



BECKEN

EST. 1978

Pressekonferenz

# "Der Hamburger Immobilienmarkt – Ausblick 2023"

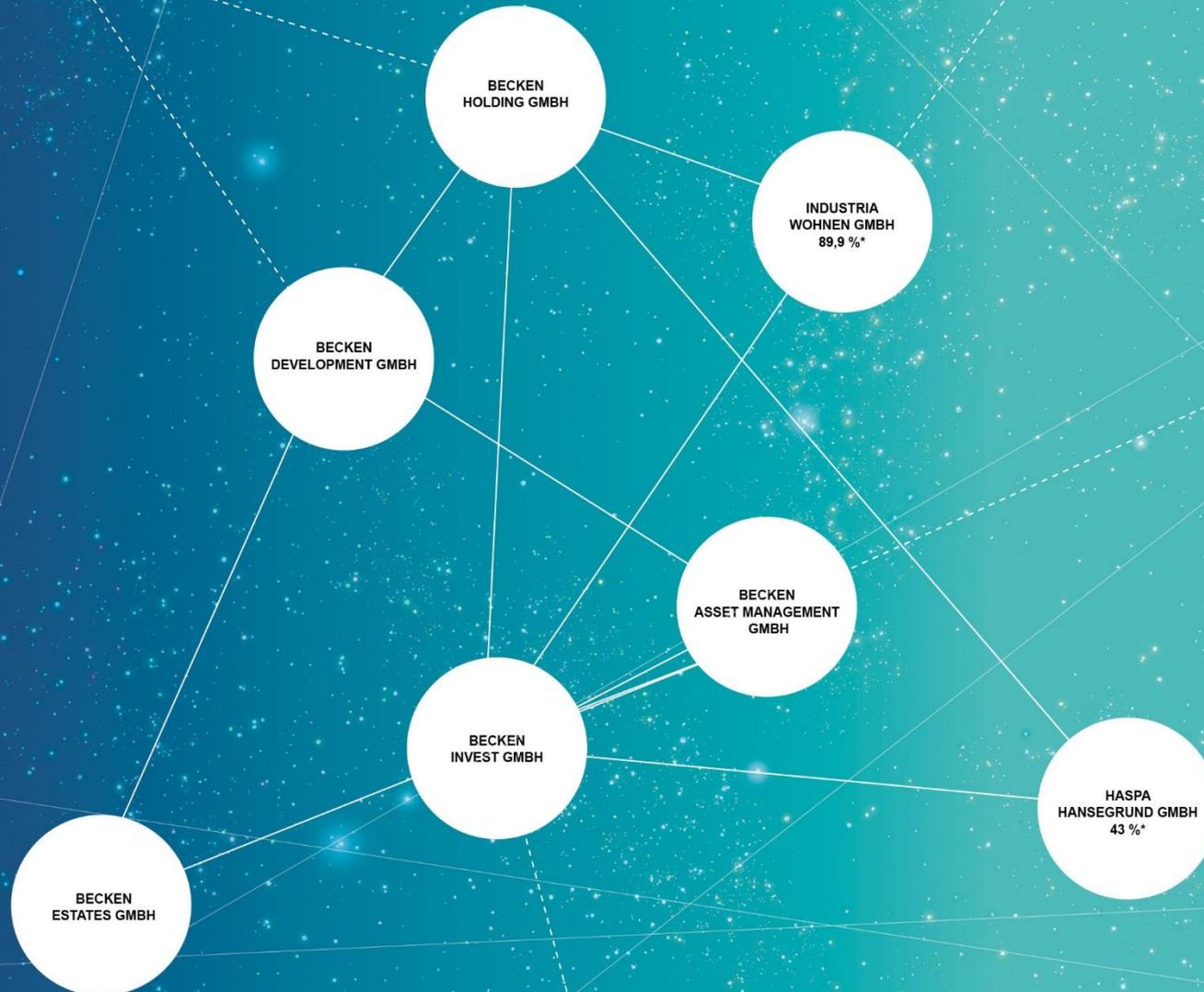


Jörn Stobbe

- Sprecher der Geschäftsführung Becken Holding GmbH
- Aufsichtsratsvorsitzender der INDUSTRIA WOHNEN GmbH

BECKEN

# BECKEN-GRUPPE ÜBERSICHT DER UNTERNEHMEN



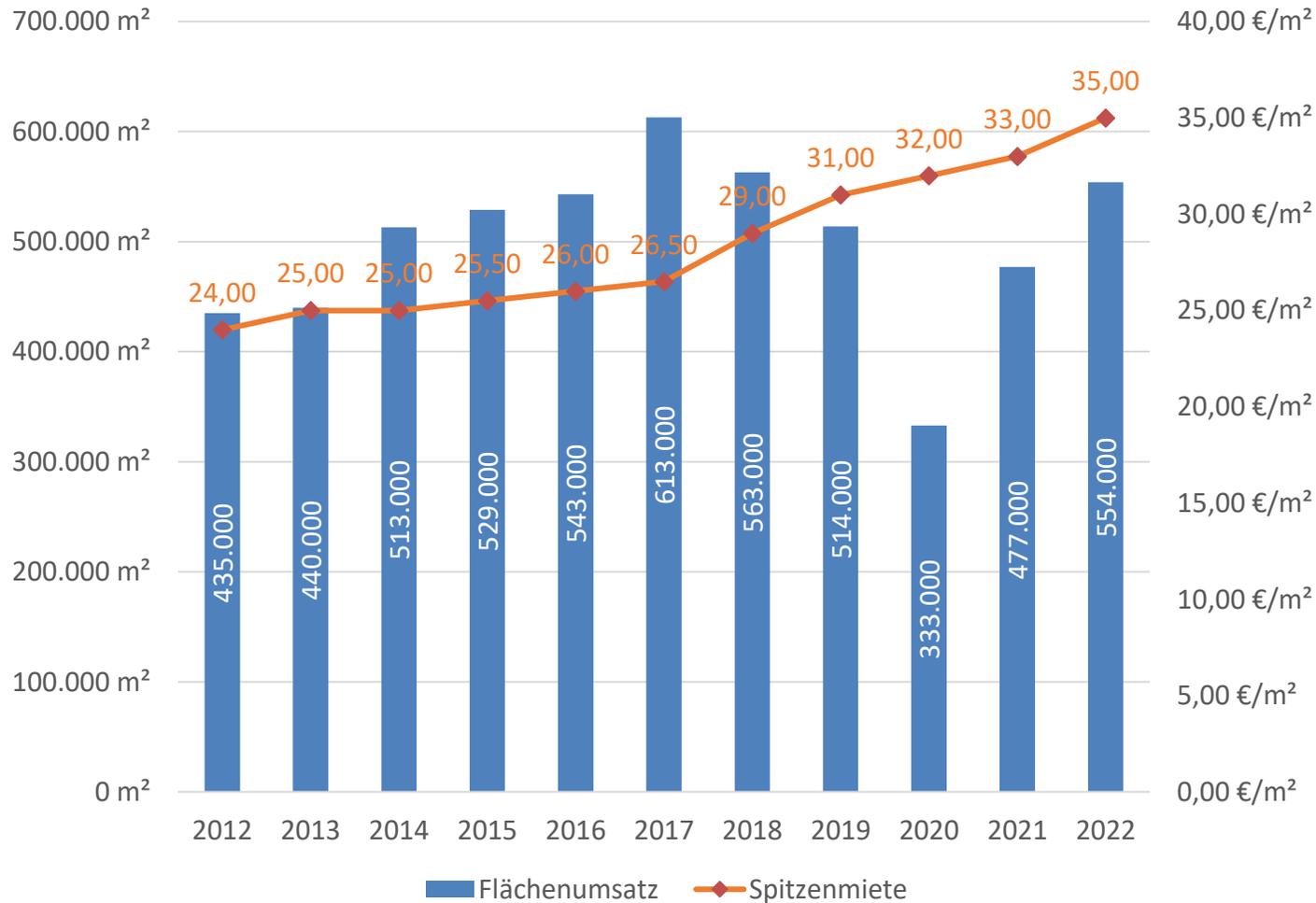
\* ANTEILE AM UNTERNEHMEN

# Entwicklung Mieten und Preise für Büroflächen in Hamburg Rückblick 2022

- Stetiger Anstieg der Spitzenmieten
- Die Spitzenmiete lag 2022 bei 35,00 €/m<sup>2</sup>, die Durchschnittsmiete bei 22,00 €/m<sup>2</sup> (+19% zu 2021)
- Büroflächenumsatz (nach Tiefpunkt 2020) wieder auf Wachstumskurs
- Breite und diversifizierte Nachfrage nach Büroflächen: IuK-Technologien, Dienstleistungssektor, Handel, Gesundheitswesen, Banken
- Hamburger Büromarkt zeigt damit eine gewisse Robustheit

*Quelle: BNPPRE (Stand: 31.12.2022)*

# Historische Entwicklung Mieten und Preise Büroflächen in Hamburg



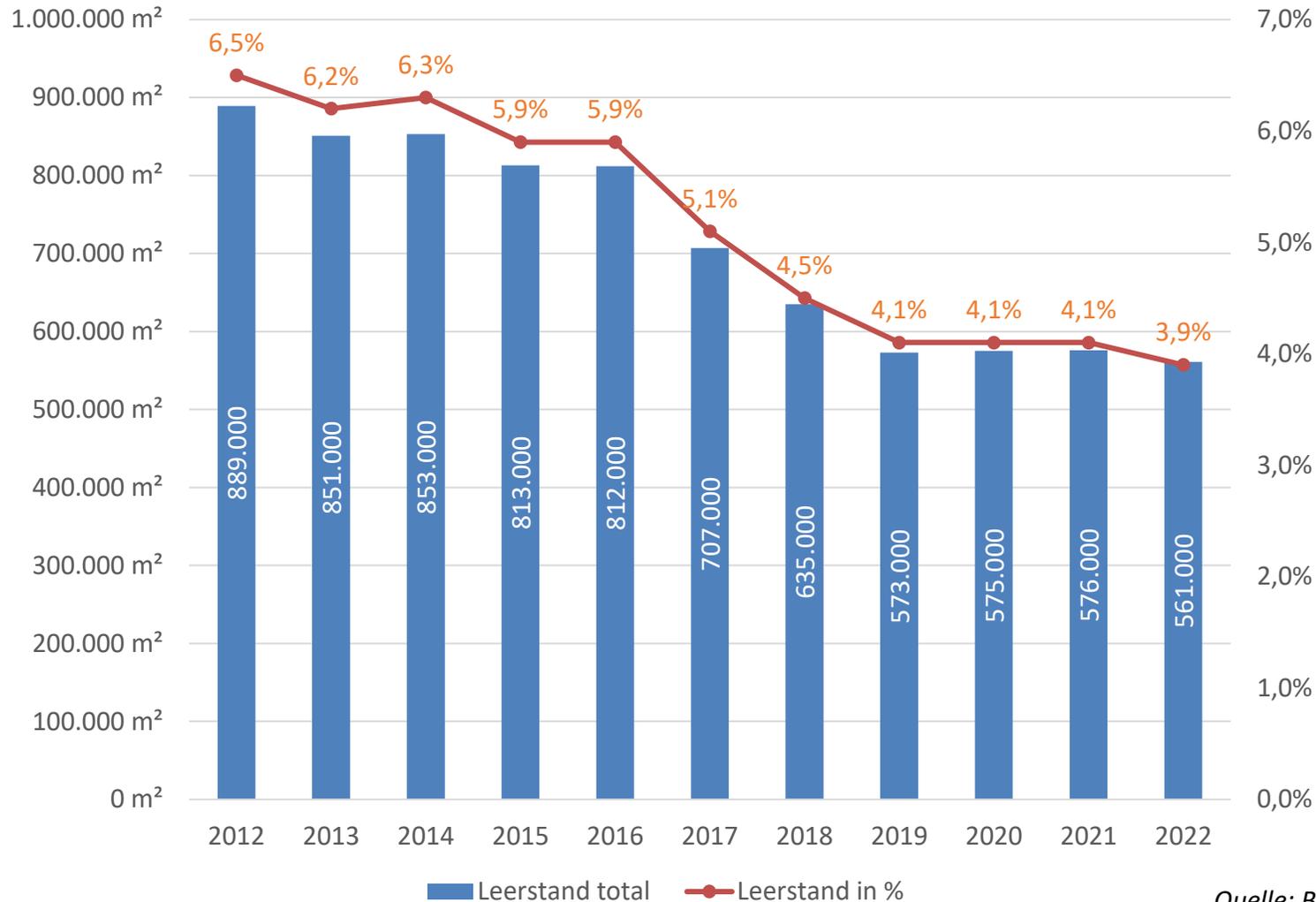
Quelle: BNPPRE (Stand: 31.12.2022)

# Entwicklung Leerstand Büroflächen in Hamburg Rückblick 2022

- Leerstand: Rückgang nach drei Jahren der Stagnation
- Leerstandsquote sank um 10 Basispunkte auf 3,9 Prozent
- Besonders Alsterlagen (1,7%) und die Hafencity (2,2%) wiesen sehr geringe Leerstandsquoten auf

*Quelle: BNPPRE (Stand: 31.12.2022)*

# Historische Entwicklung Leerstand Büroflächen in Hamburg 2022



Quelle: BNPPRE (Stand: 31.12.2022)

# Entwicklung Angebot und Nachfrage Büroflächen Hamburg 2022

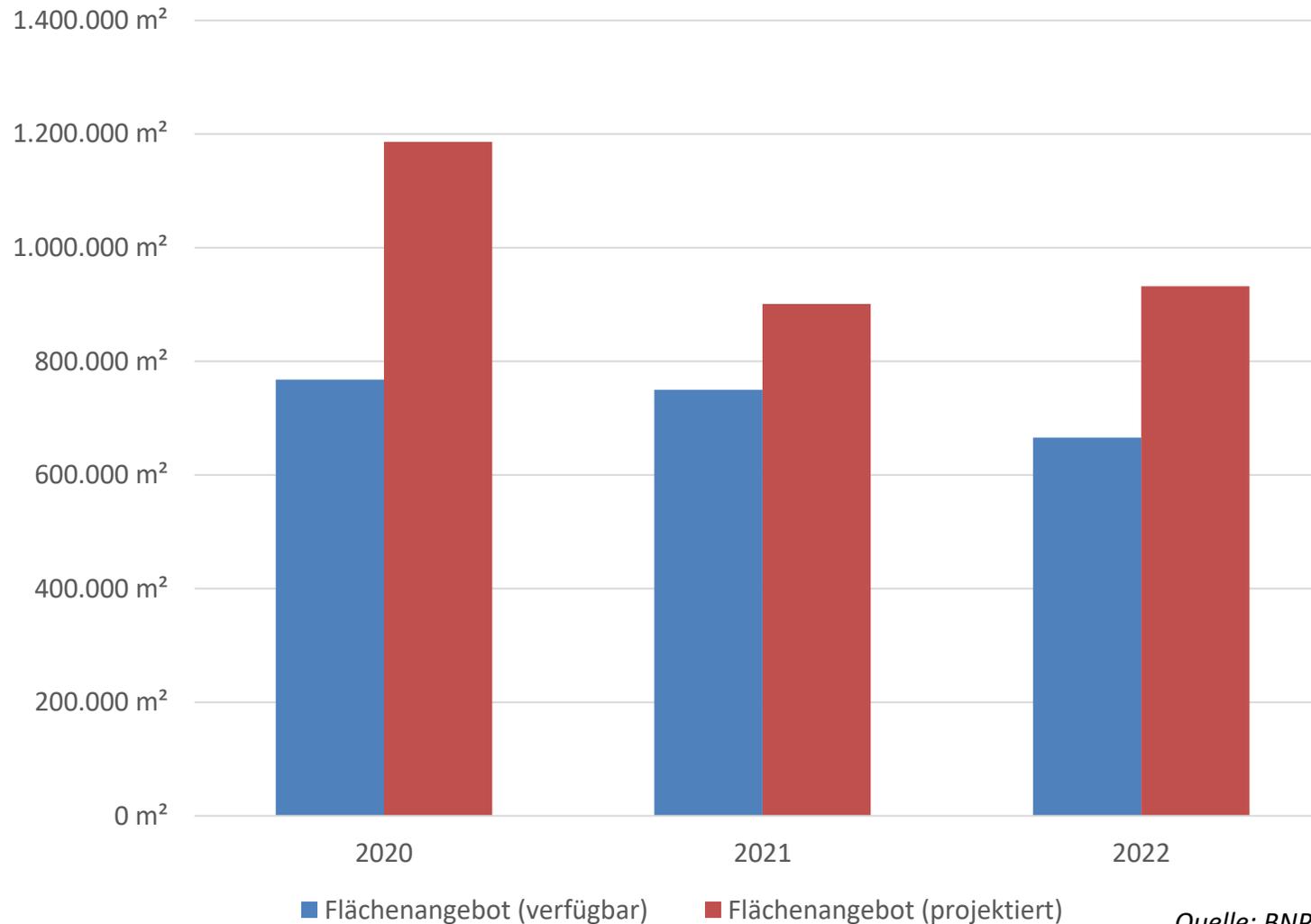
- Hohe Vorvermietungsquote von 62%
- Verfügbares Flächenangebot gesunken
- Projektirtes Flächenangebot leicht gestiegen

## Prognose 2023

- Bürobeschäftigungswachstum von 1,1 % (IAB). Für den Büromarkt bedeutet dies eine anhaltende Nachfrage von Unternehmen nach modernen Flächen mit flexiblen Flächenkonzepten und Standorten in zentraler und attraktiver Lage
- Aufgeschobene Mietvertragsentscheidungen werden wahrscheinlich zum Frühjahr getroffen. Das führt im Quartalsvergleich zu einem Anstieg des Umsatzvolumens
- Für das zu erwartende Jahresergebnis 2023 hängt die Höhe des Gesamtvolumens auch maßgeblich von dem Flächenangebot der nachgefragten Parameter ab. In Verzug geratene Fertigstellungen erhöhen den Produktmangel
- Für das Jahr 2023 sind bereits 80 % der 261.800 m<sup>2</sup> Fertigstellungsvolumen belegt

Quelle: BNPPRE (Stand: 31.12.2022); cbre Report Hamburg Büromarkt Q4 2022

# Historische Entwicklung Angebot und Nachfrage Büroflächen Hamburg



Quelle: BNPPRE (Stand: 31.12.2022)

# BEISPIELE PROJEKTENTWICKLUNGEN



## ConneXion Office – Hamburg

Projektvolumen: 114 Mio. Euro

Mietfläche: 16.900 qm

Fertigstellung: 2022



## Elbtower – Hamburg

104.000 qm BGF

ca. 73.000 qm Büro- und Co-Working Space

Quelle: hamburg.de

# Worauf kommt es 2023 an?

- Nachhaltigkeit – Megatrend und Chance!!!
- Home Office und Nutzerverhalten???
- Digitalisierung als Segen?!
- Globaler Krisenmodus???

# Büroimmobilien

## Ausblick Transaktionsmarkt 2023

- Mit Blick auf 2023 kann ein weniger volatiler Zinsmarkt mehr Transaktionssicherheit bedeuten
- Investitionen in Grundstückskäufe werden eher verhalten sein
- Zögerliche Investoren und zurückhaltende Banken erwirken möglicherweise ein weiter rückläufiges Transaktionsvolumen
- Bedingt durch die hohen Baupreise ist ebenso mit rückläufigen Bau-Fertigstellungen zu rechnen, das wird den Anstieg des Leerstands eindämmen
- Mieten haben noch weiteres Wachstumspotenzial, unter anderem durch Indexmietverträge, ESG-Anforderungen etc.

*Quelle: Wealthcap Marktübersicht 2022; ZIA – Stimmungsumfrage 12/2022 (400 befragte Firmen)*

# FAZIT: Büroimmobilien

- Der Ausblick für den Büroimmobilienmarkt ist weiter positiv, aber nur für nachhaltige Projektentwicklungen oder Modernisierungen im Bestand
- Nachhaltigkeitskriterien spielen für Investoren bei der Auswahl von Büroimmobilien eine immer größere Rolle
- Wer seine Bestandsimmobilie ESG-fit macht, steigert langfristig ihren Wert. Es zeichnet sich ein Trend zu Green Building-Zertifikaten ab, wodurch die Nachhaltigkeit von Objekten nachgewiesen werden kann
- Die hohen Energiekosten könnten dazu führen, dass wieder regelmäßiger im Büro gearbeitet wird, meinen 60 Prozent Teilnehmer einer aktuellen Umfrage Ernst & Young Real Estate GmbH
- Staffelmieten lösen wegen besserer Planbarkeit zunehmend indexierte Büromietverträge ab (59 Prozent Teilnehmer einer aktuellen Umfrage Ernst & Young Real Estate GmbH)
- Homeoffice und Digitalisierung führen zu neuen Bürokonzepten mit modernen, hochwertigen Flächenausstattungen

BECKEN

**Vielen Dank.**

## Ihre Ansprechpartner bei Rückfragen

### **Unternehmenskommunikation**

Nina Binne

Becken Holding GmbH

T +49 40 237 840 15

n.binne@becken.de

### **Presseagentur**

Christiane Schacht

RUECKERCONSULT GmbH

T +49 30 28 44 987 47

schacht@rueckerconsult.de