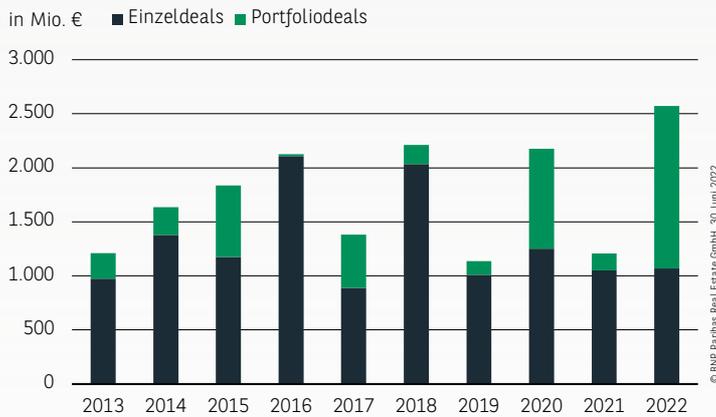




At a Glance **Q2 2022**

INVESTMENTMARKT HAMBURG

Investitionsvolumen 1. Halbjahr



ALSTRIA-ÜBERNAHME PUSHT INVESTMENTVOLUMEN

Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 2,6 Mrd. € erreicht der Hamburger Investmentmarkt ein neues Allzeithoch und knackt damit zum ersten Mal die Marke von 2,5 Mrd. € nach nur sechs Monaten. Das vergleichsweise schwache Vorjahresergebnis konnte mehr als verdoppelt und der zehnjährige Durchschnitt um knapp 47 % übertroffen werden. Die Halbjahresbilanz wurde hierbei allerdings entscheidend von Portfoliotransaktionen getrieben. Auf sie entfällt ein Volumen von 1,5 Mrd. €, was eine historische Höchstmarke darstellt. Die Übernahme der alstria durch Brookfield aus dem ersten Quartal zeichnet hierfür fast vollständig verantwortlich. Auch wenn das Rekordergebnis demnach ohne das Portfoliosegment nicht möglich gewesen wäre, kommen auch Einzeldeals auf einen Beitrag von über einer Milliarde Euro (1,1 Mrd. €), womit sich diese immerhin im Bereich der letzten drei Vorjahresresultate einordnen. Erfreulich ist, dass gerade im Segment der großvolumigen Einzel-Investments die Dynamik im insgesamt schwächeren zweiten Quartal noch einmal spürbar zulegen konnte, wozu u. a. der Verkauf des Klöpperhauses (ehemals Kaufhof) in der Mönckebergstraße beitragen konnte.

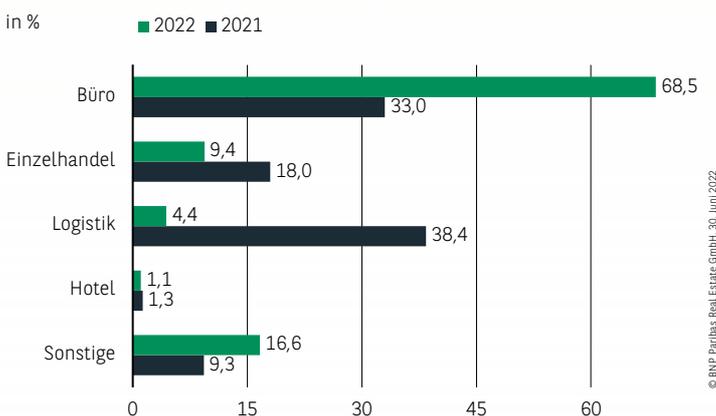
Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



BIG DEALS BESTIMMEN DAS MARKTGESCHEHEN

Auf großvolumige Abschlüsse mit einem Kaufpreis jenseits der 100 Mio. €-Marke sind im ersten Halbjahr gut 47 % des Investmentvolumens entfallen. Die in diesem Segment investierten gut 1,6 Mrd. € setzen damit eine neue Rekordmarke. Rund 53 % dieses Volumens geht dabei auf die alstria-Übernahme zurück, im ersten Quartal waren es noch knapp 84 %. Überdurchschnittliche Resultate konnten jedoch nicht nur im dreistelligen Millionenbereich, sondern auch in den drei darunterliegenden Kategorien zwischen 10 und 100 Mio. € erzielt werden. Im mittleren Segment waren hierbei im ersten Halbjahr Verkäufe zwischen 25 und 50 Mio. € (fast 22 %) vor den Investments zwischen 50 und 100 Mio. € (gut 15 %) marktbestimmend. Auf zusammen knapp 16 % kommen zudem die kleinsten Klassen unterhalb der 25 Mio. €-Marke.

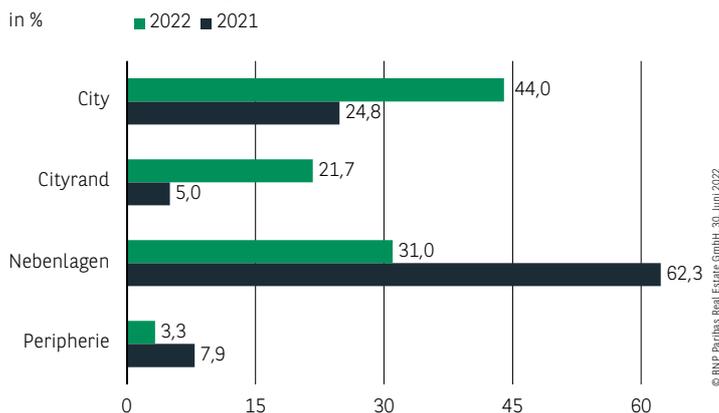
Investments nach Objektart 1. Halbjahr



BÜRO-OBJEKTE SIND UND BLEIBEN BRANCHENPRIMUS

Mit einem Marktanteil von fast 69 % bzw. einem Investmentvolumen von knapp 1,8 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 17 %, zu der auch die stark nachgefragten Hamburger Entwicklungsgrundstücke zählen. Retail-Investments kommen insbesondere durch den Verkauf des Klöpperhauses auf gut 9 %, während Logistik- und Hotelimmobilien bislang lediglich bei gut 4 % bzw. 1 % liegen.

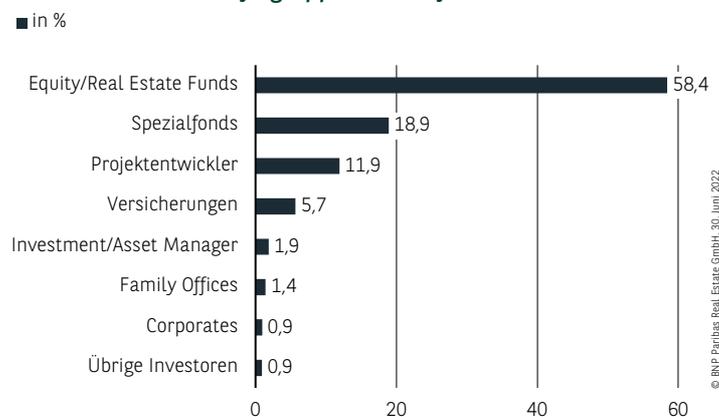
Investments nach Lage 1. Halbjahr



INVESTITIONSSCHWERPUNKT LIEGT IN DER CITY

Hamburgs City kann gut 44 % des bisher getätigten Investmentumsatzes verbuchen. Dieses Ergebnis wurde von der alstria-Übernahme und den in den zentralen Lagen verorteten Büro- und Geschäftshäusern getrieben. Es ist der zweithöchste Wert, der bis jetzt in dieser Lage registriert wurde und mit Abstand das Top-Ergebnis der letzten zehn Jahre. Ähnlich sieht die Situation am Cityrand aus, wo durch das alstria-Portfolio ebenfalls ein überdurchschnittliches Resultat und damit ein Umsatzanteil von knapp 22 % generiert werden konnte. Noch vor den Cityrand schieben sich allerdings mit einem Beitrag von 31 % die Nebenlagen, die von den mit Abstand meisten Investments, verteilt auf ganz unterschiedliche Objektarten, profitieren können. Einen geringfügigen Anteil am Gesamtergebnis haben dagegen die peripheren Lagen, die lediglich gut 3 % auf sich vereinen.

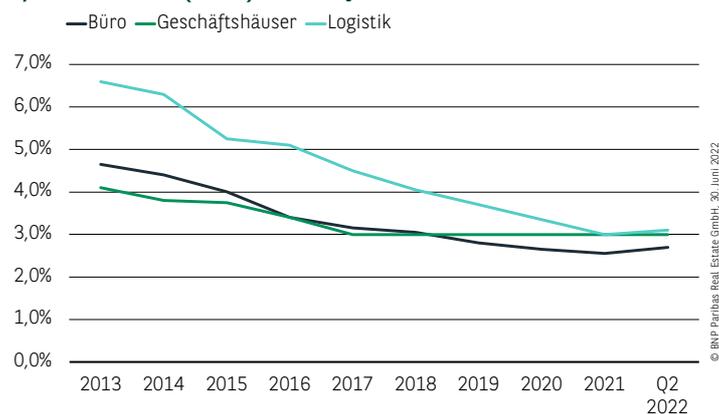
Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2022



EQUITY/REAL ESTATE FUNDS DOMINIEREN DAS RANKING

Die Übernahme der alstria durch Brookfield hat auch der Verteilung nach Käufergruppen erwartungsgemäß ihren Stempel aufgedrückt. Der Marktanteil von Equity/Real Estate Funds beläuft sich bis dato auf beachtliche 58 %, und das Investitionsvolumen fällt mit 1,5 Mrd. € so hoch aus wie zuletzt im Jahr 2007. Spezialfonds ordnen sich auf dem zweiten Platz ein. Sie haben rund 487 Mio. € und knapp 19 % zum aktuellen Resultat beigetragen. Umfangreicher am Volumen beteiligt sind außerdem auch Projektentwickler, die in erster Linie durch die Transaktion des Klöpperhauses in der Zwischenbilanz eine neue Bestmarke setzen (306 Mio. €; anteilig 12 %). Auf mehr als 5 % kommen zudem noch Versicherungen (knapp 6 %), während alle weiteren Investorengruppen unter diese Marke fallen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



SPITZENRENDITEN ZIEHEN DURCH ZINSUMFELD LEICHT AN

Angesichts des veränderten Finanzierungsumfeldes mit gestiegenen Zinsen haben auch die Immobilienrenditen erstmals wieder angezogen. Dies betrifft zumindest die Netto-Spitzenrendite für Büros, die aktuell bei 2,70 % notiert (+15 Basispunkte) sowie für Logistikimmobilien, die um 10 Basispunkte auf 3,10 % gestiegen ist. Für Geschäftshäuser in den besten Lagen, die in jüngerer Vergangenheit keine Renditekompression vollzogen haben, werden nach wie vor Spitzenrenditen von 3,00 % registriert.

PERSPEKTIVEN

Der Hamburger Investmentmarkt blickt durch die alstria-Übernahme, aber auch durch einige größere Investments im zweiten Quartal, auf eine überdurchschnittliche erste Jahreshälfte zurück. Dennoch ist es möglich, dass sich das veränderte Zinsumfeld im Jahresverlauf wie auch in anderen Top-Märkten bemerkbar macht. Die nach wie vor gut laufenden Nutzermärkte, speziell im Bürosegment, bieten jedoch genug Sicherheit und attraktive Investmentchancen in Hamburg - auch wenn es wahrscheinlich ist, dass der leichte Aufwärtstrend bei den Renditen anhält.

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: 30.06.2022

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