

Presseinformation

Bestand muss sich neuen Marktanforderungen stellen

- **Büromarkt Hamburg: Robert C. Spies registriert in den ersten drei Quartalen 2023 Flächenumsatz von 298.000 m²**
- **Nachfrage fokussiert sich auf Flächen, die den neusten Anforderungen entsprechen**
- **Ausblick: Durchschnittsmiete zieht durch perspektivische Mietanpassungen von Bestandsflächen wieder an**

Hamburg, 28. September 2023. Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte in den ersten drei Quartalen 2023 einen Flächenumsatz von 298.000 m². In den letzten drei Monaten haben die fehlenden Abschlüsse durch Großkunden dafür gesorgt, dass sich der Quartalsumsatz auf dem Niveau aus Zeiten der Corona-Pandemie einpendelt. Rund 80 Prozent des erzielten Flächenumsatzes wurde in Bestandsimmobilien umgesetzt.

„Die Nachfrage nach Bestandsflächen ist grundsätzlich hoch – jedoch nur, wenn auch die Lage, Zustand sowie Ausstattungsstandard qualitativ hochwertig sind“, beobachtet **Gordon Beracz**, Leiter für Büroflächenvermietung bei **Robert C. Spies** in Hamburg. Insbesondere in den sehr gefragten Toplagen sind hochwertige Büros kaum auf dem Markt verfügbar, gleichermaßen sind kurzfristig bezugsfähige und den Anforderungen der potenziellen Mieter gerecht werdende Büroflächen Mangelware und hart umkämpft. Nicht mehr zeitgemäße Bürogebäude müssen einem Refurbishment unterzogen werden, um wieder einen entsprechenden Mieter zu finden – die erforderlichen Investitionen sind dabei nicht zu unterschätzen, rechnen sich aber mittel- bis langfristig über die realisierte Anpassung der Marktmiete. Auch wenn die Materialknappheit im Rahmen von Um- oder Ausbauprojekten in Teilen entschärft wurde, bleiben die Kosten hierfür mit 500-700 EUR/m² recht hoch.

Das Arbeiten im Homeoffice wird in einigen Unternehmensbereichen stärker hinterfragt. Unternehmen erkennen gerade vermehrt, dass sie sich hybrid aufstellen und attraktive Rahmenbedingungen schaffen müssen, damit sie als Arbeitgeber interessant und gefragt bleiben. Zudem gewinnt die Infrastruktur an Bedeutung.

Mieten auf stabilem Niveau

Die Durchschnittsmiete ist in den letzten drei Monaten leicht um 1,50 EUR/m² gesunken und befindet sich auf einem immer noch hohen Niveau von aktuell 20 EUR/m². Im gleichen Zeitraum ist die Spitzenmiete um 1 EUR/m² geklettert und beträgt jetzt 29,70 EUR/m².

Die Leerstandsquote ist auf 4,5 Prozent gewachsen. „Viele Unternehmen beschäftigen sich mit ihrer derzeitigen Bürosituation und der zukünftigen Flächenauslastung – dadurch bedingt ist der Anteil an Untervermietungen weiterhin hoch“, berichtet der Büroimmobilienexperte. Dieser resultierende „Markt im Markt“ sowie die ungenutzten (vermieteten) Flächen im Bestand stellen einen „verdeckten“

Flächenleerstand dar, der bei überschlägiger Berücksichtigung dazu führt, dass der Leerstand auch bei rund 7-8 Prozent eingeordnet werden könnte.

Ausblick: Flächenumsatz von bis zu 450.000 m² für das Gesamtjahr erwartet

Der Gesamtflächenumsatz 2023 bewegt sich voraussichtlich etwas unter dem Niveau des 5-Jahres-Durchschnitts und wird maximal 450.000 m² erreichen. Dabei wird die Spitzenmiete für Neubauf Flächen stabil bleiben, die Durchschnittsmiete zieht perspektivisch wieder an. „Vor allem muss sich der Bestand in den nächsten Monaten stark den neuen Marktanforderungen stellen, denn die Nachfrage konzentriert sich auf Büroflächen, die den modernsten Anforderungen gerecht werden“, betont Gordon Beracz und ergänzt: „Dann werden auch gute Mieten bezahlt.“

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.