



BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

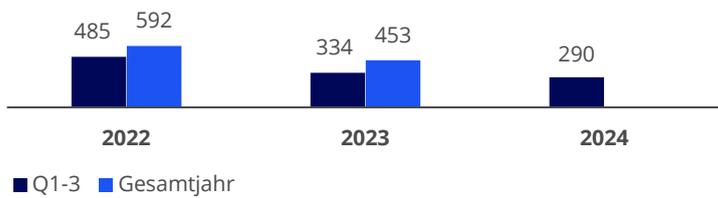
Seit den letzten 3 Quartalen 2024 konnte ein Büroflächenumsatz von 290.000 m² erzielt werden, bei dem der Vorjahreswert 13 % und der 10-Jahresschnitt um 25 % unterschritten wurde. Die größte Vermietungstransaktion ging auf das Konto der Stadt Hamburg mit rund 21.000 m² im Objekt Tanzende Türme. Wie auch in den Vorquartalen entfiel auf das Großensegment bis 1.000 m² 42 % und 1.000 m² bis 5.000 m² rund 32 %. Größere Markimpulse sind am Bürovermietungsmarkt außen vor geblieben, bei dem der Markt weder besonders stark noch schwach war. Städtische Nutzer haben einen bedeutenden Anteil am Flächenumsatz (21 %)

ausgemacht, gefolgt von der Beratungs- und (14 %) Immobilienbranche (12 %). Die Leerstandsquote ist auf 4,3 % gestiegen, was einem Zuwachs von 10 bp im Vergleich zu Q2 bedeutet. Im Jahresvergleich ein Anstieg um 60 Basispunkte. Die Spitzenmiete bleibt zum 3. Quartal stabil bei 35,00 €/m², was im Jahresvergleich einem Anstieg von 1,4 % entspricht. Auch die Durchschnittsmiete zeigt sich positiv, sie ist auf 20,60 €/m² gestiegen. Ein Zuwachs von 2,0 % gegenüber Q2 und 0,5 % zum Vorjahr. Bis Ende 2024 halten wir einen Büroflächenumsatz für Neuvermietungen im Bereich von 400.000 m² für möglich.

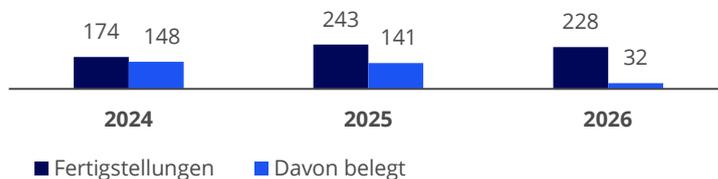
Fast Facts

	Q1-3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	290.000 m ²	-13,2 %
Vermietungsumsatz	260.400 m ²	-15,4 %
Leerstand	624.000 m ²	+20,0 %
Leerstandsquote	4,3 %	+60 bp
Spitzenmiete	35,00 €/m ²	+1,4 %
Durchschnittsmiete	20,60 €/m ²	+0,5 %

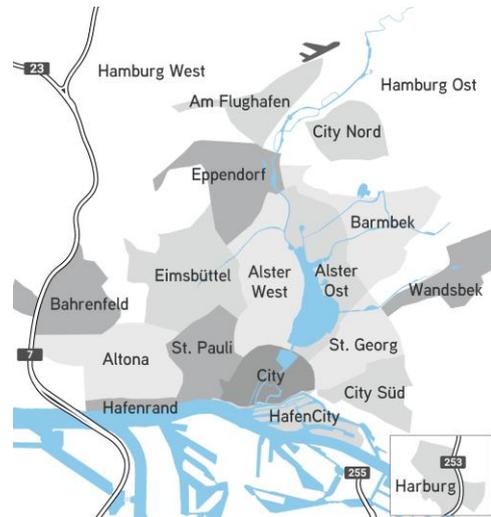
Flächenumsatz in 1.000 m²



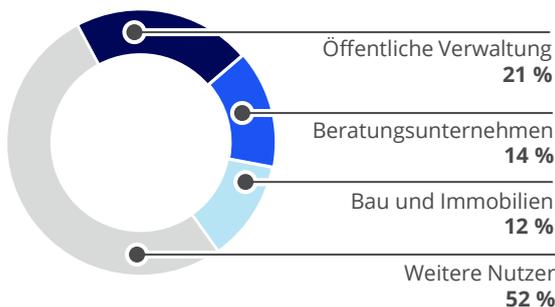
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

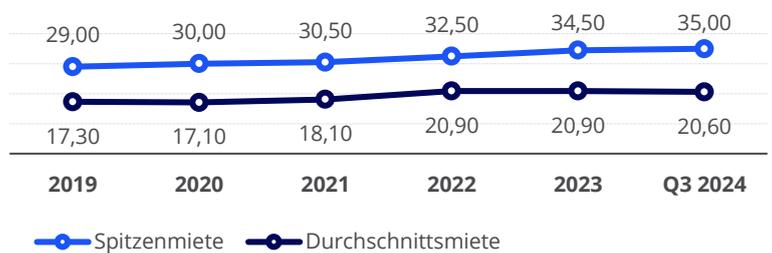


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Seit Jahresbeginn 2024 konnte ein Transaktionsvolumen von 794 Mio.€ aufgenommen werden. Dies entspricht einem Zuwachs von 32 % zum Vorjahr und liegt rund 68 % unter dem 10-Jahresschnitt. Trotz Wachstum zum Vorjahr, zeigt sich mit Blick auf die letzten 10-Jahre damit ein unterdurchschnittlicher Umsatz. Investoren konzentrierten sich zumeist auf Objekte im Bereich < 50 Mio. €, womit diese Größenordnung etwa 64 % am Gesamtvolumen ausmachte. Anhaltend seit Mitte 2024 macht die Nutzungsart Büro etwa 48 % des Gesamtvolumens aus. Industrie und Logistik erreicht 22 %. Grundstücke

folgten diesmal mit 14 %, während der Einzelhandelssektor etwa 10 % beigesteuert hat. Der Anstieg der Spitzenrenditen scheint seit Mitte 2024 gestoppt zu sein. Für Büroobjekte im Premiumsegment liegt diese konstant bei 5,00 %, was einem Anstieg um 40 bp zum Vorjahr entspricht. Auch im High-Street-Retail Segment bleiben die Renditen stabil, zuletzt bei 4,50 % unverändert zum Vorjahr. Industrie- und Logistikobjekte verzeichnen ebenfalls keine Veränderung gegenüber Q2 und liegen bei 4,75 %, ein Anstieg von 25 bp zum Vorjahr. Bis Ende 2024 halten wir ein Volumen im Bereich von 1 Mrd. € für möglich.

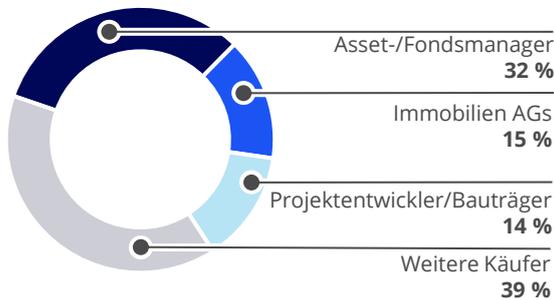
Fast Facts

	Q1-3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	794 Mio. €	+32,3 %
Transaktionsvolumen Wohnen	188 Mio. €	-16,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	+40 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

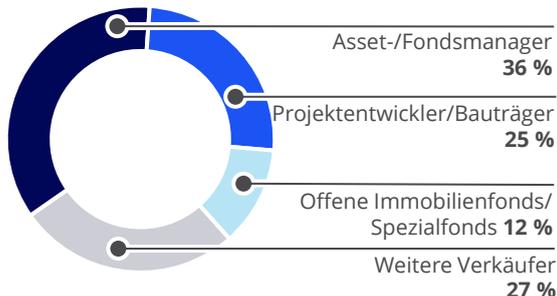
Bedeutende Assetklassen inkl. Wohnanteil Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



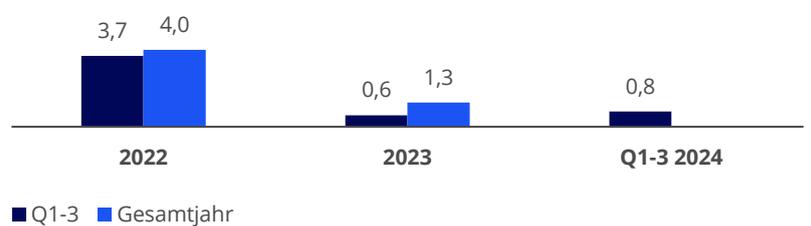
TOP 3 Käufergruppen



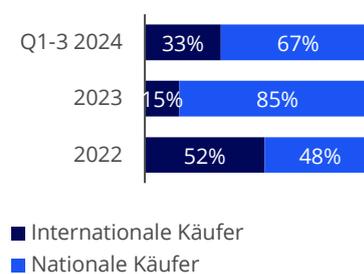
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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