

## Q3 2011 im Vergleich zu...

	Q2 11	Q3 10
Umsatz	↑	↓
Leerstand	↓	↓
Spitzenmiete	↑	↑
Spitzenrendite	→	↓
Fertigstellungen	↑	↑

## Q3 2011 aus Expertensicht

Heiko Fischer,  
Head of Agency Hamburg:

„Mit der indirekten Eigennutzung der Stadt Hamburg in Wilhelmsburg ist hinsichtlich des aktuellen Umsatzergebnisses zwar ein Sondereffekt gegeben. Da aber im dritten Quartal 2010 das Investorenkonsortium des Überseequartiers eine Mietgarantie in etwa gleicher Flächengröße gegenüber der Stadt Hamburg zog, spiegelt das Resultat die aktuelle Seitwärtsbewegung am Bürovermietungsmarkt an Alster und Elbe wider.“

## ÜBERBLICK

### • Gesamtwirtschaftliche Aspekte

Die in der deutschen Wirtschaft sehr erfolgreiche jüngere Vergangenheit hat zu hohen Kapazitätsauslastungen und vollen Auftragsbüchern geführt. Infolgedessen prognostiziert Consensus Forecast für das Jahr 2011 ein Wirtschaftswachstum gemessen an der Veränderungsrate des Bruttoinlandsprodukts (= BIP) von 2,9 %. Allerdings deutet der abermalige Rückgang des ifo-Geschäftsklimaindex im September um 1,2 Indexpunkte eine Trendwende an. Entsprechend wird für das Jahr 2012 nur noch von einem BIP-Anstieg von 1,0 % ausgegangen (= Consensus Forecast). Mit dem drittgrößten Containerhafen des Kontinents ist Hamburg eine der wichtigsten Schnittstellen für Warenströme in Mittel- sowie Nordeuropa und folglich einer der Gewinner der Globalisierung. Auch die regionalen Fundamentaldaten sprechen – trotz der sich abzeichnenden Konjunkturverlangsamung – für eine wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft. Im vergangenen Jahr ist beispielsweise die Arbeitslosenquote um 0,4 %-Punkte auf 7,4 % im September 2011 gefallen. Dem Wirtschaftsmagazin „Capital“ zufolge hat die Elbmetropole unter den deutschen Städten aufgrund hoher Kaufkraftwerte sowie einem Anstieg bei Bevölkerung und Wirtschaftsleistung die besten ökonomischen Zukunftsaussichten und rangiert im aktuellen Städteranking auf Platz 1.

### • Büromarkt

Am Hamburger Büromarkt lag das Umsatzergebnis mit 385.000 m<sup>2</sup> rund 4 % leicht über dem Vorjahresergebnis. Der Eigennutzeranteil belief sich auf 14 %. Zum Jahresende wird mit rund 192.000 m<sup>2</sup> das niedrigste Fertigstellungsvolumen seit fünf Jahren erwartet. Da entsprechend nur ein sehr geringes Volumen an spekulativen Flächen dem Markt zugeführt wurde, reduzierte sich das Leerstandsvolumen deutlich und lag zum Ende des dritten Quartals bei rund 1,09 Mio. m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote sank entsprechend auf 8,2 %. Auch für das Jahr 2012 ist ein weiter rückläufiges Volumen unvermieteter Flächen abzusehen. Mit der Annäherung der Leerstandsquote an die 8,0 %-Marke kommt auch das Niveau der Spitzenmieten wieder in Bewegung. Dieses ist im Vorjahresvergleich um 2,2 % auf 23,00 €/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen, während im gleichen Zeitraum die Durchschnittsmiete mit 13,95 €/m<sup>2</sup>/Monat nahezu stabil blieb.

### • Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt übertraf mit 1,53 Mrd. € das Vorjahresergebnis um 55 %, wobei sich die Marktaktivität im dritten Quartal mit 353 Mio. € aufgrund der mangelnden Produktverfügbarkeit von Core-Immobilien etwas abschwächte. Die Spitzenrendite (= Nettoanfangsrendite) lag schon das dritte Quartal in Folge bei 4,90 %. Im Vorjahresvergleich ergibt sich noch ein Rückgang von zehn Basispunkten. Bedingt durch die sehr geringe Verzinsung zehnjähriger deutscher Staatsanleihen ergab sich zum Quartalsende ein Premium gegenüber dem Referenzzinssatz von 289 Basispunkten.

### Büromarktkennzahlen

	Q3 2010	Q3 2011	Jahresvergleich
Bestand, in Mio. m <sup>2</sup>	13,18	13,24	+ 0,5 %
Umsatz, kum. in 1.000 m <sup>2</sup>	371,7	385	+ 3,6 %
Leerstand, in Mio. m <sup>2</sup>	1,19	1,09	- 8,4 %
Leerstandsrate, in %	9,1	8,2	- 0,9 %-Pkt.
Spitzenmiete, in €/m <sup>2</sup> /Monat	22,50	23,00	+ 2,2 %
Spitzenrendite, in %	5,00	4,90	- 0,1 %-Pkt.
Kapitalwertindex (Q1 1986 = 100)	154	161	+ 4,5 %

**UMSATZ**

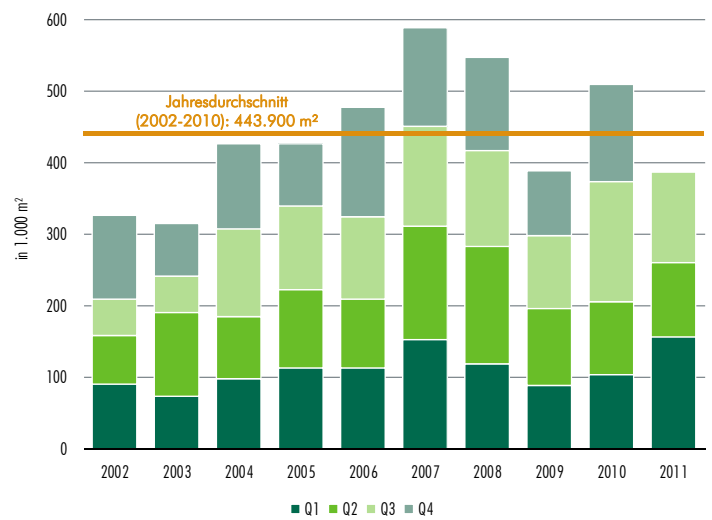
Mit 102.100 m<sup>2</sup> und einem Anteil am Gesamtumsatz von rund 26 % steht die City nach wie vor klar im Fokus der Nachfrage. Besonders im mittelgroßen Flächenbereich zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 4.000 m<sup>2</sup> konnten in der City überdurchschnittlich viele Abschlüsse registriert werden – in der Größenordnung über 4.000 m<sup>2</sup> blieben Vermietungen allerdings völlig aus. Große, zusammenhängende Flächenangebote von moderner Ausstattungsqualität sind hier nur noch in sehr geringer Zahl vorhanden. Generell nimmt der Anteil von Vorvermietungen in Projektentwicklungen aufgrund des knapper werdenden Angebotes zu. Deren Anteil am Gesamtumsatz lag in den ersten neun Monaten des Jahres 2011 bei bemerkenswerten 29 %. Nicht zuletzt aufgrund einer Eigennutzung der Stadt Hamburg in einem neuen Behördenzentrum in Wilhelmsburg erzielt der Teilmarkt Harburg/Süderlebe mit einem Umsatzanteil von rund 17 % das zweitgrößte Umsatzvolumen unter Hamburgs Teilmärkten. Das drittstärkste Ergebnis erreichte mit 42.600 m<sup>2</sup> und einem Anteil am Gesamtergebnis von 11 % die City-Süd. Hier ist nach wie vor die Anmietung einer deutschen Großbank aus dem ersten Quartal über 6.000 m<sup>2</sup> der größte Abschluss.

Zusammen mit den Öffentlichen Diensten sind die traditionell in der Hansestadt umsatzstarken Branchen Beratung, Handel, Verlage/Medien/Werbung sowie Transport und Verkehr auch in diesem Jahr für knapp die Hälfte des Umsatzvolumens verantwortlich. Trotzdem ist auch im Jahr 2011 eine sehr breite Verteilung des Resultats auf viele Branchen zu beobachten. Bei einer möglichen konjunkturellen Abschwächung könnte der Hansestadt erneut zu Gute kommen, dass deren Wirtschaft nicht von einer Branche dominiert wird und sie folglich von wirtschaftlichen Schwächephase einzelner Sektoren weniger betroffen ist als andere Städte.

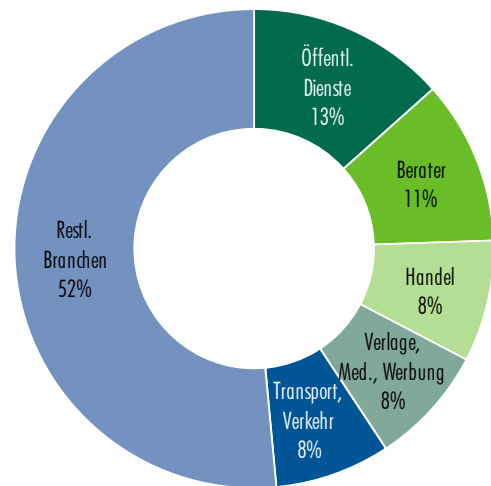
**LEERSTAND**

Durch das robuste Umsatzergebnis und derzeit kaum spekulative Fertigstellungen nahm das Leerstandsvolumen im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 10 % auf rund 1,09 Mio. m<sup>2</sup> ab. Somit nähert sich die aktuell bei 8,2 % liegende Leerstandsrate wieder der 8 %-Marke und wird diese in den nächsten sechs Monate aller Voraussicht nach auch unterschreiten. Das Büroflächenangebot, bestehend aus Leerstand, spekulativen Fertigstellungen der nächsten zwölf Monate und Untervermietungsflächen, belief sich zum Ende des dritten Quartals auf 1,18 Mio. m<sup>2</sup>. Die Angebotsquote lag somit bei 8,9 %. Eine niedrigere Angebotsquote wurde während der letzten zehn Jahre in Hamburg lediglich zum Jahresende 2002 und im ersten Quartal des Jahres 2008 registriert. Während seitens der Nachfrage rund 68 % des Umsatzes im laufenden Jahr auf Flächen bester Ausstattungsqualität (sog. A-Flächen) entfiel, ist knapp die Hälfte des Büroflächenangebots von durchschnittlicher oder veralteter Qualität (B/C-Flächen). Somit ist auch in Hamburg ein schwer vermittelbarer Sockelleerstand gegeben, insbesondere in peripheren Lagen.

**Büroflächenumsatz**

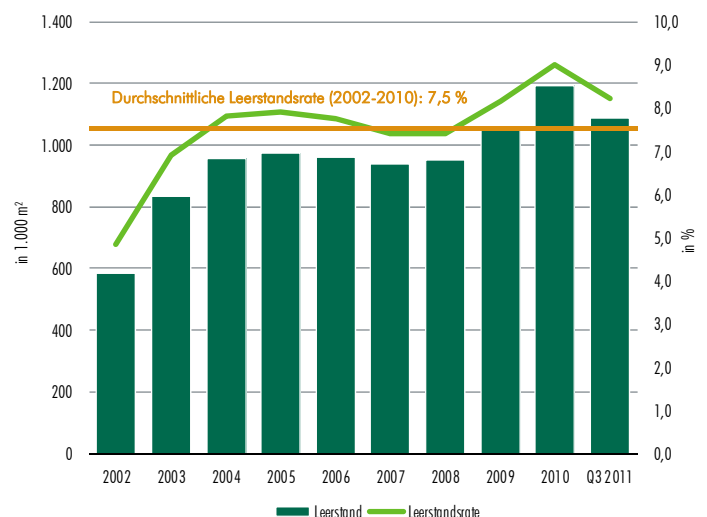


**Büroflächenumsatz (kumuliert in %) nach Branchen\* -Top 5-**

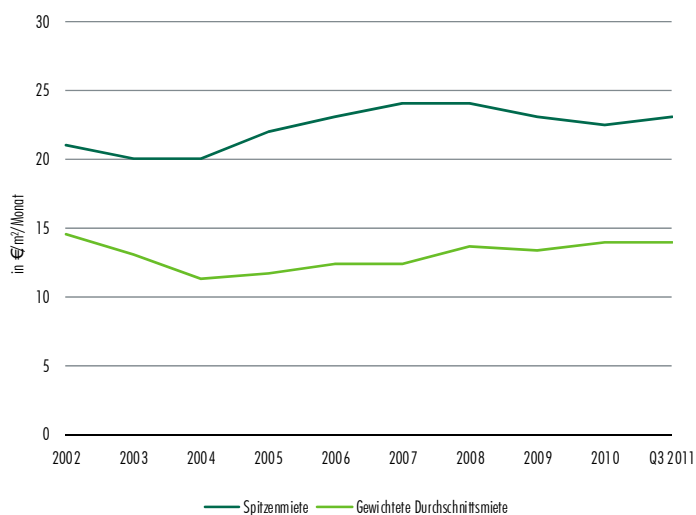


\* Grundgesamtheit aus 20 Branchen

**Büroflächenleerstand**



Spitzenmiete/Gewichtete Durchschnittsmiete



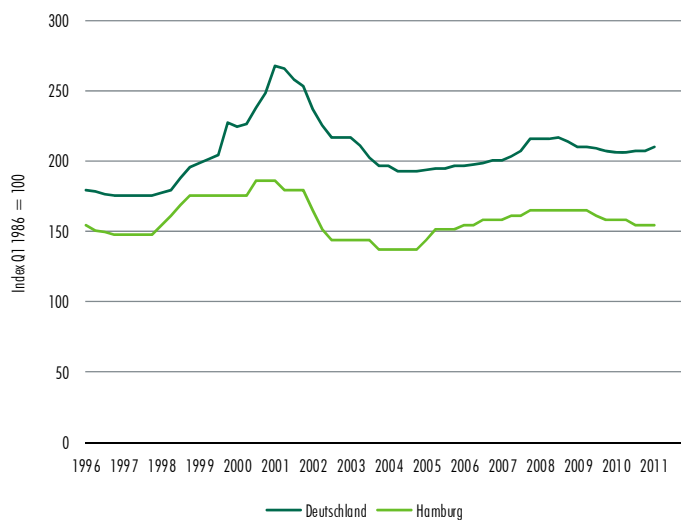
MIETE

Bedingt durch eine Verknappung des Angebotes, insbesondere bei Flächen hochwertiger Ausstattungsqualität, beginnen Vermieter wieder höhere Mieten zu realisieren. Nach zwölf Monaten mit stabilen Preisen im Top-Segment ist demzufolge die Spitzenmiete um 2,2 % auf 23,00 €/m²/Monat gestiegen. Erzielbar ist diese in den besten Lagen der City in Gebäuden mit modernstem Ausstattungsstandard, insbesondere bei Neubauf lächen oder nach erfolgter Sanierung. Ebenfalls gestiegen ist das Spitzenmietniveau in den Teilmärkten HafenCity auf 22,50 €/m²/Monat, in St. Pauli/Altona auf 19,50 €/m²/Monat, in der City-Ost/St. Georg auf 15,50 €/m²/Monat, in Eppendorf auf 14,00 €/m²/Monat und in Stellingen/Lokstedt/Eimsbüttel auf 13,00 €/m²/Monat.

Auch die gewichtete Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes hat sich um 2,9 % auf 13,95 €/m²/Monat erhöht. Durch mehrere hochpreisige Abschlüsse in der HafenCity war dort mit 18,01 €/m²/Monat das höchste Durchschnittsmietniveau zu verzeichnen. Ebenso hohe Werte erreichten der Teilmarkt Westlicher Hafenrand mit 17,86 €/m²/Monat und die City mit 17,57 €/m²/Monat.

Während der CBRE Mietindex im Vorjahresvergleich um 1,5 % gestiegen ist, lag der Wert für Hamburg 2,2 % über dem des Vorjahres. Insbesondere die niedrigste Leerstandsquote unter den deutschen Top 5-Büromärkten setzt dabei die Mieten unter Druck.

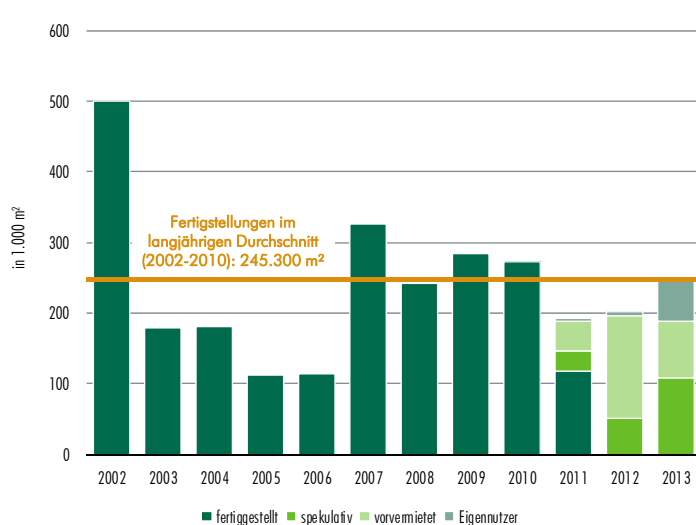
Mietpreisindex



PIPELINE

Im Jahr 2011 wird das niedrigste Fertigstellungsvolumen seit fünf Jahren erwartet. Zudem ist der Anteil von Flächen, die noch nicht an einen Mieter oder Eigennutzer vermittelt wurden, deutlich niedriger als in den vergangenen Jahren. Auch das spekulative Fertigstellungsvolumen der nächsten zwölf Monate ist mit rund 74.000 m² auf dem niedrigsten Stand seit dem Jahr 2005. Von den bis Ende 2013 erwarteten 525.000 m² sind aktuell rund 65 % bereits vermietet oder an einen Eigennutzer vermittelt. 184.000 m² bzw. 35 % des Gesamtvolumens entfallen auf Bestandssanierungen.

Büroflächenpipeline



Spekulative Fertigstellungen konzentrieren sich dabei weitgehend auf Lagen mit konstant hohen Vermietungsleistungen wie im Teilmarkt City oder mit sehr niedrigen Leerstandsquoten wie im Teilmarkt Außenalster. Grund für die kaum noch spekulative Realisierung von Büroflächen jenseits dieser Standorte ist vor allem die weiterhin risikoaverse Kreditvergabepraxis seitens der Banken. Für eine entsprechende Projektfinanzierung werden hohe Vorvermietungsquoten oder eine Eigennutzung vorausgesetzt. Ein leichter Zugang zu Krediten ist aufgrund ungelöster Staatsschuldenkrisen und den nach wie vor unsicheren Verhältnissen auf den internationalen Finanzmärkten auch in den nächsten Monaten nicht zu erwarten.

## PIPELINE NACH TEILMÄRKTEN

Die höchsten Flächenvolumina werden bis Ende 2013 in den Teilmärkten City mit 124.000 m<sup>2</sup>, in der Hafencity mit rund 82.000 m<sup>2</sup> und im Teilmarkt Harburg/Süderelbe mit rund 77.000 m<sup>2</sup> realisiert. Zahlreiche großflächige Bestandssanierungen prägen derzeit den Hamburger Büromarkt. Beispiele sind in der City das Emporio-Quartier oder die Alte Oberpostdirektion, in der City-Nord die neue Hauptverwaltung der Allianz oder in Winterhude/Barmbek das Refurbishment des Mundsburg Office Tower. Als größte Neubauprojekte werden im Jahr 2012 die Tanzenden Türme mit rund 26.500 m<sup>2</sup> in St. Pauli erwartet. Voraussichtlich im Jahr 2013 folgen der Neubau eines Behördenzentrums in Wilhelmsburg mit rund 45.000 m<sup>2</sup> und die Hammerbrookhöfe mit rund 22.500 m<sup>2</sup> in der City-Süd, welche von der Deutschen Bahn als neue Hamburger Zentrale genutzt werden wird. Von der Neuentwicklung des ehemaligen Spiegel-Areals sowie mehreren Projekten im Nikolai-Quartier wird eine Impulswirkung auf den Innenstadtbereich erwartet.

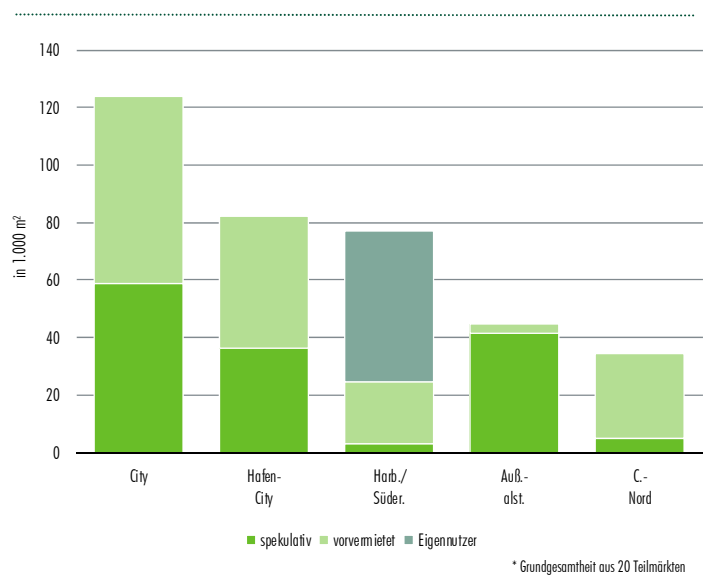
## INVESTMENT

Nach einem enorm umsatzstarken ersten Halbjahr hat sich die Dynamik am Hamburger Investmentmarkt mit einem Transaktionsergebnis von rund 353 Mio. € im dritten Quartal 2011 etwas abgeschwächt. Trotzdem übertraf das Ergebnis der ersten neun Monate mit rund 1,53 Mrd. € das Ergebnis aus dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um deutliche 55 %. Limitierend wirkt auf das Umsatzvolumen nach wie vor das knappe Angebot an stark nachgefragten Core-Produkten. Ungebrochen ist die Dominanz eigenkapitalstarker deutscher Investoren: Offene Immobilien- bzw. Spezialfonds sowie Geschlossene Fonds und Privatinvestoren erzielten einen Anteil am Transaktionsvolumen von insgesamt 73 %. Mit jeweils 47 % des Gesamtvolumens wurde innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen fast ausschließlich in Handels- und Büroimmobilien investiert. Transaktionen mit einer Losgröße von über 50 Mio. € haben sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Zu Buche schlugen vor allem die Veräußerung eines 85 %-Anteils zweier Objektgesellschaften der Hamburger Meile an einen Fonds der Real I. S. Gruppe und der Verkauf eines Karstadt Kaufhauses in der Mönckebergstraße an einen Spezialfonds der Quantum-Gruppe. Sobald Projektentwicklungen in guten Lagen eine weitreichende Vorvermietung erreicht haben, rücken diese in den Fokus der nach wie vor hohen Nachfrage nach Core-Investments. Entsprechend stellten Projektentwickler mit rund 41 % die deutlich stärkste Verkäufergruppe. Durch die weiterhin hohe Nachfrage, gepaart mit knappem Angebot bei Core-Immobilien, blieben die Spitzenrenditen auf stabilem Niveau bei 4,90 % (Büro), 4,40 % (Einzelhandel) und 6,50 % (Lager/Logistik).

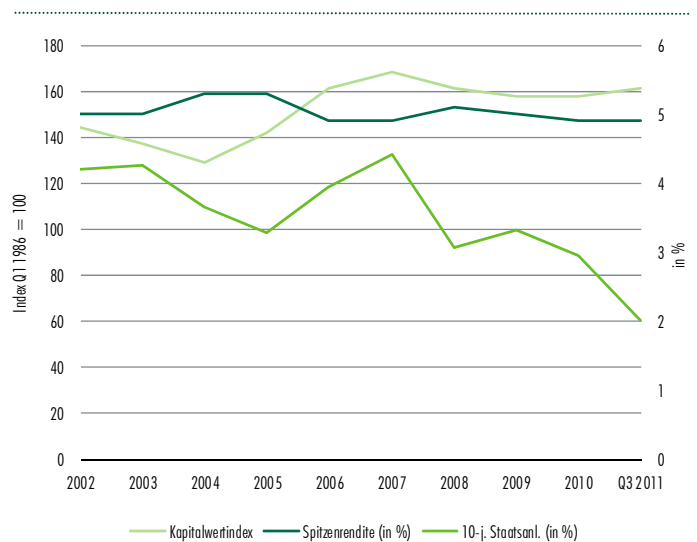
## PROGNOSE

CBRE rechnet auch in den Monaten Oktober bis Dezember 2011 mit einer fortwährenden Marktdynamik, ein Flächenumsatz leicht über 500.000 m<sup>2</sup> ist bis zum Jahresende abzusehen. Die sich abzeichnende Abkühlung der deutschen Wirtschaftsleistung wird sich zwangsläufig auch auf den Hamburger Büovermietungsmarkt auswirken. Anders als im letzten Rezessionsjahr 2009 hätten schwächere Umsatzvolumina – aufgrund einer deutlich niedrigeren spekulativen Fertigstellungspipeline – geringere Zuwächse beim Leerstand und ein robusteres Mietpreinsniveau zur Folge. Bei einem auch mittelfristig nicht besseren Zugang zu Projektfinanzierungen ist, angesichts zahlreicher nicht mehr zeitgemäßer Bürogebäude in weniger begehrten Neben- oder Randlagen, mit einem Fortbestand des Sockelleerstandes zu rechnen.

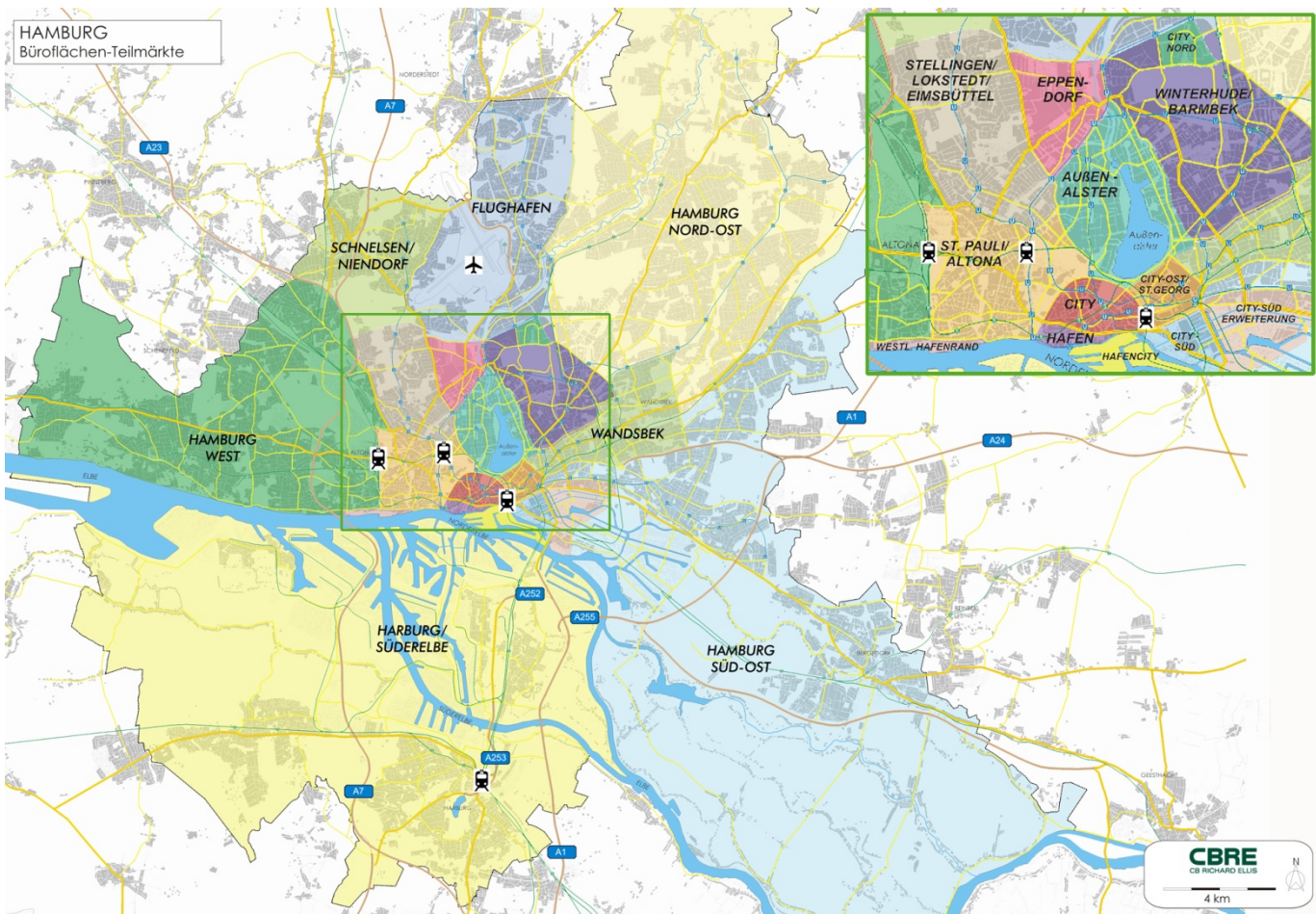
Büroflächenpipeline (Q4 2011-2013) nach Teilmärkten\* -Top 5-



Bürospitzenrendite, Kapitalwert und Benchmarkrendite



Teilmarkt	Kumulierter Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Fertigstellungen Q4 2011 – 2013 in m <sup>2</sup>	Leerstands- rate in %	Mietpreis- spanne in €/m <sup>2</sup> /Monat	Gewichtete Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup> /Monat
Außenalster	14.400	44.600	1,5	10,00 – 18,50	16,54
City	102.100	124.000	8,2	10,00 – 23,00	17,57
City-Nord	9.000	34.400	2,3	5,50 – 12,00	k. A.
City-Ost/St. Georg	12.000	10.200	6,5	8,00 – 15,50	13,73
City-Süd	42.600	22.500	16,8	7,00 – 14,00	11,61
City-Süd-Erweiterung	1.000	3.000	14,1	5,50 – 11,00	9,31
Eppendorf	5.000	0	7,3	8,00 – 14,00	12,80
Flughafen	9.400	500	6,0	6,50 – 12,50	8,07
Hafen	10.600	24.900	11,8	9,00 – 20,50	14,82
HafenCity	29.800	82.400	13,6	13,00 – 22,50	18,01
Hamburg-Nord/Ost	2.800	27.400	5,2	9,00 – 12,00	k. A.
Hamburg-Süd/Ost	8.900	2.200	9,2	6,00 – 11,00	7,80
Hamburg-West	23.200	19.000	7,4	6,00 – 14,00	11,79
Harburg/Süderelbe	65.200	76.900	3,9	6,50 – 12,50	11,19
Schnelsen/Niendorf	0	0	5,2	7,00 – 12,50	k. A.
Stellingen/Lokstedt/Eimsbüttel	6.900	5.700	3,0	6,50 – 13,00	14,06
St. Pauli/Altona	14.300	31.800	5,4	8,00 – 19,50	13,86
Wandsbek	6.700	0	10,9	6,00 – 12,00	9,79
Westl. Hafenrand	9.900	0	5,5	12,00 – 20,00	17,86
Winterhude/Barmbek	11.200	15.400	6,4	8,00 – 13,00	10,81
<b>GESAMT</b>	<b>385.000</b>	<b>524.900</b>	<b>8,2</b>	<b>5,50 – 23,00</b>	<b>13,95</b>



**DEFINITIONEN****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 fertig gestellten 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 zwölf Monaten.

**Spitzenmiete**

Die Spitzenmiete gibt die höchste nachhaltig erzielbare Nominalmiete in €/m<sup>2</sup>/Monat in der jeweiligen Toplage 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.

**Gewichtete Durchschnittsmiete**

Die gewichtete Durchschnittsmiete repräsentiert die mit den vermieteten Flächen gewichtete Durchschnittsmiete für eine abgegrenzte Region. Grundlage sind alle abgeschlossenen Mietverträge innerhalb eines Jahres. Zur Ermittlung einer gewichteten Durchschnittsmiete sollten grundsätzlich mindestens zehn Mietverträge im bezogenen Markt- und Berichtszeitraum abgeschlossen worden sein um somit als Basis herangezogen werden können.

Bei der Anmietung von vorsteuerabzugsfähigen Unternehmen verstehen sich Mietpreise zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Bei Anmietungen von mehrwertsteuerbefreiten Unternehmen beinhaltet der Mietpreis eventuell eine Ausgleichszahlung in variabler Höhe für die nicht mögliche Gegenrechnung der vom Vermieter geleisteten Vorsteuer für Dienstleistungen zur Errichtung bzw. Herrichtung der Mietsache.

**Spitzenrendite**

Die Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) zeigt das Verhältnis von den anfänglichen jährlichen Nettomieteinnahmen (Miete abzüglich nicht umlagefähige Kosten) zur Gesamtinvestitionssumme (Kaufpreis plus Erwerbsnebenkosten = Bruttokaufpreis), ausgedrückt in Prozent, erzielbar in der jeweiligen Toplage in einem Gebäude mit erstklassiger Ausstattung, welches zu Marktkonditionen voll vermietet ist. Sie basiert sowohl auf den in einem Zeitraum getätigten Kaufvertragsabschlüssen, als auch auf der Marktübersicht der Investmentabteilungen vor Ort.

**Disclaimer 2011 CB Richard Ellis**

Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Wir zweifeln nicht an ihrer Richtigkeit, haben sie jedoch nicht überprüft. Wir übernehmen dafür keine Gewähr und geben weder eine Garantie ab noch machen wir Zusicherungen. Es obliegt Ihnen, ihre Richtigkeit und Vollständigkeit unabhängig zu bestätigen. Alle in Ansatz gebrachten Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen oder Abschätzungen dienen ausschließlich als Beispiele und stellen weder die aktuelle noch die künftige Marktentwicklung dar. Diese Informationen sind ausschließlich zum Gebrauch durch die Kunden der CB Richard Ellis GmbH bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der CB Richard Ellis GmbH vervielfältigt werden.

Für weitere Informationen:

**AGENCY KONTAKT**

Heiko Fischer  
Managing Director,  
Head of Agency Hamburg  
CB Richard Ellis  
Neuer Wall 77  
20354 Hamburg  
t: + 49 40 808020 0  
e: heiko.fischer@cbre.com

**RESEARCH KONTAKTE**

Dr. Jan Linsin  
Director,  
Head of Research Germany  
CB Richard Ellis  
WestendDuo  
Bockenheimer Landstr. 24  
60323 Frankfurt/M.  
t: + 49 69 170077 663  
e: jan.linsin@cbre.com

Franz Weber  
Analyst,  
Hamburg Research  
CB Richard Ellis  
Neuer Wall 77  
20354 Hamburg  
t: + 49 40 808020 38  
e: franz.weber@cbre.com