

## Presseinformation

### **Altbestand unter Druck**

- **Veränderte Büroanforderungen prägen das Hamburger Büromarktgeschehen**
- **Flächenumsatz in 2021 liegt mit 467.000 qm rund 37 Prozent über dem Vorjahresergebnis**
- **ESG entwickelt sich zunehmend zum Unterscheidungs- und Entscheidungskriterium**

**Hamburg, 03. Januar 2022.** Auf dem Hamburger Markt für Büroflächen wurde im Jahr 2021 ein Flächenumsatz von insgesamt ca. 467.000 qm\* erzielt. „Prägend waren Nachholeffekte aus dem pandemiegetriebenen Vorjahr und einige Großabschlüsse“, begründet Gordon Beracz, Leiter für Büroflächenvermietung bei Robert C. Spies in Hamburg, den Anstieg um 37 Prozent gegenüber dem schwachen Vorjahresergebnis. Die Tatsache, dass der Flächenumsatz lediglich rund 10 Prozent unter dem 5-Jahres-Durchschnitt liegt, kennzeichnet weiterhin den Aufwärtstrend und zeigt eine gewisse Markterholung.

Der Qualitätsanspruch seitens der Mieter an neue Flächen steigt aktuell – und wird durch erhöhte Anforderungen an Flexibilität bei der Bürogestaltung, beste Digitalausstattung sowie verbesserte ESG-Konformität weitergetrieben. „Das verstärkte Arbeiten im Homeoffice führt bislang nicht zu einem Nachfrageeinbruch, sondern zu einer veränderten Nachfrage nach zeitgemäßen und modernen Flächen mit neuen Nutzungskonzepten – das Büro funktioniert zunehmend als Ort der Kommunikation und dient einer starken Unternehmensidentifikation“, berichtet Beracz. Diese Entwicklung erfordert in der Regel intensive Beratungen zwischen Mieter und Vermieter sowie hohe Investitionen im Bestand, wenn es einen Mieterwechsel oder eine Vertragsverlängerung gibt. Zudem gab es in 2021 einen hohen Anteil an Untervermietungen und Verkürzungen von Vertragslaufzeiten auf dem Markt.

### **Vermehrte Großflächengesuche und -abschlüsse**

Großflächige Abschlüsse über 5.000 qm haben das Marktgeschehen 2021 geprägt. So vereinen lediglich rund 5 Prozent aller Mietverträge mehr als 110.000 qm Fläche auf sich und sind folglich für rund 24 Prozent des Gesamtflächenumsatzes verantwortlich. Insgesamt ist der Markt aber von zwei sich entgegenstehenden Entwicklungen geprägt: Zum einen steigt die Zahl der Großflächengesuche und -abschlüsse, bei denen häufig Konzerne ihre Altstandorte zusammenlegen und folglich ihre Büroflächen an zentralen Orten konzentrieren. Zum anderen herrscht ein „Run“ auf die kleinteiligen Flächensegmente bis ca. 600 qm – hier besteht der Wunsch nach Flächenreduktion bei gleichzeitig höherer Qualität. Flächengrößen zwischen etwa 750 bis 2.500 qm sind aktuell weniger gefragt.

### **Zentrale Bürolagen mit guter Anbindung im Fokus**

Bei den Bürolagen ist eine deutliche Konzentration der Nachfrage auf Stadtteile und Bürostandorte mit hervorragender Infrastruktur und Lagequalität zu beobachten. Mit weit über 120.000 qm findet sich mehr als jeder vierte Quadratmeter neu vermieteter Bürofläche in der City, sodass 27 Prozent des Flächenumsatzes auf die Bürolage City entfallen. Die sechs bedeutendsten Hamburger Bürolagen vereinen im Jahr 2021 zusammen fast drei Viertel aller Flächenumsätze auf sich.

### **Bedeutendste Mieterbranche ist die Öffentliche Hand**

Die Öffentliche Hand ist mit knapp 17 Prozent oder fast 78.000 qm die größte Mieterbranche – auch aufgrund von zwei Großabschlüssen mit 23.000 qm und 17.600 qm. Darüber hinaus waren in 2021 Unternehmen aus dem Bereich Finanzen & Versicherungen, Transport & Verkehr, dem Gesundheitswesen sowie die breite Gruppe der unternehmensnahen Dienstleister die dominierenden Nachfrager. Insgesamt zeigte die Flächennachfrage eine gesunde und erfreulich breite Streuung.

### **Starke Nachfrage nach modernen Flächen lässt Durchschnittsmiete ansteigen**

Die verstärkte Nachfrage nach Büroflächen mit einem hohen Ausstattungsstandard hat zu einem Anziehen der Durchschnittsmiete geführt, diese liegt für Hamburger Büroimmobilien bei 18,20 EUR/qm. Allenfalls marginale Steigerungen auf 31,20 EUR/qm sind bei der Spitzenmiete zu verzeichnen. „Die gestiegene Durchschnittsmiete verdeutlicht zugleich einen Bedeutungszuwachs der Nebenlagen außerhalb der City und Hafencity“, sagt der Immobilienexperte. In der City werden nach wie vor die höchsten Mieten realisiert. „Preissensible“ Mieter weichen nach Bahrenfeld oder in die City Süd aus – hier sind bei entsprechend reduzierten Ansprüchen noch Flächen mit Mieten unter 15 EUR/qm zu finden.

### **Leerstand vorwiegend in „überholten“ Altbeständen**

Die im bundesweiten Vergleich immer noch niedrige Leerstandsquote von aktuell 3,8 Prozent unterstreicht die Attraktivität der zweitgrößten Stadt Deutschlands als gefragter Bürostandort. Die Leerstände betreffen insbesondere „überholte“, den gestiegenen Qualitätsanforderungen nicht mehr gerecht werdende und damit wenig marktgängige Altbestände. „Mit der zu erwartenden Fertigstellung etlicher großer Neubauprojekte in 2022 und verstärkt 2023 könnten die Leerstände zukünftig noch steigen – aus Sicht der Bürosuchenden entspannt sich der Markt demnach moderat“, erwartet Beracz.

### **Ausblick: ESG entwickelt sich zum Entscheidungskriterium**

Die verbesserten Möglichkeiten des mobilen Arbeitens und des Homeoffice seitens der Unternehmen führen zu einer wachsenden Konkurrenz insbesondere für Co-Working-Spaces. Der Hype um dieses Sub-Asset flacht weiter ab. Dennoch werden Co-Working-Spaces in der Nische bestehen und für einzelne Unternehmen attraktiv bleiben.

„Insbesondere bei Großgesuchen rückt das Thema ESG zunehmend in den Fokus und wird zum Unterscheidungs- und Entscheidungsmerkmal“, beobachtet der Immobilienexperte. Dabei geht es neben der Gebäudeeffizienz vermehrt um Mobilitätsfragen wie S-Bahn-Anbindung und E-Mobilität.

### **Dynamik hält auch 2022 an**

„Die Erholungseffekte am Hamburger Büromarkt werden sich weiter verstetigen, sodass sich der Flächenumsatz im Jahr 2022 mit 480.000 bis 510.000 qm an den 5-Jahres-Mittelwert annähern, aber nicht die Rekordniveaus von 2017 und 2018 erreichen wird“, prognostiziert Gordon Beracz. Voraussichtlich werden die Leerstände noch etwas steigen. Die Durchschnittsmiete zieht zukünftig weiter moderat an, während bei den Spitzenmieten von einer Seitwärtsbewegung auszugehen ist.

\* (berücksichtigt sind hierbei Abschlüsse bis 15. Dezember 2021)

## **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.