

Büromarkt Hamburg

Q1 / 2022

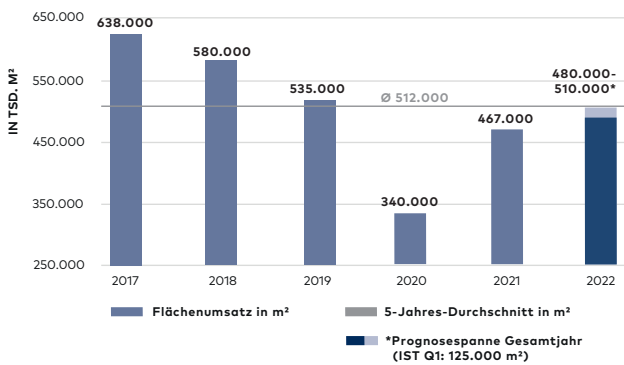
FAST FACTS

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Flächenumsatz | 125.000 m ² |
| Leerstand | 458.500 m ² |
| Leerstandsquote | 3,5 % |
| Spitzenmiete ¹ | 30,00 €/m ² |
| Durchschnittsmiete | 18,80 €/m ² |

Der Markt im Überblick

Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte im ersten Quartal einen Flächenumsatz von 125.000 m². Auffällig in diesem Zeitraum ist die Vielzahl der Mietverträge in der Größenklasse unter 1.000 m² – rund 80 Prozent der Abschlüsse entfielen auf das kleinteilige Segment. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der großvolumigen Deals gesunken. Das wird sich in den kommenden drei Quartalen aber noch einmal verschieben, da einige Großabschlüsse zeitnah anstehen. Diese werden auch eine Verschiebung der Stadtteilplatzierungen über den gesamten Markt bedingen.

FLÄCHENUMSATZ



Leerstände verringern sich vor allem in den Toplagen

Die im bundesweiten Vergleich niedrige Leerstandsquote von aktuell 3,5 Prozent unterstreicht die Anziehungskraft der Hansestadt als gefragter Bürostandort. Aufgrund von steigenden Baukosten und einer Material- sowie Fachkräfteknappheit verzögern oder verschieben sich Neubauprojekte zunehmend. Demzufolge werden Bestandsflächen wieder stärker vermietet und der Leerstand verringert sich vor allem in den gefragten Toplagen noch weiter. Aktuell betreffen die wenigen Leerstände daher insbesondere nicht mehr zeitgemäße und damit wenig marktgängige Altbestände.

BÜROLAGEN HAMBURG



FLÄCHENUMSATZ / TOP-BÜROLAGEN

- Hafencity** 34,4 %*
- City** 23,6 %*
- City Süd** 10,6 %*
- St. Georg** 6,7 %*
- Bahrenfeld** 5,7 %*
- Übrige Lagen** 19,0 %*

* Anteil am Gesamtumsatz

Büromarkt Hamburg

Q1 / 2022

Im Rahmen dieser Entwicklung gewinnen Revitalisierungsobjekte signifikant an Bedeutung. In Teilen gleicht der revitalisierte Bestand den fehlenden Neubau aus, sodass auch Investmentobjekte mit einem Sanierungsbedarf aktuell einen deutlichen Wertezuwachs auf dem Markt erfahren.

Durchschnittsmiete signifikant gestiegen

Aufgrund der Verzögerungen bei den Fertigstellungen zeichnen sich bei Bestandsimmobilien signifikante Mietpreissteigerungen ab. Die Durchschnittsmiete ist in den ersten drei Monaten des Jahres um 60 Cent/m² bzw. um 3,3 Prozent gestiegen und liegt aktuell bei 18,80 EUR/m². Dieser Trend wird sich im gesamten Jahr 2022 fortsetzen. Die Spitzenmiete ist leicht gesunken und beträgt jetzt 30,00 EUR/m². Bei den Bürolagen ist eine deutliche Konzentration der Nachfrage auf citynahe Flächen und Bürostandorte mit hervorragender Infrastruktur und Lagequalität zu beobachten.

80%

ZAHL DES QUARTALS

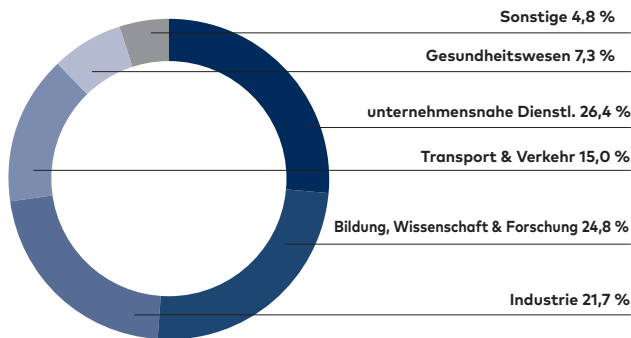
Anzahl der Abschlüsse unter 1.000 m² in Prozent.

„Revitalisierter Bestand ist aktuell der Gewinner.“

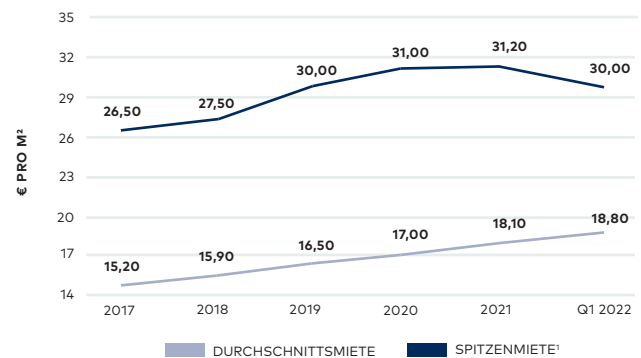
GORDON BERACZ

TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

TOP BRANCHEN



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



AUSBLICK 2022

Nachfrage Leerstand Ø Miete Spitzenmiete



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

Hinweis: Stand der Daten: 31.03.2022

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. sanierter und modernisierter Bestand mit bester Ausstattung). Der Wert liegt damit unterhalb der maximal erzielten Höchstmiere.