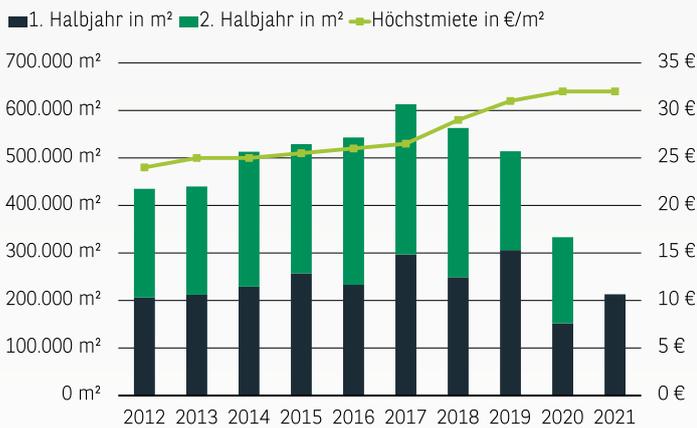




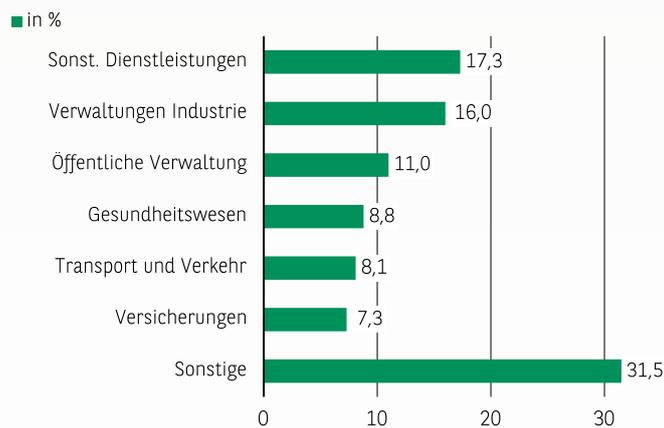
At a Glance **Q2 2021**

BÜROMARKT HAMBURG

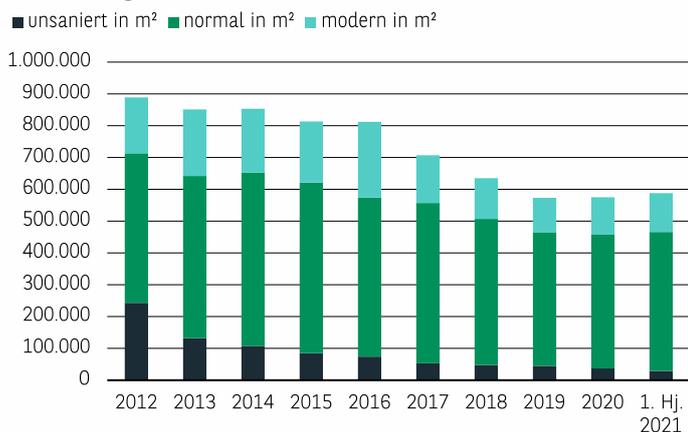
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2021



Entwicklung des Leerstands



MARKTBELEBUNG SETZT SICH FORT

Der Hamburger Büromarkt erzielte im ersten Halbjahr einen Flächenumsatz von 213.000 m² und übertrifft das schwache Vorjahresergebnis um gut 40 %. Damit setzt sich die positive Entwicklung der ersten drei Monate fort, in denen bereits eine deutliche Marktbelebung zu verzeichnen war. Während 2020 stark von den Auswirkungen der Corona-Krise und einer entsprechenden Zurückhaltung auf dem Büromarkt geprägt war, rücken nun wieder vermehrt Flächenveränderungen in den Fokus der Unternehmen. Dennoch gibt es nach wie vor einige Branchen, wie beispielsweise Coworking oder die Reisebranche, die weniger Flächen nachfragen als vor der Krise. Daher ist es nicht verwunderlich, dass das aktuelle Halbjahresresultat noch rund 9 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Im Gegensatz zum Vorjahr wurden aber bereits drei großflächige Verträge über 10.000 m² registriert, zu denen die Staatsanwaltschaft Hamburg mit 17.600 m² in der City, Signal Iduna mit 13.000 m² in der City Nord und Wintershall DEA mit 11.600 m² in der HafenCity zählen.

BREITE NACHFRAGEVERTEILUNG

Der Flächenumsatz verteilt sich wie gewohnt sehr breit auf die einzelnen Branchen. Sonstige Dienstleistungen liegen mit gut 17 % an erster Position und zeichnen dabei für die meisten Verträge verantwortlich. Verwaltungen von Industrieunternehmen folgen mit 16 % auf dem zweiten Platz, wozu nicht nur Wintershall DEA sondern auch das Energieunternehmen E.ON mit 8.700 m² einen wesentlichen Beitrag geleistet haben. Vor allem durch den anstehenden Umzug der Staatsanwaltschaft setzt sich die öffentliche Verwaltung mit 11 % auf den dritten Platz. Knapp 9 % entfallen darüber hinaus auf das Gesundheitswesen.

LEERSTAND LEICHT GESTIEGEN

Der Leerstand hat sich im Jahresverlauf zwar um rund 5 % auf 588.000 m² erhöht, befindet sich damit jedoch weiterhin auf einem im langjährigen Vergleich sehr niedrigen Niveau. Aus Marktesichtspunkten ist es erfreulich, dass die stark nachgefragten Flächen mit einer modernen Ausstattungsqualität dabei ebenfalls zugelegt haben. Mit insgesamt 122.000 m² entfallen lediglich gut ein Fünftel auf diese Kategorie und es fehlen nach wie vor größere zusammenhängende Flächen. In der Büromarktzone City besteht mit über 100.000 m² das höchste Leerstandsvolumen. Dies entspricht vor dem Hintergrund eines umfangreichen Flächenbestands jedoch nur einer Leerstandsrate von 4,0% und damit dem niedrigen Niveau des Gesamtmarkts mit einer Quote von 4,1%.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
1.1	Staatsanwaltschaft Hamburg	17.600
3.5	Signal Iduna	13.000
1.3	Wintershall DEA Deutschland	11.600
3.5	Deutsche Bank	9.600
3.7	E-ON	8.700
2.1	Factory Works	7.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

REGE NEUBAUTÄTIGKEIT

Die Flächen im Bau haben im Vorjahresvergleich um gut 4 % zugelegt und summieren sich auf insgesamt 463.000 m², von denen dem Markt mit 44 % noch ein beträchtlicher Anteil zur Verfügung steht. Diese vergleichsweise hohen Zahlen relativieren sich jedoch, wenn man die erwarteten Fertigstellungen der einzelnen Flächen betrachtet. In den kommenden zwölf Monaten sollen lediglich 115.000 m² fertiggestellt werden, von denen noch 31.000 m² verfügbar sind. Das Gros der noch freien Flächen wird dagegen erst ab 2023 bezugsfertig sein. Zu ihnen zählen beispielsweise das Deutschlandhaus in der City oder auch das Edge und die Flächen im südlichen Überseequartier in der HafenCity.

MIETPREISNIVEAU STABIL

Während die Mieten in einzelnen Büromarktzonen auch angebotsbedingt etwas schwanken, zeigt sich das Mietpreisniveau insgesamt stabil. Die Spitzenmiete notiert wie im Vorjahr bei 32 €/m² und wird weiterhin für hochwertige Neubauflächen im Teilmarkt City erzielt. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarkts liegt unverändert bei 18,40 €/m².

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	152.000 m ²	213.000 m ²	➔
Leerstand	558.000 m ²	588.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	444.000 m ²	463.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	174.000 m ²	205.000 m ²	➔
Höchstmietpreis	32,00 €/m ²	32,00 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

PERSPEKTIVEN

Auch wenn durch die Corona-Pandemie nach wie vor eine gewisse Unsicherheit besteht, ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass sich der Büromarkt auch in der zweiten Jahreshälfte positiv entwickeln und die Nachfrage weiter anziehen wird. Wie dicht der Flächenumsatz dabei an den zehnjährigen Durchschnitt von 500.000 m² heranreichen kann, bleibt allerdings abzuwarten. Aufgrund von Baufertigstellungen dürfte der Leerstand noch leicht zunehmen. Für die Flächen im Bau wird dagegen, ebenso wie für die Mietpreise, eine stabile Entwicklung erwartet.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)		Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 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	56.000	106.500	35.500	4.000	78.900	75.300	181.800	150.900	
1.2 Östlicher Hafencity		24,50	1.000	1.500	0	0	0	0	1.500	0	
1.3 Hafencity		30,00	24.500	18.500	9.000	2.500	121.800	77.000	95.500	102.900	
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli		23,50	1.000	3.000	1.000	0	0	0	3.000	0	
2 Cityrand	20,00 -	24,00	32.500	173.000	29.000	500	35.600	9.600	182.600	290.200	
3 Nebenlagen	12,50 -	20,00	98.000	285.500	47.500	7.000	226.700	43.100	328.600	285.000	
Total			213.000	588.000	122.000	14.000	463.000	205.000	793.000	829.000	

* 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: 30.06.2021

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021