

# Büromarkt Hamburg

Q1 - Q3 / 2024

## FAST FACTS

Flächenumsatz	315.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	648.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	4,9%
Spitzenmiete	34,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	19,50 €/m <sup>2</sup>

## Der Markt im Überblick

Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte in den ersten drei Quartalen 2024 einen Flächenumsatz von 315.000 m<sup>2</sup>. Insbesondere die letzten drei Monate waren sehr dynamisch, sodass das aktuelle Quartalsergebnis im Vergleich zum Vorjahr um rund 33.000 m<sup>2</sup> höher ausfällt. Die Nachfrage nach zeitgemäßen Büroflächen ist weiterhin hoch – ausschlaggebend für eine Anmietung sind nach wie vor Lage, Zustand sowie ein qualitativ hochwertiger Ausstattungsstandard.

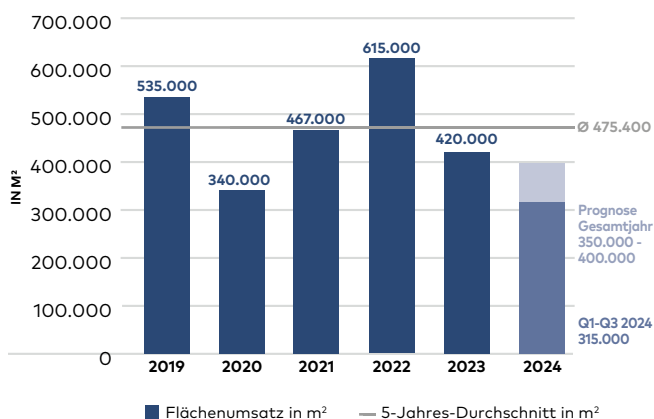
## „Öffentliche Hand“ dominiert das Marktgeschehen

Fast jeder zweite Quadratmeter geht auf eine Anmietung durch die öffentliche Hand zurück – denn diese dominiert mit rund 46 Prozent des Gesamtflächenumsatzes das Marktgeschehen. Die Transaktionen seitens der Stadt Hamburg werden perspektivisch noch einmal zunehmen. Geschätzt wird, dass auf die „Öffentliche Hand“ bis Mitte 2025 weiterhin ein Großteil des Gesamtflächenumsatzes entfallen. Aber auch diverse Großgesuche außerhalb der städtischen Akteure werden in den kommenden Monaten erwartet.

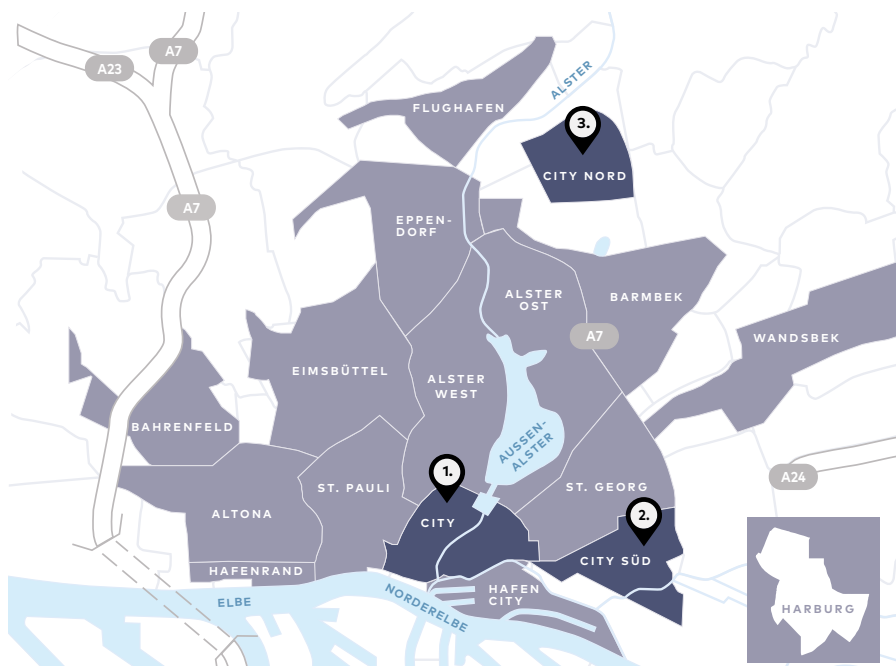
## Ausblick Gesamtjahr 2024

Die Prognose aus dem Jahresbericht 2023 wird sich bestätigen und der Gesamtflächenumsatz 2024 wird voraussichtlich etwa 400.000 m<sup>2</sup> erreichen. Das wäre nach 2020 zwar das zweit schlechteste Jahresergebnis der letzten Jahre, jedoch bleibt die dynamische Nachfragesituation unverändert bestehen.

## FLÄCHENUMSATZ



## BÜROLAGEN HAMBURG



## FLÄCHENUMSATZ / TOP-BÜROLAGEN

1. City	20,1%*
2. City Süd	17,3%*
3. City Nord	13,4%*
Hafencity	11,3%*
St. Pauli	8,2%*
Bahrenfeld	7,9%*
Flughafen	4,1%*
Sonstige Lagen	17,7%*

\*Anteil am Gesamtumsatz

# Büromarkt Hamburg

Q1 - Q3/2024

## Spitzenmiete für Neubauf Flächen gestiegen

Die geringe Anzahl an Neubautwicklungen lenkt den Fokus weiter stark auf den Bestand. Dieser muss sich heute mehr denn je den neuen Marktanforderungen stellen, denn die Nachfrage konzentriert sich nahezu ausschließlich auf Büroflächen, die modernsten Anforderungen gerecht werden. Die bereits seit Jahresbeginn vorherrschenden Unsicherheiten bei geplanten Projektentwicklungen in Bezug auf mögliche Insolvenzen von Projektpartnern beeinflussen weiter das Marktgeschehen. Verlässliche Projektpartner, eine hohe Eigenkapitalquote sowie eine gewisse Vorvermietungsquote sind maßgeblich für die Realisierung von Neubaufvorhaben. In der Folge sind zunehmend Eigennutzer auf dem Büromarkt aktiv. Gleichzeitig haben sich die Angebotsmieten für Neubauf Flächen aufgrund des Kostendrucks erhöht – hier ist die Bereitschaft der potenziellen Mieter aktuell gering, diese hohen Büromieten auch zu bezahlen. So gibt es aktuell vermehrt Prolongationen, da kaum passende Flächen in den bevorzugten Lagen und zu angemessenen Mietpreisen im Neubausegment zu finden sind.

Während sich die Durchschnittsmiete mit aktuell 19,50 EUR/m<sup>2</sup> stabil zeigt, hat die Spitzenmiete in den letzten drei Monaten deutlich um 1,50 EUR/m<sup>2</sup> angezogen und liegt bei 34,50 EUR/m<sup>2</sup>.

**„Homeoffice kommt in der Wirklichkeit an. Unternehmen fossieren vermehrt eine Rückkehr der Mitarbeitenden ins Büro, um den lahrenden Kommunikationsprozessen entgegenzuwirken.“**

GORDON BERACZ // TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

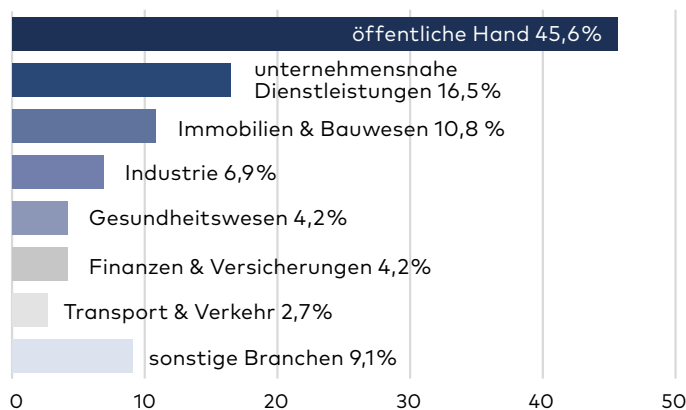
## AUSBLICK 2024

Untervermietung		Durchschnittsmiete	
Nachfrage		Spitzenmiete	
Leerstand		Projektpipeline	

### Hinweis: Stand der Daten: 26.09.2024

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](http://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. sanierter 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

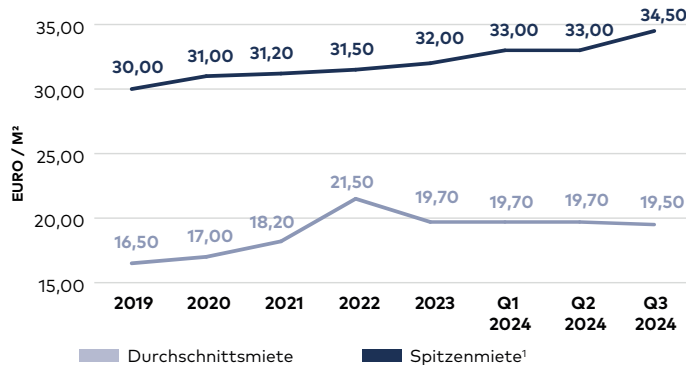


## ZAHLE DES QUARTALS



Fast jeder zweite Quadratmeter wird an die öffentliche Hand vermietet.

## SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



## IHRE ANSPRECHPARTNER

### Maite Brackmann

RESEARCH

T 0421 173 93-90

M 0160 977 106 83

E [m.brackmann@robertcspies.de](mailto:m.brackmann@robertcspies.de)

### Gordon Beracz

TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

T 040 325 09 19-703

M 0174 187 3313

E [g.beracz@robertcspies.de](mailto:g.beracz@robertcspies.de)