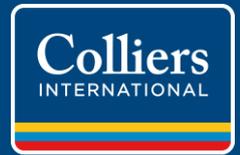




BÜROVERMIETUNG

Q1 | 2020 | HAMBURG



Fast Facts

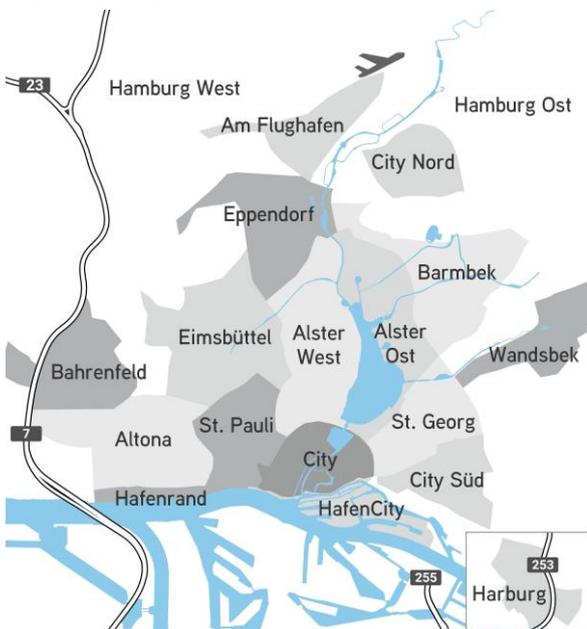
	Q1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	98.300 m ²	- 28,5 %
Vermietungsumsatz	97.000 m ²	- 27,9 %
Leerstand	355.800 m ²	- 22,8 %
Leerstandsquote	2,7 %	- 130 bp
Spitzenmiete	30,00 €/m ²	+ 7,1 %
Durchschnittsmiete	17,30 €/m ²	+8,1 %

Der Markt im Überblick

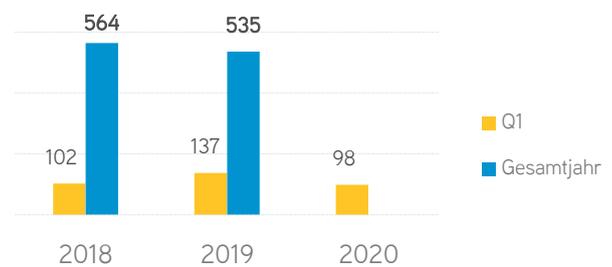
Der Hamburger Büromarkt startete das Jahr mit einem Flächenumsatz von 98.300 m², der 28 % unter dem starken Vorjahresergebnis lag. Das Resultat verfehlte zudem den langjährigen Zehnjahresschnitt um 11 %. Der vergleichsweise ruhige Jahresauftakt lässt sich vor allem durch das Ausbleiben von großflächigen Abschlüssen mit mehr als 10.000 m² erklären. Corona-bedingte Auswirkungen lassen sich in den ermittelten Quartalszahlen noch nicht ablesen. Die Spitzenmiete erreichte Ende März erstmals die Marke von 30,00 Euro pro m², während die

Leerstandsquote leicht um 10 Basispunkte auf 2,6 % anstieg, damit aber auf einem niedrigen Niveau bleibt. In Folge der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen ab Mitte März ist von einem deutlich verminderten Flächenumsatz in den kommenden Monaten auszugehen. Der Einfluss auf die weitere Mietpreisentwicklung wird nicht zuletzt davon abhängen, wie viele Untermietflächen kurzfristig von Unternehmen auf dem Markt angeboten werden, die ihre Expansionspläne aufgrund der derzeitigen Lagen neu bewerten müssen.

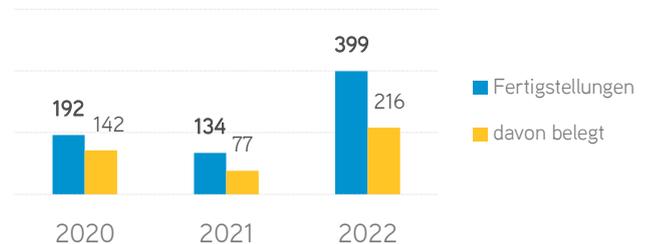
Teilmärkte



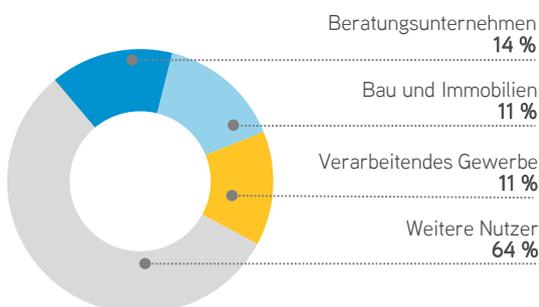
Flächenumsatz in 1.000 m²



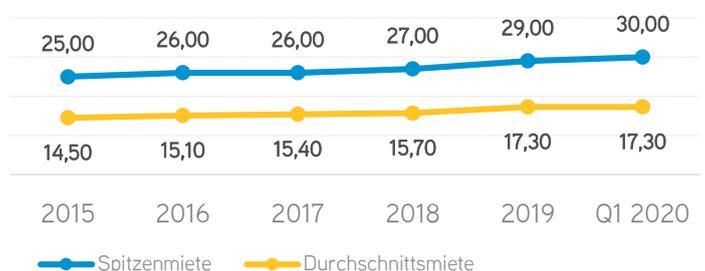
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1 | 2020 | HAMBURG



Fast Facts

	Q1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	939 Mio. €	+ 93,6 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,20 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset/ Fund Manager)	

Der Markt im Überblick

Der Hamburger Investmentmarkt hat den Schwung des furiosen Abschlussquartals 2019 mit in das erste Quartal nehmen können und ist stark in das Jahr 2020 gestartet: Das gewerbliche Transaktionsvolumen summierte sich auf 939 Mio. €. Innerhalb der letzten zehn Jahre, wurde nur 2018 ein noch höheres Volumen im Auftaktquartal erzielt. Auswirkungen der Corona-Pandemie lassen sich in den ermittelten Quartalszahlen noch nicht ablesen. Unmittelbaren Folgen der gesellschaftlichen und

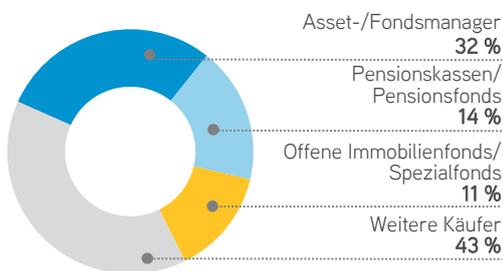
wirtschaftlichen Einschränkungen werden sich erst in den folgenden Quartalen bemerkbar machen. Renditeverschiebungen wurden seit Jahresbeginn keine registriert. Die Brutto-Spitzenrenditen blieben im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 3,20 % im Bürosegment und 3,30 % für Einzelhandelsimmobilien. Eine exakte Prognose bezüglich des Transaktionsvolumens ist in Anbetracht der Ungewissheit über die Länge des derzeitigen Shut-Downs kaum möglich und wird maßgeblich vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie abhängen.

Bedeutende Assetklassen

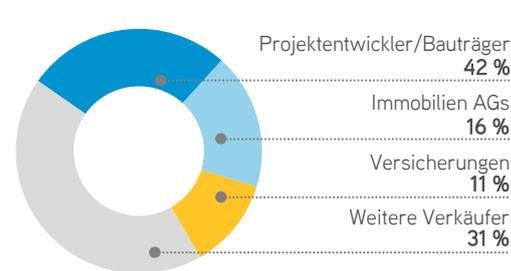
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



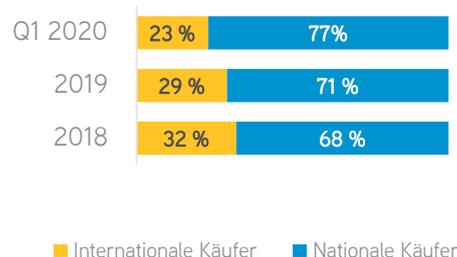
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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