



BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

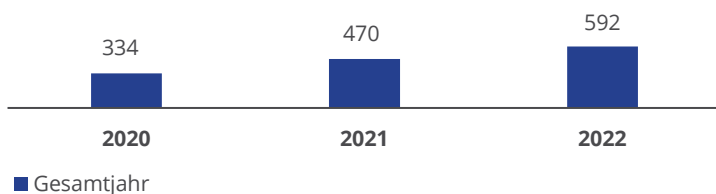
Für das gesamte Jahr 2022 konnte ein agg. Flächenumsatz von 592.200 m² in der Hansestadt registriert werden, bei dem es gegenüber dem Vorjahr um etwa 26 % zulegte. Im Vergleich mit den letzten fünf Jahren ist es das beste Gesamtergebnis. Besonders stark konnte die Größenklasse über 5.000 m² mit rund 200.000 m² (34 %) am gesamten Flächenumsatz anwachsen. Die umsatzstärksten Teilmärkte sind die City mit 25 %, die City Süd mit rund 17 % und die HafenCity mit 15 %. Mit einer Leerstandsquote von 3,9 % zum vierten Quartal ist diese um 10 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal gesunken. Das verfügbare Leerstandsvolumen beläuft sich

auf 551.100 m² und entspricht gegenüber 2021 einem Plus von 7 %. Einfluss auf den Leerstand werden 2023 neben Vertragsverlängerungen und schwer vermietbaren C-Objekten auch die nicht genutzten Büroflächen von Unternehmen haben. Die Spitzenmiete von 32,50 €/m² hat sich stabil auf dem Vorquartalsniveau gehalten. Seit dem Vorjahr hat sie dennoch um 6,6 % zugelegt. Auch die Durchschnittsmiete ist analog zum Vorquartal mit 20,90 €/m² unverändert geblieben. Auf 12-Monatsbasis liegt der Anstieg bei rund 16 %. Für 2023 ist voraussichtlich mit einem Flächenumsatz in einem Bereich von ca. 500.000 m² zu rechnen.

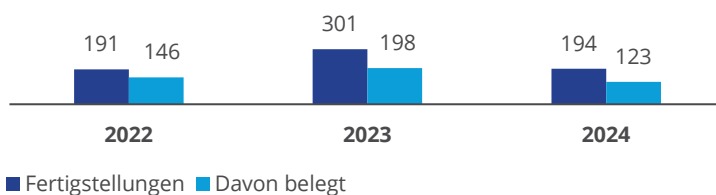
Fast Facts

	2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	592.200 m ²	+25,8 %
Vermietungsumsatz	556.900 m ²	+28,2 %
Leerstand	551.100 m ²	+7,2 %
Leerstandsquote	3,9 %	20 bp
Spitzenmiete	32,50 €/m ²	+6,6 %
Durchschnittsmiete	20,90 €/m ²	+15,5 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



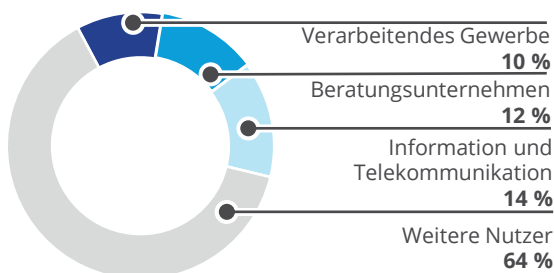
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

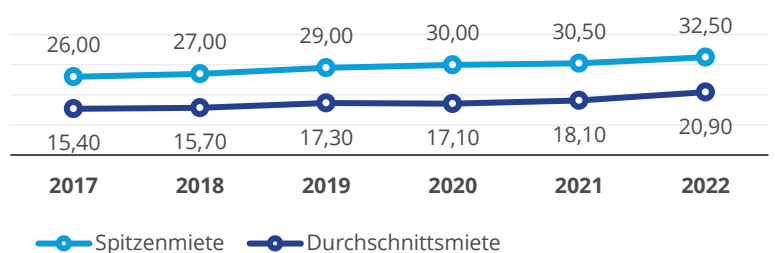


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022

Colliers

Der Markt im Überblick

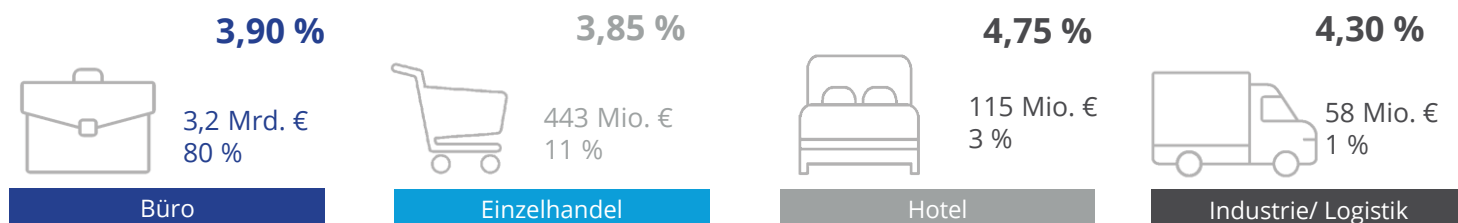
Der Hamburger Investmentmarkt hat ein Transaktionsvolumen von 4,0 Mrd. € erreicht. Damit befindet sich das Volumen zwar 22 % über dem Vorjahr, verfehlt jedoch um rund 7 % den 5-Jahresschnitt mit 4,3 Mrd. €. Trotz dem hohen Volumen konnte zur zweiten Jahreshälfte eine weitere deutliche Verlangsamung des Marktgeschehens beobachtet werden. Über das Gesamtjahr hinweg entfiel das Gros der hohen Volumina Transaktionen auf Übernahmen und Mehrheitsbeteiligungen. Viele Marktteilnehmer beschäftigten die kurzfristig geänderten Finanzie-

rungsbedingungen. Dennoch werden Investoren an den Markt zurückkehren, sobald sich die Preise stabilisiert haben. Den größten Anteil am Transaktionsvolumen von ca. 80 % belegt die Assetklasse Büro. Die Spitzenrenditen für Büro-Primeobjekte sind um 55 Basispunkte auf 3,90 % gestiegen. Ein Zuwachs von 90 Basispunkten im Jahresvergleich. High-Street-Einzelhandelsobjekte verzeichnen einen Anstieg auf 3,85 %. Im Industrie- und Logistiksektor legte die Rendite auf 4,30 % zu. Bis Ende 2023 ist ein Volumen im Bereich von 2,8 Mrd. € realistisch.

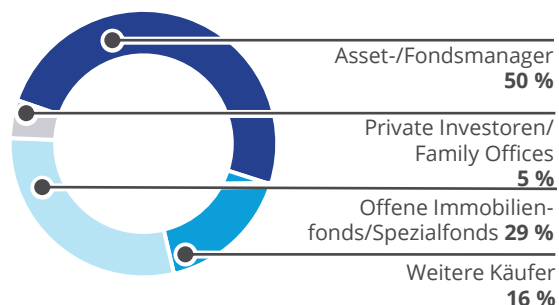
Fast Facts

	2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	4.027 Mio. €	+22,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,90 %	90 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

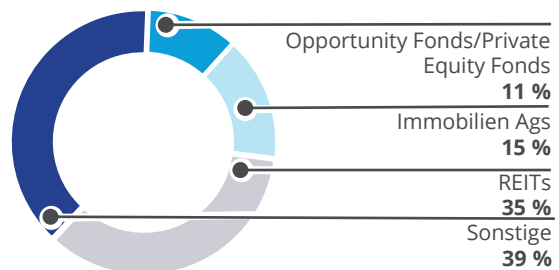
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



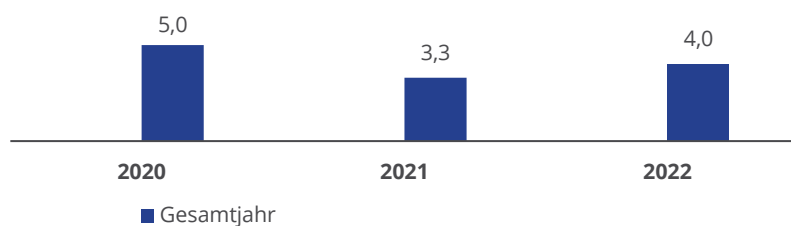
TOP 3 Käufergruppen



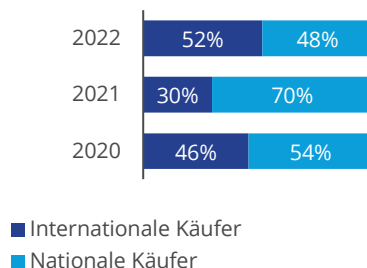
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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