



Pressemitteilung

Colliers International: Produktmangel drückt Transaktionsvolumen auf Hamburger Investmentmarkt

- **Transaktionsvolumen von rund 1,3 Milliarden Euro liegt 11 Prozent unter dem 5-Jahresdurchschnitt**
- **Assetklasse Büro wieder Spitzenreiter**
- **Produktmangel bestimmt den Markt**

Hamburg, 17. Juli 2017 - Nach Angaben von Colliers International wurden in Hamburg im ersten Halbjahr 2017 gewerbliche Immobilien im Wert von rund 1,3 Milliarden Euro gehandelt. An das Rekordergebnis des Vorjahres mit einem Transaktionsvolumen von über 1,9 Milliarden Euro konnte somit nicht angeschlossen werden.

An Investoren mangelt es in der Hansestadt nicht, jedoch an Produkten

Obwohl das Ergebnis rund 11 Prozent unter dem durchschnittlichen Transaktionsvolumen der vergangenen fünf Jahre lag, ist das Interesse der Investoren an Hamburger Produkten weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Mit rund 42 Prozent des Transaktionsvolumens zeichneten sich im ersten Halbjahr weit stärker als im Vorjahreszeitraum internationale Käufer, vor allem aus Norwegen, Großbritannien und den USA, für das Geschehen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt der Hansestadt verantwortlich. Dieses Ergebnis unterstreicht das nachhaltige Interesse von internationalen Investoren an Hamburg als stabilen und attraktiven Anlagestandort.

Produktmangel treibt Preise in die Höhe

„Produktknappheit bestimmt das Geschehen, wodurch sich die Renditekompression im ersten Halbjahr weiter fortsetzte“, kommentiert **Jan Weseloh**, Regional Manager und Managing Partner bei Colliers International die derzeitige Marktlage an. Im Bürosegment fiel die Spitzenrendite von 3,7 Prozent auf 3,4 Prozent, 30 Basispunkte niedriger als der Vergleichswert aus dem ersten Halbjahr 2016. Auch für Einzelhandelsimmobilien fiel die Spitzenrendite im selben Zeitraum um 40 Basispunkte von

3,6 Prozent auf 3,3 Prozent. Logistikimmobilien erzielten zuletzt eine Rendite von 4,9 Prozent.

Die peripheren Lagen sind Investor´s Darling

Neben den gestiegenen Preisen machte sich der Produktmangel zusätzlich dadurch bemerkbar, dass die Stadtteillagen, die in der Vergangenheit weniger im Fokus standen, stark an Bedeutung gewannen. Gerade die Stadtteile St. Georg oder Altona erfreuen sich großer Beliebtheit. Demzufolge ist in den Stadtteillagen ein deutlicher Preisanstieg festzustellen. Den stabilen Vermietungsmärkten ist zudem geschuldet, dass auch so genannte „Manage to Core“-Objekte mit gewissen Vermietungsrisiken gegenwärtig für Anleger verstärkt in Betracht kommen. Allem voran die rege Vermietungsaktivität am Büromarkt mindert das Risiko solcher Investments. „Weitere Indikatoren einer gestiegenen Risikoneigung auf Investorenmenseite ist der gestiegene Appetit auf Forward Transaktionen. Entsprechende Transaktionen werden wir im 2. Halbjahr in Hamburg verzeichnen können“, ergänzt **Frank-D. Albers**, Head of Capital Markets Hamburg und Managing Partner bei Colliers International.

Assetklasse Büro zieht an Hotel vorbei

Der im ersten Quartal 2017 mit rund 37 Prozent sehr hohe Anteil an Hotelverkäufen ließ sich auf die Radisson Blue Transaktion mit einem Volumen von rund 200 Millionen Euro zurückführen. Nach dem zweiten Quartal betrug der Anteil nur noch 18 Prozent am Flächenumsatz, da sich die Büroverkäufe einen Marktanteil von rund 61 Prozent sichern konnten. Damit setzte sich die Assetklasse Büro wie in den letzten fünf Jahren als bedeutendste Assetklasse am Hamburger Markt durch. Die Assetklasse Einzelhandel positionierte sich auf Rang 3 mit einem Anteil von rund 8 Prozent, dicht gefolgt von dem Segment Mischnutzung mit 7 Prozent.

Portfoliodeals machten den Großteil des Transaktionsvolumens aus

Mit einem Anteil von 66 Prozent des Transaktionsvolumens lagen Portfolioverkäufe im ersten Halbjahr 2017 deutlich vor dem der Einzelverkäufe. Zurückzuführen ist dies auf Abschlüsse wie das Büroobjekt HafenCity Gate aus dem Odin Portfolio oder das Züblin Portfolio mit einem Transaktionsvolumen über 50 Millionen Euro, verteilt auf 3 Hamburger Objekte. Im Vergleichsquarter 2016 lag der prozentuale Anteil der Portfoliokäufe lediglich bei 7 Prozent, 5.900 Basispunkte Unterschied zum diesjährigen Wert.



Gute Aussichten für die Hansestadt

Im TOP 7-Vergleich rangiert Hamburg auf dem vierten Platz hinter Berlin (3 Milliarden Euro Transaktionsvolumen), München (2,24 Milliarden Euro) und Frankfurt (2,22 Milliarden Euro). Auffällig zeigt sich hier, dass Hamburg im ersten Halbjahr 2017 als einziger Standort Einbußen im Transaktionsvolumen von 35 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu verzeichnen hatte und hinter den Erwartungen zurückblieb. Zum Jahresende wird Hamburg voraussichtlich den Abstand zu den derzeitigen TOP 3 verringern können.

„Es befinden sich weitere Großtransaktionen auf dem Weg, deren Abschluss wir in den kommenden Monaten erwarten“, fasst **Albers** das bevorstehende zweite Halbjahr zusammen. „Trotz des unterdurchschnittlichen Ergebnisses im ersten Halbjahr ist von einem positiven Jahresergebnis auszugehen. Dieses wird jedoch, der Produktknappheit geschuldet, nicht an das Transaktionsvolumen von 4,91 Milliarden Euro in 2016 anknüpfen können.“

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: CIG) (TSX: CIG) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](https://twitter.com/ColliersGermany) @ColliersGermany, [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

Ansprechpartner:

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



Jan Weseloh
Managing Partner & Regional Manager Hamburg
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