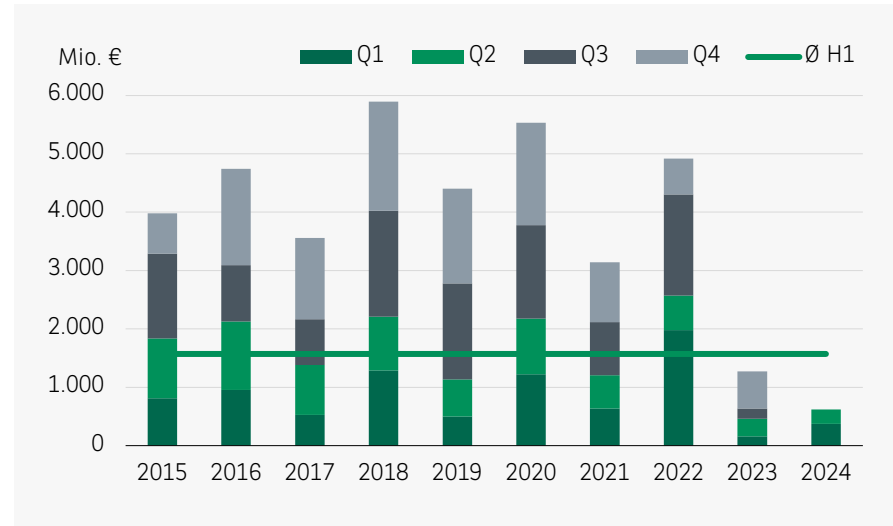


HAMBURG

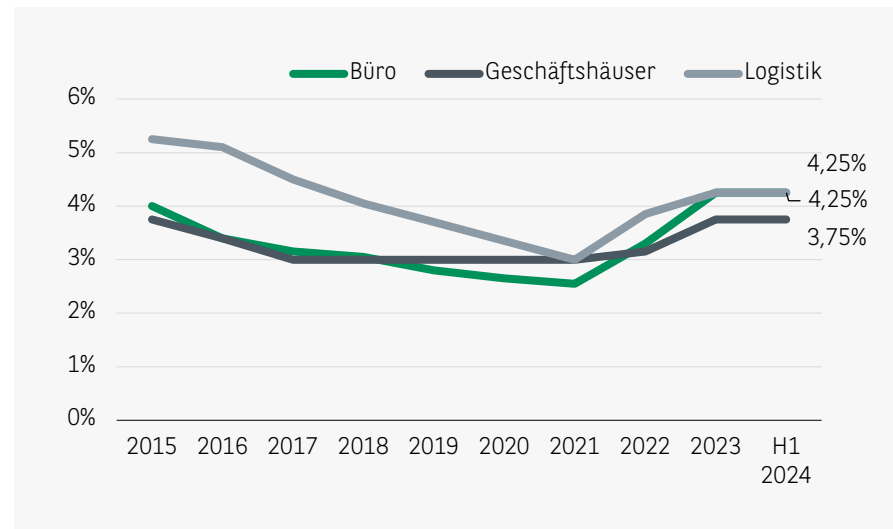
# REPORT INVESTMENTMARKT

H1 2024

## Entwicklung des Investmentvolumens



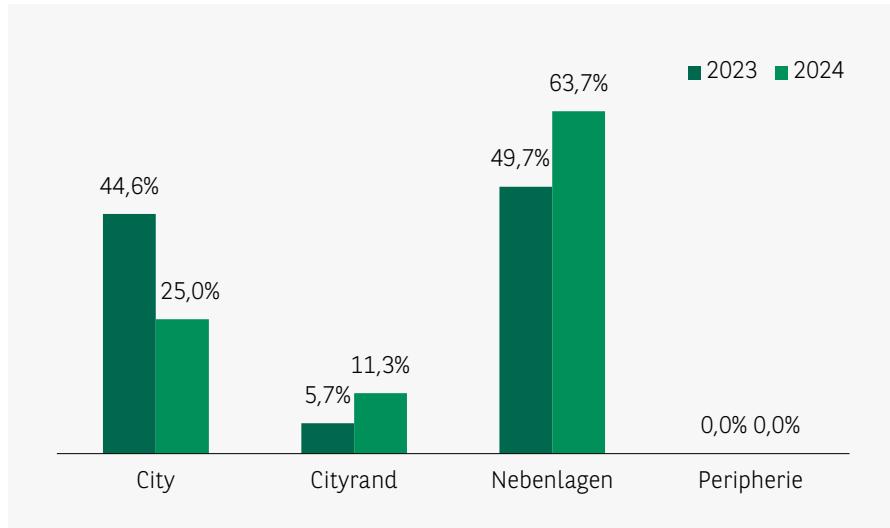
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



## UMSATZPLUS TROTZ FEHLENDER GROSSDEALS BREITE STREUUNG DER ASSETKLASSEN

- Der Hamburger Investmentmarkt zeigte sich im zweiten Quartal mit einem Umsatz von 246 Mio. € zwar etwas schwächer als in den ersten drei Monaten des Jahres (376 Mio. €), konnte aber im ersten Halbjahr trotzdem das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahreswert steigern. Bemerkenswert ist, dass dieses Ergebnis ohne einen Großdeal im dreistelligen Millionenbereich realisiert werden konnte.
- Mit einem Investmentvolumen von 622 Mio. € zum Halbjahr konnte das Resultat im Vorjahresvergleich um stolze 34 % zulegen. Trotz dieses positiven Trends liegt das Ergebnis rund 60 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Hier zeigt sich, dass es noch ein weiter Weg bis zur Normalisierung des Marktgeschehens ist.
- Mit der Steigerung des Investmentumsatzes um rund ein Drittel bewegt sich der Hamburger Investmentmarkt im bundesweiten Durchschnitt. Da einige andere große Standorte ihr Volumen teilweise noch stärker steigern konnten, nicht zuletzt durch vereinzelte Großdeals, die in der Hansestadt bislang noch komplett fehlen, fällt Hamburg im bundesweiten Vergleich auf Platz sechs der A-Standorte zurück. Die Städte Düsseldorf und Köln bewegen sich allerdings nahezu auf dem gleichen Niveau, sodass es sich lediglich um eine Momentaufnahme handelt.
- Die Spitzenrenditen haben sich erwartungsgemäß im zweiten Quartal des Jahres weiter verfestigt, sodass keine Veränderungen zu beobachten sind. Die Netto-Anfangsrenditen für Bürohäuser notieren weiterhin bei 4,25 %. Auf dem gleichen Niveau sind die Spitzenrenditen für Logistikobjekte angesiedelt. Für innerstädtische Geschäftshäuser liegen sie unverändert bei 3,75 %.

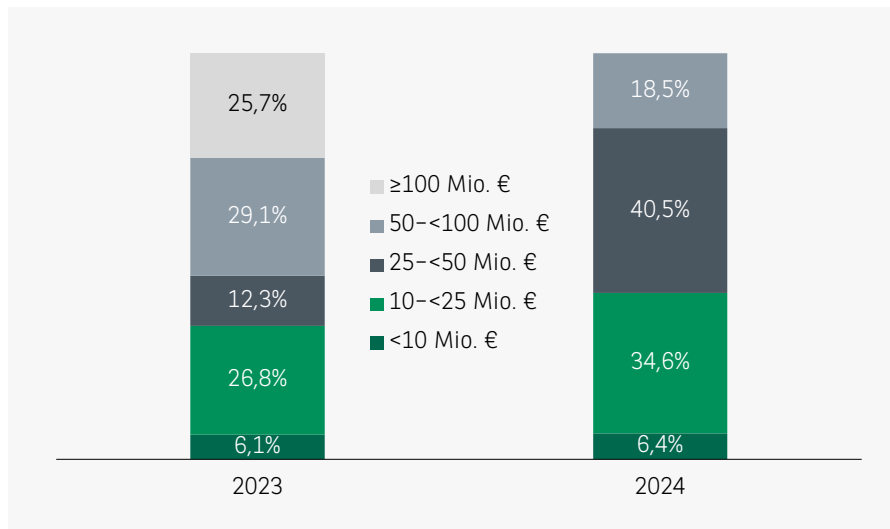
## Investments nach Lage H1



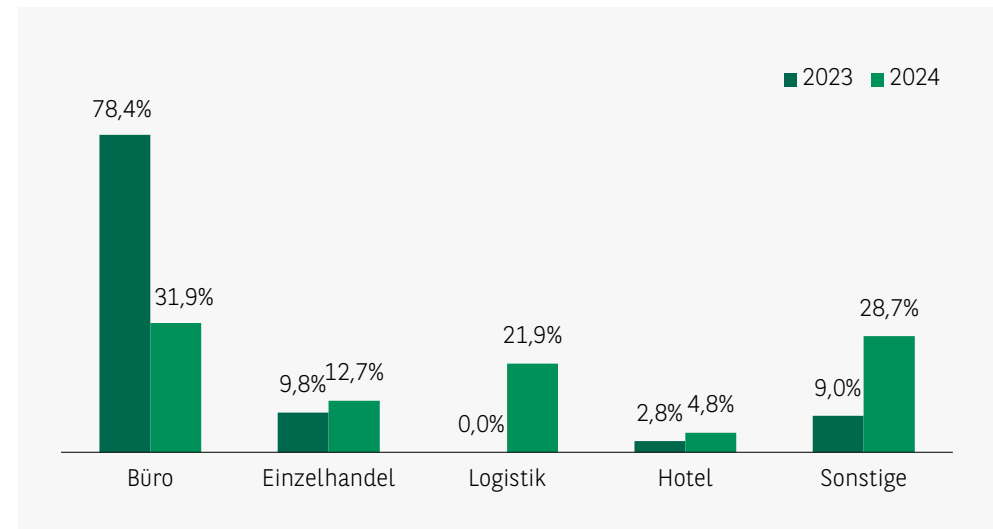
## HOHE NACHFRAGE NACH OBJEKTEN IN NEBENLAGEN

- Wie bereits im ersten Quartal dominieren mit 60 % auch zum Halbjahr vor allem die Nebenlagen das Marktgeschehen. Im langfristigen Schnitt sind es dagegen nur gut 40 %. Dies ist insbesondere auf ein mangelndes Angebot in zentralen Lagen zurückzuführen.
- Ungewöhnlich stellt sich auch die Verteilung auf die einzelnen Größenklassen dar. Mehr als 80 % des Umsatzes wurden mit Objekten bis 50 Mio. € getätigt. Üblicherweise sind dies nur knapp die Hälfte des Volumens. Hier zeigt sich, dass der Markt immer noch von den schwierigen Rahmenbedingungen, insbesondere dem Finanzierungsumfeld, beeinträchtigt wird, worunter vor allem Großabschlüsse leiden.
- Bei den beteiligten Assetklassen zeigt sich erneut ein heterogenes Bild. An erster Stelle liegen Büroobjekte, die 32 % beisteuern, gefolgt von Logistikimmobilien mit 22 % und Retail-Investments, die auf 13 % kommen.

## Investments nach Größenklassen H1



## Investments nach Objektart H1



## PERSPEKTIVEN

- Auf dem Hamburger Investmentmarkt war im ersten Halbjahr 2024 im Vorjahresvergleich ein spürbarer Aufwärtstrend zu beobachten, der sich in etwa im bundesweiten Durchschnitt bewegte. Trotz dieser grundsätzlich positiven Entwicklung ist aber darauf hinzuweisen, dass auch der Investmentmarkt der Hansestadt noch weit von Normalität und den gewohnten Investmentumsätzen entfernt ist.
- Nichtsdestotrotz gibt es eine Reihe von erfreulichen Entwicklungen, die darauf hindeuten, dass die Kehrtwende in Richtung Aufschwung langsam eingeleitet wurde. Zu nennen ist hier neben dem gestiegenen Umsatz auch die deutlich höhere (+63 %) Anzahl der abgeschlossenen Deals. Auch der auf 41 % angewachsene Anteil ausländischer Investoren, der damit über dem langjährigen Schnitt liegt, spricht dafür, dass das Interesse der Anleger wieder spürbar zunimmt. Ein weiteres Indiz hierfür ist außerdem das Volumen der anteilig eingerechneten Portfolio-Deals, das sich gegenüber dem Vorjahreswert nahezu verfünffacht hat.
- Die Perspektiven werden einerseits von schwierigen Rahmenbedingungen bestimmt, wobei insbesondere die nur moderate Konjunktorentwicklung und das unverändert hohe Zinsniveau zu nennen sind. Andererseits ist eine spürbare Aufhellung der Stimmung auf den Märkten zu beobachten. Die Anleger fassen zunehmend mehr Vertrauen sowohl in das aktuelle als auch in das zukünftige Marktumfeld. Deshalb ist aus heutiger Sicht ein moderater Aufwärtstrend wahrscheinlich, der sich in der zweiten Jahreshälfte etwas beschleunigen dürfte. Eine signifikante Steigerung des Investmentvolumens ist dagegen erst zu erwarten, wenn mehrere Zinssenkungen vollzogen wurden. Gleichzeitig bedarf es eines stärkeren Konjunkturwachstums.

## Kennzahlen Investmentmarkt Hamburg

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>464</b>	<b>622</b>	<b>34,2%</b>
<b>Portfolioanteil (%)</b>	6,3%	22,7%	16,4%-Pkte.
<b>Anteil über 100 Mio. € (%)</b>	25,7%	0,0%	-25,7%-Pkte.
<b>Anteil Büro (%)</b>	78,4%	31,9%	-46,5%-Pkte.
<b>Anteil Citylagen (%)</b>	44,6%	25,0%	-19,6%-Pkte.
<b>Anteil ausländischer Käufer (%)</b>	14,2%	40,7%	26,5%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
<b>Büro (%)</b>	3,90%	4,25%	35 bp
<b>Geschäftshäuser (%)</b>	3,65%	3,75%	10 bp
<b>Logistik (%)</b>	4,00%	4,25%	25 bp

## 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, Fotografien (analog und/oder digital, 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: 30.06.2024  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN