

Pressemitteilung

Colliers International: Überraschungsstart des Hamburger Immobilieninvestmentmarktes // Mit 830 Millionen Euro bestes Auftaktergebnis seit 8 Jahren

Hamburg, 7. April 2016 – Nach Aussage des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International startete der Hamburger Immobilieninvestmentmarkt so dynamisch in das Jahr 2016, wie er auch im starken Vorjahr geschlossen hat.

Während das deutschlandweite Transaktionsgeschehen im ersten Quartal eine Atempause einlegte, wurden in Hamburg 830 Millionen Euro in gewerbliche Immobilien investiert und damit 11 Prozent mehr als noch im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Auch das durchschnittliche Transaktionsvolumen der letzten zehn Jahre wurde um mehr als 40 Prozent überschritten. Damit ließ die Hansestadt sogar Berlin (710 Millionen Euro) hinter sich und rangiert aktuell hinter München (1,05 Milliarden Euro) auf dem zweiten Platz.

Frank-D. Albers MRICS, Head of Investment Hamburg und Managing Partner bei Colliers International: „Wir nehmen bei nationalen und internationalen Investoren deutlich wahr, dass die günstigen Kapitalmarktbedingungen in Verbindung mit positiven Konjunkturaussichten und mehr als solider Vermietungsaktivität den Markt treibt, und die Bereitschaft höhere Preise für Hamburger Immobilien zu zahlen nochmals deutlich gestiegen ist.“

Die größte Transaktion der letzten drei Monate war der rund 125 Millionen Euro schwere Forward-Deal des Hamburger Entwicklers TAS an einen Fonds des französischen Asset Managers Amundi Real Estate im Büroviertel City Nord. Die 44.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche umfassende Projektentwicklung „Telekom Campus“ am Überseering 2 wird in Gänze durch den Mobilfunkkonzern bezogen werden.

Internationale Investoren kamen weniger zum Zug

Zwar sind internationale Investoren im ersten Quartal weniger häufig unter den Namen der Käufer und Verkäufer zu finden, ihre Nachfrage spielte jedoch in

Bieterprozessen eine mit dem Vorjahr vergleichbare Rolle. Ihr Marktanteil lag im gesamten letzten Jahr bei 57 Prozent und sank im ersten Quartal 2016 mit insgesamt rund 250 Millionen Euro investierten Kapitals auf 30 Prozent des Transaktionsvolumens.

Colliers International erwartet jedoch, dass sich dieser Anteil im gegenwärtigen Marktumfeld sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite wieder den Vorjahreswerten nähern wird. „Die im ersten Quartal veräußerten Produkte entsprachen schlicht nicht dem ‘Beuteschema’, das wir bei der großen Zahl der aktiven Investoren aus dem Ausland wahrnehmen. Dass ausländische Investoren im ersten Quartal unterrepräsentiert waren, ist keine Trendwende. Die Stunde der Internationalen in Hamburg wird auch in diesem Jahr noch kommen. Wir rechnen mit einem neuen Rekordwert bei durch internationale Investoren getätigten Investments“, so **Albers**.

Vermögensverwalter kaufen, Projektentwickler verkaufen

Unter den Käufern waren Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) die aktivsten Akteure. Sie investierten 290 Millionen Euro und hatten einen Marktanteil von 35 Prozent. Insbesondere die Transaktionen des Westend Ottensen von der ING Real Estate an TRIUVA für rund 80 Millionen Euro und des Hauptgebäudes des Jahreszeitenverlages von Hannover Leasing an die KGAL GmbH für ebenfalls rund 80 Millionen Euro sorgten für den gestiegenen Marktanteil dieser Käufergruppe. Auch offene Immobilien- und Spezialfonds sowie Projektentwickler und Bauträger waren mit Marktanteilen von 25 und 16 Prozent sehr aktiv.

Auf Verkäuferseite waren Projektentwickler mit einem Verkaufsvolumen von 209 Millionen Euro und einem Anteil von 25 Prozent am Gesamtvolumen die aktivsten Akteure. „Entsprechend der aktuellen Marktphase werden wir auch weiter die Projektentwickler als aktivste Käufer- und Verkäufergruppe erleben“, ergänzt **Albers**. Unter den übrigen Verkäufergruppen waren Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) mit 18 Prozent und offene Immobilien- und Spezialfonds mit 16 Prozent vertreten.

Renditen weiter auf Sinkflug, Projektentwicklungen gefragter

Die Renditekompression setzt sich auch in der Hansestadt weiter fort. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien gab ebenso um 10 Basispunkte nach wie im

Segment der Einzelhandelsimmobilien und wird aktuell bei 3,90 Prozent registriert. Transaktionen wie der Ankauf des Objekts Sandtorkai 68, welches auf Käuferseite durch Colliers International begleitet wurde oder des Helmut-Schmidt-Hauses belegen den aktuellen Abwärtstrend. „Wir beobachten, dass Investoren auch gezielt Projektentwicklungen mit teilweise niedrigen Vorvermietungsquoten suchen, um sich potentielle Core-Objekte in einer früheren Entwicklungsphase zu sichern. Wer sich dieser Strategie nicht anschließen kann oder möchte steht gerade im harten Wettbewerb“, kommentiert **Jan Weseloh**, Managing Partner bei Colliers International. Die wachsende Zahl von Forward-Transaktionen steht exemplarisch für diese Entwicklung.

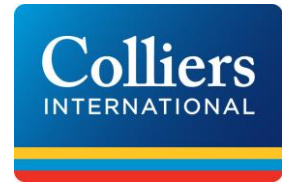
Bürogebäude beliebteste Asset-Klasse, Einzelhandel kaum zu bekommen

Büroimmobilien sind traditionsgemäß die Assetklasse mit dem größten Beitrag zum Transaktionsvolumen im Hamburger Markt. Ihr Anteil lag auch zum Jahresauftakt stabil bei 68 Prozent. **Weseloh**: „Auch Leerstände werden bei Büroimmobilien aktuell voll eingepreist. Vor dem Hintergrund guter Vermietungsergebnisse und einer niedrigen Leerstandsquote ist diese Praxis erfolgsversprechend. Das Transaktionstempo hat im Vergleich zu den letzten Jahren nochmal zugelegt.“

In Hotelimmobilien flossen 12 Prozent des gesamten Hamburger Investmentvolumens und mit fünf Abschlüssen rangieren sie bereits seit dem Jahresende 2015 auf dem zweiten Platz. Einzelhandelsimmobilien erreichten keinen nennenswerten Marktanteil, was weniger durch geringe Nachfrage, sondern vielmehr zum größten Teil durch das knappe Angebot in diesem Segment begründet ist.

Gute Marktbedingungen führen zu vielversprechendem Start

Hamburg zählt weiterhin zu den stärksten Investmentmärkten Europas. „Dass das Investmentvolumen der Bundeshauptstadt zumindest im ersten Quartal übertroffen werden konnte, untermauert einmal mehr Hamburgs Bedeutung für den deutschen Markt. Wir gehen für das laufende Jahr von einer Fortsetzung dieser dynamischen Entwicklung auf dem Niveau des Vorjahres und des abgelaufenen ersten Quartals aus. Bereits im letzten Jahr wurden einige Großtransaktionen auf den Weg gebracht, deren Abschluss wir in den kommenden Monaten erwarten. Limitierend wirkt lediglich die geringe Verfügbarkeit geeigneter Produkte. Angesichts der weiter sehr günstigen Finanzierungsmöglichkeiten hält der Run auf Qualitätsprodukte im



Core-Segment weiter an. Wer hier nicht mitgehen kann, dem bleibt nichts Anderes übrig, als sich auf der Risikokurve nach oben zu bewegen“, so **Albers** abschließend.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig. www.colliers.de.

Ansprechpartner:

Frank-D. Albers MRICS
Managing Partner & Head of Investment Hamburg
Colliers International Hamburg GmbH
T +49 40 32 87 01-101
frank-d.albers@colliers.com

Jan Weseloh
Managing Partner
Colliers International Hamburg GmbH
T +49 40 32 87 01-113
jan.weseloh@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de