



Marktreport 1. Halbjahr 2022 · Hamburg
Büroflächen

Der Markt für Büroflächen



328.000 m²
Flächenumsatz



3,7 %
Leerstandsquote



13,9 Mio. m²
Flächenbestand



32,50 EUR/m²
Spitzenmiete



20,80 EUR/m²
Durchschnittsmiete

Quelle: Engel & Völkers Commercial

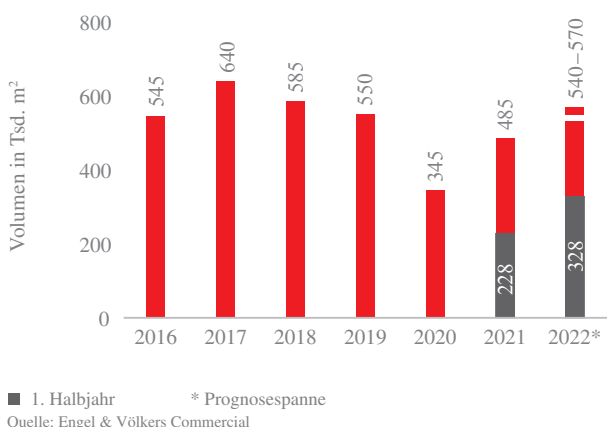
Auf dem Hamburger Markt für Büroflächen konnte im ersten Halbjahr 2022 ein starkes Umsatzgeschehen beobachtet werden. Mit einem Gesamtflächenumsatz von rund 328.000 m² wurde das Vorjahresergebnis um ca. 43,9% deutlich übertroffen. Insbesondere trugen zwölf Großvermietungen im Segment über 5.000 m² zum Flächenumsatz bei. Mit der Anmietung von rund 30.800 m² durch die HASPA und rund 11.500 m² durch VTG befanden sich darunter zwei Vermietungen im Segment über 10.000 m². Entgegen der langjährigen Erfahrung könnte im Jahr 2022 damit die erste Jahreshälfte einen höheren Büroflächenumsatz aufweisen als die zweite. Für das Gesamtjahr prognostiziert Engel & Völkers Commercial einen Flächenumsatz von 540.000 bis 570.000 m².

Top-Bürolagen dominieren

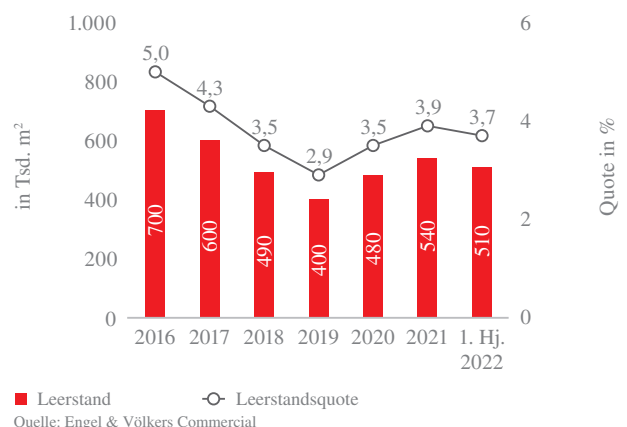
Die Etablierung des Home-Office während der Corona-Pandemie hat Unternehmen zusätzlich unter Zugzwang gesetzt, räumlich und technisch geeignete Büroflächen zum Austausch und zur Projektarbeit zur Verfügung zu stellen. Um den Mitarbeitern eine attraktive Arbeitsumgebung anbieten zu können, nehmen Unternehmen beim Wechsel zu einer besser angebundenen, zeitgemäß aus-

gestatteten Bürofläche teilweise eine Reduzierung der Bürofläche in Kauf. Die zentralen Lagen City und Hafencity standen daher im Fokus des Vermietungsgeschehens und waren zusammengerechnet für rund 54% des Gesamtflächenumsatzes verantwortlich. Die weiterhin bevorzugte Anmietung von Flächen in diesen Top-Bürolagen trug im ersten Halbjahr 2022 zu einem Anstieg der Spitzenmiete um 1,00 EUR/m² auf 32,50 EUR/m² bei. Bedingt durch die Großanmietungen in Top-Lagen nahm die Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahr ebenfalls deutlich auf 20,80 EUR/m² zu (+2,65 EUR/m²). Zusätzlich verhindern gestiegene Bau- und Finanzierungskosten spekulative Büroprojekte und damit auch ein Absinken des Mietniveaus. Außerdem sorgt die fortgeschrittene Inflation bei Büroflächenmietern hinsichtlich der Indexierung des Mietvertrags für Unsicherheit. So kann gegenwärtig der Abschluss langfristiger, indexierter Mietverträge zu einer deutlichen Steigerung des Mietzinses während der Vertragslaufzeit führen. Die stadtweite Leerstandsquote nahm von 3,9% auf 3,7% ab. Dabei sind periphere, anbindungsschwache Lagen deutlich stärker von Leerstand betroffen als die Top-Lagen in Innenstadtnähe. Dieses Gefälle wird aller Voraussicht nach auch in Zukunft zu beobachten sein.

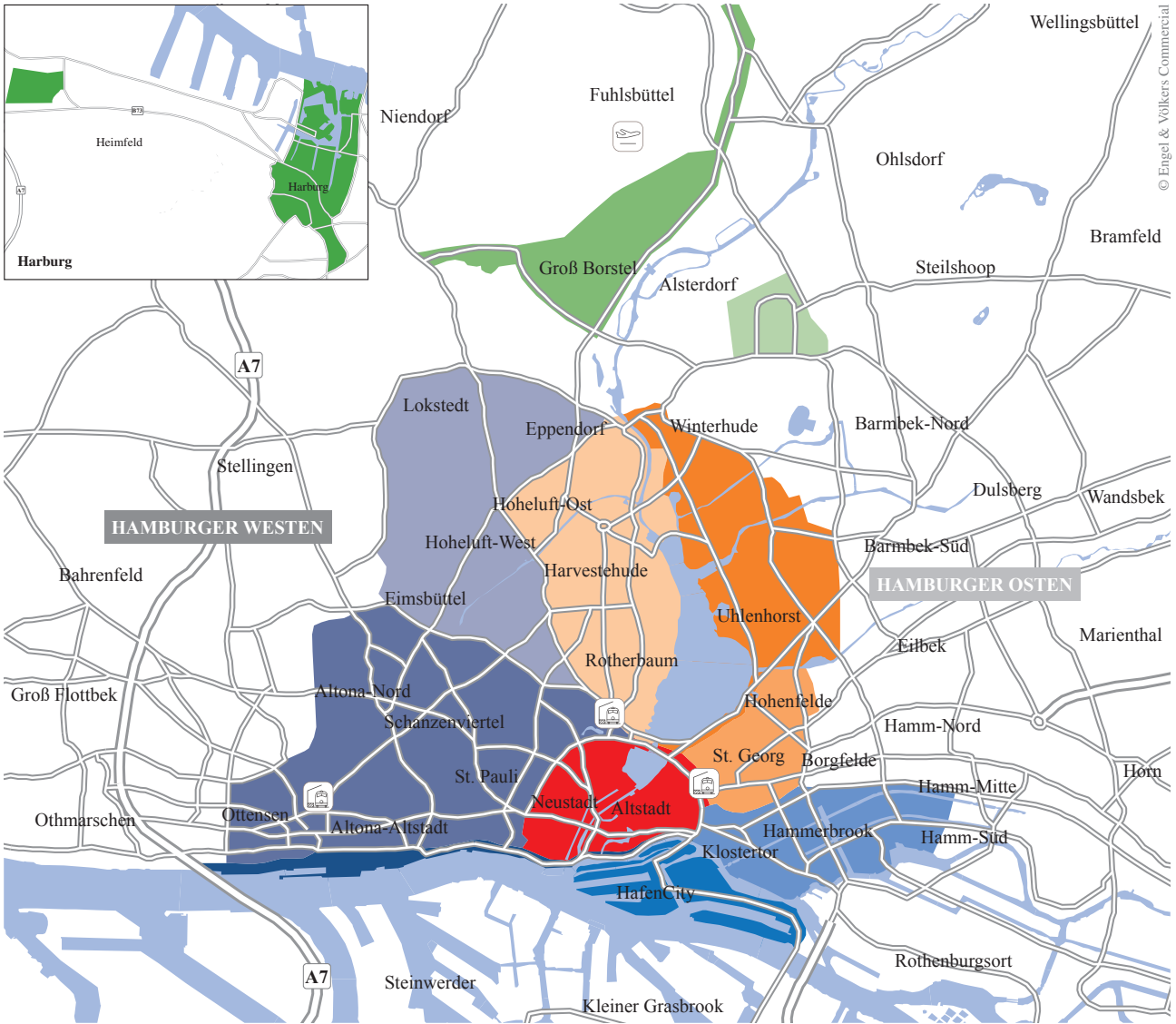
Flächenumsatz



Leerstand

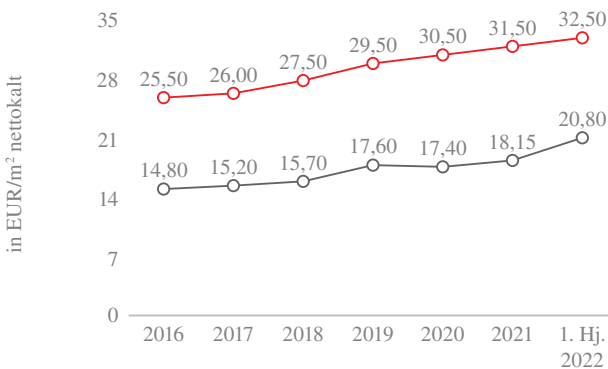


Bürolagen Hamburg



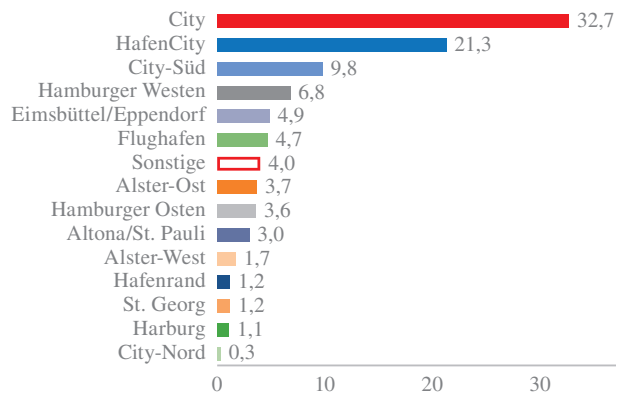
City 15,00–35,00 EUR/m ²	Alster-Ost 13,00–21,50 EUR/m ²	St. Georg 12,00–21,00 EUR/m ²	Alster-West 14,00–24,00 EUR/m ²
Hafenrand 15,00–25,00 EUR/m ²	Altona/St. Pauli 11,50–25,00 EUR/m ²	Eimsbüttel/Eppendorf 11,00–18,00 EUR/m ²	Hafencity 17,00–34,00 EUR/m ²
Harburg 9,00–14,50 EUR/m ²	Flughafen 10,00–15,50 EUR/m ²	City-Nord 11,00–19,00 EUR/m ²	Hamburger Westen 11,00–19,50 EUR/m ²
			Hamburger Osten 10,00–16,00 EUR/m ²

Büromieten



○ Spitzenmiete ○ Durchschnittsmiete
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Lage*



*1. Halbjahr 2022
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2022.

Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5 · 20355 Hamburg
Tel. +49-(0)40-36 88 10 400 · HamburgCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL