



Marktreport 2021 · Hamburg
Büroflächen

HAMBURG



345.000
Flächenumsatz



3,5%
Leerstandsquote



13,9 Mio. m²
Flächenbestand



30,50 EUR/m²
Spitzenmiete



17,40 EUR/m²
Durchschnittsmiete

Quelle: Engel & Völkers Commercial

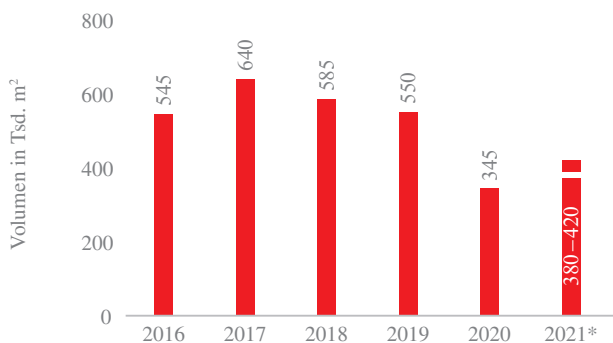
Der Hamburger Büromarkt erreichte im Jahr 2020 einen Gesamtumsatz von rund 345.000 m². Der Flächenumsatz fiel etwa um ein Drittel geringer aus als im Vorjahr (-37%), es handelte sich um das niedrigste Ergebnis seit dem Jahr 2003. Einen erheblichen Anteil am Rückgang des Umsatzvolumens hatte das Ausbleiben von Großabschlüssen über 10.000 m². Vermietungen dieser Größenordnung waren im Jahr 2019 für einen Anteil von knapp über 20% am gesamten Flächenumsatz verantwortlich, im Jahr 2020 waren es rund 3%. Während im Vorjahr noch sechs Abschlüsse in diesem Segment zustande kamen, war es im Jahr 2020 nur ein einziger: Die Hamburg Commercial Bank mietete 11.000 m² im projektierten Elbtower der Signa Real Estate. Dieser Umstand weist darauf hin, dass Großunternehmen die aktuelle Unsicherheit

in Folge der Corona-Pandemie abwarten und den Abschluss neuer, langfristiger Mietverträge verzögern. Branchenübergreifend findet eine Prüfung der zukünftigen Arbeitsweise im Büro und des entsprechenden Büroflächenbedarfs statt.

Leerstandsquote nimmt wieder zu

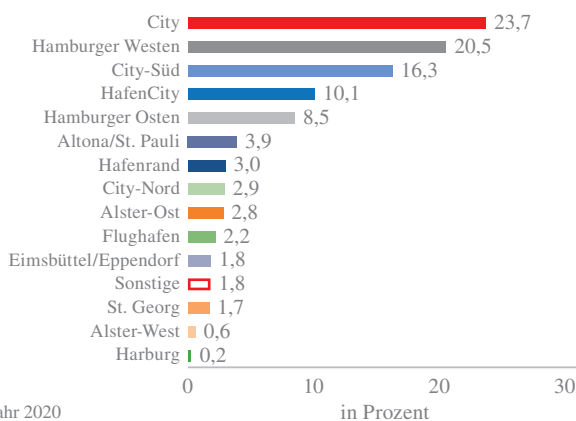
Die Leerstandsquote von Büroflächen gipfelte im Jahr 2010 bei 9,8%. In den Folgejahren nahm der Leerstand kontinuierlich ab und erreichte im Jahr 2019 ein Minimum von 2,9%. In dieser Zeit hatte sich zunehmend ein Vermietermarkt herausgebildet, auf dem das Vermietungsgeschehen sukzessive vom begrenzten Büroflächenangebot und weniger von der anhaltend hohen Nachfrage

Flächenumsatz



* Prognosespanne
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Lage*



*Jahr 2020
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze 2020 (Auswahl)

Mieter	Fläche	Bürolage
Hamburg Commercial Bank (HCOB)	11.000 m ²	HafenCity
Schwarzkopf	9.000 m ²	Hamburger Westen
Hamburg Verkehrsanlagen	6.848 m ²	Hamburger Osten
HANSAINVEST Hanseatische Investment	6.000 m ²	City-Nord
Wärtsilä SAM Electronics	5.926 m ²	Hamburger Westen

Quelle: Engel & Völkers Commercial

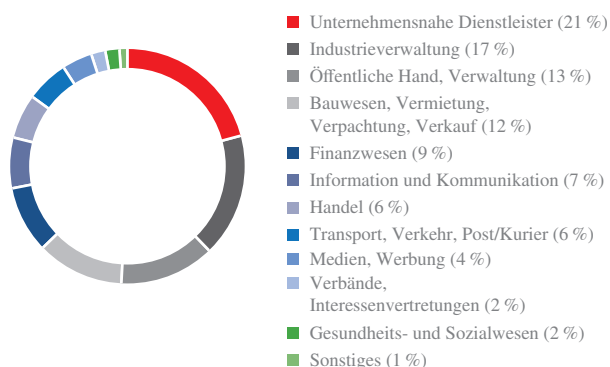
bestimmt wurde. Zwar stieg die Leerstandsquote im Jahr 2020 um 0,6 Prozentpunkte auf 3,5 %, jedoch ist damit noch keine Trendumkehr geschaffen, da sich der Markt angebotsseitig nur minimal entspannt hat. Insbesondere in den Top-Bürolagen der Innenstadt und der HafenCity wird die durchschnittliche Leerstandsquote der Hansestadt weiterhin unterlaufen. Unternehmen mit Anmietungswunsch müssen sich im Allgemeinen nach wie vor frühzeitig, zwei Jahre im Voraus, auf die Suche nach geeigneten Büroflächen begeben.

Das Baugeschehen nahm zuletzt zu. So wurden im Jahr 2020 rund 160.000 m² Bürofläche in der Hansestadt fertiggestellt, im Jahr 2021 werden es erwartungsgemäß 170.000 m² sein. Beide Ergebnisse liegen über dem Fünf-Jahres-Durchschnitt. Jedoch sind für das Jahr 2021 bereits knapp über 70 % der neu entstehenden Bürofläche vorvermietet. Daran wird ebenfalls das Gefälle zwischen hoher Büroflächennachfrage und begrenztem Angebot deutlich.

Spitzenmiete steigt unbeeindruckt

Der geringe Leerstand und somit die Begrenztheit des Angebots von Top-Büroflächen in den begehrten Bürolagen waren ausschlaggebend dafür, dass die Spitzenmiete im Jahr 2020 erneut anstieg. Während sich der Quadratmeterpreis im Vorjahr auf 29,50 EUR belief, wurden im Jahr 2020 30,50 EUR erreicht. Durch freierwerdende Büroflächen ist es somit zu keinem Rückgang des Mietpreises im Jahr 2020 gekommen, wenn auch die Durchschnittsmiete um 20 Cent auf 17,40 EUR/m² abnahm. Die Anteile der einzelnen Bürolagen am gesamten Flächenumsatz stellten sich im Jahr 2020 ähnlich wie im Vorjahr dar. Mit 23,7 % hat nach wie vor die City den größten Anteil. Den deutlichsten Unterschied im Vorjahresvergleich machte der Hamburger Westen, auf den ein Anteil am Flächenumsatz von rund 21 % entfiel (2019: 7 %), während der Hamburger Osten für rund 9 % verantwortlich war (2019: 14 %).

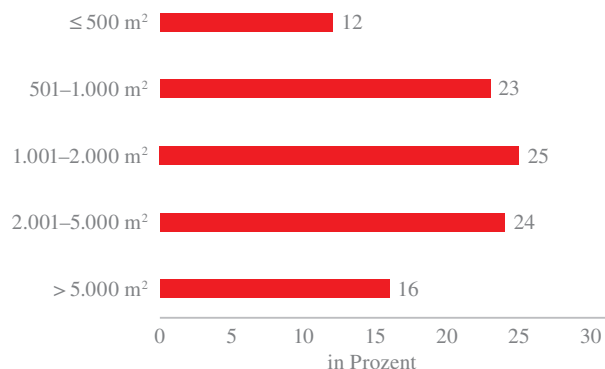
Flächenumsatz - Branche*



* Jahr 2020

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Größenklassen*



* Jahr 2020

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Bauprojekte - Fertigstellungen 2020/2021 (Auswahl)

Projektname	Projektentwickler	Fläche	Bürolage
Beiersdorf Campus	Beiersdorf	45.000 m ²	Eimsbüttel/Eppendorf
Springer Quartier (Mitteltrakt Bauteil B)	MOMENI Immobilien Holding	23.000 m ²	City
Alter Wall	Art-Invest Real Estate Funds	17.600 m ²	City
Marzipanfabrik Haus 14, 15	HPV Hollmann & Partner Vermögensverwaltung	9.000 m ²	Hamburger Westen
Katharinenkai	MOMENI Immobilien Holding	8.500 m ²	City

Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Flächenbedarf wird neu bewertet

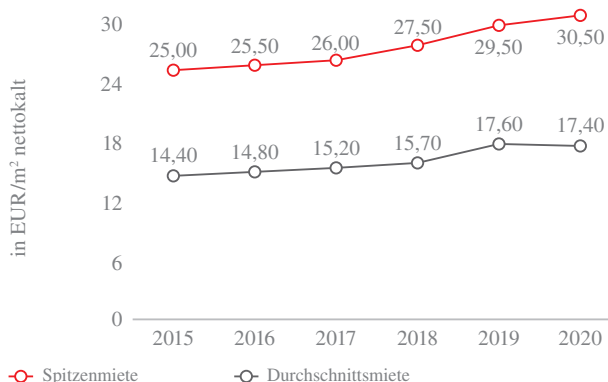
Die Pandemie bringt Unsicherheit hervor, wirkt aber auch als Katalysator für neue Geschäftsmodelle und den Digitalisierungsprozess. Der Bedarf an unternehmensnahen Dienstleistungen, etwa Beratung, ist ungebrochen hoch. Dementsprechend kam diese Branche, wie auch 2019, für den größten Anteil am Volumen des Flächenumsatzes auf. Aktuell etablieren Unternehmen dauerhafte Homeoffice-Regelungen und prüfen, in welchem Umfang Mitarbeitern im Homeoffice noch Büroarbeitsplätze zur Verfügung stehen sollen. In diesem Zusammenhang wird auch der Bedarf an flexiblen Arbeitsplätzen, etwa auf Coworking-Flächen geprüft. Obwohl das Geschäftsmodell von Coworking-Konzepten derzeit unter Abstandsregeln leidet, ist doch von einem zukünftig wachsenden Bedarf an flexiblen Arbeitsplätzen und einer Erholung dieser Branche auszugehen. Im Rahmen der Evaluierung der Arbeitsweise seitens der Unternehmen werden Büroflächen ganz oder teilweise abgegeben. Dies

wird auch zu einer Zunahme von Untervermietungen führen, die sich während des Jahres 2020 in Hamburg, gemessen am gesamten Büroflächenbestand, nur im Promillebereich bewegten.

Erholung des Büromarktes bahnt sich an

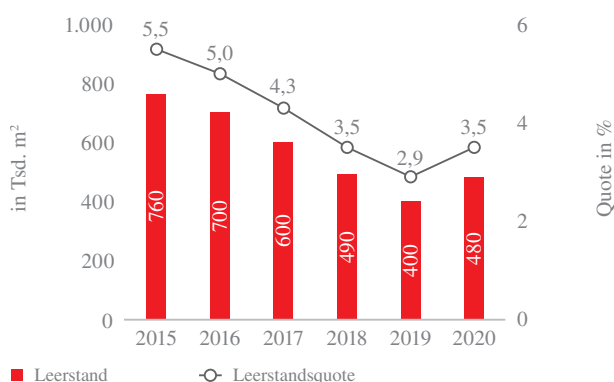
Es ist davon auszugehen, dass Anmietungsentscheidungen, die im Jahr 2020 aufgeschoben wurden, im Jahr 2021 gefällt und somit zum Flächenumsatz beitragen werden. Freiwerdende Flächen vergrößern das bisherige Nadelöhr auf der Angebotsseite, was sich ebenfalls positiv auf das Vermietungsgeschehen auswirken dürfte. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass sich der Markt für Büroflächen im Laufe des Jahres 2021 wieder normalisieren und an Dynamik gewinnen wird. Insgesamt geht Engel & Völkers Commercial verhaltensoptimistisch von einem Büroflächenumsatz zwischen 380.000 und 420.000 m² im Jahr 2021 aus.

Büromieten



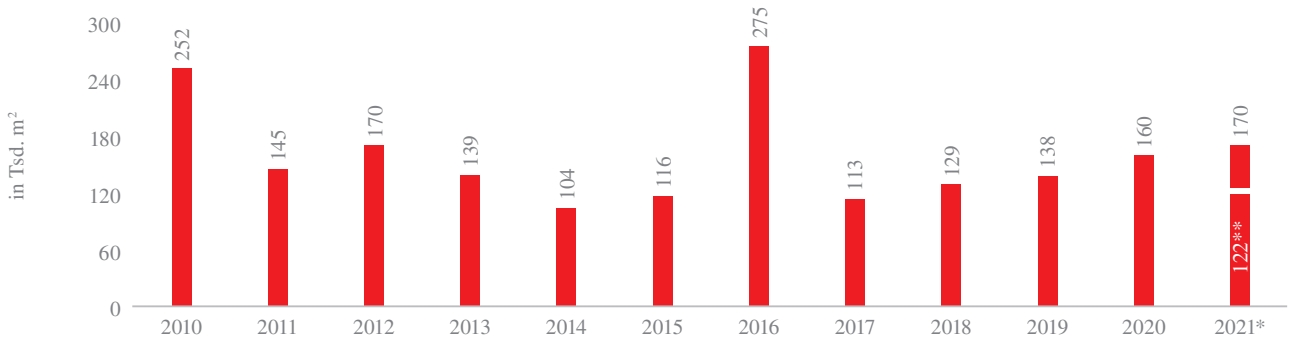
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Leerstand



Quelle: Engel & Völkers Commercial

Fertigstellungen von Büroflächen

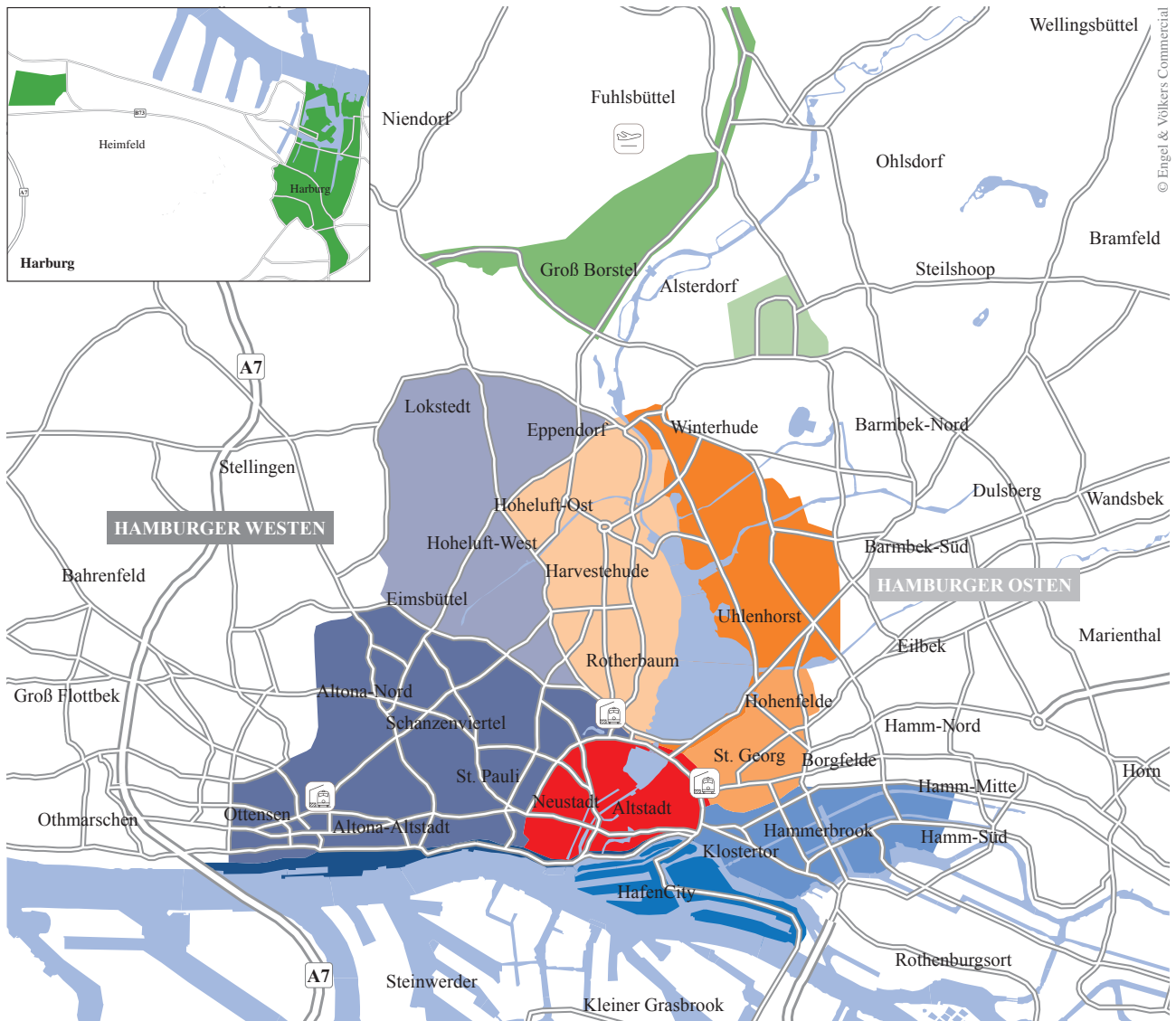


* Prognose

** davon vorvermietet

Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Mietpreise nach Lage (EUR/m²)



© Engel & Völkers Commercial

■ City 15,00–35,00 EUR/m ²	■ Alster-Ost 12,00–21,50 EUR/m ²	■ St. Georg 11,00–19,00 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 11,00–18,00 EUR/m ²	■ Hafencity 17,00–32,00 EUR/m ²
■ Harburg 9,00–14,50 EUR/m ²	■ Flughafen 10,00–15,50 EUR/m ²	■ City-Nord 9,00–17,00 EUR/m ²	■ City-Süd 9,50–17,50 EUR/m ²
		■ Hamburger Westen 11,00–18,50 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 2021. All information in this market report has been researched with the greatest care, but no liability can be accepted for its completeness and accuracy. Reproduction of copyrighted content are only permitted with the consent of Engel & Völkers Commercial GmbH and the corresponding indication of source. Status of the information: January 2021.

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