

STÄDTE - REPORT

HAMBURG

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Nachdem der Hamburger Büromarkt im Jahr 2022 dank pandemiebedingter Nachholeffekte einen starken Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) verzeichnete (551.000 m²), sank dieser im Jahr 2023 aufgrund des Ukrainekriegs, der Inflation und hoher energetischer Auflagen um 19 % auf 444.000 m². Dieser Wert liegt rd. 14 % unter dem Dekadenmittel (Ø 2013 - 2022: 515.600 m² p.a.). Auch im Halbjahresvergleich wurden die Umsätze des Vorjahres (2022: 270.000 m²) nicht übertroffen: Der Büroflächenumsatz ist um rd. 16 % auf 226.000 m² gesunken. Das letzte Quartal 2023 weist indessen eine Marktbelebung auf mit einem überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz von rd. 119.000 m² (2022: 90.000 m²), was einem Anstieg von 32 % entspricht.

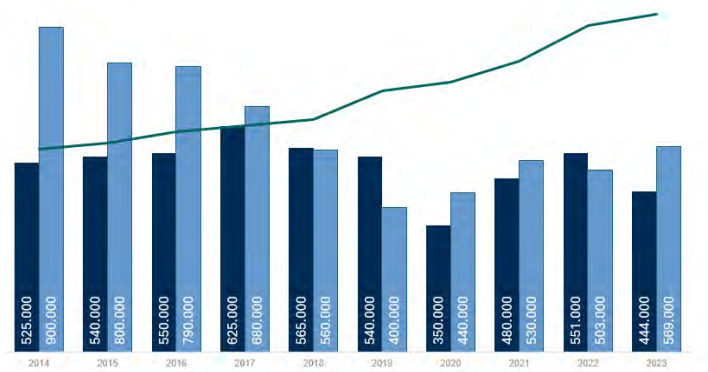
Der Hamburger Büromarkt verzeichnete 2023 nennenswerte Transaktionen: Die Hamburg Port Authority erwarb zum Ende des Jahres für rd. EUR 157 Mio. das 24.000 m² große Bürogebäude am Strandkai 1 in der HafenCity vom DWS-Fonds zur (Teil-)Eigennutzung. Eine weitere bemerkenswerte Transaktion im ersten Halbjahr 2023 war die Vermietung des ehemaligen Marquard & Bahls Gebäudes in der HafenCity an RTL (Gruner & Jahr) auf der Koreastraße 7 mit einer Fläche von etwa 17.200 m². Zudem unterzeichnete die Fielmann Group GmbH einen Mietvertrag über mehr als 15.000 m² im Bürogebäude Q21 in der Fuhlsbüttler Straße 399.

LEERSTANDSNIVEAU

Im Berichtsjahr 2023 stieg das am Markt verfügbare Angebot an Büroflächen um rd. 13 % auf 569.000 m² (2022: 503.000 m²). Die Leerstandsquote ist somit von 3,7 % in 2022 auf 4,0 % gestiegen bei einem Gesamtbestand von rd. 14,2 Mio. m² Bürofläche, mit dem Hamburg den drittgrößten Büromarkt hinter Berlin und München aufweist. Vergleichbare

Marktentwicklungen finden sich in Berlin (von 3,2 % auf 4,3 %) und Frankfurt (von 8,2 % auf 9,1 %), bei denen die Leerstandsquote primär aufgrund auslaufender Mietverträge gestiegen ist. Dabei sind vor allem Immobilien, die energetische Mängel aufweisen und die sich nicht in begehrten Citylagen befinden, vom Leerstand betroffen, denn Unternehmen fokussieren sich bei Büroflächenanmietungen auf moderne Objekte in Top-Lagen, da die Anbindung, Energieeffizienz und die Modernität ausschlaggebend sind für die Attraktivität.

Hamburg: Flächenumsatz*, Leerstand, Spitzenmiete**



*inkl. Eigennutzer **Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3%
Quelle: Aengevelt Research

© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

FERTIGSTELLUNGEN

Das Fertigstellungsvolumen im Jahr 2023 (rd. 195.000 m²) lag mit rd. 4.000 m² über dem Vorjahreswert (2022: 191.000 m²) und weist mit einer Steigerung von rd. 2,1 % auf eine positive Entwicklung hin. In Zukunft könnte es jedoch aufgrund des erhöhten Kreditzinsniveaus zu einer Verringerung der

Fertigstellungszahlen kommen. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten kann es zu Verzögerungen bei den sich derzeit im Bau oder in Planung befindlichen Objekte kommen.

Zu den größten Fertigstellungen im Jahr 2023 zählt der neue Beiersdorf Campus in Hamburg Eimsbüttel. Hierbei wurden Mitarbeitende von zwei Standorten in einer Konzernzentrale zusammengeführt, die von der Beiersdorf AG mit rd. 45.000 m² auf Basis von New Work-Konzepten errichtet wurde. Zum Jahresende wurde außerdem in Hamburg das Deutschlandhaus auf der Dammtorstraße 1 in Citylage mit rd. 30.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Mieter ist die Hamburger Sparkasse. Eine weitere markante Fertigstellung erfolgte durch den Umbau eines bestehenden Logistikgebäudes zu dem Bürogebäude „GOeast“ auf der Werner-Otto-Straße 1-7 von der Otto GmbH mit ebenfalls rd. 30.000 m² Bürofläche.

WEITERHIN ANZIEHENDE SPITZENMIETE

Neben der steigenden Nachfrage nach hochwertigen und ESG-konformen Büroflächen vor allem in Citylage ist auch die Spitzenmiete im Berichtsjahr 2023 weiter angestiegen. Der bisherige Höchstwert aus dem Vorjahr stieg signifikant um etwa 9 % von EUR 35,-/m² auf EUR 36,-/m² an, was zu einem neuen Rekordhoch führte. Es wird erwartet, dass das Spitzenmietniveau weiterhin kontinuierlich steigen wird, da die Nachfrage nach zentral gelegenen Büroflächen mit hochwertiger Ausstattung bei gleichzeitig nur begrenzter Verfügbarkeit hoch bleibt. Die durchschnittlichen Mieten in Citylagen weisen nach ihrem Anstieg auf EUR 23,50/m² in 2022 für 2023 mit rd. EUR 21,-/m² einen negativen Trend auf. Der Rückgang der Durchschnittsmiete in Citylagen ist u.a. auf weniger attraktive Bürogebäude zurückzuführen, die neben den Premium-Objekten nicht so stark gefragt sind.

Einzelhandel

AUSGANGSSITUATION

Hamburg belegt mit etwa 1,85 Millionen Einwohnern nach Berlin weiterhin den zweiten Platz in Bezug auf die Einwohnerzahl. Als Zentrum der Metropolregion Hamburg, die ein großes Einzugsgebiet von rund 5,4 Millionen Menschen umfasst, ist die Stadt das wirtschaftliche Herz Nordeuropas. Sie wird von internationalen und nationalen Unternehmen als äußerst attraktiver Wirtschaftsstandort angesehen. Hamburg belegt mit einem Einzelhandelsumsatz von etwa EUR 11,9 Milliarden den zweiten Platz hinter Berlin (EUR 20,3 Milliarden). Zudem verfügt die Stadt über die zweithöchste einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, die sich auf rund EUR 13,5 Milliarden beläuft. Entsprechend weist Hamburg eine hohe Einzelhandelskaufkraft auf, die mit einer Kennziffer von 109,1 hinter den führenden Metropolen München (122,5) und Düsseldorf (114,3) auf dem dritten Platz liegt. Die vorteilhafte regionale Umsatzverteilung reflektiert die überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (105,9), welche jedoch weiteres Potential nach oben aufweist, da Städte wie Köln (112,7), Stuttgart (112,0), München (110,8) und

Düsseldorf (110,4) zum Teil deutlich höhere Umsatzzuflüsse von außerhalb aufweisen und Hamburg hier „nur“ auf dem fünften Platz innerhalb der „Big Seven“ rangiert.

EINZELHANDELSMIETEN

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

Die Innenstadt von Hamburg ist in zwei Hauptbereiche unterteilt, die jeweils ihre eigene Charakteristik aufweisen: Die City-Ost umfasst vor allem die belebten Einkaufsstraßen Mönckebergstraße und Spitalerstraße, die stark von Konsum geprägt sind. Auf der anderen Seite liegt die City-West mit ihren exklusiven Einkaufsmeilen Jungfernstieg, Neuer Wall, Große Bleichen und Poststraße. Diese Bereiche sind durch die typischen Hamburger Einkaufspassagen miteinander verbunden, die eine Vielzahl traditioneller Einzelhandelsgeschäfte und internationale Luxus- und Designermarken beherbergen.

Die Spitzen- bzw. Höchstmiete für Spitzenobjekte in Top-Lagen lag 2023 bei ca. 245,-/m² und verzeichnet im Vergleich zum Vorjahr einen moderaten Rückgang um 2 % (2022: 250,-/m²) auf.

Zu den 1A-Top-Lagen im Einzelhandel zählt die Spitalerstraße, eine der beliebtesten und frequentiertesten Straßen in Hamburg. Sie weist die höchste Umsatzdichte pro Quadratmeter im Einzelhandelsbereich in Hamburg auf. Die Geschäfte der Mönckebergstraße sind ebenfalls von der Spitalerstraße aus erreichbar, wodurch die Fußgängerzone von beiden Seiten mit renommierten Marken vertreten ist. Die Einkaufsmeile besticht durch eine Vielzahl großer Geschäfte mit bekannten Marken.

Eine weitere Top-1A-Lage Hamburgs ist der Jungfernstieg. Aufgrund seiner Lage an der Binnenalster ist er ein beliebter Anziehungspunkt für Touristen und geprägt von Flagship-Stores, Luxusgeschäften und Passagen. Die städtebaulichen Planungen rund um die Binnenalster spielen eine wichtige Rolle für den innerstädtischen Einzelhandel. Der Umbau für den autofreien Jungfernstieg hat bereits begonnen. 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. Der Bereich „Große Bleichen / Hohe Bleichen / Poststraße“ weist eine abwechslungsreiche Einzelhandelsstruktur auf, welche von Edelmarken und großen Modegeschäftshäusern geprägt ist. Außerdem gibt es in diesen Bereichen einige Passagen.

Laut dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023 bewegen sich die Ladenmieten in 1A-Lage für das Segment der kleineren Flächen (bis ca. 60 m²) bei EUR 99,60/m². In 1A-Lage wird im großflächigen Segment (ab ca. 150 m²) eine Ladenmiete von



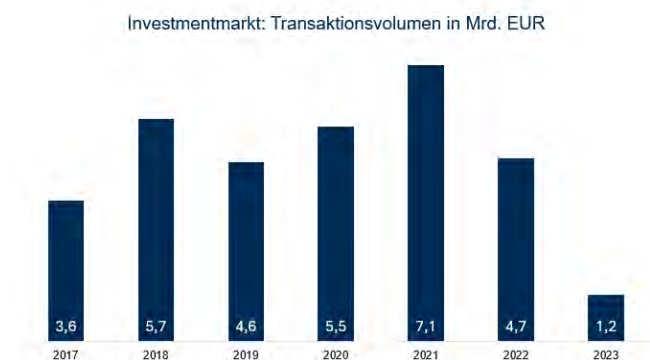
rd. EUR 77,60/m² erzielt. Eine weitere Differenzierung der Ladenmiete gilt in 1B-Lagen, bei der ebenfalls zwischen kleinen und großen Flächen unterschieden wird. Hierbei erzielt das Segment für kleine Flächen Mieten von rd. EUR 32,85/m² und große Flächen von rd. EUR 21,-/m².

Die Ladenmieten in Nebenlagen werden ebenfalls nach 1A-Lage und 1B-Lage differenziert: Bei den 1A-Lagen werden für kleinere Flächen EUR 27,50/m² erzielt und für größere Flächen EUR 21,35/m². In den 1B-Lagen sind es für kleinere Flächen EUR 16,45/m² und für große Flächen EUR 11,50/m².

Neben der belebten Innenstadt bietet Hamburg auch in verschiedenen Stadtteilen eine Vielzahl von Einkaufszentren wie das EEZ, AEZ, Phoenix-Center und Mercado. Die Eröffnung des "Westfield Hamburg-Überseequartier" von Unibail-Rodamco-Westfield (URW) mit einer beeindruckenden Einzelhandelsmietfläche von über 70.000 m² in der Hamburger HafenCity wurde indessen auf Oktober 2024 verschoben.

Investmentmarkt

Der Hamburger Investmentmarkt verzeichnete einen deutlichen Rückgang des Umsatzes: Wurde im Jahr 2022 noch ein Investmentvolumen von rd. EUR 4,7 Mrd. erreicht, sank das Transaktionsvolumen im Jahr 2023 um 75 % auf etwa EUR 1,18 Mrd. Zudem hat sich das Investitionsverhalten verändert: Wurden in den Vorjahren hauptsächlich großvolumige Core-Transaktionen im Bürosegment getätigt, lag der Schwerpunkt der Investoren im Berichtsjahr 2023 auf kleineren oder mittelgroßen Transaktionen. Dies ist auf das gestiegene Zinsniveau, anhaltende Inflation und gestiegene Energiepreise zurückzuführen, die Investoren vor neue Herausforderungen stellen und in einer abwartenden Haltung resultiert.



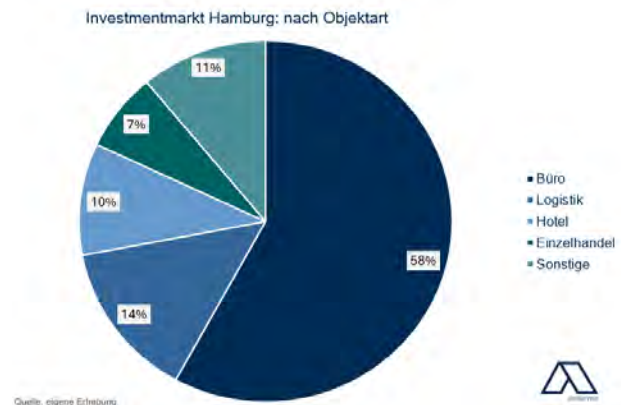
Quelle: Eigene Erhebung

© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

INVESTMENTMARKT NACH OBJEKTART

Trotz des schwierigen Marktumfelds bleiben Büroimmobilien weiterhin die umsatzstärkste Assetklasse im gewerblichen Investmentsegment und machen 58 % des Gesamtumsatzes aus (rd. EUR 685 Mio.). Auf dem zweiten Platz liegt das

Logistiksegment mit einem Anteil von 14 % und einem Umsatz von EUR 165 Mio. Auf den weiteren Plätzen folgen die kleineren Segmente „Hotel“ mit 10 % (EUR 118 Mio.) und „Einzelhandel“ mit 7 % (EUR 8,3 Mio.).

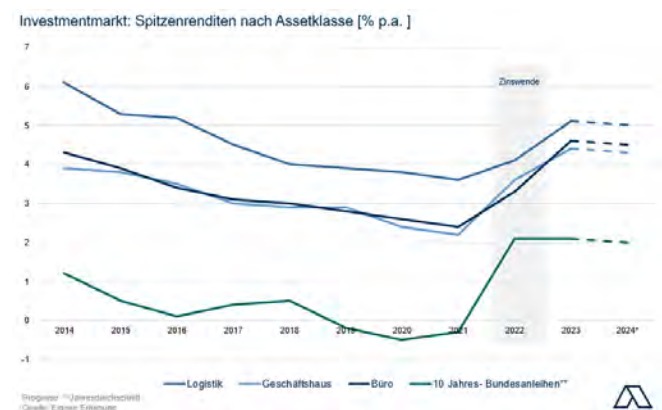


Quelle: eigene Erhebung

© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

SPITZENRENDITEN STEIGEN WEITER

Nach der Zinswende im Jahr 2022 stieg das Renditeniveau in 2023 weiter – je nach Assetklasse um bis zu 130 Basispunkte. Die Spitzenrendite für reine Büroobjekte in Hamburgs Top-Lagen stieg von rd. 3,3 % p.a. in 2022 um 130 Basispunkte auf 4,6 % p.a. im Jahr 2023. Auch für Geschäftshäuser erhöhte sie sich um 80 Basispunkte auf 4,4 % p.a. (2022: 3,6 % p.a.). Ebenfalls deutlich um 50 Basispunkte stieg die Spitzenrendite im Logistik-Segment, nämlich von 3,6 % p.a. auf 4,1 % p.a. Für 2024 werden stabile bis leicht sinkende Spitzenrenditen in allen Assetklassen erwartet.



© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

AUSBLICK

Im Juni 2024 erfolgte die von Marktakteuren erhoffte, indessen nur moderate Senkung des EZB-Leitzinses. Dies wird eine Stabilisierung des Kaufpreinsniveaus in den verschiedenen Assetklassen vorantreiben. Ob mit diesem ersten Schritt das stark gebremste Transaktionsgeschehen wieder nachhaltig angekurbelt wird, bleibt abzuwarten. Wie und in welchem Tempo sich der Markt erholen wird, darüber wird maßgeblich

die zeitliche Abstimmung und Reihenfolge weiterer Zinssenkungen entscheiden. Spekulationen über potenzielle zukünftige Zinsschritte könnten jedoch dazu führen, dass die Phase des abwartenden Verhaltens verlängert wird. Zum Ende des Jahres 2024 ist eine mögliche Marktbelebung zu erwarten, während ab 2025 im Bereich der größeren Transaktionen vereinzelt aufgeschobene Geschäfte nachgeholt werden könnten und damit ein dynamischeres Transaktionsgeschehen wahrscheinlicher wird.

