

Pressemitteilung

Colliers International: Baustart von Beiersdorf katapultiert den Hamburger Büroflächenumsatz in die Höhe

- **Registrierter Flächenumsatz liegt mit rund 420.000 Quadratmetern über dem 5-Jahresdurchschnitt**
- **Hohe Nachfrage lässt die Leerstandsquote erstmalig unter 4,0 Prozent fallen**
- **Aktuell wird eine Spitzenmiete von 26,50 Euro pro Quadratmeter erzielt**

Hamburg, 5. Oktober 2018 – Nach Angaben von Colliers International belief sich der Flächenumsatz in den ersten neun Monaten im Jahr 2018 auf rund 420.000 Quadratmeter. Dieses Ergebnis lag rund 11 Prozent über dem durchschnittlichen Flächenumsatz der letzten fünf Jahre. Der Rekordvorjahreswert wurde dagegen um rund 5 Prozent leicht verfehlt, da im bisherigen Jahresverlauf weniger Großdeals über 10.000 Quadratmeter zum Tragen kamen.

Lediglich der Baustart des neuen Headquartiers vom Konsumgüterkonzern Beiersdorf AG im Stadtteil Eimsbüttel überschritt im dritten Quartal die 10.000 Quadratmeter-Marke deutlich. Ab 2021 sollen die Mitarbeiter die neuen, rund 48.000 Quadratmeter großen Büroflächen an der Troplowitzstraße beziehen können. Zweitgrößter Abschluss stellte mit rund 12.000 Quadratmetern die Anmietung durch akquinet AG in der Projektentwicklung Bramfelder Spitze von der evoreal an der Bramfelder Chaussee im Hamburger Osten dar. Zudem wurde im ersten Quartal die Interimsanmietung der Signal Iduna am Überseering 12 in der City Nord über 10.000 Quadratmeter abgeschlossen.

Höchste Nachfrage in der City, City Süd und Eimsbüttel

Unangefochtene Top 1 im Teilmarkt ranking ist die City. Circa ein Viertel des Flächenumsatzes konnte dieser für sich verbuchen. Im bisherigen Jahresverlauf konnte sich die City Süd mit einem Anteil von rund 17 Prozent am Gesamtumsatz auf Rang 2 dicht hinter der City positionieren. Hierzu trugen vor allem vier Mietvertragsabschlüsse über 5.000 Quadratmeter bei: Neben Design Offices (Headquarter Olympus, 8.600 Quadratmeter) und fördern+wohnen (Economic

Quarter 8.600 Quadratmeter) entschieden sich auch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Nagelsweg 47, 6.700 Quadratmeter) und die Autovermietung Europcar (Berliner Bogen, 5.600 Quadratmeter) für die City Süd. Aufgrund des Baustarts des neuen Headquartiers für die Beiersdorf verdrängte der Teilmarkt Eimsbüttel mit einem Marktanteil von rund 15 Prozent die HafenCity von Rang 3. Auch das Umland Ost konnte an der HafenCity knapp – dank des Abschlusses der akquinet AG (Bramfeder Spitze, 12.000 Quadratmeter) – vorbeiziehen. Dieser erlangte rund 9 Prozent des Flächenumsatzes, während die HafenCity auf 8 Prozent und somit nur auf Rang 5 landete. Das Mietgeschehen in der grundsätzlich stark nachgefragten City Nord blieb im bisherigen Jahresverlauf weitestgehend aus. Bedingt durch den geringen Leerstand gibt es hier momentan kaum Flächen. Somit betrug der Anteil am Flächenumsatz lediglich rund 3 Prozent.

Verarbeitendes Gewerbe auf Rang 1

Stärkste Branche stellte im bisherigen Jahresverlauf das verarbeitende Gewerbe. Rund ein Fünftel des Flächenumsatzes ist dieser Branche zuzuordnen. Maßgeblich trug hierzu Beiersdorf mit dem Baustart des neuen Headquartiers bei. Auf Rang 2 waren die sonstigen Unternehmen mit einem Anteil von rund 16 Prozent, gefolgt von den Unternehmen der Informations- und Telekommunikationsbranche mit rund 10 Prozent Marktanteil. Unter anderem zählten hier die Anmietungen von facebook (Haus am Domplatz, 4.200 Quadratmeter) sowie akquinet.

Leerstandsabbau schreitet voran

Die anhaltend hohe Nachfrage über alle Flächengrößen hinweg führte zu einer weiteren Reduzierung des verfügbaren Angebotes. Gegenwärtig beläuft sich die Leerstandsquote in der Hansestadt auf 3,9 Prozent und unterschreitet somit erstmalig die 4 Prozent-Marke. Binnen eines Jahres kam es damit zu einem Rückgang von 8 Prozentpunkten. „Bis zum Jahresende wird der Leerstand nochmal schneller als zuletzt zurückgehen. Anstehende Großabschlüsse in leerstehenden Objekten werden die Leerstandsquote auf 3,6 Prozent drücken“, prognostiziert **Gordon Beracz**, Head of Office Letting Hamburg bei Colliers International.

Die Neuanmietungen, insbesondere in Projektentwicklungen, werden sich auf die Mieten auswirken und die Spitzen- sowie Durchschnittsmiete anheben. Derzeit weist der Markt eine Spitzenmiete von 26,50 Euro pro Quadratmeter und eine



Durchschnittsmiete von 15,50 Euro pro Quadratmeter aus, was gegenüber den Vorjahreswerten einen Anstieg um 1,9 bzw. 1,3 Prozent bedeutet.

Hohe Nachfrage führt zu Bauverzögerungen

Die enorme Nachfrage und der sinkende Leerstand resultieren in höhere Vorvermietungsquoten der Fertigstellungspipeline. So sind beispielsweise rund drei Viertel aller noch diesjährig auf den Markt kommenden Flächen bereits belegt. Neben der Fertigstellung des Watermarks und Shipyards in der HafenCity werden auch in unmittelbarer Rathausnähe am Alten Wall 2-32 die ersten Büromieter demnächst ihren Umzug in Angriff nehmen können. „Aufgrund von unzureichenden Baukapazitäten haben sich die geplanten Fertigstellungen für 2019/20 teilweise schon erheblich verzögert. Dadurch verschärft sich der Angebotsengpass am Markt. Dieser Engpass wird ab 2021/22 noch gravierender zu spüren sein, da für diesen Zeitraum bereits einige Nutzer, wie z.B. das Verlagshaus Gruner+Jahr und Olympus, zentral gelegene Flächen langfristig gesichert haben“, ergänzt **Beracz**.

Ergebnis über dem 5-jährigen Flächenumsatz erwartet

Der durchschnittliche Flächenumsatz der letzten fünf Jahre beträgt knapp 535.000 Quadratmeter. Colliers International erwartet, dass dieser Ende 2018 in jedem Fall überschritten wird und bleibt bei dem zu Jahresbeginn prognostizierten Umsatz von über 550.000 Quadratmetern für die Hansestadt. Neben einigen Großdeals werden insbesondere auch Mietabschlüsse im kleinen- und mittleren, stark nachgefragten Segment bis 1.500 Quadratmetern zum starken Jahresergebnis beitragen.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, 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 13.000 Experten in 69 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International



besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#)
@ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

Gordon Beracz
Head of Office Letting Hamburg & Managing Partner/Director
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