

## PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum ersten Halbjahr 2020

### **Hamburger Investmentmarkt von Corona-Krise weitgehend unbeeindruckt**

*Der Hamburger Investmentmarkt verzeichnet in den ersten drei Quartalen ein Transaktionsvolumen von 3,78 Mrd. € und erzielt damit das drittbeste jemals erreichte Ergebnis. Lediglich in den Jahren 2007 und 2018 wurde mehr investiert und bereits nach neun Monaten die 4-Mrd.-€-Marke übertroffen. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

„Von der Corona-Krise scheinbar unbeeindruckt legt die Hansestadt um 36 % gegenüber dem Vorjahr zu und lässt auch den zehnjährigen Durchschnitt um stolze 44 % hinter sich. Abgesehen von Düsseldorf (+27 %) verzeichnen alle anderen A-Standorte Rückgängen zwischen 11 % und 40 %. Dennoch liegt das bundesweite Investitionsvolumen fast auf Vorjahresniveau (-3 %). Der Hamburger Markt zieht mit einem im aktuellen Umfeld beeindruckenden Quartalsergebnis von 1,6 Mrd. € — nach fast 1 Mrd. € im zweiten Quartal — noch einmal deutlich an. Anteilig eingerechnete Portfoliodeals steuern mit rund 30 % wie schon 2019 (33 %) wieder einen wesentlichen Beitrag zum Volumen bei. Aber auch Einzeltransaktionen landen mit 2,63 Mrd. € knapp ein Viertel über dem langjährigen Schnitt“, erläutert Heiko Fischer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Hamburger Niederlassungsleiter.

Im Vorjahresvergleich ist die Verteilung der Investments nach Größenklassen vor allem in absoluten Zahlen spannend. In den drei Segmenten bis 50 Mio. € wurde aktuell jeweils weniger investiert als 2019, in den beiden Klassen darüber dagegen wesentlich mehr. Eine abwartende Haltung oder Verunsicherung der Investoren scheint also, wenn überhaupt, bei eher kleineren Transaktionen erkennbar. Im großvolumigen Segment über 50 Mio. € wurde mit 2,95 Mrd. € dagegen in etwa so viel investiert wie im Ausnahmejahr 2007. Dabei liegen Objekte im dreistelligen Millionenbereich mit mehr als der Hälfte des Ergebnisses klar vorn und erzielen den zweithöchsten jemals verzeichneten Umsatz. Daraus folgt ein durchschnittliches Volumen pro Deal, das auf einen Höchstwert von 50 Mio. € gestiegen ist (Q1-3 2019: 32 Mio. €).



## PRESSEMITTEILUNG

### **Büroimmobilien bleiben die Nr. 1**

Bei den Investments nach Objektart liegen Büroimmobilien mit gut 53 % vorn. Verkäufe wie das Verlagsgebäude von Gruner + Jahr am Baumwall oder das Ericus-Contor in der HafenCity gehören zu den größten Deals in diesem Segment. Einzelhandelsobjekte können ihren Anteil auf 14 % erhöhen, wozu der Verkauf von zwei Karstadt-Häusern in der Innenstadt sowie in Eimsbüttel einen wesentlichen Beitrag geleistet haben. Obwohl die Nachfrage groß ist, können Logistikimmobilien nur leicht auf knapp 5 % zulegen. Die Kategorie „Sonstige“ kommt durch zahlreiche Entwicklungsgrundstücke und gemischt genutzte Objekte auf 25 %.

Die Innenstadtlagen setzen sich mit gut 44 % erneut an die Spitze der geographischen Verteilung, verlieren im Vorjahresvergleich aber 4 Prozentpunkte. Stark zulegen können dagegen die Nebenlagen, die mit fast 37 % auf dem zweiten Platz folgen. Sie verzeichnen mit knapp 1,4 Mrd. € das zweithöchste Volumen nach 2018. Neben einer insgesamt hohen Anzahl an Verkäufen trugen hierzu vor allem hochpreisige Büroobjekte und Entwicklungsgrundstücke bei. Der Cityrand ist bisher unterrepräsentiert und erreicht mit 14 % einen auch im langjährigen Vergleich eher niedrigen Wert. Weitere 5 % entfallen auf die Peripherie.

Das Investitionsvolumen ist recht breit auf die verschiedenen Käufergruppen verteilt. Projektentwickler setzen sich mit rund 19 % an die Spitze und investieren mehr denn je. Durch wenige großvolumige Core-Ankäufe landen Versicherungen mit gut 14 % auf dem zweiten Platz. Spezialfonds vervollständigen mit knapp 13 % das Treppchen. Darüber hinaus steuern auch Pensionskassen (12 %), Investment/Asset Manager (11 %) und Equity/Real Estate Funds (10 %) zweistellige Prozentanteile zum Ergebnis bei. Der Anteil ausländischer Investoren ist im Vergleich zum Vorjahr erheblich gestiegen und beträgt - wie auch bundesweit - rund 40 %. Diese Entwicklung unterstreicht die hohe Bedeutung Deutschlands als sichere Kapitalanlagemöglichkeit.

### **Core-Objekte gesucht: Renditen nochmals gesunken**

Durch die hohe Nachfrage nach Core-Objekten ist die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien weiter gesunken und notiert am Ende des dritten Quartals bei 2,75 %. Dies entspricht einem Rückgang von 15



## PRESSEMITTEILUNG

Basispunkten gegenüber dem Vorjahr. Die bei immer mehr Investoren hoch im Kurs stehenden Logistikobjekte setzen ihre positive Entwicklung der vergangenen Jahre fort. In den letzten zwölf Monaten gab die Rendite für Top-Assets um 30 Basispunkte nach und ist nunmehr bei 3,50 % anzusetzen. Durch das herausfordernde Umfeld für Einzelhandelsobjekte liegt die Rendite für Geschäftshäuser in der Spitze unverändert bei 3,00 %.

„Mangelnde Anlagealternativen und ein vergleichsweise gutes wirtschaftliches Umfeld in Deutschland führen zu einer nach wie vor hohen Nachfrage nach Immobilien - vor allem im Core-Segment. Hamburg profitiert davon und weist aufgrund eines entsprechenden Angebots im großvolumigen Bereich ein sehr hohes Ergebnis auf. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der sich bereits in Vorbereitung befindenden Transaktionen erscheint es durchaus möglich, dass die Hansestadt zum Jahresende erneut die 5-Mrd.-€-Marke übertrifft und nach 2018 das zweitbeste jemals verzeichnete Resultat erzielt“, 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 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

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 5.300 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)

