

Presseinformation

Investitionen im Bestand prägen den Büromarkt von morgen

- **Robert C. Spies registriert im ersten Quartal 2024 einen Flächenumsatz von 94.000 m² auf dem Büromarkt Hamburg**
- **Homeoffice wird in einigen Branchen stärker hinterfragt – bleibt jedoch zentraler Bestandteil zukünftiger Arbeitswelten**

Hamburg, 2. April 2024. Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte im ersten Quartal einen Flächenumsatz von 94.000 m². „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“, berichtet **Gordon Beracz**, Leiter für Büroflächenvermietung bei **Robert C. Spies** in Hamburg. Folglich ist die Nachfrage hoch und das Ergebnis wird sich in den nächsten Monaten auch in wieder steigenden Flächenumsätzen widerspiegeln. Die nach wie vor lang andauernden Genehmigungsfristen und zurückgehenden Neubauentwicklungen führen den Fokus weiter stark auf den 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“, betont Beracz und ergänzt: „Dann werden auch entsprechend gute Mieten bezahlt.“

Homeoffice in einigen Unternehmensbereichen stärker hinterfragt

Für viele Unternehmen ist weiterhin 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 Innovation, Wissensaustausch und Identifikation. Die Firmen erkennen, dass sie sich hybrid aufstellen und attraktive Rahmenbedingungen schaffen müssen, damit sie als Arbeitgeber interessant und gefragt bleiben. Ferner gewinnt die Infrastruktur an Bedeutung. Folglich sind moderne Büros in zentralen Lagen mit einer guten Ausstattung und Anbindung weiterhin ein entscheidender Faktor für die Gewinnung von Fachkräften. „Die Umsetzung entsprechender Konzepte ist aber teilweise noch eine große Herausforderung für die Firmen“, beobachtet der Büroimmobilienexperte.

Kleine Flächen werden weiterhin häufig untervermietet

Kleinere Flächen unter 500 m² werden 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 und 7 Jahren. „Es werden aktuell kaum noch langfristige Verträge geschlossen“, bemerkt Beracz. Die Durchschnittsmiete zeigt sich stabil auf einem hohen Niveau von aktuell 19,70 EUR/m². Hingegen hat die Spitzenmiete in den ersten drei Monaten um 1 EUR/m² angezogen und beträgt jetzt 33 EUR/m².

Ausblick: Moderne Bestandsflächen mit hoher Qualität im Fokus

Der Gesamtflächenumsatz 2024 bewegt sich voraussichtlich zwischen 350.000 und 400.000 m². Dabei wird die Leerstandsquote etwas steigen. „Vor allem sind Investitionen im Bestand ein zentraler Baustein für den Büromarkt von morgen“, resümiert Gordon Beracz.

[Hier geht es zum ausführlichen Büromarktreport.](#)

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.