

Marktbericht

Gewerbe | Bürovermietung



2021/Q1-3
Hamburg



Grossmann & Berger



Key Facts Bürovermietung

	360.000 m²	+44,0 % ggü. Vorjahr
	31,50 €/m²	+3,3 % ggü. Vorjahr
	18,10 €/m²	+4,6 % ggü. Vorjahr
	3,8%	+0,5 % -Pkt. ggü. Vorjahr
	13,96 Mio. m²	+0,7 % ggü. Vorjahr

 Büroflächenumsatz
  Spitzenmiete mtl. nettokalt
  Durchschnittsmiete mtl. nettokalt
  Leerstandsquote
  Büroflächenbestand

„Die Pandemie hat dazu geführt, dass bisherige Organisationsmodelle auf dem Prüfstand stehen. Die zentrale Frage, wie künftig gearbeitet werden soll, beschäftigt nahezu jedes Unternehmen. Auslaufende Mietverträge werden derzeit vermehrt als Chance begriffen, mit neuen Organisationsstrukturen an alternativen Standorten durchzustarten.“

Andreas Rehberg | Geschäftsführer

Flächenumsatz

Große Bereitschaft zur Veränderung

Die wirtschaftliche Erholung in Deutschland lässt sich mittlerweile auch am Flächenumsatz ablesen. Mit einem Umsatzergebnis von 135.000 m² im 3. Quartal 2021 demonstrierte der Hamburger Markt für Bürovermietungen seine zunehmende Dynamik. Insgesamt belief sich die Summe der bisher vermieteten und eigengenutzten Büroflächen in Hamburg auf 360.000 m². Gegenüber dem durch Corona geprägten Vorjahreszeitraum ist dies ein Anstieg von 44%. Eigennutzer kamen mit rund 26.000 m² auf einen Anteil von 7%, geringfügig weniger als im Vorjahresquartal.

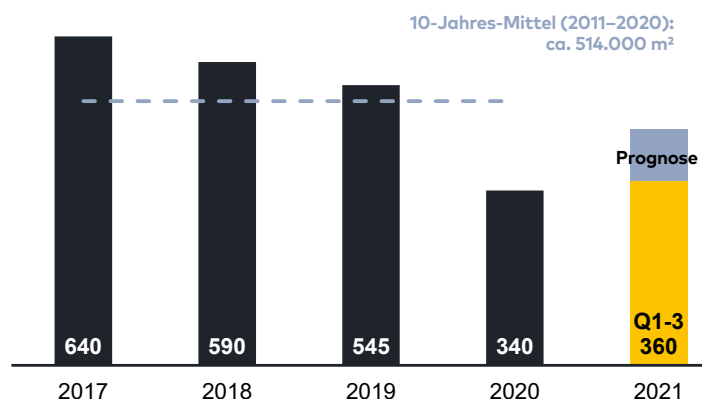
Das Segment über 5.000 m² erzielte in den ersten drei Quartalen mit insgesamt 10 Verträgen einen Anteil von 34% (121.300 m²). Bisher größter Abschluss des Jahres war der Neuabschluss aus dem 3. Quartal durch die Berenberg Bank im Neubauprojekt „Ipanema“ am Überseering 30 in der City Nord. Auf insgesamt rund 19.200 m² will die Bank dort zukünftig alle ihre Abteilungen unter einem Dach vereinen. Der

bisherige Standort am Neuen Jungfernstieg in der City weist einen hohen Sanierungsbedarf auf, der nicht im laufenden Betrieb behoben werden kann. Der Umzug in den Neubau soll mit Fertigstellung des Büroturms ab 2024 erfolgen.

Zweitgrößter Abschluss war der Vertrag der Stadt im „Michaelis Quartier“ (Ludwig-Erhard-Straße 11-17, City) über rund 17.600 m² Bürofläche, gefolgt von dem Eigennutzerbaustart der Techniker Krankenkasse für einen Erweiterungsbauprojekt an der Bramfelder Chaussee 160-164 (ca. 14.800 m², Hamburg Ost) im 3. Quartal. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Ende 2023 geplant.

Flächenumsatz

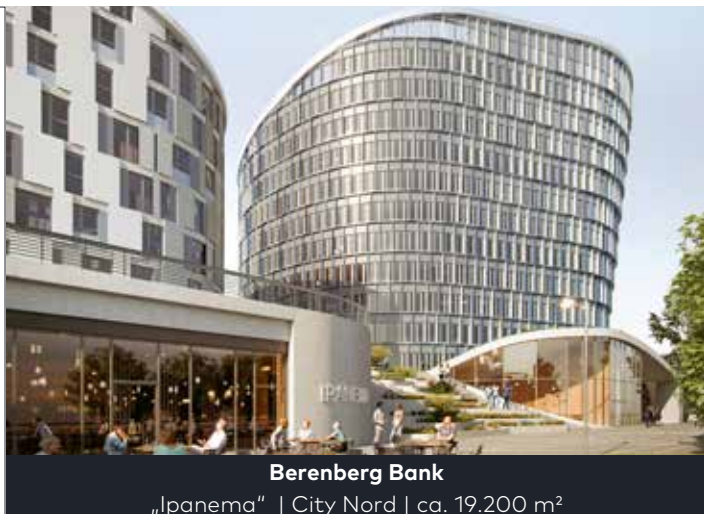
2017–2021/Q1-3 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

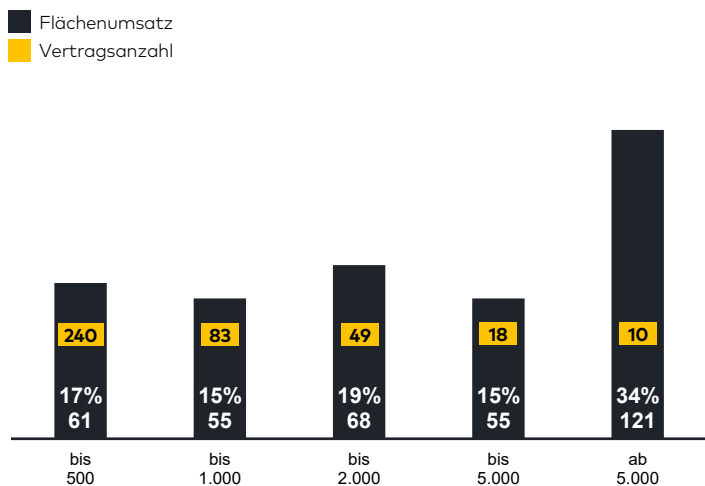
Ausgewählte TOP-Abschlüsse 2021/Q1-3

- 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. Signal Iduna (Erweiterung) | City Nord**
„Kap 5“ | Kapstadtring 5 | ca. 13.000 m²
- 5. Sysmex Deutschland | Eppendorf**
„Büro-Campus“ | Deelböge 19 | ca. 13.000 m²



Flächenumsatz

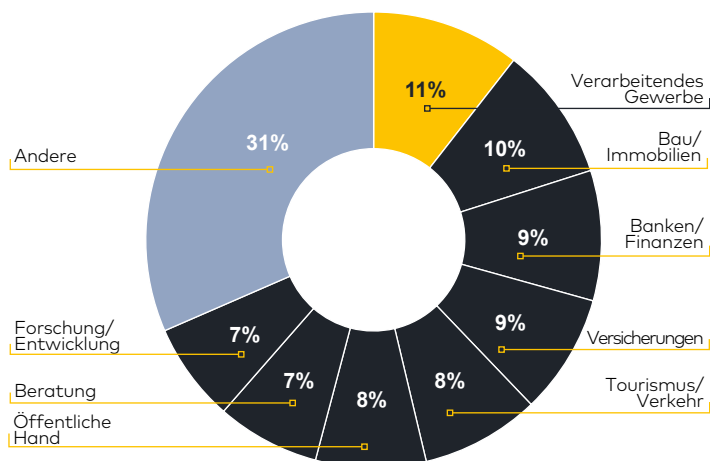
2021/Q1-3 | in 1.000 m² | nach Mietgröße | Anzahl Mietverträge



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Flächenumsatz

2021/Q1-3 | nach Branchen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Trotz des deutlich gestiegenen Flächenumsatzes lag die Vertragsanzahl in den ersten drei Quartalen mit rund 400 registrierten Verträgen in etwa auf Vorjahresniveau. Mit einem Plus von knapp 300 m² stieg das durchschnittliche Vertragsvolumen auf rund 900 m² an.

Im Hinblick auf die Verteilung des Flächenumsatzes auf die Hamburger Teilmärkte führte die City mit großem Abstand das Feld an. Mit einem Umsatzanteil von 23% und rund 82.800 m² profitierte die City von insgesamt drei Abschlüssen mit mehr als 4.000 m². Neben den Verträgen der Stadt im „Michaelis Quartier“ und der Anmietung der Reederei Hamburg Süd in dem Objekt „Herrlichkeit“ am Rödingsmarkt (ca. 7.000 m²) aus dem 1. Halbjahr gab es in diesem Größensegment im 3. Quartal auch einen Neuabschluss. Das Schifffahrtsunternehmen Hapag Lloyd mietete rund 4.800 m² Bürofläche im Bestandobjekt „Ballin Fleur“ in der Rosenstraße 9-11. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird das Unternehmen voraussichtlich Mitte 2022 einziehen. Als zweitstärkster Teilmarkt mit einem Umsatzanteil von 12% und rund 44.600 m² positionierte sich die City Nord, die mit den Abschlüssen der Berenberg Bank im „Ipanema“, der Signal Iduna Erweiterung im „Kap 5“ sowie der Deutschen Bank im „Oval Office“ gleich drei Großabschlüsse mit mehr als 5.000 m² Fläche für sich verbuchen konnte. Als drittstärkster Teilmarkt folgte die City Süd. Dort blieb der Anteil am Flächenumsatz (10%, 37.100 m²) mit einem Minus von 13% hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Größter Vertrag war der Abschluss durch die zur E.ON-Gruppe gehörende e.kundenservice Netz im Neubauprojekt „7Nine“ am Normannenweg aus dem zweiten Jahresviertel.

Die Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes erwiesen sich auch zum Ende des 3. Quartals als wichtigste Flächenabnehmer mit einem Anteil am Flächenumsatz von 11% (ca. 37.800 m²). Getragen wurde der Umsatz vor allem durch die Großabschlüsse Wintershall Dea (Am Lohsepark 67-69) und der bereits erwähnten E.ON-Gruppe. Die Bereiche Bau/Immobilien mit einem Umsatzanteil von 10% (ca. 34.200 m²) sowie Banken/Finanzen mit einem Anteil von 9% (ca. 33.100 m²) folgten als zweit- und drittstärkste Branchen.

Mieten

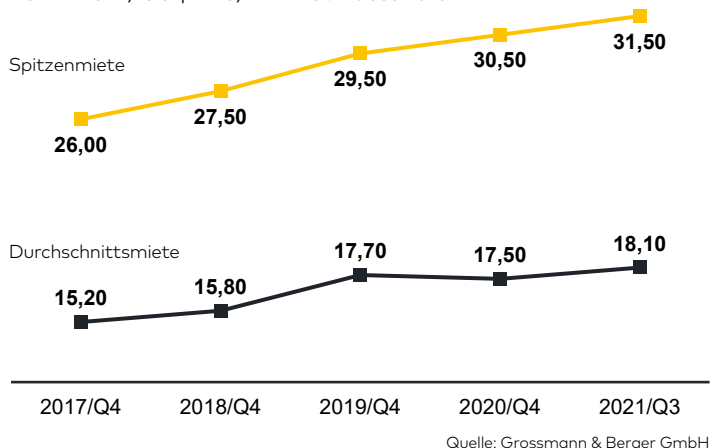
Preisspirale bei Baukosten lässt Neubaumieten steigen

Großvolumige Abschlüsse in Neubauprojekten mit entsprechend hohem Mietniveau sorgten für einen neuen Höchstwert bei der flächengewichteten Durchschnittsmiete. Diese legte im Vorjahresvergleich um 4,6% auf 18,10 €/m²/mtl. zu. Dabei bilden alle Verträge der letzten zwölf Monate die Basis für die Berechnung. Somit wurden beispielsweise neben den Neuabschlüssen im „Ipanema“ und dem Büro-Campus Deelböge auch der Großvertrag der Hamburg Commercial Bank im „Elbtower“ aus dem 4. Quartal 2020 berücksichtigt.

Die Spitzenmiete (oberstes Preissegment mit einem Marktanteil von 3% des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen zwölf Monaten) kletterte im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls nach oben und stieg um 3,3% von 30,50 auf 31,50 €/m²/mtl. Insgesamt ist für hochwertige Büroprojekte in zentralen Lagen das Preisniveau gestiegen. Hierfür ist unter anderem die Preisspirale bei den Baukosten verantwortlich, die derzeit bei vielen Entwicklern ein Unsicherheitsfaktor in der Projektkalkulationen darstellt.

Spitzen- und Durchschnittsmieten

2017–2021/Q3 | in €/m² mtl. nettokalt



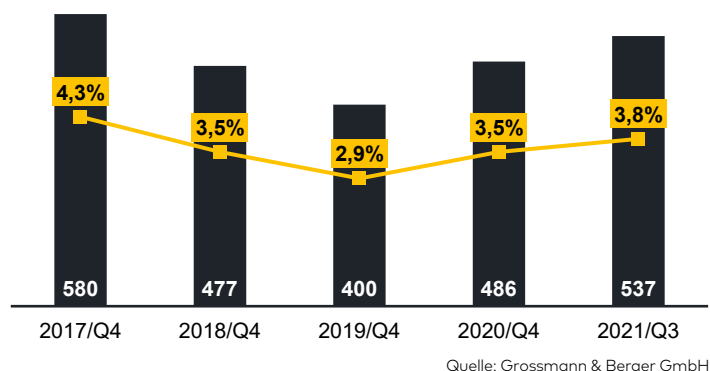
Flächenangebot und Leerstand

Rückläufiger Trend bei Untermietflächen

Der Leerstand von Büroflächen in Hamburg stabilisierte sich bei 3,8% auf etwas höherem Niveau als vor einem Jahr mit 3,3%, blieb aber gegenüber dem Vorquartal unverändert. Das kurzfristige Flächenangebot erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 73.000 m², gegenüber dem Vorquartal um nur rund 2.000 m² auf insgesamt knapp 537.000 m². Für Interessenten dürfte sich die Lage im Jahresverlauf dennoch weiter entspannen, da das Büroflächenangebot zunehmen wird. Zum 3. Quartal 2022 könnte die Leerstandsquote in den Bereich von 4,7% ansteigen. Anders als noch zu Jahresanfang erwartet, zeichnete sich bei Untermietflächen im Vergleich zum Vorquartal ein rückläufiger Trend ab, da viele Firmen ihre Flächen teilweise doch selbst weiternutzen. Die meisten Unternehmen, die Flächenpotenziale für Untervermietungen haben, scheuen voreilige Entscheidungen und warten darum die weitere Entwicklung ab. Zudem ist die Vermarktung von Untermietflächen häufig mit einigen Hürden verbunden, wie begrenzte Vertragslaufzeiten, die Nicht-Umsetzbarkeit von Änderungswünschen oder nicht vorhandene Umbaubudgets. Rein rechnerisch hat das Volumen von Untermietflächen im Vorjahresvergleich jedoch auf 48.500 m² gegenüber 30.300 m² zugenommen.

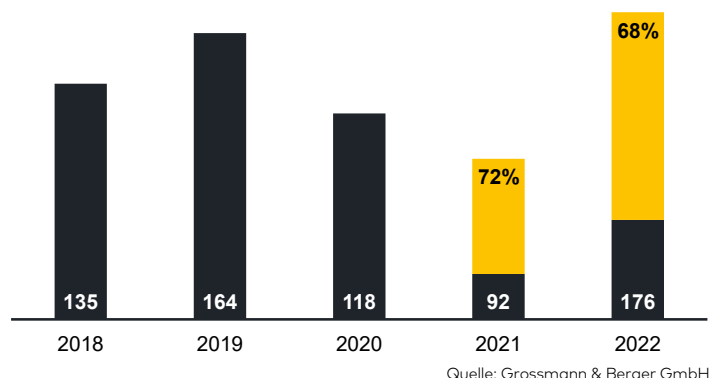
Leerstand | Leerstandsrate

2017–2021/Q3 | in 1.000 m²



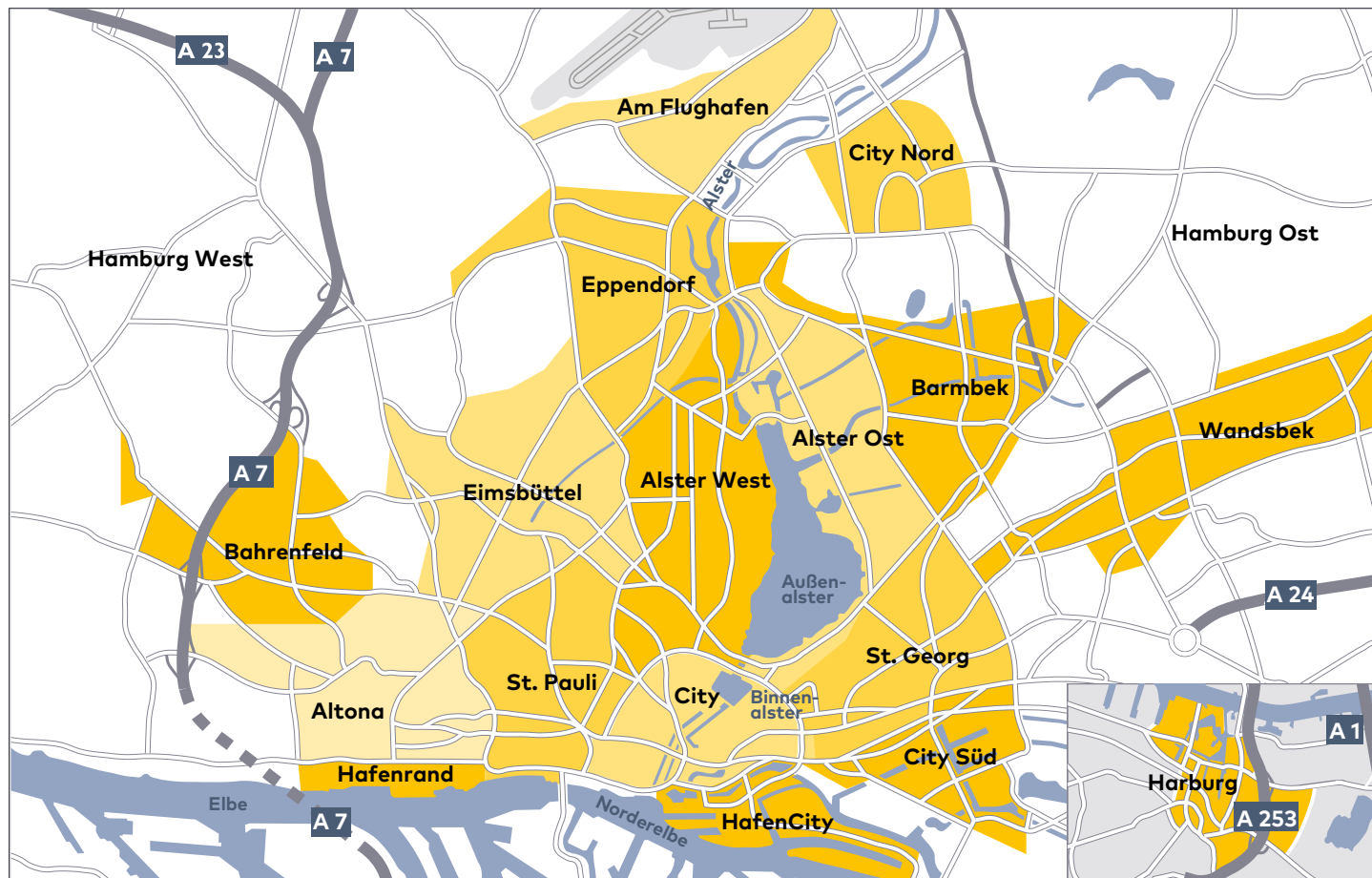
Fertigstellungen | Vorvermietungsquote

2018–2022 | in 1.000 m²



Auch die Baubranche ist von Materialengpässen aufgrund der durch die Corona-Pandemie unterbrochenen Lieferketten betroffen. In der Folge kam es bei einigen Projekten zu Verzögerungen. Zum Stand Ende 3. Quartal werden für die Jahre 2021 und 2022 zusammen rund 30 Büroprojektfertigstellungen mit einem Gesamtvolumen von 268.000 m² erwartet. Bei einer Vorvermietungsquote von 69% kommen rund 83.000 m² spekulativ auf den Markt. Derweil ist für 2023 das voraussichtliche Fertigstellungsvolumen auf 435.000 m² (31 Projekte) angestiegen. Hier wird mit 263.000 m² ein großes Büroflächenvolumen spekulativ auf den Markt kommen.

Büro-Teilmärkte Hamburg im Überblick 2021/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 2021/2022 in m ²
1 City	82.800	112.500	3,8%	12,00 – 35,00	22,20	68.000
2 Hafencity	29.500	29.800	5,4%	16,20 – 27,00	25,30	5.000
3 Hafenrand	9.700	22.200	10,4%	13,50 – 23,00	18,60	0
4 Alster West	2.200	9.200	1,7%	18,70 – 20,50	21,00	0
5 Alster Ost	5.800	3.600	1,1%	11,50 – 20,00	16,30	0
6 St. Georg	3.600	24.000	5,4%	13,50 – 16,00	15,50	5.000
7 City Süd	37.100	95.700	5,7%	8,00 – 17,50	15,20	7.000
8 St. Pauli	7.200	5.800	1,3%	8,00 – 23,00	19,00	3.000
9 Altona	16.600	25.300	3,4%	10,00 – 20,00	16,80	3.000
10 Bahrenfeld	14.800	58.200	12,2%	10,00 – 16,90	15,60	22.000
11 Eimsbüttel	11.900	7.600	3,5%	8,00 – 17,50	11,50	0
12 Eppendorf	21.200	9.700	3,1%	12,30 – 18,50	16,90	4.000
13 Am Flughafen	6.800	27.100	3,2%	8,50 – 15,00	11,30	0
14 City Nord	44.600	6.400	1,1%	11,50 – 16,00	17,20	23.000
15 Barmbek	6.800	12.400	2,1%	10,50 – 16,50	12,40	0
16 Wandsbek	4.700	39.600	6,4%	8,50 – 16,00	12,10	21.000
17 Harburg	14.800	13.800	1,5%	7,50 – 14,80	12,10	6.000
18 Hamburg Ost	34.200	22.200	2,3%	5,00 – 18,70	14,10	101.000
19 Hamburg West	5.800	11.600	2,7%	9,30 – 19,00	11,80	0
Gesamt	360.000	536.700	3,8%	5,00 – 35,00	18,10	268.000

Ausblick

Büromarkt auf Erholungskurs: Vor-Corona-Niveau im Jahresverlauf 2022 erwartet

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit habe sich im Zuge der Herbstbelebung die Zahl der Arbeitslosen im September 2021 verringert. Die Arbeitslosenquote sei auf 5,4% gesunken, 0,8%-Punkte niedriger als im September 2020. Dabei entwickle sich der Arbeitsmarkt weiterhin positiv und die Beschäftigung wachse und läge wieder über ihrem jeweiligen Vorkrisenniveau. In Hamburg habe die Arbeitslosenquote im September bei 7,0% gelegen, nach 7,3% im August und 8,0% im September 2020. Dabei würden die Hamburger Unternehmen wieder deutlich mehr Personal einstellen und lägen damit im Bundestrend. So sei auch laut ifo Institut das ifo Beschäftigungsbarometer im September auf 104,3 Punkte gestiegen, von 103,6 Punkten im August. Das sei der höchste Wert seit Oktober 2018. Die fortschreitenden Öffnungen in vielen Branchen trügen dabei zu einem ständigen Anstieg der Beschäftigung bei. Bei den Dienstleistern plane insbesondere die IT-Branche Mitarbeiter einzustellen. Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft habe jedoch insgesamt erneut einen Dämpfer erhalten. Der ifo Geschäftsklimaindex sei im September auf 98,8 Punkte gefallen, nach 99,6 Punkten im August. Die Unternehmen würden grundsätzlich skeptischer auf die kommenden Monate blicken. Die Probleme bei der Beschaffung von Rohstoffen und Vorprodukten bremsten, laut ifo Angaben, die deutsche Konjunktur. Die Industrie erlebe eine Flaschenhals-Rezession. Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) beobachtet unterdessen eine verhaltene Erholung der deutschen Wirtschaft. Dank der Impffortschritte und der damit einhergehenden

Lockerungen sei die deutsche Wirtschaft seit dem Frühjahr wieder auf Erholungskurs, doch würde dieser, nach Meinung des HWWI, durch neuerlich steigende Infektionszahlen und Materialengpässe gebremst. Somit hat das Institut seine Konjunkturprognose entsprechend angepasst und erwartet nunmehr für 2021 ein Plus von 2,5% und für 2022 ein Plus von 3,5%. Damit würde das Vor-Corona-Niveau von Ende 2019 erst wieder im Laufe von 2022 erreicht werden.

Flächenumsatz: Der Hamburger Büromarkt befindet sich auf Erholungskurs. Für das letzte Jahresviertel wird mit einer anhaltenden Marktbelebung gerechnet. Der Jahresflächenumsatz wird voraussichtlich im Bereich von 460.000 m² liegen und mit einem Plus von rund 35% über dem Niveau des Krisenjahres 2020 abschneiden.

Mietpreise: Für die Spitzenmiete zeichnen sich Stabilisierungstendenzen auf dem gegenwärtig hohen Niveau ab. Bei geringer Absorptionsrate des höherpreisigen Büroflächenangebots im 4. Quartal könnte die flächengewichtete Durchschnittsmiete zum Jahresende wieder etwas nachgeben.

Flächenangebot: Auch wenn das Flächenangebot zuletzt stabil geblieben war, nimmt das Angebot perspektivisch weiter zu. Für Ende des 3. Quartals 2022 könnte die Leerstandquote in den Bereich von 4,7% anwachsen. Das Angebot an Untermietflächen wird sich derweil aller Voraussicht nach auf dem derzeitigen Niveau stabilisieren.



„ATLANTIC HAUS“ Bernhard-Nocht-Straße/Zirkusweg | ca. 16.200 m² | ab Mitte 2022

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: „Ipanema“ © beyond visual arts GmbH, PEG 7. Objektgesellschaft mbH, Seite 6: „Atlantic Haus“ © Peter Hauner.

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