



Pressemitteilung

## **Colliers International: Hamburger Investmentmarkt zeigt sich zur Jahresmitte krisenresistent - Gewerbliches Transaktionsvolumen erreicht 1,8 Milliarden Euro**

- **Transaktionsvolumen von 855 Millionen im zweiten Quartal verfehlt nur knapp den Wert des Auftaktquartals**
- **Spitzenrenditen verharren auf unverändertem Niveau**
- **Gefüllte Deal-Pipeline für die zweite Jahreshälfte**

**Hamburg, 7. Juli 2020** – Der Hamburger Investmentmarkt hat nach Angaben von Colliers International trotz der prognostizierten Rezessionsszenarien und allen mit der Corona-Pandemie einhergehenden Einschränkungen ein starkes erstes Halbjahr mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von 1,8 Milliarden Euro verbucht. Damit übertrumpft das Ergebnis das Volumen des Vorjahres um rund 80 Prozent und liegt 37 Prozent über dem langjährigen Zehnjahresschnitt. Mit dem erzielten Resultat wurde sogar der Fünfjahresschnitt, der die Hochphase des Immobilienbooms in Hamburg abdeckt, um neun Prozent übertroffen.

**Frank-D. Albers**, Head of Capital Markets Hamburg bei Colliers International: „Das außergewöhnlich gute Resultat spiegelt die fundamental stabilen Rahmenbedingungen im Hamburger Investmentmarkt wider. Es gilt allerdings zu beachten, dass größere Transaktionen, die das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal in die Höhe getrieben haben, in der Regel eine Vorlaufzeit von über einem halben Jahr haben und dadurch schon vor Ausbruch der Corona-Pandemie vorbereitet wurden. Dennoch stimmt uns zuversichtlich, dass diese Transaktionen auch im aktuellen Markt- und Finanzierungsumfeld wie geplant zum Abschluss gekommen sind und – vor allem bei Core-Immobilien – keine nennenswerten Preisabschläge zu erkennen waren.“

### **Core-Immobilien in der Innenstadt wechseln die Besitzer**

Marktprägend waren im zweiten Quartal die Verkäufe der Büroimmobilien Ericus-Contor und Neuer Dovenhof in der Hamburger City, die zusammen für ein Transaktionsvolumen von deutlich über 300 Millionen sorgten. Ebenso auf das



zweite Quartal entfällt die Unternehmensübernahme von Godewind durch den französischen REIT Covivio, in dessen Portfolio mit dem Quartier am Zeughaus und dem Pentahof auch zwei hochkarätige Hamburger Büroimmobilien fallen.

„Die Transaktionen des Ericus-Contors und des Neuen Dovenhofs sind Paradebeispiele für erfolgreiche Transaktionen in der aktuellen Marktphase“, erläutert **Albers**. „Beim Verkauf des Ericus-Contors durch die Hamburger Immobilien AG Patrizia an die Union Investment wurde die Transaktion von zwei Hamburger Unternehmen abgewickelt. Beim Verkauf des neuen Dovenhof von Swiss Life and die Zurich Versicherung haben zwei Schweizer Marktteilnehmer die Transaktion erfolgreich abschließen können. Das hohe Interesse an Core-Immobilien und die Fokussierung auf erstklassige Kontakte und sichere Ankäufer ist ein Trend, den wir im Laufe des Jahres vermehrt beobachten werden“. Die Preisindikation der registrierten Transaktionen unterstreicht zudem, dass in attraktiven Innenstadtlagen auch weiterhin Mietpreissteigerungspotential gesehen wird.“

### **Fokus der Investoren auf Büroimmobilien und Entwicklungsgrundstücke**

Mit einem Anteil von 50 Prozent am gesamten Investitionsvolumen waren Büroimmobilien, nicht zuletzt durch die genannten Transaktionen in der Hamburger City, die nachgefragteste Assetklasse. Entwicklungsgrundstücke belegten trotz Risiken, mit denen das Anlageprodukt derzeit aufgrund des sich im Wandel befindenden Marktumfelds behaftet ist, den zweiten Rang und konnten einen Anteil von 18 Prozent generieren.

Das überdurchschnittliche Ergebnis profitierte vor allem vom Übertrag von acht gemischtgenutzten Quartiersentwicklungen von Consus auf Developer Partners Immobilien, von denen mit dem Neuländer Quarre und dem Projekt New York Gummiwaren auch zwei großvolumige Projekte in Hamburg-Harburg liegen.

Verkäufe von Einzelhandelsimmobilien waren für lediglich acht Prozent des Transaktionsvolumens verantwortlich – im zweiten Quartal wurde keine Transaktion in diesem Segment registriert. Zum Ende des ersten Halbjahres entfiel insgesamt knapp 40 Prozent des Transaktionsvolumens auf Portfolio-Transaktionen. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum lag der Anteil mit fünf Prozent deutlich unter dem erzielten Ergebnis. Insbesondere setzte sich der schon im vergangenen Jahr

beobachtete Trend von strategischen Unternehmensbeteiligungen beziehungsweise Anteilskäufen von wertstabilen Portfolien großer Bestandshalter fort.

### **Projektentwickler aktivste Akteursgruppe**

Sowohl auf Käuferseite (19 Prozent) als auch auf Verkäuferseite (36 Prozent) waren Projektentwickler und Bauträger für den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen verantwortlich. Während die Anteile auf Käuferseite breit gefächert waren, summierten sich Verkäufe von Projektentwicklern und Immobilien AGs (31 Prozent) zusammen auf rund zwei Drittel des gesamten Transaktionsvolumens. Neben den erwähnten Verkäufen der Patrizia und Godewind Immobilien machten sich an dieser Stelle auch die Anteilkäufe an der Signa Prime Holding und deren Core-Portfolio durch die Investmentgesellschaft FFP der Gebrüder Peugeot und die Private Equity Fondsgesellschaft Madison aus dem ersten Quartal bemerkbar.

Der Anteil an ausländischen Investoren lag zum Halbjahr bei 35 Prozent und damit 25 Prozent höher als im letzten Jahr. **Albers:** „Der Anstieg lässt sich auf der einen Seite durch den Ankauf der Zurich Versicherung begründen, unterstreicht aber auch das große Vertrauen ausländischer Investoren in den deutschen Immobilienmarkt. Deutschland gilt in der jetzigen Situation mehr denn je als ‘Safe Haven’ und wird in den Allokationen ausländischer Investoren stärker gewichtet.“

### **Renditen bewegen sich seitwärts**

Verschiebungen in den erzielbaren Spitzenrenditen wurden im zweiten Quartal nicht registriert. Zum Quartalsende blieben die Brutto-Spitzenrenditen in Vergleich zum Vorquartal stabil bei 3,20 Prozent im Bürosegment und 3,30 Prozent für Einzelhandelsimmobilien. „Die Spitzenrenditen im Bürosegment, welche von Core-Transaktionen in den absoluten Toplagen erzielt werden, werden voraussichtlich auch im weiteren Jahresverlauf keinen hektischen Anstieg verbuchen“, so **Albers**. „Bei den Top-Produkten im Markt handelt es sich genau um den Typ von Immobilien, der nun in Zeiten von makroökonomischer Unsicherheit von Anlegern noch gezielter in den Fokus genommen werden wird. Wir gehen daher von krisenresistenter Rendite im Bürosegment aus.“ Da Transaktionen im Retail-Segment zwischen April und Ende Juni ausgeblieben waren und auch in Nebenlagen keine marktprägenden Deals abgeschlossen wurden, bleibt die Entwicklung hier abzuwarten.



### **Kein Einbruch in der zweiten Jahreshälfte zu erwarten**

Nachdem die Investitionsaktivitäten auch während der Phase der Einschränkungen im Frühjahr nicht zum Stillstand gekommen waren und trotz aller Widerstände ein starkes Halbjahresresultat erzielt werden konnte, bleibt der Ausblick auch für die zweite Jahreshälfte positiv: „Wir gehen davon aus, dass das Transaktionsgeschehen im weiteren Verlauf des Jahres nicht rückläufig sein wird. Während des Lockdowns wurden neue Vermarktungsstarts zunächst verschoben - diese werden nun in den Sommermonaten nachgeholt. Einige dieser Transaktionen werden sicherlich noch in diesem Jahr abgeschlossen. Zudem sind weiterhin Immobilien im Markt, bei denen die Verkaufsprozesse pausiert waren und nun wieder an Dynamik gewinnen“, fasst **Albers** zusammen und beschließt: „Sofern keine erneuten Lockdown-Maßnahmen notwendig sein werden, ist kein Einbruch im Transaktionsvolumen zu erwarten. Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen und dem anhaltenden Niedrigzinsumfeld ist ein Transaktionsvolumen, dass die 4-Milliarden-Euro-Grenze überschreitet und das Niveau des Vorjahres erreicht, vorstellbar.“

### **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](http://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

Simon Gstalter  
Senior Consultant | Research  
Colliers International Hamburg GmbH  
T +49 (0) 40 328701-172  
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  
www.rozok.de