

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

210.000

Flächenumsatz (kum.), m²



4,2 %

Leerstandsquote



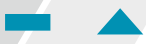
517.000

Flächen im Bau, m²



30,00 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

103,7

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Jun. 2021)



467.900

Bürobeschäftigte Hamburg (Dez. 2020)



7,6 %

Arbeitslosenquote Hamburg (Jun. 2021)



Quelle: ifo-Institut, Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Hamburg ist mit rund 1,9 Mio. Einwohnern Deutschlands nördlichste internationale Handelsmetropole. Infolge des pandemiebedingten konjunkturellen Einbruchs stieg die Arbeitslosenquote auf 8,5 % im Juli 2020. Seit Mai 2021 ist sie im 12-Monatsvergleich erstmalig wieder rückläufig und notiert im Juni 2021 bei 7,6 %. Die Bruttowertschöpfung ist nach den Berechnungen von Moody's Analytics im Jahr 2020 um 4,1 % eingebrochen. Im ersten Halbjahr 2021 ist die Erholung mit einem Wachstum von 0,3 % bereits eingeleitet worden. Im zweiten Halbjahr wird ein Wachstum von 3,4 % erwartet.

FLÄCHENUMSATZ

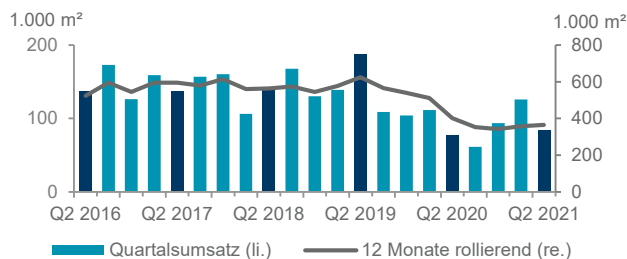
Der Flächenumsatz am Hamburger Büromarkt liegt im ersten Halbjahr 2021 bei 210.000 m², was im Vergleich zum Vorjahresergebnis einem Zuwachs von 12 % entspricht. Das Ergebnis signalisiert eine langsame Markterholung nach dem Corona-bedingten Einbruch, bleibt aber noch 19 % hinter dem 5-Jahresdurchschnitt und 3 % hinter dem 10-Jahresdurchschnitt der jeweils ersten Halbjahre zurück. Im aktuellen Halbjahr wurden drei Großflächenabschlüsse mit insgesamt rund 42.000 m² Bürofläche registriert, die rund 20 % des Gesamtumsatzes auf sich vereinen. Für den weiteren Jahresverlauf bleibt der Ausblick verhalten optimistisch. Viele Büronutzer wollen ihre neu entwickelten Arbeitsplatzkonzepte umsetzen und brauchen entsprechend neue Flächen. Zudem lassen Großabschlüsse in der Pipeline ein umsatzstärkeres zweites Halbjahr erwarten. Mit einem voraussichtlichen Jahresumsatz von rund 450.000 m² läge das Jahresergebnis deutlich über dem Niveau von 2020 mit 343.000 m².

Größter Abschluss ist die Anmietung der Generalstaatsanwaltschaft von rund 17.600 m² in der City im Michaelis Quartier aus dem ersten Quartal. Insgesamt wurden in der City mit rund 61.000 m² 29 % des Flächenumsatzes am Hamburger Büromarkt erzielt. Zweitstärkster Teilmarkt ist Ottensen-Bahrenfeld mit 28.600 m² oder 14 %.

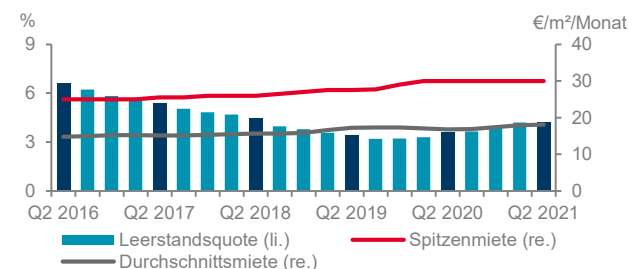
LEERSTAND

Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 19 % auf rund 635.000 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 freien Restflächen in fertiggestellten Projekten noch weiter steigen.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Während des ersten Halbjahres 2021 wurden in Hamburg rund 95.000 m² Bürofläche fertiggestellt, davon sind 97 % bereits vermietet oder an Eigennutzer vergeben. Größte Fertigstellung ist der von der Zech Gruppe entwickelte Olympus Campus in der City Süd mit etwa 47.000 m² Bürofläche, die vollständig an Olympus und Design Offices vermietet ist.

Insgesamt befinden sich 517.000 m² Bürofläche im Bau, die voraussichtlich bis 2025 fertiggestellt werden. Im laufenden sowie im kommenden Jahr sollen insgesamt etwa 435.000 m² der im Bau und in Planung befindlichen Flächen bezugsfertig werden. Hier liegt die Vorvermietungsquote schon bei 64 %.

MIETEN

Das gleichbleibend hohe Interesse an modernen Büroflächen in Innenstadtlagen, hält die Spitzenmiete seit 18 Monaten stabil auf einem nachhaltig erzielbaren Niveau von 30,00 €/m²/Monat. Die über alle Neuabschlüsse hinweg gewichtete Durchschnittsmiete der letzten zwölf Monate liegt bei 18,10 €/m²/Monat. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt ist sie um 1,30 € bzw. um 8 % gestiegen.

Die weiter steigenden Baukosten und das Neudenken der Büroarbeitswelt mit einem Fokus auf hoher Lage- und Ausstattungsqualität lassen mittelfristig ein moderates Wachstum der Spitzenmiete erwarten.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

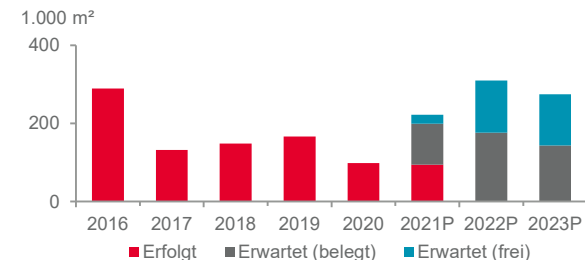
Objekt/Projekt	Mikroteilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Olympus Campus	City Süd	Fertiggestellt	2021	47.000	Hines, AEWVL
Deutschlandhaus	City	Im Bau	2022	30.000	ABG
SG Campus	Erweiterte Lagen Nord	Im Bau	2022	26.000	Warburg-HIH
EDGE ElbSide	HafenCity	Im Bau	2023	22.000	HMG AG

MARKTSTATISTIK

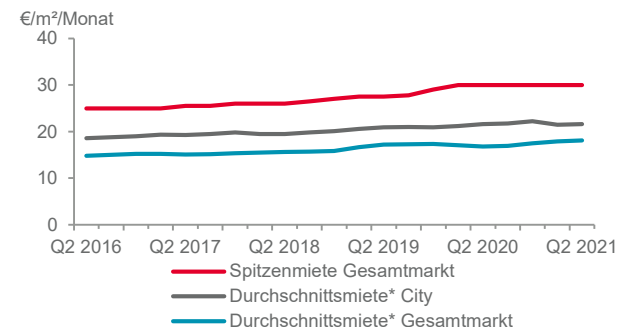
Ausgewählte Mikroteilmärkte	Flächenumsatz Q1-2 2021 (m ²)	Fertigstellungen Q1-2 2021 (m ²)	Flächen im Bau Q2 2021 (m ²)	Spitzenmiete Q2 2021 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q2 2021 (€/m ² /Monat)
City	61.000	27.500	106.100	30,00	21,60
Ottensen-Bahrenfeld	28.600	0	12.000	18,00	16,10
City Süd	26.800	54.300	32.300	16,50	13,50
HafenCity	24.400	8.900	111.800	26,50	25,60
Gesamtmarkt Hamburg	210.000	95.000	517.000	30,00	18,10

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

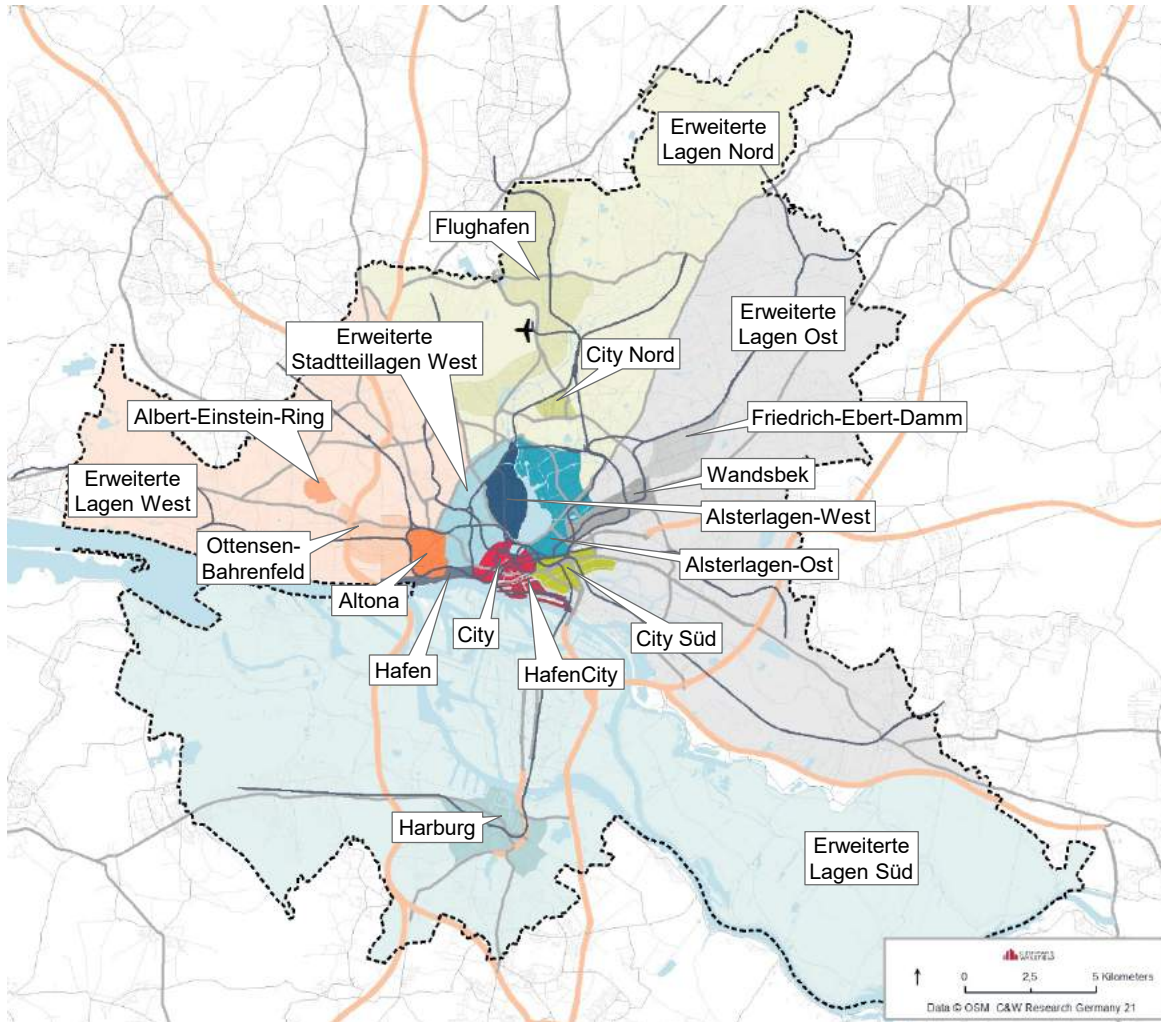
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER MIKROTEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q2 2021

Mikroteilmarkt	€/m ² /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 Stadtteilagen 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 - 15,50
Erweiterte Lagen Süd	7,50 - 11,00
Altona	10,50 - 16,50
Albert-Einstein-Ring	8,50 - 13,50
Ottensen-Bahrenfeld	10,50 - 18,00
Erweiterte Lagen West	8,00 - 15,00

BÜROINVESTMENTMARKT

Insgesamt wurden im ersten Halbjahr rund 460 Mio. € in Büroobjekte und -projektentwicklungen investiert. Die einzige Bürotransaktionen oberhalb der 100 Mio. €-Schwelle war der Verkauf des „Hamburg Süd Hauses“ in der Willy-Brandt-Straße im Teilmarkt City im ersten Quartal für rund 155 Mio. € von der Oetker-Gruppe an Union Investment. 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 peripheren Lagen aktuell bei 3,90 %. Eine hohe Nachfrage nach Core Produkten trifft auf ein geringes Angebot, was voraussichtlich im Jahresverlauf zu einer leichten Rendite-kompression führen wird.

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

ECKDATEN

460 Mio. €

Bürotransaktionsvolumen (kum.)



40 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

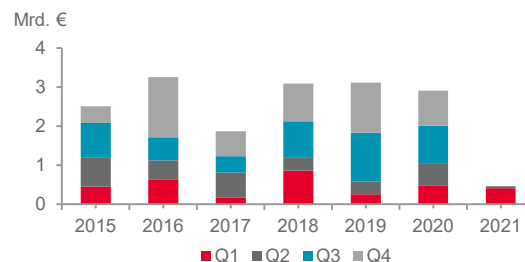


2,80 %

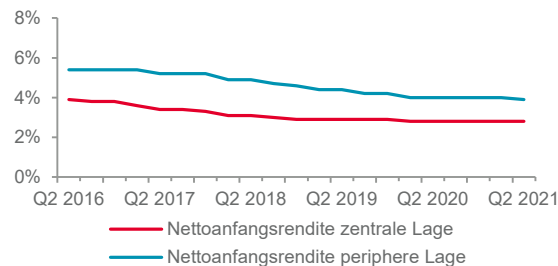
Nettoanfangsrendite



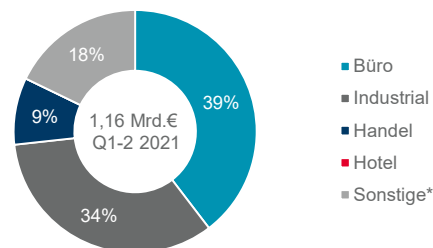
BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



BÜROSPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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 400 offices 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.

* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.