

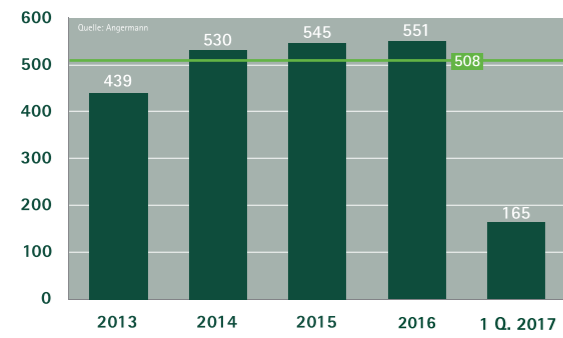
Research Hamburg

Büromarktbericht Hamburg
1. Quartal 2017

*Office Market Report Hamburg
1st Quarter 2017*

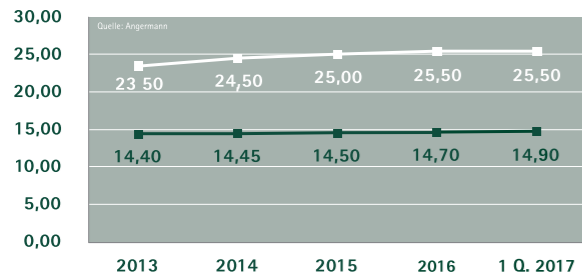
Den Markt im Blick.

Büroflächenumsatz, Office Take-up Hamburg 2013-2017



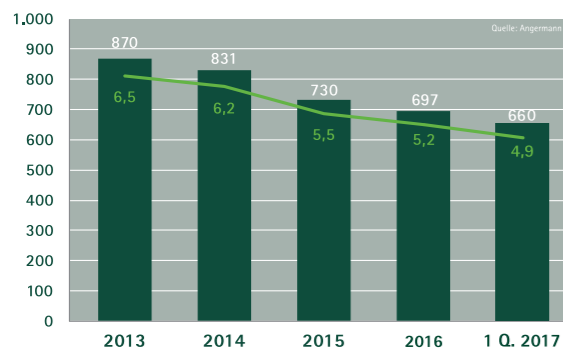
■ Vermietungsleistung, Take-up
— 10-Jahres-Durchschnitt, 10 year average

Büromieten, Office Rents Hamburg 2013-2017



— Spitzenmiete, Top-rent
— Durchschnittsmiete, Average rent

Büroflächenleerstand, Vacancy Hamburg 2013-2017



■ Leerstand in 1.000 m², Vacancy in 1,000 sqm
— Leerstandsquote in %, Vacancy rate in %

Herausragendes Umsatzplus auf dem Hamburger Büromarkt

Fulminanter Jahresauftakt für den Büromarkt der Hansestadt. Mit einer Vermietungsleistung von ca. 165.000 m² im ersten Quartal konnte das Ergebnis gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 57 % gesteigert werden. Aufgrund der anhaltend guten Nachfrage und der hohen Abschlussfreudigkeit der Hamburger Büromieter ist ein Gesamtjahresumsatz von über 500.000 m², wie in den drei Vorjahren, auch für 2017 durchaus realistisch. Allerdings bleibt abzuwarten, inwieweit durch das immer geringer werdende Büroflächenangebot mögliche Anmietungen nicht zustande kommen oder sich zeitlich verzögern. Die meisten Mietverträge wurden bislang im Flächensegment zwischen 250 und 700 m² abgeschlossen. Die in diesem Bereich erwirtschaftete Vermietungsleistung von ca. 31.300 m² bedeutet jedoch nur einen Umsatzanteil von 19 %. Der größte Anteil am Gesamtflächenumsatz entfällt mit 59 % (ca. 97.400 m²) auf das Segment über 1.500 m². Aktivste Branche war der Sektor Bildungseinrichtungen mit ca. 22.600 m². Dahinter folgen nahezu gleichauf die öffentliche Hand (ca. 19.400 m²), die Beratungsbranche (ca. 19.000 m²) sowie der Dienstleistungssektor (ca. 18.700 m²). Insgesamt beträgt der Anteil der Top-Ten-Branchen am Gesamtflächenumsatz 76 %.

Strong take-up performance in the Hamburg office market

Intense start to the year for Hamburg's office market. With space take-up of approx. 165,000 sqm, the first quarter's result was 57% higher than in the corresponding period last year. Given the persistently strong demand and propensity of office tenants to sign leases, a total take-up of over 500,000 sqm, similar to the levels recorded in the last three years, is achievable by the end of 2017. However, it is not yet clear whether the dwindling office space supply will stop or delay the number of contracts being concluded. So far this year, most leases have been concluded in the 250 - 700 sqm size category. However, with a space take-up of around 31,300 sqm so far this year, this category currently accounts for just 19% of the total take-up result. At 59% (97,400 sqm), the >1,500 sqm size category was responsible for most space take-up. The most active sector was education with around 22,600 sqm. This was followed very closely behind by the public sector (19,400 sqm), consultancies (19,000 sqm) and the service sector (18,700 sqm). Overall, the top 10 sectors accounted for 76% of total take-up.

Büroflächenleerstand verringert sich erneut

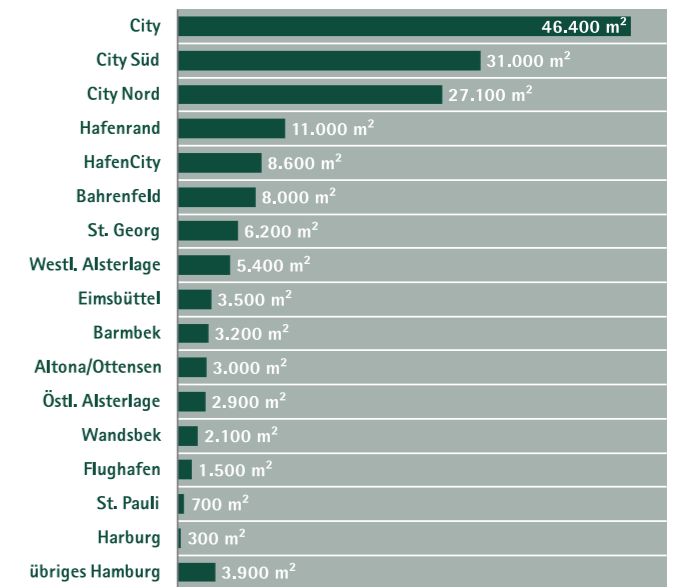
Das Angebot an freien Büroflächen nimmt in Hamburg weiter ab. Gegenüber dem Vorquartal verringerte sich der Büroflächenleerstand von ca. 697.000 m² auf ca. 660.000 m². Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 13.450.000 m² entspricht dies einer Leerstandsquote von 4,9 %. Die derzeitige Leerstandsentwicklung geht für Büromieter mit der Anforderung einher, sich frühzeitig – mindestens 12 Monate vor Vertragsende – um die Umsetzung ihrer Anmietungspläne zu kümmern. Andernfalls kann es immer öfter passieren, dass die passenden Büroflächen bereits vergeben sind und die Unternehmen größere Kompromisse eingehen müssen. Mit einer zusätzlichen Verschärfung des Konkurrenzkampfes um die besten Büroflächen ist zudem ab 2020 zu rechnen. Aufgrund fehlender oder zu teurer Baugrundstücke gibt es nach jetzigem Stand nur eine verschwindend geringe Anzahl an Neubauprojekten, die nach 2019 realisiert werden. Erst wenn die Mieten signifikant steigen, wird sich der Bau eines Bürogebäudes für Projektentwickler rechnen. Aktuell blieb die Spitzenmiete im Verlauf des ersten Quartals stabil und beträgt somit weiterhin 25,50 €/m². Immerhin einen moderaten Anstieg gab es bei der Durchschnittsmiete, die sich von 14,70 €/m² auf 14,90 €/m² erhöhte.

Further reduction in office vacancy

The supply of available office space continues to decrease in Hamburg, falling from 697,000 sqm to 660,000 sqm since the final quarter of 2016. Based on a total office stock of approx. 13,450,000 sqm, this equates to a vacancy rate of 4.9%. The current vacancy trend is encouraging office tenants to consider their letting options as early as possible, and at least 12 months before their existing leases expire. Otherwise, tenants often find that the most appropriate office premises have already been taken and that they may have to make compromises in their demands. Competition for the best office space is expected to intensify further from 2020. Due to the low supply and high land prices, the number of new construction projects to be realised after 2019 currently appears to be dwindling. Developers will only consider the construction of new office buildings feasible when rents are rising significantly. At present, the prime rent has remained stable in the first quarter at €25.50/sqm. However, there has been a moderate increase in the average rent, from €14.70/sqm to €14.90/sqm.

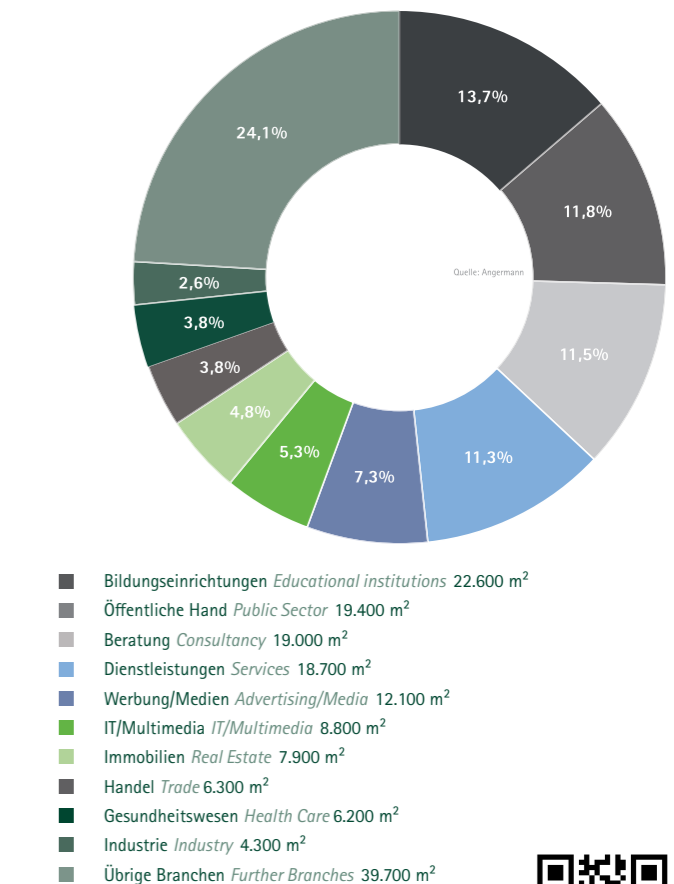
Büroflächenumsatz Lagen Office take-up according to locations

Hamburg 1. Quartal 2017, 1st Quarter 2017



Top-Ten-Branchen Büroflächenvermietung Top 10 sectors office space take-up

Hamburg 1. Quartal 2017, 1st Quarter 2017

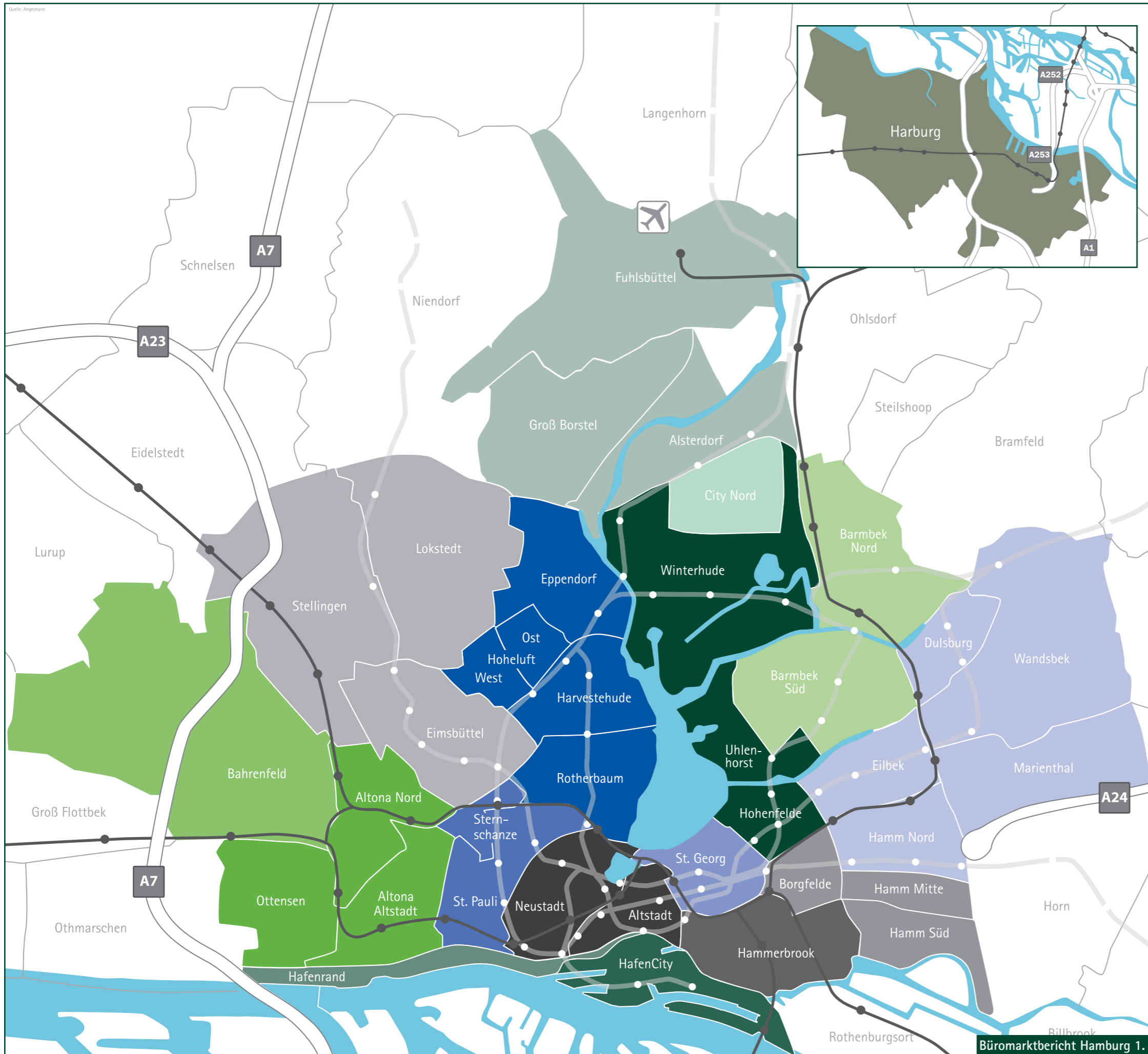


Hamburger Büromieten im Überblick

Angaben in ca. €/m² Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

Hamburg Office Rents at a Glance

Information in ca. €/sqm net rent plus service charges and VA



Altona/Ottensen	10,00 - 15,00
Bahrenfeld	9,00 - 14,50
Barmbek	10,00 - 12,50
City	13,50 - 25,50
City Nord	9,00 - 13,50
City Süd	8,00 - 14,50
erweiterte City Süd	8,00 - 10,00
Eimsbüttel	9,00 - 14,50
Flughafen	8,50 - 12,50
HafenCity	15,50 - 22,00
Hafenrand	12,50 - 19,50
östliche Alsterlage	10,00 - 14,50
westliche Alsterlage	11,50 - 19,50
St. Pauli	12,50 - 21,00
St. Georg	12,00 - 20,00
Wandsbek	7,00 - 12,50
Harburg	8,00 - 12,50
Hamburger U-Bahnnetz, underground	
Hamburger S-Bahnnetz, railway	

Im Fokus: City, City Süd und Hafencity, *Focus on the City, City Süd and Hafencity*

Hamburg 1. Quartal 2017, 1st Quarter 2017

Büromarkt <i>Office market</i>	Flächenumsatz in m ² <i>Take-up in sqm</i>	Miete in €/m ² <i>Rent in €/sqm</i>	Leerstand in m ² - gesamt / Quote <i>Vacancy in sqm- total / rate</i>	Flächen im Bau in m ² gesamt / verfügbar <i>Spaces under construction in sqm - total / available</i>
City	46.400	13,50 - 25,50	160.000 / 5,1 %	110.000 / 62.000
City Süd	31.000	8,00 - 14,50	110.000 / 7,1 %	0 / 0
Hafencity	8.600	15,50 - 22,00	32.000 / 4,9 %	31.600 / 29.300

Quelle: Angermann

Top-10 Büroanmietungen, *Top 10 office deals*

Hamburg 1. Quartal 2017, 1st Quarter 2017

1.	Universität Hamburg	Überseering 35	1. Quartal	19.740 m ²
2.	Behörde für Schule und Berufsbildung	Amsinckstraße 28	1. Quartal	8.360 m ²
3.	WeWork	Axel-Springer-Platz 3	1. Quartal	7.880 m ²
4.	Hogan Lovells	Ballindamm 33 / Hermannstraße 8	1. Quartal	6.950 m ²
5.	Behörde für Schule und Berufsbildung	Amsinckstraße 34	1. Quartal	6.450 m ²
6.	Werbeagentur	Ernst-Merck-Straße 9	1. Quartal	5.650 m ²
7.	beneFit Hamburg	Überseering 32-34	1. Quartal	3.280 m ²
8.	SECURITAS Sicherheitsdienste	Fuhlsbüttler Straße 399	1. Quartal	3.040 m ²
9.	Serviceplan	Steinhöft 9	1. Quartal	2.860 m ²
10.	Noer Rechtsanwälte	Jungfernstieg 51	1. Quartal	2.720 m ²

Quelle: Angermann

Die größte Anmietung wurde im ersten Quartal von der Universität Hamburg mit ca. 19.740 m² am Überseering in der City Nord getätigt. Insgesamt wurden in dem Stadtteil ca. 27.100 m² umgesetzt, was Platz drei im Standort-Ranking bedeutet. Platz eins hat einmal mehr die City mit ca. 46.400 m² inne. Ohne gerade die an diesem Standort besonders gravierende Verknappung an großen zusammenhängenden Büroflächen hätte das Ergebnis auch deutlich höher ausfallen können. Aufgrund der aktuellen Leerstandssituation in der City weichen Büromieter zunehmend auf Bürolagen wie die City Süd, Hafencity oder den Hafencity aus.

The biggest letting in the first quarter was concluded by the University of Hamburg, with approx. 19,740 sqm at Überseering in City North. A total of 27,100 sqm was taken up in the district, which puts it in third place in the ranking of locations. The City once again occupies top position with 46,400 sqm. Without the particularly severe shortage of large, contiguous office units in this location, the result could have been significantly higher. Due to the low supply in the City, office tenants are opting increasingly for office locations such as City South, Hafencity and Hafencity.

Angermann Real Estate Advisory AG

Hamburg

Berlin

Stuttgart

Hannover

Frankfurt

Angermann Investment Advisory AG

ABC-Straße 35

Lennéstraße 1

Bolzstraße 3

An der Börse 2

Guillettstraße 48

20354 Hamburg

10785 Berlin

70173 Stuttgart

30159 Hannover

60325 Frankfurt am Main

info@angermann.de

Tel. +49 (0)40-34 34 36

Tel. +49 (0)30-23 08 28-0

Tel. +49 (0)711-22 45 15-50

Tel. +49 (0)511-93 61 92-0

Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0

www.bürosuche.de

Fax +49 (0)40-3 49 14-340

Fax +49 (0)30-23 08 28-56

Fax +49 (0)711-22 45 15-10

Fax +49 (0)511-93 61 92-22

Fax +49 (0)69-5 05 02 91-99