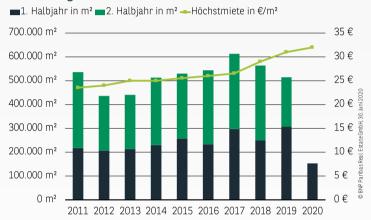


RESEARCH

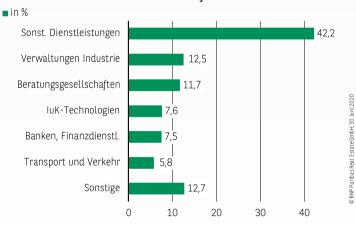
At a Glance **Q2 2020**

BÜROMARKT HAMBURG

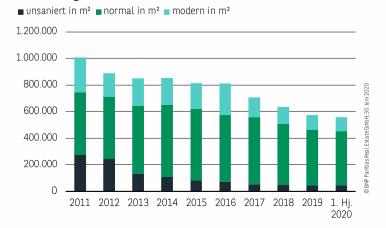
Entwicklung Flächenu msatz und Höchst mieten



Flächenu msatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020



Entwicklung des Leerstands



AUSWIRKUNGEN DER CORONA-KRISE DEUTLICH SPÜRBAR

Mit einem Halbjahresergebnis von 152.000 m² erlebte der Hamburger Büromarkt nach dem Rekordergebnis des Vorjahres (306.000 m²) einen starken Rückgang um mehr als 50 % - härter traf es im bundesweiten Vergleich lediglich die Bankenmetropole Frankfurt (-53 %). Damit markiert das Resultat das schwächste erste Halbjahr seit 15 Jahren und ist primär auf die Auswirkungen der Corona-Krise und des wochenlangen Lockdowns zurückzuführen. Die erlassenen Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie haben besonders im zweiten Quartal zu einer vorübergehend nachlassenden Büronachfrage geführt. Viele Unternehmen verschieben im Zuge der anhaltenden ökonomischen Unsicherheit sowie der gegenwärtigen Rezession geplante Neueinstellungen und Investitionen, um im weiteren Verlauf der konjunkturellen Erholung über mehr Liquidität und Handlungsspielraum zu verfügen. Kurzfristig kompensiert der seit Jahren vorherrschende Angebotsengpass die aktuelle Nachfragedelle, wodurch in der Hansestadt keine Auswirkungen auf die Mieten feststellbar sind.

SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN DOMINIEREN DAS GESCHEHEN

In den vergangenen zehn Jahren hat es nach den ersten sechs Monaten niemals ein deutlicheres Ergebnis in der Elbmetropole gegeben: Mit 42 % dominiert die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen. Dabei setzt sich dieser Anteil nicht aus wenigen Großdeals zusammen – diese waren im ersten Halbjahr überhaupt nicht vorhanden – sondern aus einer Vielzahl von Abschlüssen aus unterschiedlichen Sektoren, was die vielfältige Wirtschaftslandschaft Hamburgs unterstreicht. Ebenfalls zweistellige Anteile können Verwaltungen von Industrieunternehmen (12,5 %) sowie Beratungsgesellschaften (rund 12 %) vorweisen.

LEERSTAND BLEIBT WEITERHIN GERING

Mit 558.000 m² hat sich der Leerstand in der Hansestadt gegenüber dem ersten Quartal nur unwesentlich, um lediglich 4.000 m² (+1 %), erhöht und befindet sich somit weiterhin auf einem historisch betrachtet sehr niedrigem Niveau. Die dazugehörige Leerstandsquote liegt mit 4,0 % deutlich unterhalb der notwendigen Fluktuationsreserve von 5 % und war lediglich 2001 noch niedriger. In den zentralen und besonders nachgefragten Bürolagen wie der City oder der HafenCity kann bei Leerstandsquoten von deutlich unterhalb von 3 % fast von einer Vollvermietung gesprochen werden. Noch enger wird der Markt, wenn man sich nur die von Unternehmen besonders präferierten Flächen mit einer modernen Ausstattungsqualität anschaut, diese machen mit 105.000 m² lediglich 19 % des Gesamtleerstands aus.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.5	Hansainvest Hanseatische Investment	6.000
3.3	Wärtsilä SAM Electronics	5.900
1.3	MSH Medical School Hamburg	5.800
3.3	Wärtsilä SAM Electronics	5.700
2.1	SGS Germany	5.000
1.3	team situs	4.300

Trend wichtiger Marktindikatoren

О				
	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr	
Flächenumsatz	306.000 m²	152.000 m²	71	
Leerstand	611.000 m²	558.000 m²	71	RNP Paribas Real Fstate GmbH 30 Inni 2020
Flächen im Bau (gesamt)	338.000 m²	444.000 m²	→	. TelsmhH 3
Flächen im Bau (verfügbar)	67.000 m²	174.000 m²	→	as Beal Fets
Höchstmietpreis	30,00 €/m²	32,00 €/m²	→	A RNP Parih

DE BAUTÄTIGKEIT ENTWICKELT SICH ERFREULICH

Die Neubautätigkeit ist in der Hansestadt in den vergangenen Jahren sukzessive ausgeweitet worden und befindet sich mit 444.000 m² Bürofläche im Bau auf einem hohen Niveau. Davon steht dem Markt mit 174.000 m² (39 %) auch noch ein beachtlicher Teil zur Verfügung. Kurzfristig wird diese Tatsache jedoch nichts am derzeit vorherrschenden Angebotsmangel ändern, da rund 133.000 m² erst frühestens 2022 fertiggestellt und somit beziehbar werden. Als besonders prominente Bauprojekte mit Landmark-Architektur können das südliche Überseequartier in der HafenCity oder auch das Deutschlandhaus am Gänsemarkt in der City heraus gestellt werden.

▶ ANGEBOTSMANGEL SORGT FÜR ROBUSTE MIETEN

Die weiterhin angespannte Angebotssituation sorgt trotz des nachfrageseitigen Corona-Schocks dafür, dass die Mieten stabil geblieben sind. So liegt die Spitzenmiete aufgrund von qualitativ hochwertigen Neubauten unverändert zum Vorquartal bei 32,00 €/m² und somit auf dem höchsten Stand seit Beginn der Büromarktdatenerfassung. Die Durchschnittsmiete legte seit Jahresbeginn um rund 4 % zu und notiert aktuell bei 18,40 €/m².

PERSPEKTIVEN

Aufgrund der anhaltenden Unsicherheit in Bezug auf den weiteren Verlauf der Pandemie, können die konkreten Auswirkungen auf den Hamburger Büromarkt erst zeitverzögert eingeordnet werden. Mittelfristig ist die Büroflächennachfrage direkt abhängig von der Resilienz und Stärke der deutschen Wirtschaft sowie der Wirkung der staatlichen Konjunkturmaßnahmen. Aus heutiger Sicht erscheint eine leichte Erholung der Nachfrage bereits im weiteren Jahresverlauf als realistisch, sodass es nicht zu umfassenden Mietpreisrückgängen kommen sollte.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2020

		Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)		Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
		von	bis	1. Halbjahr 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	38.500	69.000	27.000	10.500	110.900	70.200	139.200	169.100
1.2	Östlicher Hafenrand		24,00	1.000	2.500	0	0	0	0	2.500	0
1.3	HafenCity		30,00	19.500	13.000	9.500	1.000	74.900	70.000	83.000	264.800
1.4	Westlicher Cityrand - St. Pauli		24,00	1.000	5.000	1.000	0	0	0	5.000	9.300
2	Cityrand	18,50 -	25,00	41.000	167.500	28.500	1.000	87.800	10.000	177.500	410.500
3	Nebenlagen	11,50 -	20,00	51.000	301.000	39.000	16.500	170.400	23.800	324.800	431.300
	Total			152.000	558.000	105.000	29.000	444.000	174.000	732.000	1.285.000

^{*} 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 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 überrehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Hafung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH|Bearbeitung BNP Paribas Real Estate Consult GmbH|Stand: 30.062020

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



^{**} Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter "Research".