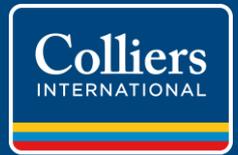




BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2020 | HAMBURG



Fast Facts

	Q1-3 2020	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	241.500 m ²	- 44,0 %
Vermietungsumsatz	229.700 m ²	- 40,4 %
Leerstand	390.400 m ²	+ 7,0 %
Leerstandsquote	2,8 %	+ 20 bp
Spitzenmiete	30,00 €/m ²	+ 5,3 %
Durchschnittsmiete	17,10 €/m ²	- 1,2 %

Ausblick 2020

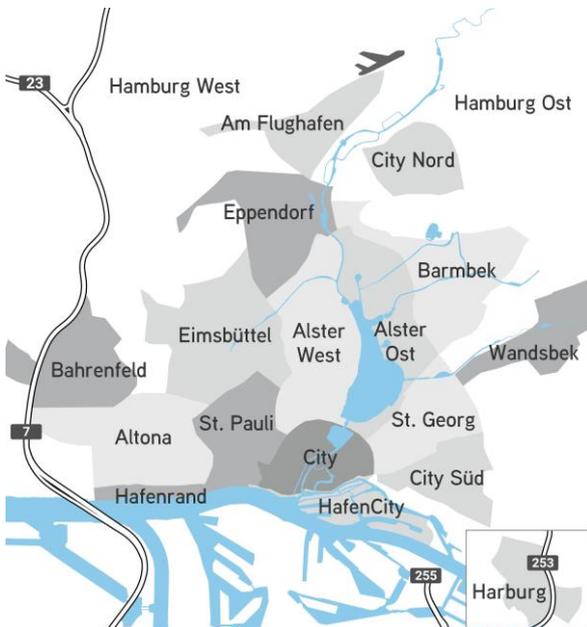
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

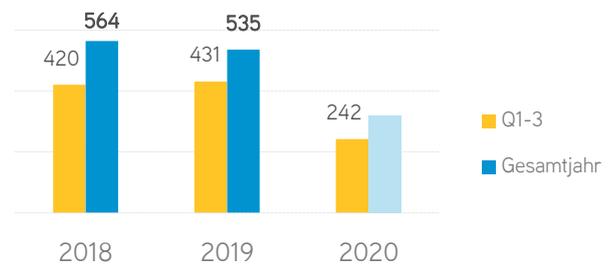
Der Hamburger Büromarkt beendet das dritte Quartal mit einem Flächenumsatz von 241.500 m², der damit 44 % unter dem Vorjahresergebnis lag. Das Resultat verfehlte ebenso den Fünfjahreschnitt um 41 % und lag 36 % unter dem Zehnjahresschnitt. Die Covid-19-Pandemie ist weiterhin ein zentrales Thema: Unternehmensinterne Entscheidungen verzögerten die Vermietungsaktivitäten am Markt. Mit einem Flächenumsatz von 66.600 m² war das dritte Quartal damit das schwächste im Jahresverlauf. Die Leerstandsquote blieb im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 2,8 %.

Einflüsse der derzeitigen Lage auf die Hamburger Büromieten sind derzeit noch nicht erkennbar. Die Spitzenmiete liegt weiterhin bei 30,00 €, während die Durchschnittsmiete 17,10 €/m² beträgt. Für das Abschlussquartal ist von einer Vermietungsaktivität in der Größenordnung des dritten Quartals auszugehen, sodass zum Jahresende ein Flächenumsatz zwischen 300.000 – 325.000 m² erreicht werden kann. Die Leerstände werden in Anbetracht der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise ansteigen, jedoch voraussichtlich in einem gesunden Bereich von 5 % liegen.

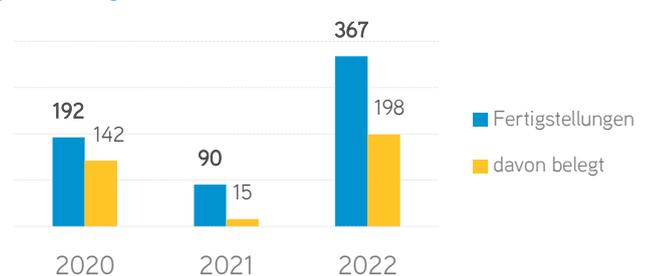
Teilmärkte



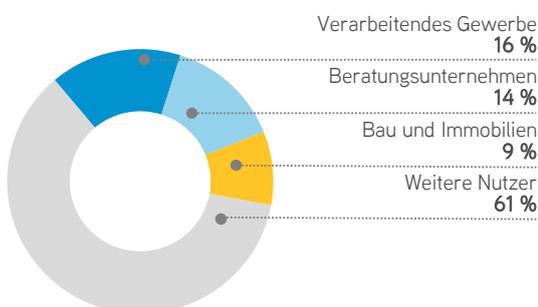
Flächenumsatz in 1.000 m²



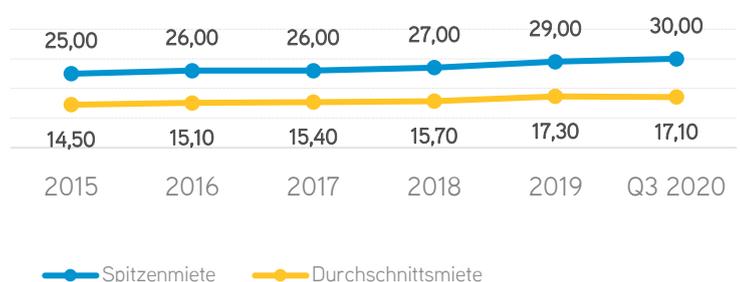
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1-3 | 2020 | HAMBURG



Fast Facts

	Q1-3 2020	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	3.377 Mio. €	+ 39,6 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,10 %	- 10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager)	

Ausblick 2020

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite
▲	▼

Der Markt im Überblick

Der Hamburger Investmentmarkt zeigt sich auch im dritten Quartal 2020 weiterhin von den konjunkturellen Auswirkungen der Corona-Krise unbeeindruckt: Das gewerbliche Transaktionsvolumen stieg in Hamburg auf 3,4 Mrd. € an, wodurch der Vorjahreswert um 40 % übertroffen wurde. Allein im dritten Quartal summierten sich die in Hamburg gehandelten Immobilien auf ein Quartalsergebnis von 1,4 Mrd. €. Ausschlaggebend waren nicht zuletzt drei großvolumige Abschlüsse oberhalb von 250

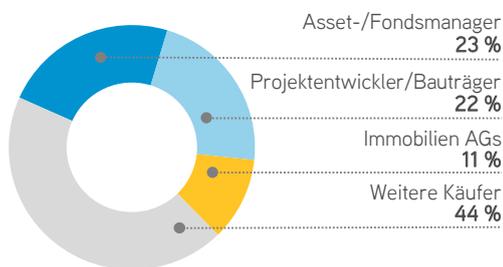
Mio. €. Die Brutto-Spitzenrenditen gaben im Bürosegment durch die hohe Nachfrage an Core-Immobilien um 10 Basispunkte auf 3,10 % nach. Einzelhandelsimmobilien notieren derweil unverändert bei 3,30 %. Die weiterhin gefüllte Deal-Pipeline verspricht auch im Abschlussquartal keine Trendumkehr: Allen derzeitigen Widerständen zum Trotz ist ein Ergebnis, dass die 5-Milliarden-Euro Grenze überschreitet und das Vorjahresergebnis damit deutlich übertreffen wird, zu erwarten.

Bedeutende Assetklassen

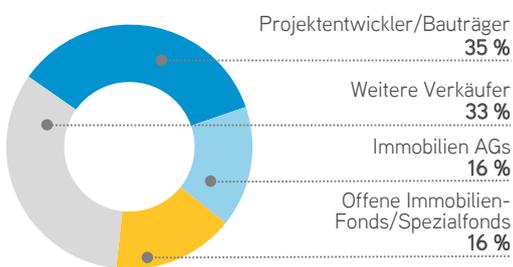
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

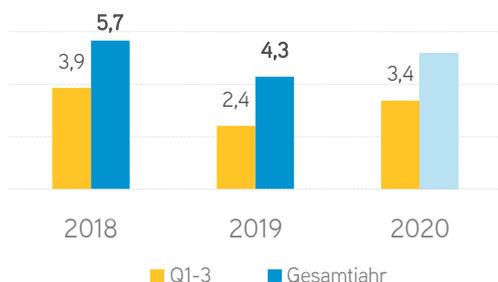


TOP 3 Verkäufergruppen



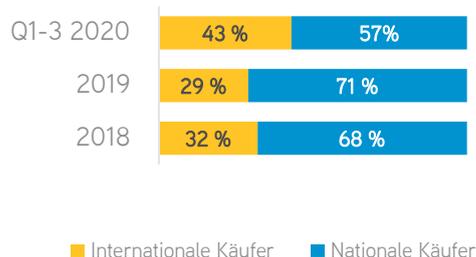
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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