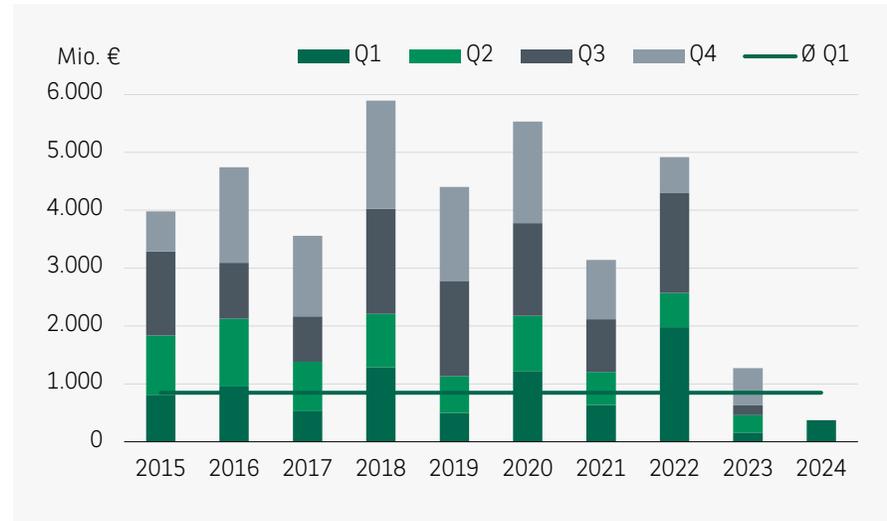


HAMBURG

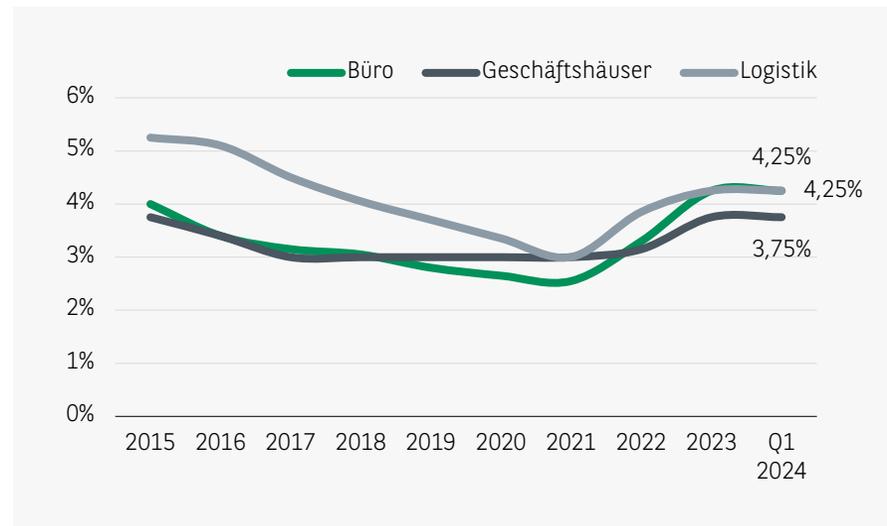
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Investmentvolumens



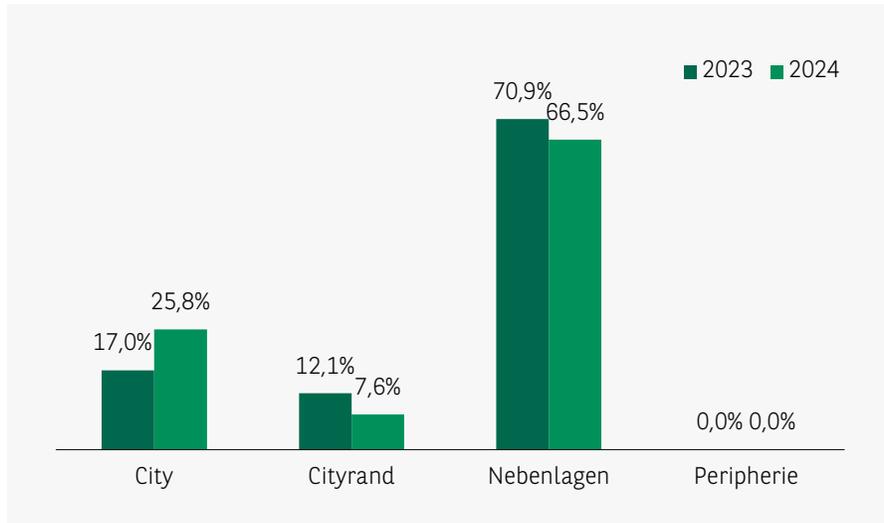
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



HAMBURG DRITTSTÄRKSTER INVESTMENTMARKT HINTER MÜNCHEN UND BERLIN

- Der Hamburger Investmentmarkt sieht sich auch im ersten Quartal 2024 mit den geänderten Rahmenbedingungen (neues Zinsregime, geopolitische Unsicherheiten und schwaches konjunkturelles Umfeld) konfrontiert. So wurden in den ersten drei Monaten Gewerbeimmobilien in Höhe von rund 376 Mio. € gehandelt.
- Damit wurde das relativ schwache Resultat aus dem Vorjahresquartal (161 Mio. €) zwar um 133 % übertroffen, notiert ungeachtet dessen jedoch 56 % unter dem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 846 Mio. €). Nach wie vor befindet sich der Hamburger Investmentmarkt damit, wie auch die anderen deutschen Top-Städte, in einer Konsolidierungsphase.
- Im Vergleich der A-Städte präsentieren sich die Logistikbranche mit 81 Mio. € (höchster Umsatz in Deutschland) sowie der Büroimmobilienmarkt mit 144 Mio. € (nach München zweithöchster Umsatz in Deutschland) in Hamburg relativ robust.
- Das Hamburger Investmentvolumen reiht sich dann auch mit einigem Abstand hinter dem sehr starken Münchener Investmentmarkt (1,28 Mrd. €) und dem Berliner Investmentmarkt (457 Mio. €) ein.
- Im Jahresvergleich ist bei den Spitzenrenditen von Büroimmobilien ein Anstieg um 70 Basispunkte (auf 4,25 %) sowie jeweils um 30 Basispunkte von Geschäftshäusern (auf 3,75 %) und Logistikkimmobilien (auf 4,25 %) zu registrieren. Gegenüber dem vierten Quartal 2023 blieben die Spitzenrenditen jedoch jeweils unverändert.

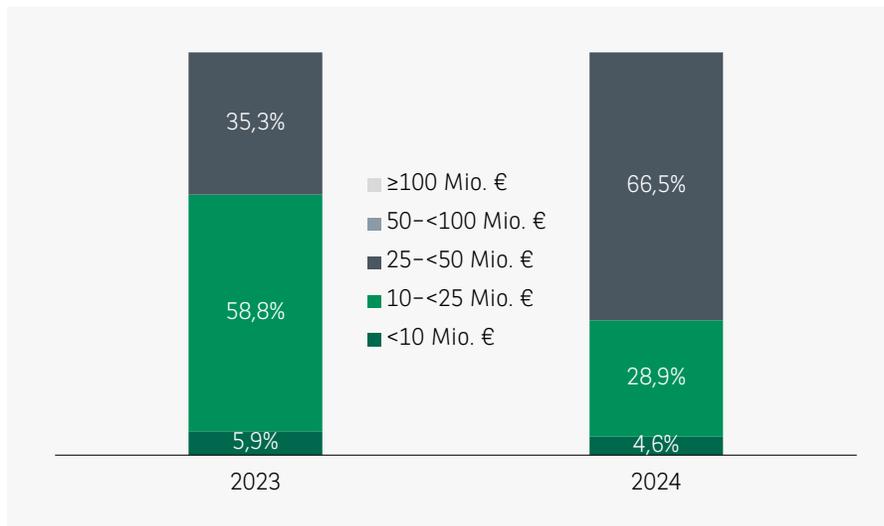
Investments nach Lage Q1



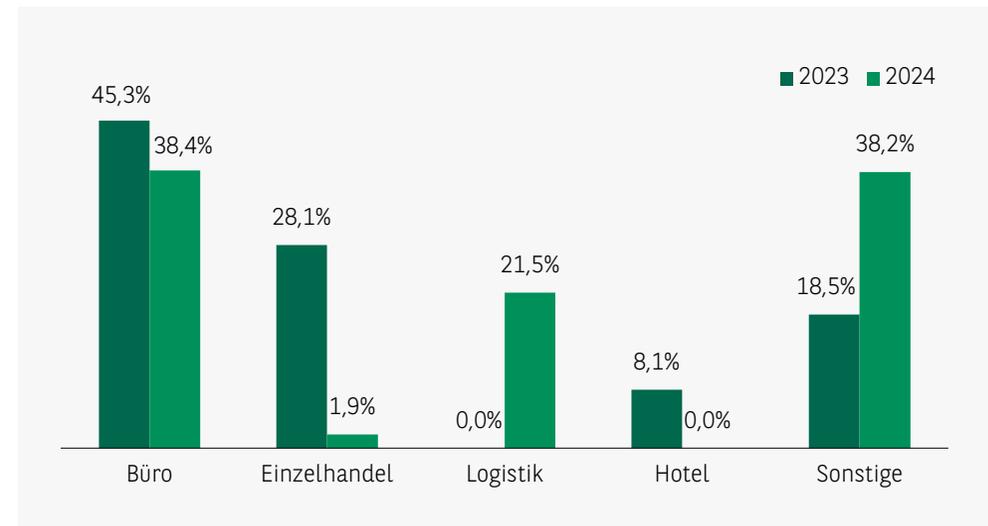
HOHE NACHFRAGE NACH OBJEKTEN IN NEBENLAGEN

- Rund zwei Drittel des Investmentvolumens (67 %) entfällt auf die Nebenlagen. Mit einem Investmentvolumen von 250 Mio. € präsentieren sie sich auch in absoluten Zahlen im langjährigen Vergleich robust (Ø 10 Jahre: 289 Mio. €), wozu in erster Linie Transaktionen im Logistikbereich, aber auch von Entwicklungsgrundstücken, beigetragen haben. Hingegen wurde in der City zwar mehr als im Vorjahresquartal investiert (97 Mio. €), allerdings blieb der Langzeitschnitt (-71 %) unerreicht, wofür der sich hier aufwändiger gestaltende Preisfindungsprozess wie der generelle Produktmangel verantwortlich zeichnen.
- Der hohe Anteil von 38 % am Gesamtvolumen der Sammelkategorie sonstige ist auf einige Transaktionen von Mixed-used-Objekten und Entwicklungsgrundstücken, wie z.B. dem Freudenberger-Areal in Hamburg-Harburg (Nebenlagen), zurückzuführen.

Investments nach Größenklassen Q1



Investments nach Objektart Q1



- Der Hamburger Investmentmarkt präsentiert sich in den ersten drei Monaten im Jahr 2024 auf einem konsolidierten Niveau vergleichsweise solide. Hamburg verzeichnet hinter München und Berlin das dritthöchste Investitionsvolumen und kann auf einen deutlich besseren Jahresstart als im vergangenen Jahr zurück blicken.
- Nichtsdestotrotz verharnt absolut betrachtet das Investitionsvolumen weiterhin auf einem im langjährigen Durchschnitt niedrigen Niveau. Die geänderten Rahmenbedingungen bestimmen weiterhin auch die Hamburger Investmentmärkte. Hierin spiegelt sich aktuell insbesondere die Kaufzurückhaltung von Investoren im Büroimmobilienbereich und im Einzelhandel wider. Hingegen sendet der überdurchschnittliche Portfolioanteil von 24 % (Ø 10 Jahre: 19 %) und das rege Interesse von ausländischen Investoren (51 % Marktanteil) erste positive Zeichen, dass sich die Konsolidierungsphase sich im Abschluss befinden dürfte.
- Die gegenüber dem vierten Quartal unveränderten Spitzenrenditen und die bereits größtenteils vollzogenen Bewertungskorrekturen deuten an, dass die Preisfindungsphase schon recht weit fortgeschritten ist. Vor dem Hintergrund einer in den letzten Monaten rückläufigen Inflation und eines nach wie vor schwachen konjunkturellen Umfelds mehren sich die Zeichen, dass die EZB im Laufe der zweiten Jahreshälfte wieder auf eine expansivere Geldpolitik umschwenken dürfte. Günstigere Finanzierungskosten, eine höhere Planungssicherheit und ein perspektivisch wieder anspringender Konjunkturmotor sprechen für eine Belebung des Hamburger Investmentmarkts im weiteren Jahresverlauf 2024.

Kennzahlen Investmentmarkt Hamburg

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	161	376	132,9%
Portfolioanteil (%)	18,2%	24,0%	5,8%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte
Anteil Büro (%)	45,3%	38,4%	-6,9%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	17,0%	25,8%	8,8%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	0,0%	51,0%	51,0%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	3,55%	4,25%	0,7%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	3,45%	3,75%	0,3%-Pkte
Logistik (%)	3,95%	4,25%	0,3%-Pkte

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg

Tel. +49 (0)40-348 48-0

Dieser Report ist einschließlich aller 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 als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/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: 31.03.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN