



BÜROVERMIETUNG

Q1 | 2019 | HAMBURG



Fast Facts

	Q1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	137.400 m ²	+ 34,7 %
Vermietungsumsatz	134.600 m ²	+ 38,8 %
Leerstand	461.000 m ²	- 22,5 %
Leerstandsquote	3,4 %	- 90 bp
Spitzenmiete	28,00 €/m ²	+ 7,7 %
Durchschnittsmiete	16,00 €/m ²	+ 3,9 %

Ausblick 2019

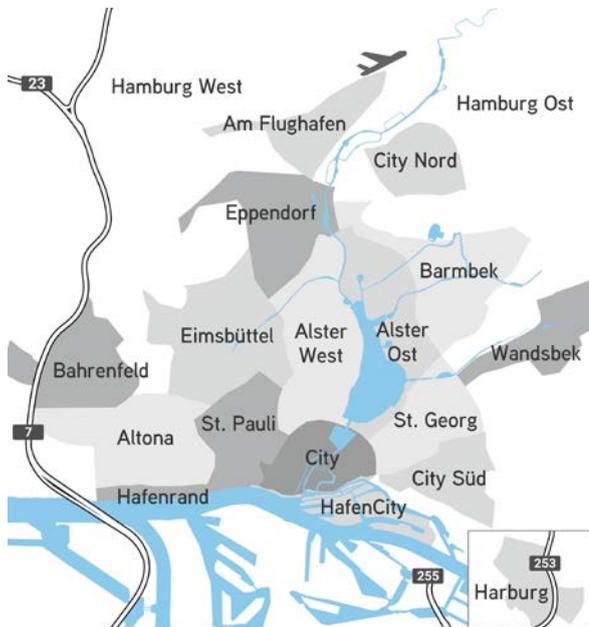
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

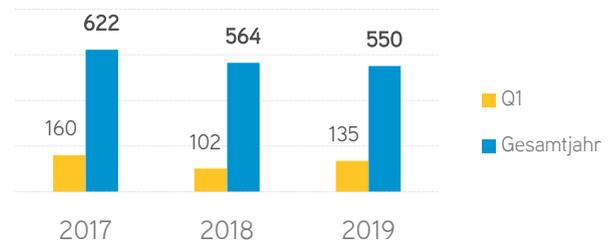
Der Hamburger Bürovermietungsmarkt startete äußerst dynamisch in das neue Jahr: Innerhalb der ersten drei Monate wurden rund 137.400 m² umgesetzt und damit mehr als ein Drittel gegenüber dem Vorjahr. Dies unterstreicht die anhaltend hohe Nachfrage nach Büroflächen. Größter Flächenabnehmer im Quartalsverlauf war das Social-Media Unternehmen XING, welches 2021 rund 21.600 m² im Unilever-Haus in der HafenCity beziehen wird. Unilever sicherte sich im Gegenzug als Single-Tenant-Nutzer die innerstädtische Projektentwicklung

Neue Burg 1, welche ca. 6.500 m² umfasst. Die zunehmende Anspannung am Markt spiegelt sich nicht nur in den hohen Vorvermietungsquoten der Projektpipeline wider, sondern auch am schwindenden Leerstand, der zu Jahresbeginn auf 461.000 m² fiel und einer Leerstandsquote von 3,4 % entspricht. Aufgrund der Vielzahl an Gesuchen werden sich diese Entwicklungen weiter verstärken. Somit erscheint 2019 einerseits ein Flächenumsatz um die 550.000 m² realistisch und andererseits ein Leerstandszenario unter der 3-Prozent-Marke.

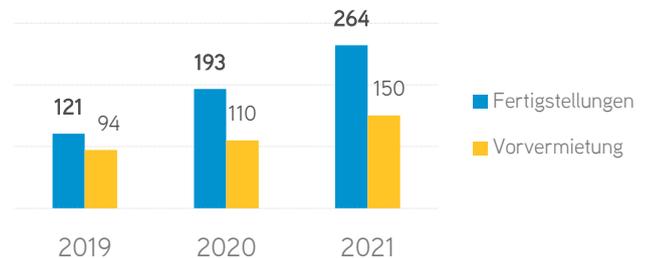
Teilmärkte



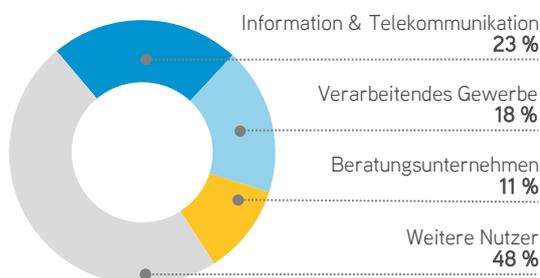
Flächenumsatz in 1.000 m²



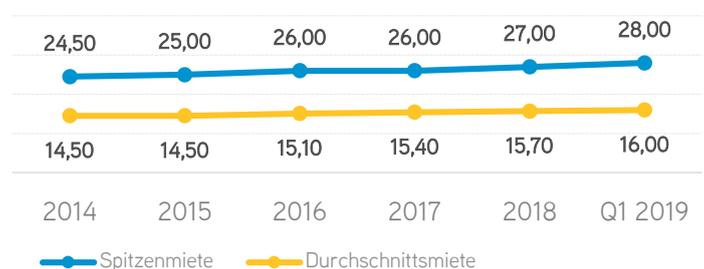
Fertigstellungen und Vorvermietung in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Fast Facts

	Q1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	485 Mio. €	- 61,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,20 %	- 10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler/ Bauträger	

Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite
▼	▶

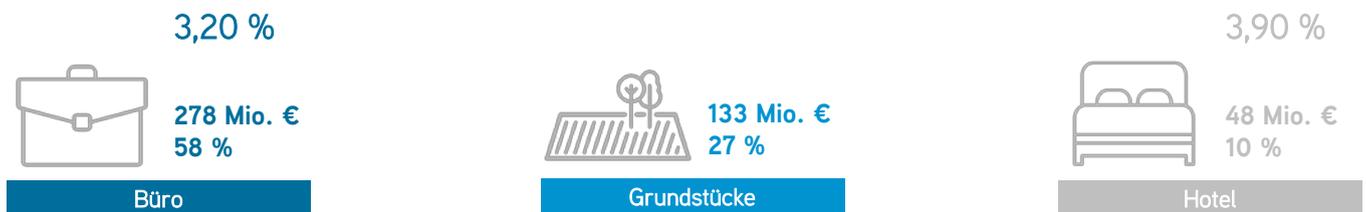
Der Markt im Überblick

Nach dem Rekordergebnis Ende 2018 mit einem Transaktionsvolumen von rund 5,7 Mrd. € gingen die Aktivitäten am Hamburger Investmentmarkt im ersten Quartal 2019 deutlich zurück. Nichtsdestotrotz ist die Stimmung positiv und der Rückgang weitestgehend auf einen Produktmangel von hochvolumigen Objekten zurückzuführen. Größte Transaktion stellte der Grundstücksverkauf vom Großen Burstah 3 von der Commerz Real an die Gator Beteiligungsge-

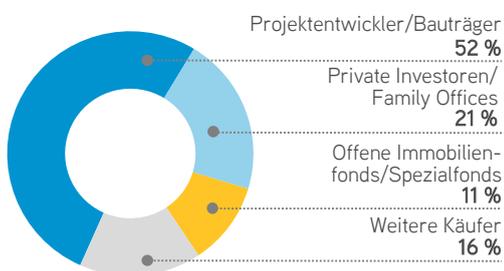
sellschaft mit rund 100 Mio. € dar. Hauptfokus der Investoren lag wie gewohnt auf Büroimmobilien, die für rund 58% des Transaktionsvolumen verantwortlich waren. Aufgrund der relativ geringen Aktivität waren auch keine wesentlichen Veränderungen beim Renditeniveau zu vernehmen. Lediglich im Sektor Industrie und Logistik fiel die Spitzenrendite auf 4,40%. Für 2019 ist erneut ein sehr gutes Ergebnis mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 4 Mrd. € zu erwarten.

Brutto-Spitzenrendite bedeutender Assetklassen in %

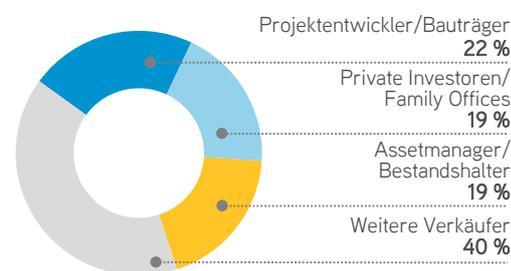
Transaktionsvolumen nach Assetklasse in €, Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



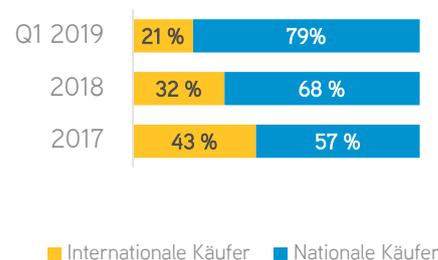
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



Corinna Nürnberger
 Consultant | Research
 Hamburg
 +49 40 328 701 128
 corinna.nuernberger@colliers.com