



Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt ist im dritten Quartal 2020 weiterhin durch die Corona-Pandemie gekennzeichnet, wenngleich sich eine leichte Marktbelebung abzeichnet. So ist im dritten Quartal ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von ca. 82.000 m² erfasst worden, der damit ein Fünftel über dem Vorquartal liegt. Für die ersten neun Monate beläuft sich das Ergebnis auf 243.000 m² und bewegt sich somit 43 % unter dem Vorjahreswert (Q1-Q3 2019: 429.000 m²). Neben einer allgemeinen Zurückhaltung seitens der Nutzer hat auch das Ausbleiben von Großdeals oberhalb der 10.000 m²-Marke zu diesem Resultat beigetragen. So sind die Abschlüsse von 6.800 m² durch die Hamburg Verkehrsanlagen, von ca. 6.400 m² durch die SUND Holding sowie von rund 6.000 m² durch die Hansainvest die größten Deals im bisherigen Jahresverlauf.

Wenngleich eine leichte Belebung zu verzeichnen ist, zeigt sich das Marktgeschehen volatil. Insofern ist aktuell ein Büroflächenumsatz von bis zu 350.000 m² prognostizierbar.

Angebot & Leerstand

Die Flächenverfügbarkeit des Hamburger Büromarktes präsentiert sich zum Ende des dritten Quartals unverändert, womit die Leerstandsquote weiterhin bei 3,0 % notiert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum hat diese lediglich um 0,1%-Punkte zugenommen. Für das finale Quartal wird hingegen ein Angebotszuwachs, insbesondere an Untermietflächen, erwartet.

Mieten

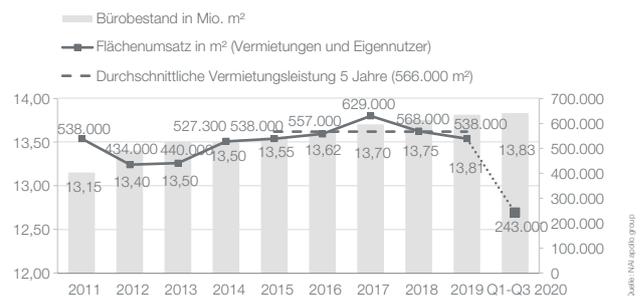
Das Mietniveau zeigt im dritten Quartal wenig Bewegung. So trägt die Spitzenmiete, wie im Vorquartal, 30,50 €/m². Die Durchschnittsmiete liegt mit 17,20 €/m² rund 0,10 €/m² unter dem Vorquartal und 0,20 €/m² unter dem Vorjahreswert.

Investmentmarkt

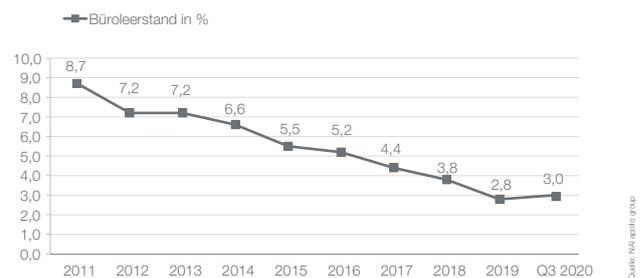
Der Hamburger Büroinvestmentmarkt setzt auch im dritten Quartal 2020 seine positive Performance fort. So ist in den Monaten Juli bis September ein Volumen in Höhe von 690 Mio. Euro erfasst worden. Damit bewegt sich das Neunmonatsergebnis mit 1,85 Mrd. Euro rund ein Drittel oberhalb des Vorjahres (Q1-Q3 2019: 1,42 Mrd. Euro). Neben dem Hamburger Portfolioanteil des Godewind-Portfolios und bereits registrierten Großdeals kamen im dritten Quartal noch einige größere Eigentümerwechsel hinzu. So hat sich die Erste Immobilien KAG das „Area 5.0“ im Bereich von 125 Mio. Euro gesichert und Warburg-HIH hat den „SG Campus“ für ca. 150 Mio. Euro gekauft.

Die ungebrochene Nachfrage nach Hamburger Büroobjekten hat die Spitzenrendite auf einen neuen Tiefstand von 2,80 % sinken lassen.

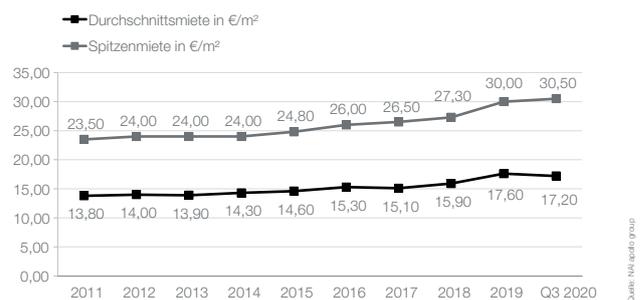
Bestand & Umsatz



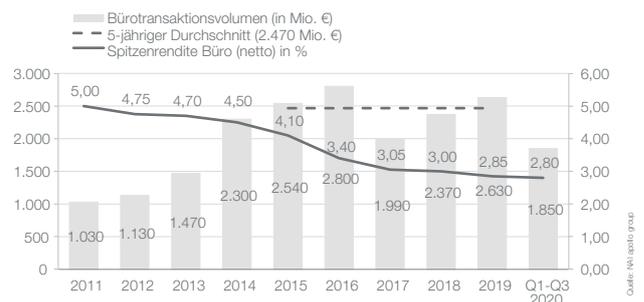
Leerstandsquote



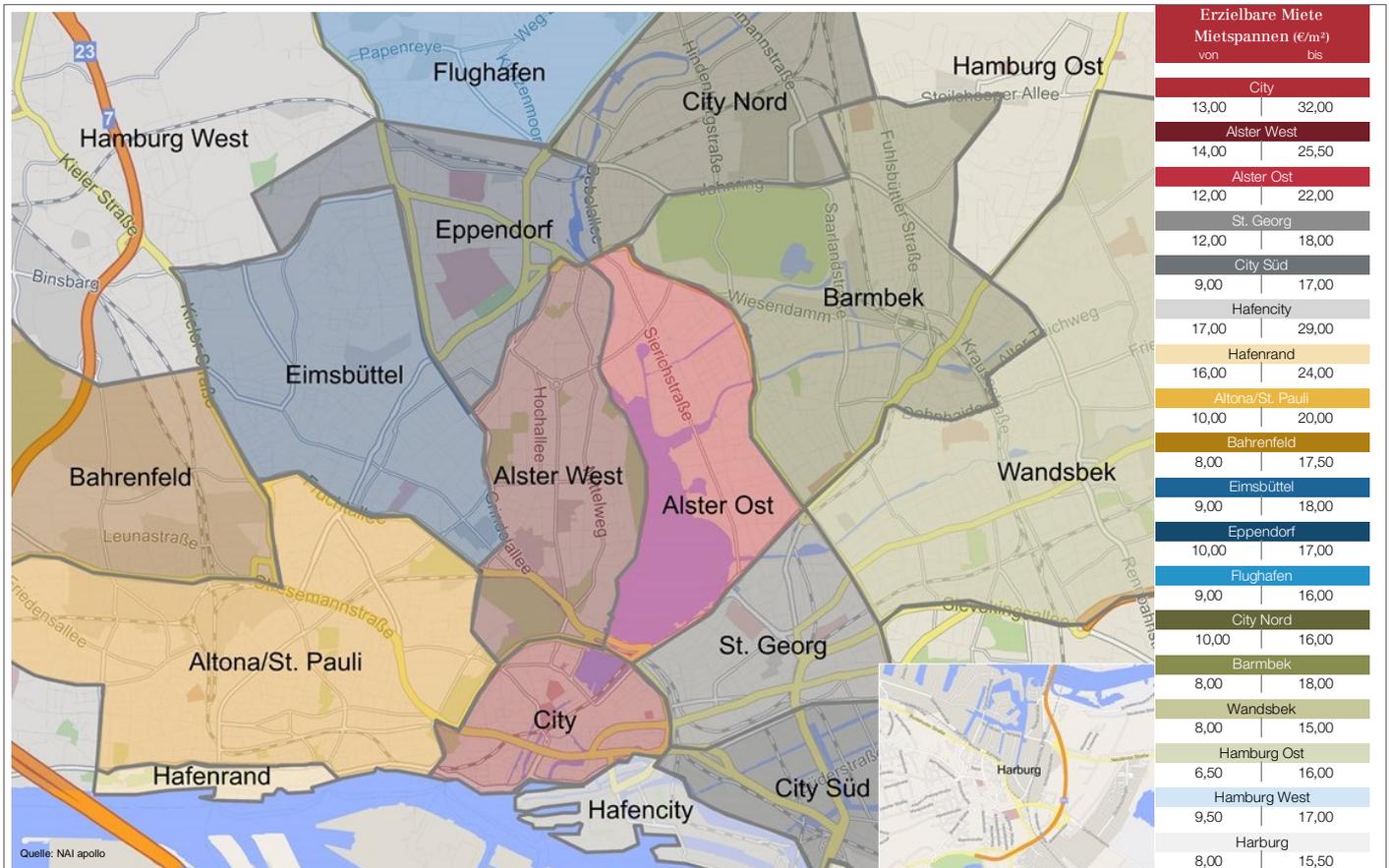
Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Büroteilmärkte Hamburg



Dr. Konrad Kanzler
 Head of Research
 +49 (0) 69 - 970 505-614
 konrad.kanzler@nai-apollo.de



Andreas Wende
 Managing Partner
 +49 (0) 40 - 808 10-4118
 andreas.wende@nai-apollo.de



Kevin Korts
 Head of Office Hamburg
 +49 (0) 40 - 808 10-4115
 kevin.korts@nai-apollo.de



Copyright © NAI apollo, 2020.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.