

BÜROVERMIETUNG

H1 | 2021 | HAMBURG



Fast Facts

	H1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	213.000 m ²	+ 21,8 %
Vermietungsumsatz	209.500 m ²	+ 23,6 %
Leerstand	470.000 m ²	+ 22,7 %
Leerstandsquote	3,4 %	+ 60 bp
Spitzenmiete	30,00 €/m ²	0 %
Durchschnittsmiete	17,90 €/m ²	+ 5,3 %

Ausblick 2021

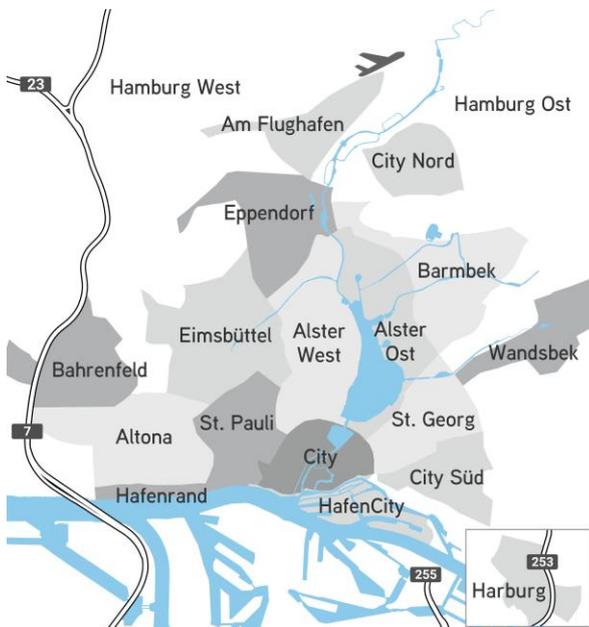
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

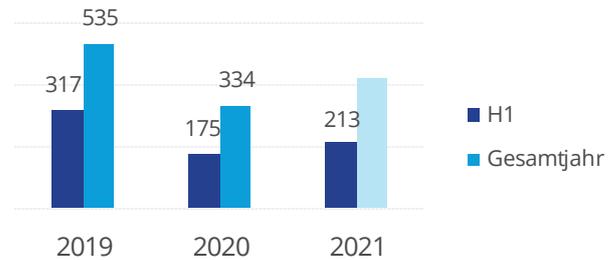
Das erste Halbjahr 2021 wurde mit einem Flächenumsatz von 213.000 m² abgeschlossen, der das Vorjahresergebnis um 22 % übertreffen konnte. Das Resultat liegt jedoch 14 % unter dem Fünfjahresschnitt und 10 % unter dem langjährigen Zehnjahresschnitt. In der Einzelbetrachtung entfallen 85.000 m² auf das 2. Quartal. In Q1 hatten mehrere Großabschlüsse das Ergebnis auf über 128.000 m² in die Höhe getrieben. Die Leerstandsquote hat sich in Q2 um 20 Basispunkte auf 3,4 % erhöht. Insgesamt stehen am Hamburger

Büromarkt 470.000 m² Büroflächen kurzfristig zur Verfügung. Die Spitzenmiete zeigte sich stabil bei 30,00 €/m², während die Durchschnittsmiete durch hochpreisige Abschlüsse in der Hamburger City auf 17,90 €/m² anstieg. Das entspricht einer Steigerung von 5 % verglichen mit dem Vorjahreszeitraum. Bei einer weiteren Aufhellung der pandemischen Lage und erwarteten Großabschlüssen in der zweiten Jahreshälfte, hat der prognostizierte Flächenumsatz von 400.000 – 450.000 m² weiterhin Bestand.

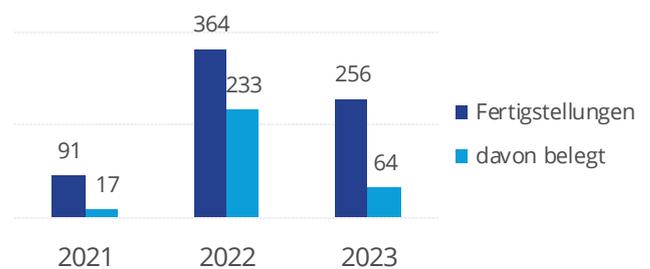
Teilmärkte



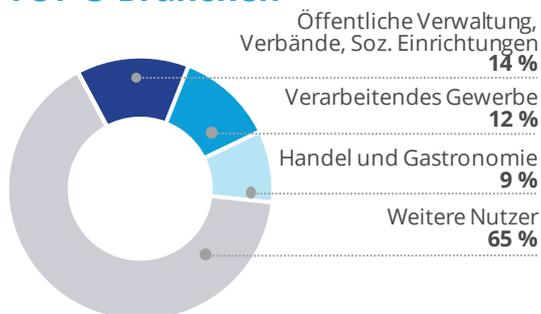
Flächenumsatz in 1.000 m²



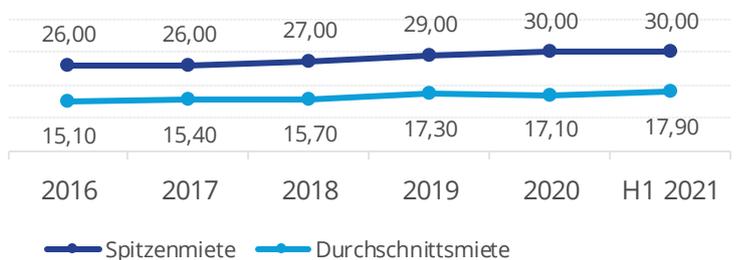
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

H1 | 2021 | HAMBURG



Fast Facts

	H1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.279 Mio. €	- 28,7 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,00 %	- 20 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds/Spezialfonds	

Ausblick 2021

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite
▼	▼

Der Markt im Überblick

Der Hamburger Investmentmarkt hat das erste Halbjahr 2021 mit einem vergleichsweise moderaten Transaktionsvolumen von 1,3 Mrd. € beendet. Das Ergebnis verfehlt damit den starken Vorjahreswert um 29 % und liegt 21 % unter dem Fünfjahresschnitt. Nachdem zum Ende des Jahres 2020 noch zahlreiche Großabschlüsse registriert wurden, war in H1 2021 insbesondere Core-Produkt rar. Vermarktungsprozesse sind jedoch wieder angelaufen und werden in H2 zu erhöhter

Transaktionsintensität führen. Die Assetklasse Büro steht zur Jahreshälfte mit 56 % an der Spitze, gefolgt vom „Krisengewinner“ Industrie & Logistik mit 19%. Das Ausbleiben von Transaktionen im Premium-Segment in Q2 hat zu unveränderten Renditen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien geführt, die weiterhin bei 3,00 bzw. 3,30 % notieren. Sofern der erwartete Aufholeffekt noch vor Jahresende an Fahrt gewinnt, ist für 2021 ein Transaktionsvolumen im Bereich von 4,0 Mrd. € weiterhin realistisch.

Bedeutende Assetklassen

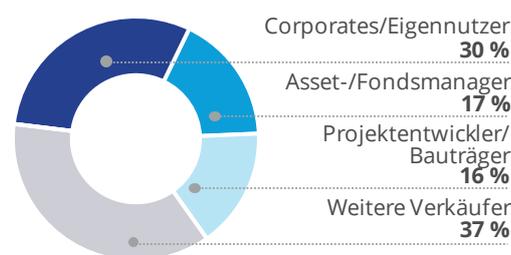
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

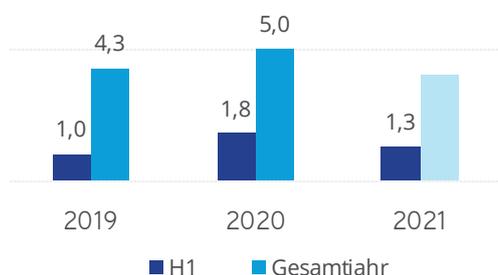


TOP 3 Verkäufergruppen



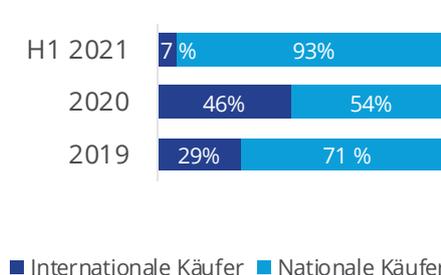
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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