

Pressemitteilung

Colliers International: Hamburger Investmentmarkt startet mit starkem Auftaktquartal von knapp 940 Millionen Euro gewerblichem Transaktionsvolumen – Auswirkungen der Corona-Pandemie noch nicht messbar

- **Transaktionsvolumen von 938 Millionen Euro übertrifft das Vorjahresergebnis um mehr als 90 Prozent**
- **Seitwärtsbewegung bei den Spitzenrenditen**
- **Ausmaß der Auswirkungen der Corona-Pandemie bestimmt weiteren Jahresverlauf auf dem Investmentmarkt**

Hamburg, 8. April 2020 – Der Hamburger Investmentmarkt hat den Schwung des furiosen Abschlussquartals 2019 mit in das erste Quartal nehmen können und ist stark in das Jahr 2020 gestartet: Nach Angaben von Colliers International belief sich das gewerbliche Transaktionsvolumen in der Hansestadt auf 938 Millionen Euro. Innerhalb der letzten zehn Jahre, wurde nur 2018 ein noch höheres Transaktionsvolumen im Auftaktquartal erzielt. Einen neuen Transaktionsrekord zum Jahresende, wie in 2018, wird es in diesem Jahr jedoch sicherlich nicht geben.

Frank-D. Albers, Head of Capital Markets Hamburg bei Colliers International: „Das Resultat zeigt die hohe Marktdynamik, die bis Mitte März im Hamburger Markt herrschte. Das Vorjahresergebnis wurde mit dem erzielten Ergebnis fast verdoppelt, auch der langjährige Zehnjahresschnitt wurde um fast 50 Prozent übertroffen“. Ein Viertel des Transaktionsvolumens entfiel im Auftaktquartal auf Portfolio-Transaktionen. Insbesondere setzte sich der schon im vergangenen Jahr beobachtete Trend von strategischen Unternehmensbeteiligungen beziehungsweise Anteilskäufen von wertstabilen Portfolien großer Bestandshalter fort.

Jan Weseloh, Regional Manager bei Colliers International in Hamburg: „Auswirkungen der Corona-Pandemie lassen sich in den ermittelten Quartalszahlen noch nicht ablesen. Bereits begonnene Verkaufsprozesse wurden zum Quartalsende noch regulär abgeschlossen, sodass sich die unmittelbaren Folgen der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen erst in den folgenden Quartalen bemerkbar machen werden.“

Geringer Anteil an ausländischem Kapital im ersten Quartal

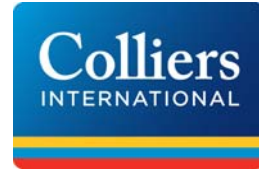
Mit einem Anteil von knapp einem Drittel des Gesamtvolumens, lagen Vermögensverwalter an der Spitze der Käufergruppen. Auf Verkäuferseite zeigten sich die in Hamburg traditionell am stärksten vertretene Gruppe der Projektentwickler am aktivsten und war im ersten Quartal für 42 Prozent des Gesamtvolumens verantwortlich. Mit 16 Prozent folgten Immobilien AGs auf dem zweiten Rang. Hier machten sich insbesondere die Anteilkäufe an der Signa Prime Holding und deren Core-Portfolio durch die Investmentgesellschaft FFP der Gebrüder Peugeot und die Private Equity Fondsgesellschaft Madison bemerkbar. Auch die Hamburger Immobilien aus der Übernahme des TLG-Portfolios im Zuge der Fusion mit Aroundtown unterstreichen diesen Trend. Der Anteil an internationalem Kapital lag mit 20 Prozent auf Verkäuferseite und 23 Prozent auf Käuferseite jeweils unter dem Schnitt der vergangenen Jahre.

Stabile Renditenentwicklung zu Jahresbeginn

Renditeverschiebungen wurden seit Jahresbeginn keine registriert. Zum Quartalsende blieben die Brutto-Spitzenrenditen in Vergleich zum Vorquartal stabil bei 3,20 Prozent im Bürosegment und 3,30 Prozent für Einzelhandelsimmobilien. Nachdem vor dem Jahreswechsel noch zahlreiche Einzelabschlüsse auf Premium-Assets entfielen, war die Aktivität von Transaktionen im Bereich der Spitzenrendite im ersten Quartal vergleichsweise gering. Im weiteren Jahresverlauf werden in Bezug auf die Renditeentwicklungen mit Sicherheit Anpassungen vorgenommen werden: Insbesondere Einzelhandelsimmobilien in High-Street-Lagen oder Shopping Centren werden von den Auswirkungen der Corona-Pandemie neben Hotels am härtesten getroffen und mit sinkenden Preisen konfrontiert werden.

Ausmaß der Corona-Auswirkungen noch ungewiss

Das Ausmaß, mit denen die derzeitigen Einschränkungen die Wirtschaft treffen wird, hängt unmittelbar damit zusammen, wie lange die Einschränkungen des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens noch anhalten. Dementsprechend weichen Rezessions-Prognosen aktuell noch stark voneinander ab. „Wir rechnen in den kommenden Monaten auf jeden Fall nicht mit einer Vollbremsung auf dem Investmentmarkt“, ordnet **Albers** ein: „Prozesse werden voraussichtlich länger dauern, Vermarktungsstarts verzögern sich. Schieben ist derzeit das Gebot der Stunde. Sobald die wirtschaftlichen Aktivitäten jedoch wieder zurück zur Normalität



gefunden haben, wird ein Großteil der angestrebten Prozesse wieder anlaufen. Der gute Jahresstart hat gezeigt, dass der Hamburger Immobilienmarkt im Grunde genommen in einer guten Verfassung ist.“ Vor allem Core-Assets im CBD werden voraussichtlich krisenunabhängig weiterhin hohes Investoreninteresse auf sich ziehen: „Sichere Core-Anlagen, bei denen zukünftige Mieteinpreisentwicklungen nur wenig volatil sind, werden sich weiterhin starker Nachfrage erfreuen. In diesem Segment ist – natürlich abhängig vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie – zumindest nicht zwangsläufig mit sinkenden Preisen zu rechnen“, so **Albers**.

„Investorensseitig werden Finanzierungsthemen in den kommenden Monaten in den Vordergrund rücken“, ergänzt **Weselo**. „Investoren, die auf einen hohen Anteil an Eigenkapital bereitstellen können, sind nun in einer vergleichsweise komfortablen Situation – All Equity ist nun Trumpf.“

„Eine Prognose bezüglich des Transaktionsvolumens ist in Anbetracht der Ungewissheit über die Länge des derzeitigen Shut-Downs kaum möglich“, schließt **Weselo** ab: „Inwieweit sich Verschiebungen in der Deal Pipeline ergeben, wird sich erst in den nächsten Wochen zeigen. Sofern die aktuelle Situation sich nicht noch weit bis in die Sommermonate ziehen wird, ist durchaus vorstellbar, dass ein Großteil der geplanten Prozesse mit Verzug finalisiert werden kann.“

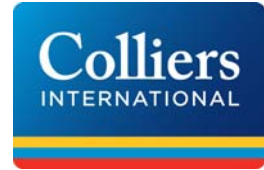
Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

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 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](https://twitter.com/ColliersGermany), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/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