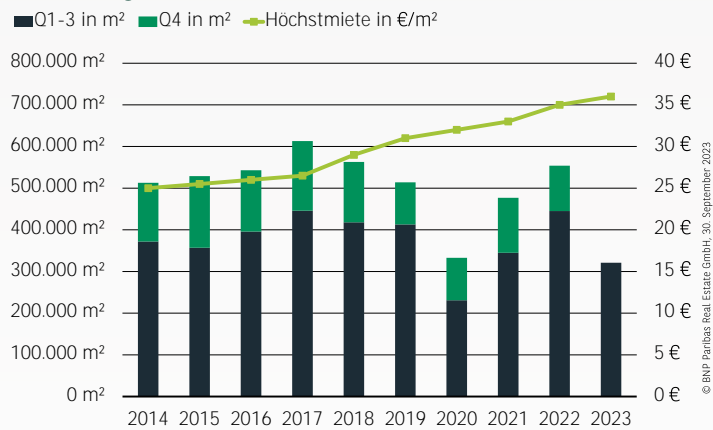




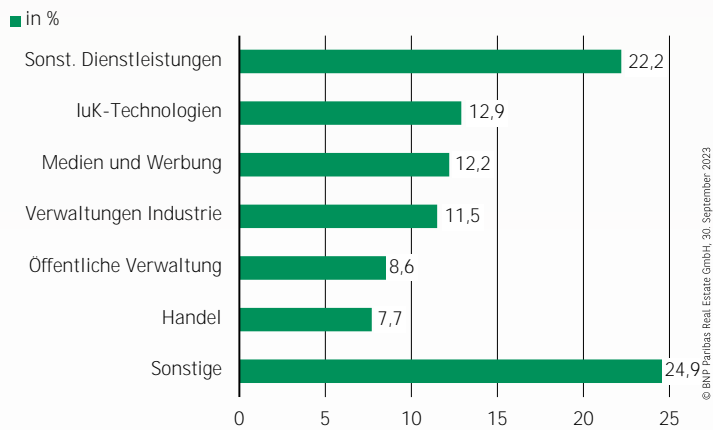
At a Glance **Q3 2023**

# BÜROMARKT HAMBURG

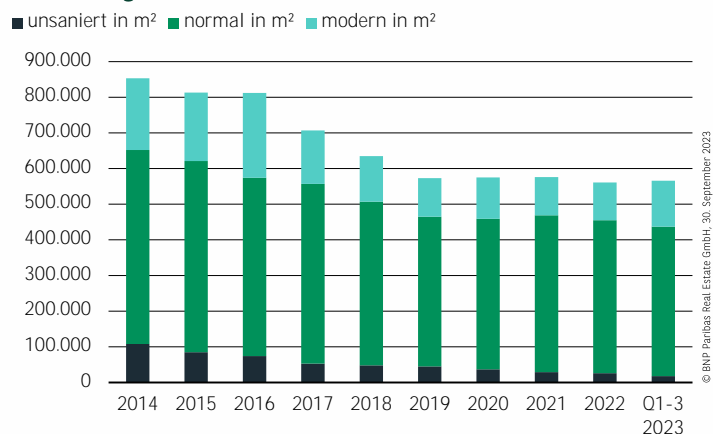
### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



### Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2023



### Entwicklung des Leerstands



### ➤ HAMBURGER BÜROMARKT VERGLEICHSGEWEISE ROBUST

Bis Ende September 2023 wurde auf dem Hamburger Büromarkt ein Flächenumsatz von 321.000 m² registriert, wovon rund 98.000 m² auf das dritte Quartal entfallen. Der Markt in der Hansestadt präsentiert sich damit im bundesweiten Vergleich recht dynamisch und unterstreicht mit dem aktuellen Ergebnis einmal mehr seine Resilienz auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten. Die schwache konjunkturelle Entwicklung in Kombination mit der fortlaufenden Diskussion rund um das Thema Homeoffice hat dennoch zu erheblichen Bremsspuren bei der Anmietungstätigkeit geführt. Gegenüber dem sehr starken Vorjahreszeitraum muss ein Rückgang von 28 % vermeldet werden, und auch der 10-Jahresdurchschnitt wurde um gut 14 % verfehlt. Es sind vor allem die Vertragsabschlüsse jenseits der 5.000 m², die dem Markt für ein besseres Ergebnis fehlen. Auf einem insgesamt guten Durchschnittsniveau präsentiert sich hingegen das Anmietungsgeschehen bei Mietflächen zwischen 1.000 und 5.000 m².

### ➤ BREITE NACHFRAGEBASIS TRÄGT DEN MARKT

Neben der traditionell anteilsstarken Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen präsentieren sich Hamburgs Unternehmen aus den Bereichen LuK-Technologien sowie Medien und Werbung besonders aktiv. Sie kommen auf Marktanteile von knapp 13 % bzw. gut 12 %. Für die LuK-Firmen kann ein gutes Durchschnittsergebnis von 41.000 m² registriert werden, Medien und Werbung fallen mit dem höchsten Umsatz seit 2019 (aktuell gut 39.000 m²) positiv ins Gewicht, darunter der bis jetzt größte Vertragsabschluss von RTL mit 17.200 m². Im zweistelligen Prozentbereich bewegt sich auch der Marktanteil von Industrieunternehmen, die für 11,5 % des Flächenumsatzes verantwortlich zeichnen.

### ➤ LEERSTAND STABIL AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Das Leerstandsvolumen ist weiterhin nahezu unverändert und notiert bei 566.000 m² bzw. die Leerstandsquote bei niedrigen 3,9 %. Seit zwei Jahren bewegt sich das Volumen der leer stehenden Flächen auf diesem Niveau, und Hamburg nimmt damit eine positive Ausnahmestellung unter den deutschen Bürohochburgen ein. Unterdurchschnittlich fällt weiterhin das Leerstandsvolumen der modernen Flächen in den stark nachgefragten Top-Lagen aus. Dies gilt insbesondere für die HafenCity, wo aktuell nur 9.000 m² moderner Leerstand registriert werden. Hoch im Kurs der Mieter stehen unverändert Neubau-Erstbezugsflächen. Im gesamten Marktgebiet stehen hiervon nur 23.000 m² kurzfristig zur Verfügung, davon rund 13.000 m² in Hamburgs City und HafenCity.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
1.3	RTL Deutschland	17.200
3.5	Industrieunternehmen	12.500
1.1	Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg	9.800
1.1	Deutsche Giganez	7.300
3.7	IU Internationale Hochschule	6.800
1.1	Telefónica Germany	6.700

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

**➤ BAUVOLUMEN LEICHT RÜCKLÄUFIG**

Das Volumen der Flächen im Bau beläuft sich aktuell auf 408.000 m<sup>2</sup> und ist damit gegenüber dem Vorquartal leicht rückläufig. Im Vorjahresvergleich kann allerdings immer noch ein Plus von gut 38 % vermeldet werden, was ein starkes Zeichen für den Hamburger Markt ist. 57 % der in Bau befindlichen Flächen sind bereits vorvermietet, was die hohe Nachfrage im Top-Segment unterstreicht. In der City beläuft sich die Vorvermietungsquote auf rund 62 %, was den generellen Anmietungstrend hin zu zentralen, sehr gut angebundenen und modernen Büroflächen bestätigt.

**➤ SPITZENMIETE STEIGT**

Die Spitzenmiete ist in Q3 um 1,00 €/m<sup>2</sup> auf 36,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Es war die erste Bewegung der Spitzenmiete seit Q2 2022 (+3 %). Die Entwicklung der Durchschnittsmiete fällt traditionell deutlich volatiler aus. Über das Jahr hinweg zeigt sich kein einheitlicher Trend. Auf einen Anstieg in Q2 auf 22,30 €/m<sup>2</sup> folgte im dritten Quartal ein Rückgang auf ein immer noch deutlich überdurchschnittliches Niveau von 21,50 €/m<sup>2</sup>.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	445.000 m <sup>2</sup>	321.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	558.000 m <sup>2</sup>	566.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (gesamt)	295.000 m <sup>2</sup>	408.000 m <sup>2</sup>	➡
Flächen im Bau (verfügbar)	105.000 m <sup>2</sup>	176.000 m <sup>2</sup>	➡
Höchstmietpreis	35,00 €/m <sup>2</sup>	36,00 €/m <sup>2</sup>	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

**➤ PERSPEKTIVEN**

Der Hamburger Büromarkt bleibt vorerst in unruhigem Fahrwasser, denn die deutsche Wirtschaft dürfte erst 2024 wieder an Dynamik zulegen und auch in Hamburg dürften sich viele Unternehmen aufgrund des etablierten hybriden Arbeitens vermehrt für kleinere, dafür aber hochwertigere Flächen entscheiden. Trotz dieser sich überlagernden Trends erwarten wir für Q4 ein zufriedenstellendes Ergebnis, da sich einige größere Vertragsverhandlungen sich auf der Zielgeraden befinden. Eine stabile Entwicklung ist beim Leerstand und beim Mietpreinsniveau wahrscheinlich.

**Kennzahlen Q1-3 2023**

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	Q1-3 2023	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1 City										
1.1 City	36,00		86.000	106.000	52.000	10.500	53.300	20.000	126.000	177.000
1.2 Östlicher Haftrand	27,00		1.000	5.500	0	0	0	0	5.500	0
1.3 Hafencity	34,50		39.500	18.500	9.000	2.500	144.000	78.400	96.900	94.800
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli	24,50		12.000	14.000	13.500	0	9.300	0	14.000	0
2 Cityrand	17,50 - 28,00		64.500	164.500	33.500	3.500	86.400	40.000	204.500	283.800
3 Nebenlagen	12,00 - 21,00		118.000	257.500	21.000	6.500	115.000	37.600	295.100	304.400
<b>Total</b>			<b>321.000</b>	<b>566.000</b>	<b>129.000</b>	<b>23.000</b>	<b>408.000</b>	<b>176.000</b>	<b>742.000</b>	<b>860.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

\*\* Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2023

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)