

JJ
Veränderung

12-Monats-
Prognose

106.000 m²
Flächenumsatz (kum.)



4,6 %
Leerstandsquote



588.400 m²
Flächen im Bau



33,00 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

JJ
Veränderung

99,9

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Mär. 2023)



492.500

Bürobeschäftigte Hamburg
(Mär. 2023)



7,3 %

Arbeitslosenquote Hamburg
(Mär. 2023)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Der Wirtschaftsstandort Hamburg schloss das Jahr 2022 nach vorläufigen Berechnungen des Arbeitskreises „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ mit einer realen Steigerung des Bruttoinlandsproduktes von 4,5 % ab. Das Ergebnis liegt deutlich über der bundesweiten Entwicklung mit einer realen Steigerung von 1,8 %. Nach einer Umfrage der HK Hamburg von Mitte Dezember 2022 bis Mitte Januar 2023, identifizierten lokal ansässige Unternehmen Fachkräftemangel (68 %) sowie hohe Energie- und Rohstoffpreise (66 %) als größte Geschäftsrisiken im Jahr 2023. Die Sorge um hohe Energie- und Rohstoffpreise ist zwar gegenüber der vorangegangenen Befragung im 3. Quartal 2022 (72 %) leicht gesunken, aber im Vergleich zum Vorjahresquartal Q4 2021 (45 %) weiterhin stark ausgeprägt.

FLÄCHENUMSATZ

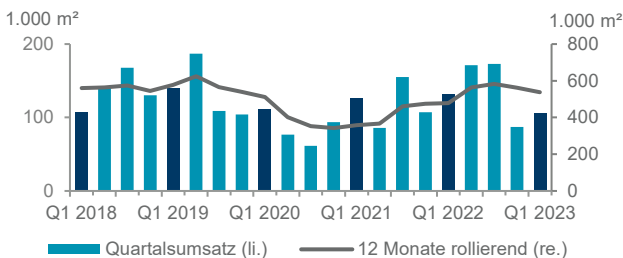
Der Flächenumsatz am Hamburger Büromarkt erreichte im 1. Quartal 2023 ein Ergebnis von rund 106.000 m². Damit wird wie in den vorangegangenen zehn Jahren die 100.000-Quadratmeter-Marke übertroffen, jedoch bleibt das Ergebnis 19 % hinter dem Vorjahreswert von 131.000 m² zurück. Mit 26 % entfiel der größte Anteil des Umsatzes auf Büroflächen von 1.000 m² bis unter 3.000 m². 16 Abschlüsse summierten sich hierbei auf 27.600 m². Knapp dahinter bildete die Größenklasse von 5.000 m² bis unter 10.000 m² mit 25.100 m² oder 24 % das zweitstärkste Segment. Ein Großabschluss über 10.000 m² blieb in den ersten drei Monaten 2023 aus. Maßgeblich beeinflusst durch zwei großflächige Abschlüsse von Aus- und Weiterbildungseinrichtungen über 5.000 m² bildeten Unternehmen aus den Bereichen Bildung, Soziales, Verwaltung und Lobbyisten mit einem Anteil von 20 % den flächenumsatzstärksten Sektor.

Für den höchsten Einzelumsatz sorgte die Anmietung von 6.800 m² im Projekt „Tichelhaus“ im Teilmarkt Hafenrand durch Telefónica Germany.

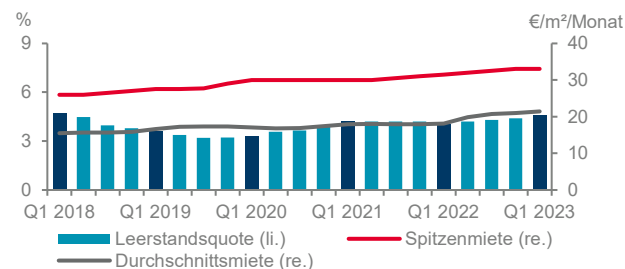
LEERSTAND

Im Vorjahresvergleich erhöhte sich die Leerstandsquote um 0,6 %-Punkte und notierte Ende März bei 4,6 %. Der absolute Leerstand wuchs um 95.000 m² auf 700.000 m² an. Freiwerdende Bestandsflächen und Flächen, die von Unternehmen zur Untervermietung freigegeben werden, könnten den Leerstand in Hamburg bis zum Jahresende 2023 moderat weiter steigen lassen.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im 1. Quartal 2023 wurden in Hamburg rund 44.400 m² neue und kernsanierte Büroflächen fertiggestellt. Größtes Projekt dabei war der „Burstah“ mit den Häusern „Trident“, „Kastell“ und „Kurant“ mit zusammen rund 20.000 m² Bürofläche. Etwa die Hälfte der Flächen waren zum Fertigstellungszeitpunkt vermietet. Insgesamt befinden sich derzeit rund 588.000 m² Bürofläche im Bau. Das sind 9 % mehr als noch zum Jahresende 2022, was auf den Baustart des „Elbtowers“ mit über 75.000 m² Bürofläche zurückzuführen ist. Von den im Bau befindlichen Flächen sind 69 % bereits an Nutzer vergeben.

MIETEN

Unternehmen fokussierten sich im 1. Quartal 2023 auf zentrale Lagen und moderne Büroflächen, die aufgrund ihrer Knappheit nicht selten für Höchstpreise jenseits der 30,00 €/m²/Monat angeboten werden. So entfielen auf die Mietpreisklasse über 30,00 €/m²/Monat rund 15 % des Flächenumsatzes, während es im 10-Jahresdurchschnitt (2013-2022) etwa 3 % waren. In der Folge notiert die Spitzenmiete weiterhin auf dem Höchststand von 33,00 €/m²/Monat. Im Vorjahresvergleich entspricht das einem Plus von rund 5 %. Die gewichtete Durchschnittsmiete aller Abschlüsse der vergangenen zwölf Monate erreichte ein neues Rekordhoch. Sie liegt jetzt über alle Gebäudeklassen hinweg bei 21,45 €/m²/Monat. Das sind 17 % mehr als Ende März 2022.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

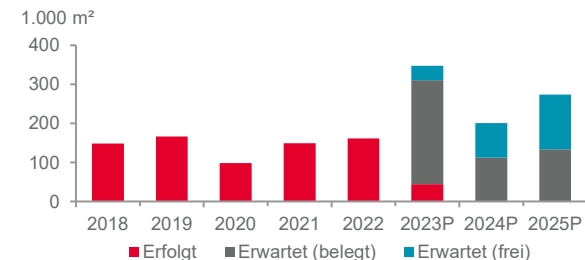
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Burstah (Haus 1-3)	Innenstadt	Fertiggestellt	2023	20.000	Bilton
Deutschlandhaus	Innenstadt	Im Bau	2023	30.000	ABG
EDGE HafenCity	HafenCity	Im Bau	2023	19.000	Allianz
Bergedorfer Tor BF 4	Hamburg Süd-Ost	Im Bau	2023	8.000	Mehrere

MARKTSTATISTIK

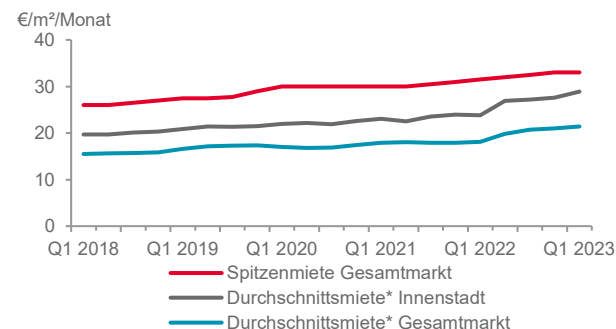
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Laufendes Jahr (m ²)	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m ²)	Flächen im Bau Berichtsquartal (m ²)	Spitzenmiete Berichtsquartal (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Berichtsquartal (€/m ² /Monat)
Innenstadt	15.900	25.100	67.400	33,00	28,90
HafenCity	8.600	0	185.200	33,00	29,90
Hafenrand	10.600	0	10.600	27,00	25,60
City Süd	19.900	0	19.900	18,00	15,80
Gesamtmarkt Hamburg	106.000	44.400	588.400	33,00	21,45

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

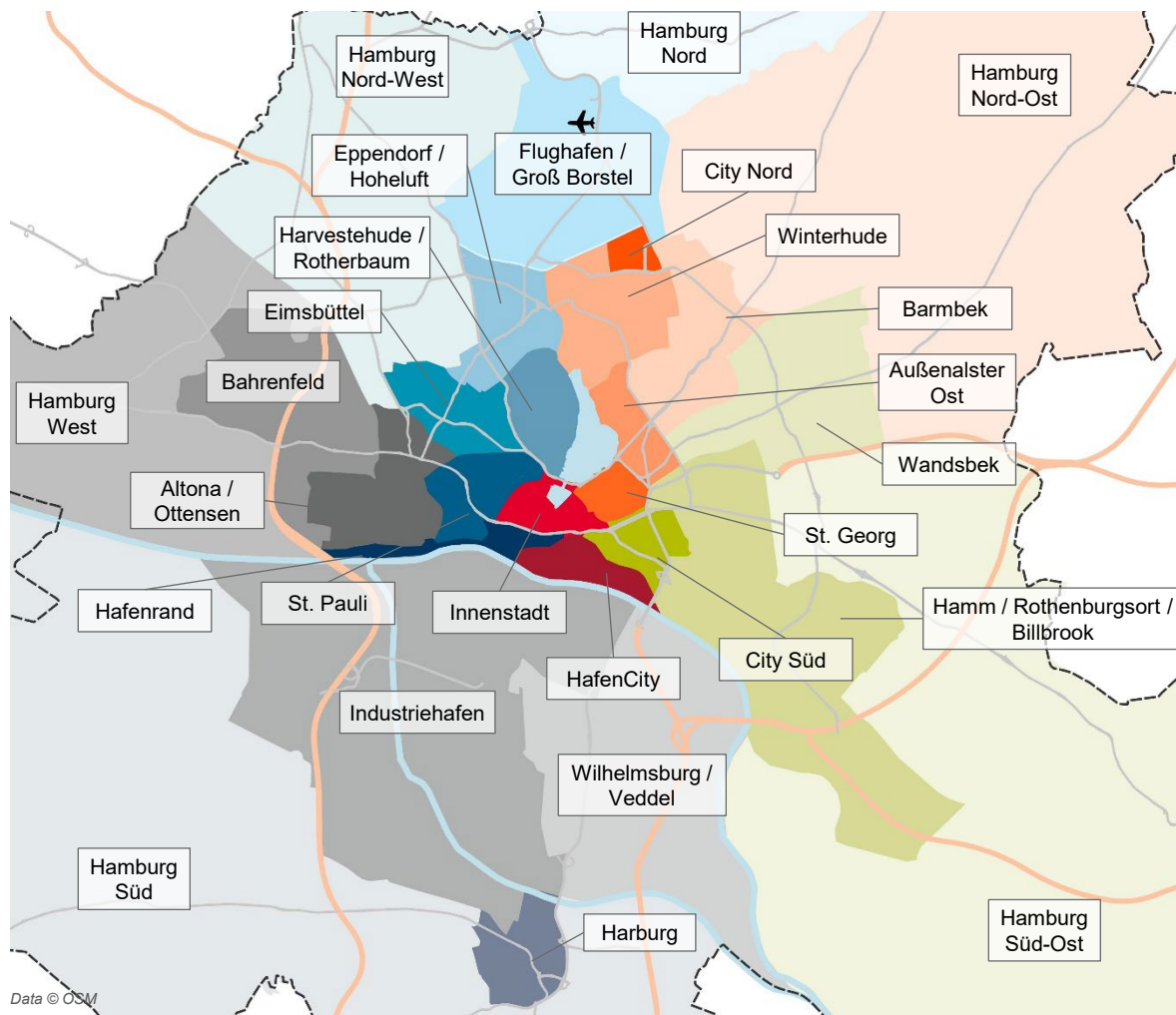
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q1 2023

Teilmarkt	€/m²/Monat
Innenstadt	15,00 - 33,00
St. Georg	10,00 - 23,00
HafenCity	16,00 - 33,00
City Süd	9,50 - 18,00
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

MARKETBEAT

HAMBURG

Büromarkt Q1 2023



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Tobias Scharf

Head of Office Agency Hamburg

Head of Hamburg Branch

Tel: +49 40 300 88 11 44

tobias.scharf@cushwake.com

Sebastian Becker

Research Consultant

Tel: +49 40 300 88 11 49

sebastian.becker@cushwake.com

Ursula Neißer

Head of Research Germany

Tel: +49 69 50 60 73 140

ursula-beate.neisser@cushwake.com

Helge Zahrt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 10,1 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](https://twitter.com/CushWake) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](https://www.instagram.com/cushwake.germany).

©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.

cushmanwakefield.com