



BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

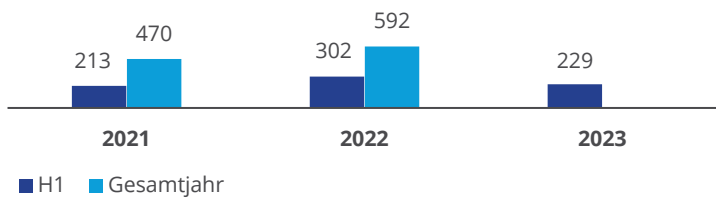
Mit dem ersten Halbjahr 2023 konnte ein Büroflächenumsatz von 229.400 m² erzielt werden, bei dem das Vorjahresergebnis um 24 % unterschritten wurde. Das Ergebnis befindet sich damit 6 % unter dem Zehnjahresschnitt und 7 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Gesuche im Flächensegment oberhalb von 5.000 m² haben leicht nachgelassen. Das Kleinflächensegment bis 1.000 m² war hingegen wesentlicher Einflussträger und macht rund 40 % des gesamten Büroflächenumsatzes aus. Die Leerstandsquote in Hamburg stagniert aktuell bei 3,7 % und somit stehen kurzfristig 518.900 m² Büroflächen zur Verfügung. Die

Anfragensituation lässt sich unter den heutigen Marktbedingungen weiterhin als zufriedenstellend beschreiben. Die Pipeline ist gut gefüllt und auch die Beratungsintensität nimmt zu. Mit der Spitzenmiete von bisher 33,50 €/m² ist diese seit Jahresbeginn stabil geblieben und hat seit dem Vorjahr um 3 % zugenommen. Bei der Durchschnittsmiete gab es einen leichten Rücksetzer auf aktuell 20,50 €/m², was dennoch einen Anstieg zum Vorjahr von rund 2 % ausmacht. Sofern Großabschlüsse zunehmen oder Erweiterungen Volumen bringen, kann die Prognose von ca. 500.000 m² Flächenumsatz aufrecht erhalten bleiben.

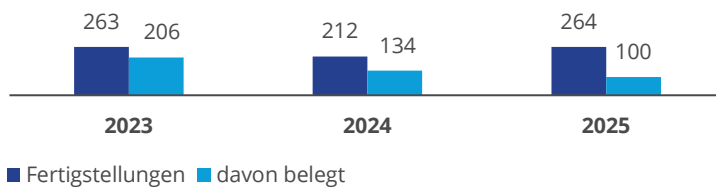
Fast Facts

	H1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	229.400 m ²	-24,0 %
Vermietungsumsatz	217.750 m ²	-23,8 %
Leerstand	518.900 m ²	-6,1 %
Leerstandsquote	3,7 %	-20 bp
Spitzenmiete	33,50 €/m ²	+3,1 %
Durchschnittsmiete	20,50 €/m ²	+2,0 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



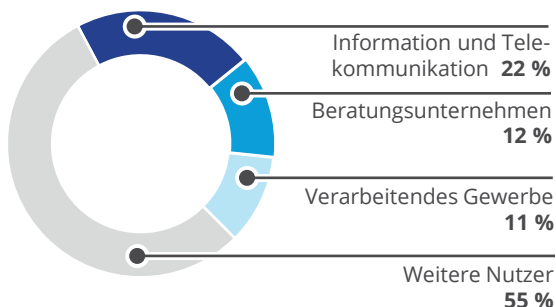
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

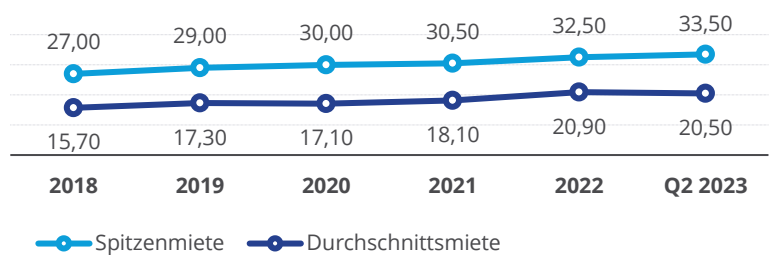


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Mit dem Ende des ersten Halbjahres 2023 konnte ein Volumen von 438,4 Mio. € aufgenommen werden. Das Ergebnis liegt damit im Vergleich zum Vorjahr rund 80 % drunter. Exklusive der Übernahme an Alstria durch Brookfield in 2022, ergibt sich noch ein Unterschied von rund 52 %. Mit der ersten Jahreshälfte zeigt sich im 10-Jahresschnitt ein Abstand von 73 %. Die Belegung des Investmentmarkts verschiebt sich weiterhin. Hauptsächlich war das 2. Quartal geprägt durch Einzeltransaktionen von Büroimmobilien, worunter erstmals auch wieder

Produkt oberhalb von 50 Mio. € dabei war. Die Assetklasse Büro hat den größten Anteil am gesamten Transaktionsvolumen von rund 80 % belegt. Die Spitzenrenditen für Büro sind um weitere 10 Basispunkte gegenüber Q1 gestiegen und aktuell bei 4,30 %. Renditen für High-Street Einzelhandelsobjekte sind mit einem Plus von 25 Basispunkten zum Jahresstart auf einem Niveau von 4,2 % geklettert. I&L bleibt hingegen konstant bei 4,40 %. Mit ausreichend Produkt ist ein Transaktionsvolumen bis Ende 2023 von 1,3 Mrd. € vorstellbar.

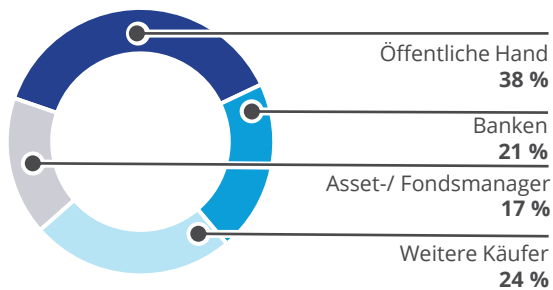
Fast Facts

	H1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	438,4 Mio. €	-79,8 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,30 %	120 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Öffentliche Hand	

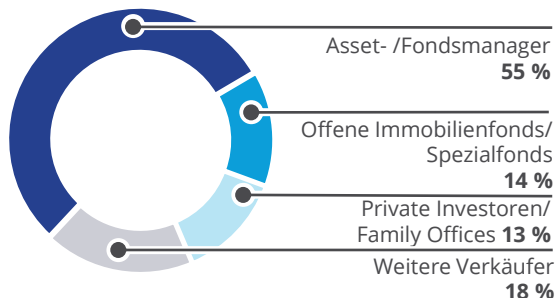
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



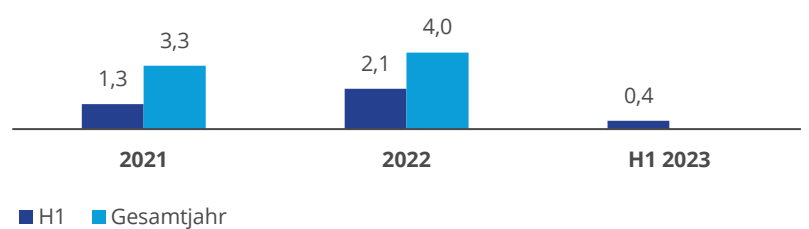
TOP 3 Käufergruppen



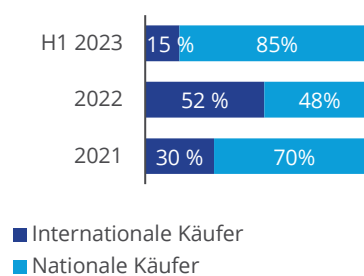
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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