

Fakten, Fakten, Fakten

- Mit Umsatz von 476.000 m² wird seit 2000 neuer Spitzenwert erreicht
- Leerstand weiterhin rückläufig
- Moderat angestiegener Spitzenmietpreis
- Stabile bis steigende Mietpreisspannen
- Weiterhin optimistische Prognosen für den Büromarkt Hamburg

2006 im Überblick

Umsatz	➔
Leerstand	➔
Neuanfragen	➔
Spitzenmietpreis	➔

Der Büromarkt Hamburg

Soziodemographische Aspekte

Hamburg ist mit 1.750.194 Einwohnern nach Berlin die zweitgrößte Stadt Deutschlands und das wirtschaftliche Oberzentrum Norddeutschlands. Bedingt durch ihren international bekannten Hafen und ihre besondere geopolitische Lage, zählt die Hansestadt zu einem der Gewinner der Globalisierung und gilt als Deutschlands „Tor zur Welt“. Im aktuellen, auf das Wirtschaftswachstum bezogenen Städteranking des Wirtschaftsforchungsunternehmens Feri, rangiert die Stadt hinter München, Stuttgart und Düsseldorf auf dem vierten Platz. Mit einem erwirtschafteten Bruttoinlandsprodukt von rund 80 Mrd. Euro nimmt Hamburg unter den deutschen Städten einen Spitzenplatz ein. Die Arbeitslosenquote lag mit 9,9 % Ende Dezember nur leicht über dem Bundesdurchschnitt von 9,6 %. Die geographische Lage Hamburgs, eine hervorragend ausgebaute Verkehrs- und Wirtschaftsstruktur sowie der Hafen als wichtigstes Drehkreuz des Handels für Nord- und Osteuropa machen die Metropole Hamburg zu einem der dynamischsten und gleichzeitig attraktivsten Wirtschaftsstandorte innerhalb Deutschlands und Europas.

Der Büromarkt auf einen Blick

Der Hamburger Büromarkt überraschte im abgelaufenen Jahr 2006 mit einem außerordentlich erfreulichen Umsatzvolumen von 476.000 m². Die im Jahresvergleich von 22,00 €/m²/Monat (2005) bis Ende des 4. Quartals 2006 auf 23,00 €/m²/Monat gestiegene Spitzenmiete ist als logische Konsequenz aus dem positiven Marktgeschehen der letzten 12 Monate zu sehen. Die Mietpreisspannen in den einzelnen Teilmärkten entwickelten sich größtenteils stabil. In den zentral gelegenen Teilmärkten „City“, „HafenCity“ und „Hafen“ stiegen die Mietpreisspannen sogar merklich an. Im Vergleich zu 2005 sank die Leerstandsquote in Hamburg von seinerzeit 7,5 % auf 7,4 % bis Ende des vierten Quartals 2006. Die weitere, flächenseitige Expansion zahlreicher Unternehmen sowie das insgesamt sehr erfreuliche Umsatzvolumen können als weiteres Indiz für eine positive wirtschaftliche Grundstimmung in Hamburg gewertet werden.

Wirtschaftliche Kennziffern		
Einwohner	1.750.194	08/06
Arbeitslosenquote <small>bez. auf alle Erwerbspersonen</small>	9,9 %	12/06
Bruttoinlandsprodukt <small>in jew. Preisen in Mio. €</small>	79.956	2005
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte <small>am Arbeitsort in 1.000</small>	744	02/2006
Kaufkraftkennziffer <small>je Einwohner</small>	107,7	2006

Quelle: Statist. Landesamt Hamburg, Bundesagentur für Arbeit, GfK

Eckdaten	2005	2006	%-Veränd.
Büroflächenbestand in Mio. m²	12,95	13,03	+0,6 %
Büroflächenumsatz (kumul. in m²)	424.600	476.000	+12,1 %
Büroflächenleerstand in m²	975.000	961.000	- 1,4 %
Leerstandsrate	7,5 %	7,4 %	- 0,1 %-Punkte
Spitzenmiete in €/m²/Monat	22,00	23,00	+4,5 %

Quelle: CB Richard Ellis

Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand in der Hansestadt nahm seit Ende des Jahres 2005 von seinerzeit 12.949.500 m² um lediglich 80.400 m² auf nun 13.029.900 m² zu. Dies ist begründet in dem relativ geringen Baufertigstellungsvolumen der vergangenen vier Quartale. Das mit Abstand höchste Fertigstellungsvolumen wurde dabei im Teilmarkt „City“ mit insgesamt 40.600 m² registriert. Lediglich 10.000 m² hiervon wurden spekulativ fertig gestellt. Auf Platz zwei und drei folgen die Teilmärkte „Wandsbek“ und „HafenCity“ mit 18.700 m² bzw. 12.500 m² fertig gestellter Bürofläche. Nach derzeitigem Stand dürfte bis zum Ende des Jahres 2009 noch voraussichtlich rund 571.500 m² zu errichtende Bürofläche das Bestandsvolumen deutlich ansteigen lassen.

Büroflächenumsatz

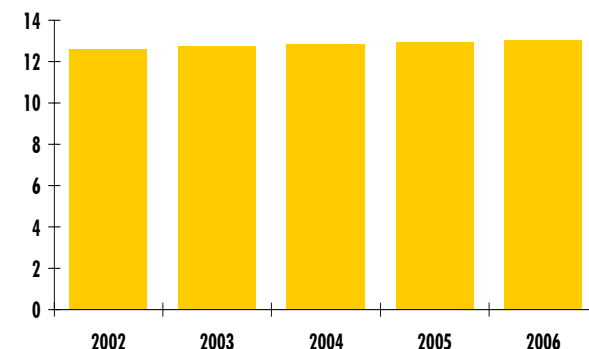
Im vergangenen Jahr konnte ein Umsatzvolumen von 476.000 m² registriert werden. Im Vergleich zu 2005 ergibt sich daraus ein Plus von rd. 12,1 %. Höhere Umsätze konnten lediglich im Jahr 2000 mit 546.000 m² verzeichnet werden. Diese erfreuliche Entwicklung spricht auch für den wirtschaftlichen Optimismus zahlreicher Unternehmen in der Hansestadt. Das Volumen lag damit noch über den prognostizierten Erwartungen. Erneut erwies sich der Teilmarkt „City“ mit 108.300 m² vermieteter Fläche als am umsatzstärksten. Es folgen die „HafenCity“ mit 60.000 m², die „City-Süd“ mit 44.100 m² und „Hamburg-West“ mit 42.600 m². Das vergleichsweise hohe Umsatzvolumen im Teilmarkt „Hamburg-West“ wurde besonders durch drei Anmietungen der „Airbus Deutschland GmbH“ getrieben. Zwei der Verträge mit einem Gesamtumsatz von ca. 10.000 m² wurden dabei über CB Richard Ellis abgeschlossen. Mit rund 26.000 m² projektierte Bürofläche im Bereich der „HafenCity“ stellt der Vertragsabschluss der „Unilever Deutschland GmbH“ die mit Abstand größte Transaktion des vergangenen Jahres dar.

Büroflächenumsatz nach Branchen

Stark beeinflusst durch den Abschluss der „Unilever Deutschland GmbH“ sowie den Vertragsabschluss der „British American Tobacco GmbH“, stellte die Kategorie „Handel“ mit 81.300 m² Büroflächen die umsatzseitig stärkste Branche Hamburgs dar. Ihr folgt die traditionell starke Branche „Verlage, Medien, Werbung“ mit einem Umsatzvolumen von 53.100 m². Bedingt durch Anmietungen der „Airbus Deutschland GmbH“ folgt die Branche „Industrie, Bau“ mit 50.600 m² auf dem dritten Platz und anschließend die „Banken, Finanzdienstleister“ mit 44.100 m². Der Gesamtumsatz dieser Gruppe wurde dabei deutlich durch die „HSH Nordbank AG“ beeinflusst, die mit einem Volumen von rd. 18.200 m² Flächen in der im vierten Quartal 2006 fertig gestellten „Europapassage“ in der Hamburger Innenstadt mietete. Die Commerzbank mietete im vierten Quartal 11.000 m² Büroflächen im Teilmarkt „City-Süd“. CB Richard Ellis war bei diesem Vertragsabschluss beratend tätig.

Büroflächenbestand

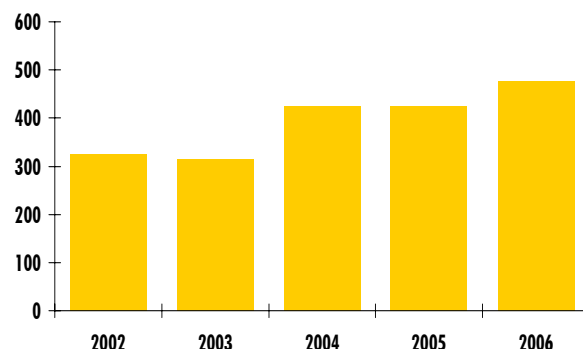
in Mio. m²



Quelle: CB Richard Ellis

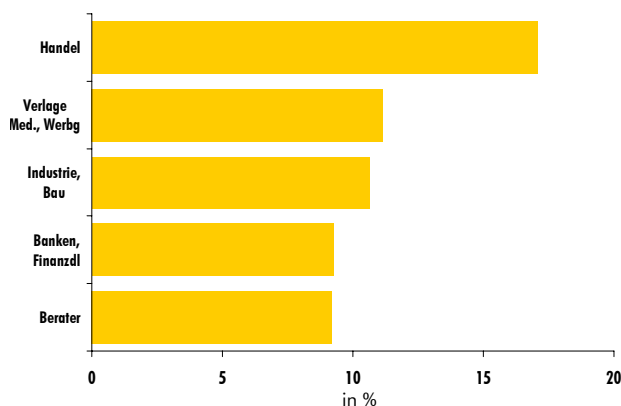
Büroflächenumsatz

in 1.000 m²



Quelle: CB Richard Ellis

Büroflächenumsatz nach Branchen - Top 5-



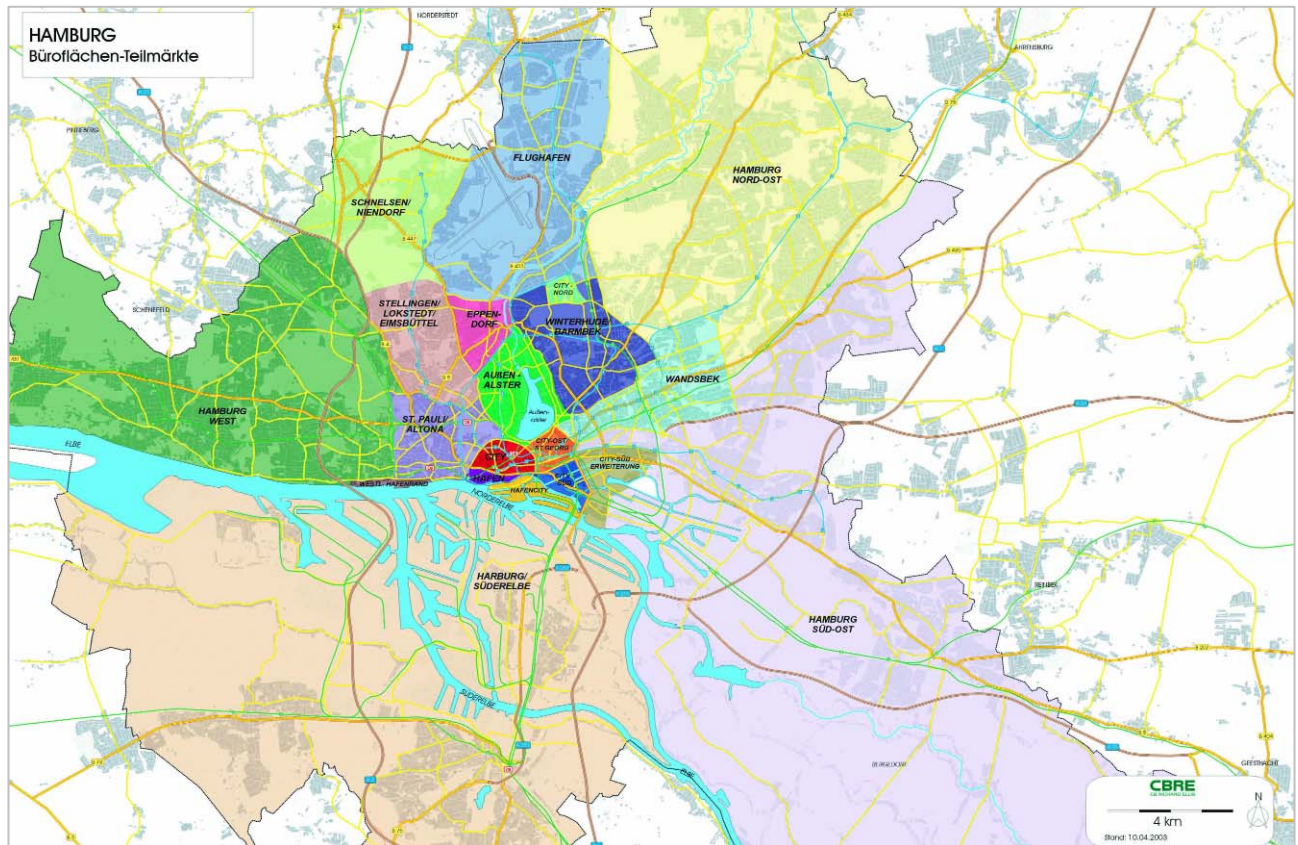
Quelle: CB Richard Ellis

Teilmarktübersicht

Teilmarkt	Umsatz	Neuanfragen*	Leerstand	Mietpreisspanne
Außenalster	11.800 m ²	13.800 m ²	35.500 m ²	€ 9,00 – 19,50/m ² /Monat
City	108.300 m ²	34.600 m ²	124.800 m ²	€ 11,00 – 22,00/m ² /Monat
City-Nord	17.500 m ²	10.100 m ²	10.000 m ²	€ 5,00 – 12,00/m ² /Monat
City-Ost/St. Georg	29.300 m ²	14.900 m ²	26.500 m ²	€ 8,00 – 16,00/m ² /Monat
City-Süd	44.100 m ²	13.200 m ²	158.200 m ²	€ 6,00 – 12,50/m ² /Monat
City-Süd-Erweiterung	15.400 m ²	12.100 m ²	52.200 m ²	€ 5,00 – 9,50/m ² /Monat
Eppendorf	9.100 m ²	15.000 m ²	62.500 m ²	€ 10,00 – 15,50/m ² /Monat
Flughafen	11.200 m ²	7.100 m ²	61.300 m ²	€ 6,50 – 12,00/m ² /Monat
Hafen	13.800 m ²	20.900 m ²	32.100 m ²	€ 11,00 – 21,00/m ² /Monat
HafenCity	60.000 m ²	19.300 m ²	47.900 m ²	€ 14,00 – 23,00/m ² /Monat
Hamburg-Nord/Ost	4.900 m ²	8.200 m ²	14.600 m ²	€ 8,00 – 12,00/m ² /Monat
Hamburg-Süd/Ost	3.300 m ²	6.700 m ²	28.100 m ²	€ 8,00 – 12,00/m ² /Monat
Hamburg-West	42.600 m ²	13.600 m ²	55.200 m ²	€ 8,00 – 13,00/m ² /Monat
Harburg/Süderelbe	16.000 m ²	7.000 m ²	30.500 m ²	€ 7,00 – 12,00/m ² /Monat
Stellingen/Lokstedt/Eimsbüttel	2.100 m ²	9.800 m ²	68.600 m ²	€ 7,00 – 12,00/m ² /Monat
Schnelsen/Niendorf	1.200 m ²	7.000 m ²	8.000 m ²	€ 7,00 – 12,00/m ² /Monat
St. Pauli/Altona	42.500 m ²	13.800 m ²	51.900 m	€ 8,00 – 17,50/m ² /Monat
Wandsbek	4.400 m ²	10.800 m ²	44.000 m ²	€ 6,00 – 12,00/m ² /Monat
Westl. Hafenanrand	10.800 m ²	11.900 m ²	35.000 m ²	€ 12,00 – 19,00/m ² /Monat
Winterhude/Barmbek	27.700 m ²	13.100 m ²	14.100 m ²	€ 8,00 – 13,00/m ² /Monat

Quelle: CB Richard Ellis

*bei CB Richard Ellis registriert



Büroflächenleerstand

Seit Jahresbeginn 2006 nahm der Leerstand auf 961.000 m² ab. In Folge dessen sank die Leerstandsquote von 7,5 % (Ende 2005) auf 7,4 %. Grund für diese positive Entwicklung ist das niedrige spekulative Fertigstellungsvolumen in Höhe von 41.500 m² sowie der erfreulich hohe Büroflächenumsatz. Auffällig positiv hat sich das Leerstandsvolumen in der „City“, „City-Süd“ sowie „Hamburg-West“ entwickelt. Wurde noch Ende 2005 im Teilmarkt „City“ ein Leerstand von 130.300 m² registriert, betrug dieser Ende 2006 nur noch 124.800 m². Im gleichen Zeitraum sank selbiger in der „City-Süd“ von 162.500 m² auf 158.200 m². Bedingt durch die hohen Umsätze im Teilmarkt „Hamburg-West“ ging hier der Leerstand auf 55.200 m² zurück. Das Büroflächenangebot beläuft sich auf aktuell 1.179.300 m². Das höchste Volumen ist dabei in der „City-Süd“ mit 196.500 m² und in der „City“ mit 175.500 m² zu finden. Betrachtet man das Angebot kleinerer, qualitativ sehr hochwertiger Büroeinheiten in der „City“, muss von einer Knappheit in den Top-Lagen gesprochen werden.

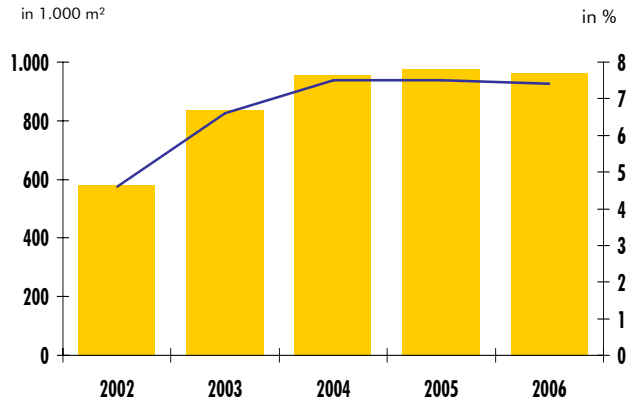
Büroflächenneuanfragen

Neben wenigen Flächengesuchen in der Größenklasse von „über 10.000 m²“ dominierten im Jahr 2006 -bezogen auf die Anzahl der Neuanfragen- Flächengesuche in der Größenordnung von „bis 1.000 m²“ den Hamburger Markt. In den vier Quartalen des Jahres wurden allein bei CB Richard Ellis Neuanfragen mit einem Gesamtvolumen von 262.900 m² registriert. Auf der Beliebtheitsskala der nachfragenden Unternehmen blieb mit einem Neuanfragevolumen von 34.600 m² weiterhin der Teilmarkt „City“ an erster Stelle. Die in Nachbarschaft zur „City“ gelegenen Teilmärkte „Hafen“ (20.900 m² Neuanfragevolumen) und „HafenCity“ (19.300 m² Neuanfragevolumen) nahmen die Plätze zwei und drei ein. Durch die stetige bauliche Weiterentwicklung des direkt an der Elbe gelegenen Areals der „HafenCity“ und die hierdurch bedingten weiteren Büroflächenfertigstellungen in diesem Teilmarkt wird die Flächennachfrage aus heutiger Sicht mittelfristig weiterhin gut bedient werden können.

Branchenspezifische Büroflächenneuanfragen

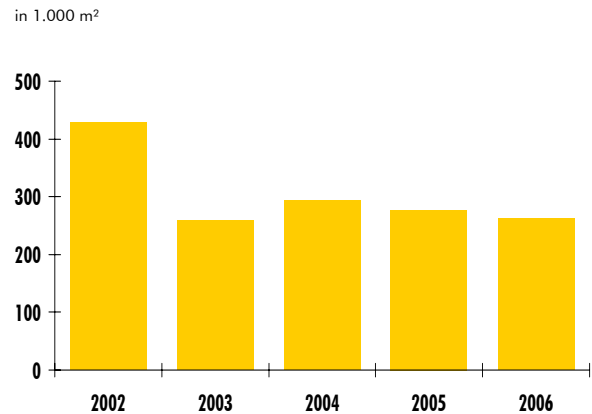
Unternehmen der Branche „Berater“ stellten im Jahr 2006 mit 38.300 m² bzw. einem Anteil von rund 14,6 % am gesamten Neuanfragevolumen die bedeutendste Nachfragegruppe dar. Unternehmen aus der Branche „Banken, Finanzdienstleister“ generierten ein Neuanfragevolumen von 28.900 m² bzw. rund 11 % des kumulierten Volumens. Mit einer Nachfrage in Höhe von 25.700 m² nimmt die Branche „Telekommunikation“ hier den 3. Platz ein, eine Steigerung von über 800 % im Vergleich zum Vorjahr (2.800 m²). Auf den weiteren Plätzen folgen Unternehmen aus dem in Hamburg besonders stark vertretenen Bereich „Verlage, Medien, Werbung“ mit 22.600 m² sowie mit 22.000 m² die Branche „EDV“. Im Jahr 2005 stellten Unternehmen der Branche „Verlage, Medien, Werbung“ mit einem prozentualen Anteil am Neuanfragevolumen von rund 43 % noch die mit weitem Abstand stärkste Nachfragegruppe dar.

Büroflächenleerstand/Leerstandsrate



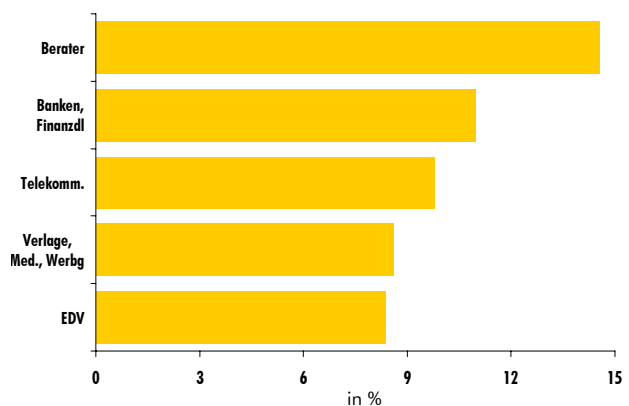
Quelle: CB Richard Ellis

Büroflächenneuanfragen



Quelle: CB Richard Ellis

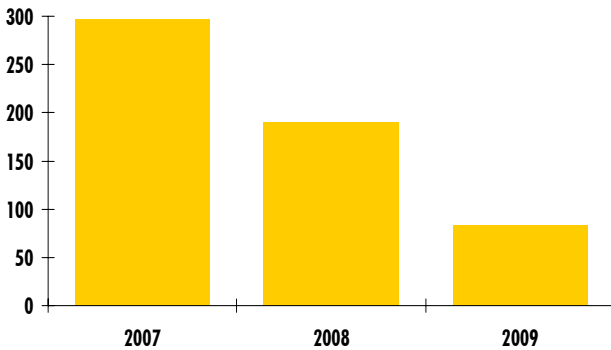
Büroflächenneuanfragen nach Branchen -Top 5-



Quelle: CB Richard Ellis

Büroflächenpipeline

in 1.000 m²

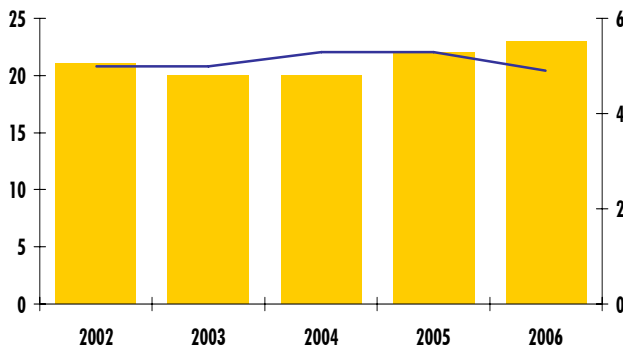


Quelle: CB Richard Ellis

Spitzenmiete/Rendite

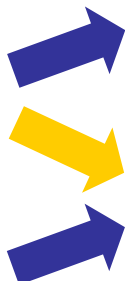
in €/m²/Monat

in %



Quelle: CB Richard Ellis

Ausblick (3 Monate)



Umsatz

Leerstand

Spitzenmiete

Quelle: CB Richard Ellis

Büroflächenpipeline

Bis Ende des Jahres 2009 werden nach heutigem Kenntnisstand 571.500 m² Büroflächen neu erstellt. Der Anteil der spekulativ zu errichtenden Flächen beträgt dabei mit 346.400 m² rund 60,6 % des Projektvolumens. Das Gros der spekulativen Projektfächen wird dabei im Bereich der „City“ entstehen. Hier sind besonders die Büroflächen der teilweise schon im Bau befindlichen Projekte „Brahmsquartier“, „Brahmskontor“, „ABC 21“ sowie im Bereich der „Hohen Bleichen“ erwähnenswert. Einen weiteren Entwicklungsschwerpunkt bildet, vor allem bedingt durch Bauprojekte auf dem Areal der ehemaligen „Astra-Brauerei“, der Teilmarkt „St. Pauli/Altona“. Auch die „HafenCity“ bleibt in den kommenden Jahren eines der maßgeblichen Entwicklungsareale in Hamburg, wobei hier üblicherweise eine nachhaltige Vorvermietung der Neubauprojekte vor Baubeginn gewährleistet ist.

Mietpreisentwicklung

Im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum des Vorjahres konnte bis Ende Dezember sowohl ein Anstieg der Spitzenmiete, als auch der gewichteten Durchschnittsmiete in Hamburg ermittelt werden. Zum Ende des vierten Quartals wies die Hansestadt demnach eine gewichtete Durchschnittsmiete von 12,36 €/m²/Monat auf (vgl. Ende 2005: 11,67 €/m²/Monat). Die Mietpreisspannen verhielten sich, mit Ausnahme der Teilmärkte „City“, „Hafen“ und „HafenCity“, in denen sich die Mietpreise erhöhten, seit Jahresbeginn in allen Lagen stabil. Die Spitzenmiete von 23,00 €/m²/Monat wurde nach wie vor im Teilmarkt „HafenCity“ registriert. Im Vergleichszeitraum 2005 betrug diese noch 22,00 €/m²/Monat. Mit einer Höchstmiete von jeweils 22,00 bzw. 21,00 €/m²/Monat weisen die Teilmärkte „City“ und „Hafen“ nach der „HafenCity“ die höchsten Spitzenmietpreise aus. Im Bereich der Teilmärkte „Westlicher Hafenrand“ sowie „Außenalster“ wurden, bedingt durch große qualitative Unterschiede, Mietpreisspannen von 9,00 bis 19,00 bzw. 19,50 €/m²/Monat ermittelt.

Prognose

Die weiterhin positive wirtschaftliche Grundstimmung sowie die noch zu erwartenden Großanmietungen im Laufe des Jahres werden dazu führen, dass sich die Büroflächenumsätze weiterhin positiv entwickeln. In diesem Zusammenhang könnte, auch aufgrund der zu beobachtenden Verknappung der Top-Flächen in 1A-Lagen, zudem mit einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete auf bis zu 24,00 €/m²/Monat zur zweiten Hälfte des Jahres zu rechnen sein. Auch wird mit einem weiteren Absinken des Gesamtbüroflächenleerstandes zum Ende des Jahres gerechnet. Die Bedeutung des Anteils zur Untermiete angebotener Flächen wird weiterhin abnehmen. Zusammenfassend sind dies durchaus positive Aussichten für den Hamburger Büromarkt bis Ende des Jahres 2007.

Definitionen (Büroflächen)

Umsatz

Summe aller Büroflächen, die in einem genau abgegrenzten (Teil-) Markt innerhalb einer definierten Zeiteinheit vermietet, verleast oder an einen Eigennutzer verkauft werden. Dabei sind auch Untervermietungen innerhalb von Hauptmietverträgen oder von eigengenutzten Flächen zu erfassen. Mietvertragsverlängerungen werden als Flächenumsatz erfasst, wenn die angemietete Bürofläche größer als die bisher genutzte ist. Als Flächenumsatz am bisherigen Standort wird in diesem Fall nur die Anmietung der zusätzlichen Mietflächen berücksichtigt.

Leerstand

Summe aller fertiggestellten Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, zur Vermietung oder zum Verkauf (zum Zwecke der Weiternutzung) angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind. Untervermietungen zählen nicht zum Leerstand und werden getrennt ausgewiesen.

Angebot

Das Angebot umfasst die Summe aller angebotenen Büroflächen, für die eine Vermarktung zum Beobachtungszeitpunkt (jeweils Quartalsende) vorgesehen ist und die noch verfügbar sind. Hierzu zählen die Leerstandsflächen, Untervermietungsflächen sowie die spekulativen Fertigstellungen in den nächsten 12 Monaten.

Neuanfragen

Bei den Neuanfragen handelt es sich um die in einem genau umrissenen und abgegrenzten (Teil-) Markt für Büromobilien innerhalb einer definierten Zeiteinheit registrierten Flächengesuche. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch von Eigennutzern berücksichtigt.

Spitzenmiete

Die Spitzenmiete gibt die höchste nachhaltig zu erzielende Nominalmiete in €/m²/Monat in der jeweiligen Top-Lage in einem erstklassigen Gebäude mit erstklassiger Ausstattung an. Sie basiert sowohl auf den in einem bestimmten Zeitraum getätigten Mietvertragsabschlüssen, als auch auf der Marktübersicht der Vermietungsabteilungen vor Ort.

Agency Contact:

Heiko Fischer

Managing Director,

Head Agency Hamburg

Heiko.Fischer@cbre.com

Tel: +49 40 80 80 20 0

Fax: +49 40 80 80 20 22

Hamburg:

CB Richard Ellis GmbH

Neuer Wall 55

20354 Hamburg

Tel: +49 40 80 80 20 0

Fax: +49 40 80 20 20 22

Research Contact:

Andreas Schröder

Research Analyst

Andreas.Schroeder@cbre.com

Tel: +49 40 80 80 20 0

Fax: +49 40 80 80 20 22

EMEA Offices

Abu Dhabi (971) 2 678 3132	Leeds (44) 113 233 7666
Aix-en-Provence (33) 442 60 01 31	Lisbon (351) 21 311 4400
Amsterdam (31) 20 626 2691	Liverpool (44) 151 227 4611
Amsterdam B&O Partners BV (31) 20 676 4676	London (44) 20 7182 2000
Athens Danos & Associates (30) 210 756 7567	Lyon (33) 472 83 48 48
Barcelona (34) 93 444 7700	Madrid (34) 91 598 1900 (34) 91 678 2078
Belfast (44) 28 9043 8555	Malaga (34) 95 207 0710
Berlin (49) 30 72 61 54 0	Manchester (44) 161 455 7666
Birmingham (44) 121 609 7666	Marbella (34) 95 276 5130
Bratislava (421) 259 110 181	Marseille (33) 496 11 46 11
Bristol (44) 117 943 5757	Milan (39) 02 303 7771
Brussels (32) 2 643 3333	Moscow CB Richard Ellis Noble Gibbons (7) 501 258 3990
Bucharest (40) 21 312 7000	Munich (49) 89 2420 600
Budapest (36) 1 374 3040	Nairobi (254) 20 272 4848
Bulawayo (263) 9 630 20	Neuilly sur Seine (33) 1 46 24 53 46
Cape Town Broll Property Group (27) 21 419 7373	Oslo Atrium AS (47) 40 00 57 66
Casablanca (212) 229 584 92	Palma de Mallorca (34) 97 145 6768
Copenhagen CB Richard Ellis Cederholm (45) 70 22 96 01	Paris (33) 1 5364 0000
Dubai (971) 4 362 0818	Port Elizabeth Broll Property Group (27) 41 363 5559
Dublin (353) 1 618 5500	Prague (420) 224 814 060
Durban Broll Property Group (27) 31 277 2900	Pretoria Broll Property Group (27) 12 431 7180
Edinburgh (44) 131 469 7666	Rome (39) 06 4523 8501
Frankfurt (49) 69 17 00 77 0	Sofia Efta Consult AD (359) 2 987 7647
Gaborone (267) 3188 200	Southampton (44) 23 8033 8811
Geneva CB Richard Ellis PI Performance (41) 22 322 80 60	Stockholm (46) 8 4101 8700
Glasgow (44) 141 204 7666	Tel Aviv M.A.N. Properties Real Estate (972) 3 561 6161
Gothenburg (46) 31 761 8750	The Hague (31) 70 750 8900
Hamburg (49) 40 80 80 20 0	Thessaloniki Danos & Associates (30) 2310 244 962
Harare (263) 4 707 101	Valencia (34) 96 316 2890
Helsinki Huoneistokeskus Oy (358) 207 80 3750	Vienna (43) 1 533 4080
Hoofddorp (31) 23 565 7700	Warsaw (48) 22 653 7000
Istanbul CB Richard Ellis LS (90) 212 259 36 29	Zagreb (385) 0 487 8600
Jersey (44) 1534 874141	Zurich CB Richard Ellis PI Performance (41) 1 226 30 00
Johannesburg Broll Property Group (27) 11 441 4229	
Kampala (256) 41 345165	

DISCLAIMER 2007 CB Richard Ellis

Information herein has been obtained from sources believed reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to independently confirm its accuracy and completeness. Any projections, opinions, assumptions or estimates used are for example only and do not represent the current or future performance of the market. This information is designed exclusively for use by CB Richard Ellis clients, and cannot be reproduced without prior written permission of CB Richard Ellis.