



Marktreport 2022 · Hamburg
Büroflächen

HAMBURG



485.000 m²
Flächenumsatz



3,9%
Leerstandsquote



13,9 Mio. m²
Flächenbestand



31,50 EUR/m²
Spitzenmiete



18,15 EUR/m²
Durchschnittsmiete

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Büroflächenumsatz erreicht nahezu das Vor-Corona-Niveau

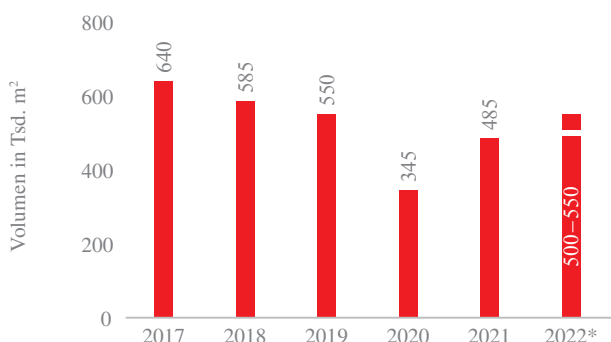
Der Hamburger Büroflächenmarkt konnte im Jahr 2021 eine deutliche Zunahme des Vermietungsgeschehens vorweisen. Während das Marktgeschehen des Vorjahres deutlich unter dem Eindruck der Corona-Pandemie stand, steigerte sich der Büroflächenumsatz im Jahr 2021 um 40,6% auf rund 485.000 m². Über die Hälfte des Büroflächenumsatzes entfiel auf das zweite Halbjahr. Insgesamt bewegte sich der Büroflächenumsatz damit rund 5% unter dem Zehnjahresdurchschnitt und war im Begriff, an das Vor-Corona-Niveau anzuknüpfen. Für die Zunahme waren maßgeblich Großabschlüsse über 5.000 m² verantwortlich, darunter sieben Abschlüsse über 10.000 m².

Auf diese Größenklasse entfiel über ein Viertel (27%) des Gesamtumsatzes, im Vorjahr waren es nur rund 16%. Nach wie vor hatte die City mit 22,8% den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz.

Top-Büroflächen im Fokus

Im Zuge der Corona-Pandemie haben sich in der Mehrzahl der Unternehmen Konzepte des hybriden Arbeitens etabliert. Daher befinden sich Büros zunehmend in Konkurrenz zum Arbeitsplatz im Home-Office, etwa hinsichtlich der Lage und der Ausstattung. Diesen Faktoren kommt bei der Anmietung einer Bürofläche wachsende Bedeutung zu, wenn es für Unternehmen gilt, die Attraktivität des Arbeitens im Büro zu erhalten und sich bei der

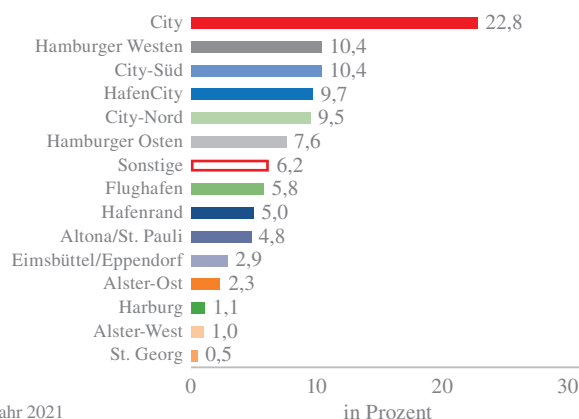
Flächenumsatz



* Prognosespanne

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Lage*



*Jahr 2021

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze 2021 (Auswahl)

Mieter	Fläche	Bürolage
Berenberg Bank	19.210 m ²	City-Nord
Staatsanwaltschaft Hamburg	17.604 m ²	City
Techniker Krankenkasse (Erweiterung)	14.500 m ²	Hamburger Osten
Maersk	13.200 m ²	City
Signal Iduna	13.000 m ²	City-Nord

Quelle: Engel & Völkers Commercial

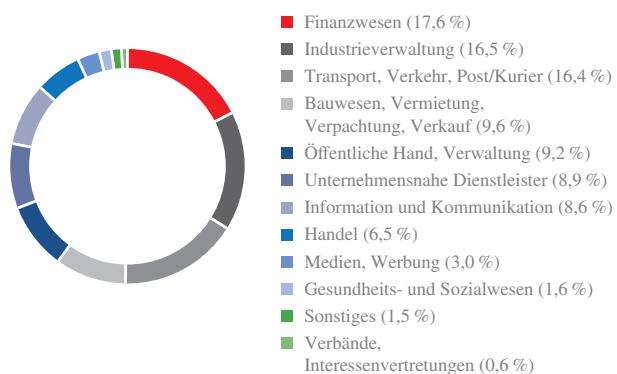
Mitarbeiterakquise positiv von Mitbewerbern abzuheben. Unternehmen entscheiden sich daher zunehmend für die Anmietung hochwertiger Büroflächen in den Top-Bürolagen. Dieser Trend unterstützt dort die zunehmende Verknappung des Angebotes, mit dem Ergebnis einer weiter steigenden Spitzenmiete. Diese zog im Jahr 2021 erneut an. Während der Quadratmeterpreis im Vorjahr 30,50 EUR betrug, wurden zum Jahresende 2021 31,50 EUR aufgerufen. Die Durchschnittsmiete nahm ebenfalls um 75 Cent auf 18,15 EUR/m² zu. Die Mietpreisniveaus in den einzelnen Bürolagen zeigten sich im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr stabil, mit zunehmender Tendenz.

Nutzungsänderung statt Flächenreduzierung

Die Leerstandsquote bei Büroflächen nahm in Hamburg im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 0,4 Prozentpunkte auf 3,9 % zu. Hierbei handelt es sich um den zweiten Anstieg in Folge, dem eine jährliche

Abnahme des Büroflächenleerstands seit dem Jahr 2010 vorausgegangen war. Am Charakter des Hamburger Büroflächenmarktes hat sich dadurch keine grundsätzliche Veränderung eingestellt. Es handelt sich weiterhin um einen Vermietermarkt, in dem insbesondere in den Top-Bürolagen der Innenstadt und der HafenCity die Nachfrage das Büroflächenangebot übersteigt. Insbesondere in den Neubau- und sanierten Objekten dieser Lagen bewegte sich der Leerstand auch im Jahr 2021 deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. In peripheren Bürolagen hingegen, die über eine weniger gute Verkehrsanbindung verfügen, rangiert die Leerstandsquote teilweise im zweistelligen Prozentbereich. Prognosen hinsichtlich eines spürbaren pandemiebedingten Rückgangs der Büroflächennachfrage und einer entsprechend starken Zunahme des allgemeinen Leerstands haben sich nicht erfüllt. Trotz einer starken Verlagerung der Arbeitstätigkeit ins Home-Office wurden die Büroarbeitsplätze i. d. R. fast unverändert beibehalten. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass sich Mitarbeiter weiterhin regelmäßig,

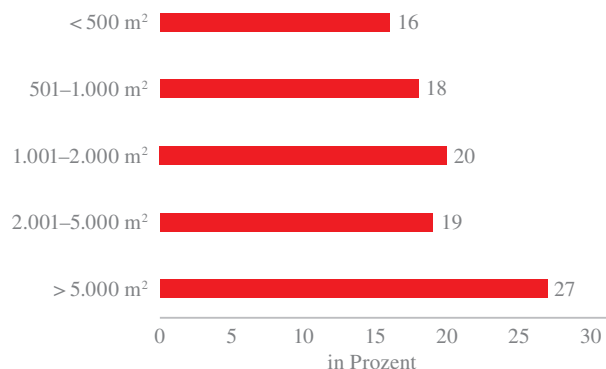
Flächenumsatz - Branche*



* Jahr 2021

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Größenklassen*



* Jahr 2021

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Bauprojekte - Fertigstellungen 2021/2022 (Auswahl)

Projektname	Projektentwickler	Fläche	Bürolage
Olympus Campus	Zech Group	47.000 m ²	City-Süd
Campus Hamburg	ECE Projektmanagement GmbH	26.000 m ²	Barmbek
Deutschlandhaus	ABG Unternehmensgruppe	25.000 m ²	City
Bramfelder Spitze	Evoreal GmbH Projektentwicklung	18.700 m ²	Hamburger Osten
ConneXion Office	Becken Development GmbH	17.000 m ²	City

Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

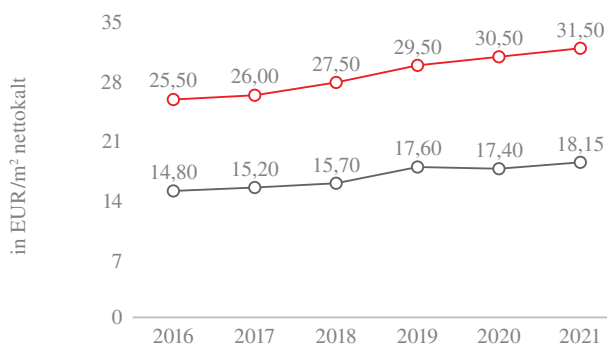
z.B. an bestimmten Wochentagen, vollzählig im Büro einfinden und eine entsprechende Zahl von Arbeitsplätzen vorgehalten werden muss. Außerdem ist der Bedarf an technisch gut ausgestatteten Konferenzflächen sowie Lounge-Bereichen u.Ä. gestiegen. Selbst bei der Anwendung von Desksharing ist keine deutliche Abnahme des Büroflächenbedarfs zu beobachten, sondern stattdessen eine Verschiebung der Büroflächennutzung.

Büroflächengesuche spiegeln Nachfrage

Das Baugeschehen fiel im Jahr 2021 mit rund 151.000 m² fertiggestellter Bürofläche etwas niedriger aus als im Vorjahr (2020: 160.000 m²). Verstärkt durch die Corona-Pandemie kam es zu Bauverzögerungen durch Personal- und Materialmangel. Außerdem war es u. U. erforderlich, Finanzierungen von Büroprojekten zu überprüfen und anzupassen. Die Vorlaufzeiten für Mieterausbauten haben ebenfalls aufgrund der gegenwärtigen Baukonjunktur deutlich zugenommen, nicht selten um Monate.

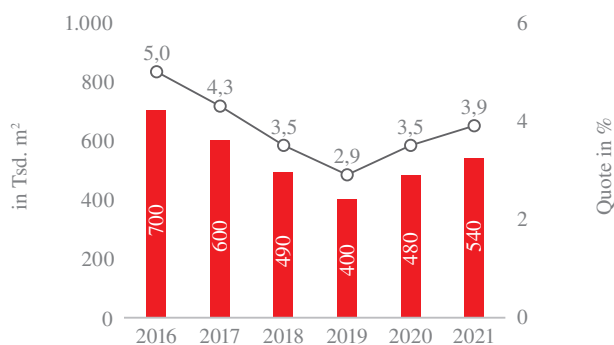
Die Büroflächennachfrage in der Hansestadt ist jedoch, wie gewohnt, hoch. So sind über zwei Drittel der Bürofläche, die im Jahr 2022 fertiggestellt werden soll, bereits vorvermietet. Unternehmen mit Anmietungswunsch ist es in jedem Fall angeraten, sich rechtzeitig, rund zwei Jahre im Voraus, auf die Suche nach einer geeigneten Bürofläche zu begeben. Während der Corona-Pandemie war die Anpassung an neue Arbeitsbedingungen erforderlich und wird es weiter sein. Flexible Büroflächen, die eine stetige Anpassung an geänderte Bedingungen ermöglichen, sind erforderlich. Viele Unternehmen haben daher im vergangenen Jahr ihre Anforderungen neu formuliert und sind nun auf der Suche. Aufgrund darunter befindlicher Großgesuche sowie der positiven Entwicklung des Marktgeschehens im Jahr 2021 ist davon auszugehen, dass das Jahr 2022 einen stabilen Büroflächenumsatz zwischen 500.000 und 550.000 m² hervorbringen wird.

Büromieten



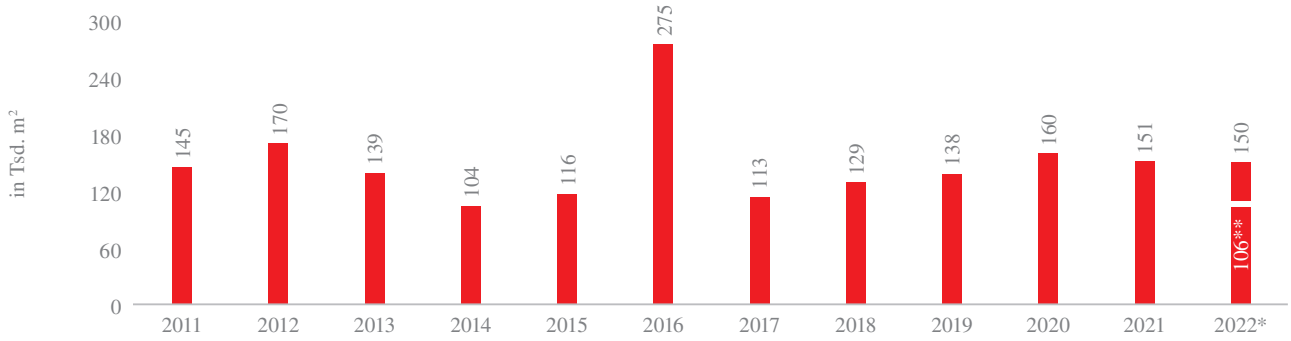
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Leerstand



Quelle: Engel & Völkers Commercial

Fertigstellungen von Büroflächen

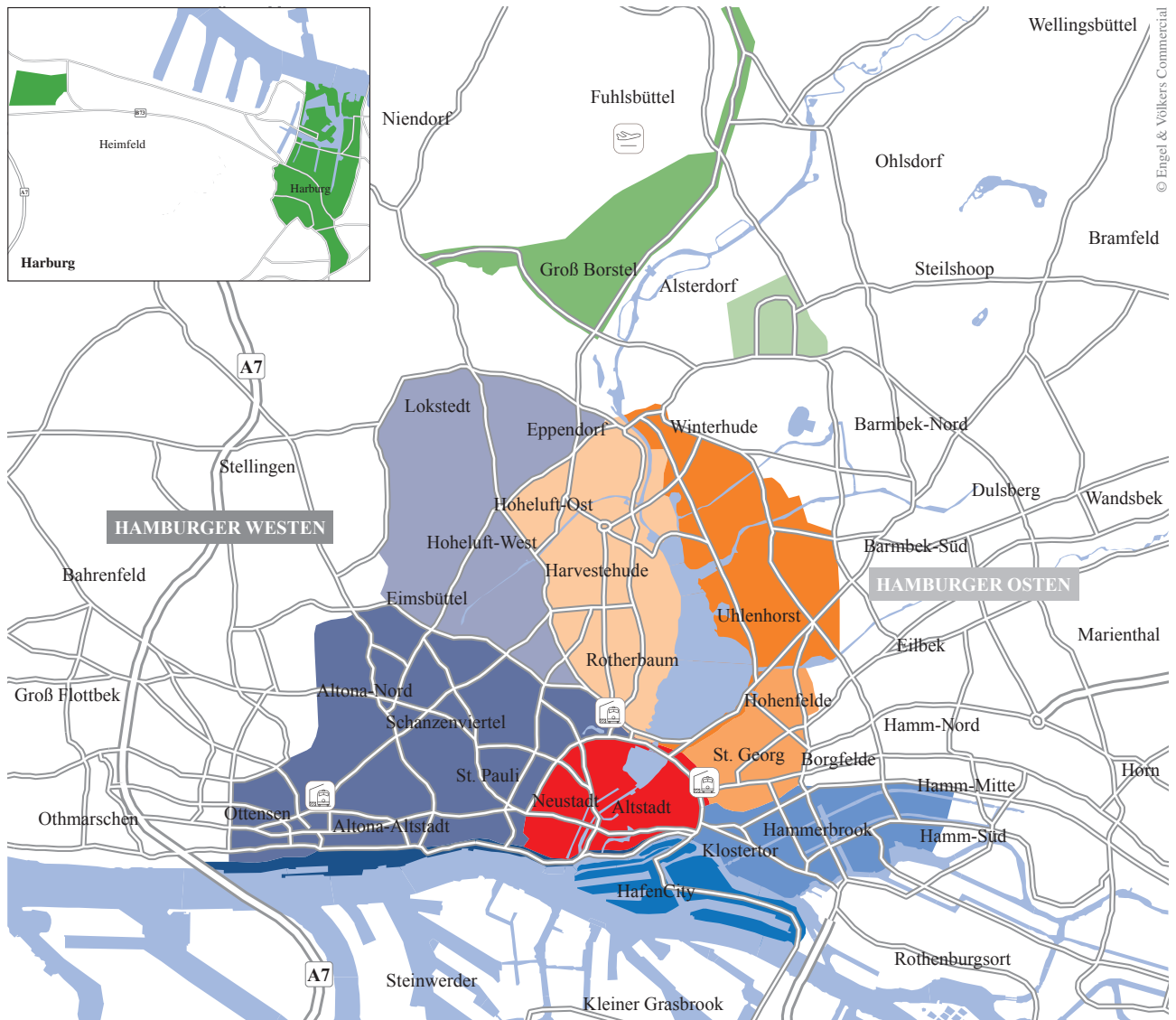


* Prognose

** davon vorvermietet

Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Mietpreise nach Lage (EUR/m²)



■ City 15,00–35,00 EUR/m²	■ Alster-Ost 12,00–21,50 EUR/m²	■ St. Georg 11,00–19,00 EUR/m²	■ Alster-West 13,00–24,00 EUR/m²
■ Hafenanrand 15,00–23,00 EUR/m²	■ Altona/St. Pauli 11,50–25,00 EUR/m²	■ Eimsbüttel/Eppendorf 11,00–18,00 EUR/m²	■ HafenCity 17,00–32,00 EUR/m²
■ Harburg 9,00–14,50 EUR/m²	■ Flughafen 10,00–15,50 EUR/m²	■ City-Nord 9,00–17,00 EUR/m²	■ Hamburger Westen 11,00–18,50 EUR/m²
			■ Hamburger Osten 9,00–14,00 EUR/m²

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2022.

Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5 · 20355 Hamburg
Tel. +49-(0)40-36 88 10 400 · HamburgCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL