

## Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt legt trotz Corona-Krise einen guten Start in das neue Jahr hin. So ist in den ersten drei Monaten des Jahres ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 126.000 m<sup>2</sup> erzielt worden. Damit bewegt sich das erste Quartal 34 % oberhalb des Vorjahreswertes (Q1 2020: 94.000 m<sup>2</sup>) und im Bereich vom Vor-Corona-Jahr 2019 (132.000 m<sup>2</sup>). Zuträglich für dieses Ergebnis sind vor allem Großvermietungen ab 5.000 m<sup>2</sup>, welche in 2020 größtenteils noch On-Hold gesetzt waren und teilweise nun nachgeholt wurden. Die größten Abschlüsse des Jahresanfangs sind dabei durch die Stadt Hamburg (Hamburger Staatsanwaltschaft), die das komplette Projekt „Michaelis Quartier“ mit ca. 17.600 m<sup>2</sup> Bürofläche angemietet hat, sowie durch Wintershall Dea, das sich 11.500 m<sup>2</sup> projektierte Fläche am Lohsepark 67-69 gesichert hat. Der positive Jahresauftakt und eine Reihe von Großgesuchen dürften das Marktgeschehen in den nächsten Quartalen beflügeln. Insofern ist auf Jahresbasis ein Umsatz im Bereich von bis zu 450.000 m<sup>2</sup> möglich.

## Angebot & Leerstand

Die Flächenverfügbarkeit auf dem Hamburger Büromarkt hat in den ersten drei Monaten 2021 weiter zugenommen. Inzwischen beträgt die Leerstandsquote 3,6 % und ist gegenüber dem Vorjahr damit um 0,8 %-Punkte angestiegen. Trotz Projektverschiebungen und einer hohen Vorvermietungsquote bei Projekten, ist ein zusätzlicher Zuwachs der Flächenverfügbarkeit absehbar.

## Mieten

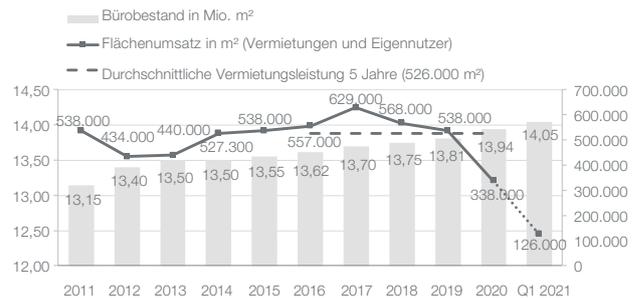
Aufgrund großflächiger Abschlüsse in zentralen Lagen konnte die Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,20 €/m<sup>2</sup> zulegen und notiert nun bei 17,80 €/m<sup>2</sup>. Auch die Spitzenmiete verbucht ein Plus von 0,50 €/m<sup>2</sup> auf 31,00 €/m<sup>2</sup>.

## Investmentmarkt

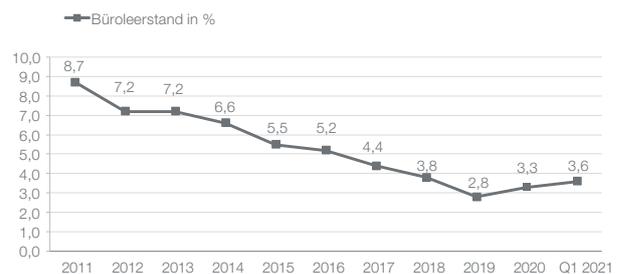
Der Hamburger Büroinvestmentmarkt präsentiert sich in den ersten drei Monaten 2021 mit einem passablen Ergebnis. Das erfasste Bürotransaktionsvolumen liegt mit 380 Mio. Euro rund 31 % unter dem Vorjahresniveau (550 Mio. Euro). Der Schwerpunkt des Marktgeschehens spielte sich im mittleren zweistelligen Millionenbereich ab. Dazu zählen das Objekt Domstraße 10, das Caleus Capital Partners gekauft hat, sowie das Bürogebäude Rödingsmarkt 16, welches durch Values Real Estate erworben wurde. Beide Deals befinden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit im Bereich von je 60 Mio. Euro.

Die Spitzenrendite für Hamburger Büros verharrt auf dem erreichten Tiefstand von 2,80 %. Im Vergleich zum Jahresstart 2020 gleicht dies einer Reduzierung von 0,05 %-Punkten.

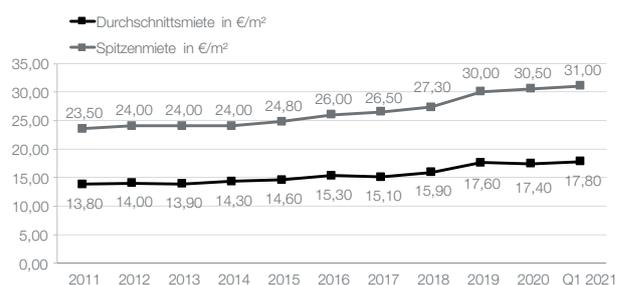
## Bestand & Umsatz



## Leerstandsquote



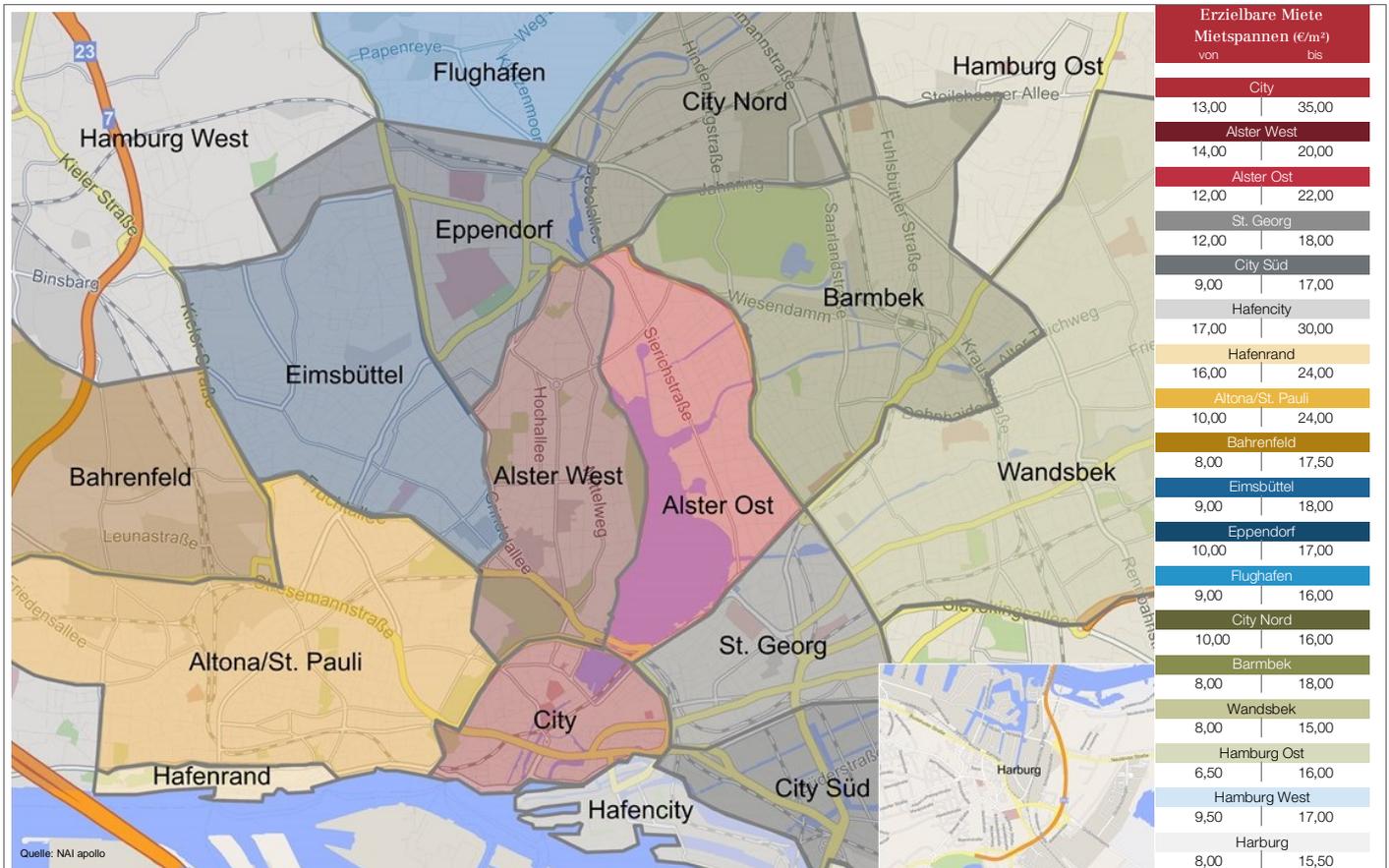
## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## 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, 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.