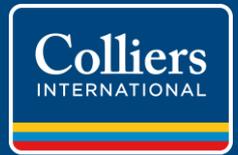




BÜROVERMIETUNG

H1 | 2020 | HAMBURG



Fast Facts

	H1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	174.900 m ²	- 44,8 %
Vermietungsumsatz	169.500 m ²	-35,1 %
Leerstand	382.900 m ²	- 3,8 %
Leerstandsquote	2,8 %	- 10 bp
Spitzenmiete	30,00 €/m ²	+ 7,1 %
Durchschnittsmiete	17,00 €/m ²	+ 3,0 %

Ausblick 2020

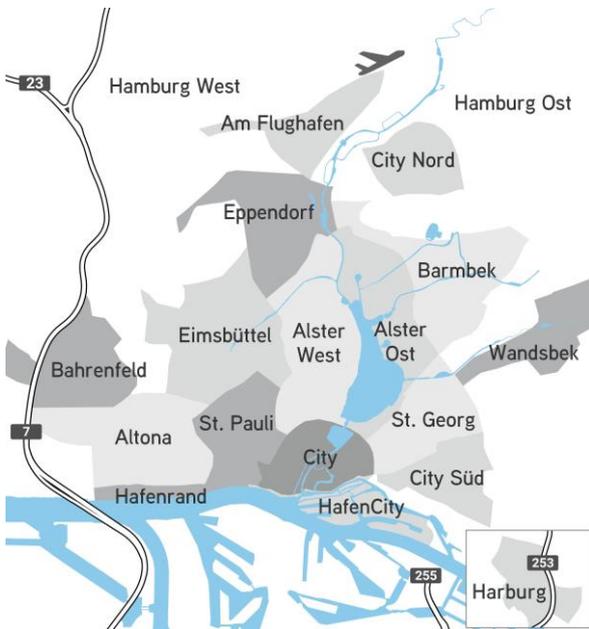


Der Markt im Überblick

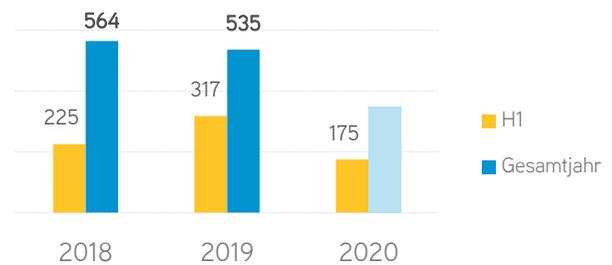
Der Hamburger Büromarkt beendet das erste Halbjahr im Krisenmodus und lag mit einem Flächenumsatz von rund 175.000 m², 45 % unter dem Vorjahresergebnis. Das Resultat verfehlte ebenso den Fünfjahreschnitt um 33 % und lag 26 % unter dem langjährigen Zehnjahresschnitt. Zum einen haben sich im zweiten Quartal mit einem Flächenumsatz von nur 76.600 m² die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich bemerkbar gemacht, zudem wurden im bisherigen Jahresverlauf keine Großflächenabschlüsse mit mehr als 10.000 m² unterzeichnet.

Die Leerstandsquote stieg im zweiten Quartal um 20 Basispunkte auf 2,8 % an. Einflüsse der derzeitigen Lage auf die Hamburger Büromieten sind derzeit noch nicht erkennbar: die Spitzenmiete liegt weiterhin bei 30,00 €, während die Durchschnittsmiete 17,00 €/m² beträgt. Sofern im weiteren Jahresverlauf kein zweiter Lockdown angeordnet wird, ist ein erneuter Flächenumsatz im Bereich des Halbjahresergebnis vorstellbar. Die Leerstände werden in Folge der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie ansteigen, jedoch in einem gesunden Bereich unter 5 % bleiben.

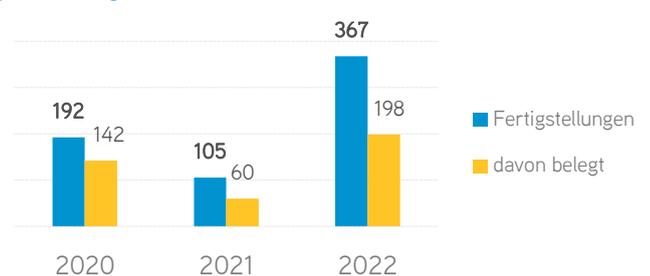
Teilmärkte



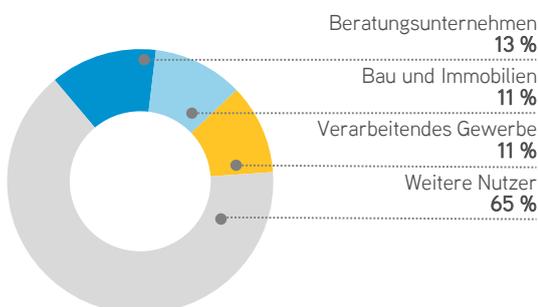
Flächenumsatz in 1.000 m²



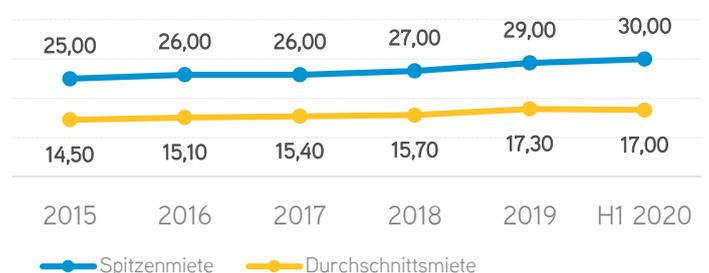
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Fast Facts

	H1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.795 Mio. €	+ 78,8 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,20 %	+/- 0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler/ Bauträger	

Ausblick 2020

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

Der Markt im Überblick

Der Hamburger Investmentmarkt hat trotz der prognostizierten Rezessionsszenarien ein starkes erstes Halbjahr mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von 1,8 Mrd. € verbucht. Damit übertrumpft das Ergebnis das Volumen des Vorjahres um knapp 80 % und liegt 37 % über dem Zehnjahresschnitt. Marktprägend waren in Q2 die Verkäufe des Ericus-Contors und des Neuen Dovenhofs. Mit einem Anteil von 50 % am Investitionsvolumen waren Büroimmobilien die

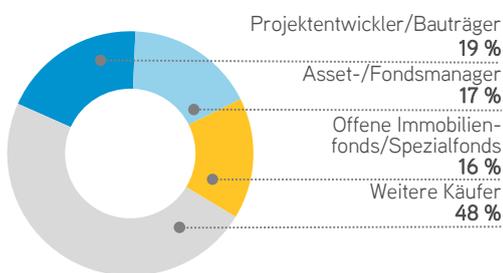
nachgefragteste Assetklasse. Die Brutto-Spitzenrenditen blieben stabil bei 3,20 % im Bürosegment und 3,30 % für Einzelhandelsimmobilien. Sofern keine erneuten Lockdown-Maßnahmen notwendig sein werden, ist auch im zweiten Halbjahr kein Einbruch im Transaktionsvolumen zu erwarten. Aufgrund der stabilen Rahmenbedingungen und dem anhaltenden Niedrigzinsumfeld ist ein Transaktionsvolumen, das erneut die 4-Mrd. € Grenze überschreitet, vorstellbar.

Bedeutende Assetklassen

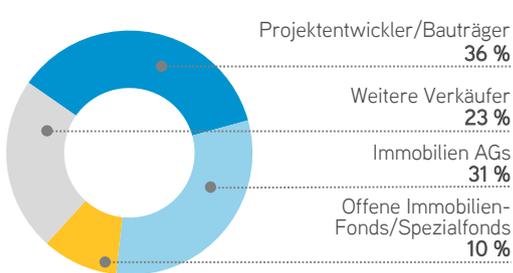
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



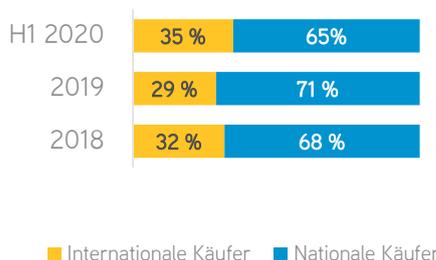
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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