



Pressemitteilung

## **Colliers International: Erneut Flächenumsatz über 550.000 Quadratmeter in der Hansestadt**

- **Ermittelter Flächenumsatz liegt mit rund 564.000 Quadratmetern rund 6 Prozent über dem 5-Jahresdurchschnitt**
- **Leerstandsquote fällt auf historische 3,6 Prozent**
- **Neue Spitzenmiete von 27,00 Euro pro Quadratmeter erzielt**

**Hamburg, 11. Januar 2019** – Nach Angaben von Colliers International belief sich der Flächenumsatz im Jahr 2018 auf rund 564.000 Quadratmeter. Damit lag er circa 6 Prozent über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre, was die anhaltende Dynamik in der Hansestadt unterstreicht. Allerdings blieb das Ergebnis von 2018 um rund 9 Prozent hinter dem Rekordwert von 622.000 Quadratmetern in 2017 zurück.

„Das dennoch sehr gute Ergebnis im vergangenen Jahr war vor allem auf ein starkes drittes Quartal und weniger auf das Abschlussquartal zurückzuführen. Neben mehreren Großdeals im fünfstelligen Quadratmeterbereich war das Marktgeschehen von einer hohen Aktivität im Flächensegment bis 1.000 Quadratmeter geprägt. Während im kleinen und mittleren Segment der Fokus im CBD-Bereich, d.h. in der City oder HafenCity lag, erfolgten die fünf größten Abschlüsse in peripheren Lagen. Dies ist nicht zuletzt dem Flächenmangel an großen, zusammenhängen Büroräumlichkeiten im zentralen Bereich der Hansestadt geschuldet. Eine Ausnahme stellt der zentral gelegene Teilmarkt City Süd dar, in welchem vier Abschlüsse über 5.000 Quadratmeter im vergangenen Jahr erfolgten“, erläutert **Gordon Beracz**, Head of Office Letting bei Colliers International in Hamburg.

Der größte Abschluss erfolgte durch einen Eigennutzer: Der Baubeginn für die neue Zentrale der Beiersdorf AG in der Troplowitzstraße im Teilmarkt Eimsbüttel fand mit rund 48.000 Quadratmeter Bürofläche im dritten Quartal statt. Bei der zweitgrößten Transaktion handelte es sich um eine Anmietung in einer Projektentwicklung, die durch die ECE realisiert wird. Die Société Générale-Gruppe mietete für die Hanseatic Bank und die BDK Bank Deutsches Krafffahrzeuggewerbe in der 25.000

Quadratmeter großen Projektierung an der Fuhlsbüttler Straße, Ecke Hebebrandstraße, unweit der City Nord gelegen, rund 18.300 Quadratmeter an. Ein weiterer Abschluss jenseits der 10.000-Quadratmeter-Marke war zudem die Anmietung der Postbank AG in der Projektentwicklung am Überseering 30 mit rund 14.500 Quadratmetern. Das so genannte Projekt Ipanema in der City Nord wird neben Flächen für den Büronutzer auch Miet- und Eigentumswohnungen umfassen. Ebenfalls entschied sich der Mieter akquinet AG für die Projektentwicklung Bramfelder Spitze im Hamburger Osten, in welcher sie als Hauptmieter ab 2022 residieren wird.

### **Stärkste Nachfrage in der City, City Süd und Hamburg Ost**

Im Teilmarkt ranking platzierte sich die City wie gewohnt auf Rang 1. Der Anteil am Flächenumsatz belief sich wie im Vorjahr auf rund 26 Prozent. Eine hohe Anmietungsaktivität war auch in der City Süd zu beobachten. Rund 15 Prozent des Flächenumsatzes wurden hier generiert. Maßgeblich für den Flächenumsatz in der City Süd waren die beiden Mietvertragsabschlüsse von dem Coworking-Anbieter Design Offices im Olympus Headquarter sowie fördern+wohnen im Economic Quarter. Beide mieteten rund 8.600 Quadratmeter an. Der Teilmarkt Hamburg Ost landete überraschend auf Rang 3. Nach geringen Anteilen am Flächenumsatz in den letzten Jahren schaffte es Hamburg Ost nun auf 12 Prozent. Grund hierfür sind unter anderem einige Projektentwicklungen am Stadtrand, die besonders von Großnutzern nachgefragt werden. Entsprechende Mietverträge zeichneten neben der Société Générale-Gruppe (rund 18.300 Quadratmeter) auch die akquinet AG (rund 12.000 Quadratmeter) gegen. Dicht hinter Hamburg Ost erreichte Eimsbüttel mit 11 Prozent Platz 4 im Ranking. Hier fiel vor allem der Abschluss der Beiersdorf AG über rund 48.000 Quadratmeter stark ins Gewicht. Der Teilmarkt Hafencity, der 2017 noch Rang 2 (rund 16 Prozent) innehielt, wurde 2018 auf Platz 5 mit einem Anteil von rund 7 Prozent verdrängt. Da im Gegensatz zum Vorjahr keine Großabschlüsse über 10.000 Quadratmeter vorkamen, konnte der Teilmarkt Hafencity die Platzierung aus dem Vorjahr nicht behaupten.

### **Verarbeitendes Gewerbe als stärkste Branche**

Wie sich im Jahresverlauf bereits abzeichnete, war das verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von rund 16 Prozent umsatzstärkste Branche im vergangenen Jahr. Die Anmietung der Beiersdorf AG trug essentiell zur Entwicklung bei. Dicht darauf folgten die sonstigen Unternehmen mit ebenfalls 16 Prozent. Die Branche

Information und Telekommunikation rutschte auf den dritten Platz mit rund 10 Prozent. Der bedeutendste Deal dieser Branche war der Abschluss von der akquinet AG mit rund 12.000 Quadratmetern Mietfläche.

### **Leerstandsquote auf Rekordtief**

Die ungebrochen hohe Flächennachfrage führte zu einer weiteren Reduktion der Leerstände. Zum Jahresende sank der Leerstand auf 488.000 Quadratmeter, die Leerstandsquote auf 3,6 Prozent. Zum einen gab es eine Nachfrage aller Größenklassen und zum anderen konnten die Fertigstellungen nicht die gesteigerte Nachfrage, insbesondere in der Größenordnung 1.500 bis 3.000 Quadratmeter, auffangen. „Trotz der anstehenden, größeren Pipeline für die Jahre 2019 und 2020 wird sich die Nachfragesituation weiter zuspitzen, so dass die Leerstandsquote weiter sinken wird“, prognostiziert **Beracz**.

Derzeit wird am Markt eine Spitzenmiete von 27,00 Euro pro Quadratmeter und eine Durchschnittsmiete von 15,70 Euro pro Quadratmeter erzielt, was gegenüber den Vorjahreswerten einem Anstieg um rund 4 bzw. 2 Prozent entspricht. Ein Ende dieses Aufwärtstrends zeichnet sich wegen der anhaltend hohen Nachfrage aktuell noch nicht ab.

### **Volle Pipeline und hohe Vorvermietungsquoten**

Die Pipeline für 2019 beläuft sich auf rund 130.000 Quadratmeter. Beispielsweise kommen neben einigen umfangreichen Refurbishments wie dem Brick and Brain in der City Süd auch einige Neubauten auf den Markt. Darunter fällt u.a. der Campus Tower in der HafenCity. Aufgrund von einigen Eigennutzer- bzw. Single Tenant-Projekten wird sich der Markt im Jahresverlauf 2019 jedoch nur bedingt entspannen können. Ungebrochen hoch bleibt die Nachfrage am Markt nach modernen Büroflächen, weshalb zunehmend neue Flächen von Projektentwicklungen in den Fokus rücken. Die Fertigstellungspipeline für 2019 ist schon zu mehr als zwei Drittel vorvermietet. Auch für Projekte, die 2020 an den Markt kommen, beträgt die Vorvermietungsquote bereits 34 Prozent. Diese gestiegenen Vorvermietungsquoten sind dabei symptomatisch für den Nachfrageüberhang. „Insbesondere Unternehmen mit einem hohen Flächenbedarf sollten derzeit weit im Voraus einen Mietvertrag abschließen“, rät **Beracz**.



## **Ausblick 2019**

Die Aktivität und Nachfrage am Hamburger Büromarkt ist ungebrochen, so dass für 2019 ein Flächenumsatz von über 500.000 Quadratmetern zu erwarten ist. Trotz des sich zuspitzenden Flächenmangels wird das Niveau des 5-jährigen Durchschnitts (534.900 Quadratmeter) möglich sein.

### **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](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter](https://twitter.com/ColliersGermany) @ColliersGermany, [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

### **Ansprechpartner:**

Gordon Beracz  
Head of Office Letting Hamburg & Managing Partner/Director  
Colliers International Hamburg GmbH  
T +49 40 328701-102  
[gordon.beracz@colliers.com](mailto:gordon.beracz@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)