

Büromarkt Hamburg

1. HALBJAHR / 2023

FAST FACTS

Flächenumsatz	227.000 m ²
Leerstand	553.500 m ²
Leerstandsquote	4,2%
Spitzenmiete ¹	28,70 €/m ²
Durchschnittsmiete	21,50 €/m ²

Der Markt im Überblick

Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte im ersten Halbjahr 2023 einen Flächenumsatz von 227.000 m². Die Nachfrage nach zeitgemäßen Büros ist ungebrochen hoch – insbesondere in den sehr gefragten Toplagen sind hochwertige Flächen kaum auf dem Markt verfügbar und hart umkämpft. Neubauimmobilien werden nur wenig realisiert, da sich u. a. Baugenehmigungen erheblich verzögern – Genehmigungszeiten für Nutzungsänderungen von aktuell 9-15 Monaten beeinflussen die Entscheidungen auf Eigentümer- und Nutzerseite signifikant. Selbst kapitalstarke Akteure üben sich derzeit stark in Zurückhaltung.

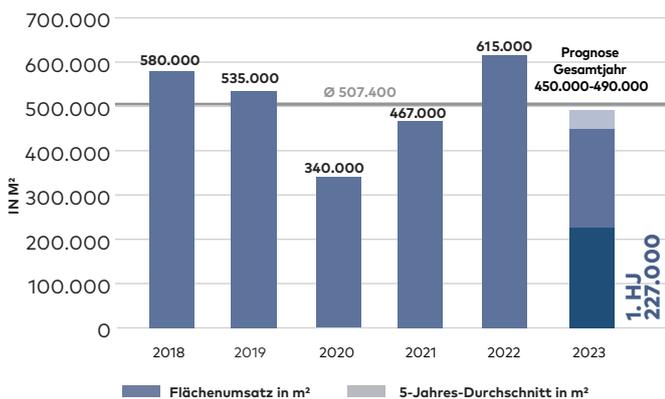
Die Vorlaufzeit bis zur Bezugsfähigkeit der Flächen wird immer länger, denn notwendige Umbaumaßnahmen dauern aufgrund von Fachkräftemangel deutlich länger oder Ausbaubudgets werden auf Eigentümerseite „eingedämpft“. Zudem versuchen viele Eigentümer ihre Flächen unverändert zu vermieten, was wiederum die Vermietungsquote verlangsamt.

Ferner fällt auf, dass das mobile Arbeiten und das Arbeiten im Homeoffice in einigen Unternehmensbereichen die Entwicklung verlangsamt haben. Damit verbunden ist der generelle gesellschaftliche Wandel spürbar, da immer mehr Menschen „nicht mehr nur leben, um zu arbeiten“.

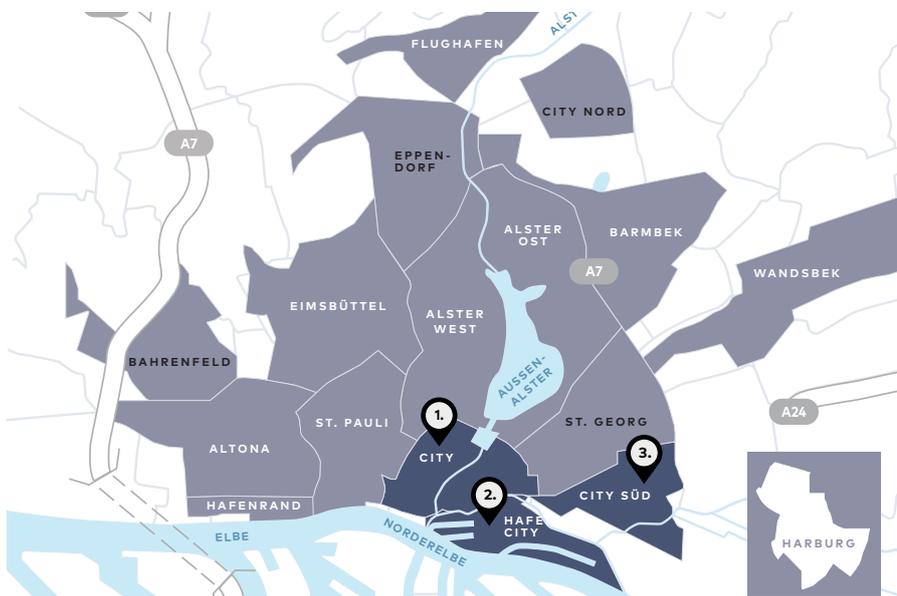
Durchschnittsmiete hat deutlich angezogen

Die Durchschnittsmiete ist wieder angestiegen und bewegt sich aktuell auf dem Niveau des Jahres 2022. In den letzten drei Monaten hat sie um 4,00 EUR/m² bzw. um 23 Prozent angezogen und liegt derzeit bei 21,50 EUR/m².

FLÄCHENUMSATZ



BÜROLAGEN HAMBURG



FLÄCHENUMSATZ / TOP-BÜROLAGEN

1.	City	24,0 %*
2.	Hafencity	13,8 %*
3.	City Süd	9,1 %*
	St. Georg	7,2 %*
	Eppendorf	6,7 %*
	City Nord	5,1 %*
	Bahrenfeld	4,5 %*
	Sonstige Lagen	29,6 %*

*Anteil am Gesamtumsatz

Büromarkt Hamburg

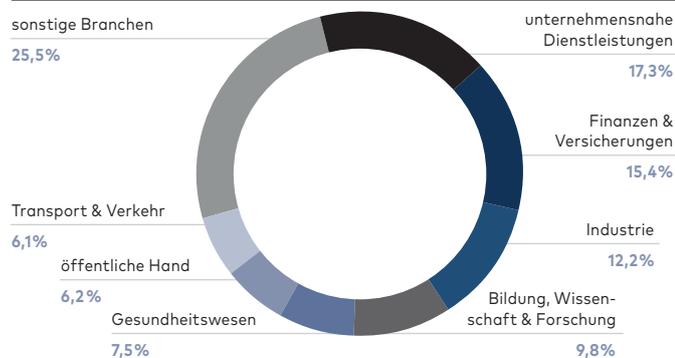
1. HALBJAHR / 2023

Die Spitzenmiete ist um 0,90 EUR/m² gestiegen und beträgt jetzt 28,70 EUR/m². Hintergrund für den Anstieg der Mieten ist die im zweiten Quartal wachsende Gewichtung von Teilmärkten wie der City und der Hafencity. Während im ersten Quartal rund 18 Prozent der Abschlüsse in der City registriert wurden, entfielen im zweiten Quartal rund 24 Prozent auf diese Bürolage. In der City werden weiterhin die höchsten Büromieten gezahlt. Auch in der Hafencity wurden mehr Abschlüsse registriert als zu Beginn des Jahres.

Ausblick: Flächenumsatz von bis zu 490.000 m² für das Gesamtjahr erwartet

Der Gesamtflächenumsatz 2023 bewegt sich voraussichtlich knapp unter dem Niveau des 5-Jahres-Durchschnitts und wird zwischen 450.000 und 490.000 m² liegen. Dabei wird die Leerstandsquote, die aktuell bei 4,2 Prozent liegt, etwas steigen. Der bereits in den letzten Monaten durch die steigende Untervermietungsquote entstandene „Markt im Markt“ wird im laufenden Jahr weiter an Bedeutung gewinnen. Vor allem aber muss sich der Bestand den neuen Marktanforderungen stellen.

TOP BRANCHEN



AUSBLICK 2023



Hinweis: Stand der Daten: 25.06.2023

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 Prozent bis 5 Prozent der Vermietungen eines Jahres. In der Regel handelt es sich um Core Immobilien (Neubau Erstbezug bzw. saniertes 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

ZAHL DES QUARTALS

9-15 MONATE

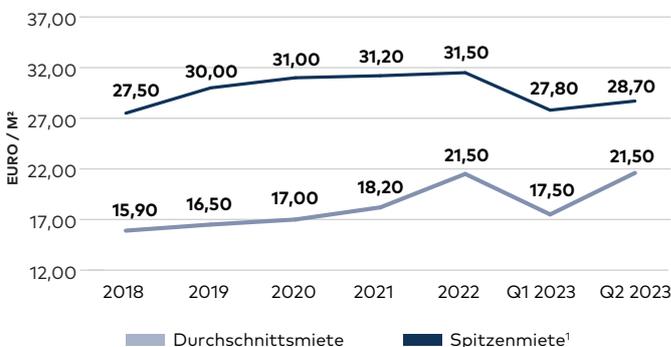
Die Genehmigungszeiten aus dem „öffentlichen Sektor“ verlängern sich stark und beeinflussen damit die Entscheidungen von Eigentümern und Nutzern.

„Die Dynamik der Vermietungsquote nimmt aufgrund von signifikant reduzierten Ausbaubudgets ab. Eigentümer forcieren mehr und mehr Vermietungen ohne Ausbauten und verlängern damit die Entscheidungsprozesse.“

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