



BÜROVERMIETUNG

Q1 | 2021 | HAMBURG



Fast Facts

	Q1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	128.100 m ²	+ 30,3 %
Vermietungsumsatz	125.900 m ²	+ 29,8 %
Leerstand	451.000 m ²	+ 26,8 %
Leerstandsquote	3,2 %	+ 60 bp
Spitzenmiete	30,00 €/m ²	0 %
Durchschnittsmiete	17,70 €/m ²	+ 2,3 %

Ausblick 2021

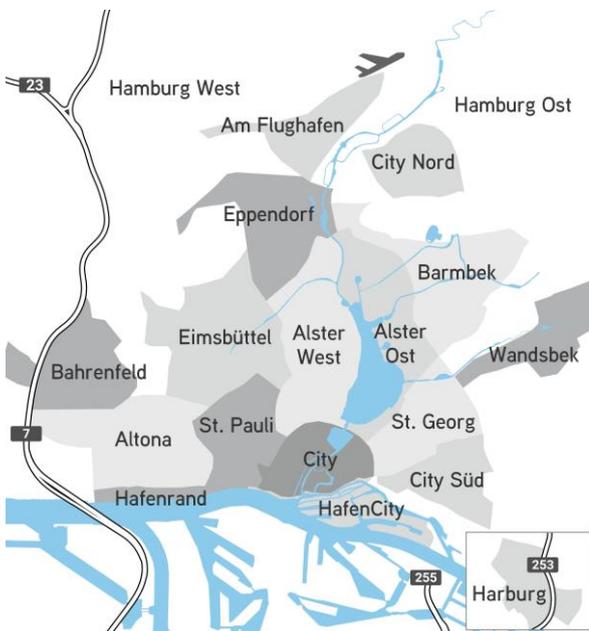
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

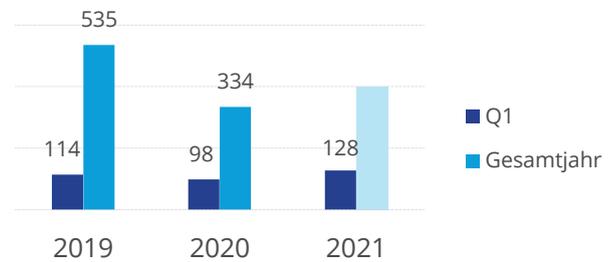
Das 1. Quartal wurde mit einem Flächenumsatz von 128.100 m² beendet, der sich 30 % über dem Vorjahresergebnis einreichte und sich erstmals – seit dem 4. Quartal 2019 – wieder über der 100.00 m²-Marke befand. Das Ergebnis übertraf den Fünfjahresschnitt um 9 % und lag 15 % über dem Zehnjahresdurchschnitt. Mit 136 Mietvertragsabschlüssen zeigte sich eine deutliche Zunahme gegenüber dem Vorquartal, in dem 126 Abschlüsse registriert wurden. Im Segment > 5.000 m² konnten insgesamt vier Mietverträge registriert werden. Anmietungen

der öffentlichen Hand trugen mit einem Anteil von 19 % am Flächenumsatz entscheidend zum guten Jahresstart bei. Der Leerstand erhöhte sich im 1. Quartal leicht auf 3,2 %. Die Spitzenmiete zeigte sich stabil bei 30,00 €/m², während die Durchschnittsmiete durch hochpreisige Großabschlüsse auf 17,70 €/m² anstieg. Bei einer sukzessiven Verbesserung des pandemiebezogenen Umfeldes, kann 2021 von einem Flächenumsatz im Bereich von 400.000 m² ausgegangen werden.

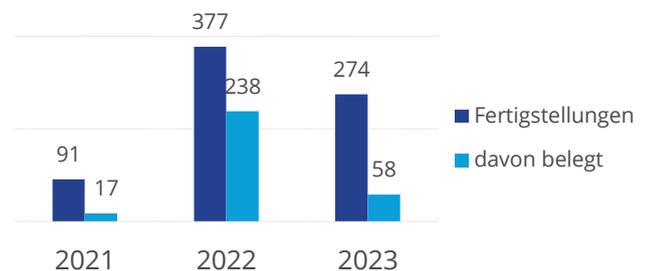
Teilmärkte



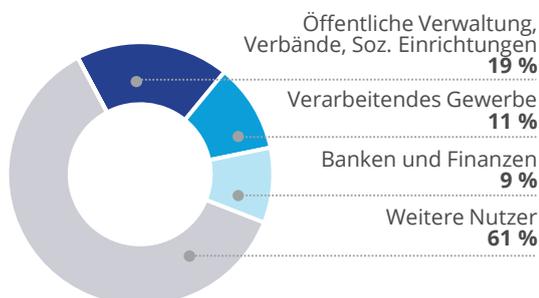
Flächenumsatz in 1.000 m²



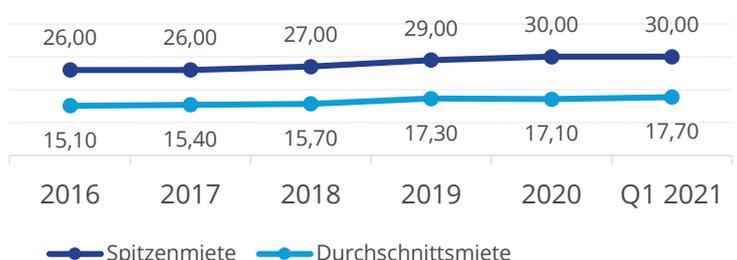
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1 | 2021 | HAMBURG



Fast Facts

	Q1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	600 Mio. €	- 36,1 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,00 %	- 20 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

Ausblick 2021

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite
▼	▼

Der Markt im Überblick

Der Hamburger Investmentmarkt ist mit einem Transaktionsvolumen von 600 Mio. € in das Jahr gestartet. Das Transaktionsvolumen verpasste den starken Jahresauftakt aus dem Vorjahr damit um 36 % und lag 14 % unter dem Zehnjahresschnitt. Der Verkauf der Zentrale von Hamburg Süd war im ersten Quartal der einzige Abschluss im dreistelligen Millionenbereich. Bemerkenswert ist jedoch die Anzahl von insgesamt 19 registrierten Abschlüssen: Q1 2020 war die Anzahl mit 22 Abschlüssen

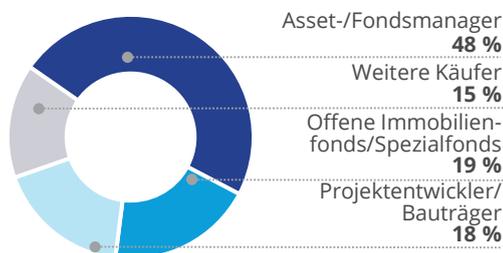
nur leicht höher. Der in 2020 beobachtete Run auf Core-Immobilien, hat sich im 1. Quartal – nicht zuletzt durch den Mangel an angebotenen Produkten – nicht fortgesetzt. Lediglich fünf Transaktionen entfielen auf das Core-Segment, während vor allem Core-Plus-Assets vermehrt den Besitzer wechselten. Veränderungen im Bereich der Spitzenrenditen wurden im ersten Quartal nicht registriert. Für 2021 ist weiterhin von einem Transaktionsvolumen zwischen 4,0 - 4,5 Mrd. € auszugehen.

Bedeutende Assetklassen

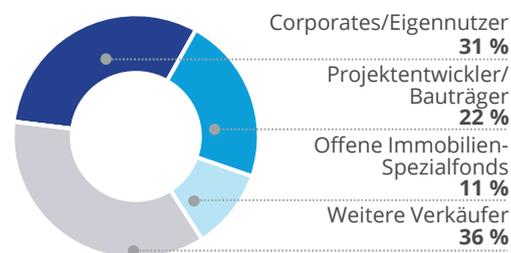
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



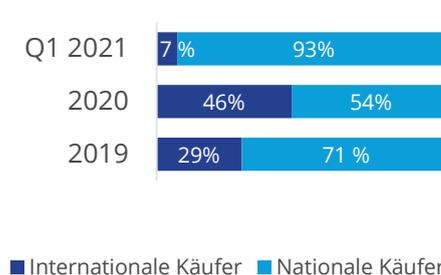
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



Simon Gstalter
Senior Consultant I Research
+49 40 328 701 172
simon.gstalter@colliers.com