



Pressemitteilung

Colliers International: Mit Portfoliodeals neues Rekordvolumen am Hamburger Investmentmarkt erreicht

- **Transaktionsvolumen erreicht fast die 5 Milliarden Euro Marke**
- **Hohes Portfolio-Volumen im vierten Quartal**
- **Büroimmobilien mit 70 Prozent stärkste Assetklasse in 2016**

Hamburg, 10. Januar 2017 – Am Hamburger Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien wurde nach Angaben von Colliers International 2016 ein Transaktionsvolumen von 4,9 Milliarden Euro umgesetzt. Das bisherige Rekordjahr in 2007, mit einem Transaktionsvolumen von 4,5 Milliarden Euro, konnte um rund 9,1 Prozent übertroffen werden. Im Vergleich zu 2015 ist das Transaktionsvolumen absolut um 0,9 Milliarden Euro gewachsen, was einer Steigerung von rund 22,8 Prozent entspricht. Das neue Rekordergebnis in Hamburg ist insbesondere dem Abschlussquartal 2016 zu verdanken, in dem gewerbliche Immobilien im Wert von rund 1,7 Milliarden Euro den Besitzer wechselten.

Im vierten Quartal ist circa die Hälfte des Transaktionsgeschehens auf Portfoliodeals zurückzuführen. So fiel durch die Übernahme von Officefirst durch Blackstone ein Portfolio von über 550 Millionen Euro für mehr als 20 Hamburger Büroimmobilien stark ins Gewicht. Diese war zugleich die größte Verkaufstransaktion im gesamten Jahresverlauf. Als ein weiteres Portfolio im vierten Quartal ist das Max & Merle-Portfolio von Savills Investment an WealthCap mit vier Hamburger Büroobjekten und einem Volumen von rund 165 Millionen Euro zu nennen. Des Weiteren gab es einige Hotelportfolios, die singulär Immobilien in Hamburg enthielten. „In den vergangenen drei Monaten konnten zudem langwierige Verkaufsverhandlungen von Einzelimmobilien noch vor Jahresende abgeschlossen werden und so ein neues Rekordjahr der Hansestadt herbeiführen“, so **Frank-D. Albers** MRICS, Head of Investment und Managing Partner bei Colliers International Hamburg.

Büro legt zu, Hotel stabil, Grundstücksverkäufe nehmen zu

Die Büroimmobilien konnten zum Jahresende ihren Anteil am Transaktionsvolumen nochmal steigern: Mit 3,4 Milliarden Euro fielen circa 70 Prozent auf diese

Assetklasse. Neben den beiden großen Büroportfolien trug unter anderem der Verkauf des Verlagsgebäudes von Gruner+Jahr am Hafensrand (Am Baumwall 11) an die Stadt Hamburg für über 80 Millionen Euro im letzten Quartal dazu bei. Auf Rang 2 lag die Assetklasse Einzelhandel mit rund 11 Prozent des Transaktionsvolumens. An dritter Stelle folgt die Assetklasse Hotel mit einem Anteil von circa 7 Prozent. Zugelegt haben im letzten Quartal 2016 nochmal die Grundstücke, welche sich insgesamt mit circa 4 Prozent am Markt bemerkbar machten. „Der Verkauf von Grundstücken in Hamburg unterstreicht die Vorhaben weiterer Projektentwicklungen in der Hansestadt. Insbesondere im Hotelsegment ist der Bedarf noch nicht gedeckt, sodass in naher Zukunft neben Wohn- und Bürovorhaben zunehmend Hotelobjekte realisiert werden“, kommentiert **Albers**.

„Eine anhaltend stark positive Entwicklung verzeichnet der Teilmarkt City Süd, der durch diverse Projektentwicklungen aller Assetklassen die Brücke zur Hamburger Innenstadt schlägt und nachhaltig die Aufenthaltsqualität für Nutzer steigert. Hervorzuheben sind aber auch Stätteanlagen wie Altona, die Sternschanze und St. Georg, die durch einzigartiges Flair und Top-Lagequalität namhafte Mieter begeistern und internationale Investoren anziehen“, erläutert **Jan Weseloh**, Managing Partner bei Colliers International. „Die peripheren Teilmärkte außerhalb der City gehen als Sieger aus dem Jahr 2016 hervor, da sie von der Produktknappheit der City profitieren und sich als attraktive Investmentalternative etablieren. Dieser Trend wird sich auch in 2017 fortsetzen“, ergänzt **Albers**.

Spitzenrenditen sinken weiter

Die Spitzenrendite für Büroobjekte in 1a-Lagen belief sich zum Ende des vierten Quartals auf 3,50 Prozent und verzeichnete damit im Vergleich zum Jahr 2015 einen Rückgang um 50 Basispunkte. Im Einzelhandel sank die Rendite im vergangenen Jahr von 4,00 Prozent auf 3,40 Prozent. Eine ähnliche Renditekompression verzeichnete auch der Logistikbereich. Hier lag die Spitzenrendite Ende 2016 bei 5,50 Prozent, 2015 waren es noch 6,00 Prozent. „Die gegenwärtige Marktsituation, die unter anderem durch ein limitiertes Produktangebot auf dem Vermietungsmarkt gekennzeichnet ist, bietet eine Sicherheit für Investoren. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Spitzenrendite für Büroimmobilien in 2017 die 3,50 Prozent unterschreiten wird“, so **Weseloh**.

Nationale Investoren agieren vor internationalen Investoren

Mit Blackstone kam ein internationaler Player auf dem Hamburger Markt zum Zuge, weshalb der Anteil ausländischer Investoren binnen des letzten Quartals von 32 Prozent auf 36 Prozent stieg. Damit lag der Wert 21 Prozentpunkte unter dem Anteil internationaler Käufer von 57 Prozent in 2015. „Im Zuge der zum Jahresende stattgefundenen Portfoliodeals sind verstärkt internationale Akteure als Käufer am Hamburger Markt in Erscheinung getreten“, so **Albers**. „Einige Transaktionen mit internationaler Beteiligung sind teilweise auf Unternehmensübernahmen zurück zu führen. Die Produktverfügbarkeit ist weiterhin für nationale und internationale Investoren limitiert, das Interesse internationaler Investoren am Hamburger Markt bleibt auch in 2017 bestehen.“

Während auf Verkäuferseite die Projektentwickler mit einem Anteil von rund 36 Prozent dominierten, agierten auf Käuferseite vor allem Asset-Manager/Bestandshalter. Rund 20 Prozent des Transaktionsvolumens wurde durch diese Käufergruppe umgesetzt. Zudem mischten Projektentwickler/Bauträger und Opportunity Funds/Equity Funds auf der Käuferseite mit einem Anteil von rund 17 Prozent bzw. 14 Prozent mit.

Mit dem Rekordergebnis von 4,9 Milliarden Euro am Hamburger Investmentmarkt positioniert sich die Hansestadt hinter München (6,8 Milliarden Euro) und Frankfurt (6,1 Milliarden Euro) in 2016. Berlin erreichte ebenfalls 4,9 Milliarden Euro und teilt sich mit der Hansestadt Platz 3. Das Gesamtergebnis unterstreicht die Dynamik des Hamburger Marktes, welcher unter den TOP 7 sein Transaktionsvolumen mit rund 22,80 Prozent im Vergleich zum Vorjahr am stärksten steigern konnte. Nachdem die 5,0 Milliarden Euro Marke 2016 nur knapp verpasst wurde, geht Colliers International davon aus, dass diese 2017 überschritten wird und somit in Hamburg ein neues Rekordjahr vor der Tür steht.

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 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

Frank-D. Albers MRICS
Managing Partner & Head of Investment Hamburg
Colliers International Hamburg GmbH
T +49 (0) 40 32 87 01-101
frank-d.albers@colliers.com

Jan Weseloh
Managing Partner
Colliers International Hamburg GmbH
T +49 (0) 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