

Büromarktanalyse und Potenziale



BÜROMARKTBERICHT HAMM 2023

Mit Büroflächenbestandsaufnahme



Büromarkt- bericht HAMM 2023



**1. Halbjahr 2023
Mit Büroflächenbestandsaufnahme**

INHALT

Makrostandort Hamm	4
Profil und raumordnerische Bedeutung	5
Soziodemographie und Ökonomie	6
Büroflächenbestandserhebung Hamm	10
Methodik	11
Ergebnisse	11
Struktur des Bestandes	14
Gebäudetypus	14
Gebäudealter	17
Baulicher Zustand	18
Leerstand	18
Büroimmobilienmarkt Hamm	20
Angebotssituation	22
Nachfragesituation	26
Fazit und Ausblick	30
Potenzialflächen	34

Büromarkt- bericht HAMM 2023



MAKROSTANDORT HAMM

PROFIL UND RAUMORDNERISCHE BEDEUTUNG

Die Stadt Hamm ist als Mittelzentrum klassifiziert und liegt am Ostrand des Ruhrgebietes ca. 30 km nordöstlich von Dortmund. Nach mehreren Gebietsreformen erreichte Hamm Mitte der 1970er Jahre seine heutige Ausdehnung und den Status einer Großstadt. Hamm befindet sich in direkter Nähe der beiden bedeutenden Verkehrsachsen A1 sowie A2 und ist Schienenhaltepunkt für überregionale Schnellzüge wie EC/IC und ICE.

Im Zuge des Strukturwandels sind mit der Chemischen Industrie sowie der Autozulieferindustrie neue Industriezweige hinzugekommen. Einen wichtigen Industriezweig bildet darüber hinaus die Energiewirtschaft. Zudem ist Hamm Sitz des größten deutschen Oberlandesgerichts sowie einer der größten deutschen Rechtsanwaltskammern und wird daher auch als „Stadt des Rechts“ betitelt. Aufgrund zahlreicher schulischer Einrichtungen und Baudenkmalern mit historischer Bedeutung haben auch Bildung und Kultur einen hohen Stellenwert.

Einen erheblichen Wirtschaftsfaktor stellt seit einigen Jahren der Dienstleistungssektor dar. Hier markieren neben Handel und unternehmensbezogenen Dienstleistungen der Bereich Erziehung und Gesundheit die wichtigsten Beschäftigungsbereiche. Zu den größten Arbeitgebern in der Stadt gehören u.a. die zahlreichen Krankenhäuser und Kliniken.

Hamm wird der etablierten Logistikregion Dortmund zugeordnet. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit guter trimodaler Anbindung an das regionale wie überregionale Straßen-, Schienen- und Wasserstraßennetz sind günstige Voraussetzungen für einen Logistikstandort gegeben. Über 30 Firmen aus der Speditions- und Logistikbranche sind in Hamm angesiedelt. Die Bandbreite reicht von der klassischen Spedition über hochspezialisierte Unternehmen bis zu weltweit agierende Verteilzentren. Weitere Logistikflächen sind nicht vorgesehen.

Zudem ist Hamm durch etliche Familienunternehmen geprägt und setzt so auf eine solide Basis von mittelständischen Unternehmen und Zukunftsthemen, um Wertschöpfung und Beschäftigung in Hamm und der Region zu sichern.

Zudem ist Hamm durch etliche Familienunternehmen geprägt und setzt so auf eine solide Basis von mittelständischen Unternehmen und Zukunftsthemen.

Auch IW Consult attestiert dem Wirtschaftsstandort Hamm eine dynamische Entwicklung. Hamm habe es in die Gruppe der Aufsteiger geschafft (IW Consult, Regionalranking 2022).

Mit der Wasserstoffallianz Westfalen positionieren sich Hamm und der Kreis Unna als Wasserstoffzentrum für die Region Westfalen. Das Innovationszentrum Hamm gegenüber der HSHL (Hochschule Hamm-Lippstadt) schafft auf 3.500 qm ideale Rahmenbedingungen für Gründer:innen, Startups sowie kleine und mittlere Unternehmen, die gemeinsam mit Partnern aus der Wissenschaft Geschäftsideen entwickeln oder Innovationsvorhaben umsetzen. Auch beim Innovationszentrum Hamm stehen die Themen Digitalisierung und Nachhaltigkeit in einem besonderen Fokus.

Hamm gilt als attraktiver und bezahlbarer Wohnstandort. Die gehobenen Wohnlagen befinden sich im südöstlichen Stadtgebiet in Zentrumsnähe und in den östlichen Ortsteilen entlang der Lippe. Die sukzessive Weiterentwicklung des Wohnraumangebots erfolgte zuletzt auf ehemalige Kasernenarealen (Newcastle Barracks, Cromwell Barracks, Paracelsus Kaserne) mit Schwerpunkt bei Einfamilien- und Doppelhäusern.



Das Innovationszentrum Hamm gegenüber der HSHL (Hochschule Hamm-Lippstadt) schafft auf 3.500 qm ideale Rahmenbedingungen.

SOZIODEMOGRAPHIE UND ÖKONOMIE



Key Facts Makrostandort Hamm

Bevölkerung	2017	2022
Einwohner	179.185	180.849
Entwicklung 2017-2022		1.664 0,9%
SVP Beschäftigung	2017	2022
SVP Beschäftigte	57.787	63.160
Entwicklung 2017-2022		5.373 9,3%
Bruttowertschöpfung	2015	2020
BWS je Erwerbstätige	53.829	57.871
Entwicklung 2015-2020		4.042 7,5%
Kaufkraft und Zentralität	2017	2023
Kaufkraftkennziffer (D=100)	83,4	84,9
Zentralitätskennziffer (D=100)	102,3	106,3

Quelle: Statistische Landesämter, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, MB-Research, Berechnungen bulwiengesellschaft



Die Bevölkerungsentwicklung in Hamm zeigte in den letzten 5 Jahren eine weitgehend stagnierende Tendenz mit aktuell ca. 181.000 Einwohner. Dabei stehen einem konsequent negativem natürlichen Bevölkerungssaldo regelmäßig Wanderungsgewinne gegenüber. Ein Blick auf die Altersstruktur lässt Hamm als relativ junge Stadt charakterisieren. Der Anteil der 0 bis 14-Jährigen sowie der 15 bis 29-Jährigen am Hochschulstandort Hamm ist stark ausgeprägt. Gleichzeitig ist der Anteil der über 64-Jährigen mit 21,3 % im Vergleich zur Raumordnungsregion Dortmund leicht unterdurchschnittlich, verzeichnet seit 2015 allerdings den stärksten Anstieg im Vergleich zur Raumordnungsregion und zum Bundesland Nordrhein-Westfalen. Mit zwei Personen je Haushalt bewegt sich Hamm auf dem Niveau Nordrhein-Westfalens, wobei Singlehaushalte und Haushalte mit vier oder mehr Personen stärker vertreten sind als auf Landesebene. Bis 2035 muss in Hamm mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung gerechnet werden, die etwas stärker ausfällt als im Landesdurchschnitt.

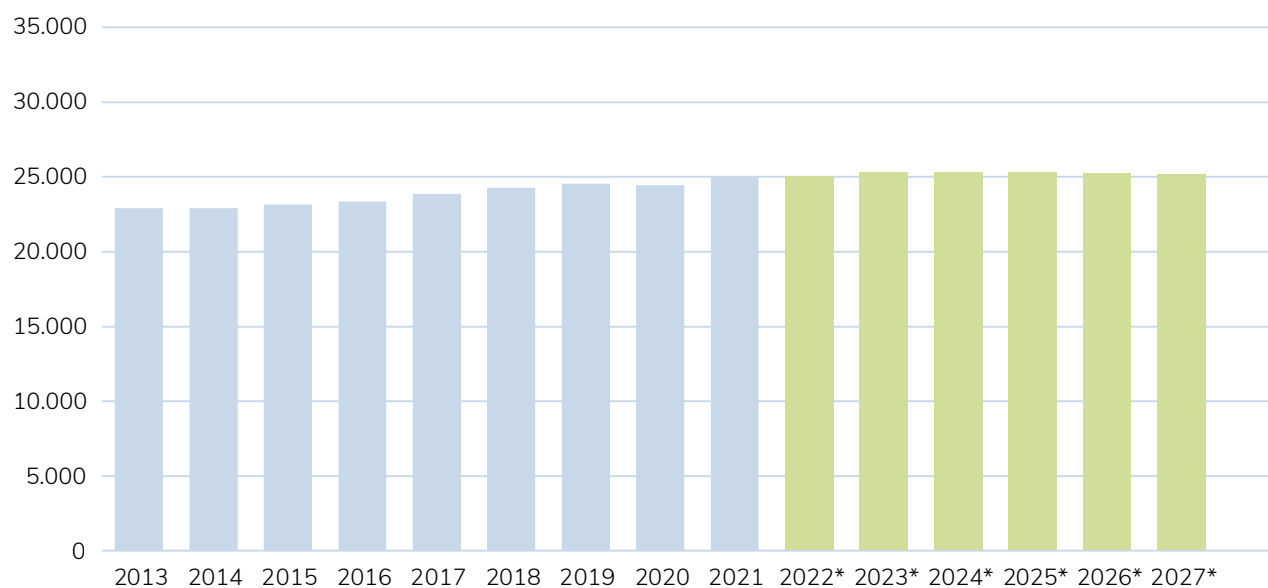
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich im Zeitraum 2017 bis 2022 sehr positiv entwickelt. Bis 2035 wird die Dynamik sukzessive abnehmen und einer Seitwärtsbewegung weichen. Hier kommt langfristig der demographische Wandel zum Tragen, d.h. es scheiden mehr Personen aus dem Erwerbsleben aus, als neue hinzukommen.

Bei der Bürobeschäftigung konnte Hamm in der Vergangenheit leichte Gewinne verzeichnen. Dennoch liegt die Bürobeschäftigtenquote mit rund 29 % noch leicht unter dem Mittel der D-Städte von ca. 31 %. Hier werden sich durch Nachholprozesse künftig weitere leichte Zuwächse einstellen, die eine gute Nachfragebasis für Büroflächen in Aussicht stellt.



Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich im Zeitraum 2017 bis 2022 sehr positiv entwickelt.

Entwicklung und Prognose der Gesamt-Bürobeschäftigten in Hamm, ab 2022 Prognose



Quelle: Berechnungen der bulwiengesa AG auf Basis von Daten der Statistischen Landesämter und der Bundesagentur für Arbeit

Büromarkt- bericht HAMM 2023



BÜROFLÄCHEN- BESTANDSERHEBUNG HAMM

METHODIK

Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse wurden im Rahmen einer Objektbegehung durch das 2016 gegründete Büro Volker-Schmidt – Ort+Plan mit Sitz in Eberswalde in den Monaten April und Mai 2023 erhoben. Die Methodik der Erhebung orientiert sich an der seit dem Jahr 2000 durch die Büros Volker Schmidt – Ort + Plan (VS-OP) und Baasner Stadtplaner GmbH in ca. 20 Städten vorgenommen Erhebungen.

Hierbei wurden nach Auswertung diverser Datensätze (u. a. aus der bulwiengesa-eigenen Objektdatenbank) und Online-Recherchen, alle Gebäude mit Büroflächen größer 250 qm und Verortung innerhalb der administrativen Stadtgrenzen Hamms berücksichtigt.

ERGEBNISSE

Insgesamt wurden im Erhebungszeitraum 502 Objekte erfasst, darunter zwei im Bau befindliche Gebäude, welche bei der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt werden. Somit beziehen sich alle Ergebnisse auf eine Grundgesamtheit von 500 erhobenen Objekten (BGF je > 250 qm) mit insgesamt 643.500 qm BGF.

Bei der Berechnung der gesamten Büro-Bruttogrundfläche wird zur Berücksichtigung kleinteiliger, nicht erhobener Büroflächen ein Korrekturfaktor von 2,5 % angewandt, womit sich für Hamm 2023 eine Gesamt-Büro-BGF von rd. 660.000 qm ergibt.

Im Vergleich mit anderen Städten in der Größenordnung zwischen 100.000 und 200.000 Einwohnern liegt Hamm im Mittelfeld. Einen geringeren Bestand weisen Recklinghausen (320.000) und Ludwigshafen (550.000 m²) auf, höher liegen Wolfsburg (810.000 ohne Volkswagen), Heidelberg (960.000) und Oldenburg (ca. 1,2 Mio.). Die Erhebungen für Recklinghausen, Ludwigshafen, Heidelberg und Oldenburg liegen allerdings schon ca. 10 Jahre zurück. Die Werte dort dürften heute entsprechend höher liegen.

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Büroflächen und -gebäude innerhalb des Stadtgebiets, dominiert der Bezirk „Mitte“ mit einem Anteil von 57,4 % an der gesamten erhobenen Büro-BGF und 43 % aller untersuchten Objekte. Uentrop, Rhynern und Bockum-Hövel weisen jeweils rd. 10 % der gesamtstädtischen Büro-BGF vor.

Die durchschnittliche Büro-BGF je Objekt variiert zwischen knapp 1.700 qm / Gebäude (Mitte) und rd. 760 qm / Gebäude (Herringen).

Demnach ergibt sich mit Stand 1. Halbjahr 2023 eine Büromietfläche von ca. 528.000 qm MF-GIF bzw. ca. 526.700 binnen Jahresfrist 2022.



Zur Ermittlung der Mietfläche nach gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) wurde ein marktüblicher Umrechnungsfaktor von 0,8 gewählt. Demnach ergibt sich mit Stand 1. Halbjahr 2023 eine Büromietfläche von ca. 528.000 qm MF-GIF bzw. ca. 526.700 binnen Jahresfrist 2022. Die Bestandszahlen aus der Vergangenheit wurden rückwirkend anhand der durch bulwiengesa erfassten und dokumentierten Fertigstellungen angepasst.

Benannte kleinteilige Flächen werden in nachfolgenden Analysen vernachlässigt, es wird kein Korrekturfaktor mit einbezogen.



Verteilung der Objekte und Büroflächen nach Stadtbezirk

Id.	Bezirksname	erhobene Objekte*	Büro-BGF (qm)	BGF-Anteil (%)	Objektanteil (%)
1	Mitte	217	369.350	57,40	43,40
2	Rhynern	58	67.700	10,52	11,60
3	Uentrop	58	62.450	9,70	11,60
4	Bockum-Hövel	78	60.750	9,44	15,60
5	Heessen	46	47.000	7,30	9,20
6	Herringen	32	24.000	3,79	6,40
7	Pelkum	11	11.850	1,84	2,20
Hamm (Gesamt)		500	643.500		

*ab 250 qm Büro-BGF; exkl. im Bau befindliche Objekte

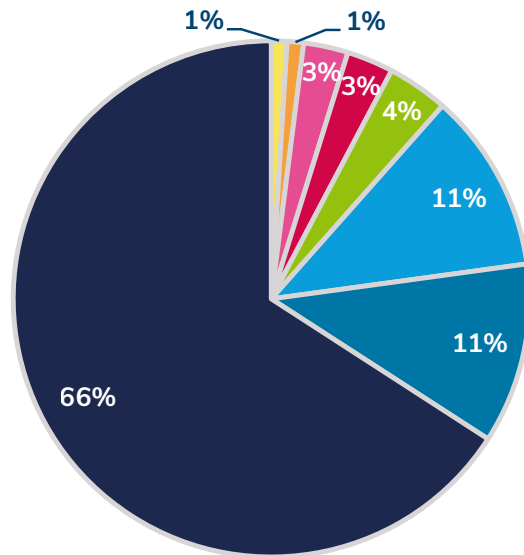
Quelle: Bestandserhebung Büro Volker-Schmidt – Ort+Plan

STRUKTUR DES BESTANDES GEBÄUDETYPUS

In Hamm stellen Bürogebäude einen, für die Marktstruktur nicht untypischen Anteil von rd. 56 % der Objekte mit summierten 66 % der Büro-BGF dar. Knapp 17 % (11 %) der Objekte (Büro-BGF) entfallen auf Bürogebäude im Kontext industrieller oder gewerblicher Nutzung, rd. 13 % (11 %) auf Büro- und Geschäftshäuser.

Zudem ist der in Summe geringe BGF-Anteil von rd. 3 % der Bauten für berufliche Bildung, in Relation zu vergleichbaren Städten, als überdurchschnittlich hoch zu bewerten.

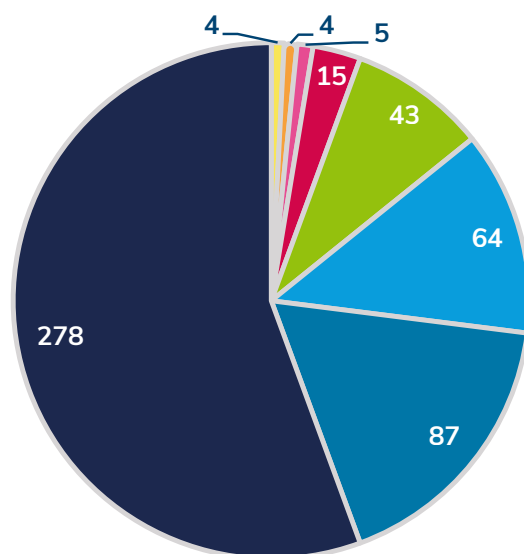
Anteil Büro-Bruttogrundfläche nach Gebäudetypen



(Objekte ab 250 qm Büro-BGF; exkl. im Bau befindliche Objekte)
Quelle: Bestandserhebung Büro Volker-Schmidt – Ort+Plan



Anzahl erhobener Objekte nach Gebäudetypen



*ab 250 qm Büro-BGF; exkl. im Bau befindliche Objekte
Quelle: Bestandserhebung Büro Volker-Schmidt – Ort+Plan





Büromarkt- bericht HAMM 2023



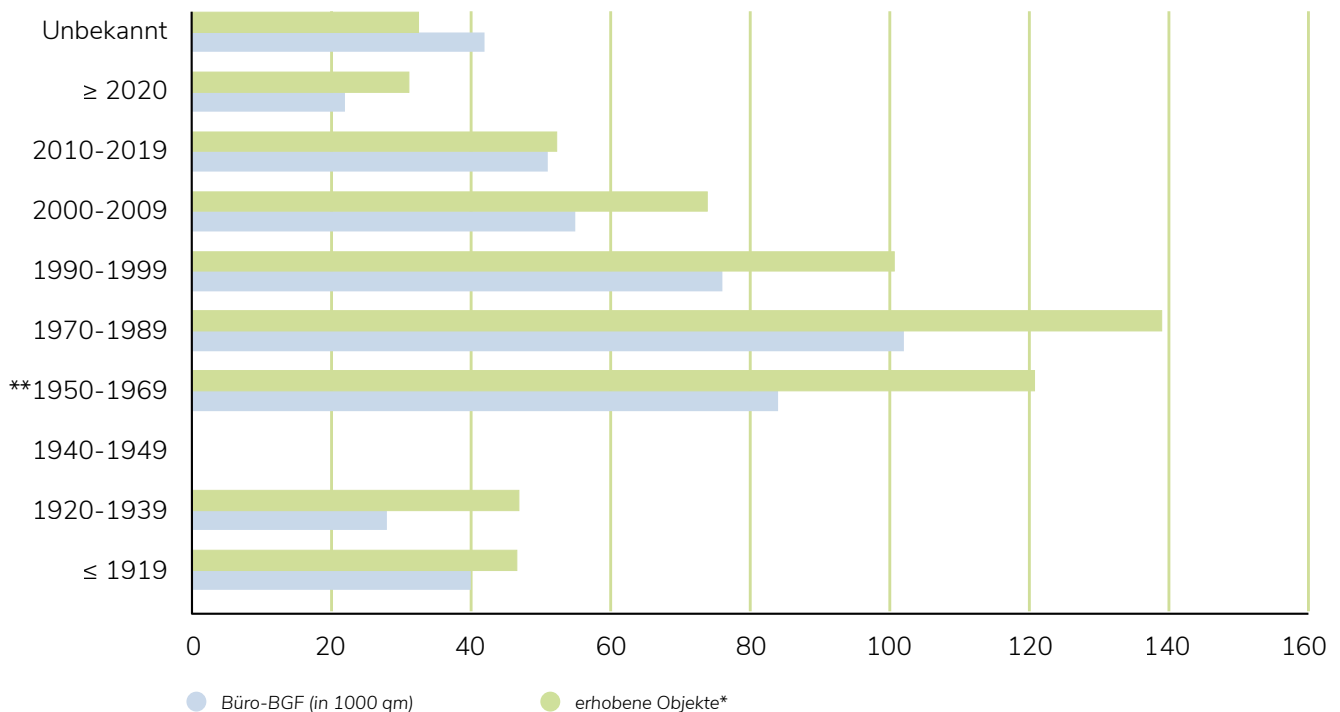
GEBÄUDEALTER

Rund ein Viertel der gesamtstädtischen Büro-BGF entfällt auf Objekte mit Fertigstellungsjahr nach 2000.

Im Hinblick auf das Gebäudealter finden sich im Stadtgebiet Hamm besonders häufig Bauten aus den 70er- und 80er Jahren (102 Objekte / 21,6 %), sowie 50er und 60er Jahren (84 Objekte / 18,7 %) wieder. Gebäude entsprechender Jahrgänge beherbergen insgesamt 40,3 % der Büro-Bruttogrundfläche im Stadtgebiet. Rund ein Viertel der gesamtstädtischen Büro-BGF entfällt auf Objekte mit Fertigstellungsjahr nach 2000.

Damit unterscheidet sich die bauliche Altersstruktur in Hamm nur unwesentlich von größeren Städten in westdeutschen Bundesländern, lediglich der BGF-Anteil von Bestandsobjekten der 1950er / 60er Jahren fällt geringfügig höher aus.

Büroflächen und Objekte nach Bauepochen



** zzgl. OLG-Gebäude mit späteren Erweiterungen

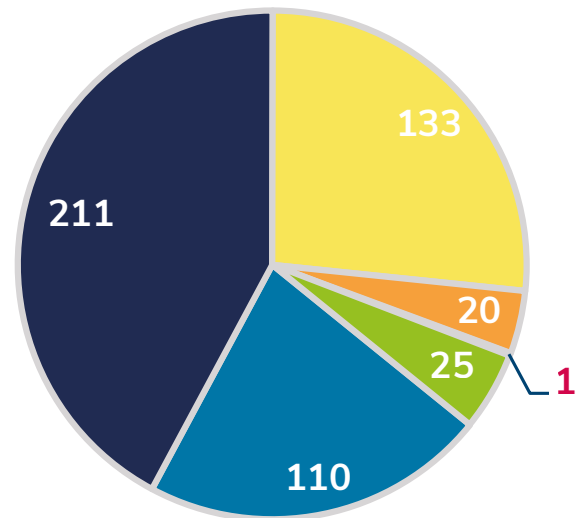
Quelle: Bestandserhebung Büro Volker-Schmidt – Ort+Plan

BAULICHER ZUSTAND

Der Gebäudebestand weist überwiegend einen guten baulichen Zustand vor. Demnach befinden sich 110 Objekte (22 %) und 28 % der BGF in sehr gutem Zustand, lediglich 3,4 % der Objekte wurde erheblicher Instandhaltungsbedarf attestiert (Zustandsnoten 4 und 5).

Somit befinden sich, neben 4 % unbewerteter BGF, rd. 71 % der Büro-BGF in gutem bis sehr guten Zustand, 22 % in akzeptablem und 3 % in mangelhaftem Zustand. Ausschlaggebend hierfür ist unter anderem der bereits beschriebene, hohe Anteil an jüngeren Beständen (rd. 25 %), in Verbindung mit Sanierungen älterer Objekte.

Anzahl der erhobenen Objekte nach baulichem Zustand



(Baulicher Zustand Note: 1 = „sehr gut“; 5 = „mangelhaft“
*ab 250 qm Büro-BGF; excl. im Bau befindliche Objekte



Quelle: Bestandserhebung Büro Volker-Schmidt – Ort+Plan

LEERSTAND

Im Rahmen der Erhebung wurden Leerstände in 3 Kategorien betrachtet. Kategorie 1 beinhaltet jegliche Leerstände mit angebotsseitig bestätigter Marktrelevanz. Ungenutzte Flächen, welche nicht unter erste Kategorie fallen, während der Begehung allerdings als potenziell marktrelevant erachtet wurden, bilden Kategorie 2. Alle übrigen, ungenutzten Flächen, deren Zustand nicht den Leerstandskriterien der gif e.V. entsprechen, gehören der Kategorie 3 an. Entsprechende Objekte zeichnen sich vor allem durch schlechte Bau-substanz aus und weisen überwiegend kleinere BGF auf.

Insgesamt fallen in Hamm rd. 7.350 qm unter Kategorie 1, 5.000 qm unter Kategorie 2 und 8.000 qm werden der Kategorie 3 zugeordnet. Die Berechnung der Leerstandsquote berücksichtigt ausschließlich Objekte der Kategorien 1 und 2, welche sich demnach auf 12.350 qm BGF belaufen. Daraus ergibt sich eine, gemessen an aktuellen Rahmenbedingungen, unterdurchschnittliche Leerstandsquote von 1,9 %.

Die umfangreichsten Leerstände waren zum Erhebungszeitraum in den Bereichen der Ritterpassage (ca. 2.000 qm) und der Unionstraße (1.500 qm) verortet.

Daraus ergibt sich eine, gemessen an aktuellen Rahmenbedingungen, unterdurchschnittliche Leerstandsquote von 1,9%.



Büromarkt- bericht HAMM 2023



BÜROIMMOBILIEN- MARKT HAMM

Die Aktivitäten der vergangenen Jahre dokumentieren ein belebtes Marktgeschehen mit der Realisierung zahlreicher eigengenutzter Projekte.

Als Sitz bedeutender regionaler und überregionaler Justizbehörden sowie als moderner Dienstleistungsstandort kommt dem Büromarkt eine regionale Bedeutung zu. Das Marktgeschehen wird daher von der Öffentlichen Verwaltung sowie den Verwaltungsfunktionen der Industrie bestimmt. Die Aktivitäten der vergangenen Jahre dokumentieren ein belebtes Marktgeschehen mit der Realisierung zahlreicher eigengenutzter Projekte (z.B. Neubau eines Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke oder des Verlagshauses des Westfälischen Anzeigers). Abgesehen von Einzelmaßnahmen wird dabei ein kleinteiliger Markt, der von lokalen und regionalen Akteuren aus Verwaltung, Dienstleistung und Industrie bedient wird, abgebildet.

Das Marktgeschehen in Hamm ist kleinteilig und wenig spekulativ geprägt. Einzelne Vermietungen und Projekte können deshalb die Entwicklung der Kennwerte kurzfristig deutlich beeinflussen.

Key Facts Büroimmobilienmarkt Hamm 1. Halbjahr 2023

Büroflächenbestand in qm *	528.000
Büroflächenneuzugang in qm	1.300
Büroflächenneuzugang in qm (Ø 10 Jahre)	3.800
Büroflächenumsatz in qm	6.500
Büroflächenumsatz in qm (Ø 10 Jahre)	6.750
Leerstand in qm	10.000
Leerstandsquote in %	1,9
Erzielbare Spitzenmiete in Euro/qm	13,50 bis 14,50
Durchschnittsmiete in Euro/qm	8,00
Spitzenrendite (netto) in %	6,1
Durchschnittsrendite (netto) in %	7,5

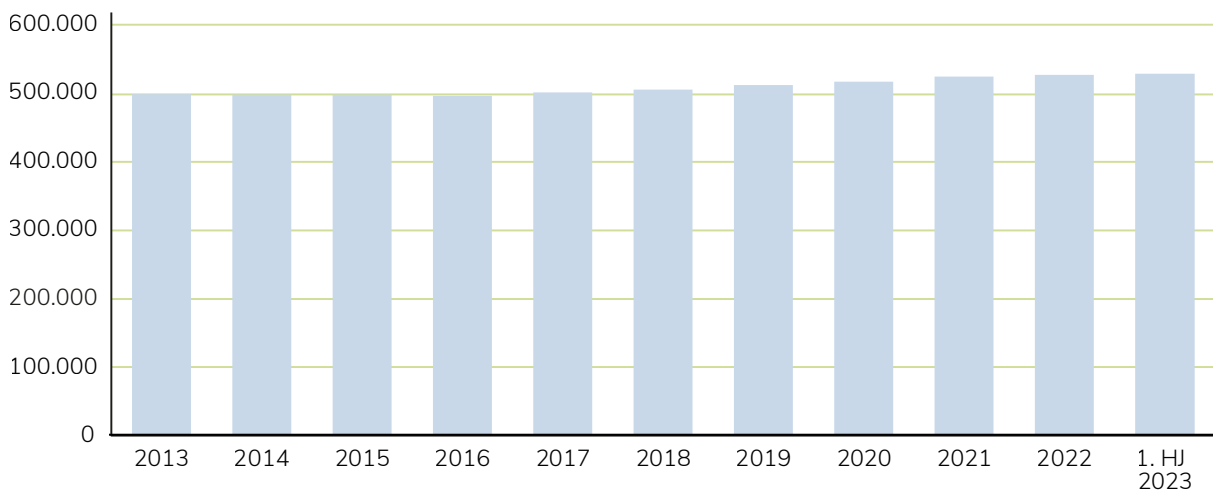
* Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die qm-Angaben in diesem Kapitel auf die Netto-Nutzfläche (mf-gif gemäß Definition der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.)

Quelle: bulwiengesa AG

ANGEBOTSSITUATION

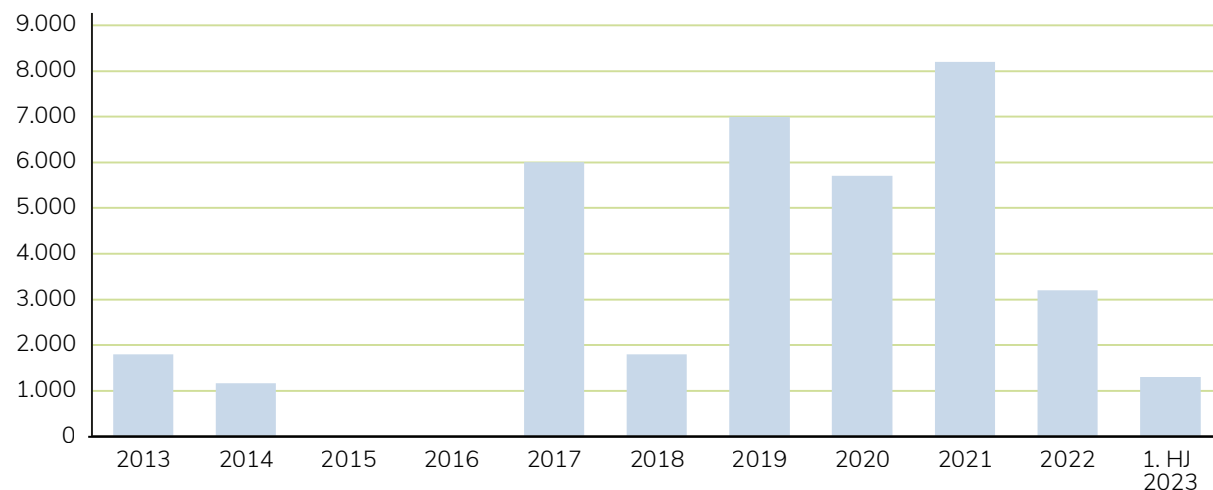
Gemäß Büroflächenbestandserhebung beherbergt Hamm derzeit rund 528.000 qm Bürofläche und damit nach Hagen, Gelsenkirchen und Oberhausen den viertgrößten Bestand der D-Städte* in der Metropole Ruhr.

Entwicklung des Büroflächenbestandes in Hamm (qm MF-GIF)



Quelle: Bestandserhebung Büro Volker-Schmidt – Ort+Plan, bulwiengesa AG

Büroflächenneuzugang in Hamm (qm MF-GIF)



Quelle: bulwiengesa AG

* Bulwiengesa erhebt für 127 Städte regelmäßig Marktdaten in den Immobiliensegmenten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik und Industrie. Dabei wurden die Marktstädte nach ihrer funktionalen Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen und lokalen Immobilienmarkt in A-, B-, C- und D-Städte

unterteilt. D-Städte sind demnach kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland und geringerem Markt- und Umsatzvolumen als die übrigen Stadtkategorien.



Im Mittel der letzten 10 Jahre wurden in Hamm ca. 3.800 qm Bürofläche p. a. fertiggestellt. Hamm weist insgesamt eine für D-Städte typische Neubautätigkeit auf, die wenig spekulativ ausgerichtet ist und durch einzelne Bauvorhaben erkennbar nach oben ausschlagen kann. Allein in den Jahren 2019 bis 2021 wurden rund 21.000 qm Neubaufäche realisiert, die sich neben Eigennutzungen auch auf Objekte für den Vermietungsmarkt verteilten. Beispielhaft ist hier die Erweiterung der Stadtwerke Hamm mit 2.700 qm (2019), das Portalgebäude SCI:Q One mit ca. 1.800 qm (2019), der Neubau der Sparkasse Hamm mit ca. 1.500 qm (2020), der Neubau für den Westfälischen Anzeiger mit 1.800 qm (2021) oder der DistributionParkHamm, der neben ca. 65.000 qm Hallenfläche auch 4.800 qm Bürofläche beherbergt.

In den ersten sechs Monaten dieses Jahres wurden im Stadtteilzentrum Hamm-Westen, in der Wilhelmstraße, weitere 1.300 qm Bürofläche realisiert. Für das weitere Jahr sind keine Neubaufertigstellungen mehr zu erwarten, sodass auf Gesamtjahresebene ein unterdurchschnittliches Niveau erzielt werden dürfte.

Die Pipeline der kommenden Jahre weist Projekte, wie bspw. das BOB.Hamm von der BOB efficiency design AG mit rund 8.000 qm aus. Dieses Projekt könnte dem Vermietungsmarkt mittelfristig zur Verfügung gestellt werden. Allerdings werden im aktuellen Marktumfeld Projektfinanzierungen stärker hinterfragt. Abgesehen davon agieren potenzielle Mietinteressenten aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation wieder deutlich zurückhaltender bei Neuanmietungen.

Der Büroflächenleerstand in Hamm zeigt über die letzten zehn Jahre einen deutlich abnehmenden Trend.



Leerstandquote in Hamm liegt unterhalb einer gesunden Angebotsreserve

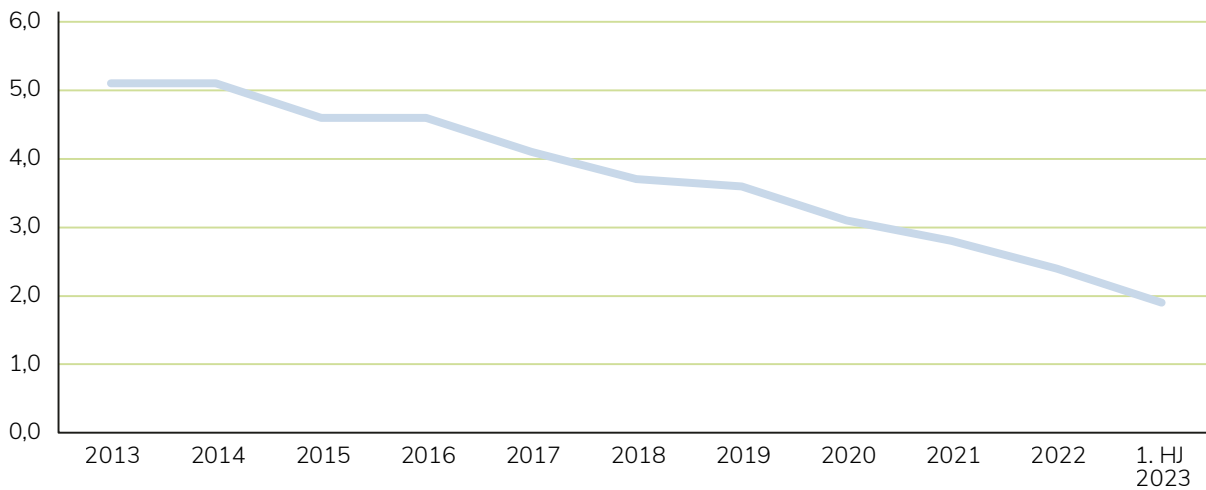
Der Büroflächenleerstand in Hamm zeigt über die letzten zehn Jahre einen deutlich abnehmenden Trend. Zum Ende des 1. Halbjahres stehen 1,9 % der Büroflächen leer, was sich deutlich unterhalb einer gesunden Angebotsreserve von ca. 4 bis 5% befindet und damit auch das Niveau der Metropole Ruhr von derzeit 5 % deutlich unterschreitet.

Das absolute Leerstandsvolumen beläuft sich derzeit auf ca. 10.000 qm und konzentriert sich auf älteren Bestand, der nur eingeschränkt die Anforderungen an moderne Büroflächen erfüllen kann.

Entscheidend für das sehr moderate Niveau ist der hohe Eigennutzeranteil und die geringe spekulative Bautätigkeit in Hamm, die die Gefahr von Marktverwerfungen in konjunkturellen Schwächephasen deutlich minimiert.



Leerstandsquote Büro in Hamm (%)



Quelle: bulwiengesa AG

NACHFRAGESITUATION

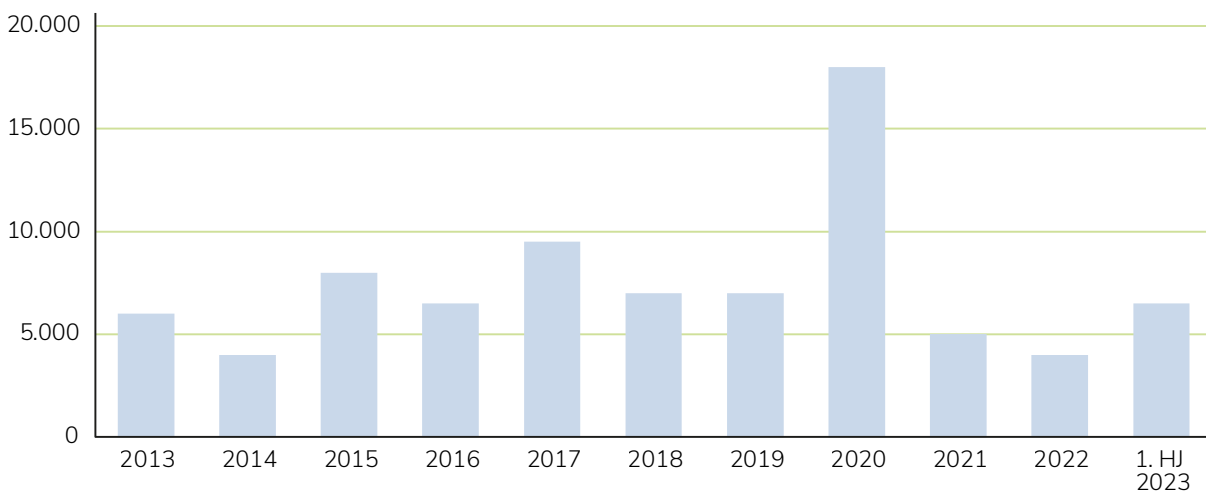
Rege Flächennachfrage im ersten Halbjahr

Der Büroflächenumsatz in Hamm summierte sich im 1. Halbjahr 2023 auf rund 6.500 qm und liegt damit bereits über dem Niveau der beiden Vorjahre. Ein Gesamtjahresumsatz im Bereich des 10-Jahresmittels von 6.750 qm erscheint damit sehr wahrscheinlich. Einem deutlich höheren Umsatzergebnis steht in Hamm das knappe Angebot an kurzfristig bezugsfähigen Flächen moderner Qualität entgegen. Gesuche mit diesem Suchprofil können derzeit fast ausschließlich über Projektanmietungen bedient werden.

Marktprägende Abschlüsse des ersten Halbjahres 2023 sind auf die öffentliche Hand im Südring-Center mit 3.000 qm und in der City-Galerie mit 1.200 qm zurückzuführen. Zudem hat ein Call-Center-Betreiber 750 qm im Gebäude der DB Netz AG in der Unionstraße und ein Unternehmen aus dem Verarbeitenden Gewerbe sicherte sich 650 qm in der Werler Straße.

Eigennutzerbaustarts, die per Definition zum Flächenumsatz gezählt werden, sind für dieses Jahr nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant. Insgesamt ist Hamm durch ein eher kleinteiliges und wenig spekulatives Marktgeschehen gekennzeichnet. Einzelne Vermietungen und Projekte können deshalb die Entwicklung der Kennwerte kurzfristig deutlich beeinflussen.

Büroflächenumsatz in Hamm (qm MF-GIF)

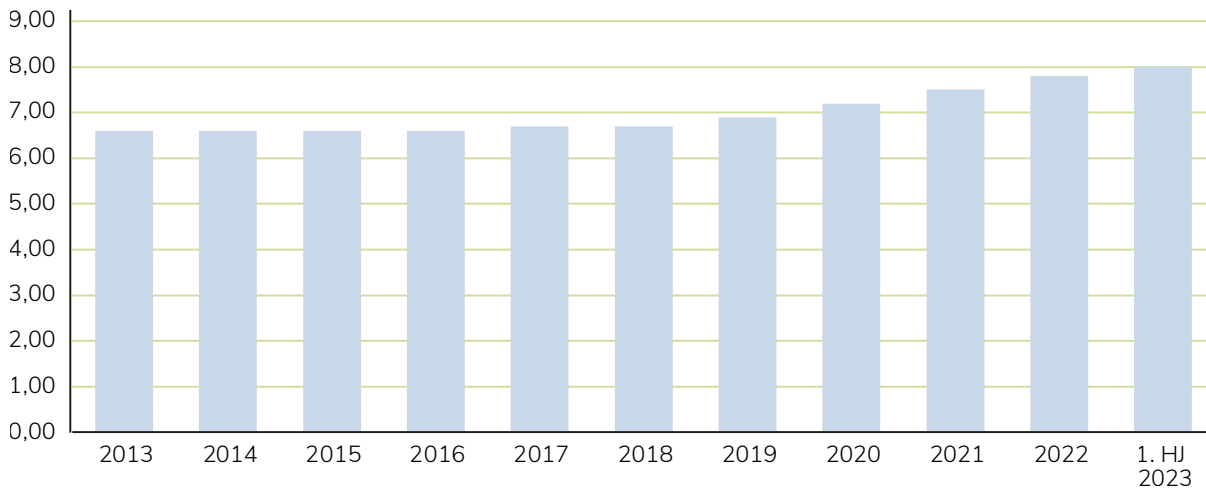


Quelle: bulwiengesa AG

Erzielbare Spitzenmiete zwischen 13,50 und 14,50 Euro/qm

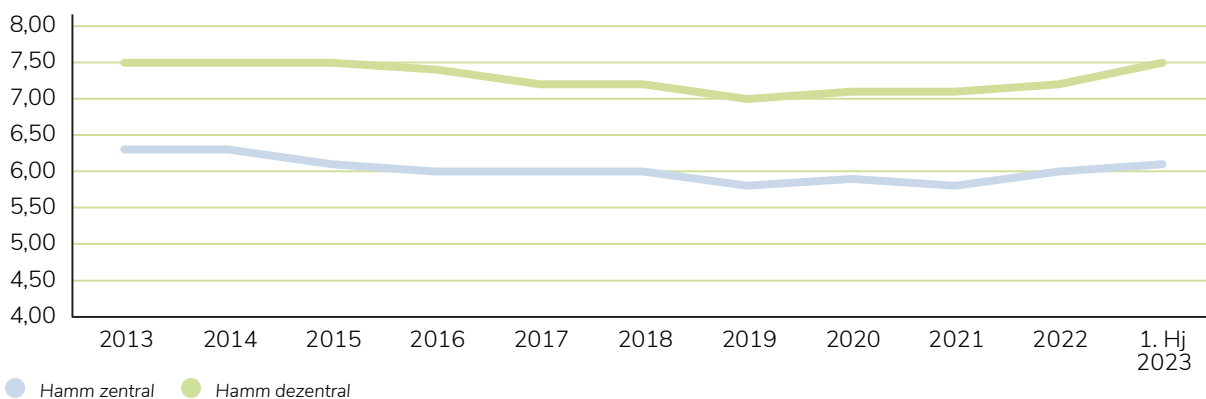
Die erzielbare Spitzenmiete für Neubauf Flächen in Top-Lagen liegt aktuell bei 13,50 bis 14,50 Euro/qm. Diese reiht sich damit in das Preisgefüge der C- und D-Städte der Metropole Ruhr ein. Die gestiegenen Anforderungen der Nutzer hinsichtlich Gebäudequalität, Nachhaltigkeit und Flexibilität und nicht zuletzt gestiegene Baukosten treiben die Mietniveaus weiter nach oben. Die Durchschnittsmiete hat ebenfalls im ersten Halbjahr 2023 zugelegt und stieg von 7,80 Euro/qm auf 8,00 Euro/qm.

Entwicklung der Durchschnittsmiete in Hamm (Euro/qm MF-GIF)



Quelle: bulwiengesa AG

Entwicklung der Nettoanfangsrenditen in Hamm (%)



Quelle: bulwiengesa AG



In Hamm liegt die Spitzenrendite derzeit bei 6,1 % und damit 10 Basispunkte über dem Jahresendwert 2022.



Transaktionsmarkt und Renditen

Aufgrund seiner Größe und dem Mangel an geeigneten Investitionsobjekten ist Hamm durch ein überschaubares Transaktionsgeschehen gekennzeichnet.

Im vergangenen Jahr ist deutschlandweit die Transaktionsaktivität nach einem dynamischen Jahresbeginn aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten deutlich zurückgegangen. Insbesondere fremdkapitalorientierte Investoren zeigten sich vor dem Hintergrund der höheren Finanzierungskosten und der Unsicherheiten in Bezug auf weitere Zinsschritte sehr zurückhaltend. In der Folge fand die langjährige Renditekompression in den meisten Städten ihr vorzeitiges Ende.

Deutliche Preiskorrekturen sind bislang in erster Linie in A- und B-Städten registriert worden, deren Renditekompression aufgrund der höheren Investmentnachfrage und Fungibilität deutlich ausgeprägter ausfiel. In Hamm liegt die Spitzenrendite derzeit bei 6,1 % und damit 10 Basispunkte über dem Jahresendwert 2022. Die Rendite für durchschnittliche Objekte und Lagen stieg um 30 Basispunkte auf 7,5 %.

Angaben zu marktkonformen Renditen sind aufgrund der fehlenden Transaktionen in Hamm derzeit mit einer hohen Unsicherheit behaftet und lassen sich damit eher aus dem allgemeinen Marktumfeld mit deutlichen Preiskorrekturen in den A-Städten und etwas moderateren Abschlägen in B-Städten ableiten.

Das erste Halbjahr 2023 war weiterhin von einer hohen Unsicherheit und Zurückhaltung geprägt. Die schwächsten Transaktionszahlen seit den Jahren kurz nach der Finanzkrise deuten darauf hin, dass die neue Preisbildungsphase noch nicht zum Abschluss gekommen ist. Damit sind auch für Hamm weitere Preisabschläge nicht auszuschließen.

Büromarkt- bericht HAMM 2023



FAZIT UND AUSBLICK

Hamm zeigt ein für Städte dieser Größenordnung typisches Marktgeschehen, das sich aus einem relevanten Anteil an Eigennutzungen und einer gering ausgeprägten spekulativen Bautätigkeit ergibt.

Aus diesem Grund blieben Marktverwerfungen im Zuge der Corona-Pandemie und dem jüngsten Multi-Krisen-Umfeld aus. Die Büromarktkennziffern zeigen eine stabile bis leicht positive Entwicklung. Kritisch ist in diesem Kontext allerdings das geringe Büroflächenangebot zu sehen. Vor allem Büroflächen moderner Qualität, die bei Nutzern seit Corona hoch im Kurs stehen, sind in Hamm Mangelware.

In Zeiten von Homeoffice und Remote Work beschäftigen sich Unternehmen immer häufiger mit der Frage, wieviel Bürofläche sie künftig noch benötigen. Gleichzeitig stehen Sie vor der Herausforderung, ihre Mitarbeitenden wieder von mehr Präsenzarbeit im Unternehmensbüro zu überzeugen. Deutschlandweit lässt sich der Trend hin zu höherwertigen und nachhaltigen Büroflächen erkennen. Im besten Fall in Lagen, die optimale Standortbedingungen und somit Führungsvorteile für ihre Nutzer bieten.

Aus dem Bestand heraus kann Hamm Gesuche mit diesem Anforderungsprofil derzeit nicht bedienen. Die Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen bleiben damit perspektivisch günstig. Auch weil Hamm ein attraktives Angebot an bezahlbarem Wohnraum bietet und städtebauliche Entwicklungspotenziale aus der Vergangenheit sukzessive gehoben werden.

Als Zielgruppe für moderne Büroflächen lassen sich in Hamm insbesondere juristische Dienstleistungen und Einrichtungen der öffentlichen Hand adressieren. In Hamm ist das größte Oberlandesgericht in Deutschland mit den dazugehörigen Rechtsanwalts- und Notarkammern beheimatet. Weitere Nachfrageimpulse könnten durch wissensintensive und hochschulaffine Unternehmen entstehen, die von der Hochschule Hamm-Lippstadt profitieren könnten. Die HSHL wurde 2009 gegründet und bietet ein breites Studienangebot in den Fächern Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik (MINT) an. Die MINT-Berufe weisen mit ihrem Innovations- und Technologiefokus eine sehr gute Wachstumsperspektive auf und könnten daher als Katalysator für eine verstärkte Nachfrage auf dem Immobilienmarkt Hamm dienen.

Die Rahmenbedingungen auf dem Büromarkt attestieren der Stadt eine gute Marktverfassung.



**Moderne Büroflächen
könnten auch am
neuen Bahnhofpunkt
Westünen (Stadtbezirk
Rhynern) entstehen.**

Zahlreiche Potenzialflächen, mit kurz-, mittel- und langfristigem Realisierungshorizont, geben Anlass zur Hoffnung, dass das Marktgeschehen in Hamm in Zukunft an Dynamik gewinnt.

Moderne Büroflächen könnten auch am neuen Bahnhofpunkt Westünen (Stadtbezirk Rhynern) entstehen. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, die Inbetriebnahme ist für Sommer 2024 vorgesehen.

Neben dem Neubau werden künftig auch Maßnahmen im Bestand eine größere Rolle spielen. Der Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit im Sinne von ESG und die damit verbundenen Ziele sind sehr zu begrüßen. Projektentwickler, Investoren und Bestandshalter benötigen hier jedoch mehr Sicherheit bzw. Transparenz bzgl. der Maßnahmen, die umgesetzt werden müssen, um die Anforderungen hinsichtlich ESG und Taxonomie zu erfüllen.

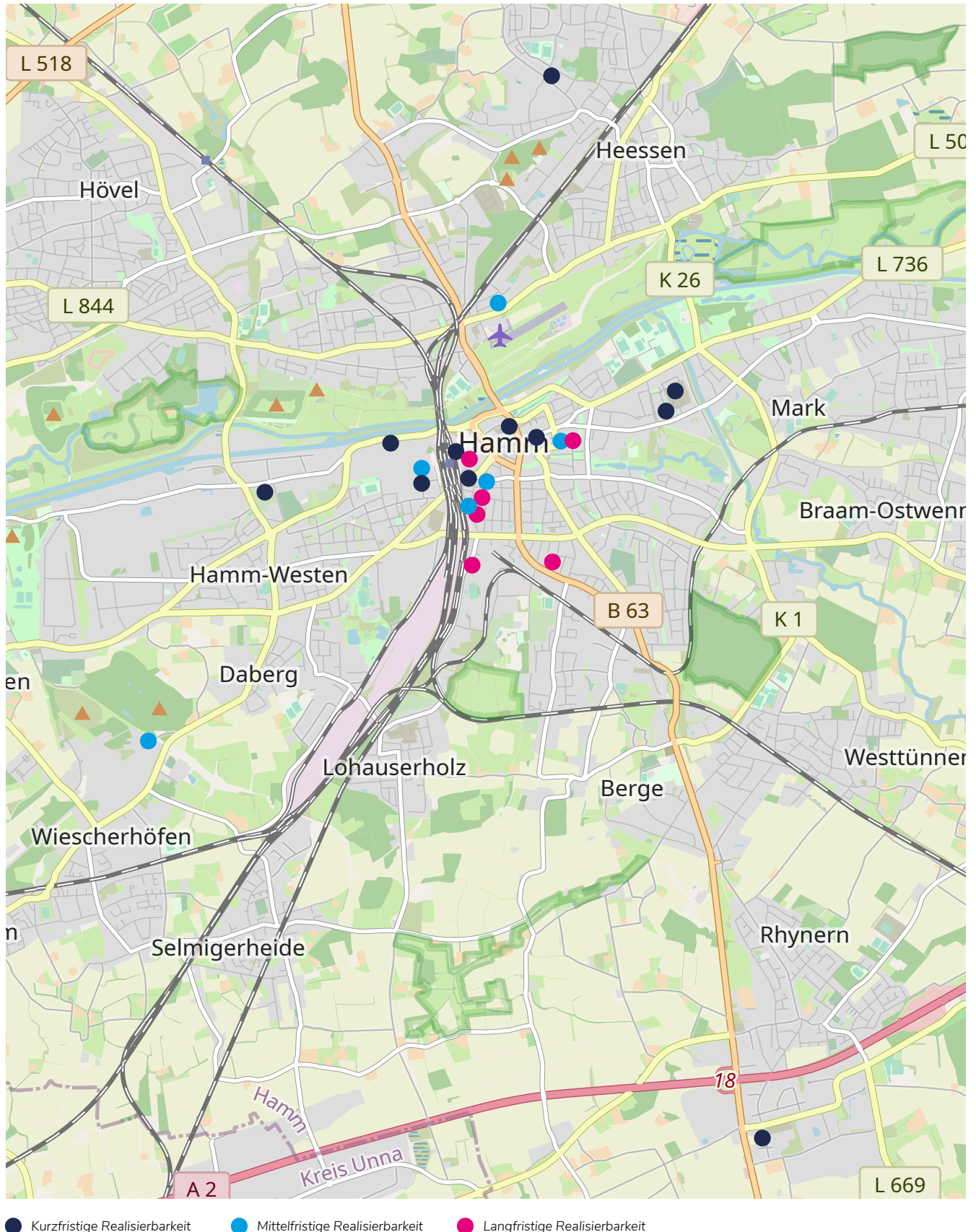
Vor allem Bestandshaltern fehlen für die Einordnung von Bestandsgebäuden regionale Benchmarks in Bezug auf Gebäudeemissionen. Hier müssen künftig stärker die Unterschiede von gewerblichen Immobilien hinsichtlich Gebäudetechnik, -hülle und Tragwerk betont werden.

Durch die Flexibilisierung des Arbeitsalltags und einem höheren Anteil an Remote Work ändern sich auch zunehmend die Anforderungen an Büroimmobilien. Bisherige Flächenkonzepte müssen überarbeitet werden und nach Möglichkeit maximale Flexibilität bieten. Dadurch sind spätestens in der Nachvermietung nicht unwesentliche Investitionen notwendig, die sich negativ auf den Cashflow auswirken. In Verbindung mit Ausgaben für die energetische Sanierung erhöht sich somit die Gefahr von „Stranded Assets“. Damit sind Immobilien gemeint, bei denen Investitionen nicht mehr wirtschaftlich darstellbar sind und eine frühzeitige wirtschaftliche Überalterung droht.

Hamm steht somit, wie die meisten Städte, vor neuen Herausforderungen, die es zu meistern gilt. Die Rahmenbedingungen auf dem Büromarkt attestieren der Stadt eine gute Marktverfassung. Potenziale sind auf der Grundstücks- sowie Nutzerseite in jedem Fall erkennbar, die zu einer Belebung des Marktgeschehens beitragen können, wie bereits jetzt durch das Innovationszentrum in Hamm zu sehen ist.

POTENZIALFLÄCHEN

Verteilung der Potenzialflächen im Stadtgebiet.



Quelle: OpenStreetMap

Kurzfristige Realisierbarkeit

Lage	Aktuelle Nutzung	Grundstücksfläche	BGF Büro
Nordstraße 19	Bestandsgebäude, Leerstand	200	300
August-Thyssen-Straße; Eckgrundstück nördlich von Nr. 1	Parkplatz	700	1.750
Westenwall, Hans-Böckler-Platz, Brüderstraße	Parkplatz	1.200	1.800
Neue Bahnhofstraße (Westseite), Am Stadtbad	Parkplatz	1.200	1.500
Willi-Brandt-Platz 1-3	Baufläche, entwicklungsreif	2.300	
Hafenstraße Nord, zwischen Nr. 14 und Nr. 20	Brachfläche und temporäre Gastronomie	4.000	8.000
Radbodstraße Ostseite, zwischen Nr. 4 und 4a	ungenutzte Baulücke	5.000	10.000
Gabelsbergerstraße 3 / 5 (südlich BAG)	Brachfläche	6.000	7.200
SCI:Q Business Park; Paraceluspark	Bauflächen, entwicklungsreif	12.000	9.000
Dasbecker Weg/Dessauer Straße	Brachfläche	12.500	

Mittelfristige Realisierbarkeit

Lage	Aktuelle Nutzung	Grundstücksfläche	BGF Büro
Westseite Antonistraße zwischen Königstraße und Widumstraße	Parkplatz, Restfläche	825	300
Bahnhofstraße 13, Am Stadtbad, ehem. Kaufhaus TerVeen	bebaut, leerstand	1.250	1.750
Schwarzer Weg 4	Parkplatz	3.000	2.063
Unionstraße Nördlich von Nr. 5	Vegetationsfläche und Parkplatz	3.300	1.563
Heessener Straße 35	Gewerbebrache, ehem. ATU	5.000	
Creativ-Revier Heinrich-Robert	Ehem. Zechengelände		8.250

Langfristige Realisierbarkeit

Lage	Aktuelle Nutzung	Grundstücksfläche	BGF Büro
Widumstraße 35 - 43	Parkplatz	600	1.200
Hohe Straße 14, Ferdinand- Poggel-Straße, Feidikstraße 104	Kfz-Stellfläche (Autohandel)	800	1.200
Ferdinand-Poggel-Straße 19	Parkplatz, unbefestigt	930	1.395
Luisenstraße 2, 3	Parkplatz	950	2.375
Richard-Wagner-Straße / Grün- straße südwestliches Eckgrundstück	Abstellflächen zu VW- Autohaus	2.100	3.150
Östingstraße 10	weitgehend ungenutzte Lagerhallen	3.900	5.850



Impressum

Herausgeber:

IMPULS. Die Hammer Wirtschaftsagentur GmbH

Münsterstr. 5, 59065 Hamm

Telefon 02381 / 9293-0

E-Mail info@impuls-hamm.de

www.impuls-hamm.de

Verantwortlich: Pascal Ledune, Geschäftsführer

Datenerhebung, Recherche, Redaktion, Text: bulwiengesa AG

Grafiken, Gestaltung: Geschke Werbeagentur

Herstellung: BERGES-DRUCK

Fotos: Andreas G. Mantler

Titelfoto: René Golz