

## Marktreport 1. Halbjahr 2024 · Hamburg

BÜROFLÄCHEN

# Hamburg

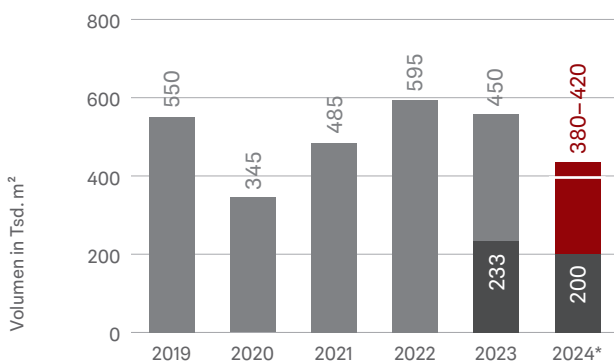


Quelle: Engel & Völkers Commercial

Der Flächenumsatz am Hamburger Markt für Büroimmobilien geht weiter zurück. Im ersten Halbjahr 2024 sind lediglich 200.000 m<sup>2</sup> vermietet oder verkauft worden, was einem Minus von 14,2% gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 entspricht. Dennoch ist der Rückgang der Markaktivität geringer als im Vorjahr, als das Minus noch bei 29% lag. Das Zusammenspiel aller Marktdaten zeigt, dass sich der Hamburger Büromarkt im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Beruhigung auch wieder konsolidiert. Flächenmangel in den Toplagen und Leerstände in der Peripherie bleiben jedoch Herausforderungen. Für Büros in A-Lagen zeigt sich die Spitzenmiete in der ersten Hälfte 2024 stabil und liegt bei 35,50 EUR/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete ist dagegen leicht von 20,80 EUR/m<sup>2</sup> auf 19,50 EUR/m<sup>2</sup> zurückgegangen. Die Innenstadt und die HafenCity verzeichnen die höchsten Mieten und gleichzeitig auch die meisten Flächenumsätze, wodurch sich der Trend zu Toplagen erneut bestätigt. Auch der

Kampf um Fachkräfte zwingt viele Arbeitgeber dazu, in die begehrtesten Lagen zu ziehen, um mit einem attraktiven Arbeitsplatz überzeugen zu können. Die peripheren Lagen Hamburgs haben es dementsprechend zunehmend schwer, Leerstände zu verhindern, insbesondere wenn die Verkehrsanbindung nicht optimal ist. Für einige Arbeitgeber, die nicht auf Toplagen angewiesen sind, bietet dies jedoch auch neue Chancen. Stärkster Einzelumsatz der ersten Jahreshälfte in Hamburg war mit 18.000 m<sup>2</sup> der Baubeginn des Projekts BORX der Strabag AG im Normanenweg, gefolgt von der Interimsanmietung der Hamburger Finanzbehörde mit knapp 15.000 m<sup>2</sup> am Adolphsplatz. Im ersten Halbjahr 2024 sind nur vier Vertragsabschlüsse im Segment über 5.000 m<sup>2</sup> zustande gekommen. Das Gros der Verträge wurde im Segment unter 500 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Engel & Völkers Commercial geht für das Jahr 2024 von einem Gesamtflächenumsatz von rund 400.000 m<sup>2</sup> und einer stabilen Spitzenmiete aus.

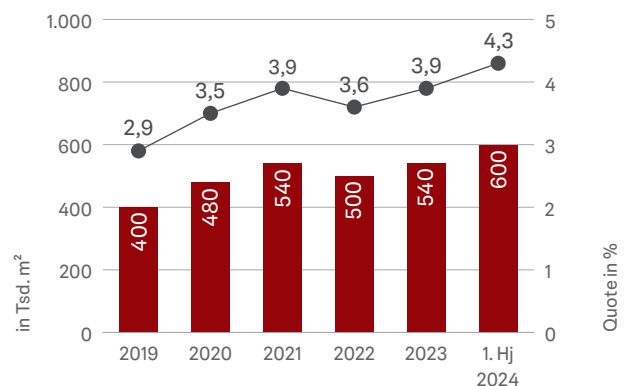
## Flächenumsatz



◆ 1. Halbjahr \*Prognosespanne

Quelle: Engel & Völkers Commercial

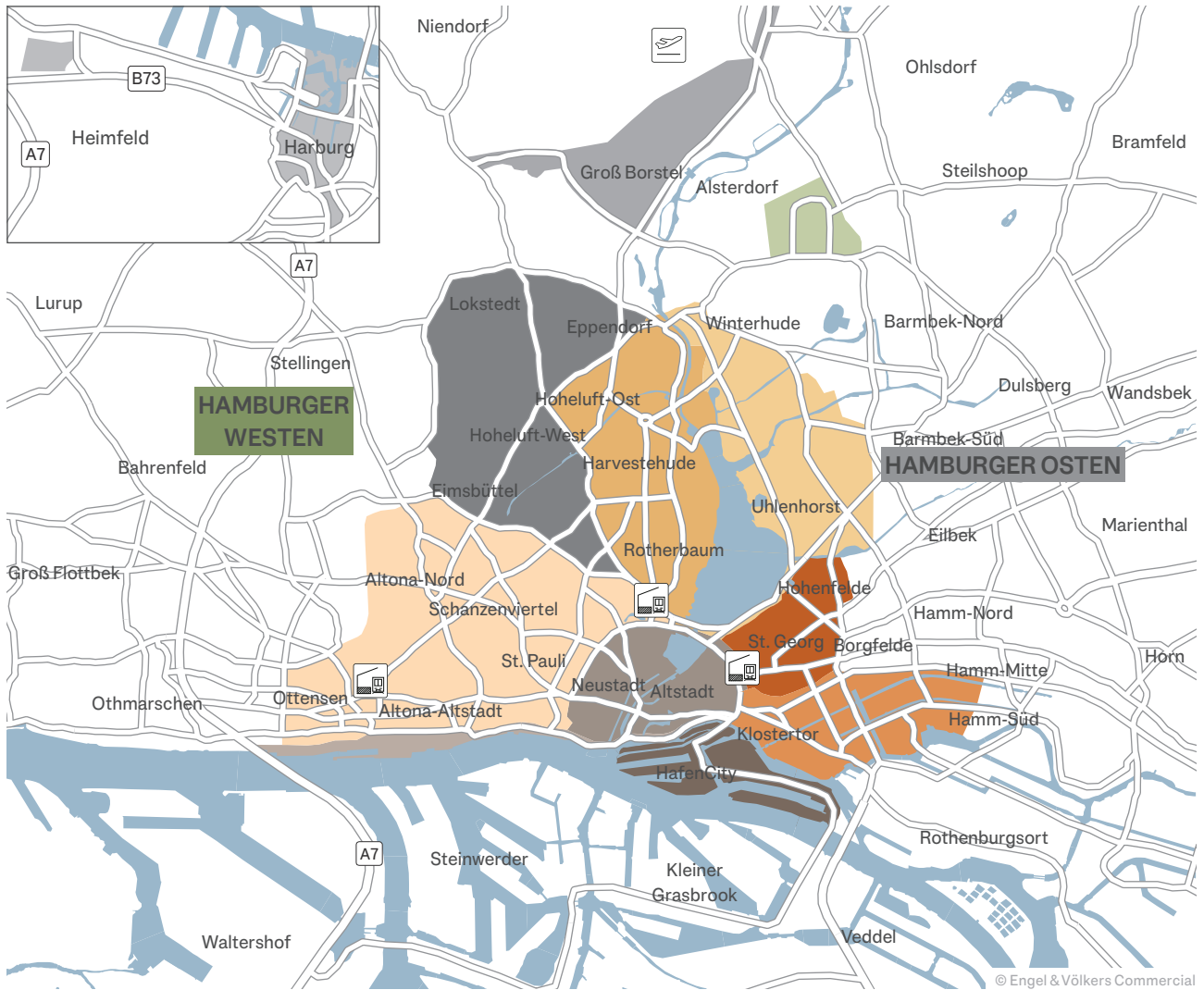
## Leerstand



◆ Leerstand ● Leerstandsquote

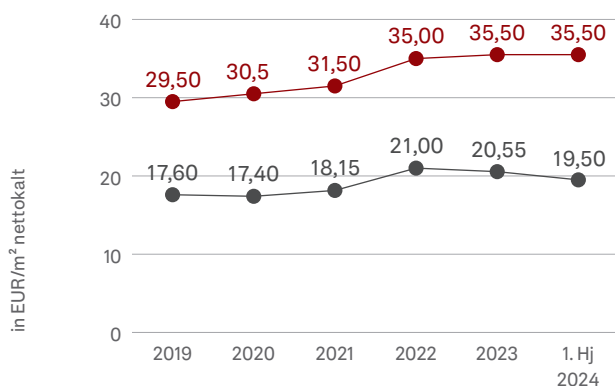
Quelle: Engel & Völkers Commercial

### Mietpreise nach Lage (EUR/m<sup>2</sup>)



◆ HafenCity 19,00 – 37,00 EUR/m <sup>2</sup>	◆ City 16,00 – 37,00 EUR/m <sup>2</sup>	◆ Hafenrand 15,00 – 25,00 EUR/m <sup>2</sup>	◆ Alster-West 14,00 – 25,00 EUR/m <sup>2</sup>	◆ Alster-Ost 14,00 – 23,00 EUR/m <sup>2</sup>
◆ St. Georg 12,00 – 21,00 EUR/m <sup>2</sup>	◆ City Süd 12,00 – 21,00 EUR/m <sup>2</sup>	◆ Altona/St. Pauli 11,50 – 25,00 EUR/m <sup>2</sup>	◆ Hamburger Westen 11,00 – 19,50 EUR/m <sup>2</sup>	◆ City Nord 11,00 – 19,50 EUR/m <sup>2</sup>
◆ Eimsbüttel/Eppendorf 11,00 – 18,00 EUR/m <sup>2</sup>	◆ Hamburger Osten 10,00 – 16,00 EUR/m <sup>2</sup>	◆ Flughafen 10,00 – 15,50 EUR/m <sup>2</sup>	◆ Harburg 9,00 – 14,50 EUR/m <sup>2</sup>	

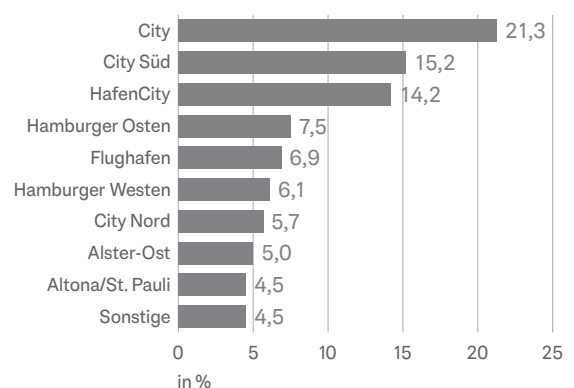
### Büromieten



● Spitzmiete ● Durchschnittsmiete

Quelle: Engel & Völkers Commercial

### Top 10 Flächenumsatz nach Lage\*



\* 1. Halbjahr 2024

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 2024.

## HAMBURG

+49 (0)40 36 88 10 400 | [HamburgCommercial@engelvoelkers.com](mailto:HamburgCommercial@engelvoelkers.com) | [engelvoelkers.com/hamburgcommercial](https://engelvoelkers.com/hamburgcommercial)  
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Stadthausbrücke 5 | 20355 Hamburg  
[engelvoelkers.com/commercial/research](https://engelvoelkers.com/commercial/research)