

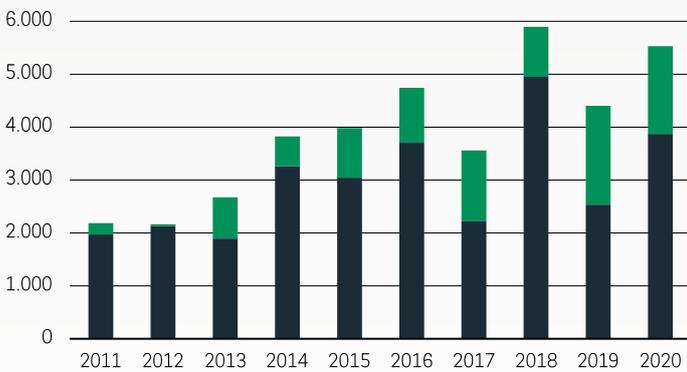


At a Glance **Q4 2020**

INVESTMENTMARKT HAMBURG

Investitionsvolumen

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



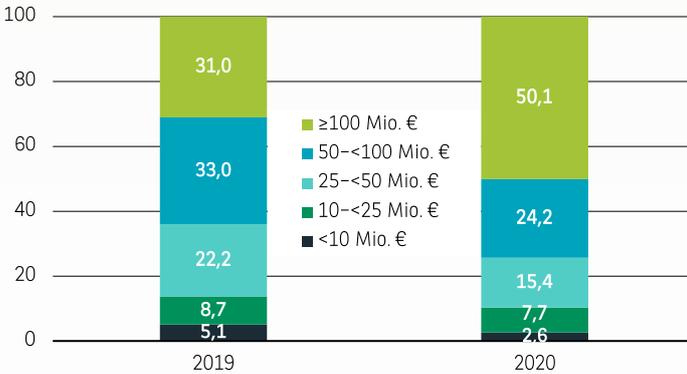
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

➤ EINZIGER TOP-STANDORT MIT UMSATZPLUS

Der Hamburger Investmentmarkt verzeichnet im Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen von 5,53 Mrd. €. Damit legt die Hansestadt nicht nur um knapp 26 % gegenüber dem Vorjahr zu, sondern erzielt auch das zweitbeste jemals erreichte Ergebnis. Lediglich 2018 wurde noch mehr investiert (5,90 Mrd. €). In diesem von der Corona-Pandemie geprägten Jahr nimmt Hamburg mit dem Umsatzplus eine Sonderrolle unter den Top-Städten ein, denn alle übrigen A-Märkte verzeichnen Rückgänge zwischen 13 % und 57 %, auch bundesweit sank das Investitionsvolumen um knapp 19 %. Allerdings ist Hamburg 2019 von einer moderateren Ausgangsbasis als andere Standorte gestartet. 2020 zeigte lediglich das zweite Quartal mit fast 1 Mrd. € ein etwas niedrigeres Ergebnis, in der zweiten Jahreshälfte zog das Marktgeschehen dann spürbar an. Analog zum Gesamtergebnis erzielten Einzeldeals mit 3,87 Mrd. € das zweitbeste bisher verzeichnete Resultat, aber auch anteilig eingerechnete Portfoliotransaktionen kommen mit 30 % auf ein überdurchschnittliches Volumen. Zu den größten Deals zählen das Verlagsgebäude von Gruner + Jahr am Baumwollwall, der Neubau des Edge ElbSide in der HafenCity sowie die HCOB-Zentrale mit der Passage Perle Hamburg in der Innenstadt.

Investments nach Größenklassen 2020

in %



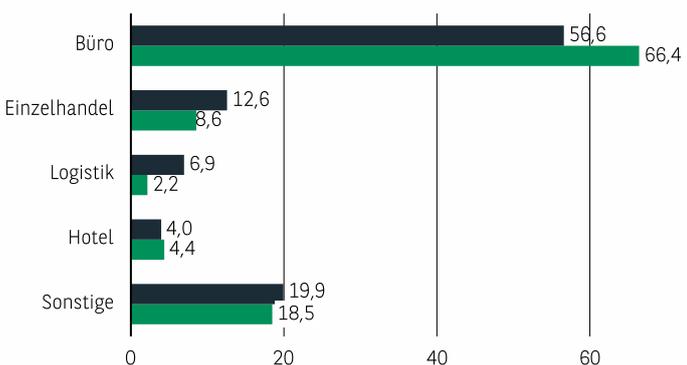
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

➤ ZAHLREICHE GROSSVOLUMIGE DEALS GEBEN DEN AUSSCHLAG

Die wesentlichen Treiber für das hohe Investmentvolumen sind große Transaktionen. So hat das Volumen von Deals mit mehr als 50 Mio. € erstmals überhaupt die 4-Mrd.-€-Marke durchbrochen. Dabei liegen Investments im dreistelligen Millionenbereich mit insgesamt gut 50 % klar vorn und stellen einen neuen Rekord auf. Abschlüsse zwischen 50 und 100 Mio. € bleiben etwas unter dem Vorjahresniveau und zeichnen für gut 24 % verantwortlich. In den übrigen Segmenten wurden dagegen Ergebnisse unter dem zehnjährigen Durchschnitt registriert, wobei die Kategorie von 25 bis 50 Mio. € mit 15 % nur knapp darunter liegt. Durch die hohe Anzahl an Großtransaktionen ist das Durchschnittsvolumen pro Deal auf einen Spitzenwert von 48 Mio. € gestiegen (2019: 35 Mio. €).

Investments nach Objektart

in % ■ 2020 ■ 2019

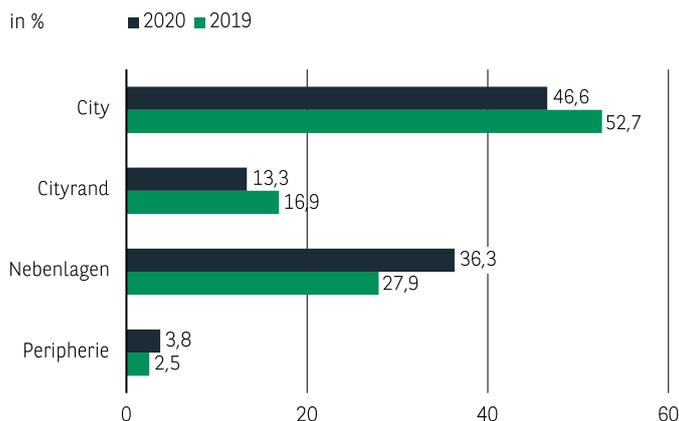


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

➤ BÜROIMMOBILIEN MIT ABSTAND VORN

Bei der Verteilung der Investments nach Objektart führen Büroimmobilien mit knapp 57 % und erzielen absolut das höchste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Trotz des derzeit schwierigen Umfelds wurde auch ein überdurchschnittliches Volumen in Einzelhandelsimmobilien investiert (knapp 13 %), wozu der Verkauf von zwei Karstadt-Häusern u.a. mit dem Objekt in der Mönckebergstraße einen wesentlichen Beitrag geleistet hat. Die stark nachgefragten Logistik-Assets erreichen den zweithöchsten jemals verzeichneten Wert und steuern rund 7 % zum Ergebnis bei.

Investments nach Lage



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

➤ CITY MIT REKORDVOLUMEN

Die Innenstadtlagen setzen sich mit knapp 47 % erneut an die Spitze der geographischen Verteilung. Mit mehr als 2,5 Mrd. € wurde hier ein neues Rekordvolumen investiert. Auf die Nebenlagen entfallen gut 36 % der Investments, womit sie über 2 Mrd. € liegen und das zweithöchste jemals registrierte Volumen erzielen. Zu den größten Verkäufen gehören hier der Büroneubau SG Campus in Barmbek sowie der Bürokomplex Area 5.0 in Alsterdorf. Im Cityrand (gut 13 %) wurde ein ähnliches Volumen wie im Vorjahr erzielt, im langjährigen Vergleich ist es jedoch ein unterdurchschnittlicher Wert. Die Peripherie legt auf knapp 4 % zu.

Investments nach Käufergruppen 2020

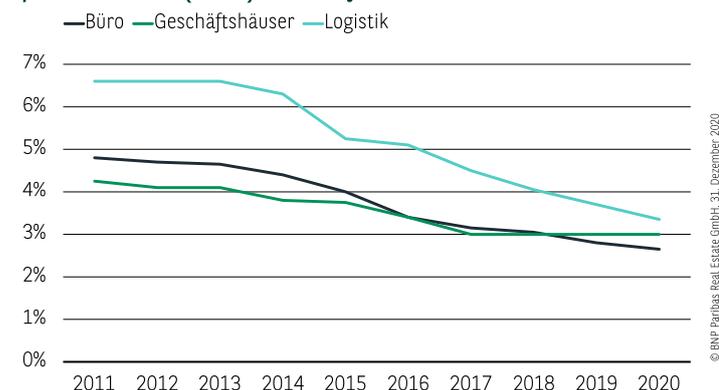


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

➤ SPEZIALFONDS UND PROJEKTENTWICKLER AM AKTIVSTEN

Die Käufergruppenverteilung wird von Spezialfonds mit rund 23 % angeführt. Mit gut 18 % landen Projektentwickler auf dem zweiten Platz. Sie sichern sich Objekte in einer Größenordnung von etwa 1 Mrd. € und tätigten zusammen mit den Spezialfonds die meisten Investments. Darüber hinaus investierten lediglich die drittplatzierten Versicherungen Anteile im zweistelligen Bereich (gut 16 %). Nennenswert sind daneben Investment/Asset Manager mit rund 9 % sowie Pensionskassen mit 8 %. Der Anteil ausländischer Investoren liegt wie im Vorjahr bei knapp 39 % und damit im bundesweiten Durchschnitt. Mit 1,56 Mrd. € waren dabei vor allem europäische Käufer in der Hansestadt aktiv.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

➤ PREISANSTIEG SETZT SICH FORT

Die schon seit vielen Jahren zu beobachtende Renditekompression bei Büro- und Logistik-Assets hat sich auch 2020 fortgesetzt. Die Nachfrage nach Immobilien ist weiterhin hoch und das Angebot vor allem im Core-Segment begrenzt. Während die Netto-Spitzenrenditen in der ersten Jahreshälfte noch stabil blieben und damit auch die abwartende Haltung aufgrund der Corona-Krise widerspiegeln, setzten sie den Abwärtstrend ab dem dritten Quartal fort. Zum Jahresende notiert die Rendite für Premium-Büroobjekte bei 2,65 % und damit 15 Basispunkte unter dem Vorjahresniveau. Logistikimmobilien profilieren sich weiter und gewinnen als krisenfeste Assetklasse an Bedeutung. Die hohe Nachfrage hat die Rendite um 35 Punkte auf 3,35 % sinken lassen. Durch das herausfordernde Umfeld für Geschäftshäuser sind in diesem Segment in der Spitze weiterhin 3,00 % anzusetzen.

➤ PERSPEKTIVEN

Die anhaltende Corona-Pandemie wird auch das Jahr 2021 prägen. Durch fehlende Anlagealternativen und weiterhin niedrige Zinsen ist jedoch davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Immobilien insgesamt hoch bleibt. Deutschland profitiert dabei von einem vergleichsweise guten wirtschaftlichen Umfeld. Die ungewöhnliche Häufung von Deals vor allem im dreistelligen Millionenbereich wird in Hamburg aber voraussichtlich nicht in diesem Umfang wiederholt werden können, da es gerade in diesem Segment häufig an einem entsprechenden Angebot mangelt.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2020

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | www.realestate.bnpparibas.de