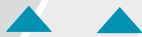


J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

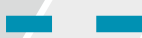
226.000 m²
Flächenumsatz (kum.)



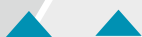
4,6 %
Leerstandsquote



543.900 m²
Flächen im Bau



33,00 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

98,4

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Jun. 2023)



501.600

Bürobeschäftigte Hamburg (Jun. 2023)



7,3 %

Arbeitslosenquote Hamburg (Jun. 2023)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Nach der quartalsweisen Umfrage der HK Hamburg erwarten rund 35 % der befragten lokal ansässigen Unternehmen eine eher ungünstige Geschäftslage für die kommenden 12 Monate. Nur 14 % gehen von einer eher günstigen Geschäftslage aus. Der Saldo von minus 21 ist deutlich stärker als in der Befragung zum Ende des 1. Quartals (minus 5) und zeigt deutlich die Eintrübung der Geschäftserwartungen in den letzten drei Monaten. Als größtes Geschäftsrisiko identifizierten 66 % der Unternehmen den Fachkräftemangel.

FLÄCHENUMSATZ

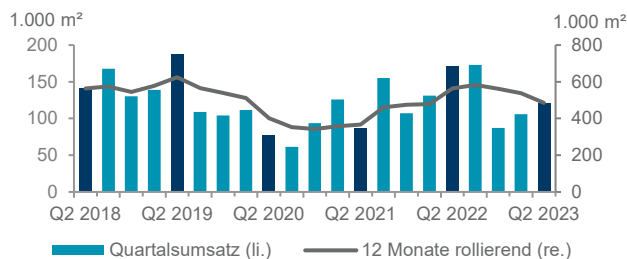
Der Flächenumsatz am Hamburger Büromarkt erreichte im 1. Halbjahr 2023 mit 246 Abschlüssen ein Ergebnis von rund 226.000 m². Mit Ausnahme der Covid-19-geprägten Jahre 2020 und 2021 ist dies das niedrigste Ergebnis seit dem 1. Halbjahr 2013. Es bleibt 25 % hinter dem starken Vorjahreszeitraum zurück. Der stärkste Rückgang, minus 59 % auf 17.200 m², wurde im größten Flächensegment über 10.000 m² registriert. In diesem Bereich gab es lediglich die Anmietung von RTL in der Koreastraße 7 im Teilmarkt HafenCity. Maßgeblich beeinflusst durch zwei Abschlüsse von Telekommunikationsunternehmen über jeweils mehr als 5.000 m² bildeten IKT-Branchen und Online-Plattformen das flächenumsatzstärkste Segment im 1. Halbjahr 2023 (22 Abschlüsse; 32.500 m² Bürofläche).

Die Nachfrage nach modernen Büros in Bestlagen wie den Teilmärkten Innenstadt, HafenCity und Hafenrand ist ungebrochen hoch. Rund 46 % der Vermietungsaktivität entfällt auf diese Bereiche, davon 69 % auf Gebäude, die der Qualität A zugeordnet sind.

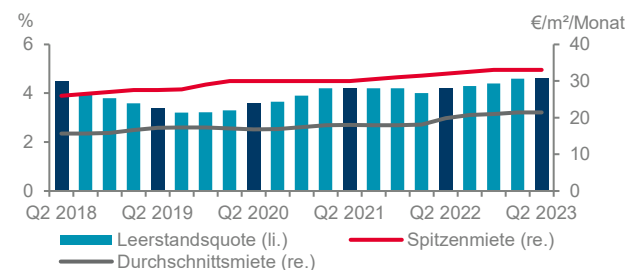
LEERSTAND

Im Vorjahresvergleich erhöhte sich die Leerstandsquote um 0,4 %-Punkte und notierte Ende Juni bei 4,6 %. Der absolute Leerstand wuchs um 66.700 m² auf 699.700 m² an. Im Vergleich zum 1. Quartal 2023 blieb der Leerstand stabil. Freiwerdende Bestandsflächen und Flächen, die immer mehr Unternehmen zur Untervermietung freigeben, werden den Leerstand in Hamburg bis zum Jahresende 2023 voraussichtlich moderat weiter steigen lassen.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im 1. Halbjahr 2023 wurden in Hamburg rund 148.200 m² neue und kernsanierte Büroflächen fertiggestellt. Größtes Projekt darunter ist das für die Signal Iduna errichtete „Kap 5“ in der City Nord mit rund 23.000 m² Bürofläche. Insgesamt befinden sich derzeit rund 544.000 m² Bürofläche im Bau, die bis einschließlich 2026 fertiggestellt sein sollen. Das entspricht in etwa dem Niveau der vergangenen fünf Jahre. Davon sind 64 % bereits an Nutzer vergeben. Darüber hinaus gibt es konkrete Planungen für Projektentwicklungen über rund 476.600 m². Das sind 26 % oder rund 170.000 m² weniger als noch Ende 2022.

MIETEN

Die Spitzenmiete notiert weiter auf dem Höchststand von 33,00 €/m²/Monat. Im Vorjahresvergleich entspricht das einem Plus von 1,00 € oder rund 3 %. Rund 27 % des Gesamtflächenumsatzes wurde im 1. Halbjahr für eine Miete von mindestens 30,00 €/m²/Monat abgeschlossen, im 5-Jahresdurchschnitt (2018-2022) waren es nur etwa 6 %.

Die gewichtete Durchschnittsmiete aller Abschlüsse der vergangenen zwölf Monate bleibt unverändert zum Vorquartal auf dem Rekordhoch von 21,45 €/m²/Monat. Das sind 1,60 € und somit 8 % mehr als Ende Juni 2022.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

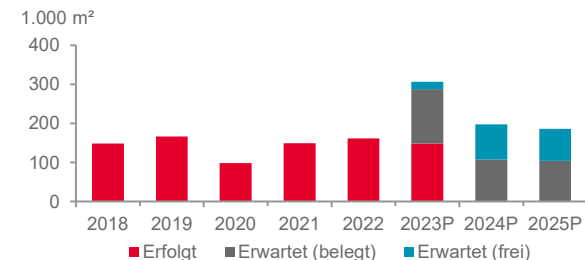
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
KAP 5	City Nord	Fertiggestellt	2023	23.000	Hansainvest
Deutschlandhaus	Innenstadt	Im Bau	2023	30.000	ABG
Luv & Lee	HafenCity	Im Bau	2024	20.000	Unibail-Rodamco-W.
EDGE HafenCity	HafenCity	Im Bau	2023	19.000	Allianz

MARKTSTATISTIK

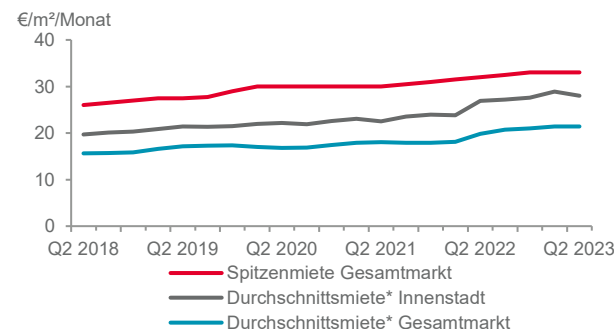
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Laufendes Jahr (m ²)	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m ²)	Flächen im Bau Berichtsquartal (m ²)	Spitzenmiete Berichtsquartal (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Berichtsquartal (€/m ² /Monat)
Innenstadt	48.500	25.100	80.200	33,00	28,00
HafenCity	31.300	0	185.200	33,00	30,35
Hafenrand	24.500	2.000	8.600	29,00	25,90
City Süd	17.200	0	19.700	18,00	15,45
Gesamtmarkt Hamburg	226.000	148.200	543.900	33,00	21,45

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

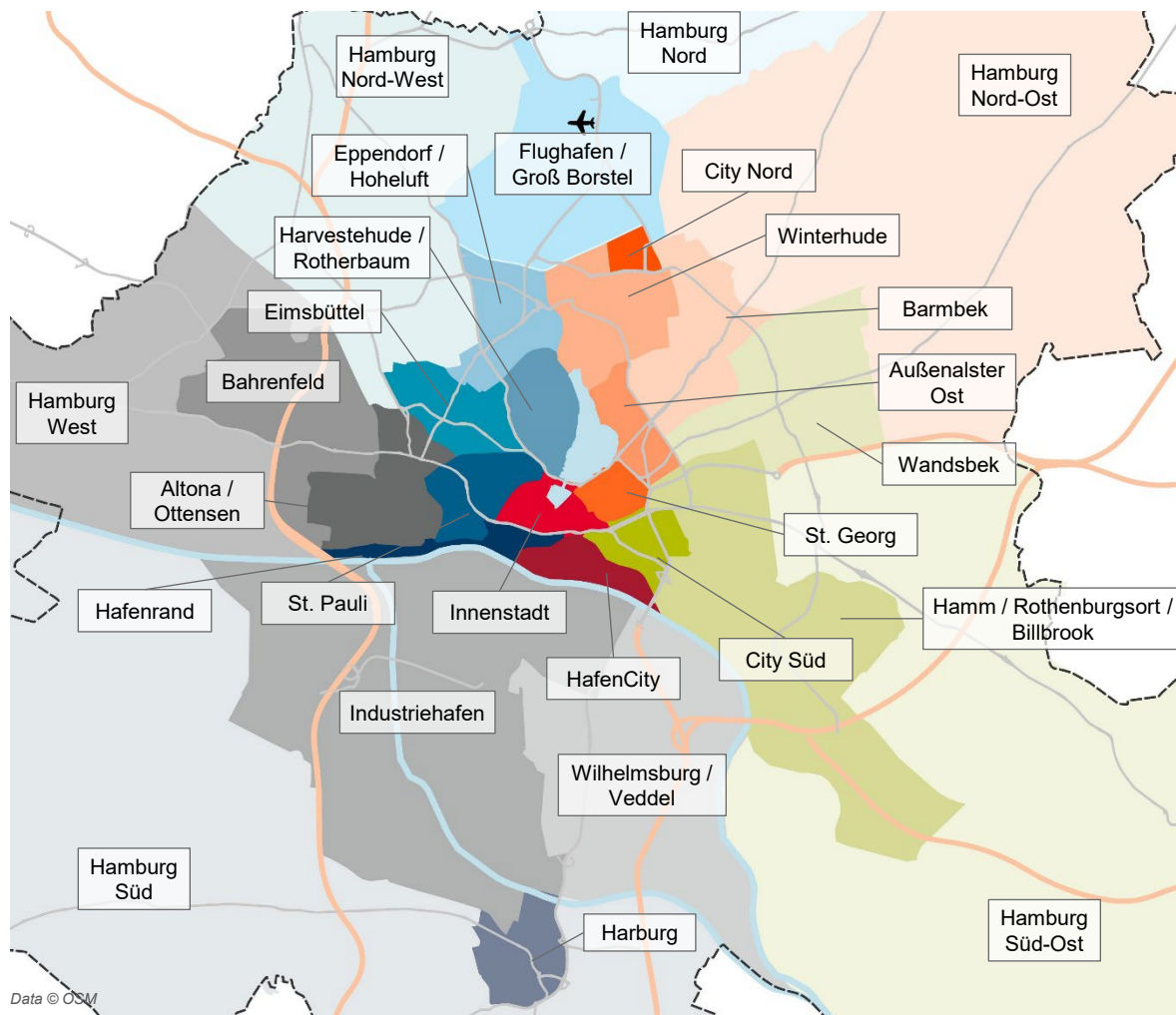
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q2 2023

Teilmarkt	€/m ² /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 – 29,00
Außenalster Ost	12,00 – 20,00
City Nord	10,00 – 17,50
Harvestehude / Rotherbaum	15,00 – 26,50
Winterhude	12,50 – 20,00
St. Pauli	12,50 – 24,00
Eimsbüttel	12,50 – 17,00
Altona / Ottensen	10,00 – 19,50
Bahrenfeld	10,00 – 18,50
Eppendorf / Hoheluft	13,50 – 21,00
Barmbek	10,50 – 19,00
Flughafen / Groß Borstel	9,00 – 16,00
Wandsbek	8,00 – 17,00
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 – 15,00
Wilhelmsburg / Veddel	8,00 – 12,00
Industriehafen	7,00 – 11,50
Hamburg West	8,00 – 16,50
Hamburg Nord-West	8,50 – 15,00

MARKETBEAT

HAMBURG

Büromarkt Q2 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

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