

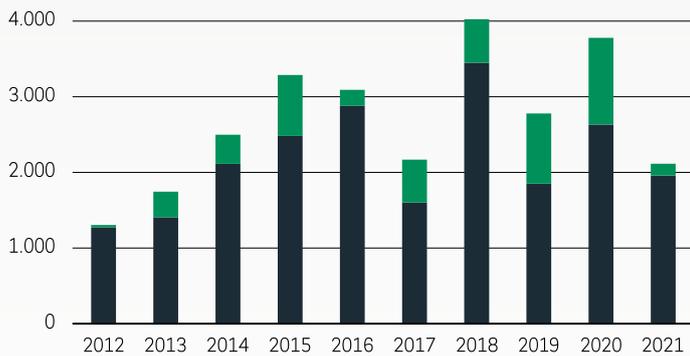


At a Glance **Q3 2021**

INVESTMENTMARKT HAMBURG

Investitionsvolumen in Q1-3

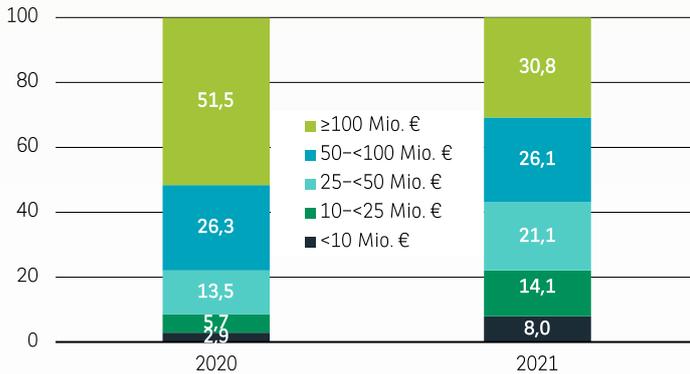
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH | 30. September 2021

Investments nach Größenklassen in Q1-3

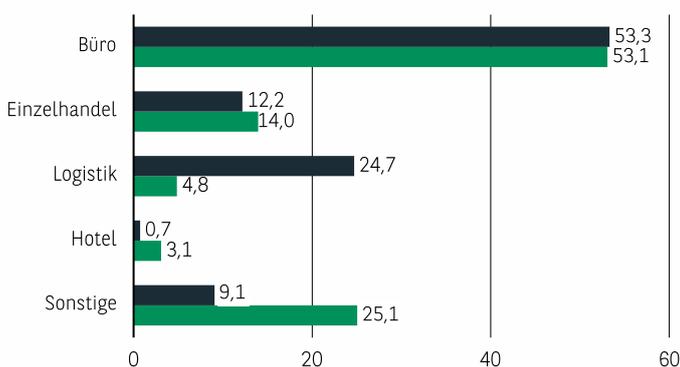
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH | 30. September 2021

Investments nach Objektart in Q1-3

in % ■ 2021 ■ 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH | 30. September 2021

➤ GERINGES PRODUKTANGEBOT BELASTET DEN MARKT

Der Hamburger Investmentmarkt kommt in den ersten drei Quartalen auf ein Transaktionsvolumen von gut 2,1 Mrd. €, womit der Vorjahreswert um 44 % verfehlt und das schwächste Ergebnis der letzten acht Jahre erzielt wurde. Ähnlich wie die anderen großen deutschen Immobilienstandorte leidet auch Hamburg unter einem deutlich unterdurchschnittlichen Portfolioanteil. Bislang wurden knapp 160 Mio. € Investmentumsatz mit Paketverkäufen generiert, was einem Anteil von 7 % am Gesamtergebnis entspricht. Zum Vergleich: Im Vorjahreszeitraum wurden Portfoliodeals in Höhe von knapp 1,15 Mrd. € registriert. Betrachtet man nur Einzeldeals, hellt sich das Bild jedoch etwas auf. Mit knapp 2,0 Mrd. € liegt das Einzeldealvolumen nur geringfügig unterhalb des langjährigen Mittels (-9,5 %). Interessanterweise ist die Zahl der registrierten Deals mit 75 Verkaufsfällen genauso hoch wie im Vorjahr, nur das durchschnittliche Dealvolumen (28 Mio. €) liegt deutlich niedriger. Es zeigt sich, dass die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in der Hansestadt ungebrochen hoch ist und angebotene Objekte zügig vom Markt aufgenommen werden. Letztlich steht vor allem der Produktmangel im Core-Segment einem deutlich besseren Investmentergebnis im Weg.

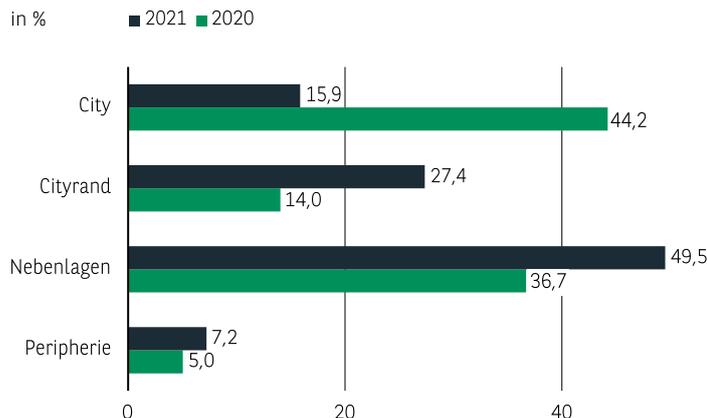
➤ AUSGEGLICHENE GRÖßENKLASSEN VERTEILUNG

Der geringe Portfolioanteil und die angesprochene Angebotsknappheit, gerade im großvolumigen Segment, machen sich deutlich in der Größenklassenverteilung bemerkbar. Machten Deals über 50 Mio. € im Vorjahr noch mehr als drei Viertel des Umsatzes aus, so sind es jetzt weniger als 60 %. Dabei wurden bislang erst vier Deals im dreistelligen Millionenbereich registriert. Dafür erreicht die Volumenklasse unter 10 Mio. € aufgrund zahlreicher kleinerer Transaktionen mit 8 % den höchsten Anteil der letzten sieben Jahre.

➤ BÜROIMMOBILIEN BESETZEN DIE SPITZENPOSITION

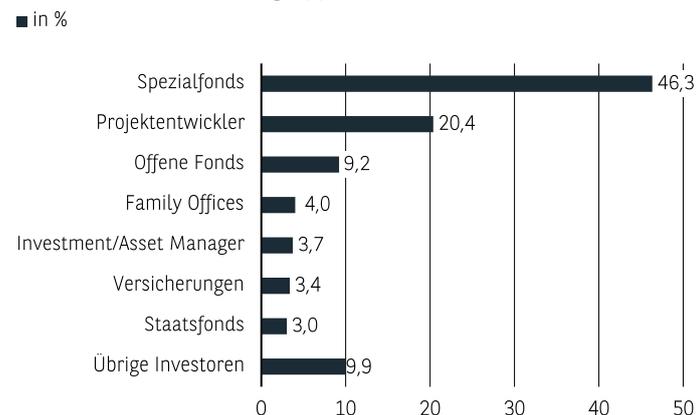
Mit einem Gesamtumsatz von gut 1,1 Mrd. € setzen sich Büroimmobilien an die Spitze der Umsatzverteilung nach Assetklassen. Dank drei Transaktionen jenseits der 100-Mio.-€-Marke vereinen sie wie im Vorjahr mehr als die Hälfte des Umsatzes auf sich. Mit gut 520 Mio. € markieren Logistikimmobilien einen neuen Rekord und erreichen einen Ergebnisbeitrag von knapp einem Viertel. Einen wesentlichen Beitrag hierzu leistete der Verkauf des Logistikkomplexes „Spectrum“ von Fiege an die DWS für fast 190 Mio. € - gleichzeitig der größte Deal des laufenden Jahres. Einzelhandelsimmobilien (12 %) und vor allem Hotels (1 %) erzielen hingegen unterdurchschnittliche Ergebnisse.

Investments nach Lage Q1-3



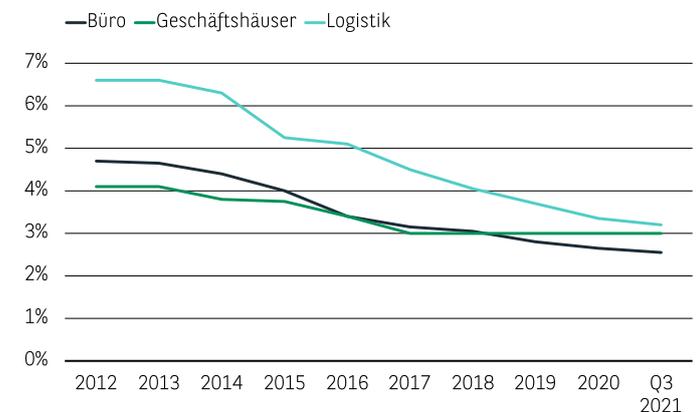
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Investments nach Käufergruppen Q1-3 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

NEBELAGEN PROFITIEREN VON LOGISTIKDEALS

Während die Citylagen im Vorjahreszeitraum mit einem Umsatzanteil von 44 % die Nase vorn hatten, sind es jetzt nur noch 16 %, was als weiterer Beleg für den Angebotsmangel im Core-Segment gewertet werden kann. Aufgrund zahlreicher Logistik- aber auch einiger Bürotransaktionen entfällt fast die Hälfte des Gesamtumsatzes auf die Nebenlagen. Auch die Cityrandlagen können ihren Marktanteil ausbauen und landen mit gut 27 % auf dem zweiten Platz. Als prominentester Deal ist hierbei der 170 Mio. € schwere Verkauf des Multimedia Centre Rotherbaum von der Jahr-Gruppe an Values Real Estate zu nennen. Die Peripherie erzielt wie im Vorjahreszeitraum einen einstelligen Umsatzanteil (7 %).

SPEZIALFONDS GEBEN DEN TAKT AN

Zum Ende des dritten Quartals drücken Spezialfonds dem Hamburger Investmentmarkt klar den Stempel auf. Insgesamt gehen über 20 Transaktionen in verschiedenen Assetklassen und einem Gesamtvolumen von fast einer 1 Mrd. € auf das Konto dieser Käufergruppe, die damit 46 % des Gesamtumsatzes auf sich vereint. Auf Platz zwei folgen Projektentwickler, die mit 20 % den höchsten Marktanteil seit 2004 erreichen. Neben einigen Entwicklungsgrundstücken sichern sie sich mehrere ältere Büroimmobilien zum Zweck der Repositionierung am Markt. Das Führungstrio wird durch offene Fonds (16 %) komplettiert, die sich vor Family Offices (4 %), Investment/Asset Manager (4 %), Versicherungen (3 %) und Staatsfonds (3 %) platzieren.

SPITZENRENDITEN GEBEN NOCHMALS NACH

Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage setzt sich die Renditekompression in der Hansestadt weiter fort. Im dritten Quartal sinkt die Netto-Spitzenrendite im Bürosegment um weitere 5 Basispunkte auf nur noch 2,55 %, womit Hamburg nur noch geringfügig höher rentiert als Berlin (2,40 %) und München (2,50 %). Noch stärker fällt der Renditerückgang im Logistiksektor aus, wo die Netto-Spitzenrendite um satte 15 Basispunkte auf nur noch 3,20 % nachgibt. Geschäftshäuser in Top-Lage rentieren weiterhin stabil mit 3,00 %.

PERSPEKTIVEN

Nach den ersten drei Quartalen des Jahres steht auf dem Hamburger Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 2,1 Mrd. € zu Buche. Das relativ schwache Ergebnis ist jedoch weniger auf die Folgen der Corona-Krise zurückzuführen, sondern vielmehr dem weiterhin vorherrschenden Produktmangel im Core-Segment geschuldet. Da die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ungebrochen hoch ist und es weiterhin an adäquaten Anlagealternativen mangelt, ist ein deutlich dynamischeres Schlussquartal durchaus wahrscheinlich, sodass ein Gesamtumsatz jenseits der 3-Mrd.-€-Marke noch im Bereich des Möglichen liegt.

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: 30.09.2021

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