Zahlen & Daten HAMBURG Q3 2019

Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenvermietungsmarkt hat nach einem herausragenden ersten Halbjahr 2019 im dritten Quartal etwas nachgelassen. Mit den 120.000 m² Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den Monaten Juli bis September 2019, die über 30 % unter dem Vorjahresniveau liegen, erzielen die ersten drei Quartale 2019 in Summe eine Vermietungsleistung von 429.000 m². Damit bewegt sich der Hamburger Büromarkt nahezu auf dem Vorjahresniveau (Q1-Q3 2018: 423.000 m²). Das Neunmonatsergebnis wird hierbei weiter durch die in H1 2019 erfassten Großdeals getragen. Nennenswert sind somit unverändert der Eigennutzerbaustart der Otto-Hauptverwaltung mit 40.000 m² oder aber auch die Anmietung von ca. 22.000 m² durch Xing im „Unilever-Haus“. Trotz der zunehmenden Flächenknappheit ist infolge der soliden Nachfragesituation für 2019 ein Gesamtjahresergebnis in Höhe von bis zu 550.000 m² realistisch.

Angebot & Leerstand

Obwohl im dritten Quartal die Umsatzentwicklung moderat war, hat sich die Flächenverfügbarkeit aufgrund einer deutlich geringeren Flächenfertigstellung weiter verringert. So beträgt die Leerstandsquote zum Stand Ende September 2019 mittlerweile nur noch 2,9 %, womit diese in den letzten 12 Monaten um 1,1 %-Punkte gesunken ist. Die derzeitige Projektpipeline wird mittelfristig zu keiner merklichen Entspannung führen, da bereits der Großteil der Flächen vergeben sind. Insofern wird sich der Leerstandsabbau weiter fortsetzen.

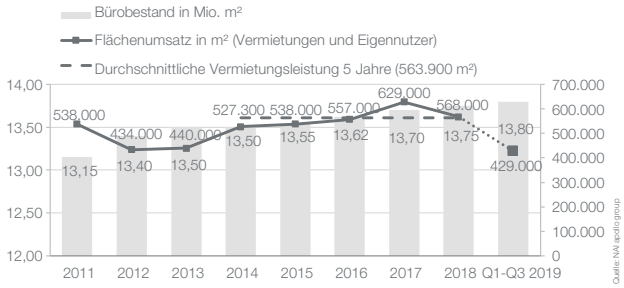
Mieten

Die Marktkonstellation aus weiterhin vorhandener Flächennachfrage, sinkender Verfügbarkeit sowie hochpreisigen Projekten lässt das Mietniveau in Hamburg weiterhin steigen. Mit aktuell 29,50 €/m² in der Spitze wird ein neuer Höchststand erreicht, ein Plus von 9,3 % gegenüber dem Vorjahr. Die Durchschnittsmiete verzeichnet sogar einen Zuwachs um 11,5 % auf nun 17,40 €/m². Ein absehbares Ende dieses Trends ist vorerst nicht in Sicht.

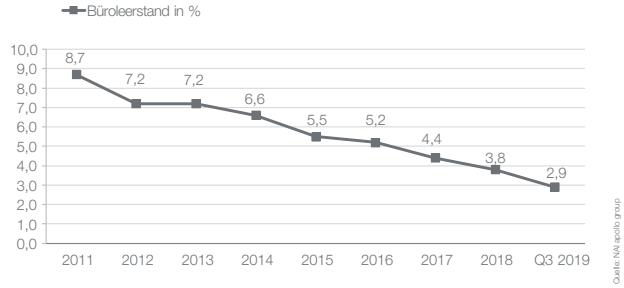
Investmentmarkt

Der Hamburger Büroinvestmentmarkt ist im dritten Quartal 2019 durch eine spürbare Belebung der Investmenttätigkeit gekennzeichnet. So beläuft sich das Bürotransaktionsvolumen auf rund 810 Mio. Euro, womit für die ersten drei Quartale ca. 1,4 Mrd. Euro unter dem Strich stehen. Maßgeblichen Einfluss auf dieses Ergebnis hat das Millenium Portfolio, das durch den Hausinvest der Commerz Real erworben wurde. In diesem Paket befinden sich acht Hamburger Büroimmobilien. Daneben zählen der Verkauf des Edge HafenCity sowie des Economic Quarter zu den größten Einzeldeals. Die Gesamtjahresprognose kann mit einem Volumen im Bereich von 2,0 Mrd. Euro aufrechterhalten werden. Die Marktnachfrage hat zu einem Absinken der Bürospitzenrendite um weitere 5 Basispunkte auf aktuell 2,90 % geführt.

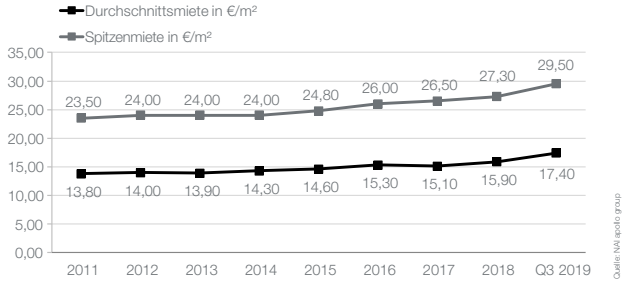
Bestand & Umsatz



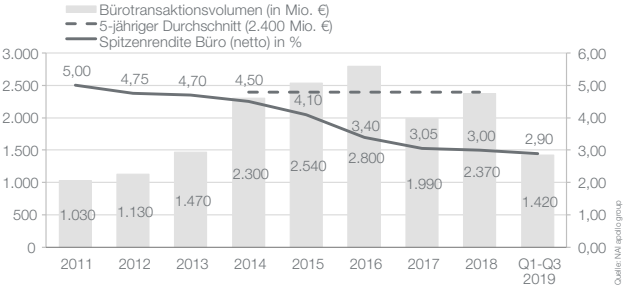
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete

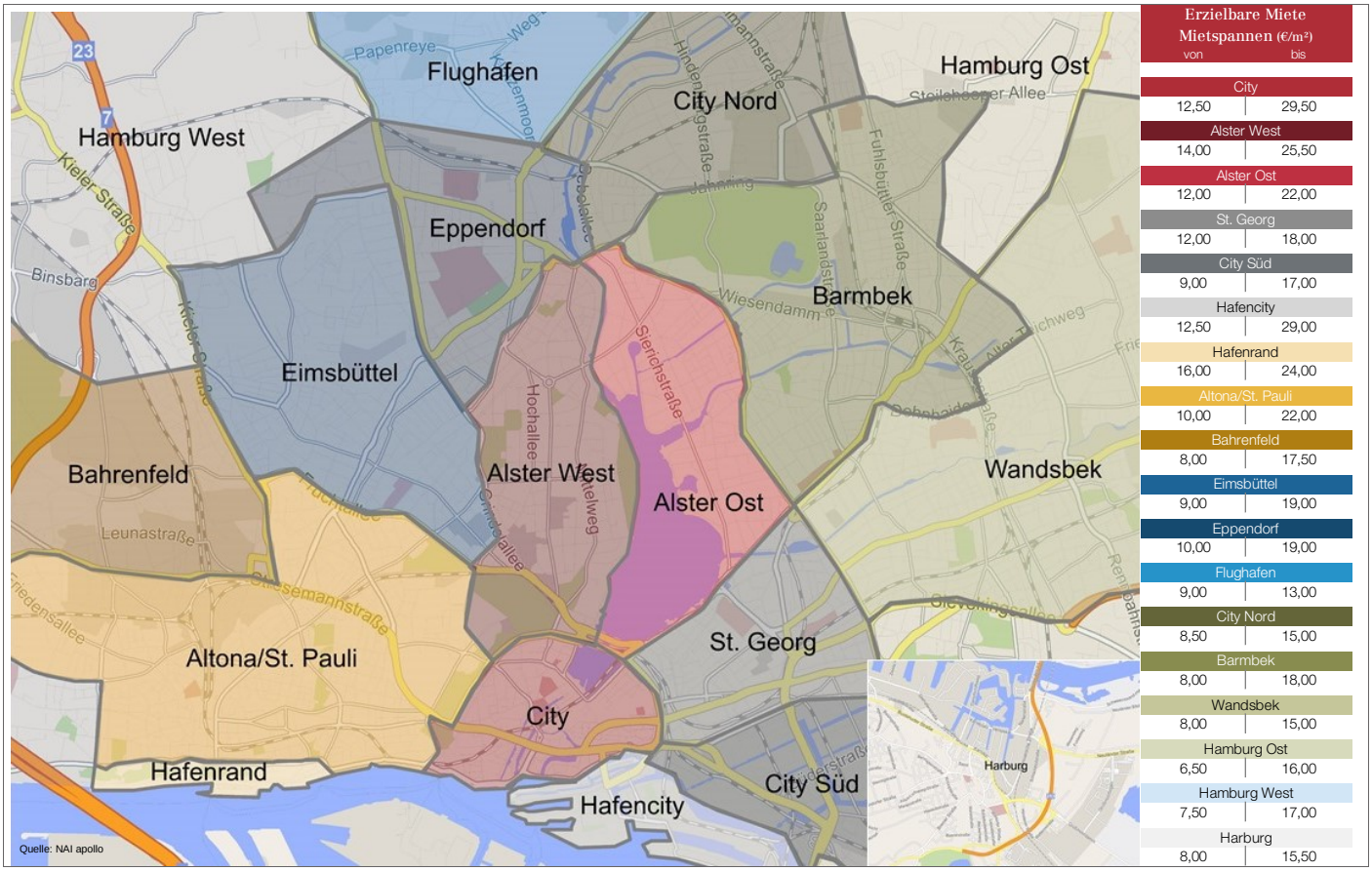


Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Partner der NAI apollo group

Büroteilmärkte Hamburg

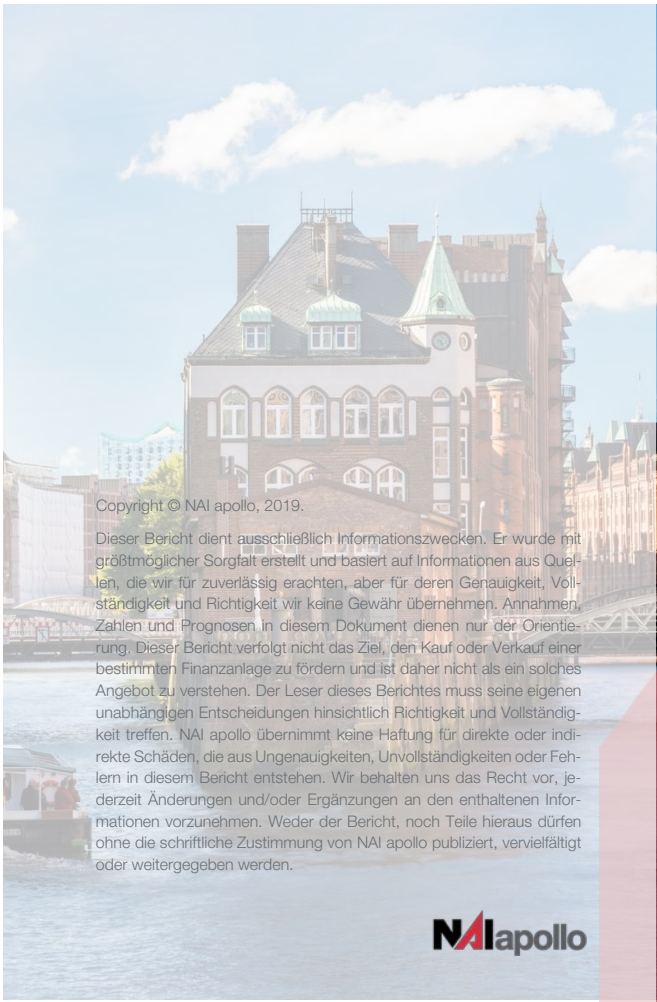


Erzielbare Miete Mietspannen (€/m²)	von	bis
City	12,50	29,50
Alster West	14,00	25,50
Alster Ost	12,00	22,00
St. Georg	12,00	18,00
City Süd	9,00	17,00
Hafencity	12,50	29,00
Hafenrand	16,00	24,00
Altona/St. Pauli	10,00	22,00
Bahrenfeld	8,00	17,50
Eimsbüttel	9,00	19,00
Eppendorf	10,00	19,00
Flughafen	9,00	13,00
City Nord	8,50	15,00
Barmbek	8,00	18,00
Wandsbek	8,00	15,00
Hamburg Ost	6,50	16,00
Hamburg West	7,50	17,00
Harburg	8,00	15,50

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, 2019.

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.