

Presseinformation

Untervermietungen lassen „Markt im Markt“ entstehen

- **Büromarkt Hamburg: Robert C. Spies registriert in 2022 Rekordflächenumsatz von 615.000 m²**
- **Bestandsrevitalisierungen durch fehlenden Neubau zunehmend unter Druck**
- **Ausblick: 2023 startet mit starker Vermietungsleistung im ersten Quartal**

Hamburg, 10. Januar 2023. 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 und auch einige bedeutende Großabschlüsse haben zu dem um fast ein Drittel im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Ergebnis beigetragen“, berichtet **Gordon Beracz**, Leiter für Büroflächenvermietung bei **Robert C. Spies** in Hamburg.

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“, unterstreicht Beracz. Insgesamt war das erste Quartal 2022 das stärkste der letzten zehn Jahre, bedingt durch Nachholeffekte aus den pandemiegetriebenen Vorjahren.

Seit dem dritten Quartal ist das Thema der Energieversorgung stark in den Fokus gerückt: Steigende Nebenkosten und 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“, beobachtet der Immobilienexperte. Dabei geht es neben der Gebäudeenergieeffizienz auch um Mobilitätsfragen wie S-Bahn-Anbindung und E-Mobilität sowie die damit verbundenen Ladesäulen.

Großflächengesuche und -abschlüsse prägen deutlich den Markt

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 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 limitierte Angebot im modernen und großflächigen Segment ist häufig ein „gezwungener“ Umzug einiger Großnutzer. Diese nutzen anschließend nur rund zwei Drittel der vorherigen Mietfläche, die neuen Flächen erfahren jedoch eine deutlich höhere Ausbauproduktivität.

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 verbunden mit einer Materialknappheit hat sich im gesamten Jahr 2022 fortgesetzt, sodass sich Neubauprojekte auch weiterhin verzögern, verschieben oder teilweise ganz eingestellt werden. Demzufolge sind Bestandsflächen wieder stark gefragt und der Leerstand zeigt eine weiter sinkende Tendenz, vor allem in gefragten Toplagen mit einer guten Infrastruktur. „Revitalisierungsobjekte können die aktuell hohe Nachfrage nicht bedienen und den fehlenden Neubau lediglich in Teilen kompensieren“, sagt Gordon Beracz.

Jeder vierte Quadratmeter in der City vermietet

Bei den Bürolagen ist weiterhin eine deutliche Konzentration der Nachfrage auf Stadtteile und Standorte 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. Knapp 14 Prozent der Mietumsätze entfallen auf die City Süd.

Höchste Mieten werden in der City aufgerufen

Die verstärkte Nachfrage nach Büroflächen mit einem hohen Ausstattungsstandard hat zu einem Anziehen der Durchschnittsmiete geführt: Diese liegt für Flächen in Hamburg bei 21,50 EUR/m². Mit 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.

Ausblick: Dynamischer Start in 2023

Robert C. Spies erwartet ein sehr gutes erstes Quartal mit einer Vermietungsleistung von signifikant über 100.000 m². Trotz verhaltener wirtschaftlicher 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.

Steigende Untervermietungen führen zu „Markt im Markt“

Im laufenden Jahr 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 subventionierten Untermietflächen stehen den hochpreisigen Bestandsflächen am Markt gegenüber, welche in der Folge gegenwärtig einem erhöhten Preisdruck ausgesetzt sind.

Nachholeffekte erst ab 2025 sichtbar

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

Für Rückfragen:

Robert C. Spies KG

Global Corporate Communication

Greta Niessner

T: +49 151 25402628

M: presse@robertcspies.de

W: robertcspies.de

Standorte / locations

Domshof 21 | 28195 Bremen

Caffamacherreihe 8 | 20355 Hamburg

Kleine Kirchenstraße 7 | 26122 Oldenburg

Rathenauplatz 1A | 60313 Frankfurt am Main

c/o BLOX HUB Bryghuspladsen 8 | 1473 København K Danmark

Kurzportrait

Robert C. Spies ist ein bundesweit agierendes Immobilienberatungshaus. Das 1919 gegründete und inhabergeführte Unternehmen ist beratend und vermittelnd in den Bereichen privatwirtschaftliche Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel, Health Care Immobilien und Investment tätig. Mit rund 100 Mitarbeiter:innen und Standorten in Bremen, Bremen-Nord, Hamburg, Oldenburg, Frankfurt am Main und Kopenhagen begleitet Robert C. Spies Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen und Privatkunden bei der Suche nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Zusätzlich berät Robert C. Spies mit seinem Geschäftsbereich Projekte & Entwicklung bei der Planung und Realisierung komplexer Immobilienprojekte mit dem Fokus auf Quartiersentwicklung. Ein Team aus qualifizierten Spezialist:innen agiert täglich stark vernetzt, interdisziplinär und lösungsorientiert, um Kund:innen mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen bis zur Erreichung ihrer Ziele und darüber hinaus zu unterstützen. Bei Robert C. Spies steht der Mitarbeiter als Mensch im Fokus: Individualität, Authentizität, Ehrlichkeit, Vertrauen und Verbindlichkeit – diese Werte verfolgt das Unternehmen nicht nur im Umgang mit Kund:innen, sondern auch im Umgang miteinander.