

BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2021 | HAMBURG



Fast Facts

	Q1-3 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	363.900 m ²	+ 50,7 %
Vermietungsumsatz	335.300 m ²	+ 45,9 %
Leerstand	498.800 m ²	+ 27,8 %
Leerstandsquote	3,6 %	+ 60 bp
Spitzenmiete	30,50 €/m ²	+ 1,7 %
Durchschnittsmiete	17,90 €/m ²	+ 4,7 %

Ausblick 2021

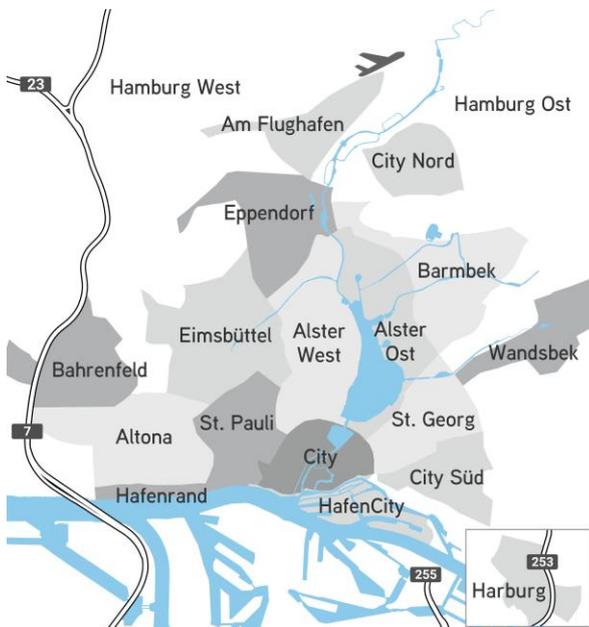
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

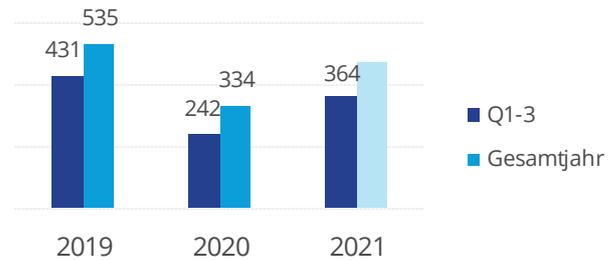
Der Hamburger Büromarkt beendet das 3. Quartal mit einem Flächenumsatz von 363.900 m², der damit 51 % über dem Vorjahr liegt. Bereits jetzt hat der Flächenumsatz das Gesamtergebnis aus 2020 übertroffen und erreicht das Niveau des Zehnjahresschnitts. In Q3 wurde ein Flächenumsatz von 150.900 m² erzielt, was damit das stärkste Einzelquartal seit Q2 2019 darstellt und den erkennbaren Aufschwung deutlich unterstreicht. Für ein Drittel des Flächenumsatzes waren Großabschlüsse über 5.000 m² verantwortlich. Die Leerstandsquote hat sich in Q3

um 20 Basispunkte auf 3,6 % erhöht. Insgesamt stehen am Hamburger Büromarkt knapp 500.000 m² Büroflächen kurzfristig zur Verfügung. Die Spitzenmiete stieg erstmal seit 2019 wieder an und erreicht 30,50 €/m², während sich die Durchschnittsmiete stabil zeigt und rund 5 % über dem Vorjahreswert bei 17,90 €/m² liegt. Die Perspektive für einen Flächenumsatz von 450.000 m² wird mit einer hohen Wahrscheinlichkeit bis zum Jahresende erreicht, durch die dynamische Entwicklung in Q3 voraussichtlich sogar übertroffen.

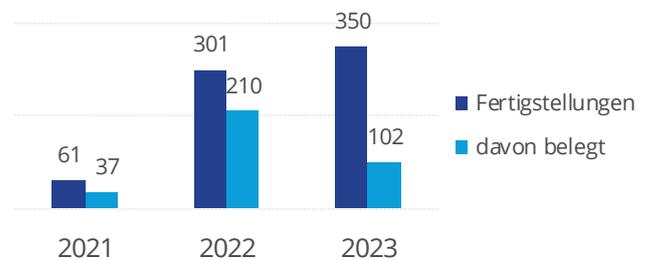
Teilmärkte



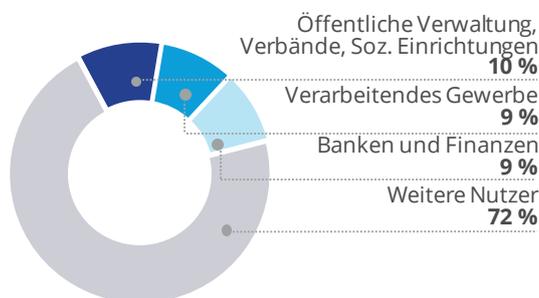
Flächenumsatz in 1.000 m²



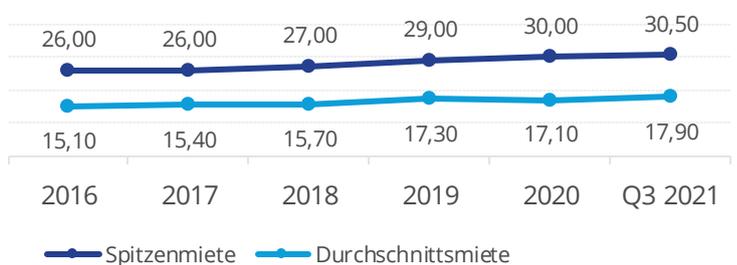
Fertigstellungen in 1.000 m²

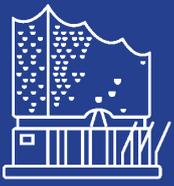


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1-3 | 2021 | HAMBURG



Fast Facts

	Q1-3 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	2.153 Mio. €	- 36,2 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,00 %	- 10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds	

Ausblick 2021

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite
▼	▼

Der Markt im Überblick

Der Hamburger Investmentmarkt hat im 3. Quartal Schwung aufgenommen und ein Transaktionsvolumen von 2,2 Mrd. € erreicht. Das Resultat verfehlt zwar den starken Vorjahreswert um 36 % und liegt 14 % unter dem Zehnjahresschnitt, zeigt aber auch den erwarteten Aufwärtstrend mit einer erkennbaren Marktbelebung. Die Verluste im Vergleich zum Vorjahresergebnis basieren primär auf der geringeren Anzahl an Großabschlüssen im dreistelligen Millionenbereich. Core-Produkt ist

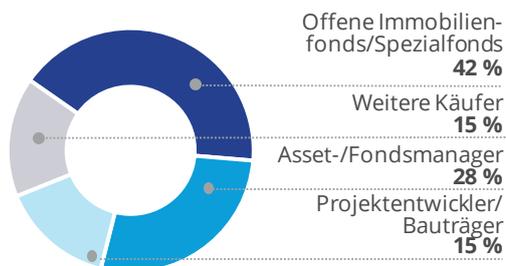
weiterhin rar. Während Büroimmobilien mit einem Anteil von 72 % das Marktgeschehen weiterhin dominieren, belegen Industrie- und Logistikimmobilien mit 12 % den zweiten Rang. Das Ausbleiben von Transaktionen im Premium-Segment in Q3 hat zu unveränderten Renditen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien geführt, die weiterhin bei 3,00 bzw. 3,30 % notieren. In Q4 werden die bisherigen Quartalsergebnisse voraussichtlich übertroffen, sodass ein Resultat im Bereich von 3,5 Mrd. € noch erreichbar ist.

Bedeutende Assetklassen

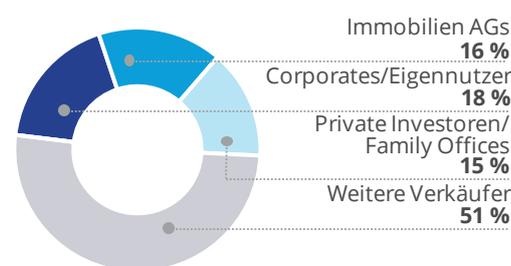
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



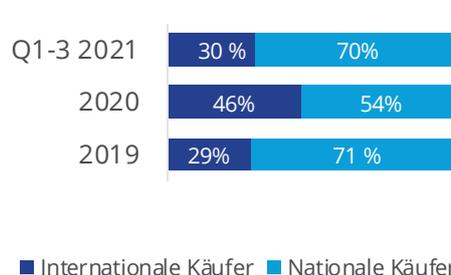
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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