



# BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2022



## Der Markt im Überblick

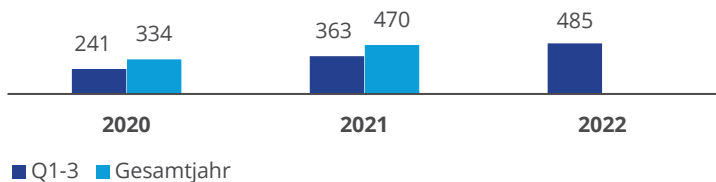
Mit dem Ende des dritten Quartals 2022 konnte ein aggregierter Flächenumsatz von 485.300 m<sup>2</sup> registriert werden, der das Vorjahresergebnis um etwa 33 % übertreffen konnte. Bereits jetzt hat der erzielte Flächenumsatz das Gesamtergebnis von 2021 (470.800 m<sup>2</sup>) übertroffen. Im Vergleich zum Vorjahr legte der Flächenumsatz im Flächentyp zwischen 1.000 und 2.000 m<sup>2</sup> mit 59 % am stärksten zu. Als umsatzstärkste Teilmärkte machen die City (27 %), gefolgt von der Hafencity (18 %) und City Süd (16 %) den Großteil am Umsatzvolumen aus. Die Leerstandsquote ist gegenüber dem Vorquartal moderat um 10 Basis-

punkte auf 4,0 % angestiegen. Insgesamt stehen am Hamburger Büromarkt knapp 567.000 m<sup>2</sup> Büroflächen kurzfristig zur Verfügung. Auf Nutzerseite stehen derzeit Investitions- und damit auch kurzfristige Flächenplanungen im Vordergrund. Die Spitzenmiete von 32,50 €/m<sup>2</sup> hält sich auf dem Niveau des Vorquartals und konnte im Verhältnis zum Vorjahr um 6,5 % zulegen. Mit 20,90 €/m<sup>2</sup> taxiert, hat die Durchschnittsmiete hingegen einen weiteren Anstieg verzeichnet und liegt im Vergleich zum Vorjahr 16,8 % höher. Bis zum Jahresende ist ein prognostizierter Flächenumsatz von etwa 585.000 m<sup>2</sup> grundsätzlich möglich.

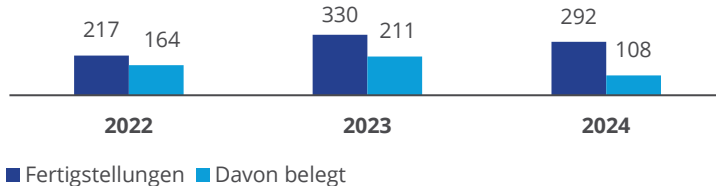
## Fast Facts

	Q1-3 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	485.300 m <sup>2</sup>	+33,4 %
Vermietungsumsatz	458.400 m <sup>2</sup>	+36,7 %
Leerstand	567.000 m <sup>2</sup>	+13,7 %
Leerstandsquote	4,0 %	40 bp
Spitzenmiete	32,50 €/m <sup>2</sup>	+6,6 %
Durchschnittsmiete	20,90 €/m <sup>2</sup>	+16,8 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



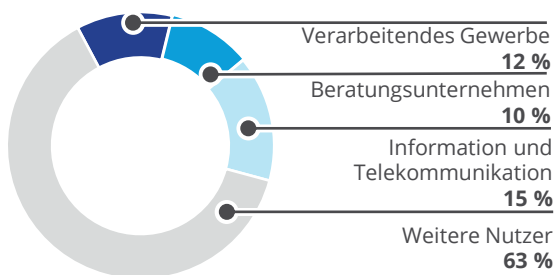
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

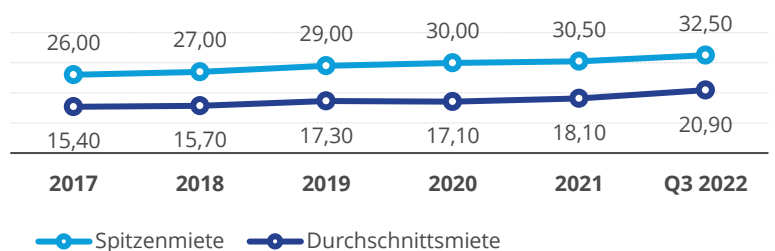


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2022



## Der Markt im Überblick

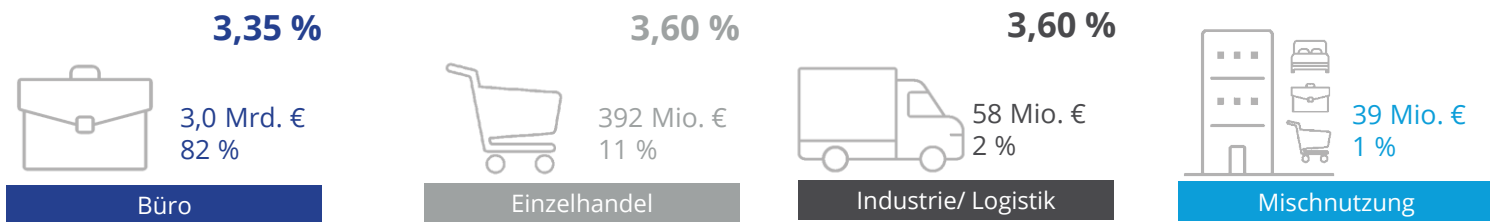
Der Hamburger Investmentmarkt hat ein Transaktionsvolumen von 3,7 Mrd. € erreicht und bereits das Gesamtvorjahresergebnis 2021 mit 3,3 Mrd. € knacken können. Das Ergebnis übersteigt den Vorjahreswert (2,1 Mrd. €) um rund 72 % und den Fünfjahresschnitt um 34 %. Das registrierte Volumen ist ein gutes Zeichen dafür, dass grundsätzlich noch Aktivitäten in der Hansestadt vorhanden sind. Um den Sondereffekt der Alstria-Brookfield Übernahme bereinigt ist dennoch das aktuell schwache Marktumfeld zu beachten. Derzeit besteht eine Zeitenwende, bei der

eine Transformation vom Verkäufer- zum Käufermarkt erfolgt. Kurzfristig wird Kapital zurückgehalten, langfristig bieten Immobilien weiterhin Chancen. Die Assetklasse Büro war bisher mit 82 % besonders beliebt bei den Investoren. Renditen in allen Assetklassen mit weiteren Korrekturen. Darunter ein weiterer Anstieg der Spitzenrendite für Büro Prime-Objekte. Aktuell notiert diese bei 3,35 %, was eine Zunahme um 25 Basispunkte zum Vorquartal ergibt. Bis zum Jahresende ist ein Transaktionsvolumen im Bereich von 4,0 Mrd. € weiterhin realistisch.

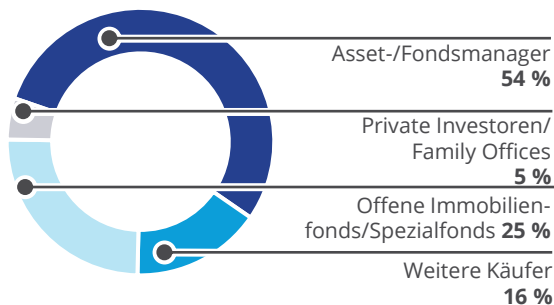
## Fast Facts

	Q1-3 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	3.701 Mio. €	+71,8 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,35 %	35 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

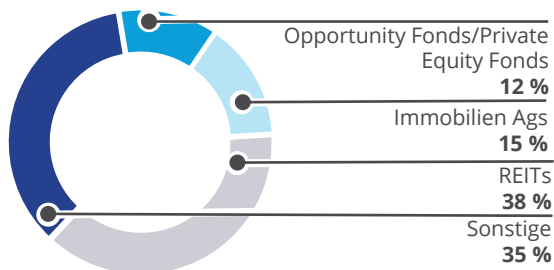
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



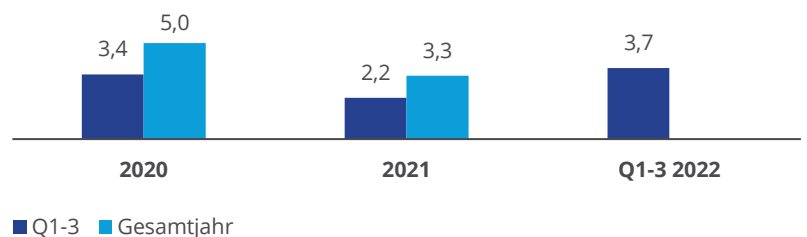
## TOP 3 Käufergruppen



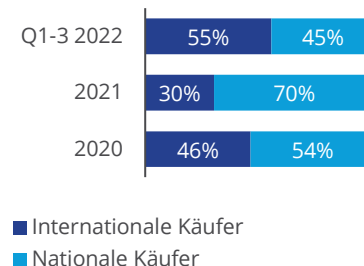
## TOP 3 Verkäufergruppen



## Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV



## Ansprechpartner



**Christian Doege**  
Senior Consultant I  
Market Intelligence & Foresight  
+49 40 328701-128  
christian.doege@colliers.com