

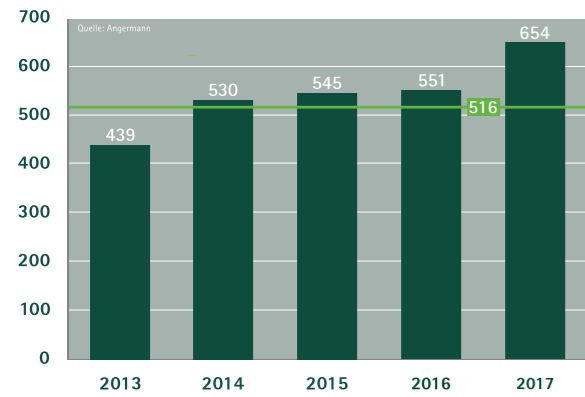
# Research Hamburg

Büromarktbericht Hamburg  
Gesamtjahr 2017

*Office Market Report Hamburg  
Total Year 2017*

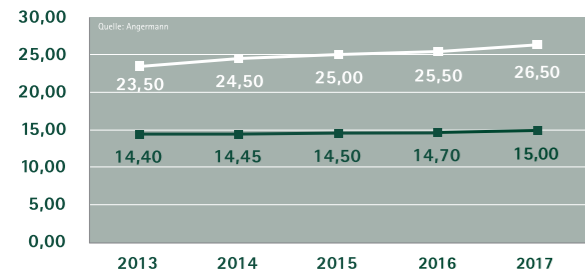
Den Markt im Blick.

## Büroflächenumsatz, Office Take-up Hamburg 2013-2017



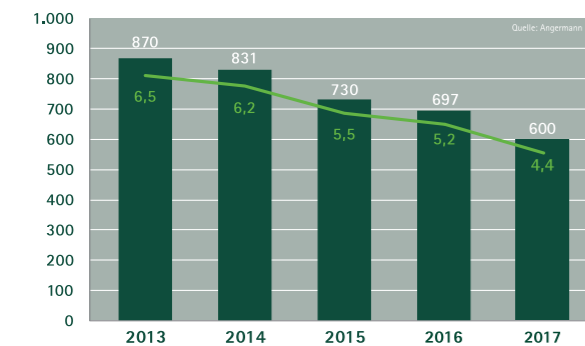
■ Vermietungsleistung in 1.000 m<sup>2</sup>, Take-up in 1,000 sqm  
— 10-Jahres-Durchschnitt, 10 year average

## Büromieten, Office Rents Hamburg 2013-2017



— Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup>, Top-rent in €/sqm  
— Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>, Average rent in €/sqm

## Büroflächenleerstand, Vacancy Hamburg 2013-2017



■ Leerstand in 1.000 m<sup>2</sup>, Vacancy in 1,000 sqm  
— Leerstandsquote in %, Vacancy rate in %

## Absolutes Rekordergebnis - Hamburg vermietet mehr Büroflächen als je zuvor

Das Vermietungsjahr 2017 endete auf dem Hamburger Büromarkt mit dem erwarteten Paukenschlag. Wie bereits im Oktober prognostiziert konnte ein neuer Rekordumsatz verzeichnet werden. Mit ca. 654.000 m<sup>2</sup> wurde die alte Bestmarke von ca. 571.000 m<sup>2</sup> aus dem Jahre 2007 mehr als deutlich übertroffen. Gegenüber dem ebenfalls sehr umsatzstarken Vorjahr bedeutet das Ergebnis ein Plus von 19 %. Das neue Rekordergebnis war insbesondere durch eine starke zweite Jahreshälfte möglich. Nachdem im ersten Halbjahr ca. 239.000 m<sup>2</sup> vermietet wurden, belief sich der Flächenumsatz für das zweite Halbjahr auf ca. 415.000 m<sup>2</sup>, wovon ca. 189.000 m<sup>2</sup> auf das vierte Quartal entfallen. Eine Prognose für 2018 fällt schwer, da unklar ist, inwieweit die unverändert hohe Nachfrage durch das immer geringer werdende Flächenangebot abgedeckt werden kann. Im Vergleich zum dritten Quartal 2017 verringerte sich der Leerstand von ca. 620.000 m<sup>2</sup> auf ca. 600.000 m<sup>2</sup>. Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 13,6 Mio. m<sup>2</sup> entspricht dies einer Leerstandsrate von 4,4 %. Da die meisten Neubauprojekte einen hohen Vorvermietungsstand vorweisen oder erst nach 2018 fertiggestellt werden, ist in den kommenden zwölf Monaten mit keiner signifikanten Entspannung der Angebotslage zu rechnen.

## Absolute record performance – more office space let in Hamburg than ever before

The letting year in the Hamburg office market ended with the expected drum roll. There was a new record take-up performance, as had been forecast in October. The total take-up of 654,000 sqm was significantly greater than the previous record of 571,000 sqm in 2007. This also equates to an increase of 19% compared to the high letting volume in the previous year. The new record was driven by a particularly strong second half year. After the letting of 239,000 sqm over the first half year, space take-up in the second half was 415,000 sqm, of which 189,000 sqm was attributable to the fourth quarter. It is difficult to forecast 2018 as it is unclear to what extent the continued high demand can be satisfied by the ever-decreasing supply of space. The vacancy has now fallen to 600,000 sqm compared to 2017's third quarter figure of 620,000 sqm. Based on the total stock of 13.6 million sqm, this equates to a vacancy rate of 4.4%. As there is a high proportion of prelets amongst most new-build projects and other projects will not be completed until after 2018, there is not expected to be any significant alleviation in the supply situation over the coming 12 months.

## Büromieten bleiben noch stabil

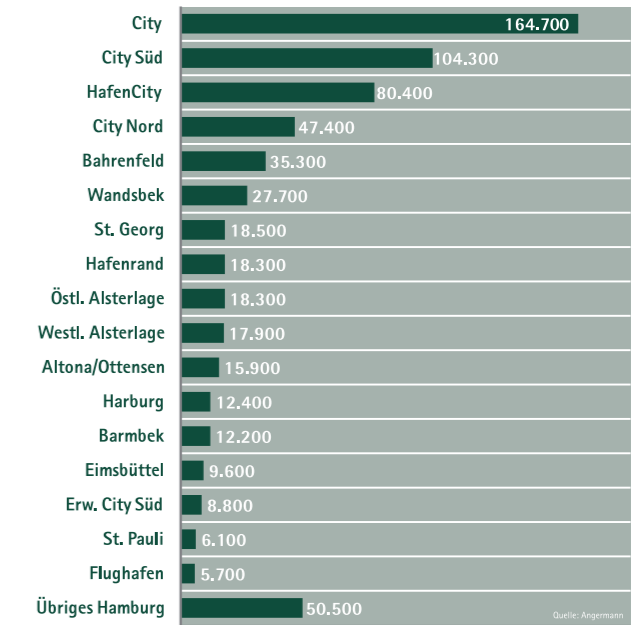
Sowohl die Spitzenmiete mit 26,50 €/m<sup>2</sup> als auch die Durchschnittsmiete mit 15,00 €/m<sup>2</sup> blieben zum Jahresabschluss stabil. Die stagnierende Mietpreisentwicklung wird aller Voraussicht nach nur von kurzer Dauer sein. Schon in den kommenden Monaten, auch bedingt durch die immer dramatischer werdende Verknappung, ist mit zum Teil deutlichen Mieterhöhungen zu rechnen. Aktivste Branche war 2017 der Industriesektor mit ca. 83.000 m<sup>2</sup>. Dahinter folgen die Dienstleistungsbranche mit ca. 80.700 m<sup>2</sup> sowie der Bereich Werbung/Medien mit ca. 70.200 m<sup>2</sup>. Insgesamt beträgt der Anteil der Top-Ten-Branchen am Gesamtflächenumsatz 75 %. Im Standortranking bleibt die City mit ca. 164.700 m<sup>2</sup> unangefochten Spitzenreiter und erzielte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Plus von 4 %. Dahinter folgt die City Süd mit ca. 104.300 m<sup>2</sup>, was ebenfalls einem Umsatzplus von 4 % entspricht. Größer fällt der Zuwachs bei der drittplatzierten Hafencity aus, die sich mit einem Flächenumsatz von ca. 80.400 m<sup>2</sup> um 154 % steigerte. Mit gerade einmal 18.200 m<sup>2</sup> verfügt die Hafencity allerdings aktuell über den geringsten Leerstand der drei Standorte. In der City beläuft sich der Leerstand auf ca. 155.000 m<sup>2</sup> und in der City Süd auf ca. 88.600 m<sup>2</sup>.

## Office rents remain stable

Both the prime rent of €26.50/sqm and the average rent of €15.00/sqm remained stable at the end of the year. The stagnating rental price growth is likely to be short-lived. There are significant rental price hikes expected in some areas over the coming months, due in part to the ever-increasing scarcity of space. The most active sector in 2017 was the industrial segment with take-up of 83,000 sqm. This was followed by business services providers with 80,700 sqm and the advertising/media sector with 70,200 sqm. 75% of total take-up was attributable to the top 10 sectors. In terms of submarkets, the City Centre remained undisputed market leader with 164,700 sqm, equating to an increase of 4% compared to the same period the previous year. This is followed by the City South submarket with around 104,300 sqm, which was another 4% increase. There was a greater increase in third placed Hafencity where the take-up rose by 154% to 80,400 sqm. The current vacancy of 18,200 sqm in Hafencity is the lowest of all three submarkets. Vacancy is 155,000 sqm in the City Centre submarket and 88,600 sqm in City South.

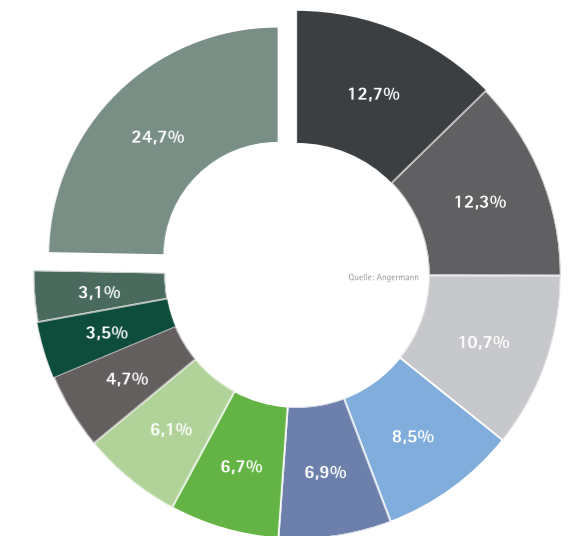
## Büroflächenumsatz Lagen Office take-up according to locations

Hamburg Gesamtjahr 2017, Total Year 2017



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

Hamburg Gesamtjahr 2017, Total Year 2017



- Industrie Industry 83.000 m<sup>2</sup>
- Dienstleistungen Services 80.700 m<sup>2</sup>
- Werbung/Medien Advertising/Media 70.200 m<sup>2</sup>
- IT/Multimedia IT/Multimedia 55.300 m<sup>2</sup>
- Beratung Consultancy 45.200 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Hand Public sector 44.000 m<sup>2</sup>
- Bildungseinrichtungen Educational institutions 40.200 m<sup>2</sup>
- Verkehr/Transport/Logistik Traffic/Transport/Logistics 30.600 m<sup>2</sup>
- Banken/Finanzdienstleister Banks/Financial services 22.600 m<sup>2</sup>
- Handel Trade 20.600 m<sup>2</sup>
- Übrige Branchen Further sectors 161.600 m<sup>2</sup>

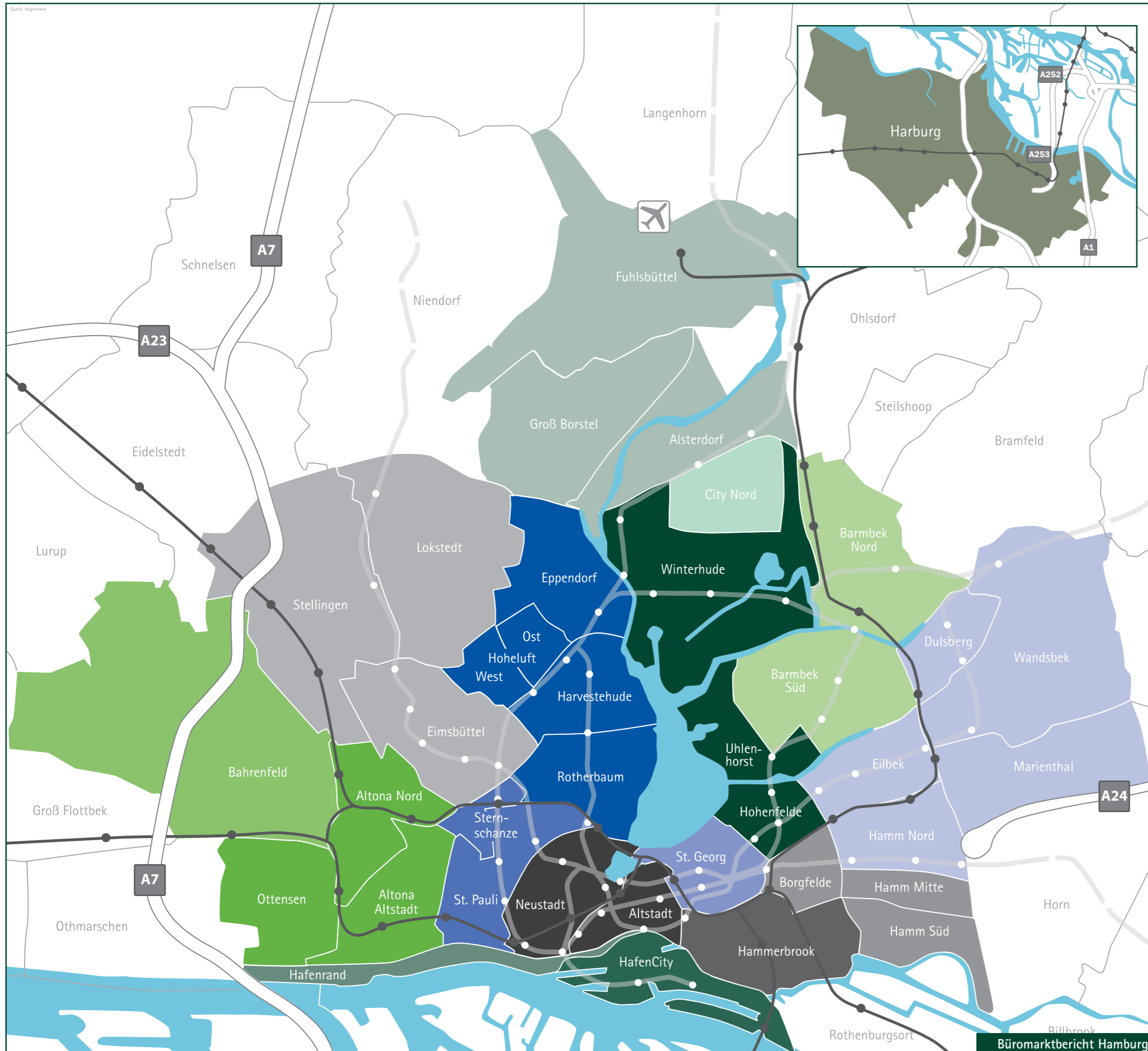


**Hamburger Büromieten im Überblick**

Angaben in ca. €/m<sup>2</sup> 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	10,00 - 15,00
Bahrenfeld	8,50 - 14,50
Barmbek	10,00 - 13,50
City	12,50 - 26,50
City Nord	9,00 - 15,50
City Süd	8,00 - 14,00
erweiterte City Süd	8,00 - 11,00
Eimsbüttel	9,00 - 14,50
Flughafen	8,50 - 12,50
HafenCity	16,50 - 24,00
Hafenrand	14,00 - 20,00
östliche Alsterlage	10,00 - 15,00
westliche Alsterlage	11,50 - 21,50
St. Pauli	12,50 - 21,00
St. Georg	12,00 - 23,50
Wandsbek	7,00 - 12,50
Harburg	8,00 - 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 2017, *Total Year 2017*

Büromarkt <i>Office market</i>	Flächenumsatz in m <sup>2</sup> <i>Take-up in sqm</i>	Miete in €/m <sup>2</sup> <i>Rent in €/sqm</i>	Leerstand in m <sup>2</sup> - gesamt / Quote <i>Vacancy in sqm - total / rate</i>	Flächen im Bau in m <sup>2</sup> gesamt / verfügbar <i>Spaces under construction in sqm - total / available</i>
City	164.700	12,50 - 26,50	155.000 / 5,0 %	71.400 / 39.200
City Süd	104.300	8,00 - 14,00	88.600 / 5,9 %	48.500 / 14.000
Hafencity	80.400	16,50 - 24,00	18.200 / 2,8 %	37.300 / 20.400

Quelle: Angermann

## Top-10 Büroanmietungen, *Top 10 office deals*

Hamburg Gesamtjahr 2017, *Total Year 2017*

1.	OLYMPUS Europa SE & Co. KG	Heidenkampsweg	2. Quartal	34.500 m <sup>2</sup>
2.	Gruner + Jahr	Am Hannoverschen Bahnhof	3. Quartal	34.000 m <sup>2</sup>
3.	Universität Hamburg	Überseering 35	1. Quartal	19.740 m <sup>2</sup>
4.	Jungheinrich AG	Friedrich-Ebert-Damm 129	4. Quartal	15.400 m <sup>2</sup>
5.	Behörde für Schule und Berufsbildung	Amsinckstraße 28	1. Quartal	8.360 m <sup>2</sup>
6.	Techniker Krankenkasse TKK	Überseering 32-34	3. Quartal	8.200 m <sup>2</sup>
7.	WeWork	Axel-Springer-Platz 3	1. Quartal	7.880 m <sup>2</sup>
8.	HSBA/Handelskammer	Willy-Brandt-Straße 75	4. Quartal	7.780 m <sup>2</sup>
9.	Regus GmbH & Co. KG	Willy-Brandt-Straße 23	4. Quartal	7.300 m <sup>2</sup>
10.	Behörde für Schule und Berufsbildung	Amsinckstraße 34	1. Quartal	6.450 m <sup>2</sup>

Quelle: Angermann

Die beiden größten Anmietungen wurden im Gesamtjahr 2017 von Olympus Europe mit ca. 34.500 m<sup>2</sup> (Heidenkampsweg) und von Gruner + Jahr mit ca. 34.000 m<sup>2</sup> (Am Hannoverschen Bahnhof) getätigt. Insgesamt drei Mietverträge innerhalb der Top-Ten-Deals entfallen auf das vierte Quartal. Die meisten Mietverträge wurden 2017 traditionell im Flächensegment zwischen 250 und 700 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Die in diesem Bereich erwirtschaftete Vermietungsleistung von ca. 136.900 m<sup>2</sup> bedeutet jedoch lediglich einen Umsatzanteil von 21 %. Der größte Anteil am Gesamtflächenumsatz entfällt mit 53 % (ca. 349.600 m<sup>2</sup>) auf das Segment über 1.500 m<sup>2</sup>.

*The two largest lettings over the full year 2017 were to Olympus Europe with 34,500 sqm (Heidenkampsweg) and Gruner + Jahr with around 34,000 sqm (Am Hannoverschen Bahnhof). A total of three of the top 10 deals were concluded in the fourth quarter. Most new leases in 2017 were in the 250 sqm - 700 sqm size category. However, the take-up of 136,900 sqm in this segment equated to just 21% of total take-up. The largest share of total take-up was in the >1,500 sqm size category with 53% (349,600 sqm).*

Angermann Real Estate Advisory AG	Hamburg	Berlin	Stuttgart	Hannover	Frankfurt	Düsseldorf
Angermann Investment Advisory AG	ABC-Straße 35 20354 Hamburg	Lennéstraße 1 10785 Berlin	Bolzstraße 3 70173 Stuttgart	Windmühlenstraße 3 30159 Hannover	Guiollettstraße 48 60325 Frankfurt am Main	Duisburger Straße 91 40479 Düsseldorf
info@angermann.de www.bürosuche.de	Tel. +49 (0)40-34 34 36	Tel. +49 (0)30-23 08 28-0	Tel. +49 (0)711-22 45 15-50	Tel. +49 (0)511-93 61 92-0	Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0	Tel.+49 (0)211-4 36 91 29-99

