

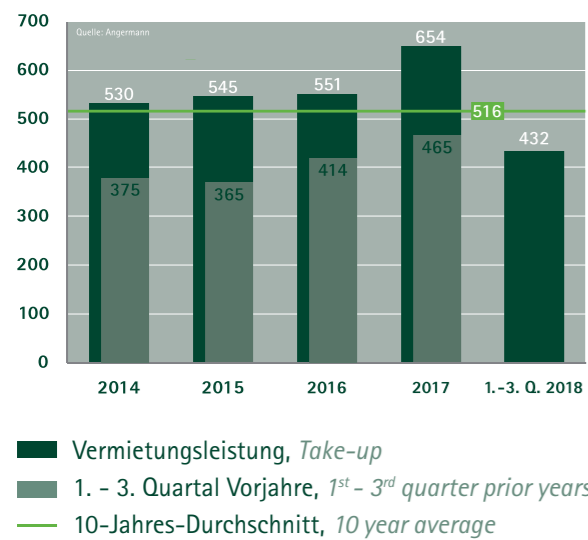
Research Hamburg

Büromarktbericht Hamburg
3. Quartal 2018

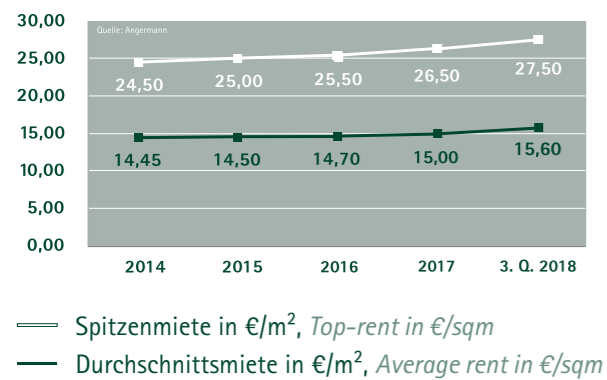
*Office Market Report Hamburg
3rd Quarter 2018*

Den Markt im Blick.

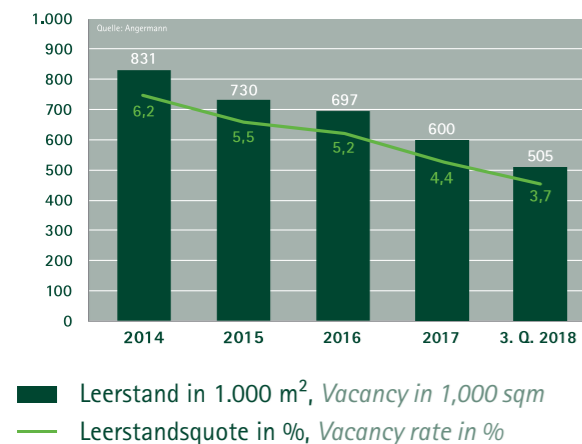
Büroflächenumsatz, Office Take-up Hamburg 2014-2018



Büromieten, Office Rents Hamburg 2014-2018



Büroflächenleerstand, Vacancy Hamburg 2014-2018



Überdurchschnittlicher Umsatz im Schatten des Rekordjahres

Hamburgs Büromieter bleiben abschlussfreudig. Mit ca. 163.000 m² fiel der Flächenumsatz im dritten Quartal nur unwesentlich geringer aus, als die ca. 165.000 m² Bürofläche, die im zweiten Quartal vermietet wurden. Nachdem der Jahresstart mit ca. 104.000 m² im ersten Quartal noch verhalten war, bedeutet der insgesamt nach neun Monaten erzielte Flächenumsatz von ca. 432.000 m² einmal mehr eine überdurchschnittliche Vermietungsleistung für die Hansestadt. Allerdings bewegt sich das Ergebnis etwas im Schatten des Rekordjahres 2017. Verglichen mit dem sehr umsatzstarken Vorjahreszeitraum wurden rund 7 % weniger vermietet. Für das Gesamtjahr erscheint ein Umsatz von bis zu 600.000 m² realistisch. Problematisch bleibt allerdings, dass die Vielzahl der offenen Gesuche nicht durch das vorhandene Angebot abgedeckt werden kann. Der Büroflächenleerstand ging einmal mehr zurück und beträgt nur noch ca. 505.000 m². Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 13,67 Mio. m² entspricht dies einer Leerstandsquote von 3,7 %. Neubauprojekte werden, zumindest mittelfristig, nicht für eine Entspannung des Büromarktes sorgen, da viele der bis 2021 fertigzustellenden Bürogebäude schon jetzt eine hohe Vorvermietungsrate aufweisen.

Take-up high but falls short of record year

Hamburg's office tenants remain eager to conclude contracts. At approx. 163,000 sqm, take-up in the third quarter was only slightly lower than the 165,000 sqm of office space leased in the second quarter. After a restrained start to the year with around 104,000 sqm in the first quarter, the total space take-up of approx. 432,000 sqm achieved after nine months once again represents an above-average letting performance for the Hanseatic city. However, the result still falls short of the record year 2017 with 7% less space taken up compared to the very strong take-up in the corresponding period last year. Take-up of up to 600,000 sqm should be achievable for the year as a whole. Nonetheless, the high number of outstanding enquiries cannot be satisfied by the existing supply and at approx. 505,000 sqm, the volume of vacancies has continued to decrease. Based on a total office stock of 13.67 million sqm, this equates to a vacancy rate of 3.7%. New construction projects will not ease the situation in the office market, at least in the medium term, as many of the office buildings scheduled for completion by 2021 already have a high pre-letting rate.

Steigende Büromieten in der Hansestadt

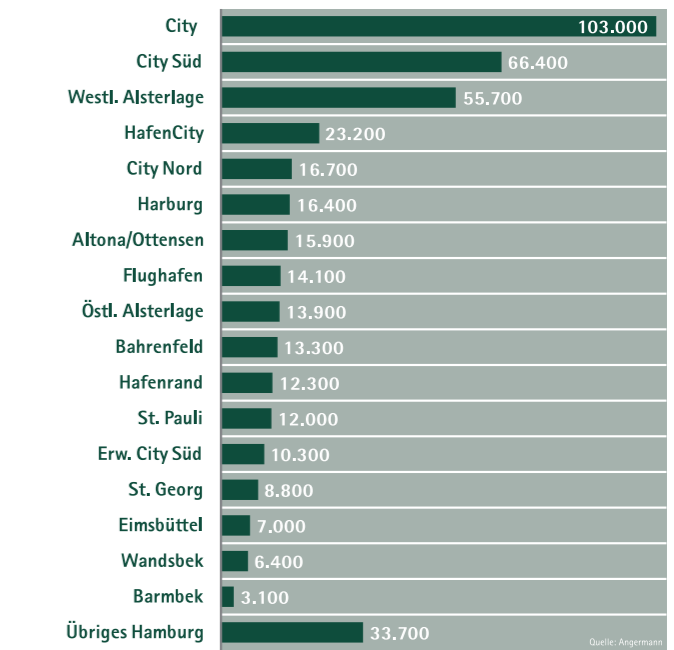
Die Spitzenmiete erhöhte sich gegenüber dem Vorquartal von 27,00 €/m² auf 27,50 €/m². Einen Anstieg verzeichnete auch die Durchschnittsmiete, die nunmehr 15,60 €/m² statt 15,25 €/m² beträgt. Hamburgs Büromieter können sich angesichts der immer größer werdenden Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage auf weitere Mietzinssteigerungen in den kommenden Monaten einstellen. Für die Realisierung etwaiger Umzugspläne ist es zudem ratsam, genügend Zeit einzuplanen. Dabei gilt, je größer das Gesuch, desto länger sollte die Vorlaufzeit sein. So sind bei Gesuchen über 3.000 m² mindestens 24 Monate erforderlich. Ein Indiz für die derzeit angespannte Situation auf dem Hamburger Büromarkt ist, dass 42 % (ca. 180.600 m²) der bislang erbrachten Vermietungsleistung auf Neubau- und Revitalisierungsprojekte entfallen. Umsatzstärkster Wirtschaftszweig war nach den ersten neun Monaten 2018 mit ca. 71.600 m² Bürofläche der Industriesektor. Dahinter folgen die Dienstleistungsbranche mit ca. 51.500 m² sowie der Bereich IT/Multimedia mit ca. 48.400 m². Im Standortranking führt die City mit ca. 103.000 m² vor der City Süd mit ca. 66.400 m².

Rising office rents in the Hanseatic city

Both the prime and average rents increased over the quarter, from €27.00 to €27.50/sqm and €15.25 to €15.60/sqm, respectively. Hamburg's office tenants can expect further rent rises in the coming months due to the widening gap between supply and demand. It is also advisable to allow sufficient time for the realisation of any relocation plans. The larger the premises required, the longer the lead-in time should be. For example, a period of at least 24 months is required for enquiries for units larger than 3,000 sqm. It is clear how tense the situation is in the Hamburg office market at present from the fact that around 42% (approx. 180,600 sqm) of the take-up to date is attributable to new-build or refurbishment projects. After the first nine months of 2018, the strongest economic sector in terms of office space take-up was the industrial sector with approx. 71,600 sqm, followed by the service sector with 51,500 sqm and the IT/multimedia sector with 48,400 sqm. In the location ranking, the City led with approx. 103,000 sqm ahead of City Süd with approx. 66,400 sqm.

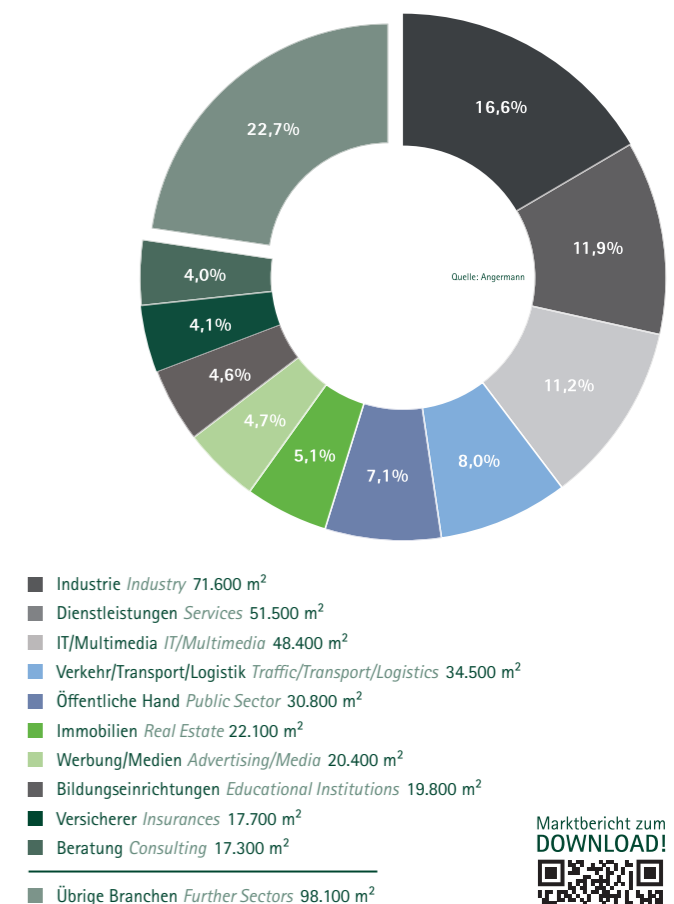
Büroflächenumsatz Lagen Office take-up according to locations

Hamburg 1. - 3. Quartal 2018, 1st - 3rd Quarter 2018



Top-Ten-Branchen Büroflächenvermietung Top 10 sectors office space take-up

Hamburg 1. - 3. Quartal 2018, 1st - 3rd Quarter 2018

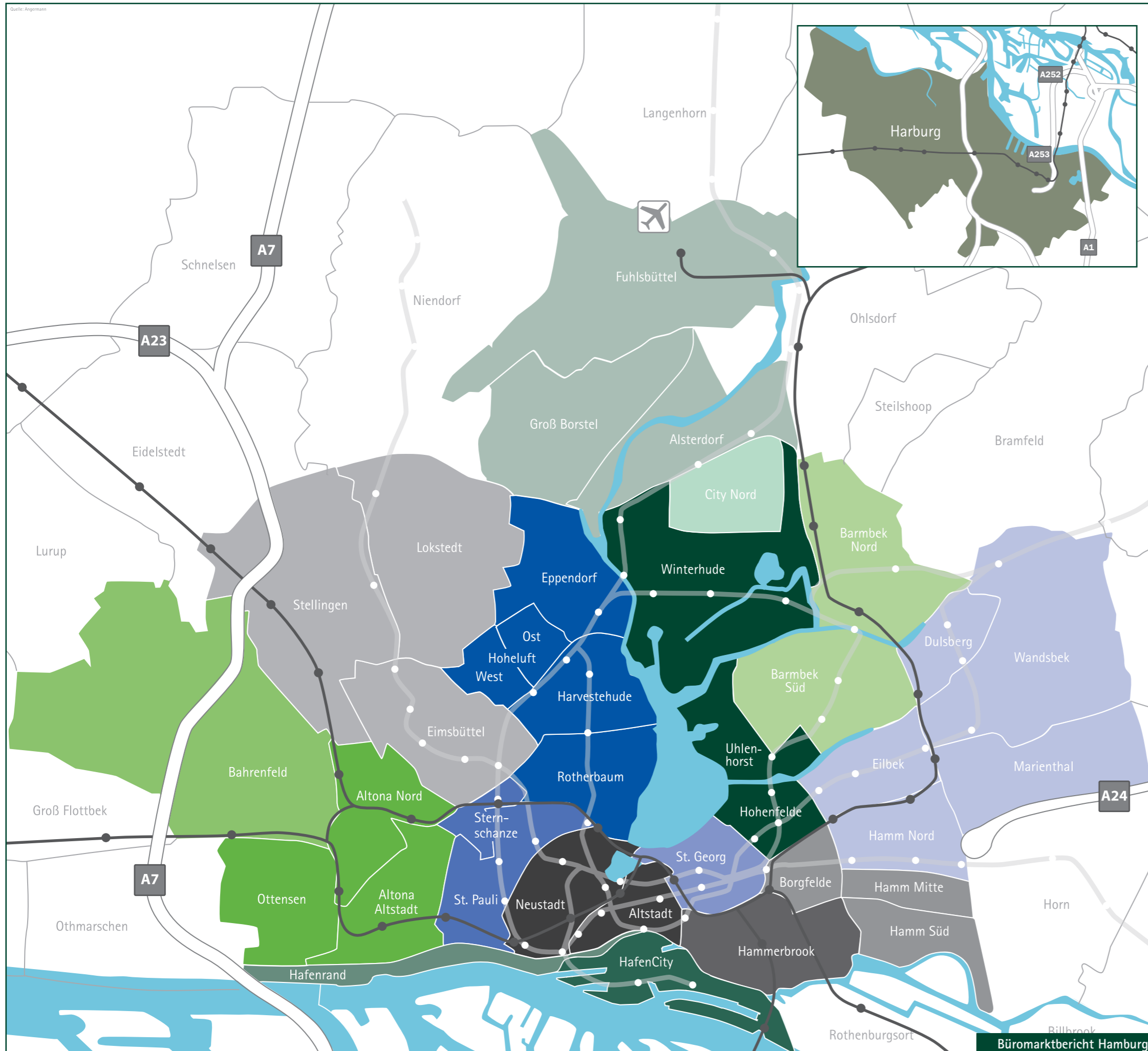


Hamburger Büromieten im Überblick

Angaben in ca. €/m² Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

Hamburg Office Rents at a Glance

Data stated in approx. €/sqm net rent plus service charges and VAT



Altona/Ottensen	11,00 - 17,00
Bahrenfeld	9,00 - 16,50
Barmbek	10,00 - 13,50
City	13,00 - 27,00
City Nord	9,50 - 13,50
City Süd	9,00 - 15,00
erweiterte City Süd	8,00 - 11,00
Eimsbüttel	9,00 - 14,50
Flughafen	9,00 - 12,50
HafenCity	16,50 - 24,50
Hafenrand	15,00 - 20,00
östliche Alsterlage	10,00 - 15,00
westliche Alsterlage	12,00 - 20,00
St. Pauli	13,00 - 20,00
St. Georg	12,00 - 20,00
Wandsbek	8,50 - 13,00
Harburg	8,50 - 12,50
Hamburger U-Bahnnetz, underground	
Hamburger S-Bahnnetz, railway	

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

Hamburg 1. – 3. Quartal 2018, 1st – 3rd Quarter 2018

Büromarkt <i>Office market</i>	Flächenumsatz in m ² <i>Take-up in sqm</i>	Miete in €/m ² <i>Rent in €/sqm</i>	Leerstand in m ² – gesamt / Quote <i>Vacancy in sqm – total / rate</i>	Flächen im Bau in m ² gesamt / verfügbar <i>Spaces under construction in sqm – total / available</i>
City	103.000	13,00 – 27,00	119.700 / 3,9 %	60.300 / 29.600
City Süd	66.400	9,00 – 15,00	70.500 / 4,7 %	48.500 / 5.500
HafenCity	23.200	16,50 – 24,50	32.100 / 4,7 %	12.400 / 2.800

Quelle: Angermann

Top-10 Büroanmietungen, *Top 10 office deals*

Hamburg 1. – 3. Quartal 2018, 1st – 3rd Quarter 2018

1. Beiersdorf AG	Tropfowitzstraße	3. Quartal	45.000 m ²
2. akquinet AG	Bramfelder Chaussee 106–112	3. Quartal	12.000 m ²
3. Signal Iduna Gruppe	Überseering 12	1. Quartal	10.000 m ²
4. Design Offices Hamburg GmbH	Heidenkampsweg	2. Quartal	8.600 m ²
5. f & w fördern und wohnen	Heidenkampsweg 96–98	2. Quartal	8.600 m ²
6. Harburg–Freudenberger Maschinenb. GmbH	Schlachthofstraße 5	2. Quartal	7.700 m ²
7. Behörde für Stadtentw. & Umwelt	Nagelsweg 47	2. Quartal	6.700 m ²
8. Europcar Autovermietung GmbH	Anckelmannsplatz 1	3. Quartal	5.600 m ²
9. Deutsche Lufthansa AG	Langenhorner Chaussee 623 – 625	2. Quartal	5.300 m ²
10. ZEABORN	Ludwig–Erhard–Straße 22	1. Quartal	5.150 m ²

Quelle: Angermann

Insgesamt drei Anmietungen aus dem dritten Quartal schafften es in die aktuelle Top-10-Dealliste, darunter auch der bislang größte Eigennutzerabschluss von der Beiersdorf AG mit ca. 45.000 m² in der Tropfowitzstraße. Auch die Vermietungen an die akquinet AG mit ca. 12.000 m² in der Bramfelder Chaussee sowie der Europcar Autovermietung mit ca. 5.600 m² im Berliner Bogen entfallen auf die vergangenen drei Monate. Die meisten Mietverträge wurden im bisherigen Jahresverlauf mit 207 Stück im Flächensegment zwischen 250 und 700 m² abgeschlossen. Die in diesem Bereich erwirtschaftete Vermietungsleistung von ca. 94.400 m² bedeutet jedoch lediglich einen Umsatzanteil von 22 %. Der größte Anteil am Gesamtflächenumsatz entfällt mit 55 % (ca. 238.600 m²) auf das Segment über 1.500 m².

Three lettings from the third quarter made it into the current Top 10 deal list, including Beiersdorf AG's largest owner-occupier deal to date in Tropfowitzstrasse (approx. 45,000 sqm). Even the lettings to akquinet AG in Bramfelder Chaussee (12,000 sqm) and Europcar Car Rental in Berliner Bogen (approx. 5,600 sqm) were concluded in the past three months.. So far this year, most leases (207) have been concluded in the 250 - 700 sqm size category; however, with space take-up of around 94.400 sqm, this size category currently accounts for just 22% of the total result. At 55% (238,600 sqm), the >1,500 sqm size category was responsible for most space take-up.

Angermann Real Estate Advisory AG

Angermann Investment Advisory AG
 info@angermann.de

www.bürosuche.de | www.angermann-realestate.de

Hamburg

ABC-Straße 35
 20354 Hamburg

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

Berlin

Lennéstraße 1

10785 Berlin
 Tel. +49 (0)30-23 08 28-0

Stuttgart

Bolzstraße 3
 70173 Stuttgart

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

Hannover

Windmühlenstraße 3
 30159 Hannover

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

Frankfurt

Guillettstraße 48

60325 Frankfurt am Main
 Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0