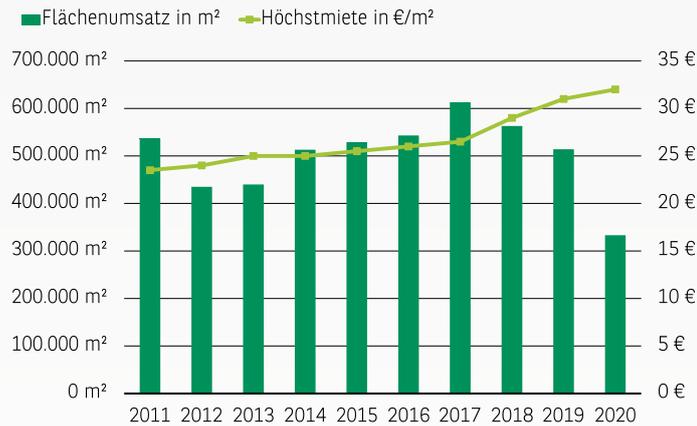




At a Glance **Q4 2020**

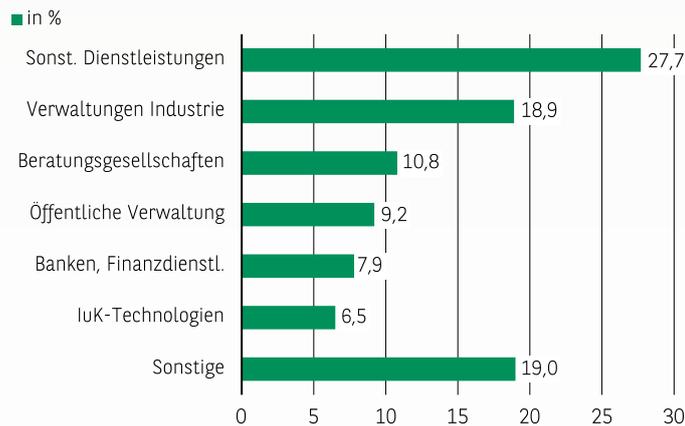
BÜROMARKT HAMBURG

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



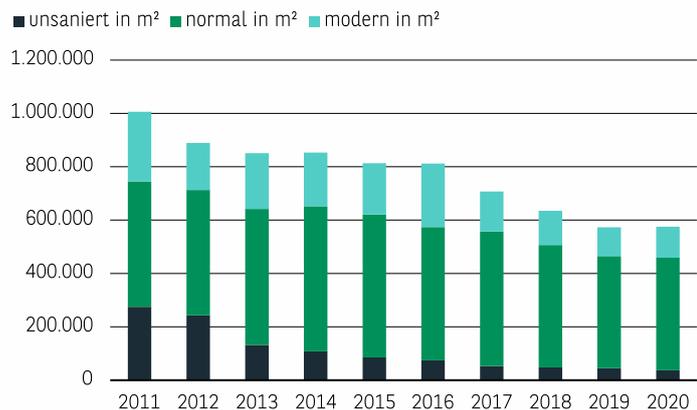
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

Flächenumsatz nach Branchen 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

FLÄCHENUMSATZ LEIDET UNTER CORONA-KRISE

Der Hamburger Büromarkt schließt das Ausnahmejahr 2020 mit einem Flächenumsatz von 333.000 m² ab, was einem Rückgang um 35 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Auch im Vergleich zum 10-Jahresdurchschnitt steht ein Defizit von gut einem Drittel zu Buche. Dabei kann sich die Hansestadt den negativen Auswirkungen der Corona-Krise ebenso wenig entziehen, wie die anderen Top-7-Standorte, die Rückgänge im Flächenumsatz zwischen 26 % (München) und 49 % (Düsseldorf) zu verkraften haben. Die Ursache für das durchweg schwache Abschneiden liegt vor allem in der pandemiebedingten Zurückhaltung der Büronutzer, größere Flächen anzumieten. So wurde in Hamburg nur ein Abschluss über 10.000 m² registriert, während im Vorjahr noch sechs Großabschlüsse gezählt wurden. Betrachtet man das Vermietungsergebnis im Jahresverlauf, so lässt sich feststellen, dass sich der Büromarkt vom Corona-Schock im zweiten Quartal (56.000 m² Flächenumsatz) schrittweise erholen konnte und ungeachtet des zweiten Lockdowns zwischen Oktober und Dezember das beste Quartalsergebnis erzielen konnte (102.000 m²).

AUSGEGLICHENE BRANCHENVERTEILUNG

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen gestaltet sich relativ ausgeglichen, wie es für die breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur Hamburgs typisch ist. Dabei führt die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen das Feld mit einem Marktanteil von etwa 28 % an, wozu insbesondere der Abschluss der MSH Medical School in der HafenCity beigetragen hat. Auf Platz zwei folgen Industrieverwaltungen mit 19 %, deren prominentester Abschluss durch das finnische Technologieunternehmen Wärtsilä (5.900 m²) getätigt wurde. Neben Beratungsgesellschaften (11 %) und der öffentlichen Verwaltung (9 %) haben auch Banken und Finanzdienstleister in größerem Umfang zum Ergebnis beigetragen. Für Aufsehen sorgten hierbei die Abschlüsse der HCOB über 11.000 m² im geplanten Elbtower sowie von Hansainvest in der City-Nord (6.000 m²).

LEERSTAND UNVERÄNDERT

Der Gesamt leerstand zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr trotz des rückläufigen Flächenumsatzes praktisch unverändert. Insgesamt stehen 575.000 m² Bürofläche leer, wovon lediglich 20 % über eine moderne Ausstattung verfügen. Während der Leerstand in den Citylagen leicht angestiegen ist (+26.000 m²), hat sich der Leerstandsabbau am Cityrand weiter fortgesetzt (-28.500 m²). Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts liegt nach wie vor bei 4,1 % und verharrt damit auf dem tiefsten Jahresendwert seit 2000.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
1.3	HCOB	11.000
3.3	Industrieunternehmen	9.000
3.7	Hamburger Verkehrsanlagen	6.800
3.5	Hansainvest Hanseatische Investment	6.000
3.3	Wärtsilä SAM Electronics	5.900
1.3	MSH Medical School Hamburg	5.800

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2019	2020	Trend 2021
Flächenumsatz	514.000 m ²	333.000 m ²	↗
Leerstand	573.000 m ²	575.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	432.000 m ²	407.000 m ²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	660.000 m ²	193.000 m ²	→
Höchstmietpreis	31,00 €/m ²	32,00 €/m ²	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2020

Kennzahlen 2020

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	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	75.200	78.500	28.500	5.500	74.000	68.000	146.500	189.400
1.2 Östlicher Hafencity		25,00	3.000	4.500	0	0	0	0	4.500	0
1.3 Hafencity		30,00	37.500	18.500	13.500	1.000	74.900	68.800	87.300	273.400
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli		23,50	3.500	3.000	1.000	0	0	0	3.000	9.300
2 Cityrand	20,00 -	25,00	74.500	158.000	25.000	500	28.500	20.500	178.500	342.500
3 Nebenlagen	11,50 -	20,00	139.300	312.500	48.000	19.000	229.600	35.700	348.200	371.400
Total			333.000	575.000	116.000	26.000	407.000	193.000	768.000	1.186.000

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

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2020](#)

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: 31.12.2020

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

➤ FLÄCHEN IM BAU LEICHT RÜCKLÄUFIG

Aufgrund des anhaltend niedrigen Flächenangebots hat die Bautätigkeit in den letzten Jahren spürbar zugenommen. Trotz des Baustarts mehrerer prominenter Projekte — bspw. das Deutschlandhaus sowie das Burstah Ensembles in der City oder das südliche Überseequartier sowie das Edge HafenCity — liegen die Flächen im Bau mit 407.000 m² jedoch gut 12 % niedriger als Ende 2019. Davon sind 193.000 m² oder rund 47 % noch für den Markt verfügbar, was in etwa auf dem Niveau des Vorjahres liegt. Für etwa 70 % der Neubaufächen wird die Fertigstellung jedoch frühestens im Jahr 2022 erwartet.

➤ MIETEN VERHARREN AUF HOHEM NIVEAU

Die im ersten Quartal auf 32 €/m² gekletterte Spitzenmiete hat sich weiter stabilisiert und wird nach wie vor für hochwertige Flächen in der City erzielt. Nach jahrelangem Anstieg notiert die Durchschnittsmiete praktisch unverändert bei 17,50 €/m². Trotz der angespannten Marktlage können die Mietpreise ihr Niveau somit halten. Dies gilt vor allem für das moderne Segment, in dem das kurzfristig verfügbare Angebot weiterhin begrenzt ist.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Hamburger Büromarkt durchlebte ein sehr herausforderndes Jahr 2020, das in hohem Maße von Unsicherheit geprägt war. Trotz zweier Lockdowns kam es jedoch keineswegs zu einem Marktstillstand. Ganz im Gegenteil: Die Flächenumsätze erholten sich im Jahresverlauf zusehends und auch die Mietpreise blieben stabil. In Abhängigkeit von der Entwicklung des Infektionsgeschehens und der gesamtwirtschaftlichen Lage sind im Jahr 2021 wieder höhere Flächenumsätze im Bereich des langjährigen Mittels durchaus möglich.