



Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt ist im dritten Quartal 2021 durch eine außerordentliche Performance gekennzeichnet. Im dritten Quartal summiert sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer auf insgesamt 140.500 m², womit es das beste Quartal des laufenden Jahres ist. Für die ersten neun Monate 2021 beläuft sich das Resultat auf 358.000 m². Der Vorjahreswert ist damit um 47,3 % übertroffen worden. Getragen wurde das Resultat durch eine breite Basis an Kleinabschlüssen sowie auch wieder einer höheren Anzahl an Großdeals. Nennenswert ist hierbei beispielsweise die Anmietung der Berenberg Bank über rund 20.000 m² im Projekt „Ipanema“ oder der Abschluss von Sysmex über rund 12.300 m² Büro- und Laborflächen im Projekt FLOW. Da der Hamburger Büromarkt sich mit einer generell verbesserten Marktstimmung sowie einer Vielzahl an Gesuchen mittlerweile auf dem Erholungspfad befindet, kann für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz oberhalb von 450.000 m² prognostiziert werden.

Angebot & Leerstand

Nachdem die Flächenverfügbarkeit in den vorangegangenen Quartalen spürbar zunahm, zeigt sich im dritten Quartal 2021 eine Stabilisierung des Leerstandes. Weiterhin stehen dem Markt rund 540.000 m² zur kurzfristigen Anmietung bereit, was einer Leerstandsquote von unverändert 3,8 % entspricht. Neben den gestiegenen Umsatzaktivitäten hat auch eine rückläufige Entwicklung der angebotenen Untermietflächen einen weiteren Anstieg des Leerstandes verhindert.

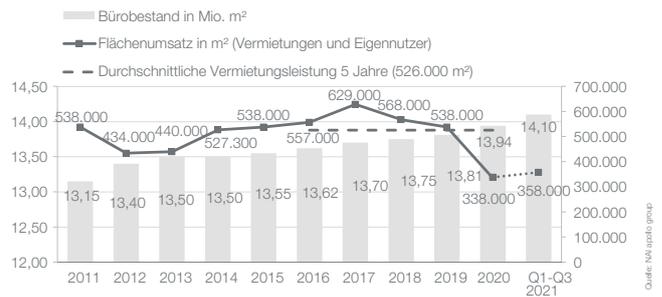
Mieten

Die Durchschnittsmiete ist aufgrund von großflächigen Projektanmietungen auf aktuell 18,00 €/m² gestiegen und liegt damit 0,20 € über dem Vorquartal und 0,80 € über dem Vorjahresquartal. Zudem hat die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % zugenommen und liegt derzeit bei 31,40 €/m².

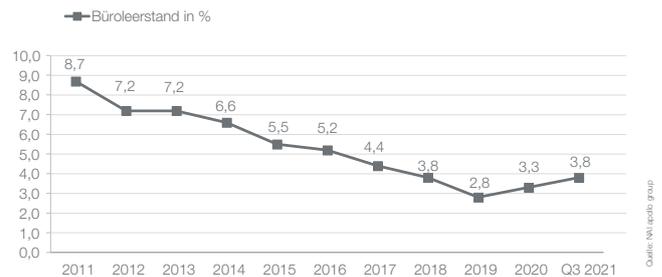
Investmentmarkt

Der Hamburger Büroinvestmentmarkt wartet in den Monaten Juli bis September mit dem stärksten Quartal des aktuellen Jahres auf. So sind mit 630 Mio. Euro fast so viel wie im gesamten ersten Halbjahr in Hamburger Büroimmobilien geflossen. Für die ersten drei Quartale beträgt das Resultat 1,27 Mrd. Euro, womit es jedoch rund ein Drittel hinter dem Vorjahr bleibt. Nennenswerte Deals sind u.a. die „Norderstraße 101“ sowie die „Willy-Brandt-Straße 59-65“ (Hamburg Süd Zentrale). Das ungebrochene Interesse an Core-Objekten in Hamburg hat die Spitzenrendite um weitere 0,05 %-Punkte auf 2,65 % sinken lassen.

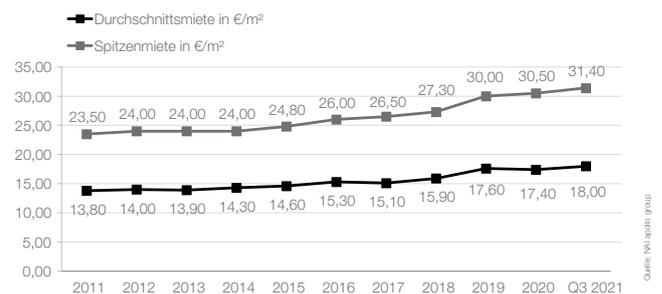
Bestand & Umsatz



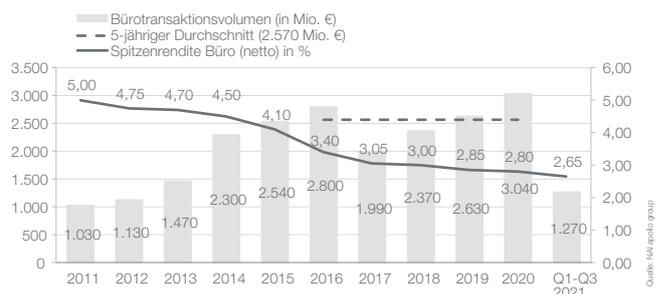
Leerstandsquote



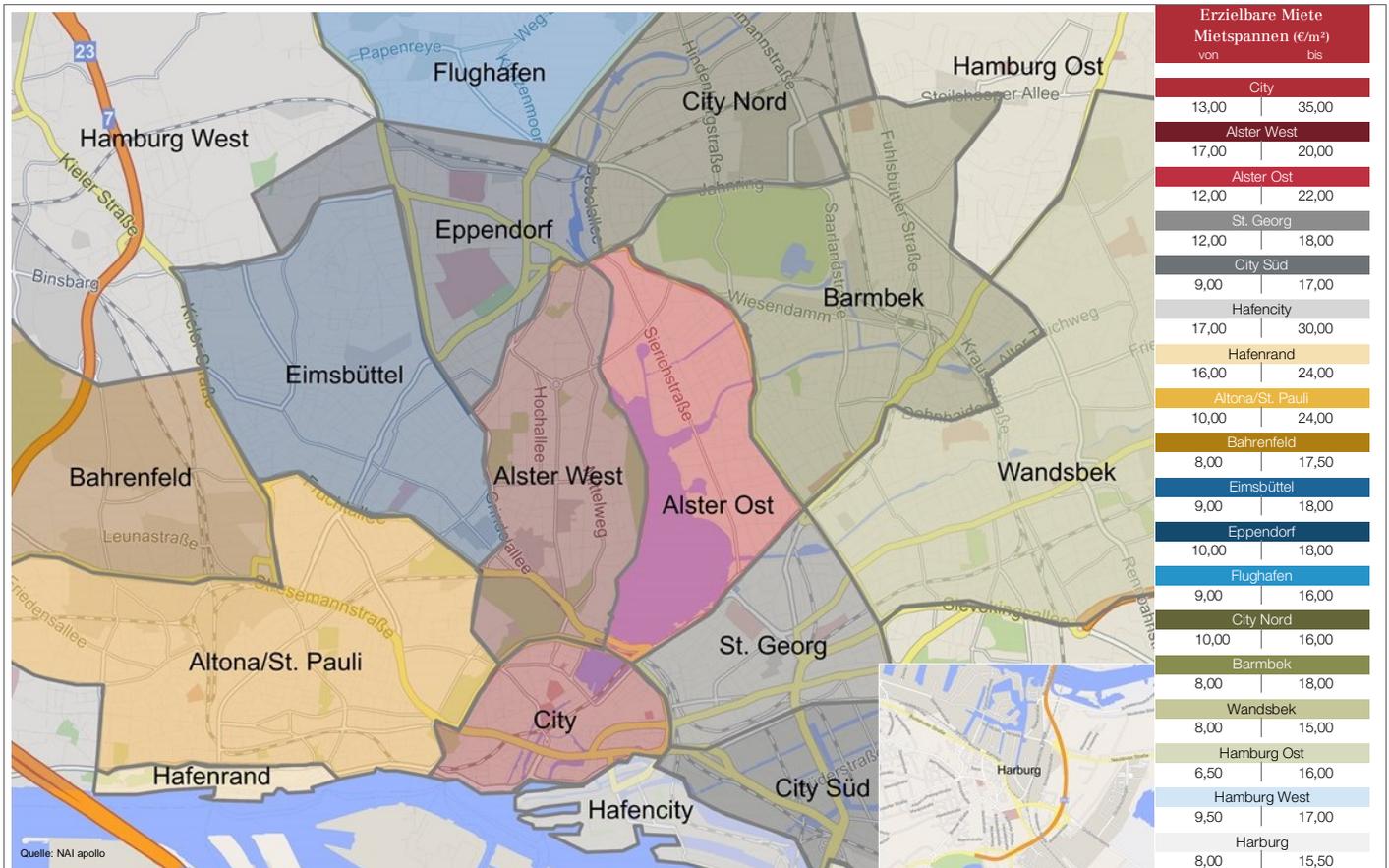
Spitzen- & Durchschnittsmiete



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



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.