



### Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt hat das Jahr 2020 verhaltener als in den Vorjahren begonnen. So beträgt der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den ersten drei Monaten 2020 94.000 m<sup>2</sup> und liegt damit fast 30 % unter dem Resultat vom Jahresbeginn 2019. Zum einem hat der mittlerweile ausgeprägte Flächenmangel, zum anderen die deutlich gesunkene Anzahl an Großdeals zu diesem Ergebnis beigetragen. So sind die größten Deals die Anmietung von ca. 5.800 m<sup>2</sup> durch die MSH Medical School im „HafenCity Gate“ sowie von ca. 5.700 m<sup>2</sup> durch Wärtsilä SAM Electronics in der Gasstraße 18. In Anbetracht der aktuellen COVID-19-Krise und deren ungewissem Fortgang ist in den kommenden Monaten mit einer weiteren nachlassenden Marktdynamik zu rechnen.

### Angebot & Leerstand

Innerhalb der ersten drei Monate 2020 ist Leerstandsquote mit 2,8 % stabil gegenüber dem Jahresende 2019 geblieben. Im Vergleich zu Q1 2019 bedeutet dies einen Rückgang von 0,6 %-Punkten. Damit befindet sich die Hamburger Flächenverfügbarkeit weiterhin auf einem kritischen Niveau, weshalb nicht mehr alle Flächengesuche bedient werden können. Da der Großteil der projektierten Fläche bereits vergeben ist, ist von der Entwicklerseite vorerst mit keiner Entspannung zu rechnen.

### Mieten

Der Flächenengpass bei gleichzeitig weiterhin vorhandener Nachfrage hat die Spitzenmiete im ersten Quartal auf 30,50 €/m<sup>2</sup> steigen lassen. Damit notiert diese 1,7 % oberhalb des Jahresendes 2019 sowie 8,9 % über dem Vorjahresniveau. Die Durchschnittsmiete beträgt 17,60 €/m<sup>2</sup>.

### Investmentmarkt

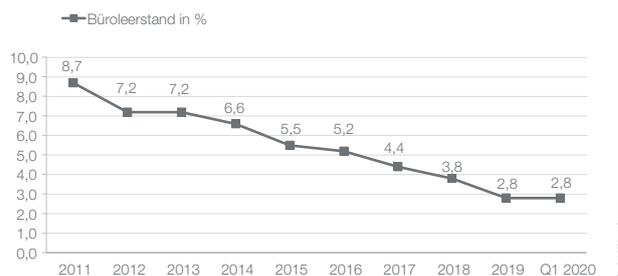
Der Hamburger Transaktionsmarkt für Büroimmobilien hat im ersten Quartal 2020 an das dynamische Vorjahr angeknüpft. In Summe ist eine Investmentvolumen von 550 Mio. Euro erfasst worden, womit der Umsatz des Vorjahreszeitraumes mehr als verdoppelt worden ist. So hat ein Berenberg Fonds das „Schlump One“ für ca. 45 Mio. Euro erworben. Die Credit Suisse hat sich die Ferdinandstraße 18-24/28-30 und die Rosenstraße 9-11 für mehr als 100 Mio. Euro gesichert.

Im ersten Quartal 2020 war der Hamburger Büroinvestmentmarkt durch eine unverändert hohe Nachfrage gekennzeichnet. Dementsprechend ist die Spitzenrendite auf dem Tiefstand von 2,85 % verblieben. Im Jahresvergleich ist diese um 0,15 %-Punkte gesunken.

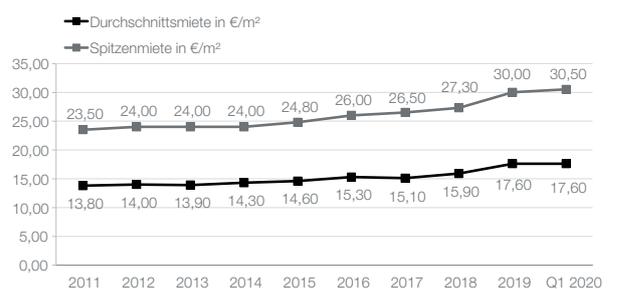
### Bestand & Umsatz



### Leerstandsquote



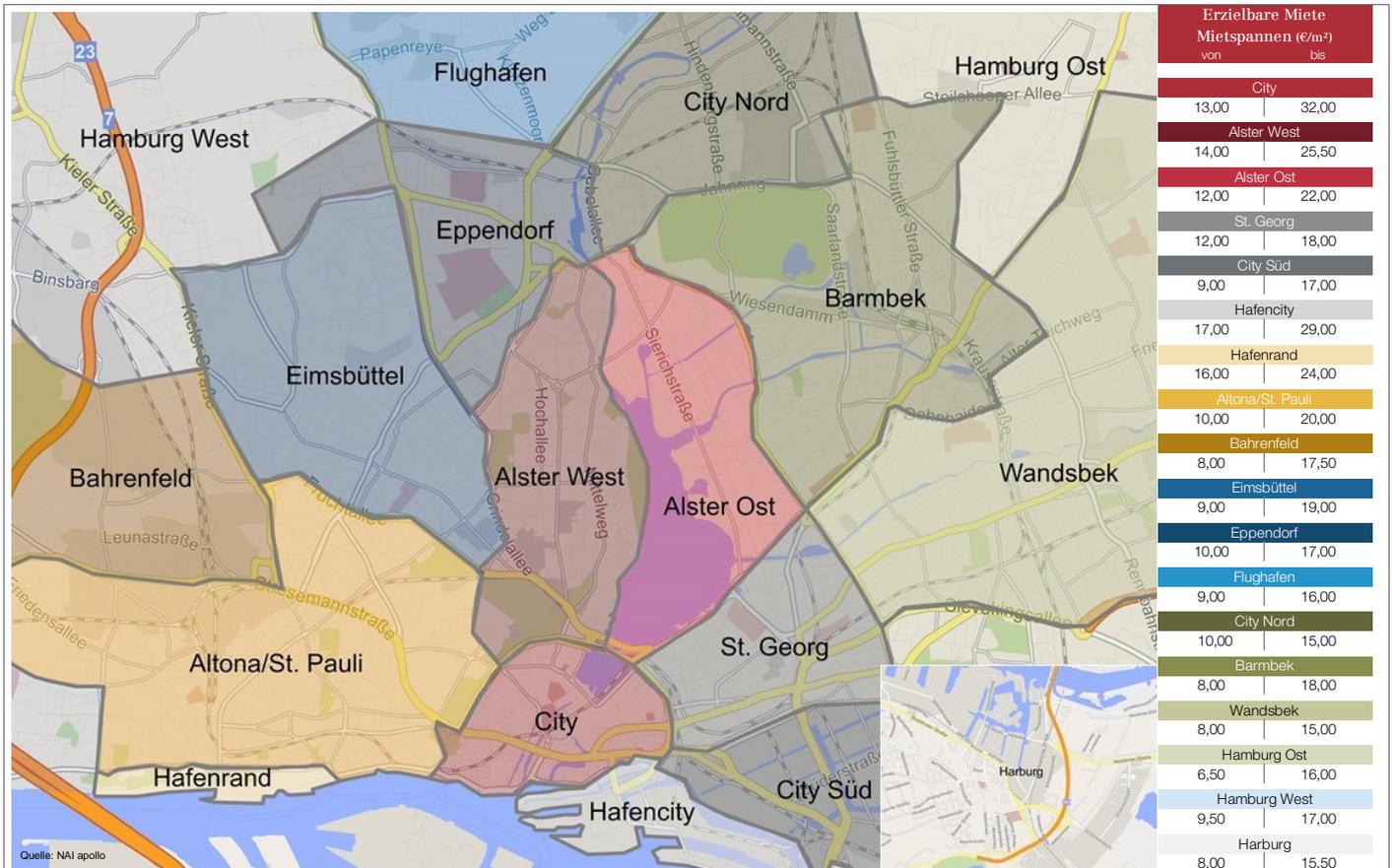
### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### 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, 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.