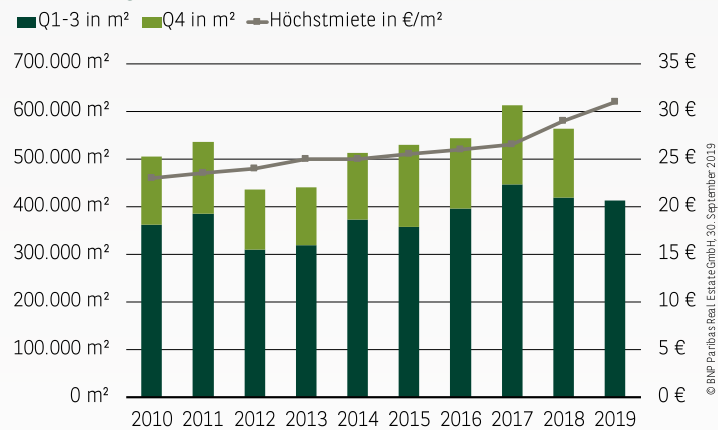




At a Glance **Q3 2019**

BÜROMARKT HAMBURG

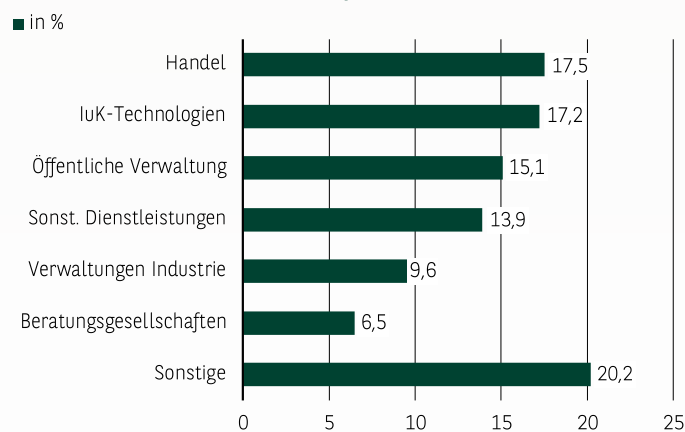
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



➤ DRITTES JAHR IN FOLGE 400.000-m²-MARKE ÜBERTROFFEN

Nach dem Rekord zur Jahreshälfte verlief das dritte Quartal deutlich zurückhaltender auf dem Hamburger Büromarkt: Mit einem Flächenumsatz von 413.000 m² befindet sich das Ergebnis nach den ersten neun Monaten in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (418.000 m²), jedoch immer noch deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (rd. 9 %). Gleichzeitig wurde in der Elbmétropole mit diesem Resultat erstmals in drei aufeinander folgenden Jahren die Marke von 400.000 m² übertroffen, was die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Hansestadt unterstreicht. Es bleibt daher abzuwarten, ob das relativ schwache dritte Quartal, welches primär auf das Fehlen von Großabschlüssen zurückzuführen ist, nur eine Momentaufnahme ist. Nach wie vor werden von der Nachfrageseite mehr Flächen absorbiert als im gleichen Zeitraum auf den Markt kommen, was zu einer stetigen Verringerung des Angebots führt.

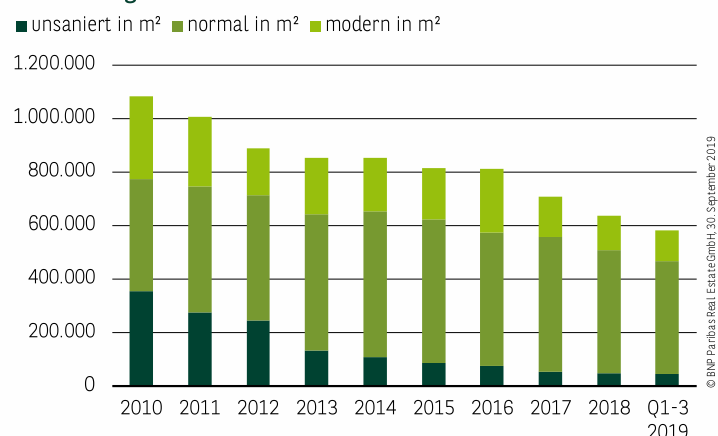
Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2019



➤ OTTO SEI DANK: HANDEL SCHIEBT SICH AN DIE SPITZE

Historisch bedingt verfügt Hamburg über eine deutschlandweit überproportionale Dichte von Handelsunternehmen, unter denen die Otto Group sicherlich zu den bedeutendsten zählt. Mit dem Neubau in Bramfeld (40.000 m²) schafft das Familienunternehmen ein modernes Arbeitsumfeld für mehr als 1.800 seiner Angestellten und schiebt die Branche Handel erstmals an die Spitze des Tableaus (17,5 %). Nur knapp dahinter folgen Firmen aus dem Bereich Informations- und Kommunikationstechnologien, die etwas mehr als 17 % auf sich vereinen. Für den größten Vertragsabschluss zeichnete in dieser Kategorie das Mobilitätsunternehmen Free Now verantwortlich. Das Joint Venture von BMW und Daimler mietete rd. 6.900 m² am westlichen Hafenrand an. Ebenfalls auf zweistellige Anteile kommen Institutionen der öffentlichen Verwaltung (15 %) sowie die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen (14 %).

Entwicklung des Leerstands



➤ LEERSTAND FÄLLT ERSTMALS SEIT 2001 UNTER 600.000 m²

Bereits das elfte Quartal in Folge hat sich das Volumen an kurzfristig verfügbaren Flächen reduziert und dabei zum ersten Mal seit 2001 wieder mit 582.000 m² die Marke von 600.000 m² unterschritten. Moderne Flächen - die in einem besonders hohen Maße von Nutzern nachgefragt werden - machen dabei mit 115.000 m² nicht mal mehr ein Fünftel des gesamten Leerstands aus. Als Folge sank die Leerstandsquote erneut und liegt derzeit bei gerade einmal 4,2 %. In der Hamburger City, dem bedeutendsten Teilmarkt der Hansestadt, beträgt sie sogar mit 2,1 % gerade einmal die Hälfte, was quasi einer Vollvermietung gleich kommt.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.7	Otto Group	40.000
1.3	Xing	21.600
1.3	Vattenfall Europe Hamburg	17.500
2.5	GIGA German Institute of Global and Area Studies	15.700
2.5	Universität Hamburg	15.200
3.5	SIGNAL IDUNA-Gruppe	10.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2019

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2018	Q1-3 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	418.000 m²	413.000 m²	➔
Leerstand	657.000 m²	582.000 m²	➡
Flächen im Bau (gesamt)	327.000 m²	337.000 m²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	135.000 m²	56.000 m²	➔
Höchstmietpreis	27,00 €/m²	31,00 €/m²	⬆

© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2019

Kennzahlen Q1-3 2019

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	Q1-3 2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
Büromarktzonen**										
1 City										
1.1 City		31,00	85.000	54.000	14.000	5.000	71.500	22.500	76.500	170.000
1.2 Östlicher Hafenrand		21,00	6.000	5.000	0	0	5.000	0	5.000	10.000
1.3 HafenCity		26,00	58.000	20.500	13.000	2.000	5.000	0	20.500	190.000
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli		25,00	4.000	3.500	2.000	0	0	0	3.500	0
2 Cityrand	16,50	- 24,50	126.000	194.500	35.500	4.500	57.500	5.000	199.500	265.000
3 Nebenlagen	11,50	- 18,00	134.000	304.500	50.500	19.500	198.000	28.500	333.000	285.000
Total			413.000	582.000	115.000	31.000	337.000	56.000	638.000	920.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | www.realestate.bnpparibas.de

➤ BAUTÄTIGKEIT SCHAFFT KEINE ENTLASTUNG

Aktuell befinden sich in der Elbmetropole ca. 337.000 m² Büroflächen im Bau, wovon alleine 57 % innerhalb der nächsten 15 Monate fertiggestellt werden. Jedoch führt die Bautätigkeit zu fast keinerlei Erweiterung des Angebots, da nur ein geringer Anteil spekulativ errichtet wird. Aufgrund der hohen Vorvermietungsquoten und vielen Eigennutzern stehen dem Markt noch lediglich 56.000 m² (17 %) zur Verfügung, was den niedrigsten Wert der vergangenen 15 Jahre darstellt. Alleine 22.500 m² entfallen dabei auf den Teilmarkt City, wo sich traditionell die meisten Gesuche nach Büroräumlichkeiten konzentrieren.

➤ SPITZENMIETE DURCHBRICHT ERSTMALS 30-€-MARKE

Infolge der andauernden und sich in manchem Teilmarkt weiter verschärfenden Flächenknappheit, hat sich auch der kontinuierliche Mietpreisanstieg im Jahresverlauf fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg die Spitzenmiete um rund 15 % auf 31 €/m² an und übertrifft somit erstmals die Marke von 30 €. Seit nunmehr 2010 weist die Richtung der Höchstmieten somit ausschließlich nach oben. Nahezu im Gleichschritt bewegen sich auch die Durchschnittsmieten: Marktübergreifend legte diese in den vergangenen zwölf Monaten ebenfalls um 15 % zu und rangiert am Ende des dritten Quartals bei 17,90 €/m².

➤ PERSPEKTIVEN

Die gute Nachfragesituation und die im vierten Quartal generell anziehende Aktivität auf dem Immobilienmarkt lassen für das Gesamtjahr 2019 trotz ungewisser Entwicklung der Konjunktur auf einen Flächenumsatz deutlich über 500.000 m² hoffen. Des Weiteren dürfte die fortschreitende Verknappung des Leerstands und die frühzeitige Vermietung vieler Flächen im Bau kurzfristig auch das Mietpreisniveau weiter anziehen lassen.