

HAMBURG

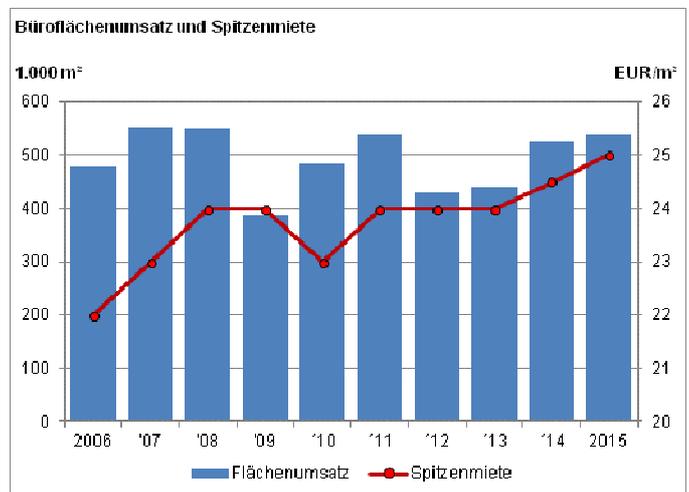
Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz inkl. Eigennutzer im Jahr 2015 ist in der Hansestadt im Vorjahresvergleich um 15% auf rd. 540.000 m² gestiegen. Damit wurde der langjährige Zehnjahresdurchschnitt (Ø 2005 bis 2014: 483.000 m² p. a.) sogar um ca. 12% überboten. Im zweiten Halbjahr des Berichtsjahres 2015 belebte sich die Nachfrage, so dass mit 297.000 m² das zweitstärkste Halbjahr seit 2011 verzeichnet wurde. Die größten Vertragsabschlüsse in Hamburg entfielen einerseits auf die Kreditversicherungsgruppe Euler Hermes im Rahmen des Neubaus der Deutschlandzentrale in Hamburg-Bahrenfeld mit rd. 39.000 m² Bürofläche und andererseits auf den Kauf des Springer-Gebäudes an der Caffamacherreihe durch die Hansestadt Hamburg zur Weitervermietung von rd. 32.000 m² Bürofläche an das Bezirksamt Mitte. Mit rd. 30% des Gesamtumsatzes ist die Innenstadt (City und HafenCity) die umsatzstärkste Büromarktzone des Hamburger Büromarktes. Die derzeitige Entwicklung lässt für das Jahr 2016 eine grundsätzlich stabile Nachfrage auf hohem Niveau erwarten. Der Büroflächenumsatz wird das Ergebnis von 2015 voraussichtlich nicht erreichen, dennoch oberhalb der zehnjährigen Durchschnitts (483.000 m²) bleiben.

LEERSTANDSABBAU

Das am Markt kurzfristig verfügbare Angebot an Büroflächen ist im vergangenen Jahr um rd. 100.000 m² auf ca. 800.000 m² gesunken. Die Leerstandsquote reduzierte sich damit von 6,5% auf 5,7% 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. 18% zunahm.



FERTIGSTELLUNGEN

2015 wurden in der Hansestadt rd. 115.000 m² Büroflächen fertig gestellt, womit das niedrigste Niveau seit 1999 markiert wurde. Das waren nicht nur weniger Flächen als im Vorjahreszeitraum (2014: 125.000 m²), sondern auch 45% unter dem langjährigen Durchschnitt (Ø 2005 bis 2014: 211.000 m² p. a.). 2016 wird sich das Fertigstellungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppeln und ca. 270.000 m² erreichen.

Die Büroteilmärkte Altstadt/Neustadt (rd. 75.000 m²), City-Nord (ca. 50.000 m²) und City-Süd (rd. 45.000 m²) verfügen mit zusammen ca. 170.000 m² über rd. 63% des Gesamtneubauvolumens in der Pipeline bis Ende 2016. Zu den größten Projekten, die in diesem Jahr fertig gestellt werden, gehören u. a. die neue Telekom-Zentrale ("Telekom-Campus") mit rd. 33.000 m² Bürofläche am Überseering in der City-Nord, die GATOR-Projektentwicklung am Alsterufer (ca. 26.000 m²) und der neue Hauptsitz der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG) mit rd. 22.000 m² in Barmbek.

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 2015 um EUR 0,50/m² auf nunmehr rd. EUR 25,-/m² gestiegen. Gleichzeitig ist dies das höchste Spitzenmietniveau seit 2001 in Hamburg. Die Durchschnittsmieten in Citylagen bewegten sich Ende 2015 um EUR 18,50/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 ihren nahezu 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: 105,7) sowie Zentralität (116,3) 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 2015 in der Hansestadt ein Umsatzplus von rd. 12% (+ EUR 1,3 Mrd.) realisiert. Der Einzelhandelsumsatz betrug 2015 demnach rd. EUR 12,2 Mrd. Nur Berlin mit ca. EUR 20,2 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 2015 ein bundesweit hohes Niveau. In den vergangenen zehn Jahren stieg sie damit um EUR 95,-/m² bzw. 51%.

In der *Spitalerstraße* wird eine Spitzenmiete von rd. EUR 280,-/m² erzielt. Sowohl der Filialisierungsgrad als auch die Passantenfrequenz sind in dieser Straße am höchsten. Vergleichbar konsumbetont ist das Angebot in der *Mönckebergstraße* mit großen Waren- und Kaufhäusern sowie Textilanbietern. Hier liegen die Höchstmieten bei rd. EUR 230,-/m². Wegen mangelnder Mieterfluktuation gibt es geringe Ansiedlungsmöglichkeiten in Bestlage. Durch Gründung des Business Improvement Districts (BID) „Nikolai-Quartier“ im Jahr 2014 erfolgt hier bis 2019 eine weitere Aufwertung in Richtung Rathausmarkt und Handelskammer.

Der „*Jungfernstieg*“ als gut frequentierte Niveaulage und innerstädtisches Quartier mit Entwicklungspotential erreicht einen Mietpreis von rd. EUR 210,-/m². Diese Einzelhandelslage ist durch ein hohes, touristisch geprägtes Besucheraufkommen charakterisiert und erfährt derzeit 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) und das italienische Modelabel "Brandy & Melville" (Jungfernstieg 45) haben 2015 in dieser Lage Flächen angemietet. Das weitere Handelsumfeld ist geprägt durch Juweliere, hochwertige Textilunternehmen und das traditionsreiche Alsterhaus.

Am hochwertigsten ist das Angebot am „Neuen Wall“. In dieser Hamburger Luxusmeile werden Mietpreise um maximal rd. EUR 275,-/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 "Stadthöfe" (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 2017 entsteht hier ein vielseitiges Gebäudeensemble mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, Wohnen, Büro und Ausstellungsflächen entstehen.

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 wurden ("Kaufmannshaus") oder neu entwickelt wurden ("Kaisergalerie") zu verzeichnen.

Durch diverse Projektentwicklungen, vor allem in der City West, wurden in der Vergangenheit attraktive Handelsflächen umgebaut, erweitert oder neu geschaffen. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in der Hamburger Innenstadt ist trotz Neuentwicklungen weiterhin größer als das Angebot.

AUSBLICK

Mit der HafenCity wird der Einzelhandelsstandort Hamburg weiter gestärkt und das Flächenangebot deutlich ausgeweitet. In den beliebten und hochfrequentierten Einkaufslagen kann das Angebot die Flächennachfrage nicht befriedigen. Da das Flächenangebot 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. Mittelfristig ist besonders in Toplagen ein weiteres Anziehen der Mieten zu erwarten. Der anhaltende und steigende Konkurrenzdruck im Einzelhandel verstärkt diesen Trend zunehmend.

Ganz anders verhält es sich bei Nebenlagen. Hier bleiben die Mieten weiterhin unter Druck. Für regionale Einzelhändler, Neugründungen oder innovative und neue Konzepte können diese Flächen durchaus interessant sein und dadurch künftig auch wieder eine Aufwertung erfahren.