



Pressemitteilung

## **Colliers International: Vorgezogene Jahresendrallye am Hamburger Investmentmarkt**

- **Starkes drittes Quartal pusht das Transaktionsvolumen auf 3,9 Milliarden Euro**
- **Bürorendite sinkt auf 3,2 Prozent**
- **Hamburg steuert womöglich auf neues Rekordjahr zu**

**Hamburg, 8. Oktober 2018** – Nach Angaben von Colliers International belief sich das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in der Hansestadt in den vergangenen neun Monaten auf rund 3,9 Milliarden Euro. Dieses Ergebnis ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Steigerung um 98 Prozent, denn im dritten Quartal 2017 betrug das Transaktionsvolumen lediglich 1,9 Milliarden Euro. Das durchschnittliche Transaktionsvolumen der letzten Jahre konnte um 54 Prozent übertroffen werden. Verantwortlich dafür war vor allem das dritte Quartal, in dem Immobilien im Wert von über 1,5 Milliarden Euro den Besitzer wechselten und dem hanseatischen Investmentmarkt damit ein über den Erwartungen liegendes Transaktionsvolumen bescherte.

### **Schnelle Prozesse und viele Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich**

Im dritten Quartal kamen gleich mehrere große Transaktionen aus der Pipeline zum Abschluss. Zum einen wurde für rund 100 Millionen Euro das Hanse Forum (City, Axel-Springer-Platz 3) aus dem Euro Club II-Fonds von Standard Life Investments an die Warburg-HIH veräußert und zum anderen ging das Channel-Portfolio (Harburg, Blohmstraße) von der Officefirst AG an JP Morgan Asset Management über. „Im bisherigen Jahresverlauf waren verhältnismäßig schnelle Prozesse am Markt zu beobachten, die zu dem außergewöhnlich starken dritten Quartal führten. Hierzu gehörte u.a. auch der Verkauf des Hanse-Atriums von BNP REIM an Blackrock in der City Süd“, kommentiert **Frank-D. Albers**, Managing Partner und Head of Capital Markets bei Colliers International in Hamburg. „Des Weiteren waren in der jüngsten Vergangenheit aufgrund der hohen Nachfrage am Vermietungsmarkt vermehrt Forward-Deals von großvolumigen Projekten zu sehen, die bereits Mietvertragsabschlüsse mit namhaften Mietern vorzuweisen hatten. So auch die



bisher größte Transaktion im Jahresverlauf, der Verkauf der Axel-Springer-Projektenwicklung (City, Kaiser-Wilhelm-Straße) von der MOMENI-Gruppe an mehrere ärztliche Versorgungswerke für rund 400 Millionen Euro.“

### **Nationale Investoren kommen zum Zug**

Das hohe Transaktionsvolumen spricht für sich und unterstreicht das ausgeprägte Interesse von Investoren für Immobilien in der Hansestadt. Als investitionsfreudig zeigten sich vor allem nationale Investoren, die für rund drei Viertel des Transaktionsvolumens verantwortlich waren. Stärkste Käufergruppe stellte insgesamt die Branche der offenen Fonds/Spezialfonds dar, aber auch Vermögensverwalter kauften kräftig ein. Während erstere einen Anteil von rund 19 Prozent auf sich vereinen konnten, machten sich die Assetmanager und Bestandhalter mit einem Anteil von rund 16 Prozent am Markt bemerkbar. Ebenfalls sehr aktiv waren mit rund 14 Prozent die Pensionskassen. Auf der anderen Seite zeigten vor allem Projektentwickler und Bauträger die größte Bereitschaft sich von ihren Immobilien bzw. Projekten zu trennen. Rund 27 Prozent des Transaktionsvolumens fiel auf diese Branche.

### **Starker Büroimmobilienfokus führt zu leichter Renditekompression**

Mehr als 2 Milliarden Euro wurden in den vergangenen neun Monaten in Büroimmobilien investiert. Damit nahm diese Assetklasse einen Anteil von rund 65 Prozent am Transaktionsvolumen ein. „Im Bürosegment kam es in der jüngsten Vergangenheit zu hochpreisigen Verkäufen mit Faktoren über dem 30-fachen der Jahresnettomiete, so dass die Spitzenrendite in dieser Assetklasse auf 3,20 Prozent leicht anzog, nachdem diese im bisherigen Jahresverlauf konstant bei 3,30 Prozent lag. Grund für die zuletzt stabile Rendite war die vorherrschende Produktknappheit von Core-Objekten im CBD“, erläutert **Jan Weseloh**, Managing Partner und Regional Manager bei Colliers International in Hamburg.

Mit deutlichem Abstand positionierten sich Einzelhandelsimmobilien an zweiter Stelle, deren Spitzenmiete weiterhin 3,20 Prozent beträgt. Dank des Verkaufs des Hanseviertels (City, Poststraße 29-33) von der Allianz an CBRE Global Investors erlangte dieses Segment einen Anteil von rund 13 Prozent. Der Verkauf eines Portfolios mit 13 Pflegeimmobilien im Hamburger Raum mit circa über 350 Millionen Euro fiel u.a. in die Gruppe der sonstigen Immobilien und führte dieses Segment an dritte Stelle. Der Anteil am Transaktionsvolumen betrug hierbei rund 11 Prozent.



„Des Weiteren zeichnet sich zunehmend der Trend ab, dass Projektentwickler Entwicklungsgrundstücke nach der Baurechtschaffung verkaufen, um Gewinne zu realisieren und Bau- und Vermietungsrisiken abzugeben“, ergänzt **Weseloh**.

### **Neues Rekordjahr in Reichweite**

Mit dem dritten Quartal im Rücken konnte Hamburg im TOP 7-Ranking die Abstände zu den Märkten Berlin mit 4,25 Milliarden Euro und München mit 4,57 Milliarden Euro deutlich schmälern. An das Frankfurter Ergebnis von 6,65 Milliarden Euro wird Hamburg allerdings selbst am Jahresende nicht anschließen können, da Hamburg im Gegensatz zur Hochhaus-Metropole über deutlich weniger große Landmark-Immobilien verfügt, die das Transaktionsvolumen in diesem Maße pushen könnten. Hamburg ist auf Kurs und scheint in Anbetracht der weiterhin gut gefüllten Pipeline ein neues Rekordjahr in greifbarer Nähe zu haben, welches zuletzt 2016 mit 4,9 Milliarden Euro registriert wurde. Laut Colliers International ist erstmalig in der Hansestadt ein Ergebnis über 5 Milliarden Euro möglich.

### **Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, 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 13.000 Experten in 69 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  
Geschäftsführer & Head of Capital Markets Hamburg  
Colliers International Hamburg  
T +49 (0) 40 328701-101  
M +49 (0) 160 94 42 64 78  
frank-d.albers@colliers.com



Jan Weseloh  
Geschäftsführer & Regional Manager Hamburg  
Colliers International Hamburg  
T +49 (0) 40 328701-113  
M +49 (0) 175 558 45 45  
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