

Marktbericht

Gewerbe | Bürovermietung



2020/Q1-3
Hamburg



Hamburg | Sylt | Berlin

Grossmann & Berger



Key Facts Bürovermietung

📊 250.000 m ²	-42,5 % ggü. Vorjahr
📈 30,50 €/m ²	+7,0 % ggü. Vorjahr
📉 17,30 €/m ²	+0,6 % ggü. Vorjahr
📊 3,3%	+0,4 % -Pkt. ggü. Vorjahr
📊 13,9 Mio. m ²	+0,6 % ggü. Vorjahr

📊 Büroflächenumsatz 📈 Spitzenmiete mtl. nettokalt 📉 Durchschnittsmiete mtl. nettokalt 📊 Leerstandsquote 📊 Büroflächenbestand

„Eine erhöhte Marktaktivität in Form von aktiven Gesuchen ist spürbar, die sich allerdings bisher nicht in einer gesteigerten Umsatztätigkeit niederschlägt.“

Andreas Rehberg | Geschäftsführer

Flächenumsatz

Leichte Marktbelebung bei allgemeiner Verunsicherung

Die leichte Marktbelebung aus dem Vorquartal setzte sich im dritten Jahresviertel weiter fort. Die Verunsicherung seitens der Unternehmen hinsichtlich des weiteren Verlaufs der Corona-Pandemie und damit der wirtschaftlichen Entwicklung ist jedoch allgegenwärtig. Somit ist der Hamburger Büromarkt im 3. Quartal mit einem Flächenumsatz von nur 85.000 m², nach 125.000 m² im Vorjahr, weit von seiner alten Stärke entfernt. In den ersten drei Quartalen wurden zusammen rund 250.000 m² vermietet bzw. eigengenutzt, ein Minus von rund 43% im Vorjahresvergleich.

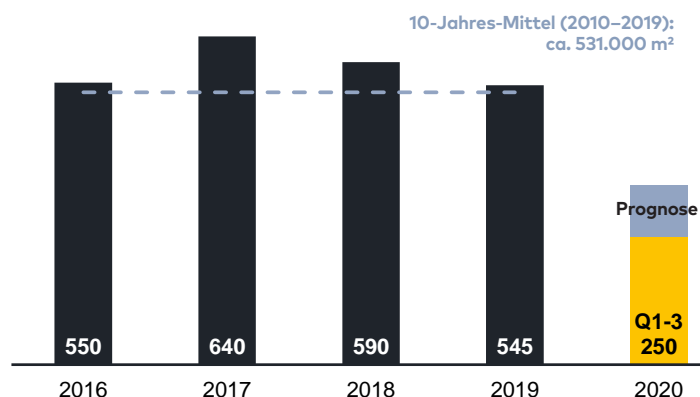
Im 3. Quartal sorgten vor allem zwei Baustarts von Eigentümern mit einer Fläche von rund 13.200 m² für Umsatzvolumen. Der Eigennutzeranteil erhöhte sich somit auf rund 8% (ca. 20.000 m²). So wurde in Wandsbek mit dem Projekt „Am Neumarkt 40“ begonnen (ca. 6.800 m²). Die Norddeutsche Grundvermögen errichtet für das städtische Unternehmen Hamburg Verkehrsanlagen (HHVA) auf einem 7.700 m² großen Teilgrundstück ein Bürogebäude mit ca. 6.800 m² Fläche. Die Fertigstellung des Neubaus ist 2022 geplant. Einen weiteren

Baustart verzeichnete auch das Gewerbegebiet „Victoria Park“ Hamburg, das von der Jebens-Gruppe auf 34 ha erschlossen wird. Der Verpackungshersteller Sund Holding, zu dem unter anderem auch der Müllbeutelspezialist Emil Deiss gehört, errichtet dort seine Büro- und Verwaltungszentrale inklusive eines Hochregallagers. Der Neubau, dessen Fertigstellung auf 2022 terminiert ist, misst insgesamt rund 22.700 m² BGF. Der Büroflächenanteil wird auf ca. 6.400 m² geschätzt.

Neben den beiden Eigennutzer-Baustarts gab es im 3. Quartal im Bereich der Großabschlüsse über 5.000 m² lediglich einen Neuvertrag. RWE unterzeichnete für ca. 5.700 m² Flächen im „DENK MAL“ an der Drehbahn 47-48 (City). Insgesamt kam die Größenklasse über 5.000 m² auf einen Flächenumsatz von

Flächenumsatz

2016–2020/Q1-3 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Ausgewählte TOP-Abschlüsse 2020/Q1-3

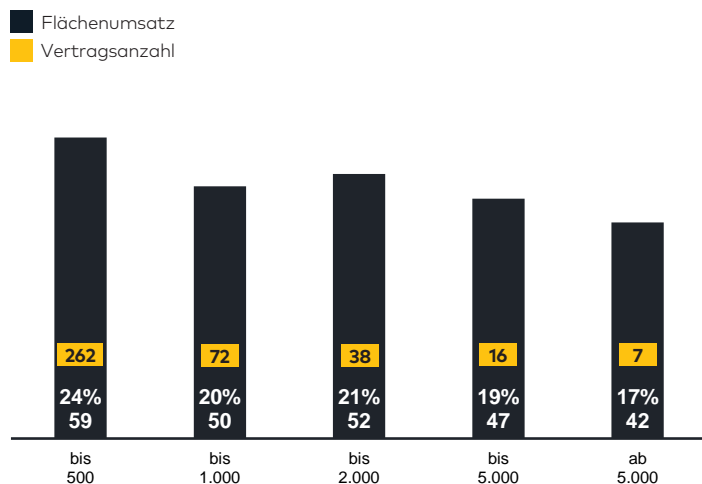
- 1. Hamburg Verkehrsanlagen | Wandsbek**
Am Neumarkt 40 | ca. 6.800 m²
- 2. SUND Holding | Hamburg Ost**
„Victoria Park“ | Stapelfelder Straße | ca. 6.400 m²
- 3. HANSAINVEST Hanseatische Investment | City Nord**
„Oval Office“ | Überseering 10 | ca. 6.000 m²
- 4. Wärtsilä SAM Electronics | Altona**
Behringstraße 120 | ca. 5.900 m²
- 5. MSH Medical School | Hafencity**
„Hafencity Gate“ | Am Sandtorkai 74-77 | ca. 5.800 m²



Hamburg Verkehrsanlagen (HHVA)
Am Neumarkt 40 | Wandsbek | ca. 6.800 m²

Flächenumsatz

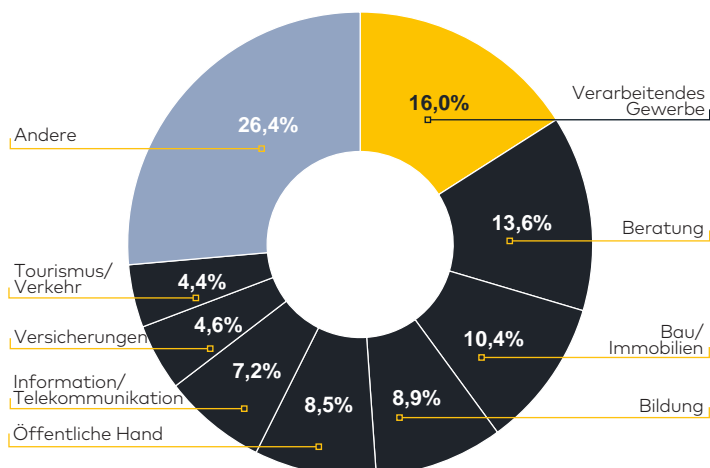
2020/Q1-3 | in 1.000 m² | nach Mietgröße und Anzahl Mietverträge



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Flächenumsatz

2020/Q1-3 | nach Branchen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

42.400 m² und einen Umsatzanteil von nur 17%, nachdem es im Jahr zuvor noch 145.000 m² und ein Anteil von 33% waren. Den höchsten Anteil am Flächenumsatz erzielte mit einem Anteil von knapp 24% (59.100 m²) das Segment bis 500 m². Die Gesamtzahl der 2020 geschlossenen Verträge und Eigennutzer-Baustarts sank um 11% von 445 auf 395.

Über die Hälfte des für Hamburg sehr geringen Flächenumsatzes von 250.000 m² entfiel auf die zentralen Teilmärkte City, Hafencity und City Süd. Dabei nahm die City mit einem Umsatzanteil von rund 28% abermals die Spitzenposition (ca. 69.400 m²) ein. Als größter Neuvertrag im 3. Quartal wurde hier der Abschluss durch den Energieversorger RWE mit rund 5.700 m² an der Drehbahn 47-48 registriert. Auf Platz zwei im Ranking der Teilmärkte mit einem Anteil von 17% (ca. 42.400 m²) folgte die City Süd. Größter Neuvertrag des Teilmarktes im dritten Jahresviertel war die Anmietung des technischen Prüfdienstleisters SGS mit einer Fläche von knapp 5.000 m² im „City Tor“ (Heidenkampsweg 99-101). Auf Platz drei des Rankings positionierte sich der Teilmarkt Bahrenfeld mit knapp 10% (ca. 24.400 m²). Das gute Abschneiden des Teilmarktes wurde unter anderem bedingt durch den Großabschluss von Wärtsilä SAM Electronics sowie durch diverse Anmietung im „QUBA“ an der Luruper Chaussee 125. Dort mietete beispielsweise der Anbieter von Medizintechnik Vascutek rund 2.000 m² Bürofläche.

Die beiden Abschlüsse durch Wärtsilä SAM Electronics sowie der erwähnte Vertrag von RWE trugen mit dazu bei, dass das Verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von 16% (ca. 40.000 m²) zum stärksten Flächenabnehmer am Hamburger Büromarkt avancierte. Es folgten die Beratungsunternehmen mit knapp 14% (ca. 34.000 m²) und die Bau- und Immobilienbranche mit rund 10% (ca. 25.900 m²). Mit jeweils knapp 9% und einem Volumen von über 21.000 m² schlossen sich die Bereiche Bildung und die Öffentliche Verwaltung, Verbände, Kirche an. Für die Öffentliche Hand stellte der Baustart für das Neubauprojekt „Am Neumarkt“ mit dem Eigennutzer Hamburg Verkehrsanlagen den flächenmäßig größten Abschluss dar.

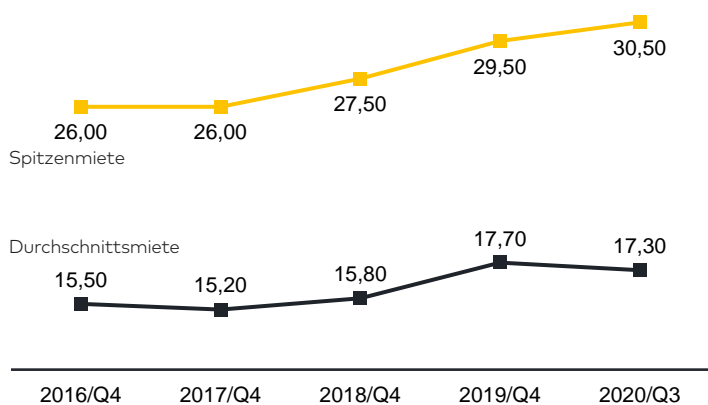
Mieten

Durchschnittsmiete gibt nach

Mehrere großvolumige Abschlüsse in zentraler Lage fielen zum Ende des 3. Quartals aus der Berechnung für die Durchschnittsmiete heraus. Aufgrund der coronabedingten Umsatzzurückhaltung konnte dieses Volumen im 3. Quartal nicht kompensiert werden. In der Folge gab die Durchschnittsmiete mit einem Minus von 30 Cent zum 2. Quartal deutlich nach. Verglichen mit dem Vorjahresquartal stieg der Wert jedoch um 0,6% von 17,20 auf 17,30 €/m²/Monat. Die Spitzenmiete (oberstes Preissegment mit einem Marktanteil von 3% des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen zwölf Monaten) stieg gegenüber dem Vorjahr um 7,0% und stabilisierte sich bei 30,50 €/m²/Monat. Dieser Wert wurde auch im 3. Quartals bestätigt.

Während die Durchschnittsmiete aufgrund fehlender Abschlussaktivität in höherpreisigen Lagen in den kommenden Monaten weiter nachgeben könnte, bleiben die nominalen Angebotsmieten weitgehend stabil. Dies gilt insbesondere für Neubauprojektentwicklungen. Aufgrund des sich verschärfenden Wettbewerbs dürfte sich jedoch der Verhandlungsspielraum auf der Incentive-Seite vergrößern.

Spitzen- und Durchschnittsmieten
2016–2020/Q3 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Flächenangebot und Leerstand

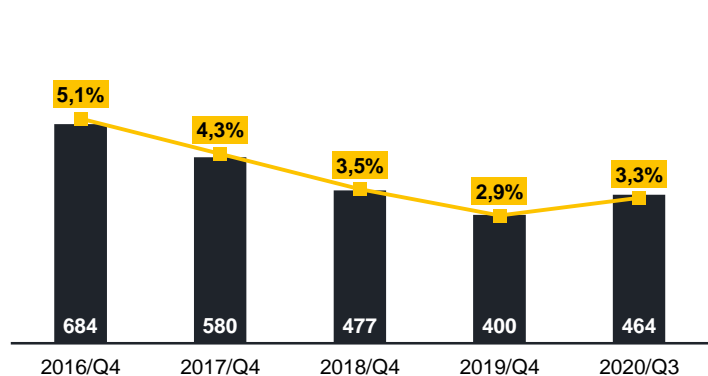
Leerstandsquote bleibt gegenüber Vorquartal stabil

Entgegen den Erwartungen ist der kurzfristige Leerstand im Vergleich zum Vorquartal nicht merklich gestiegen. Die Leerstandsquote lag zum Quartalsende stabil bei 3,3%. Auch das Angebot an Untermietflächen hat sich bisher nicht signifikant erhöht. Dies könnte sich allerdings in den kommenden Monaten ändern, wenn viele Unternehmen ihre Krisen-Konzepte erarbeitet haben. Im Vorjahresvergleich stieg das innerhalb von sechs Monaten* zur Verfügung stehende Angebot um ca. 65.300 auf rund 463.500 m² (+16,4%). Innerhalb der nächsten zwölf Monate wird sich das Angebot nach heutigem Stand auf rund 500.000 m² Bürofläche ausweiten, was einen Anstieg der Leerstandsquote auf 3,6% bedeuten würde.

Einige Fertigstellungen für Büroneubauten und Revitalisierungsprojekte haben sich bedingt durch den Corona-Lockdown verschoben, es findet allerdings weiterhin Bautätigkeit statt. Das Fertigstellungsvolumen für die Jahre 2020 und 2021 wurde somit nach unten korrigiert und betrug zum Quartalsende rund 261.000 m² in 30 Projekten mit einer Vorvermietungsquote von 80% (ca. 209.000 m²). Dabei führte die City mit einem Anteil von 36% an der Neubaubürofläche (ca. 94.000 m²) und 14 Projekten das Feld an, unter anderem gefolgt von den Teilmärkten City Süd und Eimsbüttel mit Anteilen von knapp 23% (ca. 59.000 m²) und rund 17% (ca. 45.000 m²). Größte Fertigstellung in 2020/2021 ist der „Olympus Campus“ in der City Süd mit 48.500 m² Bürofläche.

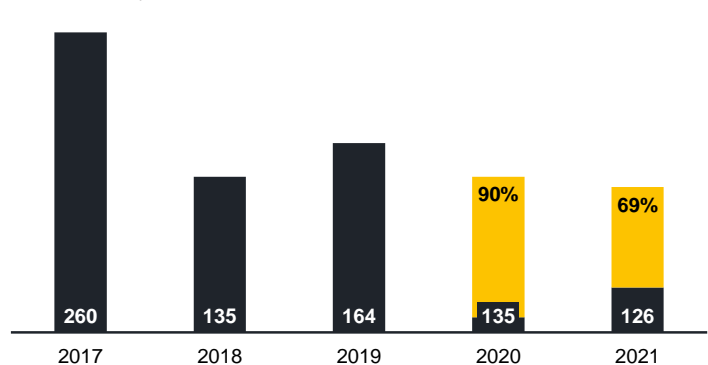
* Die Definition des kurzfristigen Leerstands wurde geändert. Zum Leerstand zählen nun alle Büroflächen, die innerhalb von sechs Monaten beziehbar sind. Aufgrund der derzeitigen starken Auslastung der Handwerksbetriebe ist ein Flächenausbau in der Regel nicht mehr innerhalb von drei Monaten möglich.

Leerstand | Leerstandsrate
2016–2020/Q3 | in 1.000 m²



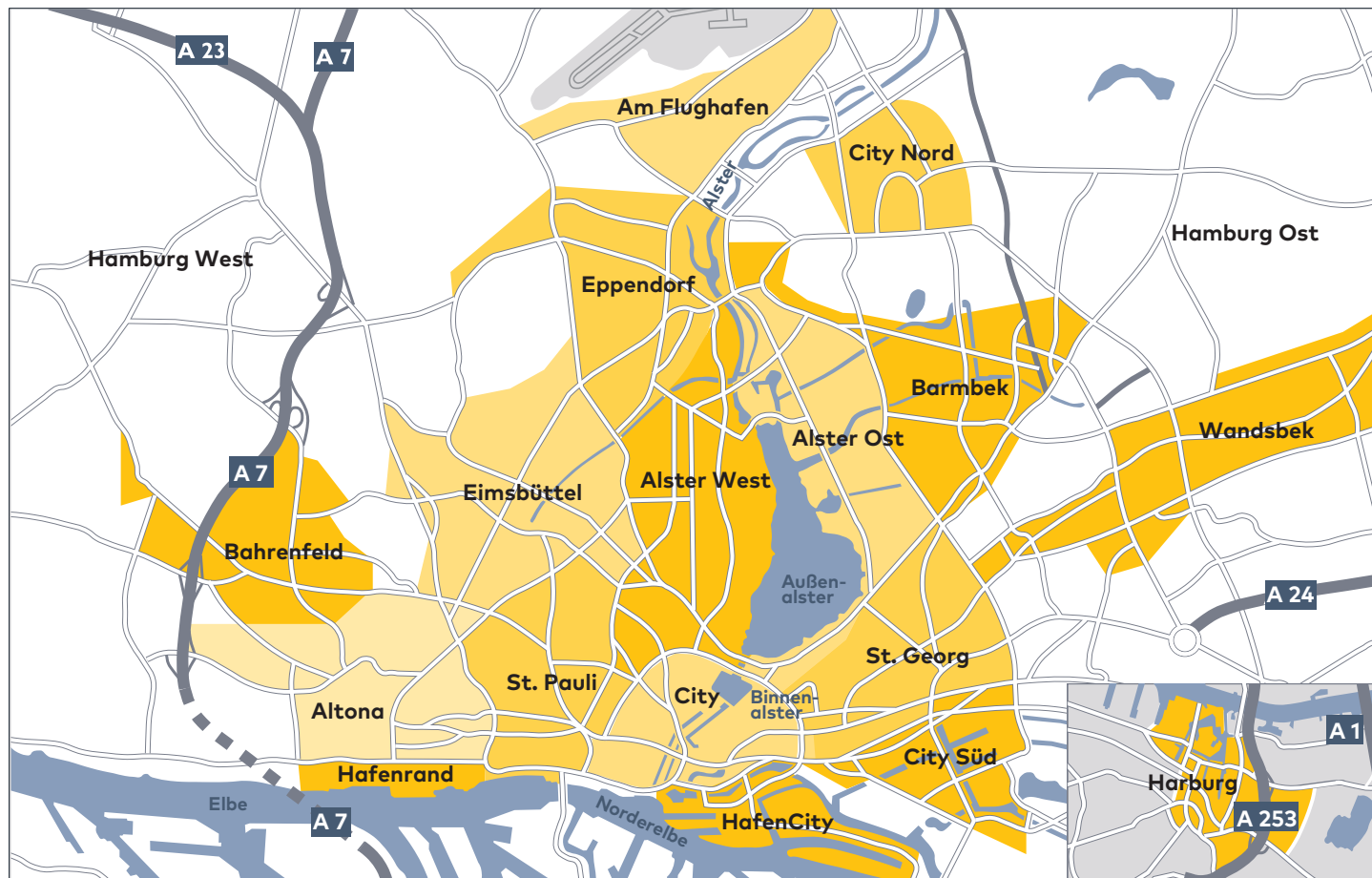
Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Fertigstellungen | Vorvermietungsquote
2017–2021 | in 1.000 m²



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Büro-Teilmärkte Hamburg im Überblick
2020/Q1-3



Teilmarkt	Flächenumsatz in m ² inkl. Eigennutzer	Leerstand in m ²	Leerstand in %	Nachhaltig erzielte Mieten in €/m ² mtl. nettokalt	Durchschnitts- mietpreis in €/m ² mtl. nettokalt	Fertigstellungen 2020/2021 in m ²
1 City	69.400	95.500	3,2	12,00 – 35,00	23,00	94.000
2 Hafencity	17.800	17.000	3,1	16,20 – 24,50	21,20	1.000
3 Hafenrand	4.000	15.800	7,4	18,50 – 25,00	21,60	0
4 Alster West	600	2.400	0,4	15,00 – 20,50	18,80	0
5 Alster Ost	5.600	10.500	3,3	14,00 – 24,00	19,90	0
6 St. Georg	2.700	16.600	3,7	13,50 – 20,00	14,80	5.000
7 City Süd	42.400	52.500	3,2	8,00 – 17,50	13,50	59.000
8 St. Pauli	5.400	3.600	0,8	8,00 – 27,00	19,50	0
9 Altona	17.900	14.000	1,9	10,00 – 21,00	15,40	4.000
10 Bahrenfeld	24.400	67.400	14,2	8,00 – 16,80	12,90	6.000
11 Eimsbüttel	3.800	19.800	9,0	8,00 – 15,60	12,10	45.000
12 Eppendorf	1.800	7.200	2,3	13,00 – 16,50	14,70	4.000
13 Am Flughafen	2.200	25.200	3,0	7,60 – 16,00	12,70	0
14 City Nord	7.900	17.900	3,1	13,00 – 16,00	15,60	25.000
15 Barmbek	4.100	8.000	1,3	9,50 – 16,50	12,40	0
16 Wandsbek	13.700	36.500	5,9	8,50 – 12,00	8,90	1.000
17 Harburg	6.300	15.200	1,6	7,50 – 14,00	10,70	12.000
18 Hamburg Ost	13.000	28.800	3,0	6,00 – 15,00	8,80	0
19 Hamburg West	7.000	9.600	2,2	8,50 – 17,00	11,70	5.000
Gesamt	250.000	463.500	3,3	6,00 – 35,00	17,30	261.000

Ausblick

Erholungsphase ist eingeläutet - Stimmungslage verbessert sich merklich

Die Auswirkungen der Pandemie auf den Arbeitsmarkt sind weiterhin sehr deutlich sichtbar. Im Vergleich zum Vorjahresmonat kletterte die Arbeitslosenquote im September 2020 von 6,3 auf 8,4%. Den steigenden Entlassungen stehen derzeit sinkende Einstellungen gegenüber, was die Arbeitslosigkeit nach oben treibt. Dem ifo Beschäftigungsbarometer zufolge gibt es aber auch positive Signale. So zeigen sich im Dienstleistungssektor erste Anzeichen für Neueinstellungen. Insbesondere die IT-Branche sucht neues Personal, während der Handel bei der Mitarbeitersuche mit weiteren Entlassungen rechnet. Insgesamt stieg der Index von 93,2 Punkten im Juli auf 95,4 Punkte im August. Das Geschäftsklima verbesserte sich ebenfalls. Der ifo Geschäftsklimaindex kletterte im August auf 92,6 Punkte, nach 90,4 Punkten im Juli. Die Stimmung unter den Unternehmenslenkern verbesserte sich merklich. Das WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) erwartet unter der Voraussetzung einer „kontrollierten“ Infektionsentwicklung eine moderate V-Erholung, die bis ins nächste Jahr hineinreichen wird. Für 2020 rechnet das Institut allerdings weiterhin mit einem Rückgang der gesamten Wirtschaftsleistung von 5,0%. Die Wachstumsprognose für 2021 wird auf 5,0% beziffert. Unter der Bedingung, dass es nicht zu Rückschlägen in der Corona-Entwicklung mit entsprechenden ökonomischen Auswirkungen kommt, geht das HWWI davon aus, dass die deutsche Wirtschaft Ende 2021/Anfang 2022 wieder das Vor-Corona-Niveau erreichen könnte.

Flächenumsatz.

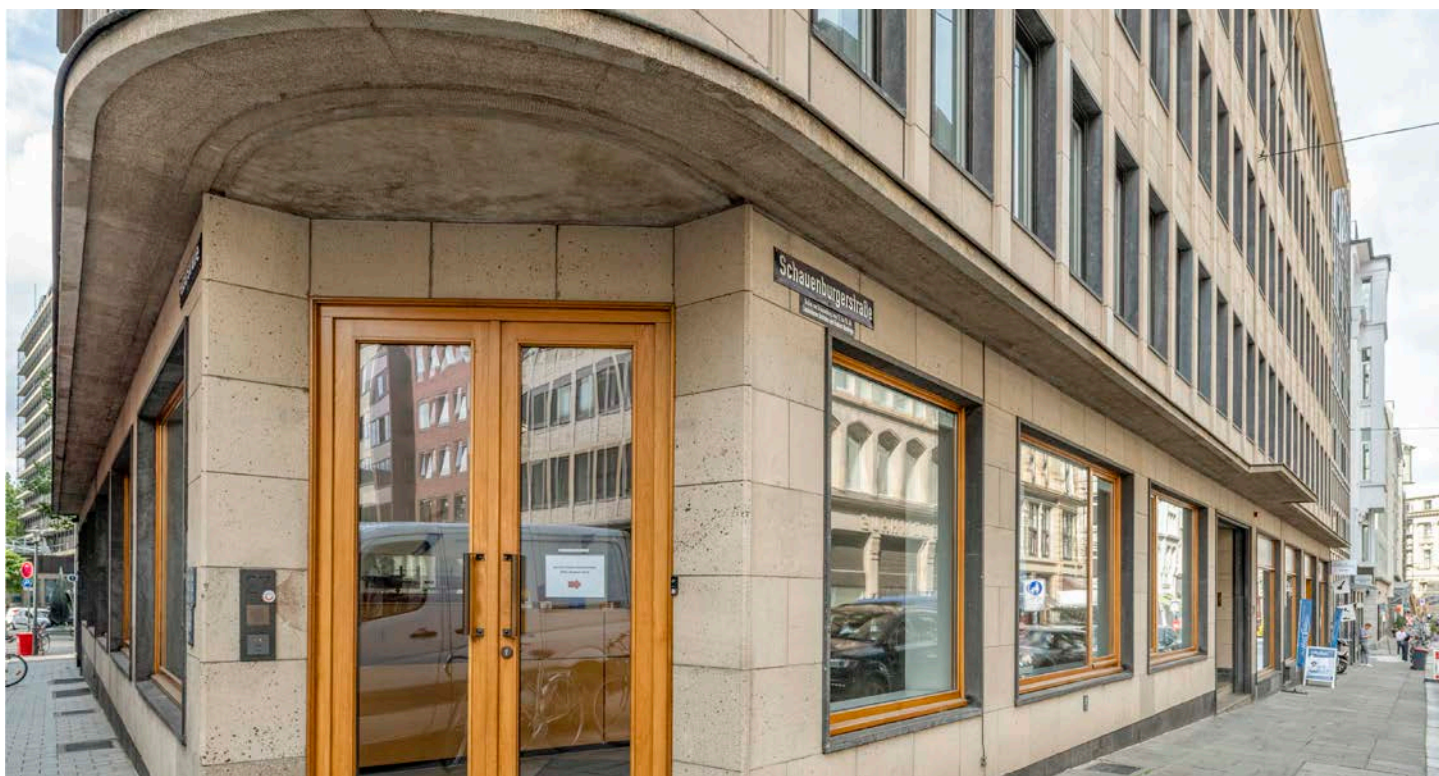
Derzeit wird eine leichte Marktbelebung beobachtet. Insgesamt zeigen sich jedoch viele Unternehmen weiterhin durch den nicht absehbaren Verlauf der Pandemie verunsichert. In der Folge kommt es bei Anmietungsprozessen häufig zu Verzögerungen. Vorausgesetzt, dass ein Teil der aktiven Großgesuche im 4. Quartal zum Abschluss kommt, wird für das Gesamtjahr ein Ergebnis von rund 350.000 m² erwartet. Das Minus gegenüber dem 10-Jahres-Mittel (2010-2019) dürfte damit zum Jahresende bei über 30% liegen.

Mietpreise.

Die Durchschnittsmiete könnte in den kommenden Monaten leicht nachgeben, sollten sich die Nutzer bei hochpreisigen, großvolumigen Anmietungen weiterhin zurückhalten. Zudem könnten subventionierte Untermietflächen zu einer negativen Entwicklung des Durchschnittspreises führen. Die Nominalmieten hingegen, insbesondere für Flächen in Neubauqualität, bleiben mittelfristig stabil. Allerdings dürfte sich für Nutzer im Zuge der erwarteten Angebotsausweitung der Verhandlungsspielraum im Bereich der Incentives erhöhen.

Flächenangebot.

Zum Jahresende wird mit einem Anstieg des Leerstands gerechnet. Der vor der Corona-Pandemie kaum vorhandene Wettbewerb auf Objektseite wird sich verschärfen.



„RUHIGE CITYLAGE“ Schauenburgerstraße 27 | ca. 2.200 m² | ab 2020/Q4

Grossmann & Berger macht's.

040-350 80 20
grossmann-berger.de



Grossmann & Berger

Kompetente Beratung Service und Kontakt

Von links nach rechts: Tatjana Merger | Anna Martens | Stephan Eckert



Was können wir für Sie tun?

Unsere Analyse der Immobilienmärkte sind ein wichtiger Bestandteil des umfassenden Beratungsangebots von Grossmann & Berger. Gern unterstützen wir Sie bei Ihren Entscheidungen und erstellen ein auf Ihre Fragestellung individuell abgestimmtes Angebot.

Stephan Eckert | M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung
Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2 - 231
Mail: s.eckert@grossmann-berger.de

Anna Martens | Diplom-Ingenieurin Stadtplanung
Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2 - 615
Mail: a.martens@grossmann-berger.de

Tatjana Merger | Master of Science Stadtplanung
Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2 - 641
Mail: t.merger@grossmann-berger.de

Glossar

Definitionen Büromarkt

Flächenumsatz: Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von ihm für sich selbst errichtet werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- bzw. Kaufvertragsabschlusses. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst. Grundlage für die Flächenangaben ist die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G).

Spitzenmiete: Die realisierte Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt hieraus den Median dar.

Durchschnittsmiete: Zur Errechnung der realisierten Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge in den abgelaufenen 12 Monaten mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Bei den Angaben handelt es sich um nominale Nettokaltmieten.

Leerstand: Zum Leerstand zählen alle Büroflächen, die innerhalb von sechs Monaten beziehbar sind. Untermietflächen sind Teil des Leerstandes.

Bildnachweis:

Titel: Impression HafenCity © Grossmann & Berger GmbH, Seite 2: „Frachtraum“, Neuer Wall 34 © Chantal Weber, Seite 3: Am Neumarkt 40 © GOLDBECK Nord GmbH, Seite 6: Schauenburgerstraße 27 © Jörg Bucher.

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) | D-20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40/350 80 2-0 | Fax: +49 (0)40/350 80 2-36
info@grossmann-berger.de | www.grossmann-berger.de

Geschäftsführer: Andreas Rehberg, Holger Michaelis, Lars Seidel, Axel Steinbrinker
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann
Sitz Hamburg • Registergericht Hamburg Nr. B 25866