



BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

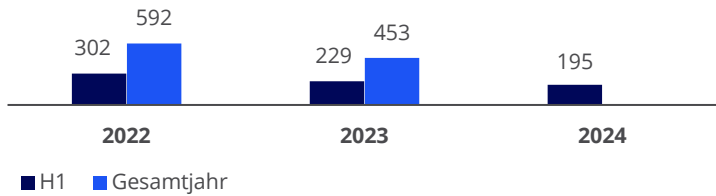
Zum 1. Halbjahr 2024 konnte ein Büroflächenumsatz von 195.200 m² erzielt werden, bei dem der Vorjahreswert 15 % und der 10-als auch 5-Jahresschnitt um 21 % unterschritten wurde. Neben Klein- und Mittelflächenabschlüssen konnten auch wieder 3 Großtransaktionen oberhalb von 5.000 m² gezählt werden. Das 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 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 Vorjahressicht einen Rückgang um 1,5 % verzeichnet. Für das Gesamtjahr halten wir mit einer wirtschaftlichen Aufhellung und einer stabilen Büroflächen-nachfrage eine Prognose von 430.000 bis 450.000 m² Flächenumsatz weiterhin für möglich.

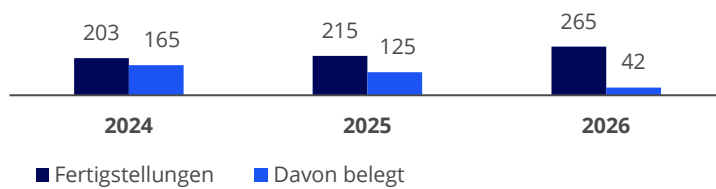
Fast Facts

	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 €/m ²	+4,5 %
Durchschnittsmiete	20,20 €/m ²	-1,5 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



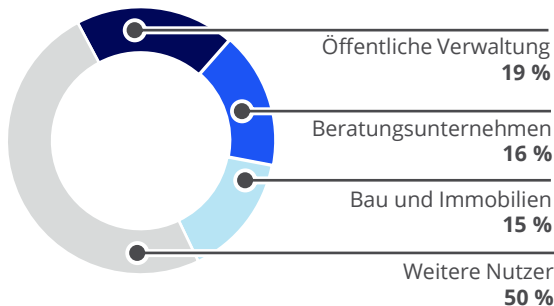
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

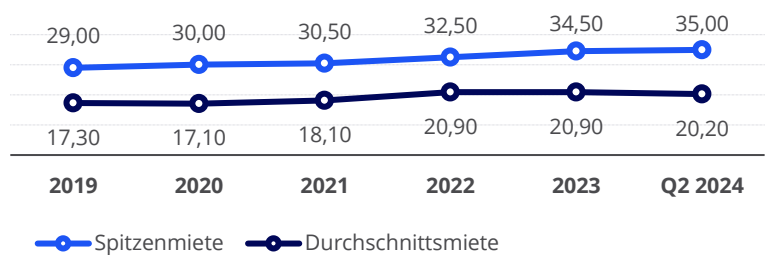


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

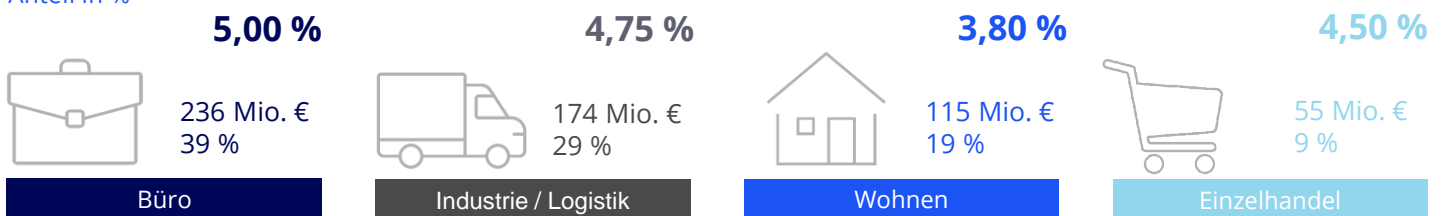
Für das 1. Halbjahr 2024 konnte am Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 490 Mio. € aufgenommen werden. Damit liegt das Ergebnis zum Vorjahr 12 % höher und im 10-Jahresschnitt des Quartals 66 % darunter. Die Transaktionszahl als auch das Volumen befindet sich fortlaufend im unteren Bereich. Dennoch wird eine Zunahme 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.

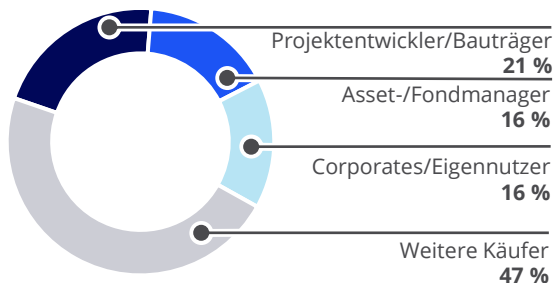
Fast Facts

	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	

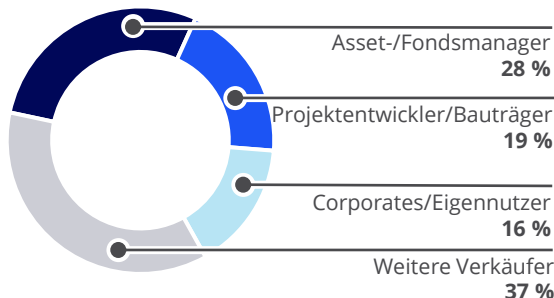
Bedeutende Assetklassen inkl. Wohnanteil Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



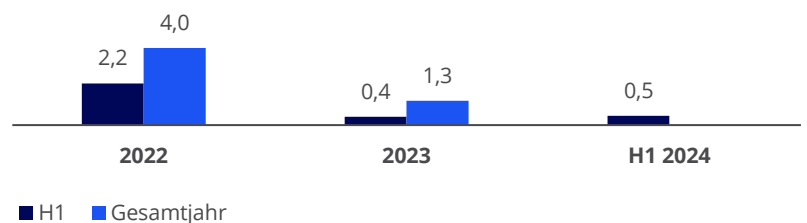
TOP 3 Käufergruppen



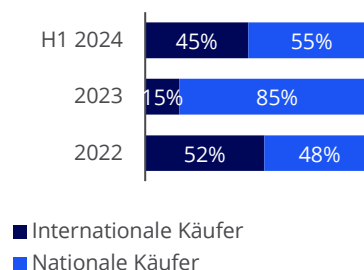
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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