# Zahlen & Daten
# HAMBURG
## H1 2021

## Flächenumsatz

Die wirtschaftlichen Öffnungsschritte infolge der sinkenden Corona-Neuinfektionszahlen spiegeln sich im Hamburger Büroflächenmarkt in einer positiven Entwicklung wider. So verzeichnet der Büromarkt in den ersten sechs Monaten 2021 einen Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer i.H.v. 217.500 m². Damit bewegt sich das Resultat der ersten sechs Monate mehr als ein Drittel oberhalb des Vorjahreswertes. Infolge von fehlenden Großabschlüssen oberhalb der 10.000 m²-Marke hat sich das zweite Quartal schwächer als das erste Quartal präsentiert. Bereits im ersten Quartal hat die Stadt Hamburg (Hamburger Staatsanwaltschaft) das komplette Projekt „Michaelis Quartier“ mit ca. 17.600 m² angemietet. Daneben hat sich Wintershall Dea 11.500 m² projektierte Fläche am Lohsepark gesichert. Mit Blick auf die kommenden Monate kann für das Jahr 2021 ein Flächenumsatz weit oberhalb des Vorjahres prognostiziert werden.

## Angebot & Leerstand

Die Flächenverfügbarkeit des Hamburger Büromarktes ist in den Monaten April bis Juni 2021 nochmals leicht angestiegen. Hierzu hat auch eine weitere Zunahme an Untermietflächen beigetragen. Derzeit steht die Leerstandsquote bei 3,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr beläuft sich das Plus auf 0,8 %-Punkte. Teilweise ist in Projektierungen noch ein Großteil der Flächen verfügbar. Entsprechend ist mittelfristig mit einer weiteren leichten Leerstandszunahme zu rechnen.

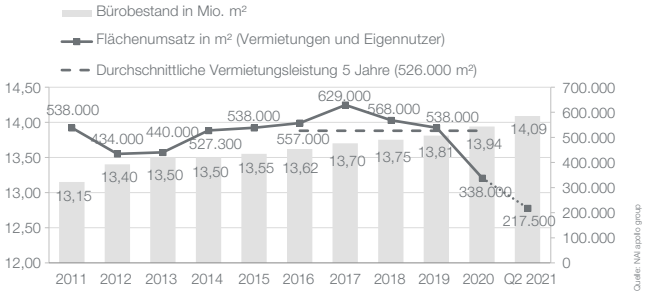
## Mieten

Das Mietpreisniveau zeigt sich weiterhin robust. Nachdem die Durchschnittsmiete im Vorquartal infolge von großflächigen Abschlüssen in zentralen Lagen auf 17,80 €/m² zulegen konnte, ist diese im zweiten Quartal auf diesem Niveau verblieben. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum beträgt das Plus hier 2,9 %. Auch die Spitzenmiete liegt mit 31,00 €/m² 1,6 % über Q2 2020.

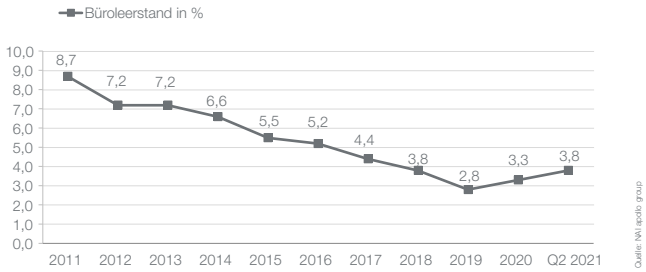
## Investmentmarkt

Der Hamburger Büroinvestmentmarkt zeigt sich im ersten Halbjahr 2021 mit einem soliden Ergebnis. In Summe sind 640 Mio. Euro erfasst worden. Damit befindet es sich im Bereich des Resultats des ersten Halbjahres 2019. Erwartungsgemäß sind die ersten sechs Monate des Rekordjahres 2020 um 45 % unterschritten worden. Unverändert spielt sich das Gros der Investments im mittleren zweistelligen Millionenbereich ab. Dennoch konnte mit dem Verkauf der Zentrale von Hamburg Süd ein Bürodeal im dreistelligen Millionenbereich aufgenommen werden. Die ungebrochene Nachfrage nach Büros in Hamburg hat die Spitzenrendite gegenüber dem Vorquartal um 10 Basispunkte auf 2,70 % sinken lassen. Im Vergleich zu Q2 2020 notiert die Rendite 0,15 %-Punkte tiefer.

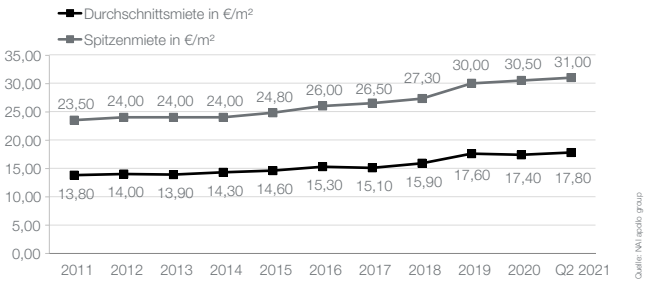
## Bestand & Umsatz



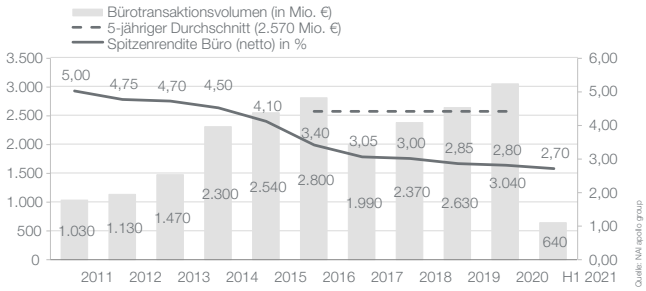

## Leerstandsquote




## Spitzen- & Durchschnittsmiete

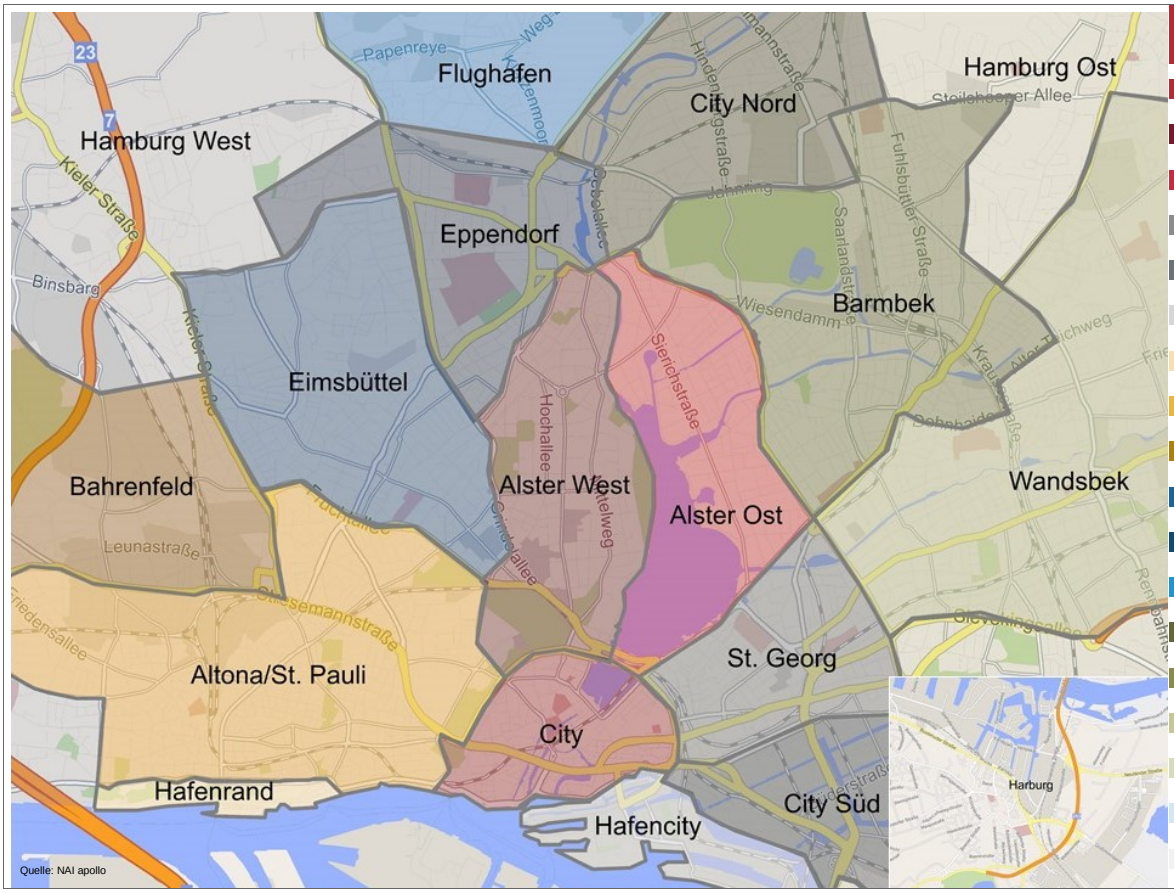



## Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



# Zahlen & Daten
# HAMBURG
# H1 2021

## Büroteilmärkte Hamburg

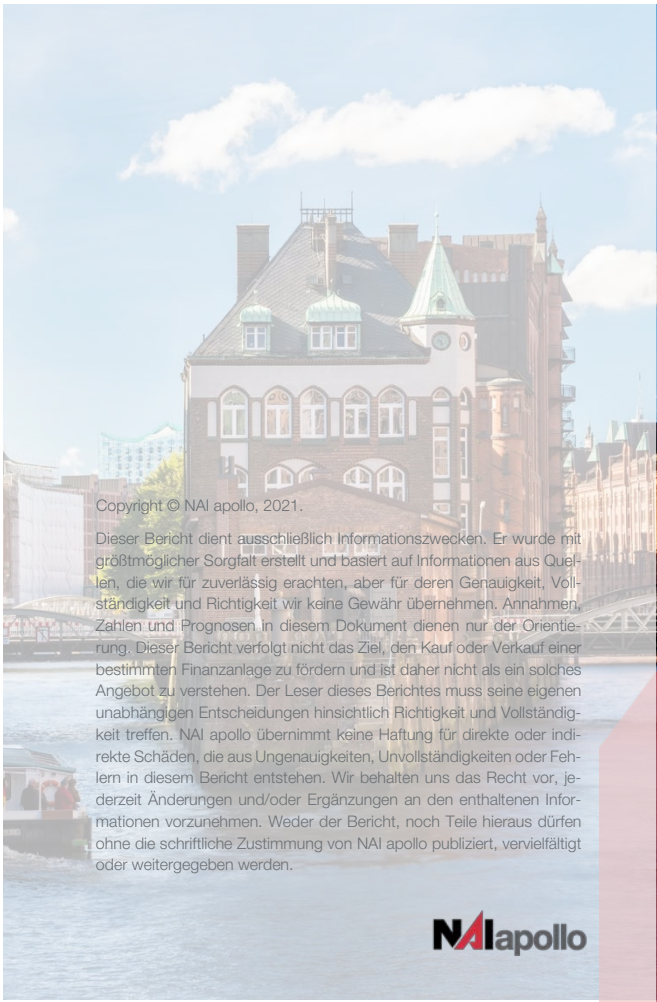



| Erzielbare Miete Mietspannen (€/m²) | von | bis |
|---|---|---|
| City | 13,00 | 35,00 |
| Alster West | 14,00 | 20,00 |
| Alster Ost | 12,00 | 22,00 |
| St. Georg | 12,00 | 18,00 |
| City Süd | 9,00 | 17,00 |
| Hafencity | 17,00 | 30,00 |
| Hafenrand | 16,00 | 24,00 |
| Altona/St. Pauli | 10,00 | 24,00 |
| Bahrenfeld | 8,00 | 17,50 |
| Eimsbüttel | 9,00 | 18,00 |
| Eppendorf | 10,00 | 17,00 |
| Flughafen | 9,00 | 16,00 |
| City Nord | 10,00 | 16,00 |
| Barmbek | 8,00 | 18,00 |
| Wandsbek | 8,00 | 15,00 |
| Hamburg Ost | 6,50 | 16,00 |
| Hamburg West | 9,50 | 17,00 |
| Harburg | 8,00 | 15,50 |

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

Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+49 (0) 69 - 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de


Copyright © NAI apollo, 2021.

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.


NAIapollo