



Marktreport 2023 · Hamburg
Büroflächen

HAMBURG



595.000 m²
Flächenumsatz



3,4%
Leerstandsquote



14,0 Mio. m²
Flächenbestand



35,00 EUR/m²
Spitzenmiete



21,00 EUR/m²
Durchschnittsmiete

Quelle: Engel & Völkers Commercial

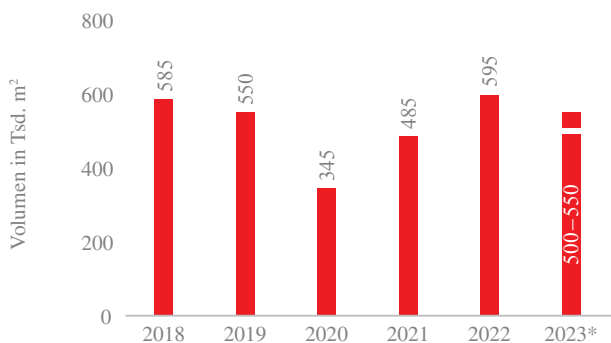
Auf dem Hamburger Büroflächenmarkt wurden im Jahr 2022 rund 595.000 m² Bürofläche vermietet oder an Eigennutzer verkauft, womit wieder das Vor-Corona-Niveau erreicht wurde. Das Umsatzvolumen bewegte sich rund 14% über dem Fünfjahresdurchschnitt. Maßgeblich für das positive Ergebnis dürften vorübergehend wirksame Nachholeffekte aus den Jahren 2020 und 2021 gewesen sein, die phasenweise von einer abwartenden Haltung von Büroflächennutzern beim Abschluss neuer Mietverträge geprägt waren. Im Jahr 2022 kam es vermehrt zur Anmietung von Flächen im Größensegment über 5.000 m², das insgesamt für über ein Drittel des Gesamtflächenumsatzes verantwortlich war. Von Großanmietungen profitierten insbesondere die Hafencity, auf

die ein Anteil von rund 18,5% am Gesamtflächenumsatz entfiel (2021: 9,7%), sowie die City-Süd mit 17,1% (2021: 10,4%). Mit 26,2% weist die City den größten Anteil am Vermietungsgeschehen auf (2021: 22,8%).

Büroflächenbedarf konzentriert sich verstärkt auf Top-Flächen

Die Etablierung alternativer Arbeitskonzepte, insbesondere des mobilen Arbeitens, hat stark dazu beigetragen, dass sich Unternehmen bei der Büroflächenanmietung auf moderne Objekte in Top-Lagen konzentrieren. Es hat sich das Verständnis durchgesetzt, dass die Arbeitsbedingungen im Büro vergleichbar mit den Bedingungen

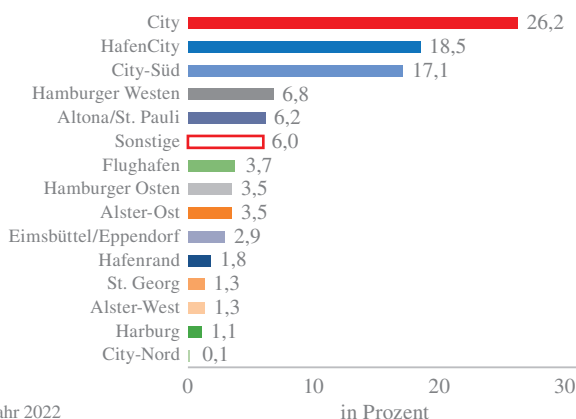
Flächenumsatz



* Prognosespanne

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Lage*



*Jahr 2022

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze 2022 (Auswahl)

Mieter	Fläche	Bürolage
Dataport AöR	40.030 m ²	City-Süd
HASPA	30.800 m ²	City
VTG	11.500 m ²	HafenCity
Generali Deutschland AG	11.060 m ²	HafenCity
NDR	9.800 m ²	Eimsbüttel/Eppendorf

Quelle: Engel & Völkers Commercial

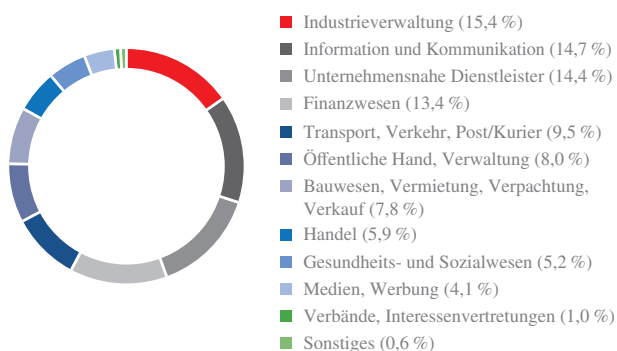
z. B. im Home-Office oder besser sein müssen, um für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter attraktiv zu sein. Die Anbindung sowie die Objekt- und Ausstattungsqualität haben stark in ihrer Bedeutung im Kampf um Fachkräfte gewonnen, weil sie für Bewerber bei der Unternehmenswahl ausschlaggebend sein können. Gleiches gilt für die Bindung von Beschäftigten an das Unternehmen. Zahlreiche Großabschlüsse des Jahres 2022 ereigneten sich vor diesem Hintergrund.

Anbindung, Modernität und Energieeffizienz entscheiden

Im Trend lässt sich beobachten, dass Flächen mit Modernisierungsstau oder mit nachteiliger Anbindung zugunsten moderner Flächen in verkehrsgünstiger Lage abgegeben werden. Hierbei spielt die Wahl energieeffizienter und entsprechend zertifizierter Flächen, z. B. nach ESG-Kriterien, im Zuge der jüngsten Energiepreissteigerungen sowie der zukunftsbedachten Ausrichtung von

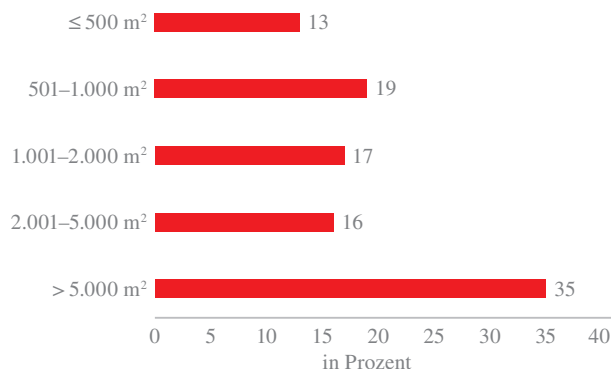
Unternehmen eine wichtige Rolle. Im Jahr 2022 konnte ein abermaliger Rückgang der Leerstandsquote auf 3,4 % beobachtet werden (2021: 3,9 %). Es ist jedoch zu erwarten, dass es mittelfristig zu einem Anstieg des Leerstands, insbesondere von schwer vermietbaren Flächen in B- und C-Lagen kommen wird – und dadurch auch zu einem Anstieg der Leerstandsquote im stadtweiten Durchschnitt. Hingegen wird der in Top-Lagen ohnehin geringe Leerstand weiter abnehmen. Dies macht es wahrscheinlich, dass die Spitzenmiete vorerst auf hohem Niveau verbleiben bzw. steigen wird. Aktuell werden in der Spitze rund 35,00 EUR/m² aufgerufen, was erneut ein deutliches Plus gegenüber dem Vorjahr darstellt (2021: 31,50 EUR/m²). Während der Fokus bei Verhandlungen über Neuverträge in der Vergangenheit auf der Höhe des Mietpreises lag, gilt die Aufmerksamkeit heute in gleicher Weise der Mietanpassung. Bei ansonsten üblicherweise indextierten Mietverträgen wird aufgrund der hohen Inflation zunehmend über Deckelungen oder feste Staffelmieten diskutiert.

Flächenumsatz - Branche*



* Jahr 2022
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Größenklassen*



* Jahr 2022
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Bauprojekte - Fertigstellungen 2022/2023 (Auswahl)

Projektname	Projektentwickler	Fläche	Bürolage
Beiersdorf Campus BT 1.1	Beiersdorf AG	45.000 m ²	Eimsbüttel/Eppendorf
Campus Hamburg	ECE Work & Live	26.000 m ²	Hamburger Osten
Bramfelder Spitze	Evoreal GmbH Projektentwicklung	18.700 m ²	Hamburger Osten
ConneXion Office	Becken Development GmbH	17.000 m ²	City

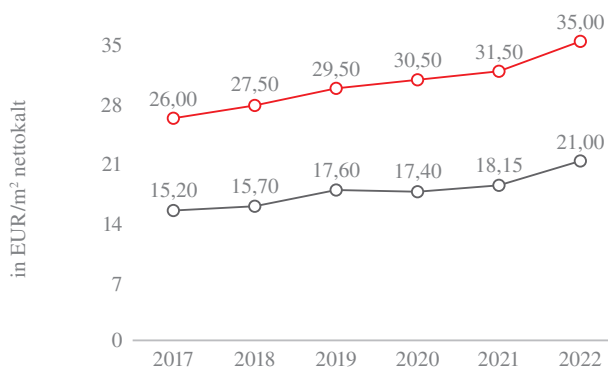
Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Büroflächennachfrage übersteigt weiterhin das Angebot

Seit der Finanz- und Wirtschaftskrise in den Jahren 2008 und 2009 wurde es für Projektentwickler erforderlich, zunehmend höhere Eigenkapitalanteile und Vorvermietungsquoten vorzuweisen, um Finanzierungen mit Fremdkapital erhalten zu können. Dieser Trend hat sich mit der veränderten Zinssituation im Jahr 2022 verschärft, da Finanzierungen deutlich teurer geworden sind und mittlerweile eine genauere Prüfung der Kreditanträge stattfindet. Dadurch, sowie wegen gestiegener Baukosten, ist insbesondere die Zahl spekulativer Projektentwicklungen zurückgegangen. Trotz des vergleichsweise hohen Baugeschehens in der Hansestadt bleibt die Verfügbarkeit von modernen Büroflächen angebotsseitig begrenzt. Insbesondere in den begehrten Lagen sollte daher die Suche nach einem neuen Unternehmensstandort mit einem langen Vorlauf von mindestens zwei Jahren beginnen. Die Büroflächennachfrage bleibt

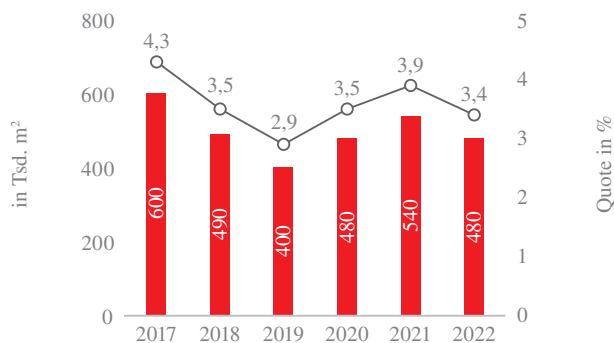
hingegen weiterhin hoch. Dies äußert sich unter anderem in einer Vorvermietungsquote von über 70 % für Flächen, die im Jahr 2023 fertiggestellt werden. Die Nachfrage wird wesentlich von der wachsenden Zahl der Bürobeschäftigten getragen. Seit dem Jahr 2018 nahm die Zahl der Bürobeschäftigten in Hamburg um rund 3,5 % zu, der Flächenbestand hingegen um weniger als 1,0 %. Hinzu kommt, dass Büroarbeitsplätze trotz des mobilen Arbeitens wegen auftretender Stoßzeiten nur in begrenztem Maß reduziert werden können. Die Notwendigkeit zur Anmietung von Büroflächen, die den neuen Unternehmensanforderungen entsprechen, wird auch im Jahr 2023 das Vermietungsgeschehen prägen. Fraglich ist, inwiefern Nachholeffekte wie im Jahr 2022 wirksam bleiben werden. Engel & Völkers Commercial rechnet damit, dass im Jahr 2023 ein Gesamtflächenumsatz zwischen 500.000 und 550.000 m² erreicht werden kann.

Büromieten



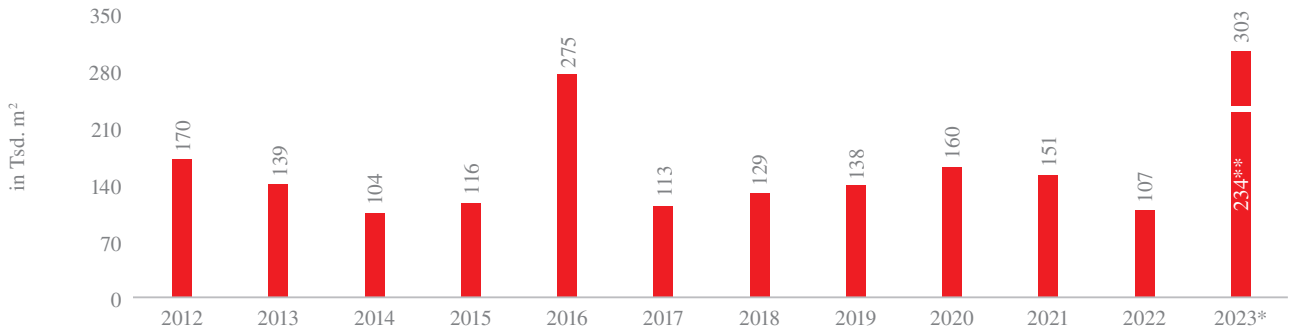
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Leerstand



Quelle: Engel & Völkers Commercial

Fertigstellungen von Büroflächen

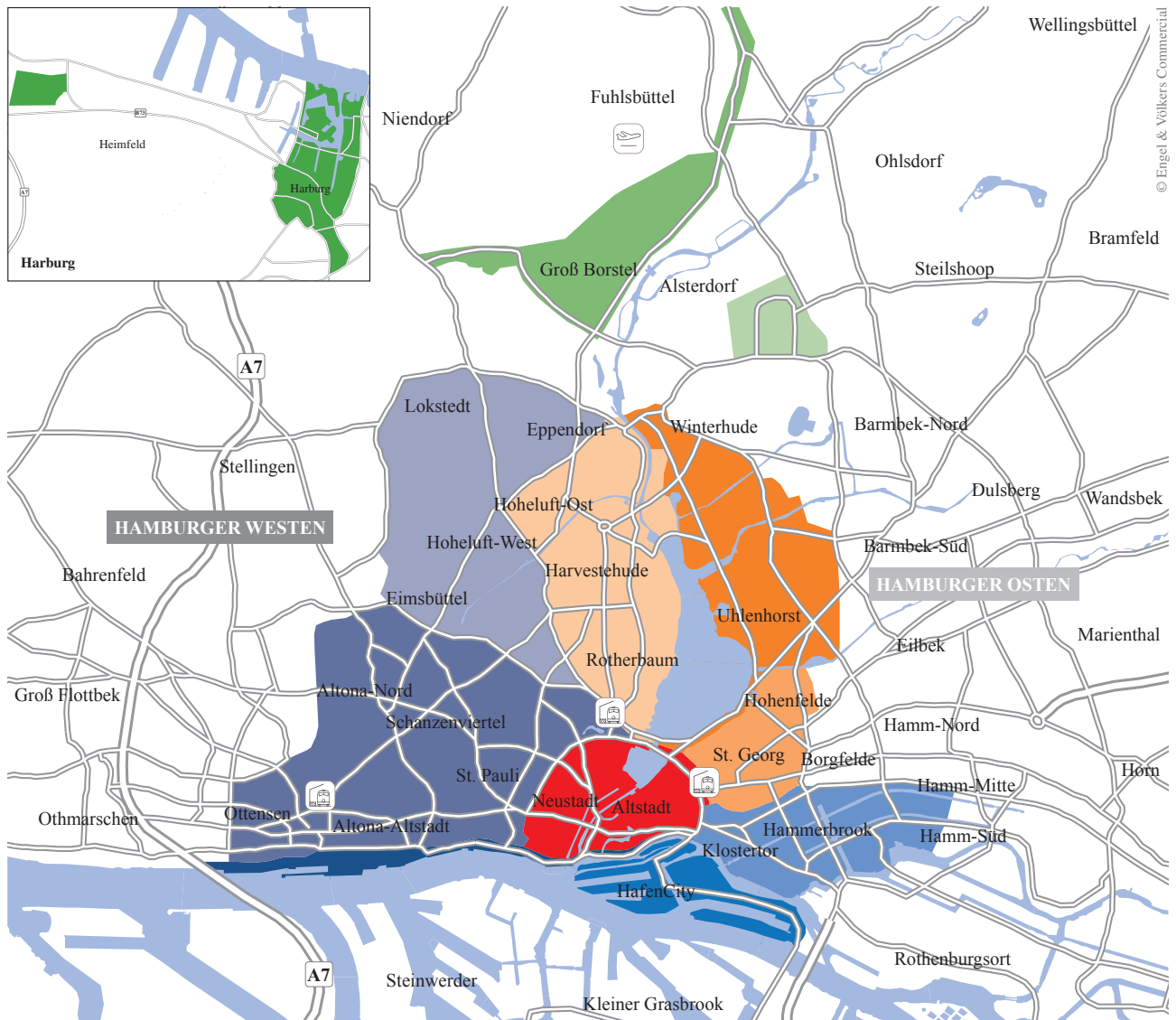


* Prognose

** davon vorvermietet

Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Mietpreise nach Lage (EUR/m²)



■ City 15,00–35,00 EUR/m²	■ Alster-Ost 13,00–21,50 EUR/m²	■ St. Georg 12,00–21,00 EUR/m²	■ Alster-West 14,00–24,00 EUR/m²
■ Hafencity 15,00–25,00 EUR/m²	■ Altona/St. Pauli 11,50–25,00 EUR/m²	■ Eimsbüttel/Eppendorf 11,00–18,00 EUR/m²	■ Hafencity 17,00–35,00 EUR/m²
■ Harburg 9,00–14,50 EUR/m²	■ Flughafen 10,00–15,50 EUR/m²	■ City-Nord 11,00–19,00 EUR/m²	■ Hamburger Westen 11,00–19,50 EUR/m²
			■ Hamburger Osten 10,00–16,00 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 2023.

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