

Pressemitteilung

## **Colliers International: Hamburger Büovermietungsmarkt sprengt im ersten Halbjahr alle Rekorde**

- **Leerstandsquote sinkt auf Rekordtief von 2,9 Prozent**
- **Flächenumsatz bei 316.900 Quadratmetern**
- **Durchschnittsmiete steigt auf 16,50 Euro pro Quadratmeter, Spitzenmiete konstant bei 28,00 Euro pro Quadratmeter**

**Hamburg, 9. Juli 2019** – Der Hamburger Büovermietungsmarkt konnte im ersten Halbjahr ein neues Rekordergebnis registrieren. Nach Angaben von Colliers International wurde in den ersten sechs Monaten ein Flächenumsatz von 316.900 Quadratmetern erzielt. Das Vorjahresergebnis und der 10-jährige Durchschnitt konnten beide jeweils um ganze 41 Prozent übertroffen werden.

**Gordon Beracz**, Head of Office Letting Hamburg bei Colliers International: „Der Büovermietungsmarkt konnte seine starke Dynamik unverändert beibehalten und hat zur Jahresmitte ein Rekordergebnis eingefahren. Noch nie wurden in der Hansestadt im ersten Halbjahr über 300.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Insbesondere großvolumige Abschlüsse über 5.000 Quadratmetern befeuerten das Rekordergebnis. Neben dem Baustart für die neue Otto-Hauptverwaltung mit 40.000 Quadratmetern zählt dazu auch die Anmietung der Universität über 31.000 Quadratmeter im Alten Fernmeldeamt. Dazu kamen Großdeals von Vattenfall und Xing aus dem ersten Quartal.“

Die starke Büroflächennachfrage kann bei weitem nicht mehr allein aus dem Bestand gedeckt werden, vor allem im Segment zusammenhängender Großflächen ist der Markt leergefegt. Anmietungen in Projektentwicklungen spielen daher eine immer wichtigere Rolle, so sicherte sich z.B. die Scout-Gruppe über 6.000 m<sup>2</sup> im ADMI AHOI Refurbishment des Entwicklers Art-Invest. Ebenfalls in Projektentwicklungen erfolgten die Anmietungen von Vattenfall im EDGE ElbSide und der Signal Iduna im neuen Kap5 in der City Nord.

## **Projektentwicklungen bringen aufgrund hoher Vorvermietungsquoten nur wenig Entlastung**

Aufgrund der hohen Nachfrage gewinnt die Projektpipeline in der Hansestadt weiter an Schwung. „Dieses Jahr kommen in Hamburg 121.000 Quadratmeter Büroflächen neu auf dem Markt, bis 2021 werden es sogar 578.000 Quadratmeter“, kommentiert **Beracz**. Dennoch sorgen die neuen Flächen zumindest kurzfristig für kaum spürbare Entlastung auf dem Markt. 78 Prozent der dieses Jahr fertigzustellenden Flächen sind bereits vergeben, selbst die bis 2021 realisierten Flächen sind schon zu 71 Prozent vorvermietet. „Büromieter müssen sich also auch in den nächsten Jahren darauf einstellen, sich ihre Flächen frühestmöglich zu sichern“, so **Beracz**.

## **Spitzen- und Durchschnittsmieten steigen weiter**

Durch die vielen Abschlüsse in Projektentwicklungen sowie durch den Flächenmangel bedingt befinden sich auch die Spitzen- und Durchschnittsmieten in Hamburg weiter im Aufwind. Die Spitzenmiete notierte zum Ende des ersten Halbjahres bei 28,00 Euro pro Quadratmeter, ein Zuwachs von sechs Prozent binnen Jahresfrist. Die Durchschnittsmiete legte ebenfalls zu und stieg auf 16,50 Euro pro Quadratmeter. „Bei beiden Mieten ist das Ende der Fahnenstange noch nicht erreicht. Bei entsprechender Verfügbarkeit von Top-Produkten auf dem Markt werden wir sowohl bei den Spitzen- als auch bei den Durchschnittsmieten weitere Steigerungen beobachten können“, ist sich **Beracz** sicher.

## **City hat knapp die Nase vorn, Teilmärkte Alster West und Hamburg Ost dank Großdeals stark**

Nachdem die HafenCity im ersten Quartal der City vor allem aufgrund der Anmietungen von Vattenfall und Xing noch den Rang als aktivster Teilmarkt ablaufen konnte, hatte letztere zur Jahresmitte wieder knapp die Nase vorn. Mehr als jeder fünfte Quadratmeter wurde im klassischen Geschäftszentrum vermietet. Ungewohnt stark schneiden auch die Teilmärkte Alster West und Hamburg Ost ab, hierbei spielen die Abschlüsse der Universität sowie der Otto Group eine Rolle.

## **Öffentliche Verwaltung knapp vor Handel und Gastronomie stärkste Branche**

Im Hinblick auf die Mieterbranchen konnte sich die öffentliche Verwaltung mit über 59.000 Quadratmetern und 18 Prozent Marktanteil unter anderem dank des

Abschlusses der Universität sowie der Anmietung der Autobahn GmbH des Bundes in der City Süd zur Jahresmitte an die Spitze setzen.

Dicht dahinter folgten mit über 57.000 Quadratmetern der Handel und die Gastronomie. Zu dem starken Ergebnis verhalfen die drei Großabschlüsse der Otto Group, von Unilever sowie der Wünsche Group. Das Treppchen der nachfragestärksten Mieterbranchen rundet das Segment Information und Telekommunikation ab. Die hier umgesetzten 42.000 Quadratmeter verteilen sich neben der Großanmietung durch Xing auf eine sehr breite Basis an kleinflächigen Abschlüssen.

### **Leerstandsquote sinkt auf 2,9 Prozent, erstmalig unter 3-Prozent-Marke**

Aufgrund der dynamischen Vermietungssituation gab die Leerstandsquote zum Halbjahr noch einmal drastisch nach. Mit 2,9 Prozent fiel sie erstmalig unter die 3-Prozent-Marke. Nur noch 398.000 Quadratmeter standen Ende Juni in der Hansestadt zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Binnen Jahresfrist gab der Leerstand um ganze 30 Prozent nach.

„Der seit 2011 anhaltende Flächenabbau hat zur Jahresmitte 2019 ein neues Rekordhoch erreicht. Größere zusammenhängende Flächen im Bestand sind rar und auch die Neubautätigkeit sorgt aufgrund der hohen Vorvermietungsquoten für nur wenig Entspannung. Zum Jahresende erwarten wir daher einen weiter abschmelzenden Leerstand und eine deutliche Verschärfung der Angebotssituation“, prognostiziert **Beracz**.

### **Ausblick**

Der Flächenumsatz von 316.900 Quadratmetern sicherte Hamburg auch zur Jahresmitte hinter München und Berlin einen Platz in der nationalen Top 3. „Im Vergleich zum März heben wir unsere Prognose für das Gesamtjahr aufgrund der sehr guten Vermietungsleistung im ersten Halbjahr auf über 550.000 Quadratmeter an, sodass der 5-jährige Durchschnitt von 559.700 Quadratmetern übertroffen wird“, so **Beracz** abschließend.



**Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, 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 14.000 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  
Managing Director / Partner  
Colliers International Hamburg GmbH  
T +49 (0) 40 328701-102  
M +49 (0) 151 671 102 75  
gordon.beracz@colliers.com

Marc Steinke  
Consultant | Research & GIS  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 211 86 20 62-40  
marc.steinke@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