

HAMBURG

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

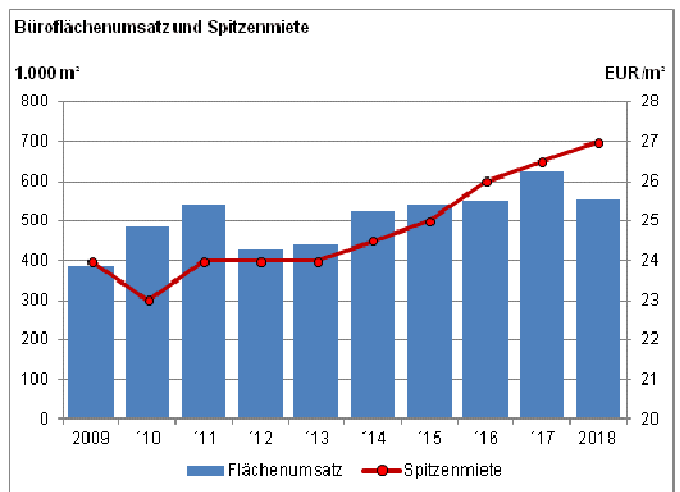
Der Büroflächenumsatz inkl. Eigennutzer im Jahr 2018 ist in Hamburg im Vorjahresvergleich um rd. 11 % (-70.000 m²) gesunken. Dennoch wurde damit der langjährige Zehnjahresdurchschnitt (Ø 2008 bis 2017: 507.000 m² p. a.) um 9,5 % überboten. Die Nachfragedynamik insbesondere im zweiten Halbjahr des Berichtsjahres 2018 war so hoch, dass mit rd. 323.000 m² das zweitstärkste Halbjahr seit 2011 verzeichnet wurde.

Der größte Vertragsabschluss in Hamburg entfiel mit rd. 45.000 m² auf den weltweit tätigen deutschen Konsumgüterkonzern "Beiersdorf", der bis 2021 eine neue Konzern-Zentrale (Beiersdorf-Campus) an der *Tropowitzstraße* im Stadtbezirk Eimsbüttel bauen lässt. Die Deutsche-Bank-Tochter „Postbank“ hat ihren Bürokomplex in der City Nord verkauft und wird ab 2022 rd. 14.000 m² Bürofläche in der Projektentwicklung „Ipanema“ am Überseering nutzen. Weitere große Flächenumsätze erfolgten z. B. durch die Anmietung des IT-Unternehmens „Akquinet“ im Büroprojekt „Bramfelder Spitze“ (rd. 12.000 m²) und die Interimsanmietung durch Signal Iduna im Vattenfall-Gebäude (Arne-Jacobsen-Bau) am Überseering (ca. 10.000 m²).

Mit rd. 30 % des Gesamtumsatzes ist die Innenstadt (City und HafenCity) die umsatzstärkste Büromarktzone des Hamburger Büromarktes. Die derzeitige Entwicklung lässt für das Jahr 2019 eine grundsätzlich hohe Nachfrage über Vorjahresniveau erwarten. Der diesjährige Büroflächenumsatz dürfte das Ergebnis von 2018 mindestens erreichen und bliebe damit oberhalb des zehnjährigen Durchschnitts (2009 - 2018: rd. 508.000 m² p. a.).

LEERSTANDSABBAU

Das am Markt kurzfristig verfügbare Angebot an Büroflächen ist im vergangenen Jahr um rd. 120.000 m² auf ca. 560.000 m² gesunken. Die Leerstandsquote reduzierte sich damit von 4,8 % auf 3,9 % und erreichte damit das niedrigste Niveau seit 2001. Die positive Entwicklung am Standort ist auch auf den anziehenden Vermietungsumsatz am Cityrand zurückzuführen, der hier im Jahresvergleich um rd. 11 % zunahm.



FERTIGSTELLUNGEN

Nachdem 2017 in der Hansestadt rd. 173.000 m² Büroflächen fertig gestellt wurden, zog 2018 das Fertigstellungsvolumen um rd. ein Viertel auf ca. 217.000 m² an. Damit lag das aktuelle Volumen rd. 14 % über dem langjährigen Durchschnitt (Ø 2008 bis 2017: 191.000 m² p. a.).

Die Büroteilmärkte Altona (rd. 38.000 m²) und Altstadt/Neustadt (rd. 21.000 m²) verfügen über rd. 35 % des Gesamtbauvolumens (Neubau und Sanierung) in der Pipeline bis Ende 2019 (ca. 170.000 m²). Zu den größten Projekten, die noch bis Jahresende fertiggestellt werden, gehören z. B. der Neubau des Instituts für Geowissenschaften und Klimaforschung ("Haus der Erde") der Universität Hamburg auf dem Uni-Campus Bundesstraße in Eimsbüttel (rd. 22.000 m²) und der Neubau der Euler-Hermes-Zentrale an der Gasstraße in Altona (ca. 20.000 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 2018 um EUR 0,50/m² auf nunmehr rd. EUR 27,-/m² gestiegen. Gleichzeitig ist dies das höchste Spitzenmietniveau der letzten 25 Jahre in Hamburg.

Die Durchschnittsmieten in Citylagen bewegten sich Ende 2018 um EUR 19,50/m² (plus EUR 0,40/m² gegenüber dem Vorjahr). Aufgrund der Flächenknappheit, vor allem von Top-Flächen, in zentralen und innenstadtnahen Lagen wird mit einem weiteren Anziehen der Mieten - vor allem im Innenstadtbereich - gerechnet.

Einzelhandel

AUSGANGSSITUATION

Hamburg ist mit nahezu 1,85 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 (119,2) 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 2018 in der Hansestadt ein Umsatzplus von rd. 27 % (plus EUR 2,9 Mrd.) realisiert. Der Einzelhandelsumsatz betrug 2018 demnach rd. EUR 13,8 Mrd. Nur Berlin mit ca. EUR 22,8 Mrd. generiert in Deutschland ein noch höheres Einzelhandelsumsatzvolumen.

EINZELHANDELSMIETEN

Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in den Mieten wider. Mit EUR 290,-/m² erreicht die Spitzenmiete in Hamburg Ende 2018 ein bundesweit hohes Niveau. In den vergangenen zehn Jahren stieg sie damit um EUR 60,-/m² bzw. 26 %.

In der *Spitaler Straße* 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. In der Passage „*Perle Hamburg*“ wurde 2018 das asiatische Fusion-Restaurant „Koffookoo“ mit rd. 700 m² eröffnet. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Projektentwicklung der Centrum-Gruppe (*Spitaler Straße 22 - 26*), die 2017 mit "Koton", "O2", "Reserved" und "Mango" eröffnet hat.

Vergleichbar konsumbetont ist das Angebot in der *Mönckebergstraße* mit großen Waren- und Kaufhäusern sowie Textilanbietern. Hier liegen die Höchstmieten bei rd. EUR 235,-/m². Die zum Textilkonzern H&M gehörenden Marken „H&M Home“ und „Arket“ ziehen ins „Rappolthaus“ (*Mönckebergstraße 11*) ein. Das schwedische Uhren-Label „Daniel Wellington“ mietete 2018 eine Einzelhandelsfläche in der Barkhof-Passage (*Mönckebergstraße 8-10*) an.

Im Rahmen des seit 2014 bestehenden Business Improvement Districts (BID) „Nikolai-Quartier“ erfolgt im Bereich der *Mönckebergstraße* eine weitere Aufwertung in Richtung Rathausmarkt und Handelskammer. Zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Einkaufsstraße wurde der BID "Mönckebergstraße" gegründet, so dass hier von 2017 bis 2022 insgesamt rd. EUR 10 Mio. investiert werden.

Der „*Jungfernstieg*“, der traditionelle Flanierboulevard Hamburgs, erreicht als gut frequentierte Niveaulage einen Mietpreis von rd. EUR 200,-/m². Diese Einzelhandelslage ist durch ein hohes, touristisch geprägtes Besucheraufkommen charakterisiert und erfährt seit einigen Jahren eine deutliche Verjüngung. Mit renommierten Mietern auf großen Flächen, wie "Apple" und "Vodafone", wird verstärkt jüngeres Publikum angesprochen. Der Outdoor-Spezialist „Schöffel-LOWA“ und der Mode- und Wohnaccessoires-Anbieter „Kauf Dich Glücklich“ haben 2018 am *Jungfernstieg 51* jeweils einen Shop mit 140 m² bzw. 350 m² eröffnet. Das weitere Handelsumfeld ist geprägt durch Juweliere, hochwertige Textilunternehmen und das traditionsreiche „Alsterhaus“, das von der KaDeWe-Gruppe umgebaut wird.

Am hochwertigsten ist das Angebot am „*Neuen Wall*“. In dieser Luxusmeile werden Mietpreise um maximal rd. EUR 250,-/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 2020 soll das vielseitige Gebäudeensemble mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, Wohnen, Büro und Ausstellungsflächen komplett fertig gestellt sein.

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. 2018 hat der Onlinehändler Zalando über 1.000 m² Einzelhandelsfläche in der *Poststraße 9* für seinen „zalando outlet“-Store angemietet. Die britische Lifestyle- und Modekette „Ted Barker“ eröffnet 2019 in „Streit's Hof“ (*Poststraße 14/16*) einen rd. 600 m² großen Laden.