



11. April 2024

PRESSEMITTEILUNG

COMFORT Insight Hamburg 2024: Viel Bewegung im Norden

Der Einzelhandelsspezialist COMFORT hat in Kooperation mit der CIMA Beratung + Management GmbH und unter Federführung von Björn Gottschling auf Seiten von COMFORT sowie Olaf Petersen für die CIMA mit „Insight Hamburg“ einen weiteren Report über die Marktlage für Einzelhandelsimmobilien in den Top-Lagen deutscher Einkaufsmetropolen vorgelegt. Die Reihe wird für weitere deutsche Einzelhandelsmetropolen fortgesetzt und sorgt für mehr Transparenz in einem Markt, dessen Datenlage zuletzt etwas zu wünschen übrig ließ.

Die Lage im Einzelhandel

Der Einzelhandel konnte im Jahr 2023 zwar ein nominales Umsatzplus von gut 2 % erzielen. Berücksichtigt man die hohen Preissteigerungen ergab sich nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes jedoch ein dickes reales Umsatzminus von mehr als 3 %. Nicht verwunderlich, wenn man bedenkt, in welchem herausfordernden Umfeld sich die Branche im vergangenen Jahr bewegte und auch im laufenden Jahr noch befindet. Nachholbedürfnisse aus den Corona-Zeiten (Reisen, Events) sowie Inflation und hohe Mieten haben die Konsumausgaben der Verbraucher verstärkt in die Bereiche Dienstleistungen und Wohnen gelenkt. Immerhin profitiert der Einzelhandel gerade in den Metropolen von den gegenüber den Corona-Jahren deutlich angestiegenen Touristenzahlen und -übernachtungen, die sich teilweise wieder in der Größenordnung der einstigen Höchstniveaus bewegen.

Insgesamt präsentiert sich die Konsumstimmung der Verbraucher aber auf einem negativen und im langfristigen Vergleich außerordentlich niedrigen Niveau. Hinsichtlich der Inflation als wesentlicher Treiber der momentan schwachen Einzelhandelsentwicklung ist zu konstatieren, dass sich diese nach Höchstwerten in 2022 und 23 bereits seit Herbst letzten Jahres wieder auf dem Rückzug befindet. Dies lässt spätestens auf mittlere Sicht wieder sinkende Zinsen erwarten und ist eine gute Nachricht sowohl für die Verbraucher als auch den Einzelhandel und die Immobilienbranche insgesamt.

Hamburg

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist mit rund 1,89 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands und wuchs in den letzten Jahren stetig weiter. Daran wird sich allen Prognosen zufolge auch auf Sicht nichts ändern. Hamburg zählt nicht erst seit der Eröffnung der Elbphilharmonie im Jahr 2017 zu den absoluten Top-Destinationen für national und international erfolgreiche Retailer sowie Investoren aus aller Welt. Die Stadt profitiert als Immobilienstandort von einer breit gefächerten, sehr soliden wirtschaftlichen Basis als Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungsmetropole mit einer ausgesprochen

leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur. Dabei spielen die Hafenwirtschaft und der drittgrößte Containerhafen Europas traditionell eine herausgehobene Rolle.

Als Arbeitsplatzstandort präsentiert sich Hamburg mit einem Pendlerüberschuss von arbeitstäglich etwa 250.000 Personen und einer Arbeitslosenquote von nur rund 7,4 % in Norddeutschland als klar führend. In den letzten fünf Jahren ist die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung noch einmal um mehr als 30.000 Personen gestiegen und hat mit 1,06 Mio. die Millionengrenze geknackt. Die gesamtwirtschaftliche Produktivität (BIP pro Kopf) rangiert mit rd. 69.000 EUR in der Spitzengruppe Europas. Gemeinsam mit der hohen Zahl an Touristen bildet dies die Basis für erfolgreiche Geschäfte in der Stadt.

Einzelhandel in Hamburg

Dabei stützt sich der Einzelhandel in Hamburg nicht nur auf die Nachfrage der eigenen Bewohner mit einer Kaufkraft-Kennziffer von 107,4 (lt. MB Research; Bundesdurchschnitt = 100) sondern darüber hinaus auf ein weiträumiges Einzugsgebiet in Schleswig-Holstein und Niedersachsen mit noch einmal etwa 1,7 Mio. Einwohnern. Insgesamt, so Olaf Petersen, Einzelhandelsimmobilienexperte der CIMA, blicke der Hamburger Einzelhandel auf diese Weise auf ein Nachfragepotenzial von etwa 3,6 Mio Konsumenten.

Aufgrund der bevorzugten Wasserlage an Elbe und Alster, dem ansprechenden Stadtbild sowie zahlreicher Freizeit und Erlebnisangeboten stellt Hamburg zudem eine hochinteressante Touristendestination dar. So avancierte Hamburg nach New York und London zur weltweit bedeutendsten Stadt für Musicals. Und auch in puncto Kreuzfahrer-Anläufe (rd. 280 mit mehr als 1. Mio. Passagiere in 2023) und mit dem alle zwei Jahre stattfindenden Event der „Cruise Days“ im September sorgt die Stadt international für Furore.

Nach vielen Jahren des Wartens ist im Jahr 2017 zudem die Elbphilharmonie fertig geworden und hat sich seitdem zu einem kulturellen und städtebaulichen Anziehungspunkt mit globaler Ausstrahlung entwickelt. Allein die Besucherzahlen für die Konzerte im spektakulären „Großen Saal“ und dem ebenfalls gut frequentierten „Kleinen Saal“ dürften mittlerweile 4 Mio. überschritten haben. Die allgemeinen Touristenzahlen haben nach den vorläufigen Zahlen für 2023 noch einmal um knapp 10 % zugelegt.

Vor dem Hintergrund weist Hamburg eine hohe Einzelhandelszentralität auf (111,6 lt. Angaben von MB Research). Insgesamt verfügte der Hamburger Einzelhandel im Jahr 2022 über eine Verkaufsfläche von knapp 2,7 Mio. Quadratmetern, auf der ein Gesamtumsatz von etwa 13,4 Mrd. EUR erzielt wurde. Entsprechend der Stadtgröße bedeutet dies Platz 2 hinter Berlin für ganz Deutschland. Dabei stellt die Innenstadt mit Abstand den wichtigsten Einzelhandelsstandort in der Stadt und der Metropolregion dar. Innerhalb des historischen Wallrings und nördlich der Ost-West-Straße wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 323.000 m² ein Einzelhandelsumsatz von jährlich nahezu 1,8 Mrd. EUR p.a. erwirtschaftet. Diese für sich genommen beeindruckende Zahl relativiert sich in Relation zum gesamten Hamburger Stadtgebiet. Ausgehend von der ausgeprägt polyzentrischen Stadtstruktur mit bedeutenden Bezirks- und Stadtteilzentren sowie Einkaufszentren im weiteren Stadtgebiet beträgt der Innenstadtanteil nur rund 12 % (Verkaufsfläche), bzw. ca. 13 % (Umsatz). Von allen deutschen Top-Städten ist nur für Berlin ein ähnlich niedriger Anteil festzustellen.

Investment-Markt

Die Zahl der Transaktionen für Immobilien hat sich nach Zinswende merklich reduziert. Dies gilt auch für Handelsimmobilien. Erstmals seit 2014 wurde in 2022 bundesweit ein Transaktionsvolumen von nur 9 Mrd. EUR realisiert. Im Jahr 2023 blieb der Markt weiter rückläufig und lag für das Gesamtjahr lediglich in einer Größenordnung von gut 5 Milliarden EUR. Das sind noch einmal knapp 40 % weniger als in dem ohnehin schwachen Vorjahr.

„In diesem Kontext“, beschreibt Björn Gottschling, geschäftsführender Gesellschafter und Investmentexperte der COMFORT Berlin GmbH, die Situation, „haben sich auch die Kaufpreise für Handelsimmobilien signifikant nach unten bewegt.“ Waren zuvor ab 2011 im Zuge der zinsinduzierten Immobilienhausse die Kaufpreiskriterien für innerstädtische Geschäftshäuser deutlich angestiegen und in den Metropolen bis etwa 2021 noch weitgehend stabil, sind sie seitdem deutlich unter Druck geraten.

Speziell in Hamburg, sagt Sascha Tepper, Director Investment der COMFORT Berlin und ausgewiesener Kenner der Hamburger Immobilienmarktes, sei dessen ungeachtet derzeit einiges in Bewegung. Zwar hätten sich vor dem Hintergrund dieser Gesamt-Gemengelage auch in Hamburg die Kaufpreise in den absoluten Toplagen ausgehend von historischen Höchstniveaus nach unten bewegt. Im Gefüge weiter oben liege die Luxuslage Neuer Wall. Hier könnten für herausragende Objekte mit nachhaltigem Mietniveau noch immer Kaufpreiskriterien von rund dem 30-fachen der Jahresmiete erzielt werden. Es folgen Jungfernstieg und Spitalerstraße. Aber auch die Mönckebergstraße, Poststraße, Große und Hohe Bleichen oder die Gerhofstraße seien aus Investorensicht weiter interessant. Sofern ein Investment hinsichtlich Struktur, Volumen und Mieterbesatz ein eher nüchternes Anlageobjekt darstelle und einen institutionellen Investorenkreis anspreche, der gestiegene Renditeerwartungen der Anleger bedienen müsse und zudem hohe Anforderungen an Bauqualität und ESG-Konformität stelle, seien jedoch deutliche Abschläge unvermeidlich. Dies verdeutlichen zuletzt auch zwei Ankäufe zentral gelegener Büro- und Geschäftshäuser in Handelsnebenlagen (Fuhrentwiete 10 von Ofi Invest und Am Dornbusch 2-4 von Montano Real Estate) zu Faktoren, die mit 22- bzw. 19-fach deutlich unter früheren Topfaktoren gehandelt wurden.

Von hoher Relevanz ist die Insolvenz der SIGNA-Gruppe und ihres beträchtlichen Grundbesitzes in der Hamburger Innenstadt (Karstadt-Warenhaus, Thalia-Haus, HCOB-Zentrale, Alsterhaus, Alster-Arkaden, Kaufmannshaus, Flüggerhöfe, Gänsemarktpassage u.a.). SIGNA, die im letzten Jahr ebenfalls noch als Ankäufer aktiv war und am Jungfernstieg im Umfeld um die Gänsemarktpassage arrondierten, steht nun vor der Zerschlagung. Der Insolvenzverwalter startete ab März den Vermarktungsprozess mehrerer SIGNA Immobilien. Neben dem im Bau befindlichen Landmark-Projekt Elbtower stehen in der Hamburger Innenstadt das Alsterhaus, das Karstadt-Haus in der Mönckebergstraße, die HCOB-Zentrale am Gerhart-Hauptmann-Platz und das Grundstück der ehemaligen Gänsemarktpassage auf der Verkaufsliste. „Die Objekte sind breit gefächert, vom unbebauten Grundstück über den teilweise fertiggestellten Rohbau bis hin zum vermieteten Bestandsgebäude und dürften einen unterschiedlichen Investorenkreis ansprechen. Ebenso ergeben sich im Verkaufsfalle und der damit verbundenen Fertigstellung einiger Projekte interessante Anmietungsmöglichkeiten für Einzelhändler. Das Interesse am Standort haben Investoren und Einzelhändler mit den genannten Ankäufen und Anmietungen im letzten Jahr deutlich gemacht, daher ist durch den geplanten Verkauf dieser hochinteressanten City-Immobilien ein spannendes Immobilienjahr für Hamburg zu erwarten.“ ist Sascha Tepper überzeugt.

Vermietungsmarkt

„Nachdem der Vermietungsmarkt im Zuge der Corona-Krise durch einen drastischen Einbruch der Mieternachfrage für den Nonfood-Einzelhandel einer außerordentlichen Belastungsprobe unterzogen worden ist, hat der Markt seit Mitte 2021 wieder deutlich an Fahrt aufgenommen,“ sagt Jan Wetzel, Prokurist und Vermietungsexperte der COMFORT Berlin GmbH. Den Hintergrund bildet auf Mieterseite ein wieder deutlich gewachsenes Vertrauen in die Marktstabilität und die eigenen Geschäftsmöglichkeiten. So expandieren deutlich mehr Einzelhändler und Gastro-Formate oder optimieren ihre Standorte. Zudem werden auch auf Eigentümerseite die aktuellen Marktrealitäten zunehmend anerkannt. „Die Mieten“, sagt Wetzel, „werden nicht mehr ohne weiteres auf das Vor-Corona-Niveau zurückkehren.“ In dieser Gemengelage ist eine wachsende Zahl von Abschlüssen und in der

Folge auch klare Stabilisierung der Mieten festzustellen. Dies wurde auch durch eine Renaissance der Modeanbieter ermöglicht, die nach deutlichen Einbrüchen nunmehr wieder für das Gros der innerstädtischen Vermietungen verantwortlich zeichnen.

Als spezifische Herausforderung für den Hamburger Vermietungsmarkt benennt Jan Wetzel die Ende April 2024 bevorstehende Eröffnung des künftig größten Hamburger Shoppingcenters, des Westfield Hamburg-Überseequartiers in der Hafen-City. Ausgehend von einer auch für eine Metropole wie Hamburg außerordentlichen Größe mit rund 68.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel und etwa 11.000 m² für Gastronomie werde dies den Vermietungsmarkt sowohl in der City Ost mit der Spitalerstraße und der Mönckebergstraße als auch in der City West zweifelsohne belasten.

Für alle Hamburger Einkaufslagen bietet COMFORT mit dem Insight Hamburg, der auf Wunsch als pdf kostenlos angefordert werden kann, detaillierte Informationen über Mietpreise für Ladenlokale verschiedener Größen, aktuelle Entwicklungen sowie Passantenfrequenzen.

COMFORT ist seit der Gründung im Jahr 1979 und damit seit mehr als 40 Jahren auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen in Deutschland, Österreich und der Schweiz ebenso spezialisiert wie auf die Vermittlung von Geschäftshäusern, Fachmärkten und Warenhäusern. In den vergangenen zehn Jahren vermittelte COMFORT mehr als 500.000 m² Retailfläche und konnte seit dem Jahr 2010 Handelsimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 10 Milliarden Euro erfolgreich vermarkten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Ralf Bettges, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unter der Rufnummer +49 172 233 73 90 gerne zur Verfügung.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.