



BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

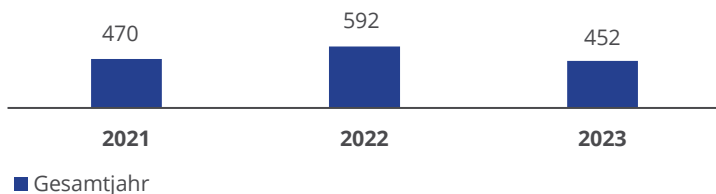
Für 2023 konnte ein agg. Flächenumsatz von 452.500 m² registriert werden, bei dem es gegenüber dem Vorjahr um 24 % abnahm. Trotz einem leicht verbesserten Bürovermietungsmarkt zum Vorquartal, bleibt die Anzahl und das Flächenumsatzvolumen von Großanmietungen oberhalb von 5.000 m² leicht rückläufig gegenüber 2022. In 2023 konnten 16 Deals in diesem Flächensegment gezählt werden, mit rund 148.000 m². Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren es noch 19 Abschlüsse mit 200.000 m². Die stärksten Branchen sind der IT-Sektor mit 17 %, die öffentliche Sparte mit 16 % und das verarbeitende Gewerbe mit 10 % am Gesamtflächen-

umsatz. Der Leerstand für ges. Hamburg ist 2023 konstant geblieben und zeigt im 4. Quartal eine moderate Leerstandsquote von 3,7 %. In B- bis C-Lagen wie Wandsbek ist der Leerstand stärker angestiegen. Im CBD zeigt sich hingegen eine Leerstandskompression. Die Spitzenmiete von 34,50 €/m² hat im Jahresvergleich um 6,2 % zugelegt. Zum Vorquartal ist sie stabil geblieben. Bei der Durchschnittsmiete zeigt sich im Vergleich zum Vorjahreswert keine Veränderung. Sie notiert bei 20,90 €/m². Gegenüber dem 3. Quartal ist sie um 2 % leicht gestiegen. Für 2024 ist ein Flächenumsatz im Bereich von 475.000 m² möglich.

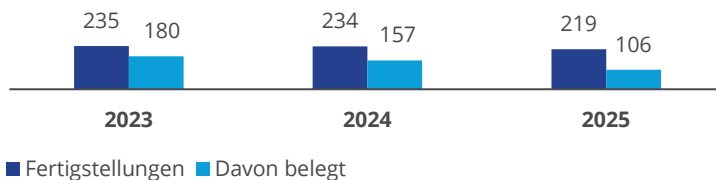
Fast Facts

	2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	452.500 m ²	-23,6 %
Vermietungsumsatz	405.500 m ²	-27,2 %
Leerstand	523.300 m ²	-5,0 %
Leerstandsquote	3,7 %	-20 bp
Spitzenmiete	34,50 €/m ²	+6,2 %
Durchschnittsmiete	20,90 €/m ²	+/- 0 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



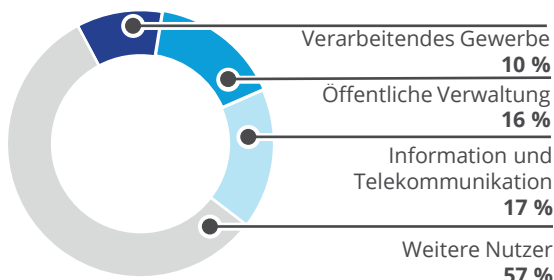
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

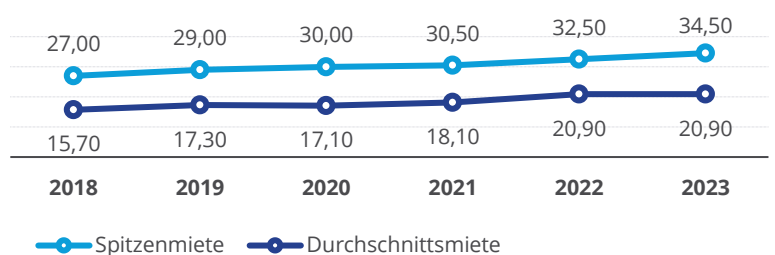


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023

Colliers

Der Markt im Überblick

Für 2023 konnte in Hamburg ein gewerblich. Transaktionsvolumen von 1,26 Mrd. € verzeichnet werden. Zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von rund 69 % und im 10-Jahresschnitt einem Rückgang von 68 %. Zum Jahresende zeigte der Investmentmarkt dennoch leicht mehr Dynamik als noch im Vorquartal. Die Mehrheit der Marktteilnehmer geht von einem Zinsgipfel aus, der eine gewünschte Stabilität mit sich bringen soll. Neben privaten Investoren und Family Offices, die selektiv kleinere Objekte gekauft haben, war vor allem die öffentliche Hand auf der Käuferseite besonders aktiv.

Büroimmobilien machten mit über 700 Mio. € einen Anteil von 45 % am Volumen aus. Für Büro-Premiumprodukte ist die Spitzenrendite um 20 Basispunkte gegenüber dem 3. Quartal gestiegen. Aktuell liegt diese bei 4,80 %. High-Street-Einzelhandelsobjekte pendeln sich derzeit bei 4,70 % ein. I&L-Immobilien sind auf mittlerweile 4,70 % gestiegen. Der Großteil an Renditeanpassungen scheint bereits vollzogen, wenn auch bis zum 3. Quartal weitere Anpassungen folgen können. Bis zum Jahresende ist ein Transaktionsvolumen im Bereich von 1,5 Mrd. € möglich.

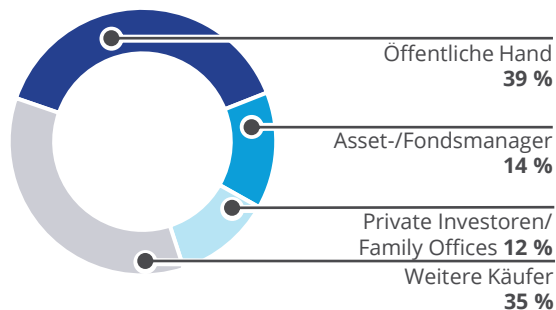
Fast Facts

	2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	1.261 Mio. €	-68,7 %
Transaktionsvolumen Wohnen	322 Mio. €	-78,4 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	+90 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Öffentliche Hand	

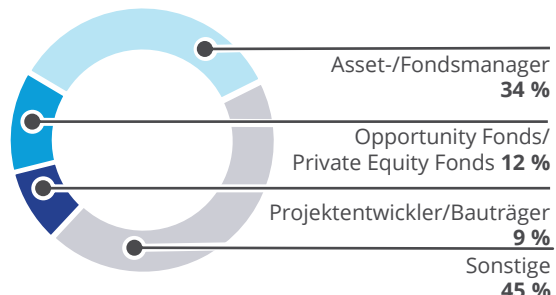
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



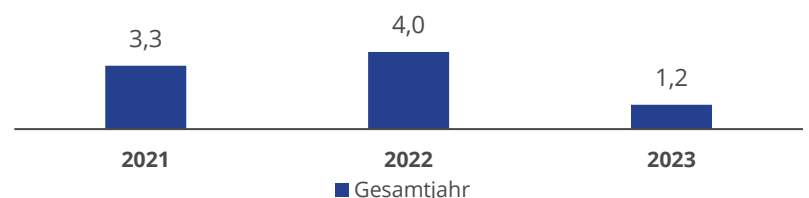
TOP 3 Käufergruppen



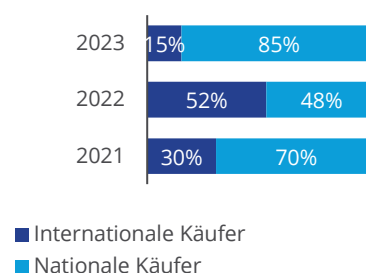
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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