

G&B Marktbericht Immobilien

Gewerbe | Bürovermietung

2024/Q1

Hamburg



Bild: © Grossmann & Berger GmbH



Büros im ersten Jahresviertel wenig gefragt

Im ersten Jahresviertel war die Büroflächennachfrage sehr verhaltend, was sich in einer geringen Umsatztätigkeit widerspiegelte. Mit rund 85.000 m² wurde der niedrigste Flächenumsatz für das 1. Quartal seit 2012 registriert. Im Vorjahresvergleich brach der Umsatz um -19% ein. Insbesondere die geringe Anzahl von Großabschlüssen und das Ausbleiben von Eigennutzerbaustarts wirkte sich negativ aus. Im Jahresverlauf dürfte sich der Markt jedoch etwas beleben, da nach wie vor größere Interessenten in Hamburg auf Flächensuche sind. Allerdings haben sich die Anmietungsprozesse seitens der Unternehmen nochmals verlängert.

Spitzenmiete stabil auf hohem Niveau

Zum Quartalsende lag die Spitzenmiete 34,50 €/m² mtl. und blieb gegenüber dem Vorjahr stabil. Hingegen gab die flächengewichtete Durchschnittsmiete mit einem Minus von -0,5% im Vorjahresvergleich leicht nach und erreichte einen Wert von 20,90 €/m² mtl. Die Durchschnittsmiete für die zentralen Teilmärkte City und HafenCity reduzierte sich im gleichen Zeitraum um -3,2%.

Leerstandsquote noch unter fünf Prozent

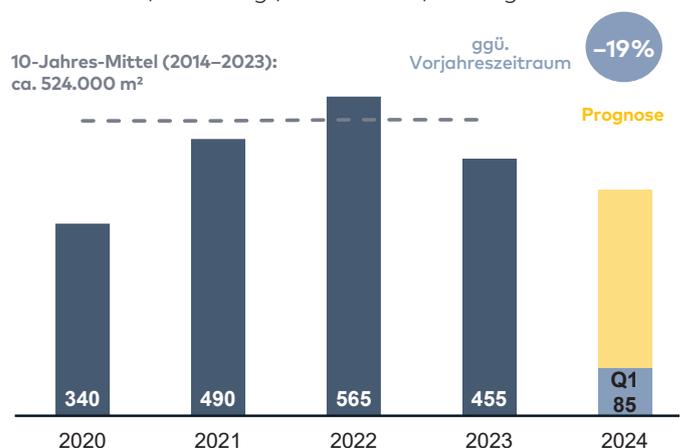
Das Büroflächenangebot hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Die Leerstandsquote stieg zum Ende des 1. Quartals auf 4,9%. Das kurzfristige Flächenangebot kletterte innerhalb der letzten zwölf Monate um rund 24% auf ein Volumen von 698.900 m². Im Rahmen von Projektfertigstellungen kommen im Jahresverlauf 2024 zusätzlich knapp 47.000 m² spekulative Neubaufäche hinzu. Insgesamt beträgt das Fertigstellungsvolumen für die Jahre 2024 und 2025 zusammen rund 381.000 m² in 38 Projekten. Die Vorvermietungsquote beträgt 65%.

Andreas Rehberg | Sprecher der Geschäftsführung

>> Wir beobachten, dass sich die Nutzer bei der Objektauswahl deutlich weniger kompromissbereit zeigen. Die Interessenten suchen nach Büroflächen, die nahezu alle Kriterien ihrer Anforderungsprofile erfüllen. Da sich das Angebot am Hamburger Markt in den letzten Monaten deutlich ausgeweitet hat und es somit vielfältige Optionen gibt, nehmen sich die Unternehmen häufig mehr Zeit für die Angebotsprüfung als noch vor einem Jahr. Die Anmietungsprozesse haben sich mittlerweile signifikant verlängert. <<

Flächenumsatz

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



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Bürovermietung

Hamburg | Key Facts

2024/Q1



Top Abschlüsse

2024/Q1 | Hamburg | Auswahl

- 1 | Vertraulich | ca. 5.600 m²**
Vertraulich | CBD
- 2 | Vertraulich | ca. 3.600 m²**
Vertraulich | Eppendorf
- 3 | Öffentliche Hand | ca. 3.500 m²**
„Marzipanfabrik“ | Griegstraße 75 | Altona
- 4 | Freudenberg Industrial Services | ca. 3.200 m²**
„Victoria Park“ | Victoriaring | Hamburg Ost
- 5 | Skyborn Renewables | ca. 2.200 m²**
„Ericus-Contor“ | Ericusspitze 2-4 | HafenCity

Umsatzstarke Branchen

2024/Q1 | Hamburg | Flächenumsatz nach Branchen

Top-5-Branchen

Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 | 14.500 m²**
+48%
- 2 | 14.000 m²**
+63%
- 3 | 13.000 m²**
+44%
- 4 | 12.100 m²**
+14%
- 5 | 5.600 m²**
-32%



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Marktausblick | Büro

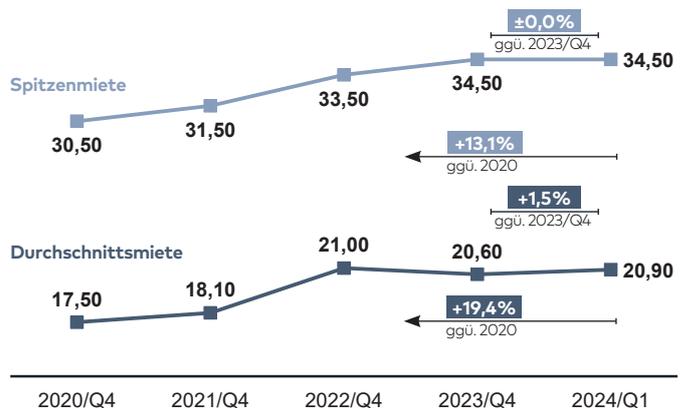
Wirtschaftswachstum lässt auf sich warten

Flächenumsatz: Die Stimmung auf dem Hamburger Bürovermietungsmarkt ist angesichts der verhaltenen Konjunkturaussichten gedämpft. Zudem führt die Vielzahl an geopolitischen Konflikten und deren unkalkulierbaren Auswirkungen auf die Weltwirtschaft weiterhin zur Verunsicherung bei den Unternehmen. Das Minus beim Flächenumsatz zum Jahresauftakt deutet, trotz einer Reihe von größeren aktiven Gesuchen, auf ein schwieriges Vermietungsjahr. Das Umsatzgeschehen am Hamburger Büromarkt könnte 2024 unter das Niveau von 2023 fallen.

Mieten/Flächenangebot: Für attraktive Flächen in guten Lagen werden nach wie vor Spitzenpreise gezahlt. Objekte in dezentralen Lagen, die darüber hinaus Qualitätsdefizite aufweisen, werden es künftig immer schwerer haben, Nutzer zu finden. Viele dieser Flächen drohen langfristig leer zu stehen. Das Flächenangebot im Bestand wird sich im Jahresverlauf weiter ausweiten.

Büromieten

2020–2024/Q1 | Hamburg | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

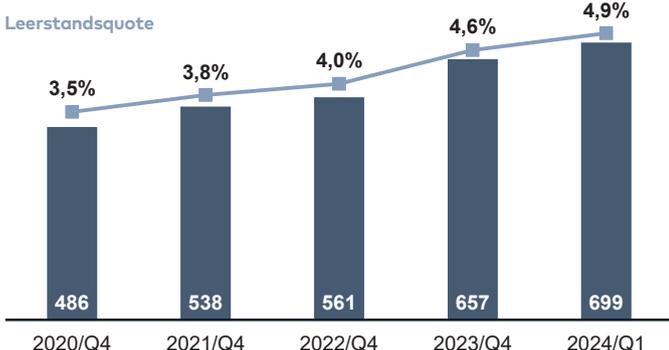
Leerstand

2020–2024/Q1 | Hamburg | in 1.000 m²

+6,4%
ggü.
2023/Q4

Leerstandsvolumen

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



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Fertigstellungen

2021–2025 | Hamburg | in 1.000 m²

38

Projekte
2024/2025

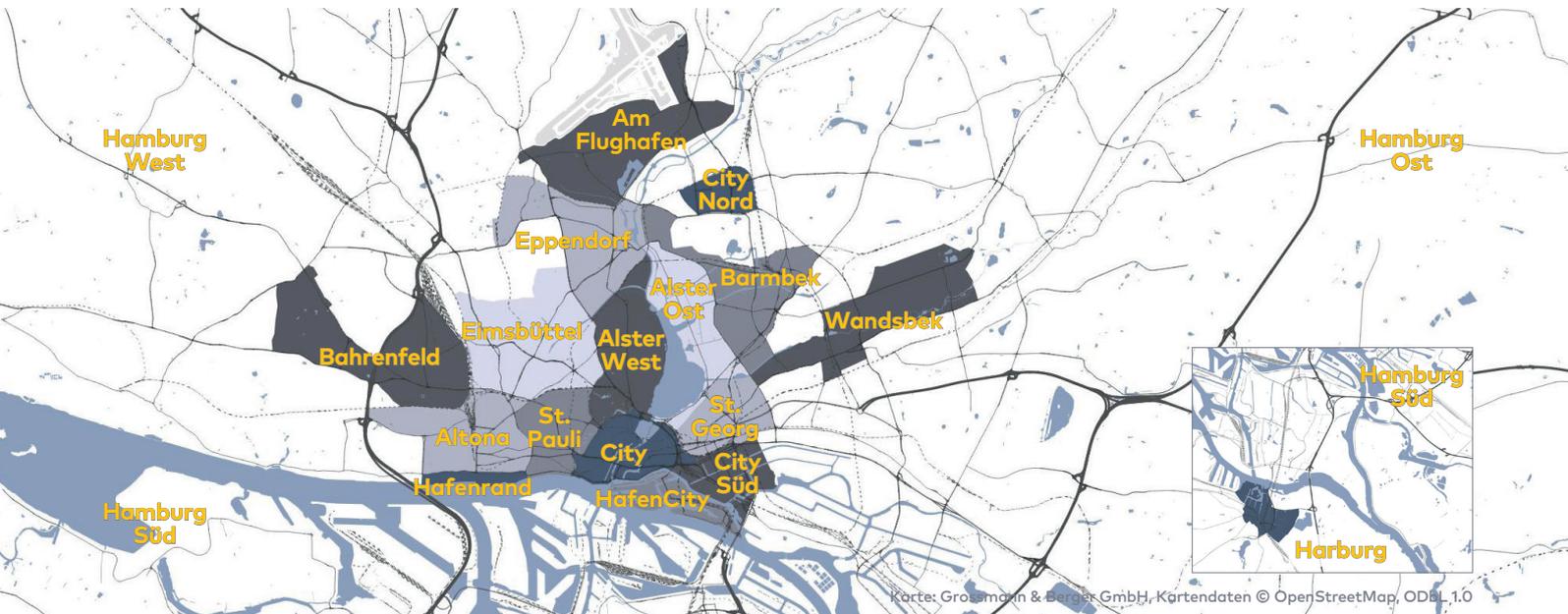


Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Bürovermietung

Hamburg | Teilmärkte

2024/Q1



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

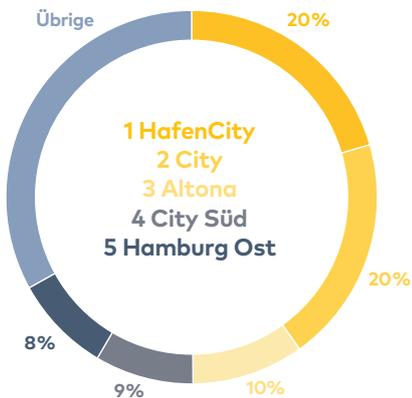
Hot Spots

2024/Q1 | Hamburg | Verteilung Flächenumsatz

Top-5-Teilmärkte

Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 | 17.400 m²
+112%
- 2 | 16.700 m²
-30%
- 3 | 8.300 m²
+361%
- 4 | 7.300 m²
-58%
- 5 | 7.200 m²
-19%



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Mietpreisniveau

2024/Q1 | Hamburg | Ø Büromieten erzielt | in €/m² mtl. nettokalt

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



20,90
€/m² mtl. Ø Miete

Quelle: Grossmann & Berger GmbH

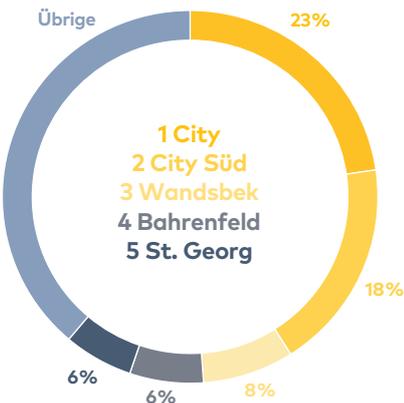
Flächenverfügbarkeit

2024/Q1 | Hamburg | Verteilung Leerstand

Top-5-Teilmärkte

Leerstandsvolumen
Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 | 158.100 m²
+10%
- 2 | 127.600 m²
+40%
- 3 | 54.800 m²
+42%
- 4 | 44.200 m²
+25%
- 5 | 41.600 m²
+43%



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: Wilfried Jastrembski
Sitz Hamburg • Registergericht AG Hamburg • Registernummer: HRB 25866