

Pressemitteilung

Colliers International: Hamburger Investmentmarkt nimmt Schwung auf und erreicht ein Transaktionsvolumen von 2,4 Milliarden Euro

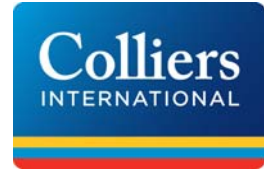
- **Starkes drittes Quartal treibt Investitionsvolumen in die Höhe**
- **Brutto-Spitzenrenditen für Büroimmobilien stabil bei 3,20 Prozent, für Geschäftshäuser leicht steigend bei 3,30 Prozent**
- **Dynamische Jahresendrallye mit einem Gesamttransaktionsvolumen von über 4 Milliarden Euro erwartet**

Hamburg, 7. Oktober 2019 – Nach einer zurückhaltenden ersten Jahreshälfte hat der Hamburger Investmentmarkt im dritten Quartal Fahrt aufgenommen. Nach Angaben von Colliers International belief sich das gewerbliche Transaktionsvolumen in der Hansestadt in den ersten neun Monaten dieses Jahres auf 2,4 Milliarden Euro. Auf das dritte Quartal entfällt mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,4 Milliarden Euro, 58 Prozent des Gesamtvolumens.

Frank-D. Albers, Head of Capital Markets Hamburg und Geschäftsführer bei Colliers International: „Das Transaktionsvolumen liegt Ende September aufgrund des ruhigen ersten Halbjahres zwar 17 Prozent unter dem 5-Jahresschnitt und 38 Prozent unter dem Vorjahreswert, der Hamburger Investmentmarkt zeigte sich nach der eingelegten Verschnaufpause nun aber wieder deutlich lebendiger: Das Transaktionsvolumen im dritten Quartal übersteigt das Resultat des ersten Halbjahres deutlich und wird sich gegen Jahresende noch weiter steigern.“

Portfolio-Verkäufe treiben das Transaktionsvolumen in die Höhe

Ausschlaggebend für das erhöhte Transaktionsvolumen im dritten Quartal waren nicht zuletzt die Transaktionen mehrerer großvolumiger Portfolios. Im dritten Quartal entfielen 56 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens auf Paketverkäufe, im Gesamtergebnis stieg der Anteil im bisherigen Jahresverlauf auf rund ein Drittel. Allen voran hatte der Transfer des Millennium-Portfolios, das für über 2,5 Milliarden Euro von der Commerz Real erworben und in den offenen Immobilienfonds Hausinvest eingebracht wurde, einen herausragenden Anteil am starken Ergebnis.



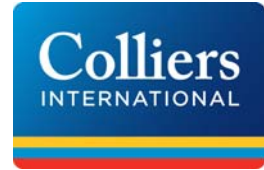
Der im bisherigen Jahresverlauf größte Abschluss des Jahres beinhaltet unter anderem auch acht Büro- und Einzelhandelsobjekte in Hamburg, die sich auf ein Volumen von deutlich über 400 Millionen Euro summieren. Mit dem Verkauf des Northstar Portfolios an AXA Investment Managers wechselte derweil ein weiteres hochkarätiges Portfolio mit Hamburger Immobilien aus dem Core-Segment den Eigentümer. „Das Transaktionsvolumen profitierte darüber hinaus von den Unternehmensbeteiligungen der Private Equity Fondsgesellschaft Madison, sowie Peugeot mit jeweils fünf Prozent an der Immobilien AG Signa und der Anteilsübernahme von 13 Prozent der TLG bei Aroundtown“, ergänzt **Albers** und prognostiziert eine Zunahme der beobachteten Entwicklung: „Mit der geplanten Übernahme des kanadischen REITs Dream Global durch Blackstone, stehen weitere Hamburger Gewerbeimmobilien mit einem Anteilswert von über 400 Millionen Euro kurz vor dem Eigentümerwechsel. Die vorherrschende Produktknappheit, in Kombination mit der derzeitigen Zinspolitik der EZB erhöht nochmals den Druck auf der Kapitalseite und befeuert solche indirekten Investments zusätzlich.“

Büroimmobilien mehr denn je im Fokus der Investoren

Der Anteil von Büroimmobilien am Investitionsvolumen hat sich im Verlauf des dritten Quartals nochmals erhöht und vor allem durch den hohen Anteil von Büroimmobilien in den großen Portfolios auf einen neuen Höchstwert von 73 Prozent gesteigert. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum waren Büroimmobilien ebenfalls die gefragteste Assetklasse, erreichten aber nur einen Anteil von 60 Prozent. **Jan Weseloh**, Geschäftsführer und Regional Manager bei Colliers International in Hamburg: „Im dritten Quartal wurden neben den zahlreichen Portfolio-Abschlüssen auch zwei weitere Einzelverkäufe im dreistelligen Millionenbereich registriert: Während die HanseMercur die zukünftige Euler-Hermes Zentrale in Bahrenfeld erwerben konnte, sicherte sich der Investmentmanager La Salle das Economic Quarter in der City-Süd.“

Nationale Investoren zeigen sich investitionsfreudig

Zwischen Januar und Ende September bildeten offene Fonds/Spezialfonds mit einem Anteil von 29 Prozent des gesamten Investitionsvolumens die größte Käufergruppe. Das Ergebnis wurde dabei vor allem durch den hohen Anteil des Millennium-Portfolios getragen. Mit jeweils 14 Prozent Marktanteil folgen



Versicherungen und Projektentwickler/Bauträger als aktivste Käufergruppe. In Hinblick auf die Verkäuferseite waren, wie in Hamburg traditionell der Fall, vor allem Projektentwickler und Bauträger aktiv. Der Anteil lag wie bereits im Vorjahreszeitraum bei 27 Prozent. Drei Viertel des bisherigen Transaktionsvolumens entfallen derweil auf nationale Investoren. Damit liegt der Anteil an ausländischen Investoren in Hamburg deutlich unter dem der Top-7 Märkte, in denen der Anteil innerhalb den ersten neun Monaten des Jahres bei rund 38 Prozent lag.

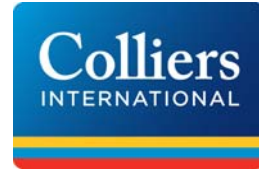
Spitzenrenditen für Einzelhandelsobjekte steigen leicht an, weitere Kompression im Bürosegment in Nebenlagen

Die Renditeentwicklungen der einzelnen Assetklassen weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf: Während die Spitzenrendite für Premium-Büroobjekte stabil bei 3,20 Prozent lag, konnte in den Hamburger B-Lagen eine weitere Renditekompression um 25 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal auf nunmehr 3,75 Prozent beobachtet werden. **Weselo**: „Das Potenzial für weiter sinkende Renditen ist in den absoluten Top-Lagen in Hamburg nahezu ausgeschöpft – in Nebenlagen, in denen noch überproportionale Mietwachstumspotenziale vorhanden sind, sehen wir hingegen noch Bewegung. Investoren zeigen Interesse an diesen Lagen, wodurch sich die Renditen weiter angenähert haben.“

Die Brutto-Spitzenrendite für Einzelhandelsobjekte stieg erstmalig nach einer Seitwärtsbewegung seit Anfang des Jahres 2018 wieder um 10 Basispunkte an und liegt nun mit 3,30 Prozent leicht über dem Niveau der Spitzenrendite im Bürosegment. Für Spitzenmieten von Geschäftshäusern in 1a-Lagen werden derzeit keine weiteren Steigerungen erwartet - die Preise reagieren entsprechend.

Ausblick: Jahresendrallye mit zahlreichen Abschlüssen erwartet

Für das Abschlussquartal ist die Deal-Pipeline in Hamburg prall gefüllt. Zahlreiche Einzelobjekte im dreistelligen Millionenbereich, wie die Projektentwicklung „Johann Kontor“ von August Prien am Klosterwall oder der Bleichenhof befinden sich am Markt und lassen **Albers** positiv in Richtung Jahresendspurt blicken: „Die von Colliers International aufgestellte Prognose, die 4-Milliarden Marke zum Jahresende zu übertreffen, gilt weiterhin. Zudem werden derzeit weitere große Portfolios im Markt angeboten, sodass wir davon ausgehen, dass das vierte Quartal die starke



Performance aus dem dritten nochmals toppt und den 5-Jahresschnitt von 3,8 Milliarden voraussichtlich übertreffen wird.“ **Weseloh** gibt abschließend zu bedenken: „Sollten Investoren noch auf den Abschluss von Share-Deals spekulieren, werden diese ebenfalls noch auf einen Abschluss der Transaktion in diesem Jahr drängen – dies wird die Anzahl an Abschlüssen vor Jahresende nochmals erhöhen.“

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

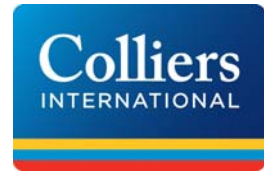
Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, 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 oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [Linkedin](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/companies/colliers-international).

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

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

Simon Gstalter
Senior Consultant | Research



Colliers International Hamburg GmbH

T +49 (0) 40 328701-172

simon.gstalter@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