

STÄDTE - REPORT

HAMBURG

Büromarkt

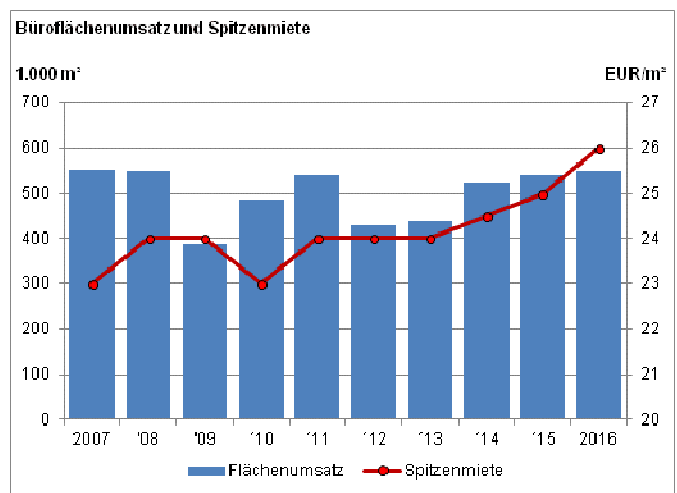
FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz inkl. Eigennutzer im Jahr 2016 ist in der Hansestadt im Vorjahresvergleich um 2 % auf rd. 550.000 m² gestiegen. Damit wurde der langjährige Zehnjahresdurchschnitt (Ø 2006 bis 2015: 493.000 m² p. a.) sogar um ca. 12 % überboten. Im zweiten Halbjahr des Berichtsjahres 2016 belebte sich die Nachfrage, so dass mit rd. 320.000 m² das stärkste Halbjahr seit 2011 verzeichnet wurde. Der größte Vertragsabschluss in Hamburg entfiel auf "Olympus", den japanischen Hersteller opto-digitaler Produkte, der einen Interimsmietvertrag über rd. 24.000 m² Bürofläche im Poseidon-Haus in der *Amsinckstraße* abgeschlossen hat. Das Unternehmen lässt in den nächsten drei Jahren sein Quartier an der *Sachsenstraße* und am *Heidenkampsweg* sanieren und erweitern. Weitere große Flächenumsätze erfolgten z. B. im Rahmen des Eigennutzerdeals des Windenergieanlagenherstellers "Nordex" im Stadtteil Langenhorn (rd. 12.000 m² Bürofläche) und durch die Anmietung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft "KPMG" im Springer-Quartier (ca. 11.800 m²). Mit rd. 35 % des Gesamtumsatzes ist die Innenstadt (City und HafenCity) die umsatzstärkste Büromarktzone des Hamburger Büromarktes. Die derzeitige Entwicklung lässt für das Jahr 2017 eine grundsätzlich stabile Nachfrage auf hohem Niveau erwarten. Der diesjährige Büroflächenumsatz dürfte das Ergebnis von 2016 voraussichtlich noch toppen und bliebe damit oberhalb des zehnjährigen Durchschnitts (493.000 m²).

LEERSTANDSABBAU

Das am Markt kurzfristig verfügbare Angebot an Büroflächen ist im vergangenen Jahr um rd. 10.000 m² auf ca. 790.000 m² gesunken. Die Leerstandsquote reduzierte sich damit von 5,7 % auf 5,6 % und erreichte damit das niedrigste Niveau seit 2002. Die positive Entwicklung am Standort ist auch auf den

anziehenden Vermietungsumsatz vor allem in den Citylagen zurückzuführen, der im Jahresvergleich um rd. 13 % zunahm.



FERTIGSTELLUNGEN

Nachdem 2015 in der Hansestadt rd. 115.000 m² Büroflächen fertig gestellt wurden und damit das niedrigste Niveau seit 1999 markiert wurde, konnte sich 2016 das Fertigstellungsvolumen auf ca. 240.000 m² mehr als verdoppeln. Das war nicht nur das höchste Fertigstellungsvolumen seit 2009 (250.000 m²), sondern es lag auch rd. 21 % über dem langjährigen Durchschnitt (Ø 2006 bis 2015: 199.000 m² p. a.). Die Büroteilmärkte Altstadt/Neustadt (rd. 52.000 m²) und City-Süd (ca. 21.000 m²) verfügen mit zusammen ca. 83.000 m² über rund die Hälfte des Gesamtbauvolumens (Neubau und Sanierung) in der Pipeline bis Ende 2017. Zu den größten Projekten, die in diesem Jahr fertig gestellt werden, gehören u. a. die Sanierung des Bürogebäudes "Doppel XX" am *Heidenkampsweg* in der City-Süd (rd. 17.000 m² Bürofläche) und das neue Bürozentrum "HANSE 10ter Grad" am *Essener Bogen* (ca. 16.000 m²).

ANZIEHENDE SPITZENMIETE

Die Nachfrage nach modernen und hochwertigen Büroflächen ist in Hamburg nach wie vor hoch. Das sukzessiv rückläufige Angebot an erstklassigen Büroflächen in Toplage sorgt für eine moderat anziehende Mietpreisentwicklung. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Spitzenmiete Ende 2016 um EUR 0,50/m² auf nunmehr rd. EUR 26,-/m² gestiegen. Gleichzeitig ist dies das höchste Spitzenmietniveau seit 2001 in Hamburg. Die Durchschnittsmieten in Citylagen bewegten sich Ende 2016 um EUR 18,80/m². Aufgrund der Flächenknappheit, vor allem von Top-Flächen in zentralen und innenstadtnahen Lagen, wird mit einer Stabilisierung der Mieten auf hohem Niveau oder sogar weiterem Anziehen - vor allem im Innenstadtbereich - gerechnet.

Einzelhandel

AUSGANGSSITUATION

Die Hansestadt Hamburg ist mit über 1,8 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Sie ist als Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungszentrum von überregionaler Bedeutung und das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Norddeutschlands. Darüber hinaus weist die Metropole aktuell eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Kennziffer: 105,4) sowie Zentralität (117,8) aus.

UMSATZZUWACHS

Im Zuge der anziehenden konjunkturellen Rahmenbedingungen ab 2010 haben sich die Umsätze im Hamburger Einzelhandel positiv entwickelt. Im Vergleich zum Jahr 2010 wurde 2016 in der Hansestadt ein Umsatzplus von rd. 17 % (+ EUR 1,9 Mrd.) realisiert. Der Einzelhandelsumsatz betrug 2016 demnach rd. EUR 12,7 Mrd. Nur Berlin mit ca. EUR 21,1 Mrd. generiert in Deutschland ein noch höheres Einzelhandelsumsatzvolumen.

EINZELHANDELSMIETEN

Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in den Mieten wider. Mit EUR 280,-/m² erreicht die Spitzenmiete in Hamburg Ende 2016 ein bundesweit hohes Niveau. In den vergangenen zehn Jahren stieg sie damit um EUR 85,-/m² bzw. 44 %.

In der *Spitalerstraße* wird eine Spitzenmiete von rd. EUR 280,-/m² erzielt. Sowohl der Filialisierungsgrad als auch die Passantenfrequenz sind in dieser Straße - zusammen mit der *Mönckebergstraße* - am höchsten. Vergleichbar konsumbetont ist das Angebot in der *Mönckebergstraße* mit großen Waren- und Kaufhäusern sowie Textilanbietern. Hier liegen die Höchstmieten bei rd. EUR 240,-/m². Im Rahmen des seit 2014 bestehenden Business Improvement Districts (BID) „Nikolai-Quartier“ erfolgt hier bis 2019 eine weitere Aufwertung in Richtung Rathausmarkt und Handelskammer. Zur weiteren Attraktivitätssteigerung wurde Ende 2016 die Einrichtung des BID "Mönckebergstraße" beim Bezirksamt Hamburg-Mitte beantragt.

Der „*Jungfernstieg*“, der traditionelle Flanierboulevard Hamburgs, erreicht als gut frequentierte Niveaulage einen Mietpreis von rd. EUR 210,-/m². Diese Einzelhandelslage ist

durch ein hohes, touristisch geprägtes Besucheraufkommen charakterisiert und erfährt seit einigen Jahren eine deutliche Verjüngung. Mit neuen Mietern auf großen Flächen, wie "Apple" und "Vodafone", wird verstärkt jüngeres Publikum angesprochen. Der schwedische Haushaltsstore "Clas Ohlson" (*Jungfernstieg 38*), das italienische Modelabel "Brandy & Melville" (*Jungfernstieg 45*) und die Schweizer Chocolaterie "Läderach" (*Jungfernstieg 34*) haben 2016 in dieser Lage ihre neuen Ladenlokale eröffnet. Das weitere Handelsumfeld ist geprägt durch Juweliere, hochwertige Textilunternehmen und das traditionsreiche Alsterhaus, das zurzeit von der KaDeWe-Gruppe umgebaut wird.

Am hochwertigsten ist das Angebot am „Neuen Wall“. In dieser Hamburger Luxusmeile werden Mietpreise um maximal rd. EUR 270,-/m² erzielt. Innerhalb des Straßenverlaufs ist eine differenzierte Lagegüte zu konstatieren, wobei sich im mittleren Bereich zwischen *Poststraße* und *Bleichenbrücke* die hochwertigen Marken verdichten. Die Quantum-Entwicklung der "Stadhöfe" (rd. 4.000 m² Einzelhandels- und Gastronomiefläche) ist durch eine Revitalisierung der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz einerseits und der Belebung und Verbindung der vielzähligen Höfe innerhalb der Bebauung andererseits gekennzeichnet. Bis 2018 entsteht hier ein vielseitiges Gebäudeensemble mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, Wohnen, Büro und Ausstellungsflächen.

Der Bereich „*Große Bleichen/Hohe Bleichen/Poststraße*“ entwickelt sich immer mehr zu einem Stadtquartier mit durchmischten Angebotsstrukturen im höherwertigen und trendigen Segment sowie einer hohen Aufenthaltsqualität. Hier ist eine Konzentration der innerstädtischen Galerien, die inzwischen revitalisiert ("Kaufmannshaus", "Girardet-Höfe", "Alte Post") oder neu entwickelt wurden ("Kaisergalerie"), zu verzeichnen.

AUSBLICK

Mit der HafenCity soll der Einzelhandelsstandort Hamburg weiter gestärkt und das Flächenangebot deutlich ausgeweitet werden. Die stadtentwicklungspolitisch angestrebte funktionale Verknüpfung von City und Hafen-City vollzieht sich zurzeit durch eine sukzessive Erweiterung der bestehenden Einzelhandelslagen in Richtung der Hafen-City. Dennoch wird von den Einzelhändlern in den etablierten City-Standorten eine zu hohe Flächenkonzentration und solitäre Ansiedlung im südlichen Überseequartier wegen einer möglichen City-Schwächung als kritisch betrachtet.

Da das Einzelhandelsflächenangebot in Hamburg räumlich begrenzt ist und nationale wie internationale expandierende Einzelhändler keine Kompromisse beim Standort in Kauf nehmen, verfestigt sich das hohe Mietniveau in Top-A-Lagen weiter.

