

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen für das erste Quartal 2021

Investmentmarkt Hamburg: 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. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Der Investmentmarkt profitierte zudem 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“, sagt Heiko Fischer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Hamburger Niederlassungsleiter.

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.



PRESSEMITTEILUNG

Büroobjekte behaupten sich an der Spitze, Spezialfonds geben den Takt an

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.

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.

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.



PRESSEMITTEILUNG

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 zugutekommen würde. Insofern erscheint ein Jahresergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts, der sich bei knapp 4 Mrd. € bewegt, nicht unrealistisch“, fasst Heiko Fischer die Aussichten zusammen.

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 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen 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 6.000 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
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@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