

# Zahlen und Fakten

Bürovermietungs-  
und Investmentmarkt  
Hamburg 2017



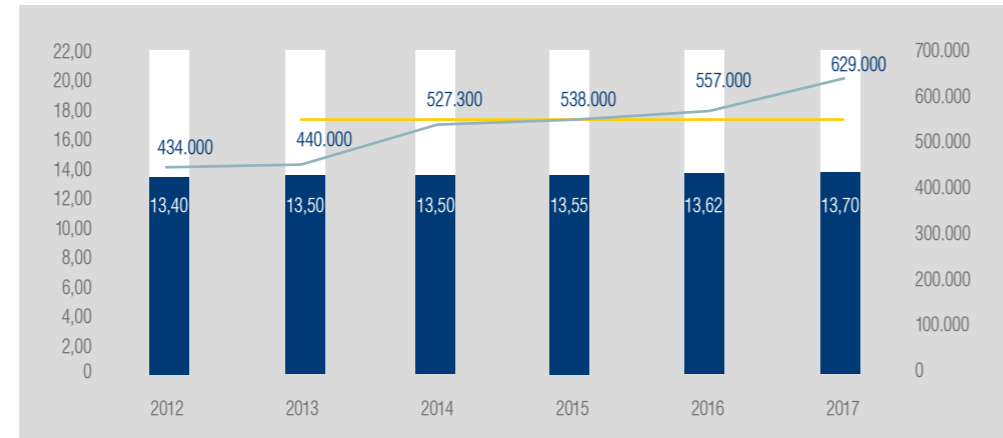


# REKORDJAHR BEI BÜROVERMIETUNG UND EIGENNUTZUNG

## Flächenumsatz in Hamburg

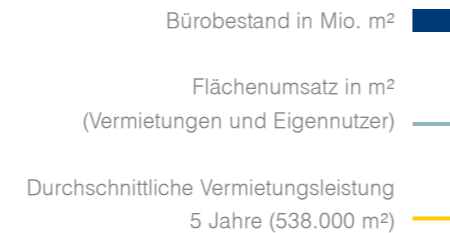
Der Hamburger Büromarkt überzeugte 2017 mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 629.000 m<sup>2</sup>. Damit wurde das bereits sehr gute Vorjahresergebnis von 557.000 m<sup>2</sup> mit einem Zuwachs von 13% weit übertroffen. Insbesondere das Schlussquartal mit einem Umsatz von 170.000 m<sup>2</sup> sowie einige Großabschlüsse mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> trugen maßgeblich zu diesem positiven Ergebnis bei. Die größten Abschlüsse verzeichneten Olympus Deutschland mit ca. 34.500 m<sup>2</sup> (Wendenstraße 14-18 in der City Süd), Gruner + Jahr mit ca. 34.000 m<sup>2</sup> (Am Hannoverschen Bahnhof, Quartier „Losepark“ in der Hafencity) sowie die Universität Hamburg mit ca. 19.700 m<sup>2</sup> (Überseering 35 in der City Nord). Zwei weitere Großabschlüsse

konnte VÖLCKERS & CIE mit den Vermietungen an den Co-Working-Anbieter WeWork mit ca. 7.800 m<sup>2</sup> (Axel-Springer-Platz 3 in der City) sowie ca. 6.500 m<sup>2</sup> (Hermannstraße 13 in der Europa Passage – ebenfalls City) beitragen.



Quelle: NAI apollo group

## Bestand und Umsatz

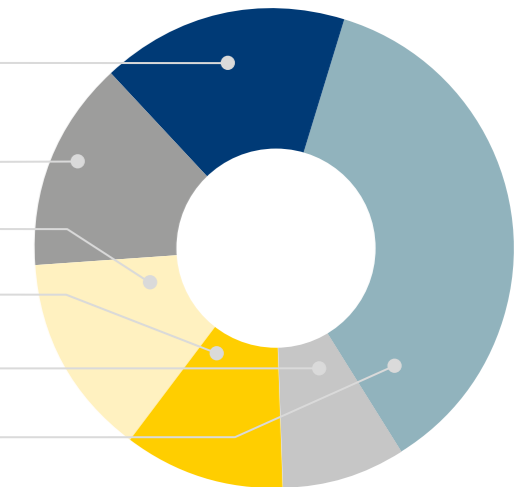


## Umsatz nach Stadtteilen und Branchen

Die City liegt mit WeWork als größtem Abschluss weiterhin an der Spitze der Teilmärkte. Zusammen mit der an zweiter Stelle liegenden City Süd verzeichnet sie ein Gesamtergebnis auf Vorjahresniveau in Höhe von 270.000 m<sup>2</sup>. Der Flächenumsatz in der Hafencity stieg mit Hilfe des Abschlusses von Gruner + Jahr um mehr als das Doppelte des Vorjahres. Somit

liegt die Hafencity mit 13% an dritter Stelle. Die Branche Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung verzeichnet in 2017 ein Plus von fast einem Prozent und schiebt sich so vor die "Industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe". Die Branchenaufteilung macht erneut deutlich, dass Hamburg die Metropolregion der Medienwirtschaft in Deutschland ist.

- 15,9 % Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung
- 14,3 % Industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe
- 13,9 % Bau & Immobilien
- 10,8 % Verlage | Medien
- 8,6 % Öffentliche Einrichtungen
- 36,5 % Sonstige



Quelle: NAI apollo group

## Angebot und Leerstand

Der dynamische Büovermietungsmarkt wirkt sich weiterhin stark auf das aktuelle Flächenangebot aus. Im Vergleich zum Vorjahr sank der Leerstand erneut um insgesamt 0,8 %-Punkte auf nunmehr 4,4 %, was bei einem Flächenbestand von 13,7 Mio. Quadratmetern einen Leerstand von lediglich 602.000 m<sup>2</sup> bedeutet. Die bereits spürbare Verknappung an Angebotsflächen wird auch durch die im Bau be-

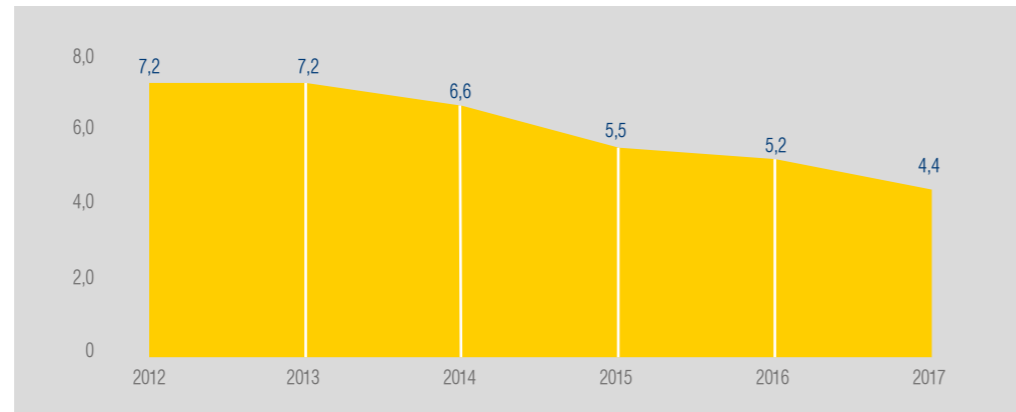
findlichen Projekte nicht gemindert, da hier bereits Vorvermietungsquoten von mehr als 50 % erreicht sind. Mietinteressenten werden sich zukünftig bei der Suche nach einem neuen Standort auf eine längere Flächensuche einstellen bzw. Kompromisse bei den eigenen Anforderungen eingehen müssen.

## Mieten

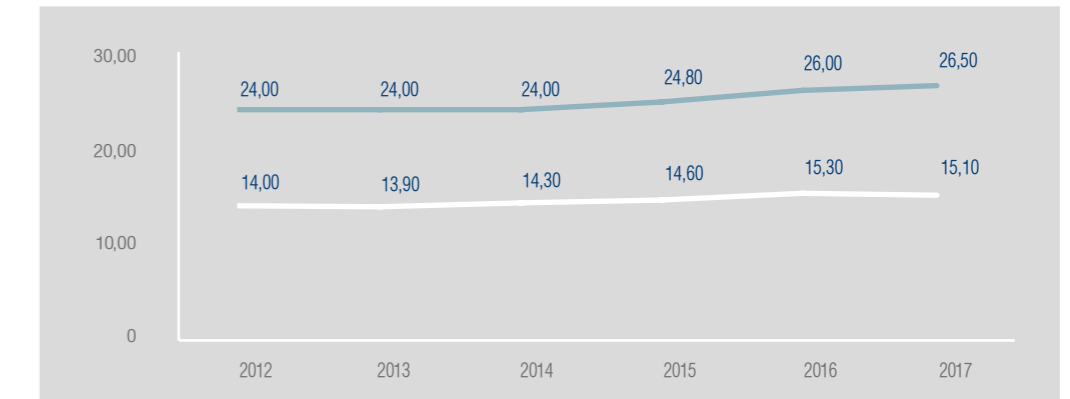
Die Spitzenmiete konnte 2017 in einzelnen Vermietungen übertroffen werden und steigt, auch aufgrund der positiven Marktgegebenheiten, auf aktuell 26,50 €/m<sup>2</sup>, was ein Plus von 0,50 €/m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Die Durchschnittsmiete verzeichnet hingegen einen leichten Rückgang um 0,20 €/m<sup>2</sup> auf nunmehr 15,10 €/m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf den weiter sinkenden Leerstand, ist für die kommenden Monate mit einem erneuten Anstieg der Mieten zu rechnen.

## Leerstandsquote

Büroerstand in %



Quelle: NAI apollo group



Quelle: NAI apollo group

## Spitzen- und Durchschnittsmiete

Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup> (white line) Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup> (blue line)

## Prognose

Die aktuelle Marktsituation in Kombination mit den positiven wirtschaftlichen Aussichten lassen ein erneutes Vermietungsergebnis über dem 5-Jahresschnitt erwarten. Dass allerdings erneut mehr als 600.000 m<sup>2</sup> vermietet werden können, gilt aufgrund der Flächenverknappung als unwahrscheinlich. Auswirkungen des geringen Flächenangebotes werden neben steigenden Mieten auch reduzierte Incentiveleistungen für Mietinteressenten sein, was bereits in den vergangenen Jahren der Trend war.

## Top-3-Umsätze

- Wendenstraße 14-18 (Hammerbrook) durch Olympus über 34.500 m<sup>2</sup>
- Am Hannoverschen Bahnhof (HafenCity) durch Gruner + Jahr über 34.000 m<sup>2</sup>
- Überseering 35 (City Nord) durch die Universität Hamburg über 19.700 m<sup>2</sup>



# BÜROINVESTMENT IN HAMBURG

## Transaktionsvolumen und Rendite

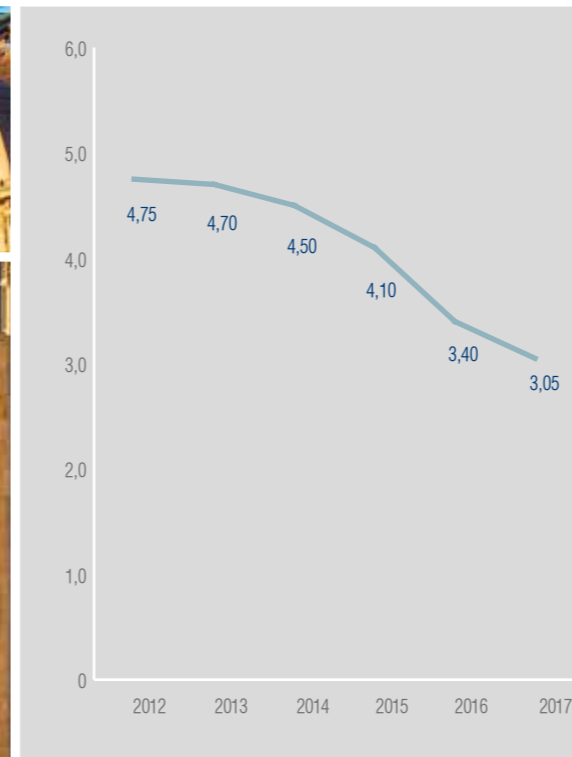
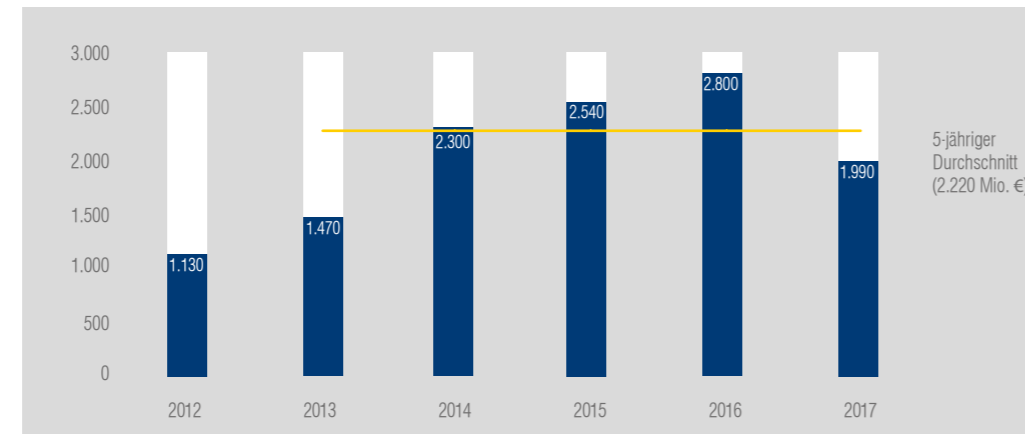
Der Hamburger Investmentmarkt konnte sein zweitstärkstes Ergebnis des Vorjahres nicht erreichen. Immobilien im Wert von ca. 3,6 Mrd. Euro wurden zu annähernd 60% an deutsche Investoren bzw. Investmentmanager veräußert. Obwohl nie zuvor mehr Objekte mit einem Kaufpreis von über 100 Mio. Euro gehandelt wurden und Hamburg das umsatz-

stärkste 4. Quartal seit 2006 verzeichnete, ist das Bürotransaktionsvolumen um ca. 29% zurückgegangen. Damit stellt sich Hamburg dem Trend der übrigen Top-7-Städte entgegen: Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland verzeichnet einen Transaktionsanstieg um 7% auf ca. 56,8 Mrd. Euro.

Die Büroimmobilien machen weiterhin den größten Anteil am Investmentvolumen aus: fast 2 Mrd. Euro wurden in die fungibelste Assetklasse investiert (68%). Die Spitzenrendite nähert sich der 3%-Marke. Damit macht sich auch im Büroinvestment die in anderen Assetklassen zu verzeichnende Yield compression spürbar bemerkbar.

## Bürotransaktionsvolumen

in Mio. €



## Spitzenrendite

Spitzenrendite Büro (netto) in %

## Investorentyp und Herkunft

Auch im Jahr 2017 stellen deutsche Investoren die stärkste Käufergruppe dar: Annähernd 60% der Erwerber und Investmentmanager stammen aus Deutschland. Da letztere jedoch nicht immer ihre Kapitalquellen benennen, ist eine Dunkelziffer einzukalkulieren.

Durch die insbesondere im 4. Quartal zu verzeichnenden Verkäufe ab einem Objektpreis von 100 Mio. Euro dürfte Hamburg sein bisheriges hanseatisches Understatement auf dem globalen Investmentmarkt abgelegt haben. Investoren aus dem asiatischen Raum haben den Markt seit wenigen Jahren sondiert und sich nun professionell über Investmentmanager formiert. Allerdings sind die im Jahr 2017 gehandelten volumenstarken Objekte ebenfalls den Assetklassen Hotel und Geschäftshaus zuzuordnen. Der Fokus dieser Investoren liegt also vielmehr auf der Lage und Gebäudequalität als auf den Assetklassen.

## Top-3-Transaktionen

- Hotel Radisson Blu Dammtor an Family Office Wenaasgruppe (NO)
- Hafencity Gate Sandtorkai 74-77 an Patrizia (D)
- Kaisergalerie, Große Bleichen 23-27 an Schweizer Anlagestiftung für Immobilienanlagen (CH)

## 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. VÖLCKERS & CIE 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 VÖLCKERS & CIE publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden. Bilder: Fotolia

BUERO\_17\_706

VÖLCKERS & CIE  
Immobilien GmbH  
Real Estate Advisors

Raboisen 5  
20095 Hamburg

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



Partner der  
**NAI**apollo group

