



BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

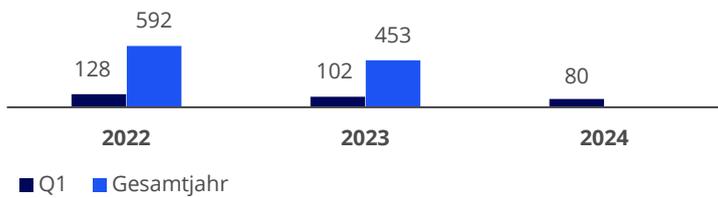
Für das 1. Quartal konnte ein Flächenumsatz von 80.100 m² erzielt werden, der sich damit 21,5 % unter dem Vorjahreswert befindet und rund 32 % unterhalb des 10-Jahresschnitts. Aktuell befinden wir uns in einer Seitwärtsentwicklung, bei dem der Bürovermietungsmarkt zu Jahresbeginn die leicht positive Entwicklung aus Q4 2023 wieder abgegeben hat. Trotz der Marktschwäche im Großflächensegment hat sich die Situation nochmals verschärft. In der Kategorie über 5.000 m² konnte nur ein Neuabschluss registriert werden. Flächenumsätze im Segment bis 1.000 m², haben allerdings gegenüber 2023 rund 14 % zugelegt. Während 2023 der IT-

Bereich den 1 Platz belegt hat, konnten jetzt Beratungsunternehmen mit rund 24 % wieder die Oberhand gewinnen. Zum Jahresbeginn hat der Leerstand deutlich zugelegt und befindet sich auf einer Leerstandsquote von 4,1 %. Die Spitzenmiete von 34,50 €/m² hat binnen eines Jahres um 3,0 % zugelegt und bleibt zum Vorquartal stabil. Ebenfalls achtbar zeigt sich die Durchschnittsmiete mit 21,40 €/m², die im Vergleich zu 2023 ein plus 1,9 % und plus 2,4 % zum Vorquartal darstellt. Bis Jahresende halten wir mit verbesserten Wachstumsaussichten in der Wirtschaft und einer gesunden Nachfrageentwicklung einen Flächenumsatz von 430.000 bis 450.000 m² für möglich.

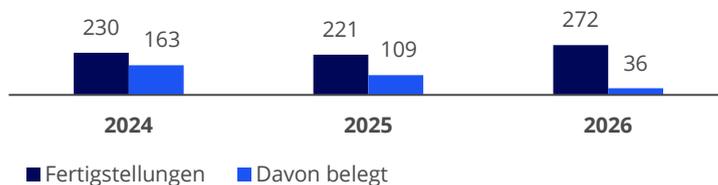
Fast Facts

	Q1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	80.100 m ²	-21,5 %
Vermietungsumsatz	80.100 m ²	-20,3 %
Leerstand	588.000 m ²	+11,3 %
Leerstandsquote	4,1 %	+40 bp
Spitzenmiete	34,50 €/m ²	+3,0 %
Durchschnittsmiete	21,40 €/m ²	+1,9 %

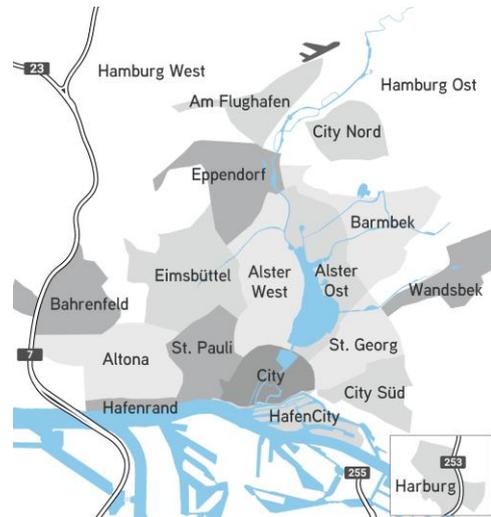
Flächenumsatz in 1.000 m²



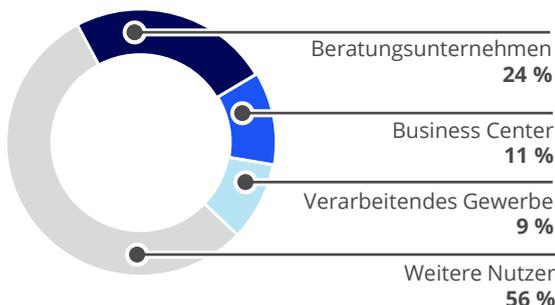
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Zum Jahresbeginn konnte in Hamburg ein Transaktionsvolumen von 323,7 Mio. € aufgenommen werden. Zum Vorjahr ist es ein Anstieg um 148 %, dieser basiert jedoch auf dem extrem niedrigen Niveau aus Anfang 2023. Im Zehnjahresschnitt ergibt sich ein Rückgang von rund 58 %. Preiserwartungen der Verkäufer haben sich zuletzt deutlich realistischer als noch 2023 gezeigt. Beliebte waren Objekte mit Volumen unter 50 Mio. €, bei denen der Fokus auf vermietungssichere und zentrale Lagen gerichtet war. Industrie- und Logistikobjekte bauen Vorsprung als stärkste

Assetklasse mit 53 % aus, Bürosegment mit 46 % landet auf Platz 2. Die Spitzenrendite für Top-Büroobjekte hat sich bei 4,80 % auf dem Vorquartalswert eingependelt. Zum Vorjahr liegt der Abstand bei plus 60 bp. High-Street-Einzelhandelsobjekte haben sich zuletzt leicht erholt und sind um 20 bp zum Vorquartal auf 4,50 % gesunken. I&L hat sich vorerst auf 4,75 % stabilisiert. Trotz Herausforderungen am Investmentmarkt blicken wir dem Markt leicht positiv entgegen, da sich die Rahmenbedingungen verbessert haben. Bis zum Jahresende ist ein Volumen im Bereich von 1,5 Mrd. € möglich.

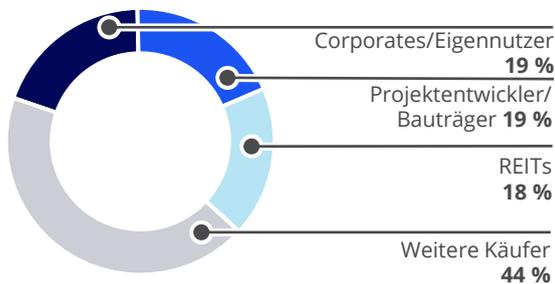
Fast Facts

	Q1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	323,7 Mio. €	+147,9 %
Transaktionsvolumen Wohnen	50,3 Mio. €	-56,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	+60 bp
Bedeutendste Assetklasse	Industrie/ Logistik	
Größte Käufergruppe	Corporates/Eigennutzer	

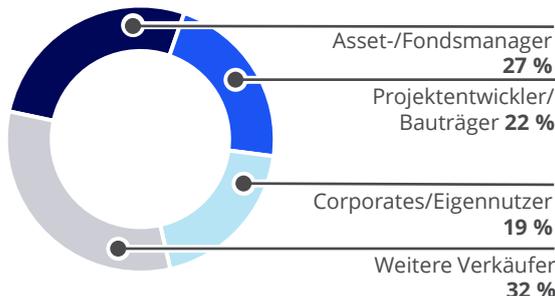
Bedeutende Assetklassen inkl. Wohnanteil Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



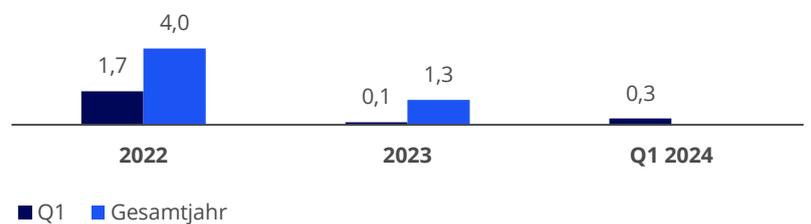
TOP 3 Käufergruppen



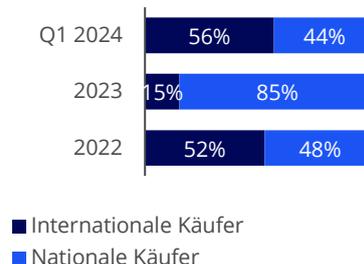
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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