



Accelerating success.

Hamburg 2021 / 2022

# Markt- Bericht

Büro- und Investmentmarkt



# Hamburg



## City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	1.847
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	1.009
Arbeitslosenquote in %	7,5
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	26.715

## Fast Facts

Bürovermietung	2021	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	470.800 m <sup>2</sup>	40,8 %
Vermietungsumsatz	434.400 m <sup>2</sup>	35,7 %
Spitzenmiete	30,50 €/m <sup>2</sup>	1,7 %
Durchschnittsmiete	18,10 €/m <sup>2</sup>	5,8 %
Leerstandsquote	3,7 %	70 bp
Flächenbestand	14,05 Mio. m <sup>2</sup>	0,5 %



## Büromieten in €/m<sup>2</sup>

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 – 22,00
St. Georg	14,00 – 20,00
City Süd	09,50 – 17,50
St. Pauli	14,50 – 23,50
Altona	12,00 – 18,00
Bahrenfeld	09,00 – 19,50
Eimsbüttel	08,50 – 18,00
Eppendorf	10,50 – 18,50
Am Flughafen	09,00 – 13,00
City Nord	08,50 – 19,00
Barmbek	10,50 – 16,50
Wandsbek	08,00 – 15,00
Harburg	09,50 – 16,00
Hamburg Ost	07,00 – 16,50
Hamburg West	08,00 – 16,00

# Bürovermietung

## Flächenumsatz

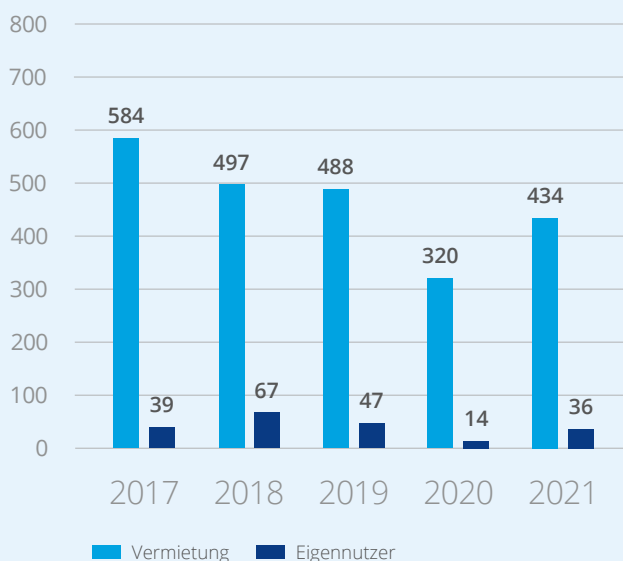
2021 wurde ein kumulierter Flächenumsatz von 470.800 m<sup>2</sup> registriert, der den Vorjahreswert um 41 % übertraf. Der Bürovermietungsmarkt zeigt deutliche Erholungstendenzen und bewegt sich in Richtung Vorkrisenniveau. Das Resultat lag nur noch 7 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt und 10 % unter dem Fünfjahresschnitt.

Das deutlich verbesserte Ergebnis ist nicht zuletzt auf die Rückkehr von Großabschlüssen zurückzuführen, die 2020 überwiegend ausgeblieben waren. Verteilt über das Jahr 2021 entfielen elf Abschlüsse mit insgesamt rund 134.000 m<sup>2</sup> oder 28 % am Gesamtflächenumsatz auf die größte Flächenkategorie oberhalb von 5.000 m<sup>2</sup>. Die Stimmung bei vielen Unternehmen hat sich trotz eines weiterhin turbulenten Umfelds wieder verbessert und zu einer erhöhten Nachfrage geführt. Die gestiegene Veränderungsbereitschaft von

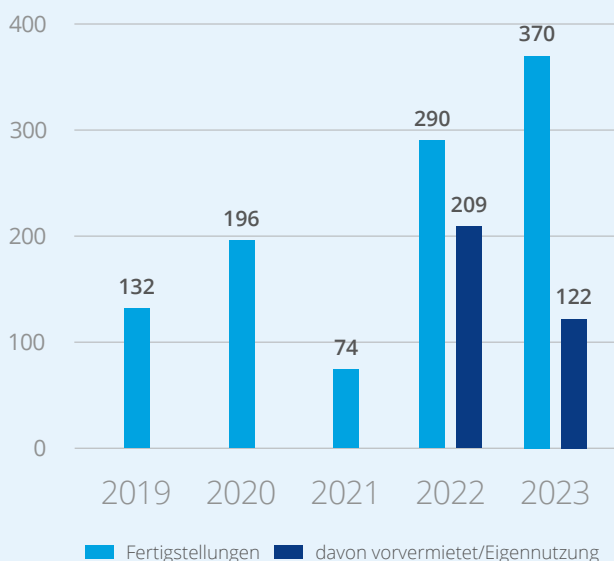
Büronutzern zu modernen und flexibel nutzbaren Flächen hat den Flächenumsatz 2021 positiv beeinflusst. Die Qualität von Büroflächen hat nochmals an Bedeutung gewonnen, wodurch insbesondere Projektentwicklungen und Neubauimmobilien von einer hohen Nachfrage profitierten. Auch die größte Anmietung der Berenberg Bank über 19.200 m<sup>2</sup> in der City Nord entfällt auf diese Kategorie.

Der höchste Flächenumsatz ist mit 121.700 m<sup>2</sup> und einem Anteil von 26 % am Gesamtergebnis erneut in der Hamburger City erzielt worden, gefolgt von der City Süd mit 57.200 m<sup>2</sup> und einem Anteil von 12 %. Die größten Flächenabnehmer waren mit einem Anteil von jeweils 9 % am Gesamtvolumen Unternehmen aus dem Sektor Tourismus und Verkehr sowie dem verarbeitenden Gewerbe.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m<sup>2</sup>



## Mieten

Die Hamburger Mieten haben sich 2021 positiv entwickelt. Die Spitzenmiete ist im Verhältnis zum Vorjahreswert von 30,00 €/m<sup>2</sup> moderat um knapp 2 % auf 30,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Durchschnittsmiete der vergangenen zwölf Monate stieg im Vergleich zum Vorjahr um 6 % auf 18,10 €/m<sup>2</sup> an. Der Anstieg der Durchschnittsmiete geht unter anderem auf großvolumige Abschlüsse im hochpreisigen Segment in der City und HafenCity und den hohen Anteil an Abschlüssen in Projektentwicklungen zurück.

## Angebot und Leerstand

Das Leerstandsvolumen von kurzfristig zur Verfügung stehenden Büroflächen ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um 24 % auf 514.000 m<sup>2</sup> gestiegen. Damit hat sich die Leerstandsquote im Jahresverlauf 2021 um 70 Basispunkte auf 3,7 % gesteigert. Das Angebot an Untermietflächen hat im Jahresverlauf nicht zugenommen und spielt auf dem Hamburger Markt weiterhin nur eine untergeordnete Rolle.

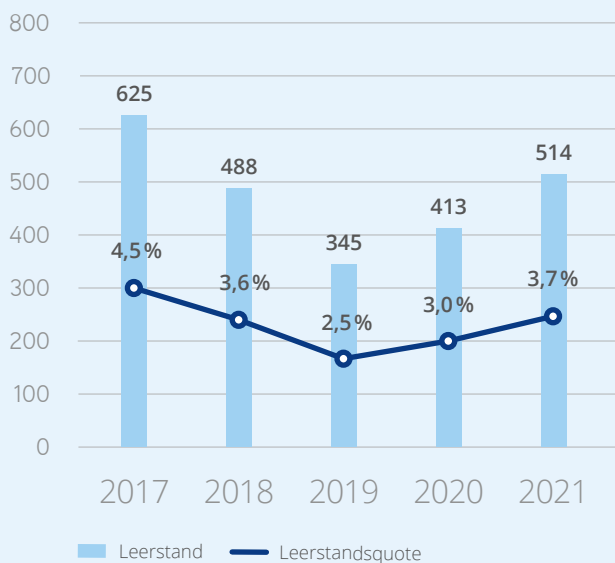
## Entwicklungsschwerpunkte

Insgesamt wurden 2021 73.800 m<sup>2</sup> neue Bürofläche fertiggestellt, die sich überwiegend auf Stadtteillagen außerhalb des CBD verteilt haben. In den kommenden Jahren werden die Fertigstellungsvolumina auf einem deutlich höheren Niveau liegen. Ein Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung des östlichen Teils der HafenCity.

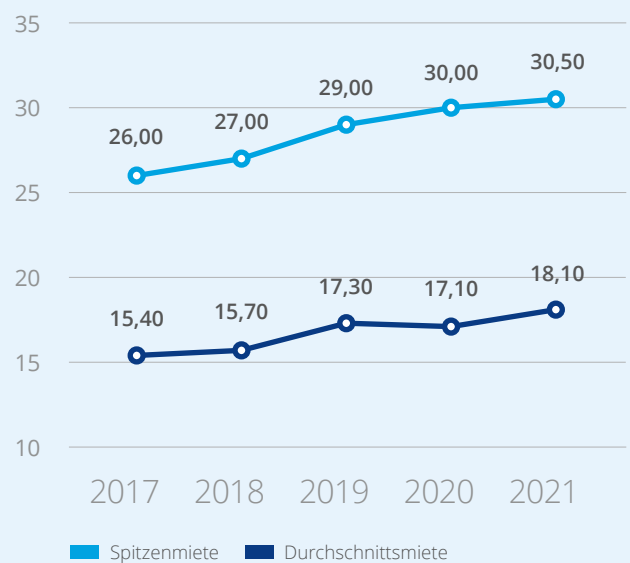
## Fazit und Prognose

Der Büromarkt hat sich 2021 insbesondere in der 2. Jahreshälfte solide entwickelt und deutliche Erholungstendenzen gezeigt. Die zunehmende Normalisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird die Marktdynamik 2022 stützen. Die Spitzenmiete hat durch Vermarktungsstarts in qualitativ hochwertigen Objekten im CBD Wachstumspotenzial, während ein weiterer leichter Anstieg der Leerstandsquote zu erwarten ist. Ein Flächenumsatz im Bereich von 500.000 m<sup>2</sup>, der damit einen weiteren Schritt in Richtung Vorkrisenniveau darstellt, ist 2022 erzielbar.

**GRAFIK 3: Leerstandsquote** in %  
**und Leerstand** in 1.000 m<sup>2</sup>



**GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten**  
in €/m<sup>2</sup>



# Investment Gewerbeimmobilien

## Transaktionsvolumen

Der Hamburger Investmentmarkt hat das Jahr 2021 mit einem Transaktionsvolumen von 3,3 Mrd. € abgeschlossen. Mit dem erzielten Resultat blieb das Ergebnis 34 % hinter dem starken Vorjahreswert von über 5 Mrd. € zurück und verfehlte den Fünfjahresschnitt um 29 %. Die Nachfrage war 2021 jedoch höher, als es das Resultat vermuten lässt: Es haben im Jahresverlauf allerdings kaum großvolumige Core-Deals in CBD-Lagen stattgefunden, die 2020 noch zu einer Vielzahl abgeschlossen wurden. Die mangels

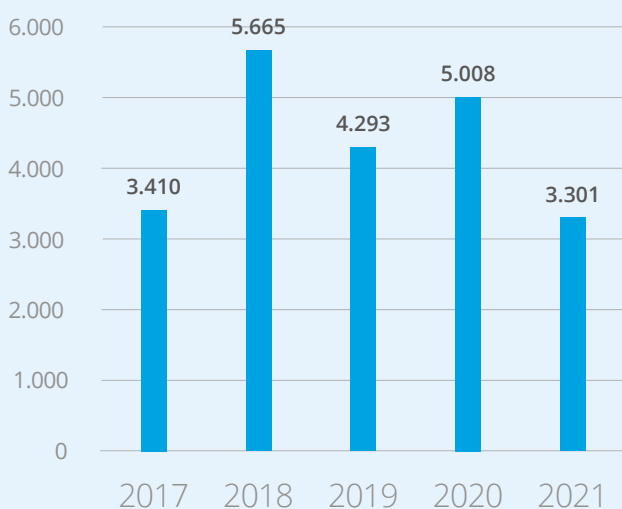
Angebot fehlenden Landmark-Deals oberhalb von 200 Mio. € haben einen entscheidenden Unterschied zum Vorjahr ausgemacht. Verstärkt wurde der Effekt durch das Ausbleiben großvolumiger Plattform- bzw. Portfoliotransaktionen. Zudem hat die Zurückhaltung von Investoren zu Beginn des Jahres 2021, als primär abgewartet wurde, wie sich die Marktlage entwickelt, bei einigen Transaktionen zu Verzögerungen geführt. Auch haben Transaktionen mitunter deutlich mehr Zeit in Anspruch genommen als bisher üblich. Dies spiegelte sich auch im Transaktionsvolumen wider.

## Fast Facts

Investment Hamburg	2021	2020
Transaktionsvolumen	3.301 Mio. €	5.008 Mio. €
Portfoliotransaktionen	19 %	19 %
Internationale Käufer	30 %	46 %
Internationale Verkäufer	37 %	24 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 71 %	Büro 59 %
Spitzenrendite Büro	3,00 %	3,00 %

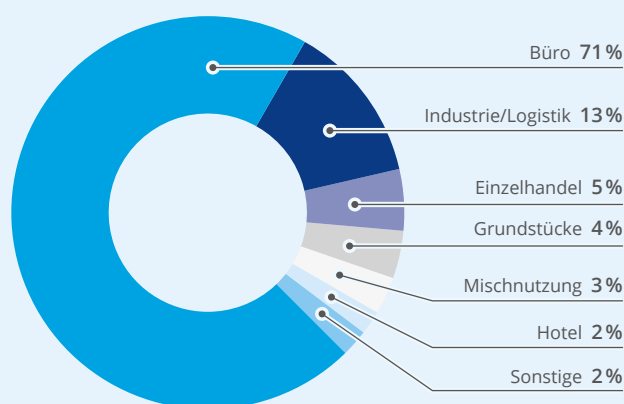
GRAFIK 5: Transaktionsvolumen

in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen

nach Assetklasse 2021 Anteil in %



## Angebot und Nachfrage

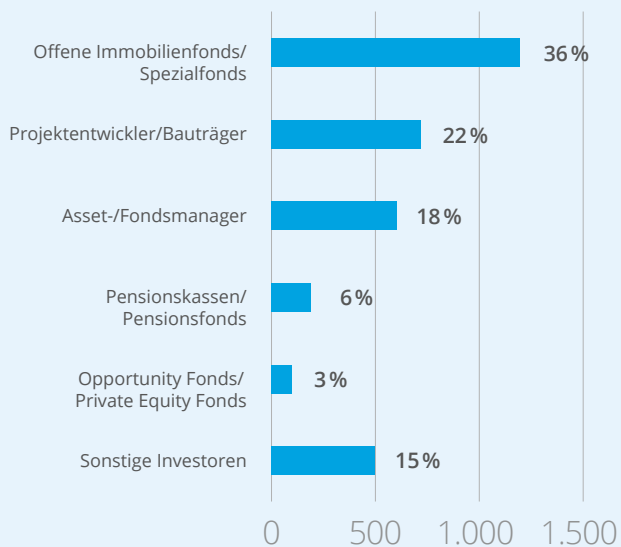
Der starke Fokus auf Büroimmobilien am Hamburger Investmentmarkt hat sich 2021 erneut bestätigt. Mit einem Anteil von 71 % am gesamten Transaktionsvolumen belegt die Assetklasse unangefochten den 1. Rang. Den größten Zuwachs konnten hingegen Verkäufe von Industrie- und Logistikimmobilien mit einem stark gestiegenen Anteil von 13 % verzeichnen. Mit dem Verkauf des Spectrum im 2. Quartal entfällt mit einem Volumen von knapp 190 Mio. € ebenfalls der größte Abschluss des Jahres auf diese Assetklasse. Während die im Vorjahr noch viel gehandelte Assetklasse der gemischt genutzten Immobilien vorrangig durch mangelndes Angebot 2021 weniger im Fokus stand, sind klassische Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von erstmals unter 5 % aufgrund von strukturellen Herausforderungen im Einzelhandel weniger gefragt gewesen als in den Jahren zuvor.

Größte Verkäufergruppe waren 2021 mit einem Anteil von 23 % Corporates und Eigennutzer. Nachdem sich bereits DEA Wintershall und Hamburg Süd von ihren

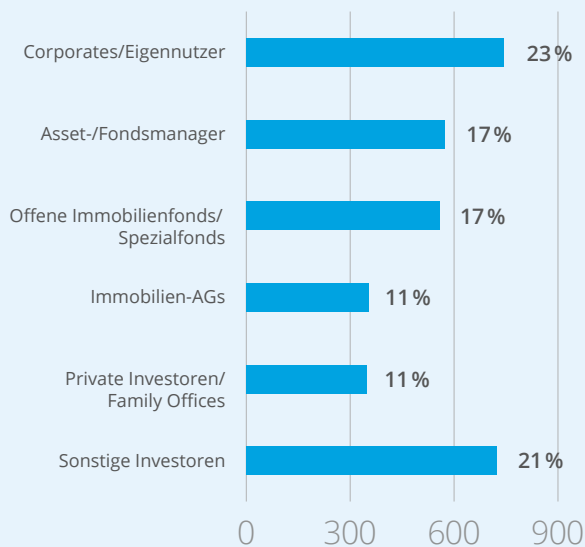
bisherigen Unternehmenszentralen getrennt hatten, entfällt auch die im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion verkaufte Marquard & Bahls Zentrale aus dem 4. Quartal in diese Kategorie. Der Abschluss markierte darüber hinaus auch die größte Bürotransaktion des Jahres. Dies unterstreicht nicht zuletzt das weiterhin hohe Interesse von Investoren an gesicherten Mietverträgen im Rahmen von Sale-and-Lease-Back-Transaktionen. Auf Käuferseite belegten Ankäufe für offene Immobilienfonds bzw. Spezialfonds mit 36 % Platz 1, gefolgt von Projektentwicklern mit 22 % auf dem 2. Rang.

Portfoliotransaktionen haben, wie bereits im Vorjahr, keine entscheidende Rolle gespielt und zeigten sich nur für 19 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Mit 991 Mio. € Anlagevolumen und 30 % Marktanteil sind internationale Investoren immer noch weniger aktiv als in den Vorjahren, was weiterhin auf die eingeschränkten Reisemöglichkeiten zurückzuführen ist.

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



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



## Renditen

Die Spitzenrenditen für Premium-Büroobjekte haben sich 2021 unverändert gezeigt und verharren damit auf dem Ende 2020 erreichten Niveau von 3,00 %. Auch wenn durch den Mangel an Core-Produkten 2021 die klassischen Landmark-Deals ausgeblieben sind, gab es hingegen wieder vermehrt Abschlüsse, die hohe Verkaufspreise erzielen konnten, auch wenn Nachvermietungsauflagen im Objekt Teil des kurz- oder mittelfristigen Businessplans waren. Während im Bürosegment kaum Core-Transaktionen in den Toplagen der City oder HafenCity abgeschlossen worden sind, die für eine weitere Renditekompression hätten sorgen können, hat der hohe Nachfragedruck für Industrie- und Logistikobjekte zu einer erneuten Korrektur der Spitzenrendite auf 3,25 % geführt. Damit liegt der Wert nun unterhalb der Spitzenrenditen für die von der COVID-19-Pandemie stärker betroffenen innerstädtischen Geschäftshäuser (3,40 %), auf die 2021 allerdings nur wenig Transaktionsgeschehen entfallen war.

## Fazit und Prognose

Im nationalen TOP-7-Städtevergleich reihete sich Hamburg mit dem erzielten Resultat hinter Berlin (10,5 Mrd. €), München (7,4 Mrd. €) und Frankfurt (5,7 Mrd. €) auf dem 4. Platz ein und konnte das starke Vorjahresergebnis 2021 nicht wiederholen. Da Core-Produkte in Hamburg limitiert sind, sind Schwankungen im Transaktionsvolumen jedoch nicht ungewöhnlich und es ist davon auszugehen, dass 2022 wieder vermehrt Abschlüsse in dieser Größenklasse getätigt werden und dementsprechend auch ein verbessertes Transaktionsvolumen zu erwarten ist. Zudem wurden im Jahresverlauf in attraktiven Lagen auch wieder Objekte ohne langfristig eingeloggte Mietverträge stark nachgefragt. Die angestiegene Diversifizierung bei Transaktionen kann als wieder zunehmendes Vertrauen in den Hamburger Vermietungsmarkt interpretiert werden, der mit stabilen Mieten während der Coronakrise überzeugen konnte, und bietet eine Perspektive für eine ansteigende Transaktionsanzahl. Das Jahr 2022 wird einen weiteren Schritt in Richtung einer Normalisierung der Marktbedingungen gehen. Es ist davon auszugehen, dass das Transaktionsvolumen wieder deutlich über dem jetzigen Ergebnis von 3,3 Mrd. € liegen wird. Ein Resultat, das die 4 Mrd. € erneut übersteigt, ist in der aktuellen Marktlage erzielbar.



Wir gehen davon aus, dass 2022 wieder vermehrt Core-Produkte auf dem Hamburger Investmentmarkt platziert werden und dementsprechend auch ein verbessertes Transaktionsvolumen zu erwarten ist.

### Kontakt

Simon Gstalter Senior Consultant | Research  
+49 40 328701-172, [simon.gstalter@colliers.com](mailto:simon.gstalter@colliers.com)

## Ansprechpartner Research

### Simon Gstalter

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

### Christian Doege

Consultant I Research  
+49 40 328701-128  
christian.doege@colliers.com

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen 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. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Hamburg GmbH  
Burchardstraße 17  
20095 Hamburg



Bildnachweis

Titelseite: ROBERT VOGEL GmbH & Co  
Kommanditgesellschaft

Innenseite: liggraphy auf pixabay