



Pressemitteilung

## **Colliers International: Solider Jahresstart am Hamburger Investmentmarkt**

- **Transaktionsvolumen von rund 624 Millionen Euro im ersten Quartal 2017**
- **Verkauf des Radisson Blu pusht die Assetklasse Hotel**
- **Ausländische Investoren kommen mit einem Volumenanteil von 56 Prozent wieder vermehrt zum Zuge**

**Hamburg, 12. April 2017** – Nach dem fulminanten Jahresabschluss am Hamburger Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in 2016 folgte 2017 ein ruhiger Jahresauftakt in der Hansestadt. Nach Angaben von Colliers International belief sich das Transaktionsvolumen in den ersten drei Monaten auf 624 Millionen Euro und lag damit rund 25 Prozent unter dem Vorjahreswert bzw. 63 Prozent unter dem Transaktionsvolumen des vierten Quartals 2016. Im Vergleich zum 5-Jahresdurchschnitt fiel der Jahresauftakt mit einer Abweichung von rund 7 Prozent jedoch nur leicht unterdurchschnittlich aus. In der 10-jährigen Betrachtung wurde der Durchschnittswert um 10 Prozent übertroffen und unterstreicht das insgesamt solide Ergebnis.

Das Ergebnis ist insbesondere einem Verkaufsabschluss im Hotelsegment zu verdanken, welcher circa ein Drittel des registrierten Transaktionsvolumens im ersten Quartal 2017 ausmachte. Das am Dammtorbahnhof gelegene Radisson Blu Hotel im Teilmarkt Alster West (Marseiller Straße 2) hat die Wenaasgruppe aus Norwegen für ein Volumen von rund 200 Millionen Euro von der Azure Property aus Luxemburg erworben. Mit diesem Top-Deal hat das Investmentjahr 2017 trotz des Fehlens weiterer Großabschlüsse solide gestartet. Die zweithöchste Verkaufstransaktion lag bei einem Volumen von 64 Millionen Euro. Bei dem Objekt handelt es sich um das Grindelhochhaus im Stadtteil Harvestehude (Oberstraße 14a-c), welches neben einer Büronutzung einen hohen Wohnanteil innehat. Das markante Hochhaus wurde von Jargonant Partners an die Coreestate Capital AG, die im Auftrag der Bayrischen Versorgungskammer handelte, veräußert.



„Einige Großdeals, die bereits für das erste Quartal 2017 erwartet wurden, kamen nicht zum Abschluss, so dass sich das Transaktionsgeschehen zu Jahresbeginn auf kleinvolumige Deals beschränkte. In den kommenden Quartalen werden daher mehr Transaktionen mit höheren Volumina am Markt zu beobachten sein. Somit wird im weiteren Jahresverlauf der schwache Jahresbeginn gut kompensiert und ein Ergebnis über 4 Milliarden Euro in jedem Fall erreicht“, erläutert **Frank-D. Albers** MRICS, Head of Investment und Managing Partner bei Colliers International Hamburg.

### **Hotel stärkste Assetklasse, Büro auf Platz 2, schwacher Start im Einzelhandelssegment**

Aufgrund des Verkaufs des Radisson Blu Hotels war im ersten Quartal 2017 das Hotelsegment die stärkste Assetklasse. Durch die Top-Transaktion erreicht das Hotelsegment einen Marktanteil von rund 37 Prozent. An zweiter Stelle folgte das Bürosegment mit rund 34 Prozent, welches zuletzt die stärkste Assetklasse stellte. Deutlich dahinter, mit einem Anteil von circa 12 Prozent wurden Objekte mit einer Mischnutzung erworben, dicht gefolgt von der Assetklasse Einzelhandel mit einem Anteil von rund 11 Prozent. Darüber hinaus kam es vereinzelt zu Grundstückskäufen unter anderem in Harburg und in der HafenCity, auf denen diverse Projektentwicklungen vor der Umsetzung stehen. Am Transaktionsvolumen hatten diese einen Anteil von knapp 7 Prozent.

„Nach wie vor besteht ein Nachfrageüberhang an Objekten, so dass der Hunger der Investoren nur bedingt gestillt werden kann. So weichen viele Investoren auch auf Städte außerhalb der TOP 7, insbesondere auf B- und C-Standorte wie Bremen und Kiel im norddeutschen Raum aus. Zudem ist eine leichte Umverteilung des Volumenanteils in den Assetklassen wahrzunehmen, die jedoch nach einem Quartal nicht allzu hoch zu bewerten ist. Mittelfristig betrachtet, wird auch in 2017 die Assetklasse Büro die wichtigste Nutzungsart für den Investmentmarkt bleiben“, kommentiert **Jan Weseloh**, Managing Partner bei Colliers International. „Dies wird nicht zuletzt durch die hohe Nachfrage sowie der sinkenden Leerstandsquote zu Jahresbeginn am Büervermietungsmarkt der Hansestadt untermauert, welche das Risiko für Investoren in dieser Assetklasse weiter minimiert.“

### **Spitzenrenditen weiter auf niedrigem Niveau**

Die Renditekompression setzte sich im Segment der Einzelhandelsimmobilien sowie der Logistikimmobilien weiter fort. In beiden Assetklassen war ein Rückgang von 10 Basispunkten zu verzeichnen, so dass derzeit Renditen von 3,30 Prozent im Einzelhandel und 5,40 Prozent im Logistiksegment erzielt werden können.

„Vereinzelt sind im Einzelhandelssegment in den 1-A-Lagen, so wie am Neuen Wall, sogar noch geringere Renditen zu beobachten, hier werden teilweise Immobilien mit Multiplikatoren über 30-fach gehandelt“, so **Albers**. Die Spitzenrendite von Büroimmobilien bewegte sich wie zuletzt in 2016 bei 3,50 Prozent. Im Vorjahreszeitraum lag diese noch bei 3,90 Prozent.

### **Internationale Investoren treten wieder mehr in Erscheinung**

Nachdem sich im letzten Jahr internationale Käufer in Bieterprozessen seltener durchsetzten, zeigten sie sich zu Jahresbeginn aktiver und konnten den Anteil am Transaktionsvolumen von 36 Prozent im vierten Quartal 2016 auf 56 Prozent steigern. Maßgeblich trug dazu der Verkauf des Radisson Blu Hotels bei, der an die norwegische Wenaasgruppe ging.

Auf Verkäuferseite agierte in diesem Quartal vor allem die Gruppe der Opportunity Funds/Equity Funds, welche mit einem Anteil von rund 45 Prozent am Transaktionsvolumen fast die Hälfte der Verkäufergruppen darstellte und damit die über das ganze Jahr 2016 hinweg führende Gruppe der Projektentwickler und Bauträger auf den zweiten Platz verwies. Letztere sicherte sich einen Anteil von circa 19 Prozent. Die übrigen Verkäufergruppen waren am Transaktionsgeschehen in etwa gleich beteiligt. Die größte Käufergruppe stellte im ersten Quartal die Gruppe der Privaten Investoren und Family Offices. Rund 40 Prozent entfielen auf diese Käufergruppe. An zweiter Stelle standen nach Quartalsabschluss die Offenen Fonds bzw. Spezialfonds, gefolgt von den Projektentwicklern und Bauinvestoren mit einem Anteil von rund 14 Prozent.

Unter den TOP 7 rangiert Hamburg nach Berlin, München und Köln auf Platz 4, wobei in der Hauptstadt sowie in München mit 1.570 bzw. 1.240 Millionen Euro weitaus höhere Transaktionsvolumina registriert wurden. In Köln betrug das Transaktionsvolumen 670 Millionen Euro. Trotz des leicht unterdurchschnittlichen Jahresauftakts erwartet Colliers International, dass die Hansestadt den Abstand zu München und Berlin in den kommenden Monaten verringert und auf Rang 3 vorrückt, da die Pipeline gut gefüllt ist und viele Transaktionen anstehen.



**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 rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

**Ansprechpartner:**

Frank-D. Albers MRICS  
Head of Investment Hamburg  
Colliers International Hamburg GmbH  
T +49 (0) 40 32 87 01-101  
[frank-d.albers@colliers.com](mailto: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](mailto:jan.weseloh@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)