

Büromarkt Hamburg

Q1/2023

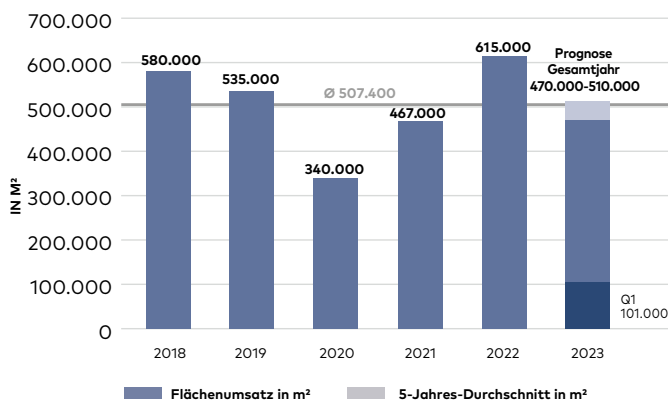
FAST FACTS

Flächenumsatz	101.000 m ²
Leerstand	527.100 m ²
Leerstandsquote	4,0%
Spitzenmiete ¹	27,80 €/m ²
Durchschnittsmiete	17,50 €/m ²

Der Markt im Überblick

Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte im ersten Quartal einen Flächenumsatz von 101.000 m². Die Nachfrage nach zeitgemäßen Büros ist ungebrochen hoch – insbesondere in den sehr gefragten Toplagen sind hochwertige Flächen und Neubauimmobilien kaum auf dem Markt verfügbar. Bei Großgesuchen ist die ESG-Thematik vermehrt ein Unterscheidungs- und Entscheidungsmerkmal. Dabei geht es neben der Gebäudeeffizienz auch um Mobilitätsfragen wie S-Bahn-Anbindung und E-Mobilität sowie die damit verbundenen Ladesäulen. Gleichzeitig wünschen sich potentielle Mieter Planungssicherheit und gehen verstärkt auf das Thema Indexmiete ein.

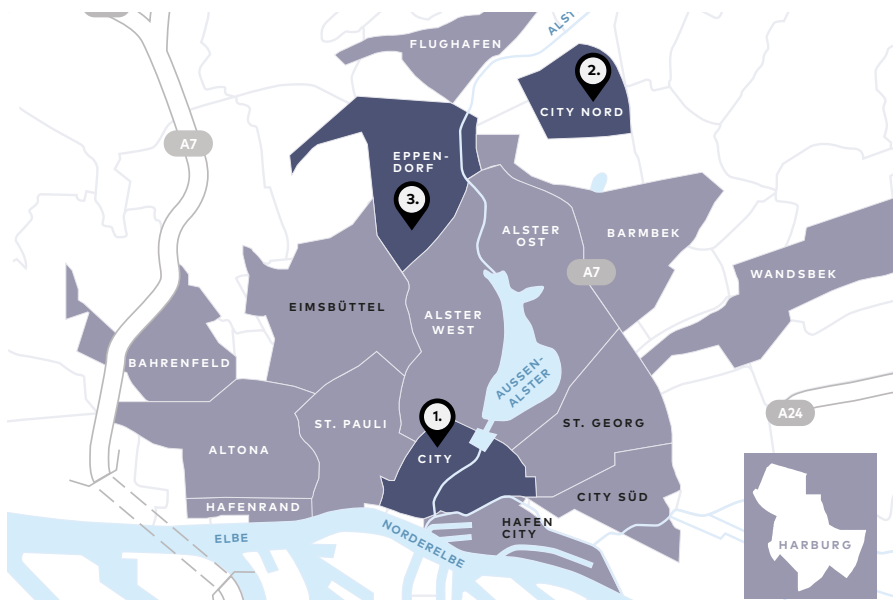
FLÄCHENUMSATZ



Untervermietungsquote weiter gestiegen

Unternehmen, die ihre „alten“ Flächen verlassen, verkleinern sich oftmals im Rahmen der Umsetzung eines modernen Bürokonzepts und vermieten ihre alten Flächen vermehrt unter bzw. nach. Dieser durch Untervermietungen entstandene „Markt im Markt“ wird im laufenden Jahr weiter an Bedeutung gewinnen. Unternehmen, die ihre Büroflächen vor Ablauf ihres ursprünglichen Mietvertrages reduzieren, nachvermieten und subventionieren diese Flächen in der Regel stark. Diese subventioniert angebotenen Untermietflächen stehen den hochpreisigen Bestandsflächen am Markt gegenüber, welche in der Folge gegenwärtig einem erhöhten Preisdruck ausgesetzt sind. Die aktuelle Entwicklung erfordert somit in der Regel eine intensive Beratung zwischen Mieter und Vermieter sowie Investitionen im Bestand, wenn es einen Mieterwechsel oder eine Vertragsverlängerung gibt.

BÜROLAGEN HAMBURG



FLÄCHENUMSATZ / TOP-BÜROLAGEN

1. City	18,4 %*
2. City Nord	11,8 %*
3. Eppendorf	11,4 %*
St. Georg	7,9 %*
City Süd	7,5 %*
Eimsbüttel	6,7 %*
Hafencity	5,3 %*
Übrige Lagen	31,0 %*

*Anteil am Gesamtumsatz

Büromarkt Hamburg

Q1/2023

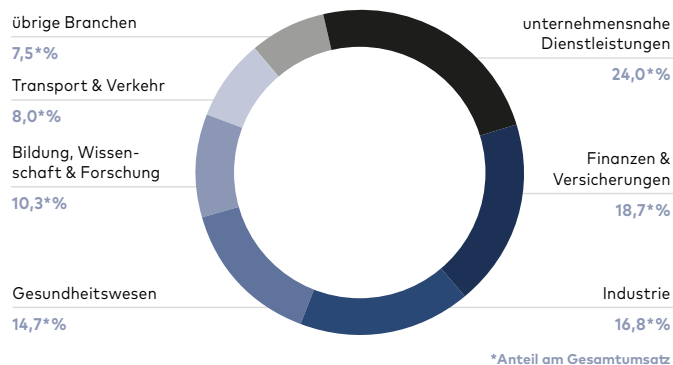
Durchschnittsmiete signifikant um 18,6 Prozent gesunken

Aufgrund der steigenden Untervermietungsquote ist sowohl die Durchschnittsmiete als auch die Spitzenmiete signifikant gesunken. Die Durchschnittsmiete ist in den ersten drei Monaten des Jahres um 4 EUR/m² bzw. um 18,6 Prozent gefallen und liegt aktuell bei 17,50 EUR/m². Die Spitzenmiete ist um 3,70 EUR/m² gesunken und beträgt jetzt 27,80 EUR/m². Dieser Trend wird sich in den kommenden drei Quartalen fortsetzen.

Ausblick: Flächenumsatz von ca. 500.000 m² für das Gesamtjahr erwartet

Der Gesamtflächenumsatz 2023 bewegt sich voraussichtlich auf dem Niveau des 5-Jahres-Durchschnitts und wird zwischen 470.000 und 510.000 m² liegen. Dabei wird die Leerstandsquote etwas steigen. Vor allem aber muss sich der Bestand den neuen Marktanforderungen rasant stellen.

TOP BRANCHEN



AUSBLICK 2023



Hinweis: Stand der Daten: 31.03.2023

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% bis 5% 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

(UN)WORT DES QUARTALS

INDEXMIETE

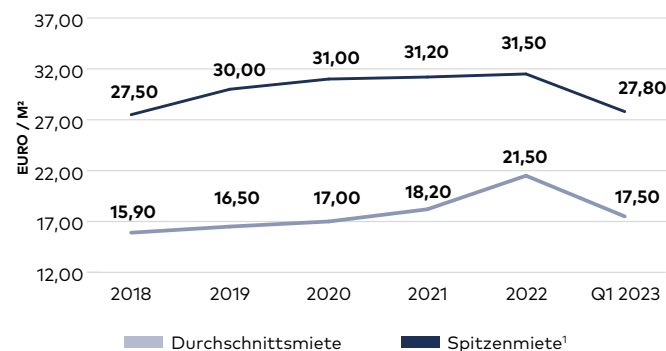
Mieter wollen Planungssicherheit. Deshalb besteht Akzeptanz für Mietzinserhöhung, aber nicht für eine unsicher kalkulierbare Indexmiete.

„Der Bestand muss sich rasant den neuen Marktanforderungen stellen.“

GORDON BERACZ

TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



IHRE ANSPRECHPARTNER

Peter Kaiser
Leitung Research
T 0421 173 93-78
M 0171 384 1889
E p.kaiser@robertcspies.de

Gordon Beracz
Teamleitung Bürovermietung
T 040 325 09 19-703
M 0174 187 3313
E g.beracz@robertcspies.de