

JJ Veränderung 12-Monats-Prognose

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



**4,4 %**  
Leerstandsquote



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



**33,00 €**  
Spitzenmiete, €/m<sup>2</sup>/Monat



## ARBEITSMARKT

JJ Veränderung

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



**490.600**  
Bürobeschäftigte Hamburg  
(Dez. 2022)



**6,9 %**  
Arbeitslosenquote Hamburg  
(Dez. 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 stark positive konjunkturelle Entwicklung versprach, belasten die 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 2,8 % Anfang Dezember nach unten korrigiert. 2023 erwartet Moody's ein geringes Wachstum von 0,7 %.

## FLÄCHENUMSATZ

Der Flächenumsatz am Hamburger Büromarkt erreichte im Jahr 2022 ein Ergebnis von rund 562.000 m<sup>2</sup>. Das entspricht einem Zuwachs von 19 % im Vergleich zum Vorjahr und ist das vierstärkste jemals von C&W erfasste Jahresergebnis für die Hansestadt dar. Es wurde insbesondere durch Abschlüsse ab 5.000 m<sup>2</sup> erzielt: 19 Großabschlüsse vereinen rund 200.000 m<sup>2</sup> und damit 36 % des Gesamtumsatzes auf sich. Der Marktanteil des Flächenumsatzes in Projekten im Bau oder in Planung liegt bei rund 31 %. Im 5-Jahresdurchschnitt sind es nur 20 %. Die Vermietungsaktivität konzentrierte sich zudem wie in den vergangenen Jahren auf die zentralen Lagen. Mehr als die Hälfte des Gesamtflächenumsatzes entfiel auf die Teilmärkte Innenstadt, Hafencity und City Süd.

Für den höchsten Einzelumsatz sorgte 2022 die Anmietung von 40.000 m<sup>2</sup> im „Hanse Center“ in der City Süd durch Dataport im 3. Quartal.

## LEERSTAND

Im Vorjahresvergleich erhöhte sich die Leerstandsquote um 20 Basispunkte und notiert bei 4,4 %. Der absolute Leerstand erhöhte sich um 27.000 m<sup>2</sup> auf 665.000 m<sup>2</sup>. Freiwerdende Bestandsflächen und Flächen, die von einigen Unternehmen zur Untervermietung freigegeben werden, könnten den Leerstand in Hamburg 2023 moderat weiter steigen lassen.

## FLÄCHENUMSATZ



## LEERSTAND UND MIETEN



## FERTIGSTELLUNGEN

Im Jahr 2022 wurden in Hamburg rund 161.500 m<sup>2</sup> neuer und kernsanierter Büroflächen fertiggestellt. Das sind 9 % mehr als im 5-Jahresdurchschnitt. Das einzige in der Hamburger Innenstadt fertiggestellte Objekt ist das „Connexion Office“ mit rund 15.000 m<sup>2</sup> Bürofläche aus dem 3. Quartal. Es war zum Jahresende nahezu vollvermietet.

Insgesamt befinden sich derzeit rund 541.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau, 35 % davon in den Teilmärkten Innenstadt und Hafencity. 73 % hiervon sind bereits an Nutzer vergeben. Darüber hinaus gibt es konkrete Planungen für Projektentwicklungen mit einem Volumen von 645.000 m<sup>2</sup> mit geplanter Fertigstellung bis 2027.

## MIETEN

Mit der Konzentration der Unternehmen auf zentrale Lagen und moderne Büroflächen stieg auch die Anzahl der Abschlüsse im Mietpreissegment ab 30,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. Während 2021 nur sieben Abschlüsse oder 7.000 m<sup>2</sup> auf dieses Segment entfielen, waren es 2022 36 Abschlüsse oder 85.000 m<sup>2</sup>. In der Folge erreichte die erzielbare Spitzenmiete einen neuen Höchststand und notiert bei 33,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. Im Vorjahresvergleich entspricht das einem Plus von 2,00 € beziehungsweise rund 6 %.

Die gewichtete Durchschnittsmiete erreichte ebenfalls ein neues Rekordhoch. Sie liegt jetzt über alle Gebäudeklassen hinweg bei 21,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. Das sind 3,10 € und somit 17 % mehr als Ende 2021.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

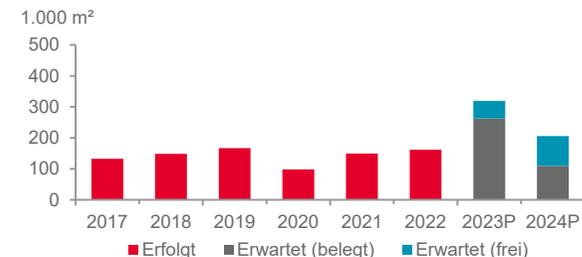
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m <sup>2</sup> )	Eigentümer
Campus Hamburg	Barmbek	Fertiggestellt	2022	26.000	HIH
Deutschlandhaus	Innenstadt	Im Bau	2023	30.000	ABG
EDGE Hafencity	Hafencity	Im Bau	2023	19.000	Allianz
Burstah (Haus 1-3)	Innenstadt	Im Bau	2023	20.000	Bilton

## MARKTSTATISTIK

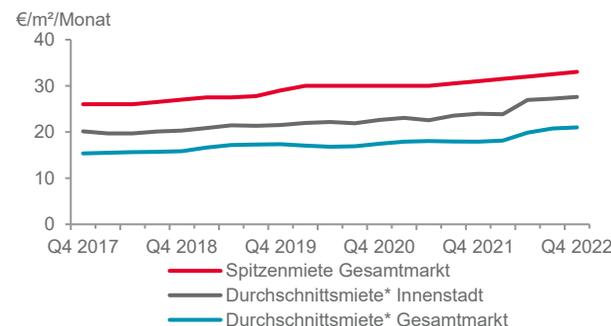
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-4 2022 (m <sup>2</sup> )	Fertigstellungen Q1-4 2022 (m <sup>2</sup> )	Flächen im Bau Q4 2022 (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete Q4 2022 (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Durchschnittsmiete* Q4 2022 (€/m <sup>2</sup> /Monat)
Innenstadt	121.000	15.400	83.400	33,00	27,60
Hafencity	85.500	23.600	107.200	32,00	29,00
City Süd	80.100	0	19.900	17,50	15,50
Bahrenfeld	56.700	6.500	28.200	17,50	15,10
<b>Gesamtmarkt Hamburg</b>	<b>562.000</b>	<b>161.500</b>	<b>541.400</b>	<b>33,00</b>	<b>21,00</b>

\* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

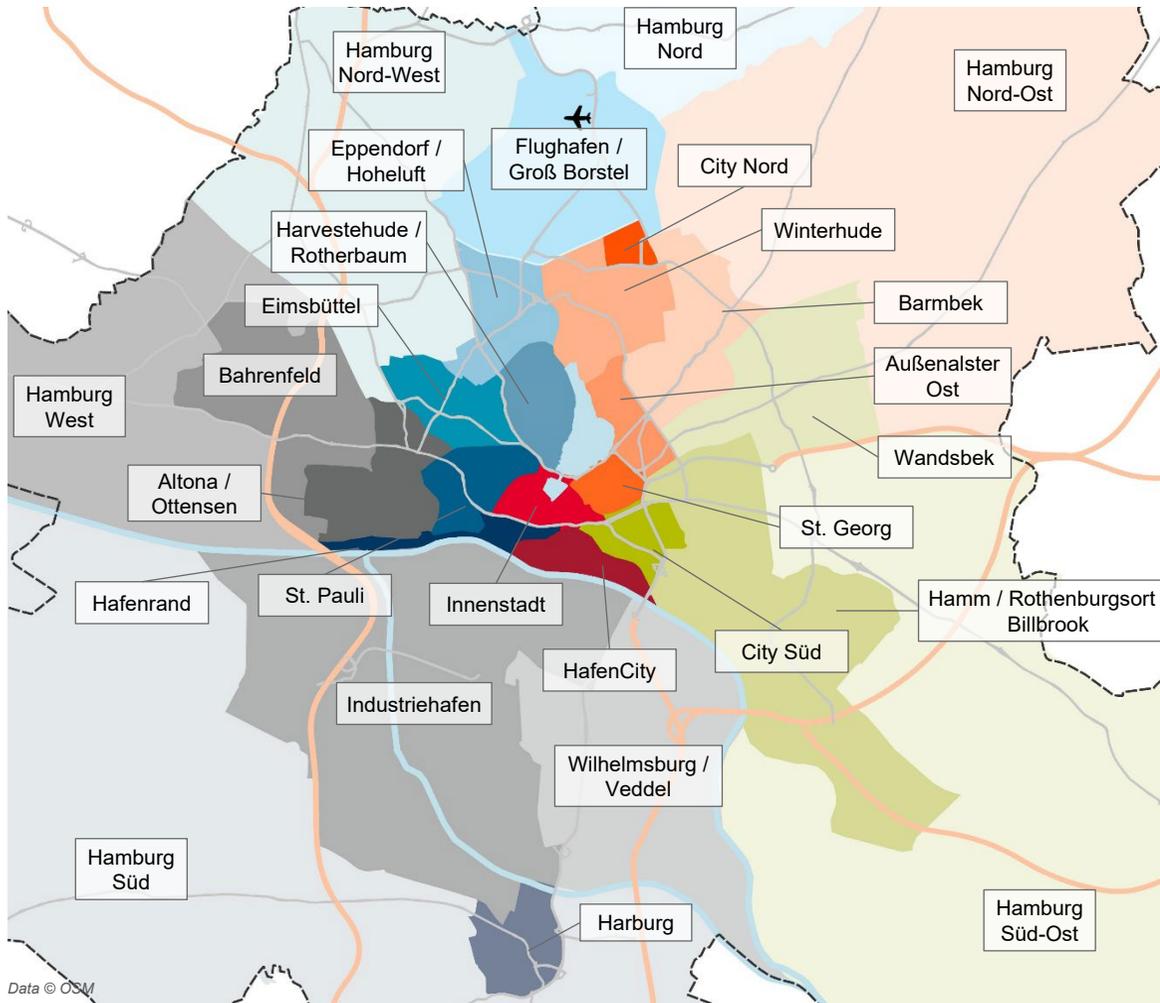
## FERTIGSTELLUNGEN



## MIETEN



## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



Data © OSM

## MIETPREISSPANNEN Q4 2022

Teilmarkt	€/m <sup>2</sup> /Monat
Innenstadt	15,00 - 33,00
St. Georg	10,00 - 22,00
HafenCity	16,00 - 32,00
City Süd	9,50 - 17,50
Hafenrand	14,00 - 27,00
Außenalster Ost	12,00 - 20,00
City Nord	10,00 - 17,50
Harvestehude / Rotherbaum	15,00 - 26,00
Winterhude	12,50 - 19,00
St. Pauli	12,50 - 24,00
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 - 19,00
Flughafen / Groß Borstel	9,00 - 16,00
Wandsbek	8,00 - 16,00
Hamm / Rothenburgsort / Billbrook	8,00 - 12,00
Harburg	10,50 - 17,00
Hamburg Nord	8,50 - 15,50
Hamburg Nord-Ost	8,00 - 16,00
Hamburg Süd-Ost	8,00 - 17,50
Hamburg Süd	8,00 - 14,50
Wilhelmsburg / Veddel	8,00 - 12,00
Industriehafen	7,00 - 11,50
Hamburg West	8,00 - 16,50
Hamburg Nord-West	8,50 - 14,50

## BÜROINVESTMENTMARKT

Büroobjekte und Büroprojektentwicklungen waren mit einem Volumen von 2,5 Mrd. € die am stärksten gehandelte Assetklasse. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Plus von 32 % und einem Umsatzanteil von 61 % am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen. 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.

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in den zentralen Lagen Hamburgs ist im Vorjahresvergleich um 65 Basispunkte auf 3,35 % gestiegen. Aufgrund der erwarteten weiter steigenden Finanzierungskosten ist von weiter ansteigenden Spitzenrenditen für Büroimmobilien auszugehen.

### ECKDATEN

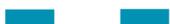
**2,50 Mrd. €**

Bürotransaktionsvolumen (kum.)



**61 %**

Anteil Büroinvestments an Gesamt

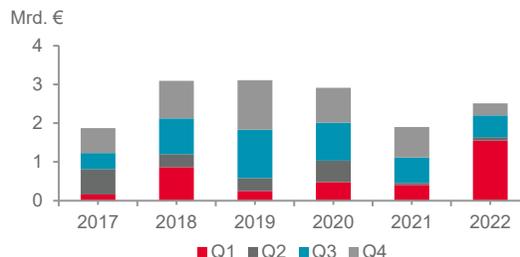


**3,35 %**

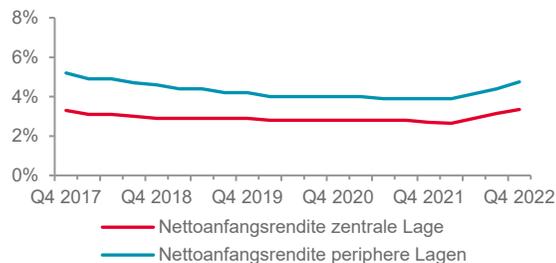
Bürospitzenrendite, netto



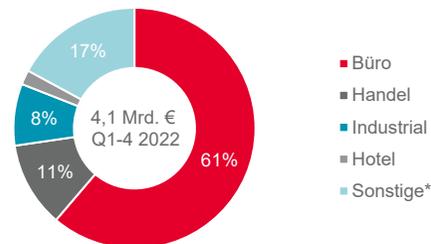
### BÜROTRANSAKTIONSOLUMEN



### BÜROSPITZENRENDITEN



### TRANSAKTIONSOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

#### Tobias Scharf

Head of Hamburg Branch  
 Head of Office Agency Hamburg  
 Tel: +49 40 300 88 11 44  
[tobias.scharf@cushwake.com](mailto:tobias.scharf@cushwake.com)

#### Alexander Kropf

Head of Capital Markets Germany  
 Tel: +49 30 72 62 18 240  
[alexander.kropf@cushwake.com](mailto:alexander.kropf@cushwake.com)

#### Sebastian Becker

Research Consultant  
 Tel: +49 40 300 88 11 49  
[sebastian.becker@cushwake.com](mailto:sebastian.becker@cushwake.com)

#### Ursula 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 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.

©2023 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.