

# Research Hamburg

Büromarktbericht Hamburg  
1. Halbjahr 2017

*Office Market Report Hamburg  
1<sup>st</sup> Half Year 2017*

Den Markt im Blick.

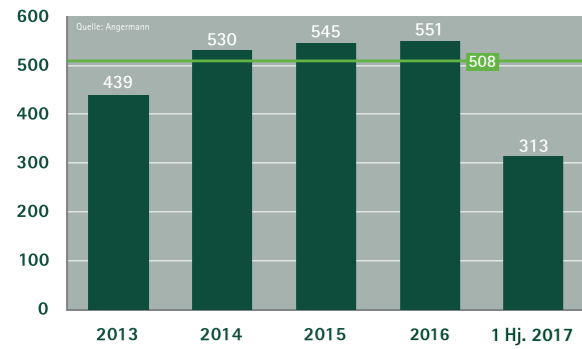


Willkommen am  
Stand B2,224

4.-6. Oktober 2017  
Messe München

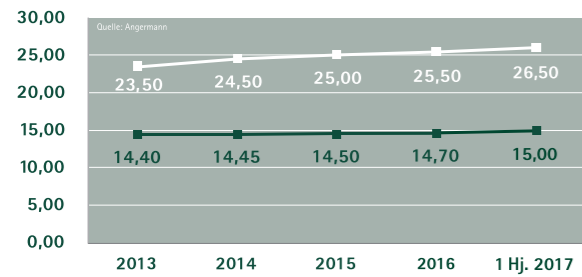


## Büroflächenumsatz, Office Take-up Hamburg 2013-2017



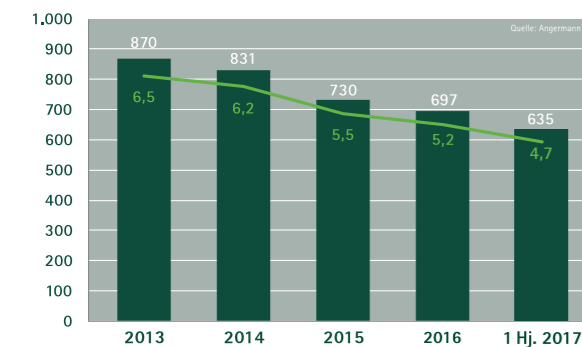
■ Vermietungsleistung, Take-up  
— 10-Jahres-Durchschnitt, 10 year average

## Büromieten, Office Rents Hamburg 2013-2017



— Spitzenmiete, Top-rent  
— Durchschnittsmiete, Average rent

## Büroflächenleerstand, Vacancy Hamburg 2013-2017



■ Leerstand in 1.000 m², Vacancy in 1,000 sqm  
— Leerstansquote in %, Vacancy rate in %

## Run auf Hamburger Büroflächen hält unvermindert an

Hamburgs Büromarkt bleibt geprägt von einer guten Nachfrage und einer hohen Abschlussfreudigkeit der Mieter. Die Vermietungsleistung beläuft sich nach dem ersten Halbjahr 2017 auf ca. 313.000 m². Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet das überdurchschnittlich gute Ergebnis eine Steigerung von 31 %. Für die zweite Jahreshälfte kann ebenfalls von sehr guten Vermietungsumsätzen in der Hansestadt ausgegangen werden. So befinden sich allein im Segment über 5.000 m² mehr als 15 Gesuche in der Pipeline. Insgesamt erscheint somit ein Umsatz von deutlich über 500.000 m² für das Gesamtjahr realistisch. Schwierig gestaltet sich für Hamburgs Büromieter allerdings das immer niedriger werdende Angebot an freien Flächen. Auch im Verlauf des zweiten Quartals 2017 sank der Leerstand und beträgt nunmehr nur noch ca. 635.000 m². Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 13.500.000 m² entspricht dies einer Leerstandsquote von 4,7 %. Für die Vermieter geht diese Entwicklung mit einer stetigen Verbesserung ihrer Verhandlungsposition einher. Es ist deshalb zu erwarten, dass die Bereitschaft Incentives zu gewähren, insbesondere bei hochwertigen Flächen in den zentralen Bürolagen, weiter abnimmt.

## Run on the Hamburg office market continues

Hamburg's office market is characterised by a good level of demand, with tenants showing a high degree of willingness to conclude new leases. At the end of the first half of 2017, take-up reached 313,000 sqm. This above-average result is 31% higher compared to the same period last year and letting take-up can be expected to remain at a high level in the second half of the year. There are currently over 15 open enquiries for space greater than 5,000 sqm, and a total year-end result far in excess of 500,000 sqm can be considered a realistic proposition. However, the dwindling supply of available space is making the situation increasingly difficult for Hamburg's office tenants. The vacancy rate also reduced in the second quarter of 2017, to reach 635,000 sqm. Based on a total office stock of 13,500,000 sqm, this equates to a vacancy rate of 4.7%. For landlords, this trend means a steady improvement in their negotiating positions. It can therefore be expected that their willingness to grant incentives, especially for high-quality premises in central office locations, will continue to diminish.

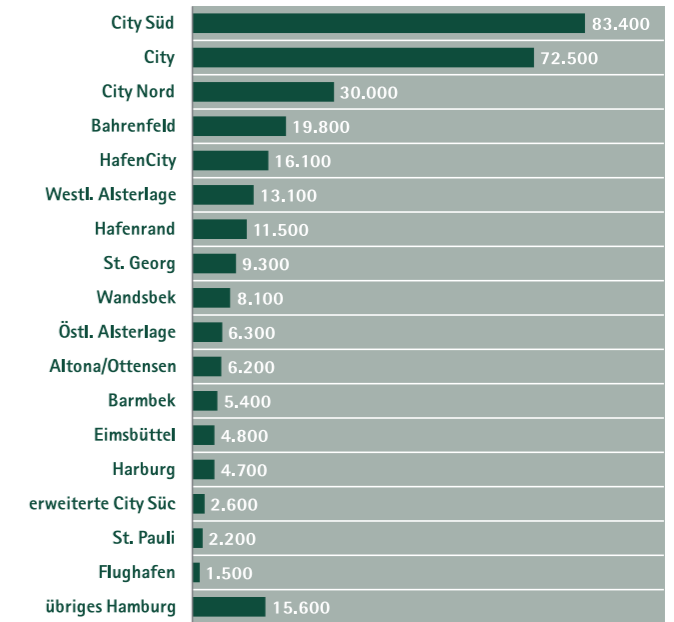
## Büromieten ziehen an

Bedingt durch das immer knapper werdende Büroflächenangebot und die hohe Qualität vieler Büroflächen ziehen die Büromieten in Hamburg an. So erhöhte sich die Spitzenmiete gegenüber dem ersten Quartal 2017 von 25,50 €/m² auf 26,50 €/m². Moderater fällt die Erhöhung bei der Durchschnittsmiete aus, die statt 14,90 €/m² nunmehr 15,00 €/m² beträgt. Auch in den kommenden Monaten ist mit einer Verstärkung des Trends und weiteren Anhebungen zu rechnen. Aktivste Branche war im ersten Halbjahr 2017 der Industriesektor mit einem Flächenumsatz von ca. 49.800 m². Dahinter folgen die Beratungsbranche mit ca. 30.100 m² sowie der Dienstleistungssektor mit ca. 29.000 m². Im Stadtteilranking hat die City Süd, auch durch die ca. 34.500 m² große Anmietung von Olympus im Heidenkampsweg, die Führung übernommen. Insgesamt wurden in dem Quartier ca. 83.400 m² vermietet. Auf dem zweiten Platz folgt die City mit einer Vermietungsleistung von ca. 72.500 m². Erst auf dem fünften Rang befindet sich mit ca. 16.100 m² die Hafencity. Allerdings ist das Büroflächenangebot in dem Stadtteil mit einem Leerstand von gerade einmal ca. 22.600 m² auch besonders gering.

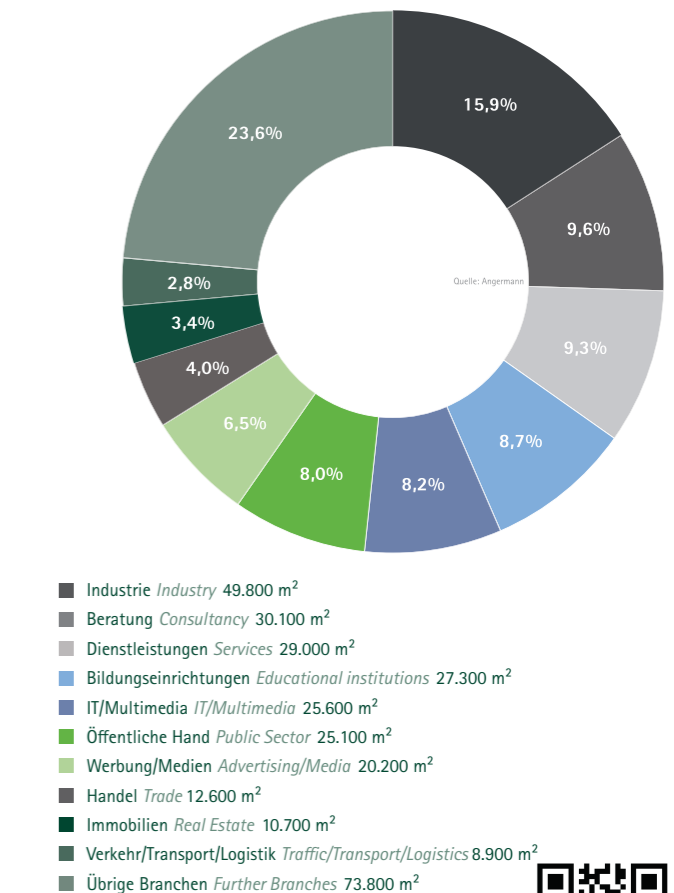
## Office rents rise

Office rents in Hamburg are rising in response to the increasing scarcity and high quality of the available office space, with the prime rent rising from €25.50 to €26.50/sqm since the first quarter of 2017. The increase in the average rent is more moderate and it now stands at €15.00 compared to €14.90/sqm. This trend can be expected to intensify and therefore rents are likely to rise over the coming months. The most active sector in the first half of 2017 was Manufacturing, with space take-up of approx. 49,800 sqm. Consultancy and the Service Sector followed in second and third place with around 30,100 sqm and 29,000 sqm, respectively. In the submarket ranking, City South took the lead with total take-up of 83,400 sqm, including the Olympus letting of 34,500 sqm of office premises in Heidenkampsweg. City followed in the second place with around 72,500 sqm. Surprisingly, Hafencity managed to secure just fifth place with approx. 16,100 sqm; however, the supply of available office space here is particularly low, with vacancy of just 22,600 sqm.

## Büroflächenumsatz Lagen Office take-up according to locations Hamburg 1. Halbjahr 2017, 1<sup>st</sup> Half Year 2017



## Top-Ten-Branchen Büroflächenvermietung Top 10 sectors office space take-up Hamburg 1. Halbjahr 2017, 1<sup>st</sup> Half Year 2017






















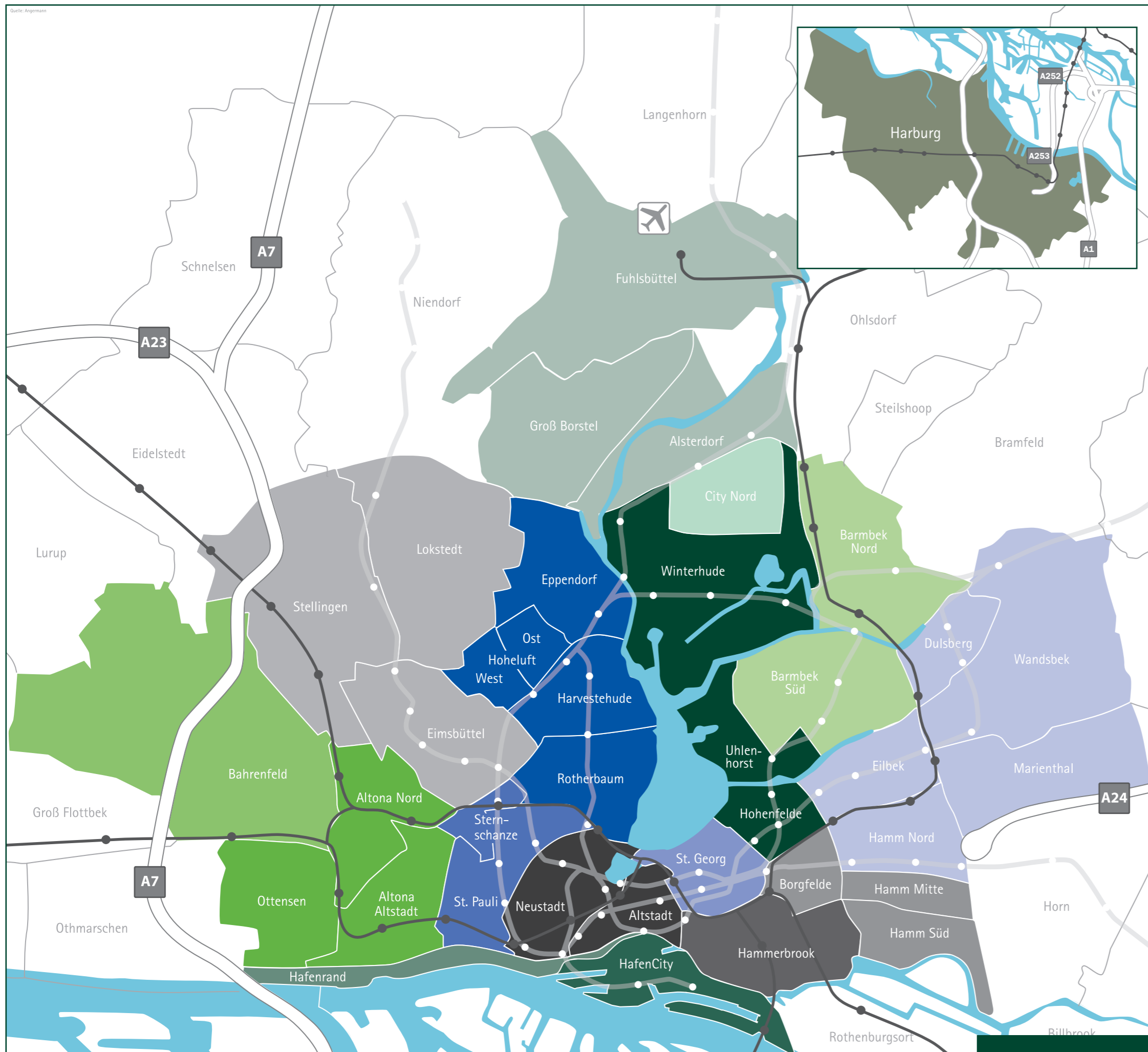
**Hamburger Büromieten im Überblick**

Angaben in ca. €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

*Hamburg Office Rents at a Glance*

Information in ca. €/sqm net rent plus service charges and VA

	Altona/Ottensen	18,00 - 15,00
	Bahrenfeld	8,00 - 14,50
	Barmbek	10,00 - 12,50
	City	13,50 - 26,50
	City Nord	9,00 - 12,00
	City Süd	8,00 - 14,00
	erweiterte City Süd	8,00 - 10,00
	Eimsbüttel	9,00 - 14,50
	Flughafen	8,50 - 12,50
	HafenCity	15,50 - 22,00
	Hafenrand	12,50 - 19,50
	östliche Alsterlage	10,00 - 14,50
	westliche Alsterlage	11,50 - 19,50
	St. Pauli	12,50 - 21,00
	St. Georg	12,00 - 20,00
	Wandsbek	7,00 - 12,50
	Harburg	8,00 - 12,50
	Hamburger U-Bahnnetz, <i>underground</i>	
	Hamburger S-Bahnnetz, <i>railway</i>	



## Im Fokus: City, City Süd und Hafencity, *Focus on the City, City Süd and Hafencity*

Hamburg 1. Halbjahr 2017, 1<sup>st</sup> Half Year 2017

Büromarkt <i>Office market</i>	Flächenumsatz in m <sup>2</sup> <i>Take-up in sqm</i>	Miete in €/m <sup>2</sup> <i>Rent in €/sqm</i>	Leerstand in m <sup>2</sup> - gesamt / Quote <i>Vacancy in sqm- total / rate</i>	Flächen im Bau in m <sup>2</sup> gesamt / verfügbar <i>Spaces under construction in sqm - total / available</i>
City	72.500	13,00 - 26,50	150.000 / 4,8 %	110.000 / 65.000
City Süd	83.400	8,00 - 14,00	108.000 / 7,0 %	48.500 / 14.000
Hafencity	16.100	15,50 - 22,00	22.600 / 3,5 %	31.600 / 29.300

Quelle: Angermann

## Top-10 Büroanmietungen, *Top 10 office deals*

Hamburg 1. Halbjahr 2017, 1<sup>st</sup> Half Year 2017

1.	OLYMPUS Europa SE & Co. KG	Heidenkampsweg	2. Quartal	34.500 m <sup>2</sup>
2.	Universität Hamburg	Überseering 35	1. Quartal	19.740 m <sup>2</sup>
3.	Behörde für Schule und Berufsbildung	Amsinckstraße 28	1. Quartal	8.360 m <sup>2</sup>
4.	WeWork	Axel-Springer-Platz 3	1. Quartal	7.880 m <sup>2</sup>
5.	Hogan Lovells	Ballindamm 33 / Hermannstraße 8	1. Quartal	6.950 m <sup>2</sup>
6.	Behörde für Schule und Berufsbildung	Amsinckstraße 34	1. Quartal	6.450 m <sup>2</sup>
7.	Pixelpark AG	Ernst-Merck-Straße 9	2. Quartal	5.650 m <sup>2</sup>
8.	Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis	Max-Zelck-Straße	2. Quartal	4.000 m <sup>2</sup>
9.	Max-Planck-Institut	Luruper Chaussee 149	2. Quartal	3.500 m <sup>2</sup>
10.	Bundesagentur für Arbeit	Harburger Schloßstraße 6-12	2. Quartal	3.500 m <sup>2</sup>

Quelle: Angermann

Beim Blick auf die Liste der Top-Ten Büroanmietungen fällt auf, dass fünf Mietverträge (Olympus, Hogan Lovells, Pixelpark, Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis, Max-Planck-Institut) mit einer Gesamtfläche von ca. 54.600 m<sup>2</sup> in noch nicht fertiggestellten Neubauprojekten abgeschlossen wurden. Sie waren somit ein entscheidender Faktor, dass trotz des rückläufigen Leerstands erneut ein hoher Büroflächenumsatz erzielt werden konnte. Die meisten Mietverträge wurden bislang im Flächensegment zwischen 250 und 700 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Die in diesem Bereich erwirtschaftete Vermietungsleistung von ca. 68.100 m<sup>2</sup> bedeutet jedoch nur einen Umsatzanteil von 22 %. Der größte Anteil am Gesamtflächenumsatz entfällt mit 54 % (ca. 168.100 m<sup>2</sup>) auf das Segment über 1.500 m<sup>2</sup>.

*Looking at the list of top ten office rentals, five leases (Olympus, Hogan Lovells, Pixelpark, Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis, Max Planck Institute) with a total area of 54,600 sqm have been concluded in unfinished project developments. They made a decisive contribution to achieving a high office space take-up despite the declining volume of vacancy. To-date, most leases have been concluded in the 250 - 700 sqm size category; however, the 68,100 sqm of take-up achieved in this segment equates to just 22% of total take-up. At 54% (168,100 sqm), the >1,500 sqm size category was responsible for most space take-up.*

Angermann Real Estate Advisory AG

Hamburg

Berlin

Stuttgart

Hannover

Frankfurt

Angermann Investment Advisory AG

ABC-Straße 35

Lennéstraße 1

Bolzstraße 3

Windmühlenstraße 3

Guillettstraße 48

20354 Hamburg

10785 Berlin

70173 Stuttgart

30159 Hannover

60325 Frankfurt am Main

info@angermann.de

Tel. +49 (0)40-34 34 36

Tel. +49 (0)30-23 08 28-0

Tel. +49 (0)711-22 45 15-50

Tel. +49 (0)511-93 61 92-0

Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0

www.bürosuche.de

Fax +49 (0)40-3 49 14-340

Fax +49 (0)30-23 08 28-56

Fax +49 (0)711-22 45 15-10

Fax +49 (0)511-93 61 92-22

Fax +49 (0)69-5 05 02 91-99

REAL ESTATE | MERGERS & ACQUISITIONS | BUSINESS CONSULTANTS | MACHINERY & FINANCE



Wir drucken auf Recyclingpapier, das mit dem Blauen Engel ausgezeichnet wurde.