

Büro- markt

HAMBURG // GESAMTJAHR 2024

ROBERT C.
SPIES

Hohe Büroflächenqualität im Fokus

Hamburger Markt erzielt Büroflächenumsatz von 360.000 m²

Auf dem Hamburger Markt für Büroflächen konnte im Jahr 2024 ein Flächenumsatz von insgesamt 360.000 m² erzielt werden. Bedingt durch angekündigte, teils noch ausstehende Großabschlüsse liegt das Ergebnis rund 14 Prozent unter dem Vorjahreswert. Gleichmaßen haben die wirtschaftlichen Effekte und Unsicherheiten zu diesem geringeren und erwarteten Flächenumsatz beigetragen. Im vierten Quartal war eine deutlich anziehende Dynamik mit vielfältigen Abschlüssen zu spüren, die sich voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 auch in den Flächenumsätzen widerspiegelt. Der erzielte Gesamtflächenumsatz liegt ca. 18 Prozent unter dem 5-Jahres-Durchschnitt von 440.400 m².

Mieter setzen weiterhin auf hohe Flächenqualität

Durch Projektverschiebungen und zurückgehende Neubautentwicklungen sowie weiterhin langwierige Genehmigungsfristen liegt der Fokus auf dem Bestand. Folglich wurde mehr als drei Viertel des erzielten Flächenumsatzes in Bestandsimmobilien umgesetzt. Durch Bauverzögerungen sind realisierte Großanmietungen teilweise ins Stocken geraten, sodass Mieter verstärkt von Sonderkündigungsrechten Gebrauch machen. Ebenso beeinflussen Unsicherheiten bei geplanten Entwicklungen in Bezug auf mögliche Insolvenzen von Projektpartnern weiter das Marktgeschehen. Verlässliche Projektpartner, eine hohe Eigenkapitalquote sowie eine gewisse Vorvermietungsquote sind maßgeblich für die Realisierung von Neubauvorhaben. In der Folge sind vermehrt Eigennutzer auf dem Büromarkt aktiv.

Die Nachfrage ist hoch, jedoch zugleich sehr selektiv. Bestandsflächen sind aktuell stark gefragt – jedoch nur, wenn auch Lage, Zustand sowie Ausstattungsstandard qualitativ

hochwertig sind. Insbesondere in den Toplagen sind hochwertige Büros kaum auf dem Markt verfügbar. Überdies sind kurzfristig bezugsfähige und den Anforderungen der potenziellen Mieter gerecht werdende Büroflächen Mangelware und hart umkämpft. Nicht mehr zeitgemäße Bürogebäude finden nur entsprechende Mieter, wenn sie einer Modernisierung unterzogen werden. Die Leerstandsquote auf dem Hamburger Büromarkt liegt aktuell bei 4,8 Prozent.

Vermehrt Vertragsverlängerungen

Die Angebotsmieten auf dem Markt sind gestiegen, jedoch zeigen potenzielle Mieter gegenwärtig wenig Bereitschaft, diese hohen Büromieten zu zahlen. Dadurch kommt es aktuell vermehrt zu Vertragsverlängerungen, da nur wenige passende Flächen in bevorzugten Lagen und zu angemessenen Mietpreisen im Neubausegment verfügbar sind. Unternehmen, die größere zusammenhängende Flächen suchen, finden ebenfalls kaum geeignete Angebote. Perspektivisch werden noch weitere Vertragsverlängerungen mit einem Gesamtflächenumsatz von insgesamt 20.000 bis 30.000 m² erwartet.

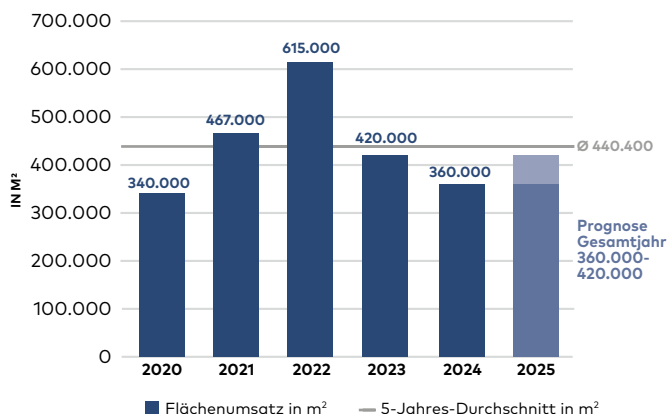
Aktuelle Mietvertragslaufzeiten liegen zwischen 5 und 7 Jahren – es werden nur noch selten langfristige Verträge geschlossen. Die Durchschnittsmiete zeigt sich stabil auf einem hohen Niveau von aktuell 19,80 EUR/m². Hingegen hat die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr um 50 Cent/m² angezogen und beträgt jetzt 32,50 EUR/m².

In der City werden nach wie vor die höchsten Mieten erzielt: Hier reicht die Spanne von 19,00 EUR/m² bis maximal 35,00 EUR/m² in der Spitze. In der HafenCity erreichen die Mieten in der Spitze mittlerweile auch 31,00 EUR/m².

FAST FACTS

Flächenumsatz	360.000 m ²
Leerstand	652.100 m ²
Leerstandsquote	4,8%
Spitzenmiete	32,50 EUR / m ²
Durchschnittsmiete	19,80 EUR / m ²

FLÄCHENUMSATZ



MIETPREISE NACH LAGEN IN EUR/M²

BÜROLAGE	MIETSPANNE (MIN.)	MIETSPANNE (MAX.)
City	19,00 €	35,00 €
City Süd	10,00 €	20,00 €
City Nord	9,50 €	16,50 €
Hafencity	18,00 €	31,00 €
Bahrenfeld	8,00 €	18,50 €
St. Pauli	19,00 €	22,00 €
Übrige Lagen	8,00 €	27,00 €

Neue Arbeitswelten prägen den Büromarkt

Für viele Unternehmen ist weiterhin der branchenübergreifende Fachkräftemangel ein Treiber für Veränderungen und ein Entscheidungskriterium für angepasste Büroflächenstrukturen. Der Druck, den Mitarbeitenden Anreize in Bezug auf moderne sowie hybride Arbeitsplätze zu geben, steigt in nahezu allen Branchen und gilt teilweise als Herausforderung. Homeoffice bleibt ein prägendes Thema auf dem Büromarkt und ein fester Bestandteil der Arbeitswelt. Gegenwärtig kommen die Mitarbeitenden vermehrt zurück in die Büros, denn das Büro bleibt ein ausschlaggebender Faktor für Innovation, persönlichen Wissensaustausch und Identifikation.

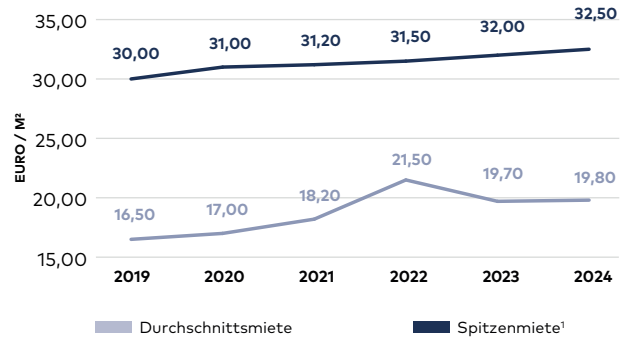
Untervermietungsquote weiterhin hoch

Kleinere Flächen unter 500 m² werden weiterhin häufig durch Untervermietungen absorbiert, da Unternehmen, die kurzfristig aus ihren alten Flächen rausgehen, ihre Bestandsflächen oft untervermieten. Grundsätzlich benötigen viele Unternehmen künftig etwa 30 Prozent weniger Fläche als bisher. Diese Entwicklung führt nicht nur zu einer steigenden Untervermietungsquote, sondern auch dazu, dass die durch Untervermietungen generierten Flächenumsätze nicht als Teil des regulären Gesamtflächenumsatzes betrachtet werden. Robert C. Spies geht davon aus, dass dieser resultierende „Markt im Markt“ bis zu 15 Prozent des Gesamtflächenumsatzes absorbiert.

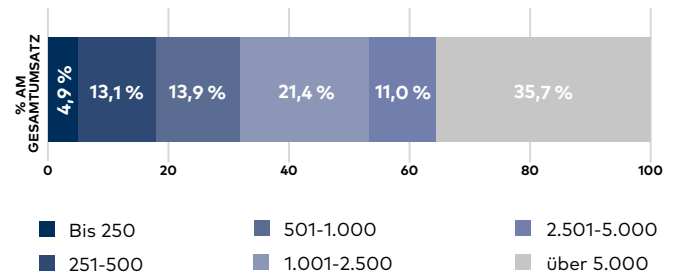
BEDEUTENDSTE FLÄCHENUMSÄTZE

MIETER / UNTERNEHMEN	BRANCHE	BÜROLAGE	FLÄCHENUMSATZ
Bezirksamt Nord / ISZ Immobilien Service Zentrum	öffentliche Hand	City Nord	24.130 m ²
Wirtschaftsbehörde, Mobilitätsresort, Hamburg-Marketing Gesellschaften	öffentliche Hand	St. Pauli	21.000 m ²
Finanzbehörde Stadt Hamburg	öffentliche Hand	City	14.900 m ²
Polizei Hamburg	öffentliche Hand	City Nord	10.190 m ²

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETE



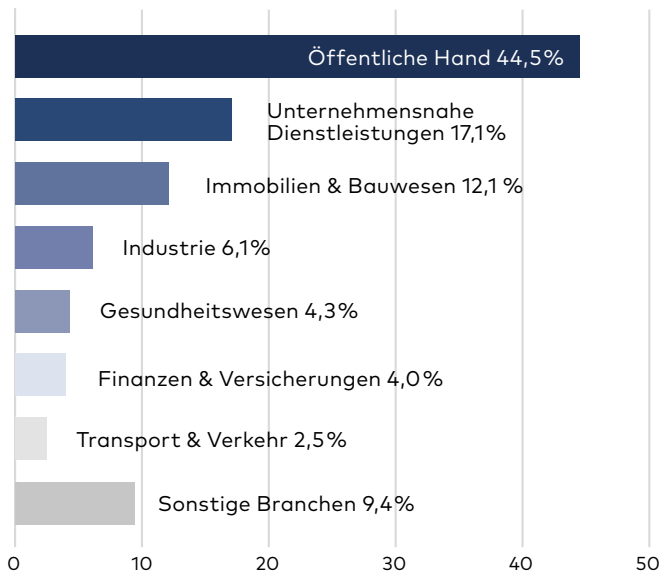
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSE



„Öffentliche Hand“ dominiert Großflächensegment

Etwa 78 Prozent aller Großabschlüsse mit einer Fläche über 5.000 m² entfallen auf Anmietungen durch die Öffentliche Hand. Damit zählt die Stadt Hamburg derzeit zu den wichtigsten Nachfragern auf dem Markt für Büroflächen. Auch im Jahr 2025 wird die Öffentliche Hand voraussichtlich eine zentrale und große Rolle bei großflächigen Vermietungen auf dem Hamburger Büromarkt einnehmen. Mit einem Anteil von rund 17 Prozent bilden unternehmensnahe Dienstleister die zweitgrößte Mietergruppe.

TOP BRANCHEN



„Gestiegene Angebotsmieten treffen auf Zurückhaltung potenzieller Mieter, sodass vermehrt Vertragsverlängerungen erfolgen – passende moderne Büroflächen in Top-Lagen zu angemessenen Mietpreisen bleiben Mangelware.“

GORDON BERACZ
TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

Ausblick 2025

Der Gesamtflächenumsatz 2025 bewegt sich voraussichtlich zwischen 360.000 und 420.000 m². Dabei bleibt die Nachfrage dynamisch und wird sich neben der City auch auf Bürolagen außerhalb des Stadtkerns ausweiten. Diverse Großgesuche – auch außerhalb der städtischen Akteure – werden bereits im ersten Quartal 2025 erwartet. Grundsätzlich wird der Markt im kommenden Jahr von den positiven Erholungstendenzen geprägt sein, die ein Ergebnis der Marktbereinigung aus den letzten Monaten sind.

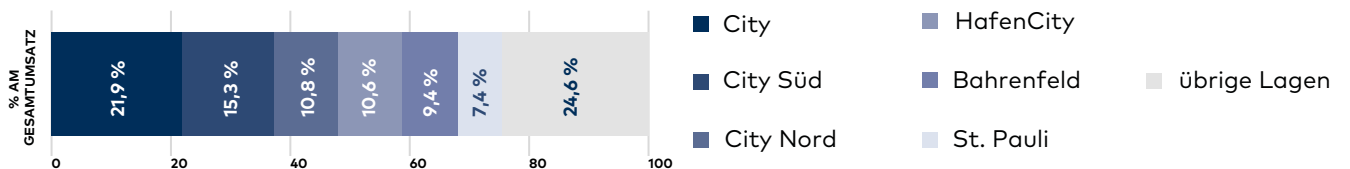
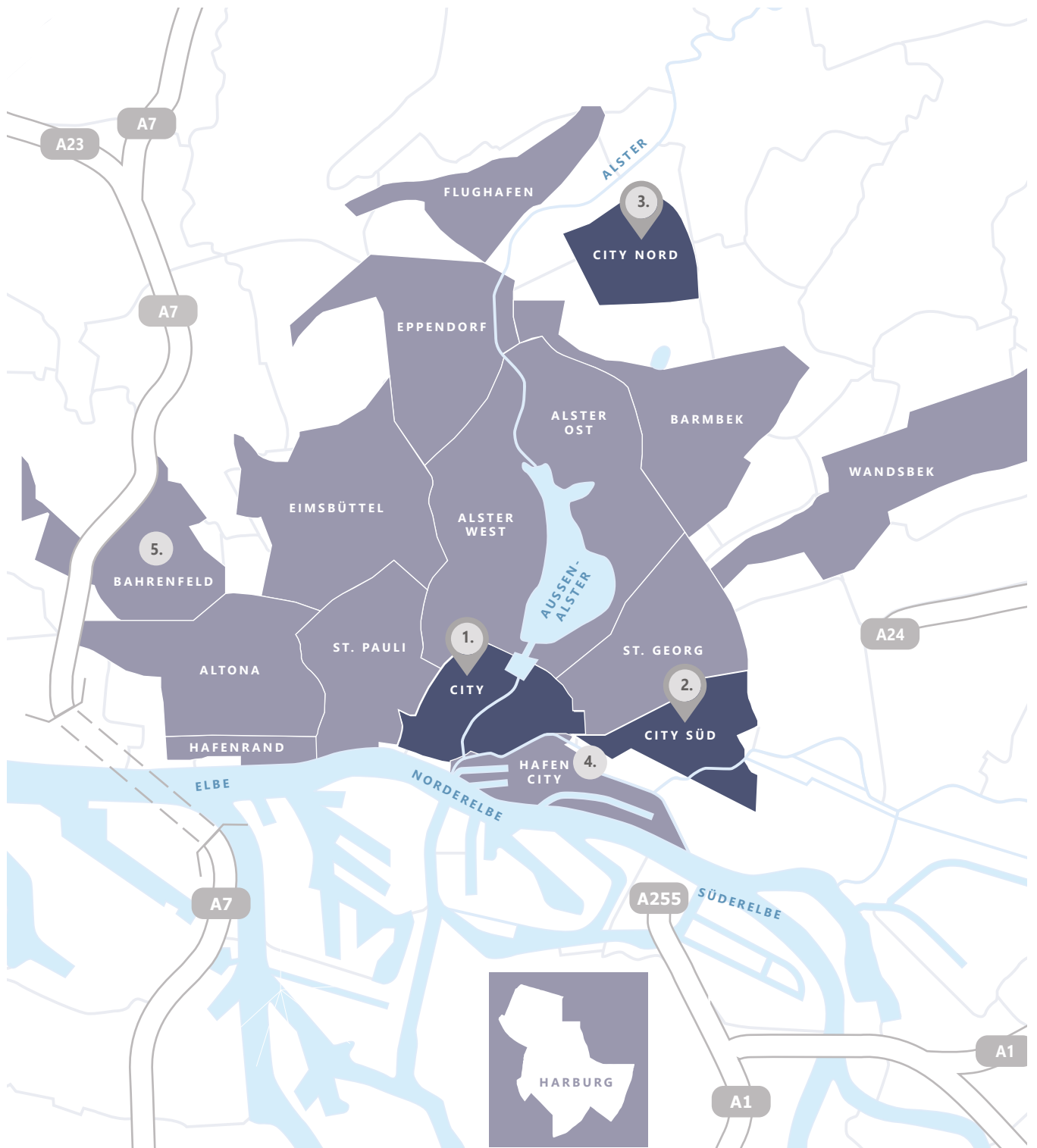
BILD DES JAHRES: ELBTOWER



AUSBLICK 2025



FLÄCHENUMSATZ NACH BÜROLAGE





Kontakt.



Gordon Beracz
TEAMLEITUNG
BÜROVERMIETUNG



Tom Fischer
SENIOR CONSULTANT
BÜROVERMIETUNG



Greta Niessner
LEITUNG UNTERNEHMENS-
KOMMUNIKATION



Maite Brackmann
RESEARCH

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

Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg

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

Domshof 21
28195 Bremen

Konsul-Smidt-Straße 8L
28217 Bremen

Reeder-Bischoff-Straße 60
28757 Bremen

Kleine Kirchenstraße 7
26122 Oldenburg

Rathenauplatz 1A
60313 Frankfurt am Main

BLOXHUB / Bryghuspladsen 8
1473 Kopenhagen / Dänemark

Hinweis: Stand der Daten: 23.12.2024

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. 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.

Anmerkungen:

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).