



Der Markt im Überblick

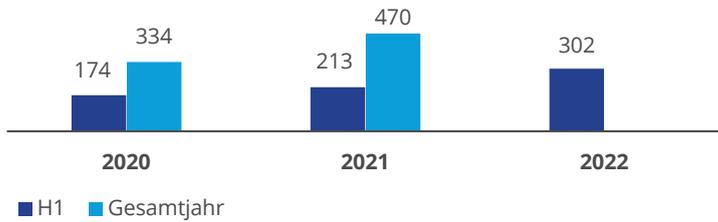
Das erste Halbjahr 2022 wurde mit einem Flächenumsatz von 302.000 m² abgeschlossen, der das Vorjahresergebnis um 41,8 % übertreffen konnte. Das Resultat liegt damit 24 % über dem Fünfjahreschnitt und 28 % über dem langjährigen Zehnjahresschnitt. In der Einzelbetrachtung entfallen 174.000 m² auf das 2. Quartal. In Q1 hatten vermehrt Abschlüsse im Klein- und Mittel-flächensegment das Ergebnis auf 128.000 m² in die Höhe getrieben. Die Leerstandsquote hat sich in Q2 stabil auf dem Vorquartals-niveau mit 3,9 % gehalten. Am Hamburger Büromarkt stehen kurzfristig 552.500 m² Büro-flächen zur Verfügung. Vertrags-

verhandlungen werden intensiver mit Wunsch nach einer längeren mietfreien Zeit, Sonder-kündigungsrechte und eine Option auf Untervermietung. Die Spitzenmiete zeigte sich dynamisch und stieg auf 32,50 €/m², gleiches bei der Durchschnitts-miete, die durch großvolumige und hochpreisige Abschlüsse in der City und HafenCity auf 20,10 €/m² anstieg. Das entspricht einer Steigerung von 12,3 % verglichen mit dem Vorjahreszeitraum. Mit einer weiterhin hohen Anzahl an Gesuchen und attraktivem Produkt wird weiteres Wachstum möglich sein. Der prognostizierte Flächenumsatz von ca. 500.000 m² hat nach wie vor Bestand.

Fast Facts

	H1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	302.000 m ²	+41,8 %
Vermietungsumsatz	286.000 m ²	+36,5 %
Leerstand	552.500 m ²	+17,6 %
Leerstandsquote	3,9 %	50 bp
Spitzenmiete	32,50 €/m ²	+8,3 %
Durchschnittsmiete	20,10 €/m ²	+12,3 %

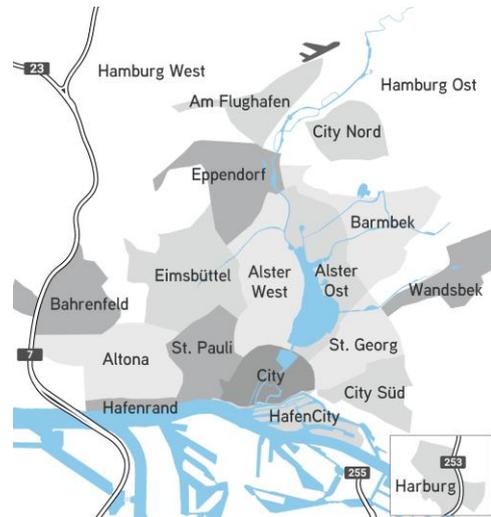
Flächenumsatz in 1.000 m²



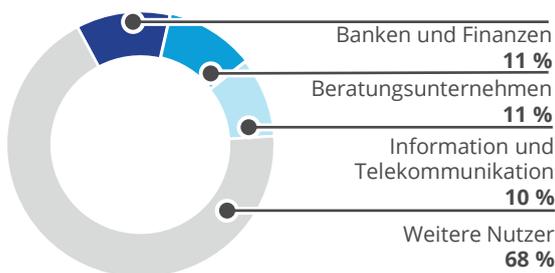
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Der Hamburger Investmentmarkt hat ein Transaktionsvolumen von 2,1 Mrd. € verbucht und somit bereits im ersten Halbjahr 2022 ein neues Rekordniveau erreichen können. Das Resultat übersteigt den starken Vorjahreswert um 70 % und liegt 46 % über dem Fünfjahreschnitt. Nachdem der Jahresauftakt besonders von der Übernahme Alstria durch Brookfield geprägt wurde, hat sich zur Jahresmitte die Gesamtsituation an den Investmentmärkten zugespitzt. Der Krieg in der Ukraine, die Inflationssituation sowie die sich rasch veränderten Finanzierungs-

gegebenheiten haben Einfluss auf An- und Verkaufsprozesse genommen. Die Assetklasse Büro steht zur Jahreshälfte mit 88 % an der Spitze, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit rund 9 %. In Hamburger Primelagen ist die Spitzenrendite im Bürosegment um 10 Basispunkte auf 3,1 % gestiegen. Ebenfalls bei Industrie- und Logistikimmobilien, die sich bei 3,35 % befindet. Sofern der Aufholeffekt noch vor Jahresende einsetzt und sich das Investitionsumfeld an die neue Realität anpasst, ist für 2022 ein Transaktionsvolumen im Bereich von 4,0 Mrd. € vorstellbar.

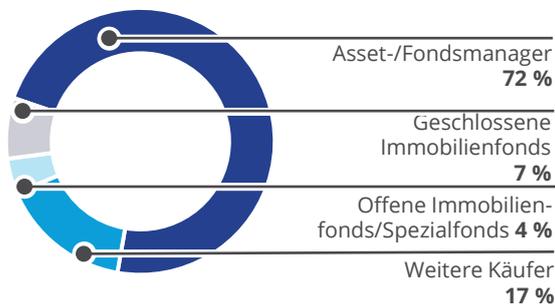
Fast Facts

	H1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	2.171 Mio. €	+69,7 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,10 %	10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

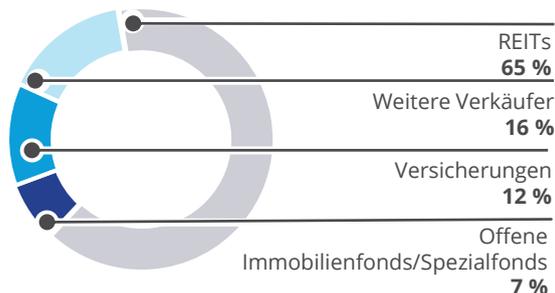
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



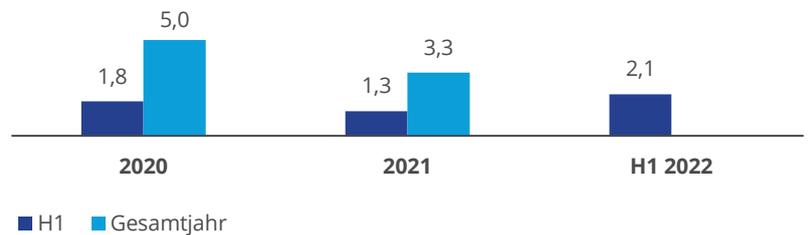
TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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