

# Marktbericht

Gewerbe | Bürovermietung



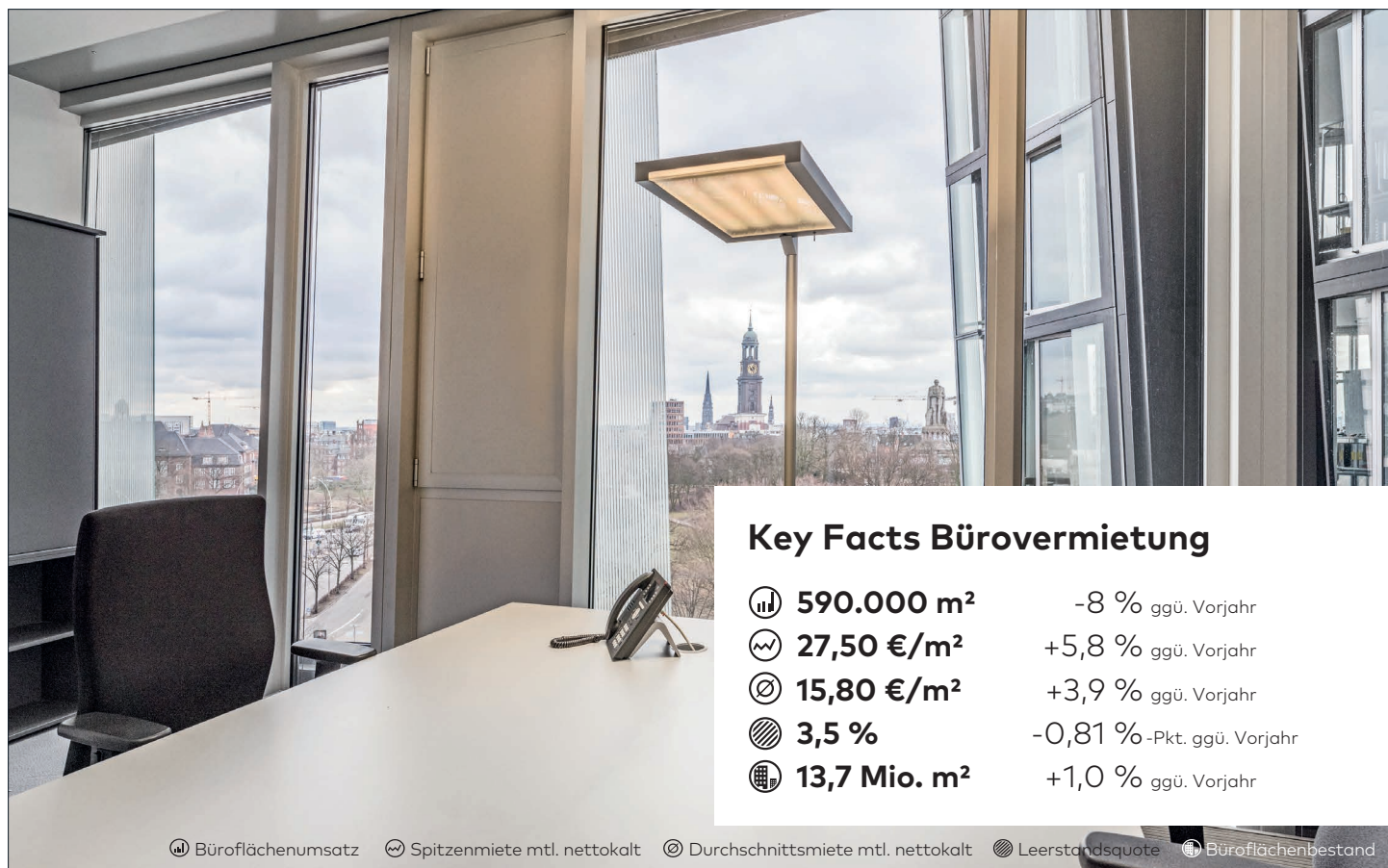
2018/Q1-4  
Hamburg

Hamburg | Sylt | Berlin



Grossmann & Berger





### Key Facts Bürovermietung

590.000 m <sup>2</sup>	-8 % ggü. Vorjahr
27,50 €/m <sup>2</sup>	+5,8 % ggü. Vorjahr
15,80 €/m <sup>2</sup>	+3,9 % ggü. Vorjahr
3,5 %	-0,81 % -Pkt. ggü. Vorjahr
13,7 Mio. m <sup>2</sup>	+1,0 % ggü. Vorjahr

Büroflächenumsatz   
 Spitzenmiete mtl. nettokalt   
 Durchschnittsmiete mtl. nettokalt   
 Leerstandsquote   
 Büroflächenbestand

**„Aufgrund der Angebotssituation setzen Großnutzer bei der Flächensuche verstärkt auf Neubauprojekte und nehmen dafür deutlich verlängerte Vorlaufzeiten in Kauf.“**

Andreas Rehberg | Geschäftsführer

## Flächenumsatz

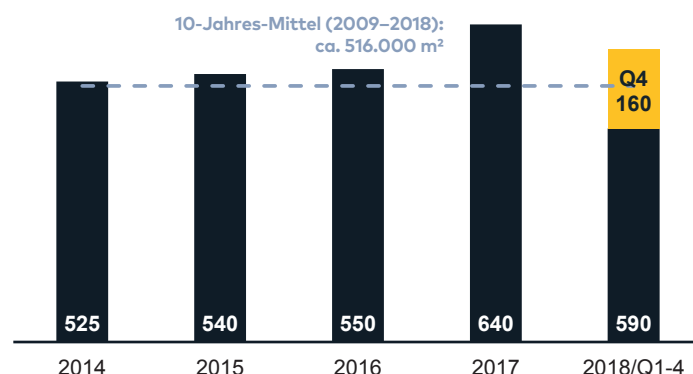
### Zweithöchster Umsatz seit Berechnung

Das Rekordergebnis des Vorjahres von 640.000 m<sup>2</sup> konnte 2018 nicht wiederholt werden. Im Gesamtjahr 2018 wurde rund 8% weniger Fläche vermietet und eigengenutzt als im Vorjahreszeitraum. Dabei ist dieser Rückgang vor allem eine Folge der Angebotsverknappung. Die Umsatztätigkeit am Hamburger Markt war in 2018 dennoch sehr dynamisch und so wurde mit 590.000 m<sup>2</sup> der zweithöchste Flächenumsatz seit Berechnung der Kennziffer erzielt. Eigennutzer kamen mit 80.000 m<sup>2</sup> auf einen Anteil von 14%. Angesichts fehlender Standortalternativen tendieren vor allem größere Nutzer dazu, in Verhandlung mit ihren Vermietern zu treten und ihre Bestandsverträge zu verlängern. Somit wird die Flächensuche in der Hoffnung auf eine andere Marktphase vertagt. Größere Nutzer, die sich in 2018 für einen Neustandort entschieden haben, setzten verstärkt auf Projektentwicklungen. Von insgesamt 15 Verträgen mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> entfielen acht auf Neubauprojekte. Insgesamt generierten in 2018 Großnutzer mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> knapp 27% des gesamten Flächenumsatzes. Mit rund 45.000 m<sup>2</sup> Bürofläche führte Beiersdorf mit dem Baustart für die neue Konzernzentrale (Tropelowitzstraße, Eimsbüttel) das Feld an. Als zweitgrößter Abschluss folgte im 3. Quartal die Anmietung durch die Postbank von rund 13.800 m<sup>2</sup> Bürofläche

im Neubauprojekt „Ipanema“ (Überseering 28, City Nord). Die drittgrößte Vermietung, ebenfalls aus dem 3. Quartal, war der Abschluss des IT-Unternehmens akquinet über 12.000 m<sup>2</sup> im Projekt „Bramfelder Spitze“ (Bramfelder Chaussee 106-112, Hamburg-Ost). Im 4. Quartal kamen im Großflächensegment lediglich drei Abschlüsse neu hinzu. So mietete die Bank Deutsches Kraftfahrzeuggewerbe, eine Gesellschaft der französischen Société Générale-Gruppe, rund 10.500 m<sup>2</sup> Bürofläche in der ECE-Projektentwicklung „SG Campus“ (Fuhlsbüttler Straße/Hebebrandstraße, Hamburg-Ost) an. Des Weiteren entschieden sich Essity, ein Hersteller von Hygienepapier, für rund 5.800 m<sup>2</sup> im Büroprojekt „PK1“ (Schützenstraße 1-3, Bahnenfeld) und der Coworking-Anbieter WeWork für rund 5.100 m<sup>2</sup> im Revitalisierungsprojekt „Gerhof“ (Gerhofstraße 1-3, City).

### Flächenumsatz

2014-2018/Q1-4 | in 1.000 m<sup>2</sup> | inkl. Eigennutzer



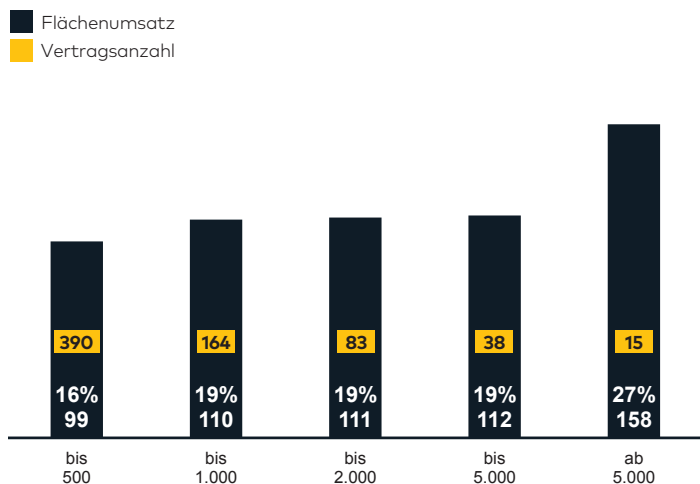
## Ausgewählte TOP-Abschlüsse 2018/Q1-4

1. **Beiersdorf AG** | Troplowitzstraße | ca. 45.000 m<sup>2</sup>
2. **Postbank** | Überseering 28 | ca. 13.800 m<sup>2</sup>
3. **akquinet AG** | Bramfelder Chaussee 106-112 | ca. 12.000 m<sup>2</sup>
4. **BDK** | Fuhlsbüttler Straße / Hebebrandstraße | ca. 10.500 m<sup>2</sup>
5. **Signal Iduna** | Überseering 12 | ca. 10.000 m<sup>2</sup>
6. **Design Offices** | Wendenstraße 14-18 | ca. 8.600 m<sup>2</sup>
7. **f & w** | Heidenkampsweg 96-98 | ca. 8.500 m<sup>2</sup>
8. **Harburg-Freudenberger** | Schlachthofstraße | ca. 7.700 m<sup>2</sup>
9. **Hanseatic Bank** | Fuhlsbüttler Straße 431 | ca. 7.700 m<sup>2</sup>
10. **Amt für Bauordnung** | Nagelsweg 47 | ca. 6.900 m<sup>2</sup>



### Flächenumsatz

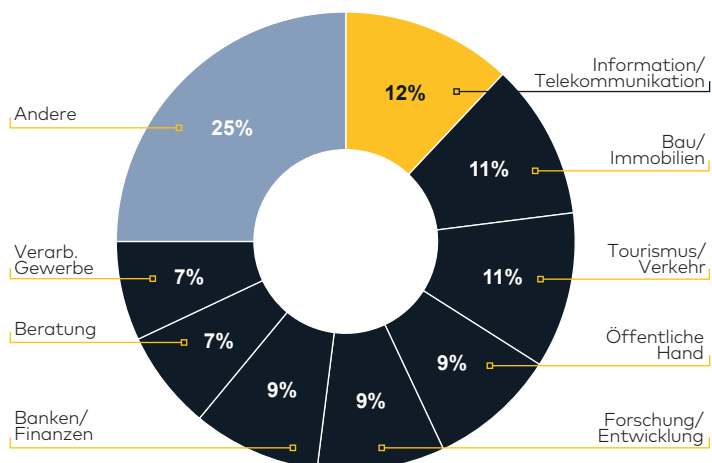
2018/Q1-4 | in 1.000 m<sup>2</sup> | nach Mietgröße und Anzahl Mietverträge



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

### Flächenumsatz

2018/Q1-4 | nach Branchen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

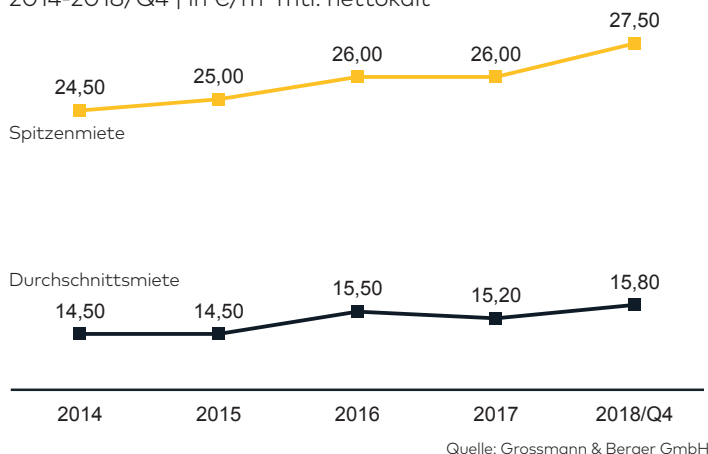
Wie im Vorjahr ging in 2018 die City im Ranking der Teilmärkte deutlich als Sieger hervor. Mit 127.700 m<sup>2</sup> entfiel rund 22% des Flächenumsatzes auf Hamburgs zentralen Teilmarkt. Das gute Umsatzergebnis der City wurde unter anderem durch die erfolgreiche Vermarktung der Büroflächen im Bestandsobjekt „Tower am Michel“ (Ludwig-Erhard-Straße 22) mit einem Vermietungsvolumen von rund 14.800 m<sup>2</sup> getragen. Des Weiteren trugen der erwähnte Abschluss von WeWork über 5.100 m<sup>2</sup> (Gerhofstraße 1-3), der Mietvertrag eines großen US-amerikanischen Unternehmens aus dem Bereich Social Media über knapp 4.200 m<sup>2</sup> im Projekt „HAD Quarter/Haus am Domplatz“ (Schopensteh 13) und der Abschluss der Wirtschaftskanzlei GÖRG Rechtsanwälte über rund 4.100 m<sup>2</sup> im Projekt „Alter Wall“ (Alter Wall 2-32) zum guten Abschneiden bei.

Die City Süd positionierte sich mit einem Anteil von 15% auf Platz zwei. Allerdings sank hier der Flächenumsatz von 115.300 m<sup>2</sup> in 2017 auf 89.600 m<sup>2</sup> (-22%). Zu den größten Verträgen dieses Teilmarktes zählen die vier Großabschlüsse aus den ersten drei Quartalen: Design Offices (ca. 8.600 m<sup>2</sup>, Wendenstraße 14-18), f & w fördern und wohnen (ca. 8.500 m<sup>2</sup>, Heidenkampsweg 96-98), Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (ca. 6.900 m<sup>2</sup>, Nagelsweg 47) und Europcar im „Berliner Bogen“ (ca. 5.600 m<sup>2</sup>, Anckelmannsplatz 1). Platz drei belegte der Teilmarkt Hamburg Ost mit einem Anteil von 11%. Der Flächenumsatz in den östlichen, außerhalb der Bürozonon gelegenen Stadtteilen kletterte von 26.900 m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 63.000 m<sup>2</sup>. Maßgeblich verantwortlich für den Anstieg waren die Verträge von akquinet im Projekt „Bramfelder Spitze“ sowie die beiden Verträge der Société Générale-Gruppe für die Entwicklung „SG Campus“ mit einem Gesamtvolumen von rund 30.000 m<sup>2</sup>.

Der Flächenumsatz verteilte sich in 2018 relativ gleichmäßig auf die einzelnen Branchen. Mit knappem Vorsprung lagen die Unternehmen der Informations- und Telekommunikationsbranche vorn. Insgesamt kam die Branche auf einen Umsatzanteil von 12% (71.600 m<sup>2</sup>), wobei sich allein die durch akquinet und das US-amerikanische Social Media Unternehmen getätigten Abschlüsse auf rund 16.000 m<sup>2</sup> summierten. Als zweit- und

**Spitzen- und Durchschnittsmieten**

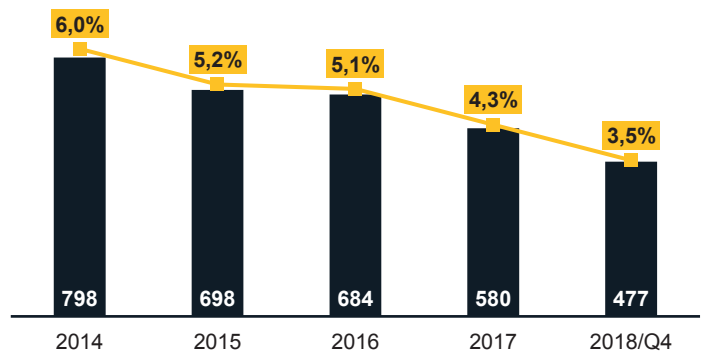
2014-2018/Q4 | in €/m<sup>2</sup> mtl. nettokalt



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

**Leerstand | Leerstandsrate**

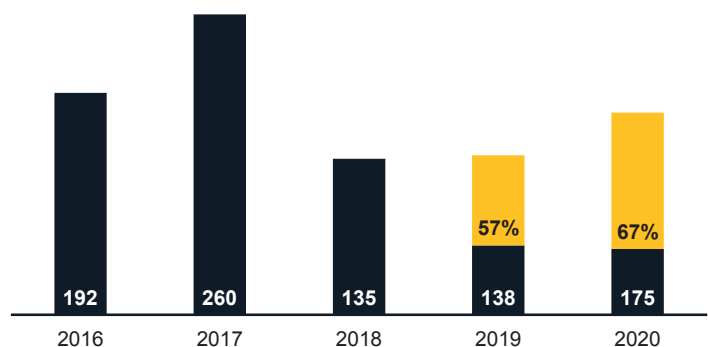
2014-2018/Q4 | in 1.000 m<sup>2</sup>



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

**Fertigstellungen | Vorvermietungsquote**

2016-2020 | in 1.000 m<sup>2</sup>



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

drittstärkste Umsatzträger mit Anteilen von jeweils 11% erwiesen sich die Branchen Bau und Immobilien sowie Tourismus und Verkehr. Die Unternehmen aus dem Bereich Bau und Immobilien kamen auf ein Gesamtvolumen von rund 65.500 m<sup>2</sup>. Dabei trugen Coworking-Anbieter und Business-Center mit 27.400 m<sup>2</sup> wie im Vorjahr maßgeblich zum guten Ergebnis bei. Der Bereich Tourismus und Verkehr mietete 64.400 m<sup>2</sup> an. Hier sorgten mit Europcar, Lufthansa, Zeaborn, Ocean Network Express und Kühne + Nagel vor allem sechs Verträge mit mehr als 3.000 m<sup>2</sup> für mehr als ein Drittel des Umsatzes. Mit Anteilen von jeweils 9% folgten auf den Plätzen vier, fünf und sechs die Branchen Öffentliche Hand, Forschung und Entwicklung sowie Banken und Finanzen.

**Mieten**

Mietpreise legen kräftig zu

Sowohl die Spitzenmiete (oberstes Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes in den abgelauenen zwölf Monaten) als auch die flächengewichtete Durchschnittsmiete legten gegenüber dem Vorjahr kräftig zu und erreichten neue Höchstwerte. Zum Jahresende 2018 lag die Spitzenmiete bei 27,50 €/m<sup>2</sup>/Monat und stieg damit im Vorjahresvergleich um 5,8%. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich die Durchschnittsmiete für das gesamte Stadtgebiet von 15,20 auf 15,80 €/m<sup>2</sup>/Monat um 3,9%. Grund hierfür waren zahlreiche Anmietungen in Neubauten oder Gebäuden mit neuwertigen Flächen im zentralen Stadtgebiet mit entsprechend hohen Mietpreisen. Insgesamt entfielen 2018 auf diese Flächenkategorie rund 323.000 m<sup>2</sup>. Damit erhöhte sich der Anteil gegenüber dem Vorjahr von 43 auf 55%.

**Flächenangebot und Leerstand**

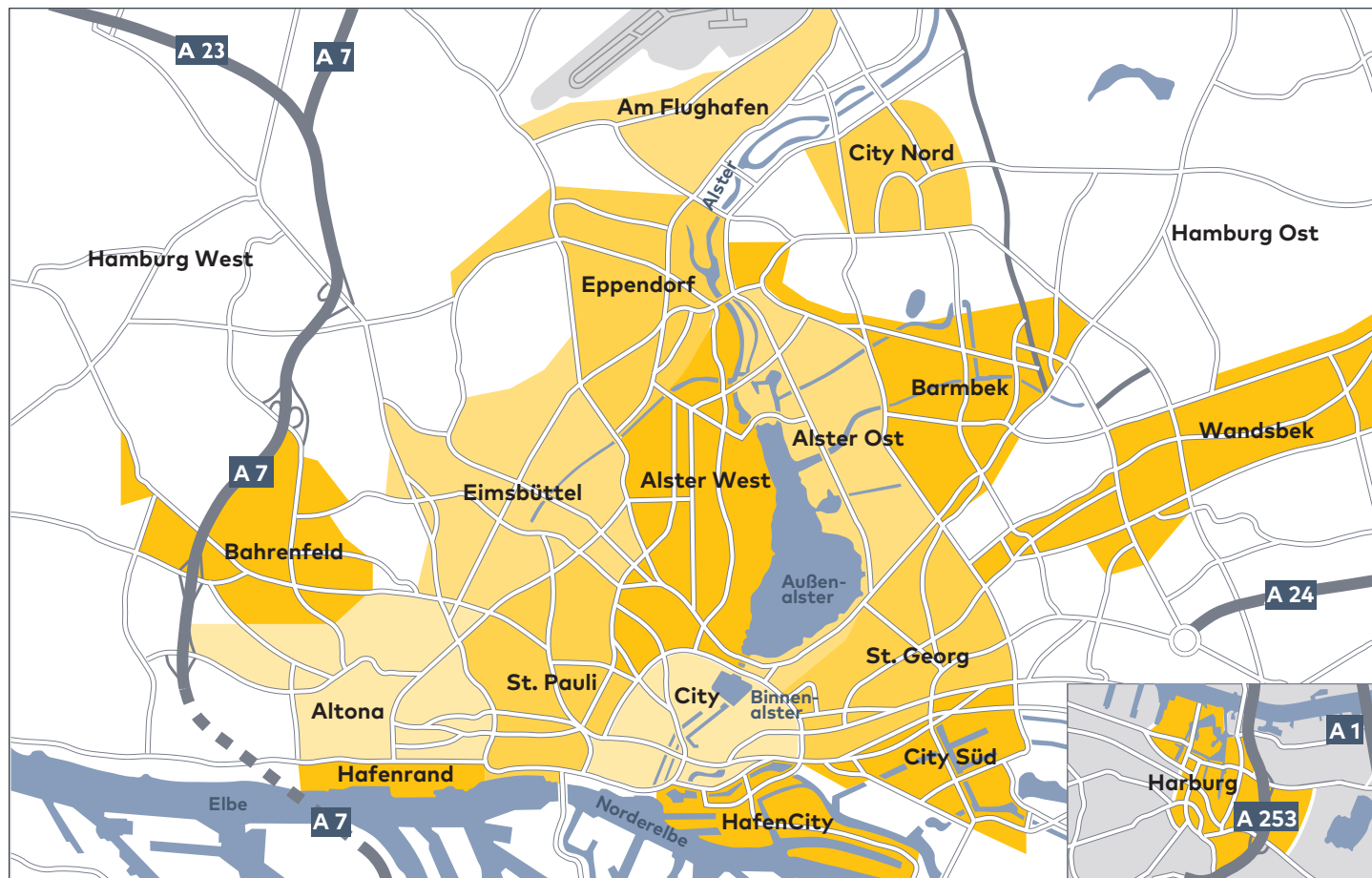
Ausbauzeiten verlängern sich drastisch

Die Lage auf dem Hamburger Büromarkt hat sich auch zum Jahresende nicht entspannt. Zwar reduzierte sich die Leerstandsquote von 3,5% gegenüber dem Vorquartal nicht weiter, jedoch schränkte das geringe Angebot in Teilbereichen weiterhin die Umsatztätigkeit ein. Zum Ende des 4. Quartals waren rund 477.000 m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig verfügbar und damit rund 100.000 m<sup>2</sup> weniger als noch vor einem Jahr. Hinzu kommt, dass sich die Ausbauezeiten für Büroflächen teilweise drastisch verlängert haben. Aufgrund der vollen Auftragsbücher der Handwerksunternehmen im Zuge der guten Baukonjunktur ist die Ausbauezeit von acht bis zwölf Wochen bei kleineren Flächen häufig nicht mehr einzuhalten. Für größere Flächen verlängert sich der Ausbau derzeit auf vier bis teilweise zwölf Monate.

Ob in den zentralen Teilmärkten oder weiter außerhalb, vielerorts in Hamburg gibt es Ideen für neue Büroprojekte und bestehende Planungen, die sich in der Konkretisierungsphase befinden. Dementsprechend wird sich das Fertigstellungsvolumen mittelfristig deutlich erhöhen. Allerdings wird sich aufgrund der hohen Vorvermietungsquote von 63% (196.000 m<sup>2</sup>) die Angebotssituation in 2019 und 2020 nicht wesentlich verändern. Insgesamt wird für die kommenden beiden Jahre ein Fertigstellungsvolumen von 313.000 m<sup>2</sup> erwartet. Mit rund 94.000 m<sup>2</sup> (davon 48.000 m<sup>2</sup> spekulativ) in 18 Projekten liegt der Entwicklungsschwerpunkt weiterhin im Teilmarkt City.



Büro-Teilmärkte Hamburg im Überblick  
2018/Q1-4



Teilmarkt	Flächenumsatz in m <sup>2</sup> inkl. Eigennutzer	Leerstand in m <sup>2</sup>	Leerstand in %	Nachhaltig erzielte Mieten in €/m <sup>2</sup> mtl. nettokalt	Durchschnitts- mietpreis in €/m <sup>2</sup> mtl. nettokalt	Fertigstellungen 2019/2020 in m <sup>2</sup>
1 City	127.700	84.100	2,9%	13,00 – 29,00	20,20	94.000
2 Hafencity	39.200	31.300	5,6%	12,50 – 29,50	20,30	0
3 Hafenrand	7.100	14.100	6,6%	16,00 – 21,50	19,50	0
4 Alster West	6.000	3.200	0,6%	14,00 – 25,00	19,90	0
5 Alster Ost	17.600	20.000	6,2%	11,50 – 28,00	17,80	0
6 St. Georg	4.800	16.600	3,7%	10,00 – 17,70	14,60	0
7 City Süd	89.600	79.500	4,9%	8,00 – 17,50	13,00	59.000
8 St. Pauli	21.000	7.800	1,7%	9,00 – 25,00	18,00	0
9 Altona	12.900	15.200	2,1%	11,00 – 17,50	14,10	26.000
10 Bahrenfeld	25.700	63.500	14,4%	8,50 – 18,30	13,50	51.000
11 Eimsbüttel	59.200	14.800	6,9%	9,50 – 17,00	13,80	8.000
12 Eppendorf	8.600	8.000	2,5%	11,00 – 23,30	12,10	0
13 Am Flughafen	8.800	14.000	1,6%	8,00 – 10,50	9,60	0
14 City Nord	34.200	4.900	0,9%	8,70 – 15,50	12,70	1.000
15 Barmbek	11.000	21.900	3,7%	10,30 – 16,00	12,40	3.000
16 Wandsbek	6.900	31.800	5,4%	6,50 – 15,50	11,70	23.000
17 Harburg	31.700	13.100	1,4%	7,00 – 15,00	11,20	12.000
18 Hamburg Ost	63.000	22.700	2,4%	6,00 – 15,00	13,90	33.000
19 Hamburg West	15.000	10.700	2,5%	7,50 – 12,50	10,50	4.000
<b>Gesamt</b>	<b>590.000</b>	<b>477.200</b>	<b>3,5 %</b>	<b>6,00 – 29,50</b>	<b>15,80</b>	<b>314.000</b>

## Ausblick

### Aufwärtstrend verliert 2019 an Schwung - keine kurzfristigen Effekte auf Arbeitsmarkt

Derzeit haben Hamburger Firmen zahlreiche offene Stellen zu besetzen. Doch angesichts der aktuellen Zahlen der Agentur für Arbeit ist es weiterhin schwierig, geeignetes Personal zu finden. Im Dezember betrug die Arbeitslosenquote 5,9%, während sie vor einem Jahr noch bei 6,5% lag. Die Zahl der Arbeitslosen sank im Jahresverlauf um 4.200 auf 61.700.

Auch das ifo Beschäftigungsbarometer kommt zu dem Ergebnis, dass die deutschen Unternehmen mehr neue Mitarbeiter einstellen wollen. Im Dezember stieg, nach einem Rückgang im Vormonat, das Barometer im Dienstleistungssektor wieder an. Demnach wollen insbesondere Architektur- und Ingenieurbüros neue Mitarbeiter einstellen. Der Geschäftsklimaindex für die Gewerbliche Wirtschaft entwickelte sich hingegen nicht so positiv. Er fiel von 102,0 Punkten im November auf 101,0 Punkte zurück. Die Erwartungen der Unternehmen trübten sich ein.

Der wirtschaftliche Aufwärtstrend in Deutschland hat sich seit dem Herbst merklich abgeschwächt. Das WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) korrigierte in der Folge die Wachstumsprognose für 2018 auf 1,6%. Für 2019 und 2020 erwartet das Institut einen anhaltenden, jedoch verlangsamten Aufschwung mit einem Wachstum von jeweils 1,4%. Dabei sorgen die Handelskonflikte, der Brexit und die Situation in Italien für Unsicherheit.

#### Flächenumsatz.

Viele Neubauprojekte mit Fertigstellung ab 2021 werden im Jahresverlauf konkreter, so dass es hier zu einigen Großabschlüssen kommen wird. Insgesamt rechnen wir, auch aufgrund der gegenwärtigen Angebotssituation, mit einem leichten Umsatzrückgang. Das Ergebnis wird sich aller Voraussicht nach im Bereich von 550.000 m<sup>2</sup> einpendeln.

#### Mietpreise.

Sowohl die Spitzenmiete als auch die Durchschnittsmiete erreichten zum Jahresende neue Höchstwerte. Großvolumige Abschlüsse in den zentralen Neubauprojekten werden das Mietpreiswachstum weiter vorantreiben.

#### Flächenangebot.

Mit einer Leerstandsquote von 3,5 % herrschte auch zum Jahresende Flächenknappheit am Hamburger Bürovermietungsmarkt. Diese Situation wird sich auch im Jahresverlauf nicht wesentlich ändern. Hinzu kommt, dass sich die Zeiten für den Flächenausbau aufgrund des „Handwerker mangels“ erheblich verlängert haben. Mittlerweile sind kurzfristig verfügbare Flächen nur noch in Ausnahmefällen innerhalb von drei Monaten beziehbar.



„Querbühne“ Harkortstraße 79 | Altona | ca. 4.300 m<sup>2</sup> | ab 2020/Q2

**Grossmann & Berger macht's.**

**040-350 80 20**  
grossmann-berger.de



**Grossmann & Berger**



## Kompetente Beratung Service und Kontakt



### Was können wir für Sie tun?

Unsere Analyse der Immobilienmärkte sind ein wichtiger Bestandteil des umfassenden Beratungsangebots von Grossmann & Berger. Gern unterstützen wir Sie bei Ihren Entscheidungen und erstellen ein auf Ihre Fragestellung individuell abgestimmtes Angebot.

**Sonja Ebert** | MBA Real Estate Management | Research  
Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2 - 641  
Mail: [s.ebert@grossmann-berger.de](mailto:s.ebert@grossmann-berger.de)

**Anna Martens** | Diplom-Ingenieurin Stadtplanung | Research  
Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2 - 615  
Mail: [a.martens@grossmann-berger.de](mailto:a.martens@grossmann-berger.de)

## Glossar

### Definitionen Büromarkt

**Flächenumsatz:** Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von ihm für sich selbst errichtet werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- bzw. Kaufvertragsabschlusses. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst. Grundlage für die Flächenangaben ist die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G).

**Spitzenmiete:** Die realisierte Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt hieraus den Median dar.

**Durchschnittsmiete:** Zur Errechnung der realisierten Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge in den abgelaufenen 12 Monaten mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Bei den Angaben handelt es sich um nominale Nettokaltmieten.

**Leerstand:** Zum Leerstand zählen alle Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten beziehbar sind. Untermietflächen sind Teil des Leerstandes.

#### Bildnachweis:

Titel: „Millerntor“, Millerntorplatz 1/„Tanzende Türme“, Reeperbahn 1 © Jörg Bucher, Seite 2: Ausblick „Tanzende Türme“, Reeperbahn 1 © Jörg Bucher, Seite 3: „Ipanema“, Überseering Visualisierung, Seite 6: „Querbühne“, Harkortstraße 79 Visualisierung.

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadhöfe) | D-20354 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40/350 80 2-0 | Fax: +49 (0)40/350 80 2-36  
[info@grossmann-berger.de](mailto:info@grossmann-berger.de) | [www.grossmann-berger.de](http://www.grossmann-berger.de)

Geschäftsführer: Andreas Rehberg, Holger Michaelis, Lars Seidel, Axel Steinbrinker  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann  
Sitz Hamburg • Registergericht Hamburg Nr. B 25866