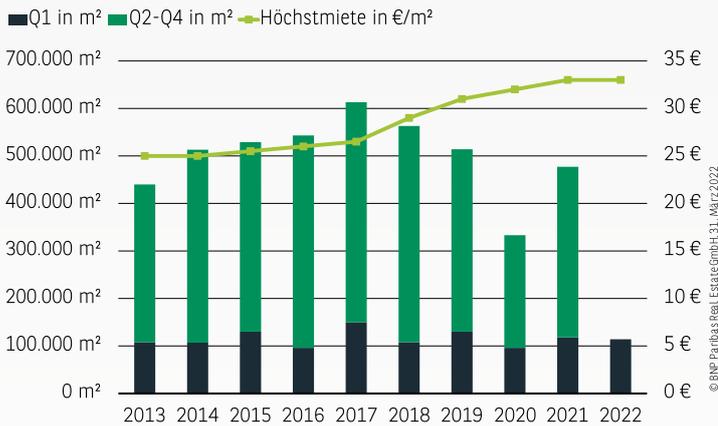




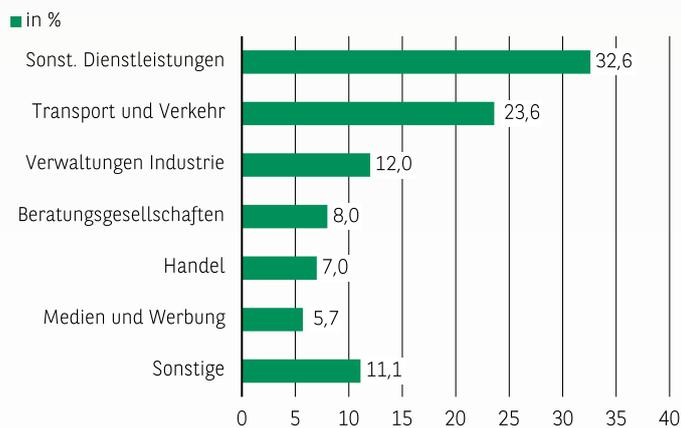
At a Glance **Q1 2022**

# BÜROMARKT HAMBURG

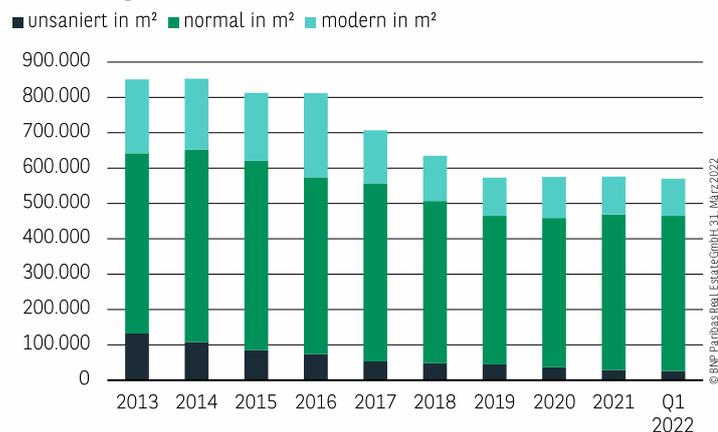
### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



### Flächenumsatz nach Branchen Q1 2022



### Entwicklung des Leerstands



### SOLIDER JAHRESAUFTAKT

Der Hamburger Büromarkt startet mit einem soliden Ergebnis in das neue Jahr. Der aktuell registrierte Flächenumsatz von 114.000 m² liegt zwar rund 3 % unter dem Vergleichswert aus dem Vorjahr, allerdings bewegt sich das Resultat damit nichtsdestotrotz in etwa im langjährigen Durchschnitt. Mit rund 90 registrierten Abschlüssen zeigte sich der Markt zudem insgesamt sehr lebhaft. Ein höheres Ergebnis wurde vor allem deshalb verpasst, da im Segment über 5.000 m² bisher vergleichsweise wenig Verträge gezeichnet wurden. So trägt die Größenklasse aktuell rund 20 % und damit 10 Prozentpunkte weniger als im langjährigen Schnitt zum Umsatz bei. Der größte Abschluss des bisherigen Jahres ist die Anmietung von 11.500 m² eines Logistikunternehmens in einer Projektentwicklung in der HafenCity. Als umsatzstärkste Büromarktzone präsentierte sich in den ersten drei Monaten des Jahres der Cityrand (32.500 m²). Besonders nachgefragt werden aber auch weiterhin attraktive moderne Flächen in zentraler Lage, was unter anderem im Zusammenhang mit dem Werben vieler Unternehmen um qualifizierte Fachkräfte und Nachwuchstalente steht.

### BRANCHENMIX WEITER STARK DIVERSIFIZIERT

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes macht sich erneut der für Hamburg typische breit diversifizierte Branchenmix bemerkbar. So liegen aktuell Unternehmen der Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen mit rund einem Drittel des Umsatzes in Führung. Darunter befindet sich mit der Anmietung von 5.780 m² durch Veolia Umweltservice in der HafenCity auch der zweitgrößte Abschluss des Quartals. Mit gebührendem Abstand folgen Transportunternehmen (knapp 24 %), auf die rund 27.000 m² entfallen. Sie verbuchen damit ihr bisher bestes je registriertes Jahresauftaktergebnis. Einen ebenfalls zweistelligen Beitrag liefern auch die Verwaltungen von Industrieunternehmen (12 %).

### MODERNER LEERSTAND DEUTLICH RÜCKLÄUFIG

Der Leerstand hat im Vorjahresvergleich um knapp 2 % abgenommen und beläuft sich aktuell auf 570.000 m², was einer Leerstandsquote von 4,1 % entspricht. In der am meisten nachgefragten Flächenkategorie mit moderner Ausstattung ist er allerdings im gleichen Zeitraum mit -17 % deutlich stärker gesunken, sodass nur noch rund 105.000 m² zur Verfügung stehen. Hier fehlt es zudem insbesondere weiterhin an größeren zusammenhängenden Flächen. Die größten Leerstandsreserven dieses Segments sind in den Nebenlagen zu finden, wo sie sich auf 44.500 m² summieren. In der City und den Cityrandlagen sind jeweils rund 30.000 m² an modernen Flächen kurzfristig verfügbar.

## Bedeutende Vertragsabschlüsse

| BMZ | Unternehmen                | m <sup>2</sup> |
|-----|----------------------------|----------------|
| 1.3 | Transport und Verkehr      | 11.500         |
| 1.3 | Veolia Umweltservice       | 5.780          |
| 2.5 | Vestas Deutschland         | 5.200          |
| 1.1 | Hapag Lloyd                | 4.600          |
| 3.7 | Airbus                     | 4.000          |
| 1.3 | MSH Medical School Hamburg | 4.000          |

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

## Trend wichtiger Marktindikatoren

|                            | Q1 2021                | Q1 2022                | Trend Restjahr |
|----------------------------|------------------------|------------------------|----------------|
| Flächenumsatz              | 118.000 m <sup>2</sup> | 114.000 m <sup>2</sup> | ↗              |
| Leerstand                  | 580.000 m <sup>2</sup> | 570.000 m <sup>2</sup> | ↘              |
| Flächen im Bau (gesamt)    | 468.000 m <sup>2</sup> | 425.000 m <sup>2</sup> | →              |
| Flächen im Bau (verfügbar) | 226.000 m <sup>2</sup> | 159.000 m <sup>2</sup> | →              |
| Höchstmietpreis            | 32,00 €/m <sup>2</sup> | 33,00 €/m <sup>2</sup> | ↗              |

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

## DEUTLICH WENIGER FLÄCHE IM BAU

Die Flächen im Bau sind im Vorjahresvergleich um rund 9 % gesunken und belaufen sich auf 425.000 m<sup>2</sup>. Im langjährigen Vergleich entspricht dies zwar immer noch einem deutlich überdurchschnittlichen Wert, allerdings ist die für den Markt relevante Größe der noch verfügbaren Flächen innerhalb von 12 Monaten um 67.000 m<sup>2</sup> gesunken und beläuft sich damit nur noch auf 159.000 m<sup>2</sup>. Entsprechend verwundert es wenig, dass die Entwickler auf den sich abzeichnenden Angebotsengpass reagieren und in der Konsequenz das Volumen der projektierten Flächen im Vergleich zu den Vorquartalen wieder deutlich gestiegen ist. Sie summieren sich aktuell auf 940.000 m<sup>2</sup>.

## DURCHSCHNITTSMIETE STEIGT SPÜRBAR

Während sich die Spitzenmiete seit Jahresende 2021 auf einem hohen Niveau von 33 €/m<sup>2</sup> stabilisiert hat, ist bei der realisierten Durchschnittsmiete ein deutlicher Anstieg auf nun 21,50 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Zurückzuführen ist dies darauf, dass eine Vielzahl an Abschlüssen in Objekten mit sehr guten Flächenqualitäten realisiert wurde. Teuerster Teilmarkt ist weiterhin mit Abstand die City, in der im Mittel 25 €/m<sup>2</sup> anzusetzen sind.

## PERSPEKTIVEN

Die spürbar gestiegene Marktaktivität dürfte sich aller Voraussicht nach auch im zweiten Quartal weiter fortsetzen. Mittelfristig sind allerdings die Auswirkungen der aktuellen geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten noch nicht vollends abschätzbar. Das begrenzte Angebot an modernen Flächen dürfte allerdings so oder so den Druck auf die Mieten zumindest vorerst weiter hochhalten.

## Kennzahlen Q1 2022

|                                     | Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> ) |       | Flächenumsatz (m <sup>2</sup> ) | Leerstand (m <sup>2</sup> ) |                |                 | Flächen im Bau (m <sup>2</sup> ) |                | Flächenangebot (m <sup>2</sup> ) |                |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------|---------------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|
|                                     | von                              | bis   | 1. Quartal 2022                 | gesamt                      | modern         | davon Erstbezug | gesamt                           | verfügbar      | verfügbar                        | projektiert    |
|                                     | 1                                |       | 2                               | 3                           | 4              | 5               | 6                                | 7              | 8 = (3 + 7)                      | 9              |
| <b>Büromarktzonen**</b>             |                                  |       |                                 |                             |                |                 |                                  |                |                                  |                |
| 1 City                              |                                  |       |                                 |                             |                |                 |                                  |                |                                  |                |
| 1.1 City                            |                                  | 33,00 | 27.000                          | 81.000                      | 21.000         | 5.000           | 68.800                           | 59.800         | 140.800                          | 192.800        |
| 1.2 Östlicher Hafensrand            |                                  | 25,50 | 500                             | 4.500                       | 500            | 0               | 0                                | 0              | 4.500                            | 0              |
| 1.3 HafensCity                      |                                  | 28,00 | 28.000                          | 16.000                      | 7.500          | 2.000           | 104.000                          | 72.800         | 88.800                           | 131.900        |
| 1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli |                                  | 24,00 | 0                               | 2.500                       | 1.000          | 0               | 0                                | 0              | 2.500                            | 0              |
| 2 Cityrand                          | 20,00 -                          | 24,00 | 32.500                          | 179.500                     | 30.500         | 2.500           | 45.300                           | 10.900         | 190.400                          | 284.400        |
| 3 Nebenlagen                        | 13,00 -                          | 21,00 | 26.000                          | 286.500                     | 44.500         | 5.500           | 206.900                          | 15.500         | 302.000                          | 330.900        |
| <b>Total</b>                        |                                  |       | <b>114.000</b>                  | <b>570.000</b>              | <b>105.000</b> | <b>15.000</b>   | <b>425.000</b>                   | <b>159.000</b> | <b>729.000</b>                   | <b>940.000</b> |

\* 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: 31.03.2022

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