



BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

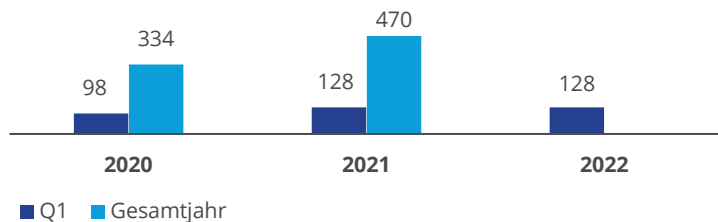
Das 1. Quartal wurde mit einem Flächenumsatz von 128.000 m² beendet, der sich damit auf dem Vorjahreswert befindet. Das Ergebnis übertraf den Fünfjahres-schnitt um 4 % und lag 13 % über dem Zehnjahresdurchschnitt. Mit diesem Wert ist das Vorkrisen-niveau von 137.400 m² Flächenumsatz in 2019 in greifbarer Nähe. Mittels 160 Mietvertragsabschlüssen konnte ein solider Zuwachs der Abschlüsse von 20 Prozent im Gegensatz zum Vorjahr ermittelt werden. Im Segment < 1.000 m² konnten wieder starke Aktivitäten mit insgesamt über 130 Mietverträgen registriert werden. Anmietungen der Sektoren Tourismus und Verkehr,

Beratungsunternehmen sowie das verarbeitende Gewerbe sind am aktivsten gewesen. Der Leerstand ist im 1. Quartal moderat auf 549.000 m² - mit einer Leerstandsquote von 3,9 % - gestiegen. Bis zum Ende des Jahres wird eine Leerstandsquote von 4,5 % für möglich gehalten. Die Spitzenmiete hat sich auf 31,50 €/m² erhöht, gleiches gilt für die Durchschnittsmiete, die auf 18,30 €/m² anstieg. Trotz Herausforderungen wird weitere Marktdynamik erwartet. Wir erwarten daher einen ähnlichen Verlauf am Hamburger-Büromarkt wie in 2021 und gehen prinzipiell von einem Flächenumsatz von über 500.000 m² aus.

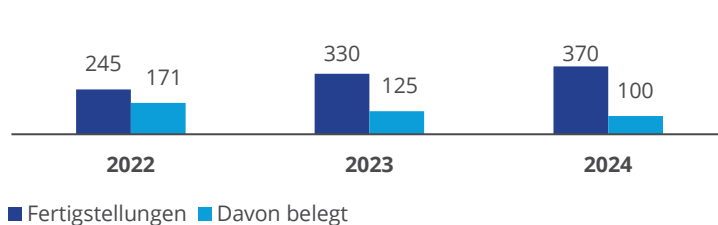
Fast Facts

	Q1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	128.000 m ²	-0,1 %
Vermietungsumsatz	121.000 m ²	-3,9 %
Leerstand	549.000 m ²	+21,7 %
Leerstandsquote	3,9 %	70 bp
Spitzenmiete	31,50 €/m ²	+5,0 %
Durchschnittsmiete	18,30 €/m ²	+3,4 %

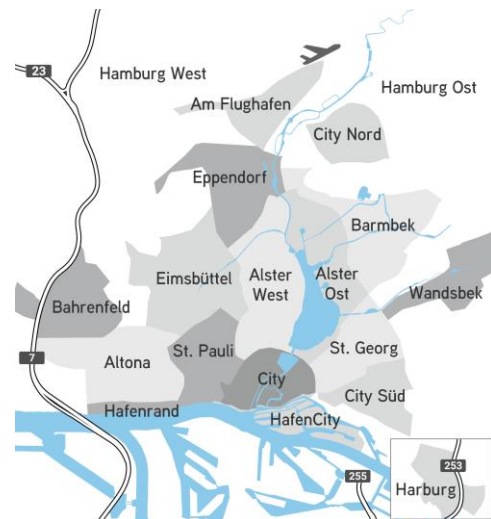
Flächenumsatz in 1.000 m²



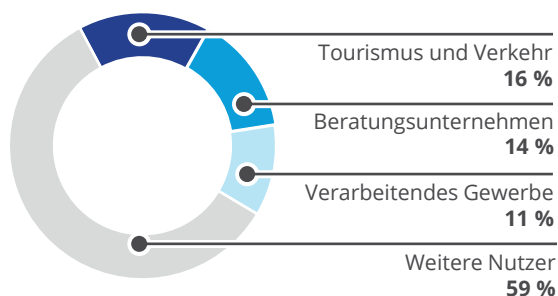
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

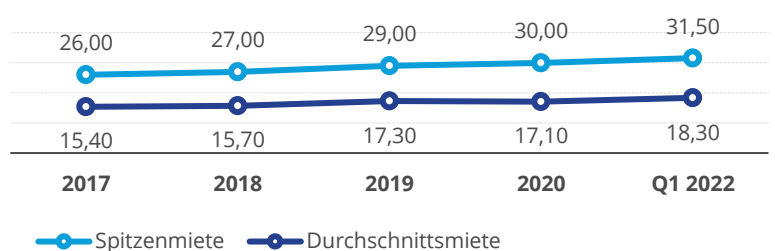


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

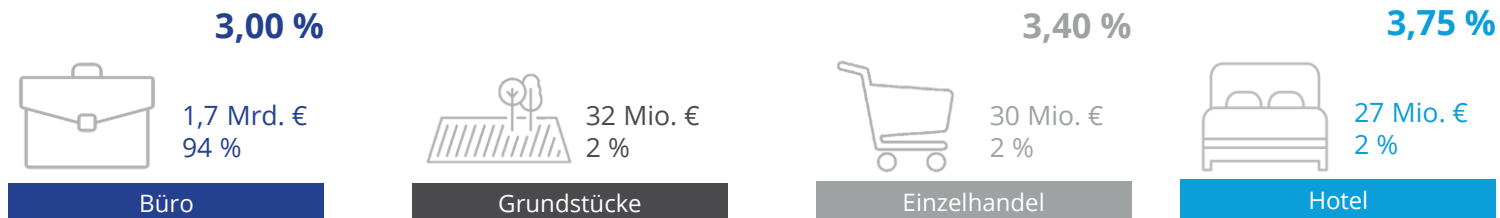
Der Hamburger Investmentmarkt ist mit einem Transaktionsvolumen von 1,7 Mrd. € in das Jahr gestartet und hat eine neue Rekordmarke setzen können. Das Transaktionsvolumen lag – vor allem aufgrund der Übernahme von alstria Office REIT AG durch Brookfield – fast dreimal so hoch wie noch im Vorjahr und dementsprechend auch 141 % über dem Zehnjahresschnitt. Im Auftaktquartal entfiel kein Einzeldeal auf das Größensegment oberhalb von 50 Mio. €, wodurch das Resultat abgesehen von der Unternehmensübernahme durch Brookfield eher verhalten ausgefallen ist. Weiterhin besteht

zurzeit ein limitiertes Angebot insbesondere an Core-Immobilien in CBD-Lage. Das spiegelt sich auch in der räumlichen Verteilung der registrierten Abschlüsse dar. Nur drei von 15 registrierten Transaktionen entfallen auf die Top Lagen in der City und HafenCity. Veränderungen im Bereich der Spitzenrenditen wurden im ersten Quartal nur durch eine weitere Renditekompression auf 3,10 Prozent bei Industrie- und Logistikimmobilien registriert. Für 2022 ist von einem Transaktionsvolumen zwischen 4,0 - 4,5 Mrd. € auszugehen.

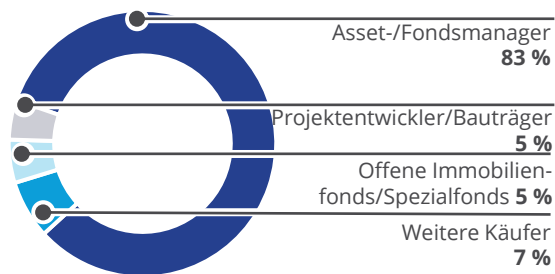
Fast Facts

	Q1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.749 Mio. €	+191,6 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,00 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

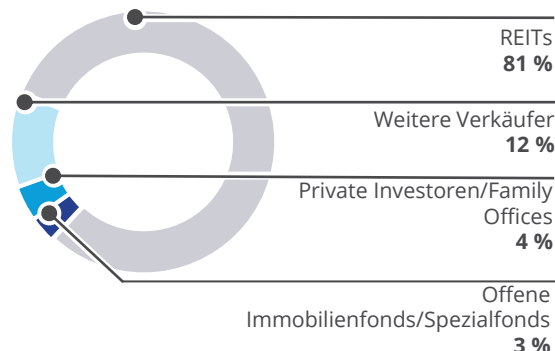
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



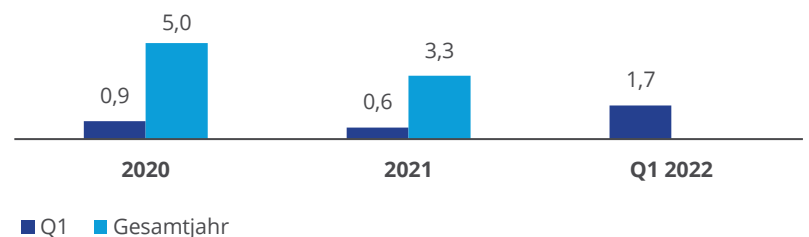
TOP 3 Käufergruppen



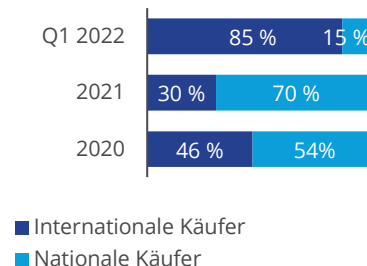
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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