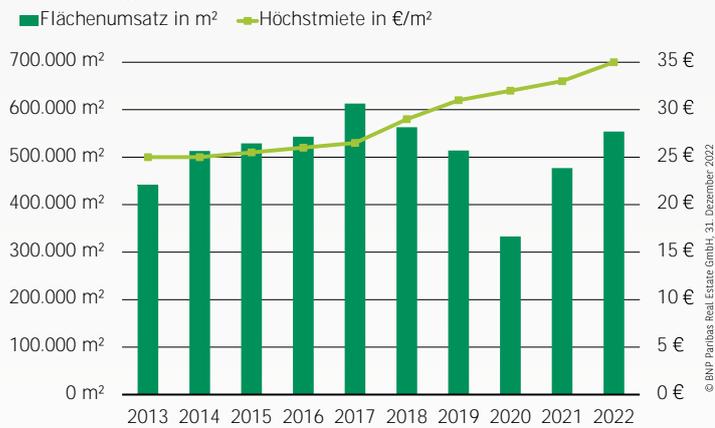




At a Glance **Q4 2022**

# BÜROMARKT HAMBURG

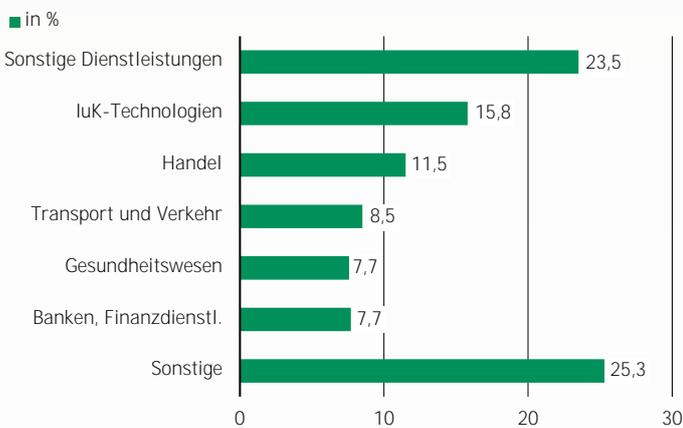
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## ➤ HAMBURGER BÜROMARKT RÜCKT AUF PLATZ 3 VOR

Der Hamburger Büromarkt konnte 2022 erfolgreich an die deutliche Belebung des Vorjahres anknüpfen. Mit einem Flächenumsatz von 554.000 m² wurde ein im langjährigen Vergleich überdurchschnittliches (+9 %) Resultat erzielt. Dabei konnte sogar das Vor-Corona-Niveau von 2019 (514.000 m²) übertroffen werden. Gegenüber 2021 legte der Flächenumsatz mit knapp 14 % im Vergleich zu allen A-Standorten am stärksten zu und schafft es damit hinter den deutlichen Spitzenreitern Berlin und München auf den dritten Platz. Somit erholte sich der Hamburger Büromarkt von dem pandemiebedingten Einbruch des Flächenumsatzes in 2020 vollständig und zeigt sich auch vom herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld weitestgehend unbeeindruckt. Dies spiegelt sich auch in dem deutlichen Anstieg (+6,1 %) der Spitzenmieten wider. Mit 35 €/m² wurde eine neue Bestmarke markiert. Nach einem sehr hohen Volumen bis zum Ende des dritten Quartals (445.000 m²) war das Schlussquartal jedoch kaum durch eine Jahresendrallye geprägt, dennoch wurden rund 109.000 m² in Q4 neu vermietet.

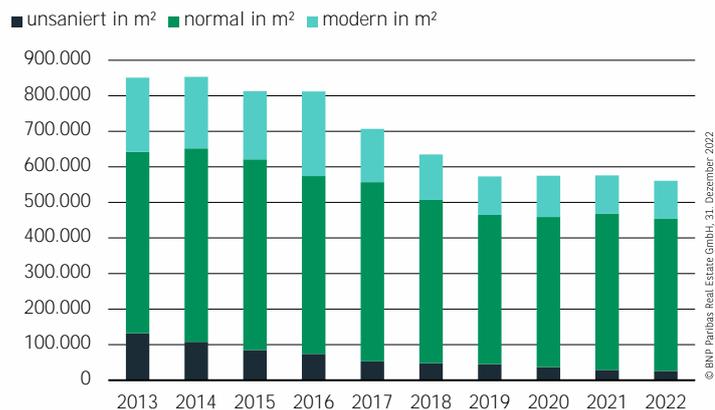
## Flächenumsatz nach Branchen 2022



## ➤ IUK-TECHNOLOGIEN NEUER UMSATZTREIBER

2022 war wieder durch eine starke Nachfragediversifikation aus allen Branchen geprägt. Sonstige Dienstleistungen belegen mit knapp 24 % den ersten Platz. Auf der zweiten Position folgen mit fast 16 % IuK-Technologien. Diese Branche verzeichnet damit den höchsten Anteil der letzten zehn Jahre. Entscheidenden Anteil daran hat der größte Vertragsabschluss im Jahr 2022 mit dem Informations- und Kommunikationsdienstleister der öffentlichen Verwaltung Dataport (gut 40.000 m²). Auf einen zweistelligen, überdurchschnittlichen Anteil kommt zudem der Handel (knapp 12 %). Über der 5 %-Marke liegen Transport und Verkehr (knapp 9 %), Gesundheitswesen sowie Banken und Finanzdienstleister (jeweils knapp 8 %).

## Entwicklung des Leerstands



## ➤ LEERSTAND WEITER RÜCKLÄUFIG

Das Leerstandsvolumen ist leicht um 2,6 % auf 561.000 m² gegenüber 2021 gesunken. Das besonders nachgefragte moderne Segment weist mit 106.000 m² einen nahezu unveränderten Leerstand auf. Die Leerstandsquote insgesamt liegt mit 3,9 % deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (5,0 %). Besonders in der Hafencity geht der Leerstand um 33 % (auf 14.500 m²) und in der erweiterten Innenstadt um rund 19 % (auf 82.000 m) zurück. Besonders die Alsterlagen (1,7 %) und die Hafencity (2,2 %) weisen sehr geringe Leerstandsquoten auf.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

| BMZ | Unternehmen         | m <sup>2</sup> |
|-----|---------------------|----------------|
| 2.5 | Dataport AöR        | 40.000         |
| 1.1 | Hamburger Sparkasse | 30.800         |
| 1.3 | VTG                 | 11.500         |
| 3.5 | Versicherungen      | 11.100         |
| 3.7 | NDR                 | 9.800          |
| 3.3 | FHH Kasse.Hamburg   | 8.900          |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

**➤ VERFÜGBARE FLÄCHEN IM BAU SINKEN DEUTLICH**

Die sich im Bau befindlichen Flächen sind im Vorjahresvergleich deutlich um rund 39 % auf 274.000 m<sup>2</sup> zurückgegangen. Damit liegt die Bauaktivität rund 18 % unter ihrem langjährigen Durchschnitt (334.500 m<sup>2</sup>). Die für den Markt bedeutendere Größe der davon noch zur Verfügung stehenden Flächen liegt bei 105.000 m<sup>2</sup>. Die hohe Vorvermietungsquote von 62 % unterstreicht die hohe Nachfrage nach modernen Flächen.

**➤ SPITZENMIETE ZIEHT WEITER AN**

Die Spitzenmiete ist um 6 % auf 35 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Spitzenmiete wird für qualitativ hochwertige Flächen des Teilmarkts City erzielt. Besonders jedoch die Aufwärtsbewegung der Durchschnittsmiete hat sich 2022 nochmals beschleunigt. Sie notiert zum Jahresende bei 22,00 €/m<sup>2</sup> und hat damit deutlich um 19 % gegenüber 2021 zugelegt. Dies ist der stärkste Anstieg der Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahr in Hamburg überhaupt.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

|                            | 2021                   | 2022                   | Trend 2023 |
|----------------------------|------------------------|------------------------|------------|
| Flächenumsatz              | 477.000 m <sup>2</sup> | 554.000 m <sup>2</sup> | ➔          |
| Leerstand                  | 576.000 m <sup>2</sup> | 561.000 m <sup>2</sup> | ➔          |
| Flächen im Bau (gesamt)    | 450.000 m <sup>2</sup> | 274.000 m <sup>2</sup> | ➔          |
| Flächen im Bau (verfügbar) | 174.000 m <sup>2</sup> | 105.000 m <sup>2</sup> | ➔          |
| Höchstmietpreis            | 33,00 €/m <sup>2</sup> | 35,00 €/m <sup>2</sup> | ➔          |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

**➤ PERSPEKTIVEN**

Mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz, rückläufigem Leerstand und einer breit diversifizierten Nachfrage beweist der Hamburger Büromarkt 2022 starke Robustheit. Dies schlägt sich in einer deutlich gestiegenen Spitzenmiete und im bundesweiten Vergleich der am stärksten angestiegenen Durchschnittsmiete wider. Hamburg ist gut aufgestellt für 2023 und sobald die konjunkturellen Unsicherheiten gewichen sind, sollte der Markt wieder an die Flächenumsätze aus den Vorquartalen mit steigenden Spitzenmieten anknüpfen.

**Kennzahlen 2022**

|                                     | 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   | 2022                            | 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                            |                                  | 35,00 | 132.000                         | 81.500                      | 26.500         | 6.000           | 68.700                           | 30.000         | 111.500                          | 194.400        |
| 1.2 Östlicher Hafencity             |                                  | 29,00 | 2.500                           | 6.000                       | 0              | 0               | 0                                | 0              | 6.000                            | 0              |
| 1.3 Hafencity                       |                                  | 32,00 | 94.500                          | 14.500                      | 4.500          | 2.000           | 93.100                           | 51.500         | 66.000                           | 146.700        |
| 1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli |                                  | 23,00 | 2.000                           | 8.000                       | 7.000          | 0               | 0                                | 0              | 8.000                            | 0              |
| 2 Cityrand                          | 17,50 -                          | 25,00 | 135.000                         | 169.000                     | 32.000         | 3.000           | 50.700                           | 19.500         | 188.500                          | 247.800        |
| 3 Nebenlagen                        | 12,00 -                          | 21,00 | 188.000                         | 282.000                     | 36.000         | 17.000          | 61.500                           | 4.000          | 286.000                          | 343.100        |
| <b>Total</b>                        |                                  |       | <b>554.000</b>                  | <b>561.000</b>              | <b>106.000</b> | <b>28.000</b>   | <b>274.000</b>                   | <b>105.000</b> | <b>666.000</b>                   | <b>932.000</b> |

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

\*\* Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2022](#)

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: 31.12.2022

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)

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022