

Pressemitteilung

## **Colliers International: Hamburger Investmentmarkt im ersten Halbjahr in ruhigem Fahrwasser**

- **Transaktionsvolumen zur Jahresmitte knapp über 1-Milliarden-Grenze**
- **Fehlendes Produkt nach Rekordjahr, vor allem großvolumige Abschlüsse rar**
- **Bruttospitzenrendite für Büroimmobilien und Geschäftshäuser konstant bei 3,20 Prozent**

**Hamburg, 11. Juli 2019** – Der zurückhaltende Jahresstart auf dem Hamburger Investmentmarkt hat sich auch zur Jahresmitte fortgesetzt. Nach Angaben von Colliers International konnte die Marke von einer Milliarde Euro dennoch knapp geknackt werden.

„Ausschlaggebend für das ruhige Fahrwasser ist jedoch keine Nachfrageschwäche, sondern das Fehlen großvolumiger Abschlüsse. Nach einem Rekordjahr 2018 mit einem Transaktionsvolumen von 5,7 Milliarden Euro und einem Feuerwerk an Großdeals zum Jahresende ist der Markt leergefegt, entsprechende Produkte sind rar. Dies erklärt, warum der Markt in der ersten Jahreshälfte dringend eine Verschnaufpause einlegen musste und 42 Prozent unter dem 5-jährigen Durchschnitt von 1,7 Milliarden Euro liegt“, kommentiert **Frank-D. Albers**, Head of Capital Markets Hamburg und Geschäftsführer bei Colliers International.

### **Portfolien nur vereinzelt registriert, Einzeldeals dominieren**

Der Produktmangel schlug besonders bei Portfolien durch. Ihr Anteil sank auf fünf Prozent, nachdem er im Gesamtjahr 2018 noch 24 Prozent betragen hat. Daher konnten nur vereinzelt Portfolioverkäufe registriert werden, z.B. zwei Hotels in Ohlsdorf und Moorfleet, die sich die Plaza Hotelgroup sicherte.

Einzelverkäufe summierten sich somit auf den Löwenanteil von über 950 Millionen Euro. Prägnante Single-Deals waren das ModeCentrum Hamburg, das von der Luserke Vermögensverwaltung für über 100 Millionen Euro an Norkon ging sowie



das Airport Center in Fuhlsbüttel, das der Vermögensverwalter Investcorp von Ares Management für 85 Millionen Euro erworben hat.

### **Büro mit Abstand wichtigste Assetklasse gefolgt von Grundstücken**

Büroimmobilien standen in den ersten sechs Monaten wie gewohnt weit oben auf den Ankaufslisten der Investoren. Neben dem Airport Center wechselten das Geschäftshaus am Neuen Wall 69 und das Arne-Jacobsen-Haus den Besitzer. Während ersteres das Family Office Wirtgen Invest kaufte, kam Matrix Immobilien bei der alten Vattenfall-Zentrale zum Zug. Die Assetklasse Büro konnte so einen starken Marktanteil von 64 Prozent sowie ein Transaktionsvolumen von rund 640 Millionen Euro verzeichnen.

Grundstücke erreichten einen hohen Anteil von 14 Prozent, hier haben sich viele Projektentwickler Entwicklungsflächen gesichert, die in Zukunft für eine volle Angebotspipeline sorgen werden. Einzelhandelsimmobilien landeten auch dank des ModeCentrums in Schnelsen auf dem Treppchen und runden mit einem Marktanteil von 11 Prozent die Top 3 ab. Hotels folgten mit acht Prozent auf dem vierten Platz.

Industrie- und Logistikverkäufe finden aufgrund des Flächen- und damit einhergehenden Produktmangels in Hamburg selbst meist außerhalb des Marktgebietes im Umland statt und spielten deshalb auch im ersten Halbjahr keine nennenswerte Rolle.

### **Projektentwickler und Asset-/Fondsmanager aktivste Käufer**

Zur Jahresmitte setzten sich die Projektentwickler an die Spitze der Käufergruppen. Die traditionell sonst eher auf der Verkaufsseite starken Entwickler schafften den Sprung auf Platz 1 aufgrund zahlreicher Projekt- und Grundstücksankäufe. Ihr Marktanteil kletterte folglich auf 29 Prozent.

Sehr investitionsfreudig zeigten sich wie gewohnt auch Asset-/Fondsmanager sowie offene Immobilien- und Spezialfonds. Erstere verzeichneten einen Marktanteil von 20 Prozent, letztere runden mit neun Prozent die aktivsten Käufergruppen ab.

Im Hinblick auf die Verkäuferseite waren private Investoren und Family Offices sehr aktiv. Sie trennten sich von Immobilien im Wert von über 260 Millionen Euro, was

ihnen einen Marktanteil von 24 Prozent bescherte. Projektentwickler und Bauträger folgten mit 19 Prozent dicht dahinter. Mit größerem Abstand rundeten die Asset-/Fondsmanager mit neun Prozent die Top 3 ab.

### **Internationale Investoren agieren zur Jahresmitte noch zurückhaltend**

Ausländische Käufer verhielten sich in diesem Jahr bislang zurückhaltend. Ihr Transaktionsvolumen summierte sich auf einen Anteil von 28 Prozent. Damit liegt er zwar leicht unter dem Niveau des Gesamtjahrs 2018 mit 32 Prozent, jedoch deutlich über der ersten Jahreshälfte 2018 mit lediglich 16 Prozent. Insbesondere Investoren aus Nordamerika, Österreich und Spanien konnten Kapital am Hamburger Markt platzieren. „Hier macht sich die geringe Anzahl an Großdeals bemerkbar, bei denen ausländisches Kapital besonders häufig zum Zuge kommt“, erläutert **Albers**.

Auf der Verkäuferseite lag der Anteil ausländischer Investoren bei ebenfalls niedrigen 25 Prozent. Neben nordamerikanischen nutzen vor allem britische Eigentümer die Chance für einen Verkauf.

### **Renditekompression weitestgehend zum Stillstand gekommen**

Die Spitzenrenditen für Büro und Geschäftshäuser blieben zum Ende des Halbjahres im Vergleich zum ersten Quartal bei jeweils 3,20 Prozent stabil. „Nach Jahren der ungebrochenen Renditekompression folgt Hamburg damit dem Trend der Seitwärtsbewegung, der auch an den anderen TOP-7-Standorten zu beobachten ist. Nicht zuletzt fehlen Core-Produkte auf dem Markt, mit denen diese Renditen erzielt werden können. Noch nicht abgeschlossen ist die Renditekompression hingegen bei den Assetklassen Industrie und Logistik sowie Hotel“, erläutert **Jan Weseloh**, Regional Manager und Geschäftsführer bei Colliers International in Hamburg.

Bei Industrie- und Logistik gab die Spitzenrendite im Vergleich zum Vorquartal von 4,40 auf 4,35 Prozent leicht nach, für Hotelimmobilien sank sie von 3,90 auf 3,75 Prozent. „Mit Ausnahme dieser beiden Assetklassen erwarten wir keine größeren Veränderungen mehr beim Renditeniveau“, so **Weseloh**.



## **Ausblick: Dynamische zweite Jahreshälfte lässt Gesamtjahresergebnis von bis zu 4 Milliarden Euro erwarten**

„Nach einem ruhigen ersten Halbjahr auf dem Hamburger Investmentmarkt erwarten wir eine deutliche Belebung in der zweiten Jahreshälfte. Einige große Deals sind noch im Markt unterwegs oder wurden schon zu Beginn des neuen Quartals abgeschlossen, unter anderem einige Forward Deals sowie die Übernahme von Northstar Realty Europe durch AXA Investment Managers mit drei Hamburger Immobilien. Das Marktgeschehen wird daher deutlich an Dynamik gewinnen“, ist **Albers** überzeugt.

„Für das Gesamtjahr 2019 sehen wir deshalb die Chance, erneut die 4-Milliarden-Marke zu knacken. Damit wird der Hamburger Markt trotz des ruhigen Starts wieder stabil über dem 5-jährigen Durchschnitt von 3,8 Milliarden Euro liegen“, so **Weseloh** abschließend.

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

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, 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 14.000 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  
Geschäftsführer & Head of Capital Markets Hamburg  
Colliers International Hamburg GmbH  
T +49 (0) 40 328701-101  
M +49 (0) 160 94 42 64 78  
[frank-d.albers@colliers.com](mailto:frank-d.albers@colliers.com)



Jan Weseloh  
Geschäftsführer & Regional Manager Hamburg  
Colliers International Hamburg GmbH  
T +49 (0) 40 328701-113  
M +49 (0) 175 558 45 45  
[jan.weseloh@colliers.com](mailto:jan.weseloh@colliers.com)

Marc Steinke  
Consultant | Research & GIS  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 211 862062-40  
[marc.steinke@colliers.com](mailto:marc.steinke@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)