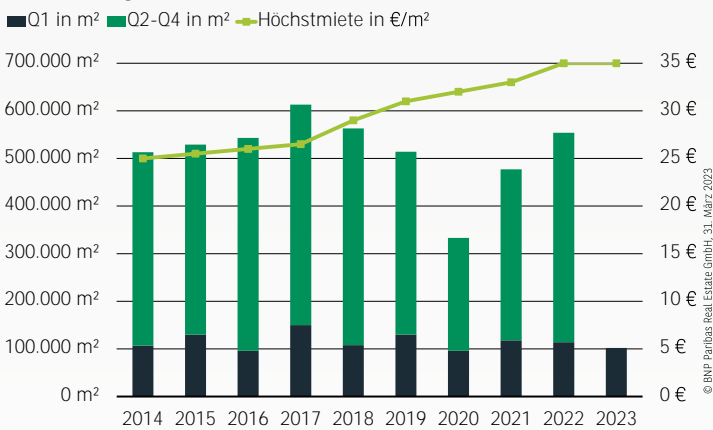




At a Glance **Q1 2023**

# BÜROMARKT HAMBURG

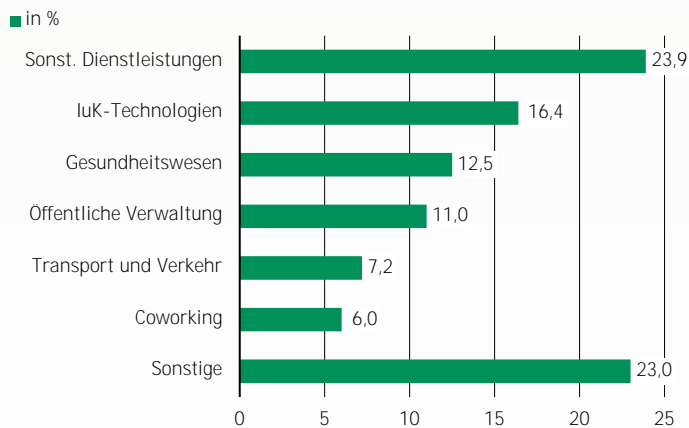
### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



### ➤ SOLIDER JAHRESAUFTAKT

Der Hamburger Büromarkt hat sich trotz des herausfordernden Umfelds sehr gut behauptet und das erste Quartal mit einem Flächenumsatz von 102.000 m² abgeschlossen. Das Ergebnis liegt damit rund 11 % unter dem Vorjahreswert und ebenfalls 11 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. An den anderen großen Bürostandorten mussten überwiegend höhere Umsatzeinbußen hingenommen werden, nichtsdestotrotz reiht sich die Hansestadt hinter Berlin (144.000 m²) und München (120.000 m²) auf dem dritten Rang ein. Die Marktaktivität in Hamburg ist mit den Vorjahren vergleichbar, was die im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre liegende Anzahl an Vertragsabschlüssen unterstreicht. Während im Flächensegment von 2.000 bis 10.000 m² ein wesentlich höherer Umsatz erzielt wurde als im Mittel (+27 %), konnte bisher noch kein Großabschluss jenseits der 10.000 m² verzeichnet werden. Die größten Abschlüsse entfallen auf die IU Internationale Hochschule mit 6.800 m² in Eppendorf und Telefónica Deutschland mit 6.700 m² in der City.

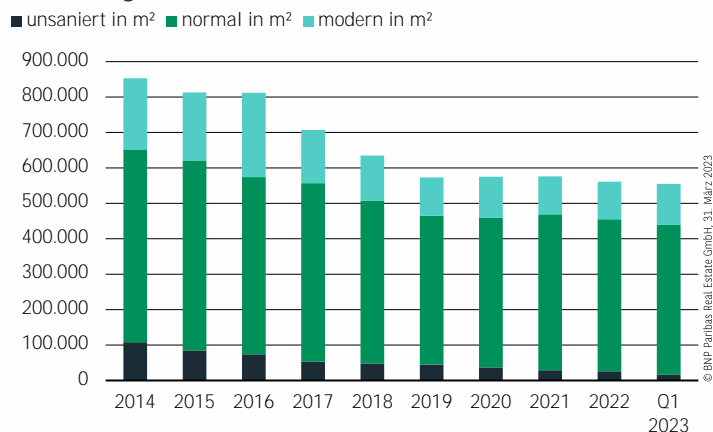
### Flächenumsatz nach Branchen Q1 2023



### ➤ BREIT AUFGESTELLTE NACHFRAGEBASIS

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen liegt die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen mit knapp 24 % auf dem ersten Rang und verteidigt damit ihre Spitzenposition. Informations- und Kommunikationstechnologien folgen mit gut 16 % auf dem zweiten Platz und profitieren dabei nicht zuletzt von der Anmietung der Telefónica Deutschland. Darüber hinaus steuern das Gesundheitswesen (12,5 %) sowie die öffentliche Verwaltung (11 %) zweistellige Ergebnisse zum Umsatz bei. Insgesamt spiegelt das Ranking damit die breite Nachfragebasis des Hamburger Markts wider.

### Entwicklung des Leerstands



### ➤ ABWÄRTSTENDENZ DES LEERSTANDS HÄLT AN

Der Leerstand reduziert sich peu à peu weiter und beläuft sich am Ende des ersten Quartals auf 555.000 m². Dies entspricht einem Rückgang um knapp 3 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Rund ein Fünftel der leer stehenden Flächen weist eine moderne Ausstattung auf. Mit einem Umfang von 116.000 m² haben sie um rund 10 % zugelegt, was aufgrund der hohen Nachfrage in diesem Segment erfreulich ist. In den beiden nachfragestarken Büromarktzone City und City Süd stehen die meisten leer stehenden Flächen zur Verfügung. Während in der City davon 37.000 m² einer modernen Qualität zuzuordnen sind, beläuft sich dieses Volumen in der City Süd nur noch auf 7.000 m². Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts liegt bei 3,9 %, im Teilmarkt City lediglich bei 3,5 %.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.7	IU Internationale Hochschule	6.800
1.1	Telefónica Deutschland	6.700
3.7	Sonstige Dienstleistungen	6.200
3.8	Öffentliche Verwaltung	5.300
3.7	Oberberg	4.600
1.3	Edge Workspaces	4.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

**➤ FLÄCHEN IM BAU SPÜRBAR GESUNKEN**

Die Flächen im Bau sind in den vergangenen zwölf Monaten um gut 26 % gesunken und belaufen sich auf 314.000 m<sup>2</sup>. Die dem Markt davon zur Verfügung stehenden Flächen sind mit knapp 40 % noch wesentlich stärker gesunken und weisen ein Volumen von 96.000 m<sup>2</sup> auf. Beide Werte liegen im langfristigen Vergleich deutlich unter dem Durchschnitt und für das Gros der Flächen wird erst ab 2024 oder ab 2025 mit einer Fertigstellung gerechnet. Bemerkenswert ist, dass in der City kurz- bis mittelfristig kaum Neubauf Flächen auf den Markt kommen werden.

**➤ SPITZENMIETE BEI 35 €/m<sup>2</sup>**

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Spitzenmiete, die in der Innenstadt erzielt wird, in den kommenden Quartalen weiter anziehen wird. Aktuell beträgt sie 35 €/m<sup>2</sup>, was einem Anstieg um 6 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum entspricht. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarkts konnte das hohe Vorjahresniveau nicht ganz halten und beträgt nunmehr 21,10 €/m<sup>2</sup>, in der City hat sie auf 27,50 €/m<sup>2</sup> zugelegt.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1 2022	Q1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	114.000 m <sup>2</sup>	102.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	570.000 m <sup>2</sup>	555.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (gesamt)	425.000 m <sup>2</sup>	314.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	159.000 m <sup>2</sup>	96.000 m <sup>2</sup>	➡
Höchstmietpreis	33,00 €/m <sup>2</sup>	35,00 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

**➤ PERSPEKTIVEN**

Es ist davon auszugehen, dass sich die wirtschaftlichen Unsicherheiten und geopolitischen Konflikte weiterhin dämpfend auf die Nachfrage auswirken. Wie stark sich dies im Flächenumsatz widerspiegelt, bleibt abzuwarten, denn grundsätzlich bestehen einige übergeordnete Nachfragetrends, die auch in der Hansestadt zu beobachten sind. Unternehmen passen ihren Flächenumfang der (neuen) Flexibilität ihrer Arbeitskultur entsprechend an und legen hohen Wert auf moderne Flächen in zentralen Lagen, um u.a. im Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter zu punkten. Darüber hinaus werden verstärkt ESG-konforme Immobilien gesucht.

**Kennzahlen Q1 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	1. Quartal 2023	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
<b>Büromarktzonen**</b>										
1 City										
1.1 City	35,00		23.000	96.000	37.000	9.000	46.000	3.000	99.000	205.900
1.2 Östlicher Hafensrand	29,00		500	6.000	0	0	0	0	6.000	0
1.3 HafenCity	32,00		8.000	11.000	3.000	2.000	71.400	30.400	41.400	167.800
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli	24,50		3.500	15.500	15.000	0	0	0	15.500	9.300
2 Cityrand	17,00 - 26,00		20.000	163.000	32.000	2.000	86.400	39.600	202.600	218.400
3 Nebenlagen	12,00 - 21,00		47.000	263.500	29.000	12.000	110.200	23.000	286.500	312.600
<b>Total</b>			<b>102.000</b>	<b>555.000</b>	<b>116.000</b>	<b>25.000</b>	<b>314.000</b>	<b>96.000</b>	<b>651.000</b>	<b>914.000</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.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023