

G&B Marktbericht Immobilien

Gewerbe | Bürovermietung

2022/Q1-4

Hamburg



Bild: © Bucher & Prexel



Starkes Vermietungsjahr mit schwachem Jahresausklang

Viele Großmietverträge wie beispielsweise von Dataport, der Haspa oder VTG sorgten in Hamburg von Januar bis Ende September für ein sehr dynamisches Vermietungsgeschehen. Aufgrund von weiteren konkreten größeren Gesuchen war die Maklerbranche im Herbst optimistisch und ging von einem neuen Rekordjahr aus. Allerdings blieb das 4. Quartal mit einem Flächenumsatz von 100.000 m² deutlich hinter den Erwartungen zurück. Da mehrere größere Nutzer ihre Verhandlungen im 4. Quartal nicht erfolgreich abschließen konnten, lässt dieser Nachfrageüberhang einen umsatzstarken Jahresauftakt erwarten. Insgesamt erzielte der Büromarkt Hamburg mit einem Plus von 15% gegenüber dem Vorjahr ein sehr gutes Ergebnis. Der Jahresflächenumsatz lag bei 565.000 m². Damit übertraf dieser das Zehn-Jahres-Mittel von 2013 bis 2022 in Höhe von 522.500 m² um 8%.

Mieten stabil auf dem Rekordniveau des Vorquartals

Sowohl die flächengewichtete Durchschnittsmiete mit 21,00 €/m² mtl. als auch die Spitzenmiete mit 33,50 €/m² mtl. blieben am Jahresende stabil auf dem Rekordniveau des Vorquartals. Allerdings könnte die Durchschnittsmiete 2023 etwas nachgeben, da davon ausgegangen wird, dass sich der Gesuchsschwerpunkt auf mittelständische Unternehmen verschieben wird. Diese agieren häufig preissensibler.

Höhere Vorvermietungsquoten für Büroneubauten

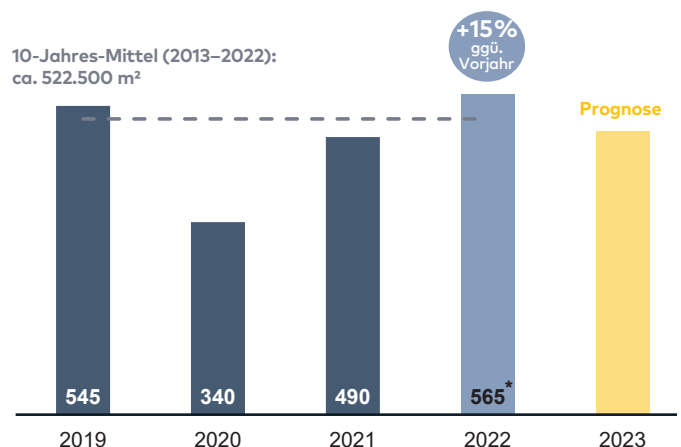
Das Fertigstellungsvolumen erreicht 2023 mit 247.000 m² voraussichtlich seinen Höhepunkt. Perspektivisch wird das Volumen jedoch zurück gehen. Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen im Hinblick auf Lieferengpässe, hohe Bau- und Finanzierungskosten werden Entwickler weniger Projekte spekulativ angehen. Eine relativ hohe Vorvermietungsquote wird dann die Regel sein.

Andreas Rehberg | Sprecher der Geschäftsführung

>> Bei der Entwicklung von Zukunftsstrategien stellen die gegenwärtig zahlreichen Risikofaktoren für viele Unternehmen eine enorme Herausforderung dar. Im Hinblick auf die räumliche Restrukturierung zur Anpassung an neue Arbeitsorganisationsmodelle steht das Thema Flexibilität ganz oben auf der Agenda. Gefragt sind kreative Anmietungslösungen, die sich bestmöglich an die sich verändernden Bedürfnisse des jeweiligen Unternehmens anpassen können. <<

Flächenumsatz

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



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

* Die Anmietung des Büroflächenanteils von 29.000 m² durch F&W für die Unterbringung von Geflüchteten in der ehemaligen Postbank-Zentrale (Überseering 26, City Nord) wurden bei der Ermittlung des Flächenumsatzes nicht berücksichtigt, da das seit langem ungenutzte und projektierte Gebäude nicht Teil des aktiven Büroflächenbestands ist und damit auch nicht in die Leerstandsstatistik fällt.



Bürovermietung

Hamburg | Key Facts

2022/Q1-4



Top Abschlüsse

2022/Q1-4 | Hamburg | Auswahl

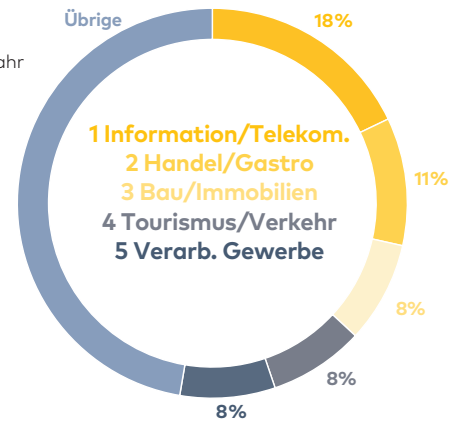
- 1** | **Dataport** | ca. 40.000 m²
„Hanse Center“ | City Süd
- 2** | **Hamburger Sparkasse** | ca. 30.800 m²
„Deutschlandhaus“ | Dammtorstraße 1 | City
- 3** | **VTG AG** | ca. 11.500 m²
„Baufeld 101“ | Versmannstraße | Hafencity
- 4** | **Generali Deutschland** | ca. 11.100 m²
Überseering 2 | City Nord
- 5** | **Kasse.Hamburg** | ca. 8.900 m²
Gasstraße 27 | Bahrenfeld

Umsatzstarke Branchen

2022/Q1-4 | Hamburg | Flächenumsatz nach Branchen

Top-5-Branchen
Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

- 11** | **101.100 m²**
+357%
- 2** | **59.900 m²**
+63%
- 3** | **47.500 m²**
+2%
- 4** | **44.600 m²**
-21%
- 5** | **44.600 m²**
-13%



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Marktausblick | Büro

Hoffnung auf einen lebhaften Jahresauftakt

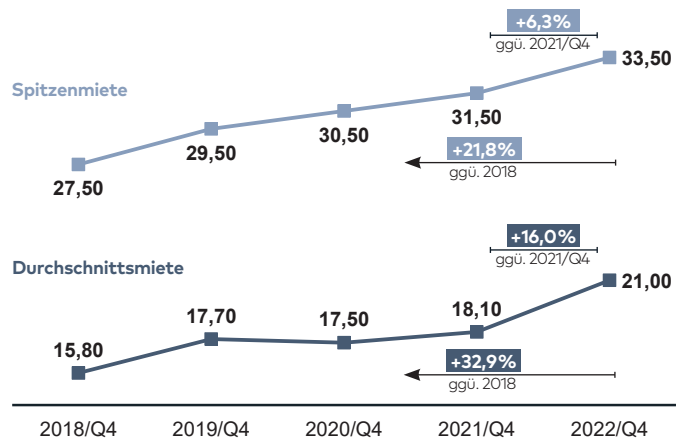
Flächenumsatz: Der für 2023 erwartete Dämpfer für die Konjunktur könnte nach Meinung der Forscher geringer ausfallen als ursprünglich angenommen. Trotz der zahlreichen Krisen hatte die Unsicherheit laut ifo Geschäftsklimaindex zuletzt abgenommen. Aufgrund des Nachfrageüberhangs aus 2022 wird für den Jahresbeginn von einem lebhaften Umsatzgeschehen ausgegangen. Im Jahresverlauf dürfte das Vermietungsvolumen geringer ausfallen, da mit weniger Großnutzern gerechnet wird.

Mieten: Der anhaltende Trend der Mietflächenreduktion zugunsten einer besseren Lage sowie einer höheren Flächen- und Ausbauproduktivität lässt für 2023 eine weitgehende Stabilisierung der Spitzen- und Durchschnittsmieten auf dem gegenwärtig hohen Niveau erwarten.

Flächenangebot: Das Angebot wird innerhalb der nächsten Monate größer. Allerdings kommt trotz des relativ hohen Fertigstellungsvolumens nur wenig spekulative Neubaufäche auf den Markt.

Büromieten

2018-2022/Q4 | Hamburg | in €/m² mtl. nettokalt



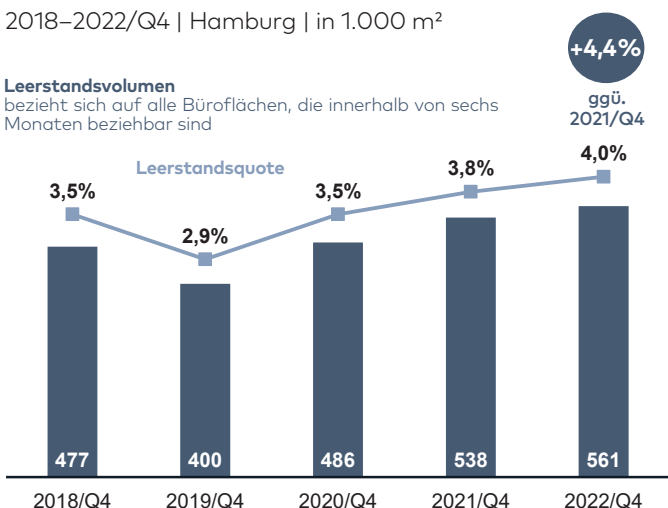
Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Leerstand

2018-2022/Q4 | Hamburg | in 1.000 m²

Leerstandsvolumen

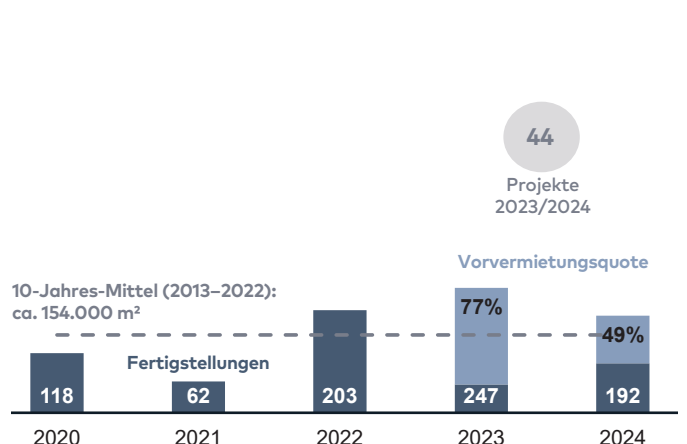
bezieht sich auf alle Büroflächen, die innerhalb von sechs Monaten beziehbare sind



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Fertigstellungen

2020-2024 | Hamburg | in 1.000 m²

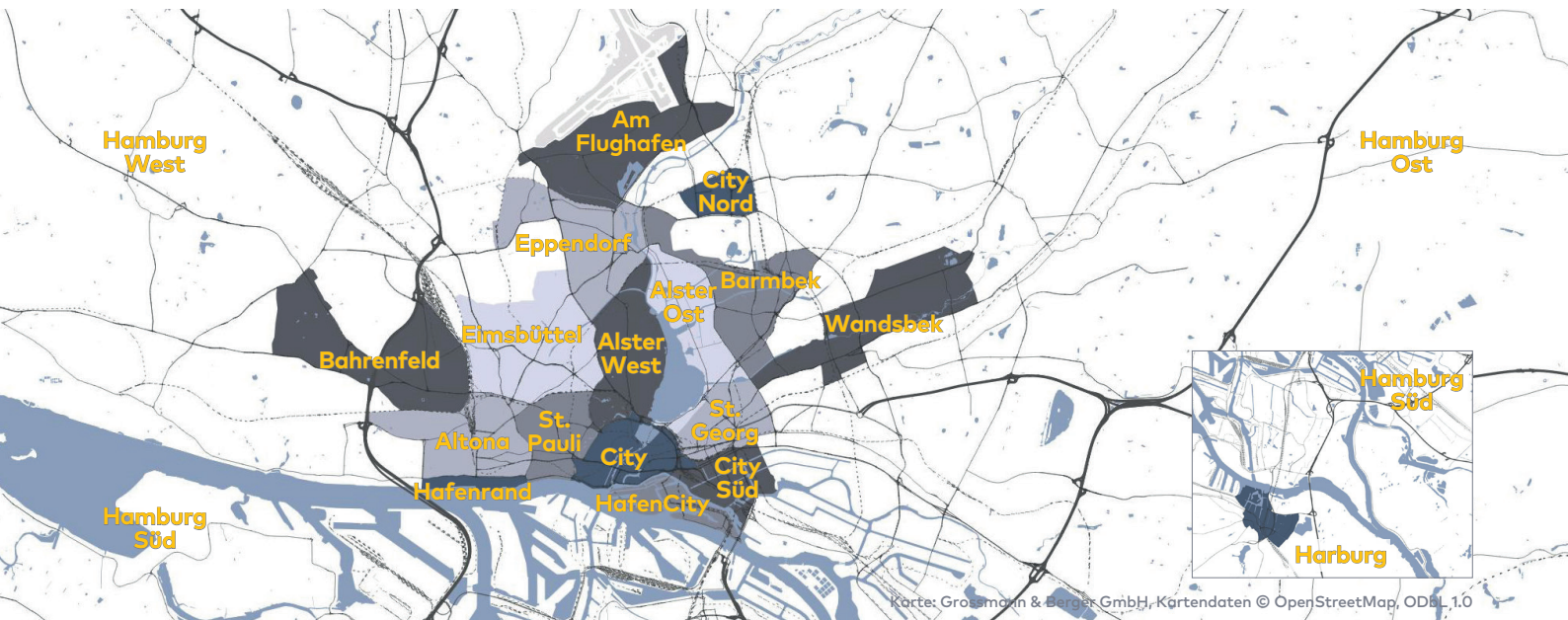


Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Bürovermietung

Hamburg | Teilmärkte

2022/Q1-4



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

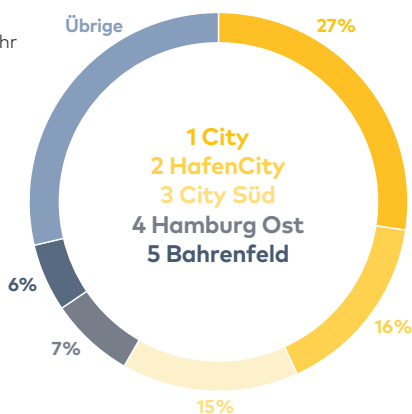
Hot Spots

2022/Q1-4 | Hamburg | Verteilung Flächenumsatz

Top-5-Teilmärkte

Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 | 154.800 m²
+23%
- 2 | 89.300 m²
+110%
- 3 | 85.300 m²
+63%
- 4 | 40.600 m²
-23%
- 5 | 32.800 m²
+21%



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

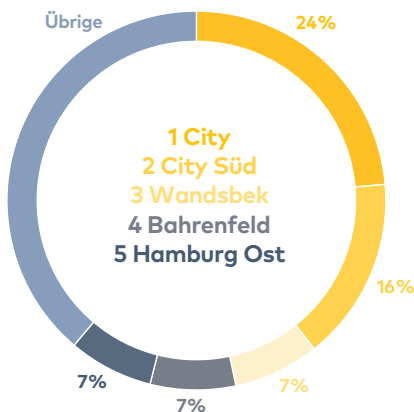
Flächenverfügbarkeit

2022/Q4 | Hamburg | Verteilung Leerstand

Top-5-Teilmärkte

Leerstandsvolumen
Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 | 132.700 m²
+18%
- 2 | 87.900 m²
+4%
- 3 | 41.200 m²
+7%
- 4 | 40.900 m²
-23%
- 5 | 40.600 m²
-5%

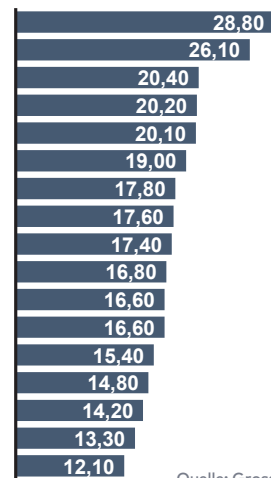


Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Mietpreisniveau

2022/Q4 | Hamburg | Ø Büromieten erzielt | in €/m² mtl. nettokalt

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



21,00
€/m² mtl.
Ø Miete

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), Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Sandra Ludwig, Lars Seidel, Frank Stolz

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