

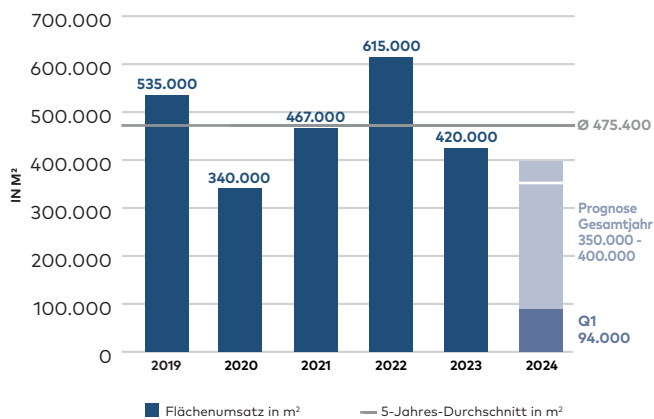
# Büromarkt Hamburg

Q1/2024

## FAST FACTS

Flächenumsatz	94.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	635.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	4,8%
Spitzenmiete	33,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	19,70 €/m <sup>2</sup>

## FLÄCHENUMSATZ



## Der Markt im Überblick

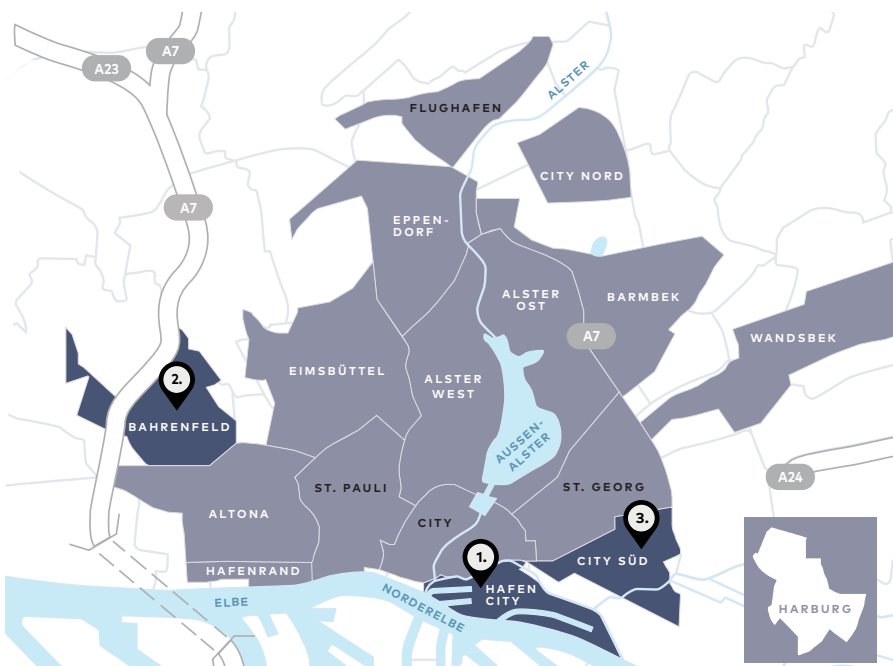
Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte im ersten Quartal einen Flächenumsatz von 94.000 m<sup>2</sup>. Auch wenn das Ergebnis sich auf dem Vorjahresniveau bewegt, ist dennoch eine neue Dynamik auf dem Büromarkt spürbar – viele Marktakteure wollen und müssen jetzt handeln. Folglich ist die Nachfrage hoch und das Ergebnis wird sich in den nächsten Monaten auch in wieder leicht steigenden Flächenumsätzen widerspiegeln. Die nach wie vor lang andauernden Genehmigungsfristen und zurückgehenden Neubautentwicklungen führen den Fokus weiter stark auf dem Bestand.

Die Nachfrage nach Büroflächen ist hoch – jedoch nur, wenn auch die Lage, Zustand sowie Ausstattungsstandard qualitativ hochwertig sind. Der Bestand muss sich enorm den neuen Marktanforderungen stellen, denn die Nachfrage konzentriert sich mehr denn je auf Büroflächen, die modernsten Anforderungen gerecht werden. Dann werden auch gute Mieten bezahlt.

## Homeoffice in einigen Unternehmensbereichen stärker hinterfragt

Für viele Unternehmen ist der branchenübergreifende Fachkräftemangel ein Treiber für Veränderungen und angepasste Büroflächenstrukturen. Der Druck, den Mitarbeitenden Anreize in Bezug auf moderne Arbeitsplätze zu geben, steigt in nahezu allen Branchen. Gleichermäßen wird das Arbeiten im Homeoffice in einigen Unternehmensbereichen stärker hinterfragt: Das Büro ist und bleibt wichtig sowie ein ausschlaggebender Faktor für Wissensaustausch und Identifikation. Die Firmen erkennen, dass sie sich hybrid aufstellen und attraktive Rahmenbedingungen schaffen müssen, damit sie als Arbeitgeber interessant bleiben.

## BÜROLAGEN HAMBURG



## FLÄCHENUMSATZ / TOP-BÜROLAGEN

1. Hafencity	18,8 %*
2. Bahrenfeld	17,0 %*
3. City Süd	15,3 %*
City	15,0 %*
St. Georg	3,1 %*
Flughafen	3,0 %*
St. Pauli	2,9 %*
Sonstige Lagen	24,9 %*

\*Anteil am Gesamtumsatz

# Büromarkt Hamburg

Q1/2024

Die Umsetzung entsprechender Konzepte ist teilweise noch eine große Herausforderung für die Firmen.

### Kleine Flächen werden häufig untervermietet

Kleinere Flächen unter 500 m<sup>2</sup> werden weiterhin häufig über Untervermietungen absorbiert. Diese Entwicklung führt nicht nur zu einer erhöhten Untervermietungsquote, sondern auch zu einer deutlich anziehenden Leerstandsquote – diese ist mittlerweile auf 4,8 Prozent gestiegen. Jedoch stellen dieser resultierende „Markt im Markt“ sowie die ungenutzten (vermieteten) Flächen im Bestand einen „verdeckten“ Flächenleerstand dar. Auch stehen die Untermietflächen in direkter Konkurrenz zu Bestandsimmobilien, hemmen aber nicht die Mietpreisentwicklung im Neubau.

Aktuelle Mietvertragslaufzeiten liegen zwischen 5-7 Jahren – es werden kaum noch langfristige Verträge geschlossen. Die Durchschnittsmiete zeigt sich stabil auf einem hohen Niveau von aktuell 19,70 EUR/m<sup>2</sup>. Hingegen hat die Spitzenmiete in den ersten drei Monaten um 1,00 EUR/m<sup>2</sup> angezogen und beträgt jetzt 33,00 EUR/m<sup>2</sup>.

### Ausblick: Moderne Bestandsflächen mit hoher Qualität im Fokus

Der Gesamtflächenumsatz 2024 bewegt sich voraussichtlich zwischen 350.000 und 400.000 m<sup>2</sup>. Dabei wird die Leerstandsquote etwas steigen. Vor allem sind Investitionen im Bestand ein zentraler Baustein für den Büromarkt von morgen.

**„Das heutige Engagement in den Bestand ist ein zentraler Baustein für den Erfolg von morgen.“**

GORDON BERACZ

TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

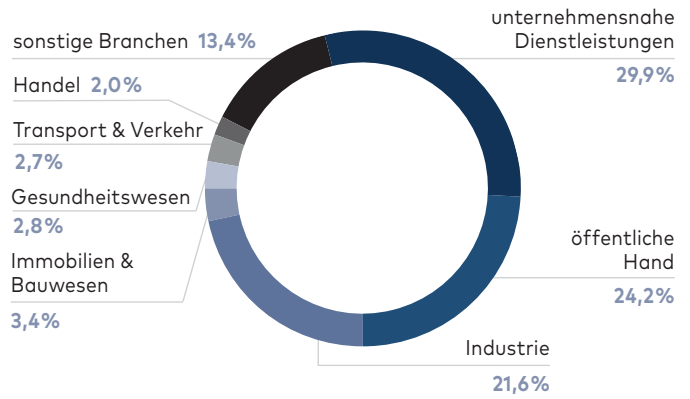
### AUSBLICK 2024

Flächenumsatz	→	Untervermietung	↑
Nachfrage	↗	Durchschnittsmiete	↗
Leerstand	↗	Spitzenmiete	↗
		Projektpipeline	↘

### Hinweis: Stand der Daten: 31.03.2024

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](http://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 Prozent bis 5 Prozent der Vermietungen eines Jahres. In der Regel handelt es sich um Core Immobilien (Neubau Erstbezug bzw. saniertes und modernisierter Bestand mit bester Ausstattung). Der Wert liegt damit unterhalb der maximal erzielten Höchstmiete. Robert C. Spies Gewerbe & Investment GmbH & Co. KG, Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg

### TOP BRANCHEN

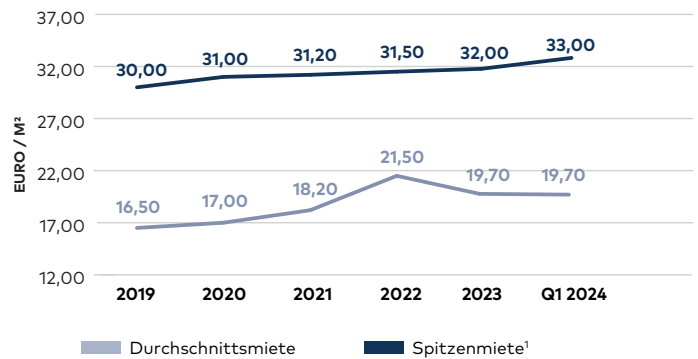


### WORT DES QUARTALS

## HOMEOFFICE

Homeoffice wird in einigen Unternehmensbereichen wieder stärker hinterfragt - dennoch bleibt das Arbeiten im Homeoffice ein fester Bestandteil zukünftiger Arbeitswelten.

### SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



### IHRE ANSPRECHPARTNER

#### Maite Brackmann

RESEARCH

T 0421 173 93-90

M 0160 977 106 83

E [m.brackmann@robertcspies.de](mailto:m.brackmann@robertcspies.de)

#### Gordon Beracz

TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

T 040 325 09 19-703

M 0174 187 3313

E [g.beracz@robertcspies.de](mailto:g.beracz@robertcspies.de)