

Presseinformation

Veränderter Büroflächenbedarf prägt das Marktgeschehen

- **Büromarkt Hamburg: Robert C. Spies registriert in 2023 Flächenumsatz von 420.000 m²**
- **Nachfrage fokussiert sich auf Bestandsflächen, die den neusten Anforderungen entsprechen**
- **Ausblick: Im ersten Quartal 2024 wieder vermehrt Abschlüsse über 2.000 m²**

Hamburg, 19. Dezember 2023. Auf dem Hamburger Markt für Büroflächen konnte im Jahr 2023 ein Flächenumsatz von insgesamt 420.000 m² erzielt werden. Bedingt durch die im Vergleich zum Vorjahr fehlenden Großabschlüsse ist das Ergebnis um rund 32 Prozent zurückgegangen, gleichermaßen haben die wirtschaftlichen Effekte und Unsicherheiten zu einem geringeren Flächenumsatz beigetragen. Auch die zuvor spürbaren Nachholeffekte durch Corona fielen in 2023 weg. Der erzielte Gesamtflächenumsatz liegt ca. 15 Prozent unter dem 5-Jahres-Durchschnitt von 493.000 m².

Bestandsimmobilien mit hoher Qualität im Fokus

„Weiterhin lang andauernde Genehmigungsfristen und zurückgehende Neubautentwicklungen lenken den Fokus immer stärker auf den Bestand“, berichtet **Gordon Beracz**, Leiter für Büroflächenvermietung bei **Robert C. Spies** in Hamburg. Rund 85 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. 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.

Kleinere Flächen werden häufig untervermietet

Während die Vorjahre oftmals von großflächigen Abschlüssen über 5.000 m² stark geprägt waren, zeigte sich das Jahr 2023 sehr ausgeglichen mit einer recht gleichmäßigen Verteilung der Größensegmente. Auf die Größenklasse zwischen 2.501 und 5.000 m² entfällt ein Anteil von rund 16 Prozent des Gesamtumsatzes und auf das Segment zwischen 1.001 und 2.500 m² ein Anteil von rund 20 Prozent.

Kleinere Flächen unter 500 m² werden häufig über Untervermietungen absorbiert – denn Unternehmen, die aus ihren alten Flächen rausgehen, verkleinern sich im Rahmen der Umsetzung eines modernen Bürokonzeptes oftmals und vermieten ihre alten Flächen aktuell vermehrt unter. „Grundsätzlich benötigen zahlreiche Unternehmen künftig lediglich bis zu einem Drittel ihrer

bisherigen Flächen“, beobachtet Gordon Beracz. Diese Entwicklung führt nicht nur zu einer erhöhten Untervermietungsquote, sondern auch zu einer deutlich anziehenden Leerstandsquote – diese liegt aktuell bei 4,5 Prozent. Jedoch stellen dieser resultierende „Markt im Markt“ sowie die ungenutzten (vermieteten) Flächen im Bestand einen „verdeckten“ Flächenleerstand dar, der bei überschlägiger Berücksichtigung dazu führt, dass der Leerstand auch bei rund 7-8 Prozent eingeordnet werden könnte.

Zentrale Bürolagen stark gesucht

Bei den Bürolagen ist weiterhin eine deutliche Konzentration der Nachfrage auf Stadtteile und Bürostandorte mit hervorragender Infrastruktur und Lagequalität zu beobachten. Mit rund 100.000 m² findet sich mehr als jeder vierte Quadratmeter neu vermieteter Bürofläche in der City, folglich entfallen rund 26 Prozent des Flächenumsatzes auf die Bürolage City. Dahinter folgt die HafenCity mit 11 Prozent und die City Süd mit 8 Prozent.

Höchste Mieten werden weiterhin in der City gezahlt

Die Durchschnittsmiete ist in den letzten Monaten leicht gesunken und befindet sich auf einem immer noch hohen Niveau von aktuell 19,70 EUR/m². Hingegen hat die Spitzenmiete etwas angezogen und beträgt jetzt 32 EUR/m² - das sind 0,50 EUR/m² mehr als im Vorjahr, in 2022 lag die Spitzenmiete bei 31,50 EUR/m². In der City werden nach wie vor die höchsten Mieten erzielt: Hier liegt die Spanne zwischen 13,30 EUR/m² und in der Spitze 35 EUR/m².

Öffentliche Hand hat weniger gemietet

Die „unternehmensnahen Dienstleister“ sind mit über 19 Prozent die größte Mieterbranche. Darüber hinaus waren in 2023 Unternehmen aus dem Bereich „Transport & Verkehr“ mit ca. 18 Prozent und aus dem Bereich „Industrie“ sowie „Finanzen & Versicherungen“ mit jeweils ca. 9 Prozent die dominierenden Nachfrager. „Die ‚Öffentliche Hand‘ hat in 2023 vergleichsweise weniger gemietet, dafür aber mehr Objekte zum Kauf erworben“, sagt Gordon Beracz.

Ausblick: Dynamischer Jahresstart in 2024

Robert C. Spies erwartet zunächst ein starkes erstes Quartal mit einer Vermietungsleistung von über 100.000 m² und wieder mehr Abschlüsse im Größensegment über 2.000 m². Im Sommer wird sich der Markt vermutlich etwas weniger lebhaft zeigen und dann im vierten Quartal wieder sehr dynamisch mit starken Umsätzen zurückmelden. Trotz der wirtschaftlichen Rahmendaten wird das Jahr 2024 von einem soliden Büroflächenumsatz geprägt sein, der sich voraussichtlich zwischen 350.000 und 400.000 m² bewegt. Dabei wird die Spitzenmiete für Neubauf Flächen stabil bleiben, die Durchschnittsmiete zieht perspektivisch wieder an. „Die Nachfrage konzentriert sich auf Bestandsbüroflächen, die den modernsten Anforderungen gerecht werden – dann werden auch gute Mieten bezahlt“, weiß der Büroimmobilienexperte.

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.