

STÄDTE - REPORT

HAMBURG

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Nach dem sich der Hamburger Büromarkt im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie erholt hatte, stieg der Büroflächenumsatz 2022 weiter an. Der Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) betrug demnach rd. 551.000 m². Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung von rd. 15 % (2021: 480.000 m²) und erstmals seit Beginn der Pandemie rd. 10 % mehr als das Dekadenmittel (Ø 2012 bis 2021: 498.900 m² p.a.). Im Halbjahresvergleich wurden die Umsätze des Vorjahres (2021: 225.000 m²) übertroffen: Der Büroflächenumsatz ist um rd. 12 % auf 253.000 m² angestiegen.

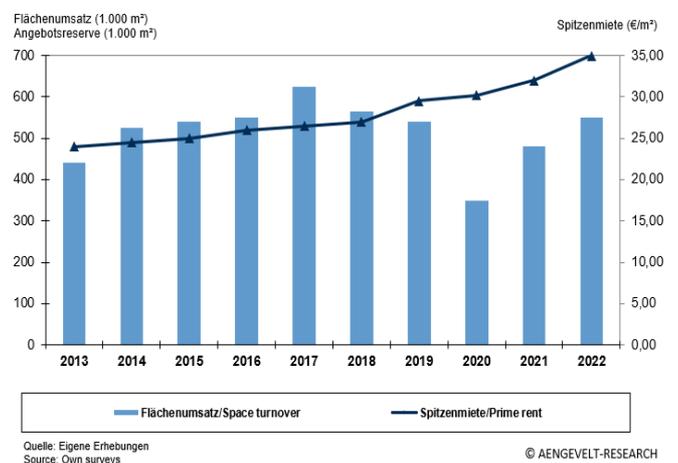
Auch im Berichtsjahr 2022 gab es auf dem Hamburger Büromarkt erwähnenswerte Transaktionen: Values Real Estate hat für ihren Investmentfonds der Bayerischen Versorgungskammer (BVK) das ehemalige Fernmeldeamt in Hamburg-Rotherbaum von der Peakside Capital Advisors GmbH für EUR 400 Mio. erworben. Die Bürofläche umfasst rd. 52.000 m². Eine weitere auffallende Transaktion im hohen Millionenbereich stellt der Kauf des Bürogebäudes Georgstor in St. Georg durch Hines Immobilien dar. Der Kaufpreis für das Objekt mit rd. 25.000 m² Bürofläche betrug rd. EUR 115 Mio. Verkäufer ist die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement. Außerdem kaufte die österreichische Erste Immobilien Kapitalverwaltung das ConneXion Office von Becken Holding GmbH. Der Kaufpreis für die rd. 17.000 m² Bürofläche lag bei rd. EUR 170 Mio.

LEERSTANDSNIVEAU

Im Berichtsjahr 2022 sank das am Markt verfügbare Angebot an Büroflächen um rd. 5 % auf 503.000 m². Die Leerstandsquote ist somit erstmals seit der Pandemie von 3,9 % auf 3,7 % gesunken.

Vergleichbare Marktentwicklungen finden sich in Berlin (von 3,3 % auf 3,2 %) und Frankfurt (von 8,9 % auf 8,2 %) wieder. Die vorherigen Jahre waren in Hamburg von wirtschaftlichen Unsicherheiten in Folge der Pandemie geprägt, weshalb die Leerstandsquote deutlich angestiegen ist. Nun sind erstmals seit Ende der Pandemie leichte Erholungstendenzen zu beobachten.

Büromarkt Hamburg: Entwicklung von Flächenumsatz und Spitzenmiete



FERTIGSTELLUNGEN

Nachdem sich das Fertigstellungsvolumen im Jahr 2021 in der Hansestadt Hamburg mit rd. 150.000 m² Büroflächen positiv entwickelt hat, konnte auch im Berichtsjahr mit einem Fertigstellungsvolumen von rd. 191.000 m² der Trend bestätigt werden, was eine Steigerung von rd. 27 % bedeutet. In den kommenden Jahren ist aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus vermutlich mit geringeren Fertigstellungszahlen zu rechnen. Es bestehen aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen

Unsicherheiten Zweifel, ob im Bau bzw. in Planung befindliche Objekte plangemäß fertiggestellt werden.

Zu den größten Fertigstellungen im Jahr 2022 zählt der Bürocampus Société-Générale in Barmbek-Nord. Das von ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG entwickelte Projekt bietet rd. 26.000 m² Bürofläche.

WEITERHIN ANZIEHENDE SPITZENMIETE

Parallel zur steigenden Büroflächennachfrage ist auch die Spitzenmiete im Berichtsjahr 2022 weiter angestiegen. Der bisherige Höchstwert aus dem Vorjahr erhöhte sich deutlich um rd. 9 % von EUR 32,-/m² auf EUR 35,-/m², so dass ein neues Rekordhoch erreicht wurde. Ein stetiges Ansteigen des Spitzenmietniveaus wird auch für die Zukunft erwartet, da die Nachfrage aufgrund der Fokussierung auf zentrale Lagen und gute Ausstattungsqualitäten bei Büroflächen und der endlichen Verfügbarkeit dieser, hoch bleiben wird.

Darüber hinaus sind die durchschnittlichen Mieten in Citylagen von EUR 22,50/m² auf EUR 23,50/m² moderat angestiegen.

Einzelhandel

AUSGANGSSITUATION

Nach Berlin rangiert die Hansestadt Hamburg gemessen an der Einwohnerzahl mit rd. 1,85 Mio. Einwohnern auf dem zweiten Platz. Hamburg als Zentrum der Metropolregion Hamburg mit einem umfassenden Einzugsgebiet von rd. 5,4 Mio. Menschen ist das wirtschaftliche Zentrum Nordeuropas und gilt für internationale und nationale Unternehmen als hochattraktiver Wirtschaftsraum. Mit einem Einzelhandelsumsatz von rd. EUR 11,2 Mrd. rangiert Hamburg auf dem zweiten Platz hinter Berlin (EUR 19,1 Mrd.). Obendrein belegt Hamburg ebenfalls bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft mit rd. EUR 13,3 Mrd. den zweithöchsten Wert in Deutschland. Des Weiteren verzeichnet die Hansestadt eine hohe Einzelhandelskaufkraft (Kennziffer: 110,1) sowie eine hohe Einzelhandelszentralität (106,6).

EINZELHANDELSMIETEN

Hamburg ist geprägt von mehreren zentralen Einzelhandelskernen, welche ein breites Qualitäts- und Markenspektrum abdecken und sich sowohl bei Einwohner als auch bei Tagesgästen und Touristen hoher Beliebtheit erfreuen.

Die Innenstadtlage wird im Wesentlichen von zwei Bereichen 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*. Verbunden werden diese Bereiche durch die für Hamburg typischen Einkaufspassagen mit ihren traditionellen, hochwertigen Einzelhandelsläden sowie den internationalen Luxus- und Designerlabels.

Die *Spitalerstraße* ist eine der attraktivsten und meistbesuchten 1A-Lagen in Hamburg. Dort wird im Segment der kleineren Flächen zwischen 80 m² bis 120 m² eine Spitzenmiete von EUR 250,-/m² erzielt. Sie verfügt über die höchste Produktivität je Fläche Hamburgs im Bereich Einzelhandel. Darüber hinaus sind die Stores der *Mönckebergstraße* von der *Spitalerstraße*

zugänglich, so dass die Fußgängerzone von beiden Seiten durch große Marken vertreten wird. Die Shopping-Meile besticht durch eine Auswahl großer Häuser mit Markenpräsenz wie Zara, Dior oder Douglas.

Infolgedessen ist die *Mönckebergstraße* eine ebenfalls hochfrequentierte Einkaufsstraße Hamburgs. Die Höchstmieten für Flächen zwischen 80 m² bis 120 m² erreichen Werte von bis zu EUR 200,-/m².

Eine der namhaftesten Top-1A-Lagen Hamburgs ist der *Jungfernstieg*. Mit seiner Binnenalsterlage gilt er als touristischer Anlaufpunkt und ist geprägt von Flagships-Stores sowie Luxus-Geschäften und Passagen. Dort werden Spitzenmieten von bis zu EUR 180,-/m² erreicht, was einen leichten Rückgang um EUR 10,-/m² zum Vorjahr bedeutet. Von großer Bedeutung für den innerstädtischen Einzelhandel sind die städtebaulichen Planungen um die Binnenalster. Nachdem die Bauarbeiten für den autofreien *Jungfernstieg* abgeschlossen sind, sind derzeit weitere vorbereitende Maßnahmen in Planung. Der eigentliche Umbau des *Jungfernstiegs* startet voraussichtlich Anfang des Jahres 2024.

Eine andere 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 250,-/m² erzielt.

Der Bereich „*Große Bleichen / Hohe Bleichen / Poststraße*“ weist eine abwechslungsreiche Einzelhandelsstruktur auf, welche von Edelmarken und großen Modegeschäftshäusern geprägt ist. Außerdem sind in diesen Gebieten einige Passagen vertreten. Ähnlich wie in den letzten Jahren, befindet sich das Niveau der erzielten Mieten je nach Lage zwischen EUR 90,-/m² und EUR 180,-/m².

Abgesehen von der Innenstadt verfügt die Stadt Hamburg in Stadtteillagen über verschiedene Shopping-Center wie das EEZ, AEZ, Phoenix-Center oder das Mercado. Der Bau des "Westfield Hamburg-Überseequartier" von Unibail-Rodamco-Westfield (URW) mit mehr als 70.000 m² Einzelhandelsmietfläche in der Hamburger HafenCity hat 2021 begonnen, wobei die Eröffnung sich auf Frühjahr 2024 verschoben hat. Als Ankermieter wird u.a. Breuninger auf rd. 14.000 m² Verkaufsfläche seine erste Filiale in der Stadt eröffnen. Flagship-Stores von Calvin Klein und Tommy Hilfiger, sowie weitere namhafte Fashion Brands sollen für eine fortschreitende Diversifikation des Markenmixes sorgen.

