



# STÄDTE - REPORT

## HAMBURG

### Büromarkt

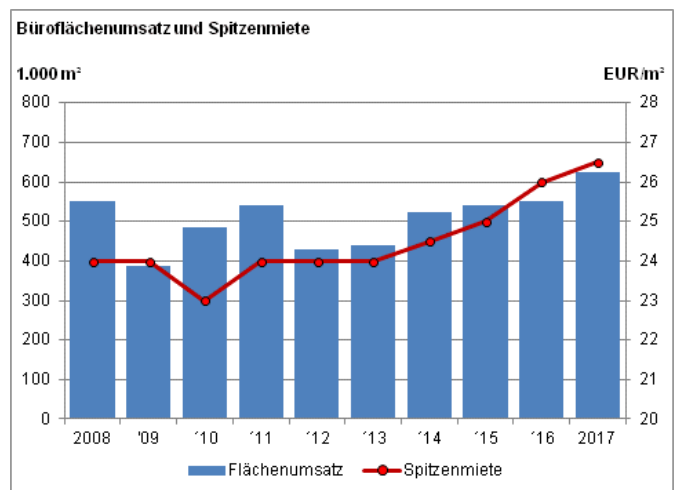
#### FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz inkl. Eigennutzer im Jahr 2017 ist in der Hansestadt im Vorjahresvergleich um 14 % (+75.000 m<sup>2</sup>) auf einen neuen Rekordwert von rd. 625.000 m<sup>2</sup> gestiegen. Damit wurde der langjährige Zehnjahresdurchschnitt (Ø 2007 bis 2016: 500.000 m<sup>2</sup> p. a.) sogar um ein Viertel überboten. Die Nachfragedynamik besonders im zweiten Halbjahr des Berichtsjahres 2017 war so hoch, dass mit rd. 325.000 m<sup>2</sup> das stärkste Halbjahr seit 2011 verzeichnet wurde. Der größte Vertragsabschluss in Hamburg entfiel mit rd. 35.000 m<sup>2</sup> auf "Olympus", den japanischen Hersteller opto-digitaler Produkte, der bis 2020 eine neue Europa-Zentrale am Heidenkampsweg im Büroquartier City Süd von der Zech-Gruppe bauen lässt. Weitere große Flächenumsätze erfolgten z. B. im Rahmen des Eigennutzerdeals der Verlagsgesellschaft "Gruner + Jahr" am Lohsepark in der Hafencity (rd. 34.000 m<sup>2</sup> Bürofläche), durch die Anmietung der Universität Hamburg am Überseering 35 (ca. 20.000 m<sup>2</sup>) und der sich noch im Bau befindlichen Erweiterung der "Jungheinrich"-Zentrale am Friedrich-Ebert-Damm in Wandsbek (rd. 15.500 m<sup>2</sup>). Mit rd. 37 % des Gesamtumsatzes ist die Innenstadt (City und HafenCity) die umsatzstärkste Büromarktzone des Hamburger Büromarktes. Die derzeitige Entwicklung lässt für das Jahr 2018 eine grundsätzlich hohe Nachfrage auf Vorjahresniveau erwarten. Der diesjährige Büroflächenumsatz dürfte das Ergebnis von 2017 mindestens erreichen und bliebe damit oberhalb des zehnjährigen Durchschnitts (2008 - 2017: rd. 507.000 m<sup>2</sup> p. a.).

#### LEERSTANDSABBAU

Das am Markt kurzfristig verfügbare Angebot an Büroflächen ist im vergangenen Jahr um rd. 110.000 m<sup>2</sup> auf ca. 680.000 m<sup>2</sup> gesunken. Die Leerstandsquote reduzierte sich damit von 5,6 % auf 4,8 % und erreichte damit das niedrigste Niveau seit 2001. Die positive Entwicklung am Standort ist auch auf den

anziehenden Vermietungsumsatz in der Peripherie und den Nebenlagen zurückzuführen, der hier im Jahresvergleich um rd. 26 % zunahm.



#### FERTIGSTELLUNGEN

Nachdem 2016 in der Hansestadt rd. 240.000 m<sup>2</sup> Büroflächen fertig gestellt wurden und damit das höchste Niveau seit 2009 markiert wurde, verringerte sich 2017 das Fertigstellungsvolumen um rd. ein Drittel auf ca. 160.000 m<sup>2</sup>. Damit lag das aktuelle Volumen rd. 21 % unter dem langjährigen Durchschnitt (Ø 2007 bis 2016: 202.000 m<sup>2</sup> p. a.).

Die Büroteilmärkte Altstadt/Neustadt (rd. 26.000 m<sup>2</sup>) und HafenCity (ca. 43.000 m<sup>2</sup>) verfügen mit zusammen ca. 69.000 m<sup>2</sup> über fast die Hälfte des Gesamtbauvolumens (Neubau und Sanierung) in der Pipeline bis Ende 2018. Zu den größten Projekten, die bislang in diesem Jahr fertig gestellt wurden oder noch bis Jahresende fertiggestellt werden, gehören u. a. die Sanierung des Gewerbehofes am *Billhorner Deich* (ca. 15.000 m<sup>2</sup>), der Neubau des "Watermark Office Towers" an der *Überseeallee 10* in der HafenCity (rd. 13.000 m<sup>2</sup>), der

Umbau der "Stadthöfe Hamburg" an der *Stadthausbrücke* (rd. 12.000 m<sup>2</sup>).

### **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 2017/ um EUR 0,50/m<sup>2</sup> auf nunmehr rd. EUR 26,50/m<sup>2</sup> gestiegen. Gleichzeitig ist dies das höchste Spitzenmietniveau seit 2001 in Hamburg. Die Durchschnittsmieten in Citylagen bewegten sich Ende 2017 um EUR 19,10/m<sup>2</sup> (+ EUR 0,30/m<sup>2</sup> 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**

Die Hansestadt Hamburg ist mit über 1,8 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 2017 in der Hansestadt ein Umsatzplus von rd. 27 % (+ EUR 2,9 Mrd.) realisiert. Der Einzelhandelsumsatz betrug 2017 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 280,-/m<sup>2</sup> erreicht die Spitzenmiete in Hamburg Ende 2017 ein bundesweit hohes Niveau. In den vergangenen zehn Jahren stieg sie damit um EUR 70,-/m<sup>2</sup> bzw. 33 %.

In der *Spitaler Straße* wird eine Spitzenmiete von rd. EUR 280,-/m<sup>2</sup> erzielt. Sowohl der Filialisierungsgrad als auch die Passantenfrequenz sind in dieser Straße - zusammen mit der *Mönckebergstraße* - am höchsten. 2017 mietete am Standort Spitaler Straße 32 das schwedische Haushaltswarenlabel "Clas Ohlson" seinen zweiten Flagship-Store an. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Projektentwicklung der Centrum-Gruppe (Spitaler Straße 22 - 26), die bereits 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 240,-/m<sup>2</sup>. Im Rahmen des seit 2014 bestehenden Business Improvement Districts (BID) „Nikolai-Quartier“ erfolgt hier bis

2019 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,-/m<sup>2</sup>. 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 schwedische Haushaltsstore "Clas Ohlson" (Jungfernstieg 38), das italienische Modelabel "Brandy & Melville" (Jungfernstieg 45) und die Schweizer Chocolaterie "Läderach" (Jungfernstieg 34) haben 2016 in dieser Lage ihre neuen Ladenlokale eröffnet. Das weitere Handelsumfeld ist geprägt durch Juweliers, hochwertige Textilunternehmen und das traditionsreiche Alsterhaus, das zurzeit von der KaDeWe-Gruppe umgebaut wird.

Am hochwertigsten ist das Angebot am „Neuen Wall“. In dieser Hamburger Luxusmeile werden Mietpreise um maximal rd. EUR 255,-/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 2018 entsteht hier ein vielseitiges Gebäudeensemble mit einem Nutzungs-mix aus Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, Wohnen, Büro und Ausstellungsflächen.

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.

### **AUSBLICK**

Mit der HafenCity soll der Einzelhandelsstandort Hamburg weiter gestärkt und das Flächenangebot deutlich ausgeweitet werden. Die stadtentwicklungspolitisch angestrebte funktionale Verknüpfung von City und Hafen-City vollzieht sich zurzeit durch eine sukzessive Erweiterung der bestehenden Einzelhandelslagen in Richtung der Hafen-City. Dennoch wird von den Einzelhändlern in den etablierten City-Standorten eine zu hohe Flächenkonzentration und solitäre Ansiedlung im südlichen Überseequartier wegen einer möglichen City-Schwächung als kritisch betrachtet.

Da das Einzelhandelsflächenangebot in Hamburg räumlich begrenzt ist und nationale wie internationale expandierende Einzelhändler keine Kompromisse beim Standort in Kauf nehmen, verfestigt sich das hohe Mietniveau in Top-A-Lagen weiter.