



Pressemitteilung

## **Colliers International: Anhaltende Dynamik am Hamburger Büromarkt beschert ein Ergebnis über 600.000 Quadratmeter**

- **Flächenumsatz von 622.000 Quadratmeter registriert**
- **Leerstand sinkt auf 4,5 Prozent**
- **Durchschnittsmiete steigt weiter**

**Hamburg, 9. Januar 2018** – Der Flächenumsatz am Hamburger Büromarkt belief sich nach Angaben von Colliers International zum Ende des Jahres 2017 auf rund 622.000 Quadratmeter und überschritt damit die prognostizierte Marke von 600.000 Quadratmeter. Damit konnte das sehr gute Vorjahresergebnis von 547.300 Quadratmetern um rund 9 Prozent übertroffen werden. Im Vergleich zum Flächenumsatz der vergangenen fünf Jahre lag der Flächenumsatz in 2017 gut 16 Prozent höher.

### **Großanmietungen treiben Flächenumsatz in die Höhe**

Im Jahresverlauf kamen vier Großanmietungen über 10.000 Quadratmeter zum Abschluss. Darunter fiel die Interimsanmietung der Universität am Überseering 35 (City Nord) im ersten Quartal mit circa 20.000 Quadratmeter sowie die Anmietungen vom Verlagshaus Gruner+Jahr am Hannoverschen Bahnhof (HafenCity) und von Olympus an der Wendenstraße (City Süd) mit je über 30.000 Quadratmeter Bürofläche. Zudem fand der Baustart für die Erweiterung des Unternehmenssitzes von Jungheinrich am aktuellen Standort, Friedrich-Ebert-Damm 129 (Barmbek), statt. Der Neubau wird rund 15.000 Quadratmeter umfassen. „Allein diese vier Abschlüsse vereinten rund ein Sechstel des in 2017 erzielten Flächenumsatzes. Vor allem aber Anmietungen in der Größenordnung 2.000 bis 5.000 Quadratmeter trugen im vierten Quartal zum starken Jahresabschluss bei“, fasst **Gordon Beracz**, Head of Office Letting in Hamburg bei Colliers International, das vergangene Jahr zusammen.

## **Business Center weiter auf Expansionskurs**

Nachdem sich das Angebot an großflächigen Business Centern abermals in der City erhöhte (Anmietung von 7.200 Quadratmeter durch Regus (Spaces) im Kallmorgen Tower, Willy-Brandt-Straße 23), erweiterten die Anbieter zunehmend ihren Radius und expandierten auch außerhalb des Citykerns. Allerdings handelte es sich bei den Anmietungen, u.a. in der City Nord, meist um kleinere Büroflächen unter 5.000 Quadratmeter. Der Anteil am Flächenumsatz am Hamburger Markt betrug für die Bau- und Immobilienwirtschaft, in der Business Center und Coworking-Flächen subsummiert werden, rund 13 Prozent und damit vierstärkste Branche. Innerhalb dieser ist mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes auf die temporären Arbeitsstättenanbieter zurückzuführen. An dritter Stelle im Branchenranking folgte das verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von 14 Prozent am Flächenumsatz. Ebenfalls 14 Prozent der Anmietungen kamen von Beratungsunternehmen, die traditionell die stärkste Gruppe in der Hansestadt sind. In 2017 verzeichnete allerdings die Branche Information und Telekommunikation mit einem Anteil von über 17 Prozent den größten Flächenumsatz. Maßgeblich trug hierzu die Anmietung des Verlagshauses Gruner+Jahr bei.

## **HafenCity verdrängt ganz knapp City Süd von Rang 2**

Dieselbe Anmietung (Gruner+Jahr) katapultierte auch den Teilmarkt HafenCity nach vorne. Dieser konnte kurz vor dem Jahresende an dem seit Jahren zweitstärksten Teilmarkt, der City Süd, vorbeiziehen. Während die HafenCity knapp 16 Prozent des Flächenumsatzes auf sich vereinte, kam die City Süd auf rund 15 Prozent. Stärkster Teilmarkt ist wie gewohnt die City mit rund 26 Prozent der Anmietungen. Folglich wurden in diesen drei Märkten mehr als die Hälfte aller Anmietungen getätigt. Lediglich die Anteile der Teilmärkte Wandsbek (6,6 Prozent), City Nord (5,0 Prozent) sowie Umland West und Ost (je 4,7 Prozent) befanden sich noch im mittleren, einstelligen Bereich. In den übrigen Märkten wurden geringere Anteile am Flächenumsatz registriert. „Aufgrund der zukünftigen Freifächensituation wird auch dieses Jahr in den drei großen Teilmärkten City, City Süd und HafenCity eine sehr hohe Dynamik zu spüren sein“, so **Beracz**.

## **Leichter Anstieg der Durchschnittsmiete**

Der durchschnittliche Mietzins kletterte binnen eines Jahres von 15,10 Euro pro Quadratmeter auf 15,40 Euro pro Quadratmeter und erfuhr somit eine Steigerung



von rund 2 Prozent. Auch in 2018 wird ein Anstieg bei anhaltend hoher Nachfrage nicht ausbleiben. Die Spitzenmiete dagegen verharrte auf dem konstanten Niveau von 26,00 Euro pro Quadratmeter.

### **Viele Fertigstellungen in der Pipeline**

2017 wurden Projektentwicklungen mit einem Volumen von rund 100.000 Quadratmetern zum Abschluss gebracht. Auch mit Blick auf die geplanten Fertigstellungen in 2018 wird der Büroimmobilienbestand weiter erhöht: Die Pipeline beläuft sich auf rund 250.000 Quadratmeter. Allen voran werden neue Objekte in der HafenCity dem Markt zugeführt, wie zum Beispiel das Watermark und Shipyard. „Gerade in der HafenCity beobachteten wir in der Vergangenheit risikofreudige Projektentwickler, die spekulativ mit dem Bau neuer Bürogebäude begannen. Dies ist nicht verwunderlich, denn die anhaltend hohe Nachfrage, insbesondere nach modernen Büroflächen, lässt das Risiko von Leerständen gen Null gehen“, kommentiert **Beracz**. „Die Nutzer schätzen zunehmend die Lage und Infrastruktur der HafenCity und sehen diesen Teilmarkt nicht nur als Ausweichoption aufgrund des raren Flächenangebotes in der City.“

### **Ausblick**

Der Boom am Hamburger Büromarkt hält, nicht zuletzt aufgrund der soliden wirtschaftlichen Verfassung am Arbeitsmarkt, weiter an. „Anzeichen für ein Abflachen der Marktdynamik sehen wir noch nicht. Dennoch wird sich der in 2017 erzielte Flächenumsatz dieses Jahr wohl nicht wiederholen. Ein Ergebnis von über 500.000 Quadratmeter scheint aber realistisch“, so **Beracz** in seinem Ausblick auf das Jahr 2018.

### **Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, 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: CIGI) mit rund 15.000



Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

**Ansprechpartner:**

Gordon Beracz  
Head of Office Letting Hamburg & Managing Director/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