

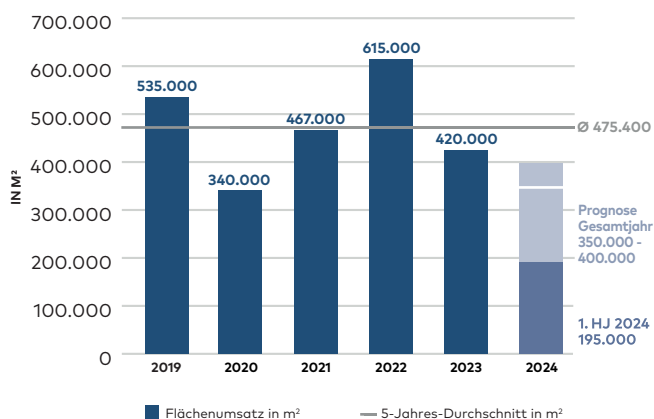
Büromarkt Hamburg

1. HALBJAHR/2024

FAST FACTS

Flächenumsatz	195.000 m ²
Leerstand	648.000 m ²
Leerstandsquote	4,9%
Spitzenmiete	33,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	19,70 €/m ²

FLÄCHENUMSATZ



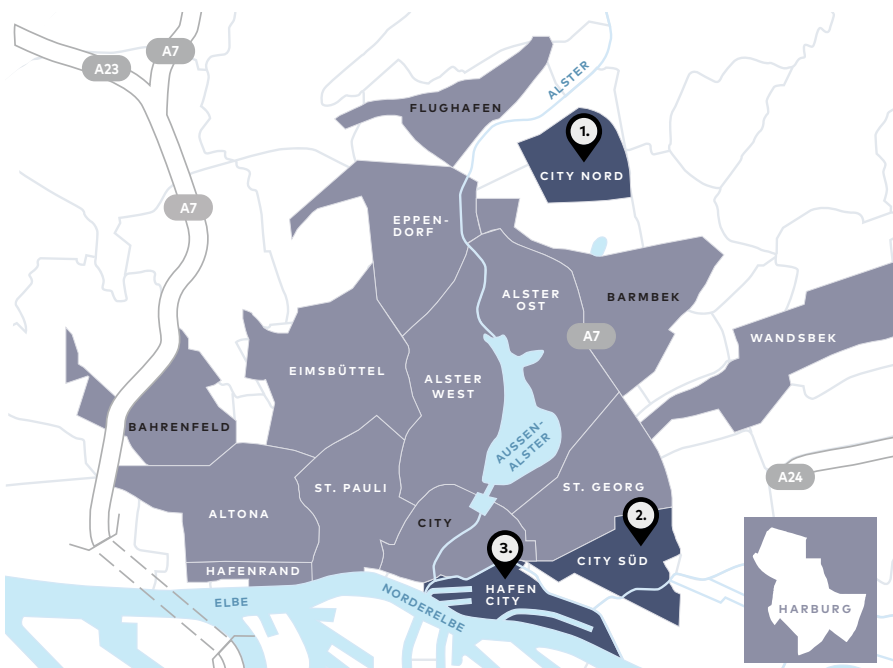
Der Markt im Überblick

Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte im ersten Halbjahr 2024 einen Flächenumsatz von 195.000 m². Auch wenn das Halbjahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr um rund 32.000 m² geringer ausfällt, bleibt die Nachfrage insbesondere nach zeitgemäßen Büroflächen weiterhin hoch – wie bereits in den letzten Monaten zu beobachten jedoch nur, wenn auch die Lage, Zustand sowie Ausstattungsstandard qualitativ hochwertig sind.

Die nach wie vor zurückgehenden Neubauentwicklungen führen den Fokus weiter stark auf den Bestand. Der Bestand muss sich enorm den neuen Marktanforderungen stellen, denn die Nachfrage konzentriert sich mehr denn je auf Büroflächen, die modernsten Anforderungen gerecht werden. Wenn Bestandhalter und Vermieter sich mit ESG-Themen auseinandersetzen, werden auch entsprechende Mieten aufgerufen sowie gezahlt.

Die aktuell vorherrschenden Unsicherheiten bei geplanten Projektentwicklungen in Bezug auf mögliche Insolvenzen von Projektpartnern beeinflussen spürbar das Marktgeschehen. Verlässliche Projektpartner, eine hohe Eigenkapitalquote sowie eine gewisse Vorvermietungsquote sind maßgeblich für die Realisation von Neubauvorhaben. Diese Entwicklung führt dazu, dass zunehmend Eigennutzer auf dem Büromarkt aktiv sind. Gleichermäßen haben sich die Angebotsmieten für Neubaufächen aufgrund des Kostendrucks erhöht – hier ist die Bereitschaft der potenziellen Mieter aktuell aber noch überschaubar, diese hohen Büromieten auch zu bezahlen. In der Folge gibt es vermehrt Prolongationen, da kaum passende Flächen in den bevorzugten Lagen und zu angemessenen Mietpreisen im Neubausegment zu finden sind.

BÜROLAGEN HAMBURG



FLÄCHENUMSATZ / TOP-BÜROLAGEN

1. City Nord	21,3 %*
2. City Süd	18,6 %*
3. Hafencity	12,6 %*
City	12,0 %*
Bahrenfeld	11,3 %*
Flughafen	4,9 %*
Barmbek	2,8 %*
Sonstige Lagen	16,5 %*

*Anteil am Gesamtumsatz

Büromarkt Hamburg

1. HALBJAHR / 2024

Büromieten steigen perspektivisch

Die Durchschnitts- als auch die Spitzenmiete bewegen sich seit über einem Jahr auf einem sehr stabilen Niveau: Die Durchschnittsmiete liegt weiterhin bei 19,70 EUR/m². Im ersten Halbjahr wurden allein in Bahrenfeld über 30 Mietvertragsabschlüsse registriert – das hat zur stabilen Entwicklung der Mieten beigetragen. Die Spitzenmiete erreicht wie auch bereits zu Beginn des Jahres 33 EUR/m². Perspektivisch werden die Mieten steigen, da das Flächenangebot im Neubaubereich weiter sinken wird.

Ausblick: „Öffentliche Hand“ dominiert das Marktgeschehen

Der Gesamtflächenumsatz 2024 bewegt sich voraussichtlich zwischen 350.000 und 400.000 m², was nach 2020 das zweitschlechteste Jahresergebnis der letzten Jahre darstellen würde. Dabei wird die Leerstandsquote etwas steigen. Transaktionen seitens der Stadt Hamburg werden noch einmal zunehmen – geschätzt wird auf die „Öffentliche Hand“ bis Ende 2024/Mitte 2025 ein Großteil des Gesamtflächenumsatzes entfallen. Aber auch Großgesuche außerhalb der städtischen Akteure werden den Markt in den kommenden Monaten prägen.

„Nutzer über 1.000 m² ziehen zunehmend attraktive Gesamtpakete in Stadtteilen außerhalb der City in Betracht, die über eine gute Infrastruktur verfügen und hohe Flächenqualitäten aufweisen.“

GORDON BERACZ // TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

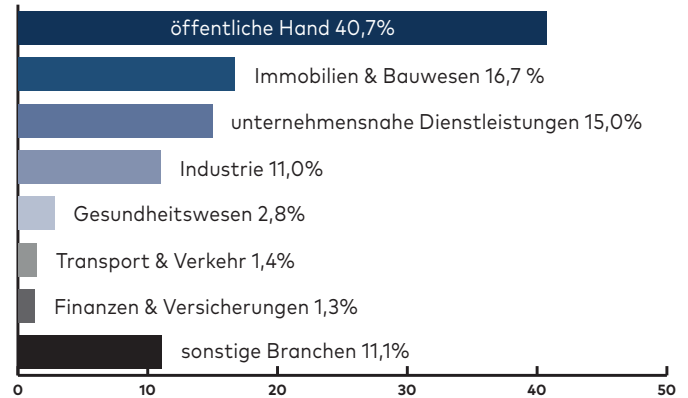
AUSBLICK 2024

Flächenumsatz	→	Untervermietung	↑
Nachfrage	→	Durchschnittsmiete	→
Leerstand	↗	Spitzenmiete	→
		Projektpipeline	↓

Hinweis: Stand der Daten: 27.06.2024

Bei der Datenrecherche und Reporterstellung gehen wir mit größter Sorgfalt vor. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung & Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Es gelten unsere AGBs, nachzulesen unter www.robertcspies.de. Kopien / Veröffentlichungen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG“. Alle Rechte vorbehalten. **Quellen:** eigene Daten Robert C. Spies. Berechnungen erfolgen nach den Standards der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Die Datengrundlage wurde nicht um Steuerschädlinge (brutto-netto) bereinigt. **Anmerkung:** Die Spitzenmiete repräsentiert den Mittelwert (Median) aus den teuersten 3 Prozent bis 5 Prozent der Vermietungen eines Jahres. In der Regel handelt es sich um Core Immobilien (Neubau Erstbezug bzw. saniert und modernisierter Bestand mit bester Ausstattung). Der Wert liegt damit unterhalb der maximal erzielten Höchstmiete. Robert C. Spies Gewerbe & Investment GmbH & Co. KG, Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg

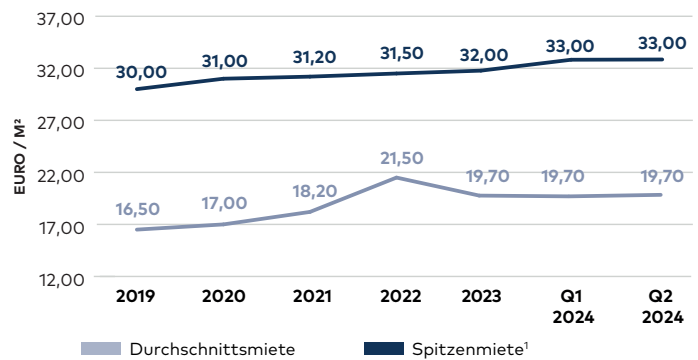
TOP BRANCHEN



ZAHL DES QUARTALS

14,1% Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum fällt das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2024 um 14,1 Prozent geringer aus.

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



IHRE ANSPRECHPARTNER

Maite Brackmann

RESEARCH

T 0421 173 93-90

M 0160 977 106 83

E m.brackmann@robertcspies.de

Gordon Beracz

TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

T 040 325 09 19-703

M 0174 187 3313

E g.beracz@robertcspies.de