



Pressemitteilung

Colliers International: Hamburger Bürovermietungsmarkt übertrifft Vorjaheresergebnis durch solides drittes Quartal

- **Kumulierter Flächenumsatz erreicht 431.200 Quadratmeter, auf das dritte Quartal entfallen 114.300 Quadratmeter**
- **Spitzenmiete klettert auf neuen Höchststand von 28,50 Euro pro Quadratmeter, Durchschnittsmiete steigt auf 17,30 Euro pro Quadratmeter**
- **Leerstandsquote sinkt weiter auf neuen Tiefpunkt von 2,6 Prozent**

Hamburg, 4. Oktober 2019 – Der Hamburger Bürovermietungsmarkt konnte auch im dritten Quartal die lebhafte Vermietungsaktivität aufrechterhalten. Der kumulierte Flächenumsatz von 431.200 Quadratmetern übertrifft nach Angaben von Colliers International das Vorjaheresergebnis um knapp drei Prozent und liegt 18 Prozent über dem langjährigen Zehnjahresschnitt.

Das Rekordergebnis aus dem Jahr 2017 (441.000 Quadratmeter) wurde durch das Ausbleiben von Großabschlüssen im Segment von über 10.000 Quadratmetern im dritten Quartal zwar verfehlt, der Flächenumsatz summierte sich dennoch auf knapp 115.000 Quadratmeter. Nachdem im ersten Halbjahr mit den großflächigen Anmietungen der Stadt Hamburg im Alten Fernmeldeamt, dem Baustart des neuen Otto-Campus in Bramfeld und den Anmietungen von XING und Vattenfall in der Hafencity gleich vier Großabschlüsse mit insgesamt mehr als 100.000 Quadratmeter zum Halbjahresrekord beigetragen hatten und den Flächenumsatz somit in die Höhe trieben, war eine Anmietung aus der IT-Branche von rund 6.900 Quadratmetern im Teilmarkt Hafenrand die größte Anmietung im dritten Quartal.

Hohe Nachfrage aus allen Wirtschaftsbereichen

Die in Hamburg traditionell breit gestreute Branchenvielfalt spiegelt sich auch im Vermietungsvolumen des bisherigen Jahresverlaufs wider: Mit jeweils 15 Prozent am gesamten Flächenumsatz liegen die Branchen „Bildungseinrichtungen“ und „Information/ Telekommunikation“ an der Spitze, Handelsunternehmen folgen mit einem Anteil von 14 Prozent auf dem dritten Rang.



Gordon Beracz, Head of Office Letting Hamburg bei Colliers International: „Die Nachfrage aus den verschiedenen Wirtschaftsbereichen ist typisch für Hamburg und bringt einen entscheidenden Vorteil mit sich: Auch wenn derzeit noch keine Eintrübung der Wirtschaftslage zu erkennen ist, ist ein diversifizierter Wirtschaftsstandort wie Hamburg auch in unsicheren wirtschaftlichen Zeiten gut aufgestellt und wird von branchenspezifischen Krisen weniger stark beeinflusst als spezialisierte Standorte.“ Im dritten Quartal wurden nach einer ruhigen ersten Jahreshälfte wieder einige Anmietungen von Co-Working Anbietern registriert: Satellite Office sicherte sich beispielsweise Flächen in unmittelbarer Alsterlage am Ballindamm.

Hamburger City weiterhin der gefragteste Bürostandort der Stadt

Trotz der anhaltenden Flächenknappheit in der Hamburger City, konnte der Teilmarkt mit einem Anteil von rund 23 Prozent den höchsten Flächenumsatz im bisherigen Jahresverlauf verbuchen. Der hohe Flächenumsatz wurde vor allem durch lebhaftere Vermietungsaktivität in den kleinen- und mittleren Größensegmenten erzielt. Insgesamt entfallen 35 Prozent aller Abschlüsse auf die City.

Zweitstärkster Teilmarkt mit einem Flächenumsatz von 63.100 Quadratmetern war die HafenCity, die durch die Großanschlüsse von XING und Vattenfall im ersten Halbjahr profitierte. Das Vermietungsvolumen in der City Süd war hingegen im Vergleich zum Vorjahresergebnis um rund 50 Prozent rückläufig. Hauptverantwortlich dafür ist die derzeit geringe Projektentwicklungstätigkeit im Teilmarkt – verfügbare Flächen sind Mangelware.

Flächenmangel bremst die hohe Nachfrage aus

Auch im gesamten Hamburger Marktgebiet ist die Leerstandsquote weiter gesunken und hat Ende September einen neuen Tiefstand von 2,6 Prozent erreicht. Das Fertigstellungsvolumen von rund 70.000 Quadratmetern konnte in den ersten drei Quartalen kaum für Entlastung sorgen, zumal zum Zeitpunkt der Fertigstellung jeweils nur noch wenige Restflächen verfügbar waren. Für eine Entspannung auf der Angebotsseite im kommenden Jahr sieht **Beracz** derzeit keine Anzeichen: „Auch wenn das Fertigstellungsvolumen im Jahr 2020 und 2021 deutlich ansteigen wird, sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits rund 70 Prozent der



Flächen vergeben, sodass wir davon ausgehen, dass die aktuelle Leerstandsquote noch weiter sinken wird“.

Eine weitere künstliche Flächenverknappung sieht **Beracz** derzeit der Situation auf dem Investmentmarkt in Hamburg geschuldet: „Aktuell steht eine große Anzahl Hamburger Büroobjekte zum Verkauf, bei denen Investoren bevorzugt Leerstandsflächen als Potenzial anbieten, anstatt diese noch vor dem Verkaufszeitpunkt nachzuvermieten. So werden zwar höhere Verkaufspreise erzielt, der ohnehin schon enge Büromarkt wird aber künstlich um diese Flächen verknappt. Sobald einige der großen Portfolios verkauft sind - wie nun kürzlich auch das Millennium-Portfolio an die Commerz Real - und diese Flächen wieder aktiv am Markt angeboten werden, sorgen diese wiederum punktuell für Entlastung.“

Hamburger Mieten weiterhin mit Wachstumspotenzial

Die Spitzenmiete ist im dritten Quartal auf 28,50 Euro pro Quadratmeter gestiegen und liegt damit 7,5 Prozent über dem Vorjahreswert von 26,50 Euro. Die gewichtete Durchschnittsmiete aller Neuabschlüsse der vergangenen 12 Monate lag Ende September bei 17,30 Euro pro Quadratmeter und damit 11,6 Prozent über dem erreichten Wert zum Vorjahreszeitpunkt.

Das Ende der Fahnenstange ist in Anbetracht der Rahmenbedingungen auf dem Hamburger Büromarkt noch nicht erreicht: „In den Top-Refurbishments an der Binnenalster und in einmaligen Lagen wie dem Deutschlandhaus am Gänsemarkt werden in der aktuellen Marktphase Mieten im Bereich bis 36,00 Euro pro Quadratmeter erzielbar sein und die aktuelle Spitzenmiete deutlich überschreiten“, ist sich **Beracz** sicher. „Für die erhöhten Qualitätsansprüche der Mieter werden auch in Hamburg Mieten jenseits der 30,00 Euro akzeptiert werden. Zusätzlich treiben weitere Gesuche von Co-Working Anbietern für hochwertig ausgebaute Flächen die Spitzenmiete in die Höhe.“

Ausblick

Auch für das Abschlussquartal wird eine anhaltend hohe Nachfrage erwartet, zudem sind einige Großgesuche am Markt. Der von Colliers International zu Jahresbeginn prognostizierte Flächenumsatz von 550.000 Quadratmetern wird voraussichtlich erreicht werden und zwischen diesem Resultat und dem letztjährigen Ergebnis von 564.000 Quadratmetern liegen.



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, Finanzierungsberatung, 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 oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [Linkedin](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com).

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

Simon Gstalter
Senior Consultant | Research
Colliers International Hamburg GmbH
T +49 (0) 40 328701-172
simon.gstalter@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