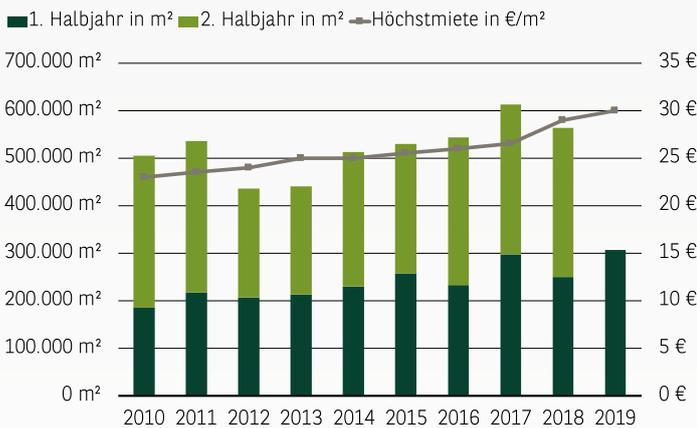




At a Glance **Q2 2019**

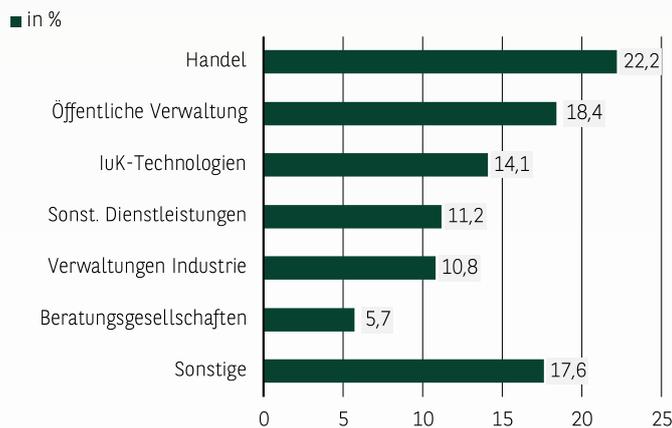
# BÜROMARKT HAMBURG

## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



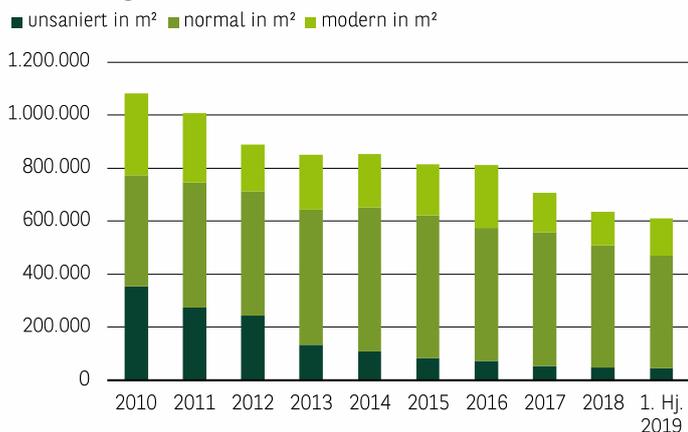
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2019



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## ➤ NEUER HALBJAHRESREKORD DANK VIELER GROSSABSCHLÜSSE

Der Hamburger Büromarkt zeigte sich in der ersten Jahreshälfte äußerst dynamisch und durchbrach mit einem Flächenumsatz von 306.000 m² erstmals die 300.000er-Marke. Der 10-Jahresdurchschnitt wurde mit diesem Ausnahmeergebnis um mehr als 28 % übertroffen. Hauptverantwortlich für dieses herausragende Resultat waren primär einzelne Großabschlüsse oberhalb von 10.000 m², die insgesamt für etwa 36 % des Ergebnisses verantwortlich zeichneten. Mit dem Baubeginn des Otto-Campus wurde in der Elbmetropole sogar einer der größten Abschlüsse der letzten Dekade registriert (40.000 m²). Das hanseatische Traditionsunternehmen errichtet im Stadtteil Bramfeld seine neue Unternehmenszentrale. Das neunstöckige Gebäude wird nach einem Multi-Space-Konzept errichtet und soll insbesondere den Anforderungen neuer Arbeitswelten entsprechen. 2022 will der Online-Händler mit rund 1.800 Mitarbeitern einziehen.

## ➤ BUNTER BRANCHENMIX UNTERSTREICHT NACHFRAGE

Die diversifizierte Nachfragestruktur wird beim Blick auf die Verteilung nach Branchen deutlich: Gleich fünf Wirtschaftssektoren verzeichnen ein zweistelliges Ergebnis. Dabei konnte sich durch den großvolumigen Eigennutzerdeal der Otto Group die Branche Handel mit über 22 % erstmals an die Spitze setzen. Nicht wesentlich dahinter befinden sich Institutionen der öffentlichen Verwaltung, die einen Anteil von etwas mehr als 18 % auf sich vereinen. Einen Großteil steuerten die Anmietungen des German Institute of Global and Area Studies, kurz GIGA, (15.700 m²) sowie der Universität Hamburg (15.200 m²) bei. Beide werden in das Alte Fernmeldeamt nahe des Hauptcampus Von-Melle-Park ziehen. Den dritten Aktivposten bilden Unternehmen aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien, die ihr bestes Ergebnis seit 2014 verzeichneten.

## ➤ LEERSTAND UNTER NOTWENIGER FLUKTUATIONSRESERVE

Der bereits seit fast zehn Jahren zu beobachtende kontinuierliche Leerstandsabbau hat sich auch im ersten Halbjahr 2019 unvermindert fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich das Volumen an kurzfristig verfügbaren Flächen um nahezu 10 % (611.000 m²), was den niedrigsten Wert seit 2002 markiert. Das von Nutzern am meisten nachgefragte Segment der modernen Flächen blieb mit 141.000 m² hingegen nahezu unverändert (+2 %) und macht damit etwa 23 % des gesamten Leerstandes aus. Die Leerstandsquote liegt mit 4,4 % mittlerweile deutlich unter der notwendigen Fluktuationsreserve von 5 %. Am ehesten finden sich aktuell noch vakante Flächen in der City (70.000 m²) sowie der City Süd (47.500 m²).

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.7	Otto Group	40.000
1.3	Xing	21.600
1.3	Vattenfall	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. Juni 2019

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	249.000 m <sup>2</sup>	306.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	676.000 m <sup>2</sup>	611.000 m <sup>2</sup>	➘
Flächen im Bau (gesamt)	354.000 m <sup>2</sup>	338.000 m <sup>2</sup>	➘
Flächen im Bau (verfügbar)	170.000 m <sup>2</sup>	67.000 m <sup>2</sup>	➔
Höchstmietpreis	27,00 €/m <sup>2</sup>	30,00 €/m <sup>2</sup>	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

**Kennzahlen 1. Halbjahr 2019**

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	1. Halbjahr 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		30,00	53.500	70.000	29.000	5.500	74.000	31.000	101.000	170.000
1.2 Östlicher Hafencity		21,00	5.500	5.500	0	0	5.000	0	5.500	10.000
1.3 Hafencity		26,00	54.000	22.500	15.000	2.000	5.000	0	22.500	190.000
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli		25,00	2.500	3.500	2.000	0	0	0	3.500	0
2 Cityrand	16,50 -	24,50	87.500	224.000	42.000	6.500	52.000	5.000	229.000	265.000
3 Nebenlagen	12,00 -	19,00	103.000	285.500	53.000	24.000	202.000	31.000	316.500	285.000
<b>Total</b>			<b>306.000</b>	<b>611.000</b>	<b>141.000</b>	<b>38.000</b>	<b>338.000</b>	<b>67.000</b>	<b>678.000</b>	<b>920.000</b>

\* 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 Speicherung 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: 30.06.2019

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

**➔ NEUBAUFLÄCHEN KAUM NOCH VERFÜGBAR**

Zwar befindet sich die Neubautätigkeit in der Elbmetropole mit 338.000 m<sup>2</sup> auf einem vergleichbar hohen Niveau wie im Vorjahr (-4,5 %), jedoch sind die meisten Flächenkapazitäten aufgrund der hohen Vorvermietungsquoten und vielen Eigennutzern nicht am Markt verfügbar: Mit gerade einmal 20 % befindet sich der Anteil der verfügbaren Flächen auf einem historischen Rekordtief. Mittelfristig wird die Bautätigkeit dadurch kaum für eine angebotsseitige Entspannung sorgen. Als Folge befindet sich das insgesamt verfügbare Flächenangebot bei gerade einmal 678.000 m<sup>2</sup> und fiel somit erstmals seit über 15 Jahren auf unter 700.000 m<sup>2</sup>.

**➔ SPITZENMIETE ERREICHT ERSTMALS 30-€-MARKE**

Die anhaltend hohe Nachfrage im Zusammenhang mit der angespannten Angebotsituation hat in den vergangenen Jahren zu einer signifikanten Mietpreisentwicklung geführt, die sich sowohl über die Höchst- als auch die Durchschnittsmieten erstreckt. So stieg allein die Spitzenmiete in den vergangenen zwölf Monaten um über 11 % und notiert erstmals bei 30 €/m<sup>2</sup>. Erzielt wird sie erwartungsgemäß in der City, wo in den vergangenen Jahren zahlreiche exponierte Gebäude umfassend modernisiert und saniert worden sind. Aber auch die Durchschnittsmiete befindet sich mit 18 €/m<sup>2</sup> auf einem Allzeithoch.

**➔ PERSPEKTIVEN**

Aus heutiger Sicht spricht alles dafür, dass die gute Nachfrage auch im weiteren Jahresverlauf andauern dürfte, sodass zum Jahresende ein überdurchschnittliches Ergebnis deutlich jenseits der 500.000 m<sup>2</sup> erzielt werden sollte. Speziell vor dem Hintergrund der geringen spekulativen Neubautätigkeit ist demzufolge ein anhaltender Leerstandsabbau zu erwarten, woraus sich entsprechend auch zukünftig Mietsteigerungspotenziale ergeben.