

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für das 4. Quartal 2021

Flächenumsatz auf dem Hamburger Büromarkt legt kräftig zu

Der Hamburger Büromarkt erzielt 2021 einen Flächenumsatz in Höhe von 477.000 m² und steigert damit sein schwaches Vorjahresergebnis um satte 43 %. Nachdem 2020 stark von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt war, in dem Entscheidungen über neue und vor allem große Büroflächen vielfach zurückgestellt wurden, erholte sich der Markt 2021 spürbar. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Während im Vorjahr lediglich ein großflächiger Abschluss über 10.000 m² registriert werden konnte, sorgten aktuell gleich sieben Verträge in diesem Segment für über 100.000 m² Flächenumsatz. Dazu zählen unter anderem die Berenberg Bank mit 19.200 m², die nach Fertigstellung des Ipanema-Gebäudes in die City Nord umziehen wird, die Staatsanwaltschaft Hamburg mit 17.600 m² in der City sowie die Techniker Krankenkasse, die ihren Sitz in Barmbek um 14.500 m² erweitert“, sagt Heiko Fischer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Hamburger Niederlassungsleiter. Nichtsdestotrotz liegt das Gesamtergebnis wie auch an anderen Top-Standorten noch unter dem zehnjährigen Durchschnitt (-4 %). Die insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte spürbare Marktbelebung deutet aber auf eine weiter positive Entwicklung hin.

Breite Nachfrage aus allen Branchen

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen unterstreicht auch 2021 die breit aufgestellte Nachfragebasis des Hamburger Markts. Mit knapp 16 % belegt die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen den ersten Platz. Die Branche Transport und Verkehr folgt mit 13,5 % auf der zweiten Position, wozu die Vermietung von Maersk im Neubau Johann Kontor am Klosterwall im vierten Quartal einen wichtigen Beitrag geleistet hat. Die öffentliche Verwaltung schiebt sich mit gut 11 % auf den dritten



PRESSEMITTEILUNG

Platz. Darüber hinaus erzielen das Gesundheitswesen (knapp 11 %) sowie Verwaltungen von Industrieunternehmen (gut 10 %) zweistellige Umsatzergebnisse.

Leerstand weiterhin unverändert

Der Leerstand liegt zum Jahresende nach unterjährigen Auf- und Abs wieder auf dem gleichen Niveau wie in den beiden Vorjahren und beläuft sich auf 576.000 m². In der am meisten nachgefragten Flächenkategorie mit moderner Ausstattung ist er leicht gesunken und weist nur einen Anteil von knapp 19 % auf. Das Angebot in diesem Segment ist in vielen Teilmärkten gering. Das insgesamt größte Volumen an kurzfristig verfügbaren Flächen ist nach wie vor in den beiden nachfragestarken Büromarktzonen City (92.500 m²) und City Süd (50.500 m²) zu finden. Während in der City immerhin 31 % der Flächen als modern einzustufen sind, sind es in der City Süd lediglich 6 %. Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts liegt unverändert bei 4,1 %.

Bautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr gestiegen

Die Flächen im Bau sind im Jahresvergleich um knapp 11 % gestiegen und belaufen sich auf 450.000 m², was im langjährigen Vergleich ein eher hohes Volumen darstellt. Die für den Markt bedeutendere Größe der davon noch zur Verfügung stehenden Flächen liegt bei 174.000 m² (knapp 39 %) und ist um fast 10 % gesunken. Im bundesweiten Vergleich ist dies ein ausgesprochen geringer Wert. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass lediglich für 31.000 m² dieser Flächen eine Fertigstellung noch im Jahr 2022 erwartet wird, das Gros kommt erst ab 2023 auf den Markt.

Mietpreisniveau zieht an

Aufgrund von Vermietungen im Neubausegment ist die Spitzenmiete zum Jahresende um gut 3 % auf 33 €/m² gestiegen. Für qualitativ hochwertige Flächen in nachgefragten Lagen des Teilmarkts City werden Mieten jenseits der 30 €/m²-Marke erzielt. Die schon seit einigen Jahren zu beobachtende Aufwärtsbewegung der Durchschnittsmiete hat sich auch 2021 fortgesetzt. Sie notiert zum Jahresende bei 18,50 €/m² und hat damit um fast 6 % zugelegt.

Perspektiven



PRESSEMITTEILUNG

„Die erfreuliche Entwicklung des Hamburger Markts und die insgesamt guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen optimistisch auf das Jahr 2022 blicken. Ein Flächenumsatz im Bereich des zehnjährigen Durchschnitts und damit von rund 500.000 m² erscheint vor diesem Hintergrund realistisch. Auf der Angebotsseite ist keine wesentliche Veränderung der Flächen im Bau zu erwarten. Ein weiteres Anziehen des Mietpreisniveaus ist durchaus wahrscheinlich“, so Heiko Fischer.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

