

Pressemitteilung

Colliers International: Hamburger Büromarkt startet mit einem Flächenumsatz unter 100.000 Quadratmetern in 2020 - Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Büromarkt erst im weiteren Jahresverlauf zu erwarten

- **Flächenumsatz von 98.300 Quadratmetern verpasst das Vorjahresergebnis um 28 Prozent**
- **Spitzenmiete knackt erstmals die Marke von 30,00 Euro pro Quadratmeter**
- **Deutlich reduzierte Flächenumsätze durch Corona-Pandemie in den Folgequartalen zu erwarten**

Hamburg, 7. April 2020 – Der Hamburger Büromarkt startet das Jahr nach Angaben von Colliers International mit einem Flächenumsatz von 98.300 Quadratmetern, der damit 28 Prozent unter dem starken Vorjahresergebnis lag. Das Resultat verfehlte ebenso den Fünfjahresschnitt um 19 Prozent und lag 11 Prozent unter dem langjährigen Zehnjahresschnitt.

Gordon Beracz, Head of Office Letting Hamburg bei Colliers International: „Der vergleichsweise ruhige Jahresauftakt lässt sich vor allem durch das Ausbleiben von großflächigen Abschlüssen mit mehr als 10.000 Quadratmetern erklären, die beispielsweise zum Jahresstart im Vorjahr alleine für fast 40.000 Quadratmeter Flächenumsatz gesorgt hatten. Wir konnten zu Jahresbeginn eine durchaus lebhaftere Nachfrage beobachten und liegen mit insgesamt 157 registrierten Abschlüssen nur zwei Abschlüsse unter dem Niveau des Vorjahres. Corona-bedingte Auswirkungen lassen sich in den ermittelten Quartalszahlen noch nicht ablesen und werden erst in den kommenden Monaten sichtbar werden.“

Der größte Abschluss im ersten Quartal entfällt auf eine Anmietung von 5.760 Quadratmetern im Hafencity Gate, bei dem Colliers International auf Vermieterseite vermittelnd tätig war. Ebenfalls über 5.000 Quadratmeter mietete Wärsilä SAM Electronics in Hamburg-Bahrenfeld an.

Höchster Flächenumsatz in klassischen Bürolagen

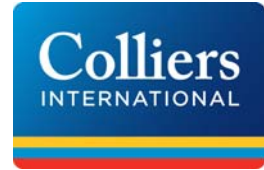
Mit einem Anteil von rund einem Viertel des Gesamtergebnisses war die Hamburger City auch im Auftaktquartal der flächenumsatzstärkste Teilmarkt und konnte seine Sonderstellung als gefragtester Bürostandort der Stadt bestätigen. Auf den darauffolgenden Plätzen reihten sich die City Süd (17.200 Quadratmeter) und die HafenCity (11.500 Quadratmeter) ein. Zusammengenommen sorgten die drei traditionell stärksten Hamburger Teilmärkte damit für einen Anteil von 54 Prozent am gesamten Flächenumsatz im ersten Quartal.

Spitzenmiete erreicht neuen Höchststand

Während der Flächenumsatz zu Jahresbeginn eher verhalten ausfiel, zeigte sich die Entwicklung der Spitzenmiete deutlich dynamischer und erreichte Ende März erstmals die Marke von 30,00 Euro pro Quadratmeter. Im ersten Quartal wurden vier Anmietungen oberhalb der 30-Euro-Marke registriert. Der ermittelte, neue Spitzenwert liegt sieben Prozent über dem Wert, der noch zum Vorjahreszeitpunkt erreicht wurde. Die Preisentwicklung ist nicht zuletzt auf den Wettbewerb um nur wenige verbleibende hochwertige Flächen in den Top Lagen der City und HafenCity zurückzuführen. Die gewichtete Durchschnittsmiete von Neuvermietungen der letzten 12 Monate verharrte im ersten Quartal auf dem erreichten Niveau von 17,30 Euro pro Quadratmeter. Die Leerstandsquote von 2,6 Prozent stieg zwar im Vergleich zum Vorquartal leicht um 10 Basispunkte an, lag zum Quartalsende aber weiterhin deutlich unter Vorjahresniveau.

Stärke der Auswirkungen der Corona-Pandemie noch ungewiss

Wie stark die Corona-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung und den Büromarkt in Hamburg beeinflussen wird, hängt unmittelbar damit zusammen, wie lange die derzeitigen Einschränkungen noch anhalten werden, und lassen sich daher kaum prognostizieren. Die unmittelbaren Effekte sind hingegen deutlich“, so **Beracz**: „Der Vermietungsmarkt hat die Auswirkungen der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen ab Mitte März voll zu spüren bekommen und erst einmal eine Vollbremsung hingelegt. Verträge, die in finalen Verhandlungen waren, wurden zum Monatsende teilweise noch abgeschlossen. Neue Gesuche haben jedoch spürbar abgenommen und werden von vielen Unternehmen verschoben, bis die wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Situation besser einzuschätzen sind“. In Folge dessen ist von einem deutlich verminderten Flächenumsatz in den



kommenden Monaten auszugehen. Der Einfluss auf die weitere Mietpreisentwicklung wird davon abhängen, wie viele Untermietflächen kurzfristig von Unternehmen auf dem Markt angeboten werden, die ihre Expansionspläne aufgrund der derzeitigen Lagen neu bewerten müssen.

Hamburger Wirtschaftsstruktur als Hoffnungsträger

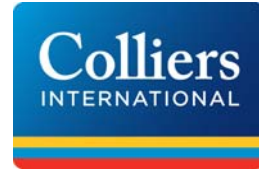
In den vergangenen Krisen zeigte sich Hamburgs Wirtschaft allerdings durch seine diversifizierte Struktur vergleichsweise robust: Die globale Finanzkrise im Jahr 2008 konnte von der Hamburger Wirtschaft beispielsweise mit nur geringen Einbußen verkraftet werden, so dass der vierteljährliche Flächenumsatz hier in der Folge bei 80.000 Quadratmetern seinen Boden fand.

„Auch wenn der Vergleich zu vorherigen Rezessionen aufgrund der anders gelagerten Wirkungsketten nur bedingt Schlüsse zulässt, wird ein gewisses Maß an Grundvermietungsaktivität sicherlich allein schon durch die hohe Branchenvielfalt aufrechterhalten werden“, relativiert **Beracz** die aktuelle Lage. „Märkte, die weniger breit aufgestellt sind und einen hohen Fokus auf das verarbeitende Gewerbe, Tourismus oder Handel und Gastronomie aufweisen, werden voraussichtlich stärker als der Hamburger Markt beeinflusst werden.“

Entsprechend optimistisch fällt der mittel- bis langfristige Ausblick aus - auch wenn die tatsächlichen Folgen insbesondere von der Länge des wirtschaftlichen Stillstandes abhängen und daher kaum einzuschätzen sind: „Sobald im weiteren Jahresverlauf die derzeitigen Einschränkungen wieder aufgehoben werden, gehen wir davon aus, dass Prozesse im Anschluss wieder aufgenommen werden und ein Nachholeffekt einsetzen wird. Unternehmen müssen durch auslaufende Mietverträge unabhängig von der aktuellen Lage Entscheidungen treffen – sofern keine Verlängerungsoption vorliegt.“

Projektentwicklungen auf dem Prüfstand

Auch wenn kurzfristig die Flächenverfügbarkeit im Laufe des Jahres durch das Angebot von Flächen zur Untervermietung oder Flächenrückgaben durch Insolvenzen vorübergehend ansteigen wird, betrifft die derzeitige Lage ebenso die Projektentwicklungstätigkeit: „Projektentwicklungen, die einen Fertigstellungszeitpunkt nach 2022 anvisieren und sich zum jetzigen Zeitpunkt noch in einer frühen Planungsphase befinden, werden zum Teil Schwierigkeiten in der



Finanzierung haben. Insbesondere Projektentwickler, die auf einen hohen Anteil an Fremdkapital angewiesen sind, finden nun andere Voraussetzungen bei der Finanzierung durch Banken vor“, erklärt **Beracz**. „Dies wird insbesondere zu einer Verringerung an spekulativer Bautätigkeit führen, obwohl neue Büroflächen in Hamburg dringend benötigt werden.“

Neue Arbeitswelten durch Homeoffice-Erfahrungen

Die derzeitige Situation mit flächendeckenden Homeoffice-Lösungen, wird bei zukünftigen Vertragsverhandlungen mit Sicherheit eine zunehmende Rolle spielen, ist sich **Beracz** sicher: „Unternehmen evaluieren derzeit, in welchen Bereichen Homeoffice und digitale Lösungen gut funktionieren und werden dies zukünftig bei der Wahl ihrer Wunschimmobilie verstärkt berücksichtigen. Wir gehen davon aus, dass bei Gesuchen nach dieser Erfahrung noch stärker Wert auf qualitativ hochwertige Ausstattung in Bezug auf die IT-Infrastruktur gelegt werden wird. Zudem zeigt sich nun der hohe Wert an modernen Büroflächen, in denen Mitarbeitern flexible Lösungen angeboten werden können“, schließt **Beracz** ab. „Auf lange Sicht kann dies sogar ein Push-Faktor in Hinblick auf die Mietentwicklung sein.“

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

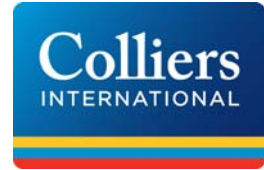
Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, 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 15.000 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/profile/colliers-international).

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