

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

307.000 m²
Flächenumsatz (kum.)



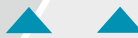
4,2 %
Leerstandsquote



535.400 m²
Flächen im Bau



32,00 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

103,3

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Jun. 2022)



488.000

Bürobeschäftigte Hamburg
(Jun. 2022)



6,7 %

Arbeitslosenquote Hamburg
(Jun. 2022)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Hamburg ist mit rund 1,9 Mio. Einwohnern Deutschlands nördlichste internationale Handelsmetropole. Nachdem der Jahresausblick für Hamburg zum Jahresbeginn eine positive konjunkturelle Entwicklung versprach, hat sich die Erwartung aufgrund des Ukraine-Kriegs, der Inflation, volatilen Lieferketten und der Gefahr einer Energiekrise stark eingetrübt. Infolgedessen hat auch der Wirtschaftsanalytiker Moody's Analytics seine Wachstumsprognose für die Bruttowertschöpfung in Hamburg für das Jahr 2022 von 5,5 % Anfang Januar auf 3,9 % Anfang Juli nach unten korrigiert. Auf dem Arbeitsmarkt sind die jüngsten Verwerfungen indes noch nicht sichtbar: Die Arbeitslosenquote gab im Juni gegenüber dem Vorjahreswert um 0,9 Prozentpunkte auf 6,7 % nach.

FLÄCHENUMSATZ

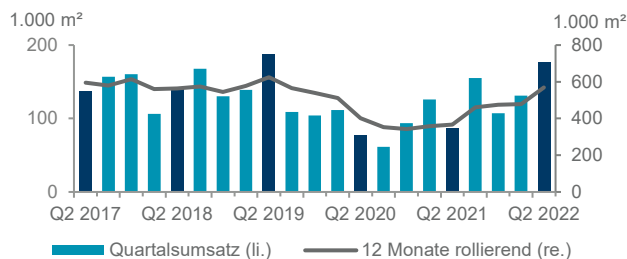
Der Flächenumsatz am Hamburger Büromarkt hat im 1. Halbjahr 2022 ein Volumen von 307.000 m² erreicht. Das Ergebnis entspricht im Vorjahresvergleich einem Zuwachs von 45 % und übertrifft den 10-Jahresdurchschnitt der ersten Halbjahre um 28 %. Das ist nach 2019 das zweithöchste Halbjahresergebnis überhaupt. In den ersten sechs Monaten 2022 wurden elf Großabschlüsse über 5.000 m² registriert, die sich zusammen auf 104.500 m² oder 34 % des Gesamtbüroflächenumsatzes vereinen. 75.000 m² oder 72 % davon entfielen auf Projektentwicklungen. Ebenso wie im Vorjahreszeitraum bildet dieses Flächensegment den größten Anteil am Flächenumsatz. Das Vermietungsvolumen in der 1. Jahreshälfte liegt nach zwei ausgebremsten Jahren wieder auf einem Vor-Covid-Niveau und die Gesuchslage lässt auch für das 2. Halbjahr ein gutes Ergebnis erwarten, sodass ein Flächenumsatz von rund 550.000 m² erreichbar ist.

Der größte Abschluss war eine Anmietung der Haspa über 30.000 m² im Neubau-Projekt „Deutschlandhaus“ in der Innenstadt, das sich zurzeit im Bau befindet.

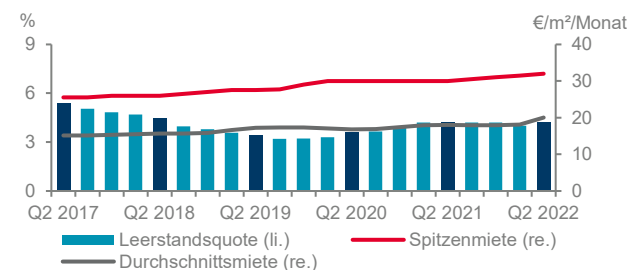
LEERSTAND

Im Vorjahresvergleich bleibt die Leerstandsquote mit 4,2 % stabil. Der absolute Leerstand reduzierte sich um 2.000 m² auf 633.000 m². Das große Bauvolumen, und damit neu auf den Markt kommende Bürofläche, wird von den hohen Vorvermietungsquoten abgedeckt. Allerdings könnten freiwerdende Bestandsflächen den Leerstand in Hamburg zum Jahresende wieder moderat steigen lassen.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im 1. Halbjahr 2022 wurden in Hamburg rund 98.000 m² neuer und kernsanierter Büroflächen fertiggestellt. Davon waren zum Fertigstellungszeitpunkt bereits 83 % vermietet oder an Eigennutzer vergeben. Das größte im 2. Quartal fertiggestellte Objekt ist der Campus Hamburg im Teilmarkt Barmbek, der zum Großteil von der Société Générale bezogen werden wird.

Insgesamt befinden sich rund 535.000 m² Bürofläche im Bau. Das sind rund 7 % mehr als im 5-Jahres-durchschnitt (500.000 m²). Davon sind bereits 68 % an Nutzer vergeben. Darüber hinaus gibt es konkrete Planungen für Projektentwicklungen über 717.000 m².

MIETEN

Der hohe Anteil von großflächigen Projektanmietungen in zentralen Lagen im 1. Halbjahr 2022 hat die Spitzenmiete auf einen neuen Höchststand von 32,00 €/m²/Monat ansteigen lassen. Es war der vierte Zuwachs in Folge. Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage für moderne Büroflächen in Bestlagen, ist zum Jahresende mit weiter steigende Spitzenmieten zu rechnen.

Die gewichtete Durchschnittsmiete erreichte ebenfalls einen neuen Höchststand. Sie liegt über alle Gebäudeklassen hinweg bei 20,00 €/m²/Monat. Das sind 1,95 € beziehungsweise rund 11 % mehr als Ende Juni 2021. Erstmals wird damit die Schwelle von 20,00 € erreicht.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

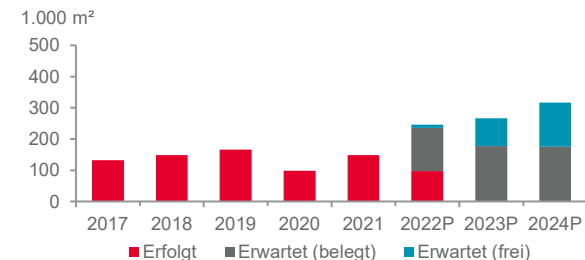
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Campus Hamburg	Barmbek	Fertiggestellt	2022	26.000	HIH
Deutschlandhaus	Innenstadt	Im Bau	2023	30.000	ABG
Elbtower	HafenCity	In Planung	2026	78.000	Signa
EDGE HafenCity	HafenCity	Im Bau	2023	19.000	Allianz

MARKTSTATISTIK

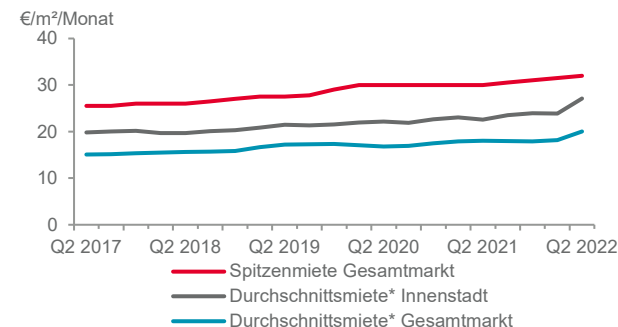
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-2 2022 (m ²)	Fertigstellungen Q1-2 2022 (m ²)	Flächen im Bau Q2 2022 (m ²)	Spitzenmiete Q2 2022 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q2 2022 (€/m ² /Monat)
Innenstadt	88.600	0	98.100	32,00	27,10
HafenCity	50.300	3.600	121.300	29,00	25,60
Hafenrand	26.100	8.500	8.600	25,50	23,10
City Süd	25.400	0	19.900	17,50	14,65
Gesamtmarkt Hamburg	307.000	98.000	535.400	32,00	20,00

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

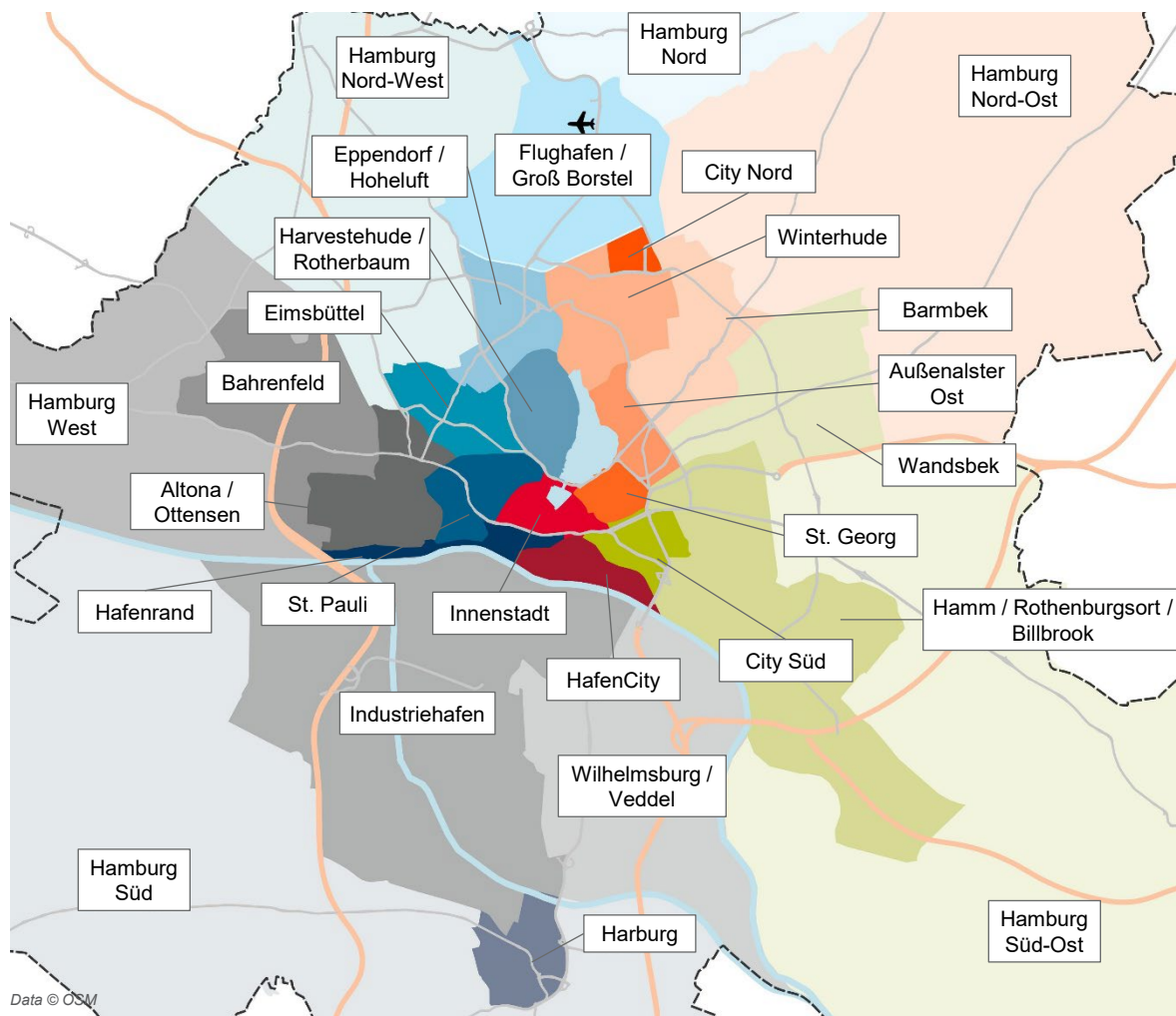
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q2 2022

Teilmarkt	€/m²/Monat
Innenstadt	15,00 - 32,00
St. Georg	10,00 - 21,50
HafenCity	16,00 - 29,00
City Süd	9,50 - 17,50
Hafenrand	14,00 - 25,50
Außenalster Ost	12,00 - 19,00
City Nord	10,00 - 17,00
Harvestehude / Rotherbaum	15,00 - 26,00
Winterhude	12,50 - 17,50
St. Pauli	12,50 - 23,50
Eimsbüttel	12,50 - 17,00
Altona / Ottensen	10,00 - 19,50
Bahrenfeld	10,00 - 17,50
Eppendorf / Hoheluft	13,00 - 21,00
Barmbek	10,50 - 18,00
Flughafen / Groß Borstel	9,00 - 16,00
Wandsbek	7,50 - 16,00
Hamm / Rothenburgsort / Billbrook	8,00 - 12,00
Harburg	10,50 - 16,50
Hamburg Nord	8,50 - 15,50
Hamburg Nord-Ost	7,50 - 16,00
Hamburg Süd-Ost	7,00 - 17,50
Hamburg Süd	7,50 - 14,50
Wilhelmsburg / Veddel	7,00 - 12,00
Industriehafen	6,50 - 11,50
Hamburg West	8,00 - 16,50
Hamburg Nord-West	8,50 - 14,50

BÜROINVESTMENTMARKT

Büroobjekte und Büroentwicklungsprojekte waren im 1. Halbjahr mit einem Volumen von insgesamt 1,64 Mrd. € oder 72 % des Investmentvolumens die dominierende Assetklasse. Das Volumen im 1. Halbjahr 2021 wurde um mehr als das Dreifache übertroffen. Maßgeblicher Treiber für das Ergebnis ist die Übernahme der alstria office REIT-AG durch Brookfield Asset Management im 1. Quartal. Das alstria-Portfolio entspricht einem Anteil von knapp 90 % am gesamten Bürotransaktionsvolumen.

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in den zentralen Lagen Hamburgs ist im Vorjahresvergleich um 10 Basispunkte auf 2,90 % gestiegen, im Vergleich zu Q1 sogar um 25 Basispunkte. Unter Berücksichtigung des angekündigten Ausstiegs der Europäischen Zentralbank aus der aktuellen Geldpolitik, ist mit weiter ansteigenden Spitzenrenditen zu rechnen.

ECKDATEN

1,64 Mrd. €

Bürotransaktionsvolumen (kum.)



72 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

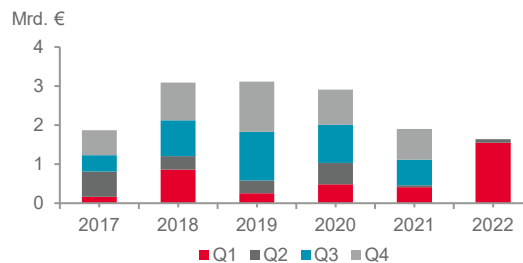


2,90 %

Bürospitzenrendite, netto



BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



Tobias Scharf

Head of Office Agency Hamburg

Tel: +49 40 300 88 11 44

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

Sebastian Becker

Research Consultant

Tel: +49 40 300 88 11 49

sebastian.becker@cushwake.com

Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany

Tel: +49 69 50 60 73 140

ursula-beate.neisser@cushwake.com

Helge Zahrnt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrnt@cushwake.com

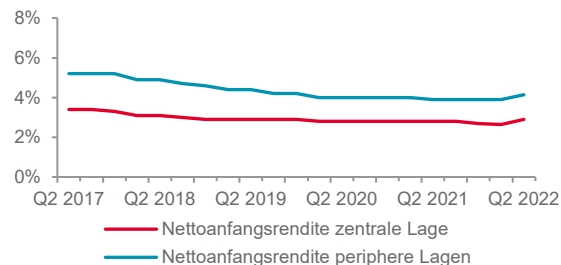
A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

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 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

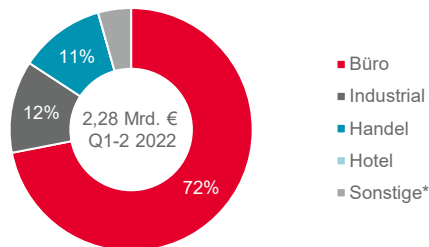
©2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

cushmanwakefield.com

BÜROSPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.