BNP PARIBAS REAL ESTATE

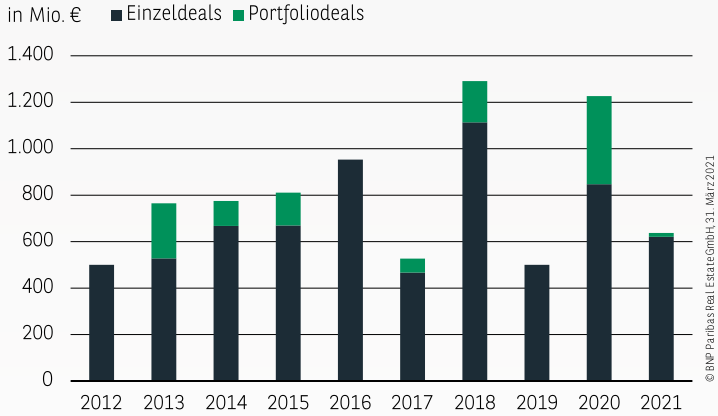
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

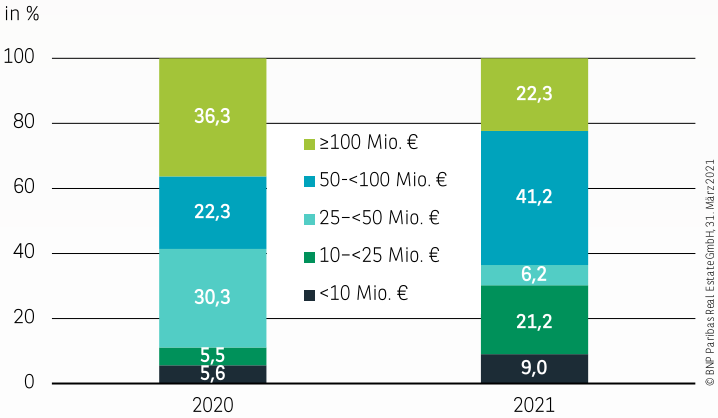
At a Glance Q1 2021

INVESTMENTMARKT HAMBURG

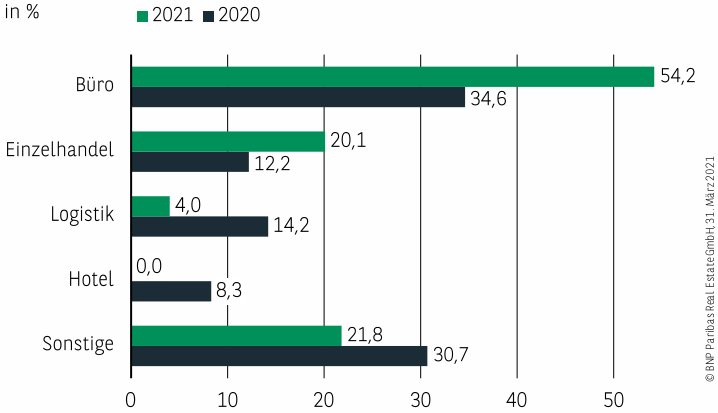
Investitionsvolumen Q1



Investments nach Größenklassen Q1



Investments nach Objektart Q1



SOLIDER JAHRESAUFTAKT IN DER HANSESTADT

Der Hamburger Investmentmarkt startet mit einem Transaktionsvolumen von knapp 640 Mio. € im ersten Quartal durchaus schwungvoll in das Jahr 2021. Das Resultat liegt zwar 48 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraums, dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das erste Quartal 2020 noch weitestgehend von den Folgen der Corona-Pandemie verschont blieb. Zudem profitierte der Investmentmarkt deutlich von Portfolio-Deals und Unternehmensbeteiligungen, vor allem im Retail-Segment. Während im Vorjahr noch gut 30 % des Investmentvolumens auf Portfolioverkäufe entfielen, sind es derzeit weniger als 3 %. Betrachtet man nur die Einzeldeals, stellt sich die Situation jedoch deutlich freundlicher dar. Zwar wurde in Q1 2021 mit gut 620 Mio. € gut ein Viertel weniger umgesetzt als im Vorjahresquartal, dafür wurden ganze 25 Deals gezählt, deutlich mehr als zum Jahresauftakt 2020 (18 Einzeldeals). Es zeigt sich somit, dass die Hansestadt nach wie vor über einen sehr hohen Stellenwert bei den Immobilieninvestoren verfügt und der Hamburger Wirtschaft ein starkes Comeback nach der Überwindung der Corona-Krise zugetraut wird.

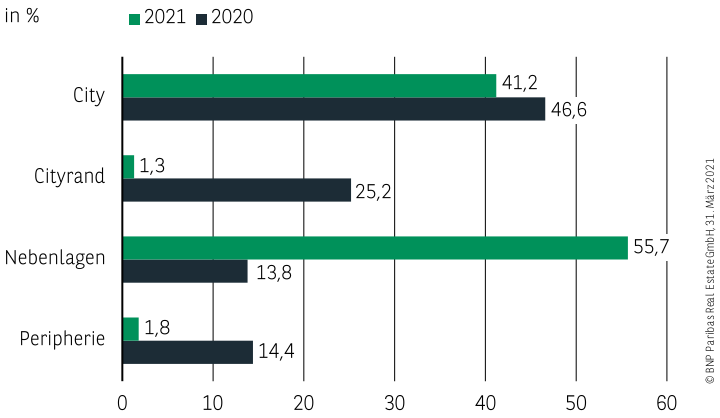
HOHER ANTEIL AN GROßTRANSAKTIONEN

Mehr noch als im Vorjahr kann der Hamburger Investmentmarkt auf großvolumige Deals bauen. Mit dem Verkauf des Hamburg-Süd-Ensembles von der Oetker-Gruppe, der ehem. Reederei-Inhaberin, an Union Investment, wurde zwar nur ein Deal im dreistelligen Millionenbereich registriert, im nächstgrößeren Segment ab 50 Mio. € wurden jedoch gleich vier Transaktionen mit insgesamt knapp 275 Mio. € Investmentumsatz gezählt. Damit entfallen fast 64 % des Gesamtvolumens auf Umsätze ab 50 Mio. €. Die kleineren Ticketgrößen bis 50 Mio. € steuern somit zwar nur etwas mehr als ein Drittel zum Investmentergebnis bei, stehen jedoch für fast 85 % der registrierten Verkäufe.

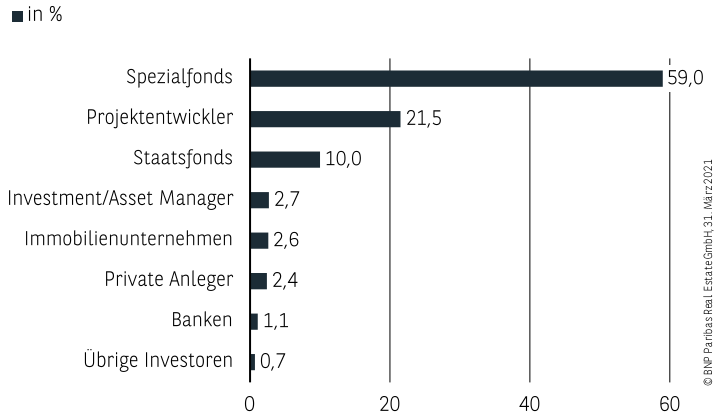
BÜROOBJEKTE BEHAUPTEN SICH AN DER SPITZE

Bei der Umsatzverteilung nach Assetklassen erweisen sich Büros als wesentliche Stütze des Investmentmarkts und zeichnen für mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes verantwortlich (54 %). Neben dem bereits erwähnten Verkauf des Hamburg-Süd-Ensembles ist hierbei insbesondere der von BNPPRE begleitete Verkauf des Domkontors von Savills IM an Caleus Capital hervorzuheben. Auch der Einzelhandel erzielt mit gut 20 % Marktanteil ein starkes Ergebnis, während Logistikobjekte entgegen dem Bundestrend nur 4 % zum Umsatz beitragen. Nennenswerte Hotelverkäufe wurden im ersten Quartal bislang noch nicht registriert. Hinter der Kategorie Sonstige (22%) stehen hauptsächlich Entwicklungsgrundstücke und Mixed-Use-Objekte.

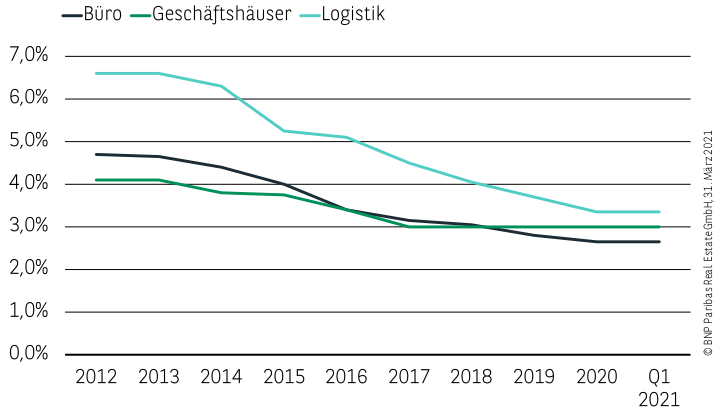
Investments nach Lage Q1



Investments nach Käufergruppen Q1 2021



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



VIEL DYNAMIK IN CITY UND NEBENLAGEN

Im ersten Quartal 2021 verteilte sich fast das gesamte Investmentgeschehen auf die Citylagen (41 %) und die Nebenlagen (56 %), die somit zusammen fast auf 97 % des Gesamtvolumens kommen. Nur sehr vereinzelt wurden kleinere Verkäufe am Cityrand (1 %) und in der Peripherie (2 %) registriert. Da die Statistik zum Jahresbeginn noch nicht sehr aussagekräftig ist, kann aus der geschilderten Verteilung jedoch kein allgemeiner Trend abgeleitet werden. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Investoren dem Standort Hamburg an sich vertrauen und Lagekategorien längst nicht mehr das alleinige ausschlaggebende Kriterium darstellen. Der limitierende Faktor ist und bleibt in dieser Hinsicht das Angebot.

SPEZIALFONDS GEBEN DEN TAKT AN

Zum Jahresauftakt drücken Spezialfonds dem Hamburger Investmentmarkt klar den Stempel auf. Insgesamt gehen gleich neun Transaktionen in verschiedenen Assetklassen mit einem Gesamtvolumen von fast 380 Mio. € auf das Konto dieser Käufergruppe, die damit fast 60 % des Gesamtumsatzes auf sich vereint. Auf Platz zwei folgen Projektentwickler, die etwa 22 % zum Transaktionsvolumen beitragen und sich neben Entwicklungsgrundstücken auch mehrere ältere Büroimmobilien zum Zweck der Repositionierung am Markt gesichert haben. Auf zweistellige Umsatzanteile kommen zudem internationale Staatsfonds (10%), während sich alle übrigen Käufergruppen mit Marktanteilen unter 3 % zufriedengeben müssen.

SPITZENRENDITEN ZUM JAHRESANFANG UNVERÄNDERT

Nachdem die Spitzenrenditen im vierten Quartal 2020 im Office- (-10 bps) und Logistiksegment (-15 bps) nochmals nachgegeben haben, entwickelten sich die Renditen im ersten Quartal 2021 seitwärts. Die Netto-Spitzenrendite für zentral gelegene, erstklassige Büroobjekte lag im ersten Quartal unverändert bei 2,65 %. Für innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage sind weiterhin 3,00 % anzusetzen, während Logistikimmobilien nach wie vor bei 3,70% notieren.

PERSPEKTIVEN

Trotz der noch immer allgegenwärtigen Einschränkungen im Zuge der Corona-Krise hat der Hamburger Investmentmarkt ein solides Quartalsergebnis zum Jahresauftakt erzielt. Für den weiteren Jahresverlauf ist aufgrund fehlender Anlagealternativen und weiterhin niedriger Zinsen davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Immobilien insgesamt hoch bleibt. Zudem deutet vieles darauf hin, dass die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im zweiten Halbjahr von deutlichen Aufholeffekten profitiert, was sicherlich auch dem Immobilienstandort Hamburg zugute kommen würde. Insofern erscheint ein Jahresergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts, der sich bei knapp 4 Mrd. € bewegt, nicht unrealistisch.

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: 31.03.2021

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