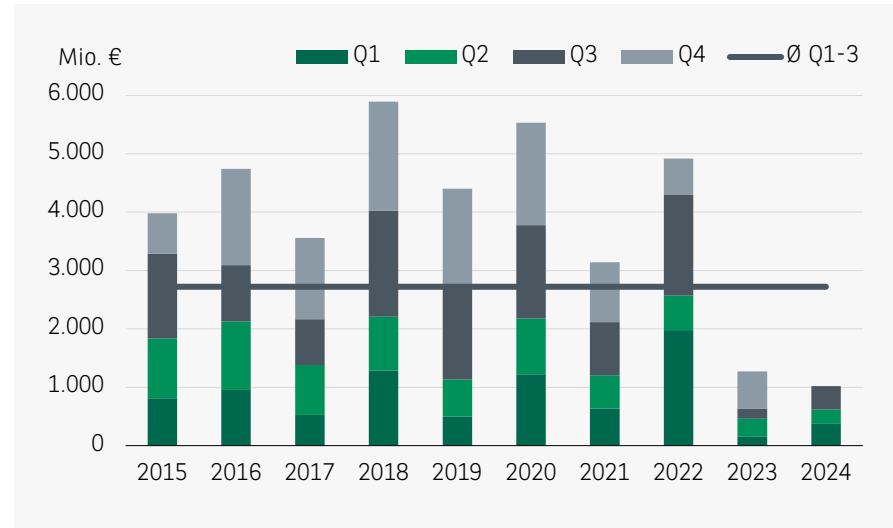


HAMBURG

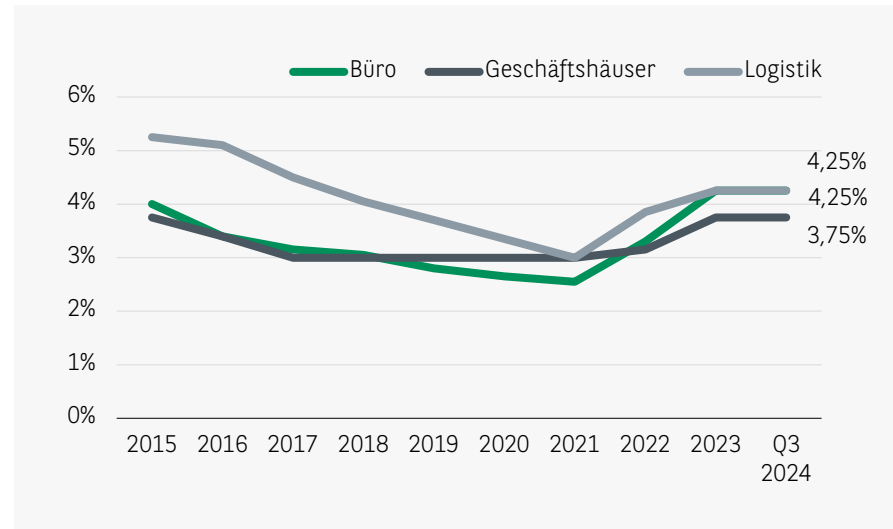
# REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2024

## Entwicklung des Investmentvolumens



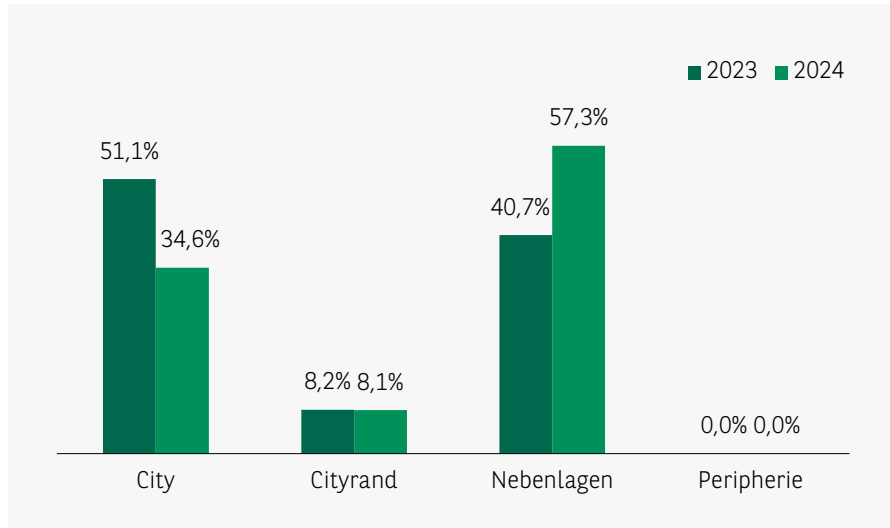
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



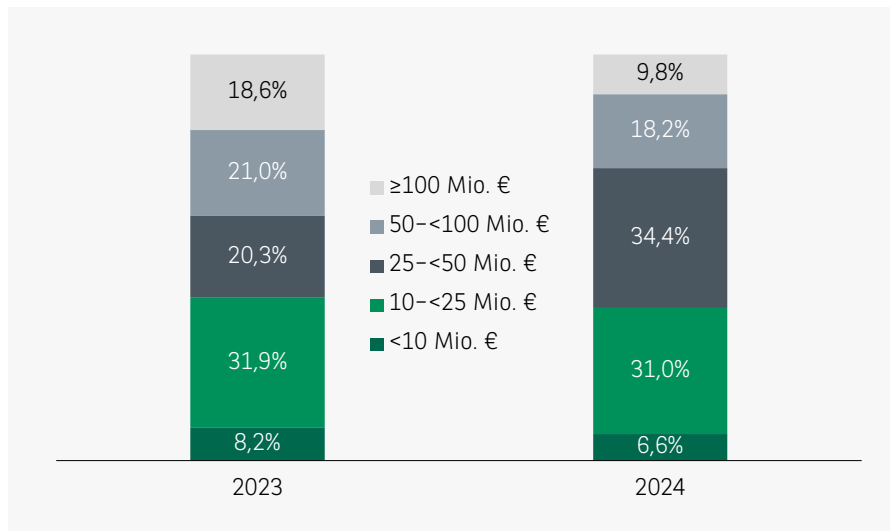
## AUFWÄRTSTREND HÄLT AN DEUTLICHES PLUS TROTZ FEHLENDER GROSSDEALS

- Der Hamburger Investmentmarkt hat den Aufwärtstrend des ersten Halbjahres unverändert fortgesetzt und bereits Ende September die Milliardenschwelle überschritten. Mit einem Investitionsvolumen von 1,02 Mrd. € konnte das Vorjahresergebnis um stolze 59 % verbessert werden. Bemerkenswert ist vor allem, dass diese positive Entwicklung nahezu ohne Großabschlüsse erzielt werden konnte. In den ersten drei Quartalen wurde lediglich ein Abschluss im unteren dreistelligen Millionenbereich registriert.
- Nur bezogen auf das dritte Quartal hat sich der Umsatz im Vorjahresvergleich sogar mehr als verdoppelt und mit 397 Mio. € wurde auch das solide erste Quartal noch einmal übertroffen. Die Erholungsgeschwindigkeit hat also im Laufe des Jahres weiter zugenommen.
- Im bundesweiten Vergleich belegt die Hansestadt mit diesem Ergebnis Rang vier, hinter Berlin, München und Frankfurt und positioniert sich damit an der auch im langfristigen Vergleich gewohnten Stelle. Mit dem Umsatzzuwachs von 59 % liegt Hamburg hinter Köln und München sogar auf Platz drei.
- Die Spitzenrenditen, die bereits zu Beginn des Jahres angefangen haben sich zu stabilisieren, zeigten sich auch im dritten Quartal unverändert im Vergleich zum Halbjahr. Demzufolge notieren die Netto-Anfangsrenditen für Bürohäuser weiterhin bei 4,25 %, womit sie sich auf dem gleichen Niveau bewegen wie die Spitzenrenditen für Logistikobjekte. Für innerstädtische Geschäftshäuser sind weiterhin 3,75 % anzusetzen.

## Investments nach Lage Q1-3



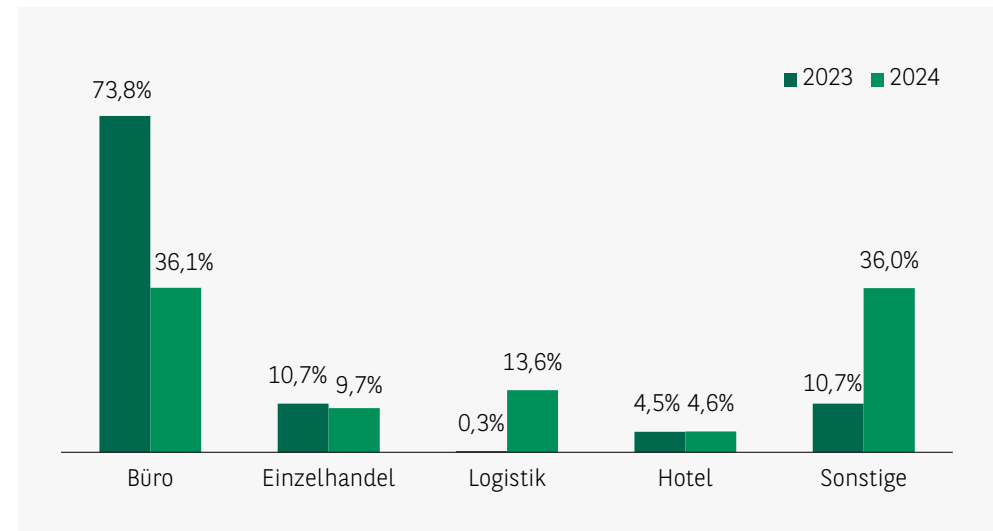
## Investments nach Größenklassen Q1-3



## NEBENLAGEN MIT HÖCHSTEM UMSATZANTEIL

- Der Trend, dass die höchsten Investmentvolumina in den Nebenlagen erzielt wurden, bestätigt sich auch Ende des dritten Quartals. Insgesamt wurden hier bisher über 57 % des Umsatzes notiert. Verantwortlich hierfür ist aber nicht ein mangelndes Interesse der Investoren an den zentralen Lagen, sondern vor allem ein nicht ausreichendes Angebot.
- Großvolumige Verkäufe stellen weiter die Ausnahme dar. Bislang konnte lediglich ein Deal mit rund 100 Mio. € erfasst werden. Etwas zugenommen hat aber die Beteiligung der Kategorie zwischen 50 und 100 Mio. €, die aktuell gut 18 % zum Ergebnis beisteuert. Den höchsten Anteil weist nach wie vor die Klasse von 25 bis 50 Mio. € mit gut 34 % auf.
- Bei den Assetklassen liegen, anders als im bundesweiten Schnitt, Büroobjekte mit 36 % an der Spitze, vor Logistikimmobilien mit knapp 14 % und Einzelhandels-Investments mit fast 10 %.

## Investments nach Objektart Q1-3



- Der Aufwärtstrend auf dem Hamburger Investmentmarkt hat sich fortgesetzt und sogar noch etwas beschleunigt. Vor dem Hintergrund des konjunkturellen Gegenwinds, mit dem die Märkte momentan zu kämpfen haben, ist dies eine bemerkenswerte Entwicklung, die dafür spricht, dass sich die Stimmung der Anleger langsam aber sicher aufhellt. Gleichzeitig deutet einiges darauf hin, dass Investoren oftmals die wirtschaftlichen Perspektiven sowohl in Deutschland als auch der Hansestadt besser einschätzen als diese momentan vielfach dargestellt werden.
- Trotzdem wird die Entwicklung der Märkte in den nächsten Quartalen von mehreren Themen bestimmt werden, die unterschiedliche Auswirkungen auf die Umsatzentwicklung haben dürften. Tendenziell eher bremsend sollte sich der weiter stotternde Konjunkturmotor und die etwas getrübe Stimmung in den Unternehmen bemerkbar machen. Deshalb werden von den Nutzermärkten vorerst keine großen Wachstumsimpulse kommen. Positive Signale senden dagegen die Zentralbanken mit den erfolgten sowie den noch zu erwartenden Zinsschritten. Berücksichtigt man, dass die Inflationsrate im September wieder bei 1,6 % angekommen ist, sollte sich auch die Verbraucherstimmung in Verbindung mit den relativ hohen Lohnabschlüssen deutlich aufhellen. Hiervon werden die Nutzermärkte profitieren und sich attraktive Einstiegschancen für Investoren eröffnen.
- In der Gesamtschau spricht vieles für eine Fortsetzung des moderaten Aufwärtstrends und ein im Gesamtjahr spürbar höheres Transaktionsvolumen als im Vorjahr. Für die Renditen ist eine erste leichte Kompression in einzelnen Marktsegmenten im ersten Quartal 2025 das aus heutiger Sicht wahrscheinlichste Szenario.

### Kennzahlen Investmentmarkt Hamburg

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>640</b>	<b>1.020</b>	<b>59,3%</b>
<b>Portfolioanteil (%)</b>	6,7%	22,0%	15,3%-Pkte.
<b>Anteil über 100 Mio. € (%)</b>	18,6%	9,8%	-8,8%-Pkte.
<b>Anteil Büro (%)</b>	73,8%	36,1%	-37,7%-Pkte.
<b>Anteil Citylagen (%)</b>	51,1%	34,6%	-16,5%-Pkte.
<b>Anteil ausländischer Käufer (%)</b>	15,0%	37,8%	22,8%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2023	Q3 2024	VERÄNDERUNG
<b>Büro (%)</b>	4,05%	4,25%	20 bp
<b>Geschäftshäuser (%)</b>	3,75%	3,75%	0 bp
<b>Logistik (%)</b>	4,10%	4,25%	15 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: 30.09.2024  
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ▶  
ERFAHREN