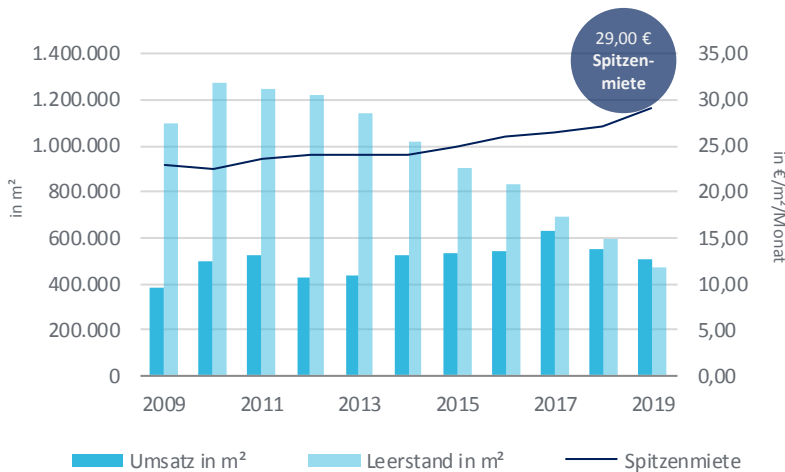


Flächenumsatz, Leerstand und Spitzenmiete

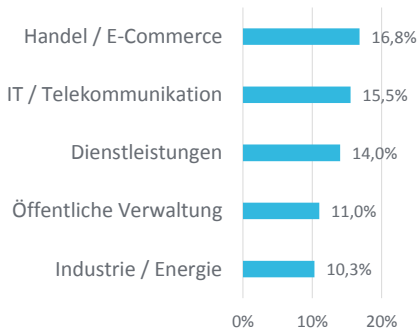


Flächenumsatz	510.000 m ²
Leerstand	471.000 m ²
Leerstandsquote	3,1 %
Fertigstellungen	171.000 m ²
Flächen im Bau	544.000 m ²
Spitzenmiete	29,00 €/m ² /Monat
Durchschnittsmiete	17,10 €/m ² /Monat
Spitzenrendite (NAR)	2,80 %

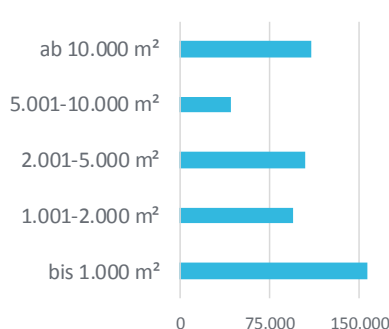
Marktgebiet = Stadtgebiet Hamburg

Flächenumsatz 2019 nach:

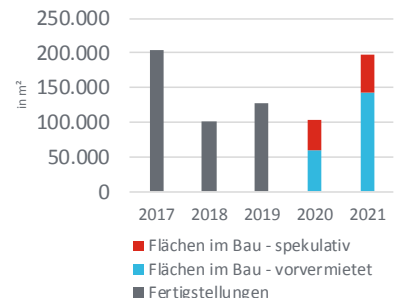
Branchen



Flächengröße



Baufertigstellungen

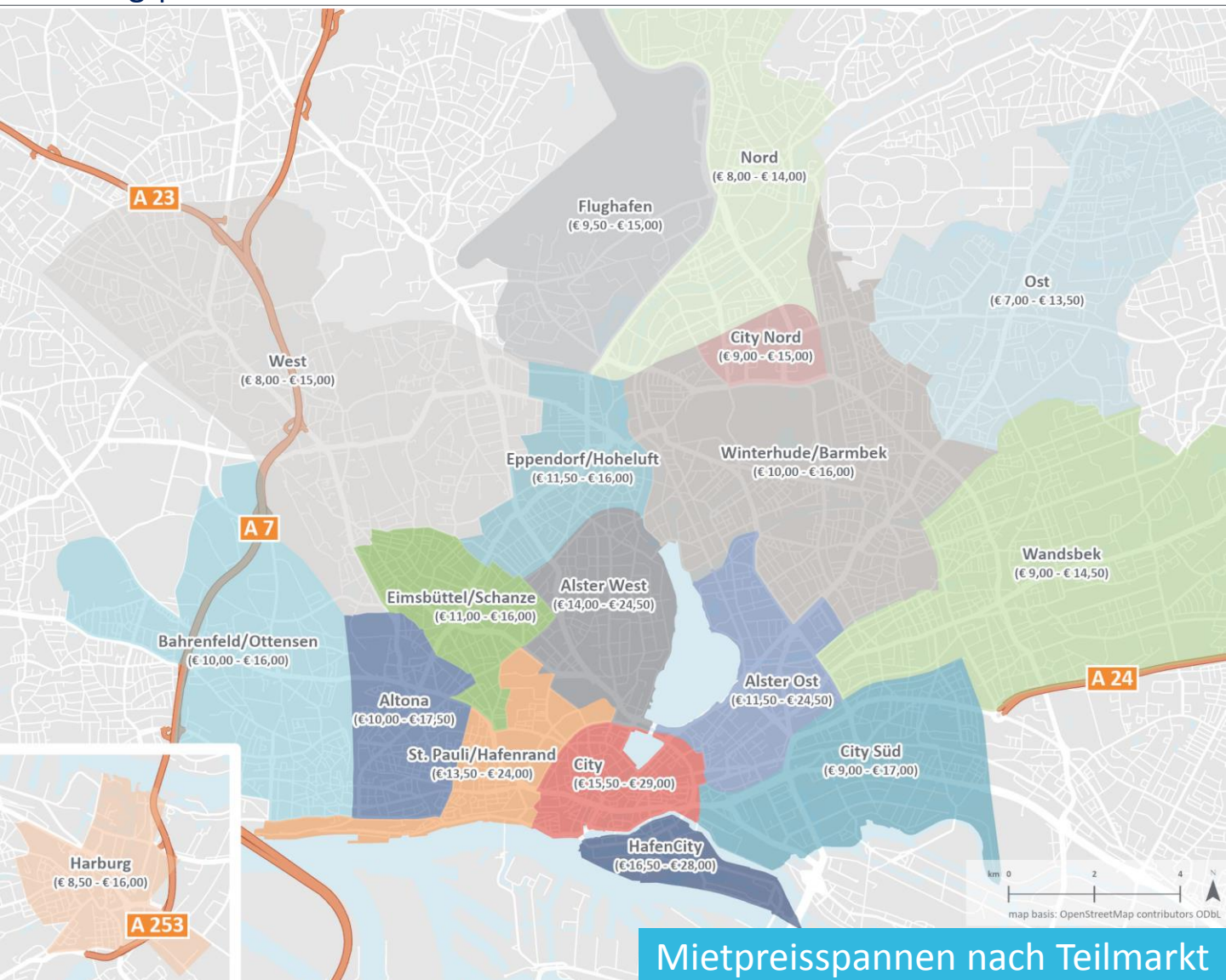


Überblick

Der Hamburger Büromarkt beendete das Jahr 2019 mit einer Gesamtvermietungsleistung von 510.000 m². Dies entspricht dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Einem besseren Jahresergebnis stand vor allem die Angebotsknappheit in den beliebten Teilmärkten City und City Süd entgegen. Zudem blieben Großdeals über 10.000 m² im zweiten Halbjahr aus. Die Nachfrage nach Büroflächen, insbesondere modernen, bewegte sich auf unverändert hohem Niveau. Die 2019 fertiggestellten Flächen von rund 171.000 m² waren jedoch überwiegend vorvermietet und brachten so wenig Entspannung für den Markt. Die Leerstandsquote sank im Laufe des Jahres auf 3,1 % (Q4/2018: 3,8 %) und die Spitzenmiete stieg auf 29,00 €/m²/Monat (+6,9 %).

Hamburg in Zahlen

Einwohner (12-2018)	1.841.179
Arbeitslosenquote (12-2019)	6,0 % (Dtl. 4,9 %)
Gewerbesteuerhebesatz	470 %



Mietpreisspannen nach Teilmarkt

Ausblick

Auch im kommenden Jahr wird Hamburg seinem Ruf als Stabilitätsanker unter den deutschen Büromärkten gerecht werden. Dank des für die deutsche Wirtschaft prognostizierten robusten Wachstums erwarten wir eine gleichbleibend hohe Nachfrage auf dem Bürovermietungsmarkt. Der begrenzende Faktor für den Flächenumsatz wird jedoch das geringe Angebot an modernen Flächen sein. Wegen der hohen Vorvermietungsquote von ca. 60 % werden die für das Jahr 2020 erwarteten Baufertigstellungen in Höhe von 102.500 m² nicht zu einer nennenswerten Ausweitung des Angebots führen. Daher ist nicht mit einer Entspannung der Marktsituation zu rechnen. Mietinteressenten werden zunehmend in die weniger exponierten Teilmärkte wie z.B. Bahrenfeld oder City Nord ausweichen müssen. Wir erwarten einen leichten Anstieg der Spitzenmiete im Jahresverlauf.

Quellen: Statistisches Landesamt NRW, Bundesagentur für Arbeit, Destatis, gif, Avison Young

Avison Young – Germany GmbH
 Raboisen 5
 20095 Hamburg

Jochen Völckers Principal & Geschäftsführer
 Tel: +49 40 360 360 25 | jochen.voelckers@avisonyoung.com

Marc Bachmann Principal & Director Office Leasing
 Tel: +49 40 360 360 20 | marc.bachmann@avisonyoung.com



avisonyoung.de

Disclaimer
 Die diesem Report zugrundeliegenden Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit Avison Young – Germany GmbH keine Gewähr übernimmt. Die von uns getroffenen Aussagen und zur Verfügung gestellten Daten können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Vervielfältigung dieses Reports, in Teilen als auch im Ganzen, ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Avison Young – Germany GmbH möglich. © 2020 Avison Young – Germany GmbH.