

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für das vierte Quartal 2020

Flächenumsatz auf dem Hamburger Büromarkt leidet unter Corona-Krise

Der Hamburger Büromarkt schließt das Ausnahmejahr 2020 mit einem Flächenumsatz von 333.000 m² ab, was einem Rückgang um 35 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Auch im Vergleich zum 10-Jahresdurchschnitt steht ein Defizit von gut einem Drittel zu Buche. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Dabei kann sich die Hansestadt den negativen Auswirkungen der Corona-Krise ebenso wenig entziehen, wie die anderen Top-7-Standorte, die Rückgänge im Flächenumsatz zwischen 26 % in München und 49 % in Düsseldorf zu verkraften haben. Die Ursache für das durchweg schwache Abschneiden liegt vor allem in der pandemiebedingten Zurückhaltung der Büronutzer, größere Flächen anzumieten“, sagt Heiko Fischer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Hamburger Niederlassungsleiter. So wurde in Hamburg nur ein Abschluss über 10.000 m² registriert, während im Vorjahr noch sechs Großabschlüsse gezählt wurden. Betrachtet man das Vermietungsergebnis im Jahresverlauf, so lässt sich feststellen, dass sich der Büromarkt vom Corona-Schock im zweiten Quartal (56.000 m² Flächenumsatz) schrittweise erholen konnte und ungeachtet des zweiten Lockdowns zwischen Oktober und Dezember das beste Quartalsergebnis erzielen konnte (102.000 m²).

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen gestaltet sich relativ ausgeglichen, wie es für die breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur Hamburgs typisch ist. Dabei führt die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen das Feld mit einem Marktanteil von etwa 28 % an, wozu insbesondere der Abschluss der MSH Medical School in der HafenCity beigetragen hat. Auf Platz zwei folgen Industrieverwaltungen mit 19 %, deren prominentester Abschluss durch das finnische Technologieunternehmen Wärtsilä (5.900 m²) getätigt wurde. Neben Beratungsgesellschaften (11 %) und der öffentlichen Verwaltung (9 %) haben auch Banken und Finanzdienstleister in größerem Umfang zum Ergebnis beigetragen. Für Aufsehen sorgten



PRESSEMITTEILUNG

hierbei die Abschlüsse der HCOB über 11.000 m² im geplanten Elbtower sowie von Hansainvest in der City-Nord (6.000 m²).

Leerstand unverändert, Flächen im Bau leicht rückläufig

Der Gesamtleerstand zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr trotz des rückläufigen Flächenumsatzes praktisch unverändert. Insgesamt stehen 575.000 m² Bürofläche leer, wovon lediglich 20 % über eine moderne Ausstattung verfügen. Während der Leerstand in den Citylagen leicht angestiegen ist (+26.000 m²), hat sich der Leerstandsabbau am Cityrand weiter fortgesetzt (-28.500 m²). Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts liegt nach wie vor bei 4,1 % und verharrt damit auf dem tiefsten Jahresendwert seit 2000.

Aufgrund des anhaltend niedrigen Flächenangebots hat die Bautätigkeit in den letzten Jahren spürbar zugenommen. Trotz des Baustarts mehrerer prominenter Projekte — bspw. das Deutschlandhaus sowie das Burstah Ensembles in der City oder das südliche Überseequartier sowie das Edge HafenCity — liegen die Flächen im Bau mit 407.000 m² jedoch gut 12 % niedriger als Ende 2019. Davon sind 193.000 m² oder rund 47 % noch für den Markt verfügbar, was in etwa auf dem Niveau des Vorjahres liegt. Für etwa 70 % der Neubauf Flächen wird die Fertigstellung jedoch frühestens im Jahr 2022 erwartet.

Die im ersten Quartal auf 32 €/m² gekletterte Spitzenmiete hat sich weiter stabilisiert und wird nach wie vor für hochwertige Flächen in der City erzielt. Nach jahrelangem Anstieg notiert die Durchschnittsmiete praktisch unverändert bei 17,50 €/m². Trotz der angespannten Marktlage können die Mietpreise ihr Niveau somit halten. Dies gilt vor allem für das moderne Segment, in dem das kurzfristig verfügbare Angebot weiterhin begrenzt ist.

Perspektiven

„Der Hamburger Büromarkt durchlebte ein sehr herausforderndes Jahr 2020, das in hohem Maße von Unsicherheit geprägt war. Trotz zweier Lockdowns kam es jedoch keineswegs zu einem Marktstillstand. Ganz im Gegenteil: Die Flächenumsätze erholten sich im Jahresverlauf zusehends und auch die Mietpreise blieben stabil. In Abhängigkeit von der Entwicklung des Infektionsgeschehens und der gesamtwirtschaftlichen Lage sind im Jahr 2021 wieder höhere Flächenumsätze im Bereich des



PRESSEMITTEILUNG

langjährigen Mittels durchaus möglich“, so Heiko Fischer.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel