



# BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2023



## Der Markt im Überblick

In den letzten 3 Quartalen 2023 konnte ein Flächenumsatz von 334.200 m<sup>2</sup> registriert werden, der das Vorjahresergebnis um etwa 31 % unterschritten hat und rund 13 % unter dem Zehnjahresschnitt liegt. Damit hat der Flächenumsatz erstmals nach einem soliden Halbjahresergebnis nachgelassen. Dieser hat aufgrund der geringen Anzahl an Neuvermietungen im Segment von über 5.000 m<sup>2</sup> keine Dynamik aufgenommen. Waren es letztes Jahr in Q1-Q3 noch 17 Großabschlüsse, konnten bislang nur 9 registriert werden. Besonders stark zeigte sich weiterhin der IT-Sektor (18 %), Beratungsunternehmen (12 %) sowie

das verarbeitende Gewerbe (12 %). Der Leerstand ist im 3. Quartal, und somit seit Jahresbeginn, stabil geblieben. Die Leerstandsquote beträgt aktuell 3,7 %. Mittelfristig werden Unternehmensumzüge weiter zunehmen, da Nutzer noch vielfach in alten Büroflächen verortet sind. Die Spitzenmiete ist um 1,00 € auf 34,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen und setzt im Jahresvergleich mit rund 6 % Plus den Aufwärtstrend fort. In der Analyse der Durchschnittsmiete hält sich diese im Vergleich zum Vorquartal stabil auf 20,50 €/m<sup>2</sup>. Mit Blick auf das Vorjahr, ist jedoch ein Rückgang um circa 2 % zu verzeichnen. Zum Jahresende ist ein Flächenumsatz von 450.000 m<sup>2</sup> möglich.

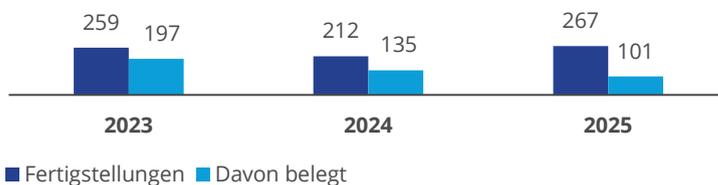
## Fast Facts

	Q1-3 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	334.200 m <sup>2</sup>	-31,1 %
Vermietungsumsatz	307.850 m <sup>2</sup>	-32,8 %
Leerstand	520.000 m <sup>2</sup>	-8,3 %
Leerstandsquote	3,7 %	-30 bp
Spitzenmiete	34,50 €/m <sup>2</sup>	+6,2 %
Durchschnittsmiete	20,50 €/m <sup>2</sup>	-1,9 %

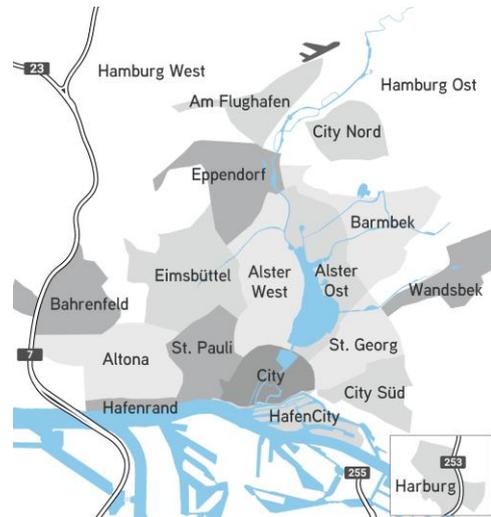
## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



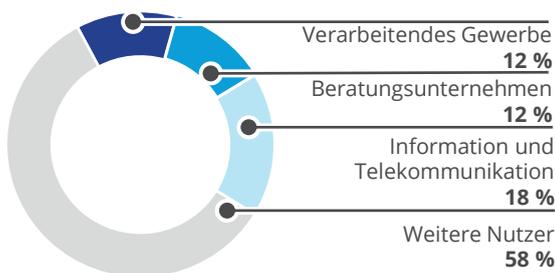
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte



## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2023



## Der Markt im Überblick

Seit Jahresbeginn konnte in Hamburg ein Transaktionsvolumen von 600 Mio. € aufgenommen werden. Im Zehnjahresschnitt zeigt es einen Rückgang von rund 78 %. Im jetzigen Marktumfeld haben fehlende konjunkturelle Impulse zu einer weiterhin verhaltenen Marktsituation geführt, bei der nur geringe Aktivitäten verzeichnet wurden. Die Mehrzahl an Transaktionen konnte auf Einzelobjekte mit Core+ und Value-Add-Charakter im Bereich zwischen 30 bis 50 Mio. € zurückgeführt werden. Darunter gingen auch einige Offmarket Produkte über die Ziellinie.

Die Spitzenrenditen für Büro-Premiumprodukte sind um 30 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal, und auf Jahresbetrachtung um 125 Basispunkte, gestiegen. Derzeit liegt diese bei 4,60 %. Die Rendite für High-Street-Einzelhandelsobjekte notiert aktuell bei 4,50 %. Industrie- und Logistikobjekte mit Anstieg um 10 Basispunkte auf 4,50 %. Die ehemals avisierte Transaktionsprognose von 1,3 Mrd. € für 2023 wird unter den derzeitigen Umständen nicht zu halten sein. Nichtsdestotrotz wird es sich im Bereich von 1 Mrd. € bewegen.

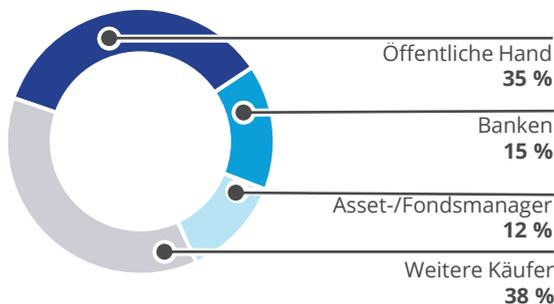
## Fast Facts

	Q1-3 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	600 Mio. €	-83,8 %
Transaktionsvolumen Wohnen	224 Mio. €	-84 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,60 %	125 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Öffentliche Hand	

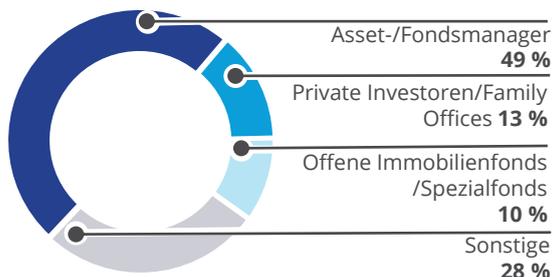
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



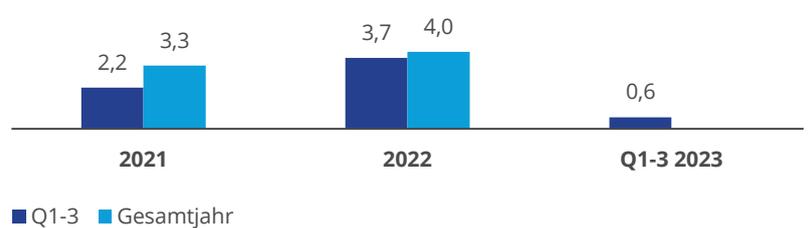
## TOP 3 Käufergruppen TAV Gewerbe



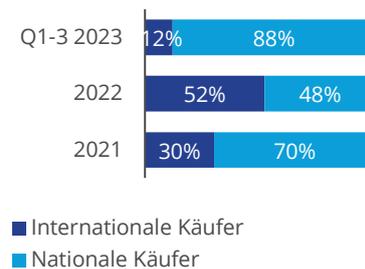
## TOP 3 Verkäufergruppen TAV Gewerbe



## Transaktionsvolumen TAV Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



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