



### Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt ist im zweiten Quartal 2020 merklich durch den deutschlandweiten Shutdown gekennzeichnet worden. Dementsprechend beläuft sich der erfasste Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den Monaten April bis Juni 2020 auf nur 67.000 m<sup>2</sup>. Für das erste Halbjahr summiert sich das Resultat auf insgesamt 161.000 m<sup>2</sup>, das damit fast 50 % unter dem Vorjahreswert liegt und gleichzeitig eines der schwächsten Halbjahre seit dem Jahr 2000 ist. Zu den größten Abschlüssen innerhalb der ersten sechs Monate zählen die Anmietung von rund 6.000 m<sup>2</sup> durch die Hansainvest im „Oval Office“ sowie von ca. 5.900 m<sup>2</sup> durch Wärtsilä SAM Electronics in der Behringstraße 120. Die branchenreiche Hamburger Wirtschaft agiert auf dem Büromarkt weiterhin zögerlich, wenngleich eine leichte Belebung zu verzeichnen ist. Dementsprechend ist auf Gesamtjahressicht das Überschreiten der 300.000 m<sup>2</sup> durchaus möglich.

### Angebot & Leerstand

Die Flächenverfügbarkeit des Hamburger Büromarktes hat seit Jahresbeginn leicht zugenommen und beträgt zum Stand Ende Juni 2020 nun 3,0 %. Mit diesem Wert bewegt sich der Markt weiterhin auf einem kritischen Niveau unterhalb der Fluktuationsreserve. Für den weiteren Jahresverlauf ist mit einer Zunahme an verfügbaren Flächen, insbesondere Untermietflächen, zu rechnen.

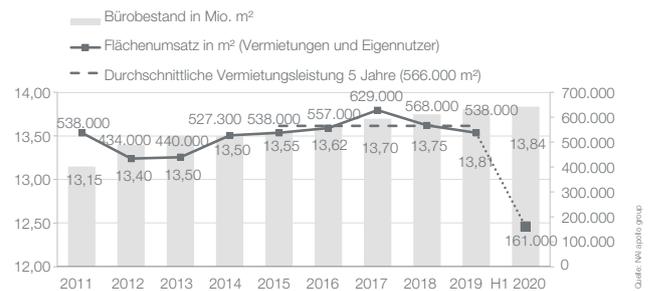
### Mieten

Das Mietniveau präsentiert sich gegenüber dem Vorquartal weitestgehend stabil. So beträgt die Spitzenmiete unverändert 30,50 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 17,30 €/m. Im Vorjahresvergleich haben diese damit um 5,2 % bzw. 1,2 % zugenommen.

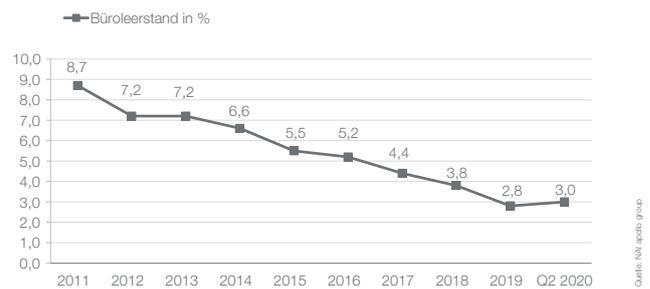
### Investmentmarkt

Der Hamburger Büroinvestmentmarkt hat ungeachtet der Krise an das gute Vorquartal angeknüpft und mit einem Transaktionsvolumen von 1,16 Mrd. Euro das Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum fast verdoppelt (H1 2019: 610 Mio. Euro). Einen wesentlichen Anteil an diesem Resultat haben die Hamburger Immobilien aus dem von Covivio übernommenen Godewind-Portfolio. Das „Quartier am Zeughaus“ und der „Pentahof“ weisen zusammen einen Marktwert von rund 260 Mio. Euro auf. Daneben haben einige größere Einzeltransaktionen das Transaktionsvolumen beflügelt. Hierzu zählt das von Union Investment erworbene „Ericus-Contor“ in der Hafencity im Bereich von 190 Mio. Euro. Die Spitzenrendite für Hamburger Büroobjekte ist auf dem bisherigen Tiefstand von 2,85 % verblieben. Im Vorjahresvergleich ist diese damit um 0,10 %-Punkte gesunken.

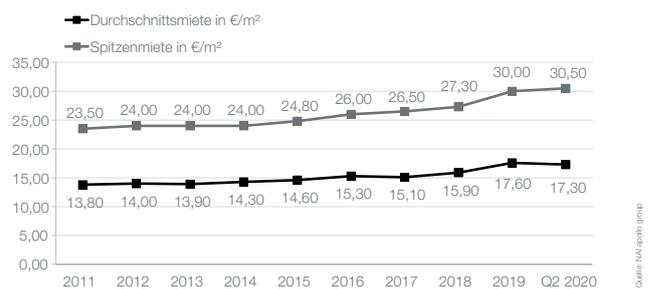
### Bestand & Umsatz



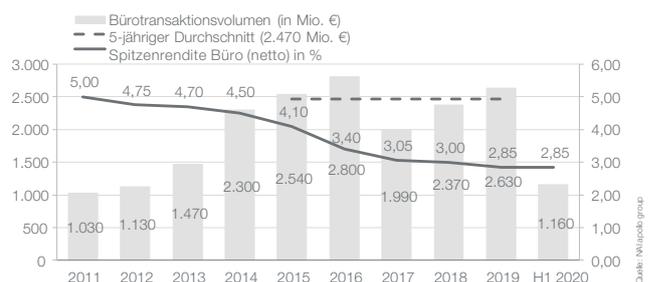
### Leerstandsquote



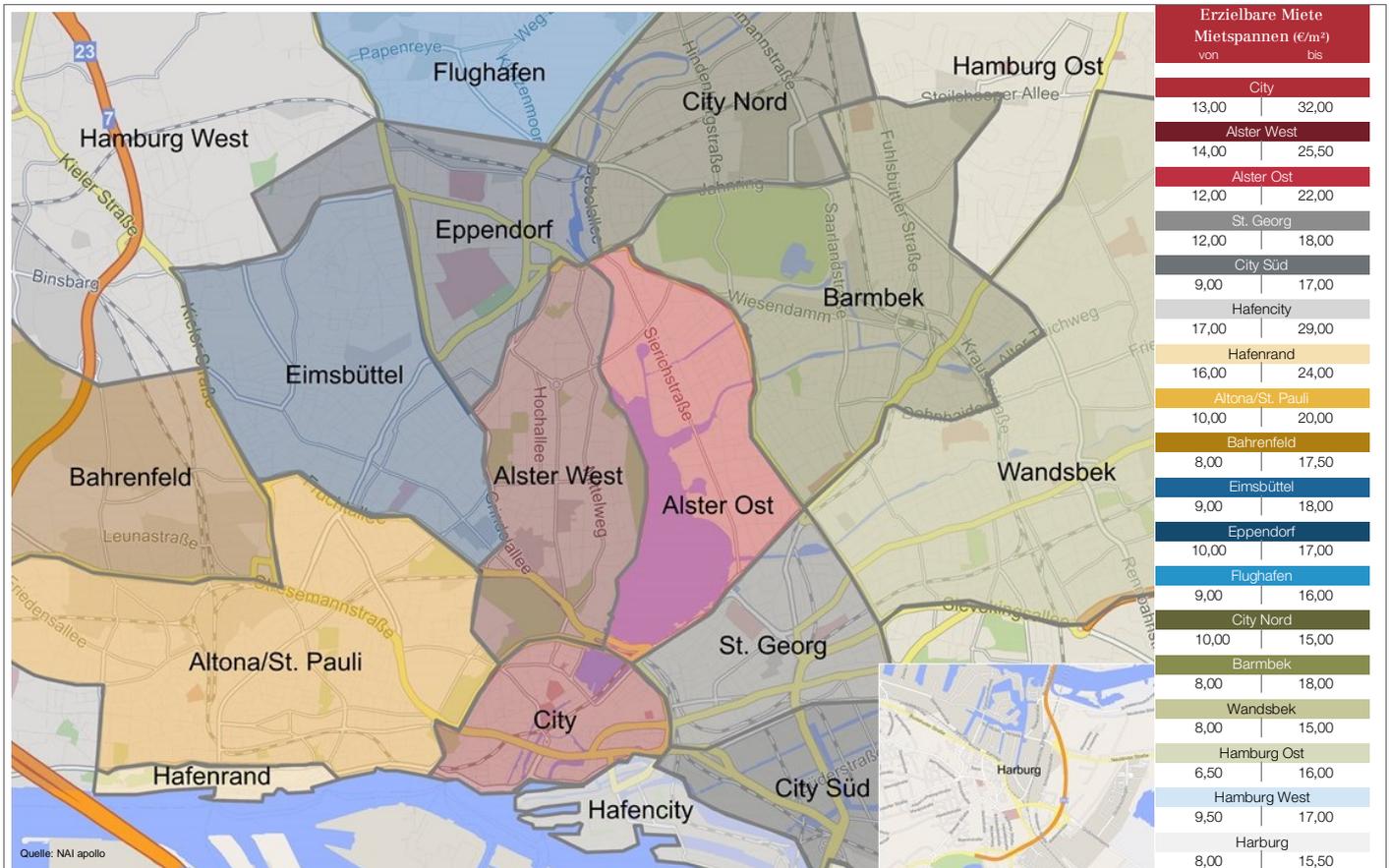
### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### 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, Unvollständigkeits 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.