



Pressemitteilung

Colliers International: Transaktionsvolumen am Hamburger Investmentmarkt liegt hinter den Erwartungen

- **Transaktionsvolumen von rund 2 Milliarden Euro liegt 18 Prozent unter dem 5-Jahresdurchschnitt**
- **Produktknappheit weiterhin am Markt spürbar**
- **Büro ist die Top-Assetklasse**

Hamburg, 12. Oktober 2017 – Nach Angaben von Colliers International belief sich das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in der Hansestadt in den vergangenen neun Monaten auf rund 2,0 Milliarden Euro. Damit blieb das Transaktionsgeschehen am Hamburger Investmentmarkt hinter den Erwartungen. Mit Blick auf eine stark befüllte Pipeline, wird sich zum Jahresende das Ergebnis noch deutlich nach oben korrigieren. Das Rekordergebnis von 4,9 Milliarden Euro in 2016 wird zwar nicht erreicht, aber es wird nach Einschätzung von Colliers International eine starke Jahresendrallye geben.

Hamburg bleibt attraktiver Investmentstandort für Investoren

Auch wenn das diesjährige Ergebnis rund 39 Prozent unter dem Vorjahreswert und 18 Prozent unter dem 5-Jahresdurchschnitt liegt, mangelt es nicht am nötigen Interesse der Investoren. Vielmehr waren weniger Produkte als gewöhnlich am Markt. In Hamburg prägten das Transaktionsgeschehen maßgeblich drei Großabschlüsse im dreistelligen Millionenbereich: Zum einen wurde im ersten Quartal das Radisson Blue Hotel am Dammtor-Bahnhof (Alster West, Marseiller Straße 2) für rund 200 Millionen Euro von der Azure Group an die norwegische Wenassgruppen verkauft und zum anderen wechselte im Rahmen des Symphonie-Portfolios das HafenCity Gate (HafenCity, Am Sandtorkai 74-78) den Besitzer. Patrizia erwarb das Büroobjekt für über 170 Millionen Euro von Orion Capital Managers. Im dritten Quartal erfolgte außerdem der Verkauf der Kaisergalerie (City, Große Bleichen 23-27), welche die AFIAA (Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland) für 170 Millionen Euro in ihren Bestand überführte. Verkäufer war die alstria office REIT-AG sowie die Quantum Immobilien AG. In Summe machten diese drei Abschlüsse circa 30 Prozent des registrierten Transaktionsvolumens aus.

In der Gesamtbetrachtung positionierten sich unter den Käufergruppen die Offenen Immobilienfonds/Spezialfonds an erster Stelle. Diese erlangten einen Anteil von rund 26 Prozent am Transaktionsvolumen. An zweiter Stelle standen nach Quartalsabschluss mit rund 24 Prozent die Vermögensverwalter, gefolgt von den Projektentwicklern/Bauträgern mit rund 16 Prozent. Gemessen an der Anzahl von Transaktionen bildet allerdings die zuletzt genannte Gruppe die stärkste Einheit, da auf diese rund ein Viertel aller Transaktionen fiel. Auf Verkäuferseite dominierten Opportunity Fonds/Private Equity Fonds mit einem Anteil von rund 29 Prozent am Transaktionsvolumen.

Stärkste Assetklasse: Büro

Mit einem Anteil von rund 62 Prozent am Transaktionsvolumen setzte sich die Assetklasse Büro erneut in der Hansestadt durch. Hotelverkäufe erlangten einen Anteil von rund 20 Prozent, gefolgt von Grundstückverkäufen, die etwas abgeschlagen mit einem Anteil von rund 6 Prozent am Markt in Erscheinung traten. Im Hotelsegment konnte unter anderem ein Double Brand-Projekt zum Abschluss gebracht werden. Dieses umfasste die von der UBM aufgesetzten Hotelmarken Holiday Inn und Super 8 an der Eiffestraße im östlichen Umland der City Süd. Käufer war die Union Investment, welche rund 90 Millionen Euro investierte. Neue Transaktionen im Einzelhandelsbereich blieben in diesem Quartal aus, so dass der Anteil am Marktgeschehen von rund 8 Prozent im Vorquartal auf 5 Prozent leicht zurückging.

Internationale Investoren kommen zum Zuge

Lag im Vorjahreszeitraum die internationale Beteiligung am Transaktionsvolumen noch bei 32 Prozent, verzeichnete sie aktuell einen Wert von 40 Prozent. Neben den beiden Großabschlüssen Radisson Blue Hotel und der Kaisergalerie mit Käufern aus Norwegen bzw. der Schweiz legten auch Investoren aus Großbritannien ihr Kapital in Hamburger Immobilien an. Insgesamt wurden im laufenden Jahr deutlich über 100 Millionen Euro von der britischen Insel in die Hansestadt investiert. Sowohl das Volumen als auch die Anzahl unterstreichen das Interesse britischer Investoren am gewerblichen Immobilienmarkt Hamburg.

Spitzenrendite für Büro und Einzelhandel auf Vorquartalsniveau

Innerhalb der letzten drei Monate fiel lediglich im Logistiksegment die Spitzenrendite von 4,9 auf 4,7 Prozent. Das Niveau der Büro- bzw. Einzelhandelsspitzenrendite blieb stabil bei 3,4 bzw. 3,3 Prozent. Im Vorjahreszeitraum lag diese für Büroobjekte 30 Basispunkte und für Einzelhandelsobjekte 40 Basispunkte niedriger. Im Rahmen des erwartbar heißen Schlussquartals wird die Bürospitzenrendite auf 3,3 Prozent nachgeben.

Produktmangel in der City, Forward Deals in der Pipeline

Im laufenden Jahr wechselten bisher nur zehn Objekte innerhalb des Citygebietes den Besitzer, im Vorjahreszeitraum waren es mehr als das Doppelte. Dies verdeutlicht insbesondere den Produktmangel im Stadtkern. Entsprechend weichen Investoren zunehmend auf umliegende Teilmärkte, wie die City Süd, die HafenCity und St. Georg aus, die mehr Objekte am Markt aufweisen. Die hohe Vermietungsaktivität am Büromarkt und die Wendung zum Vermietermarkt erhöhen weiterhin die Risikobereitschaft der Investoren. Der Produktknappheit geschuldet, werden seitens der Investoren zunehmend auch Forward Deals in Betracht gezogen. So werden Verkaufsprozesse von einigen Projektierungen noch in diesem Jahr zum Abschluss kommen.

Dynamischer Jahresabschluss am Hamburger Immobilienmarkt in Aussicht

Im bundesweiten Vergleich der TOP 7 reiht sich die Hansestadt hinter der Hauptstadt sowie München und Frankfurt ein. Während Berlin ein Transaktionsvolumen von 6,0 Milliarden Euro verbuchte, erzielte München ein Volumen von 3,9 Milliarden Euro und Frankfurt von 3,4 Milliarden Euro am gewerblichen Immobilienmarkt. Alle drei Standorte steigerten damit – im Gegensatz zu Hamburg – ihr Transaktionsvolumen, wobei Berlin mit 83 Prozent den größten Sprung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum schaffte. Aufgrund dieser sehr guten Performances, wird Hamburg dieses Jahr nicht mehr an die TOP 3 anschließen können. Aller Voraussicht nach, wird die Hansestadt am Jahresende den vierten Rang behaupten können, vor Düsseldorf und Köln, welche sich gegenwärtig mit einem Transaktionsvolumen von je rund 1,5 Milliarden Euro hinter Hamburg einordnen.



Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, 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: CIGI) 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](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

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