

Presseinformation

Hamburg: Lange Genehmigungszeiten beeinflussen den Büromarkt

- **Robert C. Spies registriert im ersten Halbjahr 2023 Flächenumsatz von 227.000 m²**
- **Vermietungsquote verliert aufgrund reduzierter Ausbaurkostenbudgets an Dynamik**
- **Durchschnittsmiete zieht durch veränderte Gewichtung der Teilmärkte deutlich an**

Hamburg, 28. Juni 2023. Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte im ersten Halbjahr 2023 einen Flächenumsatz von 227.000 m². Die Nachfrage nach zeitgemäßen Büros ist ungebrochen hoch – insbesondere in den sehr gefragten Toplagen sind hochwertige Flächen kaum auf dem Markt verfügbar und hart umkämpft. Neubauimmobilien werden nur wenig realisiert, da sich u. a. Baugenehmigungen erheblich verzögern. „Genehmigungszeiten für Nutzungsänderungen von aktuell neun bis sogar fünfzehn Monaten beeinflussen die Entscheidungen auf Eigentümer- und Nutzerseite signifikant“, berichtet **Gordon Beracz**, Leiter für Büroflächenvermietung bei **Robert C. Spies** in Hamburg. Selbst kapitalstarke Akteure ziehen sich vermehrt zurück.

Die Vorlaufzeit bis zur Bezugsfähigkeit der Flächen wird immer länger, denn notwendige Umbaumaßnahmen dauern aufgrund von Fachkräftemangel deutlich länger oder Ausbaurkostenbudgets werden auf Eigentümerseite limitiert. „Die Dynamik der Vermietungsquote nimmt aufgrund von signifikant reduzierten Ausbaurkostenbudgets ab. Eigentümer forcieren mehr und mehr Vermietungen ohne Ausbauten und verlängern damit die Entscheidungsprozesse“, beobachtet Gordon Beracz. Ferner fällt auf, dass das mobile Arbeiten und das Arbeiten im Homeoffice in einigen Unternehmensbereichen die Entwicklung verlangsamt haben.

Durchschnittsmiete hat deutlich angezogen

Die Durchschnittsmiete ist wieder angestiegen und befindet sich aktuell auf dem Niveau des Jahres 2022. In den letzten drei Monaten hat sie um 4,00 EUR/m² bzw. um 23 Prozent angezogen und liegt aktuell bei 21,50 EUR/m². Die Spitzenmiete ist um 0,90 EUR/m² geklettert und beträgt jetzt 28,70 EUR/m². Hintergrund für den Anstieg der Mieten ist die im zweiten Quartal wachsende Gewichtung von Teilmärkten wie der City und der Hafencity. Während im ersten Quartal rund 18 Prozent der Abschlüsse in der City registriert wurden, entfielen im zweiten Quartal rund 24 Prozent auf diese Bürolage. In der City werden weiterhin die höchsten Büromieten gezahlt. Aber auch in der Hafencity wurden mehr Abschlüsse registriert als zu Beginn des Jahres.

Ausblick: Flächenumsatz von bis zu 490.000 m² für das Gesamtjahr erwartet

Der Gesamtflächenumsatz 2023 bewegt sich voraussichtlich knapp unter dem Niveau des 5-Jahres-Durchschnitts und wird zwischen 450.000 und 490.000 m² liegen. Dabei wird die Leerstandsquote, die aktuell bei 4,2 Prozent liegt, etwas steigen. „Der bereits in den letzten Monaten durch die steigende Untervermietungsquote entstandene „Markt im Markt“ wird im laufenden Jahr weiter an Bedeutung gewinnen“, prognostiziert der Büroimmobilienspezialist Beracz und führt fort: „Vor allem aber muss sich der Bestand den neuen Marktanforderungen stellen.“

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.