

Marktbericht

Gewerbe | Bürovermietung



2021/Q1-4
Hamburg



Grossmann & Berger



Key Facts Bürovermietung

	490.000 m²	+44,1 % ggü. Vorjahr
	31,50 €/m²	+3,3 % ggü. Vorjahr
	18,10 €/m²	+3,4 % ggü. Vorjahr
	3,8 %	+0,4 % -Pkt. ggü. Vorjahr
	13,96 Mio. m²	+0,3 % ggü. Vorjahr

 Büroflächenumsatz  Spitzenmiete mtl. nettokalt  Durchschnittsmiete mtl. nettokalt  Leerstandsquote  Büroflächenbestand

„Das kräftige Plus von 44 Prozent belegt die deutliche Erholungstendenz. Einmal mehr kam der Hansestadt seine vielfältige Branchenstruktur zugute. Insbesondere Dienstleistungsunternehmen haben in den letzten Monaten signifikant mehr Büroflächen angefragt. Dabei lag ihr Fokus auf aktuell verfügbaren Flächen. Unternehmen, die hinsichtlich der Lage wenig flexibel sind, haben ebenso wie vor der Pandemie nicht viele Optionen“

Andreas Rehberg | Geschäftsführer

Der größte Abschluss des Jahres war unterdessen der Vertrag der Berenberg Bank im Neubauprojekt „Ipanema“ am Überseering 30 in der City Nord aus dem 3. Quartal. Zweitgrößter Abschluss war der Vertrag der Stadt im „Michaelis Quartier“ (Ludwig-Erhard-Straße 11-17, City) aus dem 1. Quartal über rund 17.600 m² Bürofläche, gefolgt von dem Eigennutzerbaustart der Techniker Krankenkasse für einen Erweiterungsbau an der Bramfelder Chaussee 160-164 (ca. 14.800 m², Hamburg Ost) im 3. Quartal.

Flächenumsatz

Markt profitiert von Branchenvielfalt

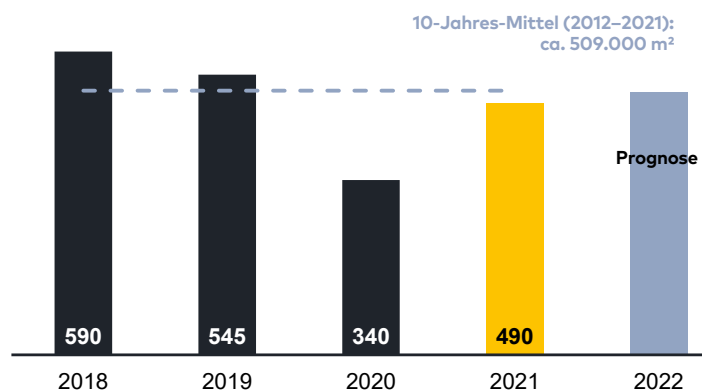
Ein weiteres Jahr mit der Corona-Pandemie ist beendet, wobei sich das Ergebnis auf dem Bürovermietungsmarkt Hamburg besser entwickelt hat als im Vorjahr. Der Büroflächenumsatz der Elbmetropole legte 2021 im Vorjahresvergleich um 44% auf 490.000 m² zu. Der Eigennutzeranteil betrug im Vorjahresvergleich unverändert niedrige 6%.

Im 4. Quartal betrug der Umsatz rund 130.000 m². Mit rund 13.200 m² war der Abschluss der Maersk-Gruppe im derzeit im Bau befindlichen „Johann Kontor“ am Klosterwall 2-8 der einzige Großabschluss im letzten Jahresviertel. Der weltweit größte Anbieter für integrierte Container-Logistik, Maersk, sowie die Tochterunternehmen Hamburg Süd, Sealand Europe und KGH werden voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2023 in das Neubauprojekt von AUG. PRIEN Immobilien einziehen. Insgesamt kam das Segment über 5.000 m² im Gesamtjahr 2021 auf einen Umsatzanteil von rund 37% (133.200 m²) bei 11 Verträgen.

Die Zahl der registrierten Abschlüsse steigerte sich um 20% gegenüber dem Krisenjahr 2020. Die Vertragsanzahl belief sich 2021 mit rund 600 Verträgen wieder auf dem Niveau von 2019.

Flächenumsatz

2018–2022 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



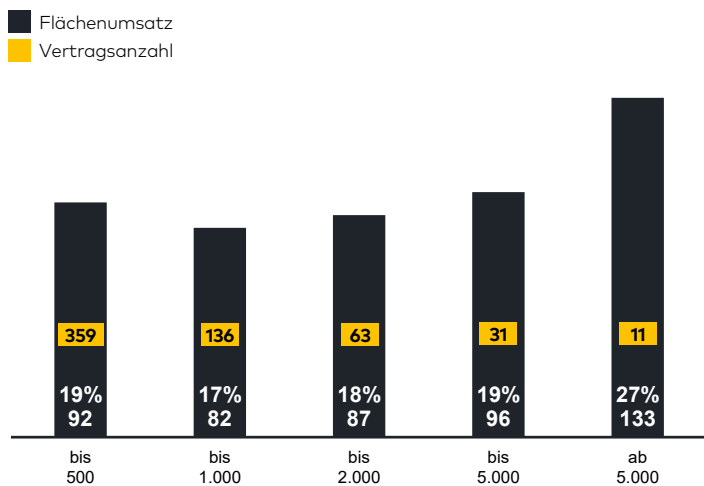
Ausgewählte TOP-Abschlüsse 2021/Q1-4

- 1. Berenberg Bank | City Nord**
„Ipanema“ | Überseering 30 | ca. 19.200 m²
- 2. Freie und Hansestadt Hamburg | City**
„Michaelis Quartier“ | Ludwig-Erhard-Straße 11-17 | ca. 17.600 m²
- 3. Techniker Krankenkasse (Baustart) | Hamburg Ost**
„Erweiterungsbau“ | Bramfelder Ch.160-164 | ca. 14.800 m²
- 4. Maersk Deutschland Group | City**
„Johann Kontor“ | Klosterwall 2-8 | ca. 13.200 m²
- 5. Signal Iduna (Erweiterung) | City Nord**
„Kap 5“ | Kapstadtring 5 | ca. 13.000 m²



Flächenumsatz

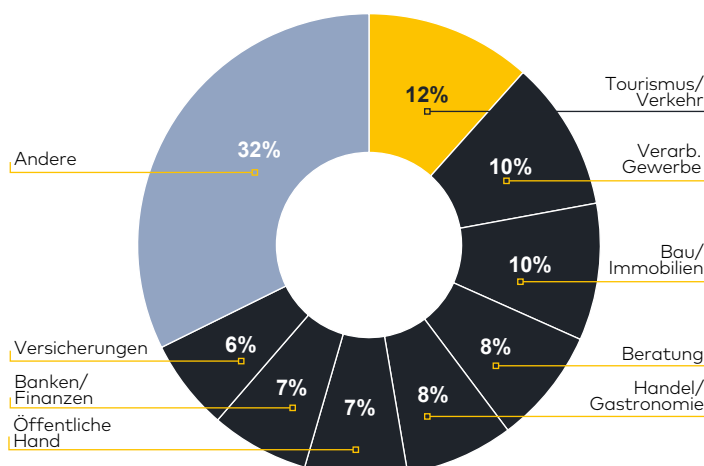
2021/Q1-4 | in 1.000 m² | nach Mietgröße | Anzahl Mietverträge



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Flächenumsatz

2021/Q1-4 | nach Branchen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

2021 entfiel mit rund 220.000 m² und einem Umsatzanteil von 45% weniger als die Hälfte des Flächenumsatzes auf die zentralen Teilmärkte City, HafenCity und City Süd. Klarer Spitzenreiter im Ranking der Teilmärkte war dabei die City, die mehr als ein Viertel des Gesamtflächenumsatzes, rund 126.000 m² für sich verbuchen konnte. Getragen wurde das gute Ergebnis neben der Anmietung der Stadt im „Michaelis Quartier“ vor allem durch die Umsatztätigkeit der Reedereien. Allein die großflächigen Anmietungen durch die Maersk-Gruppe im „Johann Kontor“, Hamburg Süd in der „Herrlichkeit“ (Rödingsmarkt 16) und Hapag Lloyd im „Ballin Fleur“ (Rosenstraße 9-11) beliefen sich auf ein Flächenvolumen von knapp 25.000 m² im Teilmarkt City.

Mit Umsatzanteilen von jeweils knapp 11% und rund 52.000 m² folgten die City Süd und der Bereich Hamburg Ost. Dabei wurde in der City Süd der Abschluss durch die zur E.ON-Gruppe gehörende e.kundenservice Netz im Neubauprojekt „7Nine“ am Normannenweg mit rund 8.700 m² als größter Vertrag registriert. Größter Abschluss in Hamburg Ost war die Anmietung des KI-Unternehmens ek robotics in dem Neubauprojekt „Peute Dock“ am Oberwerder Damm 11-21 mit einem Büroflächenanteil von rund 4.800 m². Der Umzug des Unternehmens mit mindestens 250 Mitarbeitern ist für Anfang 2023 geplant.

Wichtigste Flächenabnehmer 2021 waren die Unternehmen aus den Bereichen Tourismus/Verkehr, Verarbeitendes Gewerbe sowie Bau/Immobilien mit Umsatzanteilen im zweistelligen Bereich. Dabei bestimmten im Segment Tourismus/Verkehr vor allem die Reedereien das Vermietungsgeschehen. Umsatzträger im Segment Verarbeitendes Gewerbe waren mit den großflächigen Anmietungen von Wintershall Dea (Am Lohsepark 67-69) und der E.ON-Gruppe insbesondere die Energieversorger. Innerhalb der Bau- und Immobilienbranche dominierten Business-Center und Co-Working-Konzepte.

Mieten

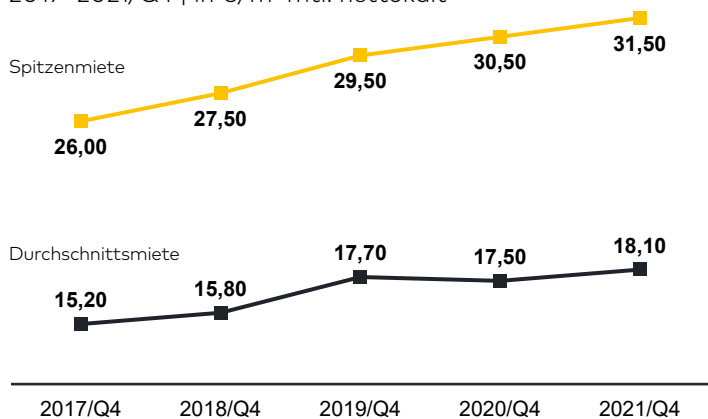
Durchschnittsmiete bei über 18 Euro

Die Durchschnittsmiete schloss das Jahr 2021 mit einem Höchstwert von 18,10 €/m²/mtl. ab und veränderte sich gegenüber dem Vorquartal nicht. Verglichen mit Ende 2020 kletterte sie um 3,4% nach oben. Großvolumige Abschlüsse in Neubauprojekten mit entsprechend hohem Mietniveau der letzten zwölf Monate bildeten dabei die Basis für den Anstieg bei der flächengewichteten Durchschnittsmiete.

Die Spitzenmiete (oberstes Preissegment mit einem Marktanteil von 3% des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen zwölf Monaten) blieb gegenüber dem Vorquartal ebenfalls stabil. Innerhalb der letzten zwölf Monate legte der Wert um 3,3% zu und stieg von 30,50 auf 31,50 €/m²/mtl.

Spitzen- und Durchschnittsmieten

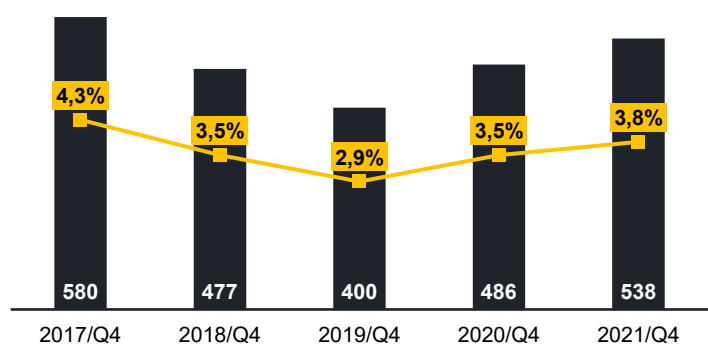
2017-2021/Q4 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Leerstand | Leerstandsrate

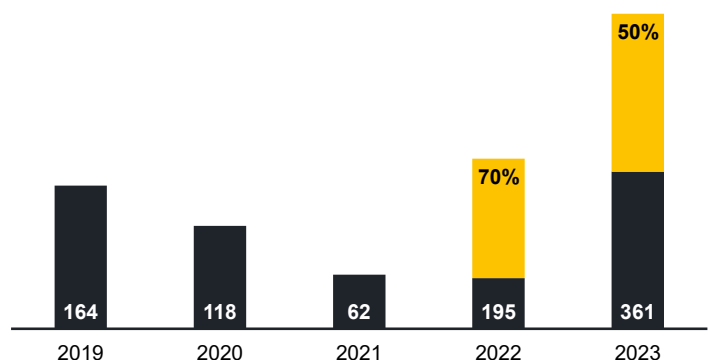
2017-2021/Q4 | in 1.000 m²



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Fertigstellungen | Vorvermietungsquote

2019-2023 | in 1.000 m²



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Flächenangebot und Leerstand

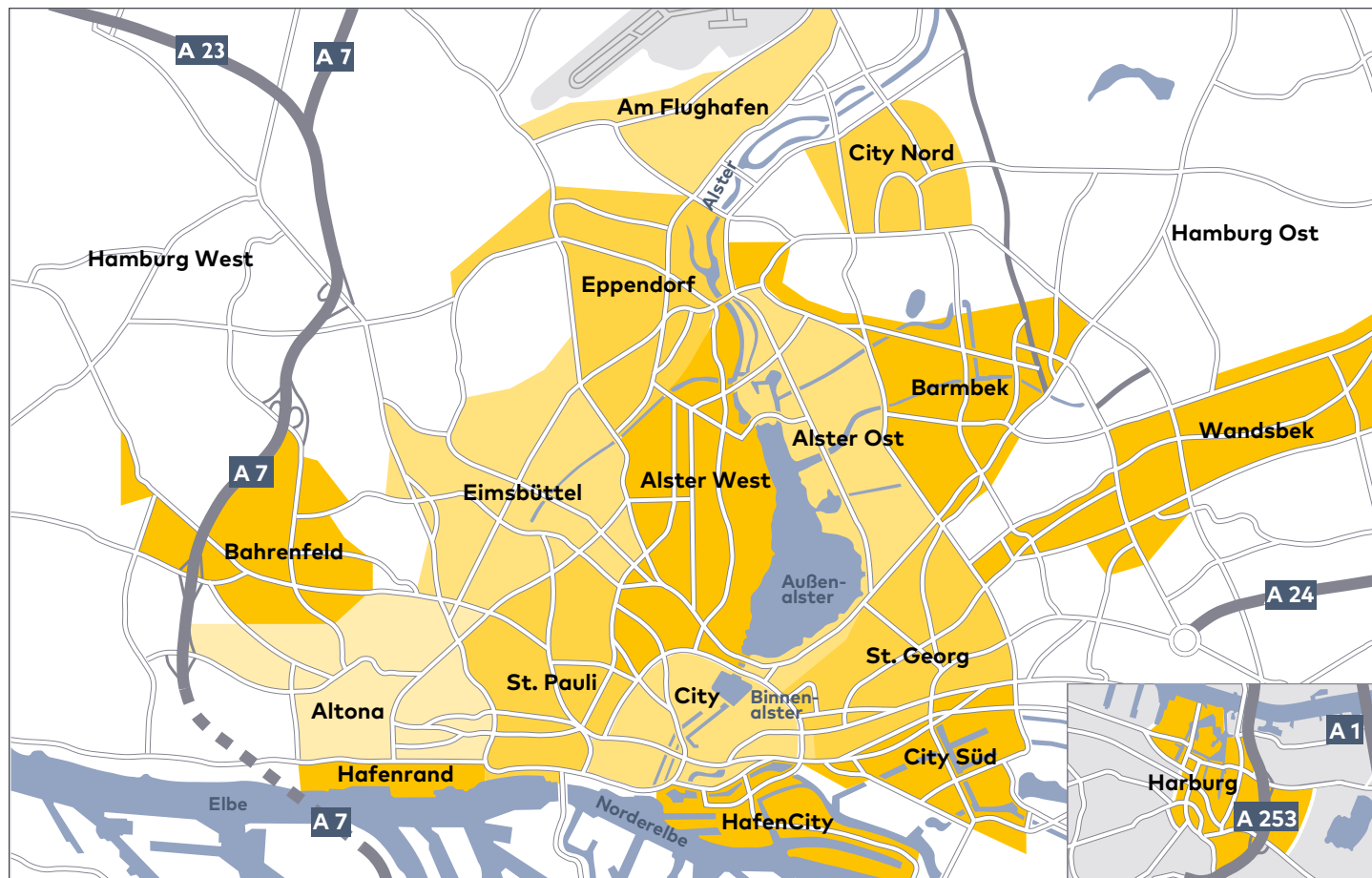
Rückläufiger Trend bei Untermietflächen

Verglichen mit dem Vorquartal blieb die Leerstandsquote am Ende des 4. Quartals 2021 stabil bei 3,8%. Ende 2020 betrug sie 3,5%. Das Angebot an innerhalb von sechs Monaten verfügbaren Büroflächen erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 10,6% auf 537.600 m².

Im Jahresverlauf 2022 wird der Büroflächenleerstand voraussichtlich weiter zunehmen und die Leerstandsrate deutlich steigen, aber im niedrigen einstelligen Bereich bleiben. Unternehmen wollen zwar Flächen einsparen, aber nicht in dem Maße, wie vor einigen Monaten erwartet. Vielmehr investieren sie in die Qualität ihrer Räume, was auch großzügige Gemeinschafts- und Rückzugsflächen umfasst. Trotz dieser Zunahme wird eine stabile Mietpreisentwicklung in der City und den stark nachgefragten Lagen erwartet. Bei einem höheren Leerstand könnten die Mieten für Randlagen allerdings unter Druck geraten. Gegenüber dem Vorquartal blieben die Untermietflächen konstant bei rund 48.500 m², legten gegenüber Ende 2020 jedoch rechnerisch um 40% zu.

Die Baubranche leidet nach wie vor unter den allgegenwärtigen Lieferungsverzögerungen und damit verbundenen Materialengpässen. Somit kommt es bei einigen Büroprojekten zu Verschiebungen der Fertigstellungstermine. Stand Ende 2021 werden für die Jahre 2022 und 2023 zusammen rund 47 Büroprojektfertigstellungen mit einem Gesamtvolumen von 556.000 m² erwartet. Bei einer Vorvermietungsquote von 57% kommen rund 238.000 m² spekulativ auf den Markt. Insbesondere für 2023 wird ein Peak erwartet. Mit einem Volumen von rund 361.000 m² wird das 5-Jahres-Mittel der Jahre 2017 bis 2021 von 148.000 m² mehr als verdoppelt.

Büro-Teilmärkte Hamburg im Überblick 2021/Q1-4



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 2022/2023 in m ²
1 City	126.100	112.200	3,8%	12,00 – 35,00	22,90	101.000
2 Hafencity	42.600	28.300	5,1%	16,20 – 28,00	22,30	93.000
3 Hafenrand	15.700	18.100	8,5%	13,50 – 22,00	18,70	0
4 Alster West	2.900	6.400	1,2%	18,70 – 23,00	20,80	0
5 Alster Ost	5.900	3.700	1,1%	11,50 – 20,00	17,30	0
6 St. Georg	3.400	24.000	5,4%	13,50 – 18,00	16,20	0
7 City Süd	52.400	84.300	5,0%	8,00 – 17,50	15,50	43.000
8 St. Pauli	9.800	20.500	4,5%	8,00 – 23,00	19,00	3.000
9 Altona	22.500	20.100	2,7%	10,00 – 20,00	16,60	19.000
10 Bahrenfeld	27.000	53.400	11,2%	10,00 – 17,20	13,50	22.000
11 Eimsbüttel	12.700	6.000	2,7%	8,00 – 18,50	12,90	65.000
12 Eppendorf	22.100	11.500	3,6%	12,30 – 21,00	17,60	4.000
13 Am Flughafen	7.800	9.400	1,1%	8,50 – 15,00	12,60	0
14 City Nord	45.100	16.000	2,8%	11,50 – 19,60	17,20	23.000
15 Barmbek	7.800	14.800	2,5%	10,50 – 16,00	13,10	0
16 Wandsbek	7.800	38.400	6,2%	8,50 – 17,00	11,70	19.000
17 Harburg	19.100	14.800	1,6%	7,50 – 14,80	11,80	12.000
18 Hamburg Ost	52.900	42.700	4,4%	5,00 – 18,80	13,00	110.000
19 Hamburg West	6.400	13.000	3,0%	9,30 – 19,00	11,30	10.000
Gesamt	490.000	537.600	3,8%	5,00 - 35,00	18,10	524.000

Ausblick

Büromarkt profitiert 2022 vom Personalaufbau in vielen Unternehmen in Hamburg

Nach Mitteilung der Bundesagentur für Arbeit ist die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Dezember im Vergleich zum Vormonat leicht gestiegen. Im Vorjahresvergleich gab es jedoch mit einem Minus von 378.000 deutlich weniger Arbeitslose als noch im Dezember 2020. Die Arbeitslosenquote stabilisierte sich gegenüber November bei 5,1%. Auch in Hamburg blieb die Quote gegenüber dem Vormonat mit 6,6% konstant. Knapp 71.000 Menschen waren im Dezember arbeitslos gemeldet und damit rund 11.400 weniger als vor einem Jahr. Wie die Agentur für Arbeit in Hamburg mitteilte, habe sich die Erholung auf dem Arbeitsmarkt fortgesetzt. Aktuell würden Fach- und Führungskräfte im Gesundheitswesen, der Logistik, der IT, im Handwerk und in Dienstleistungsberufen gesucht. Hingegen zeichnet das ifo Institut auf Bundesebene ein pessimistischeres Bild. Nach den Dezember Ergebnissen des Beschäftigungsbarometres wären deutsche Unternehmen weniger bereit gewesen, Mitarbeitende einzustellen als im Vormonat. Aufgrund der Coronawelle kündigten das Gastgewerbe, die Veranstaltungswirtschaft und der Tourismus Entlassungen an. Der ifo Geschäftsklimaindex fiel im Dezember im Vormonatsvergleich von 96,6 auf 94,7 Punkte. Dem ifo zufolge habe sich die Stimmung unter den Unternehmen zum Weihnachtsfest eingetrübt. Die verschärfte Pandemielage trafe konsumnahe Dienstleister und Einzelhandel hart. Auch nähme der Pessimismus mit Blick auf das erste Halbjahr 2022 zu.

Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) erwartet im Hinblick auf die Konjunktur, dass die vierte Welle sowie die Material- und Lieferprobleme die Erholung noch bis ins Frühjahr 2022 dämpfen werde. Mit Nachlassen dieser Effekte bekäme aber im Sommerhalbjahr 2022 der Erholungsprozess, verbunden mit Nachholeffekten, nochmal zusätzlichen Schwung. Alles in allem sei mit einer Fortsetzung der Erholung der deutschen Wirtschaft 2022 zu rechnen. Für 2022 erwartet das HWWI ein Wirtschaftswachstum von 3,5%, für 2023 wird 2,0% prognostiziert.

Flächenumsatz: Wenn die vierte Pandemiewelle wie vorausgesagt abflacht und sich die Lieferketten ab Mitte 2022 normalisieren, wird der Hamburger Büromarkt von einer weiter zunehmenden Dynamik des Vermietungsgeschehens profitieren. Für das Jahresende wird ein Flächenumsatz oberhalb von 500.000 m² erwartet.

Mietpreise: Die Spitzenmiete sowie die Mieten für Neubauprojektentwicklungen in zentralen Lagen dürften stabil bleiben. Je nach Umfang des Anmietungsvolumens im hochpreisigen Segment könnte jedoch die flächengewichtete Durchschnittsmiete im Jahresverlauf etwas nachgeben.

Flächenangebot: Das Angebot an Büroflächen wird sich 2022 vergrößern. Zum Jahresende könnte die Quote in den Bereich von 4,8% anwachsen.



„LUV & LEE“ Westfield Hamburg/Überseequartier | ca. 19.100 m² | ab 2023/Q3

Grossmann & Berger macht's.

040-350 80 20
grossmann-berger.de



Grossmann & Berger

Kompetente Beratung Service und Kontakt



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.

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

Jens Mollenhauer | Master of Science Geographie
Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2 - 231
Mail: j.mollenhauer@grossmann-berger.de

Glossar

Definitionen Büromarkt

Flächenumsatz: Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums neu vermietet, 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. Ein Flächenausbau in gegenwärtig nicht mehr innerhalb von drei Monaten möglich. Untermietflächen sind Teil des Leerstandes.

Bildnachweis:

Titel: Impression Bleichenfleet © Grossmann & Berger GmbH, Seite 2: „Frachtraum“, Neuer Wall 34 © Chantal Weber, Seite 3: „Johann Kontor“ © „AUG. PRIEN“ Immobilien/ KPW Papay Warncke und Partner, Seite 6: „Luv & Lee“ © Unibail Rodamco Westfields.

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

Vertretungsberechtigte Geschäftsführung:

Andreas Rehberg (Sprecher), Björn Holzwarth, Sandra Ludwig, Holger Michaelis, Lars Seidel
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann

Sitz Hamburg • Registergericht AG Hamburg • Registernummer: HRB 25866