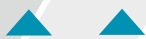


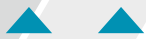
J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

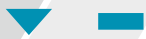
**474.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz (kum.)



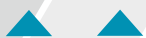
**4,2 %**  
Leerstandsquote



**514.000 m<sup>2</sup>**  
Flächen im Bau



**31,00 €**  
Spitzenmiete, €/m<sup>2</sup>/Monat



## ARBEITSMARKT

J/J  
Veränderung

**102,9**

Ifo-Beschäftigungsbarometer  
Deutschland (Dez. 2021)



**474.900**

Bürobeschäftigte Hamburg  
(Dez. 2021)



**6,6 %**

Arbeitslosenquote Hamburg  
(Dez. 2021)



Quellen: ifo-Institut, Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

## WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Hamburg ist mit rund 1,9 Mio. Einwohnern Deutschlands nördlichste internationale Handelsmetropole. Infolge des pandemie-bedingten konjunkturellen Einbruchs stieg die Arbeitslosenquote auf 8,5 % im Juli 2020. Seit Mai 2021 ist sie im 12-Monatsvergleich wieder rückläufig und notierte im Dezember 2021 bei 6,6 %. Nach dem starken Einbruch der Bruttowertschöpfung um 6,2 % im Jahr 2020 setzte 2021, mit einem Wachstum um geschätzte 3,2 %, die Erholung ein. Das Vor-Corona-Niveau wird sich nach Berechnungen von Moody's Analytics, mit einem voraussichtlichen Wachstum von 5,5 %, erst im Jahr 2022 einstellen.

## FLÄCHENUMSATZ

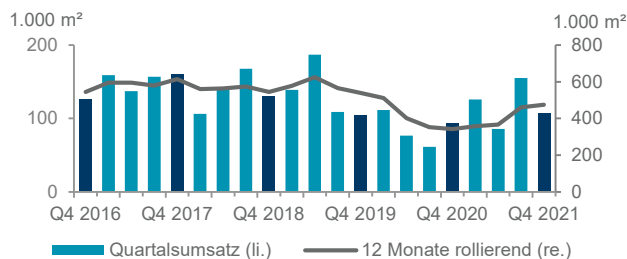
Der Flächenumsatz am Hamburger Büromarkt hat im Jahr 2021 ein Volumen von 474.000 m<sup>2</sup> erreicht. Das Ergebnis bleibt zwar 8 % hinter dem 5-Jahres- und 6 % hinter dem 10-Jahresdurchschnitt zurück, entspricht aber einem Zuwachs von 38 % im Vergleich zum Vorjahr. 2021 wurden sieben Großflächenabschlüsse über insgesamt rund 100.000 m<sup>2</sup> Bürofläche registriert, davon mehr als 83.000 m<sup>2</sup> in Projektentwicklungen. Sie vereinen gut 21 % des Gesamtumsatzes. Durch die Etablierung neuer Arbeitsplatzkonzepte wurde das Vermietungsgeschehen im vergangenen Jahr bereits positiv beeinflusst. Dieses Veränderungspotential und der zunehmende Fokus von Büronutzern auf Nachhaltigkeitskonzepte werden voraussichtlich den Flächenumsatz im Jahr 2022 maßgeblich bestimmen. Die bereits bestehende Pipeline und hinzukommende größere Gesuche am Hamburger Markt lassen für das Jahr 2022 einen Flächenumsatz von 490.000 m<sup>2</sup> erwarten.

Größter Abschluss 2021 war die Anmietung der Berenberg Bank von rund 19.200 m<sup>2</sup> in der City-Nord im Neubauprojekt „Ipanema“ im 3. Quartal. Die Hamburger City war mit rund 119.000 m<sup>2</sup> beziehungsweise 26 % des Flächenumsatzes der gefragteste Teilmarkt.

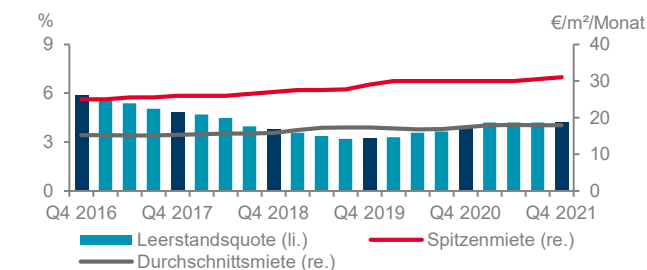
## LEERSTAND

Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 11 % auf rund 638.000 m<sup>2</sup> angestiegen. Die Leerstandsquote im Marktgebiet blieb 2021 stabil bei 4,2 %. 2022 dürfte die sie aufgrund von frei werdenden Bestandsflächen und freien Restflächen in fertiggestellten Projekten noch weiter steigen.

## FLÄCHENUMSATZ



## LEERSTAND UND MIETEN



## FERTIGSTELLUNGEN

Im Jahr 2021 wurden in Hamburg rund 149.000 m<sup>2</sup> neuer und kernsanierter Büroflächen fertiggestellt. Davon waren zum Fertigstellungszeitpunkt bereits 90 % vermietet oder an Eigennutzer vergeben. Größtes fertiggestelltes Objekt ist der Olympus Campus in der City Süd im 2. Quartal mit etwa 47.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, die vollständig an Olympus und Design Offices vermietet sind. Insgesamt befinden sich am Jahresende 2021 514.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau. Davon sind bereits 63 % an Nutzer vergeben. Darüber hinaus gibt es konkrete Planungen für Projektentwicklungen über 750.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, von denen bereits mehr als ein Drittel vermietet ist.

## MIETEN

Die hohe Nachfrage nach Büroflächen in Innenstadtlagen und Neubaulflächen ließ die Spitzenmiete im Jahresvergleich um 1,00 € auf ein Rekordhoch von 31,00 €/m<sup>2</sup>/Monat steigen. Anhaltend große Bauvolumina, steigenden Baukosten und der Fokus auf hohe Lage- und Ausstattungsqualität lassen für das Jahr 2022 ein weiteres moderates Wachstum der Spitzenmiete erwarten.

Die über alle Neuabschlüsse hinweg gewichtete Durchschnittsmiete der letzten zwölf Monate liegt bei 17,90 €/m<sup>2</sup>/Monat. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie um 0,45 € beziehungsweise um 3 % gestiegen.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

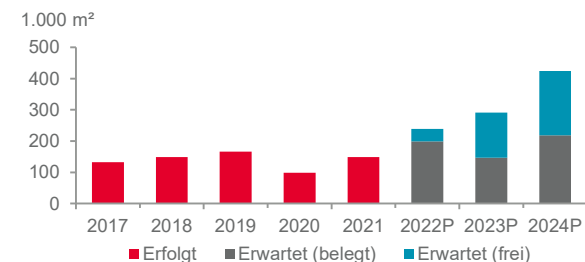
Objekt/Projekt	Mikroteilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m <sup>2</sup> )	Eigentümer
Olympus Campus	City Süd	Fertiggestellt	2021	47.000	Hines, AEWVL
Deutschlandhaus	City	Im Bau	2023	30.000	ABG
Campus Hamburg	Erweiterte Lagen Nord	Im Bau	2022	26.000	Warburg-HIH
EDGE Hafencity	Hafencity	Im Bau	2023	19.000	Allianz

## MARKTSTATISTIK

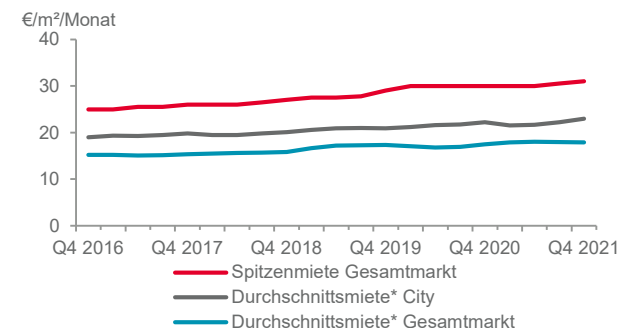
Ausgewählte Mikroteilmärkte	Flächenumsatz Q1-4 2021 (m <sup>2</sup> )	Fertigstellungen Q1-4 2021 (m <sup>2</sup> )	Flächen im Bau Q4 2021 (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete Q4 2021 (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Durchschnittsmiete* Q4 2021 (€/m <sup>2</sup> /Monat)
City	118.700	55.100	81.900	31,00	22,90
City Süd	58.400	59.800	26.800	17,00	14,10
City-Nord	45.000	0	41.500	17,50	17,05
Ottensen-Bahrenfeld	46.100	0	16.900	18,00	14,95
<b>Gesamtmarkt Hamburg</b>	<b>474.000</b>	<b>149.200</b>	<b>514.300</b>	<b>31,00</b>	<b>17,90</b>

\* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

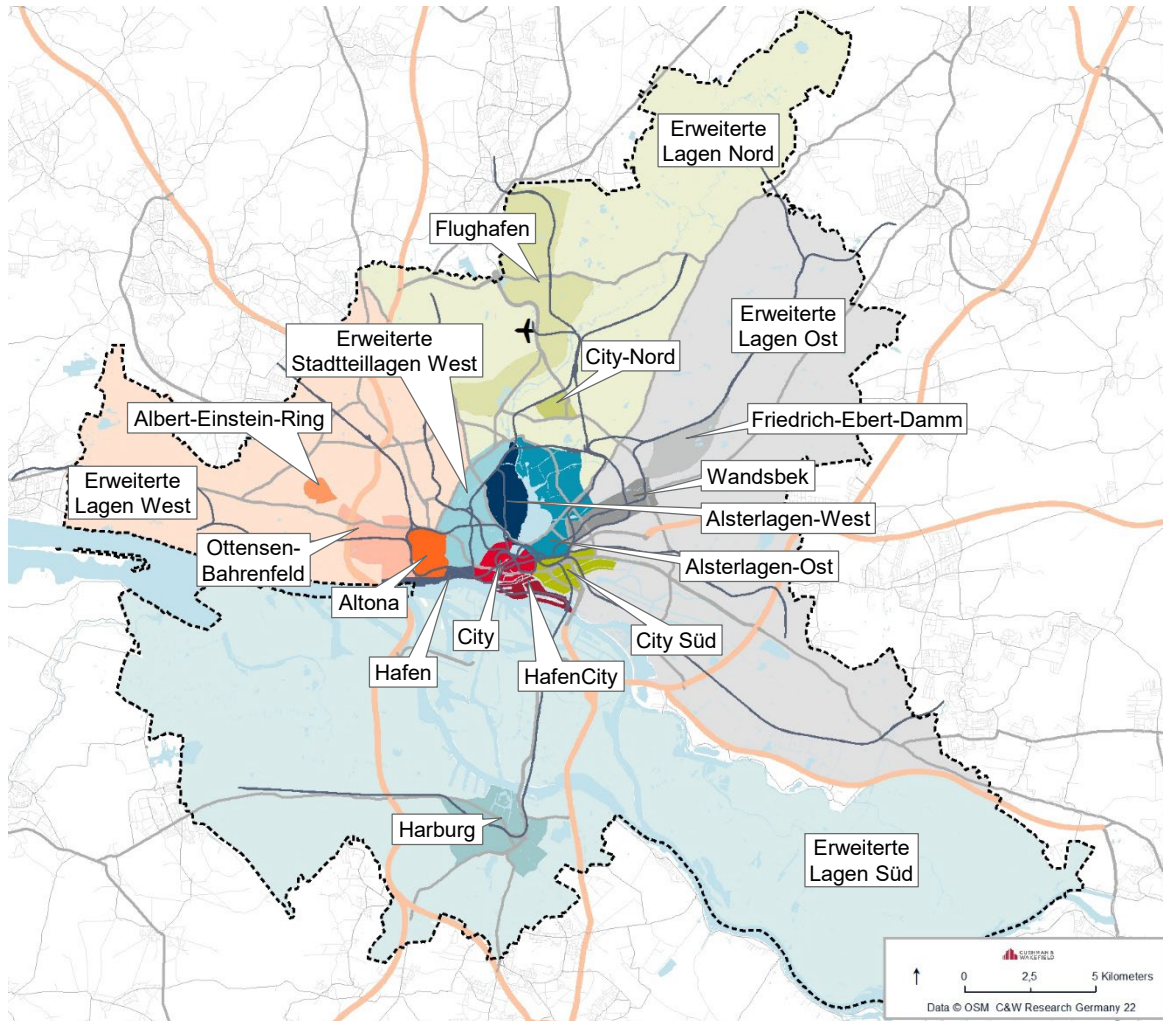
## FERTIGSTELLUNGEN



## MIETEN



## ÜBERSICHT DER MIKROTEILMÄRKTE



## MIETPREISSPANNEN Q4 2021

Mikroteilmarkt	€/m <sup>2</sup> /Monat
City	15,00 - 31,00
City Süd	10,00 - 17,00
HafenCity	16,00 - 26,50
Hafen	15,00 - 24,00
Alsterlagen-West	14,00 - 24,00
Alsterlagen-Ost	12,00 - 24,00
Erweiterte Stadteillagen West	12,50 - 16,50
Wandsbek	9,50 - 15,00
Friedrich-Ebert-Damm	8,00 - 12,50
Erweiterte Lagen Ost	7,50 - 16,50
City-Nord	10,00 - 17,50
Flughafen	9,50 - 15,50
Erweiterte Lagen Nord	8,50 - 17,50
Harburg	10,50 - 15,50
Erweiterte Lagen Süd	7,50 - 11,50
Altona	10,50 - 17,00
Albert-Einstein-Ring	8,50 - 13,50
Ottensen-Bahrenfeld	10,50 - 18,00
Erweiterte Lagen West	8,00 - 15,00

## BÜROINVESTMENTMARKT

Im Jahr 2021 wurden rund 1,9 Mrd. € in Büroobjekte und –projektentwicklungen investiert, was einem Anteil von 63 % am gewerblichen Gesamtvolumen entspricht. Die größte Bürotransaktion und der zweitgrößte Deal am Gesamtmarkt war der Verkauf der Marquard & Bahls Zentrale im Teilmarkt HafenCity an J.P. Morgan Asset Management im 4. Quartal. Das Investmentgeschehen konzentrierte sich mit einem Anteil von beinahe 63 % des Bürotransaktionsvolumens auf die zentralen Lagen, insbesondere auf die City (31 %). Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in den zentralen Lagen Hamburgs ist im Vorjahresvergleich um 10 Basispunkte auf 2,70 % gesunken, ebenso in den dezentralen Lagen auf 3,90 %. Angesichts der gleichbleibend hohen Nachfrage nach hochattraktiven Core-Büroimmobilien mit stabilem Cashflow und bonitätsstarkem Mieterbesatz ist 2022 mit einer leicht sinkenden Spitzenrendite zu rechnen.

### ECKDATEN

**1,9 Mrd. €**

Bürotransaktionsvolumen (kum.)

JJ Veränderung  
12-Monats-Prognose



**63 %**

Anteil Büroinvestments an Gesamt

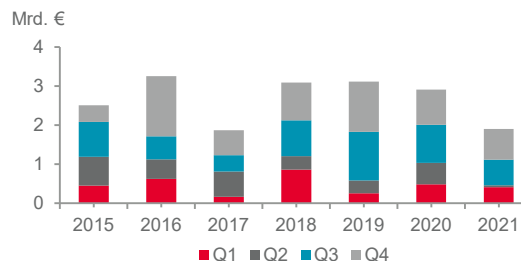


**2,70 %**

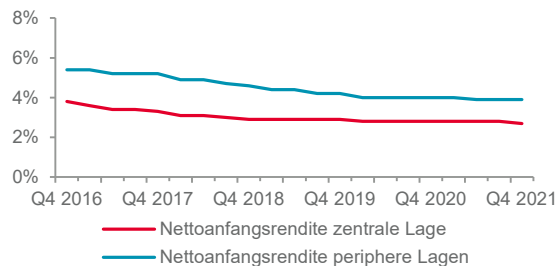
Bürospitzenrendite, netto



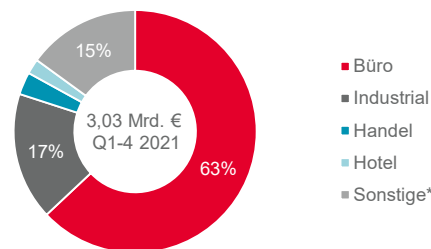
### BÜROTRANSAKTIONSOLUMEN



### BÜROSPITZENRENDITEN



### TRANSAKTIONSOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



\* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.

#### Tobias Scharf

Head of Office Agency Hamburg

Tel: +49 40 300 88 11 44

[tobias.scharf@cushwake.com](mailto:tobias.scharf@cushwake.com)

#### Marc Rohrer

Head of Hamburg Branch

Head of Capital Markets Hamburg

Tel: +49 40 300 88 11 14

[marc.rohrer@cushwake.com](mailto:marc.rohrer@cushwake.com)

#### Sebastian Becker

Research Analyst

Tel: +49 40 300 88 11 49

[sebastian.becker@cushwake.com](mailto:sebastian.becker@cushwake.com)

#### Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany

Tel: +49 69 50 60 73 140

[ursula-beate.neisser@cushwake.com](mailto:ursula-beate.neisser@cushwake.com)

#### Helge Zahrnt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

[helge.zahrnt@cushwake.com](mailto:helge.zahrnt@cushwake.com)

### A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$7.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) or follow @CushWake on Twitter.

©2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.