

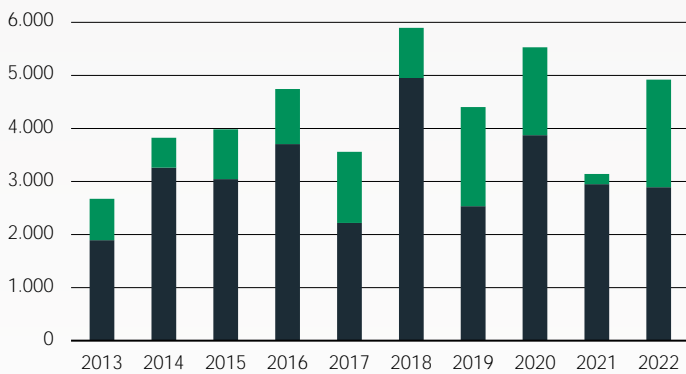


At a Glance **Q4 2022**

INVESTMENTMARKT HAMBURG

Investitionsvolumen in Hamburg

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoli-deals



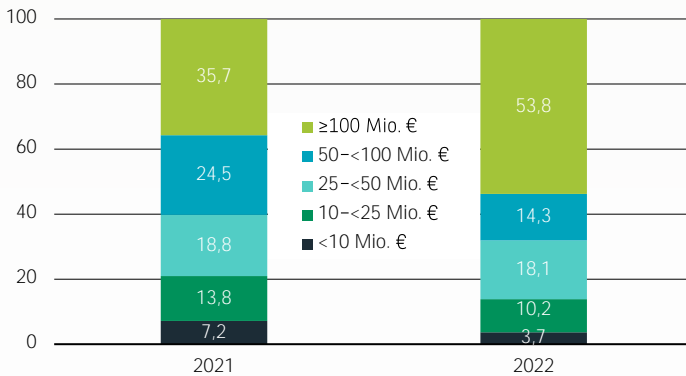
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

INVESTITIONSVOLUMEN DEUTLICH ÜBER DEM SCHNITT

Mit einem Transaktionsvolumen von 4,92 Mrd. € legte der Hamburger Investmentmarkt im Vergleich zum eher schwachen Vorjahresresultat um gut 56 % zu und übertraf auch den 10-jährigen Durchschnitt um rund 15 %. Dabei wurde das Ergebnis ganz wesentlich von Portfolioverkäufen geprägt, die mit einem Volumen von 2,03 Mrd. € den höchsten Wert nach 2006 und 2007 erzielten. Die bereits im ersten Quartal vollzogene Übernahme von alstria durch Brookfield hatte hieran den Hauptanteil. Einzeldeals steuerten fast 3 Mrd. € zum Gesamtergebnis bei. Sie blieben damit in etwa auf Vorjahresniveau, verloren aber knapp 8 % gegenüber dem 10-jährigen Durchschnitt. Insgesamt ist durch das veränderte wirtschaftliche Umfeld eine etwas gebremste Marktdynamik spürbar. Das vierte Quartal blieb so erstmals seit 2015 deutlich unter der Milliardengrenze. Im bundesweiten Vergleich reiht sich Hamburg hinter Berlin (8,54 Mrd. €) und Frankfurt (5,0 Mrd. €) auf dem dritten Platz ein. Das durchschnittliche Volumen pro Deal hat im Vergleich zum Vorjahr (2021: 30 Mio. €) erheblich zugelegt und liegt mit 42 Mio. € auf einem auch im langfristigen Vergleich hohen Niveau.

Investments nach Größenklassen in Hamburg

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

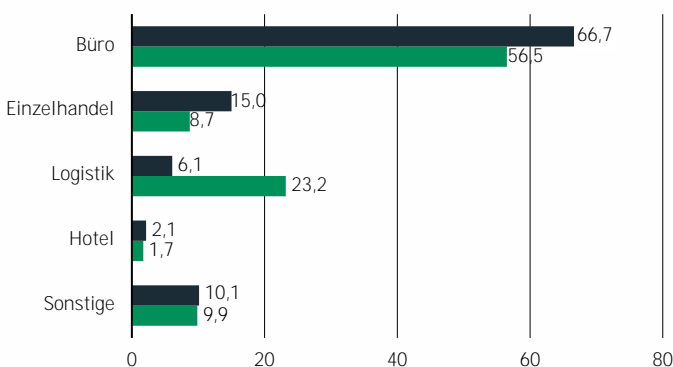
GROSSVOLUMIGE OBJEKTE MIT STARKEM RESULTAT

Bei der Verteilung der Investments nach Größenklassen entfällt mehr als die Hälfte des Gesamtvolumens auf Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich. Mit gut 2,6 Mrd. € verzeichnet diese Kategorie einen der höchsten je registrierten Werte, wozu insbesondere auch die Portfoli-deals einen wesentlichen Beitrag geleistet haben. In der Regel zeigt der Hamburger Markt bei den Größenklassen ein vergleichsweise ausgeglichenes Bild mit weniger Großtransaktionen als in anderen Investmentmärkten wie Berlin oder Frankfurt. Absolut betrachtet können die beiden Segmente zwischen 25 und 50 Mio. € (gut 18 %) sowie 10 bis 25 Mio. € (rund 10 %) gegenüber dem Vorjahr zum Teil erheblich zulegen.

Investments nach Objektart in Hamburg

in %

■ 2022 ■ 2021

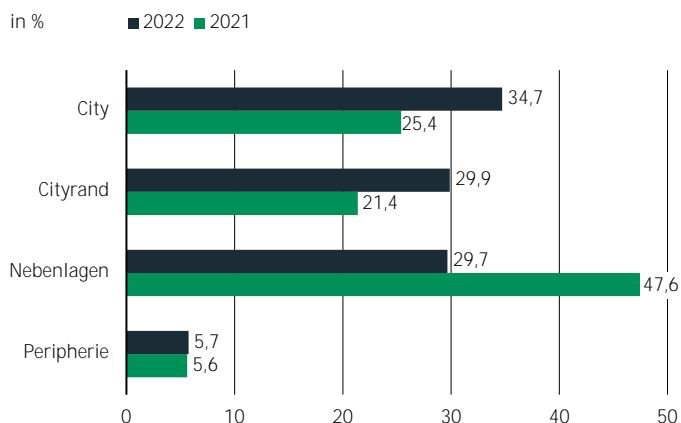


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

BÜROOBJEKTE DOMINIEREN DAS ERGEBNIS

Auch bei den Assetklassen spiegelt sich der Verkauf der alstria wider: Rund zwei Drittel des Investitionsvolumens entfallen auf Büroobjekte, die damit den zweithöchsten Wert seit 2007 erreichen. Einzelhandelsobjekte belegen mit 15 % den zweiten Platz. Sie profitieren vom zweitgrößten Portfoli-deal, der Mehrheitsbeteiligung an der Deutschen EuroShop. Logistikimmobilien verlieren nach ihrem Rekordergebnis aus dem Vorjahr wieder spürbar Anteile und kommen lediglich auf gut 6 %, was ganz klar einem zu geringen Angebot in dieser Objektart geschuldet ist.

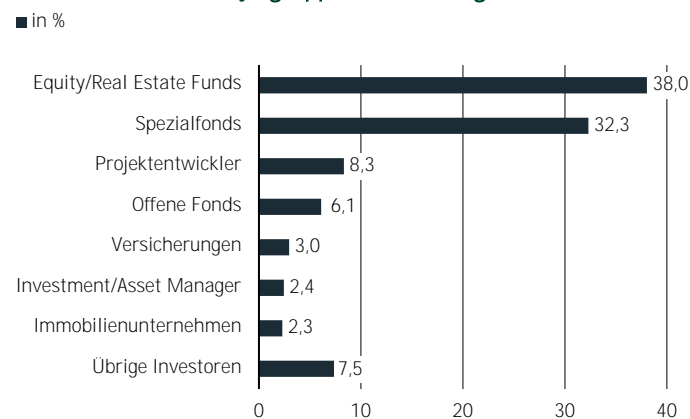
Investments nach Lage in Hamburg



AUSGEGLICHENE VERTEILUNG NACH LAGE

Die Verteilung der Investments über das Stadtgebiet stellt sich ausgesprochen homogen dar. Während die zentralen Lagen der City das Ranking häufig mit deutlichem Abstand anführen, liegen sie aktuell mit knapp 35 % nur wenige Punkte vor dem Cityrand und den Nebenlagen, die jeweils 30 % erreichen. Die City erzielt mit diesem Ergebnis absolut in etwa den Bereich ihres langjährigen Durchschnitts, der Cityrand dagegen das höchste Volumen der letzten 10 Jahre. Zahlreiche alstria-Objekte haben hierzu ihren Beitrag geleistet. Trotz erheblicher Anteilsverluste erreichen die Nebenlagen absolut wieder das Niveau des Vorjahres mit knapp 1,5 Mrd. € investiertem Kapital.

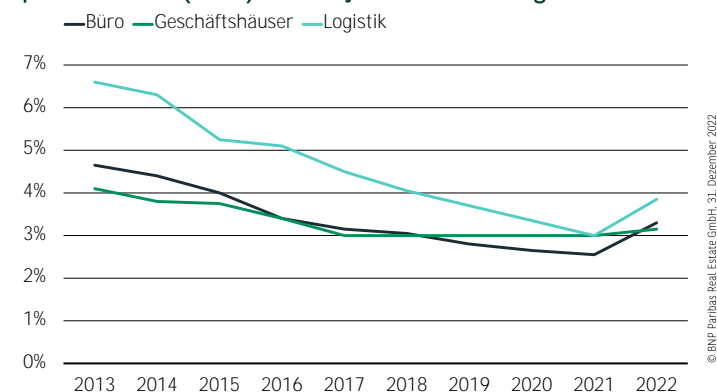
Investments nach Käufergruppen in Hamburg 2022



PORTFOLIOÜBERNAHMEN PRÄGEN DIE KÄUFERSTRUKTUR

Aufgrund der großvolumigen Portfoliotransaktionen führen Equity/Real Estate Funds die Verteilung nach Investorengruppen an. Mit 38 % investierten sie so viel Kapital in der Hansestadt wie seit dem ebenfalls von Portfolioverkäufen geprägten Jahr 2007 nicht mehr. Die auf dem zweiten Rang liegenden Spezialfonds zeigen sich mit knapp einem Drittel gewohnt stark und kommen auf ein absolutes Ergebnis wie in den vergangenen Jahren. Projektentwickler steuern gut 8 % bei. Sie sichern sich Projekte ganz unterschiedlicher Assetklassen. Darüber hinaus liegen lediglich die offenen Fonds mit 6,1 % über der 5 %-Hürde. Alle übrigen Käufergruppen spielten eine eher untergeordnete Rolle.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Hamburg



SPITZENRENDITEN ZIEHEN WEITER AN

Vor allem durch die gestiegenen Finanzierungskosten sind die Netto-Spitzenrenditen im Laufe des Jahres in mehreren Schritten spürbar angestiegen. Dies betrifft alle Assetklassen, jedoch in unterschiedlicher Intensität. Für Top-Büroobjekte sind zum Jahresende in der Spitze 3,30 % anzusetzen, was einer Zunahme um 75 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Hamburg ist damit hinter München und Berlin (jeweils 3,20 %) der drittteuerste Markt. Für Logistikimmobilien hat die Spitzenrendite um insgesamt 85 Basispunkte auf 3,85 % zugelegt. Bei Geschäftshäusern fällt der Anstieg mit 15 Basispunkten deutlich geringer aus. Die Spitzenrendite notiert hier bei 3,15 %.

PERSPEKTIVEN

Die derzeitigen Rahmenbedingungen mit steigenden Zinsen, hoher Inflation, schwächelnder Konjunktur und dem Fortbestehen geopolitischer Konflikte werden auch 2023 zunächst noch marktbestimmend sein. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der Investmentmarkt nach eher verhaltenem Beginn erst im Jahresverlauf an Dynamik gewinnen wird, wenn auf Verkäufer- und Käuferseite wieder größere Sicherheit bezüglich der Preisvorstellungen besteht und eine Belebung der Konjunktur einsetzt. Nichtsdestotrotz ist die Hansestadt ein sehr konstanter und ausgeglichener Markt, der von einem breiten Investoreninteresse über alle Asset- und Größenklassen profitiert.

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: 31.12.2022

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