

G&B Marktbericht Immobilien

Gewerbe | Bürovermietung

2023/Q1-2

Hamburg



Bild: © Grossmann & Berger GmbH

Pandemiebedingter Nachholeffekt wird schwächer

Der Nachholbedarf aus dem vergangenen Jahr ebte zum Ende des 1. Halbjahres spürbar ab. Insbesondere das Umsatzvolumen im Flächensegment über 5.000 m² hat sich im Vorjahresvergleich halbiert. Stattdessen wurde bei einem Plus von knapp 10% eine stärkere Dynamik im Segment bis 1.000 m² registriert. Es waren somit in der ersten Jahreshälfte vor allem mittelständische Unternehmen aktiv. Insgesamt blieb der Hamburger Bürovermietungsmarkt hinter dem guten Ergebnis des umsatzstarken Vorjahreszeitraums zurück. Der Flächenumsatz sank von 305.000 m² auf 230.000 m² um -25%.

Spitzenmiete konstant – Durchschnittsmiete gibt nach

Mit 34,50 €/m² mtl. zeigte sich die nachhaltig erzielte Spitzenmiete gegenüber dem Vorquartal stabil, während die Durchschnittsmiete mit 20,90 €/m² mtl. um 10 Cent nachgab. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022 stiegen die Werte für die Spitzenmiete um +6,2% und für die Durchschnittsmiete um +1,5%.

Leerstandsrate seit Jahresbeginn konstant bei 4 Prozent

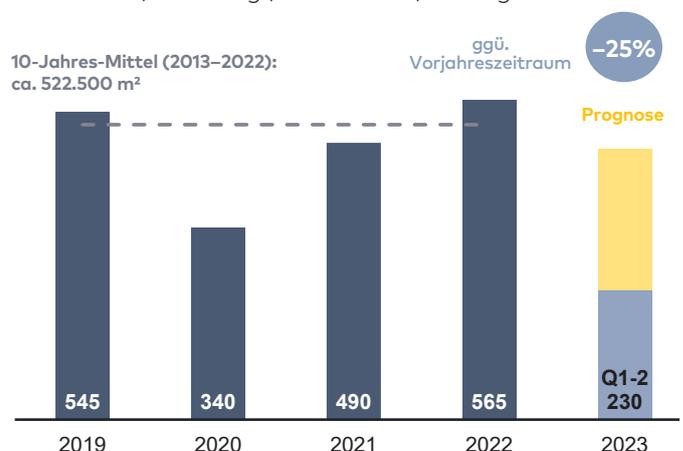
Das kurzfristig zur Verfügung stehende Flächenangebot hat sich im Vorjahresvergleich um rund 9% auf ein Volumen von 575.000 m² erhöht. Die Leerstandsrate lag zum Ende des 2. Quartals bei 4% und blieb damit, aufgrund des gestiegenen Flächenbestands, seit Jahresanfang konstant. Damit unterscheidet sich die Entwicklung am Hamburger Markt deutlich von dem Trend in den USA, wo in Städten wie San Francisco derzeit mehr als ein Viertel der Flächen leer stehen. Die Pipeline für Neubauprojekte ist gut gefüllt. Ende Juni betrug das Fertigstellungsvolumen für 2024 rund 218.000 m² bei 20 Projekten. Die Vorvermietungsquote lag bei 72%. In 2025 wird das Projektvolumen voraussichtlich auf 266.000 m² anwachsen. Knapp die Hälfte der Bürofläche wird spekulativ gebaut.

Andreas Rehberg | Sprecher der Geschäftsführung

>> Drei Jahre nach Ende der Corona-Lockdowns hat sich in Hamburg in den meisten Unternehmen eine neue Normalität eingestellt. Anders als in Städten wie New York oder San Francisco sind hier zu Lande die Mitarbeiter wieder ins Büro zurückgekehrt. Gearbeitet wird inzwischen sowohl im Büro als auch an einem Tag oder mehr im Homeoffice. Wir stellen fest, dass sich die Unternehmen perspektivisch verkleinern. Das Büro an sich als Zentrum des wirtschaftlichen Handels wird dabei aber nicht grundsätzlich in Frage gestellt. <<

Flächenumsatz

2019–2023 | Hamburg | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Bürovermietung

Hamburg | Key Facts

2023/Q1-2



Top Abschlüsse

2023/Q1-2 | Hamburg | Auswahl

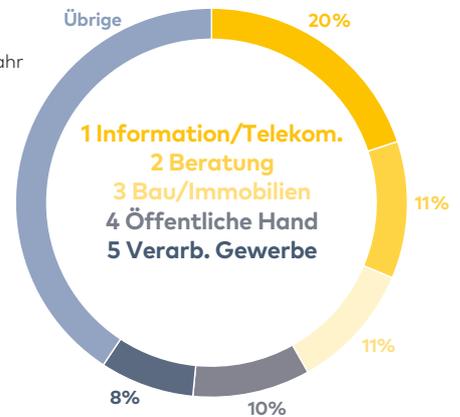
- 1 | RTL/Gruner & Jahr | ca. 17.200 m²**
„Marquard & Bahls Zentrale“ | Hafencity
- 2 | Hamburgische Bürgerschaft | ca. 9.900 m²**
„Haus der Bürgerschaft“ | Alter Wall 38 | City
- 3 | Deutsche GigaNetz | ca. 7.300 m²**
„TRIIO Hamburg“ | Willy-Brandt-Straße 63-65 | City
- 4 | IUBH Internationale Hochschule | ca. 6.800 m²**
„Zeughaus“ | Christoph-Probst-Weg 26-31 | Eppendorf
- 5 | Telefonica Germany | ca. 6.700 m²**
„Tichelhaus“ | Willy-Brandt-Straße 69 | City

Umsatzstarke Branchen

2023/Q1-2 | Hamburg | Flächenumsatz nach Branchen

Top-5-Branchen
Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 | 45.800 m²**
+13%
- 2 | 26.200 m²**
+11%
- 3 | 24.200 m²**
-33%
- 4 | 22.300 m²**
+50%
- 5 | 17.900 m²**
-47%



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Marktausblick | Büro

Zurückhaltende Nachfrage infolge der Konjunkturabkühlung

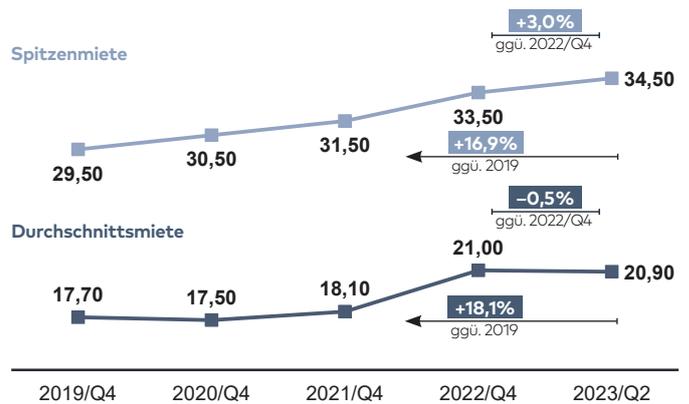
Flächenumsatz: Die Konjunktur hatte sich zuletzt merklich abgekühlt. Die Experten rechnen für das Gesamtjahr 2023 mit einem leichten Negativwachstum. Größtes Hemmnis für die Entwicklung ist dabei die restriktive Geldpolitik. Die abflauende Dynamik spiegelt sich zur Jahresmitte in einer verhalteneren Büroflächennachfrage wider. Aller Voraussicht nach wird der Hamburger Flächenumsatz bis zum Jahresende ein Ergebnis unterhalb der Marke von 500.000 m² erreichen.

Mieten: Die gute Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen wird perspektivisch anhalten. Da der Hamburger Markt über ein gutes Angebot in diesem Segment verfügt, wird für die kommenden Monate mit einer weitgehenden Stabilisierung der Mieten auf dem gegenwärtigen Niveau gerechnet.

Flächenangebot: Der Leerstand könnte bis Mitte 2024 deutlich zunehmen, vor allem auch an den Backoffice-Standorten.

Büromieten

2019-2023/Q2 | Hamburg | in €/m² mtl. nettokalt



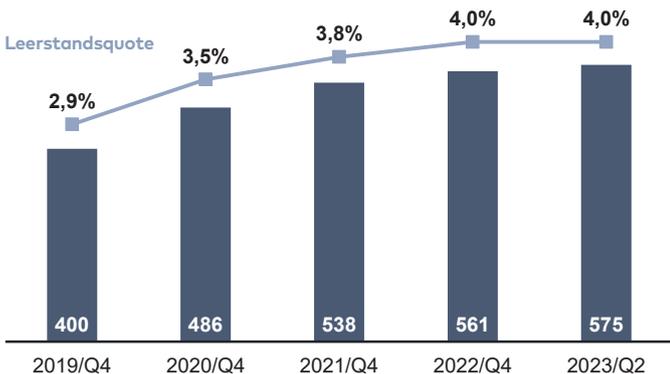
Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Leerstand

2019-2023/Q2 | Hamburg | in 1.000 m²

Leerstandsvolumen

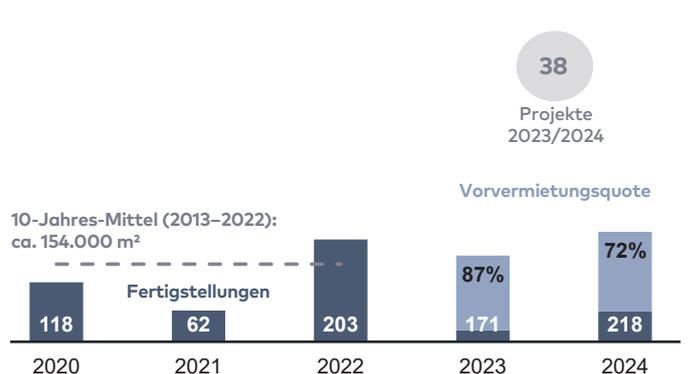
bezieht sich auf alle Büroflächen, die innerhalb von sechs Monaten beziehbar sind



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Fertigstellungen

2020-2024 | Hamburg | in 1.000 m²

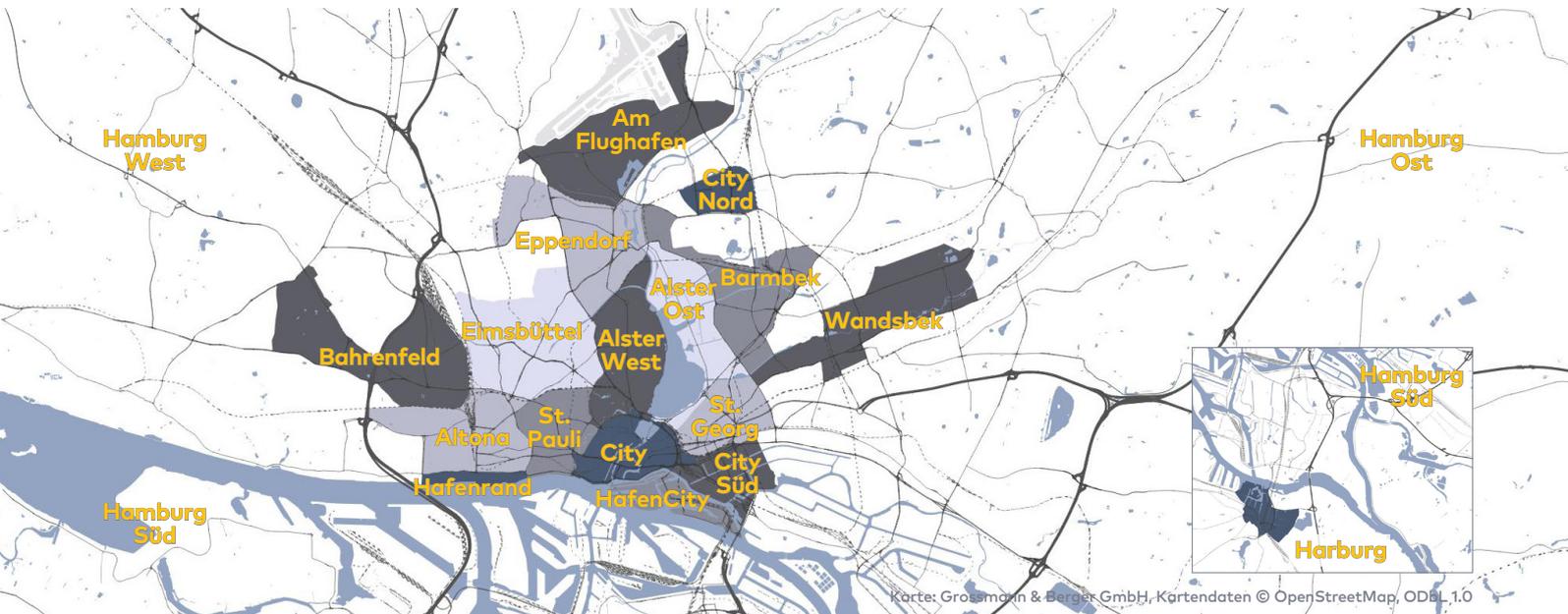


Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Bürovermietung

Hamburg | Teilmärkte

2023/Q1-2



Karte: Grossmann & Berger GmbH, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0

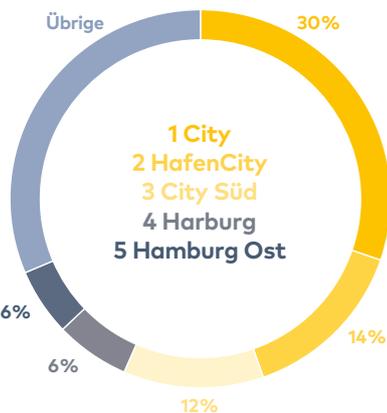
Hot Spots

2023/Q1-2 | Hamburg | Verteilung Flächenumsatz

Top-5-Teilmärkte

Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 | 69.600 m²
-34%
- 2 | 33.100 m²
-49%
- 3 | 27.400 m²
+34%
- 4 | 14.500 m²
+19%
- 5 | 13.200 m²
-44%

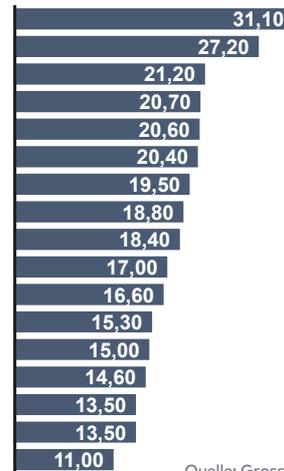


Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Mietpreisniveau

2023/Q2 | Hamburg | Ø Büromieten erzielt | in €/m² mtl. nettokalt

- Hafencity
- City
- St. Pauli
- Hafencity Süd
- Alster Ost
- Alster West
- Eppendorf
- St. Georg
- City Nord
- Barmbek
- Altona
- Bahrenfeld
- City Süd
- Eimsbüttel
- Harburg
- Wandsbek
- Am Flughafen



20,90
€/m² mtl.
Ø Miete

Quelle: Grossmann & Berger GmbH

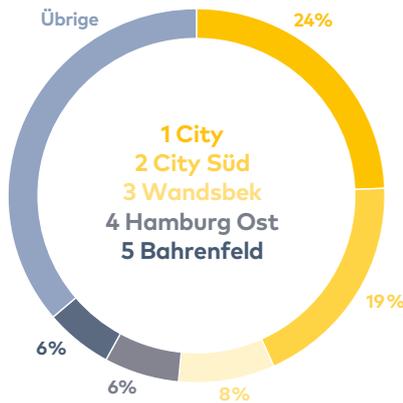
Flächenverfügbarkeit

2023/Q2 | Hamburg | Verteilung Leerstand

Top-5-Teilmärkte

Leerstandsvolumen
Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 | 140.000 m²
+23%
- 2 | 108.600 m²
+14%
- 3 | 47.400 m²
+21%
- 4 | 37.000 m²
-5%
- 5 | 33.300 m²
-27%



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Kontakt



Anna Martens

Diplom-Ingenieurin Stadtplanung
+49 (0)40 / 350 80 2 - 615
a.martens@grossmann-berger.de

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) | 20354 Hamburg
Telefon: +49 (0)40/350 80 2-0 | info@grossmann-berger.de
Vertretungsberechtigte Geschäftsführung: Andreas Rehberg (Sprecher),
Frank-D. Albers, Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Lars Seidel, Frank Stolz

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann
Sitz Hamburg • Registergericht AG Hamburg • Registernummer: HRB 25866