



BÜROINVESTMENT HAMBURG

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Hamburger Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2019 durch ein ausgeprägtes Investmentgeschehen geprägt worden und hat mit dem drittbesten jemals erfassten Ergebnis geendet. Die registrierten 2,63 Mrd. Euro müssen sich nur hinter dem Jahr 2016 sowie 2007 einordnen. Gegenüber dem Vorjahr hat das investierte Volumen um 11,0 % zugelegt. Neben Großdeals, wie beispielsweise dem „Edge HafenCity“ oder der „Euler-Hermes Hauptverwaltung“, die jeweils für ca. 160 Mio. Euro veräußert wurden, hat ein relativ großer Portfolioanteil zu diesem Resultat beigetragen. Sowohl der anteilige Wert des Dream Global Portfolios als auch der Wert des Millennium Portfolios in der Hansestadt liegen im mittleren dreistelligen Millionenbereich. Die hohe Marktnachfrage hat zu einem weiteren Absinken der Büros Spitzenrendite in Hamburg geführt. Im Verlauf der letzten 12 Monate ist diese um 15 Basispunkte auf derzeit 2,85 % gesunken.

Investorentyp & Herkunft

Infolge des hohen Portfolioanteils haben ausländische Akteure deutlich an Präsenz gewonnen. Waren diese im Vorjahr noch für 0,57 Mrd. Euro des Bürotransaktionsvolumens verantwortlich, haben diese in 2019 das investierte Kapital mit 1,33 Mrd. Euro mehr als verdoppelt. Hierbei stehen Anleger aus den USA, dem Vereinigten Königreich, Frankreich sowie Luxemburg im Vordergrund. Unter den Investorentypen präsentieren sich eine Reihe von Anlegern mit einem dreistelligen Millionenbetrag. Hierzu zählen die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Asset- / Fondsmanager“, „Opportunity- / Private-Equity-Fonds“ sowie auch „Versicherungen / Pensionskassen“.

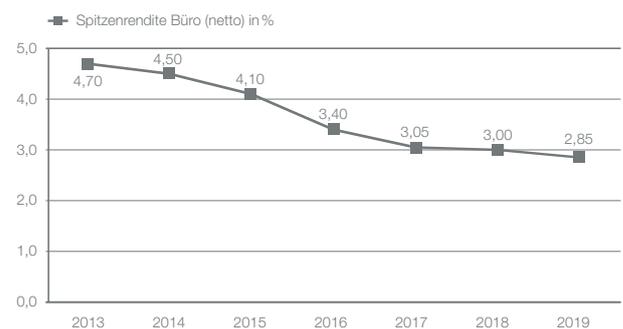
Im Jahresverlauf 2020 wird sich die gute Performance des Bürovermietungsmarktes in Hamburg fortsetzen, was sich positiv auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken wird. Gepaart mit bereits anstehenden Objektvermarktungen sollte dies für 2020 zu einem weit überdurchschnittlichen Büroinvestmentvolumen führen, das sich im besten Fall unter den drei besten Jahren einordnen wird.

Transaktionsvolumen



Quelle: NALapolo group

Spitzenrendite



Quelle: NALapolo group

Top-3-Transaktionen

1. Deichtor-Center durch BNP Paribas REIM für ca. 160.000.000 €
2. Euler-Hermes Hauptverwaltung durch HanseMercur für ca. 160.000.000 €
3. Edge HafenCity durch Allianz Real Estate für ca. 160.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HAMBURG

Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt hat das Jahr 2019 mit einem soliden Ergebnis abgeschlossen. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 538.000 m² ist zwar nicht auf dem Niveau der beiden starken Vorjahre (2017: 629.000 m² und 2018: 568.000 m²), bewegt sich jedoch im Bereich des zehnjährigen Mittels. Während in der ersten Hälfte des Jahres noch ein rekordverdächtigtes Ergebnis von 309.000 m² generiert wurde, ist das Marktgeschehen in den letzten zwei Quartalen durch Angebotsmangel und dementsprechend fehlende Großabschlüsse ausgebremst worden. Das geringe Angebot hatte zur Folge, dass Mietvertragsverlängerungen vermehrt das Mittel der Wahl waren. In der zweiten Hälfte des Jahres konnten keine Deals oberhalb von 10.000 m² abgeschlossen werden. Dementsprechend wurde das Gesamtjahresergebnis vor allem von Großabschlüssen in der ersten Jahreshälfte getragen. Nennenswert bleiben somit der Eigennutzerbau der Otto-Hauptverwaltung mit 40.000 m² oder auch die Anmietung von ca. 22.000 m² durch Xing im „Unilever-Haus“ in der HafenCity.

Obwohl die Flächenverfügbarkeit in der City weiter abgenommen hat, bildet diese weiterhin den umsatzstärksten Teilmarkt. Über 130.000 m² wurden hier erfasst, gefolgt von gut 70.000 m² in der HafenCity. „Kommunikation, IT & EDV“ sowie „Groß- & Einzelhandel“ sind dabei die umsatzstärksten Branchen.

Angebot & Nachfrage

Infolge der Marktentwicklung hat das kurzfristig verfügbare Flächenangebot in Hamburg weiter abgenommen. Zum Ende des Jahres 2019 liegt die Leerstandsrate mit 2,8 % auf dem tiefsten Stand seit der Jahrtausendwende und ist somit innerhalb der letzten 12 Monate um weitere 1,0 %-Punkte gesunken. Auch die zuletzt deutlich erhöhte Bautätigkeit wird in den nächsten beiden Jahren zu keiner Angebotsentspannung führen. So sind von den über 300.000 m² projektierte Fläche bis 2021 bereits über 70 % vorvermietet.

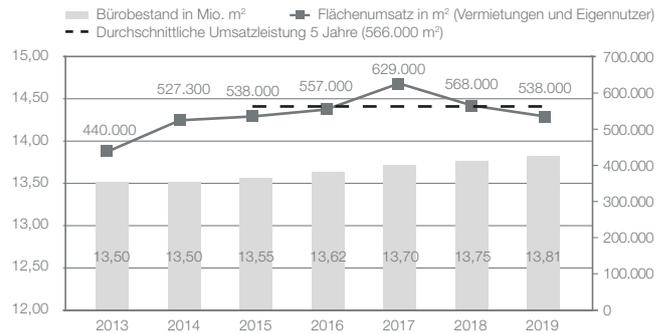
Mieten

Aufgrund der niedrigen Flächenverfügbarkeit bei gleichbleibend hoher Nachfrage sowie den vermehrten Anmietungen in Neubauprojektentwicklungen hat die Spitzenmiete auf mittlerweile 30,00 €/m² zugelegt. Gegenüber dem Vorjahr beläuft sich der Zuwachs auf 9,9 %. Die Durchschnittsmiete notiert zum Jahresende 2019 bei 17,60 €/m², womit diese im Jahresvergleich sogar um 10,7 % angestiegen ist.

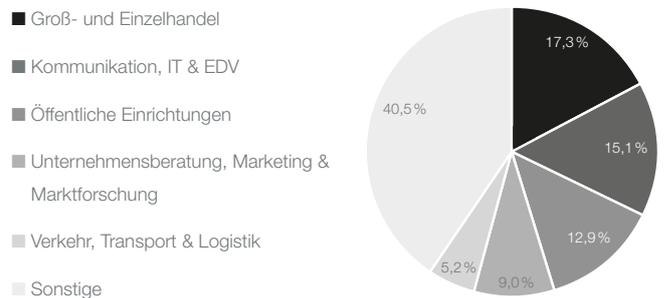
Prognose

Trotz der hohen Flächennachfrage wird das mangelnde Flächenangebot die zukünftige Umsatzentwicklung bremsen. Entlastend auf das Vermietungsgeschehen wird sich die gestiegene Bautätigkeit und die Hinwendung der Flächennachfrage zu Projektanmietungen auswirken. Insofern ist für das Gesamtjahr 2020 erneut ein Umsatz im Bereich von 500.000 m² als realistisch einschätzbar.

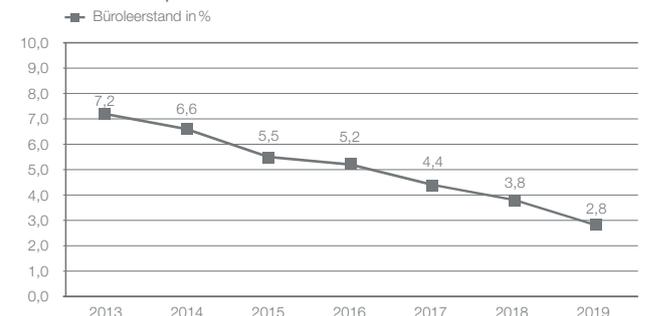
Bestand & Umsatz



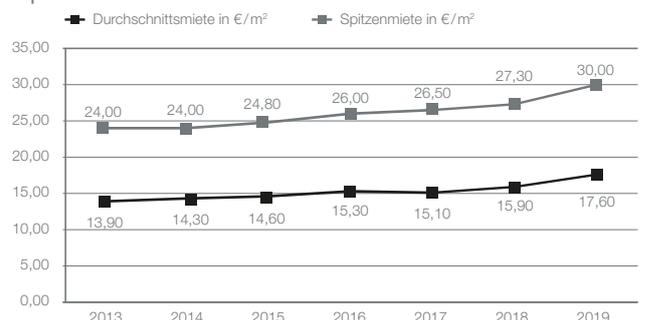
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



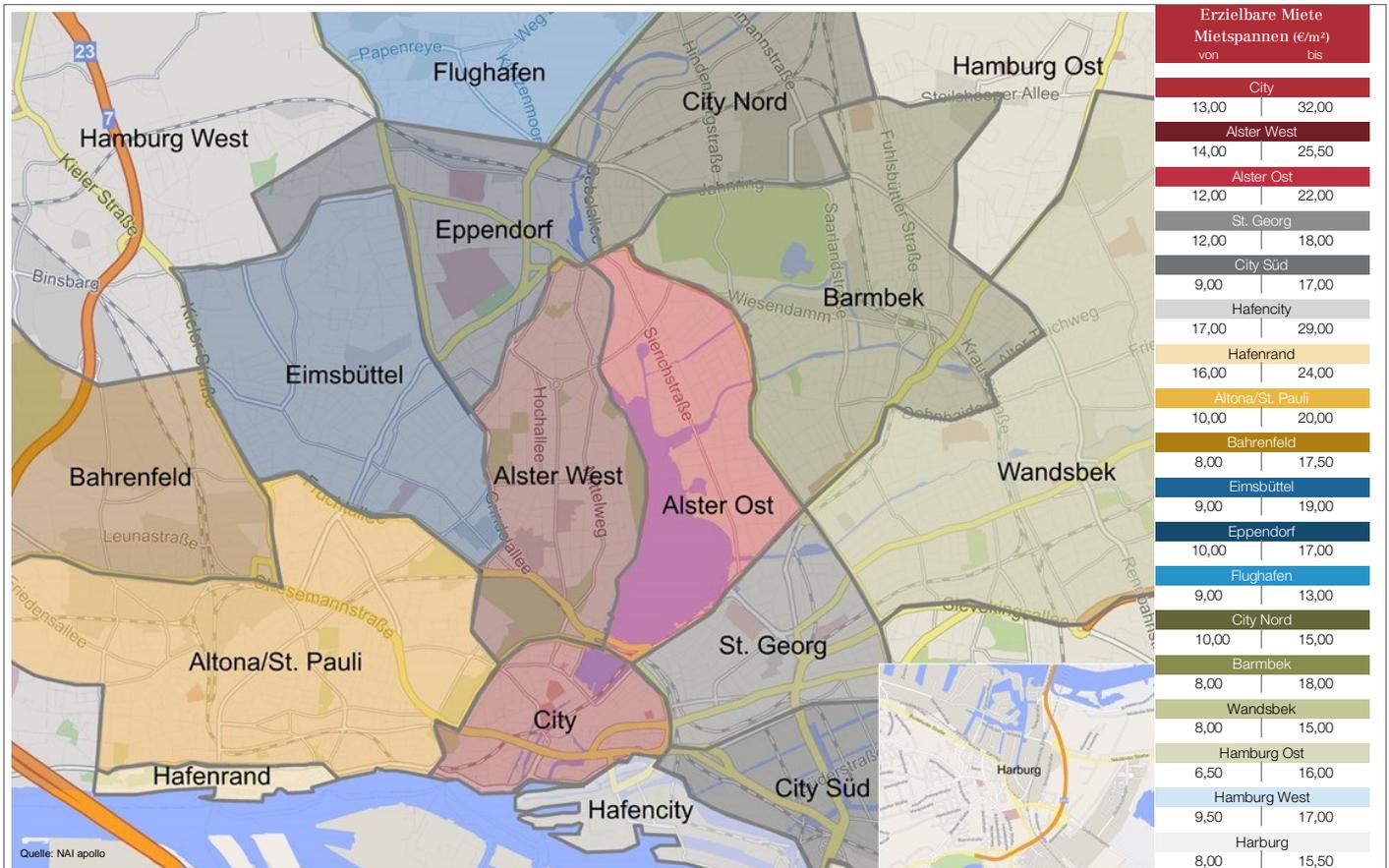
Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Eigennutzerneubau Werner-Otto-Straße durch Otto Versand über 40.000 m²
2. Unilever-Haus, Am Strandkai 1 durch Xing über 22.000 m²
3. Edge Elside, Versmannstraße durch Vattenfall über 17.500 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, 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.