

Hamburg Büromarkt, Q2 2017

Aufwärtstrend am Hamburger Büromarkt hält an



Büroflächenumsatz
134.500 m²



Spitzenmiete
26,00 €/m²



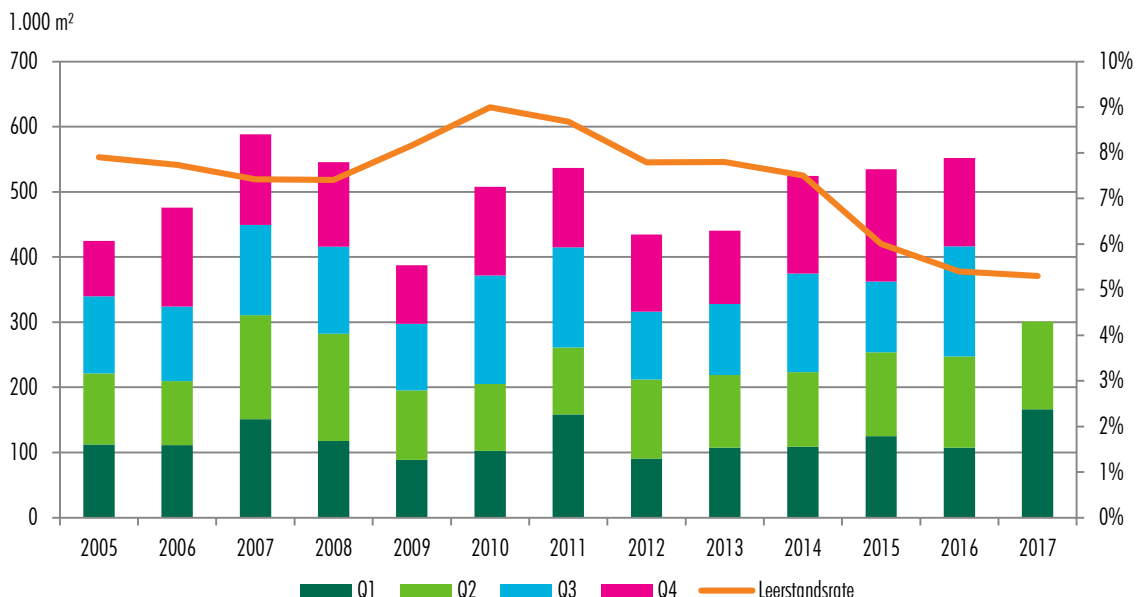
Leerstandsrate
5,3 %



Fertigstellungen
61.600 m²

Pfeilrichtung zeigt Veränderung zum Vorquartal

Abbildung 1: Büroflächenumsatz und Leerstandsrate



Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

- Flächenumsatz von 301.000 m² – 22 % über dem Halbjahr des Vorjahres
- Leerstandsrate stabilisiert sich auf niedrigem Niveau von 5,3 %
- Transaktionsvolumen von 1,33 Mrd. € in der ersten Jahreshälfte
- Nettoanfangsrendite im CBD geht weiter zurück auf 3,25 %

Die ökonomischen Rahmenbedingungen Hamburgs entwickelten sich in der ersten Jahreshälfte 2017 sehr solide. Die Arbeitslosenquote betrug im Berichtsmonat Juni 6,7 %, was einen Rückgang um 0,2 %-Punkte zum Vorjahresmonat darstellt. Die Investitions- und Personalplanungen der Hamburger Wirtschaft, auf Grundlage des Konjunkturbarometers der Handelskammer Hamburg, deuten auf weitere Expansion hin. Vor diesem Hintergrund zeigte sich das Marktgeschehen in der Hansestadt sehr rege, sodass der anhaltende Aufwärtstrend der letzten Jahre erneut bestätigt werden konnte.

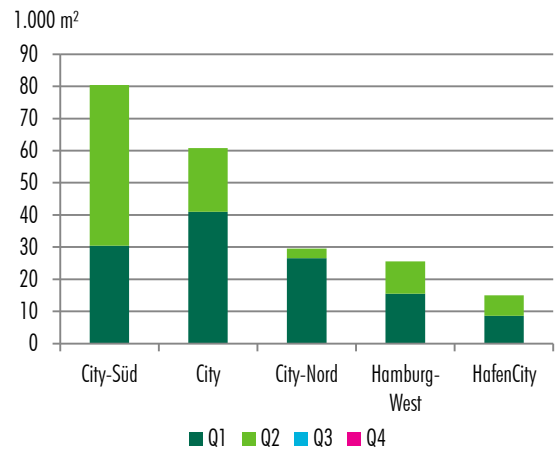
BÜROFLÄCHENUMSATZ

Im ersten Halbjahr 2017 wurden insgesamt 301.000 m² umgesetzt. Das Vorjahresergebnis wurde damit um rund 22 % übertroffen, sodass gleichzeitig das höchste Ergebnis seit dem Boomjahr 2007 erzielt wurde. Auf das zweite Quartal 2017 entfielen 134.500 m², was einen Rückgang um 4 % gegenüber dem überdurchschnittlichen zweiten Quartal des Vorjahres darstellt.

Maßgebend für das Umsatzplus in den ersten sechs Monaten waren zwei großvolumige Abschlüsse. Im ersten Quartal schloss die Universität Hamburg einen Vertrag über 19.700 m² interimistisch in der City-Nord ab. Im zweiten Quartal erfolgte der Baustart der neuen Olympus-Zentrale in der City-Süd mit rund 34.500 m². Diese Abschlüsse machten zusammen bereits gut 18 % des gesamten Umsatzvolumens in Hamburg aus.

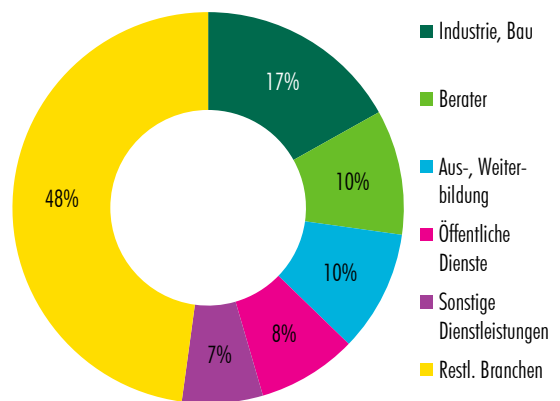
Mit insgesamt 80.400 m² entfiel mehr als ein Viertel des Umsatzes auf die City-Süd, gefolgt von der City (60.800 m²) und der City-Nord (29.500 m²). Zu den größten Abschlüssen im Innenstadtbereich des zweiten Quartals zählten dabei das Co-Working-Konzept Spaces, das zukünftig das derzeit im Bau befindliche Work-Life-Center mit rund 3.400 m² nutzen wird, sowie die Kanzlei ZENK, die im Möhringhaus am Neuen Wall 1.950 m² arrondierte. An der Palmaille im Teilmarkt Westlicher Hafensrand schloss die Medien- und Werbeagentur elbkind einen Vertrag über gut 1.750 m² ab.

Abbildung 2: Büroflächenumsatz nach Teilmärkten (Top 5)



Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

Abbildung 3: Büroflächenumsatz nach Branchen* (Top 5)



Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

*Grundgesamtheit aus 20 Branchen

Abbildung 4: Büromarktkennzahlen

Büromarktkennzahlen	Q2 2016	Q2 2017	J/J
Büroflächenbestand, in Mio. m ²	13,61	13,71	+ 0,1 %
Umsatz, kumuliert, in 1.000 m ²	247	301	+ 21,9 %
Leerstand, in Mio. m ²	0,80	0,73	- 0,1 %
Leerstandsrate, in %	5,9	5,3	- 0,60 %-Pkt.
Spitzenmiete, in €/m ² /Monat	25,50	26,00	+ 2,0 %
Spitzenrendite, in %	3,75	3,25	- 0,50 %-Pkt.
Kapitalwertindex (Q1 1986 = 100)	233	275	+ 18,0 %

Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

MIETPREISENTWICKLUNG

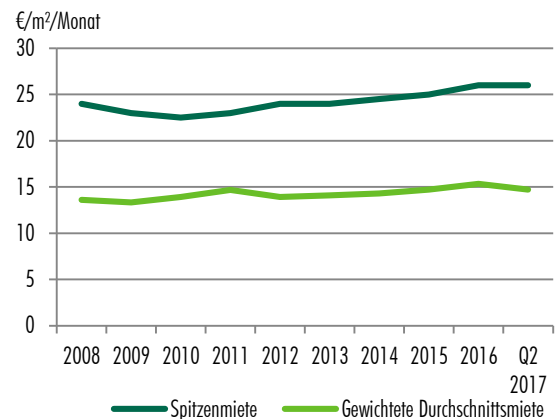
Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete lag zum Ende des zweiten Quartals bei 26,00 €/m²/Monat und damit 2 % über dem Vorjahreswert. Die Marke wurde bereits in einzelnen Abschlüssen in Projektentwicklungen übertroffen, sodass bis Jahresende eine weitere Steigerung zu erwarten ist.

Die gewichtete Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt gab im Vorjahresvergleich dagegen um 2 % auf 14,70 €/m²/Monat nach. Dies ist auf den rechnerischen Effekt des großvolumigen Abschlusses der Universität Hamburg in der City-Nord zurückzuführen. In den CBD-Lagen (City, Hafen, HafenCity) sorgte die ausgeprägte Angebotsknappheit hingegen für einen moderaten Anstieg der Durchschnittsmiete. In der City wurde im Schnitt 19,23 €/m²/Monat gezahlt, womit die Innenstadt erneut der teuerste Teilmarkt ist. Mittelfristig ist gerade in den City-Lagen und besonders im hochwertigen Segment mit Mietpreisanpassungen nach oben zu rechnen. Insgesamt begünstigt das Marktumfeld zunehmend die Angebotsseite. Die Bereitschaft von Vermietern, Incentives, etwa in Form von mietfreier Zeit, zu gewähren, hat in den vergangenen Monaten nachgelassen.

BÜROFLÄCHENPIPELINE

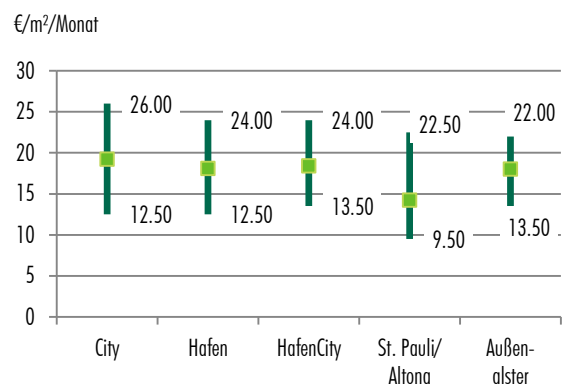
Die Neubauaktivitäten zogen in der ersten Jahreshälfte 2017 im gesamten Markt deutlich an, was auf die spätere Phase des aktuellen Zyklus hindeutet. Der partielle Nachfrageüberhang könnte sich in den kommenden Jahren wieder etwas entspannen und sukzessive abgebaut werden. Bis zum Ende des Jahres 2017 ist die Pipeline mit 83.000 m² noch gut gefüllt. Für 2018 und 2019 werden nach derzeitigem Kenntnisstand wieder deutlich mehr Fertigstellungen erwartet, wobei jeweils bereits gut 50 % der Flächen vorvermietet sind oder durch Eigennutzer errichtet werden. Ein Szenario eines drohenden Überangebotes ist bei der robusten Konjunktur am Vermietungsmarkt folglich derzeit nicht zu erkennen.

Abbildung 5: Spitzenmiete und gewichtete Durchschnittsmiete



Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

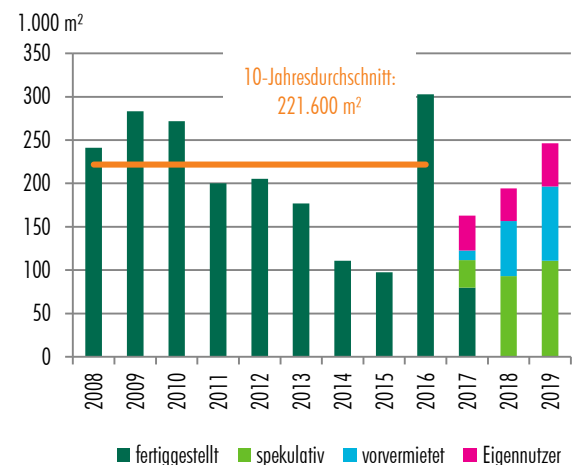
Abbildung 6: Mietpreisspannen der Teilmärkte (Top 5)



Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

■ Gewichtete Durchschnittsmiete

Abbildung 7: Büroflächenfertigstellungen und Pipeline



Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

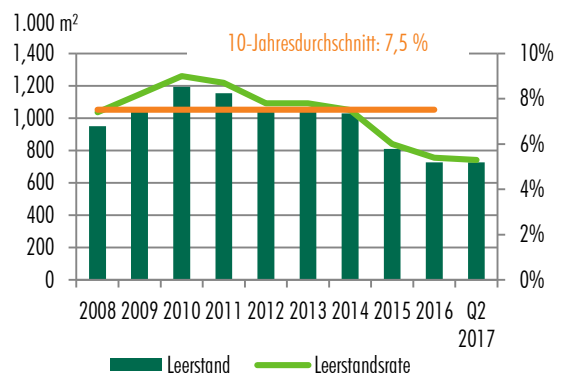
LEERSTAND

Bereits zum Jahresbeginn verlangsamte sich der rasante Leerstandsabbau der vergangenen Jahre leicht. Das Leerstandsvolumen betrug zum Ende des zweiten Quartals 727.200 m². Gegenüber dem Vorjahresquartal reduzierte sich das Volumen damit um 9 %– zwischen 2015 und 2016 betrug der Rückgang noch 18 %. Die Leerstandsrate liegt zum Ende des zweiten Quartals im Gesamtmarkt bei 5,3 %, was eine Reduktion um 0,6 %-Punkte gegenüber dem Vorjahresquartal bedeutet.

INVESTMENTMARKT

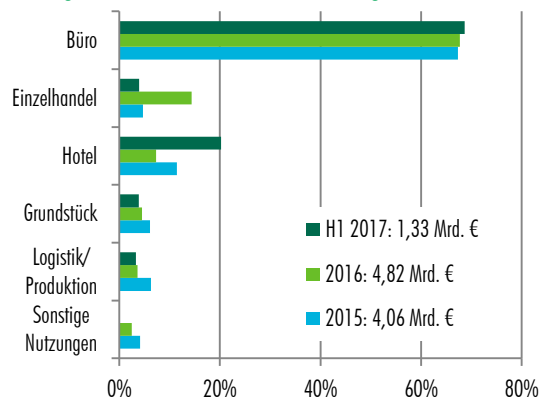
Am Investmentmarkt Hamburg wurde im ersten Halbjahr 2017 ein Investitionsvolumen rund 1,33 Mrd. € platziert – 34 % Rückgang im Vorjahresvergleich. Während die investorensseitige Nachfrage vorhanden ist, fehlten die marktfähigen Produkte. Der Markt konnte im abgelaufenen zweiten Quartal dabei zwar durchaus Fahrt aufnehmen, das Investitionsvolumen wurde im Vergleich zu den vergangenen beiden Jahren aber aufgrund des Produktmangels deutlich ausgebremst. Die Nettoanfangsrendite gab in diesem Marktumfeld erneut nach: in der City zum Vorquartal um weitere 5 Basispunkte auf 3,25 %. Die Renditekompression gegenüber dem Vorjahresquartal beträgt damit 50 Basispunkte. In den Teilmärkten am Cityrand, darunter die City-Süd, die City-Nord, City-Ost/St.Georg und St.Pauli/Altona betrug die Nettoanfangsrendite zuletzt 4,10 % – 80 Basispunkte unter dem Vorjahresquartal. Vor dem Hintergrund der starken Performance des Vermietungsmarktes stehen Büroobjekte nach wie vor besonders im Fokus (69 % des Volumens). Dies gilt zunehmend auch für Bürostandorte außerhalb der direkten Innenstadt. Selbst traditionell eher lagesensible Core-Investoren richten ihr Interesse verstärkt auf Objekte in den Cityrandlagen und dabei insbesondere auf die City-Süd. Dies ist nicht nur durch den besonders in den CBD-Lagen ausgeprägten Produktmangel begründet, sondern auch als Konsequenz der positiven Büromarktentwicklung, sowie der nach wie vor vorhandenen deutlichen Renditeprämie von 85 Basispunkte gegenüber der Innenstadt, zu sehen.

Abbildung 8: Büroflächenleerstand



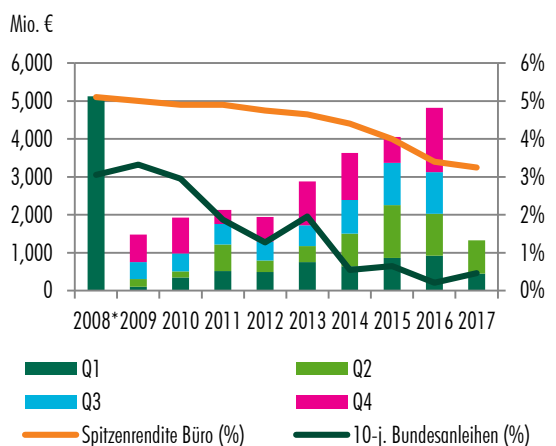
Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

Abbildung 9: Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

Abbildung 10: Transaktionsvolumen, Spitzenrendite Büro, Benchmarkrendite



Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

*vor 2009 nur Jahreswert verfügbar

AUSBLICK

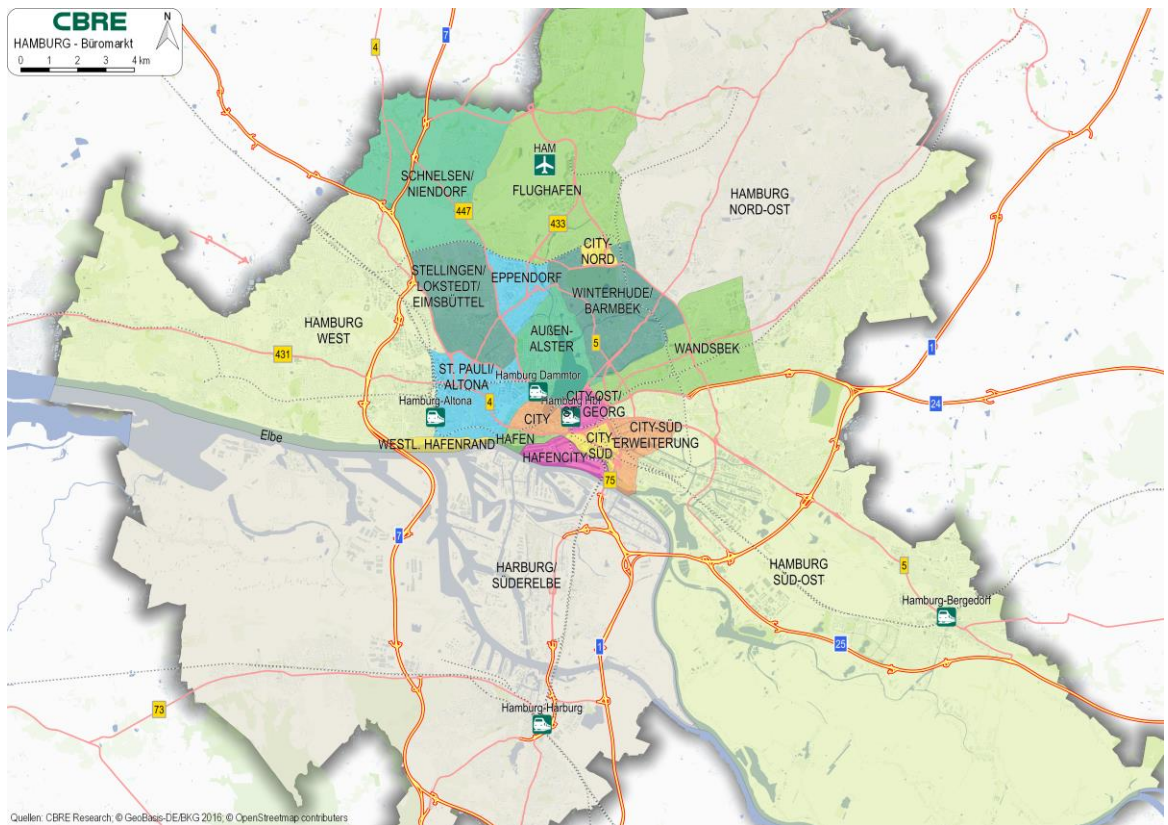
Hamburgs Wirtschaft wird auch in der zweiten Jahreshälfte solide zulegen. Es befinden sich noch diverse größere Gesuche im Markt, die aufgrund des begrenzten Angebots, jedoch nicht alle tatsächlich realisiert werden können. Das Marktumfeld ist insgesamt durch einen Nachfrageüberhang im hochwertigen Segment geprägt, sodass kurzfristig eine weitere Verschärfung der Angebotssituation, gefolgt von einem weiteren moderaten Mietpreiswachstum zu erwarten ist. Nach dem starken ersten Halbjahr ist eine Prognose für den Jahresumsatz von mehr als 550.000 m² durchaus realistisch.

Abbildung 11: Teilmarktübersicht

Die hohe Liquidität an den Kapitalmärkten wird das Interesse am äußerst soliden Hamburger Markt weiterhin auf einem sehr hohen Niveau halten. Gerade die internationalen Investoren suchen händierend nach Produkten mit höherem Volumen, um ihre Market Exposure im sicheren Hafen Deutschland auszuweiten. Der Hamburger Markt bleibt ein beliebtes Ziel. Aufgrund des ausgeprägten Produktmangels ist nicht davon auszugehen, dass das Vorjahresergebnis von 4,8 Mrd. € noch erreicht werden kann. Eine weitere Renditekompression bis zum Jahresende ist im derzeitigen Marktumfeld zu erwarten.

Teilmarkt	Kumulierter Flächenumsatz (m ²)	Fertigstellungen Q3 2017-2019 (m ²)	Leerstandsrate (%)	Mietpreisspanne (€/m ² /Monat)	Gewichtete Durchschnittsmiete (€/m ² /Monat)
Außenalster	6.100	600	1,9	13,50 – 22,00	18,04
City	60.800	201.600	4,1	12,50 – 26,00	19,23
City-Nord	29.500	15.300	7,3	10,00 – 15,00	9,75
City-Ost/St. Georg	9.600	40.400	4,2	11,00 – 21,00	17,71
City-Süd	80.400	7.300	8,7	8,00 – 15,50	12,70
City-Süd-Erweiterung	3.100	13.000	7,4	6,50 – 12,00	9,21
Eppendorf	7.100	200	10,1	10,00 – 16,00	12,52
Flughafen	5.100	29.500	6,6	8,50 – 13,50	12,47
Hafen	10.000	35.400	4,0	12,50 – 24,00	18,10
HafenCity	15.000	42.400	5,1	13,50 – 24,00	18,41
Hamburg-Nord/Ost	6.400	0	3,2	9,00 – 12,50	10,58
Hamburg-Süd/Ost	0	1.300	0,9	6,00 – 11,00	k.A.
Hamburg-West	25.600	70.000	9,9	8,00 – 15,50	12,07
Harburg/Süderelbe	8.800	11.500	4,0	7,50 – 12,50	10,30
Schnelsen/Niendorf	5.900	4.000	2,8	7,00 – 12,50	k.A.
Stellingen/Lokstedt/Eimsb.	1.600	16.700	1,0	6,50 – 13,50	k.A.
St. Pauli/Altona	3.400	11.500	3,3	9,50 – 22,50	14,24
Wandsbek	8.600	0	8,7	6,50 – 14,00	8,58
Westl. Hafенrand	6.500	7.500	4,7	14,00 – 22,00	17,87
Winterhude/Barmbek	7.500	15.100	3,6	8,00 – 14,50	11,71
GESAMT	301.000	523.300	5,3	6,00 – 26,00	14,70

Quelle: CBRE Research, Q2 2017.



KONTAKTE DEUTSCHLAND

Dr. Jan Linsin
Senior Director
Head of Research Germany
 +49 69 170 077 663
 jan.linsin@cbre.com

Matthias Düsing
Analyst
 +49 40 808 020 38
 matthias.duesing@cbre.com

Julian Zadeh
Director
Head of Office Leasing Hamburg
 +49 40 808 020 46
 julian.zadeh@cbre.com

EMEA KONTAKT

Richard Holberton
Senior Director
EMEA Research
 +44 20 7182 3348
 richard.holberton@cbre.com

Wenn Sie mehr über CBRE Research erfahren möchten oder einen weiteren Marktbericht benötigen, besuchen Sie bitte den Global Research Gateway unter www.cbre.com/researchgateway