



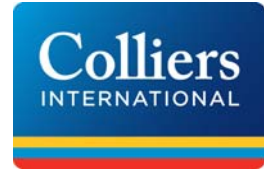
Pressemitteilung

Colliers International: Hamburger Büroflächenumsatz bleibt 2019 durch verhaltenes viertes Quartal hinter dem Vorjahresergebnis zurück

- **Kumulierter Flächenumsatz fällt um fünf Prozent auf 535.400 Quadratmeter**
- **Keine Großabschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmeter im zweiten Halbjahr**
- **Leerstandsquote sinkt auf neuen Tiefstand von 2,5 Prozent**
- **Spitzenmiete erreicht neuen Höchstwert von 29,00 Euro pro Quadratmeter**

Hamburg, 7. Januar 2020 – Der Hamburger Büovermietungsmarkt beendete das Jahr mit einem unspektakulären Abschlussquartal, auf das lediglich 104.200 Quadratmeter entfallen. Der kumulierte Flächenumsatz von 535.400 Quadratmetern bleibt damit nach Angaben von Colliers International fünf Prozent hinter dem Vorjahresergebnis zurück, übertrifft den langjährigen Zehnjahresschnitt jedoch wiederum um fünf Prozent.

Damit setzte sich der bereits im Jahr 2018 beobachtete Trend in 2019 weiter fort: Der Flächenumsatz bewegt sich durch die anhaltend lebhaftere Nachfrage weiterhin auf einem hohen Niveau, ist aber das zweite Jahr in Folge rückläufig. Nachdem in der ersten Jahreshälfte bereits vier Großabschlüsse durch die Universität Hamburg, die OTTO Group, XING und Vattenfall mit jeweils mehr als 10.000 Quadratmetern registriert wurden, die sich allein auf über 100.000 Quadratmeter summierten, wurden in der zweiten Jahreshälfte keine Verträge in diesem Größensegment mehr unterzeichnet. Im vierten Quartal wurden mit den Anmietungen von Lichtblick SE über 8.400 Quadratmeter im ConneXion Office, sowie der Hamburger Verkehrsanlagen GmbH über 6.800 Quadratmeter am Neumarkt ins Wandsbek, lediglich zwei Projektanmietungen im Segment oberhalb von 5.000 Quadratmetern verzeichnet.



Hamburger City weiterhin umsatzstärkster Standort der Stadt

Trotz der sich weiter verschärfenden Flächenknappheit im Zentrum konnte sich der Teilmarkt City auch 2019 als gefragtester Bürostandort in Hamburg behaupten. Die Vermietungsaktivität konzentrierte sich dabei hauptsächlich auf das kleinteilige Segment bis 1.000 Quadratmeter. Im gesamten Jahr wurden in der City nur drei Abschlüsse mit mehr als 5.000 Quadratmetern getätigt, insgesamt entfallen 87 Prozent aller Verträge auf Flächengrößen bis 1.000 Quadratmetern. Der periphere Teilmarkt Hamburg Ost hat 2019 die City Süd vom zweiten Platz verdrängt. Dabei profitierte der Teilmarkt nicht zuletzt von dem großflächigen Eigennutzer-Baustart der OTTO-Group und steigerte das fünfte Jahr in Folge den erzielten Flächenumsatz auf knapp 70.000 Quadratmeter.

Gordon Beracz, Head of Office Letting Hamburg bei Colliers International:

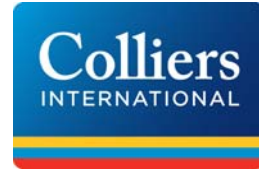
„Besonders für preissensitive Nutzer sind aufgrund der gestiegenen Mieten und dem Wettkampf um die wenigen Restflächen in den zentralen Lagen, aufstrebende Teilmärkte wie Bramfeld, Barmbek oder auch interessante Neubauentwicklungen in Wandsbek eine gern gesehene Alternative – wir gehen davon aus, dass solche Stadtteillagen weiter aufholen und das Interesse an diesen Standorten 2020 noch weiter steigt.“

In vielen Teilmärkten, die keine klassischen Bürolagen sind, aber durchaus von der derzeitigen Lage auf dem Hamburger Markt profitieren könnten, fehlt allerdings noch die nötige Infrastruktur, um Nutzer für diese Lagen begeistern zu können.

Beracz ergänzt: „Oftmals spielt bei Standortentscheidungen die noch ausbaufähige Anbindung - wie zum Beispiel in Lagen südlich der Elbe - die entscheidende Rolle. Hier ist die öffentliche Hand in der Pflicht, solche Lagen noch besser anzubinden, um Anreize zu schaffen: sei es durch Investitionen in die ÖPNV-Infrastruktur oder durch Unterstützung moderner Mobilitätskonzepte wie die Bereitstellung von Ladestationen für Elektroautos, Car Sharing-Parkzonen oder MOIA-Anbindung. Diese Angebote konzentrieren sich bisher zu sehr auf die ohnehin gut angebotenen Lagen und tragen daher nur begrenzt dazu bei, neue Märkte zu erschließen.“

Breit gestreute Nachfrage aus unterschiedlichen Wirtschaftssegmenten

Der erzielte Flächenumsatz teilte sich in Hamburg wie gewohnt auf verschiedene Nachfragegruppen auf: Nachdem im Vorjahr das verarbeitende Gewerbe für den



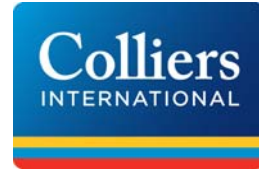
höchsten Anteil am Vermietungsumsatz gesorgt hatte, sind 2019 gleich vier Branchen nahezu gleichauf: Mit rund 14 Prozent waren Unternehmen aus der Informations- und Telekommunikationsbranchen die größten Flächenabnehmer. Darauf folgen Bildungseinrichtungen mit 13 Prozent. Handels- sowie Beratungsunternehmen weisen mit 12 bzw. 11 Prozent ebenfalls zweistellige Werte auf und unterstreichen die diversifizierte Branchenstruktur.

Flächenknappheit bleibt das bestimmende Thema

Zum Ende des Jahres standen im Hamburger Büromarkt lediglich noch 345.000 Quadratmeter zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung, dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,5 Prozent. In der Hamburger City liegt der Wert mit 2,0 Prozent sogar noch niedriger. „Damit liegt das absolute Leerstandsvolumen mittlerweile deutlich unter dem Niveau des durchschnittlichen Hamburger Flächenumsatzes“, erläutert **Beracz**. „Flächen werden oftmals erst im Rahmen von Umzugsbewegungen innerhalb des Marktgebietes frei, so dass sich die Vorlaufzeiten für die Wunschimmobilie im Laufe des vergangenen Jahres nochmal erhöht haben. Als Alternative bleiben Projektanmietungen – die allerdings durch ebenfalls lange Vorlaufzeiten und hohe Preise nicht für alle Nutzer in Frage kommen“. Das Fertigstellungsvolumen blieb 2019 auf rund 132.000 Quadratmeter begrenzt und konnte somit für keine Entlastung sorgen. Für 2020 und 2021 wird ein Fertigstellungsvolumen von insgesamt rund 340.000 Quadratmetern erwartet, von denen jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt mehr als zwei Drittel der Flächen vorvermietet sind.

Mieten klettern weiter – Spitzenmiete erreicht neuen Höchstwert

Die Hamburger Spitzenmiete ist im vierten Quartal um weitere 0,50 Euro gestiegen und erreicht zum Jahresende einen Wert von 29,00 Euro pro Quadratmeter. In Einzelfällen wurden auch Mietabschlüsse oberhalb von 30,00 Euro pro Quadratmeter registriert, die allesamt auf Anmietungen in innerstädtischen Projektentwicklungen oder Refurbishments entfallen. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete der letzten 12 Monate bleibt zum Vorquartal unverändert bei 17,30 Euro pro Quadratmeter, stieg allerdings im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um mehr als zehn Prozent. Die Hamburger Spitzenmiete kletterte im vergleichbaren Zeitraum um sieben Prozent. Damit hat sich das Mietwachstum sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt im Jahr 2019 im Vergleich zu den Wachstumsraten in den vorherigen Jahren, nochmals deutlich beschleunigt.



Ausblick

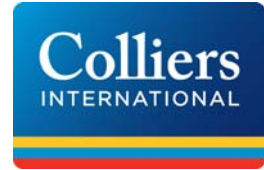
In 2020 wird sich, nicht zuletzt aufgrund der Flächenknappheit, das Mietpreiswachstum weiter fortsetzen und die Spitzenmiete auf über 30,00 pro Quadratmeter in die Höhe treiben. **Beracz** sieht derzeit keine Kehrtwende in der Preisentwicklung: „Bis zum Jahr 2022 bleibt die Lage auf dem Hamburger Büromarkt auf jeden Fall angespannt. Ob bis dahin ein bedarfsdeckendes Neubauniveau erreicht wird und genügend neue Flächen auf den Markt kommen, hängt auch mit der Vermietungsaktivität im Überseequartier Süd zusammen. Hier werden auch in Hinsicht auf die Top-Mieten neue Maßstäbe gesetzt.“ Hinsichtlich des Flächenumsatzes wird das Jahr 2020 voraussichtlich keine neuen Rekorde brechen. „Der Flächenmangel macht sich hier klar bemerkbar. Zudem werden einige Nutzer die eingetrübte Konjunktur und Weltwirtschaftslage bereits zu spüren bekommen und ihre Expansionspläne kritischer abwägen, als wir es in den vergangenen Jahren erlebt haben. Wir gehen daher von einem erneut rückläufigem Büroflächenumsatz aus, der die 500.000 Quadratmeter nicht überschreiten wird“, schließt **Beracz** ab.

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](#) 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

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