



HAMBURG

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2019/2020



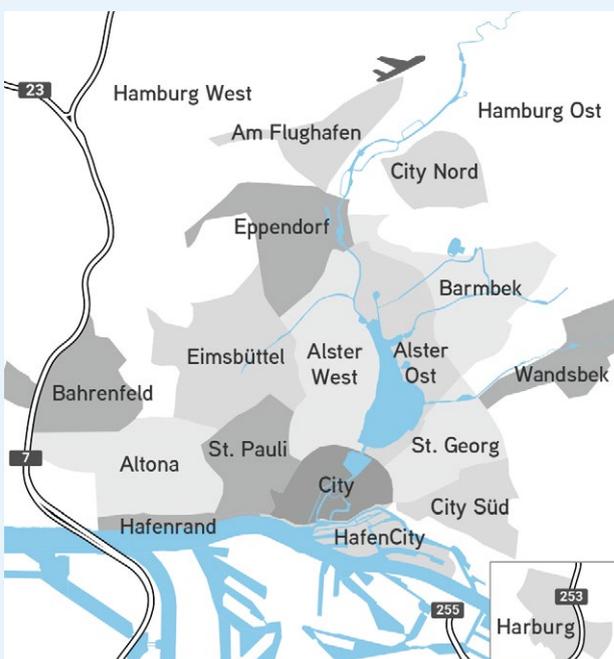


CITY FACTS HAMBURG

Einwohnerzahl in 1.000	1.841
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	996
Arbeitslosenquote in %	5,9
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.720

Fast Facts

Bürovermietung Hamburg	2019	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	535.400 m ²	- 5,1%
Vermietungsumsatz	487.900 m ²	- 0,8%
Spitzenmiete	29,00 €/m ²	7,4%
Durchschnittsmiete	17,30 €/m ²	10,2%
Leerstandsquote	2,5%	- 110 bp
Flächenbestand	13,85 Mio. m ²	0,8%



Erzielte Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
City	29,00	22,50
HafenCity	26,00	20,00
Hafenrand	23,50	21,00
Alster West	24,00	18,20
Alster Ost	24,00	17,00
St. Georg	20,00	17,20
City Süd	16,00	12,60
St. Pauli	23,50	19,50
Altona	18,00	14,70
Bahrenfeld	16,00	12,90
Eimsbüttel	15,50	12,80
Eppendorf	16,50	13,50
Am Flughafen	13,00	10,10
City Nord	16,00	11,20
Barmbek	16,50	12,10
Wandsbek	15,00	9,40
Harburg	15,50	12,00
Hamburg Ost	18,00	12,80
Hamburg West	15,00	10,60

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

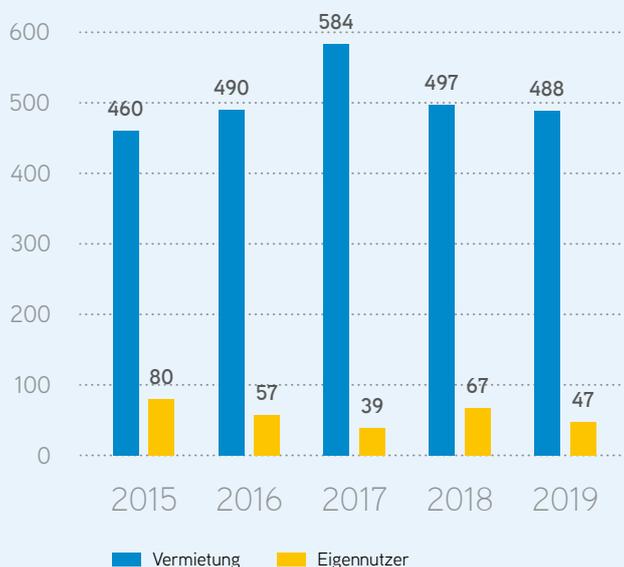
Der erzielte Büroflächenumsatz summierte sich in Hamburg im Jahr 2019 auf 535.400 m². Das Resultat blieb damit 5 % hinter dem Vorjahresergebnis zurück, übertraf den langjährigen Zehnjahreschnitt jedoch um 5 %. Damit setzte sich der bereits im Jahr 2018 beobachtete Trend 2019 weiter fort: Der Flächenumsatz bewegte sich durch die anhaltend lebhaftere Nachfrage weiterhin auf einem hohen Niveau, war aber das zweite Jahr in Folge rückläufig.

Neben einem verhaltenen 4. Quartal, auf das lediglich 104.200 m² entfielen, war vor allem das Ausbleiben von großflächigen Abschlüssen im Segment mit mehr als 10.000 m² in der zweiten Jahreshälfte für das durchschnittliche Gesamtergebnis verantwortlich. Nachdem bereits im 1. Halbjahr vier Großabschlüsse durch die Universität Hamburg, die OTTO Group, XING und Vattenfall mit jeweils mehr als

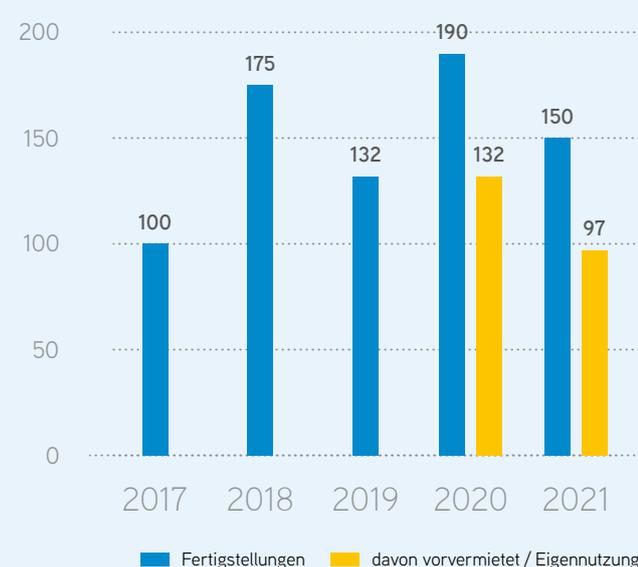
10.000 m² registriert wurden, war die Anmietung von rund 8.400 m² durch Lichtblick in der Projektentwicklung ConneXion der größte Abschluss der zweiten Jahreshälfte.

Der Teilmarkt City konnte sich trotz der sich weiter verschärfenden Flächenknappheit im Zentrum als gefragtester Bürostandort behaupten und einen Flächenumsatz von 123.500 m² generieren. Die Vermietungsaktivität konzentrierte sich dabei hauptsächlich auf das kleinteilige Segment bis 1.000 m². Hamburg Ost belegte mit einem Flächenumsatz von 70.000 m² den zweiten Platz. Die größten Flächenabnehmer waren mit einem Anteil von rund 14 % am Gesamtvolumen Unternehmen aus der Informations- und Telekommunikationsbranche, gefolgt von Bildungseinrichtungen mit 13 %.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

Die Hamburger Spitzenmiete erreichte zum Jahresende einen Wert von 29,00 €/m². Dies entsprach einer Erhöhung um 7 % gegenüber dem Vorjahreswert. In Einzelfällen wurden auch Mietabschlüsse oberhalb von 30,00 €/m² registriert, die allesamt auf Anmietungen in innerstädtischen Projektentwicklungen oder Refurbishments entfielen. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg im vergleichbaren Zeitraum um mehr als 10 % auf 17,30 €/m². Damit hat sich das Mietwachstum der vorherigen Jahre nochmals deutlich beschleunigt.

Angebot und Leerstand

Die Leerstandsquote sank im Jahresverlauf um 110 Basispunkte von 3,6 % auf 2,5 %. Zum Jahresende standen im Hamburger Büromarkt lediglich noch 345.000 m² zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. In der Hamburger City lag der Wert mit 2,0 % sogar noch niedriger.

Entwicklungsschwerpunkte

Die Pipeline für 2020 beläuft sich auf rund 190.000 m². Entwicklungsschwerpunkte bilden dabei die Hamburger City und der Hamburger Westen in den Teilmärkten Altona und Bahrenfeld. Bereits zum Jahresbeginn sind vom erwarteten Fertigstellungsvolumen rund zwei Drittel der Flächen vergeben, sodass nur mit geringer Entlastung durch Neubaufertigungen zu rechnen ist.

Fazit und Prognose

Im laufenden Jahr wird sich das Mietpreiswachstum fortsetzen und die Spitzenmiete auf über 30,00 €/m² in die Höhe treiben. Hinsichtlich des Flächenumsatzes wird das Jahr 2020 keine neuen Rekorde brechen. Der Flächenmangel war bereits 2019 spürbar und wird sich noch weiter verschärfen. Zudem werden einige Nutzer ihre Expansionspläne vor dem Hintergrund der eingetrübten Konjunktur und Weltwirtschaftslage kritischer abwägen, sodass für 2020 von einem erneut rückläufigem Flächenumsatz auszugehen ist, der die 500.000 m² nicht überschreiten wird.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

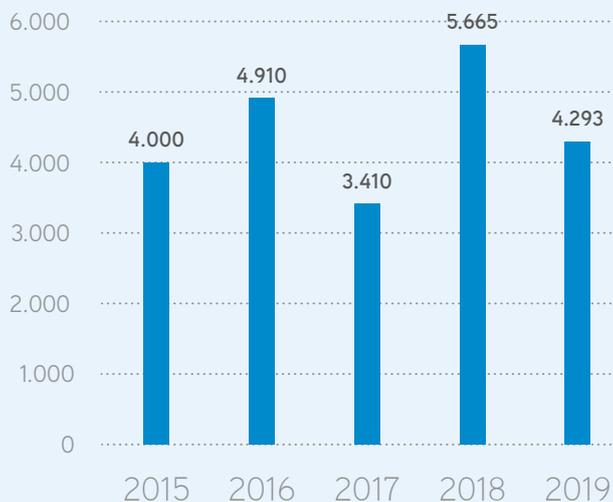
Der Hamburger Investmentmarkt hat durch eine von zahlreichen Transaktionen geprägte Jahresendrallye ein solides Jahr 2019 verbuchen können. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in Hamburg belief sich auf 4,3 Mrd. €. Damit blieb das Resultat zwar 24 % hinter dem Rekordergebnis aus dem Vorjahr zurück, übertraf den Zehnjahresschnitt aber um fast ein Drittel und entsprach in etwa dem Schnitt der vergangenen fünf Jahre. Insbesondere gegen Jahresende wurden

noch mehrere großvolumige Transaktionen unterzeichnet, sodass auf das 4. Quartal mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,8 Mrd. € rund 42 % des Gesamtvolumens entfielen. Einzel betrachtet war das Abschlussquartal 2019 das umsatzstärkste Quartal, das jemals in Hamburg registriert wurde. Die rückläufige Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr ist daher insbesondere auf die verhaltene erste Jahreshälfte zurückzuführen.

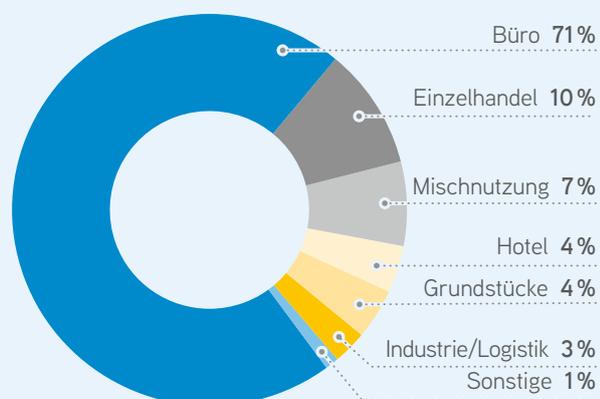
Fast Facts

Investment Hamburg	2019	2018
Transaktionsvolumen	4.293 Mio. €	5.665 Mio. €
Portfoliotransaktionen	36 %	24 %
Internationale Käufer	29 %	32 %
Internationale Verkäufer	37 %	37 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 71 %	Büro 61 %
Spitzenrendite Büro	3,20 %	3,20 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2019 Anteil in %



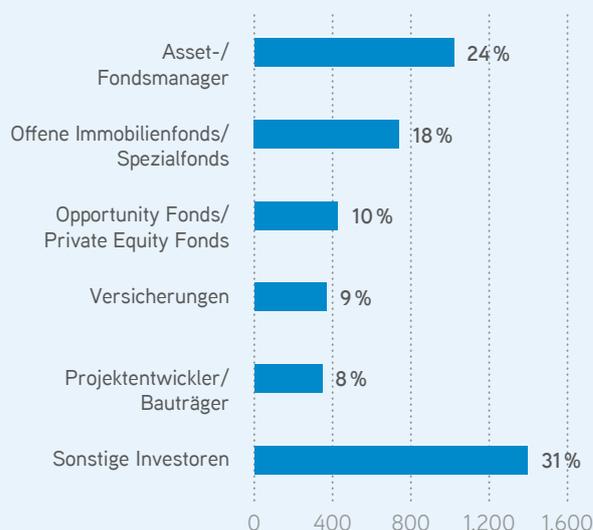
Angebot und Nachfrage

Ein ähnlich hohes Ergebnis wie im Jahr 2018, als das Investitionsvolumen auf über 5,6 Mrd. € angewachsen war, ist vor allem auf die anhaltende Produktknappheit zurückzuführen. Investorensseitig ist nach wie vor ein hohes Kaufinteresse zu beobachten, das von der Niedrigzinspolitik und niedrigen Finanzierungskosten weiter befeuert wird. Dabei fragten Investoren insbesondere Büroimmobilien nach: Insgesamt summierte sich 2019 das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien auf über 3 Mrd. €. Dies entspricht einem Anteil von 71 % und hat die Spitzenposition der Assetklasse gefestigt. Mit den Verkäufen des Edge HafenCity, des Neubaus der Euler-Hermes Zentrale und des Economic Quarter in der City-Süd wurden weitere hochpreisige Einzelabschlüsse im Bürosegment verzeichnet. Mit einem Anteil von knapp 10 % belegten Einzelhandelsimmobilien weit abgeschlagen den zweiten Platz.

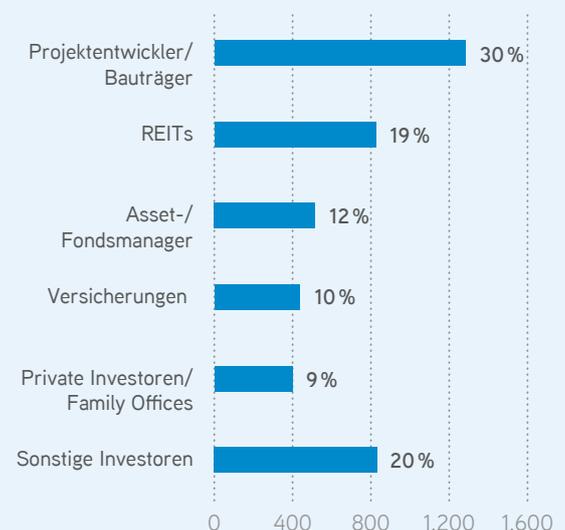
Der Anteil an Portfoliotransaktionen stieg von 24 % im Jahr 2018 auf 36 % 2019. Einen herausragenden Anteil hatte dabei der Transfer des Millennium-Portfolios, das von der Commerz Real erworben wurde. Der Core-Deal beinhaltete unter anderem auch acht Büro- und Einzelhandelsobjekte in Hamburg, die sich auf ein Volumen von deutlich über 400 Mio. € summierten.

Am investitionsfreudigsten zeigten sich im vergangenen Jahr Asset- und Fondsmanager mit einem Anteil von 24 % des gesamten Investitionsvolumens. An zweiter Stelle folgten offene Immobilien- und Spezialfonds mit einem Anteil von rund 18 %. Im Hinblick auf die Verkäuferseite waren Projektentwickler und Bauträger mit einem Investitionsvolumen von 1,3 Mrd. €, was einem Anteil von 30 % entspricht, am aktivsten. Auf dem zweiten Platz reihten sich REITs ein, die insbesondere von der Übernahme des Gewerbeimmobilienbestandes des REIT Dream Global durch den Opportunityfonds Blackstone profitierten.

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



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



Renditen

Nach der segmentübergreifenden Renditekompression der letzten Jahre gab es 2019 nur geringfügige Änderungen: Die Brutto-Spitzenrendite für Premium-Büroimmobilien blieb im Jahresverlauf stabil bei 3,20 %, während die Rendite von Geschäftshäusern geringfügig um 10 Basispunkte auf 3,30 % anstieg. Bei Logistikimmobilien war hingegen eine weitere Kompression von 4,50 % auf 4,20 % zu beobachten. Die Spitzenrendite für Hotels gab um 25 Basispunkte nach und lag zum Jahresende bei 3,75 %. Die Seitwärtsbewegung im Bürosegment im vergangenen Jahr beruhte unter anderem auch auf dem Mangel an Top-Objekten, die am Markt gehandelt wurden. Sofern solche Objekte in CBD-Lage 2020 auf den Markt kommen, wird in Anbetracht der finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem hohen Anlagedruck auf der Kapitalseite eine weitere Renditekompression im Bereich von 20 bis 30 Basispunkten im Spitzensegment zu verzeichnen sein. Darüber hinaus ist bereits 2019 eine zunehmende Dynamik in aufstrebenden Teilmarktsegmenten abseits der klassischen Büromärkte zu erkennen gewesen, die zu einer voranschreitenden Angleichung der Spitzenrenditen von A- und B-Lagen geführt hat und sich 2020 fortsetzen wird.

Fazit und Prognose

Das rückläufige Transaktionsvolumen im Jahr 2019 von 4,3 Mrd. € begründete sich hauptsächlich durch eine verhaltene und durch Produktmangel geprägte erste Jahreshälfte.

Im laufenden Jahr wird das Transaktionsvolumen den rückläufigen Trend aus dem Jahr 2019 voraussichtlich nicht fortsetzen. Das lebhafteste Abschlussquartal mit dem stärksten jemals erzielten Quartalsergebnis von 1,8 Mrd. € hat das hohe Investoreninteresse an Hamburger Immobilien bestätigt und lässt hoffnungsvoll auf 2020 blicken: Ein ansteigendes Transaktionsvolumen, das den Fünf-Jahres-Schnitt von rund 4,3 Mrd. € deutlich übertreffen und die 5-Mrd.-€-Grenze überschreiten wird, ist in Hinblick auf eine gefüllte Transaktions-Pipeline bei weiterhin hoher Nachfrage erzielbar. Die Spitzenrenditen werden in Anbetracht des hohen Drucks auf der Kapitalseite weiter sinken und haben den Boden in Hamburg noch nicht gefunden.



Die Signale für ein erfolgreiches Jahr auf dem Hamburger Investmentmarkt stehen auf Grün! Auf dem Büervermietungsmarkt bleibt 2020 der Flächenmangel das bestimmende Thema.

KONTAKT

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



ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

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

Bildnachweis

Titelseite: Colliers International

Innenseite: Cristina Gottardi auf Unsplash

Copyright © 2020 Colliers International Deutschland 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.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Hamburg GmbH
Burchardstraße 17
20095 Hamburg

