

## Pressemitteilung

# Büroflächen in Hamburg: Kurz vor Vollvermietung

- **Zusätzlicher Bedarf auf dem Hotelmarkt**
- **Zweithöchster Einzelhandelsumsatz aller Städte in Deutschland**
- **Kaufpreise für Wohnungen steigen um 10,4 Prozent**

**Berlin, 07.03.2019** – Hamburg bewegt sich mit einer Leerstandsquote von 3,6 Prozent beziehungsweise 490.000 Quadratmetern bei Büroflächen auf die Grenze der Vollvermietung zu. Dies ist ein Ergebnis aus dem Frühjahrsgutachten 2019 des Rates der Immobilienweisen, das vom ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, dem Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, herausgegeben wird. Mittlerweile hat sich das Leerstandsniveau in insgesamt 35 Büromärkten in Deutschland auf beziehungsweise unter die Leerstandsrate von 3,0 Prozent bewegt, was einer faktischen Vollvermietung abzüglich einer unterstellten Fluktuationsreserve entspricht. „Für Städte wie Hamburg sind diese Zahlen besorgniserregend“, sagt Sabine Barthauer, Vorsitzende der ZIA-Region Nord. „Unternehmen, die sich niederlassen oder weiter expandieren wollen, finden keine Flächen mehr und müssen schlimmstenfalls den Standort wechseln. Die Flächenverknappung wird sich voraussichtlich weiter fortsetzen. Trotz steigender Fertigstellungsvolumina dürfte die hohe Nachfrage kaum zu bewältigen sein.“

### **Zusätzlicher Bedarf auf dem Hotelmarkt**

Der zusätzliche Bettenbedarf auf dem Hamburger Hotelmarkt liegt in den nächsten drei Jahren bei rund 14.000 (Zimmer-Äquivalent: rund 7.300). Während im Jahr 2018 rund 14,5 Millionen Übernachtungen gezählt worden sind, wird die Zahl im Jahr 2021 auf etwa 17,5 Millionen steigen. „Der Städtetourismus in Deutschland steigt und so werden auch in Hamburg weitere Hotels benötigt“, sagt Sabine Barthauer, Vorsitzende der ZIA-Region Nord. „Deshalb sollte die Politik nicht nur die Nutzungsart ‚Wohnen‘ im Blick haben, sondern auch die politischen Rahmenbedingungen für Hotelbetreiber und Entwickler. Durch steigende Baukosten und Immobilienpreise steigen mitunter die Pachten stark an, die ertragsseitig nur schwer aufgefangen werden können.“

## **Zweithöchster Einzelhandelsumsatz aller Städte in Deutschland**

Die zuletzt stets positive Einwohnerentwicklung, die zunehmende Umlandverflechtung und die im Jahr 2018 besonders stark gewachsenen Touristenzahlen tragen dazu bei, dass die Hansestadt auch im vergangenen Jahr ein nominales Wachstum erzielen und mit rund 11,4 Milliarden Euro nach Berlin erneut den zweithöchsten Einzelhandelsumsatz aller Städte in Deutschland erwirtschaften konnte. Die Verkaufsflächenausstattung ist hingegen per Saldo nahezu konstant geblieben, sodass die durchschnittliche Raumleistung gesamtstädtisch auf knapp 4.300 Euro pro Quadratmeter leicht angestiegen ist. Trotz der etwa konstanten Flächenausstattung stehen die Mieten auch in der Hamburger Innenstadt unter Druck. Die zu erzielenden Spitzenmieten konnten im Vergleich zum Vorjahr aber stabil gehalten werden. Die City-Höchstmieten bleiben konstant bei 310 Euro pro Quadratmeter für kleine Ladenflächen zwischen 80 und 120 Quadratmeter und bei 200 Euro pro Quadratmeter für größere Geschäfte zwischen 300 und 500 Quadratmeter.

## **Kaufpreise für Wohnungen steigen um 10,4 Prozent**

Auf dem Hamburger Wohnimmobilienmarkt sind die Neuvertragsmieten im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Im Vergleich des dritten Quartals 2018 mit dem entsprechenden Vorjahresquartal ergibt sich eine Steigerungsrate von 5,7 Prozent (Vorjahr: 4,6 Prozent) auf 10,90 Euro pro Quadratmeter. Bei den Kaufpreisen bewegt sich Hamburg mit 3.850 Euro pro Quadratmeter preislich im Mittelfeld der A-Städte. Hier liegt die Zuwachsrate im oben beschriebenen Zeitraum bei 10,4 Prozent. „Vor dem Hintergrund der steigenden Zuzugszahlen müssen wir das Angebot an bezahlbaren Wohnungen in Hamburg erweitern“, so Barthauer. „Hierzu bedarf es schnellere Planungs- und Baugenehmigungsprozesse für den Gebäudesektor – hierzu zählt auch die Standardisierung digitaler Baugenehmigungsverfahren.“

### **Der ZIA**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

### **Kontakt**

André Hentz  
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
Tel.: 030/20 21 585 23  
E-Mail: [andre.hentz@zia-deutschland.de](mailto:andre.hentz@zia-deutschland.de)  
Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)