



BÜROINVESTMENT HAMBURG

Transaktionsvolumen & Rendite

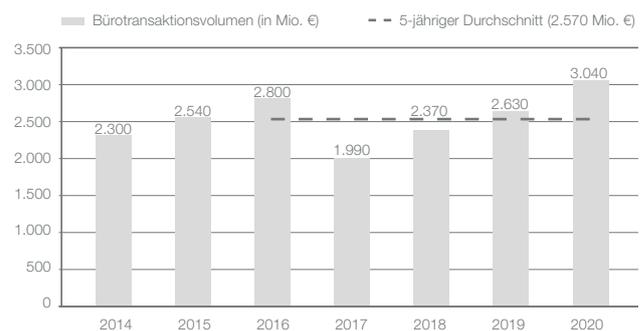
Der Hamburger Büroinvestmentmarkt hat im Jahr 2020 der Corona-Krise getrotzt und das bisher höchste jemals erzielte Bürotransaktionsvolumen realisiert. Der neue Rekord liegt nun bei 3,04 Mrd. Euro, womit der Vorjahreswert um 15,6 % und der alte Rekordhalter aus 2016 (2,80 Mrd. Euro) um 8,6 % überschritten worden ist. Neben merklichen Portfolioverkäufen hat vor allem eine Vielzahl an Einzeltransaktionen im dreistelligen Millionenbereich zu diesem sehr guten Abschneiden beigetragen. Zu den größten Einzeldeals zählen der Gruner + Jahr (G+J) Stammsitz am Baumwall, der an ein Konsortium unter Führung von Tishman Speyer ging. Daneben hat die Hamburg Commercial Bank ihre Zentrale an Signa veräußert. Ein weiteres Beispiel ist der Büroneubau „Edge ElbSide“, der für ca. 230 Mio. Euro von der HanseMerkur gekauft wurde. Alles in allem war der Büroinvestmentmarkt im Jahr 2020 durch eine weiterhin hohe Nachfrage geprägt, infolgedessen auch die Spitzenrendite im Jahresverlauf um 5 Basispunkte auf 2,80 % gesunken ist.

Investorentyp & Herkunft

Der Großteil des gehandelten Transaktionsvolumens entfällt mit einem Anteil von 52,7 % auf deutsche Investoren. Im Vorjahresvergleich haben einheimische Anleger in 2020 damit rund 300 Mio. Euro mehr in Hamburger Büroimmobilien investiert. Zu den stärksten ausländischen Akteursnationen zählen die Schweiz, Österreich, die USA sowie Luxemburg. Die dominierenden Investorengruppen stellen die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“, die „Asset- / Fondsmanager“ sowie die „Versicherungen / Pensionskassen“ dar.

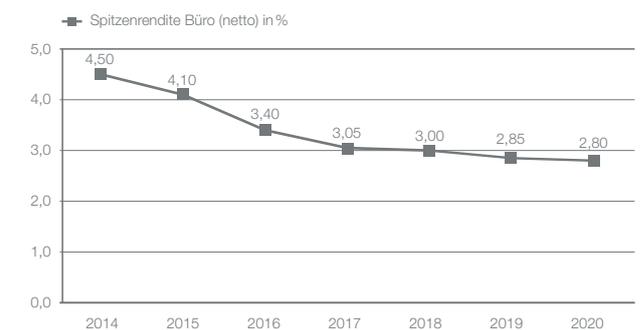
Hamburg zählt unverändert zu den gefragten Büroinvestmentmärkten in der Bundesrepublik. Trotz leicht zunehmender Flächenverfügbarkeit und einer wahrscheinlichen Stabilisierung des Mietpreisniveaus werden Core-Objekte weiterhin im Anlagefokus stehen. Für das Jahr 2021 ist ein neuer Rekord zwar unwahrscheinlich, dennoch kann ein durchschnittlich bis überdurchschnittliches Bürotransaktionsvolumen prognostiziert werden.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI apollo group

Spitzenrendite



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Gruner + Jahr Sitz durch Tishman Speyer
2. Hamburg Commercial Bank Sitz durch Signa
3. Edge ElbSide durch HanseMerkur

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HAMBURG

Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt hat im Jahr 2020 deutlich im Zeichen der Corona-Pandemie gestanden. So konnte aufgrund anhaltender Zurückhaltung der Marktteilnehmer nur ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 338.000 m² verzeichnet werden. Das Ergebnis liegt mit einem Minus von 37,2 % deutlich unterhalb des Vorjahresresultates und auch das langjährige Mittel (2010-2019) in Höhe von 527.700 m² wurde eindeutig verfehlt. Die letzten drei Monate bilden mit 95.000 m² dabei das beste Quartalergebnis des Jahres und konnten damit letztlich das Endresultat ein wenig stützen. Ausschlaggebend für das niedrige Volumen war vor allem das Abwarten der Mieter aufgrund der derzeitigen Situation, was sich in vermehrten Mietvertragsverlängerungen und dem Aussetzen von Abschlüssen bemerkbar machte.

So konnte lediglich im Schlussquartal ein Deal oberhalb der 10.000 m²-Marke beobachtet werden. Die HCOB hat in der Projektentwicklung „Elbtower“ über 11.000 m² angemietet. Ein weiterer großflächiger Abschluss stellen die knapp 9.000 m², welche von Henkel im „Ferro22“ im Stadtteil Bahrenfeld gesichert wurden, dar. Unternehmen aus dem Bereich „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ sind mit einem Marktanteil von 17,3 % dabei die umsatzstärkste Branche, was vor allem durch die genannte Anmietung von Henkel und von Abschlüssen durch Wärtsilä sowie RWE getragen wurde.

Angebot & Nachfrage

Aufgrund des verminderten Flächenumsatzes ist die Flächenverfügbarkeit von Büroflächen nach mehreren Jahren kontinuierlicher Abnahmen in der Hansestadt wieder angestiegen. Die Leerstandsquote steht zum Ende des Jahres 2020 bei 3,3 %, womit sie um 0,5 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahr angestiegen ist. Obwohl von den aktuell projektierten oder im Bau befindlichen 400.000 m² Bürofläche bereits rund 60 % vergeben sind, ist infolge einer vorerst moderaten Vermietungsdynamik von einem weiteren Leerstandsanstieg auszugehen.

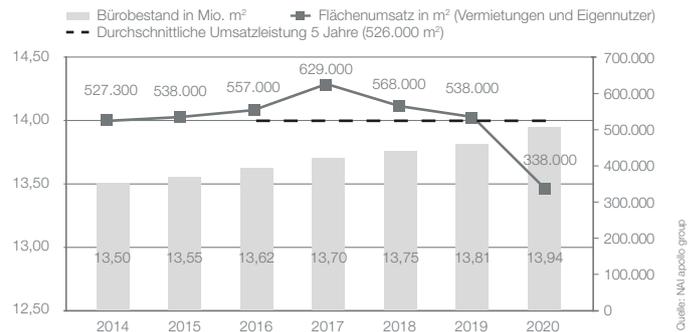
Mieten

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach zentralen und hochwertigen Premiumflächen, zumeist in Projektentwicklungen, hat die Spitzenmiete nicht nachgegeben. Sie steht zum Ende des Jahres 2020 bei 30,50 €/m² und ist somit sogar um 0,50 €/m² gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die Durchschnittsmiete hat nach dem starken Wachstum in 2019 in diesem Jahr leicht um 0,20 €/m² abgenommen und beträgt nun 17,40 €/m². Die benannte Nachfrage nach Premiumflächen wird die Spitzenmiete auch in den kommenden Monaten auf dem derzeitigen Niveau stabil belassen.

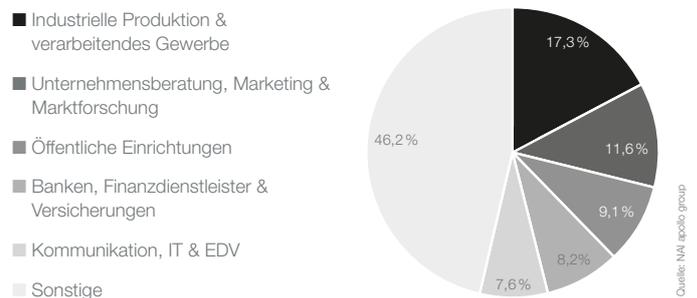
Prognose

Die zukünftige Entwicklung des Büroflächenmarktes ist eng an den Pandemieverlauf und die gesamtwirtschaftlichen Veränderungen geknüpft. Grund zur Hoffnung auf eine Besserung der Marktaktivitäten gibt das letzte Quartal 2020, in dem steigende Flächenumsätze beobachtet werden konnten. Die anwachsende Projektpipeline und die nach einer ersten Zurückhaltung wieder erhöhte Nachfrage nach entsprechenden Neubauf Flächen sind positive Signale, welche für das Jahr 2021 ein Abschneiden im Bereich von 400.000 m² erwarten lassen können.

Bestand & Umsatz



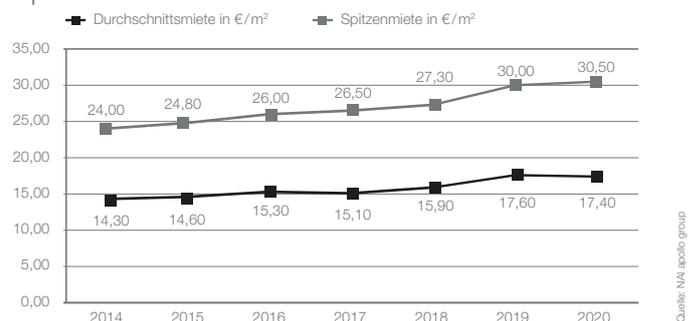
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



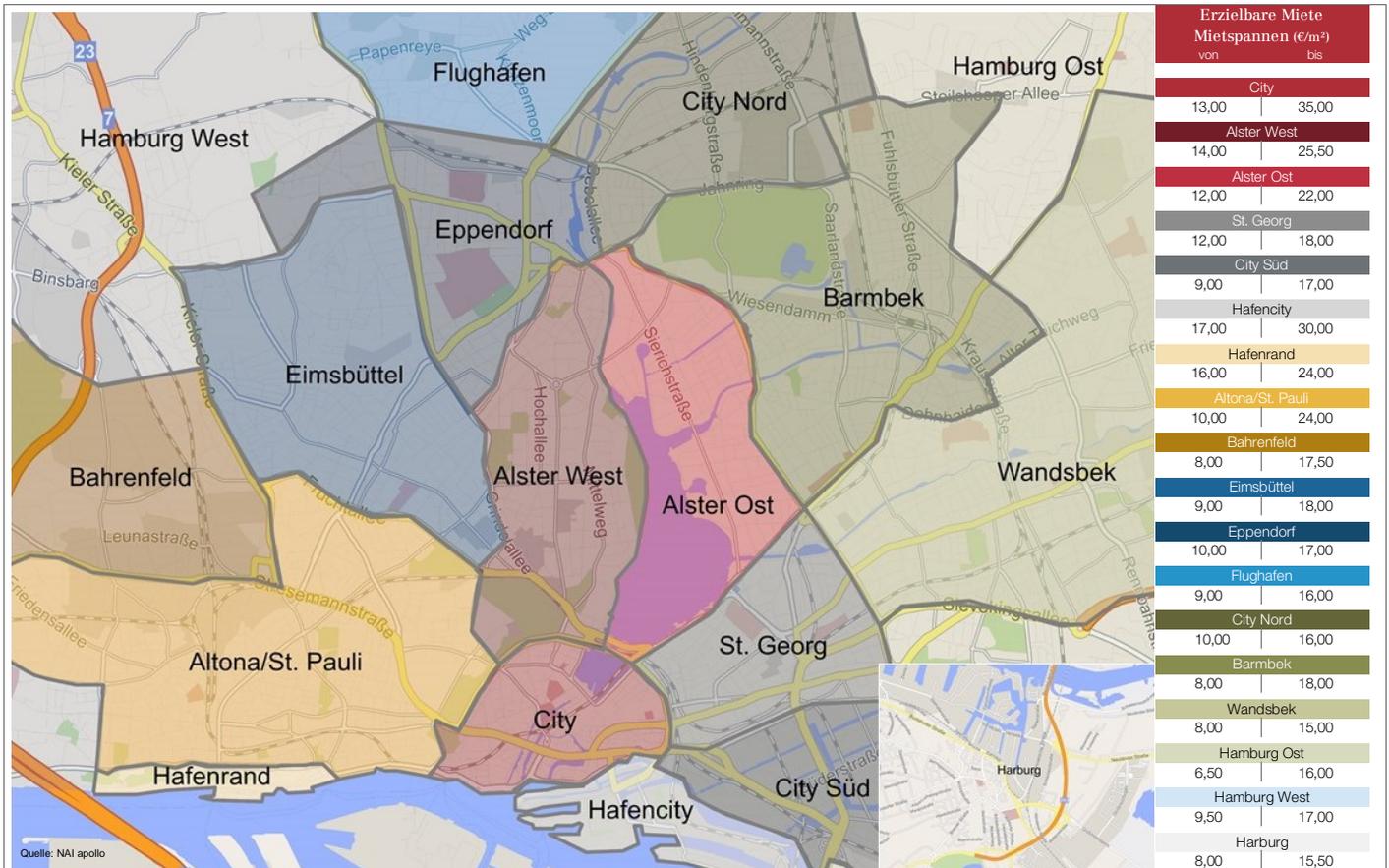
Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Elbtower, Zweibrückenstraße durch Hamburg Commercial Bank über 11.000 m²
2. Ferro22, Stahlwiete 22 durch Henkel über 9.000 m²
3. Am Neumarkt 40 durch Hamburg Verkehrsanlagen über 6.800 m²

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, 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.