

## Presseinformation

### **Vermehrte Vertragsverlängerungen aufgrund fehlender Flächenoptionen im Neubausegment prägen Hamburger Büromarkt**

- **Robert C. Spies registriert im ersten Halbjahr 2024 einen Flächenumsatz von 195.000 m<sup>2</sup> auf dem Büromarkt Hamburg**
- **Ausblick: „Öffentliche Hand“ dominiert Marktgeschehen in der zweiten Jahreshälfte**

**Hamburg, 28. Juni 2024.** Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte im ersten Halbjahr 2024 einen Flächenumsatz von 195.000 m<sup>2</sup>. Auch wenn das Halbjahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr um rund 32.000 m<sup>2</sup> geringer ausfällt, bleibt die Nachfrage insbesondere nach zeitgemäßen Büroflächen weiterhin hoch – wie bereits in den letzten Monaten zu beobachten jedoch nur, wenn auch die Lage, Zustand sowie Ausstattungsstandard qualitativ hochwertig sind.

Die nach wie vor zurückgehenden Neubautwicklungen führen den Fokus weiter stark auf den Bestand. Der Bestand muss sich enorm den neuen Marktanforderungen stellen, denn die Nachfrage konzentriert sich mehr denn je auf Büroflächen, die modernsten Anforderungen gerecht werden. „Wenn Bestandhalter und Vermieter sich mit ESG-Themen auseinandersetzen, werden auch entsprechende Mieten aufgerufen sowie gezahlt“, berichtet **Gordon Beracz**, Leiter für Büroflächenvermietung bei **Robert C. Spies** in Hamburg.

#### **Vermeehrt Vertragsverlängerungen aufgrund fehlender Flächenoptionen**

Die aktuell vorherrschenden Unsicherheiten bei geplanten Projektentwicklungen in Bezug auf mögliche Insolvenzen von Projektpartnern beeinflussen spürbar das Marktgeschehen. Verlässliche Projektpartner, eine hohe Eigenkapitalquote sowie eine gewisse Vorvermietungsquote sind maßgeblich für die Realisation von Neubauvorhaben. Diese Entwicklung führt dazu, dass zunehmend Eigennutzer auf dem Büromarkt aktiv sind. „Gleichermaßen haben sich die Angebotsmieten für Neubaufächen aufgrund des Kostendrucks erhöht“, bemerkt Gordon Beracz und ergänzt: „Hier ist die Bereitschaft der potenziellen Mieter aktuell aber noch überschaubar, diese hohen Büromieten auch zu bezahlen.“ In der Folge gibt es vermehrt Prolongationen, da kaum passende Flächen in den bevorzugten Lagen und zu angemessenen Mietpreisen im Neubausegment zu finden sind.

#### **Büromieten steigen perspektivisch**

Die Durchschnitts- als auch die Spitzenmiete bewegen sich seit über einem Jahr auf einem sehr stabilen Niveau: Die Durchschnittsmiete liegt weiterhin bei 19,70 EUR/m<sup>2</sup>. Im ersten Halbjahr wurden allein im Stadtteil Bahrenfeld über 30 Mietvertragsabschlüsse registriert – das hat zur stabilen Entwicklung der Mieten beigetragen. Die Spitzenmiete erreicht wie auch bereits zu Beginn des Jahres 33 EUR/m<sup>2</sup>. „Perspektivisch werden die Mieten steigen, da das Flächenangebot im Neubaubereich weiter sinken wird“, sagt der Büroimmobilienexperte.

### **Ausblick: „Öffentliche Hand“ dominiert das Marktgeschehen**

Der Gesamtflächenumsatz 2024 bewegt sich voraussichtlich zwischen 350.000 und 400.000 m<sup>2</sup>, was nach 2020 das zweitschlechteste Jahresergebnis der letzten Jahre darstellen würde. Dabei wird die Leerstandsquote etwas steigen. Transaktionen seitens der Stadt Hamburg werden noch einmal zunehmen – geschätzt wird auf die „Öffentliche Hand“ bis Ende 2024/Mitte 2025 ein Großteil des Gesamtflächenumsatzes entfallen. „Aber auch Großgesuche außerhalb der städtischen Akteure werden den Markt in den kommenden Monaten prägen“, prognostiziert Beracz.

[Den ausführlichen Marktbericht finden Sie auf unserer Website im Download-Bereich.](#)

### **Für Rückfragen:**

#### **Robert C. Spies KG**

Pressestelle

Greta Niessner | Josephine Hoeft

T: +49 151 25402628

M: presse@robertcspies.de

W: robertcspies.de

#### **Standorte**

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 120 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.