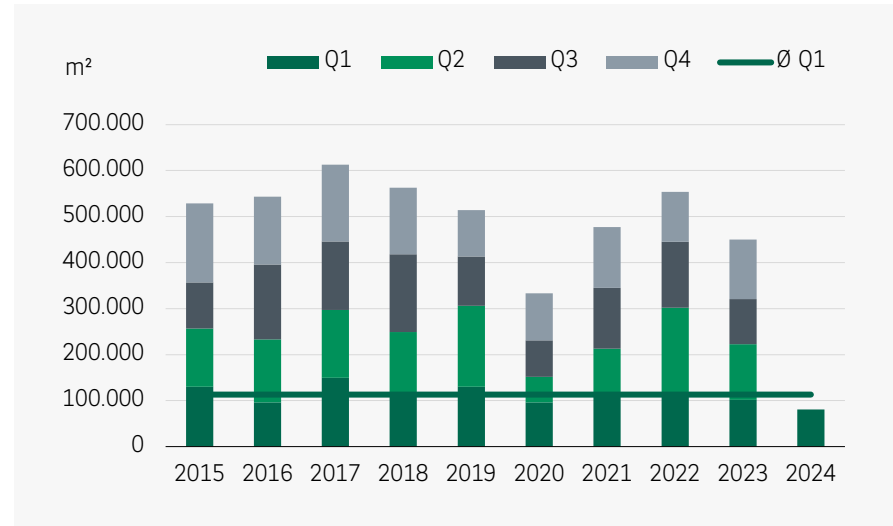


HAMBURG

REPORT BÜROMARKT

Q1 2024

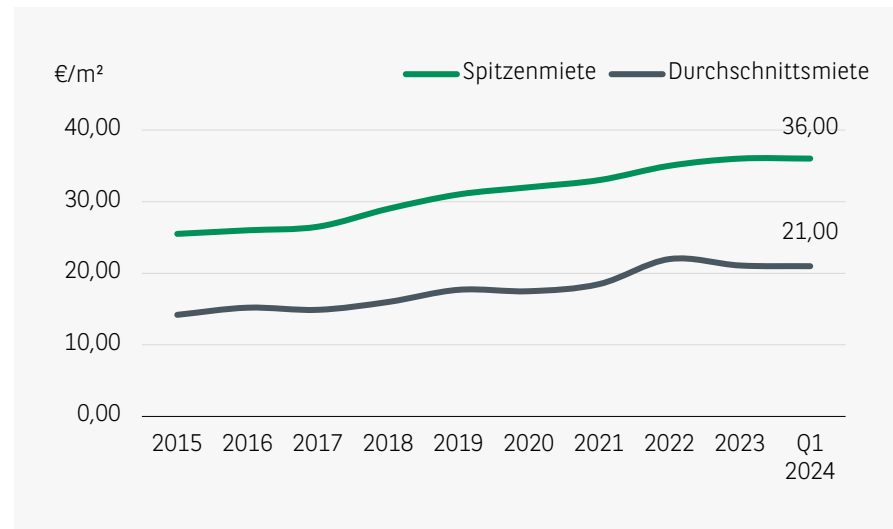
Entwicklung des Flächenumsatzes



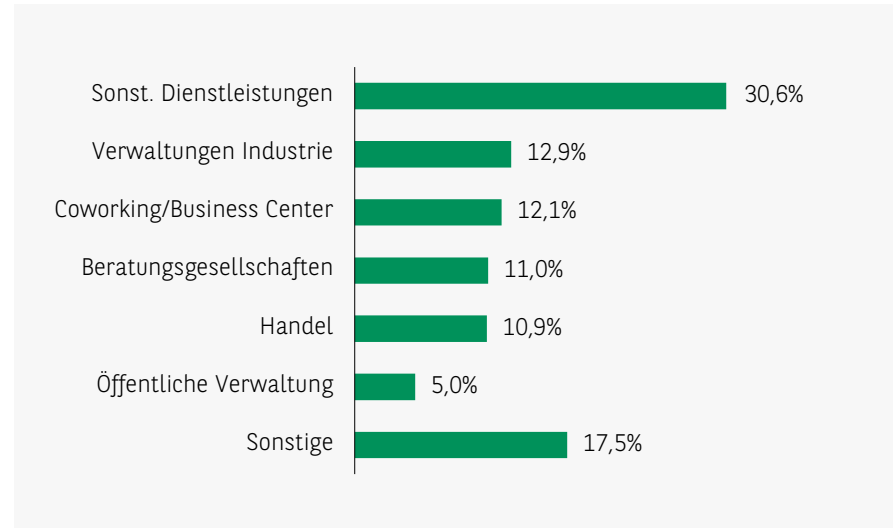
KEINE GROSSDEALS IM ERSTEN QUARTAL

- Der Jahresauftakt auf dem Hamburger Büromarkt ist vergleichsweise verhalten ausgefallen. So steht am Ende des ersten Quartals ein Flächenumsatz von nur 81.000 m² zu Buche, womit das Vorjahresresultat um knapp 21 % und der langjährige Durchschnitt um 28 % unterschritten wurde.
- Einer der Hauptfaktoren für das unterdurchschnittliche Ergebnis ist die weiterhin angespannte gesamtwirtschaftliche Lage, die insbesondere Großnutzer in eine eher abwartende Haltung in Bezug auf strategische Anmietungsentscheidungen versetzt.
- So zeigt ein Blick auf die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Größenklassen, dass vor allem das Fehlen von Abschlüssen oberhalb der 5.000-m²-Marke das niedrige Gesamtergebnis bedingt. Während üblicherweise rund ein Viertel des Umsatzes auf dieses Segment entfällt, sind es aktuell lediglich rund 7 %. Hinter diesem Wert verbirgt sich nur ein Vertrag; die Anmietung von 5.600 m² durch ein Beratungsunternehmen im Teilmarkt HafenCity. Die Anmietungs-dynamik in den übrigen Größensegmenten war derweil größtenteils stabil.
- Hochwertige Flächen in Bestlagen sind und bleiben weiterhin gefragt, was eine im 12-Monats-Vergleich gestiegene Spitzenmiete untermauert. Diese notiert aktuell bei 36,00 €/m² (+3 % ggü. dem Vorjahr). Die grundsätzlich volatilere Durchschnittsmiete hingegen präsentiert sich stabil, sodass aktuell 21,00 €/m² zu Buche stehen.

Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2024



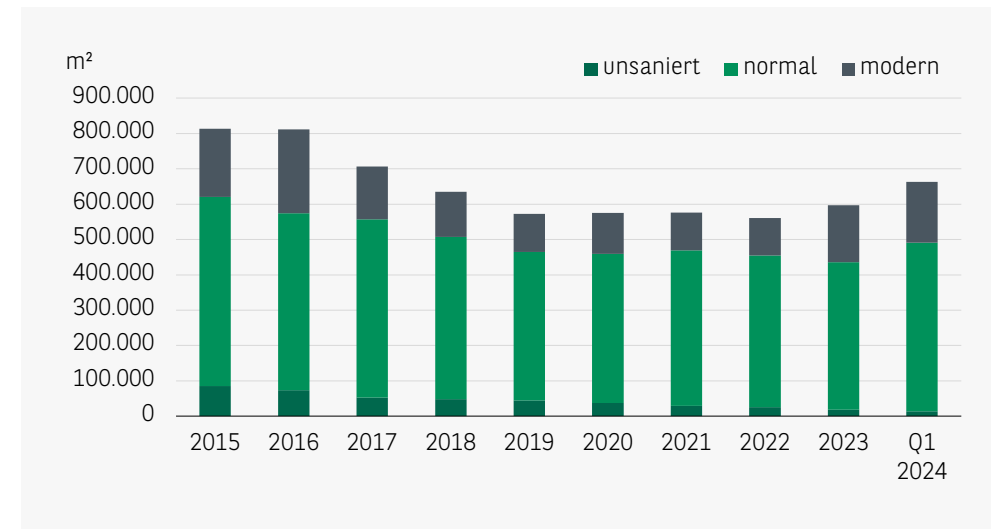
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2024

BMZ	Unternehmen	m²
1.3	Beratungsunternehmen	5.600
1.3	1000 Satellites	4.000
3.6	IPARTMENT	3.800
2.5	Sonst. Dienstleister	3.500
3.3	Gesundheitsamt Altona	3.500
3.7	Freudenberg Industrial Services	3.200

DIENSTLEISTUNGEN KLAR IN FÜHRUNG

- Ein Charakteristikum der Hamburger Wirtschaft ist der breite Branchenmix. Diese Diversität zeigt sich auch bei der Analyse des Flächenumsatzes nach Branchen. Gut 31 % des Umsatzes entfallen nach den ersten drei Monaten auf die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen. Bemerkenswert ist das mit 12 % deutlich überdurchschnittliche Ergebnis der Coworking-Branche, die mit 1000 Satellites im Speicher M27 in der Hafencity für den zweitgrößten Abschluss verantwortlich zeichnet. Dahingegen schneidet die öffentliche Verwaltung mit nur 5 % merklich unterdurchschnittlich ab.
- Der Leerstand ist in den vergangenen drei Monaten des neuen Jahres erneut um jetzt 11 % gestiegen. Das Leerstandsvolumen summiert sich damit auf aktuell 663.000 m². Hiervon verfügen lediglich 172.000 m² (26 %) über eine moderne Ausstattungsqualität, welche am Markt besonders stark nachgefragt wird. Die Leerstandsrate des Gesamtmarkts liegt mit 4,6 % weiter unter der Fluktuationsreserve.

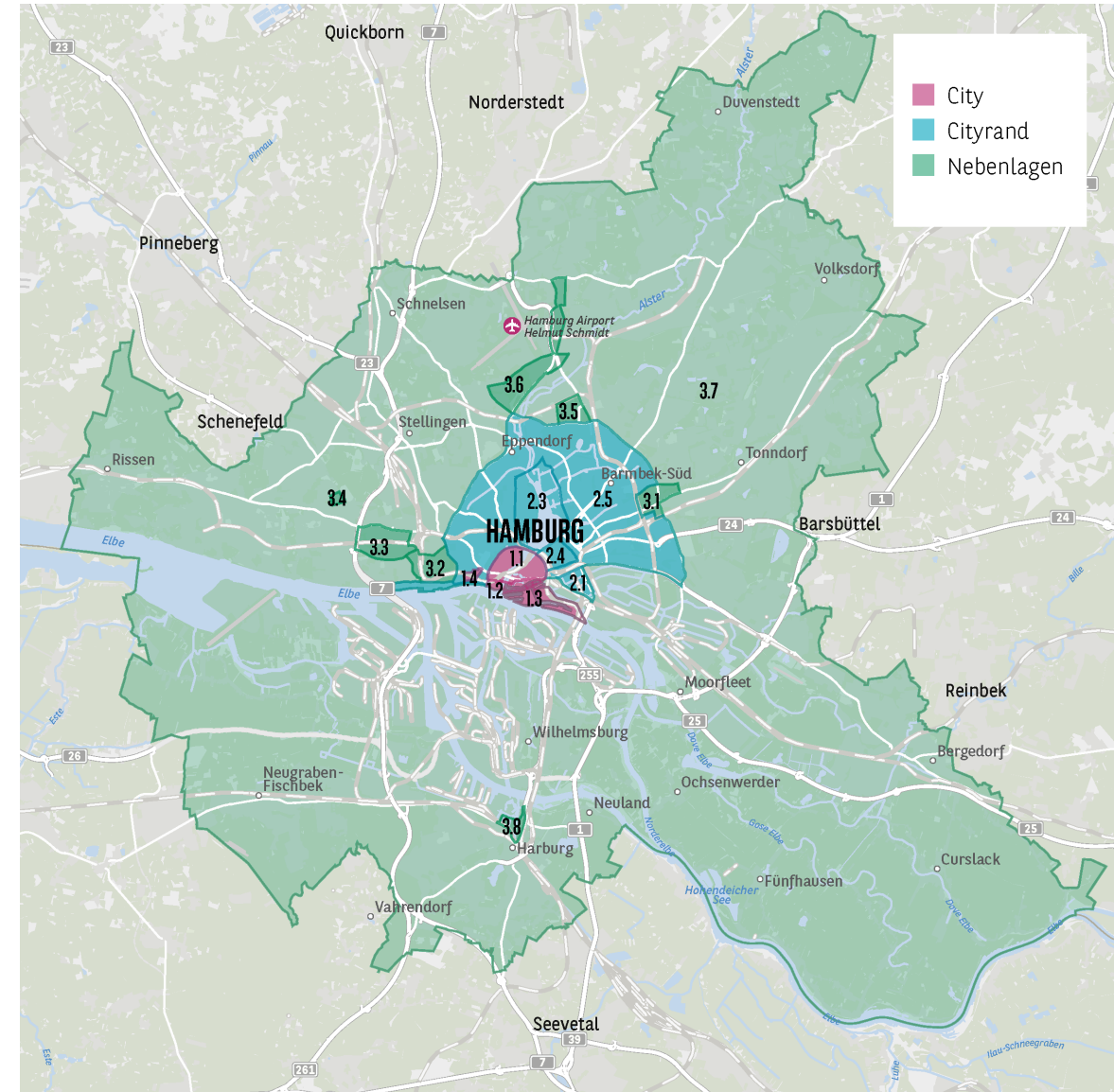
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Hamburger Büromarkt ist mit einem eher verhaltenen Ergebnis in das Jahr 2024 gestartet und konnte somit nicht an das dynamische Anmietungsgeschehen aus dem Vorjahr anknüpfen. Es ist vor allem der Mangel an großflächigen Abschlüssen, der sich bremsend auf das Q1 Ergebnis auswirkten. Bis dato konnte nur ein Vertrag jenseits der 5.000-m²-Marke verzeichnet werden. Zudem spiegelt sich auch der Trend zur Flächenreduzierung bei Neuanmietungen im aktuellen Resultat wider.
- Die Nachfrage nach insbesondere modernen und qualitativ hochwertigen Büroflächen mit einer guten Verkehrsanbindung und ESG-Konformität ist trotz der schwächeren konjunkturellen Lage ungebrochen hoch.
- Angebotsseitig ist im Verlauf des Jahres 2024 eine Fortsetzung des Leerstandsanstiegs das wahrscheinlichste Szenario, obwohl sich die Bauaktivität auf einem deutlich niedrigeren Niveau als in den Vorjahren einpendeln dürfte.
- In Erwartung einer sich langsam beschleunigenden Wirtschaft dürfte eine Belebung des Anmietungsgeschehens im Jahresverlauf wahrscheinlich sein. Ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete ist vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Premiumflächen nicht auszuschließen.

Büromarktlagen in Hamburg



Kennzahlen Büromarkt Hamburg

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1 2024	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 City		36,00	14.500	125.000	66.000	5.500	77.000	48.600	173.600	150.200
1.2 Östlicher Hafенrand		31,00	500	6.500	0	0	0	0	6.500	0
1.3 HafенCity		34,50	17.000	29.500	9.500	6.500	54.000	27.900	57.400	94.800
1.4 Westlicher Cityrand – St. Pauli		24,50	1.500	12.000	11.500	0	9.300	0	0	12.000
2 Cityrand	17,50 -	28,00	22.000	216.000	60.500	2.500	101.000	51.700	267.700	311.300
3 Nebenlagen	12,50 -	20,50	25.500	274.000	24.500	5.500	102.700	41.800	315.800	300.700
Gesamt			81.000	663.000	172.000	20.000	344.000	170.000	821.000	869.000

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

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg

Tel. +49 (0)40-348 48-0

Dieser Report 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 Report 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: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN