

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen für das dritte Quartal 2021

Geringes Produktangebot auf dem Hamburger Investmentmarkt

Der Hamburger Investmentmarkt kommt in den ersten drei Quartalen auf ein Transaktionsvolumen von gut 2,1 Mrd. €, womit der Vorjahreswert um 44 % verfehlt und das schwächste Ergebnis der letzten acht Jahre erzielt wurde. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Ähnlich wie die anderen großen deutschen Immobilienstandorte leidet auch Hamburg unter einem deutlich unterdurchschnittlichen Portfolioanteil. Bislang wurden knapp 160 Mio. € Investmentumsatz mit Paketverkäufen generiert, was einem Anteil von 7 % am Gesamtergebnis entspricht. Zum Vergleich: Im Vorjahreszeitraum wurden Portfoliodeals in Höhe von knapp 1,15 Mrd. € registriert. Betrachtet man nur Einzeldeals, hellt sich das Bild jedoch etwas auf“, sagt Heiko Fischer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Hamburger Niederlassungsleiter. Mit knapp 2,0 Mrd. € liegt das Einzeldealvolumen nur geringfügig unterhalb des langjährigen Mittels (-9,5 %). Interessanterweise ist die Zahl der registrierten Deals mit 75 Verkaufsfällen genauso hoch wie im Vorjahr, nur das durchschnittliche Dealvolumen (28 Mio. €) liegt deutlich niedriger. Es zeigt sich, dass die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in der Hansestadt ungebrochen hoch ist und angebotene Objekte zügig vom Markt aufgenommen werden. Letztlich steht vor allem der Produktmangel im Core-Segment einem deutlich besseren Investmentergebnis im Weg.

Der geringe Portfolioanteil und die angesprochene Angebotsknappheit, gerade im großvolumigen Segment, machen sich deutlich in der Größenklassenverteilung bemerkbar. Machten Deals über 50 Mio. € im Vorjahr noch mehr als drei Viertel des Umsatzes aus, so sind es jetzt weniger als 60 %. Dabei wurden bislang erst vier Deals im dreistelligen Millionenbereich registriert. Dafür erreicht die Volumenklasse unter 10 Mio. € aufgrund zahlreicher kleinerer Transaktionen mit 8 % den höchsten Anteil der letzten sieben Jahre.



PRESSEMITTEILUNG

Büroimmobilien besetzen die Spitzenposition

Mit einem Gesamtumsatz von gut 1,1 Mrd. € setzen sich Büroimmobilien an die Spitze der Umsatzverteilung nach Assetklassen. Dank drei Transaktionen jenseits der 100-Mio.-€-Marke vereinen sie wie im Vorjahr mehr als die Hälfte des Umsatzes auf sich. Mit gut 520 Mio. € markieren Logistikimmobilien einen neuen Rekord und erreichen einen Ergebnisbeitrag von knapp einem Viertel. Einen wesentlichen Beitrag hierzu leistete der Verkauf des Logistikkomplexes „Spectrum“ von Fiege an die DWS für fast 190 Mio. € - gleichzeitig der größte Deal des laufenden Jahres. Einzelhandelsimmobilien (12 %) und vor allem Hotels (1 %) erzielen hingegen unterdurchschnittliche Ergebnisse.

Nebenlagen profitieren von Logistikdeals

Während die Citylagen im Vorjahreszeitraum mit einem Umsatzanteil von 44 % die Nase vorn hatten, sind es jetzt nur noch 16 %, was als weiterer Beleg für den Angebotsmangel im Core-Segment gewertet werden kann. Aufgrund zahlreicher Logistik- aber auch einiger Bürotransaktionen entfällt fast die Hälfte des Gesamtumsatzes auf die Nebenlagen. Auch die Cityrandlagen können ihren Marktanteil ausbauen und landen mit gut 27 % auf dem zweiten Platz. Als prominentester Deal ist hierbei der 170 Mio. € schwere Verkauf des Multimedia Centre Rotherbaum von der Jahr-Gruppe an Values Real Estate zu nennen. Die Peripherie erzielt wie im Vorjahreszeitraum einen einstelligen Umsatzanteil (7 %).

Zum Ende des dritten Quartals drücken Spezialfonds dem Hamburger Investmentmarkt klar den Stempel auf. Insgesamt gehen über 20 Transaktionen in verschiedenen Assetklassen und einem Gesamtvolumen von fast einer 1 Mrd. € auf das Konto dieser Käufergruppe, die damit 46 % des Gesamtumsatzes auf sich vereint. Auf Platz zwei folgen Projektentwickler, die mit 20 % den höchsten Marktanteil seit 2004 erreichen. Neben einigen Entwicklungsgrundstücken sichern sie sich mehrere ältere Büroimmobilien zum Zweck der Repositionierung am Markt. Das Führungstrio wird durch offene Fonds (16 %) komplettiert, die sich vor Family Offices (4 %), Investment/Asset Manager (4 %), Versicherungen (3 %) und Staatsfonds (3 %) platzieren.



PRESSEMITTEILUNG

Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage setzt sich die Renditekompression in der Hansestadt weiter fort. Im dritten Quartal sinkt die Netto-Spitzenrendite im Bürosegment um weitere 5 Basispunkte auf nur noch 2,55 %, womit Hamburg nur noch geringfügig höher rentiert als Berlin (2,40 %) und München (2,50 %). Noch stärker fällt der Renditerückgang im Logistiksektor aus, wo die Netto-Spitzenrendite um satte 15 Basispunkte auf nur noch 3,20 % nachgibt. Geschäftshäuser in Top-Lage rentieren weiterhin stabil mit 3,00 %.

Perspektiven

„Nach den ersten drei Quartalen des Jahres steht auf dem Hamburger Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 2,1 Mrd. € zu Buche. Das relativ schwache Ergebnis ist jedoch weniger auf die Folgen der Corona-Krise zurückzuführen, sondern vielmehr dem weiterhin vorherrschenden Produktmangel im Core-Segment geschuldet. Da die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ungebrochen hoch ist und es weiterhin an adäquaten Anlagealternativen mangelt, ist ein deutlich dynamischeres Schlussquartal durchaus wahrscheinlich, sodass ein Gesamtumsatz jenseits der 3-Mrd.-€-Marke noch im Bereich des Möglichen liegt“, fasst Heiko Fischer die Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

