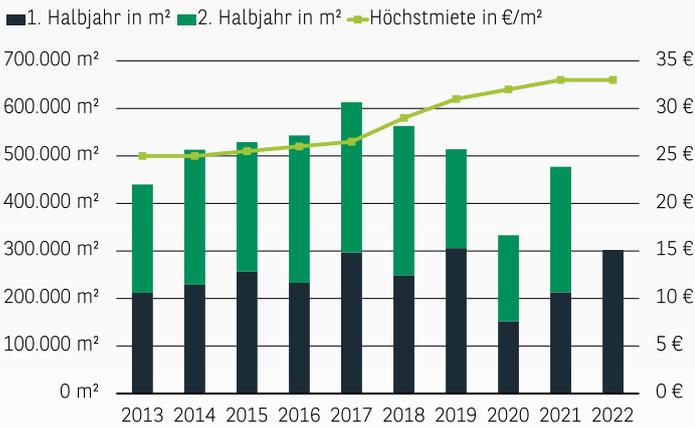




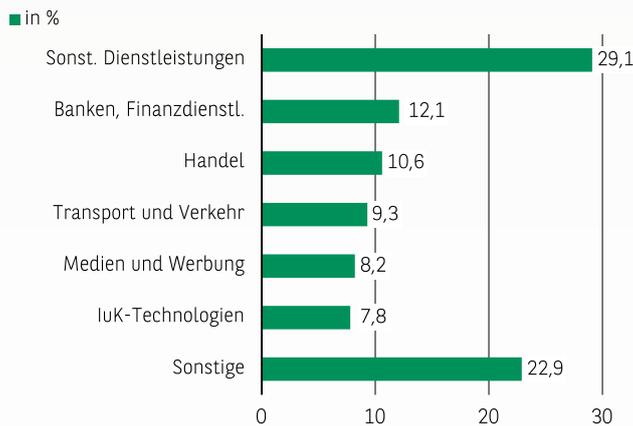
At a Glance **Q2 2022**

# BÜROMARKT HAMBURG

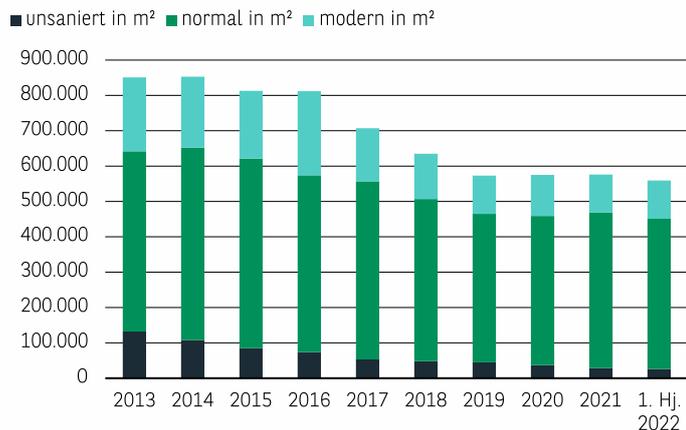
### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



### Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2022



### Entwicklung des Leerstands



### SEHR GUTE HALBJAHRESBILANZ

Der Hamburger Büromarkt präsentierte sich in den ersten sechs Monaten des Jahres äußerst dynamisch, sodass aktuell mit einem Flächenumsatz von 302.000 m² das zweitbeste je registrierte Halbjahresresultat zu Buche steht. Während der langjährige Durchschnitt um gut 23 % übertroffen wurde, konnte das Vorjahresergebnis, das noch ganz im Zeichen der Corona-Pandemie stand, sogar um satte 42 % getoppt werden. Der mit Abstand größte Abschluss des laufenden Jahres geht auf das Konto der Hamburger Sparkasse, die ihre bisherigen Bürostandorte künftig im neu entstehenden Deutschlandhaus am Gänsemarkt auf 30.800 m² bündeln wird. Vertragsabschlüsse in dieser Größendimension sind auf dem Hamburger Büromarkt eine Seltenheit. Dass das starke Halbjahresresultat nichtsdestotrotz auf einem sehr breiten Fundament fußt, zeigt sich auch daran, dass der Umsatzanteil der Deals im Segment unterhalb der 10.000-m²-Marke bei rund 86 % liegt. So sprechen auch mehr als 190 registrierte Verträge für ein insgesamt sehr reges Marktgeschehen. Größere Verwerfungen aufgrund der aktuellen geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten sind somit auf den Büronutzermärkten der Hansestadt bisher ausgeblieben.

### BREITES BRANCHENSPEKTRUM

Auch im ersten Halbjahr 2022 zeigt sich der für Hamburg typische breit diversifizierte Branchenmix. Die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen liegt mit rund 29 % erneut an der Spitze der Umsatzverteilung. Der größte Abschluss dieser Kategorie ist eine Anmietung von rund 7.800 m² durch HIH Real Estate. Befeuert durch den Umzug der Hamburger Sparkasse vereinen Banken bzw. Finanzdienstleister gut 12 % auf sich, womit sie ihr bisher bestes Halbjahresresultat einfahren. Ebenfalls einen bedeutenden Umsatzanteil tragen mit rund 11 % zudem Handelsunternehmen bei.

### LEERSTAND IM LANGJÄHRIGEN VERGLEICH AUF TIEFSTWERT

Der Leerstand hat sich seit Jahresbeginn um 3 % reduziert und summiert sich auf aktuell 559.000 m². Die Leerstandsquote liegt damit bei nur noch 3,9 %, womit im langjährigen Vergleich ein Tiefstwert erreicht wird. Da sich der Großteil der Leerstandsreserven im Cityrand und in den Nebenlagen verorten lässt, ist die Situation in den besonders nachgefragten Citylagen sogar noch ein ganzes Stück angespannter. Die Leerstandsquote liegt hier bei lediglich 2,6 %. Hinzu kommt, dass von den 94.000 m² an vakanten Flächen lediglich gut ein Drittel der von vielen Nutzern präferierten modernen Flächenqualität entspricht.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m²
1.1	Hamburger Sparkasse	30.800
1.3	Transport und Verkehr	11.500
3.7	NDR	9.800
3.3	FHH Kasse Hamburg	9.000
1.3	HIH Real Estate	7.800
1.1	Jebsen & Jessen	7.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	1. Hj. 2021	1. Hj. 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	213.000 m²	302.000 m²	➔
Leerstand	588.000 m²	559.000 m²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	463.000 m²	346.000 m²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	205.000 m²	111.000 m²	➡
Höchstmietpreis	32,00 €/m²	33,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

**➤ WENIG FLÄCHEN IM BAU**

Das Volumen der Flächen im Bau ist im Vorjahresvergleich um rund ein Viertel gesunken und summiert sich auf 346.000 m². Dem freien Markt stehen hiervon allerdings lediglich noch ein Drittel zur Verfügung. Zwar haben auch viele Entwickler diesen Angebotsengpass erkannt, sodass das Volumen der projektierten Flächen im Vergleich zum Vorjahr um 15 % auf nun 952.000 m² gestiegen ist. Jedoch bleibt vorerst abzuwarten, wie sich die geänderten Finanzierungsbedingungen und wirtschaftlichen Erwartungen in der Realisierungsquote widerspiegeln werden.

**➤ DURCHSCHNITTSMIETE STEIGT**

Die Spitzenmiete liegt seit Jahresende 2021 stabil auf einem hohen Niveau von 33 €/m². Sie wird weiterhin für hochwertige Neubauflächen im Teilmarkt City erzielt. Deutlich mehr Bewegung ist derweil bei der Durchschnittsmiete zu verzeichnen. Für den Gesamtmarkt liegt sie mittlerweile bei 22,20 €/m², womit sie im Vergleich zum Vorquartal noch einmal um 70 Cent gestiegen ist. Zurückzuführen ist dies auf die Vielzahl an Abschlüssen in Neubauten.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Da sich bereits heute einige größere Verträge auf der Zielgeraden befinden, ist auch für das kommende Quartal absehbar, dass sich die solide Entwicklung des Hamburger Büromarkts fortsetzt. Welche Auswirkungen die aktuellen Unsicherheiten jedoch mittelfristig haben werden, bleibt abzuwarten. Nicht zu zuletzt aufgrund des stark begrenzten Angebots an modernen Flächen in der Hansestadt dürfte der Druck auf die Mieten, insbesondere im hochwertigen Segment, weiterhin hoch bleiben.

**Kennzahlen 1. Halbjahr 2022**

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 City		33,00	94.000	81.500	25.000	8.500	68.800	33.500	115.000	192.800
1.2 Östlicher Haftrand		27,00	500	5.000	1.000	0	0	0	5.000	0
1.3 Hafencity		28,00	63.000	7.500	4.000	2.000	104.000	59.500	67.000	131.900
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli		23,00	500	2.500	1.000	0	0	0	2.500	0
2 Cityrand	18,50 -	25,00	50.000	182.000	31.000	7.000	27.500	8.000	190.000	284.400
3 Nebenlagen	12,00 -	21,00	94.000	280.500	46.000	14.500	145.700	10.000	290.500	342.900
<b>Total</b>			<b>302.000</b>	<b>559.000</b>	<b>108.000</b>	<b>32.000</b>	<b>346.000</b>	<b>111.000</b>	<b>670.000</b>	<b>952.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

\*\* 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 Speicherung 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: 30.06.2022

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)