



BÜROVERMIETUNG

H1 | 2019 | HAMBURG



Fast Facts

	H1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	316.900 m ²	+ 40,8 %
Vermietungsumsatz	261.000 m ²	+ 24,3 %
Leerstand	398.000 m ²	- 30,4 %
Leerstandsquote	2,9 %	- 130 bp
Spitzenmiete	28,00 €/m ²	+ 5,7 %
Durchschnittsmiete	16,50 €/m ²	+ 6,5 %

Ausblick 2019

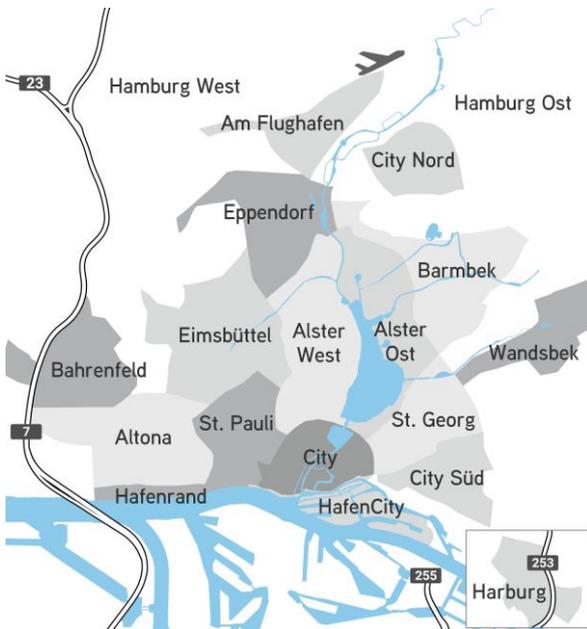
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

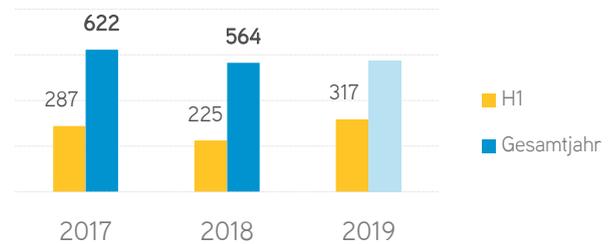
Der Bürovermietungsmarkt in Hamburg konnte seine starke Dynamik unverändert beibehalten und hat zur Jahresmitte ein Rekordergebnis eingefahren. Der registrierte Flächenumsatz von 316.900 m² liegt 41 % über dem 10-jährigen Durchschnitt. Das herausragende Ergebnis wurde von dem Baustart der Otto-Hauptverwaltung mit 40.000 m² sowie der Anmietung der Universität über 31.000 m² im Alten Fernmeldeamt befeuert. Dazu kamen Großdeals von Vattenfall und Xing aus dem ersten Quartal. Der Leerstand sank drastisch

auf 2,9 % und somit auf 398.000 m² ab. Entsprechend hoch sind die Vorvermietungen in der Projektpipeline, 71 % der bis 2021 auf den Markt kommenden Flächen sind bereits vergeben. Projektentwicklungen werden daher immer bedeutender, so sicherte sich die Scout-Gruppe über 6.000 m² im ADMI AHOI Refurbishment. Die Durchschnittsmiete sprang binnen Jahresfrist von 15,50 €/m² auf 16,50 €/m². Aufgrund des starken Halbjahres erwarten wir einen Flächenumsatz von über 550.000 m² sowie einen weiter abschmelzenden Leerstand.

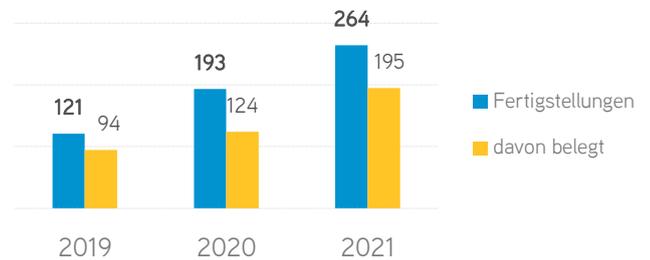
Teilmärkte



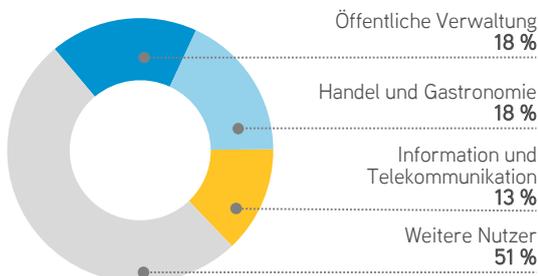
Flächenumsatz in 1.000 m²



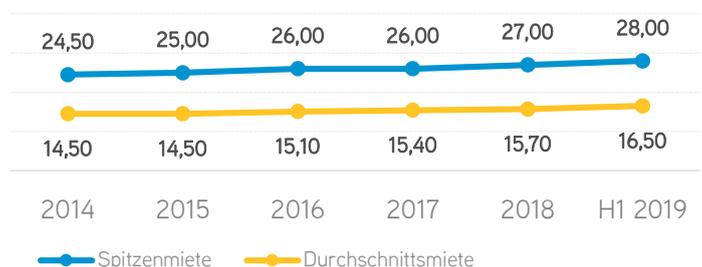
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Fast Facts

	H1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.004 Mio. €	- 52,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,20 %	- 10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler/ Bauträger	

Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite
▼	▶

Der Markt im Überblick

Der zurückhaltende Jahresstart auf dem Hamburger Investmentmarkt hat sich auch zur Jahresmitte fortgesetzt. Dennoch konnte die Milliarden-Grenze knapp geknackt werden. Ausschlaggebend für das ruhige Fahrwasser ist jedoch keine Nachfrageschwäche, sondern fehlende großvolumige Abschlüsse. Büroimmobilien standen mit 64 % auf den Ankaufslisten wiederholt ganz oben. Grundstücke erreichten einen hohen Anteil von 14 %, hier haben sich viele Projektentwickler

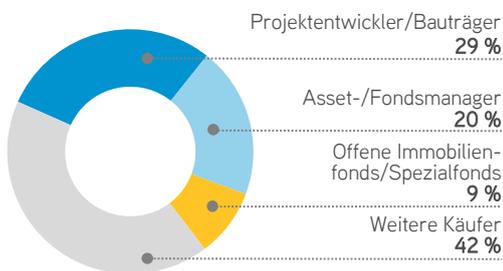
Entwicklungsflächen gesichert, die in Zukunft für eine volle Angebotspipeline sorgen werden. Die Renditen blieben zum Ende des Halbjahres bei jeweils 3,20 % in der Spitze für Büro und Einzelhandel stabil. Die Renditen für Industrie und Logistik gab leicht auf 4,35 % nach. Einige große Deals sind noch im Markt unterwegs, sodass die zweite Jahreshälfte deutlich dynamischer verlaufen wird. Für 2019 wird ein Transaktionsvolumen von bis zu 4,0 Mrd. € erwartet.

Bedeutende Assetklassen

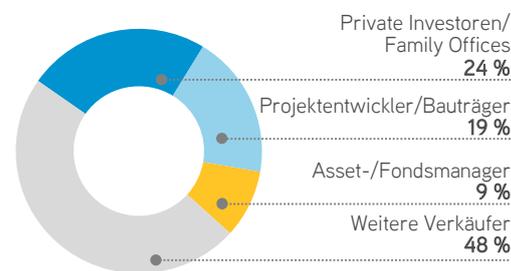
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



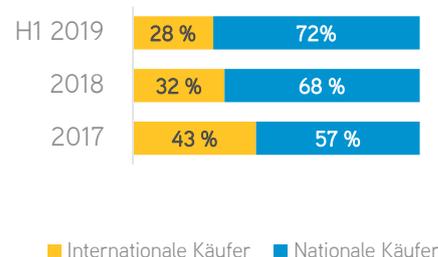
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



Marc Steinke
 Consultant | Research & GIS
 +49 211 862062-40
 marc.steinke@colliers.com