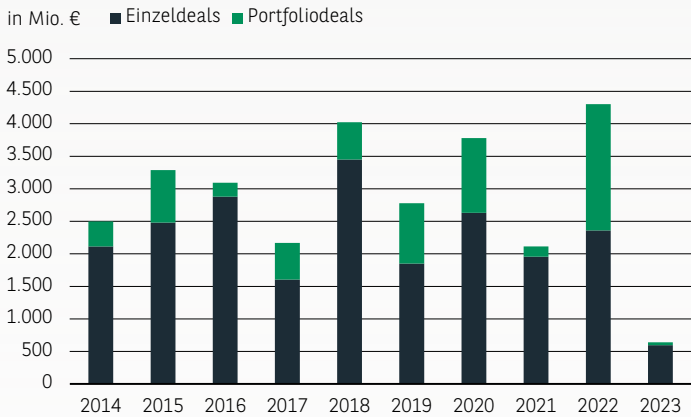




At a Glance **Q3 2023**

INVESTMENTMARKT HAMBURG

Investitionsvolumen Q1-Q3

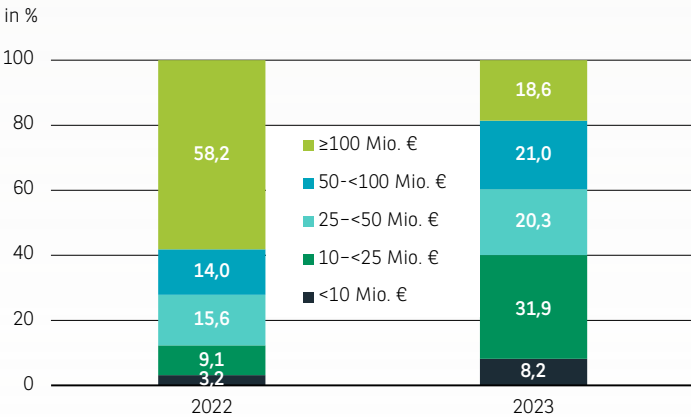


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ AUSBLEIBENDE PORTFOLIODEALS SORGEN FÜR FLAUTE

Der Hamburger Investmentmarkt verzeichnet mit einem Transaktionsvolumen von nur 640 Mio. € ein Ergebnis, welches rund 78 % unter dem langjährigen Durchschnitt (2,9 Mrd. €) und 85 % unter dem starken Vorjahresergebnis notiert. Das Vorjahresresultat wurde jedoch deutlich positiv durch die Alstria-Übernahme beeinflusst. Grund für das niedrige Gesamtvolumen sind die sehr geringen Investitionsaktivitäten im großvolumigen Bereich (>100 Mio. €). Im Segment der großvolumigen Einzel-Investments steht bislang in diesem Jahr nur der Verkauf des Fritz-Schumacher-Gebäudes am Gänsemarkt zu Buche. Das Volumen von Portfoliodeals notiert mit rund 43 Mio. € rund 94 % unter dem langjährigen Durchschnitt und 98 % unter dem Vorjahresergebnis. Das Volumen der Einzeldeals liegt rund 73 % unter dem langjährigen Durchschnitt und ist damit nicht ganz so stark rückläufig wie die Portfoliodeals.

Investments nach Größenklassen Q1-Q3

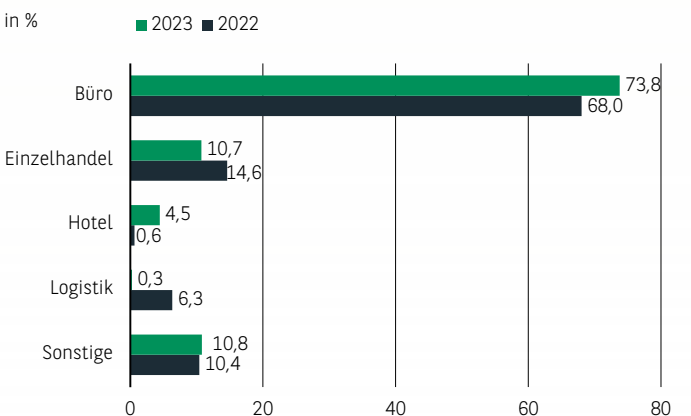


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ MITTELGROSSE DEALS BESTIMMEN INVESTMENTGESCHEHEN

Auf großvolumige Transaktionen mit einem Kaufpreis über 100 Mio. € sind in den ersten neun Monaten knapp 19 % des Investmentvolumens entfallen. 21 % des Transaktionsvolumens sind auf mittelgroße Deals (zwischen 50 und 100 Mio. €) zurückzuführen (Ø 10 Jahre: 24 %). Vergleichsweise lebhaft zeigt sich das Segment der kleineren Deals zwischen 10 und 25 Mio. €: Der Anteil am Gesamtergebnis liegt bei 32 % und damit deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (15 %). Bezeichnend für die aktuelle Kleinteiligkeit des Markts ist, dass diese Größenklasse mit 204 Mio. € den höchsten Umsatz verbucht. Auch sehr kleine Deals (unter 10 Mio. €) kommen auf einen leicht überdurchschnittlichen Anteil von 8 %.

Investments nach Objektart Q1-Q3

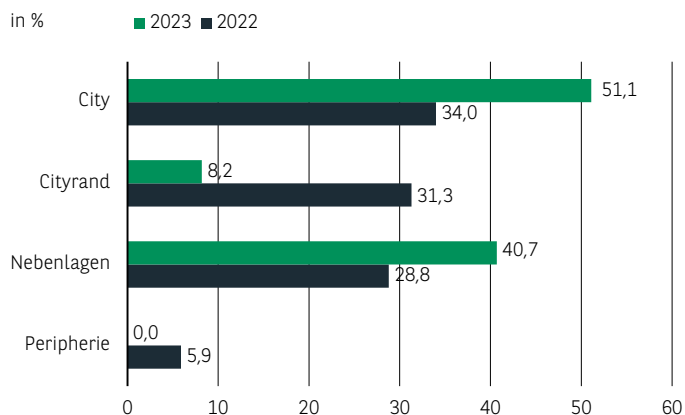


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ BÜROIMMOBILIEN WEITER SPITZENREITER

Trotz des schwachen Gesamtergebnisses können Büroimmobilien noch den vergleichsweise geringsten Rückgang gegenüber dem langjährigen Durchschnitt verbuchen. Mit einem Marktanteil von 74 % bzw. einem Investmentvolumen von 472 Mio. € dominieren sie klar den Hamburger Investmentmarkt. Einen entscheidenden Anteil daran haben jedoch drei große Transaktionen aus dem ersten Halbjahr. Auf Platz 2 und 3 folgen die Sammelkategorie Sonstige (worunter auch die nachgefragten Entwicklungsgrundstücke subsumiert werden) und Einzelhandel mit Umsatzanteilen von jeweils knapp 11 %. Deutlich dahinter rangieren Hotelimmobilien mit einem Anteil von knapp 5 %, die zumindest gegenüber dem Vorjahr ihren Marktanteil steigern konnten. Logistikimmobilien bilden weiterhin mit einem kaum nennenswerten Marktanteil das Schlusslicht.

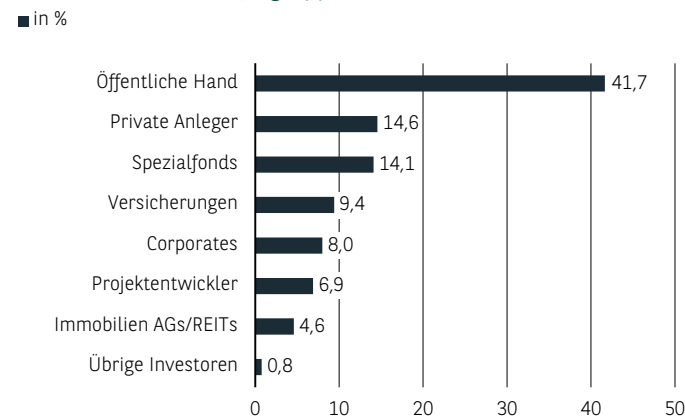
Investments nach Lage Q1-Q3



CITY STEUERT GUT DIE HÄLFTE DES VOLUMENS BEI

Die Hamburger City dominiert mit einem Anteil von rund 51 % am Gesamtergebnis deutlich als in den vergangenen Jahren das Investmentgeschehen (Ø 10 Jahre: 38 %). Absolut betrachtet steht mit 327 Mio. jedoch das schlechteste Ergebnis der letzten 10 Jahre in der City zu Buche. Ebenfalls einen erheblichen Anteil von 41 % steuern Nebenlagen zum Investmentumsatz bei. Sie kommen damit auf einen Marktanteil, der deutlich über dem 10-Jahresdurchschnitt von 33% liegt. Auf einen unterdurchschnittlichen Anteil von 8 % hingegen kommt der Cityrand (Ø 10 Jahre: 26 %). Hier ist der deutlichste Umsatzrückgang (-93 % ggü. langjährigem Durchschnitt) zu verzeichnen. Ebenfalls schwach präsentiert sich die Peripherie, in der bislang keine nennenswerten Transaktionen registriert wurden.

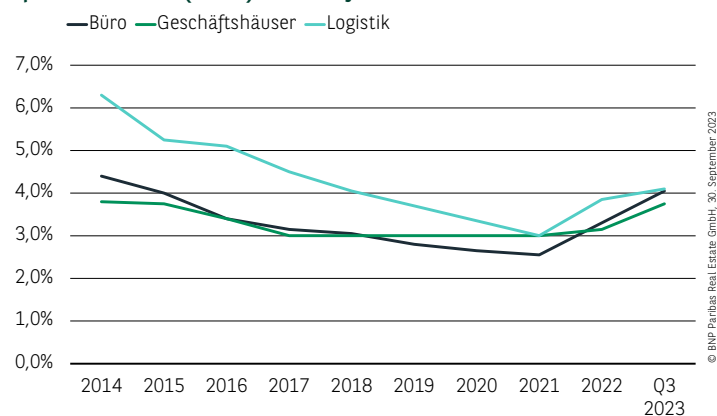
Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2023



PRIVATE ANLEGER MIT VERGLEICHSWEISE HOHEM ANTEIL

Die öffentliche Hand steht für knapp 42 % des gesamten Investmentvolumens in Hamburg nach den ersten neun Monaten. Einen wesentlichen Anteil hieran hat die großvolumige Transaktion der Stadt Hamburg am Gänsemarkt (257 Mio. €). In den letzten zehn Jahren steuerte die öffentliche Hand, wenn überhaupt, nur einstellige Prozentanteile zum Umsatz bei. Ebenfalls eher ungewöhnlich ist, dass Privatanleger auf Platz 2 folgen und auf einen überdurchschnittlichen Anteil von 15 % (Ø 10 Jahre: 6 %) kommen. Dicht dahinter folgen auf dem dritten Platz Spezialfonds mit rund 14 % (Ø 10 Jahre: 24 %). Die solide Ausstattung mit Eigenkapital dürfte ein Grund dafür sein, dass diese drei Käufergruppen den Großteil des Investmentvolumens verantworten. Dahinter folgen Käufergruppen mit Anteilen im einstelligen Prozentbereich: Versicherungen (9 %), Projektentwickler (7 %), Immobilien AGs/REITs (5 %) sowie übrige Investoren (1 %).

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



WEITER LEICHTE RENDITEDEKOMPRESSION

Auch im dritten Quartal ist ein leichter Anstieg der Spitzenrenditen zu verzeichnen. Gegenüber dem zweiten Quartal sind die Renditen für Büroimmobilien um 15 Basispunkte auf 4,05 % gestiegen, was den geringsten Renditeanstieg unter den A-Standorten für diese Assetklasse darstellt. Für Geschäftshäuser in den besten Lagen sowie für Logistikimmobilien ist eine Renditedekompression von je 10 Basispunkten auf 3,75 % bzw. 4,10 % zu verzeichnen.

PERSPEKTIVEN

Die Konsolidierungsphase am Hamburger Investmentmarkt ist auch nach den ersten neun Monaten noch nicht abgeschlossen. Die schwierigen Rahmenbedingungen werden sich auch im Schlussquartal nicht wesentlich ändern. Jedoch ist aus heutiger Sicht zunächst im ersten Halbjahr 2024 mit wieder leicht steigenden Umsätzen zu rechnen. Ab dem zweiten Halbjahr sollten ein anspringender Konjunkturmotor und ein Finanzierungsumfeld mit mehr Planungssicherheit sowie steigenden Mietpreinsniveaus für eine deutlich anziehende Marktdynamik sorgen.

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.