

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

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



**4,3 %**  
Leerstandsquote



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



**32,50 €**  
Spitzenmiete, €/m<sup>2</sup>/Monat



## ARBEITSMARKT

J/J  
Veränderung

**99,5**  
Ifo-Beschäftigungsbarometer  
Deutschland (Sep. 2022)



**486.000**  
Bürobeschäftigte Hamburg  
(Sep. 2022)



**7,0 %**  
Arbeitslosenquote Hamburg  
(Sep. 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, belasten die hohe Inflation, der Ukraine-Krieg und die Folgen der Corona-Pandemie die Weltwirtschaft und so auch die Wirtschaft Hamburgs. Infolgedessen hat das Wirtschaftsanalyse-Unternehmen Moody's Analytics seine Wachstumsprognose für die Bruttowertschöpfung in Hamburg für das Jahr 2022 von 5,5 % Anfang Januar auf 2,2 % Anfang Oktober nach unten korrigiert.

## FLÄCHENUMSATZ

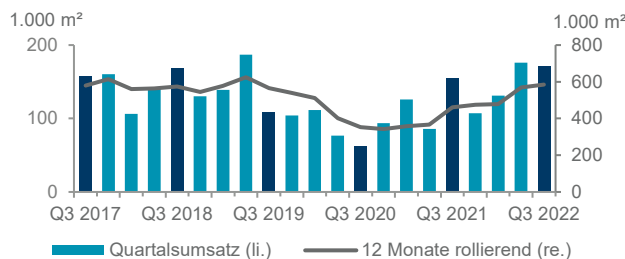
Der Flächenumsatz am Hamburger Büromarkt hat in den Monaten Januar bis September 2022 ein Volumen von 478.000 m<sup>2</sup> erreicht. Das entspricht einem Zuwachs von 30 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und stellt das stärkste jemals registrierte Neunmonatsergebnis dar. Dominiert wurde der Flächenumsatz im Berichtszeitraum von Abschlüssen oberhalb von 5.000 m<sup>2</sup>. Hierbei vereinten 18 Verträge rund 187.000 m<sup>2</sup> und damit 39 % des Gesamtumsatzes auf sich. Der Marktanteil des Flächenumsatzes in Projekten im Bau oder in Planung liegt in den ersten neun Monaten bei rund 32 %. Im 5-Jahresschnitt des jeweiligen Neunmonatsumsatzes sind es nur 21 %. Die Vermietungsaktivität konzentrierte sich zudem wie in den vergangenen Jahren auf die zentralen Lagen. Die größte Vermietung im 3. Quartal war die Anmietung von 40.000 m<sup>2</sup> im Hanse Center in der City Süd durch Dataport.

Potenzielle Mieter zeigen weiterhin großes Interesse, darunter auch weitere Großnutzer, was einen Gesamtflächenjahresumsatz über der Marke von 600.000 m<sup>2</sup> erwarten lässt. Dieser Wert wurde bisher nur im Jahr 2017 überschritten.

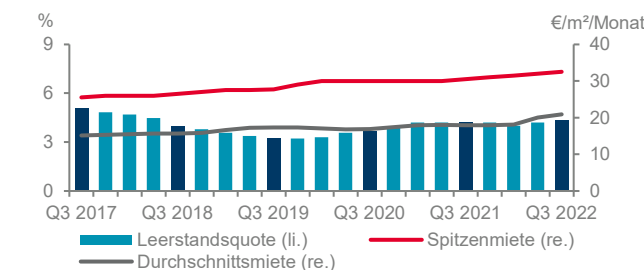
## LEERSTAND

Im Vorjahresvergleich erhöhte sich die Leerstandsquote um 10 Basispunkte und notiert bei 4,3 %. Der absolute Leerstand erhöhte sich um 6.300 m<sup>2</sup> auf 643.300 m<sup>2</sup>. 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 erneut moderat steigen lassen.

## FLÄCHENUMSATZ



## LEERSTAND UND MIETEN



## FERTIGSTELLUNGEN

Bis einschließlich September wurden im Jahr 2022 in Hamburg rund 132.000 m<sup>2</sup> neuer und kernsanierter Büroflächen fertiggestellt. Das sind 13 % mehr als im 10-Jahresdurchschnitt. Davon waren zum Fertigstellungszeitpunkt bereits 84 % vermietet oder an Eigennutzer vergeben. Das größte im 3. Quartal fertiggestellte Objekt ist das „BrAms“ im Teilmarkt Hamburg Nord-Ost, das zum Großteil von dem IT-Dienstleister Akquinet bezogen wurde.

Insgesamt befinden sich derzeit rund 520.600 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau. Davon sind bereits 69 % an Nutzer vergeben. Darüber hinaus gibt es konkrete Planungen für Projektentwicklungen über 703.000 m<sup>2</sup> mit geplanter Fertigstellung bis 2027.

## MIETEN

Die hohen Anforderungen an Lage und Ausstattung haben zur Folge, dass vermehrt teure Flächen gemietet werden. Dies hat dazu geführt, dass die Spitzenmiete im fünften Quartal in Folge einen neuen Höchststand erreichte. Sie notierte in der Innenstadt Ende September bei 32,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Im Vorjahresvergleich entspricht das einem Plus von rund 7 %.

Die gewichtete Durchschnittsmiete erreichte ebenfalls einen neuen Rekord. Sie liegt über alle Gebäudeklassen hinweg bei 20,90 €/m<sup>2</sup>/Monat. Das sind 16 % mehr als Ende September 2021.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

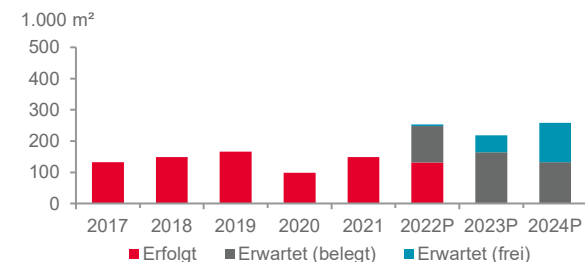
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m <sup>2</sup> )	Eigentümer
Campus Hamburg	Barmbek	Fertiggestellt	2022	26.000	HIH
Deutschlandhaus	Innenstadt	Im Bau	2023	30.000	ABG
Elbtower	HafenCity	In Planung	2026	78.000	Signa
EDGE HafenCity	HafenCity	Im Bau	2023	19.000	Allianz

## MARKTSTATISTIK

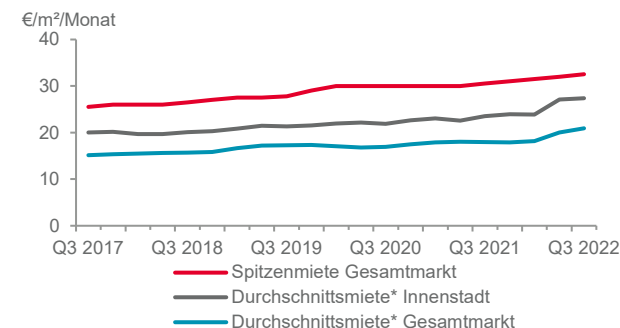
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-3 2022 (m <sup>2</sup> )	Fertigstellungen Q1-3 2022 (m <sup>2</sup> )	Flächen im Bau Q3 2022 (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete Q3 2022 (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Durchschnittsmiete* Q3 2022 (€/m <sup>2</sup> /Monat)
Innenstadt	110.000	15.400	82.700	32,50	27,35
HafenCity	80.400	4.600	122.000	32,00	27,90
City Süd	77.500	0	19.900	17,50	15,55
Bahrenfeld	51.100	3.000	19.600	17,50	14,85
<b>Gesamtmarkt Hamburg</b>	<b>478.000</b>	<b>131.600</b>	<b>520.600</b>	<b>32,50</b>	<b>20,90</b>

\* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

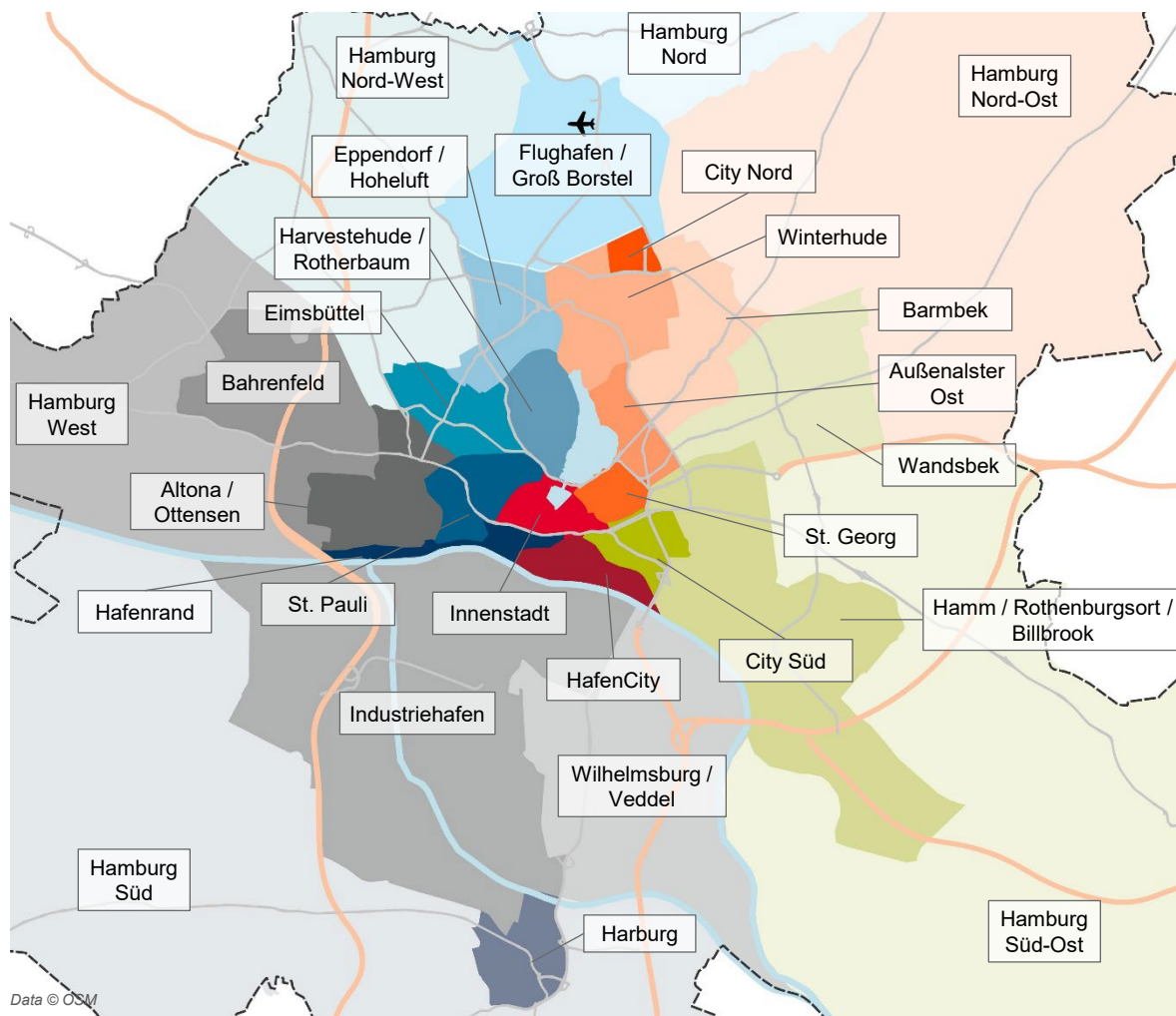
## FERTIGSTELLUNGEN



## MIETEN



## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



## MIETPREISSPANNEN Q3 2022

Teilmarkt	€/m <sup>2</sup> /Monat
Innenstadt	15,00 - 32,50
St. Georg	10,00 - 21,50
HafenCity	16,00 - 32,00
City Süd	9,50 - 17,50
Hafenrand	14,00 - 26,00
Außenalster Ost	12,00 - 19,50
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	13,50 - 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 Büroprojektentwicklungen waren im Berichtszeitraum mit einem Volumen von insgesamt rund 2,2 Mrd. € oder 62 % des Investmentvolumens die dominierende Assetklasse. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht das einer Verdopplung. Maßgeblicher Treiber für das Ergebnis sind die Übernahme der alstria office REIT-AG durch Brookfield Asset Management im 1. Quartal sowie die 25%-Beteiligung der Commerz Real am „Elbtower“ im 3. Quartal. Beide Sondereffekte summieren sich auf einen Anteil von etwa 80 % am gesamten Bürotransaktionsvolumen.

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in den zentralen Lagen Hamburgs ist im Vorjahresvergleich um 35 Basispunkte auf 3,15 % gestiegen. Im 4. Quartal ist nicht mit einer Entspannung auf den Finanzmärkten zu rechnen, weshalb von weiter ansteigenden Spitzenrenditen für Büroimmobilien auszugehen ist.

### ECKDATEN

**2,20 Mrd. €**

Bürotransaktionsvolumen (kum.)



**62 %**

Anteil Büroinvestments an Gesamt

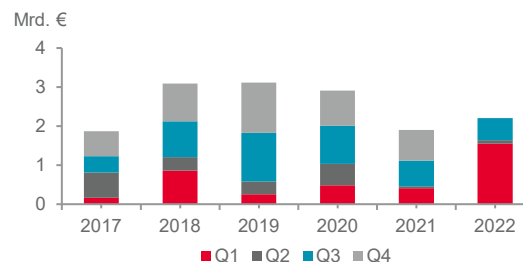


**3,15 %**

Bürospitzenrendite, netto



### BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



#### 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 Consultant

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)

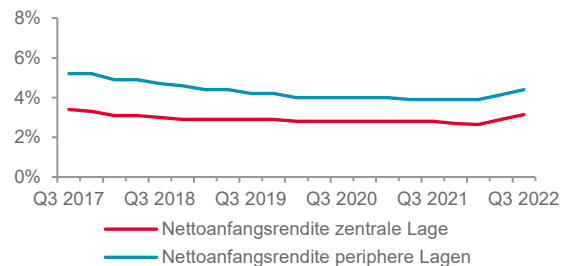
#### Helge Zahrnt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

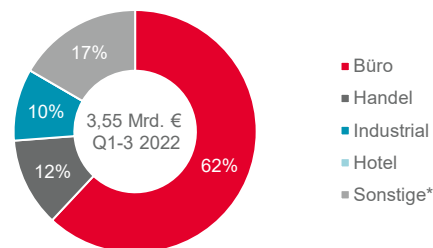
Tel: +49 40 300 88 11 50

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

### BÜROSPITZENRENDITEN



### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

### 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](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.

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)