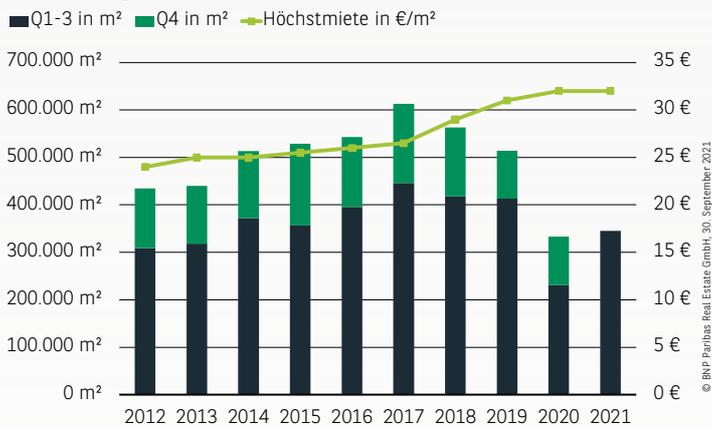




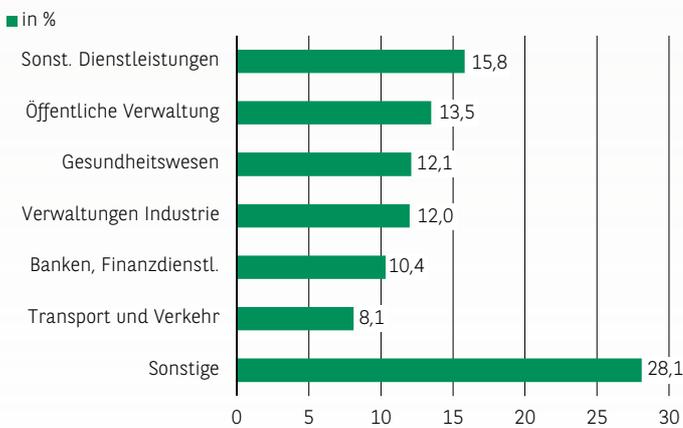
At a Glance **Q3 2021**

BÜROMARKT HAMBURG

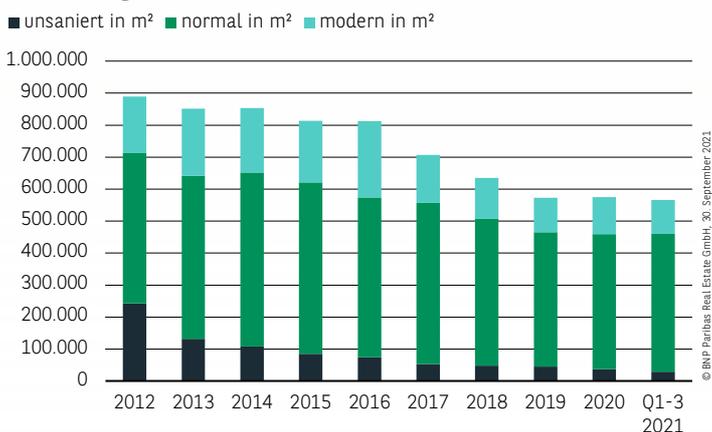
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2021



Entwicklung des Leerstands



FLÄCHENUMSATZ ERHEBLICH ZUGELEGT

Der Hamburger Büromarkt erzielte in den ersten drei Quartalen einen Flächenumsatz von 345.000 m². Damit übertrifft die Hansestadt das schwache Vorjahresresultat um fast 50 % und auch bereits das Gesamtergebnis 2020. Die positive Entwicklung nach dem schwierigen, von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägten, Jahr 2020 setzt sich weiter fort. Einen wesentlichen Beitrag dazu haben gleich sechs Großabschlüsse jenseits der 10.000-m²-Marke geleistet. Hierzu zählen unter anderem die Berenberg Bank mit 19.200 m², die nach Fertigstellung des Ipanema-Gebäudes in der City Nord die Innenstadt verlassen wird, die innerhalb der City umziehende Staatsanwaltschaft Hamburg (17.600 m²) sowie die Techniker Krankenkasse, die ihren Sitz in Barmbek um einen 14.500 m² umfassenden Neubau erweitert. Trotz einer insgesamt spürbaren Marktbelebung mit einer deutlichen Steigerung der Nachfrage erreicht der Flächenumsatz in den kleineren und mittleren Größenklassen noch nicht wieder ganz das Niveau vor der Corona-Krise. Insgesamt liegt das Ergebnis aber lediglich rund 4 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt.

NACHFRAGE BREIT AUFGESTELLT

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen leisten fünf Kategorien einen zweistelligen Beitrag zum Flächenumsatz und unterstreichen damit die breit aufgestellte Nachfragebasis der Hansestadt. Die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen setzt sich wie so häufig mit knapp 16 % an die Spitze. Es folgen die öffentliche Verwaltung (13,5 %), das Gesundheitswesen sowie Verwaltungen von Industrieunternehmen (je 12 %). Banken und Finanzdienstleister erzielen mit gut 10 % ein überdurchschnittliches Ergebnis und schieben sich auf den fünften Rang. Darüber hinaus erzielt die Branche Transport und Verkehr mit rund 8 % einen nennenswerten Beitrag.

LEERSTAND KAUM VERÄNDERT

Das Volumen der leer stehenden Flächen beläuft sich zum Ende des dritten Quartals auf 566.000 m², was einer unwesentlichen Zunahme gegenüber dem Vorjahr und einer Leerstandsquote von 4,0 % entspricht. Der Anteil der am Markt stark nachgefragten Flächen mit einer modernen Ausstattung hat sich ebenfalls kaum verändert und liegt mit knapp 19 % weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die umfangreichsten Flächen stehen nach wie vor in der Büromarktzone City leer. Mit aktuell 90.000 m² ist der Leerstand im Vorjahresvergleich gestiegen, die Leerstandsrate beträgt jedoch lediglich 3,3 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.5	Berenberg Bank	19.200
1.1	Staatsanwaltschaft Hamburg	17.600
2.5	Techniker Krankenkasse	14.500
3.5	SIGNAL IDUNA-Gruppe	13.000
3.7	Systemx Deutschland	11.700
1.3	Wintershall DEA Deutschland	11.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

HOHE BAUTÄTIGKEIT IN DER CITY UND HAFENCITY

Die Flächen im Bau haben sich im Vorjahresvergleich um knapp 2 % reduziert und belaufen sich auf 454.000 m². Im langjährigen Vergleich ist dies nach wie vor ein hohes Volumen, das sich jedoch relativiert, wenn man zum einen die Verfügbarkeit und zum anderen die erwarteten Fertigstellungen der einzelnen Objekte betrachtet. Mit gut 41 % sind aktuell nur noch 187.000 m² der im Bau befindlichen Flächen am Markt verfügbar. Der wesentliche Teil davon (144.000 m²) wird jedoch erst ab 2023 fertiggestellt und überwiegend in den Teilmärkten City und HafenCity gebaut, in denen große, zusammenhängende Flächen modernen Standards gesucht sind.

DURCHSCHNITTSMIETE LEICHT GESTIEGEN

Die Spitzenmiete des Gesamtmarkts hat sich mit 32 €/m² nicht verändert und wird nach wie vor für erstklassige Objekte in der City erzielt. Daneben ist die HafenCity der einzige Teilmarkt, in dem ebenfalls 30 €/m² anzusetzen sind. Vor allem durch die großflächigen Abschlüsse im Neubausegment ist die Durchschnittsmiete leicht gestiegen und beträgt jetzt 18,30 €/m².

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	231.000 m²	345.000 m²	➔
Leerstand	554.000 m²	566.000 m²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	463.000 m²	454.000 m²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	196.000 m²	187.000 m²	➔
Höchstmietpreis	32,00 €/m²	32,00 €/m²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

PERSPEKTIVEN

Bis zum Jahresende ist von einer insgesamt stabilen Entwicklung des Marktes auszugehen. Zwar werden auch für das vierte Quartal weitere Großabschlüsse erwartet, nichtsdestotrotz wird der zehnjährige Durchschnitt von 500.000 m² voraussichtlich noch nicht erreicht. Da auch auf der Angebotsseite mit keinen wesentlichen Veränderungen gerechnet wird, dürfte die Spitzenmiete stabil bleiben.

Kennzahlen Q1-3 2021

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	Q1-3 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	71.500	90.000	28.000	4.500	81.200	78.000	168.000	170.900
1.2 Östlicher Hafencity		23,00	1.500	3.500	500	0	0	0	3.500	0
1.3 Hafencity		30,00	30.000	20.000	11.000	3.000	121.700	77.300	97.300	102.900
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli		24,00	2.500	3.000	1.000	0	0	0	3.000	0
2 Cityrand	20,00 -	23,00	78.000	175.500	34.000	1.000	35.600	9.600	185.100	317.100
3 Nebenlagen	12,50 -	20,00	161.500	274.000	31.500	6.500	215.500	22.100	296.100	296.100
Total			345.000	566.000	106.000	15.000	454.000	187.000	753.000	887.000

* 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 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 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: 30.09.2021

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. September 2021