

Pressemitteilung

Colliers International: Hamburger Büroflächenumsatz im Krisenmodus – Spitzenmieten zeigen sich unbeeindruckt

- **Flächenumsatz von 175.000 Quadratmetern verpasst das Vorjahresergebnis um 45 Prozent**
- **Spitzenmieten halten sich stabil bei 30,00 Euro pro Quadratmeter**
- **Leerstandsquote steigt zum Quartalsende leicht auf 2,8 Prozent an**

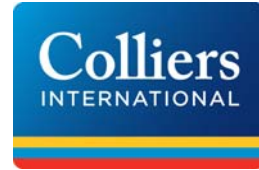
Hamburg, 7. Juli 2020 – Der Hamburger Büromarkt beendet das erste Halbjahr nach Angaben von Colliers International mit einem Flächenumsatz von rund 175.000 Quadratmetern, der damit 45 Prozent unter dem Vorjahresergebnis lag. Das Resultat verfehlte ebenso den Fünfjahresschnitt um 33 Prozent und lag 26 Prozent unter dem langjährigen Zehnjahresschnitt.

Gordon Beracz, Head of Office Letting Hamburg bei Colliers International: "Im zweiten Quartal haben sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich bemerkbar gemacht. Mit einem Quartalsflächenumsatz von 76.600 Quadratmetern verzeichnen wir das schwächste Einzelquartal seit mehr als 15 Jahren und liegen auf einem Niveau, dass zuletzt im Nachgang der Dotcom-Krise in Hamburg erreicht wurde."

Die Lockdown-Maßnahmen haben vor allem im April und Mai zu einem deutlichen Rückgang der Vermietungsaktivität geführt: Nachdem im ersten Quartal noch über 150 Abschlüsse im Hamburger Marktgebiet registriert wurden, war die Anzahl mit rund 100 Abschlüssen im zweiten Quartal deutlich geringer.

Sinkende Vermietungszahlen vor allem bei Großabschlüssen

Im kleinteiligen Segment unter 500 Quadratmetern sank der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 16 Prozent. Der Rückgang ist nicht zuletzt damit zu erklären, dass Flächenbesichtigungen im zweiten Quartal nur bedingt möglich waren. Zudem müssen viele Unternehmen ihre wirtschaftlichen Möglichkeiten derzeit neu evaluieren und haben ihre Expansionspläne vorübergehend



zurückgestellt. Der größte Rückgang im Vergleich zum Vorjahr war mit einem Minus von 85 Prozent allerdings bei Abschlüssen im Segment oberhalb von 5.000 Quadratmetern zu verzeichnen: In dieser Größenklasse wurden insgesamt vier Mietverträge abgeschlossen – im vergleichbaren Vorjahreszeitraum lag die Anzahl mit acht Verträgen doppelt so hoch. Großflächenabschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern gab es im bisherigen Jahresverlauf nicht. Der bisher größte Abschluss entfällt mit rund 6.000 Quadratmetern auf die Anmietung der Hansalvest im Oval Office in der City Nord. Der größte Abschluss im ersten Quartal war eine Anmietung von 5.760 Quadratmetern im Hafencity Gate, bei dem Colliers International auf Vermieterseite vermittelnd tätig war. Der höchste Flächenumsatz konnte im ersten Halbjahr mit einem Anteil von 23 Prozent erneut in der Hamburger City generiert werden, auch wenn nur einer der größten zehn Abschlüsse im ersten Halbjahr auf den nachgefragtesten Hamburger Teilmarkt entfiel.

Trendwende bei der Leerstandsquote: Leerstände steigen leicht an

Nachdem der Leerstand in Hamburg in den letzten Jahren kontinuierlich abgebaut wurde und die Leerstandsquote Ende 2019 seinen Boden bei 2,5 Prozent gefunden hatte, sind seit Jahresbeginn leichte Tendenzen einer Erholung zu erkennen. Im zweiten Quartal stieg die Leerstandsquote um 20 Basispunkte auf 2,8 Prozent an. „Von einer Kehrtwende in Hinblick auf den vorherrschenden Flächenmangel kann man sicherlich noch nicht sprechen – wir gehen aber davon aus, dass Unternehmen, die durch die derzeitige Lage Stellen abbauen müssen, ihre Büroflächen zur Untermiete anbieten werden und dadurch neue Flächen auf den Markt kommen. Auch Insolvenzen werden nicht zu umgehen sein und im zweiten Halbjahr ein Thema werden, welches den Hamburger Büromarkt beeinflussen wird. Die freigezogenen Flächen werden dem Markt dann voraussichtlich 2021 zur Verfügung stehen“, so **Beracz**. „Je nach Szenario der wirtschaftlichen Erholung im kommenden Jahr ist demnach ein Anstieg der Leerstandsquote auf ein gesundes Niveau zwischen 3,6 Prozent bis 4,6 Prozent zu erwarten.“

Top-Abschlüsse im zweiten Quartal halten Spitzenmiete stabil bei 30,00 Euro

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Hamburger Büromieten sind derzeit noch nicht erkennbar. Auch im zweiten Quartal wurden bei Anmietungen in Topflächen wie im Ballinhof oder am Alten Wall 2-32 Mietpreise oberhalb von 30,00 Euro pro Quadratmeter erzielt, so dass die Spitzenmiete weiterhin bei 30,00 Euro liegt und den erreichten Vorjahreswert von 28,00 Euro um sieben Prozent übertrifft.

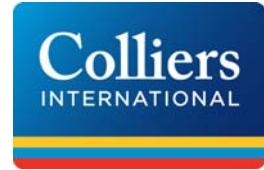
Die gewichtete Durchschnittsmiete von Neuanmietungen der vergangenen 12 Monate sank im Vergleich zum Vorquartal um 30 Cent auf 17,00 Euro pro Quadratmeter. Die leichte Preiskorrektur ist allerdings vorwiegend mit großflächigen Abschlüssen in Nebenlagen zu erklären, in denen die Mietpreise unter der Durchschnittsmiete liegen. So mietete beispielsweise Wärtsilä SAM Electronics knapp 6.000 Quadratmeter in der Behringstraße an, während sich die Universität Hamburg rund 4.800 Quadratmeter in der Notkestraße in Bahrenfeld sicherte. In den zentralen Teilmärkten war die Preisentwicklung durch den Wettbewerb um wenige verbleibende hochwertige Flächen stabil.

Anforderungen an flexibel nutzbare Büroflächen werden höher

Die Anforderungen von Mietern an ihre Büroflächen werden in Anbetracht der neuen Arbeitswelten, die aus der aktuellen Situation hervorgehen, höher sein, ist sich **Beracz** sicher: „Die Erwartungen an Büroflächen sind derzeit so stark im Wandel, wie lange nicht. Der Impact von vielerorts praktizierten Home-Office-Lösungen und Abstandsregeln in den Büroflächen wird bei neuen Vertragsabschlüssen deutlich spürbar sein. In Zukunft werden hochwertigere Flächen nachgefragt sein, in denen flexible Anpassungen möglich sind und Unternehmen auf veränderte Situationen in Hinblick auf Auslastung und Abstandsregeln schnellstmöglich reagieren können. Moderne Objekte mit hohem Qualitätsstandard, in denen sich dies ohne Einschränkungen praktizieren lässt, sind hier klar im Vorteil und werden die Gewinner sein. Kunden fragen zwar vermehrt kleinere, aber besser ausgestattete Flächen nach.“ Objekte, die diesen Qualitätsstandards nicht genügen, müssten entsprechend neu aufgestellt und positioniert werden. „Eigentümer werden bei der Nachvermietung ihrer Vakanzen vermehrt darauf achten die Risikostreuung im Gebäude zu erhöhen“, ergänzt **Beracz**. „Sofern Objekte nicht nur mit wenigen Großnutzer belegt sind, besteht die Möglichkeit bei wirtschaftlichen Problemen von Unternehmen flexibler auf Veränderungen im Gebäude reagieren zu können.“

Ausblick für das zweite Halbjahr

Auch im zweiten Halbjahr ist trotz der verminderten Nachfragesituation von einer Grundvermietungsaktivität auszugehen, die nicht unter das Niveau des zweiten Quartals fallen wird, zumal einige großflächige Abschlüsse in Endverhandlungen sind und von einem Vertragsabschluss in der zweiten Jahreshälfte auszugehen ist. Zudem werden sich Branchen wie die Öffentliche Verwaltung, welche von den Folgen der Corona-Pandemie nicht direkt betroffen sind oder gar profitieren, die



Situation nutzen und sich geeignete Flächen am weiterhin engen Hamburger Büromarkt sichern. „Unternehmen, die Verlängerungsoptionen in ihren auslaufenden Verträgen haben, werden diese im aktuellen Umfeld nutzen. Sofern im weiteren Jahresverlauf kein zweiter Lockdown angeordnet wird, ist ein erneuter Flächenumsatz im Bereich des Halbjahresergebnis (175.000 Quadratmeter) vorstellbar“, beschließt **Beracz**.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

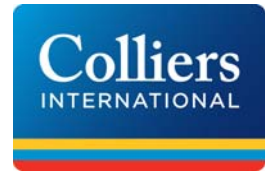
Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-,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

Ansprechpartner:

Gordon Beracz
Head of Office Letting
Managing Director
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 I 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