

DER HAMBURGER GEWERBE- IMMOBILIENMARKT HÄLT BISLANG DEN AKTUELLEN HERAUSFORDERUNGEN STAND.

Vor allem Büroimmobilien sind weiter gefragt, während bei Einzelhandelsflächen das Interesse von Käufern wie Mietern nach einer leichten Stabilisierung wieder sinken dürfte. Durch den aktuellen Krisenmodus sinkt die Kaufkraft privater Haushalte und Investitionen werden angesichts der drohenden Rezession vorerst zurückgestellt. Ein Überblick und Ausblick.

Die Unsicherheiten für die deutsche Wirtschaft sind derzeit vielfältig. Gestörte Lieferketten, eine hohe Inflation oder nicht absehbare Entwicklungen durch den Ukraine-Krieg wirken sich auf das Hamburger Immobilienmarktgeschehen aus. Gleichwohl hat sich der Immobilieninvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2022 solide entwickelt. Auch wenn das Transaktionsvolumen von knapp 2,6 Milliarden Euro BNP Paribas zufolge spürbar über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums lag, so war das herausragende Ergebnis überwiegend von Portfoliotransaktionen getrieben. Mit Blick auf die Einzeldeals wurde ein Volumen von rund 1,1 Milliarden Euro umgesetzt. Damit bewegte sich die Entwicklung auf dem Niveau der vergangenen drei Vorjahresergebnisse. Am begehrtesten waren nach wie vor Büroimmobilien, auf die rund ein Drittel des Transaktionsvolumens entfielen. Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien hat trotz der großen Bedeutung als Shopping-Standort im Norden hingegen merklich nachgelassen.

Umnutzung von Handelsflächen setzt sich fort

Mit seinem 3,5 Millionen Menschen großen Einzugsgebiet weist Hamburg eine hohe Kaufkraft auf. Auf einer Verkaufsfläche von rund 350.000 Quadratmetern bietet die Innenstadt ein breites Einkaufsangebot. Die Corona-Pandemie hat den Handel in der City jedoch belastet und erhebliche Leerstände verursacht. Gegenüber 2019 sank die Spitzenmiete bis Ende 2021 um 12 Prozent auf 250 Euro. Bis zur Jahresmitte 2022 blieb der Wert stabil. Grund dafür sind die wieder

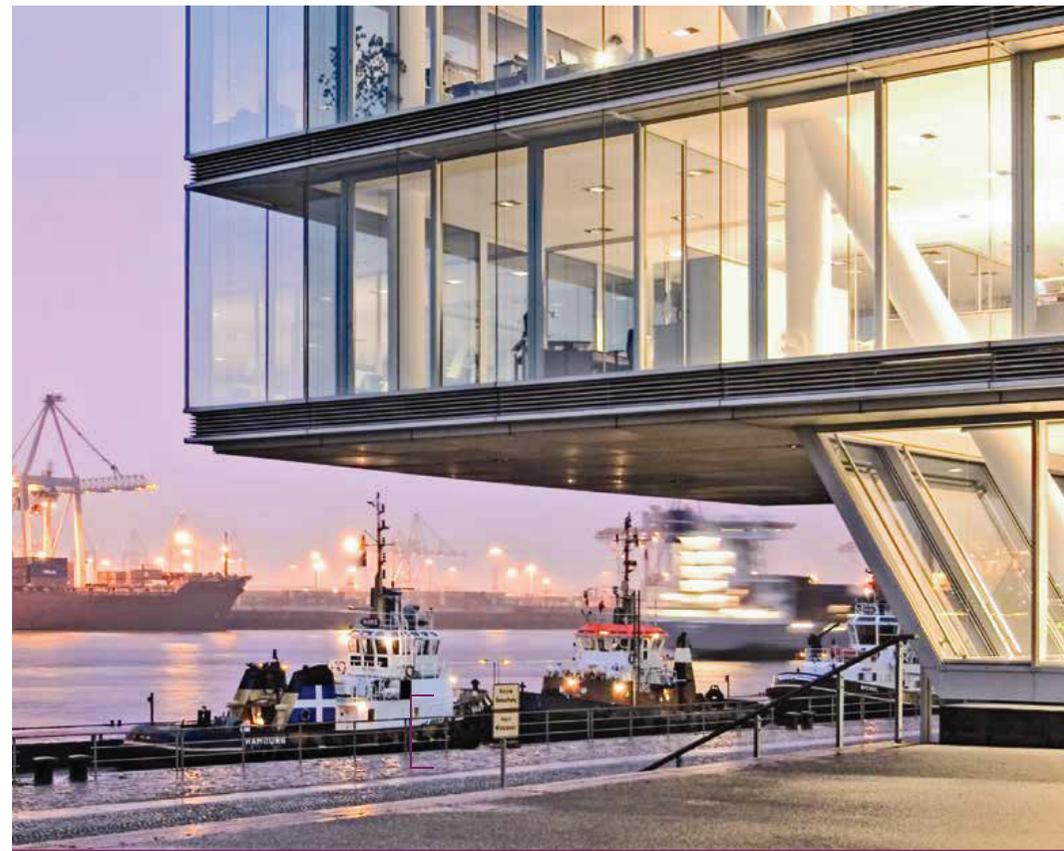
angezogenen Vermietungsaktivitäten. Um sichtbare Leerstände zu reduzieren, legte der Senat 2021 ein Förderprogramm für Kreative und Gründer auf, um leere Schaufenster zu beleben. Trotz der Bemühungen vieler Akteure ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach innerstädtischen Handelsflächen wieder beträchtlich nachgibt. Den Haushalten fehlt durch die hohe Inflation und explodierende Energiepreise das Geld zum Shoppen, was im Handel zu erheblichen Umsatzeinbußen und womöglich auch Insolvenzen führen dürfte. Entsprechend sind steigende Leerstände und erneut sinkende Spitzenmieten zu erwarten.

Die ehemals
hohe Zahl
leerstehender Büros
hat sich
spürbar abgebaut

Leerstehende Büros auf niedrigem Niveau

Auf dem Hamburger Büromarkt, dem drittgrößten in Deutschland mit einer Fläche von 14 Millionen Quadratmetern, ist die Lage vergleichsweise gut. Dieser konnte sich in den zurückliegenden Jahren aufgrund einer breit aufgestellten Wirtschaft gut entwickeln. Das Interesse an modernen

Flächen hat für eine steigende Spitzenmiete gesorgt. Binnen fünf Jahren legte diese um ein Viertel auf 32,50 Euro pro Quadratmeter (Stand August 2022) zu. Nachdem im Jahr 2021 fast eine halbe Million Quadratmeter umgesetzt wurde, hat der Markt das erste Halbjahr 2022 mit knapp über 300.000 Quadratmetern weiter an Fahrt aufgenommen. Daran waren lediglich zwei Großabschlüsse mit zusammen 45.000 Quadratmetern beteiligt. Dies deutet auf eine rege Vermietungsaktivität im mittleren und kleinteiligen Marktsegment hin.



Die ehemals hohe Zahl leerstehender Büros hat sich spürbar abgebaut. Durch den hohen Flächenneuzugang dürften die Leerstände allerdings etwas zunehmen. Dies ändert jedoch wenig am Engpass moderner und nachhaltiger Büroflächen in den Citylagen. Trotz des Bedarfs wird die Flächennachfrage angesichts einer möglicherweise bevorstehenden Rezession und der unter hohen Energiekosten leidenden Wirtschaft voraussichtlich nachlassen. Dies könnte das Mietwachstum dämpfen.

Mittelfristige Erholung nach vorerst verhaltenem Marktgeschehen

2023 dürfte am Hamburger Büromarkt eine nachlassende Dynamik zu erwarten sein. Das schwache wirtschaftliche Umfeld dämpft die Flächennachfrage und bremst die Mietentwicklung, während steigende Renditeanforderungen auf den Immobilienbewertungen lasten. Es ist

anzunehmen, dass das Transaktionsgeschehen deutlich rückläufig sein wird, weil der Verkaufsdruck der oft gut vermieteten Immobilien insgesamt eher gering ausfällt und so die Immobilieneigentümer von Preiszugeständnissen abhalten dürfte. Unter dem Strich ist Hamburg aber seit jeher ein begehrter und stabiler Investmentstandort. Es ist davon auszugehen, dass sich der Gewerbeimmobilienmarkt mittelfristig wieder erholt, wenngleich der Rückenwind sinkender Zinsen in der Zukunft fehlen wird.

Thomas Näser
Regionaldirektor Immobilienzentrum Hamburg,
DZ HYP AG