

# Zahlen und Fakten

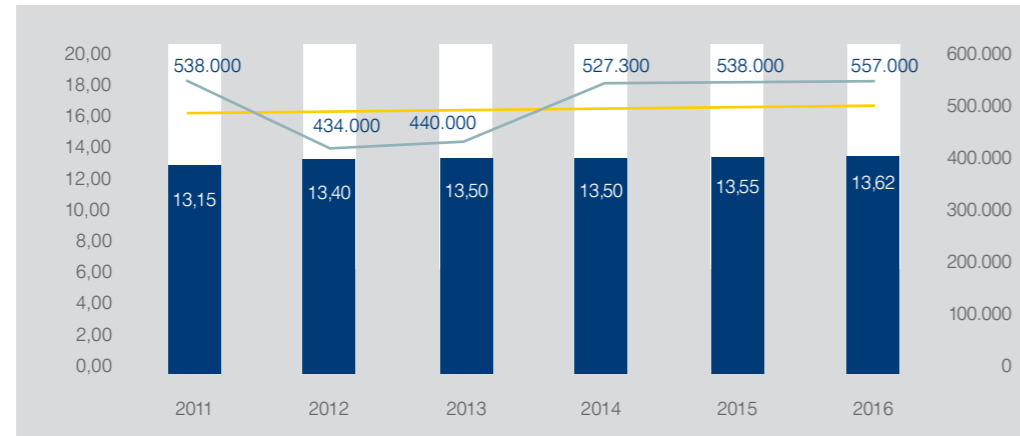
Bürovermietungs-  
und Investmentmarkt  
Hamburg 2016



# BÜROVERMIETUNG UND EIGENNUTZER IN HAMBURG

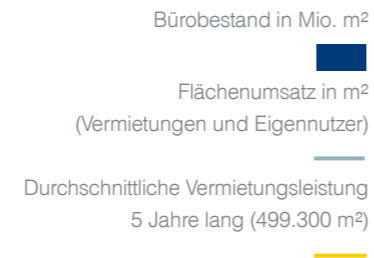
## Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenvermietungs- und Eigentumsmarkt hat in 2016 das bereits sehr gute Vorjahr nochmals leicht übertrumpfen können. Insgesamt beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer auf 557.000 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Plus von 3,5 % dar. Nachdem in den ersten drei Quartalen das Volumen positiv angewachsen ist, verzeichnet das Schlussquartal allerdings mit 139.000 m<sup>2</sup> eine Abnahme gegenüber dem Vorjahreszeitraum (2015 Q4: 182.000 m<sup>2</sup>). Insbesondere die Zunahme der Großabschlüsse oberhalb von 5.000 m<sup>2</sup> hat zu dem sehr guten Umsatzergebnis beigetragen. Zu den größten Deals des Jahres 2016 zählen u.a. der Abschluss von Olympus Deutschland mit 23.800 m<sup>2</sup> im Poseidon-Haus, von Nordex Energy in der Langenhorner Chaussee



Quelle: NAI apollo group

## Bestand und Umsatz



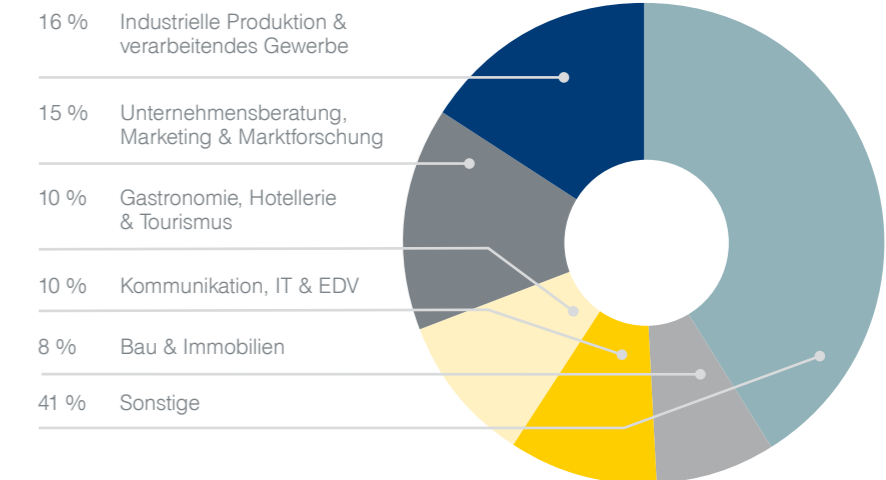
über 12.000 m<sup>2</sup> sowie von KPMG im Springer Quartier über 11.800 m<sup>2</sup>. Zudem konnte eine Bürofläche mit 7.410 m<sup>2</sup> im Gorch-Fock-Wall 5-7 an die Stadt Hamburg für die Universität Hamburg durch VÖLCKERS & CIE vermittelt werden.



## Umsatz nach Branchen

Unter anderem infolge der Großdeals von Olympus Deutschland sowie Nordex Energy erzielt die Branche Industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe mit 16 % den höchsten Umsatzanteil. Dicht dahinter folgen Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung

mit 15 %. Unter den Teilmärkten dominieren unverändert die City sowie die City-Süd das Umsatzgeschehen in Hamburg. In Summe verbuchen diese über 270.000 m<sup>2</sup> bzw. fast die Hälfte des Volumens.



Quelle: NAI apollo group



## Angebot und Leerstand

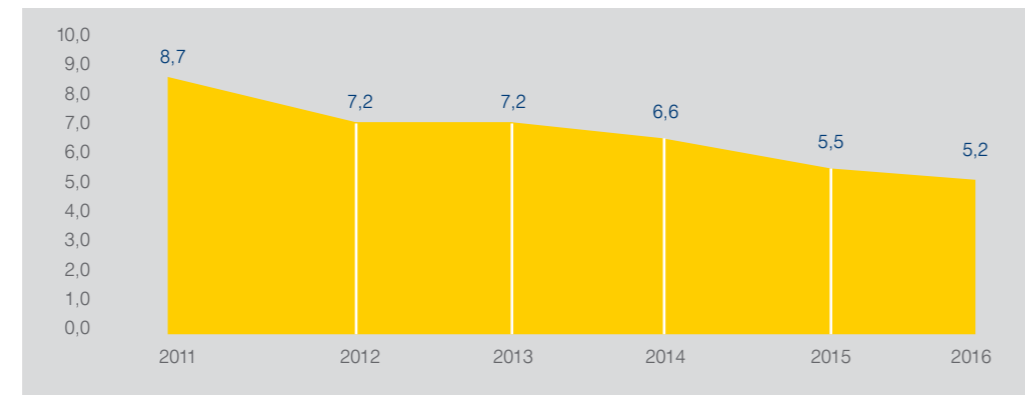
Nachdem der Leerstand in den letzten Quartalen stetig gesunken ist, hat er im finalen Quartal nochmals um 0,1 %-Punkte nachgegeben und rangiert zum Jahresende 2016 bei 5,2 %. Im Jahr 2016 wurden rund 200.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt.

Hiervon stehen dem Markt lediglich nur noch knapp 10 % zur Verfügung. Das für 2017 projektierte Volumen wird zu keinem signifikanten Angebotswachstum führen, da derzeit bereits eine hohe Vorvermietungsquote vorliegt. In den Folgejahren scheint der spekulative Neubau aber leicht anzuziehen.

## Mieten

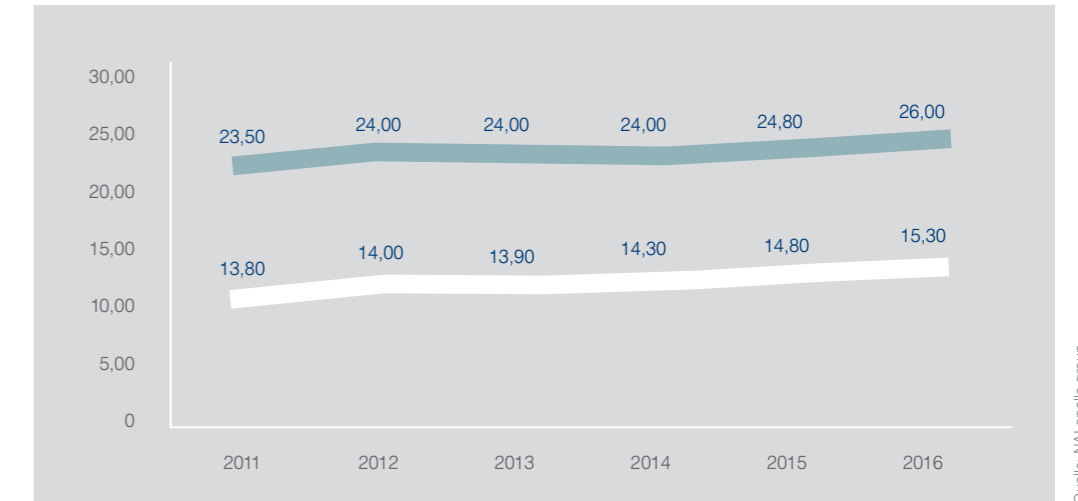
Zum Jahresende 2016 ist bei der Spitzenmiete in Hamburg ein deutlicher Anstieg auf 26,00 €/m<sup>2</sup> erfasst worden. Gegenüber dem Vorquartal liegt das Plus bei 1,00 €/m<sup>2</sup>, im Vergleich zum Vorjahr ist die Spitzenmiete um 1,20 €/m<sup>2</sup> angestiegen.

Auch bei der Durchschnittsmiete spiegelt sich die Nachfrage nach zentralen Lagen und damit einer höheren Zahlungsbereitschaft der Büronutzer wider. Im abgelaufenen Quartal ist ein Wachstum von 0,40 €/m<sup>2</sup> auf 15,30 €/m<sup>2</sup> verzeichnet worden.



## Leerstandsquote

Büroleerstand in %



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup> Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup> Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup>

## Prognose

Für das kommende Jahr 2017 kann mit den derzeit im Markt befindlichen Gesuchen ein Büovermietungsvolumen im Bereich des Vorjahres prognostiziert werden. Mit einer weiteren positiven Entwicklung des Vermietungsmarktes wird sich zudem die Leerstandsreduktion fortsetzen.

## Top 3-Umsätze

- Amsinckstraße 63-71 durch Olympus über 23.800 m<sup>2</sup>
- Langenhorner Chaussee durch Nordex Energy über 12.000 m<sup>2</sup>
- Caffamacherreihe / Kaiser-Wilhelm-Straße durch KPMG über 11.800 m<sup>2</sup>

# BÜROINVESTMENT IN HAMBURG

## Transaktionsvolumen und Rendite

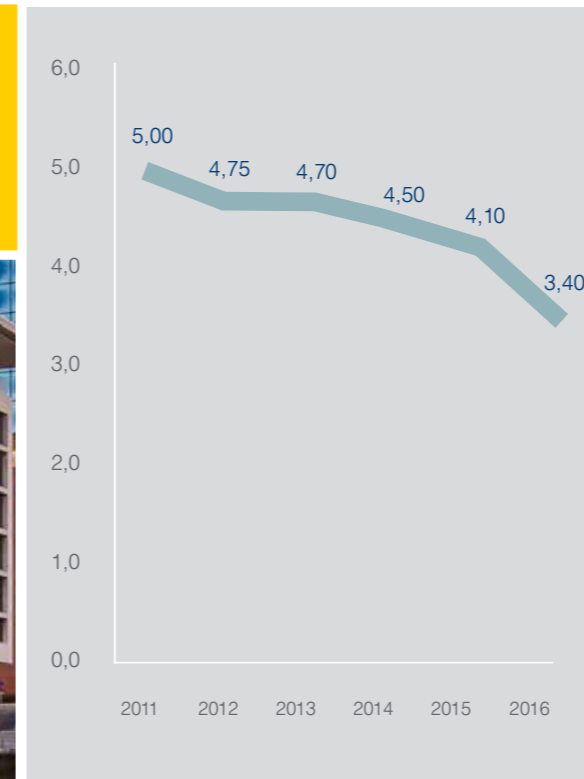
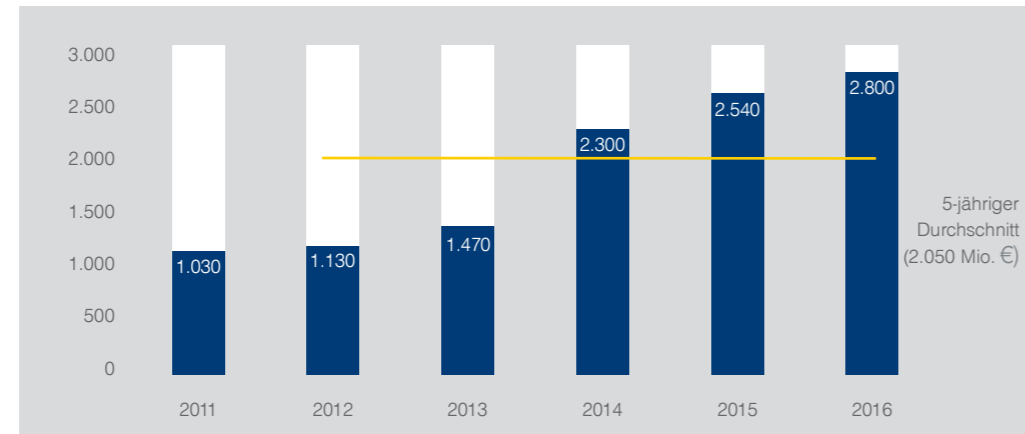
Der Hamburger Büroinvestmentmarkt hat das Jahr 2016 mit dem zweitbesten, jemals erfassten Transaktionsvolumen beendet. Insgesamt summiert sich das Geschehen auf 2,80 Mrd. Euro, womit es 10,2 % über dem Vorjahresvolumen liegt. Im Vergleich zum langjährigen

Durchschnitt beträgt das Plus 36,7 %. Vor allem das Schlussquartal hat mit einem Anteil von fast einem Drittel zu dem sehr guten Abschneiden des Gesamtjahres 2016 beigetragen. Die Renditereduktion in Hamburg hat sich auch innerhalb der letzten zwölf Mona-

te ungebrochen fortgesetzt. So hat die hohe Nachfrage nach Büroimmobilien in der Hansestadt die Spitzenrendite um weitere 70 Basispunkte abnehmen lassen. Zum Jahresende 2016 rangiert diese bei 3,40 %.

### Transaktionsvolumen

in Mio. €



### Spitzenrendite

Spitzenrendite Büro (netto) in %

## Investorentyp und Herkunft

Die Majorität des Hamburger Büroinvestmentvolumens ist durch deutsche Investoren geprägt. Diese sind für ca. 1,6 Mrd. Euro verantwortlich. Zu den ausländischen Anlegern mit nennenswerten Umsatzanteilen zählen US-amerikanische, schweizer, französische sowie österreichische Investoren.

Drei Investorentypen bestimmen primär das Hamburger Transaktionsgeschehen. Zu nennen sind hier „Assetmanager“, „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Private-Equity-Fonds“ mit Anteilen zwischen 20,7 % und 27,0 %. Nahezu die Hälfte des Transaktionsvolumens ist durch Objekte der Größenklasse > 100 Mio. Euro generiert worden.

Für das Jahr 2017 ist bei Hamburger Bürotransaktionen eine weiterhin lebhaftere Entwicklung prognostizierbar. Entsprechend sollte ein Bürotransaktionsvolumen spürbar oberhalb des langjährigen Durchschnitts zu Buche schlagen. Die Renditekompression wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach weiter fortsetzen.

## Top 3-Transaktionen

- Alter Wall 2-32 (Büroanteil) durch Art-Invest (Versorgungswerk der Ärztekammer Hamburg etc.)
- „Fernsprechamt“, Schlüterstraße durch den Peakside Real Estate Fund II
- Gruner + Jahr HQ, Am Baumwall 11 durch die Stadt Hamburg für ca. 130.000.000 €

VÖLCKERS & CIE  
Immobilien GmbH  
Real Estate Advisors

Raboisen 5  
20095 Hamburg

Telefon 040 / 48 50 520  
info@voelckers.de  
www.voelckers.de



Exklusiver Partner der



## Ihr Immobilienexperte in Hamburg

Seit über 20 Jahren bietet Ihnen VÖLCKERS & CIE in Hamburg neben dem üblichen Leistungsspektrum eines kompetenten Berater- und Vermittlerhauses kreative Lösungen für verschiedenste Problemstellungen in allen Assetklassen.

Als eines der größten inhabergeführten Immobilienberatungsunternehmen in Hamburg setzen wir auf unsere Stärken und unsere geschaffenen und gelebten Werte.

Unseren Kollegen und Mitbewerbern wollen wir immer ein Stück voraus sein. Die Neugierde auf anspruchsvolle Aufgaben rund um die Immobilienvermittlung spornt uns an, für unsere Kunden das beste Ergebnis zu erzielen.

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. Die NAI apollo group 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 der NAI apollo group publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden. Bilder: Fotolia

BUERO\_17\_468

