



BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2019 | HAMBURG



Fast Facts

	Q1-3 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	431.200 m ²	+ 2,7 %
Vermietungsumsatz	385.300 m ²	+ 8,5 %
Leerstand	365.000 m ²	- 32,2 %
Leerstandsquote	2,6 %	- 130 bp
Spitzenmiete	28,50 €/m ²	+ 7,5 %
Durchschnittsmiete	17,30 €/m ²	+11,6 %

Ausblick 2019

Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

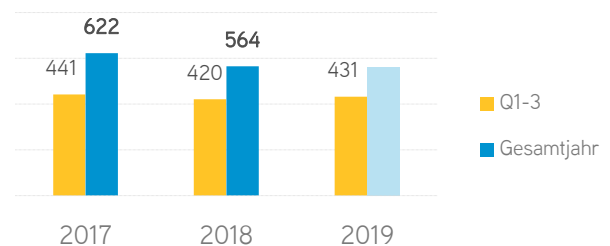
Der Hamburger Bürovermietungsmarkt konnte auch im dritten Quartal die lebhafteste Vermietungsaktivität aufrechterhalten. Der kumulierte Flächenumsatz von 431.200 m² übertrifft das Vorjahresergebnis um knapp 3 % und liegt 18 % über dem langjährigen Zehnjahresschnitt. Das Rekordergebnis aus dem Jahr 2017 wurde durch das Ausbleiben von Großabschlüssen im Segment von über 10.000 m² im dritten Quartal zwar verfehlt, der Flächenumsatz summierte sich dennoch auf knapp 115.000 m². Die Leerstandsquote ist weiter gesunken und hat Ende September

einen neuen Tiefstand von 2,6 % erreicht. Im Hamburger Marktgebiet stehen lediglich noch 365.000 m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Das Fertigstellungsvolumen von rund 70.000 m² konnte in den ersten drei Quartalen kaum für Entlastung sorgen. Die Spitzenmiete ist im dritten Quartal auf 28,50 €/m² gestiegen, während die gewichtete Durchschnittsmiete Ende September bei 17,30 €/m² lag. Auch für das Abschlussquartal wird eine anhaltend hohe Nachfrage erwartet, sodass der Flächenumsatz voraussichtlich 550.000 m² übertreffen wird.

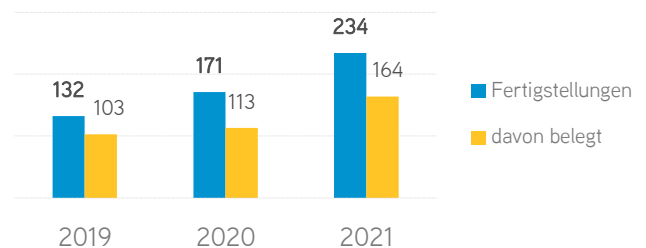
Teilmärkte



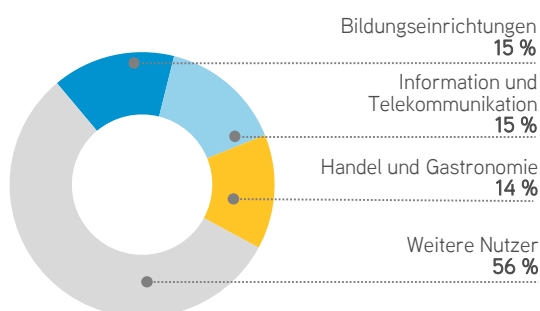
Flächenumsatz in 1.000 m²



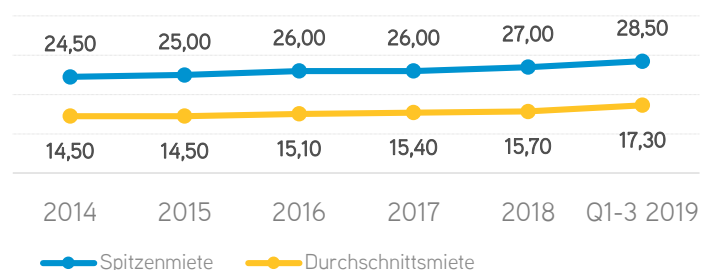
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1-3 | 2019 | HAMBURG



Fast Facts

	Q1-3 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	2.419 Mio. €	- 37,5 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,20 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds/Spezialfonds	

Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

Der Markt im Überblick

Nach einer zurückhaltenden ersten Jahreshälfte hat der Hamburger Investmentmarkt im dritten Quartal Fahrt aufgenommen. Das gewerbliche Transaktionsvolumen in der Hansestadt summierte sich in den ersten neun Monaten dieses Jahres auf 2,4 Mrd. €. Auf das dritte Quartal entfällt mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,4 Mrd. € rund 58 % des Gesamtvolumens. Der Anteil von Büroimmobilien am Investitionsvolumen hat sich, insbesondere durch Portfolio-Transaktionen mit einem hohen

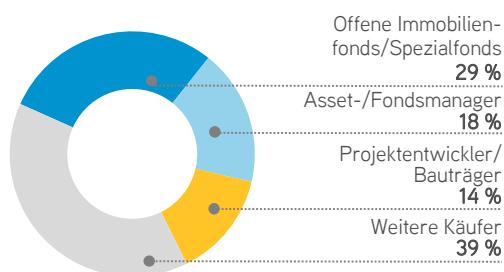
Büroanteil, auf einen neuen Höchstwert von 73 % gesteigert. Die Renditeentwicklungen der einzelnen Assetklassen variierten: Während die Spitzenrendite für Premium-Büroobjekte stabil bei 3,20 % lag, stieg sie für Einzelhandelsobjekte um 10 Basispunkte auf 3,30 %. Die Rendite für Industrie und Logistik gab hingegen auf 4,20 % nach. Voraussichtlich wird das vierte Quartal die starke Q3-Performance nochmals übertreffen, sodass für 2019 ein Transaktionsvolumen von über 4 Mrd. € erwartet wird.

Bedeutende Assetklassen

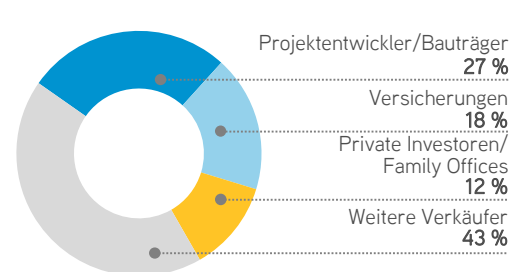
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

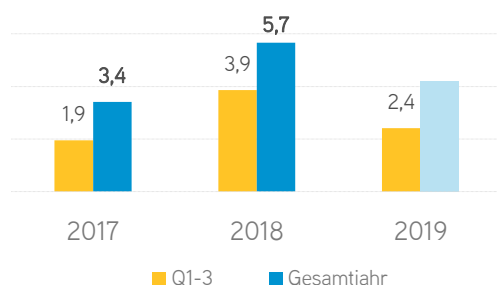


TOP 3 Verkäufergruppen



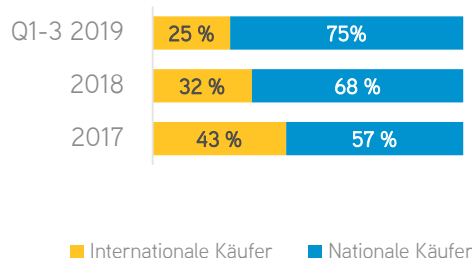
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



Simon Gstalter
Senior Consultant | Research
+49 40 328701-172
simon.gstalter@colliers.com