

Research Hamburg

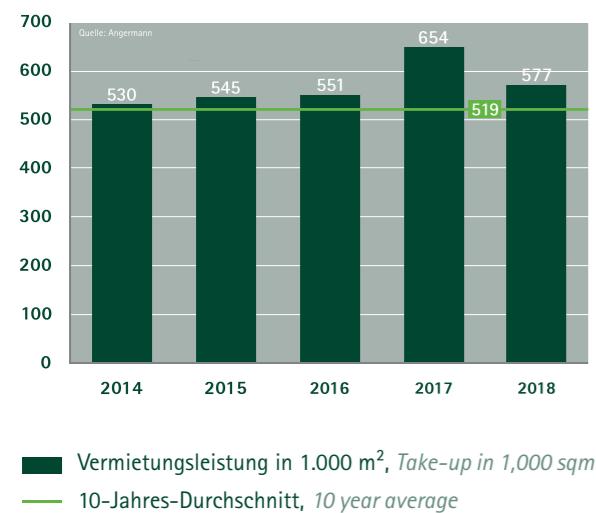


Büromarktbericht Hamburg
Gesamtjahr 2018

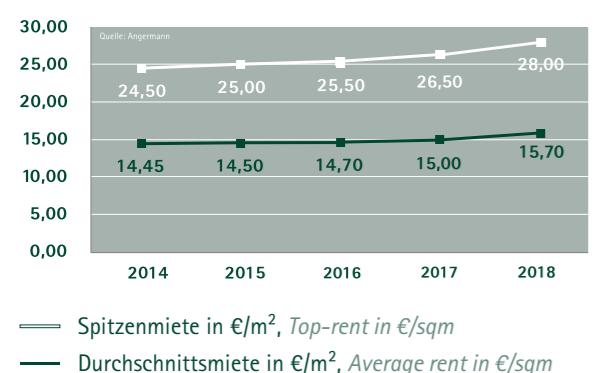
*Office Market Report Hamburg
Total Year 2018*

Den Markt im Blick.

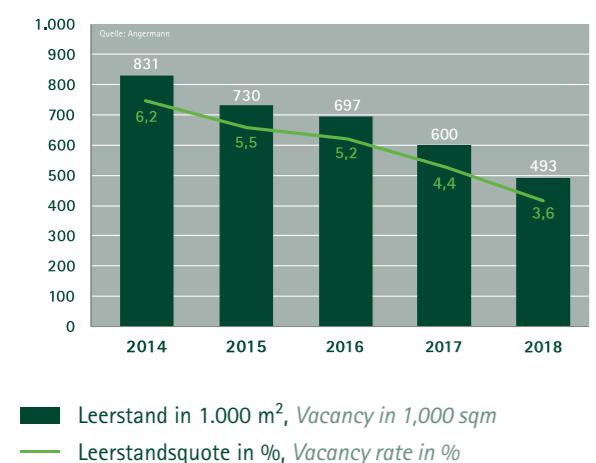
Büroflächenumsatz, *Office Take-up* Hamburg 2014-2018



Büromieten, *Office Rents* Hamburg 2014-2018



Büroflächenleerstand, *Vacancy* Hamburg 2014-2018



Hamburgs Büromarkt auch ohne neuen Rekord sehr umsatztark

Das Vermietungsjahr 2018 endete auf dem Hamburger Büromarkt mit dem zweitbesten Flächenumsatz aller Zeiten. Verglichen mit dem Rekordergebnis aus dem Vorjahr bedeutet die Vermietungsleistung von ca. 577.000 m² allerdings einen Rückgang von 12 %. Ebenso wie 2017 war auch 2018 die zweite Jahreshälfte stärker als die erste. Während im ersten Halbjahr ca. 269.000 m² Bürofläche vermietet wurden, belief sich der Flächenumsatz im zweiten Halbjahr auf ca. 308.000 m², wovon ca. 145.000 m² auf das vierte Quartal entfallen. Die Nachfrage nach Büroflächen wird in Hamburg auch 2019 unverändert hoch bleiben, wobei ein Gesamtjahresumsatz von mehr als 500.000 m² nach jetzigem Stand aufgrund des geringen Leerstandes unwahrscheinlich ist. Kritisch bleibt das immer geringer werdende Angebot an freien Büroflächen. Gegenüber dem dritten Quartal sank der Leerstand von ca. 505.000 m² auf ca. 493.000 m². Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 13,7 Mio. m² entspricht dies einer Leerstandsquote von gerade einmal 3,6 %. Immer mehr Büronutzer weichen mittlerweile auf Neubauprojekte aus, die sich noch in der Bauphase befinden. Über das gesamte Jahr 2018 wurden rund 246.000 m², also 43 % des Gesamtumsatzes, im Neubau- und Revitalisierungssegment angemietet.

Hamburg's office market very strong even without record take-up

Hamburg's office market ended 2018 with its second-best letting performance ever. At around 577,000 sqm, take-up was 12% lower than last year's record result. Similar to 2017, the second half of 2018 was stronger than the first. While around 269,000 sqm of office space was let in the first half of the year, take-up in the second six months was 308,000 sqm, of which 145,000 sqm was secured in the fourth quarter. Demand for office space in Hamburg will remain high in 2019, but annual take-up is unlikely to exceed 500,000 sqm due to the low vacancy rate. The ever decreasing supply of vacant office space remains critical, falling from 505,000 sqm to 493,000 sqm since the third quarter. Based on a total office stock of 13.7 million sqm, this corresponds to a vacancy rate of just 3.6% and is forcing an increasing number of office users to shift their focus to new-build projects still in the construction phase. In fact, the new-build and revitalisation segment accounted for around 246,000 sqm, or 43% of take-up in 2018 as a whole.

Kaum noch freie Büroflächen in der City

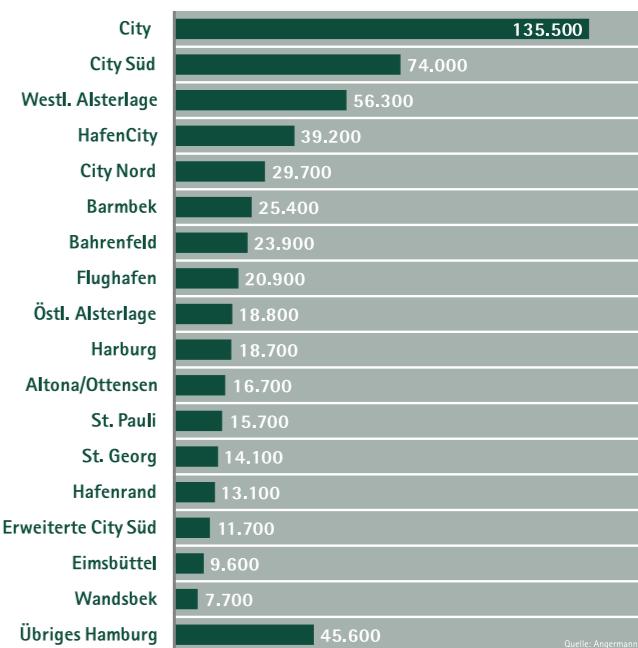
Wer in Hamburg ein Büro mieten möchte, sollte sich auf immer höhere Büromieten einstellen. Die Spitzenmiete verzeichnete gegenüber dem Vorquartal einen Anstieg von 27,50 €/m² auf 28,00 €/m². Die Durchschnittsmiete erhöhte sich ebenfalls und beträgt nunmehr 15,70 €/m² statt 15,60 €/m². Neben steigenden Mietpreisen drängt auch die immer größer werdende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage Büromieter zum Handeln. Dabei gilt weiterhin die Faustregel, dass je größer das Gesuch, desto eher sollte mit der Bürosuche begonnen werden. Aktivste Branche war 2018 der Industriesektor mit ca. 80.600 m². Dahinter folgen die Dienstleistungsbranche mit ca. 75.300 m² sowie der Bereich IT/Multimedia mit ca. 55.100 m². Insgesamt beträgt der Anteil der Top-Ten-Branchen am Gesamtflächeumsatz 76 %. Im Standortranking war die City mit ca. 135.500 m² unangefochten Spitzenspieler. Im Vergleich zu 2017 bedeutet das Ergebnis jedoch einen deutlichen Umsatzrückgang um 18 %, was auch ein Indiz für die zunehmende Flächenverknappung in der begehrten Innenstadtlage ist. Mittlerweile beläuft sich die Leerstandsrate in der City auf nur noch 3,0 %, was noch einmal deutlich geringer als im gesamten Stadtgebiet ist.

Very little office space still available in the City

Companies looking for new premises in Hamburg must be prepared for rising office rents. The prime rent has risen from €27.50 to €28.00/sqm over the past quarter alone, and the average rent has increased from €15.60 to €15.70/sqm. In addition to rising rents, the growing discrepancy between supply and demand is also compelling office tenants to take action. The rule of thumb continues to be that the larger the enquiry, the more critical it is that the search for an office should begin early. The most active sector in 2018 was the industrial segment with around 80,600 sqm. This was followed by the service sector with 75,300 sqm and IT/multimedia with 55,100 sqm. Overall, the top 10 sectors accounted for 76% of total take-up. In the location rankings, the City was the undisputed leader with 135,500 sqm; however, the submarket's share of take-up was a significant 18% lower than in 2017. This is an indication of the increasing shortage of space in a popular inner city location where the vacancy rate has fallen to a mere 3.0%, significantly lower than in the city as a whole.

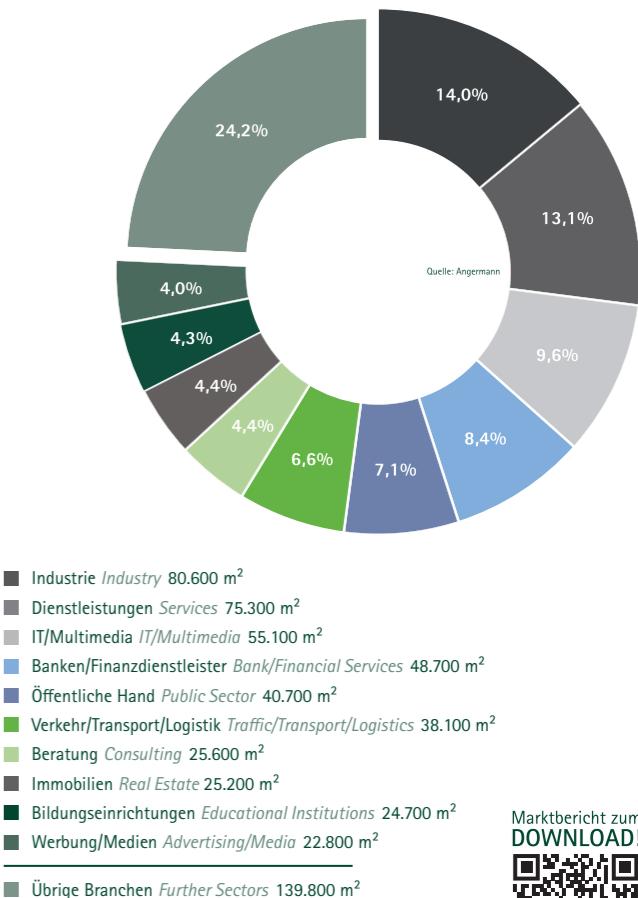
Büroflächenumsatz Lagen *Office take-up according to locations*

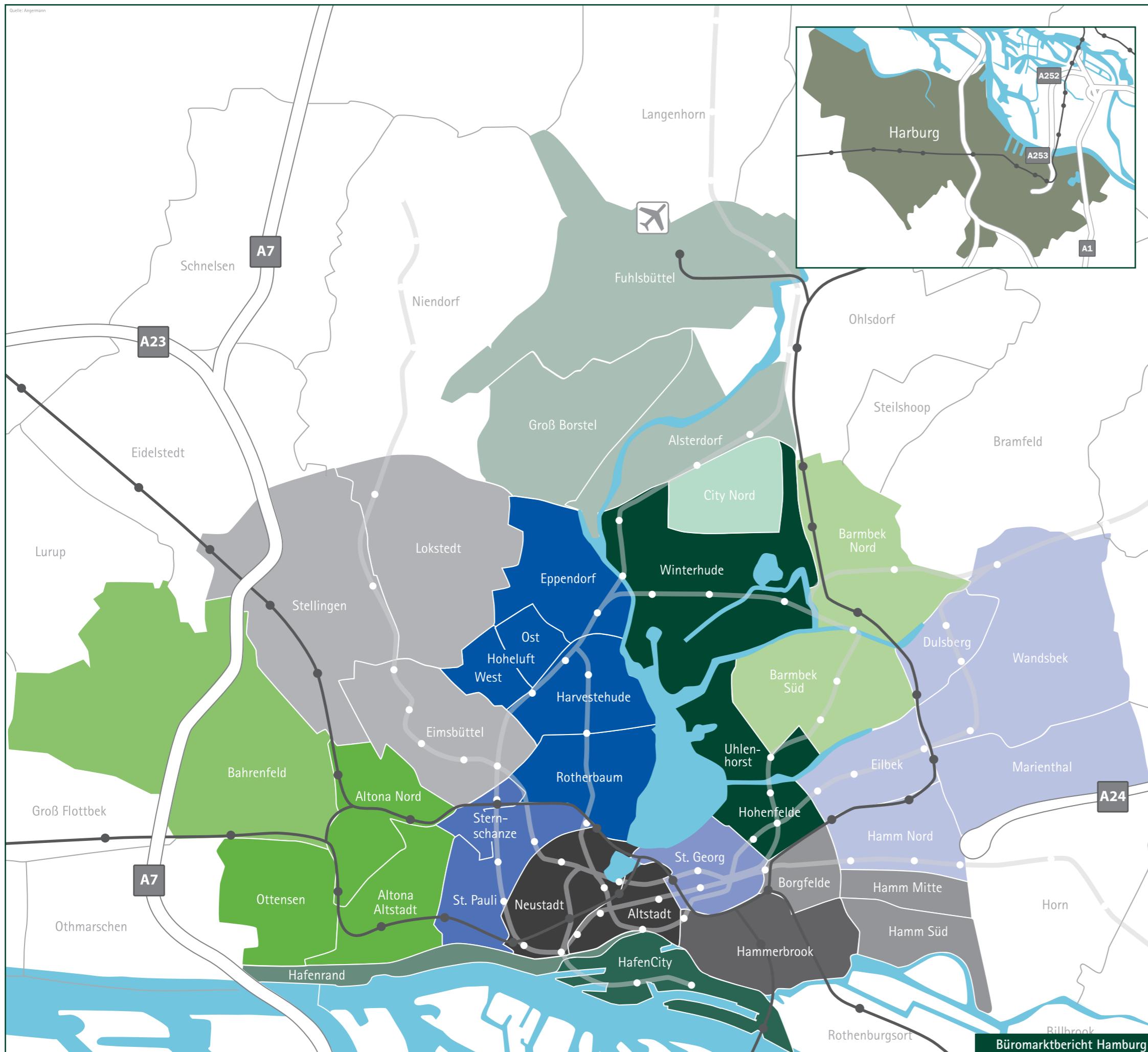
Hamburg Gesamtjahr 2018, *Total Year 2018*



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

Hamburg Gesamtjahr 2018, *Total Year 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	12,50 - 17,00
Bahrenfeld	8,50 - 15,00
Barmbek	10,00 - 13,50
City	13,00 - 28,00
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	19,50 - 24,50
Hafenrand	15,00 - 22,00
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 Gesamtjahr 2018, *Total Year 2018*

Büromarkt Office market	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	135.500	13,00 - 28,00	91.500 / 3,0 %	60.300 / 29.600
City Süd	74.000	9,00 - 15,00	67.800 / 4,5 %	48.500 / 5.500
HafenCity	39.200	19,50 - 24,50	32.300 / 4,7 %	12.400 / 3.800

Quelle: Angermann

Top-10 Büroanmietungen, *Top 10 office deals*

Hamburg Gesamtjahr 2018, *Total Year 2018*

1. Beiersdorf AG	Tropowitzstraße	3. Quartal	45.000 m ²
2. Deutsche Postbank AG	Überseering 28	4. Quartal	13.800 m ²
3. akquinet AG	Bramfelder Chaussee 106-112	3. Quartal	12.000 m ²
4. BDK Bank Deutsches Kraftfahrzeuggewerbe	Fuhlsbüttler Straße 431/ Ecke Hebebrandstraße	4. Quartal	10.500 m ²
5. Signal Iduna Gruppe	Überseering 12	1. Quartal	10.000 m ²
6. Design Offices Hamburg GmbH	Heidenkampsweg	2. Quartal	8.600 m ²
7. f & w fördern und wohnen	Heidenkampsweg 96-98	2. Quartal	8.600 m ²
8. Hanseatic Bank	Fuhlsbüttler Straße 431/ Ecke Hebebrandstraße	4. Quartal	7.700 m ²
9. Harburg-Freudenberger Maschinenb. GmbH	Schlachthofstraße 5	2. Quartal	7.700 m ²
10. Behörde für Stadtentw. & Umwelt	Nagelsweg 47	2. Quartal	6.700 m ²

Quelle: Angermann

Der mit Abstand größte Abschluss im Gesamtjahr 2018 war mit ca. 45.000 m² der begonnene Neubau der neuen Firmenzentrale der Beiersdorf AG in der Tropowitzstraße (westliche Alsterlage). Insgesamt drei Mietverträge innerhalb der Top-Ten-Deals entfallen auf das vierte Quartal, darunter auch die mit ca. 13.800 m² zweitgrößte Anmietung des Jahres durch die Deutsche Postbank AG am Überseering 28 in der City Nord. Die meisten Mietverträge wurden 2018 im Flächensegment zwischen 250 und 700 m² abgeschlossen. Die in diesem Bereich erwirtschaftete Vermietungsleistung von ca. 121.600 m² bedeutet jedoch lediglich einen Umsatzanteil von 21 %. Der größte Anteil am Gesamtflächenumsatz entfällt mit 56 % (ca. 323.400 m²) auf das Segment über 1.500 m².

By far the largest transaction in 2018 was the start of construction of the 45,000 sqm headquarters of Beiersdorf AG in Tropowitzstrasse (west of the Alster). Three of the top ten deals were concluded in the fourth quarter, including the second largest letting of the year in which Deutsche Postbank AG secured approx. 13,800 sqm at Überseering 28 in City North. The highest number of leases were concluded in the 250 - 700 sqm size category; however, with take-up of around 121,600 sqm, this size category accounted for just 21% of the total result. At 56% (323,400 sqm), the >1,500 sqm size category was responsible for most take-up.

Angermann Real Estate Advisory AG	Hamburg	Berlin	Stuttgart	Hannover	Frankfurt
Angermann Investment Advisory AG	ABC-Straße 35	Lennéstraße 1	Bolzstraße 3	Windmühlenstraße 3	Guilletstraße 48
info@angermann.de	20354 Hamburg	10785 Berlin	70173 Stuttgart	30159 Hannover	60325 Frankfurt am Main

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