



Hamburg

2009 / 2010 Marktreport Büroflächen
Market Report Office Space

Der Markt für Büroflächen Hamburg

The office market of Hamburg

Handel, Banken und Versicherungen haben Hamburg zu einem der größten deutschen Handelszentren gemacht. Mit einem Büroflächenbestand von rund 12,9 Mio. m² gehört die Hansestadt zu den „Big Seven“ der Dienstleistungsmetropolen. Jetzt ist der Büromarkt in Hamburg von den Folgen der Wirtschaftskrise eingeholt worden. Nach den Rekordjahren 2007 und 2008 hat sich die Nachfrage nach Büroflächen deutlich eingetrübt. So wurden im ersten Halbjahr des laufenden Jahres 200.000 m² Bürofläche vermietet. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht das einem Rückgang von 28,6% bzw. rund 80.000 m².

Unsicherheit im Vermietungsmarkt

Im langjährigen Vergleich befindet sich der Markt in Hamburg nach wie vor auf einem hohen Niveau. Allerdings spiegelt sich im Vermietungsmarkt die vorherrschende Unsicherheit wider. Insbesondere die exportabhängigen Unternehmen in der Hansestadt sind durch die schwierige wirtschaftliche Lage sehr viel zurückhaltender und auch preissensibler geworden. Immer wieder werden konkrete Anfragen vorläufig zurückgezogen oder auf unbestimmte Zeit verschoben. Vor diesem Hintergrund gestaltet sich der Vermarktungsprozess sehr viel langwieriger und zeitintensiver. Weiterhin ist zu beobachten, dass etliche Anfragen lediglich aus informativen Gründen getätigt werden, um bei dem eigenen Vermieter bei anstehenden Vertragsverlängerungen bessere Konditionen auszuhandeln.

Branchenmix als Marktstabilisator

Wesentliche Stabilisatoren des Hamburger Büovermietungsmarktes sind sowohl der breite Mix als auch die Unabhängigkeit von einzelnen Branchen. Die nachfragestärkste Mietergruppe war mit einem Marktanteil von gut 24% im ersten Halbjahr 2009 die öffentliche Hand einschließlich der Sozialversicherungen. Maßgeblich dazu beigetragen haben die bis dahin größte Vermietung an die Deutsche Rentenversicherung

Commerce, banks and insurance companies have made Hamburg one of the largest commercial centres in Germany. With around 12.9 million sqm of office space, the Hanseatic City is among the 'big seven' centres for the provision of services. The effects of the economic crisis have caught up with the market for office space in Hamburg. After the record years of 2007 and 2008, the demand for office space has eased considerably, with only 200,000 m² of office space being let in the first half of this year. Compared with the same period of last year, this represents a reduction of 28.6 per cent, or around 80,000 m².

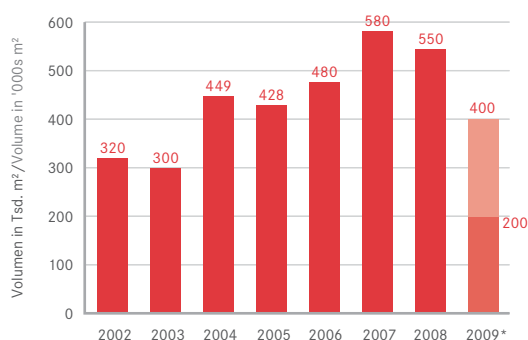
Uncertainty reigns in the lettings market

A comparison over the years shows that the Hamburg market continues to perform at a high level. However, the lettings market does reflect the prevailing climate of uncertainty. Particularly export-dependent businesses in Hamburg have become much more restrained and price-sensitive as a result of the difficult economic situation. Serious enquiries are frequently withdrawn temporarily, or postponed indefinitely. One consequence of the current situation is that the marketing process becomes much more drawn out and time-consuming. A further effect is that a number of enquiries are made purely to gather information, so as to be able to achieve better terms and conditions when negotiating extensions to current leases with existing lessors.

Industry mix as a market stabiliser

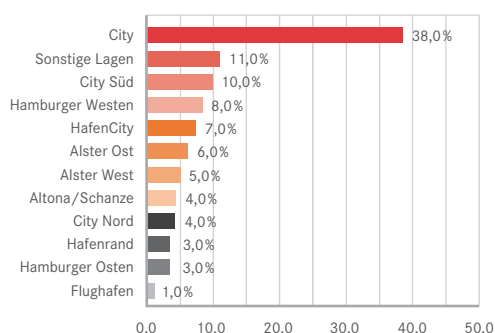
The broad mix of industry sectors and the independence of some of these sectors act as stabilising forces in Hamburg's office lettings market. The tenant group with the highest demand, with a market share of just over 24 per cent in the first half year of 2009, was the public sector, including social security agencies. Major contributions here were made by the Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See's lease of approx. 13,300 m² on the Millerntor – the biggest transaction to

Vermietungsvolumen
Rental volume



* Halbjahreswert und Ganzjahresprognose / Half-year value and full-year forecast
Quelle: / Source: Engel & Völkers

Vermietungsvolumen nach Lage 2009 (H1)
Rental volume by location 2009 (H1)



Quelle: / Source: Engel & Völkers

Knappschaft-Bahn-See mit ca. 13.300 m² am Millerntor, die Vermietung durch die Sprinkenhof AG, die in Bergedorf eine Fläche für das dort ansässige Bezirksamt angemietet hat, sowie eine Vermietung von nahezu 5.000 m² durch die Universität. Auf die Gruppe der unternehmensnahen Dienstleister entfällt ein Marktanteil von knapp 17%. Erstaunlicherweise hatte der Finanzsektor trotz Krise einen Anteil von 14%. Alle anderen Branchen liegen unter 10%.

City mit höchstem Vermietungsanteil

Die wichtigste Bürolage ist wie in den Vorjahren auch die City. Der sehr hohe Vermietungsanteil von 38% ist bedingt durch die oben erwähnte Vermietung im Millerntorhaus, das dem Teilmarkt City zugeordnet ist. Der Vermietungsanteil anderer Lagen ist demgegenüber deutlich geringer. So erreicht beispielsweise die zweithöchste Vermietungsleistung, die City Süd, lediglich einen Anteil von ca. 10%. Trotz der räumlichen Nähe zur City und der niedrigeren Preise stellt die City Süd aufgrund ihrer eingeschränkten Infrastruktur keine wirkliche Alternative für viele Mieter dar. Der Hamburger Westen, die Hafencity und die Alsterlagen erzielten Anteile zwischen 6 und 8%.

Büroflächen unter 1.000 m² dominieren Nachfrage

Die meisten Mietverträge wurden im ersten Halbjahr 2009 in der Kategorie der Flächen unter 1.000 m² abgeschlossen. Der Vermietungsanteil in dieser Größenklasse beträgt 80% und zeichnet für 37% des Flächenumsatzes verantwortlich. Mietabschlüsse für größere Flächen sind überproportional rückläufig. Im Segment über 5.000 m² wurden im ersten Halbjahr nur drei Mietverträge mit einem Flächenumsatz von insgesamt 26.300 m² registriert. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum waren es sechs Mietverträge mit einem Flächenumsatz von rund 54.000 m².

date, the lease by the Sprinkenhof AG company for office space in Bergedorf for the local district court, and a lease of almost 5,000 m² by the university. The group consisting of business services providers have a market share of just under 17 per cent. Unexpectedly, the finance sector accounted for a 14 per cent share, despite the current crisis. The shares of all other sectors are less than 10 per cent.

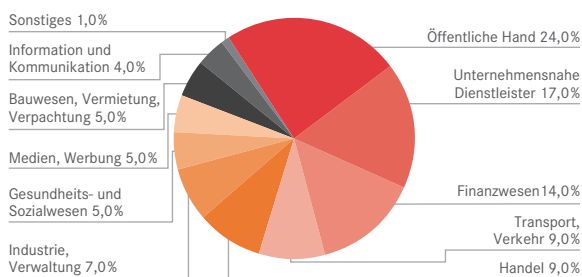
City with the highest lettings quota

As in previous years, the most important office location is the city. The very high lettings quota of 38 per cent here was achieved in part thanks to the lease at the Millerntorhaus mentioned above, which forms part of the city sub-market. The share of lettings in other locations is relatively low in comparison. For example, the next-highest lettings performance was achieved by City Süd and only amounted to about 10 per cent. Despite its proximity to the city and lower prices, its limited infrastructure means that City Süd does not represent a real alternative for many tenants. The western part of Hamburg – the Hafencity and the locations along the Alster – achieved shares of between 6 and 8 per cent.

Office space measuring less than 1,000 m² dominates demand

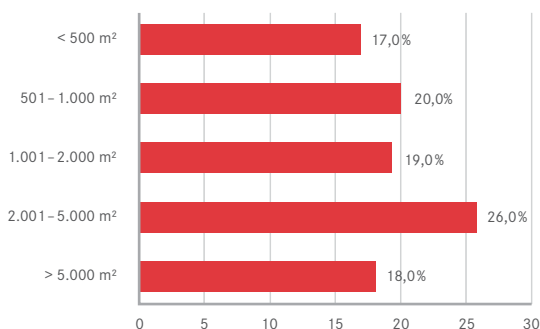
Most of the lease agreements concluded in the first half of 2009 fell into the category of spaces below 1,000 m². The lettings share of this size category is 80 per cent and accounts for 37 per cent of total area take-up. Lettings for larger spaces have been declining at a disproportionate rate. In the segment above 5,000 m², only three lease agreements were concluded in the first half of the year, accounting for a total take-up of 26,300 m². During the same period last year, six lease agreements were concluded, with a total take-up of about 54,000 m².

Vermietungsvolumen nach Branche 2009 (H1)
Rental volume by segment 2009 (H1)



Quelle:/Source: Engel & Völkers

Vermietungsvolumen nach Größenklassen 2009 (H1)
Rental volume by size categories 2009 (H1)



Quelle:/Source: Engel & Völkers

Kunden haben mittleres Preissegment im Blick

Die rückläufige Vermietungsnachfrage und die Verunsicherung potenzieller Mieter haben zu sinkenden Spitzen- und Durchschnittsmieten (13,00 Euro/m²; Vorjahr: 13,40 Euro/m²) geführt. So ist die Spitzenmiete von 24,00 Euro/m² Ende 2008 leicht auf 23,50 Euro/m² gesunken. In diesem Preissegment sind Mietabschlüsse derzeit selten und betreffen hauptsächlich kleine Flächen. Demgegenüber stehen Flächen mit einem moderaten Preis-Leistungs-Verhältnis im Zentrum der Nachfrage. So bietet z. B. die City im mittleren Mietpreisniveau zwischen 13,00 Euro/m² und 17,00 Euro/m² ein großes Angebot an attraktiven, funktionalen, teilweise revitalisierten Objekten, die im derzeitigen Marktumfeld sehr gefragt sind. Des Weiteren suchen Kunden Flexibilität, so dass zunehmend Optionen gefordert werden, z. B. den Vertrag nach einer bestimmten Laufzeit flexibel zu kündigen bzw. die Flächengröße den zukünftigen Anforderungen anzupassen. Auf der Vermieterseite steigt die Bereitschaft, Incentives jeglicher Art zu gewähren.

Customer focus on median price segment

Declining demand for lettings and uncertainty among potential tenants have forced both top-level and average rents down: the top rent dropped slightly, from 24.00 euros/m² to 23.50 eu-ros/m² by the end of 2008, and average rents from 13.40 euros/m² the previous year to 13.40 euros/m². In these premium segments, few lease agreements are currently being concluded, and these are mostly for smaller spaces. In contrast, demand does exist for spaces with a moderate price-performance ratio in the city centre. For example, in the medium rent segment between 13.00 euros/m² and 17.00 euros/m², the city has a large supply of attractive and functional, partly revitalised properties that are in great demand in the current market environment. Customers are also looking for flexibility, which means that there is increasing demand for options such as flexible termination of a lease agreement following a set period, or the possibility of adjusting the size of the space to meet changing requirements in the future. Lessors for their part are increasingly prepared to grant incentives of all kinds.

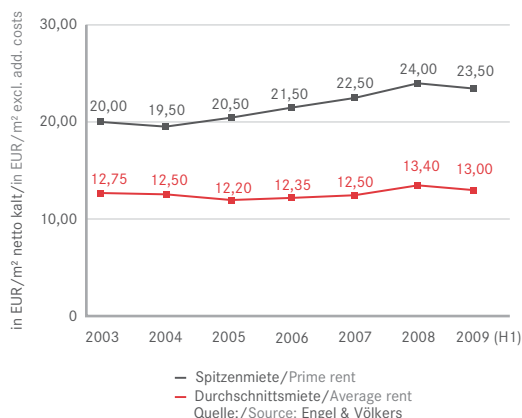
Bedeutende Vermietungen 2009 (H1) Hamburg

Significant leases 2009 (H1) Hamburg

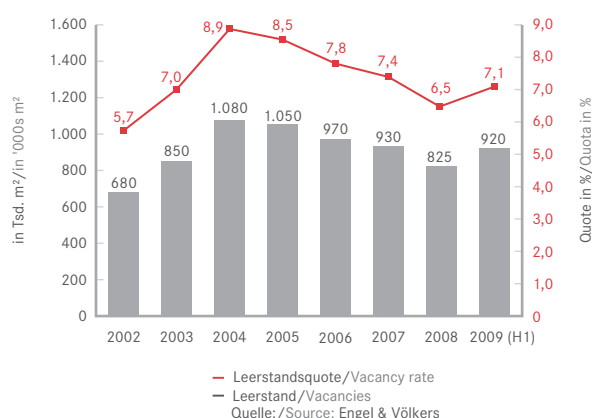
Mieter Tenants	Fläche Space	Bürolage Office area
Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See	13.300 m ²	City
Sprinkenhof AG/Bezirksamt Bergedorf	6.800 m ²	Hamburger Osten
Edeka Zentrale AG & Co. KG	6.200 m ²	City Nord
Universität Hamburg	4.900 m ²	Alster West

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Büromieten in Hamburg (EUR/m²)
Office rents in Hamburg (EUR/m²)



Leerstand in Hamburg
Vacancies in Hamburg



Leerstand kurz vor der Millionengrenze

Der Leerstand ist in den vergangenen Monaten um 95.000 m² auf 920.000 m² angestiegen. Bei einem Büroflächenbestand von 12,9 Mio. m² beträgt die Leerstandsrate zur Jahreshälfte 2009 7,1%. In der aktuellen Situation finden insbesondere ältere Bestandsflächen immer weniger Interessenten. Aber auch der Anteil moderner, insbesondere hochpreisiger Flächen am Leerstand hat zugenommen.

Ausblick

Die wirtschaftlichen Stimmungsindikatoren zeigen zwar einen Silberstreifen am Horizont, trotzdem sind Prognosen von zahlreichen Unsicherheiten geprägt. Da jedoch noch einige größere Abschlüsse in der Vorbereitung sind, wird die Vermietungsleistung für 2009 voraussichtlich in einer Größenordnung von ca. 400.000 m² liegen. Damit bewegt sich der Markt in Hamburg weiterhin auf einem hohen Niveau. Der Leerstand wird weiter ansteigen, weil erstmalig wieder große, noch nicht vermietete neue oder hochwertige sanierte Flächen auf den Markt kommen werden. Damit werden die Mieten weiter unter Druck stehen.

Vacancies about to reach the one-million mark

In recent months vacancies have risen by 95,000 m², to reach 920,000 m². Given that total office space amounts to 12.9 million m², this equates to a vacancy rate of 7.1 per cent mid-way through 2009. In the current situation, older existing spaces are particularly out of favour. However, the proportion of vacancies in modern, and especially high-priced spaces has also gone up.

Future Prospects

The indicators of economic sentiment may point to a silver lining on the horizon, but forecasts are still subject to numerous uncertainties. Given that preparations for a number of major lease agreements are under way at present, the lettings performance for 2009 is expected to be in the order of 400,000 m². This means that the market in Hamburg can remain at its usual high-performance level. The vacancy rate will continue to increase because large, newly constructed spaces that have never been let as well as spaces that have undergone high-quality renovations will be coming on to the market for the first time. The result will be continuing pressure on rents.

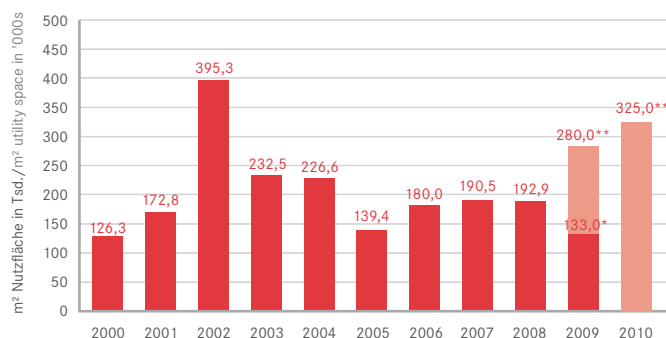
Bauprojekte, Fertigstellung 2010

New constructions, completion in 2010

Projektname Project name	Projektentwicklung Project development	Fläche Space	Bürolage Office area
Germanischer Lloyd AG	Morgan Stanley Real Estate Fund (MSREF)	43.000 m ²	HafenCity
Spiegel Neubau	Robert Vogel GmbH & Co. KG/ABG Unternehmensgruppe	26.000 m ²	HafenCity
Georgstor	Morgan Stanley Real Estate Fund (MSREF)	25.700 m ²	Alster Ost
Lindley Carrée	HTP	21.000 m ²	City Süd
Ericus-Contor	Robert Vogel GmbH & Co. KG/ABG Unternehmensgruppe	18.300 m ²	HafenCity
Sumatra Kontor – Überseequartier 34/6	TMW Immobilien Weltfonds	17.100 m ²	HafenCity

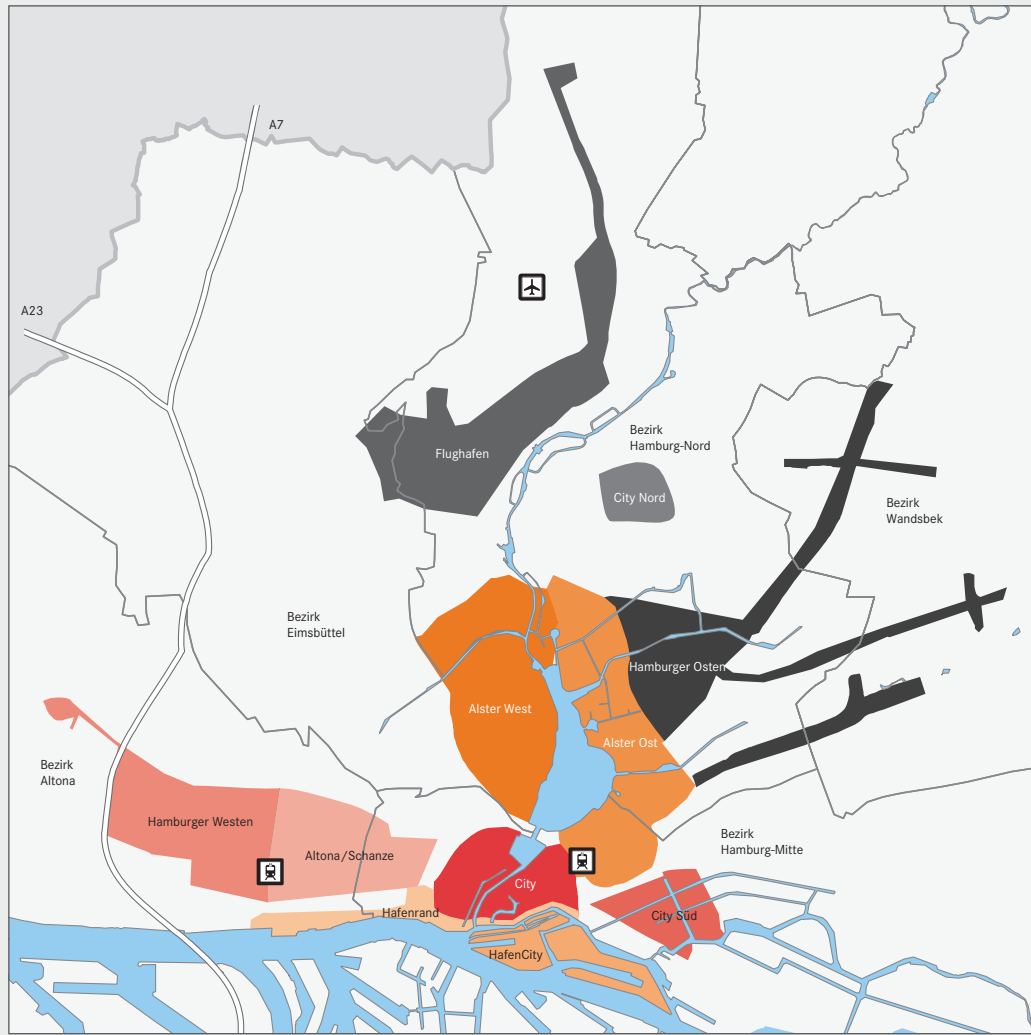
Quelle:/Source: Engel & Völkers

Büroflächen – Neuzugänge Hamburg Office space completion Hamburg



* H1 2009, ** Prognose Quelle:/Source: BulwienGesa AG, Engel & Völkers

Bürolagen in Hamburg Office locations in Hamburg



© Engel & Völkers

■ City City 11,00–24,00 EUR/m ²	■ City Süd City South 8,00–13,00 EUR/m ²	■ Hamburger Westen Hamburg West 7,00–12,50 EUR/m ²	■ Altona/Schanze Altona Schanze 8,00–13,00 EUR/m ²
■ Alster West Alster West 10,00–18,00 EUR/m ²	■ Alster Ost Alster East 10,00–17,00 EUR/m ²	■ HafenCity HafenCity 15,50–24,00 EUR/m ²	■ Hafenrand Port's Edge 12,00–26,00 EUR/m ²
■ Hamburger Osten Hamburg East 6,00–10,00 EUR/m ²	■ Flughafen Airport 7,00–12,00 EUR/m ²	■ City Nord City North 7,00–12,50 EUR/m ²	 Sonstige Lagen Other locations

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: 30.06.2009, 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. Any copies made must cite the source. Date of information and data: 30.06.2009, source: Engel & Völkers.

Engel & Völkers Gewerbe GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5 | D-20355 Hamburg
Telefon +49 40 36 13 1-0 | Fax +49 40 36 13 1-222
www.engelvoelkers.com | HamburgCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

Aachen | Baden-Baden | Berlin | Bielefeld | Bonn | Braunschweig | Bremen/Oldenburg | Dortmund/Bochum | Dresden/Leipzig | Duisburg | Düsseldorf | Essen | Flensburg | Frankfurt | Freiburg
Hamburg | Hannover/Göttingen | Karlsruhe | Kiel | Köln | Konstanz | Krefeld | Lübeck | Lüdenscheid | Mannheim/Ludwigshafen | Mönchengladbach | München | Münster | Nürnberg
Potsdam | Stuttgart | Wiesbaden/Mainz | Wuppertal | Amsterdam | Bern | Bukarest | Doha | Dubai | Istanbul | Johannesburg | Kopenhagen | Lissabon | Prag | Pretoria | Wien | Zürich