



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Flächenumsatz [-22,0%]

225.000 m²

Vermietungsumsatz [-22,0%]

210.000 m²

Leerstand [-13,0%]

572.000 m²

Leerstandsquote [-60bp]

4,2 %

Spitzenmiete [+2,0%]

26,50 €/m²

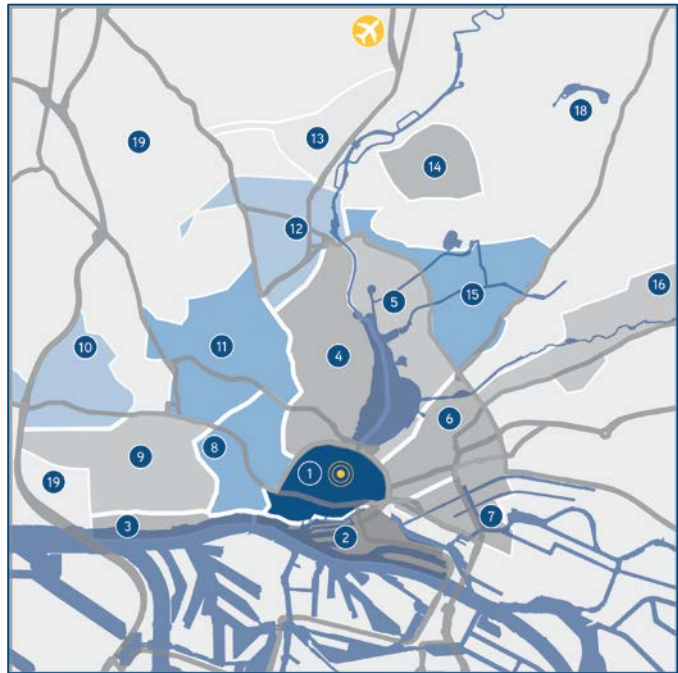
Durchschnittsmiete [+1,0%]

15,50 €/m²

Ausblick 2018

Nachfrage ↗ Leerstand ↘ Ø Miete ↗

TEILMÄRKTE



FLÄCHENUMSATZ (m²)

2018 **102.000**

2017 **622.000**

2016 **547.300**

FERTIGSTELLUNGEN (m²)

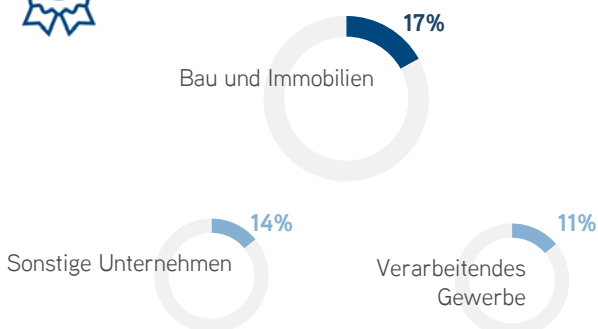
2018 **75% 200.000**

2019 **50% 130.000**

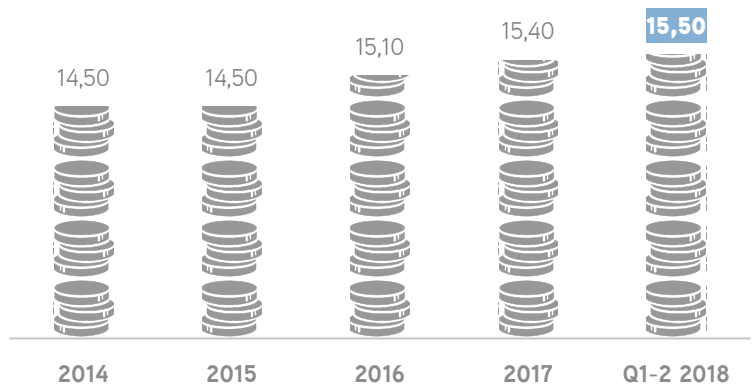
2020 **40% 170.000**



TOP 3 BRANCHEN



DURCHSCHNITTSMIETE (in €/m²)

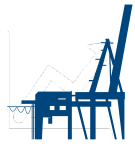


DER MARKT IM ÜBERBLICK

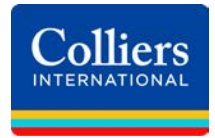
Das 1. Halbjahr 2018 erzielte mit einem Flächenumsatz von 225.000 m² ein solides Ergebnis, welches trotz der hohen Nachfrage in der Hansestadt nicht an das Rekordjahr 2017 anschließen konnte. Der größte Abschluss erfolgte im 1. Quartal durch die Signal Iduna, welche interimsmäßig rund 10.000 m² in der City Nord anmietete. Im 2. Quartal war der größte Abschluss die Anmietung von Design Offices mit rund 8.000 m² im zukünftigen Headquarter von Olympus in der City Süd. Das limitier-

te Flächenangebot auf dem Hamburger Büromarkt spiegelt sich in der weiter sinkenden Leerstandsquote wider: Innerhalb der letzten drei Monate fiel die Leerstandsquote um weitere 10 Basispunkte auf 4,2%. Die Durchschnitts- und Spitzenmiete stiegen leicht, unter anderem durch hochpreisige Anmietungen in Projektentwicklungen in der City sowie HafenCity. Im weiteren Jahresverlauf sind noch Großanmietungen in der Pipeline, weshalb ein sehr gutes Jahresergebnis mit einem Flächenumsatz von rund 550.000 m² zu erwarten ist.





INVESTMENT Q1-2 2018 HAMBURG



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Transaktionsvolumen **[+66%]**

2,10 Mrd. €

Wichtigste Assetklasse

Büro (1,4 Mrd. €)

Brutto-Spitzenrendite Büro **[-10bp]**

3,3%

Größte Käufergruppe

Pensionskassen/Pensionsfonds

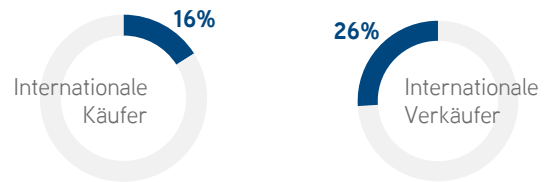
Ausblick 2018

Transaktionsvolumen ↗ Spitzenrendite →

TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



KAPITALHERKUNFT (nach TAV)

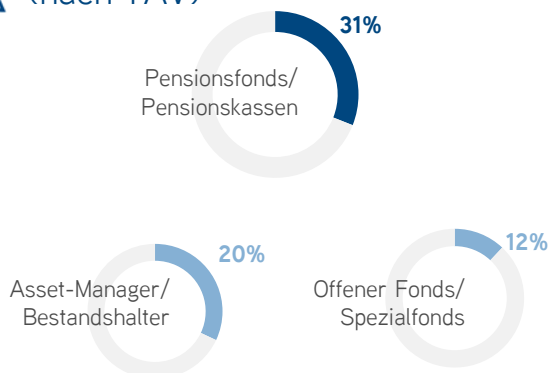


BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)

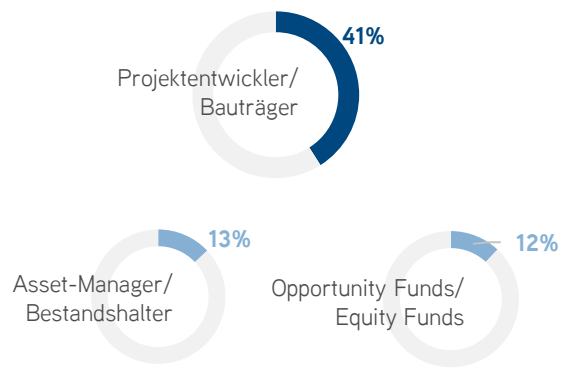


TOP 3 KÄUFERGRUPPEN (nach TAV)

(nach TAV)



TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Nach dem bemerkenswerten Jahresauftakt am Hamburger Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien kamen im zweiten Quartal weitere Großabschlüsse hinzu, die das Transaktionsvolumen auf über 2 Mrd. € brachten. Größter Abschluss stellte zu Jahresbeginn der Verkauf der Projektentwicklung des Springer Quartiers für rund 400 Mio. € dar. Die von der MOMENI-Gruppe realisierte Projektentwicklung erwarben mehrere Versorgungswerke. Ein ähnliches Szenario zeigte sich beim Eigentümer-

wechsel des Olympus Headquarters, der zweitgrößten Transaktion in der Hansestadt: Die zukünftige Europazentrale erwarben die Ärztersorgung Westfalen-Lippe (ÄWWL) und Hines von dem Projektentwickler Zech und Olympus. Das Ausweichen der Investoren auf Forward-Deals ist unter anderem die Folge des anhaltenden Produktmangels an Core-Objekten, welcher nach wie vor in der Innenstadt am stärksten spüren ist. Da sich in der Pipeline noch einige größere Transaktionen befinden, steht eine dynamische zweite Jahreshälfte bevor. Daher ist ein Transaktionsvolumen von mehr als 4 Mrd. € zu erwarten.



Ansprechpartnerin: Corinna Nürnberger | Research | E-mail: corinna.nuernberger@colliers.com | T: +49 40 328701-128