BNP PARIBAS REAL ESTATE

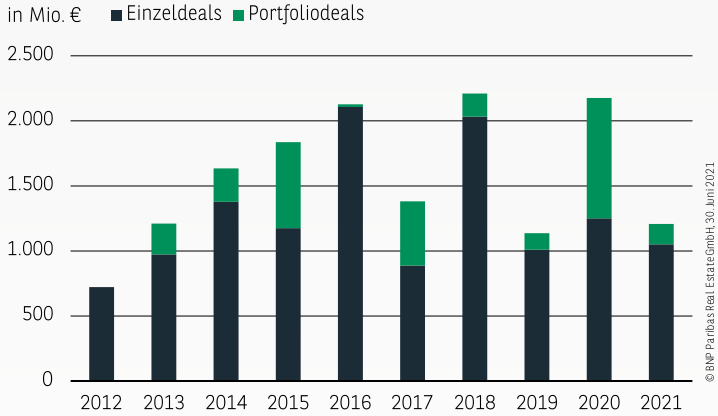
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2021

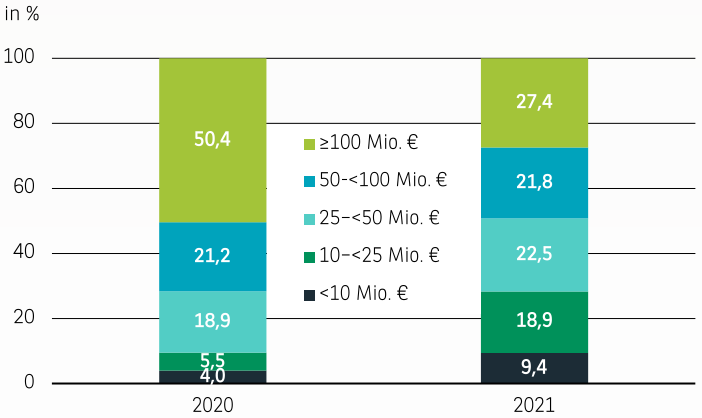
INVESTMENTMARKT HAMBURG

Investitionsvolumen 1. Halbjahr



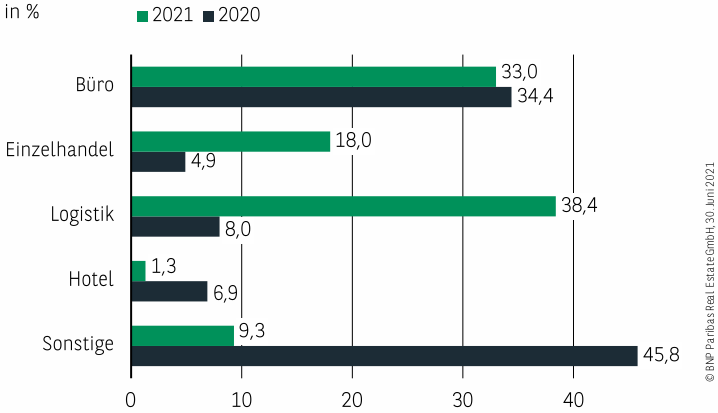
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Investments nach Objektart 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

REGES INVESTMENTGESCHEHEN IN DER HANSESTADT

Der Hamburger Investmentmarkt erzielt mit einem Transaktionsvolumen von gut 1,2 Mrd. € ein eher durchwachsenes Halbjahresergebnis, das etwa 44 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraums liegt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass das erste Quartal 2020 noch weitestgehend von der Corona-Pandemie verschont blieb. Zudem profitierte der Investmentmarkt stark von Portfoliodeals und Unternehmensbeteiligungen, die vor allem im Retail-Segment für hohe Umsätze sorgten. So entfielen im Vorjahr satte 43 % des Gesamtvolumens auf Portfolioverkäufe, während es derzeit knapp 13 % sind. Betrachtet man nur die Einzeldeals, lassen sich jedoch einige durchaus positive Aspekte finden. Zwar wurde im ersten Halbjahr mit 1,05 Mrd. € knapp 16 % 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.

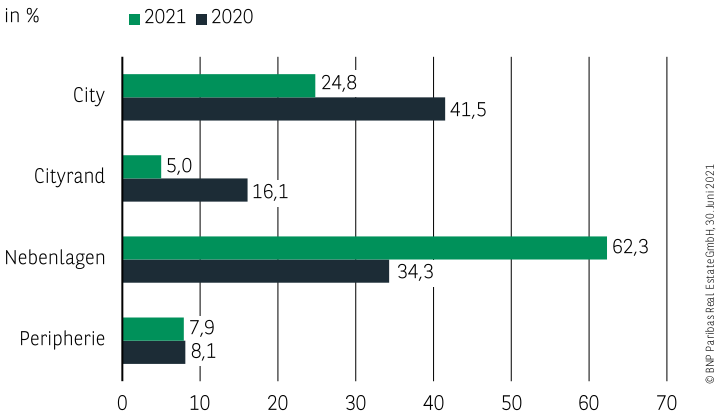
AUSGEGLICHENE GRÖSSENKLASSENVERTEILUNG

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

LOGISTIKIMMOBILIEN EROBERN DIE SPITZE

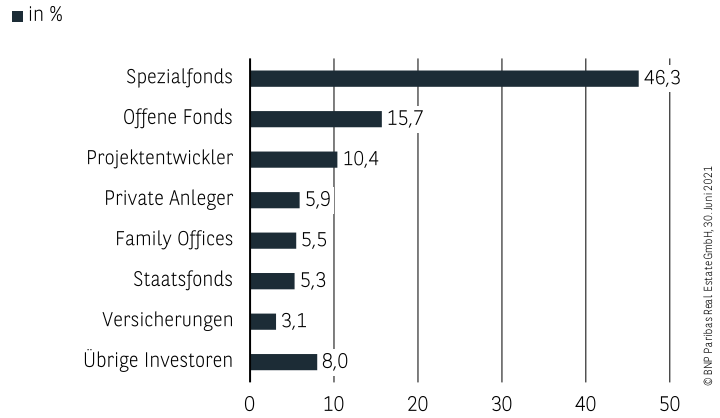
Mit einem Gesamtumsatz von gut 460 Mio. € erreichen Logistikimmobilien ihr mit Abstand bestes Halbjahresergebnis in der Hansestadt und setzen sich mit gut 38 % erstmals an die Spitze der Umsatzverteilung nach Assetklassen. Der Verkauf des knapp 80.000 m² großen Logistikkomplex Spectrum von Fiege an DWS 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.

Investments nach Lage 1. Halbjahr



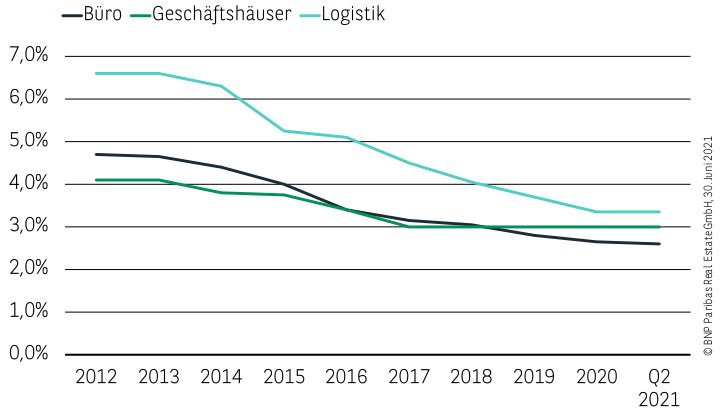
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

NEBENLAGEN PROFITIEREN VON LOGISTIKDEALS

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.

SPEZIALFONDS GEBEN DEN TAKT AN

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.

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 zugute kommen dürfte.

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: 30.06.2021

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