



## STÄDTE - REPORT

# HAMBURG

## Büromarkt

### FLÄCHENUMSATZ

Das Berichtsjahr 2020 war geprägt von der Corona-Pandemie und den noch nicht einzuschätzenden langfristigen Auswirkungen von Konzepten wie mobiles Arbeiten und Homeoffice. Der Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) betrug dementsprechend nur rd. 350.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 35 % zum Vorjahr und liegt markant unter dem Dekadendurchschnitt (Ø 2010 bis 2019: 524.000 m<sup>2</sup> p. a.). Im Halbjahresvergleich konnte das sehr gute Ergebnis des Vorjahres (2019: 295.000 m<sup>2</sup>) ebenfalls nicht bestätigt werden, es sank um rd. 45 % auf 162.000 m<sup>2</sup>.

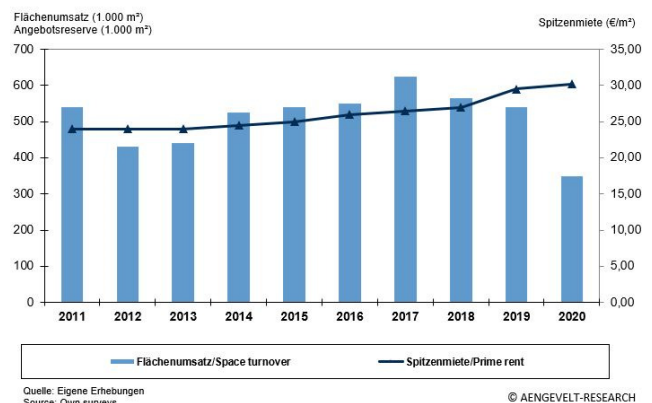
Nichtsdestotrotz konnten in Hamburg jedoch nennenswerte Deals verzeichnet werden. Zu den größten Vertragsabschlüssen zählt der Verkauf des Gruner + Jahr Gebäudes im Stadtteil Neustadt mit einem Transaktionsvolumen von EUR 305 Mio. Das unter Denkmalschutz stehende und ca. 36.000 m<sup>2</sup> große Gebäude wurde von einem Konsortium um den Immobilienkonzern Tishman Speyer übernommen. Eine weitere beachtliche Transaktion im Umfang von EUR 185 Mio. stellt das ehem. Gebäude der HSH Nordbank mit einer Fläche von 26.000 m<sup>2</sup> im Stadtteil Altstadt dar. Käufer des Objekts ist die SIGNA Holding. Außerhalb der zentralen Lagen konnte in der Nähe des Hamburger Flughafens das Objekt AREA 5.0 von der ERSTE Immobilien KAG für einen Kaufpreis von EUR 127 Mio. übernommen werden. Der Bürokomplex umfasst insgesamt über 31.000 m<sup>2</sup> Fläche.

### LEERSTANDSNIVEAU

Das am Markt verfügbare Angebot an Büroflächen ist zum Ende des Berichtsjahres 2020 um rd. 10 % auf 440.000 m<sup>2</sup> gestiegen. Die Leerstandsquote stieg von 2,8 % auf 3,0 %.

Ähnliche Marktentwicklungen finden sich ebenfalls in Berlin (von 1,5 % auf 2,0 %), Frankfurt (von 6,3 % auf 7,0 %) und München (von 2,5 % auf 2,9 %) wieder. Es ist anzunehmen, 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 2019 in der Hansestadt Hamburg rd. 152.000 m<sup>2</sup> Büroflächen entstanden, nahm 2020 das Fertigstellungsvolumen weiter ab und sank um rd. 19.000 m<sup>2</sup> auf rd. 134.000 m<sup>2</sup>. In den kommenden Jahren wird Prognosen zu Folge ein Anstieg der Fertigstellungen von Neubauten und Sanierungen erwartet, welcher im Jahr 2023 mit rd. 300.000 m<sup>2</sup> einen vorläufigen Höhepunkt erreichen dürfte. Eine Prognose für die weitere Entwicklung ist aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen und der Eindämmung der Corona-Pandemie schwierig.

Zu den größten Fertigstellungen im Jahr 2020 zählt das Büro- und Geschäftsgebäude des Springer Quartiers mit einer Fläche von rd. 23.000 m<sup>2</sup>. Das Gebäude stellt den zweiten Bauteil des Projektes dar und ergänzt den identitätsstiftenden ehemaligen Hauptsitz des Axel Springer Verlages, welcher seit 1997 unter Denkmalschutz steht.

### ANZIEHENDE SPITZENMIETE

Im Gegensatz zum rückläufigen Büroflächenumsatz stieg die Spitzenmiete im Berichtsjahr 2020 leicht an: von EUR 29,50/m<sup>2</sup> auf EUR 30,20/m<sup>2</sup>. Dies liegt in einer Verringerung des Angebots erstklassiger Büroflächen in Toplage begründet und unterstreicht die hohe Nachfrage nach entsprechenden Flächen von Seiten der Unternehmen. Der verzeichnete Wert von EUR 30,20/m<sup>2</sup> ist der Spitzenwert im Vergleich der vergangenen zehn Jahre und übertrifft sogar den letztjährigen Spitzenwert. Es ist zu erwarten, dass das Spitzenmietpreisniveau auf einem hohen Niveau bestehen und die Nachfrage nach den Toplagen konstant hoch bleiben wird.

Für die durchschnittlichen Mieten in Citylagen konnte ein minimaler Rückgang von EUR 22,00/m<sup>2</sup> auf EUR 21,70/m<sup>2</sup> verzeichnet werden.

## Einzelhandel

### AUSGANGSSITUATION

Die Stadt Hamburg ist das Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungszentrum Norddeutschlands und von überregionaler Bedeutung. Mit rd. 1,84 Mio. Einwohnern ist Hamburg die zweitgrößte Stadt Deutschlands und weist eine hohe Einzelhandelskaufkraft (Kennziffer: 110,5) sowie eine hohe Einzelhandelszentralität (110,6) auf. In absoluten Zahlen verfügen die Bewohner Hamburgs mit über EUR 12 Mrd. über die zweithöchste Einzelhandelskaufkraft Deutschlands und werden lediglich von Berlin überboten (EUR 21 Mrd.). Auch die Einzelhandelsumsatzzahlen sind mit EUR 11,6 Mrd. die zweithöchsten Deutschlands.

### EINZELHANDELSMIETEN

In vereinzelt Top-1A Lagen wie der *Spitaler Straße* wird auf kleinen Flächen zwischen 80 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> eine Spitzenmiete von EUR 310,-/m<sup>2</sup> erreicht. Gründe dafür sind die hohe Passantenfrequenz, der hohe Filialisierungsgrad und die Nähe zum Hauptbahnhof. Demensprechend verfügt die *Spitaler Straße* über die höchste Flächenproduktivität Hamburgs für den Bereich Einzelhandel. Im Jahr 2020 eröffneten das Damenmodengeschäft ONLY und das Einrichtungsunternehmen Maisons du Monde neue Filialen. Der Einzelhändler Edeka eröffnete ebenfalls auf der *Spitaler Straße* eine neue Filiale, welche sich im Semperhaus befindet.

Die *Mönckebergstraße* ist eine ebenfalls hochfrequentierte Einkaufsstraße Hamburgs. Die Höchstmieten für Flächen zwischen 80 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> erreichen Werte von bis zu EUR 205,-/m<sup>2</sup>, sind jedoch im Vergleich zum Vorjahr um EUR 10,-/m<sup>2</sup> gesunken. Neue Mieter sind u. a. das Technologie-

unternehmen Dyson mit einem Demo Store und das Juweliergeschäft Maanesten. Nach einem Umbau der Filiale ist der Optiker Fielmann ebenfalls wieder auf der *Mönckebergstraße* vertreten.

Der *Jungfernstieg* gilt ebenfalls als eine der Top-1A Lagen und gilt mit der Binnenalsterlage als ein touristischer Anlaufpunkt. Hier werden wie im Vorjahr Spitzenmieten von bis zu EUR 200,-/m<sup>2</sup> realisiert. Zu den größeren Eröffnungen zählt der erste Douglas Luxury-Flagship Store mit einem hochwertigen Angebot an Beauty-Artikeln auf rd. 1.000 m<sup>2</sup>. Die Fertigstellung der Umgestaltung des *Jungfernstiegs* zu einer autoarmen Innenstadt wird im Frühjahr 2022 erwartet und könnte eine weitere Aufwertung des Jungfernstiegs bedeuten.

Die vierte Top-1A 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 m<sup>2</sup> werden Mieten von bis zu EUR 275,-/m<sup>2</sup> erzielt. Zu den Eröffnungen im Jahr 2020 zählt eine Filiale des Moderherstellers Benetton und eine des Schweizer Luxusuhrenherstellers Breitling.

Der Bereich „*Große Bleichen / Hohe Bleichen / Poststraße*“ weist eine gemischte Struktur an Angeboten auf. Die erzielten Mieten befinden sich je nach Lage zwischen EUR 90,-/m<sup>2</sup> und EUR 180,-/m<sup>2</sup> und damit auf einem ähnlichen Niveau wie im letzten Jahr. Zu den Neueröffnungen im Jahr 2020 zählen beispielsweise das Bekleidungsgeschäft Peak Performance und der Teehändler Paper & Tea.

