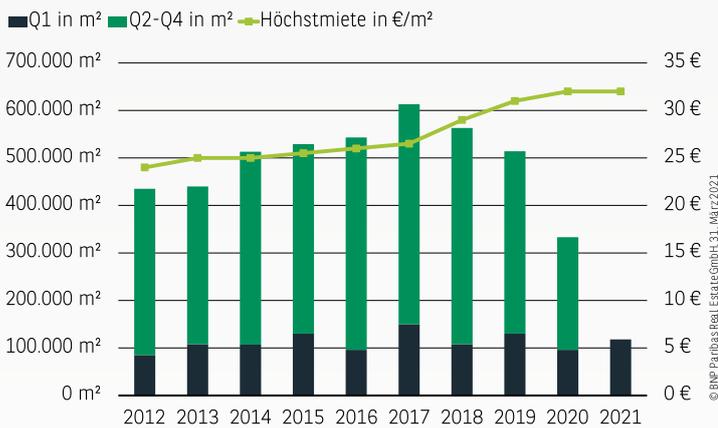




At a Glance **Q1 2021**

BÜROMARKT HAMBURG

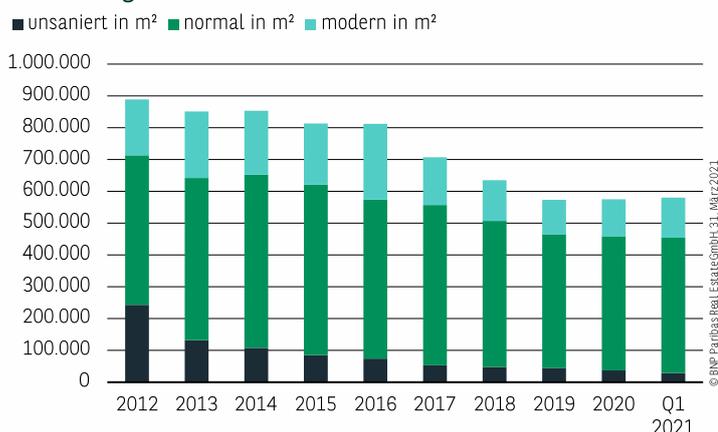
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2021



Entwicklung des Leerstands



➤ BÜROMARKT NIMMT WIEDER FAHRT AUF

Der Hamburger Büromarkt erzielt im ersten Quartal 2021 einen Flächenumsatz von 118.000 m² und übertrifft damit das Vorjahresergebnis um knapp 23 %. Auch im langjährigen Vergleich ist es ein sehr gutes Resultat, das rund 4 % über dem zehnjährigen Durchschnitt liegt und darüber hinaus den höchsten Quartalswert seit Mitte 2019 darstellt. Die Großabschlüsse der Staatsanwaltschaft Hamburg in der City (17.600 m²), von Wintershall DEA Deutschland in der Hafencity (11.600 m²) und der Deutschen Bank in der City Nord (9.600 m²) haben einen wesentlichen Beitrag dazu geleistet. Besonders die Segmente 5.000 bis 10.000m² und vor allem 2.000 bis 5.000 m² verzeichnen überdurchschnittliche Umsätze. Dies steht im Gegensatz zum Gesamtjahr 2020, in dem beispielsweise nur ein Vertrag über 10.000 m² registriert werden konnte und insbesondere bei den größeren Flächen häufig eine abwartende Haltung zu beobachten war. Aktuell ist die Nachfrage dagegen noch in den kleinen und mittleren Flächensegmenten zwischen 200 und 2.000 m² etwas verhaltener. Insgesamt lässt sich aber konstatieren, dass das Marktgeschehen wieder lebhafter geworden ist.

➤ BREITE BRANCHENVERTEILUNG

Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Branchen unterstreicht erneut die breite Nachfragebasis des Hamburger Markts. Mit jeweils knapp 17 % liegen die öffentliche Verwaltung, vor allem durch den Abschluss der Staatsanwaltschaft, und die sehr regen sonstigen Dienstleistungen vorn. Verwaltungen von Industrieunternehmen folgen mit rund 15 % auf dem dritten Platz. Bemerkenswert ist der hohe Umsatz der Branche Gesundheitswesen, die knapp 13 % beisteuert. Der größte Abschluss in diesem Segment entfällt auf den Pharmakonzern und Impfstoff-Hersteller AstraZeneca, der rund 4.900 m² in der Büromarktzone Ottensen-Bahrenfeld angemietet hat.

➤ LEERSTAND LEICHT GESTIEGEN

Der Leerstand ist im Vorjahresvergleich um knapp 5 % gestiegen und beläuft sich auf 580.000 m². Erfreulich ist zwar, dass auch die kurzfristig verfügbaren Flächen mit einer modernen Ausstattung zugelegt haben - mit 126.000 m² entspricht ein gutes Fünftel dieser Flächenqualität - große, zusammenhängende Flächen fehlen in diesem Segment jedoch nach wie vor. Die größten Leerstandsreserven weist weiterhin der stark nachgefragte Teilmarkt City mit insgesamt 95.000m² und davon 35.000 m² modernen Flächen auf, was einer Leerstandsquote von 3,5 % entspricht. Die Leerstandsrate des Gesamtmarkts beläuft sich auf 4,1%.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
1.1	Staatsanwaltschaft Hamburg	17.600
1.3	Wintershall DEA Deutschland	11.600
3.5	Deutsche Bank	9.600
2.1	Factory Works	7.000
3.3	AstraZeneca	4.900
3.3	Jobcenter team.arbeit.hamburg	4.700

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	96.000 m ²	118.000 m ²	➔
Leerstand	554.000 m ²	580.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	496.000 m ²	468.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	197.000 m ²	226.000 m ²	➔
Höchstmietpreis	32,00 €/m ²	32,00 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

➔ FLÄCHEN IM BAU ETWAS GESUNKEN

Nachdem die Flächen im Bau im ersten Quartal des Vorjahres ein lange nicht erreichtes Niveau von fast 500.000 m² aufwiesen, sind sie aktuell auf 468.000 m² gesunken. Die für den Markt relevante Größe der noch verfügbaren Flächen ist dagegen auf 226.000 m² gestiegen, was einem Anteil von gut 48 % entspricht. Davon wird jedoch nur für 44.000 m² eine Fertigstellung innerhalb der nächsten zwölf Monate erwartet. Die City und die Hafen-City sind die beiden Büromarktzonen mit der höchsten Bautätigkeit - das Gros dieser Flächen wird jedoch frühestens in zwei Jahren fertig gestellt sein.

➔ MIETPREISNIVEAU KAUM VERÄNDERT

Das Mietpreisniveau des Gesamtmarkts hat sich im Vorjahresvergleich kaum verändert. Während die Spitzenmiete nach wie vor bei 32 €/m² liegt und in der City erzielt wird, beläuft sich die Durchschnittsmiete auf 19,40 €/m². In den einzelnen Teilmärkten sind dagegen durchaus Veränderungen in die eine oder andere Richtung zu beobachten. In der HafenCity zogen dabei sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete auf 30 und 25 €/m² an.

➔ PERSPEKTIVEN

Der erfreuliche Jahresauftakt des Hamburger Markts und vorliegende Gesuche lassen auch für das Gesamtjahr eine insgesamt positive Entwicklung erwarten. Nichtsdestotrotz leiden große Teile der Wirtschaft nach wie vor unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie, sodass Flächenveränderungen vor allem aus besonders betroffenen Branchen zurückgestellt werden. Wie dicht der Markt vor diesem Hintergrund im Gesamtjahr an den zehnjährigen Durchschnitt von rund 500.000 m² heranreichen kann, bleibt daher abzuwarten.

Kennzahlen Q1 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Quartal 2021	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		36.000	95.000	35.000	4.000	81.500	75.500	170.500	150.900
1.2 Östlicher Hafencityrand	24,50		1.000	4.000	0	0	0	0	4.000	0
1.3 Hafencity	30,00		21.000	17.500	12.500	4.000	125.200	78.800	96.300	102.900
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli	23,50		1.000	3.000	1.000	0	0	0	0	3.000
2 Cityrand	20,00 - 24,00		15.500	166.500	30.000	500	40.600	14.600	181.100	290.100
3 Nebenlagen	12,50 - 20,00		43.500	294.000	47.500	10.500	220.700	57.100	351.100	297.100
Total			118.000	580.000	126.000	19.000	468.000	226.000	803.000	844.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.
 ** 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: 31.03.2021

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