G&B Marktbericht Immobilien

Gewerbe | Bürovermietung

2023/Q1–4

Hamburg

Bild: © Grossmann & Berger GmbH

Nachlassende Entscheidungsfreudigkeit in 2023

Auch das mit rund 130.000 m² umsatzstarke 4. Quartal brachte für 2023 nicht mehr die Wende. Mit rund 455.000 m² lag das Ergebnis –5% unter dem Fünf-Jahres-Mittel und –15% unter dem Zehn-Jahres-Mittel der Jahre 2014–2023. Das dynamische Abschlussgeschehen aus dem Vorjahr setzte sich somit 2023 nicht fort. Vielmehr ließ die Entscheidungsfreudigkeit der Nutzer deutlich nach, was sich häufig auf die Länge der Anmietungsprozesse auswirkte. Im Jahresvergleich ging der Flächenumsatz um –19% zurück. Im Flächensegment ab 5.000 m² sank das Umsatzvolumen gegenüber dem Vorjahr um –28 % auf 144.000 m². Die Zahl der Großabschlüsse ging von 19 auf 16 zurück. Der Eigennutzerkauf Hamburg Port Authority war mit rund 22.200 m² der größte Abschluss in 2023.

Durchschnittsmiete mit leichtem Minus

Die Durchschnittsmiete lag am Jahresende bei 20,60 €/m² mtl. Mit –1,9% gab sie gegenüber dem Vorjahr leicht nach, auch weil mehr als die Hälfte der Großvermietungen außerhalb der City und HafenCity registriert wurden. Die Durchschnittsmiete nur für die zentralen Teilmärkte City und HafenCity legte dagegen mit +1,5% leicht zu und belief sich auf 27,50 €/m² mtl. Die Spitzenmiete erreichte einen Wert von 34,50 €/m² mtl. und erhöhte sich damit um +3,0%.

Leerstand noch auf einem gesunden Niveau

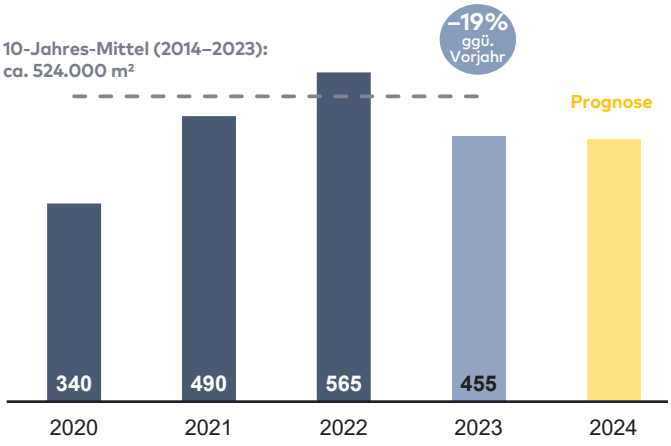
Das kurzfristige Flächenangebot stieg im Vorjahresvergleich um +17% auf 657.000 m². Entsprechend machte die Leerstandsquote einen Sprung von 4,0% auf 4,6%. Bei den Projektfertigstellungen gab es einige Verzögerungen. Zum Jahresende ergab sich so ein Fertigstellungsvolumen von 432.000 m² für die Jahre 2024 und 2025 mit insgesamt 44 Projekten. Davon werden derzeit rund 155.000 m² Bürofläche spekulativ gebaut.

Andreas Rehberg | Sprecher der Geschäftsführung

>> Der Trend zu mehr Qualität hat sich 2023 bestätigt, was der Anstieg der Spitzenmiete im Jahresvergleich zeigt. Qualitativ hochwertige Büroflächen in attraktiven Lagen in den zentralen Teilmärkten werden nach wie vor gut nachgefragt. Allerdings ist das Marktumfeld für die Bürovermietung insgesamt schwieriger geworden. Wir beobachten, dass die Nutzer aktuell weniger entscheidungsfreudig sind als noch 2022. Der Start ins neue Jahr könnte angesichts der verhaltenen Konjunkturaussichten für 2024 im Hinblick auf die Umsatztätigkeit von Zurückhaltung geprägt sein. <<

Flächenumsatz

2020–2023 | Hamburg | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Bürovermietung

Hamburg | Key Facts

2023/Q1–4

TOP 5 Top Abschlüsse

2023/Q1–4 | Hamburg | Auswahl

1 | HPA | Eigennutzer | ca. 22.200 m²
„New Work Harbour" | HafenCity

2 | RTL /Gruner & Jahr | ca. 17.200 m²
„Marquard & Bahls Gebäude" | Koreastraße 7 | HafenCity

3 | Fielmann Group | ca. 15.300 m²
„Q21 Offices" | Fuhlsbüttler Straße 399 | Barmbek

4 | Airbus | ca. 12.500 m²
„KAPZWEI" | Kapstadtring 2 | City Nord

5 | Hamburgische Bürgerschaft | ca. 9.900 m²
„Haus der Bürgerschaft" | Alter Wall 38 | City

Umsatzstarke Branchen

2023/Q1–4 | Hamburg | Flächenumsatz nach Branchen

Top-5-Branchen
Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

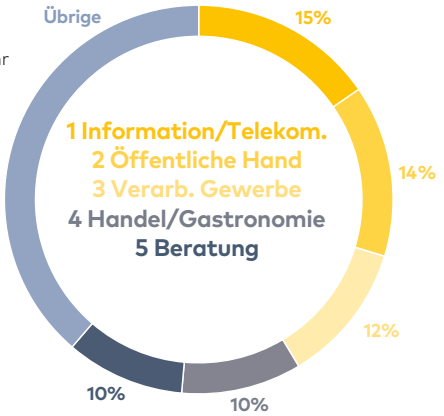
1 | 70.100 m²
–31%

2 | 65.100 m²
+135 %

3 | 53.200 m²
+19%

4 | 45.500 m²
–24%

5 | 45.000 m²
+3%



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Marktausblick | Büro

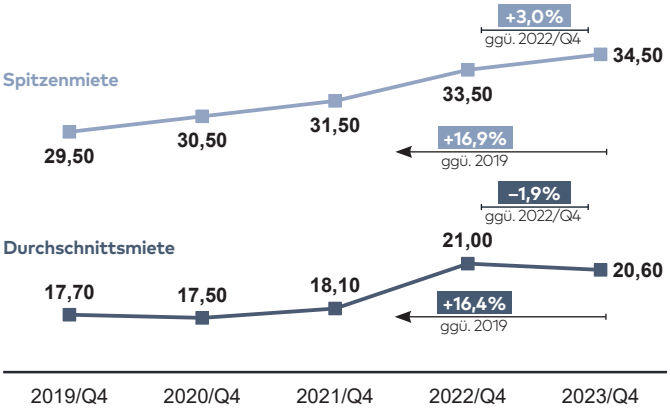
Konjunkturerholung verschiebt sich auf 2025

Flächenumsatz: Die Konjunkturerholung verzögert sich. Nach dem Negativwachstum in 2023 wird Deutschland nach Ansicht der Experten nur langsam auf den Wachstumspfad zurückkehren. Erst ab 2025 wird wieder ein deutlicherer Zuwachs erwartet, sofern die Vielzahl an geopolitischen Krisen nicht weiter eskaliert. Angesichts der sinkenden Inflation, scheint auch eine erste Leitzinssenkung wahrscheinlich. Die Senkung der Kapitalmarkt- und Kreditzinsen wäre ein positives Signal für die Immobilienmärkte. Am Hamburger Büromarkt wird sich das Umsatzgeschehen in 2024 voraussichtlich auf dem Niveau von 2023 bewegen.

Mieten/Flächenangebot: Das Büroflächenangebot wird in den kommenden Monaten weiter zunehmen, vor allem in der City und HafenCity. Angesichts dieser Situation sollte sich die Vermieterseite verhandlungsbereit zeigen und attraktive Angebotspakete schnüren. Die geforderten Mieten für gute Flächen werden in der Regel jedoch weiterhin akzeptiert.

Büromieten

2019–2023/Q4 | Hamburg | in €/m² mtl. nettokalt



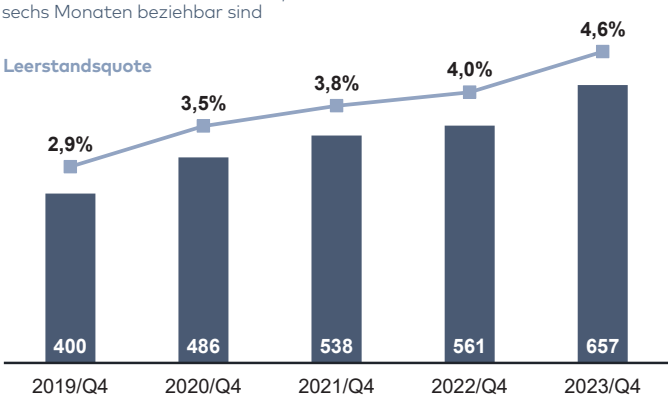
Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Leerstand

2019–2023/Q4 | Hamburg | in 1.000 m²

+17% ggü. 2022/Q4

Leerstandsvolumen
bezieht sich auf alle Büroflächen, die innerhalb von sechs Monaten beziehbar sind

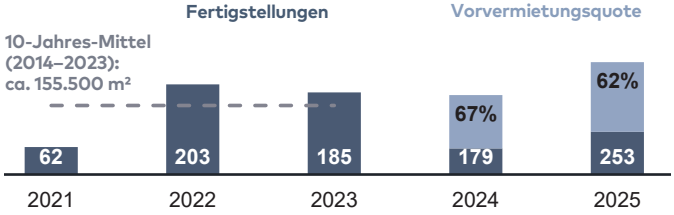


Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Fertigstellungen

2021–2025 | Hamburg | in 1.000 m²

44 Projekte 2024/2025

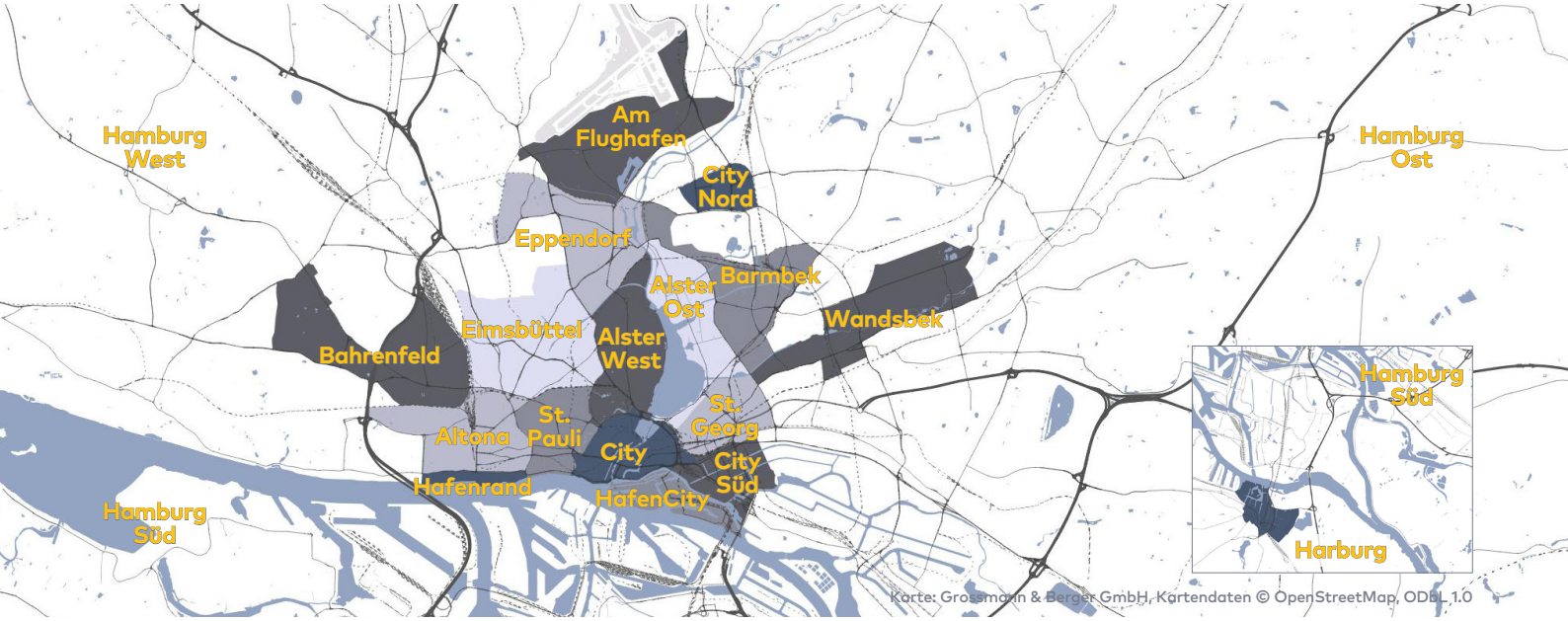


Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Bürovermietung

Hamburg | Teilmärkte

2023/Q1–4



Hot Spots

2023/Q1–4 | Hamburg | Verteilung Flächenumsatz

Top-5-Teilmärkte
Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

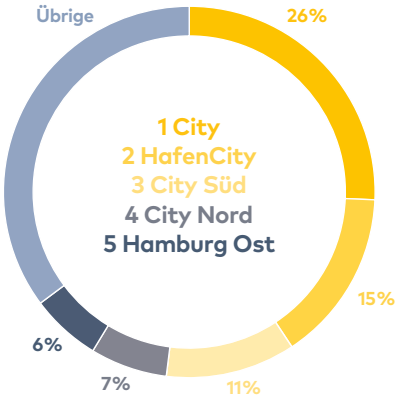
1 | 116.800 m²
–25%

2 | 68.300 m²
–24%

3 | 51.400 m²
–40%

4 | 30.500 m²
+124%

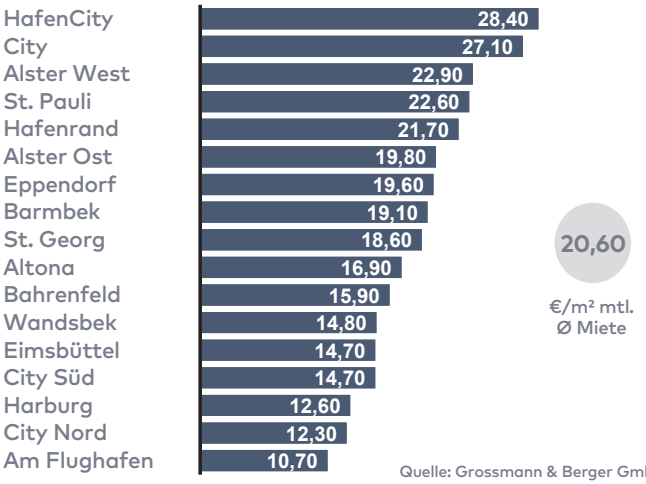
5 | 27.800 m²
–32%



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Mietpreisniveau

2023/Q4 | Hamburg | Ø Büromieten erzielt | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Flächenverfügbarkeit

2023/Q4 | Hamburg | Verteilung Leerstand

Top-5-Teilmärkte
Leerstandsvolumen
Veränderung ggü. Vorjahr

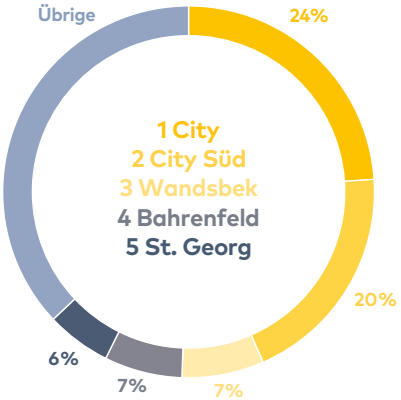
1 | 157.200 m²
+18%

2 | 128.200 m²
+46%

3 | 46.900 m²
+14%

4 | 44.500 m²
+9%

5 | 37.000 m²
+19%



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Kontakt

Anna Martens
Diplom-Ingenieurin Stadtplanung
+49 (0)40 / 350 80 2 - 615
a.martens@grossmann-berger.de

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) | 20354 Hamburg
Telefon: +49 (0)40/350 80 2-0 | info@grossmann-berger.de
Vertretungsberechtigte Geschäftsführung: Andreas Rehberg (Sprecher), Frank-D. Albers, Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Lars Seidel, Frank Stolz

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Wilfried Jastrembski
Sitz Hamburg • Registergericht AG Hamburg • Registernummer: HRB 25866