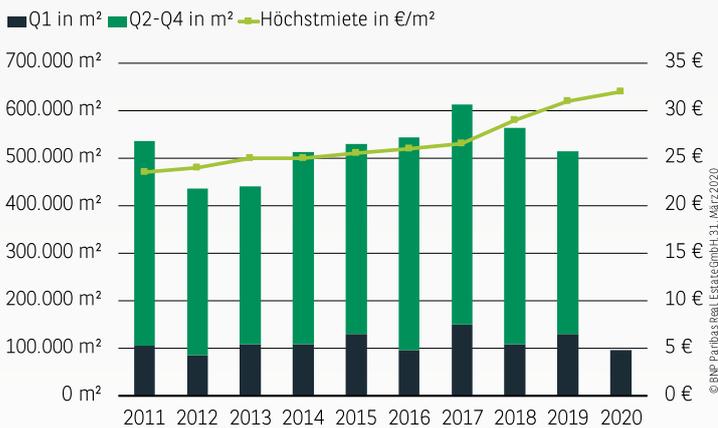




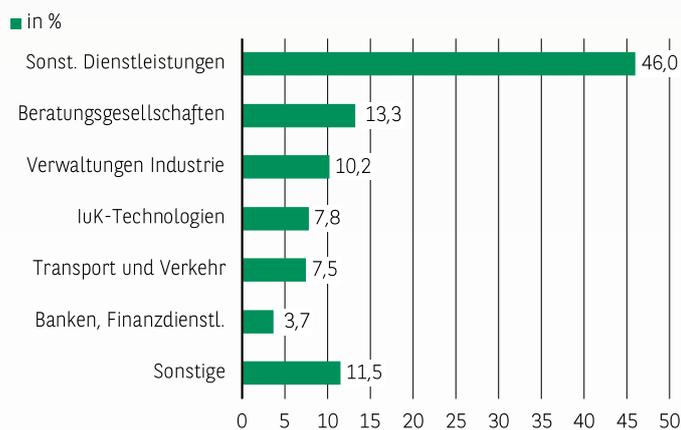
At a Glance **Q1 2020**

**BÜROMARKT HAMBURG**

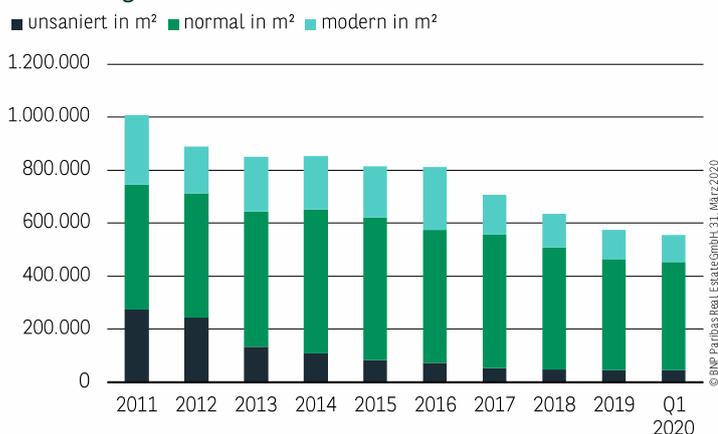
**Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten**



**Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020**



**Entwicklung des Leerstands**



**GROSSABSCHLÜSSE LASSEN AUF SICH WARTEN**

Auf dem Hamburger Büromarkt wurden in den ersten drei Monaten des Jahres 96.000 m² Fläche umgesetzt. Mit diesem verhaltenen Resultat wurde das Vorjahresergebnis um rund 26 % und der langjährige Durchschnitt um gut 13,5% verfehlt. Der entscheidende Grund hierfür ist in der Größenstruktur der bisher erfassten Abschlüsse zu sehen, von der gerade das Ergebnis der ersten Monate häufig stark beeinflusst wird. Darüber hinaus ist das Wirtschaftswachstum in den vergangenen Quartalen etwas abgeschwächt. Während die Größenklassen bis 2.000 m² mehr Flächenumsatz als zum Vorjahreszeitpunkt aufwiesen, konnte anders als im Vorjahr noch kein Großdeal über 10.000 m² registriert werden. Ohne Berücksichtigung dieser Kategorie bewegt sich der Markt sogar auf einem höheren Niveau als noch vor einem Jahr. Somit besteht in der Hansestadt grundsätzlich eine stabile Nachfrage. Jedoch bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen die eingeleiteten staatlichen Maßnahmen und weitreichenden Einschränkungen im Zuge der Corona-Krise im weiteren Jahresverlauf auf den Büromarkt haben werden.

**VIELFALT DER BRANCHEN**

Ein herausragendes Merkmal der Hamburger Wirtschaft ist der breite Branchenmix. Diese Diversität zeigt sich auch beim Blick auf den Flächenumsatz nach Sektoren: Nahezu die Hälfte des Umsatzes entfällt nach den ersten drei Monaten auf die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen. Darunter befindet sich mit der MSH Medical School Hamburg auch der größte Vertragsabschluss des Quartals. Die private medizinische Hochschule mietete rund 5.800 m² im prominenten HafenCity Gate direkt an der Spitze der HafenCity an. Ebenfalls zweistellige Anteile – aber deutlich abgeschlagen – weisen Beratungsgesellschaften (13 %) sowie Verwaltungen von Industrieunternehmen (10%) auf.

**KEINE ENTSPANNUNG BEIM LEERSTAND**

Der Leerstand hat sich in den ersten drei Monaten des neuen Jahres erneut verringert. Mit gerade einmal 554.000 m² erreicht die Verfügbarkeit von kurzfristig vakanten Flächen einen neuen Tiefpunkt in der Elbmetropole. Hiervon verfügen lediglich 100.000 m² über eine moderne Ausstattungsqualität, welche am Markt besonders stark nachgefragt wird. 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 3,9% mittlerweile unterhalb der benötigten Fluktuationsreserve befindet.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m²
1.3	MSH Medical School Hamburg	5.800
3.3	Wärtsilä SAM Electronics GmbH	5.700
1.3	team Situs	4.300
2.3	Applike GmbH	3.000
1.1	MOMENI Immobilien Holding GmbH	2.600
2.1	GRASSL BERATENDE INGENIEURE BAUWESEN	2.400

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	130.000 m²	96.000 m²	↘
Leerstand	634.000 m²	554.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	280.000 m²	496.000 m²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	66.000 m²	197.000 m²	→
Höchstmietpreis	29,00 €/m²	32,00 €/m²	↘

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

**➤ BAUTÄTIGKEIT VERSPRICHT MITTELFRISTIG ENTLASTUNG**

Eine mittelfristige Entspannung der Angebotssituation deutet sich von Seiten der Bautätigkeit an: Aktuell befinden sich rund 496.000 m² Bürofläche im Bau — der höchste Wert seit 2009. Für potentielle Mieter stehen hiervon noch 197.000 m² zur Verfügung, jedoch werden 76 % dieser Flächen frühestens 2022 fertiggestellt. Erfreulich ist jedoch, dass ein Großteil der sich im Bau befindenden und noch verfügbaren Flächen in den besonders nachgefragten Teilmärkten City und HafenCity lokalisiert ist, wo die Leerstandsquoten derzeit bei nur noch knapp oberhalb der 2 %-Marke liegen und somit ein zusätzliches Angebot erforderlich ist.

**➤ MIETPREISENTWICKLUNG IM ERSTEN QUARTAL**

Die Mietentwicklung im ersten Quartal wurde in weiten Teilen noch nicht durch die Corona-Krise beeinflusst. Nicht zuletzt, da viele — vor allem größere Verträge — bereits längere Zeit im Voraus verhandelt worden sind und bereits kurz vor Abschluss standen. So legten sowohl die Spitzenmiete (32,00 €/m²) als auch die Durchschnittsmiete (19,30 €/m²) im Zuge der weiterhin angespannten Angebotssituation spürbar zu.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Da weite Teile der Wirtschaft zumindest temporär unter den Auswirkungen der Corona-Krise leiden, dürften Mietgesuche und Investitionen teilweise verschoben werden. Vor diesem Hintergrund ist mit einem deutlich niedrigeren Flächenumsatz als 2019 zu rechnen. Wie hoch die Veränderung ausfallen wird, ist zum heutigen Zeitpunkt aber noch nicht seriös vorherzusagen. Gleiches gilt für die Mietentwicklung, auch wenn hier aufgrund des im langjährigen Vergleichs relativ geringen Angebots deutliche Rückgänge eher unwahrscheinlich sind.

**Kennzahlen Q1 2020**

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Quartal 2020	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		32,00	27.500	57.000	21.000	2.500	135.000	90.000	147.000	150.000
1.2 Östlicher Hafencity		24,00	500	3.000	0	0	0	0	3.000	10.000
1.3 Hafencity		29,00	18.000	13.000	10.000	1.000	75.000	70.000	83.000	190.000
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli		25,00	1.000	5.000	1.000	0	0	0	0	5.000
2 Cityrand	18,50 -	25,00	22.500	172.000	27.000	1.000	59.500	5.000	177.000	265.000
3 Nebenlagen	11,50 -	20,00	26.500	304.000	41.000	19.500	226.500	32.000	336.000	295.000
<b>Total</b>			<b>96.000</b>	<b>554.000</b>	<b>100.000</b>	<b>24.000</b>	<b>496.000</b>	<b>197.000</b>	<b>746.000</b>	<b>915.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

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

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: 31.03.2020

**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)