

## PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen für das zweite Quartal 2021

### **Reges Geschehen auf dem Hamburger Investmentmarkt**

*Der Hamburger Investmentmarkt erzielt mit einem Transaktionsvolumen von gut 1,2 Mrd. € ein eher durchwachsendes Halbjahresergebnis, das etwa 44 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraums liegt. 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.*

„Zudem profitierte der Investmentmarkt im Vorjahreszeitraum stark von Portfoliodeals und Unternehmensbeteiligungen, die vor allem im Retail-Segment für hohe Umsätze sorgten. So entfielen im Vorjahr satte 43 Prozent des Gesamtvolumens auf Portfolioverkäufe, während es derzeit knapp 13 Prozent sind. Betrachtet man nur die Einzeldeals, lassen sich jedoch einige durchaus positive Aspekte finden“, sagt Heiko Fischer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Hamburger Niederlassungsleiter. Zwar wurde im ersten Halbjahr mit 1,05 Mrd. € knapp 16 Prozent weniger mit Einzeldeals umgesetzt als im Vorjahr, dafür wurden ganze 44 Deals gezählt. Zum Vergleich: Im ersten Halbjahr 2020 waren es lediglich 25 Verkaufsfälle. Es zeigt sich somit, dass die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in der Hansestadt nach wie vor sehr hoch ist und angebotene Objekte zügig vom Markt aufgenommen werden. Einem deutlich besseren Investmentergebnis steht letztlich der Produktmangel im großvolumigen Core-Segment im Wege.

### **Ausgeglichene Größenklassenverteilung, Logistikimmobilien erobern die Spitze**

Der angesprochene Mangel an Großtransaktionen macht sich deutlich in der Größenklassenverteilung bemerkbar. Während Deals über 100 Mio. € im Vorjahr noch rund die Hälfte des Umsatzes ausgemacht haben, ist es jetzt nur gut ein Viertel. Bislang wurden erst zwei Deals im dreistelligen Millionenbereich registriert. Die drei nächstgrößeren Umsatzsegmente kommen auf einen Anteil zwischen knapp 19 und etwa 22 %, worin sich eine sehr gleichmäßige Umsatzverteilung offenbart. Auch die kleinste Größenklasse



## PRESSEMITTEILUNG

unter 10 Mio. € erreicht aufgrund der Vielzahl an Einzeldeals in diesem Segment einen nennenswerten Ergebnisbeitrag von gut 9 %.

Mit einem Gesamtumsatz von gut 460 Mio. € erreichen Logistik-immobilien ihr mit Abstand bestes Halbjahresergebnis in der Hansestadt und setzen sich mit gut 38 % erstmals an die Spitze der Umsatzverteilung nach Assetklassen. Der Verkauf des knapp 80.000 m<sup>2</sup> großen Logistikkomplex Spectrum von Fiege an DWS stellt gleichzeitig den größten Deal des laufenden Jahres dar. Mit gut einem Viertel des Umsatzes folgen Büroobjekte auf Platz zwei, während Einzelhandelsimmobilien mit 18 % Marktanteil den dritten Rang einnehmen. Bei Hotels (gut 1%) ist noch viel Raum nach oben. Auch die Sammelkategorie „sonstige“, die im Wesentlichen Entwicklungsgrundstücke und Mixed-Use-Objekte umfasst, liegt deutlich unterhalb des Vorjahresresultats.

Während die City im Vorjahreszeitraum mit einem Umsatzanteil von 42 % die Nase vorn hatte, sind es jetzt nur noch knapp 25 %. Hierin spiegelt sich einmal mehr der Angebotsmangel im Core-Segment wider. Aufgrund mehrerer großvolumiger Logistiktransaktionen landen die Nebenlagen im ersten Halbjahr auf dem ersten Platz der Lageverteilung und vereinen über 60 % des Gesamtumsatzes auf sich. Am Cityrand (5 %) und in der Peripherie (8 %) wurden nur vereinzelte Transaktionen registriert. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Investoren dem Standort Hamburg grundsätzlich vertrauen und Lagekategorien als Auswahlkriterium etwas an Bedeutung verloren haben. Der limitierende Faktor ist nach wie vor das Angebot.

Zum Jahresauftakt drücken Spezialfonds dem Hamburger Investmentmarkt klar den Stempel auf. Insgesamt gehen gleich 16 Transaktionen in verschiedenen Assetklassen und einem Gesamtvolumen von 560 Mio. € auf das Konto dieser Käufergruppe, die damit 46 % des Gesamtumsatzes auf sich vereint. Auf Platz zwei folgen offene Fonds mit 16 %, während Projektentwickler etwa 10 % zum Transaktionsvolumen beitragen. Auf nennenswerte Umsatzanteile kommen darüber hinaus Private Anleger (6%), Family Offices (5,5 %) und Staatsfonds (5%). Letztere traten insbesondere bei dem von BNPPRE begleiteten Verkauf des Büroobjekts Domkontor von Savills IM an Caleus Capital in Erscheinung.



## PRESSEMITTEILUNG

### Spitzenrenditen geben nochmals nach

Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien stehen die Renditen in der Hansestadt weiter unter Druck. Während sich die Netto-Spitzenrendite für Geschäftshäuser in Top-Lage (3,00 %) und erstklassige Logistikimmobilien (3,35 %) seitwärts entwickeln, setzt sich die Renditekompression im Büro-Segment weiter fort. Hier sinkt die Netto-Spitzenrendite um weitere 5 Basispunkte auf nur noch 2,60 %. Damit rentiert Hamburg nur geringfügig höher als Berlin (2,50 %) und München (2,55 %).

### Perspektiven

„Im ersten Halbjahr muss sich der Hamburger Investmentmarkt mit einem Transaktionsvolumen von 1,2 Mrd. € begnügen. Dabei ist trotz des weiterhin spürbaren Einflusses der Corona-Krise eine hohe Nachfrage nach Hamburger Gewerbeimmobilien zu beobachten. Einem deutlich höheren Investmentumsatz steht vor allem der Angebotsmangel im Core-Segment im Wege. Auch für den weiteren Jahresverlauf ist aufgrund fehlender Anlagealternativen und nach wie vor niedriger Zinsen mit einer hohen Nachfrage zu rechnen. Für die zweite Jahreshälfte wird zudem mit konjunkturellen Aufholeffekten und einem verbesserten Marktsentiment gerechnet, was sicherlich auch dem Immobilienstandort Hamburg zugutekommen dürfte“, fasst Heiko Fischer die Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.realestate.bnpparibas.de](http://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 5.000 Mitarbeitenden 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 ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://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](http://www.bnpparibas.de)

#### Pressekontakt:

**Chantal Schaum** – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, [chantal.schaum@bnpparibas.com](mailto:chantal.schaum@bnpparibas.com)  
**Viktorija Gomolka** – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, [viktorija.gomolka@bnpparibas.com](mailto:viktorija.gomolka@bnpparibas.com)  
**Melanie Engel** – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, [melanie.engel@bnpparibas.com](mailto:melanie.engel@bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel