

BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Zum 1. Halbjahr 2024 konnte ein Büroflächenumsatz von 195.200 m² erzielt werden, bei dem der Vorjahreswert 15 % und der 10als auch 5-Jahresschnitt um 21 % unterschritten wurde. Klein- und Mittelflächenabschlüssen konnten auch wieder 3 Großtransaktionen oberhalb von 5.000 m² gezählt werden. Das Segment bis 1.000 m² machte einen Anteil von 43 % und über 1.000 m² bis 5.000 m² 32 % am Volumen aus. Die Werte sollten nicht mit den Vorkrisenjahren verglichen werden, sondern als eine neue "Normalität im Markt" verstanden werden. Unter den Top-Sektoren fallen die öffentliche Hand (19 %), Beratungsunternehmen (16 %) sowie Bau und

Immobilien (15 %). Nach dem Leerstandsanstieg im 1. Quartal hat es eine weitere Zunahme gegeben, bei dem eine Leerstandsquote von 4,2 % registriert wurde. Ein Anstieg zum Vorjahr um 50 bzw. zum 1. Quartal um 10 bp. Die Spitzenmiete hat um 1,4 % auf 35,00 €/m² zugelegt und gegenüber dem Vorjahr um rund 4,5 %. Bei der Durchschnittsmiete gab es einen Rücksetzer auf 20,20 €/m², die zum 1. Quartal 5,6 % und auf Voriahressicht einen Rückgang um 1,5 % verzeichnet. Für das Gesamtjahr halten wir mit einer wirtschaftlichen Aufhellung und einer stabilen Büroflächennachfrage eine Prognose von 430.000 bis 450.000 m² Flächenumsatz weiterhin für möglich.

Fast Facts

	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	195.200 m ²	-14,9 %
Vermietungsumsatz	170.100 m ²	-21,9 %
Leerstand	604.000 m ²	+16,4 %
Leerstandsquote	4,2 %	+50 bp
Spitzenmiete	35,00 €/m²	+4,5 %
Durchschnittsmiete	20,20 €/m²	-1,5 %

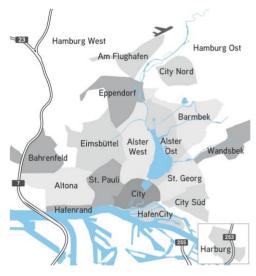
Flächenumsatz in 1.000 m²



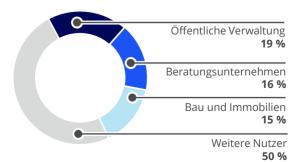
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

32.50 34.50 35.00 30.00 30,50 29 00 20,90 20,90 20,20 17,30 17,10 18,10 2019 2020 2021 2022 2023 Q2 2024 Spitzenmiete — Durchschnittsmiete

Copyright © 2024 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Auswirkungen des Ukrainekrieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-Gas- und Aktienmärkte sowie die Inflations- und Zinsentwicklung geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland weiter beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2024. Alle Rechte vorbehalten.

in €/m²



INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Für das 1. Halbjahr 2024 konnte am Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 490 Mio. € aufgenommen werden. Damit liegt das Ergebnis zum Vorjahr 12 % höher und im 10-Jahresschnitt des Quartals 66 % darunter. Die Transaktionszahl als auch das Volumen befindet sich fortlaufend im unteren Bereich. Dennoch wird eine von Objekteinschätzungen und Vorbereitungsmaßnahmen für Verkäufe wahrgenommen. Das 2. Quartal war größtenteils geprägt von Einzeltransaktionen im Bereich von unter 50 Mio. €. Nachdem zum Jahresanfang die Industrie- und Logistiksparte

noch vor dem Bürosektor stand, hat sich diese Entwicklung jetzt gedreht. Büro macht mit 48 % wieder die Mehrheit bei den Nutzungsklassen aus. Industrie- und Logistik kommt auf 36 %. Die Renditen für Bürospitzenprodukte sind nach einer kurzen Phase der Stagnation leicht um 20 bp auf 5,00 % gestiegen. Im High-Street Einzelhandelsbereich haben sich die Renditen stabil zum Vorquartal bei 4,50 % gehalten. Industrie und Logistik bleibt ebenfalls konstant und notiert bei 4,75 %. Mit mehr Transaktionen und einem wirtschaftlichen Aufschwung, halten wir ein Volumen von 1,5 Mrd. € für möglich.

Fast Facts

	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	490 Mio. €	+11,7 %
Transaktionsvolumen Wohnen	115,4 Mio. €	-17,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	+70 bp
Bedeutendste Assetklasse		Büroimmobilien
Größte Käufergruppe	Projektentwickler/Bauträger	

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

Anteil in %

5,00 %



236 Mio. € 39 %

Büro

4,75 %

174 Mio. € 29 %

Industrie / Logistik

3,80 %



7

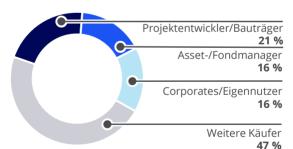


55 Mio. €

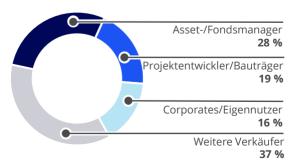
4.50 %

Finzelhandel

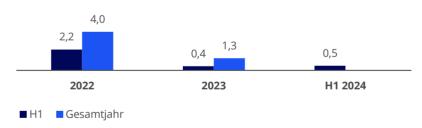
TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen

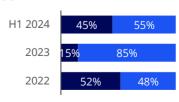


Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



- Internationale Käufer
- Nationale Käufer

Ansprechpartner



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

Copyright © 2024 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Auswirkungen des Ukrainekrieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-Gas- und Aktienmärkte sowie die Inflations- und Zinsentwicklung geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland weiter beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2024. Alle Rechte vorbehalten.