

# STÄDTE - REPORT

## HAMBURG

### Büromarkt

#### FLÄCHENUMSATZ GESTIEGEN

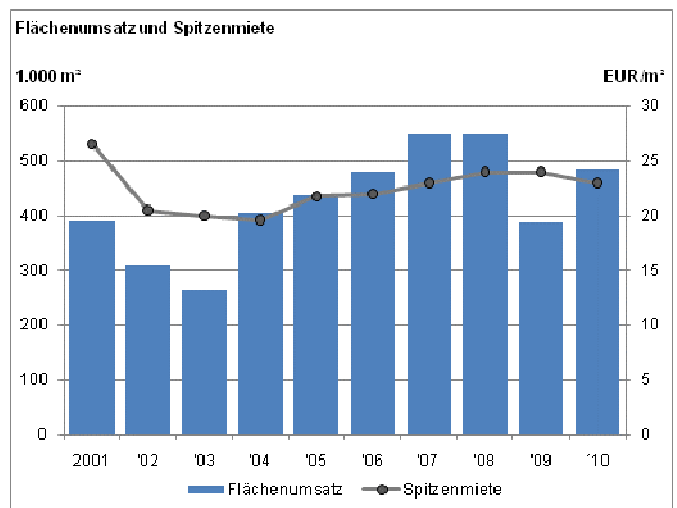
Entsprechend der gesamtwirtschaftlich positiven Entwicklung in Hamburg und in Deutschland ist der Büroflächenumsatz inkl. Eigennutzer in der Hansestadt im Vorjahresvergleich erwartungsgemäß um rd. 25% auf 485.000 m<sup>2</sup> gestiegen. Damit wurde sogar der langjährige Zehnjahresdurchschnitt (Ø 2000 bis 2009: 429.000 m<sup>2</sup> p. a.) um rd. 13% überschritten. Werden die vergangenen Umsatzboomjahre 2007 und 2008 nicht berücksichtigt und stattdessen die ersten fünf Jahre des neuen Jahrtausends als Benchmark herangezogen, fällt die Bewertung des Jahres 2010 noch deutlicher. Zwischen 2000 und 2004 wurden im Durchschnitt jedes Jahr rd. 377.000 m<sup>2</sup> an Bürofläche (Mietumsatz und Eigennutzer) in Hamburg umgesetzt. Im Vergleich zum Berichtszeitraum 2010 waren das in diesen fünf Jahren im Mittel jedes Jahr rd. 22% weniger. Die derzeitige Entwicklung lässt für das Jahr 2011 eine weitere anziehende Nachfrage erwarten. Der Büroflächenumsatz wird für 2011 auf ca. 520.000 m<sup>2</sup> prognostiziert. Dies bedeutet eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um rd. 7%.

#### DEUTLICHER ANSTIEG DES LEERSTANDS

Das am Markt kurzfristig verfügbare Angebot an Büroflächen ist im vergangenen Jahr deutlich um rd. 320.000 m<sup>2</sup> bzw. etwa ein Drittel auf 1.300.000 m<sup>2</sup> angestiegen. Die Leerstandsquote erhöhte sich von 7,5% auf 9,8% und erreichte damit das höchste Niveau der letzten 20 Jahre.

Trotz zunehmender Stabilisierung der Wirtschaft im Laufe des Jahres 2010 und eines sehr ordentlichen Flächenumsatzes in Hamburg waren Neuansiedlungen und Flächenexpansionen im Jahre 2010 nicht die Regel. Da zugleich 2010 mit dem Projekt HafenCity auch spekulative Büroflächenfertigungen in großem Umfang auf den Markt gekommen sind, ist die Angebotsreserve weiter angestiegen. Anders als in

anderen Bürohochburgen (hier wurden Projekte während der Krise gestoppt bzw. verzögert) ist in Hamburg das städtebauliche Großprojekt HafenCity nicht gestoppt worden. Eine Verzögerung oder gar ein Baustopp in der prestigeträchtigen HafenCity würde zu einem erheblichen Imageverlust führen. Dementsprechend wird hier zügig weiter gebaut. Die Baufertigstellungen nehmen daher trotz sinkender Nachfrage weiter zu. Die Folge ist ein weiterer Anstieg des Leerstands.



#### ABBAU DER FLÄCHENPIPELINE

2010 wurden in der Hansestadt rd. 200.000 m<sup>2</sup> Büroflächen fertig gestellt. Das waren nicht nur weniger Flächen als im Vorjahreszeitraum (2009: 250.000 m<sup>2</sup>), sondern auch 11% weniger als im langjährigen Durchschnitt (Ø 2000 bis 2009: 225.000 m<sup>2</sup>). Bis 2012 bzw. 2013 ist aufgrund der fortschreitenden Realisierung der HafenCity mit einem deutlichen Flächenzuwachs in Hamburg zu rechnen. Während einerseits bis dahin jedes Jahr die Flächenpipeline (geplante

Projekte, aber noch nicht im Bau) stetig sinkt, steigt andererseits der Flächenbestand (Fertigstellungen) überdurchschnittlich an. Einige diese Flächen sind spekulativ. Dementsprechend steigt die Angebotsreserve und Leerstandsrate – wenn auch nur moderat – an.

### **SPITZENMIETE UNTER DRUCK**

Nach einem stetigen Anstieg der Spitzenmiete seit 2004 ging die Entwicklung 2010 nach unten. Ende 2010 lag die Spitzenmiete bei EUR 23,-/m<sup>2</sup> (2009: EUR 24,-/m<sup>2</sup>). Die Durchschnittsmieten in Citylagen blieben binnen Jahresfrist stabil und erreichten Ende 2010 rd. EUR 13,50/m<sup>2</sup>. Aufgrund der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und trotz der hohen Fertigstellungsrate in 2010/2011 wird sich die Spitzenmiete und im Zuge der Absorption moderner Büroflächen auch wieder erhöhen.

## **Einzelhandel**

### **AUSGANGSSITUATION**

Die Hansestadt Hamburg ist mit ihren rd. 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: 104,0) sowie Zentralität (116,9) aus.

### **UMSATZZUWACHS NACH DER WIRTSCHAFTSKRISE**

Im Zuge der positiven konjunkturellen Rahmenbedingungen haben sich die Umsätze im Hamburger Einzelhandel positiv entwickelt. Im Vergleich zum Jahr 2009 wurde für 2010 in der Hansestadt zwar ein geringes Minus von 1,2% prognostiziert, doch wird sich der Umsatz in 2011 wieder erholen. So lag der Einzelhandelsumsatz in Hamburg 2010 bei rd. EUR 10,9 Mrd. Nur Berlin mit EUR 17,7 Mrd. generiert in Deutschland ein noch höheres Einzelhandelsumsatzvolumen.

### **ANZIEHENDES SPITZENMIETNIVEAU**

Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in den Mieten wider. Mit rd. EUR 250,-/m<sup>2</sup> erreicht die Spitzenmiete ein hohes Niveau. In den vergangenen zwölf Monaten stieg sie damit um EUR 20,-/m<sup>2</sup>.

Die Spitzenmiete wird in Hamburg in der Spitalerstraße erzielt. Sowohl der Filialisierungsgrad als auch die Passantenfrequenz sind in dieser Straße am höchsten. Vergleichbar konsumbetont ist das Angebot in der verlängerten Mönckebergstraße hier liegen die Spitzenmieten bei rd. EUR 200,-/m<sup>2</sup>. Durch die Ansiedlung der Filialkonzepte Monki und Weekday erfolgt hier eine Verstärkung in Richtung Rathausmarkt.

Am hochwertigsten ist das Angebot am „Neuen Wall“. In dieser Hamburger Luxusmeile werden Spitzenmieten um die EUR 230,-/m<sup>2</sup> erzielt.

Ebenfalls beliebt sind die Gerhof- und die Poststraße. Hier liegen die Spitzenmieten bei rd. EUR 170,-/m<sup>2</sup>. Mit der Neupositionierung der Alten Post (Flagshipstore Tommy Hilfiger) erfolgt eine positive Lageentwicklung. An der Ostseite

der Binnenalster am Ballindamm befindet sich die Europa Passage. Neben der Akzeptanzsteigerung dieser rd. 28.000 m<sup>2</sup> großen Mal verbindet das Passagensystem zudem die Mönckebergstraße mit dem Jungfernstieg (rd. EUR 160,-/m<sup>2</sup> in der Spitze).

Zunehmend attraktiver für Luxuslabels werden immer mehr die „Hohen Bleichen“. Die bundesweit erste Umsetzung des Business Improvement Districts (BID) gilt als eine Besonderheit des Hamburger Einzelhandelsstandortes und trägt u. a. in dieser Straße deutliche Früchte. Das BID nimmt ein in den USA und Kanada entwickeltes Konzept zur Qualitätsverbesserung und Steigerungen der Aufenthaltsqualität von Einzelhandelsstandorte zum Vorbild. Dabei erlaubt es den Anliegern die Verbesserung und Aufwertung ihres Umfelds auf eigene Kosten, sofern sich mindestens zwei Drittel der Grundeigentümer am BID beteiligen. Des Weiteren zählt die Entwicklung des Überseequartiers in der HafenCity zu den großen Standortentwicklungen in Hamburg. Im Überseequartier werden rd. 50.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen geschaffen. Während im Norden (Fertigstellung bis 2011) vor allem die Nahversorgung im Mittelpunkt steht, richtet sich der Fokus im Süden (Fertigstellung bis 2014) besonders auf Textil und (Unterhaltungs-)Elektronik.

### **AUSBLICK 2011**

Mit der HafenCity wird der Einzelhandelsstandort Hamburg weiter gestärkt und das Flächenangebot deutlich ausgeweitet. In den beliebten und hochfrequentierten Einkaufslagen kann das Angebot die Flächennachfrage nicht befriedigen. Da das Flächenangebot räumlich begrenzt ist und nationale wie internationale expandierende Einzelhändler keine Kompromisse beim Standort in Kauf nehmen verfestigt sich das Mietniveau in 1A-Lagen weiter. Mittelfristig ist besonders in Toplagen ein weiteres Anziehen der Mieten zu erwarten. Der anhaltende und steigende Konkurrenzdruck im Einzelhandel verstärkt diesen Trend zunehmend.

Ganz anders verhält es sich bei Nebenlagen. Hier bleiben die Mieten weiterhin unter Druck. Für regionale Einzelhändler, Neugründungen oder innovative und neue Konzepte können diese Flächen durchaus interessant sein und dadurch künftig auch wieder eine Aufwertung erfahren.