

## Presseinformation

### **Mangelnde Flächenoptionen prägen Hamburger Büromarktgeschehen**

- **Robert C. Spies registriert im ersten Quartal 2025 einen Büroflächenumsatz von 95.000 m<sup>2</sup>**
- **Vermehrte Vertragsverlängerungen aufgrund stark fehlender Flächenalternativen**
- **Ausblick 2025: Öffentliche Hand agiert zurückhaltender als im Vorjahr**

**Hamburg, 3. April 2025.** Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte im ersten Quartal 2025 einen Flächenumsatz von 95.000 m<sup>2</sup>, der auf dem Niveau des Vorjahres liegt. „Aufgrund des geringen Angebots an attraktiven Neubauf Flächen verlängern viele Unternehmen ihre Mietverträge“, berichtet **Gordon Beracz**, Leiter für Büroflächenvermietung bei **Robert C. Spies** in Hamburg. Diese Vertragsverlängerungen sind nicht im Flächenumsatz enthalten, ebenso keine erfolgten Untervermietungen oder Eigennutzerabschlüsse. „Insgesamt beeinflussen gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten die Marktentwicklung und sorgen für eine gewisse Zurückhaltung bei Anmietungsentscheidungen“, ergänzt Beracz. Dennoch hat sich in den letzten Wochen eine leicht anziehende Dynamik abgezeichnet, die sich voraussichtlich im zweiten Quartal positiv auf die Flächenumsätze auswirken wird.

#### **Mieter setzen weiterhin auf hohe Flächenqualität**

Aufgrund rückläufiger Neubautentwicklungen, langwieriger Genehmigungsverfahren und hoher Anforderungen der Banken an Vorvermietungsquoten liegt der Fokus stark auf Bestandsimmobilien. Neubauten sind selten, nur vereinzelt gibt es Revitalisierungen. „Eine Belebung der Projektpipeline wäre wünschenswert, da der Hamburger Büromarkt traditionell von spekulativen Neubauten lebt“, sagt Gordon Beracz. Der bisher erzielte Flächenumsatz wurde daher vorrangig in Bestandsgebäuden realisiert. Die Nachfrage bleibt hoch, aber selektiv. Besonders gefragt sind Flächen, die sowohl in Lage, Zustand als auch im Ausstattungsstandard eine hohe Qualität aufweisen. In den Toplagen sind solche Objekte kaum verfügbar.

#### **Steigende Anzahl an Vertragsverlängerungen**

Die Anzahl der Vertragsverlängerungen hat deutlich zugenommen – insbesondere bei Flächen ab 1.000 m<sup>2</sup>, da viele Mieter auf neue Projektentwicklungen warten. „Das Interesse an langfristigen Mietverträgen nimmt wieder zu, ebenso die Verbindlichkeit der Mieter“, beobachtet der Büroimmobilienspezialist. Unternehmen mit einer strategischen Flächenplanung sichern sich bereits jetzt Projekte, die erst ab 2026 fertiggestellt werden.

Die Durchschnittsmiete ist aufgrund der Angebotsknappheit im Neubausegment im ersten Quartal um 70 Cent gestiegen und liegt aktuell bei 20,50 EUR/m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete bleibt mit 32,50 EUR/m<sup>2</sup> stabil auf hohem Niveau. „Zukünftige Projektentwicklungen dürften eine neue deutlich höhere Spitzenmiete definieren“, prognostiziert Beracz.

### **Weiterhin viele Untervermietungen**

Kleinere Büroflächen werden weiterhin zunehmend untervermietet. Dies trägt zu einer steigenden Untervermietungsquote und Leerstand bei, der mittlerweile 4,9 Prozent erreicht hat. Dieser "Markt im Markt" führt dazu, dass vermietete, aber ungenutzte Flächen einen verdeckten Leerstand darstellen.

### **Ausblick 2025**

Für das Jahr 2025 wird ein Gesamtflächenumsatz zwischen 320.000 und 370.000 m<sup>2</sup> erwartet. Die Nachfrage bleibt dynamisch und verschiebt sich aktuell zunehmend von der HafenCity in Richtung City. Nach großen Anmietungen im Vorjahr agiert die öffentliche Hand nun zurückhaltender.

### **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 110 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.