



Marktreport 2019/2020 · Hamburg
Büroflächen

HAMBURG



13,9 Mio. m²
Flächenbestand



2,9%
Leerstandsquote



550.000
Flächenumsatz



0,73
Leerstands-Umsatz-
Quotient



29,50 EUR/m²
Spitzenmiete



17,60 EUR/m²
Durchschnittsmiete

Quelle: Engel & Völkers Commercial

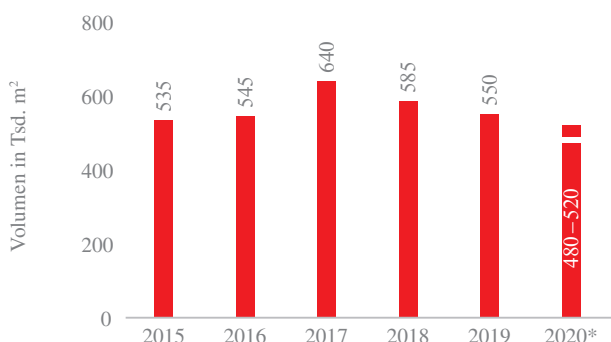
Die zunehmende Verknappung des Büroflächenangebots am Hamburger Büromarkt hat sich auch 2019 fortgesetzt. Insbesondere hochwertige, gut angebundene Büroflächen sind nur noch eingeschränkt verfügbar. Das begrenzte Angebot führte auch 2019 zu einem Anstieg des Mietniveaus. Die Spitzenmiete nahm um 2,00 EUR zu und erreichte ein historisches Maximum von 29,50 EUR/m². Auch die Durchschnittsmiete nahm gegenüber 2018 spürbar um 1,90 EUR zu und erreichte 17,60 EUR/m². Der Trend des abnehmenden Büroflächenleerstands hat sich ebenfalls fortgesetzt, sodass 2019 die 3%-Marke unterschritten wurde. Wird die Leerstandsfläche mittels des Leerstands-Umsatz-Quotienten ins Verhältnis zum Büroflächenumsatz gesetzt, ergibt sich ein Wert von 0,73 (2018: 0,83). Demnach verfügt der Hamburger Büro-

markt theoretisch über ausreichend Leerstandsfläche, um den Büroflächenbedarf eines Dreivierteljahres zu decken. Die Abnahme des Quotienten gegenüber dem Vorjahr zeigt den Flächenmangel auf dem Hamburger Büromarkt an. Eine noch angespanntere Marktsituation weist z. B. Berlin auf, wo der Leerstands-Umsatz-Quotient 0,31 beträgt.

Flächenumsatz ist angebotsbedingt rückläufig

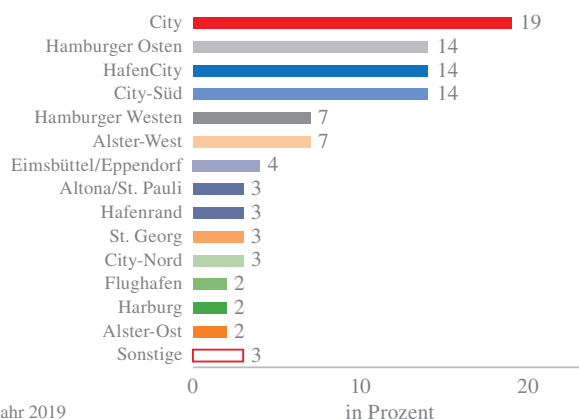
In der Vergangenheit hing der jährliche Flächenumsatz ausschließlich von der Nachfrage ab, die auch nahezu vollständig bedient werden konnte. Der Büromarkt hat sich jedoch zu einem Vermietermarkt gewandelt; inzwischen bestimmt das Büroflächenangebot den Büroflächen-

Flächenumsatz



* Prognosespanne
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Lage*



*Jahr 2019
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze 2019 (Auswahl)

Mieter	Fläche	Bürolage
Otto	40.000 m ²	Hamburger Osten
New Work SE (XING)	21.600 m ²	HafenCity
Vattenfall	17.500 m ²	HafenCity
Uni Hamburg	15.200 m ²	Alster-West
German Institut (GIGA)	10.000 m ²	Alster-West

Quelle: Engel & Völkers Commercial

umsatz. Mit einem Flächenumsatz von 550.000 m² bewegte sich der Hamburger Büromarkt 2019 zwar rund 7 % über dem Zehnjahresdurchschnitt, konnte jedoch nicht an das Vorjahresergebnis anknüpfen. Zu den Großabschlüssen zählte, allen voran, der Neubau der Otto-Zentrale mit 40.000 m². Diese Eigennutzung ist wesentlich dafür verantwortlich, dass im Jahr 2019 rund 15 % des Büroflächenumsatzes auf die Branche Handel entfielen. Hohe Flächenumsätze konnten außerdem in der HafenCity beobachtet werden: Dort wird New Work SE (XING) Nachmieter des 21.600 m² großen Unilever-Hauses. Außerdem mietete Vattenfall 17.500 m² im EDGE ElbSide im Elbbrückenquartier.

Lage und Anbindung machen Büroflächen attraktiv

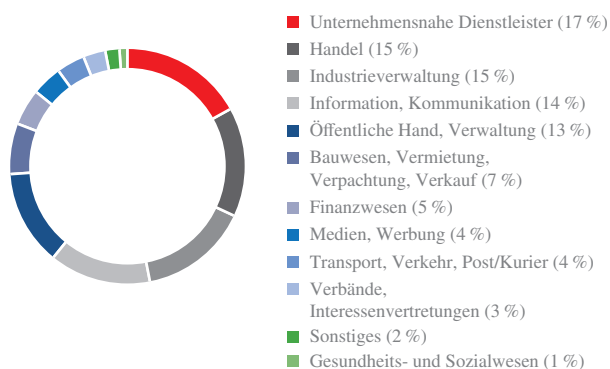
Der Preisanstieg ist insbesondere in der Innenstadt zu spüren. In den Lagen City-Nord, City-Süd und Alster-Ost kann ebenfalls ein Anstieg des Mietniveaus beobachtet werden. Hierbei handelt es sich um Bürostandorte, auf

die Mieter als Alternative zur Innenstadt ausweichen. Aber auch Lagen im Hamburger Osten und Westen, sofern sie über eine gute Anbindung an die S-Bahn verfügen, profitieren von dem Büroflächenboom. Beispiele sind der Otto von Bahrenpark auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks Bahrenfeld sowie die Marzipanfabrik, die jeweils über sehr gute Mikrolagen verfügen. In Lagen mit schlechter Bahn-Anbindung herrscht hingegen höherer Leerstand, teilweise sogar im zweistelligen Prozentbereich. Demgegenüber unterschreitet der Leerstand in begehrten Lagen deutlich den Hamburger Durchschnitt von 2,9 %; dort herrscht annähernd Vollvermietung.

Wettbewerb um Mitarbeiter sorgt für Wettbewerb um Büroflächen

Unternehmen mieten hochwertig ausgestattete Büroflächen in guten Lagen an, um sich u. a. auf dem Arbeitsmarkt gegenüber Mitbewerbern durchzusetzen und für qualifizierte Mitarbeiter attraktiv zu bleiben. Die Flexibilisierung der Arbeitszeit sowie Konzepte wie mobiles

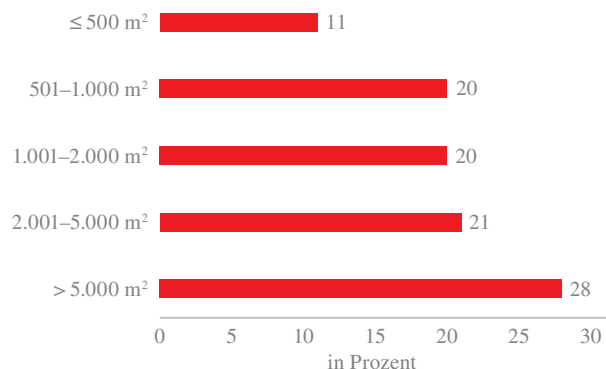
Flächenumsatz - Branche*



* Jahr 2019

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Größenklassen*



* Jahr 2019

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Bauprojekte - Fertigstellungen 2019/2020 (Auswahl)

Projektname	Projektentwickler	Fläche	Bürolage
Europazentrale Olympus	Hines	47.400 m ²	City-Süd
Springer Quartier – Bauteil B	MOMENI	23.000 m ²	City
Marzipanfabrik Haus 16, 17, 18	HPV Hollmann & Partner Vermögensverwaltung	11.400 m ²	Hamburger Westen
Neue Burg 1	QUEST Investment Partners	6.200 m ²	City
Kontorhaus Bei den Mühlen 5	Borchard Schifffahrts GmbH	5.800 m ²	City

Quelle: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

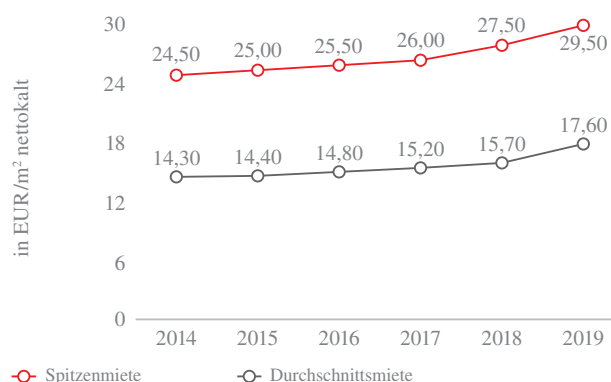
Arbeiten und Home Office sorgen für neue Anforderungen an den Arbeitsplatz. Das Einzelbüro wird zunehmend durch Großraumbüros mit angeschlossenen Bereichen für Einzel- und Gruppenarbeit verdrängt. Jedoch müssen Unternehmen sich frühzeitig auf die Suche nach geeigneten Büroflächen begeben, sofern sie über keine Verlängerungsoption verfügen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit Größen ab 2.000 m². Diese sind vor allem in Projektentwicklungen zu finden, während der Bestandmarkt nur über ein eingeschränktes Angebot in dieser Größenordnung verfügt. Hinzu kommt, dass Mietinteressenten heute häufig mit zwei bis drei weiteren Nutzern um eine verfügbare Bürofläche konkurrieren.

Mangelndes Flächenangebot hebt Mietpreisniveau

Die Büroflächennachfrage ist weiterhin stark, die Bautätigkeit bleibt jedoch verhalten. Dies schlägt sich auch in der Vorvermietungsquote nieder: In Projekten, die

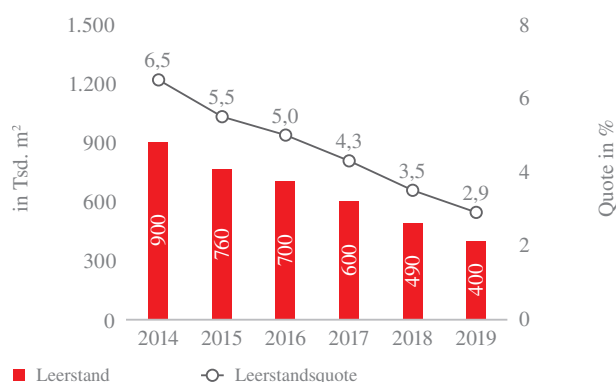
bis 2023 fertiggestellt werden, ist bereits rund die Hälfte der Flächen vermietet. Auch ist die Zahl spekulativer Büroflächenentwicklungen gering. Ursächlich sind nach wie vor hohe Baukosten und Grundstückspreise. Neubauprojekte im Top-Preissegment sind z.B. der spekulative Neubau des Deutschlandhauses am Gänsemarkt, die Entwicklung des Burstah-Ensembles am Großen Burstah sowie die Entwicklung des südlichen Überseequartiers. Die Fertigstellung dieser Projekte wird jedoch erst in einigen Jahren erfolgen. Das Angebot wird sich auch im Jahr 2020 weiter verknappen. In der Folge ist eine weitere Zunahme der Durchschnittsmiete zu erwarten, weil der Preisanstieg die Mehrzahl der Teilmärkte betrifft. Die Spitzenmiete dürfte bald die 30-EUR-Marke überschreiten. Da die Knappheit des Büroflächenangebots den Umsatz bremst, rechnet Engel & Völkers Commercial im Jahr 2020 mit einem Büroflächenumsatz von rund 500.000 m².

Büromieten



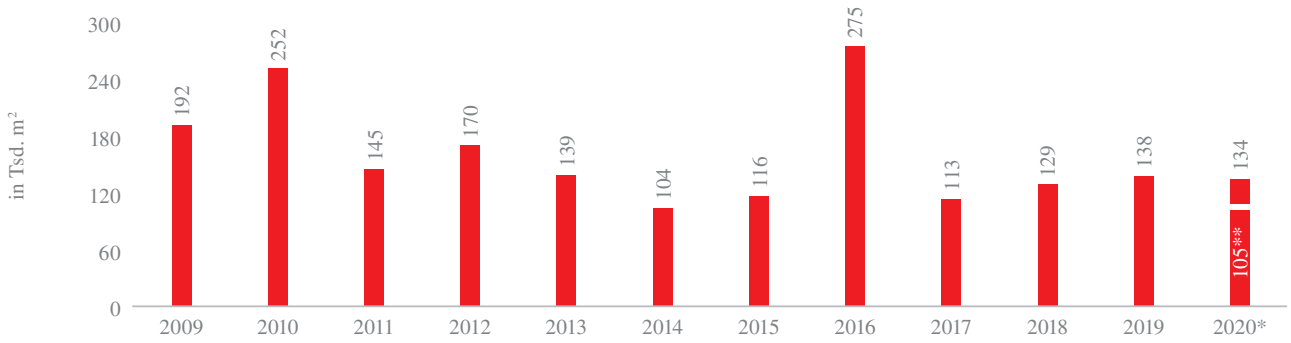
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Leerstand



Quelle: Engel & Völkers Commercial

Fertigstellungen von Büroflächen

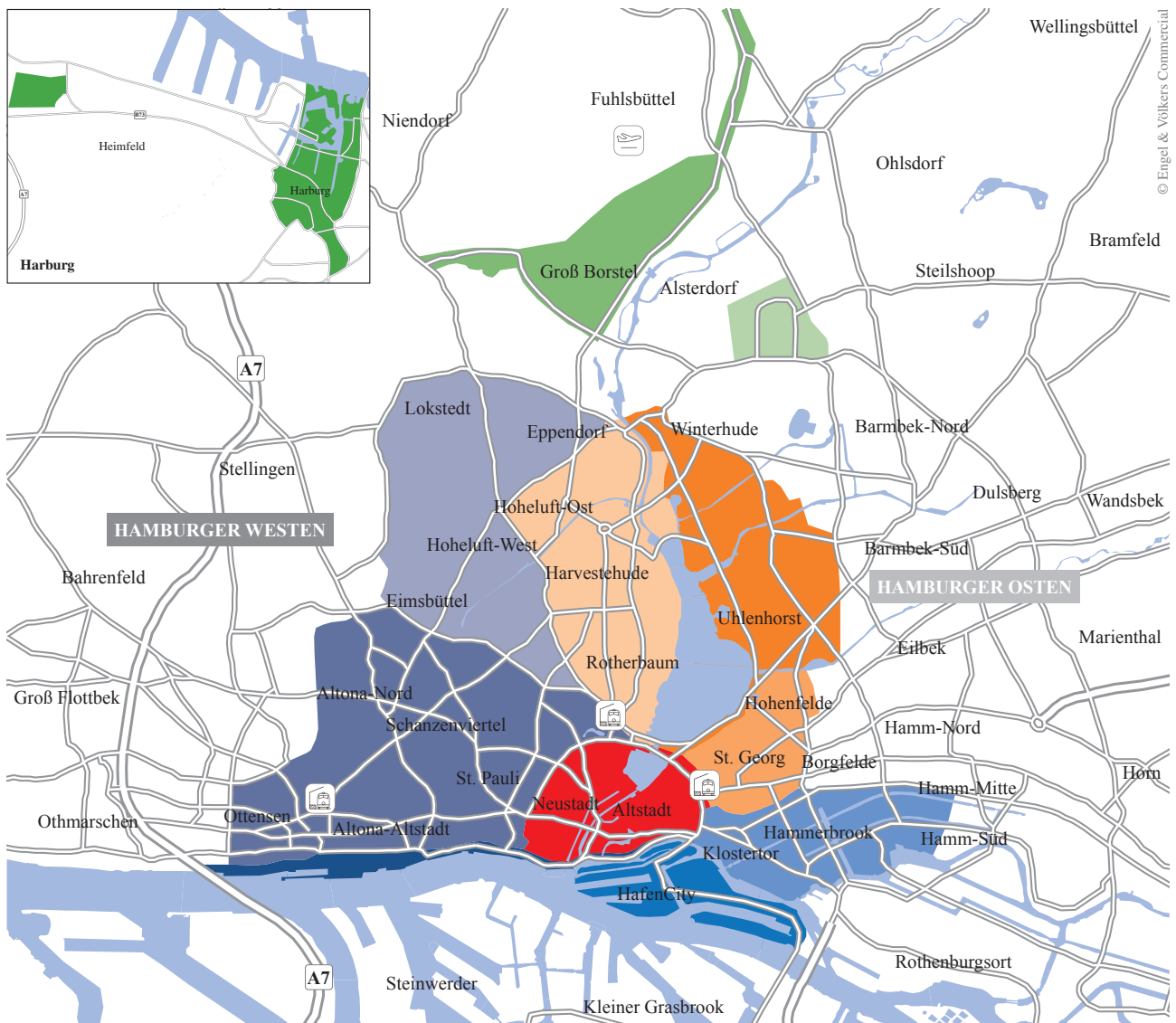


* Prognose

** davon vorvermietet

Quelle: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Mietpreise nach Lage



© Engel & Völkers Commercial

■ City 15,00–32,00 EUR/m ²	■ Alster-Ost 12,00–21,50 EUR/m ²	■ St. Georg 10,00–18,00 EUR/m ²	■ Alster-West 13,00–24,00 EUR/m ²
■ Hafencity 15,00–23,00 EUR/m ²	■ Altona/St. Pauli 11,50–25,00 EUR/m ²	■ Eimsbüttel/Eppendorf 9,50–16,00 EUR/m ²	■ Hafencity 15,50–29,50 EUR/m ²
■ Harburg 9,00–14,50 EUR/m ²	■ Flughafen 9,00–14,50 EUR/m ²	■ City-Nord 9,00–17,00 EUR/m ²	■ City-Süd 9,50–17,00 EUR/m ²
		■ Hamburger Westen 11,00–16,50 EUR/m ²	■ Hamburger Osten 9,00–14,00 EUR/m ²

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2020.

Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5 · 20355 Hamburg
Tel. +49-(0)40-36 88 10 400 · HamburgCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL