



BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Für das 1. Quartal konnte ein aggregierter Flächenumsatz von 102.100 m² erzielt werden, der sich damit 20 % unter dem Vorjahreswert befindet und rund 13 % unterhalb des 10-Jahreschnitts. Auf 5-Jahressicht sind es 14 % weniger. Mit diesem Wert hat der Hamburger Büromarkt unter den aktuellen Marktbedingungen ein robustes Ergebnis geliefert. In den ersten 3 Monaten dieses Jahres hat sich ein Mix aus kleinen und mittelgroßen Transaktionen bis 5.000 m² gezeigt. Unter den 3 stärksten Sektoren sind Unternehmen aus dem Technologiebereich, Bildungseinrichtungen sowie dem verarbeitenden Gewerbe zu

benennen. Die Leerstandsquote mit 3,7 % hat sich um weitere 20 Basispunkte zum Vorquartal reduziert. Weiterhin hat die bisherige Prognose in einem Bereich von 4,5 % bis Ende 2023 bestand. Die Spitzenmiete hat sich zu Anfang 2023 um 1,00 €/m² erhöht und datiert aktuell bei 33,50 €/m². Ein Plus von 6 % gegenüber dem Vorjahr. Für die Durchschnittsmiete gab es ebenfalls eine Steigerung. Sie liegt aktuell bei 21,00 €/m². Eine fortlaufende Dynamik ist zu erwarten, jedoch mit Herausforderungen. Sofern noch Großabschlüsse kommen und sich Prolongationen in Grenzen halten, ist ein Flächenumsatz von 500.000 m² realistisch.

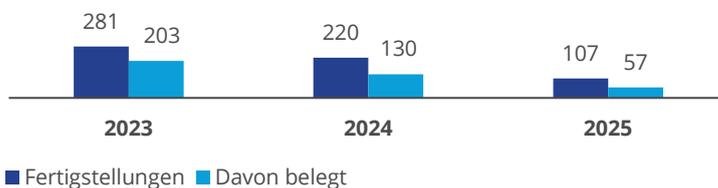
Fast Facts

	Q1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	102.100 m ²	-20,2 %
Vermietungsumsatz	100.510 m ²	-16,9 %
Leerstand	528.500 m ²	-3,7 %
Leerstandsquote	3,7 %	20 bp
Spitzenmiete	33,50 €/m ²	+6,3 %
Durchschnittsmiete	21,00 €/m ²	+14,8 %

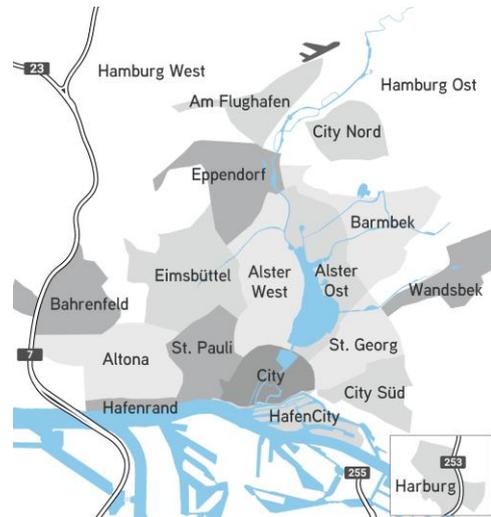
Flächenumsatz in 1.000 m²



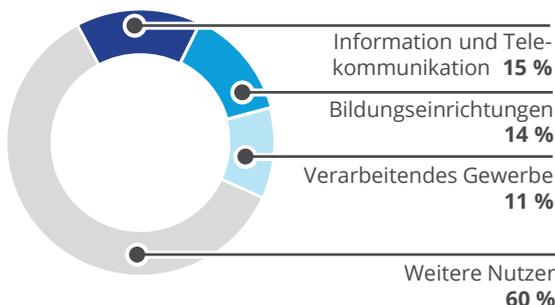
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Am Hamburger Investmentmarkt wurden im 1. Quartal 2023 Gewerbeimmobilien für 130,6 Mio. € gehandelt. Damit befindet sich das Volumen im Vergleich zu den Vorjahren im absoluten Minimumbereich und noch unspektakulärer als erwartet. Gegenüber dem Vorjahr liegt der Unterschied bei -93%. In Anbetracht des 10-Jahresdurchschnitts mit rund 850 Mio. € steht immer noch ein Minus von 85% davor. Neben dem geringen Transaktionsvolumen konnte auch nur eine begrenzte Anzahl an Abschlüssen registriert werden, bei denen es unter allen Einzel-

transaktionen keinen Deal über 30 Mio. € gab. Die Assetklasse Büro hat den größten Anteil am gesamten Volumen von rund 50% belegt. Die Bruttorenditen für Büro-Spitzenprodukte sind um weitere 30 Basispunkte gegenüber Q4 2022 gestiegen und notieren auf einen Stand von 4,20%. Auf Vorjahres-sicht ein Zuwachs von 120 Basispunkten. High-Street-Einzelhandelsobjekte befinden sich mittlerweile auf 3,95% und Hotelrenditen bei 5,00%. Ohne Sondereffekte ist mit einem Volumen in Höhe von 1,9 Mrd. € bis Ende 2023 zu rechnen.

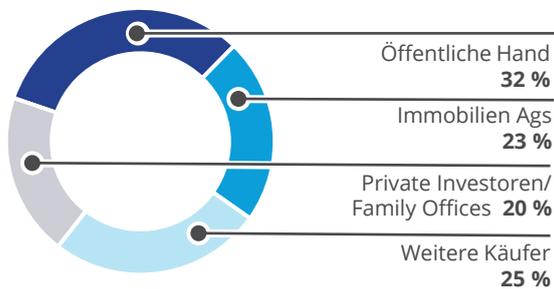
Fast Facts

	Q1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	130,6 Mio. €	-92,5 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,20 %	120 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Öffentliche Hand	

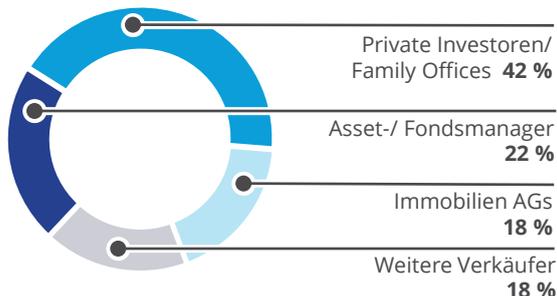
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



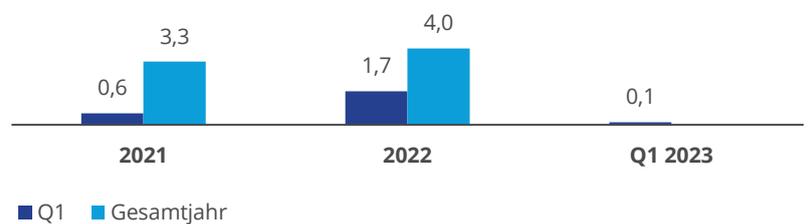
TOP 3 Käufergruppen



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