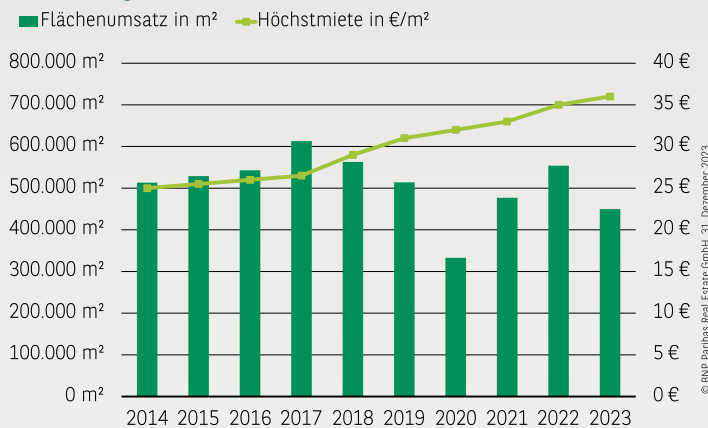




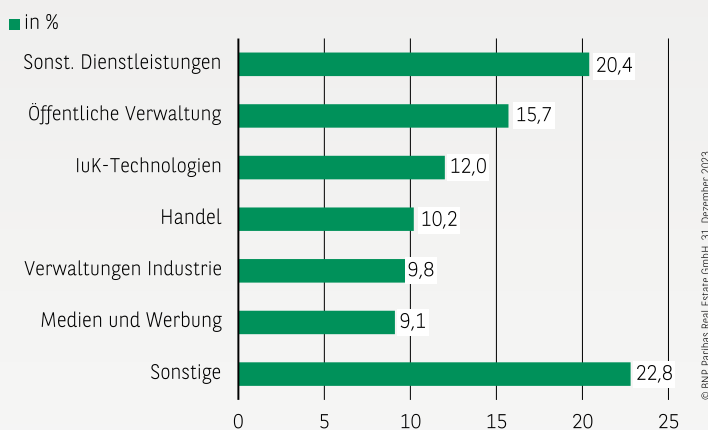
At a Glance **Q4 2023**

BÜROMARKT HAMBURG

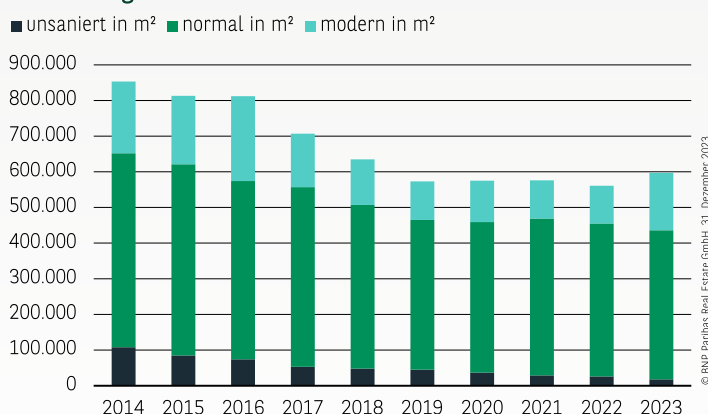
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2023



Entwicklung des Leerstands



➤ HAMBURGER BÜROMARKT ZEIGT SICH RESILIENT

Trotz des fehlenden konjunkturellen Rückenwinds und der anhaltenden Diskussion um Homeoffice-Quoten präsentierte sich der Hamburger Büromarkt im abgelaufenen Jahr vergleichsweise resilient. Mit einem Flächenumsatz von 450.000 m² wurde das starke Vorjahresresultat zwar um knapp 19 % und der langjährige Durchschnitt um 12 % unterschritten, jedoch war insbesondere zum Jahresende hin eine Marktbelebung erkennbar. In den letzten drei Monaten des Jahres wurden rund 129.000 m² des Flächenumsatzes erzielt, was einem auch im 10-Jahres-Vergleich überdurchschnittlichen Quartalswert entspricht. Hierzu beigetragen hat nicht zuletzt der größte registrierte Abschluss des Jahres, der Erwerb des Bürohauses Strandkai 1 in der HafenCity durch die Hamburg Port Authority (HPA). Die Hafenbehörde wird dort voraussichtlich ab 2026 auf 22.200 m² ihre Zentrale unterbringen. Darüber hinaus kann mit der Anmietung von rund 15.000 m² durch die Fielmann-Gruppe im Quartier 21 in Hamburg-Barmbek noch ein weiterer Großabschluss auf das Schlussquartal datiert werden.

➤ BRANCHENVERTEILUNG BREIT DIVERSIFIZIERT

Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Branchen zeigte im abgelaufenen Jahr ein sehr heterogenes Bild. Wie üblich liegt die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen mit rund einem Fünftel des Umsatzes an der Spitze des Rankings. Auf dem zweiten Platz folgt die öffentliche Verwaltung, die knapp 16 % zum Ergebnis beiträgt. Mit mehr als 70.000 m² erzielt sie auch absolut gesehen ein im langjährigen Vergleich starkes Resultat. Ebenfalls zweistellige Anteile entfallen darüber hinaus auf IuK-Technologien (12 %), sowie Handelsunternehmen (10 %). Knapp unterhalb dieser Marke liegen derweil die in Hamburg traditionell starken Verwaltungen von Industrieunternehmen.

➤ LEERSTAND IM JAHRESVERLAUF GESTIEGEN

Das Leerstandsvolumen ist im Jahresverlauf um gut 6 % auf aktuell 597.000 m² angestiegen. Mit rund 4,1 % liegt die Leerstandsquote des Gesamtmarkts allerdings auch im bundesweiten Vergleich immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau. Durch einige auslaufende Mietverträge ist im besonders nachgefragten modernen Flächensegment das Leerstandsvolumen innerhalb von zwölf Monaten um 55.000 m² gestiegen, sodass sich der in diesem Segment seit Jahren vorherrschende Angebotsmangel etwas verringert. Punktuell bleibt die Angebotssituation jedoch sehr angespannt. In der HafenCity beispielsweise summiert sich der moderne Leerstand auf nur rund 11.500 m².

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
1.3	Hamburg Port Authority	22.200
1.3	RTL Deutschland	17.200
3.7	Fielmann Group	15.000
3.5	AIRBUS OPERATIONS	12.500
1.1	Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg	9.800
1.1	Deutsche Gigasetz	7.300

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2022	2023	Trend 2024
Flächenumsatz	554.000 m²	450.000 m²	➔
Leerstand	561.000 m²	597.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	274.000 m²	354.000 m²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	105.000 m²	154.000 m²	↘
Höchstmietpreis	35,00 €/m²	36,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

➤ FLÄCHEN IM BAU SEIT JAHRESMITTE RÜCKLÄUFIG

Das Volumen der Flächen im Bau liegt mit 354.000 m² aktuell zwar rund 29 % oberhalb des Vorjahreswertes, ist allerdings seit Mitte des Jahres deutlich rückläufig. Zurückzuführen ist dies maßgeblich auf die jüngsten Entwicklungen innerhalb der Signa-Gruppe, wodurch es unter anderem zum Baustopp am mehr als 70.000 m² Bürofläche umfassenden Elbtower gekommen ist. Die Vorvermietungsquote liegt im Gesamtmarkt derweil bei rund 56,5 %, womit sie den langjährigen Schnitt (60 %) nur leicht unterschreitet.

➤ SPITZENMIETE MIT LEICHTEM ANSTIEG

Die Spitzenmiete ist im Jahresverlauf um einen Euro auf 36 €/m² gestiegen, was ein Beleg dafür ist, dass trotz der gedämpften Konjunktur hochwertige Flächen in Bestlagen weiterhin gefragt sind. Nachdem die wesentlich volatilere Durchschnittsmiete zur Jahresmitte ihren historischen Höchststand (22,30 €/m²) erreicht hat, war in der zweiten Jahreshälfte eine rückläufige Bewegung zu beobachten, sodass aktuell 21,10 €/m² zu Buche stehen.

➤ PERSPEKTIVEN

Die jüngsten Konjunkturprognosen rechnen für 2024 mit einem maximal leichten Wachstum des BIPs. Entsprechend dürfte sich auch der Flächenumsatz auf einem ähnlichen Niveau wie 2023 bewegen. Der Trend, dass bei auslaufenden Mietverträgen überwiegend Neuanmietungen von kleineren, aber dafür qualitativ deutlich hochwertigere Büroflächen vorgenommen werden, dürfte sich fortsetzen. Ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete ist vor diesem Hintergrund wahrscheinlich. Da mittelfristig das Neubauvolumen deutlich abnehmen dürfte, ist aus heutiger Perspektive nur mit einem moderaten Anstieg des Leerstands zu rechnen.

Kennzahlen 2023

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	2023	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
Büromarktzonen**										
1 City										
1.1 City		36,00	108.000	115.000	60.000	7.000	91.700	49.700	164.700	159.800
1.2 Östlicher Hafenrand		31,00	7.500	5.500	0	0	0	0	5.500	0
1.3 HafenCity		34,50	68.500	22.000	11.500	6.500	71.500	26.700	48.700	94.800
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli		24,50	13.500	13.500	13.000	0	9.300	0	13.500	0
2 Cityrand	17,50 -	28,00	93.000	187.500	57.500	2.000	86.400	39.600	227.100	302.000
3 Nebenlagen	12,00 -	21,00	159.500	253.500	19.000	7.500	95.100	38.000	291.500	304.400
Total			450.000	597.000	161.000	23.000	354.000	154.000	751.000	861.000

* 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 2023](#)

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: 31.12.2023

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