

Pressemitteilung

Colliers International: Hamburger Investmentmarkt trotz im dritten Quartal allen Widerständen und erreicht mit einem Transaktionsvolumen von 3,4 Milliarden Euro ein starkes Ergebnis

- **Drei Großabschlüsse mit jeweils mehr als 250 Millionen Euro im dritten Quartal treiben das Resultat in die Höhe**
- **Spitzenrenditen im Bürosegment geben leicht nach**
- **Lebhafte Marktaktivität auch im Abschlussquartal zu erwarten**

Hamburg, 6. Oktober 2020 – Der Hamburger Investmentmarkt zeigt sich auch im dritten Quartal 2020 weiterhin von den konjunkturellen Auswirkungen der Corona-Krise unbeeindruckt und widersteht damit dem bundesweiten Trend von einem sinkenden Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr. Das gewerbliche Transaktionsvolumen stieg in Hamburg im dritten Quartal auf 3,4 Milliarden Euro an, wodurch der Vorjahreswert um 40 Prozent übertroffen wurde. Hinter dem bisherigen Rekordergebnis aus dem Jahr 2018, als im Vergleichszeitraum ein Transaktionsvolumen von 3,9 Milliarden erzielt wurde, reiht sich 2020 als bisher zweistärkstes registriertes Resultat in Hamburg ein.

Sascha Hanekopf, Regional Manager bei Colliers International in Hamburg:

„Allein zwischen Anfang Juni und Ende September summierten sich die in Hamburg gehandelten Immobilien auf ein Quartalsergebnis von 1,4 Milliarden Euro. Der langjährige Zehnjahresschnitt wurde mit dem erreichten Resultat um 50 Prozent übertroffen und auch der Fünfjahresschnitt, der die Hochphase des Immobilienzyklus in Hamburg abbildet, um 15 Prozent überboten.“

Große Transaktionen bestimmen den Hamburger Investmentmarkt

Frank-D. Albers, Head of Capital Markets Hamburg bei Colliers International:

„Ausschlaggebend für das erzielte Ergebnis waren nicht zuletzt großvolumige Abschlüsse oberhalb von 250 Millionen Euro. Nachdem 2019 keine einzige Transaktion in dieser Kategorie verzeichnet wurde, waren es im dritten Quartal mit den Verkäufen des Gruner + Jahr Verlagshauses an den US-amerikanischen

Investor Tishman Speyer, des Karstadt in der Mönckebergstraße an die Signa und dem Entwicklungsareal IPANEMA in der City Nord gleich drei Transaktionen, die das Ergebnis maßgeblich beeinflusst haben.“ Auch bei den Transaktionen von über 100 Millionen Euro war ein deutlicher Zuwachs zu erkennen: Die Anzahl verdoppelte sich von sechs Verkäufen im vergleichbaren Vorjahreszeitraum auf zwölf im bisherigen Jahresverlauf, die sich zusammen auf 2,2 Milliarden Euro summieren und damit einen Anteil von mehr als 60 Prozent am Gesamtvolumen ausmachen.

Mixed Use und Entwicklungspotenziale im Fokus der Investoren

„Bei den großvolumigen Transaktionen fällt auf, dass es sich hierbei ausnahmslos um Immobilien mit Potenzial zur Repositionierung oder Projektenwicklungen handelt“, analysiert **Albers**. „Neben den drei genannten Verkäufen aus dem dritten Quartal fallen die Forward-Deals des Johann Kontors und des Campus an der Ecke Fuhlsbüttler Straße/Hebebrandstraße in Hamburger Norden aus der ersten Jahreshälfte ebenfalls in diese Kategorie. Zudem haben die Großabschlüsse gemeinsam, dass es sich um (zukünftig) mischgenutzte Quartiersentwicklungen handelt, die verschiedene Elemente aus Arbeiten, Wohnen, und Einzelhandel beinhalten. Gerade in Hinblick auf die langfristige Perspektive bei den genannten Projekten, zeigt sich das große Vertrauen der Investoren in den Hamburger Markt, der sich schon in vorherigen Krisen resistent und robust gezeigt hat.“ Mit einem Anteil von 19 Prozent am gesamten Investitionsvolumen belegten mischgenutzte Immobilien im bisherigen Jahresverlauf den zweiten Rang, während klassische Büroimmobilien mit einem Anteil von 54 Prozent weiterhin die Spitzenposition innehaben.

Core-Immobilien als sichere Investments

„Ein weiterer Trend, der sich neben der Konzentration auf Developments im dritten Quartal weiter gefestigt hat, ist das hohe Interesse an Core-Immobilien mit sicherem Anlagehorizont“, so **Hanekopf**. „Core-Produkt muss in diesem Zusammenhang allerdings nicht zwingend nur auf die Lage bezogen sein: Die Verkäufe der Quartiersentwicklung IPANEMA in der City Nord oder der Verkauf des Campus in Hamburg-Barmbek haben gezeigt, dass auch etablierte Bürolagen außerhalb des CBD keineswegs abgestraft werden, sofern es sich um hochwertige Assets handelt, die beispielsweise durch hohe Vorvermietungsquoten punkten

können.“ Nachdem im vergangenen Jahr Leerstände in vielen Fällen als Potenzial bewertet wurden, ist langfristig gesicherter Cashflow nun „Investors Darling“.

Hohe Marktaktivität von Hamburger Investoren

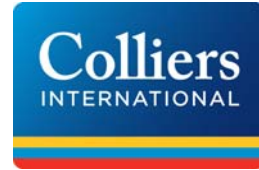
Durch den Ankauf von Tishman Speyer am Baumwall und der Akquisition der beiden Karstadt-Häuser in der Hamburger City und in Hamburg-Eimsbüttel durch die österreichische Signa Holding stieg der Anteil internationaler Investoren auf einen für den Hamburger Markt vergleichsweise hohen Anteil von 43 Prozent. Vor allem im Segment zwischen 50 und 100 Millionen Euro zeigten sich jedoch besonders Hamburger Unternehmen investitionsfreudig. Insgesamt entfällt im dritten Quartal jeder zweite Abschluss auf Hamburger Kapital. Damit sicherten sich die Hamburger Investoren Immobilien im Wert von über einer halben Milliarde Euro und spielten bei zahlreichen Transaktionen ihren Standortvorteil aus. Auf Verkäuferseite sank der Anteil an ausländischen Investoren auf einen Wert von 17 Prozent, nachdem der Anteil 2019 noch bei 37 Prozent lag. Die pandemiebedingte Einschränkung der Reisemöglichkeit macht sich an dieser Stelle deutlich bemerkbar.

Spitzenrenditen geben im Bürosegment geringfügig nach

Die „Flucht in Qualität“, welche sich im Jahresverlauf immer weiter herauskristallisiert hat, hat die Preise für Premium-Immobilien in absoluten Top-Lagen in die Höhe getrieben, so dass die Spitzenrendite für Büroimmobilien um 10 Basispunkte von 3,20 Prozent auf 3,10 Prozent gesunken ist. In den „Emerging Submarkets“ außerhalb der 1A-Lagen war ebenfalls eine leichte Kompression auf 3,50 Prozent zu erkennen. Einzelhandelsimmobilien notieren derweil weiterhin bei 3,30 Prozent.

Ausblick zum Jahresende weiterhin positiv

„Nach dem – trotz allen, durch die Corona-Krise bedingten Effekte auf den Immobilienmarkt – außergewöhnlich starken Quartalsergebnis, verspricht die weiterhin gefüllte Deal-Pipeline auf dem Hamburger Markt auch im Abschlussquartal keine Trendumkehr“, resümiert **Hanekopf**. „Die diversifizierte Wirtschaftsstruktur Hamburgs wirkt als stabilisierender Faktor am Markt, so dass punktuelle konjunkturelle Risiken besser abgefedert werden, als es an anderen Standorten zu beobachten war. Dementsprechend hoch wird das Interesse am



Hamburger Investmentmarkt bleiben: Das Hamburger Rekordergebnis von 5,7 Milliarden Euro aus dem Jahr 2018 haben wir bis zum Jahresende fest im Blick – Allen derzeitigen Widerständen zum Trotz erwarten wir ein Ergebnis, dass die 5-Milliarden Euro Grenze überschreiten wird und das Vorjahresergebnis damit deutlich übertreffen wird“, beschließt **Albers**.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

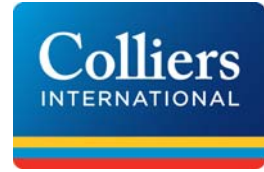
Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, 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, [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

Sascha Hanekopf
Geschäftsführer & Regional Manager Hamburg
Colliers International Hamburg GmbH
T +49 (0) 40 328701-108
M +49 (0) 160 65 16 22
sascha.hanekopf@colliers.com

Simon Gstalter
Senior Consultant I 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