

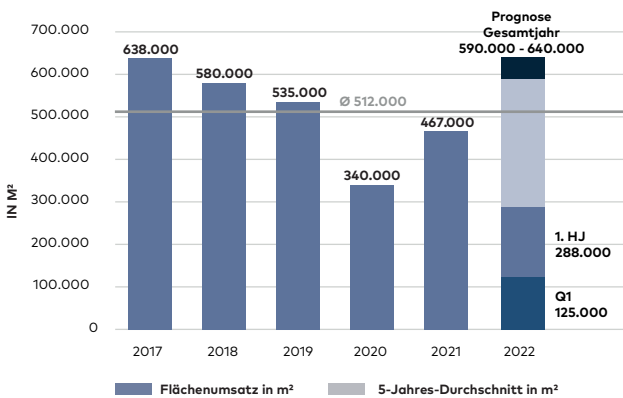
Büromarkt Hamburg

1. HALBJAHR / 2022

FAST FACTS

Flächenumsatz	288.000 m ²
Leerstand	452.000 m ²
Leerstandsquote	3,4 %
Spitzenmiete ¹	30,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	19,20 €/m ²

FLÄCHENUMSATZ



Der Markt im Überblick

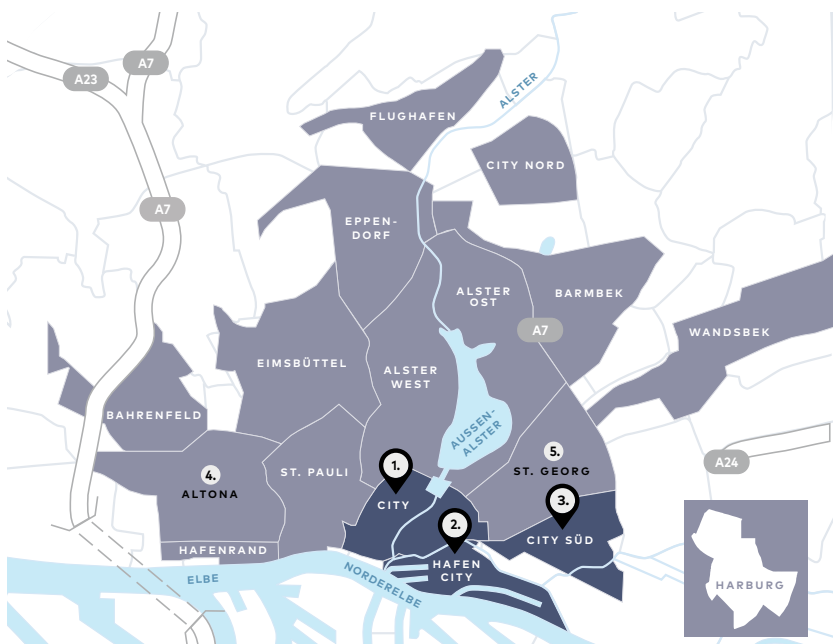
Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte im ersten Halbjahr 2022 einen Flächenumsatz von 288.000 m². Die Nachfrage nach zeitgemäßen, modernen Flächen ist ungebrochen hoch. Insbesondere das Angebot an größeren Flächen, die in den nächsten 12 bis 18 Monaten bezugsfähig sind, wird zunehmend limitierter. Hochwertige Flächen sind direkt vermietet. Die Vollvermietungen des Deutschlandhauses und der Hamburger Sparkasse verdeutlichen die starke Nachfragedynamik auf dem Büroflächenmarkt.

Grundsätzlich verzögert sich die Vorlaufzeit bis zur Bezugsfähigkeit der Flächen, denn notwendige Umbaumaßnahmen dauern aufgrund von Fachkräfte- und Materialmangel aktuell deutlich länger. Die Unternehmen wollen in der Regel kurzfristig anmieten, müssen durch den Nachfragedruck und den langen Vorlauf aber Kompromisse eingehen und auf Flächen zurückgreifen, die nicht zwingend umgebaut werden müssen.

Leerstände verringern sich weiter – Revitalisierungsobjekte vermehrt im Fokus

Die im bundesweiten Vergleich niedrige Leerstandsquote von aktuell 3,4 Prozent unterstreicht die Anziehungskraft der Hansestadt als gefragter Unternehmens- und Bürostandort. Bestandsflächen sind aufgrund verzögerter Neubauprojekte wieder deutlich stärker gefragt. Vor allem in den begehrten Toplagen mit einer guten Infrastruktur verknappen sich Büro-

BÜROLAGEN HAMBURG



FLÄCHENUMSATZ / TOP-BÜROLAGEN

1. **City** 36,5 %*
2. **Hafencity** 30,9 %*
3. **City Süd** 6,7 %*
4. **Altona** 3,4 %*
5. **St. Georg** 3,0 %*
6. **Übrige Lagen** 19,5 %*

* Anteil am Gesamtumsatz

Büromarkt Hamburg

1. HALBJAHR / 2022

flächen immer weiter, sodass die sinkende Tendenz bei den Leerständen anhalten wird. In diesem Zuge gewinnen Revitalisierungsobjekte signifikant an Bedeutung.

Mieten auf konstantem Niveau

Die Durchschnittsmiete ist im ersten Halbjahr 2022 um einen Euro/m² bzw. um 5,5 Prozent gestiegen und liegt aktuell bei 19,20 EUR/m². Ein leicht steigender Trend der Durchschnittsmiete wird sich fortsetzen. Die Spitzenmiete ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken, in den letzten sechs Monaten aber stabil bei 30,00 EUR/m² geblieben. Bei den Bürolagen ist eine deutliche Konzentration der Nachfrage auf Flächen in der City und der Hafencity zu beobachten.

Ausblick: 600.000 m²-Marke wird geknackt

Robert C. Spies geht von einem Fünf-Jahreshoch aus und prognostiziert einen Flächenumsatz für das Gesamtjahr 2022 von rund 600.000 m². Bei den Mieten ist insgesamt von einer stabilen Seitwärtsbewegung auszugehen.

46%

ZAHL DES QUARTALS

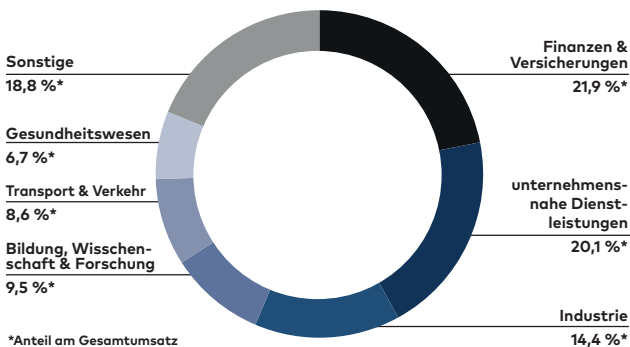
des Gesamtvolumens werden durch Großflächendeals über 5.000 m² abgebildet.

„Der Büromarkturnsatz in 2022 läuft klar auf ein 5-Jahreshoch zu.“

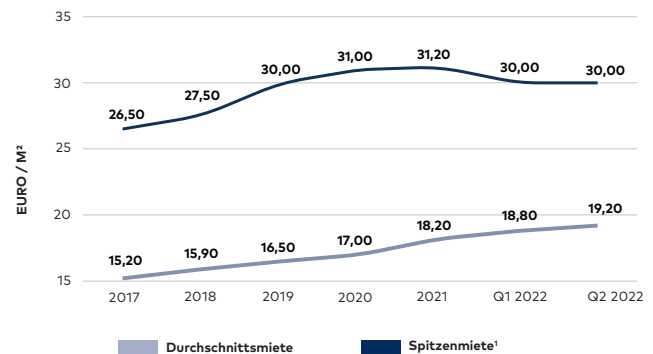
GORDON BERACZ

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: 28.06.2022

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 Steuerschuldlinge (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 Höchstmierte.