BNP PARIBAS REAL ESTATE

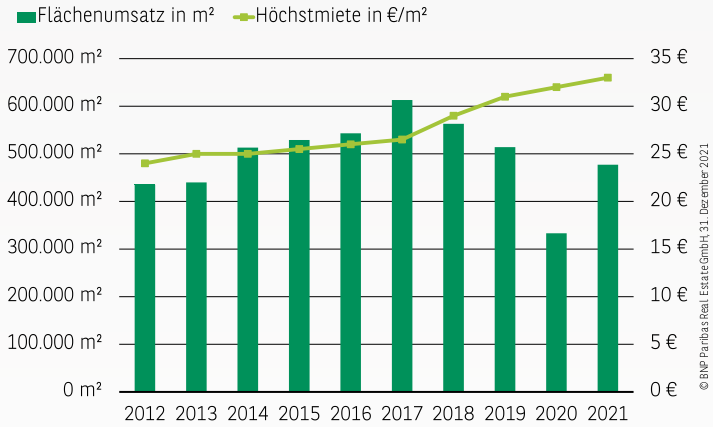
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

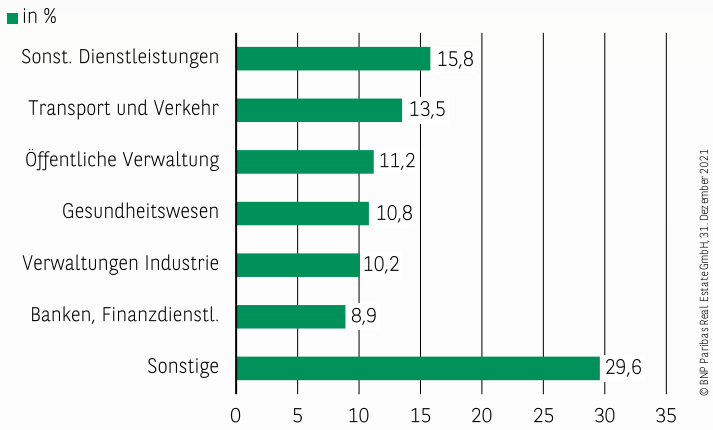
At a Glance Q4 2021

BÜROMARKT HAMBURG

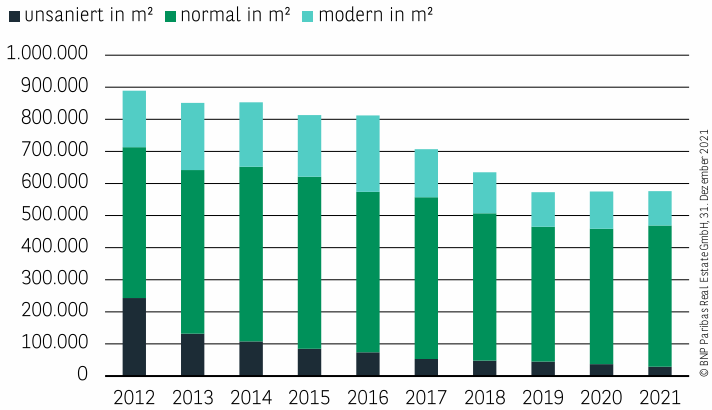
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2021



Entwicklung des Leerstands



FLÄCHENUMSATZ LEGT KRÄFTIG ZU

Der Hamburger Büromarkt erzielt 2021 einen Flächenumsatz in Höhe von 477.000 m² und steigert damit sein schwaches Vorjahresergebnis um satte 43 %. Nachdem 2020 stark von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt war, in dem Entscheidungen über neue und vor allem große Büroflächen vielfach zurückgestellt wurden, erholte sich der Markt 2021 spürbar. Während im Vorjahr lediglich ein großflächiger Abschluss über 10.000 m² registriert werden konnte, sorgten aktuell gleich sieben Verträge in diesem Segment für über 100.000 m² Flächenumsatz. Dazu zählen unter anderem die Berenberg Bank mit 19.200 m², die nach Fertigstellung des Ipanema-Gebäudes in die City Nord umziehen wird, die Staatsanwaltschaft Hamburg mit 17.600 m² in der City sowie die Techniker Krankenkasse, die ihren Sitz in Barmbek um 14.500 m² erweitert. Nichtsdestotrotz liegt das Gesamtergebnis wie auch an anderen Top-Standorten noch unter dem zehnjährigen Durchschnitt (-4 %). Die insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte spürbare Marktbelebung deutet aber auf eine weiter positive Entwicklung hin.

BREITE NACHFRAGE AUS ALLEN BRANCHEN

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen unterstreicht auch 2021 die breit aufgestellte Nachfragebasis des Hamburger Markts. Mit knapp 16 % belegt die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen den ersten Platz. Die Branche Transport und Verkehr folgt mit 13,5 % auf der zweiten Position, wozu die Vermietung von Maersk im Neubau Johann Kontor am Klosterwall im vierten Quartal einen wichtigen Beitrag geleistet hat. Die öffentliche Verwaltung schiebt sich mit gut 11 % auf den dritten Platz. Darüber hinaus erzielen das Gesundheitswesen (knapp 11 %) sowie Verwaltungen von Industrieunternehmen (gut 10 %) zweistellige Umsatzergebnisse.

LEERSTAND WEITERHIN UNVERÄNDERT

Der Leerstand liegt zum Jahresende nach unterjährigen Aufs und Abs wieder auf dem gleichen Niveau wie in den beiden Vorjahren und beläuft sich auf 576.000 m². In der am meisten nachgefragten Flächenkategorie mit moderner Ausstattung ist er leicht gesunken und weist nur einen Anteil von knapp 19 % auf. Das Angebot in diesem Segment ist in vielen Teilmärkten gering. Das insgesamt größte Volumen an kurzfristig verfügbaren Flächen ist nach wie vor in den beiden nachfragestarken Büromarktzonen City (92.500 m²) und City Süd (50.500 m²) zu finden. Während in der City immerhin 31 % der Flächen als modern einzustufen sind, sind es in der City Süd lediglich 6 %. Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts liegt unverändert bei 4,1 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.5	Berenberg Bank	19.200
1.1	Staatsanwaltschaft Hamburg	17.600
2.5	Techniker Krankenkasse	14.500
1.1	Maersk Deutschland	13.000
3.5	SIGNAL IDUNA-Gruppe	13.000
3.7	Sysmex Deutschland	11.700

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2020	2021	Trend 2022
Flächenumsatz	333.000 m²	477.000 m²	→
Leerstand	575.000 m²	576.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	407.000 m²	450.000 m²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	193.000 m²	174.000 m²	→
Höchstmietpreis	32,00 €/m²	33,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

BAUTÄTIGKEIT IM VERGLEICH ZUM VORJAHR GESTIEGEN

Die Flächen im Bau sind im Jahresvergleich um knapp 11 % gestiegen und belaufen sich auf 450.000 m², was im langjährigen Vergleich ein eher hohes Volumen darstellt. Die für den Markt bedeutendere Größe der davon noch zur Verfügung stehenden Flächen liegt bei 174.000 m² (knapp 39 %) und ist um fast 10 % gesunken. Im bundesweiten Vergleich ist dies ein ausgesprochen geringer Wert. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass lediglich für 31.000 m² dieser Flächen eine Fertigstellung noch im Jahr 2022 erwartet wird, das Gros kommt erst ab 2023 auf den Markt.

MIETPREISNIVEAU ZIEHT AN

Aufgrund von Vermietungen im Neubausegment ist die Spitzenmiete zum Jahresende um gut 3 % auf 33 €/m² gestiegen. Für qualitativ hochwertige Flächen in nachgefragten Lagen des Teilmarkts City werden Mieten jenseits der 30 €/m²-Marke erzielt. Die schon seit einigen Jahren zu beobachtende Aufwärtsbewegung der Durchschnittsmiete hat sich auch 2021 fortgesetzt. Sie notiert zum Jahresende bei 18,50 €/m² und hat damit um fast 6 % zugelegt.

PERSPEKTIVEN

Die erfreuliche Entwicklung des Hamburger Markts und die insgesamt guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen optimistisch auf das Jahr 2022 blicken. Ein Flächenumsatz im Bereich des zehnjährigen Durchschnitts und damit von rund 500.000 m² erscheint vor diesem Hintergrund realistisch. Auf der Angebotsseite ist keine wesentliche Veränderung der Flächen im Bau zu erwarten. Ein weiteres Anziehen des Mietpreisniveaus ist durchaus wahrscheinlich.

Kennzahlen 2021

		Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
		von	bis	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		33,00	111.500	92.500	28.500	4.500	78.800	62.700	155.200	183.000
1.2	Östlicher Hafenrand		25,50	6.000	4.500	500	0	0	0	4.500	0
1.3	HafenCity		29,00	41.000	21.500	11.500	2.500	116.600	77.100	98.600	102.900
1.4	Westlicher Cityrand - St. Pauli		24,00	4.500	2.000	1.000	0	0	0	2.000	0
2	Cityrand	20,00 -	24,00	101.000	178.000	32.000	1.000	43.600	17.600	195.600	305.400
3	Nebenlagen	13,00 -	19,50	213.000	277.500	33.500	7.000	211.000	16.600	294.100	309.700
	Total			**477.000**	**576.000**	**107.000**	**15.000**	**450.000**	**174.000**	**750.000**	**901.000**

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.
** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2021

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: 31.12.2021

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