

Germany

# Office Market Snapshot HAMBURG

Q3 | 2020



## ÜBERBLICK

Hamburg ist mit 1,8 Millionen Einwohnern Deutschlands nördlichste internationale Handelsmetropole. Der konjunkturelle Einbruch im April 2020 hinterlässt jedoch Spuren. So stieg die Arbeitslosenquote von 6,3 % im März auf 8,0 % Ende September. Nach den aktuellsten Berechnungen von Oxford Economics erholt sich die Hamburger Wirtschaft nach einem Einbruch im laufenden Jahr um 6,1 % mittelfristig durch ein voraussichtliches Wachstum für 2021 um 5,7 % und für 2022 um 3,5 %.

## MARKT FÜR MIETFLÄCHEN

In den ersten neun Monaten wurde am Hamburger Büromarkt ein Flächenumsatz von rund 249.000 m<sup>2</sup> registriert. Zuletzt war 2009 für den Vergleichszeitraum ein Flächenumsatz unterhalb der 300.000 m<sup>2</sup>-Marke registriert worden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (435.000 m<sup>2</sup>) ist der Flächenumsatz 43 % geringer. Ausbleibende Großabschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> tragen erheblich zu der Differenz in der Neunmonatsbilanz bei.

## LEERSTAND UND PROJEKTE

Der Leerstand am Hamburger Büromarkt liegt nach dem dritten Quartal bei 547.000 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorjahreswert von 3,2 % stieg die Leerstandsquote um 0,5 Prozentpunkte auf aktuell 3,7 %. Die Bauaktivitäten sowie die Vorvermietungsquoten sind am Hamburger Büromarkt weiterhin auf hohem Niveau. Bis Ende September wurden in Hamburg rund 81.000 m<sup>2</sup> an moderner Bürofläche fertiggestellt. Im laufenden Jahr werden weitere Fertigstellungen in Höhe von 75.000 m<sup>2</sup> erwartet. Von den Flächen, die in den darauffolgenden Jahren 2021 und 2022 bezugsfertig werden sollen, sind bereits heute 58 % an Nutzer vergeben.

## MIETEN

Seit ihrem Anstieg auf 30,00 €/m<sup>2</sup>/Monat zum Jahresanfang 2020 blieb die Spitzenmiete stabil. Gegenüber dem Vorjahreswert ist sie um 2,25 Euro oder acht Prozent, gestiegen. Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt bei 17,10 €/m<sup>2</sup>/Monat und ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,25 € gesunken.

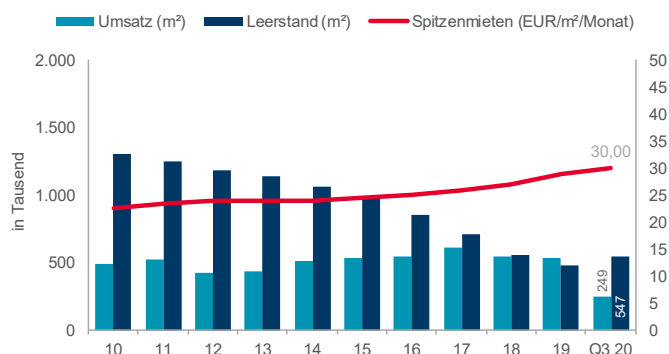
## INVESTMENT FOKUS

Mit einem Transaktionsvolumen von gut 2 Milliarden Euro in den ersten neun Monaten, zeigt sich der Hamburger Büroinvestmentmarkt in der Krisenzeit robust. Größte Bürotransaktion im dritten Quartal war der Verkauf des Verlagshauses von Gruner+Jahr. Die Spitzenrendite für Büroobjekte im Zentrum steht stabil bei 2,80 % und in dezentralen Lagen bei 4,00 %.

## WICHTIGE TRANSAKTIONEN

Der größte Deal am Hamburger Büromarkt in den ersten neun Monaten wurde in Hamburg Rahlstedt registriert. Hier wird die Sund Holding nach Fertigstellung etwa 6.400 m<sup>2</sup> Bürofläche im Victoria Park in Eigennutzung beziehen.

## BÜROMARKT HAMBURG



## MIETPREISSPANNEN Q3 2020

TEILMARKT	EUR/M <sup>2</sup> /MONAT
City	15,00 – 30,00
Hafen	15,00 – 24,00
HafenCity	16,00 – 26,50
Alsterlagen West	14,00 – 24,00
Alsterlagen Ost	12,00 – 24,00
City Süd	10,00 – 16,00
Altona	10,50 – 16,50
Ottensen-Bahrenfeld	10,50 – 18,00
City Nord	10,00 – 16,00
Flughafen	9,50 – 15,50
Wandsbek	9,50 – 15,00
Harburg	10,00 – 15,00

## 3-MONATSAUSBLICK

Spitzenmieten	▶
Spitzenrenditen	▶
Leerstand	▼
Flächenumsatz	▼

Quelle: Cushman & Wakefield