

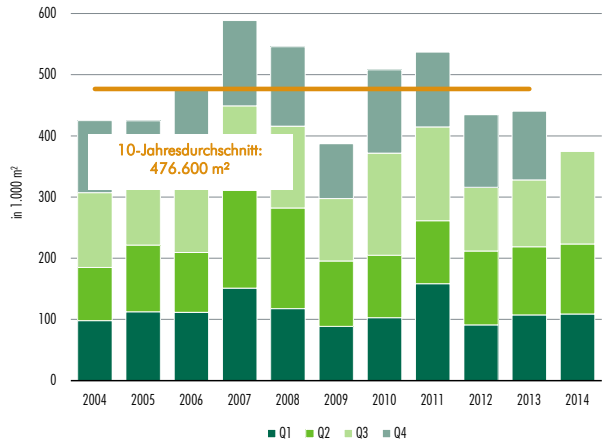
UMSATZ

Im Vergleich der Top 5-Büromärkte konnte am Standort Hamburg das größte Büroflächenwachstum im Jahres- als auch im Quartalsvergleich festgestellt werden. Deutlich zugenommen hat die Anzahl von großvolumigen Vermietungen, insbesondere von Abschlüssen über 10.000 m². Insgesamt konnten bis zum Ende des dritten Quartals 2014 sechs Abschlüsse dieser Größenklasse registriert werden. Dabei stellt die Anmietung der Deutschen Telekom von rund 32.200 m² aus dem zweiten Quartal weiterhin den größten Abschluss dar. Darauf folgt mit rund 22.000 m² der Eigennutzerbaubeginn der Zentrale der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft in Barmbek im dritten Quartal. Des Weiteren konnten mit der Anmietung der WPP Gruppe in Ottersen von 12.600 m² sowie der Funke Mediengruppe in der City von 10.300 m² weitere Großabschlüsse im dritten Quartal registriert werden. Im Teilmarkt City konnte mit einem Anteil von 17 % am Gesamtvolumen der höchste Flächenumsatz registriert werden. Durch die Großabschlüsse in den vergangenen zwei Quartalen folgt Hamburg-West mit einem Anteil von 12,5 % und die City-Nord mit 11 %. Stärkste Nachfragegruppe war die Handelsbranche, die für 46.400 m² (12 %-Anteil am Gesamtumsatz) in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres verantwortlich zeichnete. Es folgten die Branchen Verlage/Medien/Werbung mit 12 % sowie der Telekommunikation mit 10 %. Besonders anhand der letztgenannten Branchen fällt erneut die wachsende Bedeutung des sogenannten TMT-Sektors (Technologie, Medien und Kommunikation) auf. In Summe hatte dieser einen Anteil von rund 32 % am kumulierten Jahresvolumen, was einem Umsatz von 120.200 m² entspricht. Der Trend zu höherer Flächenqualität setzt sich fort und wird neben einem Anstieg der Mietpreise auch bei einem steigenden Umsatz von 44 % bei Büroflächen mit bester Ausstattungsqualität und Lage ersichtlich.

LEERSTAND

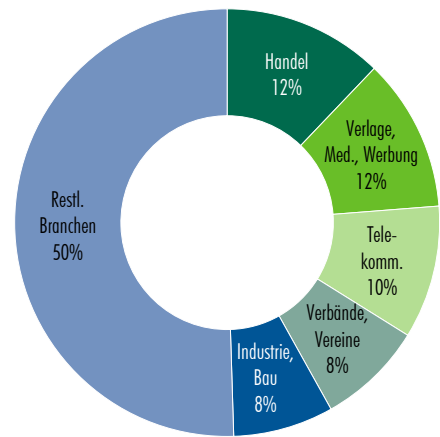
Der Büroflächenleerstand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 5 % auf 1,03 Mio. m². Bei einem leicht gestiegenen Büroflächenbestand von rund 13,7 Mio. m² ergibt sich hierdurch eine Leerstandsrate von 7,6 %. Dies stellt gegenüber dem Vorjahrszeitraum einen Rückgang um 0,5 %-Punkte dar. Spekulative Fertigstellungen wurden vom Markt weitestgehend absorbiert. Vor allem in den zentralen Top 5-Teilmärkten reduzierte sich der Büroflächenleerstand im Vorjahresvergleich. Der deutlichste Rückgang des Leerstands konnte in der City-Süd beobachtet werden. Mit einer Leerstandsrate von 18 % wird hier weiterhin der marktweite Höchstwert registriert, der Rückgang zum Vorjahr beträgt jedoch 1,9 %-Punkte. Verantwortlich hierfür ist die seit zwei Quartalen durchgehend positive Nettoabsorption im Teilmarkt. In der City-Nord erhöhte sich dagegen der Leerstand zum Vorjahr. Mit einer Leerstandsrate von 4,2 % beträgt die Differenz zum gleichen Zeitraum des Vorjahres 2 %-Punkte, jedoch befindet sich die Leerstandsrate weiterhin unter dem langjährigen Quartalsdurchschnitt von 5,1 %. Bis zum Ende 2015 ist mit einer leichten Zunahme spekulativen Fertigstellungen zu rechnen. Großteile hiervon konzentrieren sich allerdings auf das Hamburger Stadtzentrum, was eine relativ schnelle Vor- und Nachvermietung wahrscheinlich macht. Vor diesem Hintergrund ist von einer weiteren Stabilisierung des Büroflächenleerstands auszugehen.

Grafik 1: Büroflächenumsatz



Quelle: CBRE Research

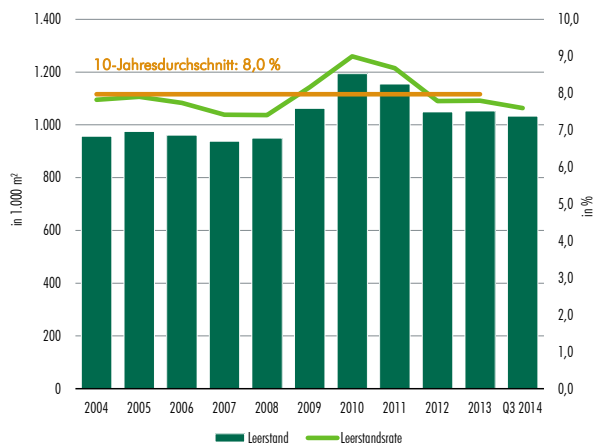
Grafik 2: Büroflächenumsatz (kumuliert, in %) nach Branchen* - Top 5 -



Quelle: CBRE Research

*Grundgesamtheit aus 20 Branchen

Grafik 3: Büroflächenleerstand



Quelle: CBRE Research