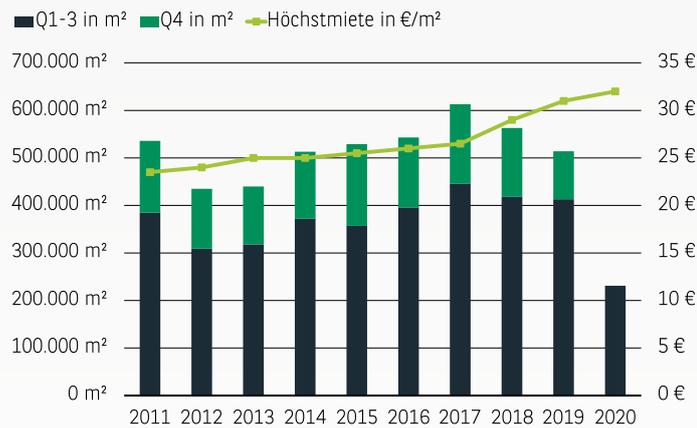




At a Glance **Q3 2020**

BÜROMARKT HAMBURG

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten

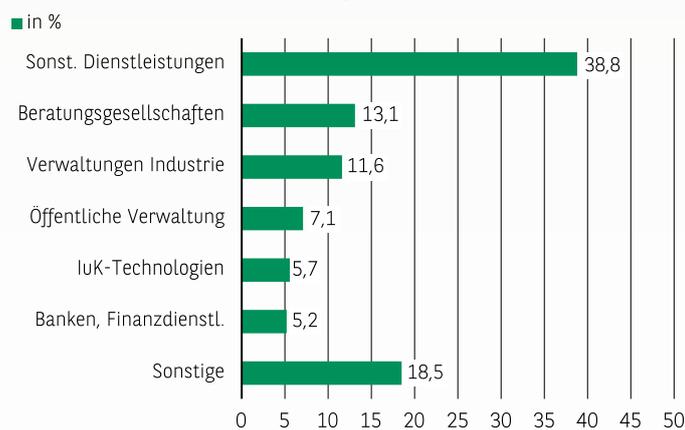


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

➤ CORONABEDINGT GERINGERE NACHFRAGE

Auf dem Hamburger Markt sind die Auswirkungen der Corona-Krise weiter zu spüren. Mit einem Flächenumsatz von 231.000m² in den ersten drei Quartalen verzeichnet die Hansestadt einen Rückgang um 44 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum und landet fast 37 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Die Ergebnisse der anderen großen deutschen Büromärkte liegen mit einem Minus zwischen knapp 18 % und 45 % ebenfalls spürbar unter dem Vorjahr. In Hamburg schlägt besonders zu Buche, dass es bisher noch keinen Abschluss im großflächigen Segment über 10.000 m² gegeben hat, aber auch in den meisten anderen Größenklassen wurde weniger umgesetzt als im Vorjahr. Aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise stellen viele Unternehmen Umzugs- und Expansionspläne zunächst zurück, um die weitere Entwicklung abzuwarten.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020

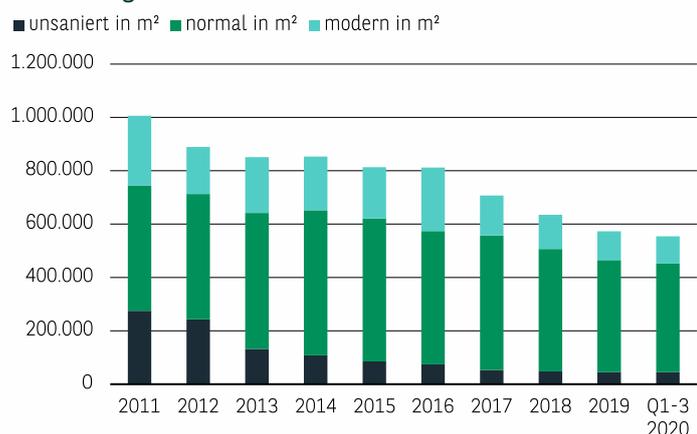


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

➤ SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN MIT ABSTAND VORN

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen wird mit großem Abstand von den sonstigen Dienstleistungen dominiert. Mit knapp 39 % des Ergebnisses erzielen sie einen außergewöhnlich hohen Wert für eine einzelne Kategorie, was eigentlich untypisch für die breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur der Hansestadt ist. Dies erklärt sich jedoch durch die vielfältigen Unternehmenszwecke, die diese Sammelgruppe auf sich vereint. Darüber hinaus werden hier in der Regel die meisten Abschlüsse verzeichnet. Daneben weisen lediglich Beratungsgesellschaften (13 %) und Verwaltungen von Industrieunternehmen (12 %) einen zweistelligen Umsatzanteil auf. Die öffentliche Verwaltung folgt mit rund 7 %, knapp 6 % entfallen auf Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologien.

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

➤ LEERSTAND WEITER RÜCKLÄUFIG

Der Leerstand hat sich trotz der schwächeren Nachfrage weiter reduziert (-5 %) und beläuft sich zum Ende des dritten Quartals auf 554.000 m². Das am stärksten nachgefragte Segment der modernen Flächen hat dabei überproportional stark abgenommen und umfasst nur noch 102.000 m². Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts ist in dem Zusammenhang auf 3,9 % gesunken. Das größte Angebot an kurzfristig vermietbaren Flächen besteht weiterhin im umsatzstarken Teilmarkt City. Durch Umzüge und Baufertigstellungen ist der Leerstand hier um 38 % auf 74.000 m² gestiegen. Die Leerstandsquote dieser Büromarktzone hat dadurch zwar auf 2,8 % zugelegt, befindet sich jedoch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.7	Hamburger Verkehrsanlagen	6.800
3.7	SUND Holding	6.400
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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	413.000 m ²	231.000 m ²	➔
Leerstand	582.000 m ²	554.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	337.000 m ²	463.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	56.000 m ²	196.000 m ²	➔
Höchstmietpreis	31,00 €/m ²	32,00 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

➤ VOLUMEN DER FLÄCHEN IM BAU ZIEHT AN

Durch das anhaltend geringe Flächenangebot hat die Bautätigkeit in den letzten zwölf Monaten erheblich angezogen. Mit dem Start großer Projekte, wie dem Deutschlandhaus und dem Burstah Ensemble in der City, oder dem südlichen Überseequartier und dem Edge HafenCity, sind die Flächen im Bau auf 463.000 m² gestiegen, was einer Zunahme um gut 37 % entspricht. Die für den Markt wesentlich interessantere Größe der davon noch verfügbaren Flächen hat sich im gleichen Zeitraum mehr als verdreifacht und beläuft sich auf 196.000 m². Für gut 84 % dieser Flächen wird die Fertigstellung jedoch erst ab dem Jahr 2022 erwartet.

➤ SPITZENMIETE KONSTANT

Die im ersten Quartal auf 32 €/m² gestiegene Spitzenmiete hat sich weiter stabilisiert und wird für hochwertige Flächen in der City erzielt. Insgesamt können die Mietpreise ihr Niveau trotz der schwächeren Nachfrage halten. Dies gilt vor allem für das moderne Segment, in dem das kurzfristig verfügbare Angebot weiterhin begrenzt ist. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarkts notiert bei 17,80 €/m² und hat sich damit kaum verändert.

➤ PERSPEKTIVEN

Bis zum Jahresende ist vor dem Hintergrund der Coronapandemie zunächst mit keiner wesentlichen Veränderung der Marktentwicklung zu rechnen. Zwar ist die Nachfrage und damit der Flächenumsatz im dritten Quartal wieder leicht gestiegen, blieb aber wie die Vorquartale unter dem langjährigen Durchschnitt. Auf der Angebotsseite ist mit einer leichten Zunahme des Leerstands zu rechnen, wozu vereinzelt auch auf den Markt kommende Untermietflächen beitragen.

Kennzahlen Q1-3 2020

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	Q1-3 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	55.000	74.000	27.000	10.000	91.000	73.500	147.500	251.700
1.2 Östlicher Hafencity		25,00	3.000	2.000	0	0	0	0	2.000	0
1.3 Hafencity		30,00	22.000	15.500	12.000	1.000	74.900	70.000	85.500	274.000
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli		23,50	3.000	3.000	1.000	0	0	0	3.000	9.300
2 Cityrand	19,50 -	25,00	54.000	165.000	27.500	1.500	78.300	20.500	185.500	447.500
3 Nebenlagen	11,50 -	20,00	94.000	294.500	34.500	18.500	218.800	32.000	326.500	451.500
Total			231.000	554.000	102.000	31.000	463.000	196.000	750.000	1.434.000

* 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 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: 30.09.2020

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