

GESAMTJAHR 2022



büro markt

HAMBURG

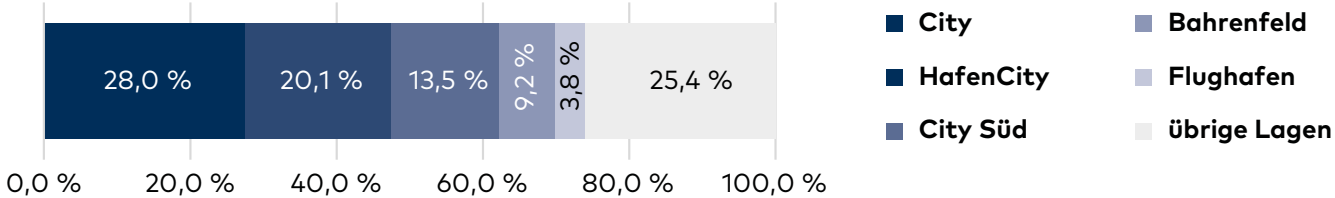
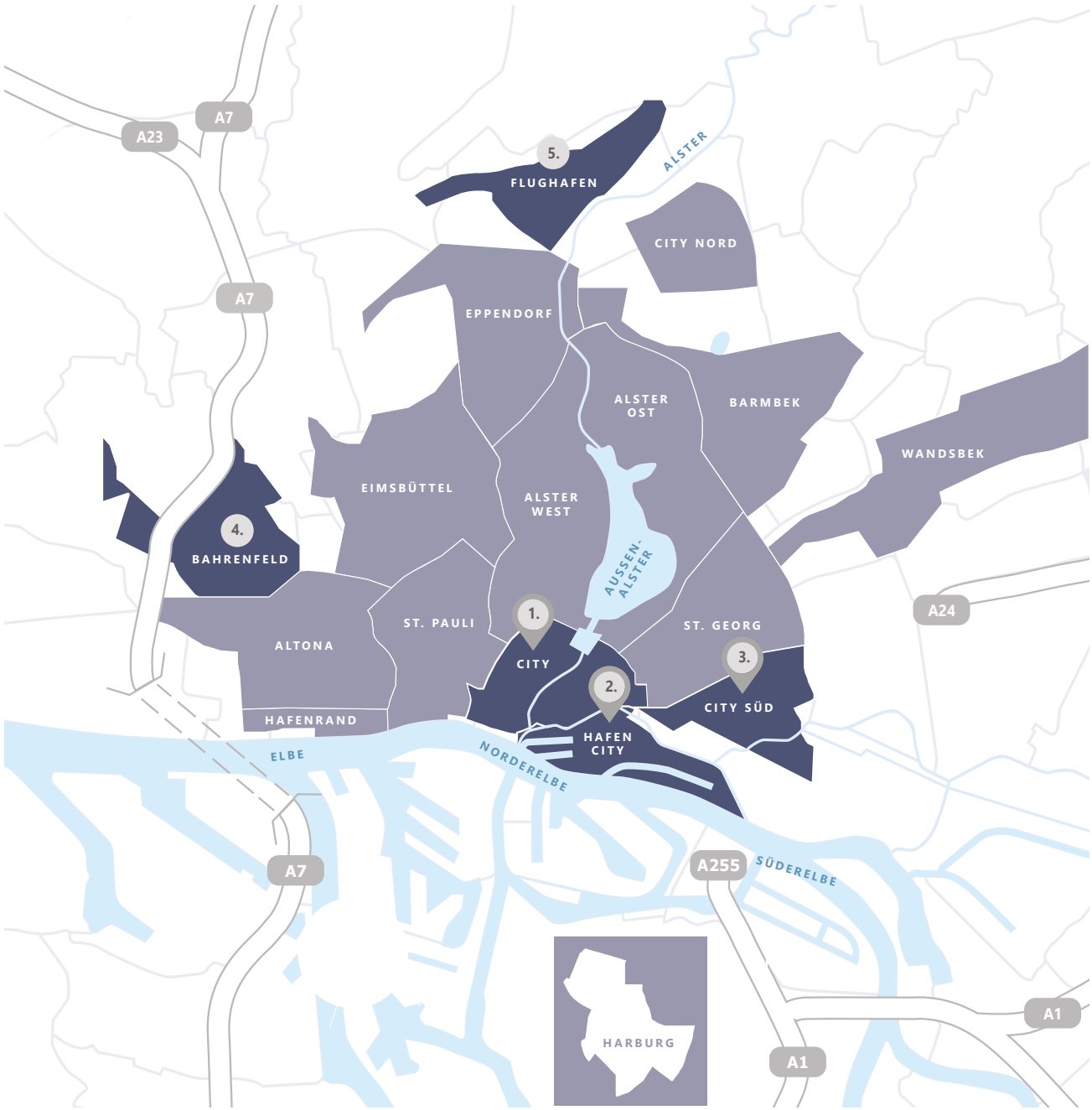
ROBERT C.

SPIES

#WIRKLICHMACHER

Flächenumsatz

nach Bürolagen



- City
- HafenCity
- City Süd
- Bahrenfeld
- Flughafen
- übrige Lagen

Nachfrageüberhang

prägt weiterhin das Marktgeschehen in Hamburg

Rekordjahr mit einem Flächenumsatz von 615.000 m²

Auf dem Hamburger Markt für Büroflächen konnte im Jahr 2022 ein Rekordflächenumsatz von insgesamt 615.000 m² erzielt werden. Eine ungebrochen hohe Nachfrage nach zeitgemäßen Büros prägte das gesamte vergangene Jahr. Hochwertige Flächen waren direkt vermietet. Einige bedeutende Großabschlüsse haben zu dem um fast ein Drittel im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Ergebnis beigetragen.

Der erzielte Flächenumsatz liegt mehr als 21 Prozent über dem 5-Jahres-Durchschnitt von 507.400 m². Das ist ein deutliches Kennzeichen für eine gewisse Markterholung und den Aufwärtstrend der letzten vier Quartale. Insgesamt war das erste Quartal 2022 das stärkste der letzten zehn Jahre, bedingt durch Nachholeffekte aus den pandemietrübten Vorjahren mit verzögerten Genehmigungen und Freigaben.

Seit dem dritten Quartal ist das Thema der Energieversorgung stark in den Fokus gerückt: Steigende Nebenkosten und vorhandene fossile Energieträger werden zunehmend hinterfragt – zukünftig werden bis zu 25 Prozent höhere Nebenkosten auf die Mieter zukommen. Insbesondere bei Großgesuchen wird die ESG-Thematik vermehrt zum Unterscheidungs- und Entscheidungsmerkmal. Dabei geht es neben der Gebäudeenergieeffizienz auch um Mobilitätsfragen wie etwa nach einer S-Bahn-Anbindung sowie nach E-Mobilität und die damit verbundenen Ladesäulen.

Marktbestimmend: Großflächengesuche und -abschlüsse

Großflächige Abschlüsse über 5.000 m² haben das Marktgeschehen auch 2022 stark geprägt. So summieren sich bereits rund 6 Prozent aller Mietverträge auf mehr als 286.000 m² Fläche und sind folglich für fast die Hälfte (47 Prozent) des Gesamtflächenumsatzes verantwortlich. Auf die Größenklasse zwischen 2.500 und 5.000 m² entfällt ein Anteil von 16,4 Prozent des Gesamtumsatzes. Hintergrund für die dynamische Nachfrage und das limi-

tierte Angebot im modernen und großflächigen Segment ist häufig ein „gezwungener“ Umzug einiger Großnutzer. Diese nutzen anschließend nur rund zwei Drittel (60 bis 70 Prozent) der vorherigen Mietfläche, die neuen Flächen erfahren jedoch eine deutlich höhere Ausbaugqualität. Ferner dauern notwendige Umbaumaßnahmen aufgrund von Fachkräfte- und Materialmangel deutlich länger, sodass sich die Vorlaufzeit bis zur Bezugsfähigkeit der Flächen grundsätzlich verlängert.

MIETPREISE NACH BÜROLAGEN PRO QUADRATMETER

BÜROLAGE	MIETSPANNE (MIN.)	MIETSPANNE (MAX.)
City	15,00 €	37,00 €
City Süd	8,50 €	23,80 €
Bahrenfeld	8,50 €	22,50 €
HafenCity	21,00 €	32,00 €
Übrige Lagen	8,00 €	28,00 €

Untervermietungsquote rasant gestiegen

Unternehmen, die ihre „alten“ Flächen verlassen, verkleinern sich oftmals im Rahmen der Umsetzung eines modernen Bürokonzepts und vermieten ihre alten Flächen aktuell vermehrt unter – zu in der Regel subventionierten und damit günstigeren Mietkonditionen.

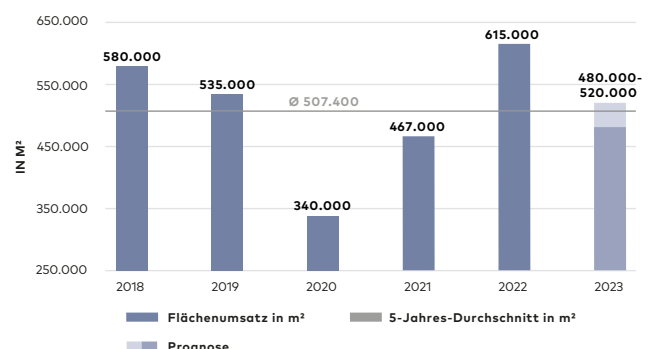
Fehlender Neubau setzt Bestandsrevitalisierungen unter Druck

Der Trend steigender Baukosten und präsenter Materialknappheit hat sich im gesamten Jahr 2022 fortgesetzt, sodass sich Neubauprojekte auch weiterhin verzögern, verschieben oder teilweise ganz eingestellt werden.

FAST FACTS

Flächenumsatz	615.000 m ²
Leerstand	408.500 m ²
Leerstandsquote	3,1 %
Spitzenmiete	31,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	21,50 €/m ²

FLÄCHENUMSATZ



BEDEUTENDSTE FLÄCHENUMSÄTZE 2022

MIETER / UNTERNEHMEN	BRANCHE	BÜROLAGE	FLÄCHENUMSATZ IN M ²
Dataport	öffentliche Hand	City Süd	40.000 m ²
HASPA	Finanzen & Versicherungen	City	33.250 m ²
Reemtsma	Industrie	Bahrenfeld	15.000 m ²
VTG	Transport & Verkehr	HafenCity	11.500 m ²

Demzufolge sind Bestandsflächen weiter stark gefragt und der Leerstand sinkt folglich, vor allem in den gefragten Toplagen mit einer guten Infrastruktur. Revitalisierungsobjekte können die aktuell hohe Nachfrage nicht bedienen und den fehlenden Neubau lediglich in Teilen kompensieren.

Zentrale Bürolagen stark gesucht

Bei den Bürolagen ist weiterhin eine deutliche Konzentration der Nachfrage auf Stadtteile und Bürostandorte mit hervorragender Infrastruktur und bester Lagequalität zu beobachten. Mit über 172.000 m² findet sich mehr als jeder vierte Quadratmeter neu vermieteter Bürofläche in der City; insgesamt entfallen 28 Prozent des Flächenumsatzes auf die Bürolage City. Dahinter folgt die HafenCity mit rund 20 Prozent – innerhalb der HafenCity machen die Vermietungen im Elbbrückenquartier fast die Hälfte aus (48 Prozent). Knapp 14 Prozent der Mietumsätze entfallen auf die City Süd.

Die höchsten Mieten werden in der City gezahlt

Die verstärkte Nachfrage nach Büroflächen mit einem hohen Ausstattungsstandard hat zu einem Anziehen der Durchschnittsmiete geführt: Diese liegt für Büroimmobilien in Hamburg bei 21,50 EUR/m². Mit aktuell 31,50 EUR/m² ist die durchschnittliche Spitzenmiete stabil.

In der City werden die höchsten Mieten erzielt: Hier liegt die Spanne zwischen 15 EUR/m² und in der Spitze vereinzelt bei bis zu 37 EUR/m².

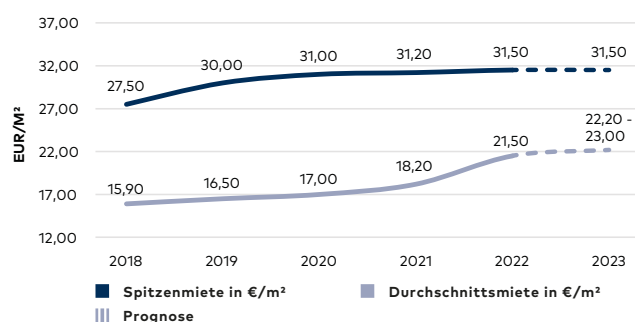
Unternehmensnahe Dienstleister sind bedeutendste Mieterbranche

Die unternehmensnahen Dienstleister sind mit über 18 Prozent die größte Mieterbranche – dabei entfallen auf die Unternehmen zwar nicht die größten Einzelabschlüsse, aber bei einem einerseits überdurchschnittlich hohen Anteil an Kleinflächen und andererseits vor allem mittelgroßen Flächen zwischen 1.000 und 4.500 m² absorbieren die unternehmensnahen Dienstleistungen als eine der dynamischsten und beschäftigungsintensivsten Branchen den höchsten Anteil der Gesamtflächen.

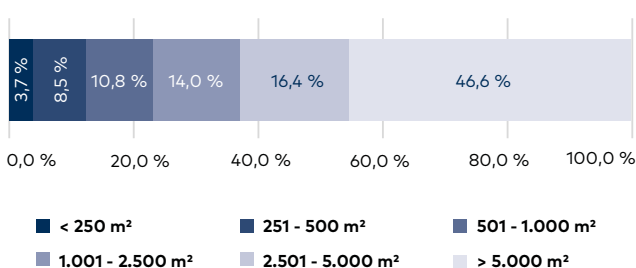
Darüber hinaus waren in 2022 Einrichtungen der öffentlichen Hand mit ca. 16 Prozent sowie Unternehmen aus dem Bereich Finanzen & Versicherungen mit 14 Prozent die dominierenden Nachfrager.

Die größten Einzelabschlüsse im Jahr 2022 sind die Anmietung von 40.000 m² durch Dataport, dem IT-Dienstleister

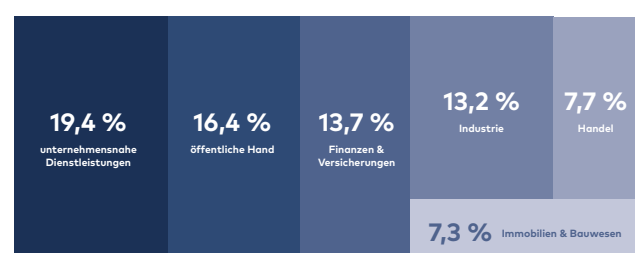
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE¹



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSE



TOP BRANCHEN



der öffentlichen Hand in der City Süd, und die HASPA-Anmietung mit über 33.000 m² im Deutschlandhaus in der City, wobei letztere ohne wesentliche Beteiligung eines Maklerhauses über die Bühne gegangen ist. Drittgrößter Abschluss war die Anmietung von 15.000 m² Bürofläche durch Reemtsma in Bahrenfeld, bei der Robert C. Spies beratend tätig war.

Ausblick: Dynamischer Jahresstart in 2023

Robert C. Spies erwartet ein sehr gutes erstes Quartal mit einer Vermietungsleistung von signifikant über 100.000 m². Trotz der verhaltenen wirtschaftlichen Rahmendaten wird das Jahr 2023 von einem soliden Büroflächenumsatz geprägt sein, der hauptsächlich vom ersten Halbjahr getragen wird. Der Gesamtflächenumsatz 2023 bewegt sich voraussichtlich auf dem Niveau des 5-Jahres-Durchschnitts und wird zwischen 480.000 und 520.000 m² liegen. Dabei wird die Leerstandsquote sinken.

In 2023 wird der durch Untervermietungen entstandene „Markt im Markt“ weiter an Bedeutung gewinnen. Unternehmen, die ihre Büroflächen vor Ablauf ihres ursprünglichen Mietvertrages reduzieren, vermieten unter und subventionieren diese Flächen in der Regel stark. Diese subventioniert angebotenen Untermietflächen üben auf die hochpreisigen Bestandsflächen des Büroflächenmarkts einen nicht unerheblichen Preisdruck aus.

Ein gesundes Angebot-Nachfrage-Verhältnis ist frühestens in zwei bis drei Jahren zu erwarten, wenn sich ab 2025 die Nachholeffekte für die gegenwärtig fehlenden Fertigstellungen von Neubauprojekten zeigen. In 2023 werden die schleppenden Genehmigungen für Nutzungsänderungen und die dadurch resultierenden Verzögerungen bei Ausbauvorhaben die Angebotslage für hochwertige Büroflächen zunächst weiter verschärfen.

ZAHL DES JAHRES

Großnutzer, die neue Flächen anmieten, reduzieren mit neuen Mietverträgen ihre Büroflächen häufig auf lediglich rund zwei Drittel der vorherigen Größe. Gleichzeitig werden der Ausbau- und der Aufenthaltsqualität eine extrem hohe Bedeutung zugemessen.



AUSBLICK 2023



„Hamburg segelt 2023 hart am Wind, bleibt aber aufgrund der Branchenvielfalt äußerst attraktiv für Unternehmen und Investoren.“

GORDON BERACZ // TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG



kontakt.



Gordon Beracz
TEAMLEITUNG
BÜROVERMIETUNG



Peter Kaiser
LEITUNG RESEARCH

Robert C. Spies Gewerbe & Investment GmbH & Co. KG

Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg

T +49 (0) 40 325 09 19-90
E anfrage.hh@robertcspies.de

Hinweis: Stand der Daten: 27.12.2022

Bei der Datenrecherche und Reporterstellung gehen wir mit größter Sorgfalt vor. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung & Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Es gelten unsere AGBs, nachzulesen unter www.robertcspies.de. Kopien / Veröffentlichungen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG“. Alle Rechte vorbehalten. **Quellen:** eigene Daten Robert C. Spies. Berechnungen erfolgen nach den Standards der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Die Datengrundlage wurde nicht um Steuerschädlinge (brutto=netto) bereinigt. **Anmerkung:** Die Spitzenmiete repräsentiert den Mittelwert (Median) aus den teuersten 3% bis 5 % der Vermietungen eines Jahres. In der Regel handelt es sich um Core Immobilien (Neubau Erstbezug bzw. sanierter und modernisierter Bestand mit bester Ausstattung). Der Wert liegt damit unterhalb der maximal erzielten Höchstmiete.