



HAMBURG

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2018/2019





CITY FACTS HAMBURG

Einwohnerzahl in 1.000	1.831
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	969
Arbeitslosenquote in %	6,0
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.228

Fast Facts

Bürovermietung Hamburg	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	564.000 m ²	- 9,3 %
Vermietungsumsatz	497.000 m ²	- 14,9 %
Spitzenmiete	27,00 €/m ²	3,9 %
Durchschnittsmiete	15,70 €/m ²	2,0 %
Leerstandsquote	3,6 %	- 90 bp
Flächenbestand	13,74 Mio. m ²	- 0,1 %



Erzielte Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
City	27,00	20,00
HafenCity	26,00	19,60
Hafenrand	22,00	18,00
Alster West	24,00	17,90
Alster Ost	23,00	17,60
St. Georg	17,50	15,10
City Süd	16,00	12,30
St. Pauli	22,00	15,70
Altona	17,50	14,20
Bahrenfeld	15,50	12,10
Eimsbüttel	15,50	12,00
Eppendorf	17,50	12,20
Am Flughafen	12,50	10,10
City Nord	16,00	11,00
Barmbek	16,00	12,30
Wandsbek	15,50	9,50
Harburg	14,00	8,80
Hamburg Ost	16,00	9,90
Hamburg West	12,50	10,10

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

Im Jahr 2018 konnte mit rund 564.000 m² das dritthöchste Ergebnis am Hamburger Vermietungsmarkt erzielt werden. Mit dem registrierten Flächenumsatz wurde der Durchschnitt der letzten fünf Jahre um rund 6 % übertroffen, was die anhaltende Dynamik in der Hansestadt unterstreicht. Das sehr gute Ergebnis im vergangenen Jahr war vor allem auf ein starkes drittes Quartal und weniger auf das Abschlussquartal zurückzuführen.

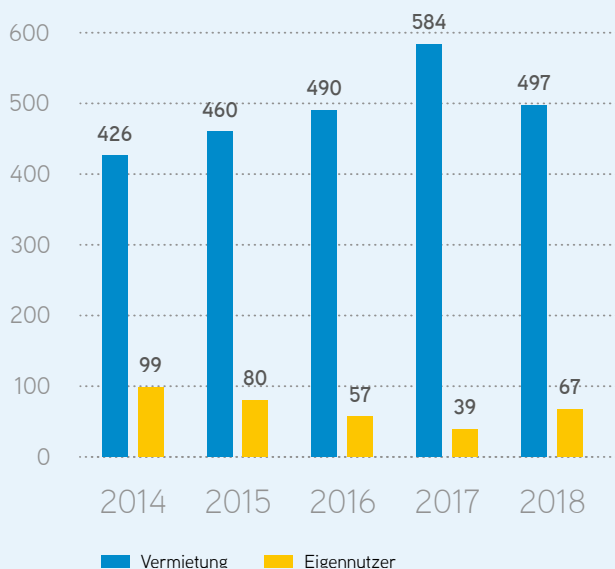
Neben mehreren Großdeals im fünfstelligen Quadratmeterbereich war das Marktgeschehen von einer hohen Aktivität im Flächensegment bis 1.000 m² geprägt. Der größte Abschluss erfolgte durch einen Eigennutzer: Der Baubeginn für die neue Zentrale der Beiersdorf AG an der Tropowitzstraße im Teilmarkt Eimsbüttel fand mit rund 48.000 m² Bürofläche im dritten Quartal statt. Bei der zweitgrößten Transaktion handelte es sich um eine Anmietung in einer Projektentwicklung, die durch die ECE realisiert wird. Die Société

Générale-Gruppe mietete für die Hanseatic Bank und die BDK Bank Deutsches Kraftfahrzeuggewerbe in der 25.000 m² großen Projektierung an der Fuhlsbüttler Straße, Ecke Hebebrandstraße, unweit der City Nord gelegen, rund 18.300 m² an. Während im kleinen und mittleren Segment der Fokus im CBD-Bereich, d.h. in der City oder HafenCity lag, erfolgten die fünf größten Abschlüsse in peripheren Lagen. Dies ist nicht zuletzt dem Flächenmangel an großen, zusammenhängenden Büroräumlichkeiten im zentralen Bereich der Hansestadt geschuldet. Auf die City und HafenCity fielen zusammen rund 30 % der Anmietungen. Die City Süd war ebenfalls im Fokus des Vermietungsgeschehen und trug mit einem Anteil von rund 15 % zum Flächenumsatz bei. Unter anderem kamen dort vier Abschlüsse über 5.000 m² zum Tragen.

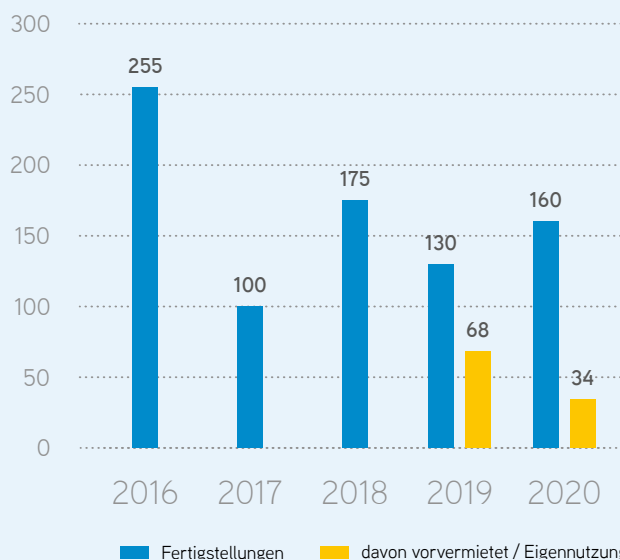
Mieten

Aufgrund von mehreren Anmietungen in renommierten Projektentwicklungen im

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



CBD zog die Spitzenmiete auf 27,00 €/m² an. Dies entsprach einer Erhöhung um 4 % gegenüber dem Vorjahreswert. Zudem erfolgte eine Veränderung der gewichteten Durchschnittsmiete auf 15,70 €/m², was eine Steigerung um 2 % gegenüber 2017 bedeutet. Ein Ende dieses Aufwärtstrends zeichnet sich wegen der anhaltend hohen Nachfrage aktuell noch nicht ab.

Angebot und Leerstand

Die Leerstandsquote sank im Jahresverlauf um 90 Basispunkte von 4,5 % auf 3,6 %. Damit betrug die Summe der kurzfristig verfügbaren Flächen zuletzt lediglich 488.000 m². Vor allem verringerte sich der Leerstand in den Teilmärkten City und City Süd. Trotz des niedrigen Niveaus ist aufgrund der starken Nachfrage mit einem weiteren, leichten Abfall im Jahr 2019 zu rechnen.

Entwicklungsschwerpunkte

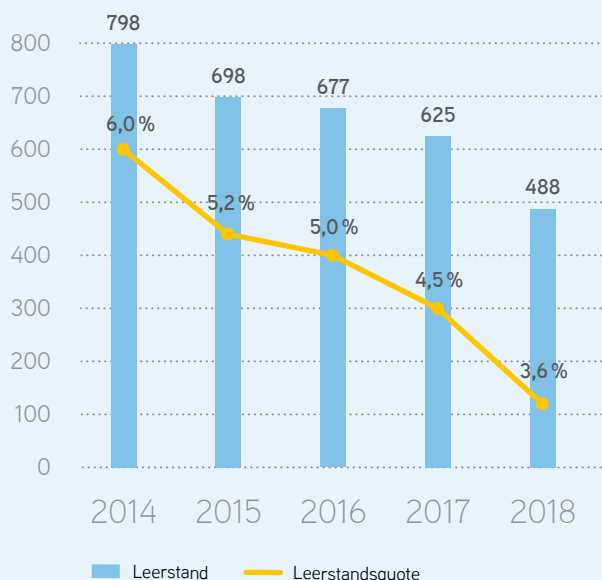
Die Pipeline für 2019 beläuft sich auf rund 130.000 m². Beispielsweise kommen neben einigen umfangreichen Refurbish-

ments wie dem Brick and Brain in der City Süd auch einige Neubauten auf den Markt. Darunter fällt u.a. der Campus Tower in der HafenCity. Aufgrund von einigen Eigentum- oder Single-Tenant-Projekten wird sich der Markt im Jahresverlauf 2019 jedoch nur bedingt entspannen können. Ungebrochen hoch bleibt die Nachfrage am Markt nach modernen Büroflächen, weshalb zunehmend neue Flächen von Projektentwicklungen in den Fokus rücken. Die Fertigstellungspipeline für 2019 ist schon zu mehr als zwei Dritteln vorvermietet. Auch für Projekte, die 2020 an den Markt kommen, beträgt die Vorvermietungsquote bereits 34 %. Die nachgefragten Produkte der Projektentwickler werden kurzfristig zu weiteren Anmietungen führen.

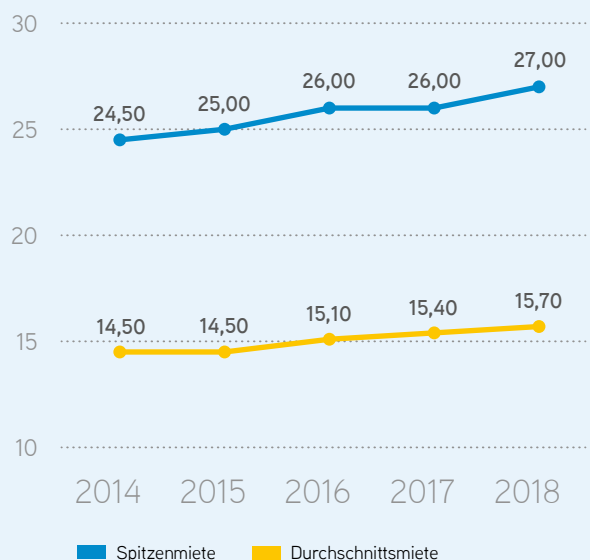
Fazit und Prognose

Die Hansestadt blickt auf ein umsatzstarkes Jahr zurück. Da die Nachfrage ungebrochen hoch ist, wird auch 2019 die 500.000 m²-Marke überschritten. Ein Ergebnis auf dem Niveau von 2018 oder sogar dem Rekordwert aus 2017 ist jedoch nicht zu erwarten.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

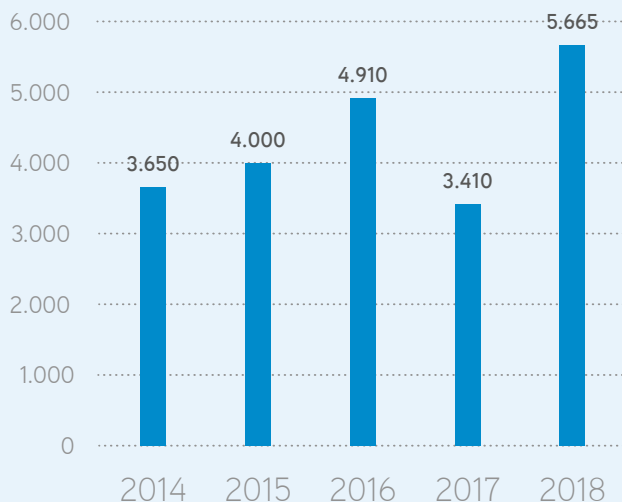
Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in Hamburg belief sich 2018 auf rund 5,7 Mrd. € und verzeichnete damit einen neuen Rekord für die Hansestadt. Die vorgezogene Jahresendrallye im dritten Quartal schrieb sich im Abschlussquartal nahtlos fort und sorgte so erstmalig für ein Jahresendergebnis über 5,0 Mrd. €. Rund zwei Drittel des Gesamtvolumens wurden allein in der zweiten Jahreshälfte 2018 generiert, da sich die Produktknappheit von Core-Objekten in der Hansestadt, welche den Markt im Jahr 2017 prägte, endgültig verabschiedete

und die gut gefüllte Pipeline zum Tragen kam. Das Rekordergebnis von 2018 lag mit rund 66 % nicht nur über dem Vorjahreswert, sondern auch mit rund 15 % deutlich über dem bisherigen Rekordwert von 4,9 Mrd. € im Jahr 2016. Größter Einzeldeal im vergangenen Jahr war der Verkauf des Springer Quartiers im ersten Quartal. Die Projektentwicklung wurde für rund 400 Mio. € von der MOMENI-Gruppe an mehrere ärztliche Versorgungswerke verkauft.

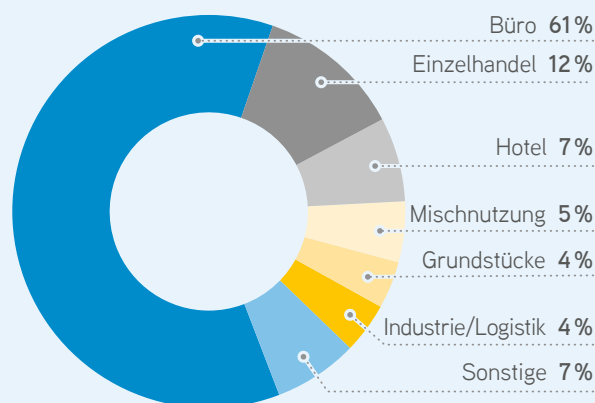
Fast Facts

Investment Hamburg	2018	2017
Transaktionsvolumen	5.665 Mio. €	3.410 Mio. €
Portfoliotransaktionen	24 %	37 %
Internationale Käufer	32 %	43 %
Internationale Verkäufer	37 %	29 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 61 %	Büro 67 %
Spitzenrendite Büro	3,20 %	3,30 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2018 Anteil in %



Angebot und Nachfrage

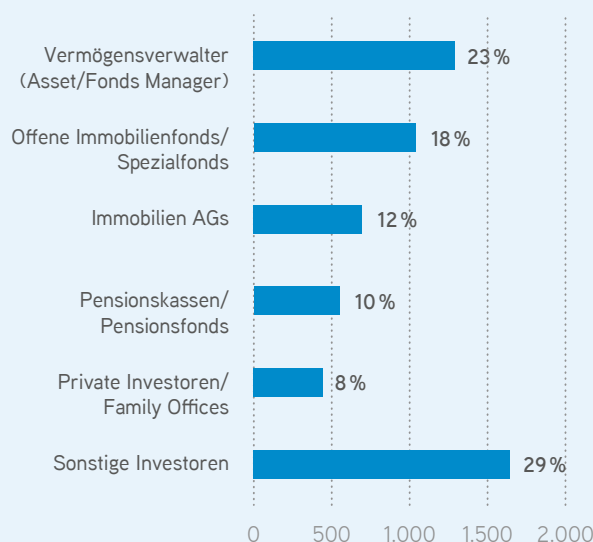
Investoren fragten vorwiegend Büroimmobilien nach: Rund 61 % des Transaktionsvolumens fielen auf diese Assetklasse und führten wie gewohnt in der Hansestadt die Rangliste an. Weit abgeschlagen auf Rang 2 landeten Einzelhandelsobjekte mit einem Anteil von rund 12 %. Den dritten Rang belegte der Hotelsektor mit rund 7 %, dicht gefolgt von Mischnutzungen und Grundstücken, die circa 5 % bzw. 4 % des Transaktionsvolumens ausmachten. Industrie- und Logistikverkäufe stellten 2018 mit jeweils rund 2 % kaum relevante Größen für den Hamburger Investmentmarkt dar.

Der Anteil an Portfoliotransaktionen umfasste rund 24 %. Hierzu gehörte unter anderem der Verkauf von 13 Pflegeimmobilien im Hamburger Raum mit einem Volumen von über 350 Mio. € und kurz vor Jahresende das Top Five-Portfolio der Warburg-HIH. Dieses enthielt neben dem Valentinshof auch den Brooktorkai 20 und somit zwei Core-Objekte im CBD-Bereich. Größere Einzeltransaktionen waren der Karstadt Sports am Hauptbahnhof, welchen die R+V für einen niedrigen

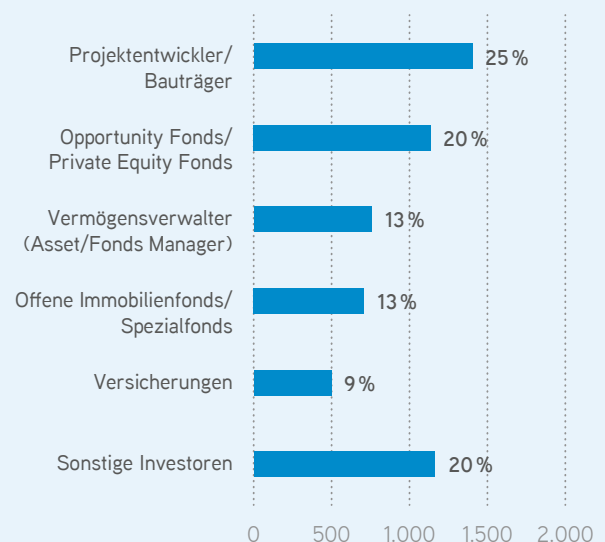
dreistelligen Millionenbetrag erwarb, und das Quartier am Zeughaus im Teilmarkt Eppendorf. Letzteres erwarb die Godewind Immobilien AG, die im zweiten Halbjahr ihren Markteintritt in der Hansestadt besiegelte.

Am investitionsfreudigsten zeigten sich im vergangenen Jahr Asset Manager und Bestandshalter. Knapp ein Viertel steuerten diese zum Transaktionsvolumen auf Käuferseite bei. An zweiter Stelle folgten die offenen Immobilien- und Spezialfonds mit einem Anteil von rund 18 %. Bei den Verkäufergruppen waren hingegen Projektentwickler und Bauträger mit einem Anteil von rund 25 % am stärksten vertreten und verdrängten damit die 2017 auf Rang 1 positionierten Asset Manager und Bestandshalter auf den dritten Rang mit rund 13 %. Ebenfalls zog die Gruppe der Opportunity Fonds an den Asset Managern vorbei, da deren Desinvestitionen rund 20 % am Transaktionsvolumen ausmachten. Als einer der größten Verkäufer in der Hansestadt trat Officefirst für Blackstone auf.

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %



Renditen

Nach der starken Renditekompression innerhalb der letzten Jahre gab es nur noch geringfügige Änderungen in 2018. Die Brutto-Spitzenrendite der Büroimmobilien sank um 10 Basispunkte von 3,30 % auf 3,20 %, während die Rendite von Geschäftshäusern stabil bei 3,20 % blieb. Bei Logistikimmobilien fiel diese von 4,65 % auf 4,50 %. Dieses spiegelt trotz des relativ geringen Anteils der Logistikimmobilien am Gesamtmarktgeschehen den hohen Stellenwert der Assetklasse bei den Investoren wider. Im Hotelmarkt war eine Veränderung von 25 Basispunkten zu beobachten, sodass die Spitzenrendite Ende 2018 bei 4,00 % lag. In der jüngsten Vergangenheit sind am Markt zunehmend Seitwärtsbewegungen bei den Renditeentwicklungen, insbesondere bei Geschäftshäusern und Büroobjekten, zu beobachten. Trotz der fortwährenden Niedrigzinspolitik und nachhaltig steigenden Mieten auf den Vermietungsmärkten ist allmählich die Talsohle erreicht. Im kommenden Jahr sind daher auch keine größeren Veränderungen beim Renditeniveau mehr zu erwarten. Voraussichtliche Ausnahmen seien hierbei lediglich kleine bis mittelgroße Immobilien, bei denen alles passt: Objektqualität, Lage, Mieterstruktur und Mietniveau. Hier werden langfristige Bestandhalter weiterhin die Renditen ausreizen.

Nicht zuletzt war das Renditeniveau für das hohe Interesse der Investoren am Hamburger Investmentmarkt ursächlich. Rund ein Drittel der Investoren stammt 2018 aus dem Ausland. Nordamerikanische Investoren und europäische Investoren trugen jeweils rund 44 % zum internationalen Kapital bei. Investoren aus Asien bzw. Middle East waren für circa 12 % verantwortlich. Der Anteil internationaler Verkäufer am Gesamtvolumen bezifferte sich auf insgesamt rund 37 %. Unter diesen führten mit circa 65 % ebenfalls nordamerikanische Investoren die Rangliste an. Den übrigen Anteil von rund 35 % investierten Kapitalgeber aus dem europäischen Ausland.

Fazit und Prognose

Für das Jahr 2019 wird ein Transaktionsvolumen um die 4,0 Mrd. € erwartet und damit ein Ergebnis über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre, welcher im Bereich von 3,8 Mrd. € liegt. Eine weiterhin solide Pipeline sowie die ungebrochen hohe Nachfrage, insbesondere an Core-Objekten im CBD, aber auch zunehmend an peripheren Lagen, werden für ein hohes Transaktionsvolumen sorgen.



Die aktuellen Entwicklungen auf dem Vermietungsmarkt begünstigen die Rahmenbedingungen für Investments in der Hansestadt.

KONTAKT

Corinna Nürnberger Consultant | Research
 +49 40 328701-128 corinna.nuernberger@colliers.com



ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

Corinna Nürnberger
Consultant | Research
+49 40 328701-128
corinna.nuernberger@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Chilehaus, Foto von Carlos Ibáñez auf Unsplash
Innenseite: City Süd, Colliers International

Copyright © 2019 Colliers International Hamburg GmbH

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.

© 2019. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Hamburg GmbH
Burchardstraße 17
20095 Hamburg

