

# BÜROVERMIETUNG UND INVESTMENT

2016

## Hoher Umsatz am Bürovermietungsmarkt – Rekordergebnis am Investmentmarkt

Corinna Nürnberger | Research

### Bürovermietung

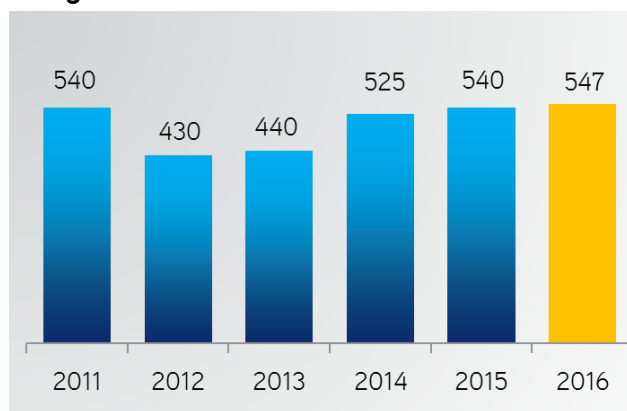
Auf dem Hamburger Bürovermietungsmarkt konnte im Jahr 2016 ein Flächenumsatz von 547.300 m<sup>2</sup> erzielt werden. Damit wurde das umsatzstarke Vorjahresergebnis von 540.000 m<sup>2</sup> nochmals um gut 1 % übertroffen. Die hervorragende Verfassung des Hamburger Marktes spiegelte sich auch im Vergleich zum 5-Jahresdurchschnitt wider: Das in 2016 erzielte Ergebnis lag rund 11 % über dem 5-Jahresdurchschnitt von 495.000 m<sup>2</sup>. Seit 2014 wurde in der Hansestadt ein Vermietungsumsatz von mehr als 500.000 m<sup>2</sup> registriert.

### Flächenumsatz

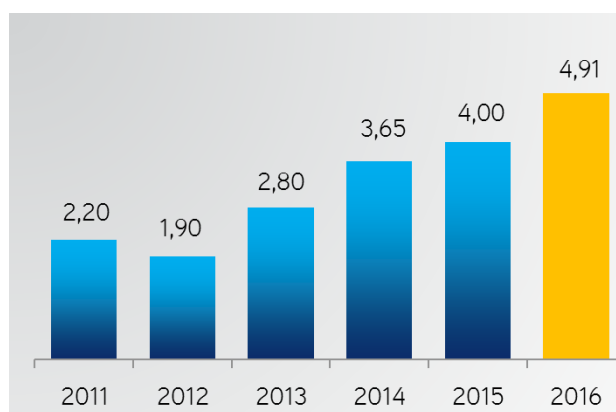
Nachdem im 1. Halbjahr die Großdeals ausblieben, konnten im 2. Halbjahr mehrere Großdeals abgeschlossen und somit das gute Vorjahresergebnis in Hamburg übertroffen werden. Die Anzahl der Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> belief sich insgesamt auf 14, in 2015 waren es 11 Abschlüsse in diesem Größensegment.

Den Top-Vermietungsdeal im vergangenen Jahr stellte der Vertragsabschluss von Olympus in der City Süd (24.700 m<sup>2</sup>, im Poseidonhaus) dar. Weitere Großdeals waren die Anmietung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG in der City (ca. 11.800 m<sup>2</sup>, Springer Quartier), der Eigennutzerdeal des Windenergieanlagenherstellers Nordex im Hamburger Umland (ca. 12.000 m<sup>2</sup>, Langenhorn) sowie der Abschluss der Kassenärztlichen Vereinigung Hamburg in Barmbek (ca. 10.000 m<sup>2</sup>, Humboldtstraße 56).

Büroflächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>) inkl.  
Eigennutzer



Gewerbliches Transaktionsvolumen in (in  
Mrd. €) und Prognose



Der räumliche Schwerpunkt wurde mit rund 27 % des Flächenumsatzes in der City registriert. Der zweitgrößte Anteil fiel mit circa 18 % auf die City Süd. In der Hafencity wurden rund 8 % des gesamten Flächenumsatzes der Hansestadt erzielt. Im Teilmarkt Barmbek, welcher in 2016 Abschlüsse von circa 5 % des Flächenumsatzes verzeichnete, trug maßgeblich der Eigennutzerdeal der Kassenärztlichen Vereinigung Hamburg zu diesem Ergebnis bei. Die übrigen Teilmärkte wiesen eine ausgewogene Nachfrage auf.

### Vermietungen nach Branchen

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen zeigte sich ein gemischtes Bild, in der keine Branche eindeutig dominierte. Den höchsten Flächenumsatz generierte die Beratungsbranche mit einem Anteil von 16 %. Maßgeblich trug hierzu die Anmietung von KPMG mit ca. 11.800 m<sup>2</sup> im Springer Quartier bei. Die Interimsanmietung von Olympus in der City Süd platzierte das Verarbeitende Gewerbe mit 12 % auf Rang 2. Des Weiteren fielen im Gesamtjahr 11 % auf Unternehmen aus sonstigen Branchen.

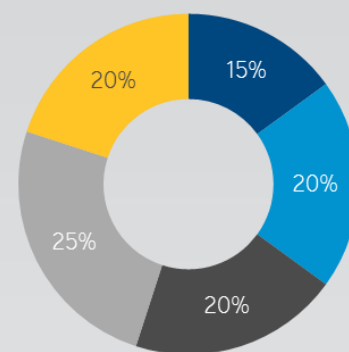
### Mieten

Zum Jahresende wurde ein neuer Höchstwert der Spitzenmiete erreicht. Diese belief sich auf 26,00 €/m<sup>2</sup> und wurde im Teilmarkt City erzielt. Zum Ende des Jahres 2015 lag diese noch bei 25,00 €/m<sup>2</sup>. Auch die Durchschnittsmiete setzte im vergangenen Jahr ihren Aufwärtstrend fort. Erstmals betrug sie in Hamburg 15,10 €/m<sup>2</sup>, was einer Steigerung von 0,60 €/m<sup>2</sup> im Vergleich zum vierten Quartal 2015 entsprach. Im Teilmarkt City Süd wurde eine neue Spitzenmiete von 15,60 €/m<sup>2</sup> registriert, diese lag somit in 2016 erstmalig leicht über der flächengewichteten Durchschnittsmiete des gesamten Hamburger Marktes. Die Mietpreissteigerungen sind auf eine hohe Nachfrage nach attraktiven Flächen zurück zu führen. Sowohl bei der Spitzen- als auch der Durchschnittsmiete kann von einem weiteren Anstieg ausgegangen werden.

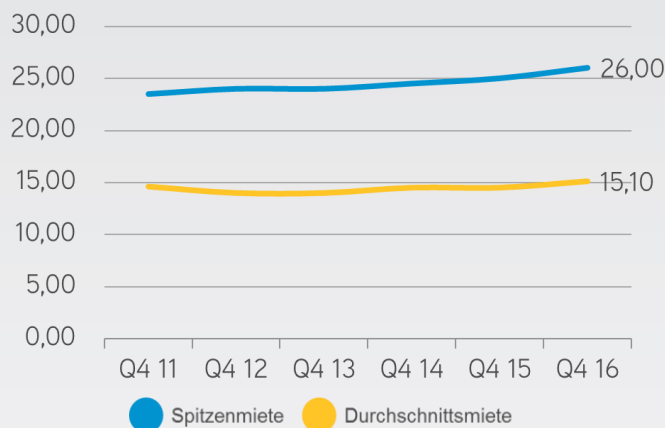
### Angebot und Leerstand

Die Leerstandsquote bewegte sich im vergangenen Jahr auf einem konstant niedrigen Niveau von 5,0 %. Trotz des hohen Flächenumsatzes in 2016 stagnierte diese, da viele Projekte fertiggestellt wurden. Zu Beginn des Jahres 2015 lag die Leerstandsquote noch bei 6,0 %. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage wird im kommenden Jahr ein weiterer Abbau der Leerstandsflächen vorangetrieben.

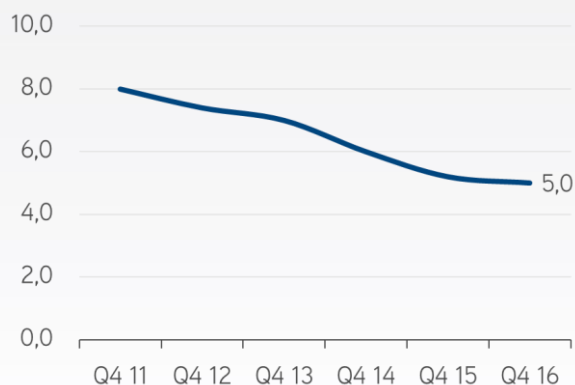
### Anteil der Größenklassen nach Vermietungsleistung 2016



### Entwicklung der Durchschnitts- und Spitzenmiete (in €/m<sup>2</sup>)



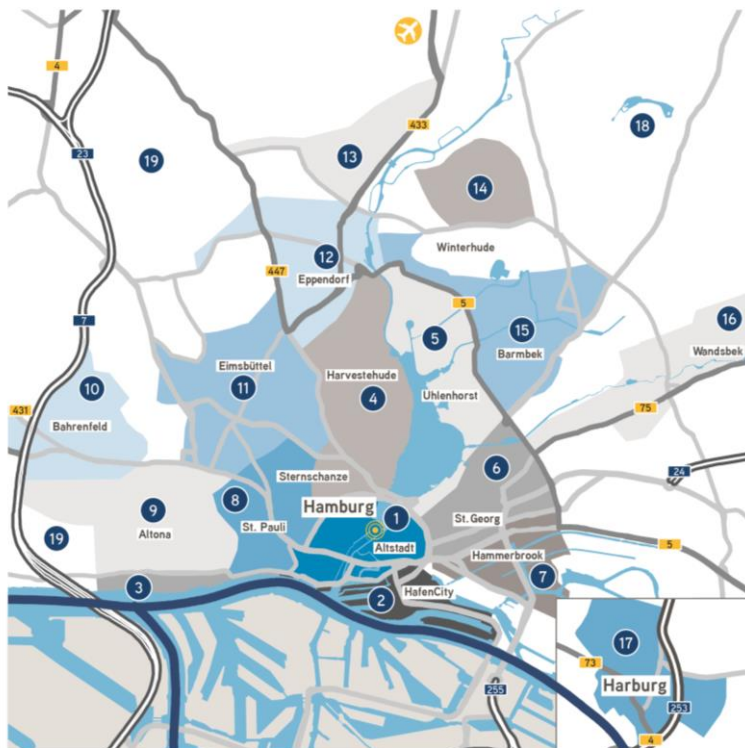
### Entwicklung der Leerstandsquote (in %)



Das Fertigstellungsvolumen betrug im vergangenen Jahr 255.000 m<sup>2</sup>. In der Pipeline für 2017 und 2018 sind rund 382.000 m<sup>2</sup>. Der gegenwärtigen Marktsituation geschuldet, können Projektentwickler weiterhin spekulativ agieren und die Sicherheit hoher Vorvermietungsquoten genießen. Auf Mieterseite bedarf es im Gegenzug einer frühzeitigen Flächensicherung, insbesondere bei größeren zusammenhängenden Flächen.

### Ausblick

In 2017 wird der Flächenumsatz mit hoher Wahrscheinlichkeit auf dem Hamburger Bürovermietungsmarkt nochmal zulegen und ein Ergebnis jenseits der 550.000 m<sup>2</sup> erzielen. Die Entwicklung eines hohen Flächenumsatzes von über 500.000 m<sup>2</sup> seit 2014 wird entsprechend fortgesetzt. Bereits in den ersten Tagen im Jahr 2017 konnte ein Abschluss von der Universität Hamburg mit circa 20.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in der City Nord die anhaltende Dynamik des Hamburger Bürovermietungsmarktes bestätigen.



### Fast Facts

#### Bürovermietung 2016

Flächenumsatz	547.300 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	26,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	15,10 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	5,0 %
Leerstandsflächen	677.000 m <sup>2</sup>
Flächenbestand	13,59 Mio. m <sup>2</sup>

### Mietpreisspannen nach Teilmärkten

#### Erzielte Mietpreisspannen

Teilmarkt	€/m <sup>2</sup>
1 City	12,50-26,00
2 HafenCity	14,50-22,50
3 Hafenrand	15,50-22,00
4 Alster West	12,00-23,00
5 Alster Ost	10,50-19,50
6 St. Georg	10,50-15,50
7 City Süd	6,50-15,60
8 St. Pauli	7,00-24,00
9 Altona	8,00-19,00
10 Bahrenfeld	7,50-15,50
11 Eimsbüttel	8,00-15,50
12 Eppendorf	8,00-17,50
13 Am Flughafen	8,00-12,50
14 City Nord	9,00-14,50
15 Barmbek	8,00-16,00
16 Wandsbek	6,00-13,50
17 Harburg	7,00-14,00
18 Umland Ost	6,00-12,50
19 Umland West	7,50-11,50

## Investment

Am Hamburger Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien wurde 2016 ein Transaktionsvolumen von 4,9 Mrd. € erzielt. Das bisherige Rekordjahr in 2007, mit einem Transaktionsvolumen von 4,5 Mrd. €, konnte um rund 9,1 % übertroffen werden. Im Vergleich zu 2015 ist das Transaktionsvolumen absolut um 0,9 Mrd. € gewachsen, was einer Steigerung von rund 23 % entspricht. Das neue Rekordergebnis in Hamburg ist insbesondere dem Abschlussquartal 2016 zu verdanken, in welchem gewerbliche Immobilien im Wert von rund 1,7 Mrd. € den Besitzer wechselten.

## Investitionsobjekte

Die Büroimmobilien konnten zum Jahresende ihren Anteil am gesamten Transaktionsvolumen nochmal steigern: Mit 3,4 Mrd. € fielen circa 70 % auf diese traditionell starke Assetklasse. Die zweitstärkste Asset-Klasse stellten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von rund 11 % am Transaktionsvolumen dar. Rund 7 % des Transaktionsvolumens flossen in die Assetklasse Hotel, während sich Grundstücksverkäufe mit, circa 4 % am Markt bemerkbar machten. Der Verkauf von Grundstücken in Hamburg unterstreicht die Vorhaben weiterer Projektentwicklungen in der Hansestadt. Ins-besondere im Hotelsegment ist der Bedarf an Hotel-zimmern, vorwiegend im Vier- und Fünf-Sterne-Segment, noch nicht gedeckt, sodass in naher Zukunft neben Wohn- und Bürovorhaben zunehmend Hotelobjekte realisiert werden.

Im vierten Quartal 2016 war rund die Hälfte des Transaktionsgeschehens auf Portfoliodeals zurück-zuführen. So fiel durch die Übernahme von OfficeFirst durch Blackstone ein Portfolio von über 550 Mio. € für mehr als 20 Hamburger Büroimmobilien stark ins Gewicht. Diese war zugleich die größte Verkaufstransaktion im gesamten Jahresverlauf.

## Renditen

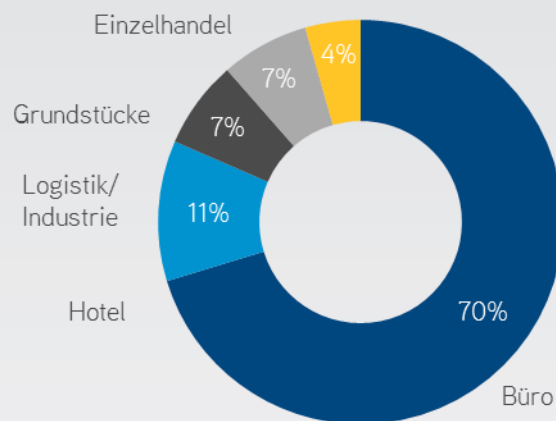
Die Spitzenrendite für Büroobjekte in 1a-Lagen belief sich zum Ende des vierten Quartals 2016 auf 3,50 % und verzeichnete damit im Vergleich zum Jahr 2015 einen Rückgang um 50 Basispunkte. Im Einzelhandel sank die Rendite im vergangenen Jahr von 4,00 % auf 3,40 %. Eine ähnliche Renditekompression verzeichnete auch der Logistikbereich. Hier lag die Spitzenrendite Ende 2016 bei 5,50 %, 2015 waren es noch 6,00 %. Diese gegenwärtige Marktsituation bietet Sicherheit für Investoren, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass die Spitzenrendite für Büroimmobilien in 2017 weiter sinkt.

### Fast Facts

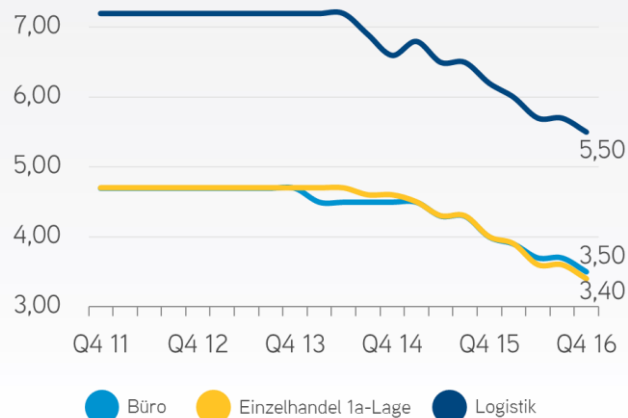
#### Investment 2016

Transaktionsvolumen	4,91 Mrd. €
Nachgefragtester Immobilientyp: Büro	70 %
Anteil ausländischer Investoren	36 %
Spitzenrendite Büro	3,5 %
Spitzenrendite EZH	3,4 %

### Anteil der Immobilientypen 2016 (in %)



### Entwicklung der Spitzenrendite (in %)



## Internationale Investoren

Während in 2016 auf Verkäuferseite die Projektentwickler mit einem Anteil von rund 36 % des Transaktionsvolumens dominierten, agierten auf Käuferseite zu rund 20 % Asset-Manager/Bestandshalter. Zudem mischten Projektentwickler/Bauträger und Opportunity Funds/Equity Funds auf der Käuferseite mit einem Anteil von rund 17 % bzw. 14 % mit.

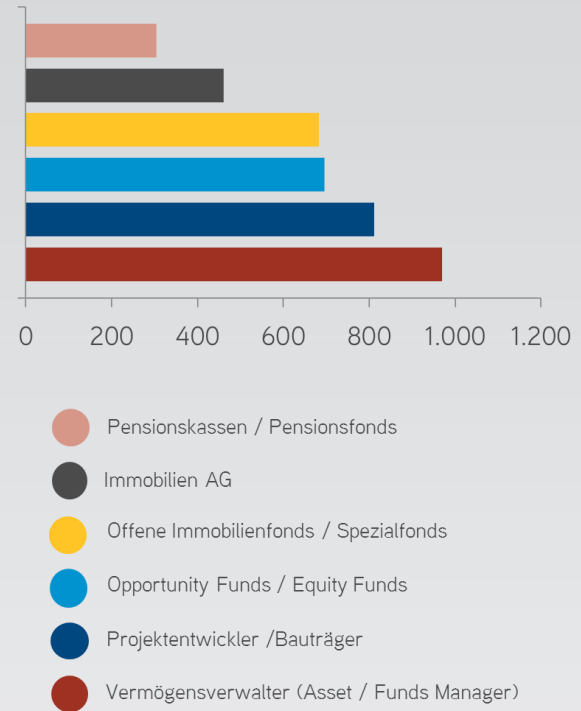
Im Zuge einiger zum Jahresende stattgefundener Portfoliodeals sind verstärkt internationale Akteure als Käufer am Hamburger Markt in Erscheinung getreten, sodass der Anteil ausländischer Investoren binnen des letzten Quartals von 32 % auf 36 % stieg. Damit lag der Wert 21 Prozentpunkte unter dem Anteil internationaler Käufer von 57 % in 2015. Die Produktverfügbarkeit ist weiterhin limitiert. Das Interesse internationaler Investoren am Hamburger Markt bleibt auch in 2017 bestehen.

Eine anhaltend stark positive Entwicklung verzeichnet der Teilmarkt City Süd, der durch diverse Projektentwicklungen aller Assetklassen die Brücke zur Hamburger Innenstadt schlägt und nachhaltig die Aufenthaltsqualität für Nutzer steigert. In der Gesamt-betrachtung gehen die peripheren Teilmärkte außerhalb der City als Sieger aus dem Jahr 2016 hervor, da sie von der Produktnaptheit der City profitieren und sich als attraktive Investmentalternative etablieren. Dieser Trend wird sich auch in 2017 fortsetzen.

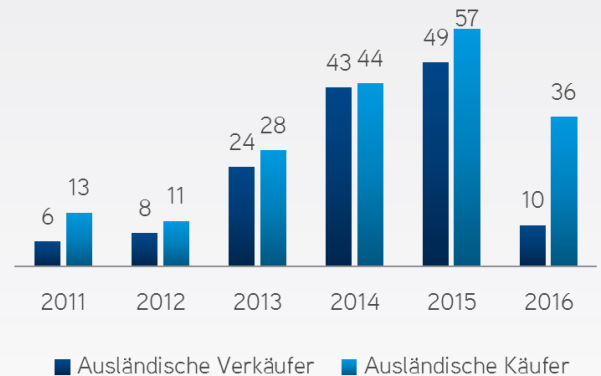
## Fazit und Ausblick

Mit einem Transaktionsvolumen von 4,9 Mrd. € am Hamburger Investmentmarkt für das Jahr 2016 wurde das Rekordergebnis aus 2007 (4,5 Mrd. €) eingestellt. In Vergleich der TOP 7 konnte die Hansestadt ihr Transaktionsvolumen mit rund 23 % im Vergleich zum Vorjahr am stärksten steigern, was die Dynamik am Hamburger Markt unterstreicht. Nachdem die 5,0 Mrd. € Marke 2016 nur knapp verpasst wurde, wird diese mit hoher Wahrscheinlichkeit in 2017 überschritten. Somit steht in Hamburg erneut ein Rekordjahr vor der Tür.

## Transaktionsvolumen nach Käufergruppe (in Mio. €)



## Anteil ausländischer Investoren am Transaktionsvolumen (in %)



---

# 554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

Colliers International  
Hamburg GmbH  
Burchardstraße 17  
20095 Hamburg  
+49 40 328 701 0



USA: **153**

Kanada: **34**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **231**

EMEA: **112**

---

**€ 2,3**

Mrd.  
Umsatz weltweit

**€ 103**

Mrd. Transaktionsvolumen bei mehr als  
80.000 Investment- und Vermietungsdeals

**186**

Mio. m<sup>2</sup>  
gemanagte Fläche

**16.000**

Mitarbeiter  
weltweit

## Über Colliers International

*Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, 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, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig.*

[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Bildnachweis: Seite 1: Europa Passage, Quelle: Allianz Real Estate Germany GmbH, Seite 3: Teilmarktkarte Hamburg, Quelle: Colliers International

Copyright © 2017 Colliers International.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.