



At a Glance **Q4 2023**

# INVESTMENTMARKT HAMBURG

### Investitionsvolumen



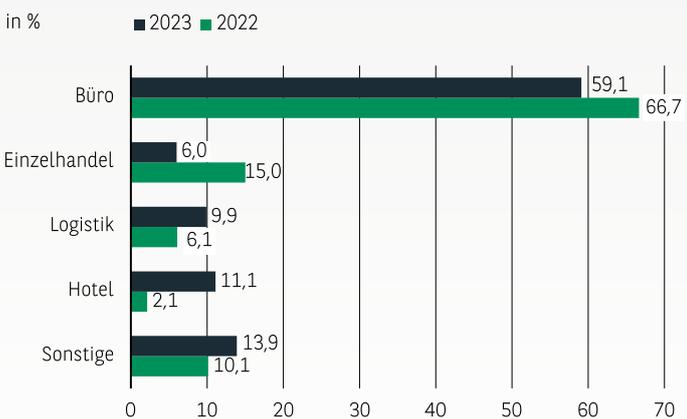
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

### Investments nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

### Investments nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

### ➤ DIE HÄLFTE DES INVESTITIONSVOLUMENS ENTFÄLLT AUF Q4

Der Markt für Immobilieninvestments stand im abgelaufenen Jahr bundesweit ganz im Zeichen gestiegener Zinsen und des fehlenden konjunkturellen Rückenwindes. Auch der Hamburger Markt bildet hier keine Ausnahme. Mit einem Transaktionsvolumen von 1,27 Mrd. € wurde das starke Vorjahresresultat um rund drei Viertel und der langjährige Durchschnitt um gut 69 % unterschritten. Das Transaktionsvolumen bewegt sich damit in etwa auf dem Niveau der Finanzkrise. Das sehr gute Abschneiden der Hansestadt in den vergangenen Jahren war insbesondere auf eine Vielzahl an großvolumigen Core-Transaktionen im Office-Bereich zurückzuführen. Die erhebliche Verteuerung der Finanzierungen hat jedoch insbesondere in diesem Segment zu einem spürbaren Abflachen des Transaktionsgeschehens geführt, weshalb sich die geringe Marktdynamik unter den Top-Städten in Hamburg mit am stärksten im Umsatzvolumen widerspiegelt. Es mehren sich jedoch die Anzeichen, dass die Preisfindungsphase ihr Ende gefunden hat. So war im Schlussquartal insgesamt bereits eine deutliche Marktbelebung in der Hansestadt festzustellen. Mit 630 Mio. € lässt sich fast die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens auf die letzten drei Monate des Jahres datieren. Maßgeblich hierzu beigetragen hat mit der Veräußerung des Strandkai 1 für mehr als 150 Mio. € eine Core-Transaktion aus dem Office-Segment.

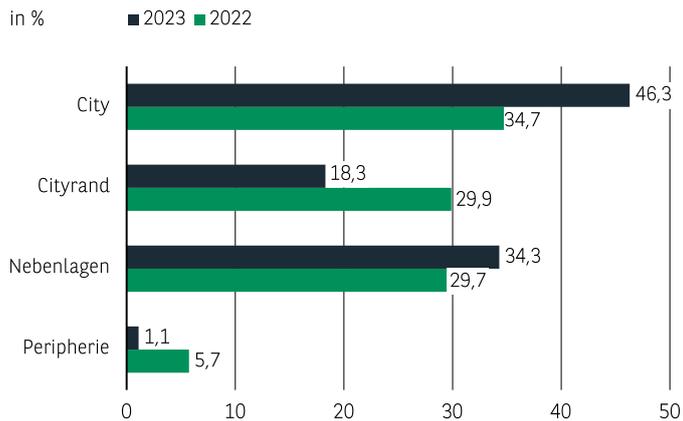
### ➤ KLEINE DEALS ÜBERPROPORTIONAL VERTRETEN

Die Verteilung der Investments nach Größenklassen spiegelt deutlich das schwierige Finanzierungsumfeld wider. So tragen kleinere Transaktionen, unterhalb der 25-Mio.-€-Marke, mit rund einem Drittel des Volumens einen ungewöhnlich hohen Anteil zum Ergebnis bei. Zwar liegen die in diesem Segment registrierten 405 Mio. € absolut gesehen deutlich unterhalb des 10-Jahres-Schnitts (787 Mio. €), allerdings ist die Abweichung mit -48 % spürbar moderater als in den übrigen Segmenten, welche jeweils nur rund ein Viertel ihrer üblichen Resultate erreichen.

### ➤ BÜROOBJEKTE WEITERHIN AN DER SPITZE

Trotz des schwierigen Marktumfeldes entfällt wie üblich der Großteil des registrierten Volumens auf Büroimmobilien, die rund 59 % zum Ergebnis beitragen. Mit großem Abstand folgen Hotel-Investments auf dem zweiten Rang, auf die rund 11 % bzw. 141 Mio. € entfallen. Damit verzeichnen sie im Assetklassenvergleich den geringsten Rückgang gegenüber dem langjährigen Durchschnitt (-50 %). Unter anderem durch den Erwerb von sechs Logistikhallen durch die Kaldox-Group in Billbrook tragen zudem Logistikobjekte einen nennenswerten Anteil bei. Retail-Investments (6 %) spielten derweil nur eine untergeordnete Rolle.

### Investments nach Lage



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

### ZENTRALE LAGEN GEFRAGT

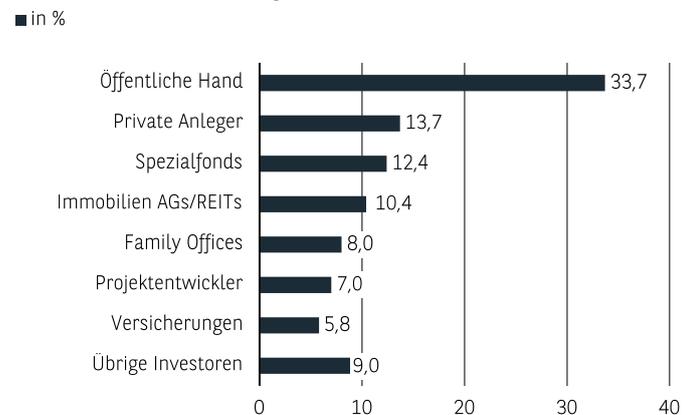
Das Investitionsgeschehen verteilte sich im abgelaufenen Jahr sehr ungleich über das Marktgebiet. Mit Abstand der größte Anteil entfällt mit rund 46 % auf die Citylagen. Zwar liegt das dort registrierte Volumen von knapp 590 Mio. € rund 65 % niedriger als im langjährigen Vergleich, der Rückgang fällt damit jedoch moderater als in den übrigen Lagen aus. Dies ist ein deutliches Indiz dafür, dass Investoren in der aktuellen Marktphase, insbesondere bei Büro-Investments, sichere und zentrale Lagen bevorzugen.

### ÖFFENTLICHE HAND ERSTMALS AN DER SPITZE

Wie sehr das veränderte Finanzierungsumfeld das Investitionsgeschehen im vergangenen Jahr geprägt hat, verdeutlicht der Blick auf die Käuferstruktur. So entfällt mehr als ein Drittel des Umsatzes auf die öffentliche Hand. Maßgeblich hierzu beigetragen hat, dass mit dem Erwerb des Objekts Am Strandkai 1 durch die Hafenbehörde Hamburg Port Authority (HPA) sowie dem Ankauf des Fritz-Schumacher-Gebäudes durch die Stadt Hamburg die beiden größten Transaktionen des Jahres der Käufergruppe zuzuordnen sind. Erstmals auf dem Podest finden sich zudem private Anleger (14 %) wieder. Sie agieren, genau wie die ebenfalls stark vertretenen Family Offices (anteilig 8 %), häufig mit hohen Eigenkapitalanteilen und sind daher weniger zinsabhängig.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

### Investments nach Käufergruppen 2023

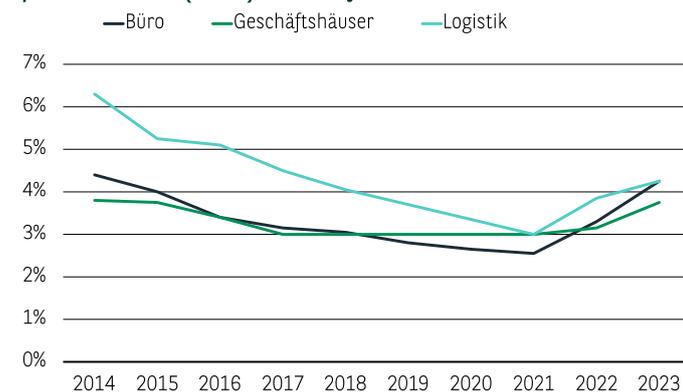


### ERWARTUNGSGEMÄSS WEITER LEICHTER RENDITEANSTIEG

Da im Schlussquartal der Zinserhöhungszyklus der großen Notenbanken noch nicht abgeschlossen war, haben erwartungsgemäß auch die Netto-Spitzenrenditen teilweise noch einmal eine leichte Aufwärtsbewegung vollzogen. So kann für Büros ein Plus von 20 Basispunkten auf zuletzt 4,25 % verzeichnet werden. Während im Logistiksegment ein Zuwachs von 15 Basispunkten auf ebenfalls 4,25 % zu vermelden ist, zeigte sich die Netto-Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser erstmals seit Anfang 2022 wieder stabil. Sie notiert aktuell bei 3,75 %.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

### Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



### PERSPEKTIVEN

Obwohl im Schlussquartal bereits wieder eine leichte Aufwärtsbewegung des Marktes zu verzeichnen war, ist vor dem Hintergrund der schwächelnden Konjunktur zum Jahresstart insgesamt noch mit einem gedämpften Transaktionsgeschehen zu rechnen. Da der Zinsspiegel jedoch aller Voraussicht nach bereits erreicht wurde und sich damit einhergehend auch ein neues Preisniveau gefunden hat, steigt auch die Planungssicherheit vieler Investoren wieder an. Aus heutiger Perspektive erscheint es daher wahrscheinlich, dass im Jahresverlauf 2024 eine sukzessive Erholung einsetzt und die Marktdynamik damit im zweiten Halbjahr bereits wieder spürbar steigt. Das Transaktionsvolumen dürfte daher gegenüber 2023 erkennbar zulegen.

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: 31.12.2023

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