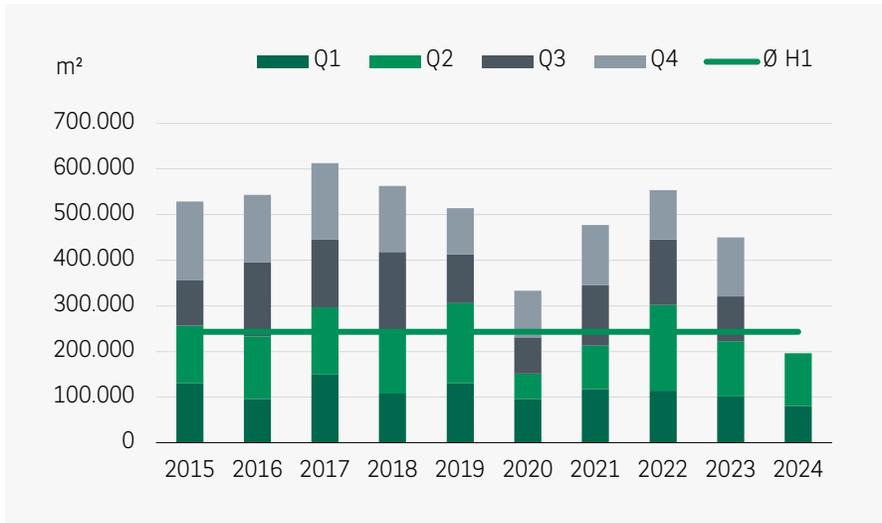


HAMBURG

REPORT BÜROMARKT

H1 2024

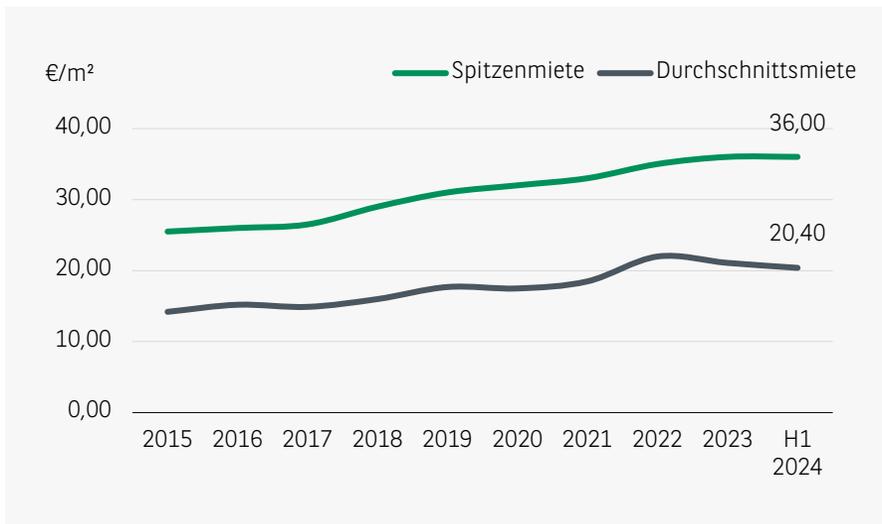
Entwicklung des Flächenumsatzes



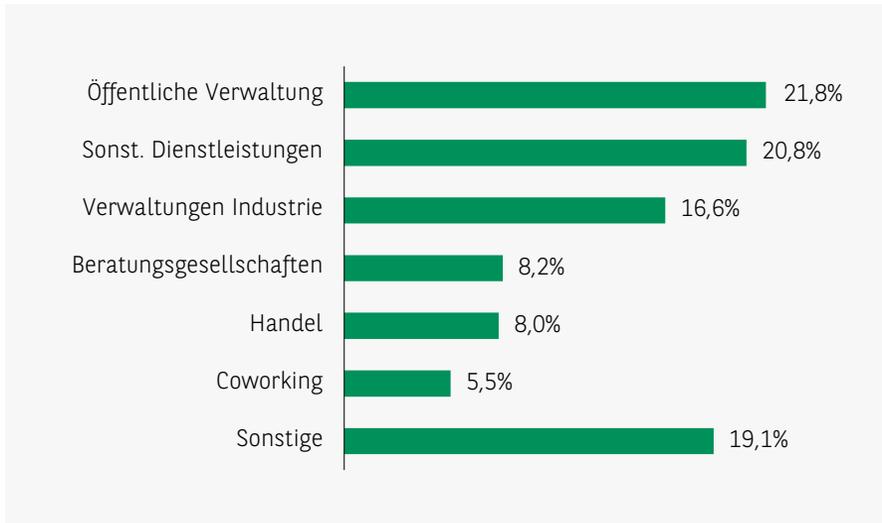
FLÄCHENUMSÄTZE ZIEHEN IN Q2 WEITER AN

- Der Flächenumsatz auf dem Hamburger Büromarkt ist mit 196.000 m² (inkl. Eigennutzer) im ersten Halbjahr im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt (243.000 m²) gering ausgefallen. Das Vorjahresresultat wurde um rund -12 % verfehlt. Gegenüber dem vergleichsweise schwachen ersten Quartal (81.000 m²) konnte jedoch ein Anziehen des Vermietungsgeschehens auf 115.000 m² im zweiten Quartal registriert werden. Im Jahresverlauf ist zudem die Tendenz zu einer etwas großvolumigeren Struktur der Abschlüsse zu beobachten, allerdings ist das Ergebnis hier weiterhin unterdurchschnittlich. Ein Grund hierfür ist die unsichere makroökonomische Situation, wodurch insbesondere Großnutzer eine eher abwartende Haltung in Bezug auf größere Anmietungen einnehmen.
- Die größte Vermietung geht auf das Bauunternehmen STRABAG (18.000 m²) zurück, die in Cityrandlage als Eigennutzer einen Neubau realisieren. Ebenfalls ein fünfstelliger Flächenumsatz (14.900 m²) wird durch die Finanzbehörde der Stadt Hamburg in der City vermeldet.
- Die zentralen City-Büromarktzone wurden am stärksten nachgefragt (41 %, 79.500 m²), wenngleich die City in etwas geringerem Maße als in den vergangenen Jahren das Vermietungsgeschehen bestimmt hat. Getragen vom STRABAG-Abschluss wurden am Cityrand mit 56.500 m² der höchste Flächenumsatz seit 2019 verzeichnet.
- In der Spitze werden im ersten Halbjahr 2024 unverändert Mieten von 36,00 €/m² aufgerufen. Die etwas volatilere Durchschnittsmiete fällt leicht um rund 3 % auf 20,40 €/m² gegenüber dem Vorquartal.

Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Branchen H1 2024



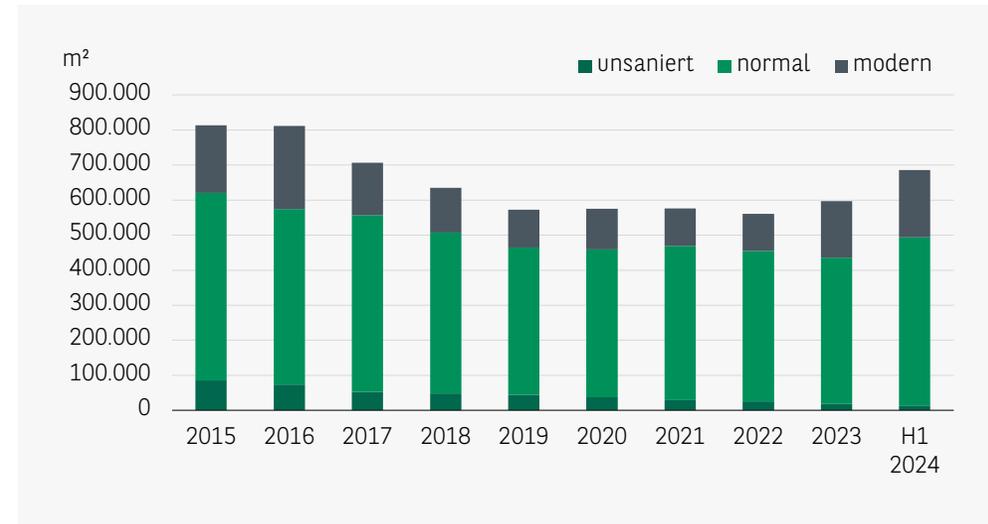
Bedeutende Vertragsabschlüsse H1 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q2	2.5	STRABAG	18.000
Q2	1.1	Stadt Hamburg - Finanzbehörde	14.900
Q2	3.5	Polizei Hamburg	10.200
Q1	1.3	Mazars	5.600
Q2	3.3	Reemtsma Cigarettenfabriken	4.300
Q2	1.1	WECOYA UNDERWRITING	4.300

ÖFFENTLICHE VERWALTUNG IST TOP-NACHFRAGER

- Die öffentliche Verwaltung kommt auf einen überdurchschnittlichen Umsatzanteil (Durchschnitt 10 Jahre: 14,5 %) von knapp 22 % bzw. einem Umsatz von gut 42.000 m². Mit der Finanzbehörde und der Polizei Hamburg konnten zwei großvolumige Abschlüsse hierzu beitragen. Typisch für die Nachfrage am Hamburger Büromarkt ist die relativ hohe Branchendiversität. So entfallen knapp 21 % des Umsatzes auf die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen und gut 16 % auf Verwaltungssitze von Industrieunternehmen.
- Der Leerstand ist im ersten Halbjahr um knapp 15 % gegenüber 2023 auf 686.000 m² angestiegen. Dennoch notiert die Leerstandsquote mit 4,7 % noch unter ihrem langjährigen Durchschnitt (4,8 %) und weiterhin unter der Fluktuationsreserve. Die besonders nachgefragten Flächen mit moderner Ausstattungsqualität kommen dabei nur auf einen Anteil von knapp 28 %.

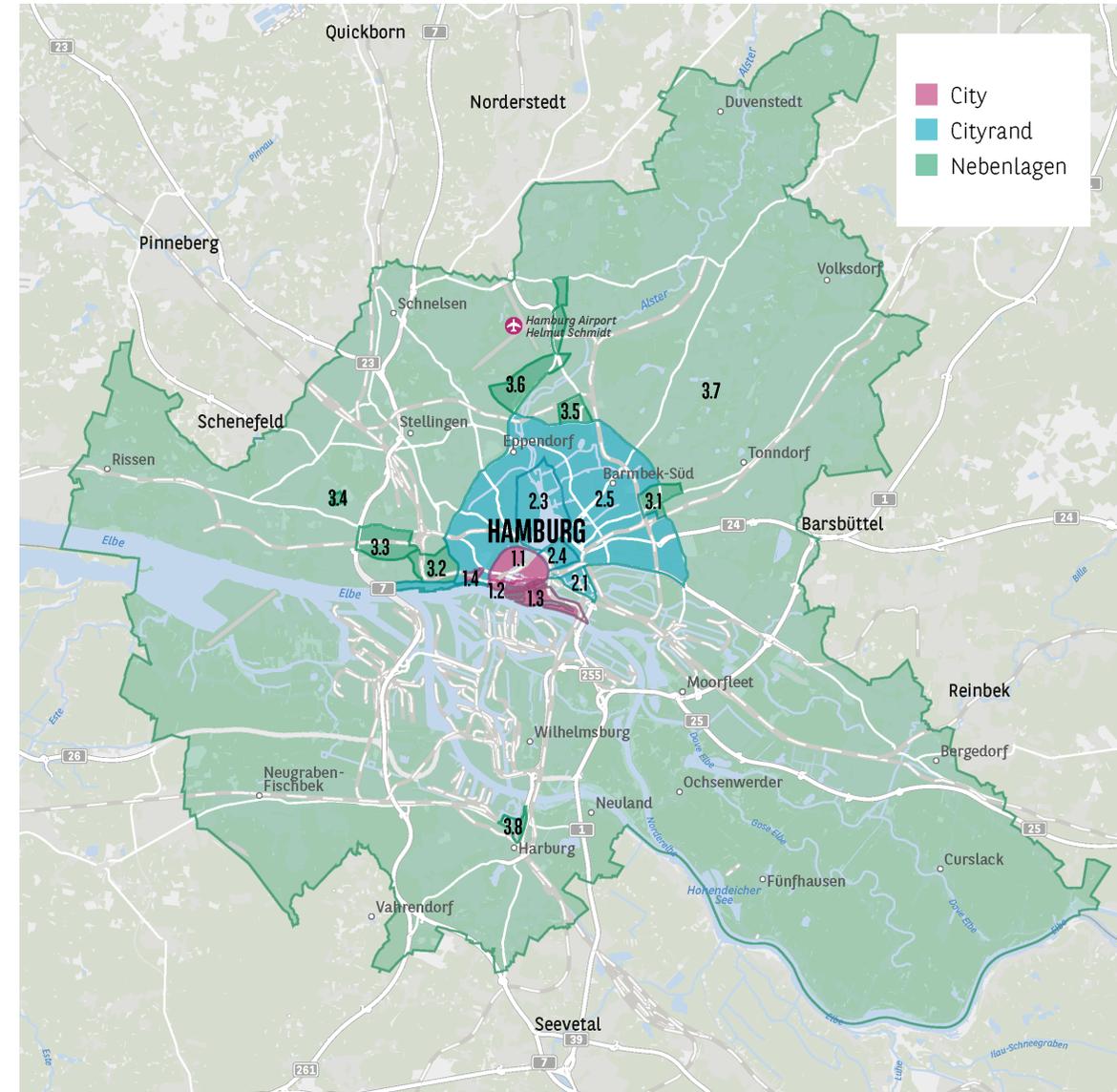
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Hamburger Büromarkt blickt auf ein leicht unterdurchschnittliches erstes Halbjahr 2024, mit einem weniger dynamischen Anmietungsgeschehen als noch im Vorjahr, zurück. Jedoch hat das Vermietungsgeschehen im Jahresverlauf etwas an Dynamik gewonnen. So konnten im zweiten Quartal immerhin drei großflächige Abschlüsse über 10.000 m² registriert werden. Nach wie vor setzt sich der Trend zur reduzierten Flächennachfrage bei Neuanmietungen fort.
- Trotz des etwas schwächeren konjunkturellen Umfeldes werden insbesondere moderne, qualitativ hochwertige Büroflächen nachgefragt. Auch die ESG-Taxonomien bekommen nachfrageseitig eine immer stärkere Bedeutung.
- Die Angebotsseite dürfte im weiteren Jahresverlauf weiterhin durch einen leichten Anstieg des Leerstands bestimmt sein. Auch wenn sich aktuell im Vergleich zu den Vorjahren etwas weniger Flächen im Bau befinden. Die Vorvermietungsquote notiert mit 45 % jedoch deutlich niedriger als bislang.
- Die jüngsten Aussagen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute lassen in der zweite Jahreshälfte 2024 auf eine leicht belebte deutsche Konjunktur hoffen, bevor der Konjunkturmotor 2025 deutlicher anspringen sollte. In Erwartung dessen dürfte das Anmietungsgeschehen im weiteren Jahresverlauf wieder an Fahrt aufnehmen. Vor dem Hintergrund der ungebrochen hohen Nachfrage nach hochwertigen Flächen in Premiumlagen ist ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete nicht unwahrscheinlich.

Büromarktlagen in Hamburg



Kennzahlen Büromarkt Hamburg

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND		FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)		(m²)		(m²)		(m²)	
	von	bis	H1 2024	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		36,00	52.000	131.000	70.000	3.000	63.500	45.200	176.200	134.700
1.2 Östlicher Hafенrand		32,00	1.000	6.500	500	0	15.500	9.500	16.000	0
1.3 HafенCity		34,50	24.500	35.500	16.000	6.500	30.600	20.400	55.900	94.800
1.4 Westlicher Cityrand – St. Pauli		27,00	2.000	12.000	11.500	0	9.300	0	12.000	0
2 Cityrand	17,50 -	28,00	56.500	227.500	69.500	2.000	101.200	51.400	278.900	306.600
3 Nebenlagen	12,50 -	20,50	60.000	273.500	24.500	6.500	88.900	42.500	316.000	349.900
Gesamt			196.000	686.000	192.000	18.000	309.000	169.000	855.000	886.000

* 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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: 30.06.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶
ERFAHREN