

Zahlen und Fakten

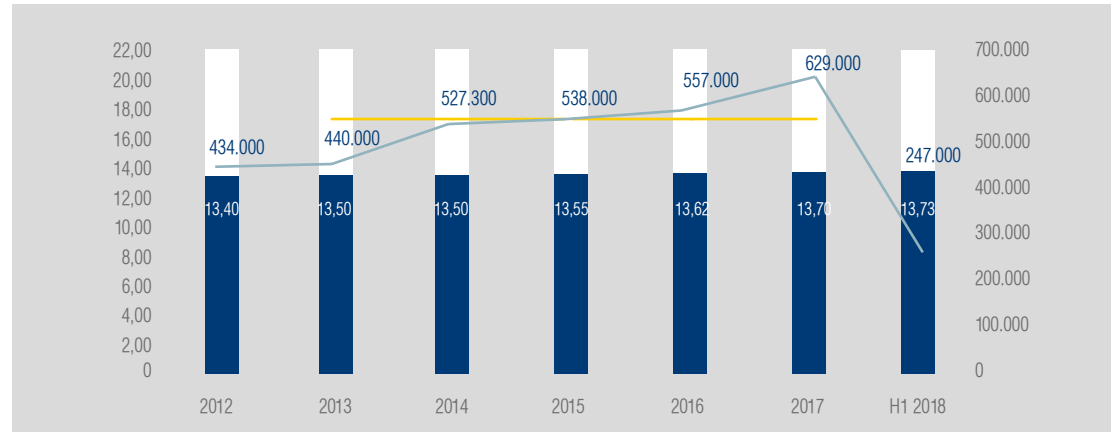
Bürovermietungs-
und Investmentmarkt
Hamburg H1 2018



SPÜRBARE BELEBUNG DER MARKTAKTIVITÄTEN IM ZWEITEN QUARTAL

Flächenumsatz in Hamburg

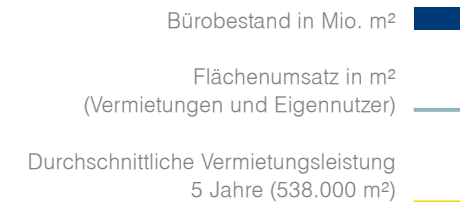
Der Hamburger Büroflächenmarkt ist im zweiten Quartal durch eine spürbare Belebung der Marktaktivitäten gekennzeichnet. So ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 144.000 m² und damit 39,8 % mehr als im ersten Quartal 2018 erfasst worden. Für das erste Halbjahr summiert sich der Umsatz auf 247.000 m². Hiermit bewegt sich das Ergebnis zwar deutlich unter dem Vorjahreswert (H1, 2017: 297.000 m²), stellt dennoch eines der besten Ergebnisse der ersten Jahreshälften seit der Jahrtausendwende dar. Vor dem Hintergrund, dass der Flächenmangel das Vermietungsgeschehen bremst und bisher auch noch kein Abschluss oberhalb von 10.000 m² registriert wurde, ist dies besonders erfreulich.



Quelle: NAI apollo group

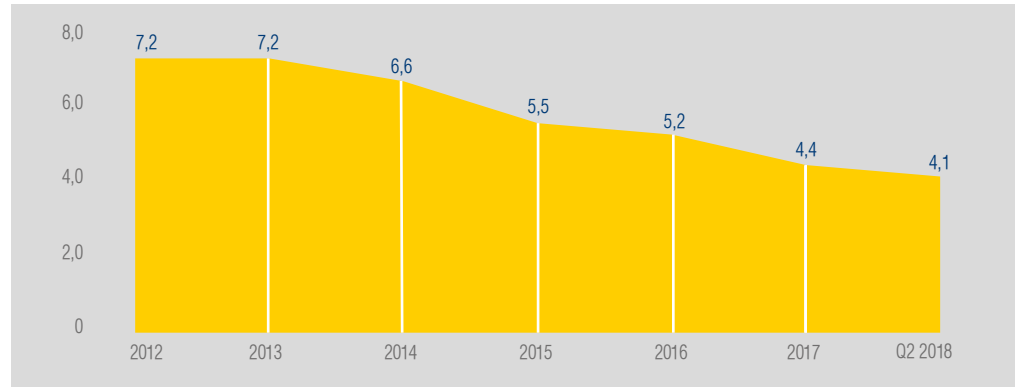
Den größten Deal stellt unverändert die Interimsanmietung der Signal Iduna im Überseering 12 mit rund 10.000 m² dar. Derzeitige Flächengesuche werden sich im zweiten Halbjahr positiv auf das Vermietungsvolumen auswirken. Insofern kann ein Umsatz im Bereich des langjährigen Mittels prognostiziert werden.

Bestand und Umsatz



Angebot und Leerstand

Trotz der Zunahme der Entwicklertätigkeiten wird die Flächenverfügbarkeit weiter abnehmen. So sind in den projektierten Flächen, die bis Ende 2019 auf den Markt kommen, nur noch knapp 40 % verfügbar. Die Leerstandsquote kann aktuell mit 4,1 % angegeben werden. Diese ist somit in den letzten 12 Monaten um 0,8 %-Punkte gesunken.



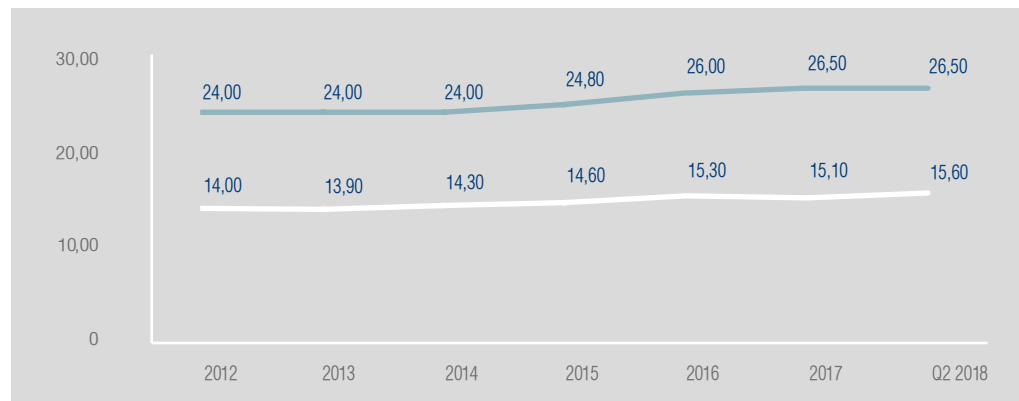
Quelle: NAI apollo group

Leerstandsquote

Büroerleerstand in % ■

Mieten

Die konstante Flächennachfrage und sinkende Flächenverfügbarkeit haben vorerst vor allem zu sinkenden Incentives geführt. Die Spitzenmiete ist im zweiten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal noch stabil bei 26,50 €/m² geblieben. Im weiteren Jahresverlauf ist ein Anstieg auf 27,00 €/m² äußerst wahrscheinlich. Bei der Durchschnittsmiete konnte bereits ein Plus von 1,3 % im Vergleich zum Vorquartal bzw. von 4,0 % im Vergleich zum Vorjahresquartal erfasst werden.



Quelle: NAI apollo group

Spitzen- und Durchschnittsmiete

Durchschnittsmiete in €/m² — Spitzenmiete in €/m² —

BÜROINVESTMENT IN HAMBURG

Transaktionsvolumen und Rendite

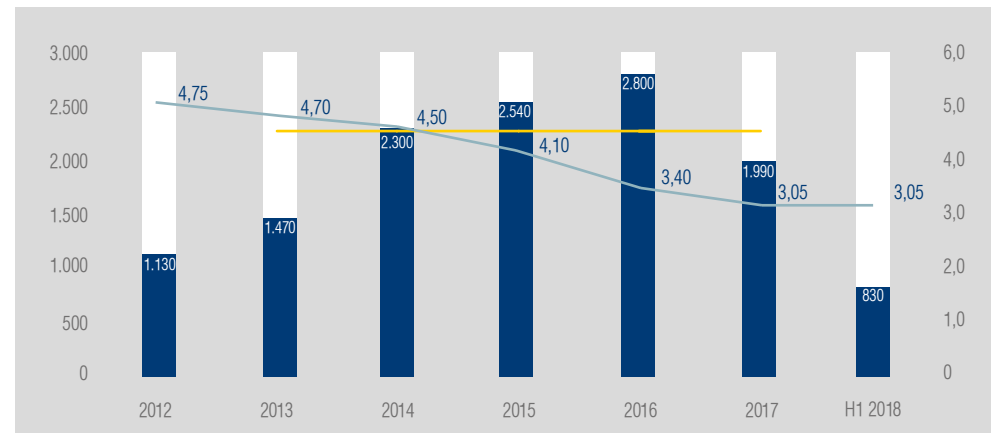
Der Hamburger Büroinvestmentmarkt hat im zweiten Quartal leicht angezogen. So sind nach 320 Mio. Euro in den ersten drei Monaten des Jahres 2018 im Zeitraum April bis Juni 510 Mio. Euro Büroinvestmentvolumen erfasst worden. Mit den kumulierten 830 Mio. Euro bewegt sich

das Ergebnis 4 % über dem Vorjahreswert. Zu den marktprägenden Deals zählen der Verkauf des Deichtor-Centers an Westbrook Partners für ca. 100 Mio. Euro sowie die Veräußerung des Sumatrakontors für rund 190 Mio. Euro an Real I.S. Auch im weiteren Jahresverlauf sollte das

Marktgeschehen für Bürotransaktionen lebhaft bleiben, weshalb auf Jahressicht ein Volumen im Bereich des langjährigen Durchschnitts erwartet wird. Die Büros Spitzenrendite hat sich zum Ende des zweiten Quartals bei 3,05 % eingependelt.

Spitzenrendite & Transaktionsvolumen

Bürotransaktionsvolumen in Mio. € 
5-jähriger Durchschnitt (2.220 Mio.€) 
Spitzenrendite Büro (netto) in % 



Quelle: NAI apollo group

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 größtes inhabergeführtes Immobilienberatungsunternehmen in Hamburg setzen wir auf unsere Stärken und unsere geschaffenen und gelebten Werte.

Unsere Kollegen und Mitbewerber 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, Unvollständigkeitsen 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_18_824

VÖLCKERS & CIE
Immobilien GmbH
Real Estate Advisors

Raboisen 5
20095 Hamburg

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



Partner der
NAIapollo group

