



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Flächenumsatz [-5,0%]

420.000 m²

Vermietungsumsatz [-16,0%]

355.000 m²

Leerstand [-16,0%]

538.000 m²

Leerstandsquote [-80bp]

3,9 %

Spitzenmiete [+2,0%]

26,50 €/m²

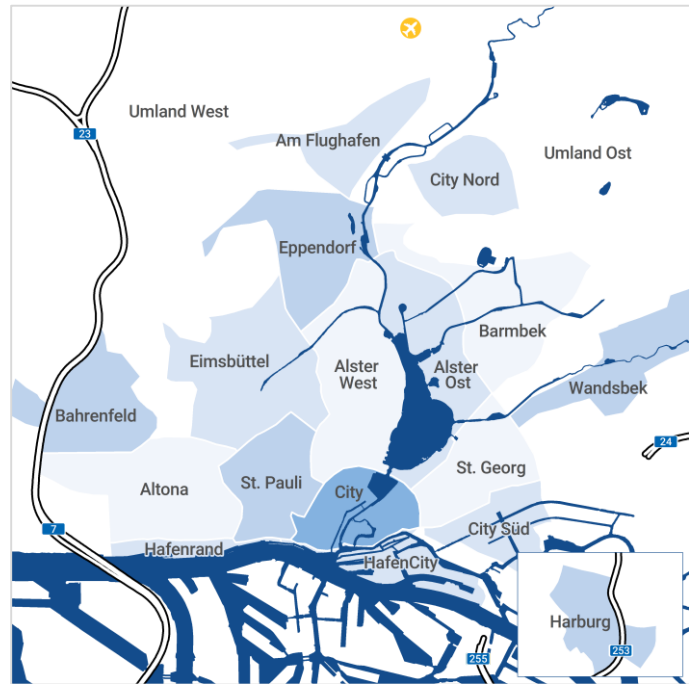
Durchschnittsmiete [+1,0%]

15,50 €/m²

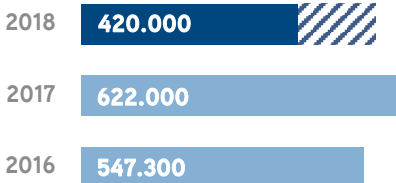
Ausblick 2018

Nachfrage ↗ Leerstand ↘ Ø Miete ↗

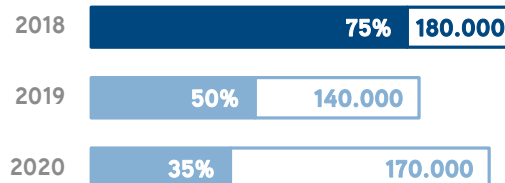
TEILMÄRKTE



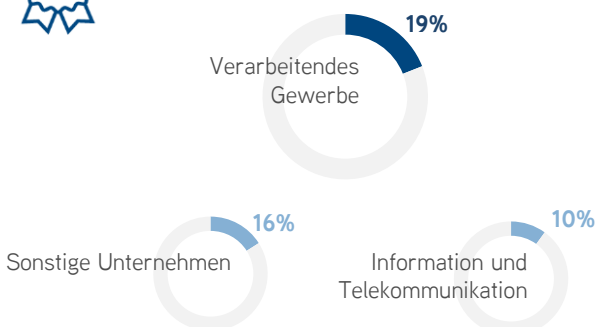
FLÄCHENUMSATZ (m²)



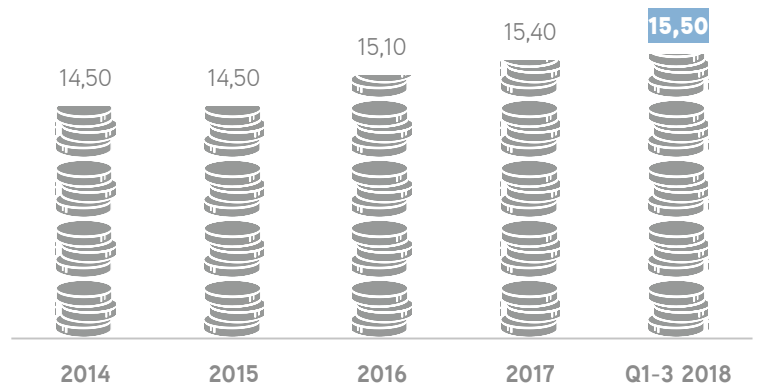
FERTIGSTELLUNGEN (m²)



TOP 3 BRANCHEN



DURCHSCHNITTMIETE (in €/m²)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Mit einem Flächenumsatz von rund 420.000 m² wurde der Rekordvorjahreswert nur leicht um ca. 5 Prozent verfehlt. Größter Abschluss war der Baustart des neuen Headquarters vom Konsumgüterkonzern Beiersdorf AG im Stadtteil Eimsbüttel. Ab 2021 sollen die Mitarbeiter die neuen, rund 48.000 m² großen Büroflächen an der Tropplowitzstraße beziehen können. Zudem erfolgte im 3. Quartal 2018 die Anmietung von 12.000 m² der akquinet AG in der Projektentwicklung Bramfelder Spitze im Ham-

burger Osten. Die anhaltend hohe Nachfrage über alle Flächengrößen hinweg führte zu einer spürbaren Reduzierung des verfügbaren Angebotes. Gegenwärtig beläuft sich die Leerstandsquote in der Hansestadt auf 3,9 Prozent und unterschreitet somit erstmalig die 4 Prozent-Marke. Bis zum Jahresende wird der Leerstand nochmal schneller als zuletzt zurückgehen: Anstehende Großabschlüsse in leerstehenden Objekten werden nach Einschätzung von Colliers International die Leerstandsquote auf 3,6 Prozent drücken. Die rege Vermietungsaktivität wird zudem einen Flächenumsatz von über 550.000 m² hervorbringen.





INVESTMENT Q1-3 2018 HAMBURG



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Transaktionsvolumen **[+98%]**

3,87 Mrd. €

Wichtigste Assetklasse

Büro (2,3 Mrd. €)

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

3,2%

Größte Käufergruppe

Offene Fonds/Spezialfonds

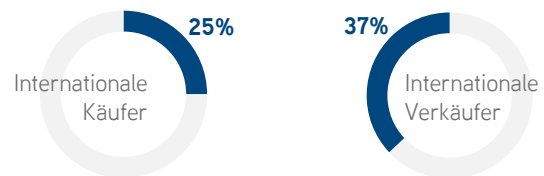
Ausblick 2018

Transaktionsvolumen ↗ Spitzenrendite →

TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



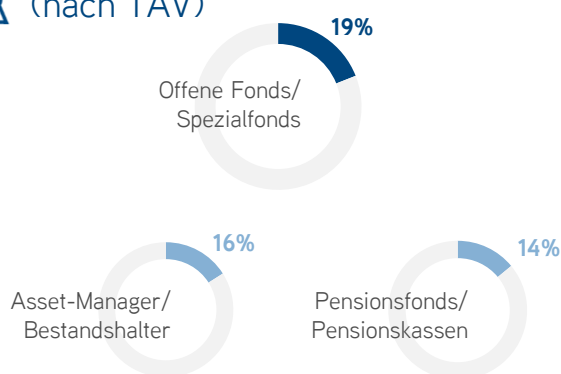
KAPITALHERKUNFT (nach TAV)



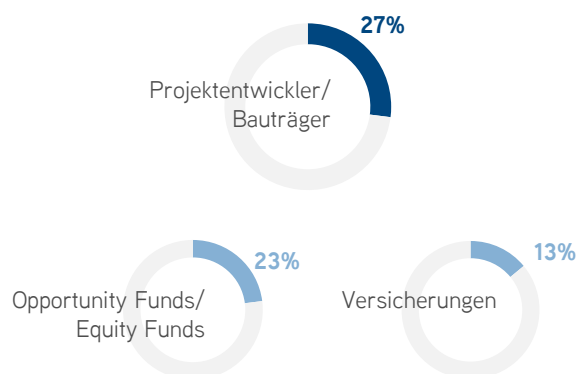
BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)



TOP 3 KÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Mit einem Ergebnis von 3,9 Milliarden Euro konnte das durchschnittliche Transaktionsvolumen der letzten fünf Jahre um 54 Prozent übertroffen werden. Verantwortlich hierfür war vor allem das dritte Quartal, in welchem Immobilien im Wert von über 1,5 Milliarden Euro den Besitzer wechselten und dem hanseatischen Investmentmarkt damit ein über den Erwartungen liegendes Transaktionsvolumen bescherte. Die bisher größte Transaktion stellt nach wie vor der Verkauf der Axel-Springer-

Projektentwicklung in der City von der MOMENI-Gruppe an mehrere ärztliche Versorgungswerke für rund 400 Millionen Euro im 1. Quartal 2018 dar. Besonders im Bürosegment kam es in der jüngsten Vergangenheit zu hochpreisigen Verkäufen mit Faktoren über dem 30-fachen der Jahresnettomiete, sodass die Spitzenrendite in dieser Assetklasse auf 3,20 Prozent leicht anstieg, nachdem diese im bisherigen Jahresverlauf konstant bei 3,30 Prozent lag. In Hinblick auf die weiterhin gut gefüllte Pipeline scheint ein neues Rekordjahr mit einem Ergebnis von über 5,0 Milliarden Euro in greifbarer Nähe zu sein.



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