

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentmarktzahlen 2019

Angebot begrenzt Investmentumsatz in Hamburg

Der Hamburger Investmentmarkt konnte 2019 nicht an die hohe Dynamik des Rekordvorjahres anknüpfen und verzeichnet mit einem Transaktionsvolumen von gut 4,4 Mrd. € einen Rückgang um mehr als 25 % gegenüber 2018. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

Grundsätzlich besteht in der Hansestadt nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage, die sich jedoch nicht wie an den meisten anderen großen Standorten in gestiegenen Investitionsvolumina widerspiegelt. Nichtsdestotrotz stellt das Ergebnis das drittbeste Resultat der letzten zehn Jahre dar und liegt rund 24 % über dem langjährigen Durchschnitt.“, sagt Heiko Fischer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Hamburger Niederlassungsleiter. In fast allen Segmenten mangelt es jedoch an einem entsprechenden Angebot, sodass auch insgesamt spürbar weniger Objekte verkauft wurden als in den vergangenen Jahren. Letztlich waren es einige wenige großvolumige Abschlüsse, die der Elbmetropole zu diesem guten Jahresendergebnis verhalfen. Darunter befanden sich auch Objekte aus der Übernahme des REIT Dream Global oder des Millennium-Portfolios. Insgesamt zeichnen Portfoliotransaktionen für knapp 1,87 Mrd. € verantwortlich, was dem höchsten Wert seit 2007 entspricht.

Abschlüsse im Schnitt kleiner als 2018

Nach dem Ausnahmeergebnis des Vorjahres, wo lediglich sechzehn Abschlüsse fast die Hälfte zum Transaktionsergebnis beisteuerten, sank der Anteil an großvolumigen Deals 2019 signifikant auf 31 %. Historisch gesehen ist dies jedoch nach wie vor ein überdurchschnittlicher Wert, der letztmalig 2012 erreicht wurde. Erfreulich ist hingegen, dass ein Drittel des Volumens auf die Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. € entfällt, worunter städtebaulich prominente Objekte wie die Neue Burg 1 sind. Kleinere Objektvolumina bis 50 Mio. € steuerten mit 36 % nahezu den gleichen Anteil wie im Vorjahr bei, fielen jedoch absolut betrachtet um rund 26 % ab. Insgesamt ergibt sich daraus ein durchschnittliches



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

PRESSEMITTEILUNG

Transaktionsvolumen von 35 Mio. €, was zwar 13 % unter dem Vorjahreswert liegt, jedoch ansonsten in keinem anderen Jahr höher war.

Starke Konzentration auf Büro-Investments, Spezialfonds investierten niemals mehr

Die in Hamburg traditionell wichtige Assetklasse Büro hat auch 2019 den mit Abstand höchsten Anteil zum Umsatz beigetragen. Mit nahezu zwei Dritteln fällt ihre Beteiligung dabei sogar deutlich höher aus als im langjährigen Durchschnitt (54 %). Absolut betrachtet verringerte sich das Ergebnis zwar leicht gegenüber dem Vorjahr (-4 %), blieb aber als einzige Objektklasse nahezu auf dem gleichen Niveau. Deutliche Rückgänge sind hingegen bei Einzelhandel, Logistik und Hotel zu verzeichnen, wofür aber eindeutig ein zu geringes Angebot verantwortlich ist.

In den vergangenen zwölf Monaten traten wie bereits 2018 besonders Spezialfonds in Erscheinung, was mit über 1,5 Mrd. € einen neuen Rekord in der Hansestadt markiert. Mit 34,5 % dominieren sie den Markt deutlich und beinhalten auch die drei größten Abschlüsse des Jahres. Deutlich weniger investierten hingegen offene Fonds, die mit rund 12 % auf Platz 2 folgen. Noch im Vorjahr war diese Anlegergruppe in Hamburg gar nicht zum Zuge gekommen. Ein Großteil des Investitionsvolumens beruht hier auf dem Erwerb des Millennium-Portfolios für den offenen Immobilienfonds HausInvest von der Commerz Real, wo sich auch zahlreiche Objekte in Hamburg befinden. Der Anteil der ausländischen Investoren fällt im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt (32 %) mit 39 % überproportional aus. Besonders aktiv zeigten sich europäische und nordamerikanische Käufer, die zusammen über 1,6 Mrd. € investierten.

Jahrzehnt der Renditekompression

Die unverändert große Nachfrage der Investoren, die vor allem im Core-Segment auf ein zunehmend begrenztes Angebot trifft, hat den Wettbewerb um die begehrten Objekte in der Elbmetropole weiter verschärft und als Folge davon die Preise weiter steigen lassen. Eine Ausnahme stellen lediglich innerstädtische Geschäftshäuser dar, die aufgrund der herausfordernden Zeiten im stationären Einzelhandel seit nunmehr über zwei Jahren bei 3,00 % stabil verharren. Ganz anders verhält es sich hingegen bei Büro- und Logistikimmobilien: Seit einem Jahrzehnt geben hier die Renditen im



PRESSEMITTEILUNG

anhaltenden Niedrigzinsumfeld kontinuierlich nach: Seit 2009 – der Talsohle des letzten Zyklus – gaben die Renditen für Büro um ganze 240 Basispunkte nach und Logistik sogar um 340 Basispunkte und notieren zum Jahresende 2019 bei 2,80 % bzw. 3,70 %.

Nachfragedruck dürfte anhalten

„Die Hansestadt gilt innerhalb Deutschlands sowohl bei in- als auch ausländischen Investoren als Safe Haven. Aus heutiger Sicht spricht daher alles dafür, dass 2020 eine vergleichbare Marktentwicklung wie 2019 zu erwarten ist. Ein unverändert niedriges Zinsniveau, günstige Finanzierungsbedingungen, fehlende Anlagealternativen sowie stabile Nutzermärkte bilden weiterhin die Rahmenbedingungen für eine ungebrochen hohe Nachfrage. Ob das Jahresergebnis jedoch erneut oberhalb der 4-Mrd.-€-Marke ausfallen wird, ist vor dem Hintergrund des begrenzten Angebots, vor allem im großvolumigen Core-Segment, aber noch offen“, so Heiko Fischer.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel