

Marktreport 1. Halbjahr 2023 · Hamburg

BÜROFLÄCHEN

Hamburg



Quelle: Engel & Völkers Commercial

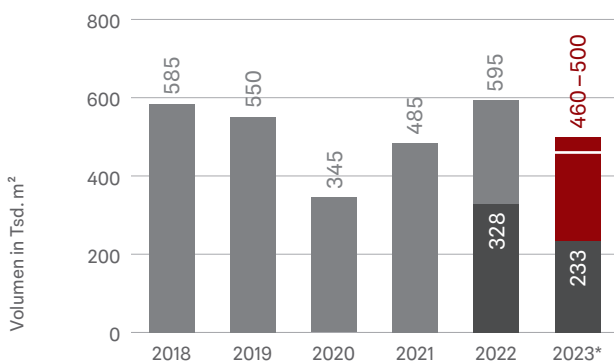
Top-Bürolagen dominieren

Auf dem Hamburger Markt für Büroflächen spielte sich auch im ersten Halbjahr 2023 ein wesentlicher Teil des Umsatzgeschehens in den zentralen Lagen ab. So entfielen rund 41,3 % des Büroflächenumsatzes auf die City und die HafenCity. Mit einem Gesamtflächenumsatz von rund 233.000 m² blieb das erste Halbjahr 2023 jedoch um ca. 29 % hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Ursächlich hierfür ist unter anderem das Abflauen der Nachhol-effekte im Anschluss an die Coronapandemie, die noch im Jahr 2022 zum Tragen kamen. Zudem blieb die Zahl der Großvermietungen überschaubar. Im Segment über 5.000 m² wurden sieben Abschlüsse registriert, darunter RTL (Gruner + Jahr) mit 17.200 m² an der Koreastraße. Der Trend zur bevorzugten Anmietung von modernen Büroflächen in Toplagen hat sich inzwischen als anhaltend erwiesen.

Spitzenmiete verharrt auf hohem Niveau

Die stadtweite Leerstandsquote nahm erneut ab und belief sich zuletzt auf 3,4 %. Dabei sind periphere, anbindungsschwache Lagen deutlich stärker von Leerstand betroffen als die Lagen in Innenstadtnähe. Auch im ersten Halbjahr 2023 war eine bevorzugte Anmietung von Flächen in Top-Bürolagen zu beobachten. Dies trug dazu bei, dass die Spitzenmiete sich weiterhin konstant bei 35,00 EUR/m² bewegte. Demgegenüber gab die Durchschnittsmiete um 20 Cent auf 20,80 EUR/m² leicht nach. Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten erschweren weiterhin spekulative Büroprojekte und verhindern damit ein Absinken des Mietniveaus. Insgesamt ist daher im laufenden Jahr nicht mit einem Rückgang der Mieten und des Leerstands in den bevorzugten Lagen zu rechnen. Für das Gesamtjahr 2023 prognostiziert Engel & Völkers Commercial einen Flächenumsatz von 460.000 bis 500.000 m².

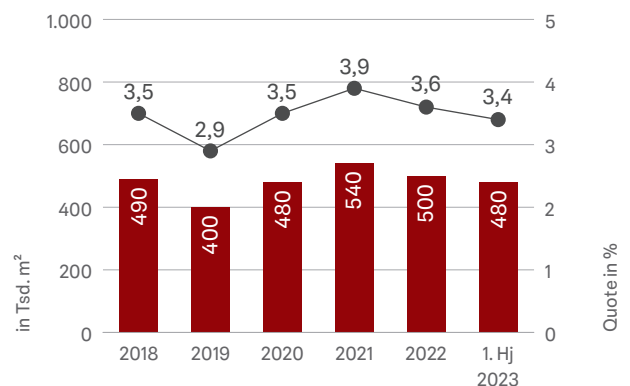
Flächenumsatz



◆ 1. Halbjahr *Prognosespanne

Quelle: Engel & Völkers Commercial

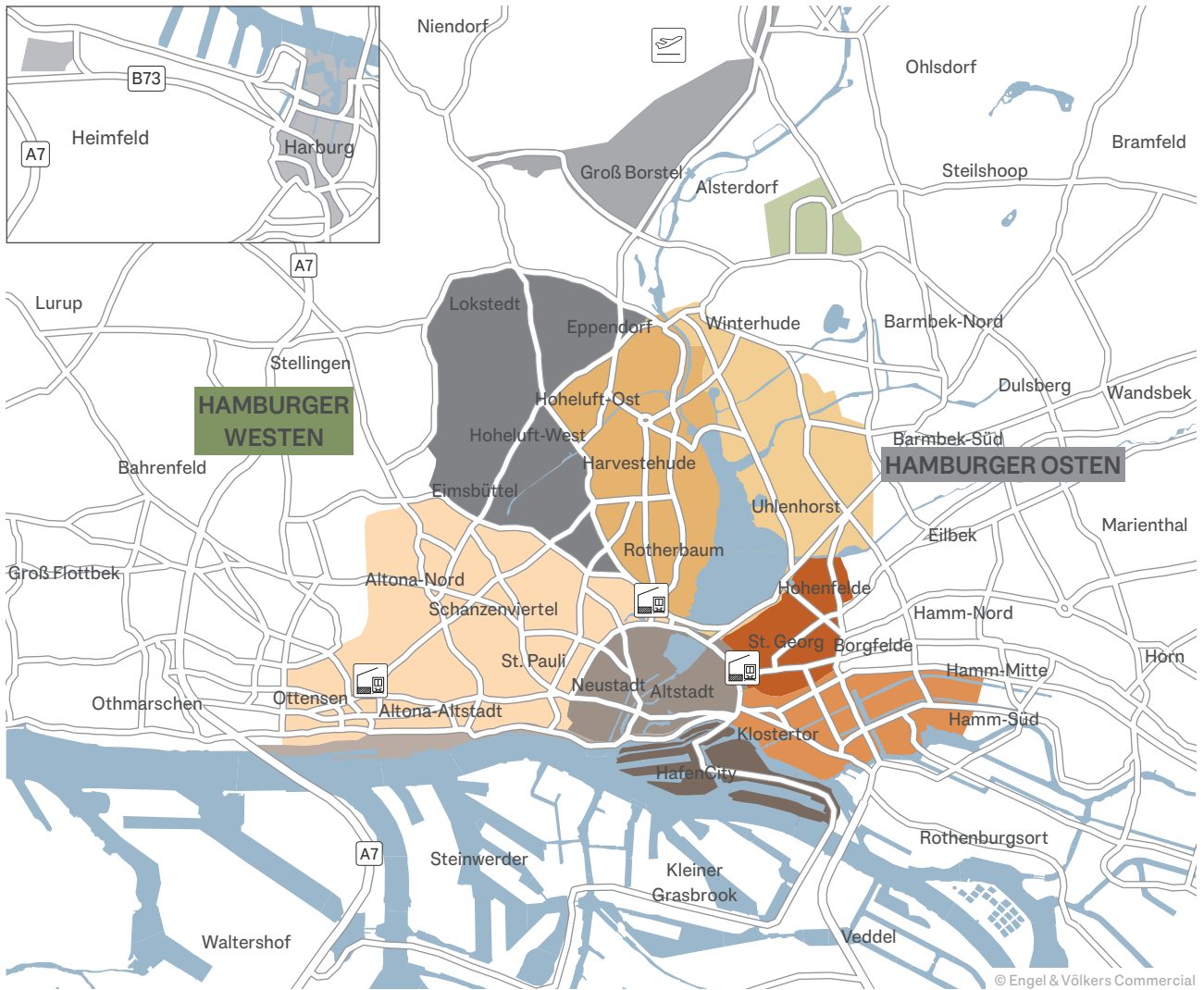
Leerstand



◆ Leerstand ● Leerstandsquote

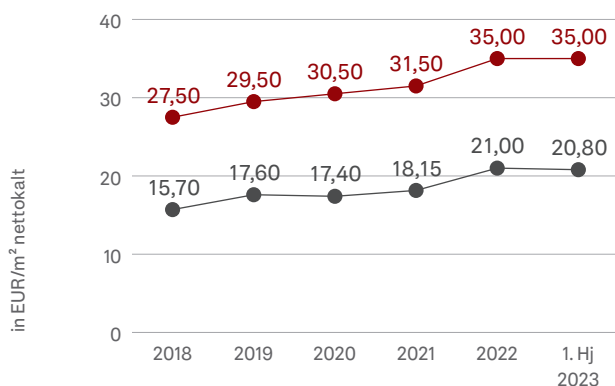
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Mietpreise nach Lage (EUR/m²)



◆ HafenCity 17,00 – 35,00 EUR/m ²	◆ City 15,00 – 35,00 EUR/m ²	◆ Hafenrand 15,00 – 25,00 EUR/m ²	◆ Alster-West 14,00 – 25,00 EUR/m ²	◆ Alster-Ost 14,00 – 23,00 EUR/m ²
◆ St. Georg 12,00 – 21,00 EUR/m ²	◆ City-Süd 12,00 – 21,00 EUR/m ²	◆ Altona/St. Pauli 11,50 – 25,00 EUR/m ²	◆ Hamburger Westen 11,00 – 19,50 EUR/m ²	◆ City-Nord 11,00 – 19,50 EUR/m ²
◆ Eimsbüttel/Eppendorf 11,00 – 18,00 EUR/m ²	◆ Hamburger Osten 10,00 – 16,00 EUR/m ²	◆ Flughafen 10,00 – 15,50 EUR/m ²	◆ Harburg 9,00 – 14,50 EUR/m ²	

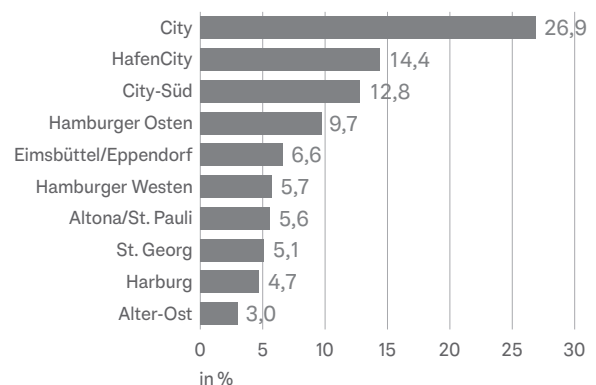
Büromieten



● Spitzmiete ● Durchschnittsmiete

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Top 10 Flächenumsatz nach Lage*



* 1. Halbjahr 2023

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: Juli 2023.

HAMBURG

+49 (0)40 368 8104 00 | HamburgCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hamburgcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Stadthausbrücke 5 | 20355 Hamburg
engelvoelkers.com/commercial/research