



HAMBURG

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2020/2021





CITY FACTS HAMBURG

Einwohnerzahl in 1.000	1.847
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	998
Arbeitslosenquote in %	7,7
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.695

Fast Facts

Bürovermietung Hamburg	2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	334.300 m ²	- 37,6 %
Vermietungsumsatz	320.200 m ²	- 34,4 %
Spitzenmiete	30,00 €/m ²	3,5 %
Durchschnittsmiete	17,10 €/m ²	- 1,2 %
Leerstandsquote	3,0 %	50 bp
Flächenbestand	13,99 Mio. m ²	1,0 %



Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Mietpreisspanne
City	15,00 - 31,50
HafenCity	16,50 - 30,00
Hafenrand	15,00 - 23,50
Alster West	15,00 - 24,00
Alster Ost	12,50 - 24,00
St. Georg	14,00 - 20,00
City Süd	9,50 - 17,50
St. Pauli	14,50 - 23,50
Altona	12,00 - 18,00
Bahrenfeld	9,00 - 19,50
Eimsbüttel	8,50 - 18,00
Eppendorf	10,50 - 18,50
Am Flughafen	9,00 - 13,00
City Nord	8,50 - 16,00
Barmbek	10,50 - 16,50
Wandsbek	8,00 - 15,00
Harburg	9,50 - 16,00
Hamburg Ost	7,00 - 16,50
Hamburg West	8,00 - 16,00

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

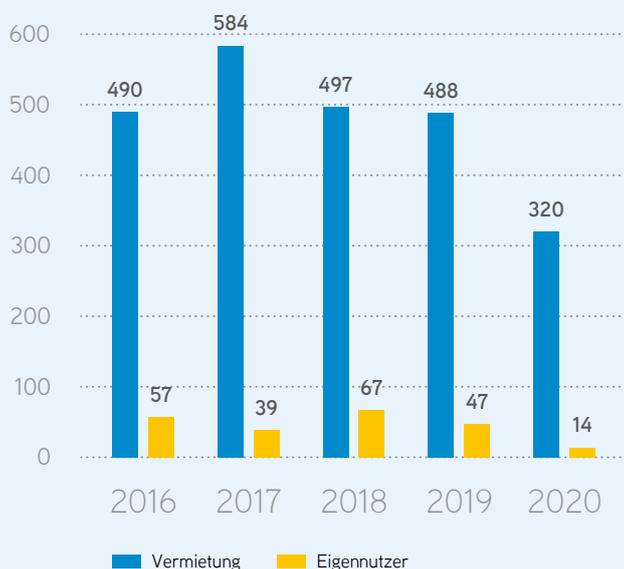
Der erzielte Büroflächenumsatz summierte sich in Hamburg für das Jahr 2020 auf 334.300 m². Das Resultat blieb damit 37 % hinter dem Vorjahresergebnis und sank um 36 % im Vergleich zum langjährigen Zehnjahresschnitt. Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie waren 2020 das bestimmende Thema am Hamburger Büromarkt und sorgten für Angebots- und Nachfrageverschiebungen.

Mit einem Flächenumsatz von 92.800 m² im 4. Quartal war trotz des insgesamt verhaltenen Ergebnisses zumindest ein Zuwachs gegenüber dem schwachen 2. und 3. Quartal zu beobachten. In diesen sechs Monaten war die Vermietungsaktivität erheblich von den Auswirkungen der Pandemie beeinträchtigt und der Flächenumsatz jeweils unter 80.000 m² gefallen. Nachdem in den ersten drei Quartalen kein Abschluss im Großflächensegment mit über 10.000 m² verzeichnet werden

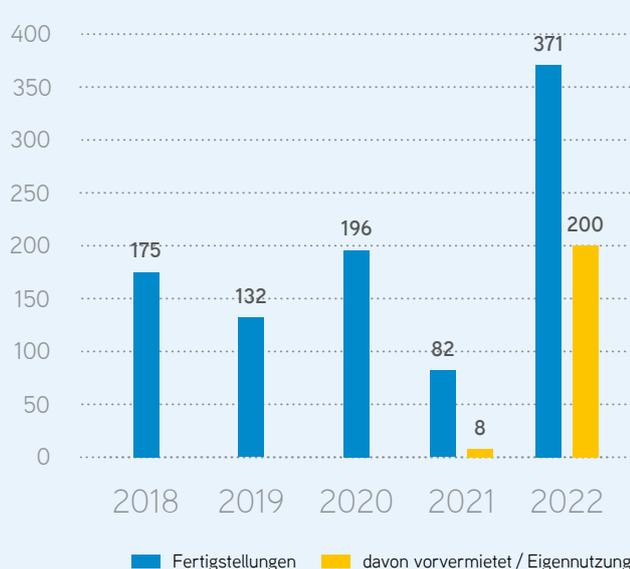
konnte, wurde mit der Anmietung von 11.000 m² der Hamburg Commercial Bank im zukünftigen „Elbtower“ der größte Abschluss kurz vor dem Jahreswechsel registriert. Ebenfalls in das Abschlussquartal entfiel der zweitgrößte Mietvertragsabschluss von knapp 9.000 m² durch den Konsumgüterhersteller Henkel in Hamburg-Bahrenfeld.

Der höchste Flächenumsatz ist mit 74.100 m² und einem Anteil von 22 % am Gesamtergebnis erneut in der Hamburger City erzielt worden, gefolgt von der City Süd mit 53.500 m² und einem Anteil von 16 %. Die Vermietungsaktivität konzentrierte sich hauptsächlich auf das kleinteilige Segment bis zu 1.000 m². Die größten Flächenabnehmer waren mit einem Anteil von 14 % am Gesamtvolumen Unternehmen aus der Beratungsbranche und dem Verarbeitenden Gewerbe mit 13 %.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

Die Hamburger Spitzenmiete lag im gesamten Jahr konstant bei 30,00 €/m² und ist trotz der rückläufigen Vermietungsaktivität im Jahresverlauf nicht unter Druck geraten. Der erreichte Wert liegt damit 3 % über dem Vorjahreswert. Mietabschlüsse oberhalb von 30,00 €/m² sind vor allem in Neubauprojekten oder hochwertigen Refurbishments in innerstädtischen Toplagen registriert worden. Die gewichtete Durchschnittsmiete reduzierte sich in der Vorjahresbetrachtung um 1 % auf 17,10 €/m². Das Mietwachstum der letzten Jahre hat sich im Jahr 2020 nicht weiter fortgesetzt.

Angebot und Leerstand

Die Leerstandsquote stieg im Jahresverlauf um 50 Basispunkte von 2,5 % auf 3,0 %. Zum Jahresende standen im Hamburger Büromarkt 413.300 m² zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung, wovon 52.000 m² auf Untermietflächen entfallen.

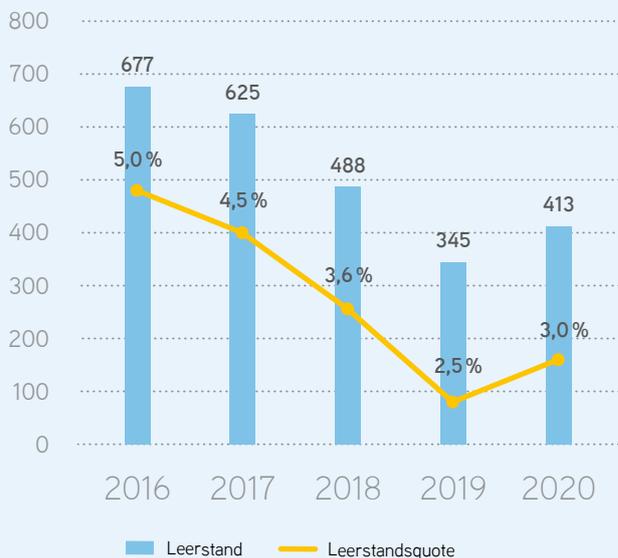
Entwicklungsschwerpunkte

Im Jahr 2020 wurden 196.000 m² neue Bürofläche fertiggestellt. Durch bereits hohe Vorvermietungsquoten in der Projektphase sind dem Markt jedoch nur wenige, noch verfügbare Flächen zugefügt worden. Mit insgesamt 10 Projektfertigstellungen lag der Entwicklungsschwerpunkt in der City.

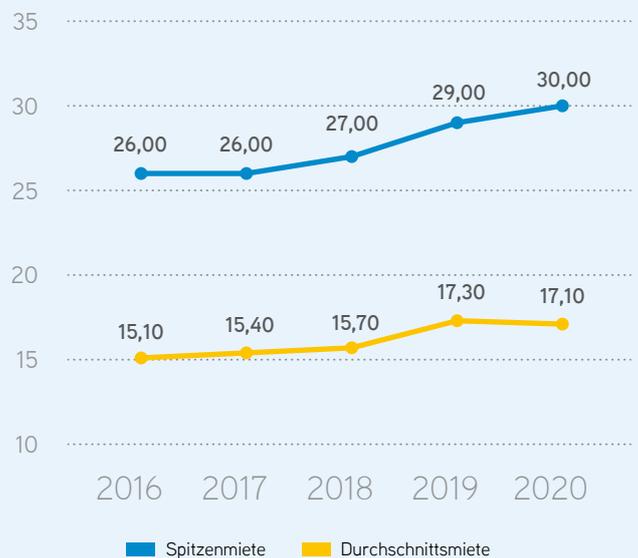
Fazit und Prognose

Im Jahr 2021 ist – insbesondere in der ersten Jahreshälfte – auch weiterhin von einer zunächst verhaltenen Nachfrage auszugehen. Wirtschaftliche Unsicherheit wird die Zurückhaltung bei neuen Anmietungsprozessen weiterhin beeinträchtigen. Mit einhergehender Verbesserung des pandemiebezogenen Umfeldes in der zweiten Jahreshälfte ist von einer anziehenden Nachfrage auszugehen. In diesem Fall ist ein ansteigender Flächenumsatz bis zu 400.000 m² erreichbar. Durch die weiterhin konstante Nachfrage für Flächen im Premiumsegment ist nicht zu erwarten, dass die Spitzenmiete unter Druck geraten 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 das von der Covid-19-Pandemie geprägte Jahr 2020 mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von 5,0 Mrd. € beendet. Mit dem starken Resultat wurde nicht nur das Vorjahresergebnis von 4,3 Mrd. € deutlich übertroffen – das Ergebnis liegt auch 12 % über dem Fünfjahresschnitt und durchbricht nach dem Umsatzrekord aus dem Jahr 2018 zum zweiten Mal die 5-Mrd.-€-Grenze. Dabei profitierte der Hamburger Investment-

markt 2020 von einer starken Jahresendralle: Allein im 4. Quartal summierten sich die Verkäufe auf rund 1,5 Mrd. € und setzten damit die Bestmarke für das Gesamtjahr. Das Investitionsvolumen wurde 2020 insbesondere durch eine Vielzahl von Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich in die Höhe getrieben: So wurden allein sechs Verkäufe oberhalb von 200 Mio. € registriert. Die Auswirkungen der Pandemie haben zwar dazu geführt, dass insgesamt weniger Transaktionen zustande gekommen sind, die

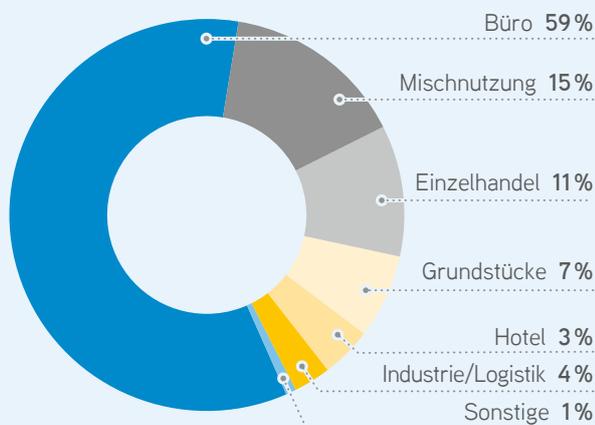
Fast Facts

Investment Hamburg	2020	2019
Transaktionsvolumen	5.008 Mio. €	4.293 Mio. €
Portfoliotransaktionen	19%	36%
Internationale Käufer	46%	29%
Internationale Verkäufer	24%	37%
Wichtigste Nutzungsart	Büro 59%	Büro 71%
Spitzenrendite Büro	3,00%	3,20%

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2020 Anteil in %



durchschnittliche Transaktionsgröße hat sich allerdings deutlich erhöht.

Angebot und Nachfrage

Mit dem Verkauf des EDGE Elbide in der Hafencity und dem Eigentümerwechsel der HCOB-Zentrale in der Hamburger Innenstadt bestätigte sich zum Jahresende der beobachtete Trend zu hoher Nachfrage an sicheren Core-Investments mit langen Mietvertragslaufzeiten oder Transaktionen, die auf eine Umstrukturierung der erworbenen Immobilie mit langfristiger Planungshorizont abzielen. Der Anteil am gesamten Transaktionsvolumen von Core-Immobilien stieg im Jahresvergleich von 50 % auf 56 %. Bei Entwicklungsprojekten war der Anstieg von 6 % auf 19 % sogar noch deutlicher.

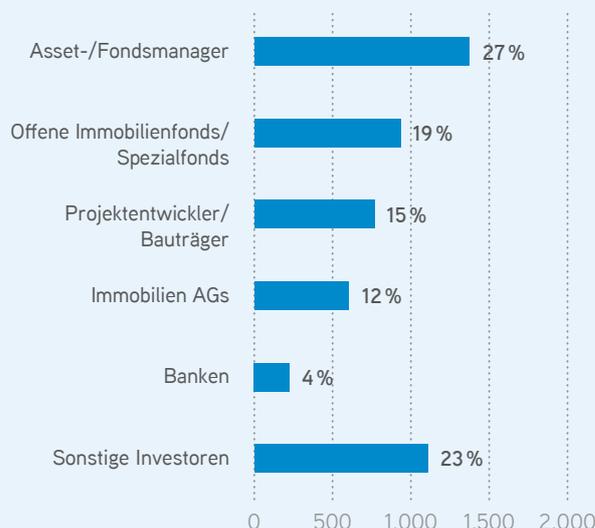
Im Fokus standen zudem Einzelverkäufe und Büroimmobilien, insbesondere in den Premiumlagen City und Hafencity. Portfoliotransaktionen machten lediglich 19 % des Transaktionsvolumens aus und lagen damit durch die verminderte Reisetätigkeit potenzieller Investoren im Zuge der Covid-19-Pandemie unter dem Wert

der vergangenen fünf Jahre. Büroimmobilien waren mit einem Anteil von 59 % die nachgefragteste Assetklasse, gefolgt von mischgenutzten Immobilien, die ihren Anteil von 7 % im vorangegangenen Jahr auf 15 % steigern konnten und vor allem von Verkäufen von Quartiersentwicklungen profitierten.

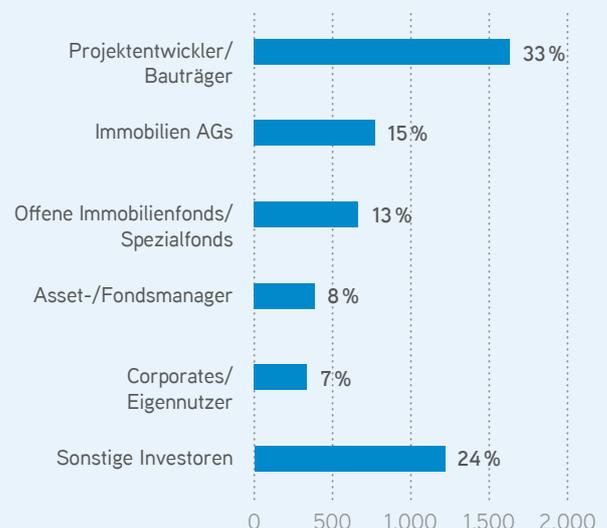
Der Anteil an ausländischem Kapital lag hingegen trotz der Einschränkungen im Reiseverkehr mit 46 % am Gesamtvolumen vergleichsweise hoch. An dieser Stelle haben die Beteiligungen der österreichischen SIGMA Holding und des US-amerikanischen Investors Tishman Speyer an den Großabschlüssen im Bereich oberhalb von 200 Mio. € das Ergebnis erheblich beeinflusst.

Insgesamt zeigten sich Assetmanager und Vermögensverwalter mit einem Anteil von 27 % am Gesamtvolumen erneut am investitionsfreudigsten. An zweiter Stelle folgten offene Immobilien- und Spezialfonds mit einem Anteil von 19 %. Auf der Verkäuferseite waren Projektentwickler und Bauträger mit einem Investitionsvolumen von 1,6 Mrd. €, was

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



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



einem Anteil von 33 % entspricht, traditionell am aktivsten.

Renditen

Durch die hohe Nachfrage an Immobilien im Premiumsegment ist die Spitzenrendite für Büroimmobilien zum Jahresende 2020 erneut gesunken und notiert bei 3,00 % für Objekte in Toplagen. Im Vergleich zu Dezember 2019 ist die Spitzenrendite um 20 Basispunkte gesunken. Auch in den Stadteillagen sind im Bürosegment keine Preisabschläge zu erkennen gewesen. Bei Premiumimmobilien mit langfristig gesichertem Cashflow hat die hohe Nachfrage unabhängig von der Lage zu steigenden Preisen geführt. Durch den Nachfrageboom bei Logistikimmobilien und dem daraus resultierenden Wettbewerb war in diesem Segment eine deutliche Kompression von 4,20 % auf 3,70 % zu beobachten. Die Spitzenrenditen für die von der Covid-19-Pandemie stärker betroffenen Geschäftshäuser und Hotels blieben zum Jahresende 2020 noch stabil bei 3,30 % bzw. 3,75 %. Allerdings wurden in beiden Assetklassen 2020 wenige Produkte gehandelt.

Fazit und Prognose

Das durch die Covid-19-Pandemie geprägte Jahr 2020 hat auf dem Hamburger Investmentmarkt keinen messbaren Schaden verursacht und das hohe Vertrauen der Investoren in die Entwicklung des traditionell stabilen Hamburger Marktes bestätigt. Im nationalen TOP 7-Städtevergleich reihte sich Hamburg mit dem erzielten Resultat hinter Berlin (8,5 Mrd. €) und Frankfurt (6,3 Mrd. €) auf dem dritten Platz ein und war 2020 der einzige TOP 7-Standort in Deutschland, der das Vorjahresresultat trotz der schwierigen Umstände steigern konnte.

Der Ausblick ist entsprechend positiv: Auch wenn die Rahmenbedingungen 2021 wieder hohe Marktaktivität zulassen werden, wird eine Wiederholung eines Resultats im Bereich von 5 Mrd. € nicht zu erreichen sein, da eine erneute Anhäufung von großvolumigen Transaktionen, wie 2020 geschehen, nicht zu erwarten ist. Ein Resultat im Bereich des Fünfjahreschnitts von 4,5 Mrd. € scheint aber erneut erzielbar. Der anhaltend hohe Anlagedruck im Niedrigzinsumfeld wird 2021 den Druck auf die Renditen hochhalten, wodurch eine weitere leichte Kompression im Bürosegment absehbar ist.



Der Hamburger Investmentmarkt hat sich mit einem Investitionsvolumen von über 5 Mrd. € trotz schwieriger Rahmenbedingungen als äußerst robust bewiesen.

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

Christian Doege
Consultant | Research
+49 40 328701-128
christian.doege@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Getty Images International, mf-guddyx
Innenseite: liggraphy auf pixabay

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einem Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

Colliers International
Hamburg GmbH
Burchardstraße 17
20095 Hamburg

