

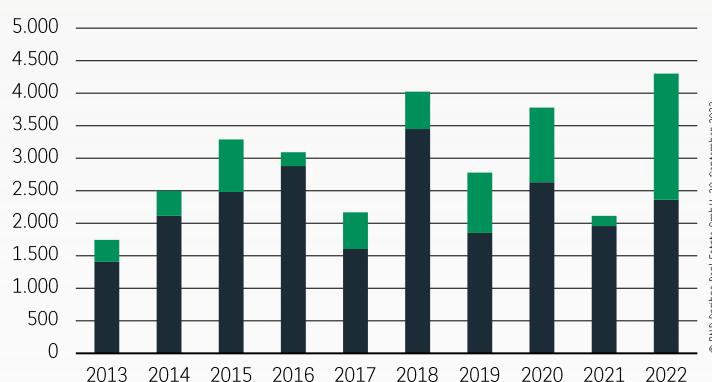


At a Glance Q3 2022

INVESTMENTMARKT HAMBURG

Investitionsvolumen Q1-Q3

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



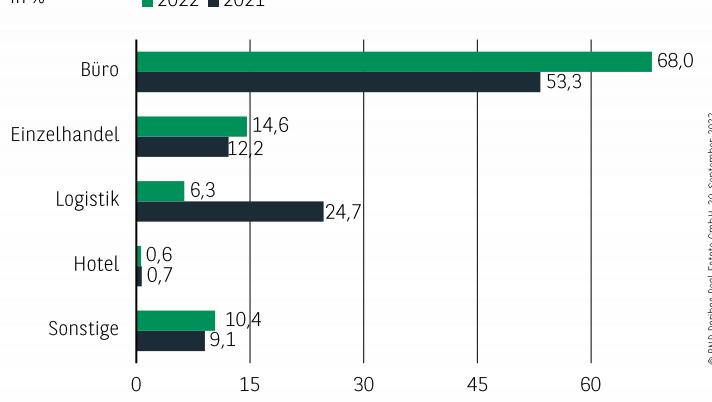
Investments nach Größenklassen Q1-Q3

in %



Investments nach Objektart Q1-Q3

in %



► BESTER INVESTMENTUMSATZ DER LETZTEN 15 JAHRE

Mit einem Transaktionsvolumen von 4,3 Mrd. € erzielte Hamburg das beste Ergebnis der vergangenen 15 Jahre und konnte den Vorjahreswert mehr als verdoppeln. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings der überproportional hohe Anteil anteilig eingerechneter Portfolioverkäufe, die 45 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Mit einem Umsatzvolumen von 1,94 Mrd. € wird damit eine neue historische Bestmarke aufgestellt. Vor allem die Übernahme von alstria durch Brookfield spiegelt sich hier wider, aber auch auf die Mehrheitsbeteiligung an der Deutschen EuroShop entfallen mehrere hundert Millionen Euro. Einzeldeals kommen auf einen Anteil von 55 % und sind für ein Investitionsvolumen von 2,36 Mrd. € verantwortlich. Auch dieses Marktsegment hat im Vorjahresvergleich um knapp 21 % zugelegt und liegt außerdem fast 4 % über dem 10-jährigen Durchschnittswert. Auch ohne den Sondereinfluss der großen Portfolios zeigte sich der Markt also lebhaft und unterstreicht die Attraktivität der Hansestadt, die bei Investoren weit oben auf der Einkaufsliste steht. Unterstrichen wird diese Aussage dadurch, dass Hamburg im bundesweiten Vergleich damit Platz zwei belegt, nur übertroffen von Berlin.

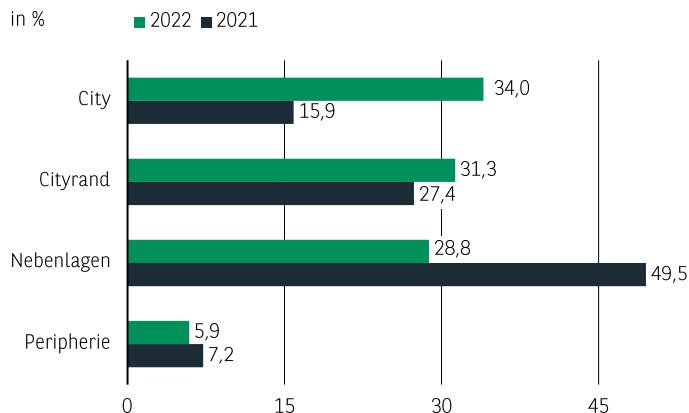
► HOHER ANTEIL IM DREISTELLIGEN MILLIONENBEREICH

Rund 58 % des Umsatzes entfallen auf Objekte mit einem dreistelligen Millionenwert. Für die Hansestadt bedeutet dieser Anteil eine neue Bestmarke, da der Markt z. B. im Vergleich zu Frankfurt oder München in der Regel weniger durch Großabschlüsse geprägt ist. Insgesamt können 15 Objekte dieser Kategorie zugeordnet werden, wobei knapp die Hälfte davon im Rahmen der Portfolioverkäufe getätigten wurde. Die beiden mittleren Größenklassen von 25 bis 50 Mio. € und zwischen 50 und 100 Mio. € steuern zusammen weitere knapp 30 % bei. Kleinere Objekte bis 25 Mio. € verlieren relativ betrachtet und kommen auf gut 12 %. Das absolute Volumen hat aber auch in diesem Marktsegment um rund 60 Mio. € zugenommen. Auch dies spricht für eine, trotz des schwierigen Umfelds, gute Nachfrage.

► BÜROOBJEKTE KOMMEN AUF ZWEI DRITTEL DES UMSATZES

Der Verkauf der alstria findet sich auch in der Verteilung des Transaktionsvolumens auf die einzelnen Assetklassen wieder. Gut zwei Drittel des Umsatzes entfallen auf Büroobjekte, ein für Hamburger Verhältnisse ungewöhnlich hoher Wert. Auf Platz zwei folgt der Einzelhandel mit einem Anteil von knapp 15 %. Hierin enthalten sind auch einige Objekte aus der Mehrheitsbeteiligung an der Deutschen EuroShop. Der mit gut 6 % niedrige Beitrag von Logistikimmobilien ist vor allem auf ein zu geringes Angebot und nicht auf eine mangelnde Nachfrage zurückzuführen.

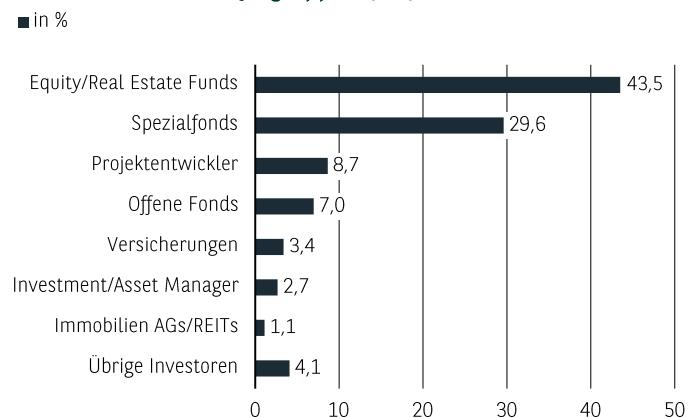
Investments nach Lage Q1-Q3



SEHR HOMOGENE VERTEILUNG ÜBER DAS STADTGEBIET

Bemerkenswert ist die ausgesprochen gleichmäßige Verteilung des Investmentumsatzes über die unterschiedlichen Lagen des Stadtgebiets. Gut ein Drittel des Ergebnisses entfällt auf die Citylagen, die sich damit auf dem üblichen und erwarteten Niveau bewegen. Auf den weiteren Plätzen folgen der Cityrand mit 31 % sowie die Nebenlagen mit knapp 29 %. Obwohl in Hamburg traditionell hohe Anteile des Transaktionsvolumens in unterschiedlichen Lagequalitäten zu verzeichnen sind, ist dieses sehr ausgeglichene Bild ungewöhnlich und spricht dafür, dass die Investoren dem Markt insgesamt großes Vertrauen entgegenbringen. In der Peripherie wurden darüber hinaus weitere 253 Mio. € umgesetzt, was einem Anteil von knapp 6 % am Gesamtumsatz entspricht.

Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2022



ZWEI KÄUFERGRUPPEN DOMINIEREND

Berücksichtigt man den hohen Anteil der großvolumigen Portfoliotransaktionen, dann verwundert es nicht, dass es eine Konzentration auf wenig Käufergruppen gibt. Am meisten investiert haben Equity/Real Estate Funds, die über 43 % zum Resultat beisteuern. Dahinter folgen dann Spezialfonds, die für weitere knapp 30 % des Ergebnisses verantwortlich sind. Fast drei Viertel des Umsatzes entfallen somit auf diese beiden Anlegertypen. Projektentwickler kommen auf knapp 9 %, zudem leisten Offene Fonds mit 7 % ebenfalls einen größeren Beitrag. Alle übrigen Investorenarten spielten im bisherigen Jahresverlauf dagegen nur eine untergeordnete Rolle.

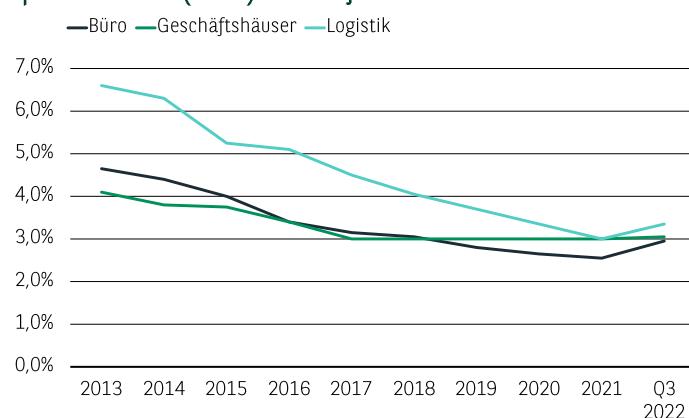
SPITZENRENDITEN ZIEHEN DURCH ZINSUMFELD LEICHT AN

Vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Zinsen haben sich auch die Finanzierungen für Ankäufe spürbar verteuert. Bereits im zweiten Quartal hat sich dies in leicht gestiegenen Renditen bemerkbar gemacht. Dieser Trend hat sich erwartungsgemäß im dritten Quartal fortgesetzt. Aktuell bewegt sich die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte bei 2,95 %, womit Hamburg sich im bundesweiten Vergleich hinter München und Berlin einordnet. Auch die Spitzenrendite für Logistikimmobilien hat um 25 Basispunkte angezogen, so dass jetzt 3,35 % notiert werden. Leicht gestiegen sind auch die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser, bei denen 3,05 % anzusetzen sind.

PERSPEKTIVEN

Dass der Hamburger Investmentmarkt die bisherige Performance, die erheblich durch anteilige Portfolioverkäufe mitbestimmt wurde, nicht ganz halten können wird, erklärt sich von alleine. Darüber hinaus dürfte aufgrund weiter steigender Finanzierungskosten und einer rückläufigen Konjunktur die Jahresendrallye auch in Hamburg verhaltener ausfallen als üblich. Trotzdem ist es nicht auszuschließen, dass die 5 Mrd. €-Marke im Gesamtjahr geknackt werden könnte. Bei den Renditen dürfte die Aufwärtsentwicklung vor dem Hintergrund weiterer bereits angekündigter Zinserhöhungen auch im Schlussquartal anhalten.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



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: 30.09.2022

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