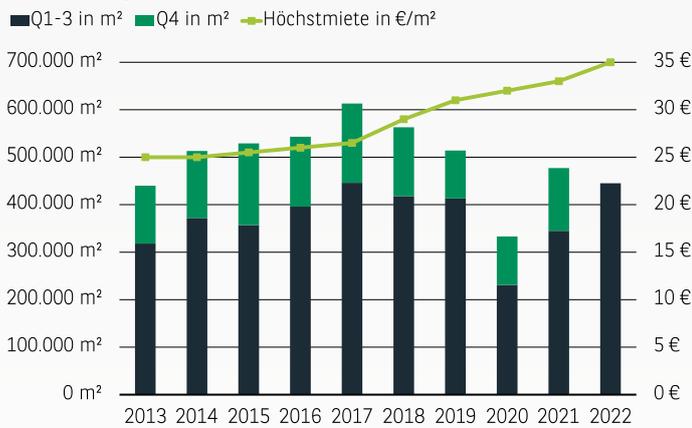




At a Glance **Q3 2022**

BÜROMARKT HAMBURG

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten

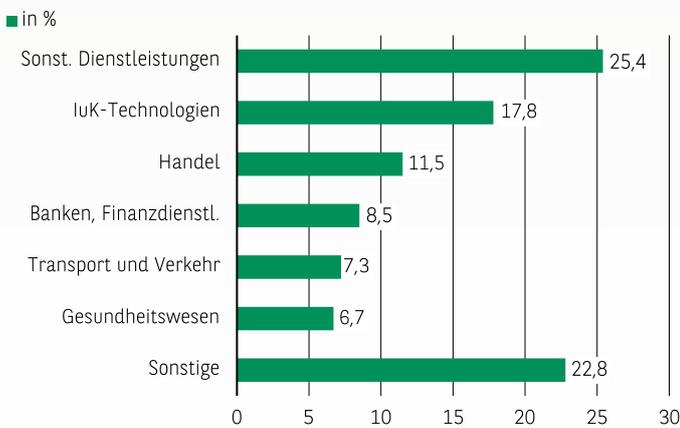


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

TOP-ERGEBNIS IN DER HANSESTADT

Ende September 2022 verzeichnet der Hamburger Büromarkt einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz von 445.000 m². Somit ist bereits nach neun Monaten nahezu das Gesamtjahresergebnis von 2021 eingefahren worden. Das aktuelle Resultat entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Plus von 29 %, und der 10-Jahresdurchschnitt wurde um 19 % übertroffen. Doch damit nicht genug: Das Umsatzvolumen ist nahezu gleichauf mit dem des Jahres 2017 (446.000 m²) und bewegt sich auf dem Top-Niveau der vergangenen 20 Jahre. Nach einem fulminanten zweiten Quartal mit 188.000 m² wurden im dritten weitere 143.000 m² registriert. Der Rückgang im Quartalsvergleich ist dabei einer verminderten Abschlussstätigkeit in den mittleren Größenklassen zwischen 1.000 m² und 10.000 m² geschuldet. Demgegenüber ist das Volumen bei Flächen unter 1.000 m² um 21 % und bei Abschlüssen mit mehr als 10.000 m² Mietfläche um 30 % gestiegen. Für letzteres Resultat zeichnet allein der Vertrag der Dataport AöR (rund 40.000 m²) verantwortlich.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2022

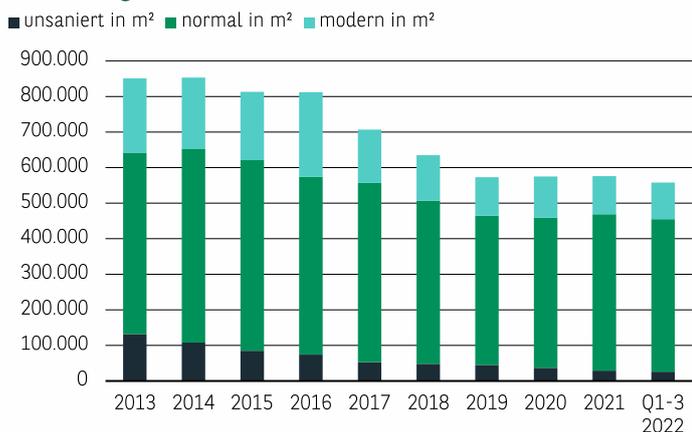


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

VIELE BRANCHEN ÜBERDUCHSCHNITTLICH

Wie so oft wird das Feld der Branchen von der Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen mit überdurchschnittlichen 25,4 % angeführt. Vor allem kleine und mittlere Abschlüsse haben zu diesem Ergebnis beigetragen. Auf Rang 2 ordnen sich IuK-Unternehmen ein, die mit 79.000 m² Flächenumsatz ein Rekord-Resultat eingefahren haben. Mit 40.000 m² fällt hier der Abschluss der Dataport AöR besonders ins Gewicht, der auch der bisher größte Abschluss des Jahres im Marktgebiet Hamburg ist. Der Handel registriert mit 11,5 % Marktanteil bzw. rund 30.000 m² sein zweitbestes Ergebnis der Dekade, getragen u.a. von vier Abschlüssen mit jeweils rund 8.000 m² Mietfläche.

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

LEERSTAND WEITERHIN AUF TIEFSTWERT

Mit 558.000 m² leer stehender Fläche und einer daraus resultierenden Leerstandsquote von 3,9 %, wird das Niveau des Halbjahres gehalten und verharrt somit weiterhin im langjährigen Vergleich auf einem Tiefstwert. Nur 18 % der leer stehenden Flächen verfügt über einen modernen Ausstattungsstandard. Besonders angespannt ist mittlerweile die Lage in der HafenCity, wo der Leerstand insgesamt signifikant gesunken ist und somit eine für die Büromarktzone historisch niedrige Leerstandsquote von 1,2 % erreicht wird. Nur in den Alsterlagen wird mit 1,1 % eine noch niedrigere Leerstandsquote verzeichnet.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.1	Dataport AöR	40.000
1.1	Hamburger Sparkasse	30.000
1.3	Transport & Verkehr	11.500
3.7	NDR	9.800
3.3	FHH Kasse.Hamburg	9.000
3.3	Reemtsma Cigarettenfabriken	8.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

VERKNAPPUNG VON FLÄCHEN IM BAU

Mit 295.000 m² haben sich die Flächen im Bau im Vergleich zum Vorjahr um 35 % und zum Halbjahr 2022 um 15 % reduziert. Damit wird der geringste Wert seit Q1 2019 erreicht. Mit gut 36 % sind aktuell nur noch 105.000 m² dieser sich im Bau befindlichen Flächen am Markt verfügbar. Die hohe Vorvermietungsquote (64 %) unterstreicht eindrucksvoll die Angebotsknappheit auf dem Hamburger Markt sowie auch die generell hohe Nachfrage nach Top-Flächen ganz unabhängig von der Lage. Die Vorvermietungsquoten notieren zwischen 44 % in der HafenCity und 95 % in den Nebenlagen. In letzteren sind vornehmlich Eigennutzerentwicklungen für den Wert verantwortlich.

WEITERHIN STEIGENDE SPITZENMIETEN

Die Spitzenmiete notiert bei 35 €/m² und ist somit um 3,00 €/m² zum Vorjahr bzw. um 2,00 €/m² gegenüber Q2 2022 gestiegen. Sie wird weiterhin in der City erzielt, wenngleich in der HafenCity das Mietpreiswachstum in Q3 um gut 14 % bzw. um 2,00 €/m² besonders stark ausgefallen ist. Die Spitzenmiete in dieser Teilmarktlage notiert jetzt bei 32 €/m². Die Durchschnittsmiete liegt nahezu unverändert bei 22 €/m² im Marktgebiet.

PERSPEKTIVEN

Der Hamburger Büromarkt wird trotz der vorherrschenden wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten mit sehr großer Wahrscheinlichkeit ein Jahresergebnis deutlich über dem langjährigen Schnitt von knapp 500.000 m² verzeichnen. Parallel dürfte sich das Bauvolumen weiter reduzieren, so dass tendenziell mit einer weiteren Reduktion des Leerstands zu rechnen ist. Der Druck auf die Mietpreise dürfte sich vorerst verfestigen.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2021	Q1-3 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	345.000 m ²	445.000 m ²	↗
Leerstand	566.000 m ²	558.000 m ²	→
Flächen im Bau (gesamt)	454.000 m ²	295.000 m ²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	187.000 m ²	105.000 m ²	→
Höchstmietpreis	32,00 €/m ²	35,00 €/m ²	↗

Kennzahlen Q1-3 2022

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	Q1-3 2022	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		35,00	114.500	74.500	24.500	6.000	68.800	30.000	104.500	194.500
1.2 Östlicher Hafencity		29,00	2.000	4.500	0	0	0	0	4.500	0
1.3 Hafencity		32,00	85.000	7.500	5.500	2.000	93.200	51.500	59.000	146.700
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli		23,00	2.000	6.500	5.000	0	0	0	6.500	0
2 Cityrand	17,50 -	25,00	108.500	189.500	31.500	4.000	51.100	19.500	209.000	250.700
3 Nebenlagen	12,00 -	21,00	133.000	275.500	36.500	21.000	81.900	4.000	279.500	343.100
Total			445.000	558.000	103.000	33.000	295.000	105.000	663.000	935.000

* 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: 30.09.2022

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