



Hamburg

Bild: © dennisstracke-stock.adobe.com

2024/Q1-3 Bürovermietung

Gewerbe-Marktbericht



Nils Larsen

Leitung Bürovermietung
Hamburg

"Mit einem Minus von rund 8% gegenüber dem schwachen Vorjahr blieb der Flächenumsatz erneut hinter den Erwartungen zurück. Seit Jahresanfang wurden in der Größenklasse über 1.000 m² im Vorjahresvergleich rund 50% weniger Abschlüsse registriert. Positiv ist, dass sich aktuell auch wieder größere Unternehmen in der fortgeschrittenen Prüfungsphase für konkrete Büroflächen befinden. Momentan verzeichnen wir vor allem im kleineren Segment unter 1.000 m² eine hohe Abschlussfreudigkeit, was als ein Indikator für eine nachhaltige Belebung des Büromarktes im Jahr 2025 gewertet werden kann."

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadhöfe) | 20354 Hamburg
+49 40 350802-0 | info@grossmann-berger.de

Bürovermietungsmarkt

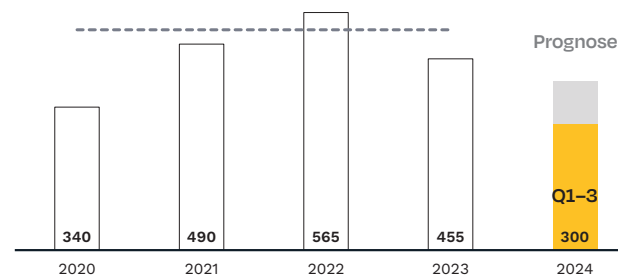
Größere Unternehmen wieder in der fortgeschrittenen Anmietungsprüfung

Flächenumsatz Büro

2020-2024 | Hamburg | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer

10-Jahres-Mittel
2014-2023: ca. 524.000 m²

-7,7%
ggü.
2023/Q1-3

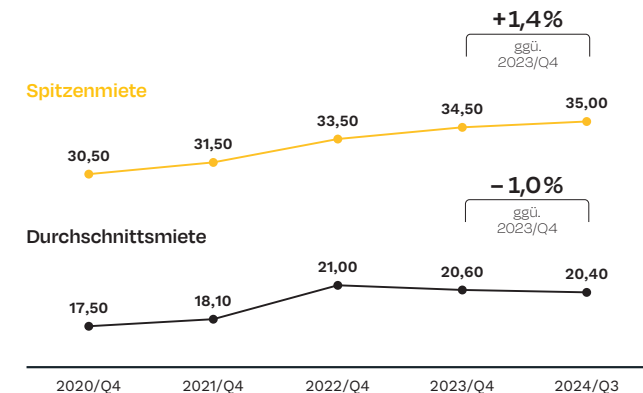


Key Facts Büro

2023/Q3-2024/Q3 | Hamburg

- **Flächenumsatz:** ca. 300.000 m², -7,7% ggü. Vorjahr
- **Spitzenmiete:** 35,00 €/m²/Monat, +1,4% ggü. Vorjahr
- **Durchschnittsmiete:** 20,40 €/m²/Monat, -0,5% ggü. Vorjahr
- **Leerstandsquote:** 5,1%, +0,9%-Pkt. ggü. Vorjahr
- **Umsatzstärkste Branche:** Öffentliche Hand
- **Fertigstellungsvolumen:** 2024/2025: 352.000 m²
- **Vorvermietungsquote:** 2024/2025: 65%

Mieten Büro

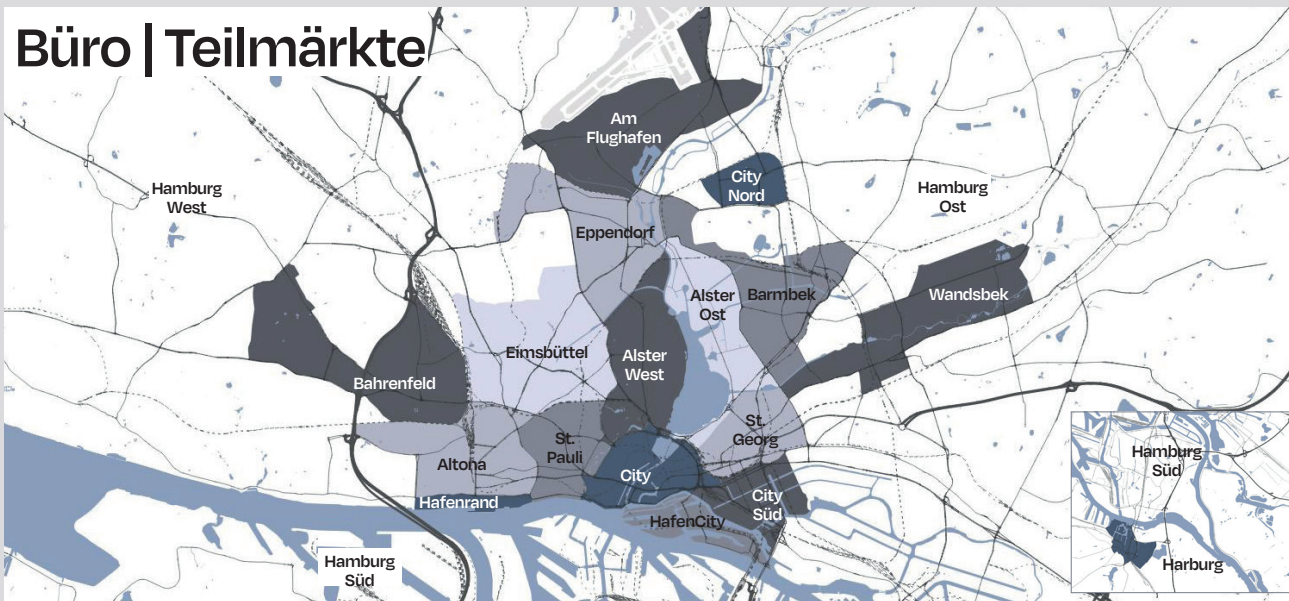
2020-2024/Q3 | Hamburg | in €/m² mtl. nettokalt

Top-3-Abschlüsse Büro

2024/Q1-3 | Hamburg | Auswahl

- 1 — **FHH: Behörde f. Wirtschaft und weitere** | ca. 20.800 m²
Tanzen-Türme | Reeperbahn 1
St. Pauli
- 2 — **Strabag EN** | ca. 18.000 m²
BORX | Normannenweg 2-12
City Süd
- 3 — **FHH: Finanzbehörde und weitere** | ca. 14.900 m²
Ehem. Haspa-Zentrale | Adolphsplatz 3
City

Büro | Teilmärkte



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

"Das Flächenangebot in Hamburg hat sich seit Jahresbeginn um mehr als 10% vergrößert. Zum Ende des 3. Quartals waren rund 727.000 m² Bürofläche kurzfristig verfügbar. Somit kletterte die Leerstandsquote über die Marke von 5%. Mit Anteilen von 24 und 18% am Leerstand konzentrierte sich ein Großteil des Angebots in den Teilmärkten City und City Süd. Das Fertigstellungsvolumen wird in diesem Jahr rund 143.000 m² betragen. Der Peak wird voraussichtlich 2025 mit rund 209.000 m² erreicht werden. Von dem Gesamtvolumen 2024/2025 sind aktuell knapp 65% vorvermietet."

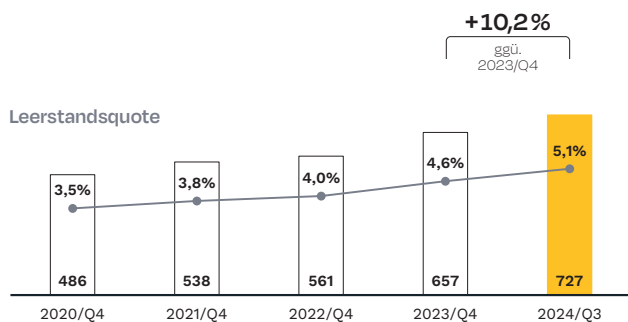


Anna Martens

Referentin Research
+49 40 350802-615
a.martens@grossmann-berger.de

Leerstand Büro

2020-2024/Q3 | Hamburg | in 1.000 m²



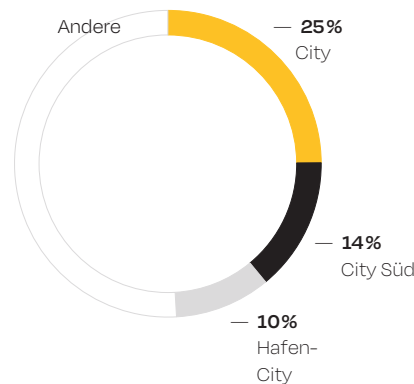
Umsatzverteilung Büro

2024/Q1-3 | Hamburg | Anteil am Flächenumsatz

Top-3-Teilmärkte

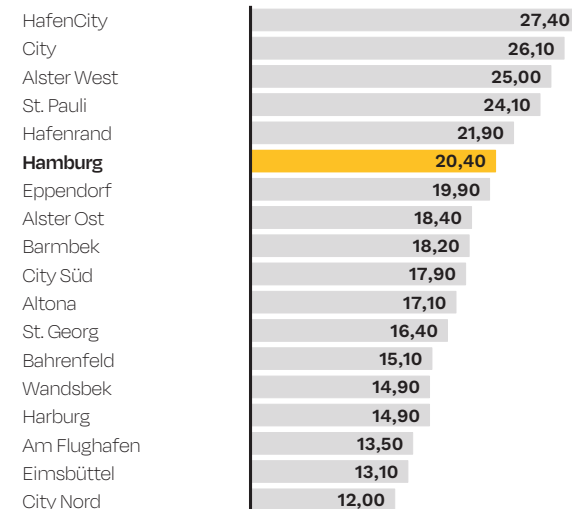
Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

- City**
74.700 m²
- 19,2%
- City Süd**
42.300 m²
+ 13,1%
- Hafencity**
30.300 m²
- 21,7%



Preisniveau Büro

2024/Q3 | Hamburg | Ø Mieten erzielt | in €/m² mtl. nettokalt



Grossmann & Berger GmbH | Geschäftsführung: Andreas Rehberg, Andreas Gnielka, Björn Holzwarth | Vorsitzender des Aufsichtsrats: Wilfried Jastrembski | Sitz Hamburg | Amtsgericht Hamburg HRB 25866 | **Disclaimer:** 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.