

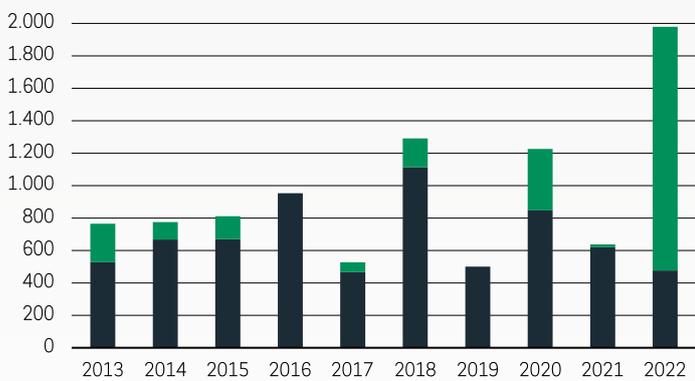


At a Glance **Q1 2022**

# INVESTMENTMARKT HAMBURG

## Investitionsvolumen Q1

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



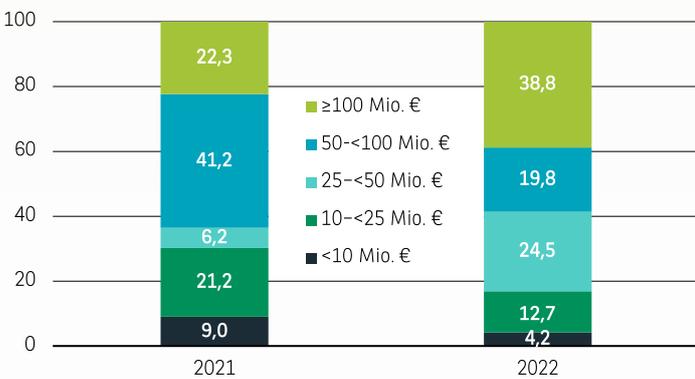
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

## ➤ NEUE BESTMARKE DURCH HOHEN PORTFOLIOANTEIL

Mit einem Transaktionsvolumen von 1,98 Mrd. € erreicht der Hamburger Investmentmarkt im ersten Quartal ein neues Allzeithoch und verfehlt die 2-Mrd.-€-Marke nur hauchdünn. Das vergleichsweise schwache Vorjahresergebnis konnte damit mehr als verdreifacht und der zehnjährige Durchschnitt um mehr als 100 % übertroffen werden. Das jüngste Ergebnis wurde allen voran von Portfoliotransaktionen getrieben. Auf sie entfällt ein Volumen von 1,5 Mrd. €, was bis dato eine historische Höchstmarke ist. Die Übernahme der alstria durch Brookfield zeichnet hierfür zu fast 100 % verantwortlich. Neben einem Shoppingcenter hat eine Vielzahl von Büro- und Geschäftshäusern im Rahmen dieser Transaktion den Besitzer gewechselt. Im Rahmen von Einzeltransaktionen sind im abgelaufenen Quartal rund 480 Mio. € platziert worden. Damit konnte an das insgesamt gute Vorjahresergebnis nicht angeknüpft werden und auch der 10-Jahresdurchschnitt wird in diesem Segment aktuell noch verfehlt.

## Investments nach Größenklassen Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

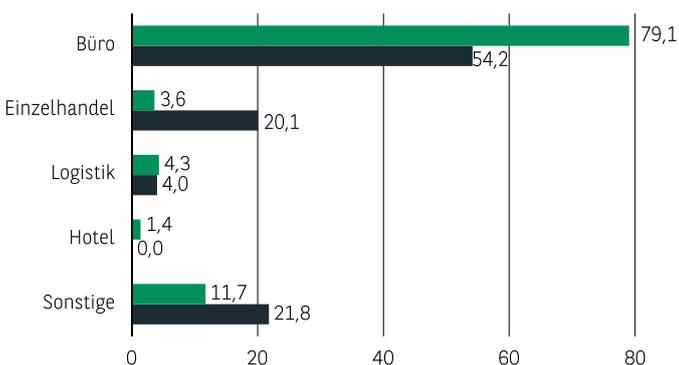
## ➤ GROSSVOLUMIGE ABSCHLÜSSE AUF REKORDNIVEAU

Auf großvolumige Abschlüsse mit einem Kaufpreis jenseits der 100-Mio.-€-Marke sind im ersten Quartal rund 39 % des Investmentvolumens entfallen. Die hier platzierten knapp 770 Mio. € setzen damit eine neue Rekordmarke. Die Mehrheit dieser Transaktionen geht dabei auf die alstria-Übernahme zurück. Demgegenüber hat die Größenklasse 50 bis 100 Mio. € zwar an Marktanteilen eingebüßt, die absoluten Zahlen unterstreichen aber das hier im Vorjahresvergleich gestiegene Transaktionsvolumen. Mit rund 395 Mio. € kann ein Plus von 49 % in dieser Größenkategorie vermeldet werden. Eine neue Bestmarke wird auch für Abschlüsse zwischen 25 bis 50 Mio. € verzeichnet. Mit rund 485 Mio. € wurde der bisherige Höchstwert aus dem Jahr 2020 (372 Mio. €) in beeindruckender Weise übertroffen.

## Investments nach Objektart Q1

in %

■ 2022 ■ 2021

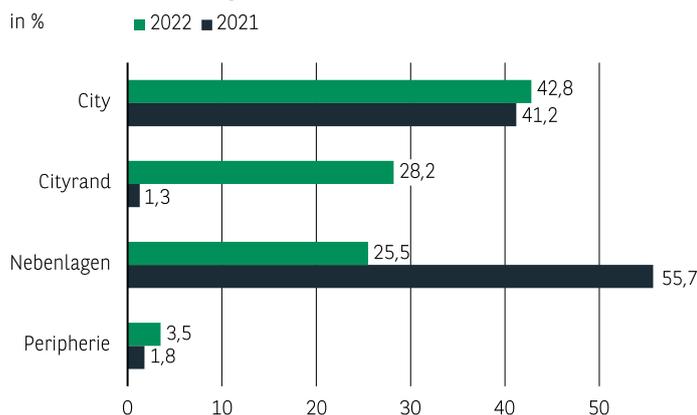


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

## ➤ BÜROHÄUSER UNANGEFOCHTEN DIE NR. 1

Mit einem Marktanteil von fast 80 % bzw. einem Investmentvolumen von knapp 1,6 Mrd. € sind Büroimmobilien die unangefochtene Nummer 1 unter den Objektarten. Wie oben skizziert, hat ein Großteil im Rahmen der alstria-Übernahme den Eigentümer gewechselt. Auf Platz zwei folgt die Sammelkategorie Sonstige mit knapp 12 %, zu der auch die stark nachgefragten Hamburger Entwicklungsgrundstücke zählen. Das Volumen der Logistikimmobilien hat sich mit jetzt rund 85 Mio. € mehr als verdreifacht, dennoch beläuft sich ihr Marktanteil nur auf 4,3 %, wofür in erster Linie der Produktmangel verantwortlich zeichnet. Einzelhandelsimmobilien spielen vorerst weiterhin eine untergeordnete Rolle.

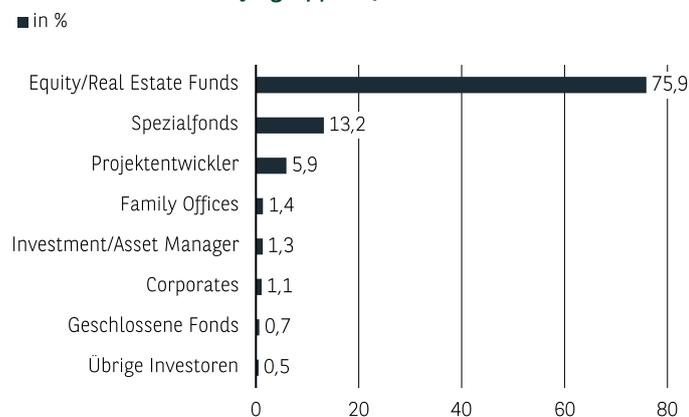
### Investments nach Lage Q1



### ZENTRALE LAGEN SIND INVESTITIONSSCHWERPUNKT

Hamburgs City kann fast 43 % des bisher getätigten Investmentumsatzes verbuchen. Dieses Ergebnis wurde eindeutig von der alstria-Übernahme und den in der City verorteten Büro- und Geschäftshäusern getrieben. Es ist der zweithöchste Wert, der in dieser Lage bis jetzt registriert wurde und mit Abstand das Top-Ergebnis der vergangenen Dekade. Die Analyse der Transaktionen im Cityrand kommt zu einem ähnlichen Ergebnis wie in der City: Es ist der zweithöchste Wert der Historie, getragen vom alstria-Portfolio. Die Nebenlagen haben zwar deutlich an Marktanteilen eingebüßt, allerdings entspricht das jetzige Transaktionsvolumen von fast 510 Mio. € einer Steigerung um gut 42 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Es ist nach 2018 (585 Mio. €) das beste Resultat in der langen Zeitreihe.

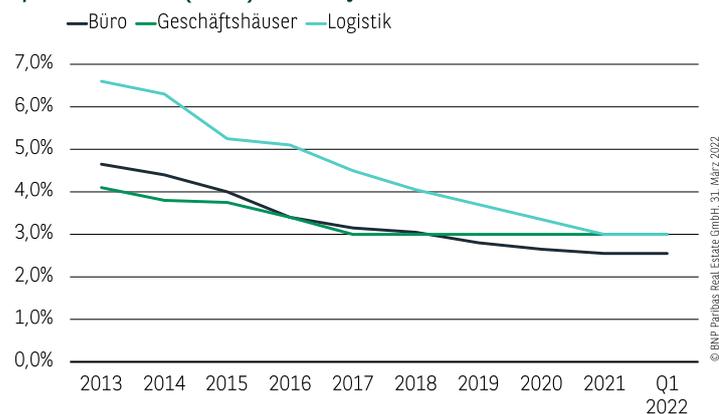
### Investments nach Käufergruppen Q1 2022



### EQUITY/REAL ESTATE FUNDS MIT HISTORISCHEM ERGEBNIS

Die Übernahme der alstria durch Brookfield hat der Verteilung nach Käufergruppen erwartungsgemäß ihren Stempel aufgedrückt. Der Marktanteil von Equity/Real Estate Funds beläuft sich auf bis dato nie erreichte 76 %, und das Investitionsvolumen fällt mit 1,5 Mrd. € mehr als doppelt so hoch aus wie der bisherige Höchstwert von gut 730 Mio. € aus dem Jahr 2007. Spezialfonds ordnen sich auf dem zweiten Platz ein. Sie haben rund 260 Mio. € zum aktuellen Resultat beigetragen. Damit haben sie zwar ihr Rekordergebnis aus dem Vorjahr um 31 % verfehlt, allerdings bewegen sie sich weiterhin auf einem überdurchschnittlichen Niveau (10-Jahresdurchschnitt: 218 Mio. €). Projektentwickler konnten im ersten Quartal fast 120 Mio. € platzieren und kommen auf einen Anteil von 5,9 %. Ein prominentes Objekt war GALE-RIA (ehem. Karstadt) in der Osterstraße im Stadtteil Eimsbüttel.

### Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



### SPITZENRENDITEN UNVERÄNDERT

Die Spitzenrenditen präsentieren sich zum Jahresbeginn im Hamburger Marktgebiet stabil. Dies impliziert, dass die Netto-Spitzenrenditen im Bürosegment weiterhin bei 2,55 % notieren, für Geschäftshäuser bei 3,00 %, und für Top-Logistikimmobilien 3,00 % erzielt werden.

### PERSPEKTIVEN

Der Hamburger Markt hat in den vergangenen Jahren seine Stabilität und hohe Attraktivität für Investoren eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Das relativ schwache Ergebnis aus dem Jahr 2021 war ganz klar dem zu dem Zeitpunkt vorherrschenden Produktmangel geschuldet. Im ersten Quartal war auch abseits des alstria-Portfolios deutlich mehr Bewegung im Markt zu registrieren. Inwiefern die Unsicherheiten rund um den Ukraine-Krieg auf dem Hamburger Investmentmarkt spürbar werden, bleibt abzuwarten. Sicher ist, dass die Weichen für ein sehr gutes Jahresergebnis gestellt sind. Bei den Spitzenrenditen zeichnet sich eine Fortsetzung der Seitwärtsbewegung ab.

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: 31.03.2022

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