

Stabile Entwicklung am Immobilienstandort Hamburg

Büro- und Wohnimmobilien unverändert gefragt – Bewährungsprobe für den Einzelhandel hält an



Thomas H. Näser
Leiter Immobilienzentrum Hamburg
Gewerbekunden Mittelstand & Verbund,
DZ Hyp

Die Entwicklung an den Immobilienmärkten wurde von der Pandemie mit E-Commerce und Homeoffice nachhaltig beeinflusst. Verstärkt wurde dies von den Folgen des Ukraine-Kriegs. Dadurch haben sich die Bedingungen mit steigenden Bau- und Finanzierungskosten sowie einer hohen Zuwanderung nach Deutschland erheblich verändert. Diese Entwicklungen wirken sich auch auf den Hamburger Immobilienmarkt aus. In der Hansestadt ist das Marktgeschehen wie an den anderen großen Standorten in Deutschland durch den spürbaren Zinsanstieg und die hohe Inflation von Zurückhaltung geprägt. Laut Jones Lang LaSalle wurde im ersten Quartal 2023 ein Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilien von 320 Mill. Euro erzielt – der niedrigste Wert seit der Finanzmarktkrise. Insbesondere großvolumige Transaktionen finden derzeit nicht statt.

Dennoch ist Hamburg ein attraktiver Standort, dessen Immobilienmarkt sich in den zurückliegenden Jahren gut entwickelt hat. Dafür spricht nicht nur der Büromarkt, der mit einem kräftigen Anstieg der Spitzenmiete und mit durchgängig hohen Flächenumsätzen glänzen konnte. Die Hansestadt gilt auch als Vorbild, um der Anspannung großstädtischer Wohnungsmärkte entgegenzuwir-

ken. Denn: Dort wurde frühzeitig eine Kooperation zwischen Politik und Immobilienwirtschaft angestrebt. Das inzwischen zweimal erneuerte Bündnis für Wohnen startete mit dem – zumindest zeitweilig – erreichten Ziel, pro Jahr 10.000 Wohnungen zu errichten und den Neubau damit gut zu verdreifachen. Diese Vorgehensweise zur Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen wurde inzwischen mehrfach – bis zur Bundesesebene – adaptiert.

Mit 14 Millionen Quadratmetern ist der Bürobestand größer als die kumulierte Fläche der sieben größten norddeutschen Immobilienstandorte Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Kiel, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück. Zwar sind die Büroflächen mit einer gegenüber Berlin und München etwa 10 Euro je Quadratmeter niedrigeren Spitzenmiete deutlich günstiger. Dennoch hat sich der Markt mit Unterstützung der breit aufgestellten Wirtschaft gut entwickelt. Die Bürospezialmiete legte binnen zehn Jahren um rund 40% auf zuletzt knapp über 34 Euro je Quadratmeter zu und liegt damit im Mittelfeld der sieben Top-Standorte. Deutlich teurer sind Berlin, Frankfurt und München während die Düsseldorfer, Kölner und Stuttgarter Mieten erheblich niedriger ausfallen.

Die ehemals hohen Leerstände haben sich bedingt durch meist moderate Flächenneuzugänge spürbar abgebaut.

Die ehemals hohen Leerstände haben sich bedingt durch meist moderate Flächenneuzugänge spürbar abgebaut. Anfang 2023 lag die Leerstandsquote knapp unter 4%. Der gut eine halbe Millionen Quadratmeter hohe Büroflächenumsatz im Jahr 2021 konnte 2022 mit 550.000 Quadratmetern noch übertroffen werden. Dazu hat eine stattliche Zahl großer, in zwei Fällen – Dataport und Hamburger Sparkasse – auch sehr großer Abschlüsse beigetragen. Doch auch im mittleren und kleinteiligen Segment konnte eine rege Vermietungsaktivität beobachtet werden. Der Grund: Die Unternehmen benötigen Flächen, die für die neuen Bürokonzeppte geeignet sind. Der Bedarf hat sich vor allem qualitativ verändert. Zunehmend gefragt sind nachhaltige Immobilien in gut erreichbaren Lagen sowie moderne Räumlichkeiten, die den kommunikativen Austausch untereinander fördern. Dadurch lassen sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter überzeugen, wieder vermehrt im Büro zu arbeiten. Hochwertige Objekte mit klimafreundlichem Image liefern darüber hinaus einen Vorteil gegenüber anderen potenziellen Arbeitgebern im Wettbewerb um begehrte Fachkräfte und junge Talente. Sollte der recht hohe Flächenneuzugang in der Pipeline 2023 und 2024



Bauarbeiter arbeiten auf der Baustelle des neuen Stadtquartiers Kolbenhöfe in Hamburg-Ottensen.

so realisiert werden, würden die Leerstände in Hamburg wohl wieder etwas zulegen. Angesichts der großen Nachfrage nach modernen Büroflächen dürfte die Spitzenmiete dennoch weiter anziehen, zumal hochwertige Flächen im Leerstand kaum vorzufinden sind.

Hamburg ist als attraktive Metropole am Wasser mit vielfältigen Stadtquartieren von alternativ über modern bis mondän als Wohnort gefragt. In Verbindung mit niedrigen Neubauzahlen – vor allem vor 2013 – wuchs die Bedarfslücke am Wohnungsmarkt. Mit dem Bündnis für Wohnen sollte hier die steigende Anspannung gedämpft und das Angebot an erschwinglichem Wohnraum verbessert werden. Dabei konnte Hamburg sichtbare Erfolge erzielen. Binnen weniger Jahre haben sich die Fertigstellungszahlen verdreifacht. Mehrfach wurde das Neubauziel von 10.000 Wohnungen jährlich erreicht. Die entstandene Bedarfslücke beim Angebot konnte zwar nicht geschlossen werden, doch sie wuchs in den zurückliegenden fünf Jahren auch nicht mehr weiter. Zudem fiel der Mietanstieg schwächer als im Durchschnitt der Top-Standorte aus. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete stieg binnen zehn Jahren mit 24 Prozent nur halb so kräftig wie im Durchschnitt der Top-Standorte.

Günstig ist das Wohnen in Hamburg mit durchschnittlich 16,50 Euro je

Hamburg ist als attraktive Metropole am Wasser mit vielfältigen Stadtquartieren von alternativ über modern bis mondän als Wohnort gefragt

Quadratmeter für eine Neubauwohnung jedoch nicht. Im Spitzensegment muss eine um noch rund 50% höhere Miete veranschlagt werden. In den kommenden Jahren könnte sich die Wohnsituation aber auch in Hamburg wieder verschärfen. Auf der einen Seite bremsen die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten den Neubau, auf der anderen Seite wächst die Einwohnerzahl vor allem durch Flüchtlinge wieder schneller. Ein beschleunigter Mietanstieg ist im laufenden Jahr wahrscheinlich.

Im Segment Einzelhandel ist die Situation herausfordernder, obwohl die Voraussetzungen grundsätzlich gut sind. Hamburg punktet als führender Shopping-Standort im Norden mit einem 3,5 Millionen Menschen großen Einzugsgebiet und einer hohen Kaufkraft. Eine weitere bedeutende Käufergruppe sind Touristen und Kreuzfahrtpassagiere. Für Käufer ist das breite Angebotspektrum von klassischen Konsumlagen wie Spitalerstraße und Mönckebergstraße bis hin zu Luxuslagen wie dem Neuen Wall attraktiv. Dazu kommt mit der Europa-Passage ein großes innerstädtisches Shopping-Center. Die Pandemie hat den Hamburger Cityhandel jedoch spürbar belastet und sichtbare Leerstände verursacht. Gegenüber 2019 sank die Spitzenmiete um 16% auf 240 Euro je Quadratmeter. Erfreulich ist aber, dass durchgängig gute Vermietungsumsätze erzielt wurden.

Während sich Luxuslagen krisenresilient zeigen, sind vor allem große Verkaufsflächen nur noch schwer zu vermieten. Um Leerstände zu reduzieren, verlängerte der Senat das Förderprogramm für kulturelle Zwischennutzungen bis 2023. Das betrifft unter der Projektbezeichnung „Jupiter“ auch die Flächen im ehemaligen Karstadt Sport-Gebäude. Dagegen lief die Zwischennutzung mit einer Banksy-Ausstellung im ehemaligen Kaufhof Ende 2022 aus. Konzepte für die langfristige Nachnutzung der beiden Kaufhäuser stehen noch aus. Karstadt als einziges verbliebenes Warenhaus in Hamburgs City wird durch einen Teilabriss verkleinert. Ebenfalls in der Mönckebergstraße soll das ehemalige C&A-Haus durch einen Mixed-Use-Neubau ersetzt werden. 2024 dürfte der Gegenwind für die City durch die Eröffnung des 80.000 Quadratmeter großen Shopping-Centers in der HafenCity zunehmen.

Die Entwicklung in Hamburg unterscheidet sich nicht grundsätzlich vom bundesweiten Trend: Erst einmal macht der Immobilienmarkt noch Pause. Die Preise müssen zunächst nachgeben, damit die am Kapitalmarkt spürbar gestiegenen Renditen auch von den riskanteren Mietrenditen nachvollzogen werden. Erst wenn diese im Vergleich zu den Anleiherenditen wieder ein attraktives Niveau erreicht haben, wird der Transaktionsmarkt wieder in Schwung kommen.