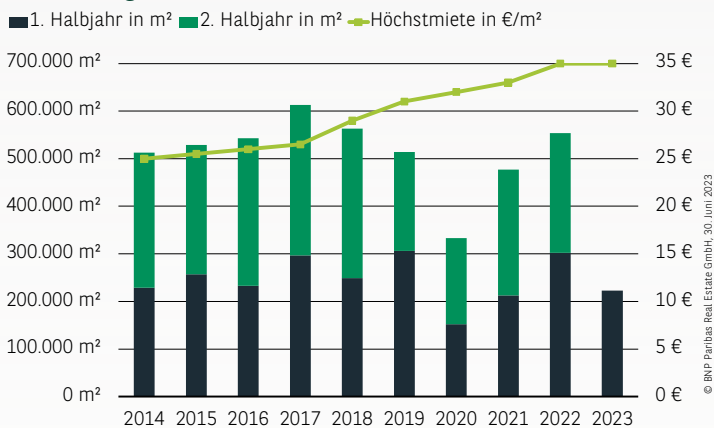




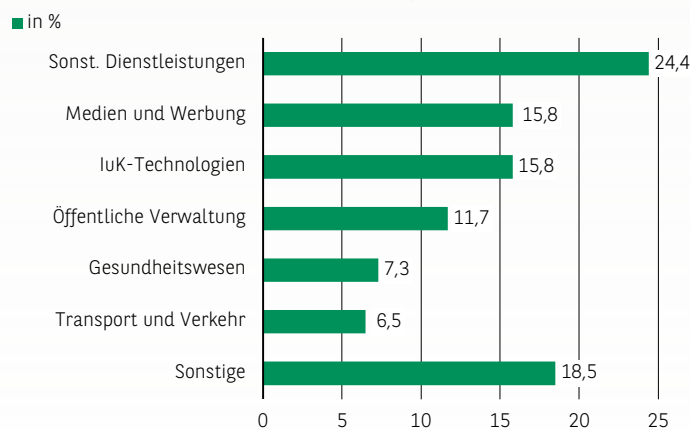
At a Glance **Q2 2023**

BÜROMARKT HAMBURG

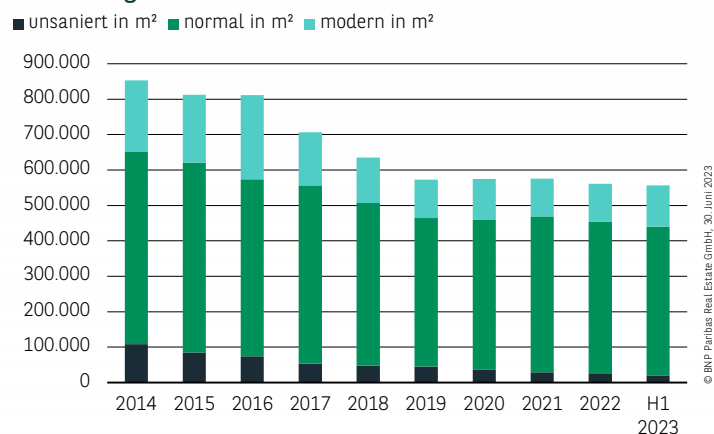
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2023



Entwicklung des Leerstands



➤ SOLIDES ERGEBNIS IN HERAUSFORDERNDEM UMFELD

Der Hamburger Büromarkt profitierte im 1. Halbjahr trotz schwieriger Rahmenbedingungen von seiner breit aufgestellten Nachfragebasis und erzielte einen Flächenumsatz von 223.000 m². Dieses Ergebnis liegt 26 % unter dem sehr hohen Vorjahresresultat und gut 9 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Im bundesweiten Vergleich verbuchen die anderen großen Standorte zum Teil höhere Umsatzeinbußen, nichtsdestotrotz liegt Hamburg hinter Berlin (262.000 m²) und München (237.000 m²) auf dem dritten Rang. Insgesamt besteht in allen Größenklassen weiterhin eine gute Nachfrage, einige Unternehmen tendieren jedoch dazu, sich eher zu verkleinern. Für den bisher größten Mietvertragsabschluss zeichnet RTL Deutschland nach der Übernahme des Verlags Gruner + Jahr mit 17.200 m² in der HafenCity verantwortlich. Im Teilmarkt City mieteten die Hamburgische Bürgerschaft rund 9.800 m² am Alten Wall und die Deutsche Gigasetz 7.300 m² im Büroensemble TRIII, dem ehemaligen Hauptsitz von Hamburg Süd.

➤ HETEROGENER BRANCHENMIX

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen wird — wie so oft — von der Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen angeführt, die durch einige größere Verträge gut 24 % zum Ergebnis beisteuert. Dahinter folgen gleichauf Informations- und Kommunikationstechnologien sowie Medien und Werbung mit jeweils knapp 16 %. Darüber hinaus erreicht die öffentliche Verwaltung mit fast 12 % als einzige weitere Kategorie einen zweistelligen Umsatzanteil. Auffällig ist das schwache Abschneiden der Branche Verwaltungen von Industrieunternehmen, die bisher nur mit kleineren Verträgen am Markt aktiv war.

➤ LEERSTAND BLEIBT STABIL

Der Leerstand hat sich in den vergangenen Quartalen kaum verändert und liegt zur Jahresmitte mit 557.000 m² auf einem ähnlichen Niveau wie vor einem Jahr. Die Leerstandsquote bleibt damit weiterhin niedrig und beläuft sich auf 3,9 %. In der stark nachgefragten Büromarktzone City ist die Summe der leer stehenden Flächen auf 107.000 m² gestiegen, wodurch die Leerstandsrate um einen Prozentpunkt auf 4,0 % zugelegt hat. Besonders erfreulich dabei ist, dass auch das Angebot an modernen Flächen etwas angezogen hat und nunmehr 42.000 m² in dieser Kategorie zur Verfügung stehen. In der HafenCity stehen aktuell lediglich 4.000 m² moderne Flächen leer. Das Flächenangebot wird hier jedoch zukünftig durch diverse Bauprojekte erweitert.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
1.3	RTL Deutschland	17.200
1.1	Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg	9.800
1.1	Deutsche Giganetz	7.300
3.7	IU Internationale Hochschule	6.800
1.1	Telefónica Germany	6.700
3.7	Sonstige Dienstleistungen	6.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ FLÄCHEN IM BAU AUF HOHEM NIVEAU

Die Flächen im Bau sind im Laufe der vergangenen zwölf Monate durch den Start mehrerer größerer Projekte um 26 % auf 437.000 m² gestiegen. Die für den Markt interessantere Größe der davon noch zur Anmietung zur Verfügung stehenden Flächen hat sogar um 54 % auf 171.000 m² angezogen. Das markante Hochhaus Elbtower von Signa in der HafenCity schlägt dabei allein mit insgesamt über 70.000 m² Bürofläche zu Buche. Für dieses sowie einige weitere großflächige Entwicklungen gilt jedoch, dass sie frühestens ab 2025 fertig werden.

➤ SPITZENMIETE KONSTANT

Die Spitzenmiete ist bereits im dritten Quartal 2022 auf 35 €/m² gestiegen und hat sich seither nicht verändert. Sie wird für moderne Flächen im Teilmarkt City erzielt, der damit weiterhin vor der HafenCity liegt, wo in der Spitze 32 €/m² erreicht werden. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarkts hat sich mit 22,30 €/m² im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	H1 2022	H1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	302.000 m²	223.000 m²	➔
Leerstand	559.000 m²	557.000 m²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	346.000 m²	437.000 m²	➡
Flächen im Bau (verfügbar)	111.000 m²	171.000 m²	➡
Höchstmietpreis	33,00 €/m²	35,00 €/m²	➡

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ PERSPEKTIVEN

Für den weiteren Jahresverlauf ist von einer stabilen Nachfrage auszugehen, sodass der Flächenumsatz den Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von über 500.000 m² voraussichtlich nicht erreichen wird. Auf der Angebotsseite werden keine größeren Veränderungen beim Leerstand erwartet, während die Flächen im Bau und auch die davon noch verfügbaren Flächen wieder spürbar sinken sollten. Das vor allem in der City stark begrenzte Angebot an modernen Flächen — bei gleichzeitig geringer Bautätigkeit in diesem Teilmarkt — dürfte zu einem weiteren Anziehen der Spitzenmiete führen.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2023	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 City	35,00		64.000	107.000	42.000	9.000	71.100	11.300	118.300	185.700
1.2 Östlicher Hafencity	29,00		1.000	5.500	0	0	0	0	5.500	0
1.3 Hafencity	32,00		35.500	10.000	4.000	2.000	144.400	82.100	92.100	94.800
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli	24,50		10.000	15.500	15.000	0	9.300	0	15.500	0
2 Cityrand	17,50 - 26,00		39.500	150.000	28.000	2.000	86.400	39.600	189.600	283.500
3 Nebenlagen	12,00 - 21,00		73.000	269.000	28.000	12.000	125.800	38.000	307.000	308.000
Total			223.000	557.000	117.000	25.000	437.000	171.000	728.000	872.000

* 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: 30.06.2023

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