BNP PARIBAS REAL ESTATE

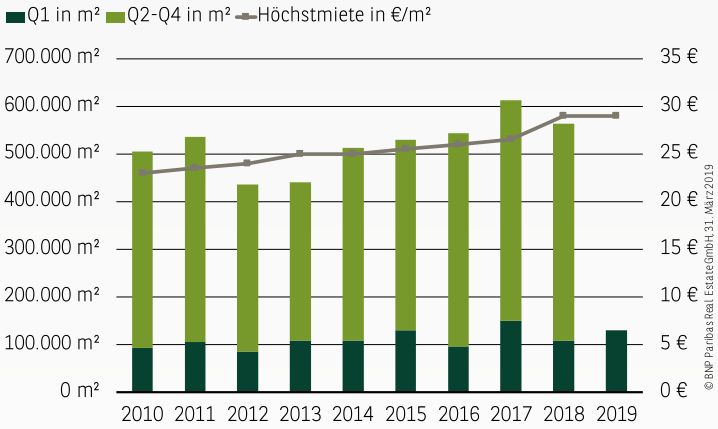
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

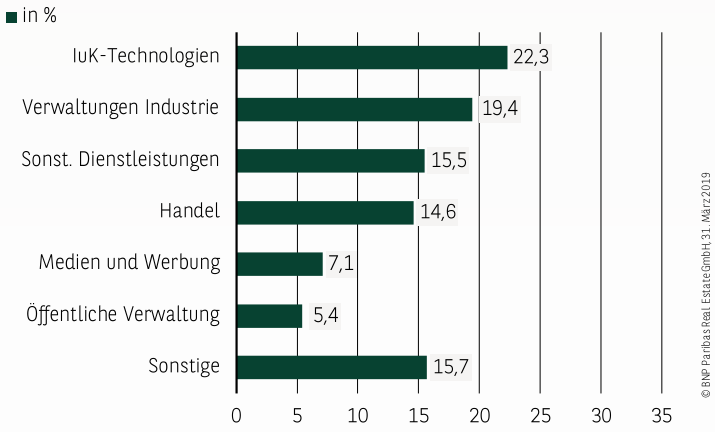
At a Glance Q1 2019

BÜROMARKT HAMBURG

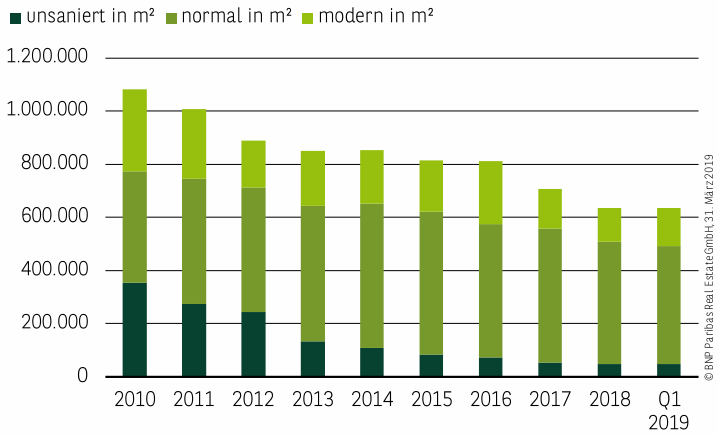
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten in Hamburg



Flächenumsatz nach Branchen in Hamburg Q1 2019



Entwicklung des Leerstands in Hamburg



ZWEITBESTES ERGEBNIS DER LETZTEN ZEHN JAHRE

Mit einem Flächenumsatz von 130.000 m² verzeichnet der Hamburger Büromarkt ein außerordentlich gutes Ergebnis und startete überaus dynamisch in das Jahr 2019. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um rund 20 % und markiert den zweithöchsten Wert der letzten zehn Jahre. Der Nachfragedruck, der bereits 2018 zu einem herausragenden Jahresendergebnis führte, hält somit ungebrochen an. Einen erheblichen Anteil an diesem guten Resultat hat ein spektakulärer Mieterwechsel in der HafenCity: Nach mehr als zehn Jahren verlässt Unilever ihr exponiertes Domizil am Strandkai und verlagert die Deutschlandzentrale in die City, wo der Lebensmittelkonzern ab 2020 rund 6.200 m² im Neubauprojekt „Neue Burg" beziehen wird. Die bisherigen Räumlichkeiten (22.000 m²) werden hingegen vom stark expandierenden Karrierenetzwerk XING übernommen, das ab 2021 alle seine Mitarbeiter an einem Standort zusammenführen will.

VIER BRANCHEN MIT ZWEISTELLIGEN ERGEBNISSEN

Der Großabschluss von XING spiegelt sich auch unmittelbar in der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen wider: Mit über 22 % führt der Sektor Informations- und Kommunikationstechnologien das Ranking an. Auf dem zweiten Platz folgen die Verwaltungen von Industrieunternehmen, die auf rund 19 % kommen. Dieses starke Ergebnis beruht insbesondere auf der neu projektierten Zentrale von Vattenfall in der HafenCity (17.500 m²). Komplettiert wird das Podium von der Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen (15,5 %). Besonders positiv ist zu vermerken, dass mit der Branche Handel insgesamt vier Sektoren zweistellige Resultate aufweisen, was die Diversität und Robustheit der Nachfrage in der Hansestadt unterstreicht.

LEERSTAND AUF NIEDRIGSTEM NIVEAU

Der Leerstand hat sich in den ersten drei Monaten des neuen Jahres erneut verringert. Mit gerade einmal 634.000 m² erreicht die Verfügbarkeit von kurzfristig vakanten Flächen einen neuen Tiefpunkt in der Elbmetropole. Etwas entspannt hat sich hingegen die Situation bei den modernen Flächen: Durch einige Fertigstellungen in den Nebenlagen sind momentan etwa 143.000 m² in der nachgefragtesten Ausstattungsqualität am Markt verfügbar. Ihr Anteil am Gesamtleerstand beträgt somit rund 23 %, was nach wie vor ein sehr geringes Niveau darstellt. Insbesondere Großnutzer sind mittlerweile gezwungen, auf Projektentwicklungen oder Refurbishments auszuweichen, da große zusammenhängende Flächen kaum noch verfügbar sind. Diese Verknappung schlägt sich auch in der Leerstandsquote nieder, die sich mit 4,5 % nur knapp oberhalb der benötigten Fluktuationsreserve befindet.

Bedeutende Vertragsabschlüsse in Hamburg

BMZ	Unternehmen	m²
1.3	XING	22.000
1.3	Vattenfall Europe Hamburg	17.500
1.1	Unilever	6.200
1.2	Wünsche Handelsgesellschaft International	5.100
1.3	smava	3.500
3.3	Unternehmen im Bereich Healthcare	2.700

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2019

Trend wichtiger Marktindikatoren in Hamburg

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	108.000 m²	130.000 m²	→
Leerstand	685.000 m²	634.000 m²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	365.000 m²	280.000 m²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	177.000 m²	66.000 m²	→
Höchstmietpreis	26,50 €/m²	29,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2019

BAUTÄTIGKEIT SCHAFFT KEINE ENTSPANNUNG

Trotz der zunehmenden Angebotsknappheit konnten Projektentwickler ihr derzeitiges Bauvolumen aufgrund des Mangels an geeigneten Grundstücken nicht ausweiten. Im Gegenteil: Derzeit befinden sich lediglich 280.000 m² im Bau und somit rund 23 % weniger als noch vor einem Jahr. Hiervon stehen dem Markt jedoch nur noch 66.000 m² bzw. etwa 23 % zur Verfügung. Dies entspricht dem niedrigsten Wert seit über 15 Jahren und verdeutlicht, dass eine mittelfristige angebotsseitige Entspannung nicht in Sicht ist. Daraus resultierend befindet sich auch das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) mit 700.000 m² auf einem historischen Tiefststand.

STEIGENDE MIETEN IN FAST ALLEN LAGEN

Der wachsende Nachfrageüberhang führt erwartungsgemäß zu steigenden Mieten. Dies betrifft einerseits die Spitzenmiete, die in den letzten zwölf Monaten um knapp 9 % auf aktuell 29 €/m² gestiegen ist, andererseits aber auch die jeweiligen Höchst- und Durchschnittsmieten in den einzelnen Teilmärkten. So legte das Mietpreisniveau in der derzeit besonders stark nachgefragten HafenCity innerhalb eines Jahres um rund 10 % auf 21,50 €/m² zu.

PERSPEKTIVEN

Derzeit spricht trotz leicht eintrübender Konjunkturaussichten alles dafür, dass auch 2019 ein hoher Flächenumsatz in der Hansestadt zu erwarten ist, bei dem der Anteil der Projektanmietungen aufgrund der voranschreitenden Angebotsknappheit noch einmal zulegen dürfte. Angesichts dessen ist es wahrscheinlich, dass sich sowohl der Leerstand als auch die verfügbaren Flächen im Bau im Jahresverlauf noch einmal verringern werden, woraus sich weitere Mietsteigerungspotentiale ergeben dürften.

Kennzahlen Hamburg Q1 2019

		Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
		von	bis	1. Quartal 2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**		1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1	City										
1.1	City		29,00	26.500	78.500	28.000	7.000	79.500	37.500	116.000	180.000
1.2	Östlicher Hafenrand		21,00	5.500	6.500	0	0	5.000	0	6.500	10.000
1.3	HafenCity		26,00	46.500	23.500	16.000	0	10.000	0	23.500	190.000
1.4	Westlicher Cityrand - St. Pauli		23,00	0	8.500	6.500	500	0	0	8.500	0
2	Cityrand	17,00 -	24,50	25.000	240.000	47.000	6.500	52.000	5.000	245.000	245.000
3	Nebenlagen	12,00 -	19,00	26.500	277.000	45.500	16.000	133.500	23.500	300.500	269.000
	Total			**130.000**	**634.000**	**143.000**	**30.000**	**280.000**	**66.000**	**700.000**	**894.000**

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2019

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

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: 31.03.2019

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