

Auffrischender Wind auf dem Hamburger Immobilienmarkt

Positive Aussichten für Büro- und Wohnungsmärkte



Nils Femmer
Leiter Immobilienzentrum Hamburg, DZ HYP

Die Corona-Pandemie hat vor den deutschen Immobilienmärkten nicht Halt gemacht. Während im zweiten Quartal 2021 eine konjunkturelle Erholung eingetreten ist und wirtschaftliche Aktivitäten wieder zugenommen haben, zeigt sich etwa mit Blick auf Einzelhandelsimmobilien und Hotels noch keine Trendwende. Hier agierten Immobilieninvestoren nach wie vor zurückhaltend. Gründe dafür sind auch langfristige Trends wie E-Commerce oder Online-Meetings. Dagegen werden attraktive Bürolagen, Nahversorgungsobjekte sowie Logistik- und Wohnimmobilien insgesamt positiv gesehen. Hier sind die anfänglichen Mietrenditen auf historische Tiefstände gesunken, obwohl die Aussichten für die Vermietung nicht mehr so günstig sind wie noch vor einigen Jahren. Für Ungewissheit sorgen hingegen die Zukunft des Büros als Arbeitsort oder steigende Anforderungen an die Nachhaltigkeit. Diese Entwicklungen waren auch auf dem Hamburger Investmentmarkt spürbar. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,9 Mrd. Euro wurden rund 35% weniger Immobilien umgesetzt als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Dabei haben sich die Segmente durchaus differenziert entwickelt.

In fünf Jahren ist die Anzahl der Haushalte um rund 70 000 auf über eine Million gestiegen

Der Wohnimmobilienmarkt ist von einem anhaltend intensiven Geschehen geprägt. Hamburg ist eine attraktive Stadt und belegt bei Städterankings regelmäßig die vorderen Plätze. In den vergangenen fünf Jahren ist die Anzahl der Haushalte um rund 70 000 auf über eine Million gestiegen. Vor diesem Hintergrund verzeichnet Hamburg trotz zunehmender Fertigstellungszahlen eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum. Bereits 2011 wurde das „Bündnis für das Wohnen“ initiiert und der Wohnungsbau so an die Spitze der politischen Agenda gesetzt. Während in den Jahren nach der Jahrtausendwende lediglich rund 3 000 Wohnungen pro Jahr entstanden, stieg die Zahl bis 2018 auf über 10 000. Im vergangenen Jahr waren es rund 11 300. Damit weist Hamburg nach Berlin bundesweit die zweithöchste Quote auf. Mit einem Plus von 15% gegenüber 2019 hat die Hansestadt im Jahr eins der Corona-Pandemie damit einen Rekord aufgestellt. Gleichzeitig steigen die Mieten kontinuierlich. Lag die durchschnittliche Erstbezugsrente 2020 noch bei 14,90 Euro pro Quadratmeter, so ist derzeit ein Quadratmeterpreis von 15,40 Euro zu zahlen. Im Spitzensegment liegt dieser mit gut 22 Euro noch merklich darüber. Das durch Neubau verbesserte Wohnungsangebot und das verlangsamte Einwohnerwach-

tum dürften die Dynamik der Mietentwicklung insgesamt bremsen.

Nach Berlin liegen die Büromärkte von Hamburg und München mit einer Größe von rund 14 Mill. Quadratmetern Fläche fast gleichauf. Obwohl Hamburgs Spitzenmiete spürbar unterhalb der von Berlin und München liegt, hat sich der größte Büromarkt in Norddeutschland in den vergangenen Jahren mit steigenden Mieten und rückläufigen Leerständen erfreulich entwickelt. Von 2014 bis 2019 wurden hohe Büroflächenumsätze von durchschnittlich 550 000 Quadratmetern jährlich erzielt. Die vor zehn Jahren noch zweistellige Leerstandsquote sank bis 2020 auf 3,5%. Doch durch die Corona-Pandemie sanken die Vermietungsaktivitäten 2020 um fast 40%. Die Spitzenmiete zeigte sich davon jedoch unbeeindruckt und ist weiter auf derzeit 31 Euro je Quadratmeter gestiegen. Auch der Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2021 spricht für eine Büromarktbelebung. Gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum weitete sich dieser um über 30% auf rund 220 000 Quadratmeter aus. Die Nachfrage wird von einem breiten Branchenspektrum getragen. Gegenüber dem ersten Quartal 2020 hat sich die Leerstandsquote bis zur Jahresmitte 2021 um einen Prozentpunkt auf



Foto: gilluhis/Adobe Stock

3,8% ausgeweitet. Mit Blick auf das 2021 und 2022 voraussichtlich hohe Fertigstellungsvolumen neuer Büroflächen dürfte sie im kommenden Jahr auf über 4% steigen.

Die Hansestadt punktet als führender Shopping-Standort im Norden. Ursächlich ist dafür das große Einzugsgebiet mit 3,5 Millionen Menschen, anhaltendes Bevölkerungswachstum und hohe Kaufkraft. Eine bedeutende Käufergruppe sind im Regelfall Touristen und Kreuzfahrtpassagiere, die dem Handel aber derzeit fehlen. Aus Kundensicht ist das breite Angebotsspektrum von klassischen Konsumlagen wie Spita-

lerstraße und Mönckebergstraße bis hin zu Luxuslagen wie dem Neuen Wall attraktiv. Die aktuelle Lage im Innenstadthandel ist jedoch angespannt. Die von Jones Lang LaSalle ermittelte Verfügbarkeitsquote für Einzelhandelsflächen weist nach Frankfurt den mit 18% zweithöchsten Wert der deutschen Top-Standorte auf. Im ersten Halbjahr 2021 wurden lediglich 3 100 Quadratmeter Verkaufsfläche vermietet. Das liegt vor allem an einem geringen Interesse an Großflächen. Um sichtbare Leerstände zu vermeiden, hat der Senat ein Förderprogramm aufgelegt, damit Kreative vorübergehend ungenutzte Geschäfte mieten können. Für

Die Hansestadt punktet als führender Shopping-Standort im Norden

die beiden Warenhausimmobilien in der Mönckebergstraße – ehemals Kaufhof und Karstadt Sports – liegen jedoch noch keine konkreten, langfristigen Nachnutzungspläne vor. Im ehemaligen Kaufhof konnte das Erdgeschoss temporär an einen Outlet-Shop vermietet werden. Die Spitzenmiete ist im Verlauf der Pandemie um rund 10% auf 255 Euro je Quadratmeter gesunken. Dieser rückläufige Trend dürfte sich weiter fortsetzen. Belastend für die Innenstadt könnte sich das 80 000 Quadratmeter große Shopping-Center im südlichen Überseequartier der HafenCity auswirken, das voraussichtlich 2023 eröffnet.

Anzeige