

Presseinformation

„Öffentliche Hand“ dominiert Großflächensegment auf dem Büromarkt

- **Büromarkt Hamburg: Robert C. Spies registriert in 2024 Flächenumsatz von 360.000 m²**
- **Vermehrte Vertragsverlängerungen aufgrund fehlender Flächenoptionen**
- **Neue Arbeitswelten prägen das Büromarktgeschehen und gelten weiter als Herausforderung**
- **Ausblick 2025: Positive Erholungstendenzen und Großgesuche im ersten Halbjahr erwartet**

Hamburg, 7. Januar 2025. 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. Gleichermaßen haben die wirtschaftlichen Effekte und Unsicherheiten zu diesem geringeren 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“, berichtet **Gordon Beracz**, Leiter für Büroflächenvermietung bei **Robert C. Spies** in Hamburg. Der erzielte Gesamtflächenumsatz liegt ca. 18 Prozent unter dem 5-Jahres-Durchschnitt.

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“, beobachtet Beracz. Ebenso beeinflussen Unsicherheiten bei geplanten Entwicklungen in Bezug auf mögliche Insolvenzen von Projektpartnern weiter das Marktgeschehen.

Die Nachfrage ist hoch, jedoch zugleich sehr selektiv. Bestandsflächen sind 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“, berichtet Gordon Beracz. 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

Vertragsverlängerungen mit einem Gesamtflächenumsatz von insgesamt 20.000 bis 30.000 m² erwartet“, gibt der Büroimmobilienexperte einen Ausblick.

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.

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“, sagt Beracz und führt fort: „Homeoffice bleibt ein prägendes Thema auf dem Büromarkt und fester Bestandteil der Arbeitswelt.“ Gleichmaßen kommen Mitarbeitende aktuell 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.

„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“, prognostiziert Gordon Beracz.

Ausblick 2025

Der Gesamtflächenumsatz für 2025 wird sich voraussichtlich zwischen 360.000 und 420.000 m² bewegen. Dabei bleibt die Nachfrage dynamisch und wird sich neben der City 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 positiven Erholungstendenzen geprägt sein, die ein Ergebnis der Marktberreinigung der letzten Monaten sind.

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.