



Pressemitteilung

**Colliers International: Hamburger Investmentmarkt erreicht durch starkes Abschlussquartal 4,3 Milliarden Euro – bleibt jedoch hinter dem Vorjahresergebnis zurück**

- **Jahresendrallye mit einem Rekord-Transaktionsvolumen von rund 1,8 Milliarden Euro im vierten Quartal**
- **Hoher Anteil an Portfolio-Transaktionen am Gesamtvolumen**
- **Brutto-Spitzenrendite für Büroimmobilien zum Jahresende stabil bei 3,20 Prozent – weitere Kompression für 2020 erwartet**

**Hamburg, 8. Januar 2020** – Der Hamburger Investmentmarkt hat durch ein von zahlreichen Transaktionen geprägtes Jahrendende ein solides Jahr 2019 verbuchen können. Nach Angaben von Colliers International belief sich das gewerbliche Transaktionsvolumen in der Hansestadt im Gesamtjahr auf 4,3 Milliarden Euro. Auf das vierte Quartal entfällt mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,8 Milliarden Euro 44 Prozent des Gesamtvolumens.

**Frank-D. Albers**, Head of Capital Markets Hamburg bei Colliers International: „Wie erwartet wurden gegen Jahresende noch mehrere großvolumige Transaktionen unterzeichnet. Das Resultat von 4,3 Milliarden Euro blieb zwar 24 Prozent hinter dem Rekordergebnis aus dem Vorjahr zurück, übertrifft den langjährigen Zehnjahresschnitt aber um fast ein Drittel und entspricht in etwa dem Schnitt der vergangenen fünf Jahre.“ **Jan Weseloh**, Regional Manager bei Colliers International in Hamburg, ergänzt: „Das vierte Quartal war singulär betrachtet das stärkste Quartal, das wir in Hinblick auf das Transaktionsvolumen jemals in Hamburg registriert haben. Die rückläufige Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr, bedingt ausschließlich die verhaltene erste Jahreshälfte.“

Im vierten Quartal wurde mit dem Verkauf der mischgenutzten Projektentwicklung Johann Kontor auch die größte Einzeltransaktion des Jahres verzeichnet. Zudem wechselte der Bleichenhof für 160 Millionen Euro den Eigentümer. Ein ähnlich hohes Ergebnis wie im Jahr 2018, als das Investitionsvolumen auf über 5,6 Milliarden Euro angewachsen war, ist vor allem auf die anhaltende



Produktknappheit zurückzuführen. Investorensseitig ist nach wie vor ein hohes Kaufinteresse zu beobachten, das von der Niedrigzinspolitik und quasi non-existenten Finanzierungskosten weiter befeuert wird.

Bei den aktiven Käufern war die Suche nach Wertsteigerung und damit nach Rendite ein weiteres beherrschendes Thema. Demzufolge standen Objekte mit Wertsteigerungspotenzial, sei es durch die Hebung von Vermietungsständen oder die Hebung baulicher Potenziale, hoch im Kurs. Beispielhaft zu nennen ist in diesem Kontext der Verkauf des denkmalgeschützten Gebäudeensembles FlüggerHöfe am Rödingsmarkt, das Colliers International im Rahmen eines strukturierten Bieterprozesses von Cresco Capital an Signa veräußern konnte.

### **Hoher Anteil an Portfolios treibt das Investitionsvolumen in die Höhe**

Ebenfalls auf das Abschlussquartal entfällt die Übernahme des Gewerbeimmobilienbestandes des kanadischen REIT Dream Global durch den US-amerikanischen Opportunityfonds Blackstone, in dem sich unter anderem auch sieben Hamburger Büroimmobilien befinden. Bereits im dritten Quartal 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 Hamburger Ergebnis. Der Core-Deal beinhaltete unter anderem auch acht Büro- und Einzelhandelsobjekte in Hamburg, die sich auf ein Volumen von deutlich über 400 Millionen Euro summierten. Ebenfalls zu nennen ist in diesem Zusammenhang das seitens der Hamburg Commercial Bank veräußerte Büroportfolio mit Objekten in Kiel sowie Innenstadtlagen Hamburgs. Insgesamt stieg der Anteil an Portfolios am Gesamtvolumen von 24 Prozent in 2018 auf nunmehr 36 Prozent in 2019.

### **Büroimmobilien gefragt wie nie zuvor – Einzelhandelsimmobilien rückläufig**

Insgesamt summierte sich 2019 das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien auf über 3 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 72 Prozent und hat die Spitzenposition der Assetklasse nochmals gefestigt. Neben den bereits erwähnten Portfolio-Transaktionen wurden mit den Verkäufen des Edge HafenCity, dem Neubau der Euler-Hermes Zentrale und dem Economic Quarter in der City-Süd weitere hochpreisige Einzelabschlüsse im dreistelligen Millionen Euro-Segment verzeichnet. Mit einem Anteil von knapp zehn Prozent belegen Einzelhandelsimmobilien weit abgeschlagen den zweiten Platz. Im Investorenfokus

stehen im Retail-Segment derzeit insbesondere Fachmärkte und Fachmarktzentren, im Hamburger Marktgebiet spielt dieses Segment allerdings nur eine untergeordnete Rolle. Alternative Assetklassen könnten hingegen im Jahr 2020 durchaus einen höheren Anteil am Investitionsvolumen hinzugewinnen. „Vor allem institutionelle Investoren sind durch den Mangel an verfügbarem Produkt in ihrem Ankaufprofil flexibler geworden“, erläutert **Albers**. „Der hohe Anlagedruck führt dazu, dass vermehrt auch Investitionen abseits der primären Einkaufsstrategie in Betracht gezogen werden. Dieses kann sich sowohl auf die Assetklasse als auch die Lage beziehen. Wie wir bei dem Erwerb der neuen Euler Hermes Zentrale gesehen haben, werden sich auch in 2020 die Emerging Submarkets einer weiter steigenden Beliebtheit erfreuen.“

#### **Nachfrage aus diversen Investorengruppen, Projektentwickler dominieren auf Verkäuferseite – auf der Suche nach Rendite**

Im Jahresverlauf 2019 bildeten Asset-Manager und Vermögensverwalter wie bereits im Jahr zuvor mit einem Anteil von 20 Prozent des gesamten Investitionsvolumens die größte Käufergruppe. An zweiter Stelle folgten wie im Vorjahr die Offenen Fonds / Spezialfonds mit einem Anteil von rund 17 Prozent. Das Ergebnis wurde dabei vor allem durch den hohen Anteil des Millennium-Portfolios getragen. Mit 16 Prozent Marktanteil folgen Versicherungen auf dem dritten Rang. Auf ausländisches Kapital entfallen rund 30 Prozent des gesamten Investitionsvolumens. Im Hinblick auf die Verkäuferseite waren Projektentwickler und Bauträger mit einem Investitionsvolumen von 1,3 Milliarden Euro, was einem Anteil von 30 Prozent entspricht, am aktivsten. Auf dem zweiten Platz folgen REITs, die nicht zuletzt von der Übernahme des Immobilienportfolios von Dream Global und dem Verkauf des Bleichenhofs profitierten.

#### **Spitzenrenditen zum Jahresende stabil**

Zum Jahresende blieben die Brutto-Spitzenrenditen in Vergleich zum Vorquartal stabil bei 3,20 im Bürosegment und 3,30 Prozent für Einzelhandelsimmobilien. Damit hat sich die zu Jahresbeginn prognostizierte Seitwärtsbewegung im Bürosegment bestätigt, im Retail-Segment war sogar ein leichter Anstieg von 10 Basispunkten zu erkennen. „Die Dynamik in den aufstrebenden Teilmärkten, hat die Spitzenrendite in Stadtteilen, die wir früher als klassische Nebenlagen eingeordnet haben, im Jahr 2019 spürbar unter Druck gesetzt“, kommentiert **Albers** den aktuellen Markt. „Die erzielten Renditen, die wir bei Top-Transaktionen,



beispielsweise in Bahrenfeld beobachten konnten, haben sich den 1a-Lagen weiter angenähert und den Yield-Gap beinahe geschlossen.“

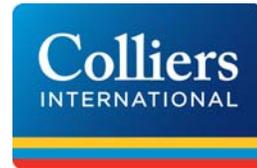
### **Ausblick: Steigendes Transaktionsvolumen und sinkende Renditen**

Das rückläufige Transaktionsvolumen in 2019 sieht **Albers** hingegen als keinen Trend, der sich 2020 fortsetzen wird: „Das Abschlussquartal hat gezeigt, dass der Appetit der Investoren nach Immobilien auch in Hamburg nicht abgenommen hat – ganz im Gegenteil: Bei entsprechendem Produkt auf dem Markt wird das Transaktionsvolumen voraussichtlich wieder ansteigen und ein Niveau von rund 5 Milliarden Euro erreichen können. Mit der Projektentwicklung Ipanema und dem Société Générale-Campus befinden sich beispielsweise zwei hochkarätige Objekte im Hamburger Norden auf der Zielscheibe diverser Investoren.“

Hinsichtlich der stabilen Renditeentwicklung in 2019, hält **Weselo** eine weitere Kompression in 2020 für wahrscheinlich: „Die Talsohle ist bei den Renditen in Hamburg noch nicht erreicht: Die Seitwärtsbewegung im vergangenen Jahr beruhte auch auf dem Mangel an absoluten Premium-Produkten – sofern solche Objekte 2020 auf den Markt kommen, werden wir eine weitere Renditekompression im Spitzensegment verzeichnen. In Anbetracht der finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem hohen Anlagedruck auf der Kapitaleseite ist ein weiteres Nachgeben der Spitzenrendite im Bereich von 20 bis 30 Basispunkten zu erwarten.“

### **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](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)

Simon Gstalter  
Senior Consultant | Research  
Colliers International Hamburg GmbH  
T +49 (0) 40 328701-172  
[simon.gstalter@colliers.com](mailto:simon.gstalter@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)