

Pressemitteilung

Colliers International: Unterdurchschnittlicher Start des Hamburger Büovermietungsmarktes // Insgesamt gute Nachfrage, jedoch fehlende Großabschlüsse

Hamburg, 11. April 2016 - Entgegen des in den meisten deutschen Top-Standorten registrierten Trends von wachsenden Flächenumsätzen, wurde auf dem Hamburger Büovermietungsmarkt nach Angaben von Colliers International mit einem Flächenumsatz von 95.300 Quadratmeter ein leicht unterdurchschnittliches Quartalsergebnis registriert. Der Wert liegt neun Prozent unter dem Durchschnitt der vergangenen fünf und zehn Jahre.

Gordon Beracz, Head of Letting Hamburg und Managing Partner von Colliers International: „Die Nachfrage für Büroflächen auf dem Hamburger Markt ist ungebrochen und hat sich weiter diversifiziert. Wir registrieren aktuell steigende Gesuchszahlen aus allen Branchen, die einem immer geringer werdenden Flächenangebot gegenüberstehen. Fehlende Großdeals drückten allerdings etwas auf das Ergebnis.“

Nur zwei größere Abschlüsse, Markt gewohnt solide

Die größten Abschlüsse im ersten Quartal wurden durch den Baubeginn eines eigengenutzten Bürogebäudes der Otto-Group in Bramfeld über rund 6.000 Quadratmeter und eines Versicherungsunternehmens in Wandsbek über 6.500 Quadratmeter registriert.

„Es befinden sich einige Flächengesuche dieser Größe am Markt, die den Flächenumsatz in den kommenden Quartalen treiben werden. Der Umsatz durch Abschlüsse unter 5.000 Quadratmeter liegt sogar rund 5 Prozent über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Vergleichs quartale und hier erwarten wir auch für die kommenden Monate weiter eine solide Basis“, so **Beracz**.

Die größte Steigerung des Marktanteils wurde im Größensegment zwischen 2.000 und 5.000 Quadratmeter registriert. Im gesamten Jahr 2015 wurden hier noch 16 Prozent aller Flächen vermietet, aktuell liegt der Marktanteil bei 27 Prozent. Insbesondere die Anmietungen der Aerius Marine GmbH im Objekt Hamburger

Welle über 4.400 Quadratmeter und der Sharp Electronics GmbH über 4.000 Quadratmeter im Nagelsweg trugen zum Umsatzplus bei.

City wieder top – Hamburg Ost durch Otto-Neubau auf zweitem Rang

Aus räumlicher Perspektive war das Vermietungsgeschehen in der City wie gewohnt am stärksten und wurde mit einem stabilen Marktanteil von 28 Prozent registriert. Größere Abschlüsse wurden hier durch die MedX – Gesellschaft für medizinische Expertise mbH über 2.600 Quadratmeter (Neuer Steinweg 28), Facelift brand building technologies (Girardet Höfe, Gerhofstraße 19) über 2.200 Quadratmeter, ABC Business Center über 1.300 Quadratmeter (Esplace, Esplanade 40) sowie esome advertising über 1.250 Quadratmeter (Hohe Bleichen 10) getätigt. Der periphere Teilmarkt Hamburg Ost rangiert überraschenderweise und maßgeblich bedingt durch den bereits angeführten Eigennutzerabschluss der Otto-Group auf dem zweiten Rang. Hier wurden 14 Prozent der Flächen im Hamburger Markt umgesetzt.

Breit diversifizierte Nachfrage, stabile Spitzenmiete, steigende Durchschnittsmiete

Die traditionelle Verteilung des Flächenumsatzes auf Anmietungen aus vielen verschiedenen Branchen zeigte sich auch in den Zahlen für das erste Quartal des Jahres. Mit etwas stärkeren Marktanteilen rückten Unternehmen der Branchen Handel und Gastronomie (19 Prozent), Beratung (18 Prozent) und des verarbeitenden Gewerbes (15 Prozent) in den Fokus. Die Spitzenmiete verzeichnete im Vorjahr noch eine Steigerung um 0,50 Euro pro Quadratmeter, wofür insbesondere Abschlüsse in Neubauf Flächen prominenter Citylage verantwortlich waren.

„In den Neubauf Flächen mit Premiumstandard der City werden wir im Jahresverlauf Mieten um die 28,00 Euro pro Quadratmeter sehen. Projektentwicklungen wie die am Alten Wall, den Stadthöfen und gegebenenfalls schon in den ehemaligen Flächen der Commerzbank am Neß bieten hier Potenziale“, so **Beracz**.

Im ersten Quartal zeigte sich die Spitzenmiete noch unverändert und wird bei 25,00 Euro pro Quadratmeter notiert. Die Durchschnittsmiete im gesamten Marktgebiet stieg im abgelaufenen Quartal moderat um 0,10 Euro pro Quadratmeter oder 0,7 Prozent auf aktuell 14,60 Euro pro Quadratmeter an.

Leerstandsquote auf Tiefstand, Fertigstellungen moderat

Die Summe kurzfristig zur Anmietung verfügbarer Flächen reduzierte sich in den vergangenen 12 Monaten um rund 125.000 Quadratmeter. In den ersten drei Monaten kamen lediglich rund 60.000 Quadratmeter Bürofläche hinzu, die nahezu vollständig vorvermietet oder an Eigennutzer vergeben waren und damit kaum zur Entspannung der Marktsituation beitragen konnten. Bei unterdurchschnittlichen Fertigstellungszahlen und hoher Nachfrage sank die Leerstandsquote auf den historischen Tiefstand von 5,0 Prozent.

Beracz: „Die Projektpipeline füllt sich zwar, jedoch werden wir bei der aktuellen Nachfragesituation zunächst von einer weiteren Verknappung der Flächen im weiteren Jahresverlauf ausgehen müssen. Vor dem Hintergrund, dass in diesem Jahr nur rund ein Viertel der rund 190.500 Quadratmeter projektierten Flächen spekulativ errichtet werden, sind die Vorzeichen für Entwicklungen weiterhin sehr gut.“

Fazit

Zwar blieben Großdeals zum Jahresauftakt aus und drückten das Ergebnis, dies ist jedoch keinesfalls eine Trendwende. Einige Verträge über Großflächen werden aktuell verhandelt und werden im Jahresverlauf zum Abschluss kommen. Die positive wirtschaftliche Situation und gute Aussichten werden in den kommenden Monaten weiter für solide Flächennachfrage sorgen. Colliers International erwartet daher ein Jahresergebnis über der Marke von 500.000 Quadratmeter.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig. www.colliers.de.



Ansprechpartner:

Gordon Beracz
Head of Letting Hamburg & Managing Partner
Colliers International Hamburg GmbH
T +49 40 328701-102
gordon.beracz@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de