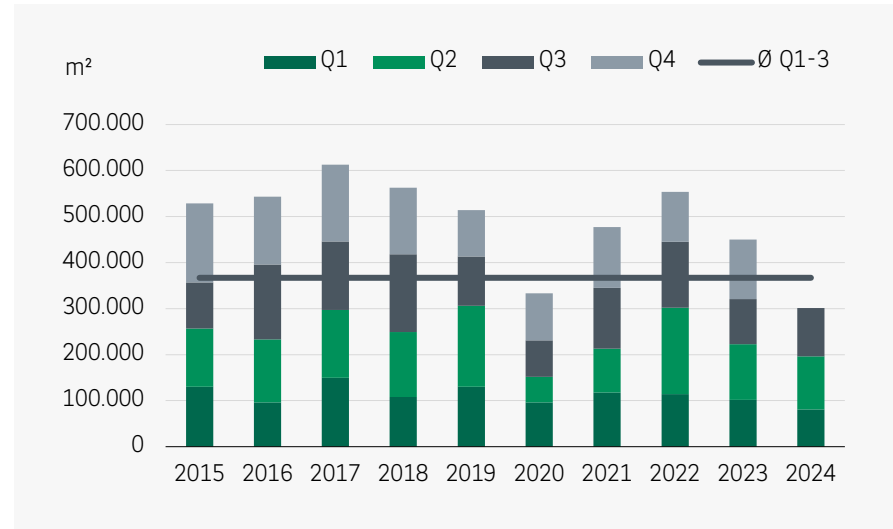


HAMBURG

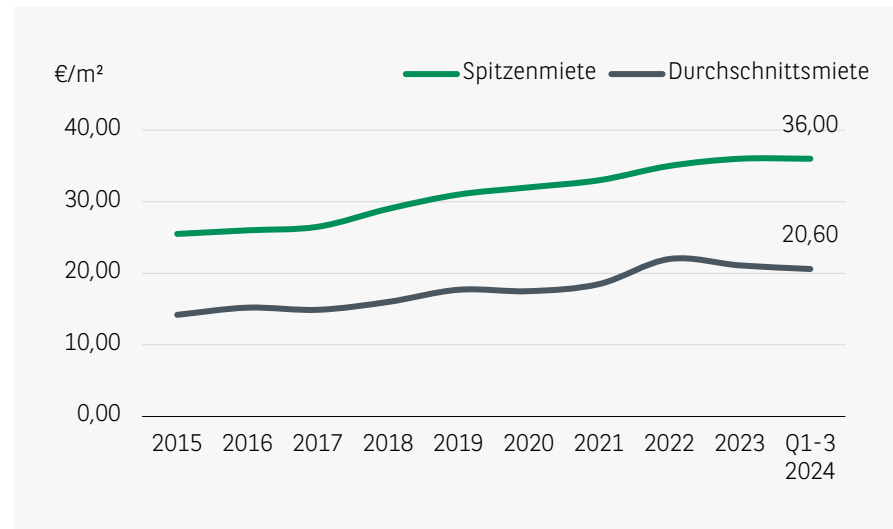
# REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2024

## Entwicklung des Flächenumsatzes



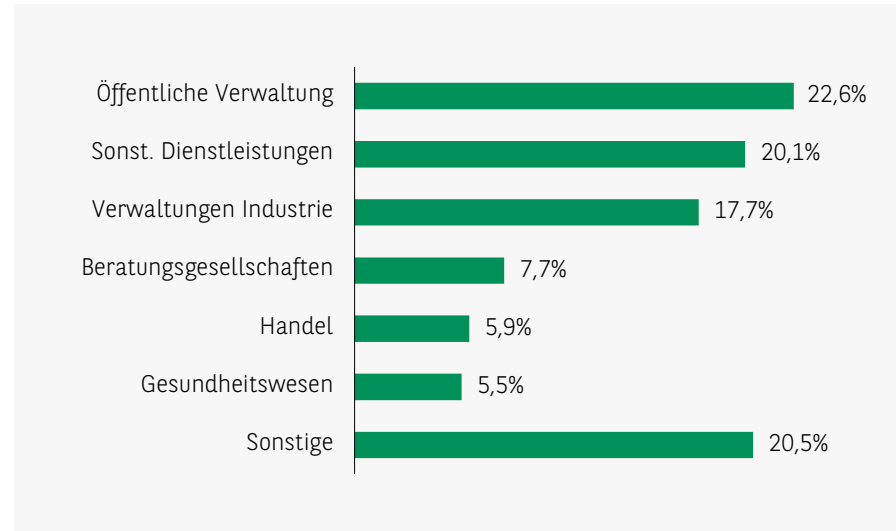
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## WIEDER MEHR GROSSVOLUMIGE ABSCHLÜSSE DENNOCH NACHFRAGE UNTER VORJAHRESNIVEAU

- Der Hamburger Büromarkt erzielte in den ersten drei Quartalen 2024 einen Flächenumsatz in Höhe von 301.000 m² und liegt damit gut 6 % unter dem Vorjahresergebnis. Auch der langjährige Schnitt bleibt unerreicht (-18 %). Nachdem die Nachfrage im zweiten Quartal deutlich an Fahrt aufgenommen hatte, agierten die Unternehmen im dritten Quartal wieder etwas zurückhaltender. Im bundesweiten Vergleich platziert sich die Hansestadt mit dem aktuellen Resultat auf Platz 4, knapp hinter Frankfurt (307.000 m²).
- Erfreulich ist, dass insgesamt wieder mehr Großabschlüsse ab einer Flächengröße von 10.000 m² verzeichnet wurden. Dieses Größensegment zeichnet für rund 21 % des Umsatzes verantwortlich (+12 Prozentpunkte ggü. Vorjahr). Nennenswert sind hier die Vermietungen an die Freie und Hansestadt Hamburg (Sprinkenhof ISZ) über knapp 21.000 m² am westlichen Cityrand und die Finanzbehörde über knapp 15.000 m² in der Hamburger City sowie der Eigennutzerbau der Strabag Real Estate (18.000 m²) in Borgfelde. Auch im kleinteiligen und mittleren Segment bis 2.000 m² präsentiert sich das Anmietungsgeschehen lebhaft. Hierauf entfallen etwa 58 % des gesamten Flächenumsatzes.
- Die Spitzenmiete befindet sich seit Ende September 2023 auf einem stabilen Niveau von 36,00 €/m². Sie wird weiterhin für hochwertige Büroflächen in der Hamburger City erzielt. Die generell volatilere Durchschnittsmiete notiert nach den ersten drei Quartalen bei 20,60 €/m² (-4 % ggü. Vorjahr).

## Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2024



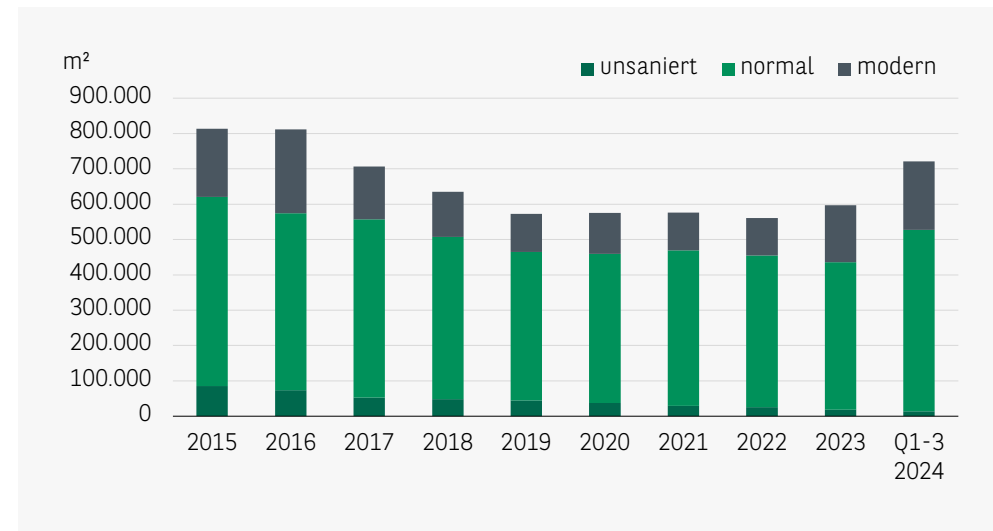
## ÖFFENTLICHE VERWALTUNG AN DER SPITZE

- Bei der Verteilung des Umsatzes nach Branchen belegt die öffentliche Verwaltung mit einem Anteil von knapp 23 % den ersten Platz. Diese sehr gute Positionierung ist insbesondere auf die bereits genannten Großabschlüsse zurückzuführen. Auf die in Hamburg starke Gruppe der sonstigen Dienstleistungen entfällt ein Anteil von knapp 20 %, gefolgt von Verwaltungen von Industrieunternehmen mit etwa 18 %.
- Zum Ende des dritten Quartals 2024 ist der Büroflächenleerstand auf 721.000 m<sup>2</sup> gestiegen und die Leerstandsquote notiert mittlerweile bei 5,0 %. Bemerkenswert ist, dass fast 43 % der kurzfristig verfügbaren Flächen in den Nebenlagen zu finden sind und lediglich 26 % auf die Citylagen entfallen. Gut ein Viertel des gesamten Büroerstands verfügt über einen modernen Standard, wovon knapp 10 % der Flächen als Erstbezug angemietet werden können.

## Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
Q3	1.4	Sprinkenhof (ISZ)	20.800
Q2	2.5	STRABAG Real Estate	18.000
Q2	1.1	Finanzbehörde Hamburg	14.900
Q2	3.5	Polizei Hamburg	10.200
Q1	1.3	Mazars	5.600
Q3	2.1	HDI Deutschland	5.200

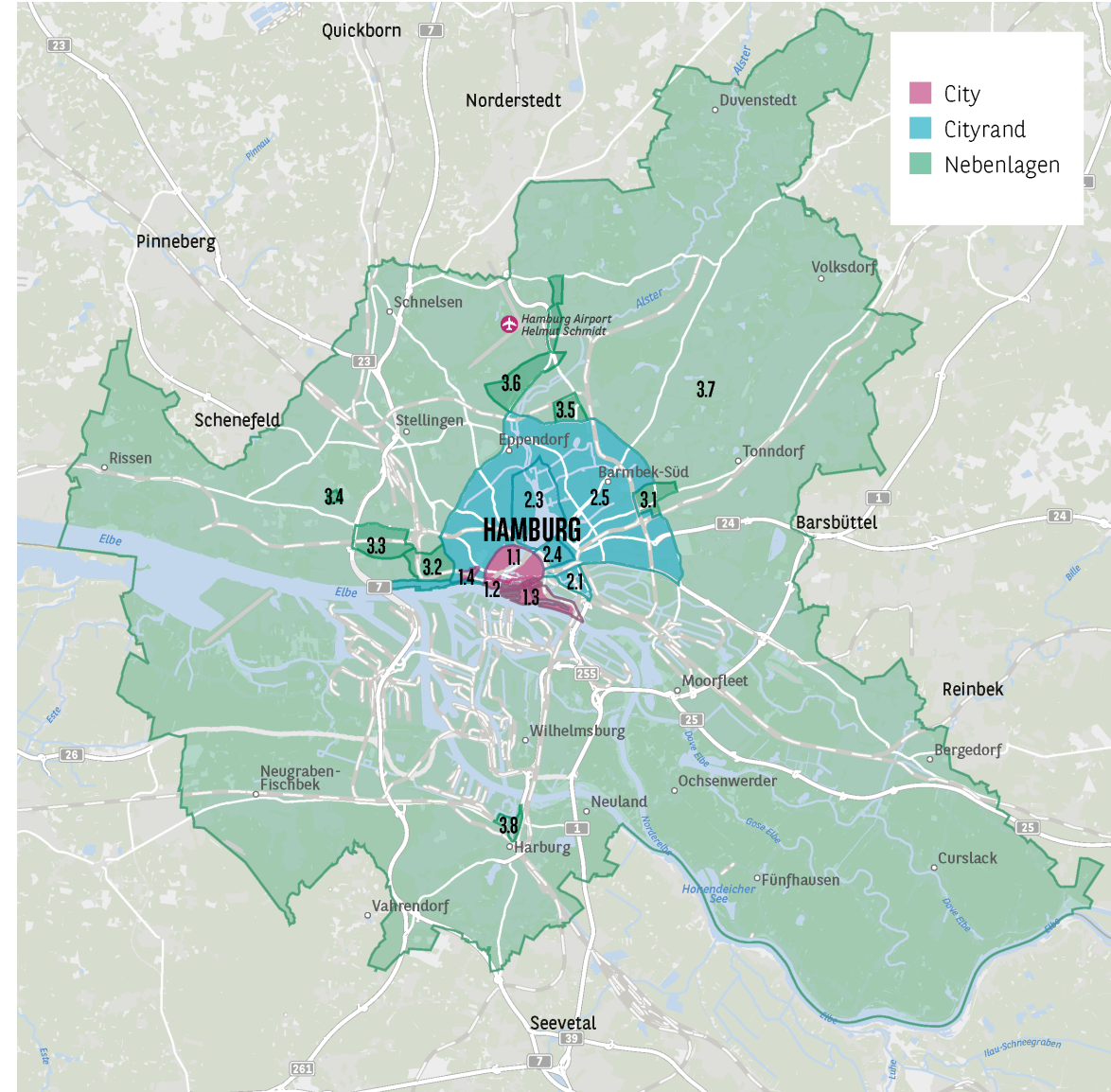
## Entwicklung des Leerstands



## PERSPEKTIVEN

- Die etwas verhaltene Nachfrageentwicklung im dritten Quartal sowie die nach wie vor bestehende Unsicherheit bezüglich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung lassen für das Gesamtjahr ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts (508.000 m<sup>2</sup>) wenig wahrscheinlich erscheinen. Vor dem Hintergrund, dass noch einige großvolumigere Verträge in der Anbahnung sind, die auch durchaus vor Jahresende erfolgreich über die Ziellinie gebracht werden könnten, ist jedoch ein Ergebnis auf Vorjahresniveau (450.000 m<sup>2</sup>) durchaus realistisch.
- Angebotsseitig ist ein weiterer moderater Leerstandsanstieg wenn auch mit vermindertem Tempo in den kommenden Monaten zunächst nicht auszuschließen. Gerade im Segment der älteren Bestandsgebäude sowie in dezentralen Lagen wäre eine Ausweitung des Leerstandsvolumens wenig überraschend.
- Gleichzeitig dürfte sich die Neubautätigkeit auf Grund anhaltender herausfordernder Rahmenbedingungen für Projektentwickler auf dem vergleichsweise niedrigen Niveau einpendeln oder gegebenenfalls noch weiter leicht sinken. Das aktuelle Bauvolumen (302.000 m<sup>2</sup>) notiert bereits 26 % unter dem Vorjahreswert. Dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen hiervon nur noch 146.000 m<sup>2</sup>, was einem Rückgang von 17 % entspricht und die schnelle Absorption von Neubauflächen gut widerspiegelt.
- Im Hinblick auf das Mietpreisniveau zeichnet sich insbesondere hinsichtlich der Spitzenmiete aus heutiger Sicht eine stabile bis leicht steigende Entwicklung ab.

## Büromarktlagen in Hamburg



## Kennzahlen Büromarkt Hamburg

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)	LEERSTAND (m²)			FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1-3 2024	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	66.000	128.500	69.500	4.500	63.800	45.000	173.500	140.700
1.2 Östlicher Hafенrand		32,00	1.000	6.500	500	0	15.500	9.500	16.000	0
1.3 HafенCity		34,50	33.500	41.500	21.000	8.000	30.600	20.400	61.900	94.800
1.4 Westlicher Cityrand – St. Pauli		27,00	23.000	10.500	10.000	0	9.300	0	10.500	0
2 Cityrand	17,50 -	28,00	97.000	227.500	64.500	0	101.000	51.500	279.000	335.800
3 Nebenlagen	12,50 -	20,50	80.500	306.500	28.500	6.500	81.800	19.600	326.100	349.700
<b>Gesamt</b>			<b>301.000</b>	<b>721.000</b>	<b>194.000</b>	<b>19.000</b>	<b>302.000</b>	<b>146.000</b>	<b>867.000</b>	<b>921.000</b>

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

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



## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg

Tel. +49 (0)40-348 48-0

Dieser Report 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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 Report 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: 30.09.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg  
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶  
ERFAHREN