

Pressemitteilung

Colliers International: Hamburger Büromarkt fehlt es weiterhin an Dynamik – Spitzenmieten unverändert

- **Flächenumsatz von 241.500 Quadratmeter verpasst das Vorjahresergebnis um 44 Prozent**
- **Spitzenmieten weiterhin stabil bei 30,00 Euro pro Quadratmeter**
- **Leerstandsquote hält sich auf Vorquartalsniveau mit 2,8 Prozent**

Hamburg, 7. Oktober 2020 – Der Hamburger Büromarkt beendet das dritte Quartal nach Angaben von Colliers International mit einem Flächenumsatz von rund 242.000 Quadratmeter, der damit 44 Prozent unter dem Vorjahresergebnis lag. Das Resultat verfehlte ebenso den Fünfjahresschnitt um 40 Prozent und lag 36 Prozent unter dem langjährigen Zehnjahresschnitt.

Gordon Beracz, Head of Office Letting Hamburg bei Colliers International: „Die Covid-19-Pandemie ist weiterhin ein zentrales Thema und hält Einzug in den Büovermietungsmarkt. Besonders Prozesse der Durchleuchtung einzelner Geschäftsbereiche und Evaluierung von Bürogesuchen prägten das dritte Quartal. Unternehmensinterne Entscheidungen verzögerten hierdurch die Vermietungsaktivitäten am Markt. Mit einem Flächenumsatz von 66.600 Quadratmeter und 104 Mietvertragsabschlüssen hat sich dieser Wert in etwa auf dem zweiten Quartalslevel mit insgesamt 100 Mietvertragsabschlüssen gehalten.“

Nachfrage im Klein- und Mittelflächensegment nimmt wieder Fahrt auf – Großabschlüsse bleiben die Ausnahme

Im kleinteiligen Flächensegment unter 500 Quadratmeter fiel der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 15 Prozent. Der vergleichsweise moderate Rückgang ist unter anderem damit zu belegen, dass Flächenbesichtigungen im dritten Quartal wieder Fahrt aufgenommen haben. Der stärkste Rückgang im Vergleich zum Vorjahr war mit einem Minus von 77 Prozent vor allem Flächenumsatz im Flächensegment oberhalb von 5.000 Quadratmeter zu verzeichnen: In dieser Größenklasse wurden insgesamt nur sechs Mietverträge abgeschlossen – im vergleichbaren Vorjahreszeitraum lag die Anzahl mit neun Verträgen höher. Im



Großflächensegment mit mehr als 10.000 Quadratmeter konnte weiterhin im bisherigen Jahresverlauf kein Deal verzeichnet werden. Dies galt insbesondere für die Verhandlung von Neuvertragsabschlüssen, denen erhöhte Anforderungen entgegenstanden sowie vereinzelter Evaluierungsprozesse bei Unternehmen über deren wirtschaftliche Möglichkeiten. Nach dem Eigennutzer Baustart von SUND-Holding im Viktoria-Park, spielte sich der größte Abschluss mit circa 5.800 Quadratmeter von einem Unternehmen aus dem Energiesektor an der Drehbahn in der City ab, unmittelbar gefolgt von der Anmietung seitens Ramboll Deutschland mit rund 3.000 Quadratmeter in der Marzipanfabrik bei dem Colliers International auf Mieterseite beratend tätig war.

Der höchste Flächenumsatz konnte im ersten Halbjahr mit einem Anteil von 26 Prozent erneut in der Hamburger City generiert werden, gejagt von der City-Süd mit 18 Prozent und 11 Prozent in Bahrenfeld. Insgesamt betrachtet verlief das dritte Quartal verhalten und zeugte vom schwächsten Vermietungsvolumen seit Beginn des Jahres.

Leerstandsquote hält sich auf Vorquartalslevel

Nachdem der Leerstand in Hamburg bereits im ersten Halbjahr des Jahres von 2,6 Prozent auf 2,8 Prozent und somit um 20 Basispunkte zugelegt hat, bleibt dieser Wert mit 2,8 Prozent für das dritte Quartal auf Vorquartalslevel. „Bisher ist die Anzahl an zurückgeführten Büroflächen am Markt noch beschaulich abgelaufen – nicht zuletzt wegen der Aufschiebung der Insolvenzantragspflicht und vorerst unternehmensinternen Prüfungen in Bezug auf Homeoffice bzw. mobilem Arbeiten. Hierbei ist eine Verzugszeit von 9 bis 12 Monaten realistisch. Wir gehen weiterhin davon aus, dass sich erst zu Anfang 2021 die Auswirkungen auf die Leerstandsquote stärker bemerkbar macht“, so **Beracz**. „Je nach Szenario der wirtschaftlichen Erholung im kommenden Jahr, ist demnach ein Anstieg der Leerstandsquote – in einen Bereich von 5 Prozent – zu erwarten, was trotz alledem noch einem gesunden Niveau entspricht.“ Hamburg trägt infolge seiner ausgeprägten Branchenvielfalt einen Schutzmantel, der jetzt auf die Probe gestellt wird und Wegbrüche abfedern kann.

Abschlüsse in Top-Objekten verteidigen weiterhin eine Spitzenmiete von 30,00 Euro im dritten Quartal

Bisherige Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Hamburger Büromieten sind bisher gering. Im dritten Quartal wurden bei Anmietungen in Topflächen, wie im historischen Görtz-Palais oder in den Domkaskaden, Mietpreise zwischen 27,00 Euro und 30,00 Euro pro Quadratmeter erzielt, so dass die Spitzenmiete weiterhin bei 30,00 Euro liegt und den erreichten Vorjahreswert von 28,50 Euro um fünf Prozent übertrifft. Die gewichtete Durchschnittsmiete von Neuanmietungen der vergangenen 12 Monate stieg im Vergleich zum Vorquartal um 10 Cent auf 17,10 Euro pro Quadratmeter. Der geringe Preisanstieg lässt sich vorwiegend auf Mietvertragsabschlüsse in guten Hamburger Lagen zurückführen, bei denen die Mietpreise vermehrt über der Durchschnittsmiete lagen. „Für gut positionierte Neubauten sehen wir weiterhin einen Mietpreis von 30,00 Euro pro Quadratmeter als realistisch an. Sollten die Auswirkungen der Pandemie sichtbarer werden, gehen wir von einer leichten Konsolidierung der Durchschnittsmiete aus“, so **Beracz**.

Neue Arbeitsplatzkonzepte dominieren – Qualität vor Flächengröße

Ein Trend, der sich fortführt, ist der ausgeprägte Planungsbedarf von Büroflächen und auch damit einhergehender neuer Arbeitsplatzkonzepte. Hybride Arbeitsmodelle zwischen Präsenzarbeit und Homeoffice sind ein treibender Faktor. „Hierbei ist zu beobachten, dass die Großunternehmen und Konzerne bereits proaktiv agieren und Kapital investieren. Kleinere Unternehmen und der Mittelstand können vielmehr derzeit nur reagieren und in der Regel höchstens Personalkosten reduzieren“, ist sich **Beracz** sicher: „Schon jetzt sind Nutzer bereit, für Qualität mehr zu zahlen und setzen demnach Qualität vor Flächengröße.“ Für die Zukunft bedeutet das, dass sich qualitativ hochwertigere Büroflächen von der Masse abheben und die gängigen Bürostrukturen ein Auslaufmodell darstellen werden. „Gut ausgestattete Bestandsobjekte und Projektentwicklungen, die auf die aktuellen Anforderungen reagieren, sehen wir in der Gewinnerzone“, ergänzt **Beracz**.

Überdies seien auch andere Teilmärkte mit interessanten Gebäuden und Arealstrukturen immer attraktiver geworden. Diese schaffen mittels Quartiersentwicklungen bzw. Mixed-Use-Konzepten den Sprung auf das nächste Level und können hierdurch auch mit anderen Teilmärkten in Prime-Lagen konkurrieren.



Ausblick für das Jahresende 2020

Inwiefern sich die derzeitige Situation entwickelt, hängt stark davon ab, wie sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Folgemonaten ausgestalten. Sollten sich positive Signale in Richtung Erholung der Auftragslage, Umsätze und Produktionsgeschehnissen abzeichnen und kein erneuter Lockdown entstehen, wird sich die Lage dementsprechend aufhellen. Bis zum Jahresende kann grundsätzlich von einer Vermietungsaktivität in einer Größenordnung des dritten Quartals wiederholt ausgegangen werden. Angestoßene Standortkonsolidierungen als auch die anziehende Nachfrage im Klein- und Mittelflächensegment können hier eine gute Unterstützung darstellen. „Zusammengefasst ist eine Erholung im vierten Quartal noch ungewiss, so dass von einem Flächenumsatz im Bereich der 300.000-Quadratmeter-Marke bis zum Jahresende auszugehen ist. Sollten bereits die vor der Covid-19-Pandemie angestoßenen Großgesuche abgeschlossen werden, ist von einem Wert über 320.000 Quadratmeter auszugehen“, prognostiziert **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 Hamburg
Managing Director
Colliers International Hamburg GmbH
T +49 (0) 40 328701-102
M +49 (0) 151 671 102 75
gordon.beracz@colliers.com



Christian Doege
Junior Consultant | Research Hamburg
Colliers International Hamburg GmbH
T + 49 40 328701-128
christian.doege@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