

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum vierten Quartal 2020

Hamburger Investmentmarkt ist einziger Top-Standort mit Umsatzplus

Der Hamburger Investmentmarkt verzeichnet im Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen von 5,53 Mrd. €. Damit legt die Hansestadt nicht nur um knapp 26 % gegenüber dem Vorjahr zu, sondern erzielt auch das zweitbeste jemals erreichte Ergebnis. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Lediglich 2018 wurde noch mehr investiert (5,90 Mrd. €). In diesem von der Corona-Pandemie geprägten Jahr nimmt Hamburg mit dem Umsatzplus eine Sonderrolle unter den Top-Städten ein, denn alle übrigen A-Märkte verzeichnen Rückgänge zwischen 13 % und 57 %, auch bundesweit sank das Investitionsvolumen um knapp 19 %“, so Heiko Fischer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Hamburger Niederlassungsleiter. Allerdings ist Hamburg 2019 von einer moderateren Ausgangsbasis als andere Standorte gestartet. 2020 zeigte lediglich das zweite Quartal mit fast 1 Mrd. € ein etwas niedrigeres Ergebnis, in der zweiten Jahreshälfte zog das Marktgeschehen dann spürbar an. Analog zum Gesamtergebnis erzielten Einzeldeals mit 3,87 Mrd. € das zweitbeste bisher verzeichnete Resultat, aber auch anteilig eingerechnete Portfoliotransaktionen kommen mit 30 % auf ein überdurchschnittliches Volumen. Zu den größten Deals zählen das Verlagsgebäude von Gruner + Jahr am Baumwall, der Neubau des Edge ElbSide in der HafenCity sowie die HCOB-Zentrale mit der Passage Perle Hamburg in der Innenstadt.

Zahlreiche großvolumige Deals geben den Ausschlag

Die wesentlichen Treiber für das hohe Investmentvolumen sind große Transaktionen. So hat das Volumen von Deals mit mehr als 50 Mio. € erstmals überhaupt die 4-Mrd.-€-Marke durchbrochen. Dabei liegen Investments im dreistelligen Millionenbereich mit insgesamt gut 50 % klar vorn und stellen einen neuen Rekord auf. Abschlüsse zwischen 50 und 100 Mio. € bleiben etwas unter dem Vorjahresniveau und zeichnen für gut 24 % verantwortlich. In den übrigen Segmenten wurden dagegen Ergebnisse unter dem zehnjährigen Durchschnitt registriert, wobei die Kategorie von 25 bis 50 Mio. € mit 15 % nur knapp



PRESSEMITTEILUNG

darunter liegt. Durch die hohe Anzahl an Großtransaktionen ist das Durchschnittsvolumen pro Deal auf einen Spitzenwert von 48 Mio. € gestiegen (2019: 35 Mio. €).

Bei der Verteilung der Investments nach Objektart führen Büroimmobilien mit knapp 57 % und erzielen absolut das höchste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Trotz des derzeit schwierigen Umfelds wurde auch ein überdurchschnittliches Volumen in Einzelhandelsimmobilien investiert (knapp 13 %), wozu der Verkauf von zwei Karstadt-Häusern u.a. mit dem Objekt in der Mönckebergstraße einen wesentlichen Beitrag geleistet hat. Die stark nachgefragten Logistik-Assets erreichen den zweithöchsten jemals verzeichneten Wert und steuern rund 7 % zum Ergebnis bei.

City mit Rekordvolumen

Die Innenstadtlagen setzen sich mit knapp 47 % erneut an die Spitze der geographischen Verteilung. Mit mehr als 2,5 Mrd. € wurde hier ein neues Rekordvolumen investiert. Auf die Nebenlagen entfallen gut 36 % der Investments, womit sie über 2 Mrd. € liegen und das zweithöchste jemals registrierte Volumen erzielen. Zu den größten Verkäufen gehören hier der Büroneubau SG Campus in Barmbek sowie der Bürokomplex Area 5.0 in Alsterdorf. Im Cityrand (gut 13 %) wurde ein ähnliches Volumen wie im Vorjahr erzielt, im langjährigen Vergleich ist es jedoch ein unterdurchschnittlicher Wert. Die Peripherie legt auf knapp 4 % zu.

Die Käufergruppenverteilung wird von Spezialfonds mit rund 23 % angeführt. Mit gut 18 % landen Projektentwickler auf dem zweiten Platz. Sie sichern sich Objekte in einer Größenordnung von etwa 1 Mrd. € und tätigten zusammen mit den Spezialfonds die meisten Investments. Darüber hinaus investierten lediglich die drittplatzierten Versicherungen Anteile im zweistelligen Bereich (gut 16 %). Nennenswert sind daneben Investment/Asset Manager mit rund 9 % sowie Pensionskassen mit 8 %. Der Anteil ausländischer Investoren liegt wie im Vorjahr bei knapp 39 % und damit im bundesweiten Durchschnitt. Mit 1,56 Mrd. € waren dabei vor allem europäische Käufer in der Hansestadt aktiv.

Die schon seit vielen Jahren zu beobachtende Renditekompression bei Büro- und Logistik-Assets hat sich auch 2020 fortgesetzt. Die Nachfrage nach Immobilien ist weiterhin hoch und das Angebot vor allem im

PRESSEMITTEILUNG

Core-Segment begrenzt. Während die Netto-Spitzenrenditen in der ersten Jahreshälfte noch stabil blieben und damit auch die abwartende Haltung aufgrund der Corona-Krise widerspiegeln, setzten sie den Abwärtstrend ab dem dritten Quartal fort. Zum Jahresende notiert die Rendite für Premium-Büroobjekte bei 2,65 % und damit 15 Basispunkte unter dem Vorjahresniveau. Logistikimmobilien profilieren sich weiter und gewinnen als krisenfeste Assetklasse an Bedeutung. Die hohe Nachfrage hat die Rendite um 35 Punkte auf 3,35 % sinken lassen. Durch das herausfordernde Umfeld für Geschäftshäuser sind in diesem Segment in der Spitze weiterhin 3,00 % anzusetzen.

Perspektiven

„Die anhaltende Corona-Pandemie wird auch das Jahr 2021 prägen. Durch fehlende Anlagealternativen und weiterhin niedrige Zinsen ist jedoch davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Immobilien insgesamt hoch bleibt. Deutschland profitiert dabei von einem vergleichsweise guten wirtschaftlichen Umfeld. Die ungewöhnliche Häufung von Deals vor allem im dreistelligen Millionenbereich wird in Hamburg aber voraussichtlich nicht in diesem Umfang wiederholt werden können, da es gerade in diesem Segment häufig an einem entsprechenden Angebot mangelt“, fasst Heiko Fischer die Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage 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
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



Hamburg, 8. Januar 2021

PRESSEMITTEILUNG

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com

Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com

Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel