

HAMBURG

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Nach dem durch die Corona-Pandemie bedingten Einbruch des Flächenumsatzes im Jahr 2020, lassen sich im Berichtsjahr 2021 Erholungstendenzen auf dem Hamburger Büromarkt beobachten. Der Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) betrug demnach rd. 480.000 m². Dies entspricht einer Steigerung von rd. 37 % zum schwachen Vorjahr (2020: 350.000 m²), jedoch weiterhin rd. 6 % weniger als das Dekadenmittel (Ø 2011 bis 2020: 509.500 m² p.a.). Im Halbjahresvergleich konnte das Ergebnis des Vorjahres (2020: 162.000 m²) ebenfalls überboten werden: Der Flächenumsatz stieg um rd. 39 % auf 225.000 m².

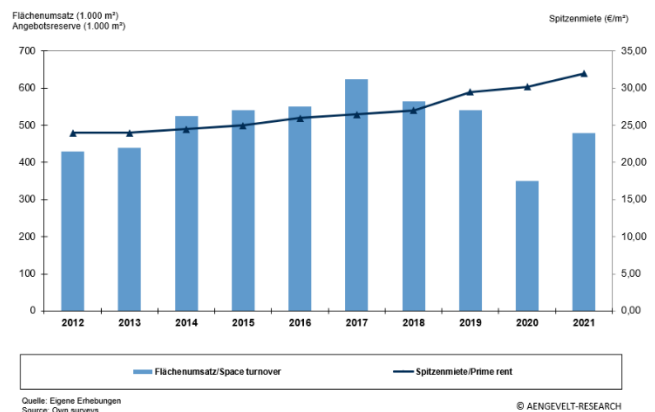
Auch auf dem Hamburger Büroinvestmentmarkt tat sich einiges: Für rd. EUR 180 Mio. erwarb JP Morgan im Rahmen eines Sale-and-Leaseback-Deals den Hauptsitz von Marquard & Bahls in der HafenCity. Die Bürofläche umfasst rd. 18.000 m². Eine weitere beachtliche Transaktion im dreistelligen Millionenbereich stellt der Kauf des „Multimedia Centre“ in der Rothenbaumchaussee 80a-c in Rotherbaum durch Values Real Estate dar. Der Kaufpreis für das Objekt mit rd. 29.000 m² Bürofläche betrug rd. EUR 170 Mio. Verkäufer ist die Jahr Grundbesitz GmbH. Außerdem verkaufte Generali Real Estate den Bürokomplex Norderstraße 101 in St. Georg an die B&L Gruppe. Der Kaufpreis für das rd. 36.000 m² Bürofläche umfassende Objekt betrug rd. EUR 150 Mio.

LEERSTANDSNIVEAU

Zum Ende des Berichtsjahres 2021 stieg das am Markt verfügbare Angebot an Büroflächen um rd. 20 % auf 530.000 m². Die Leerstandsquote stieg somit von 3,0 % auf 3,9 %.

Ähnliche Marktentwicklungen finden sich in Düsseldorf (von 6,4 % auf 7,2 %), Frankfurt (von 7,0 % auf 8,9 %) und München (von 2,9 % auf 4,4 %) wieder. Es wird nach wie vor angenommen, dass keine strukturellen Gründe für den Anstieg der Leerstandsquoten in Hamburg vorliegen, sondern die wirtschaftlichen Unsicherheiten in Folge der Pandemie einen gewichtigen Grund für Investitionsaufschübe darstellen.

Büromarkt Hamburg: Entwicklung von Flächenumsatz und Spitzenmiete



FERTIGSTELLUNGEN

Nachdem sich das Fertigstellungsvolumen im Jahr 2020 in der Hansestadt Hamburg mit rd. 134.000 m² Büroflächen auf einem niedrigen Niveau befand, konnte im Berichtsjahr 2021 die Fertigstellung von rd. 150.000 m² Bürofläche beobachtet werden, was eine Steigerung von rd. 12 % bedeutet. In den kommenden Jahren wird ein Anstieg der Fertigstellungen von Neubauten und Sanierungen erwartet. Verlässliche Prognosen gestalten sich jedoch aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen, die zu Verschiebungen von Fertigstellungen führen können, schwierig.

Zu den größten Fertigstellungen im Jahr 2021 zählt der Olympus Campus, die neue Zentrale für die Regionen Europa, Naher Osten und Afrika des globalen Medizintechnikunternehmens Olympus Deutschland GmbH. Die Immobilie umfasst insgesamt rd. 47.500 m² Bürofläche.

WEITERHIN ANZIEHENDE SPITZENMIETE

Parallel zur steigenden Büroflächennachfrage stieg auch die Spitzenmiete im Berichtsjahr 2021 weiter an. Der bisherige Spitzenwert aus dem Vorjahr erhöhte sich um rd. 6 % von EUR 30,20/m² auf EUR 32,-/m², so dass ein neues Rekordhoch erreicht wurde. Dies liegt insbesondere in der Fokussierung auf hohe Lage- und Ausstattungsqualitäten und der verringerten Verfügbarkeit entsprechender Flächen begründet. Es ist zu erwarten, dass das Spitzenmietpreisniveau auf einem hohen Niveau bestehen und die Nachfrage nach den Toplagen konstant hoch bleiben wird.

Auch die durchschnittlichen Mieten in Citylagen verzeichneten eine moderate Steigerung von EUR 21,70/m² auf EUR 22,50/m².

Einzelhandel

AUSGANGSSITUATION

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist mit rd. 1,9 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt der Bundesrepublik. Sie ist das Zentrum der Metropolregion Hamburg mit einem Einzugsgebiet, welches bis nach Mecklenburg-Vorpommern reicht und rd. 5,4 Mio. Menschen umfasst. Sie fungiert als Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungszentrum Norddeutschlands und ist einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte der gesamten Bundesrepublik. Mit einem Einzelhandelsumsatz von rd. EUR 11,4 Mrd. rangiert Hamburg auf dem zweiten Platz hinter Berlin (EUR 19,2 Mrd.). Auch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist mit rd. EUR 13,2 Mrd. die zweithöchste in Deutschland. Darüber hinaus weist Hamburg eine hohe Einzelhandelskaufkraft (Kennziffer: 110,7) sowie eine hohe Einzelhandelszentralität (106,8) auf.

EINZELHANDELSMIETEN

Hamburg ist geprägt von einer polyzentrischen Einzelhandelsstruktur, welche ein breites Qualitäts- und Markenspektrum abdeckt und sowohl für die Einwohner als auch für Tagesgäste und Touristen von großer Attraktivität ist. Die Innenstadtlage wird im Wesentlichen von zwei Quartieren geprägt: die City-Ost mit den eher Konsum geprägten Lagen *Mönckebergstraße* und *Spitalerstraße* und die City-West mit *Jungfernstieg*, *Neuer Wall*, *Große Bleichen* und *Poststraße*. Durchzogen werden diese Quartiere von den für Hamburg typischen Einkaufspassagen mit ihren traditionellen, hochwertigen Einzelhandelsläden sowie den internationalen Luxus- und Designerlabels.

Die *Spitalerstraße* ist eine der attraktivsten und meistfrequentierten 1A-Lagen in Hamburg. Dort wird in kleinen Flächen zwischen 80 m² bis 120 m² eine Spitzenmiete von EUR

265,-/m² erreicht. Sie verfügt über die höchste Flächenproduktivität Hamburgs für den Bereich Einzelhandel. Ferner sind die Stores in der *Mönckebergstraße* auch über die *Spitalerstraße* zugänglich, so dass die Fußgängerzone von beiden Seiten durch große Marken gesäumt wird. Die Shopping-Meile besticht durch eine Auswahl großer Häuser mit Markenpräsenz wie Görtz, Anson's oder Douglas.

Dementsprechend ist die *Mönckebergstraße* eine ebenfalls hochfrequentierte Einkaufsstraße Hamburgs. Die Höchstmieten für Flächen zwischen 80 m² bis 120 m² erreichen Werte von bis zu EUR 205,-/m².

Eine der bekanntesten Top-1A-Lagen ist der *Jungfernstieg*. Mit seiner Binnenalsterlage gilt er als touristischer Anlaufpunkt und ist geprägt von Flagships-Stores sowie Luxus-Geschäften und Passagen. Hier werden Spitzenmieten von bis zu EUR 190,-/m² realisiert, was einen Rückgang um EUR 10,-/m² bedeutet. Von großer Bedeutung für den innerstädtischen Einzelhandel sind die städtebaulichen Planungen um die Binnenalster. Nach Abschluss der Bauarbeiten für den autofreien *Jungfernstieg* sind zunächst weitere vorbereitende Maßnahmen geplant. Der eigentliche Umbau des *Jungfernstiegs* startet demnach 2023.

Die vierte Top-1A-Lage ist die Geschäftsstraße *Neuer Wall*. Die Straße gilt im Bereich zwischen *Jungfernstieg* und *Bleichenbrücke* als Luxusmeile mit vielen renommierten Einzelhändlern. Für kleinere Ladenflächen bis 120 m² werden Mieten von bis zu EUR 255,-/m² erzielt.

Der Bereich „*Große Bleichen / Hohe Bleichen / Poststraße*“ weist eine gemischte Einzelhandelsstruktur auf, welche von Edelmärkten und großen Modegeschäftshäusern geprägt ist. Darüber hinaus ist dieser Bereich von einigen Passagen durchzogen. Die erzielten Mieten befinden sich je nach Lage zwischen EUR 50,-/m² und EUR 180,-/m². Damit ist das Einstiegsniveau im Vergleich zum vergangenen Jahr leicht gesunken (2020: EUR 90,-/m²). Die Spitzenmiete verblieb hingegen auf gleichem Niveau.

Neben der Innenstadt verfügt die Stadt Hamburg in Stadtteillagen über verschiedene Shopping-Center wie dem EEZ, AEZ, Phoenix-Center oder Mercado. Der Bau des "Westfield Hamburg-Überseequartier" von Unibail-Rodamco-Westfield mit mehr als 70.000 qm Einzelhandelsmietfläche in der Hamburger HafenCity hat unterdessen begonnen, wobei die Eröffnung für Herbst 2023 geplant ist. Als Ankermieter wird u. a. Breuninger auf rd. 14.000 qm Verkaufsfläche seine erste Filiale in der Stadt eröffnen.

