MARKETBEAT

HAMBURG

Büromarkt Q1 2021

CUSHMAN & WAKEFIELD

	J/J Veränderung	12-Monats-Prognose
126.000 Flächenumsatz (aggr.), m²	▲	▬
4,2 % Leerstandsquote	▲	▲
605.000 Flächen in Bau, m²	▬	▬
30,00 € Spitzenmiete, €/m²/Monat	▬	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränderung
97,6 Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Mrz. 2021)	▲
566.400 Bürobeschäftigte Stadt Hamburg (Dez. 2019)	▲
8,0 % Arbeitslosenquote Stadt Hamburg (Mrz. 2021)	▲

Quelle: ifo-Institut, Riwis, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Hamburg ist mit 1,9 Mio. Einwohnern Deutschlands nördlichste internationale Handelsmetropole. Der pandemiebedingte konjunkturelle Einbruch im April 2020 hat Spuren hinterlassen. Die Arbeitslosenquote stieg in 12 Monaten um 1,7 %-Punkte auf 8,0 % im März 2021. Die Bruttowertschöpfung in Hamburg ist nach den aktuellsten Berechnungen von Moody's Analytics im Jahr 2020 um 4,4 % eingebrochen. Sie wird sich jedoch in den kommenden Jahren erholen und im Jahr 2021 voraussichtlich um 2,5 % und im Jahr 2022 um 5,3 % wachsen.

FLÄCHENUMSATZ

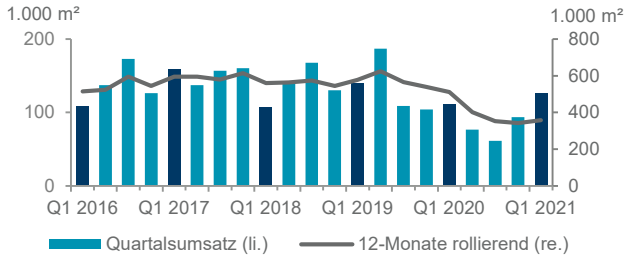
Der Flächenumsatz am Hamburger Büromarkt liegt im ersten Quartal 2021 bei 126.000 m². Nach dem deutlichen Nachfragerückgang im vergangenen Jahr konnte erstmalig seit Beginn der Pandemie ein Quartalsergebnis von über 100.000 m² erzielt werden. Im Vorjahresvergleich liegt das Quartalsergebnis um 13 % höher, im Vergleich zum Jahresabschlussquartal 2020 sogar um 35 %. Während im Vergleichsquartal 2020 keine Großanmietungen oberhalb von 10.000 m² registriert worden sind, trugen im ersten Quartal 2021 gleich zwei Abschlüsse dieser Größenordnung wesentlich zum Umsatzergebnis bei. Für den weiteren Jahresverlauf ist der Ausblick verhalten optimistisch. Zwar warten viele Nutzer mit ihrer Anmietungsentscheidung nach wie vor ab, jedoch dürfte die Planungssicherheit für Unternehmen bei anziehendem Impftempo steigen und der Flächenumsatz 2021 damit höher ausfallen als im vergangenen Jahr.

Größter Abschluss im Jahresanfangsquartal ist die Anmietung der Generalstaatsanwaltschaft über 17.600 m² im Michaelis Quartier im Teilmarkt City. Insgesamt wurden in der City mit rund 43.500 m² 35 % des Flächenumsatzes am Hamburger Büromarkt erzielt. Zweitstärkster Teilmarkt ist die HafenCity mit 20.700 m², von denen 11.300 m² auf den zweitgrößten Deal im ersten Quartal entfielen: Wintershall Dea mietete in einer Neubauentwicklung direkt am Lohsepark an.

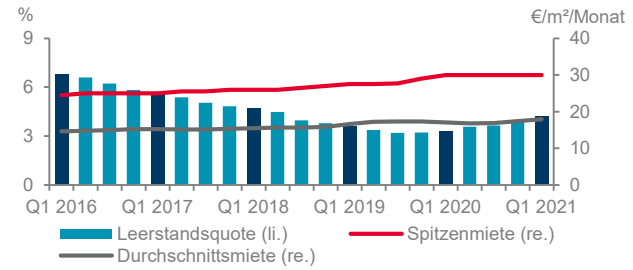
LEERSTAND

Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 26 % auf über 622.100 m² angestiegen. Die Leerstandsquote im Marktgebiet liegt mit 4,2 % so hoch wie zuletzt Mitte 2018. Sie dürfte im weiteren Jahresverlauf aufgrund von frei werdenden Bestandsflächen, hinzukommenden Untermietflächen und noch freien Flächen in fertiggestellten Projekten noch weiter steigen.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



MARKETBEAT

HAMBURG

Büromarkt Q1 2021

CUSHMAN & WAKEFIELD

FERTIGSTELLUNGEN

In den ersten drei Monaten des Jahren wurden Projektentwicklungen mit 37.100 m² moderner Bürofläche fertiggestellt und damit 10 % weniger als im Quartalsdurchschnitt der letzten fünf Jahre. Davon sind bereits 92 % vorvermietet oder an Eigennutzer vergeben. Aktuell befinden sich rund 605.000 m² Bürofläche in Bau, wovon bereits 56 % an Nutzer vergeben sind. Im laufenden sowie im kommenden Jahr sollen insgesamt etwa 535.000 m² der in Bau und in Planung befindlichen Flächen bezugsfertig werden. Hier liegt die Vorvermietungsquote schon bei 63 %. Die Bauaktivitäten sowie die Vorvermietungsquoten sind also weiterhin auf hohem Niveau.

MIETEN

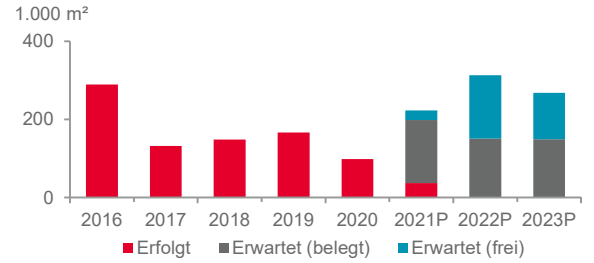
Auch im ersten Quartal 2021 zeigt sich die Spitzenmiete unbeeindruckt von der Coronakrise. Über das vergangene Jahr blieb sie stabil auf einem nachhaltig erzielbaren Niveau von 30,00 €/m²/Monat. Die über alle Neuabschlüsse hinweg gewichtete Durchschnittsmiete der letzten zwölf Monate liegt bei 17,90 €/m²/Monat. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt ist sie um 85 Cent bzw. um 5 % gestiegen. Ausschlaggebend für diese Entwicklung sind insbesondere Projektanmietungen in Neubauentwicklungen in den Teilmärkten City und HafenCity.

Anziehende Bürovermietungsaktivitäten und die hohe Nachfrage nach attraktiven Neubauflächen in guten Innenstadtlagen führen im Jahresverlauf voraussichtlich zu einem leichten Anstieg der Spitzenmiete.

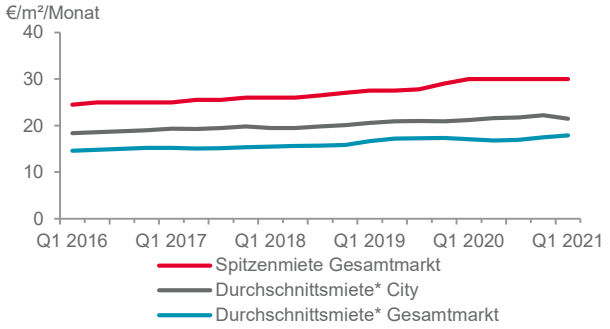
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt/Projekt	Mikroteilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Springer-Quartier (Neubau)	City	Fertiggestellt	2021	24.000	AEVN
Olympus Campus	City Süd	Im Bau	2021	47.000	Hines, AEVWL
Deutschlandhaus	City	Im Bau	2022	30.000	ABG
SG Campus	Erweiterte Lagen Nord	Im Bau	2022	26.000	Warburg-HIH

FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



MARKTSTATISTIK

Ausgewählte Mikroteilmärkte	Flächenumsatz Q1 2021 (m²)	Fertigstellungen Q1 2021 (m²)	Flächen im Bau Q1 2021 (m²)	Spitzenmiete Q1 2021 (€/m²/Monat)	Durchschnittsmiete* Q1 2021 (€/m²/Monat)
City	43.500	27.500	106.100	30,00	21,45
HafenCity	20.700	0	117.800	26,50	25,15
Ottensen-Bahrenfeld	19.400	0	12.000	18,00	16,05
City Süd	9.100	7.000	96.600	16,50	12,55
Gesamtmarkt Hamburg	**126.000**	**37.100**	**605.000**	**30,00**	**17,90**

** Gewichtete Durchschnittmiete (12 Monate)*

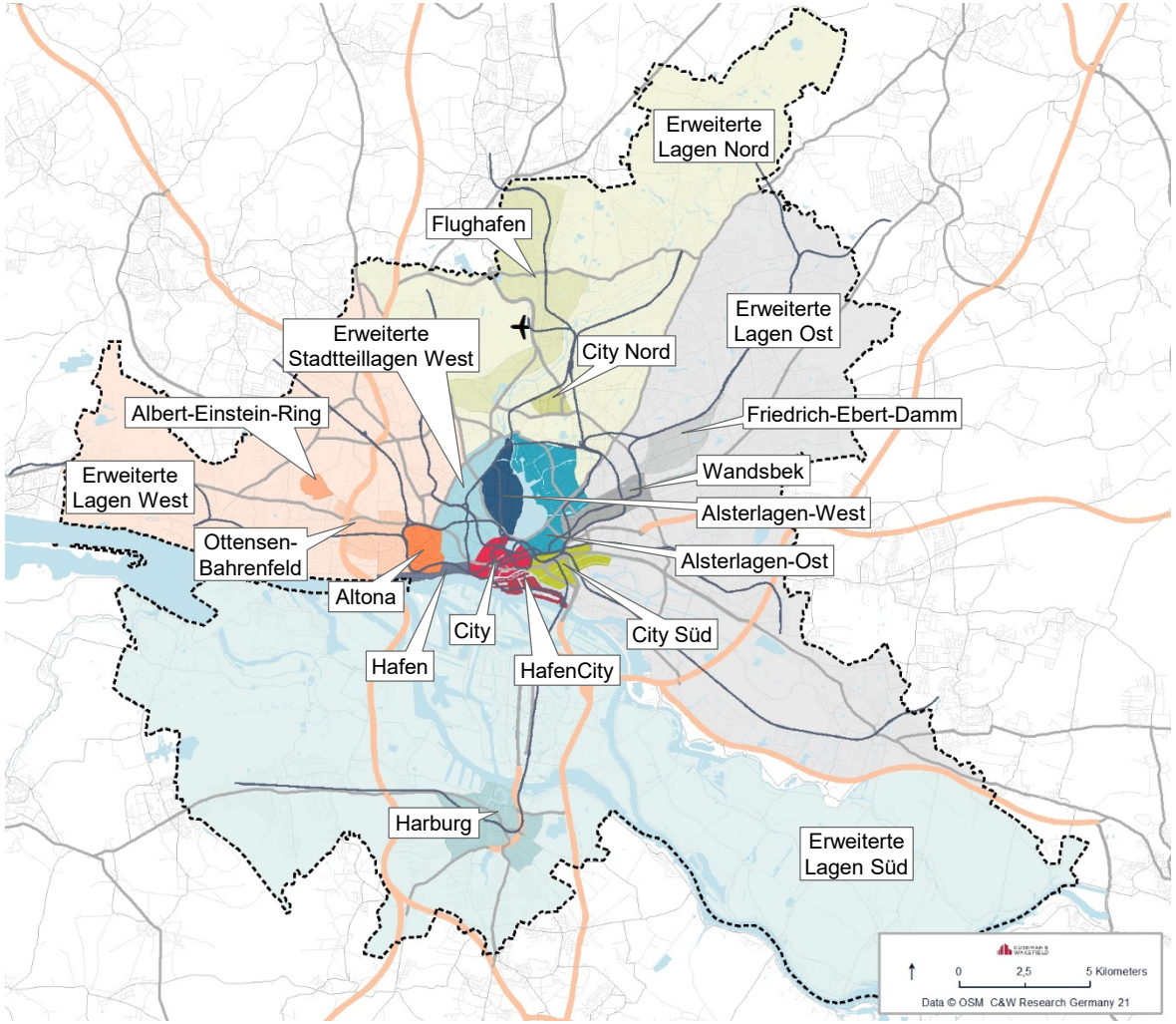
MARKETBEAT

HAMBURG

Büromarkt Q1 2021

CUSHMAN & WAKEFIELD

ÜBERSICHT DER MIKROTEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q1 2021

Mikroteilmarkt	€/m²/Monat
City	15,00 - 30,00
City Süd	10,00 - 16,50
HafenCity	16,00 - 26,50
Hafen	15,00 - 24,00
Alsterlagen-West	14,00 - 24,00
Alsterlagen-Ost	12,00 - 24,00
Erweiterte Stadtteillagen West	12,00 - 15,50
Wandsbek	9,50 - 15,00
Friedrich-Ebert-Damm	8,00 - 12,50
Erweiterte Lagen Ost	7,50 - 16,50
City Nord	10,00 - 16,00
Flughafen	9,50 - 15,50
Erweiterte Lagen Nord	8,50 - 16,00
Harburg	10,00 - 15,00
Erweiterte Lagen Süd	7,50 - 11,00
Altona	10,50 - 16,50
Albert-Einstein-Ring	8,00 - 13,50
Ottensen-Bahrenfeld	10,50 – 18,00
Erweiterte Lagen West	8,00 – 15,00

MARKETBEAT

HAMBURG

Büromarkt Q1 2021

CUSHMAN & WAKEFIELD

BÜRO-INVESTMENTMARKT

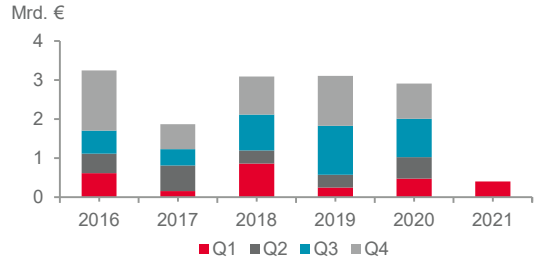
Insgesamt wurden im ersten Quartal rund 406 Mio. € in Büroobjekte und -projektentwicklungen investiert. Die größte Bürotransaktionen war der Verkauf des „Hamburg Süd Hauses“ in der Willy-Brandt-Straße im Teilmarkt City von der Oetker-Gruppe an Union Investment für über 150 Mio. €. Wie im vergangenen Jahr konzentriert sich das Investmentgeschehen auf die zentralen Lagen, insbesondere auf die City.

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in Hamburgs zentralen Lagen liegt seit Anfang 2020 stabil bei 2,80 %, in den dezentralen Lagen bei 4,00 %. Eine hohe Nachfrage nach Core-Produkten trifft auf ein geringes Angebot, was voraussichtlich im Jahresverlauf zu einer leichten Renditekompression führen wird.

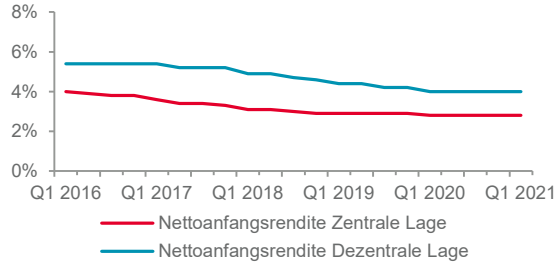
ECKDATEN

	J/J Veränderung	12-Monats-Prognose
406 Mio. € Büro-Transaktionsvolumen (YTD)	▼	–
56 % Anteil Büroinvestments an Gesamt	▲	–
2,80 % Nettoanfangsrendite	–	▼

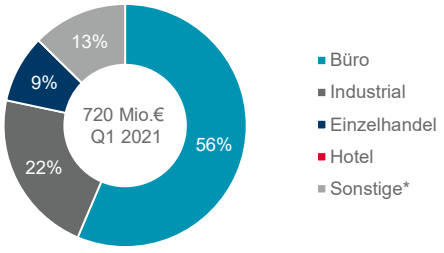
BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



** Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.*

Tobias Scharf
Head of Office Agency Hamburg
Tel: +49 40 300 88 11 44
tobias.scharf@cushwake.com

Marc Rohrer
Head of Hamburg Branch
Head of Capital Markets Hamburg
Tel: +49 40 300 88 11 14
marc.rohrer@cushwake.com

Sebastian Becker
Research Analyst
Tel: +49 40 300 88 11 49
sebastian.becker@cushwake.com

Ursula-Beate Neißer
Head of Research Germany
Tel: +49 69 50 60 73 140
ursula-beate.neisser@cushwake.com

Helge Zahrnt MRICS
Head of Research & Insight Germany
Tel: +49 40 300 88 11 50
helge.zahrnt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400offices and 70 countries

©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

cushmanwakefield.com