

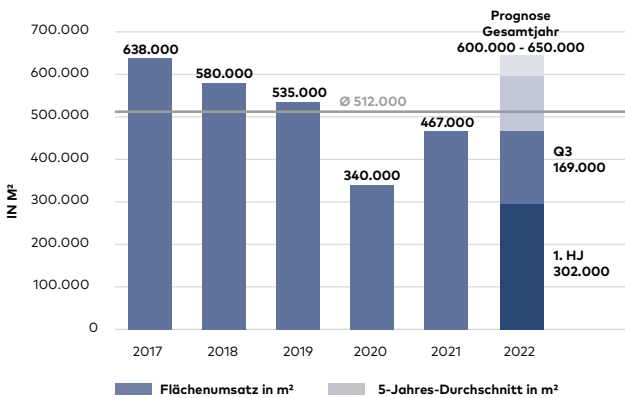
# Büromarkt Hamburg

Q1 - Q3/2022

## FAST FACTS

Flächenumsatz	471.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	412.100 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	3,1 %
Spitzenmiete <sup>1</sup>	30,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	20,40 €/m <sup>2</sup>

## FLÄCHENUMSATZ



## Der Büromarkt im Überblick

Der Hamburger Büroflächenmarkt erzielte in den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 einen Flächenumsatz von 471.000 m<sup>2</sup>. Damit wurde bereits jetzt das Gesamtergebnis aus 2021 übertroffen – und gegenüber dem vergleichbaren Quartalsergebnis aus dem Vorjahr ist der Flächenumsatz sogar um 28 % angestiegen.

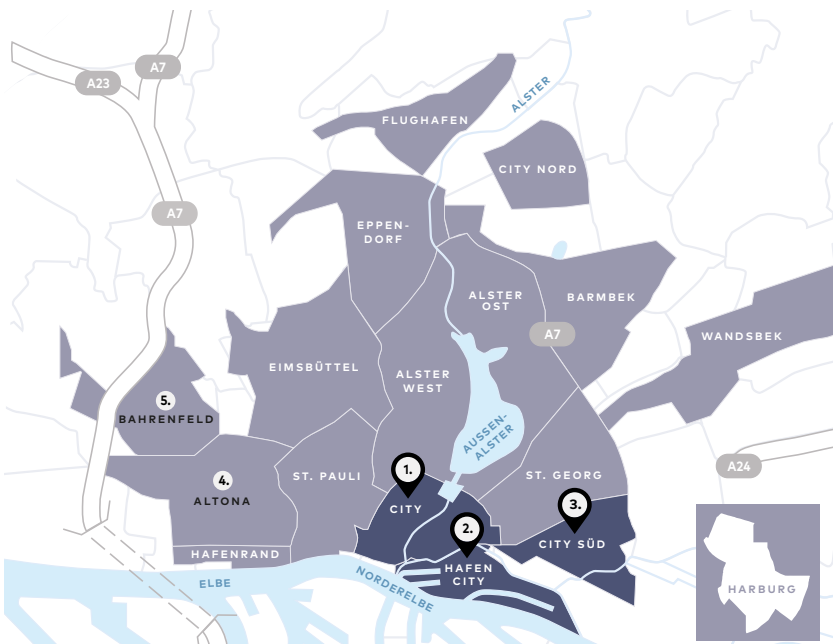
Eine ungebrochen hohe Nachfrage nach zeitgemäßen Büros prägte auch das dritte Quartal. Hochwertige Flächen sind direkt vermietet. Insbesondere das Angebot an größeren Flächen, die in den nächsten ca. 15 Monaten bezugsfähig sind, bleibt limitiert. Grundsätzlich verzögert sich die Vorlaufzeit bis zur Bezugsfähigkeit, denn notwendige Umbaumaßnahmen dauern aufgrund von Fachkräfte- und Materialmangel deutlich länger. Demzufolge müssen Unternehmen vermehrt Kompromisse eingehen oder auf Flächen zurückgreifen, die nicht zwingend umgebaut werden müssen.

In den Fokus rückt auch das Thema der Energieversorgung: Steigende Nebenkosten und vorhandene Energieträger werden stärker hinterfragt – zukünftig werden bis zu 25 % höhere Nebenkosten auf die Mieter zukommen.

## Revitalisierungsobjekte kompensieren fehlenden Neubau

Die niedrige Leerstandsquote ist weiter gesunken auf 3,1 %. Bestandsflächen sind aufgrund des fehlenden Neubauvolumens stark gefragt, vor allem in Toplagen mit einer guten Infrastruktur. Ebenso gewinnen Revitalisierungsobjekte signifikant an Bedeutung.

## BÜROLAGEN HAMBURG



## FLÄCHENUMSATZ / TOP-BÜROLAGEN

1.	<b>City</b>	28,0 %*
2.	<b>Hafencity</b>	24,0 %*
3.	<b>City Süd</b>	16,0 %*
4.	<b>Altona</b>	6,5 %*
5.	<b>Bahrenfeld</b>	6,0 %*
6.	<b>Übrige Lagen</b>	19,5 %*

\* Anteil am Gesamtumsatz

# Büromarkt Hamburg

Q1 - Q3/2022

In der Folge haben die Mieten für Bestandsimmobilien angezogen. Die Durchschnittsmiete ist innerhalb der letzten drei Monate um 6,2 % gestiegen und liegt aktuell bei 20,40 EUR/m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete zeigt eine Seitwärtsbewegung mit minimalem Aufwärtstrend.

Bei den Bürolagen ist eine Konzentration der Nachfrage auf citynahe Flächen und Bürostandorte mit hervorragender Infrastruktur zu erkennen. Auf die City-Süd entfällt ein größerer Anteil des registrierten Flächenumsatzes, da hier im dritten Quartal der größte Abschluss über 40.000 m<sup>2</sup> durch Dataport, dem IT-Dienstleister für die öffentliche Verwaltung, generiert wurde. Zweitgrößter Abschluss war eine Anmietung über ca. 15.000 m<sup>2</sup> durch das Tabakunternehmen Reemtsma in der Marzipanfabrik, bei der Robert C. Spies beratend tätig war.

## Ausblick: Rekordverdächtiges Gesamtjahr

Robert C. Spies prognostiziert für das Gesamtjahr 2022 einen Flächenumsatz, der deutlich über dem Fünf-Jahresdurchschnitt und auch über dem Rekordjahr 2017 mit damals erzielten 638.000 m<sup>2</sup> liegen wird.

## ZAHL DES QUARTALS

# 471.000 M<sup>2</sup>

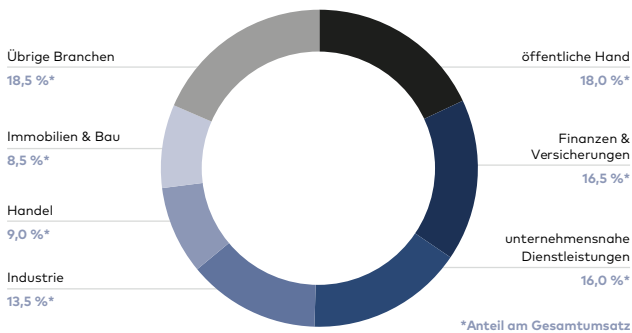
Mit dem Flächenumsatz von 471.000 m<sup>2</sup> konnte bereits nach drei Quartalen der Gesamtflächenumsatz vom Vorjahr 2021 übertroffen werden.

## „Die Leerstandsquote wird bis Ende 2022 auf unter 3 % sinken.“

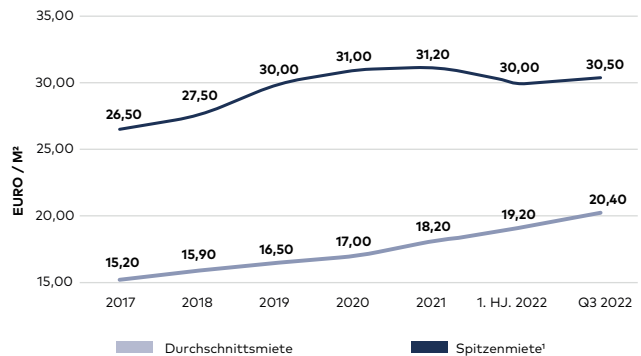
## GORDON BERACZ

TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

## TOP BRANCHEN



## SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETE



## 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: 27.09.2022

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](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% 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.