



### KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Flächenumsatz [-33,0%]

**102.000 m<sup>2</sup>**

Vermietungsumsatz [-34,0%]

**97.000 m<sup>2</sup>**

Leerstand [-11,0%]

**595.000 m<sup>2</sup>**

Leerstandsquote [-60 bp]

**4,3 %**

Spitzenmiete [+0,0%]

**26,00 €/m<sup>2</sup>**

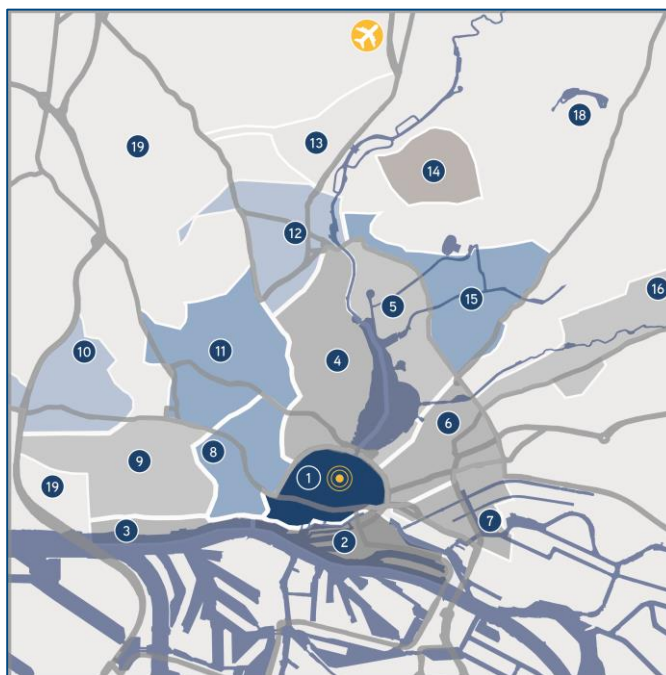
Durchschnittsmiete [+1,0%]

**15,40 €/m<sup>2</sup>**

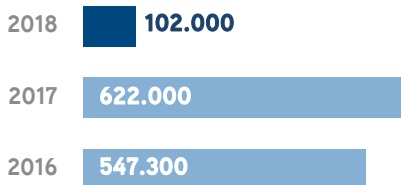
Ausblick 2018

**Nachfrage ↗ Leerstand ↘ Ø Miete ↗**

### TEILMÄRKTE



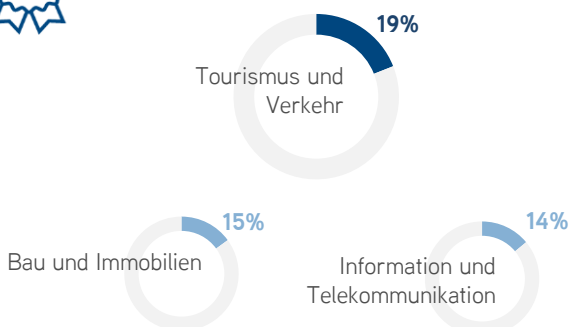
### FLÄCHENUMSATZ (m<sup>2</sup>)



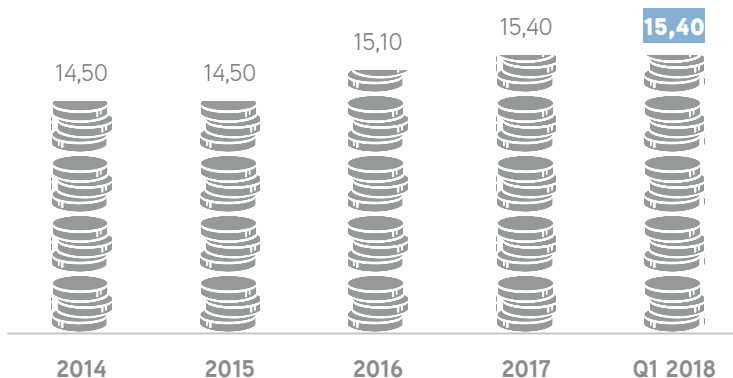
### FERTIGSTELLUNGEN (m<sup>2</sup>)



### TOP 3 BRANCHEN



### DURCHSCHNITTSMIETE (in €/m<sup>2</sup>)



### DER MARKT IM ÜBERBLICK

Nach dem Rekordjahr 2017 mit einem Flächenumsatz von rund 622.000 m<sup>2</sup> gab es in 2018 einen ruhigen, aber soliden Jahresstart. Dies ist insbesondere auf das Fehlen einzelner Großabschlüsse mit über 15.000 m<sup>2</sup> sowie einem zunehmenden Angebotsmangel zurückzuführen. Der größte Abschluss erfolgte durch die Signal Iduna, welche interimsmäßig rund 10.000 m<sup>2</sup> in der City Nord anmietete. Auch mehrere Reedereien konnten im 1.

Quartal 2018 ihre Flächengesuche erfolgreich abschließen. Die anhaltende Nachfrage auf dem Hamburger Büromarkt führte zu einem weiteren Abbau der Leerstandsquote. Innerhalb eines Quartals fiel die Leerstandsquote um 20 Basispunkte auf 4,3 %. Die Durchschnitts- und Spitzenmiete blieben stabil, was nicht zuletzt auf die hohe Anzahl großer Anmietungen in Bestandsobjekten zurückzuführen ist. Für 2018 kann erneut von einem sehr guten Ergebnis mit einem Flächenumsatz von rund 550.000 m<sup>2</sup> ausgegangen werden.





# INVESTMENT Q1 2018 HAMBURG



## KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Transaktionsvolumen **[+99%]**

**1,24 Mrd. €**

Wichtigste Assetklasse

**Büro (0,8 Mrd. €)**

Brutto-Spitzenrendite Büro **[-20bp]**

**3,3%**

Größte Käufergruppe

**Asset-Manager/Bestandshalter**

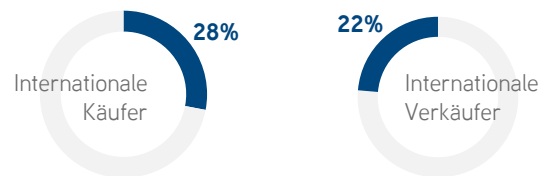
Ausblick 2018

**Transaktionsvolumen ↗ Spitzenrendite →**

## TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



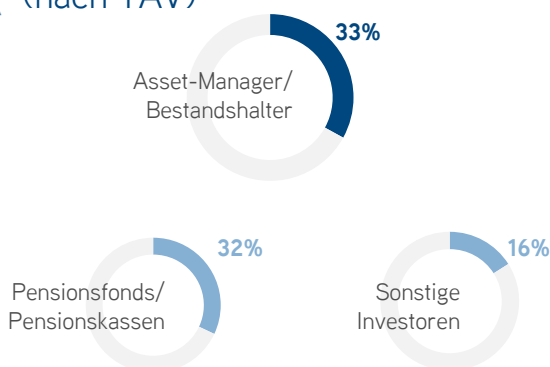
## KAPITALHERKUNFT (nach TAV)



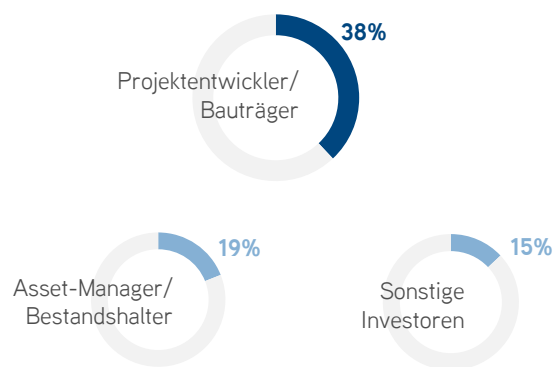
## BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)



## TOP 3 KÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



## TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



## DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Jahrestakt am Hamburger Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien übertraf mit 1,24 Mrd. € das Vorjahresergebnis um rund 99 %. Für dieses außergewöhnlich hohe Transaktionsvolumen für ein erstes Quartal war insbesondere der Forward-Deal des Springer-Quartiers für rund 400 Mio. € verantwortlich. Die von der MOMENI-Gruppe realisierte Projektentwicklung erwarben mehrere Versorgungswerke. Nationale Investoren waren im bisherigen Jahresverlauf zu einem Anteil von 72 % am Transaktionsvolumen

in Hamburger Immobilien beteiligt. Dennoch besteht auch ein hohes Interesse internationaler Investoren an Investitionsmöglichkeiten in der Hansestadt. Vor allem in der City ist die anhaltende Produktknappheit weiterhin spürbar. Der Mangel an Core-Objekten führte auch dazu, dass die Spitzenrenditen für Büro-, Logistik- und Einzelhandelsobjekte nicht weiter sanken, sondern das Niveau des Vorquartals hielten. Nach dem sensationellen Jahresauftakt und in Anbetracht der Pipeline an laufenden Prozessen wird für 2018 ein Transaktionsvolumen von mehr als 4, Mrd. € erwartet.



**Ansprechpartnerin:** Corinna Nürnberger | Research | E-mail: [corinna.nuernberger@colliers.com](mailto:corinna.nuernberger@colliers.com) | T: +49 40 328701-128