



**Büroflächen · Office Space**  
**Marktreport 2011 · Hamburg**



# Büromarkt Hamburg

## Office market Hamburg

Im ersten Halbjahr 2011 wurden in Hamburg 210.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Damit wurde eine Steigerung um 13,5 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum erzielt (185.000 m<sup>2</sup>). Die gute konjunkturelle Lage in Deutschland hat insbesondere in Hamburg zu einem deutlichen wirtschaftlichen Aufschwung geführt. Als Marktbesonderheit für die Hansestadt ist zu betonen, dass im betrachteten Zeitraum lediglich ein Mietabschluss über 5.000 m<sup>2</sup> zu Stande kam. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum wurden drei Abschlüsse in dieser Größenordnung verzeichnet. Zum soliden Vermietungsumsatz tragen besonders die kleineren und mittleren Unternehmen bei, die aufgrund der wirtschaftlichen Erholung ihre Flächenkapazitäten erhöhen müssen oder aus Imagegründen die Qualität sowie Lage optimieren wollen. 47,2 % des Flächenumsatzes bzw. 81,9 % der Mietabschlüsse entfielen auf kleinteilige Flächenvermietungen unter 1.000 m<sup>2</sup>.

### Gesunder Branchenmix an neuen Mietern

Dieses Ergebnis spiegelt sich auch im Branchenmix wider. Während im zurückliegenden Jahr die öffentliche Hand sehr aktiv am Vermietungsmarkt war, wird das Vermietungsvolumen aktuell von Consultingfirmen dominiert. Aus einem gesunden Branchenmix bei den neuen Mietern ragen die unternehmensnahen Dienstleistungen (20,3 %) heraus. Weiterhin sind Unternehmen aus den Bereichen Finanzwesen (14 %), Medien und Werbung (13,4 %) sowie Information und Kommunikation (10,5 %) stark als Mieter vertreten. Da für Beratungsunternehmen überwiegend kleinere, repräsentative Flächen in zentralen Lagen in Frage kommen, wurde mit 29,2 % der größte Flächenumsatz in der Innenstadt registriert. Projektentwicklungen wie die ehemalige Oberpostdirektion, das Metropolishaus oder das Deloitte-Haus werden die Nachfrage in der westlichen Innenstadt zusätzlich forcieren.

210,000 m<sup>2</sup> of office space was let in Hamburg in the first half of 2011. This was an increase of 13.5% compared to the same period during the previous year (185,000 m<sup>2</sup>). The good economic conditions in Germany have led to a considerable economic upturn, particularly in Hamburg. One noteworthy feature of the market in the Hanseatic city is that only one rental deal of over 5,000 m<sup>2</sup> occurred during the observed period. Three deals of this magnitude were closed in the same period during the previous year. Small and medium-sized companies, which are having to increase their spatial capacities due to the economic recovery or which want to optimise the quality and location of their offices for image purposes, are making a particular contribution to the solid take-up. 47.2 % of the take-up and 81.9 % of the rental deals were allotted to smaller rental areas of less than 1,000 m<sup>2</sup>.

### Healthy variety of new tenants

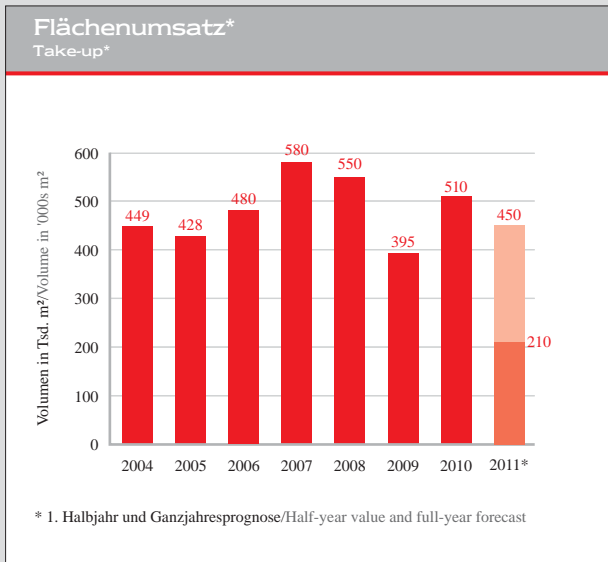
This result was also reflected in the variety of businesses. While in the previous year public authorities were highly active in the rental market, take-ups are currently being dominated by consulting firms. Corporate services (20.3%) stand out among the healthy variety of new tenants. Companies from the fields of financial accounting (14.0 %), media and advertising (13.4 %) and information and communication (10.5 %) are also heavily featured among the tenants. As consultancy companies primarily require smaller, representative spaces in a central location, the largest take ups were registered in the centre of Hamburg at 29.2%. Project developments such as the former Oberpostdirektion, the Metropolishaus or the Deloitte-Haus will also boost demand in the western part of the city centre.

#### Bedeutende Vermietungen - Hamburg\*

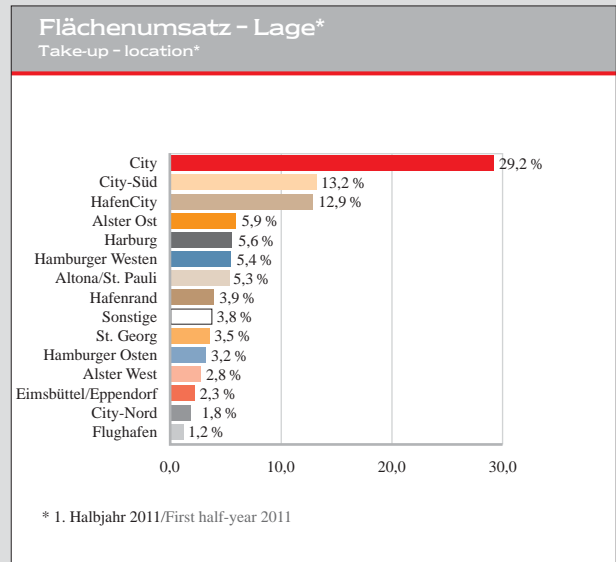
Significant leases - Hamburg\*

Mieter Tenants	Fläche Space	Bürolagen Office area
Deutsche Bank	6.003 m <sup>2</sup>	City-Süd
Buss Group	4.662 m <sup>2</sup>	HafenCity
Draft FCB	3.643 m <sup>2</sup>	City
Sportfive	3.350 m <sup>2</sup>	Alster Ost
Publicis	3.150 m <sup>2</sup>	HafenCity/Speicherstadt

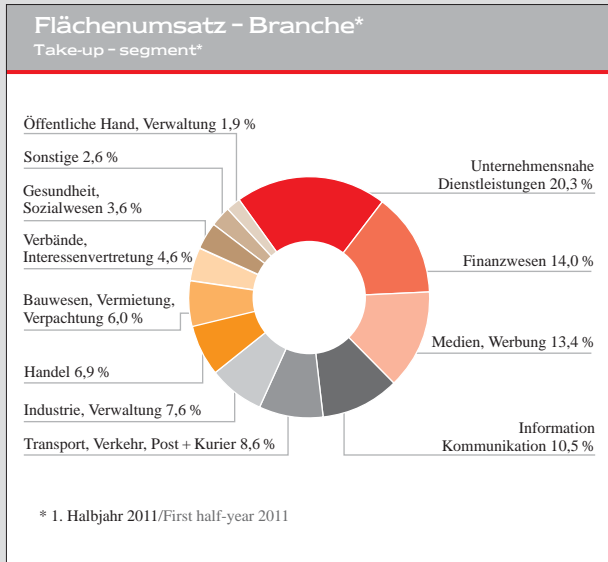
Quelle:/Source: Engel & Völkers \* 1. Halbjahr 2011/First half-year 2011



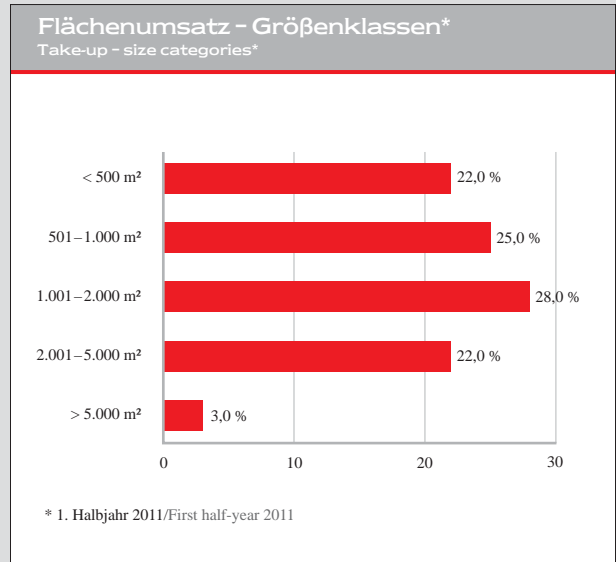
Quelle:/Source: Engel & Völkers



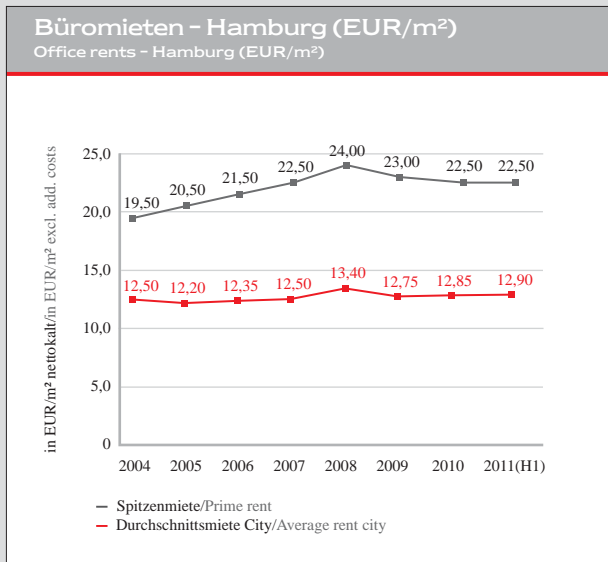
Quelle:/Source: Engel & Völkers



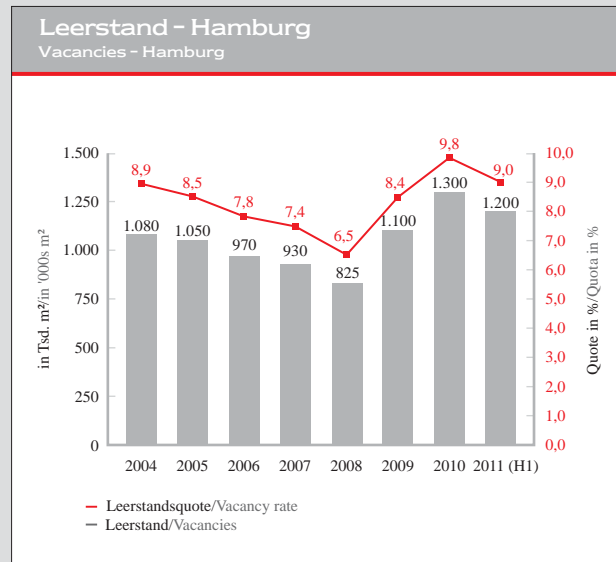
Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers

### Großvermietungen in der City-Süd

In den Blickpunkt gerückt ist zum Halbjahr auch die City-Süd (13,2%). Wesentlich zu der Platzierung beigetragen haben die Großflächenanmietungen durch die Deutsche Bank (6.000 m<sup>2</sup>) und durch Immonet (3.000 m<sup>2</sup>). Zusätzliche Vermietungen, z.B. in dem neu gebauten, Green-Building-zertifizierten Lindley Carré oder dem Hanse-Atrium, werden den Flächenumsatz in der City-Süd mittelfristig auf hohem Niveau halten.

### Erfreuliche Entwicklung in der Hafencity

Erfreulich haben sich die Umsätze in der Hafencity (12,9%) entwickelt. Dort wurden vorwiegend Objekte bezogen, die bereits 2009 und 2010 fertig gestellt wurden. Mietverträge unterschrieben haben unter anderem die Buss Group im Hamburg-America-Center am Sandtorkai (ca. 4.660 m<sup>2</sup>) und die Werbeagentur Publicis (rd. 3.100 m<sup>2</sup>) in der Speicherstadt. Zusätzliche Impulse werden vom Bezug der Spiegel-Zentrale an der Ericus-Spitze ausgehen sowie vom konjunkturbedingten Wachstum zahlreicher Unternehmen wie Kühne & Nagel oder Germanischer Lloyd, der mittlerweile einen Teil der zunächst untervermieteten Flächen selbst nutzt.

### Flächenqualität des Leerstands sinkt

In Hamburg stehen derzeit ca. 1,2 Mio. m<sup>2</sup> leer. Bei einem Büroflächenbestand von rd. 13,3 Mio. m<sup>2</sup> entspricht das einer Leerstandsquote von 9,0%. Der Leerstand wird in diesem Jahr nicht weiter zurückgehen, sondern auf seinem jetzigen Niveau stabil bleiben. Das Neubauvolumen wird 2011 mit ca. 200.000 m<sup>2</sup> Bürofläche deutlich kleiner sein als 2010. Aktuell sind die zusätzlichen Kapazitäten zur Hälfte vorvermietet. Das nahezu gleich große Fertigstellungskontingent im kommenden Jahr 2012 ist bereits zu fast 60% vom Markt absorbiert worden. Viele Unternehmen nutzen derzeit die Gelegenheit, aus nicht mehr zeitgemäßen Objekten in hochwertige Neubauten zu ziehen, die zurzeit gut verfügbar sind. Der Leerstand älterer, nicht mehr zeitgemäßer Flächen wird daher weiter ansteigen.

### Large-scale letting in City-Süd

At mid-year, focus has also shifted to City-Süd (13.2%). Large-scale letting by Deutsche Bank (6,000 m<sup>2</sup>) and Immonet (3,000 m<sup>2</sup>) have had a considerable influence on the standings. Additional renting, e.g. in the newly built green building-certified Lindley Carré or the HanseAtrium, will keep the take up in City-Süd at a high level over the medium term.

### Welcome development in Hafencity

There has been welcome development of take-ups in Hafencity (12.9%). Properties are being acquired there which were completed in 2009 and 2010. Rental contracts have been concluded by the Buss Group in the Hamburg America Center am Sandtorkai (approx. 4,660 m<sup>2</sup>) and the advertising agency Publicis (around 3,100 m<sup>2</sup>) in the Speicherstadt, among others. Further stimulus is being created by the acquisition of the Spiegel headquarters at the Ericusspitze and by the cyclical growth of numerous companies such as Kühne & Nagel or Germanischer Lloyd, which is now using part of the initially sublet space.

### Vacant space quality falls

In Hamburg there are currently approx. 1.2 million m<sup>2</sup> vacant. With total office space of around 13.3 million m<sup>2</sup>, this corresponds to a vacancy rate of 9.0%. The amount of vacancy will not fall this year, but rather remain stable at the current level. With around 200,000 m<sup>2</sup> of office space, the new construction volumes in 2011 will be considerably smaller than in 2010. Half of the additional capacities are currently pre-let. The almost equal completion contingent in 2012 has already been absorbed by the market up to almost 60%. Many companies are currently using the opportunity to move from out-dated properties into high-quality new buildings which are currently readily available. The unoccupancy of older, out-dated spaces has therefore increased further.

#### Bauprojekte - Fertigstellung 2011/2012

New constructions - completion in 2011/2012

Projektname Project name	Projektentwicklung Project development	Fläche Space	Bürolage Office area
Emporio-Hochhaus	Unilmmo Deutschland	37.400 m <sup>2</sup>	City
Spiegel Verlag	Robert Vogel/ABG	26.000 m <sup>2</sup>	Hafencity
Ericus Contor	Robert Vogel/ABG	17.500 m <sup>2</sup>	Hafencity
Holzhafen West	B&L	14.500 m <sup>2</sup>	Hafenrand
HanseAtrium	B&C Projektentwicklung	14.000 m <sup>2</sup>	City-Süd

Quelle:/Source: Engel & Völkers



### Spitzenmiete bleibt konstant

Die gestiegene Flächennachfrage in Verbindung mit höheren Qualitätsanforderungen hat zu einem leichten Anstieg der Durchschnittsmieten um 5 Cent geführt. Gegenwärtig liegt die Durchschnittsmiete bei 12,90 EUR/m<sup>2</sup>. Trotz zurückgehenden Fertigstellungs- und Projektentwicklungsvolumens sowie deutlicher Anzeichen für einen Mangel an hochwertigen Großflächen in der City ist die Spitzenmiete in Hamburg mit 22,50 EUR/m<sup>2</sup> gegenüber dem Jahr 2010 unverändert geblieben.

### Dynamisches Geschäft in der zweiten Jahreshälfte

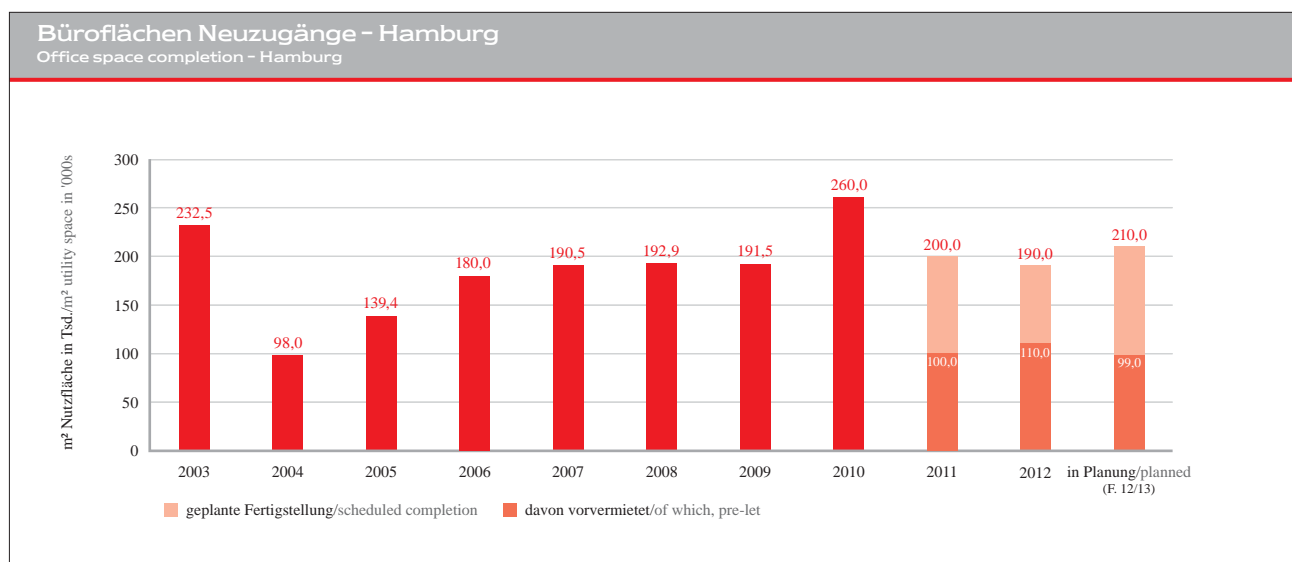
Die Jahresprognose von ca. 450.000 m<sup>2</sup> sollte aufgrund der erfahrungsgemäß traditionell stärkeren zweiten Jahreshälfte erreicht werden. Mit Blick auf einige größere Flächennachfrager ist 2011 aber auch ein Flächenumsatz von rd. 500.000 m<sup>2</sup> möglich.

### Top rents remain constant

The rising demand for office space combined with higher quality requirements has led to a slight increase in average rents by 5 cents. The average rent is currently €12.90/m<sup>2</sup>. Despite the falling completion and project development volumes and the clear indications of a shortage of high-quality large spaces in the city, the top rents in Hamburg have remained unchanged in comparison to 2010 at €22.50/m<sup>2</sup>.

### Dynamic business in the second half of the year

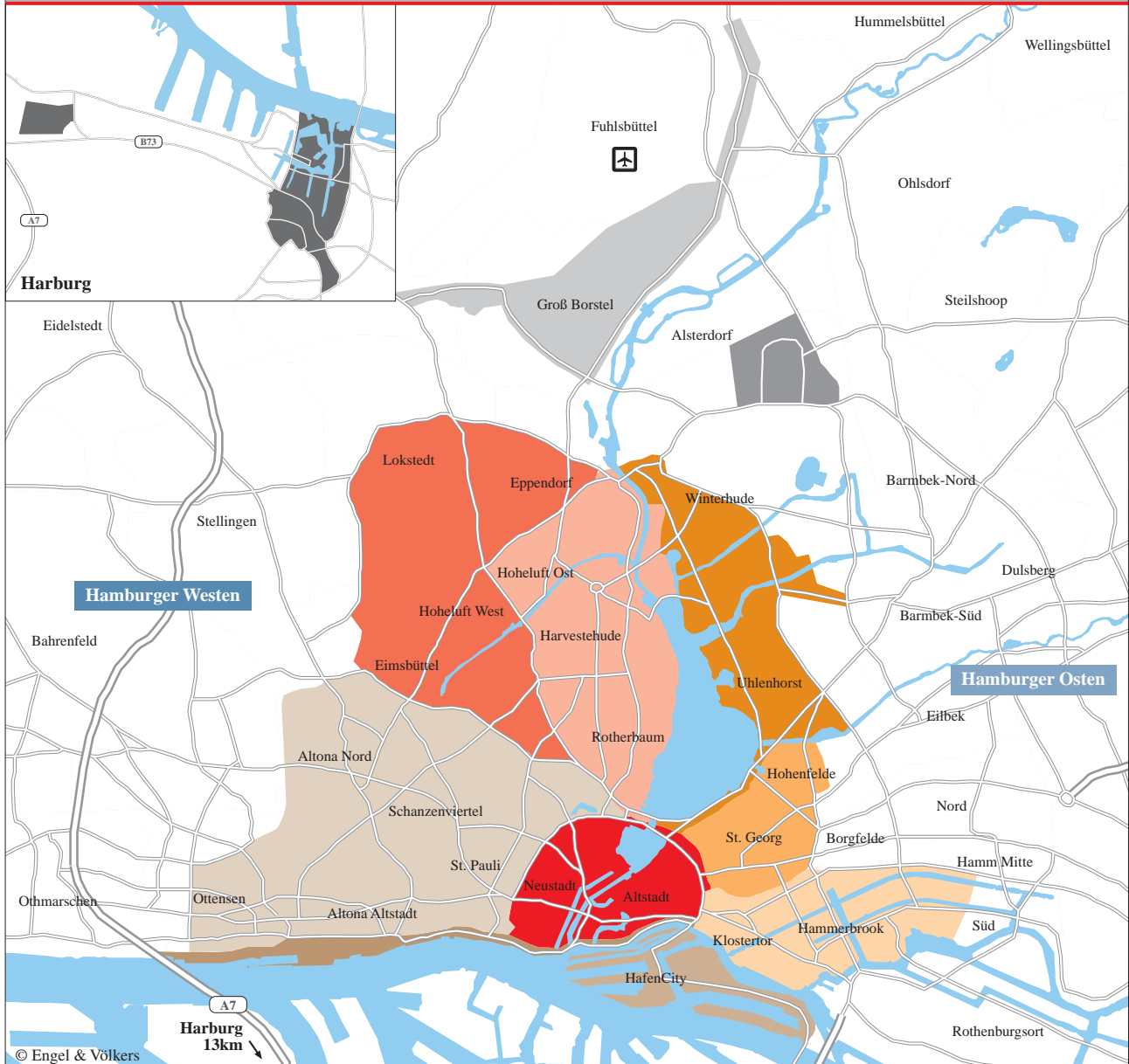
The forecast for the year of approx. 450,000 m<sup>2</sup> should be achieved due to the typical traditionally stronger second half of the year. In view of a slightly greater demand for space, a take-up of around 500,000 m<sup>2</sup> is possible in 2011.



Quelle:/Source: Destatis, BulwienGesa AG

## Bürolagen Hamburg

Office locations in Hamburg



<span style="color: red;">■</span> City City 11,00 - 24,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: brown;">■</span> Hafenrand Hafenrand 12,00 - 22,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> Alster Ost Alster East 10,00 - 17,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: grey;">■</span> Harburg Harburg 7,00 - 13,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: blue;">■</span> Hamburger Westen West of Hamburg 7,00 - 12,50 EUR/m <sup>2</sup>
<span style="color: orange;">■</span> Eimsbüttel/Eppendorf Eimsbüttel/Eppendorf 8,00 - 15,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: brown;">■</span> HafenCity HafenCity 15,50 - 24,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> St. Georg St. Georg 7,50 - 13,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: grey;">■</span> City-Nord City North 7,00 - 12,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: blue;">■</span> Hamburger Osten East of Hamburg 6,00 - 11,00 EUR/m <sup>2</sup>
<span style="color: orange;">■</span> Alster West Alster West 10,00 - 19,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: brown;">■</span> Altona/St. Pauli Altona/St. Pauli 8,00 - 24,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> City-Süd City South 7,50 - 13,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: grey;">■</span> Flughafen Airport 7,00 - 12,00 EUR/m <sup>2</sup>	
<span style="color: blue;">■</span> Gewässer Waters	<span style="border: 1px solid black;">□</span> Sonstiges Stadtgebiet Other municipal area			

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

**Engel & Völkers Gewerbe GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Stadthausbrücke 5 · 20355 Hamburg**  
**Tel. +49-(0)40-36 13 10 · HamburgCommercial@engelvoelkers.com**