

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

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

**5,2 %**  
Leerstandsquote

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

**34,50 €**  
Spitzenmiete, €/m<sup>2</sup>/Monat

## ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

**94,0**

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Sep. 2024)

**508.900**

Bürobeschäftigte Hamburg (Sep. 2024)

**8,1 %**

Arbeitslosenquote Hamburg (Sep. 2024)

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

## WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Im ersten Halbjahr 2024 verzeichnete Hamburg ein unerwartet starkes Wirtschaftswachstum mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 2,2 % real. Die Hansestadt hebt sich damit positiv von der bundesweiten Entwicklung ab, wo das Bruttoinlandsprodukt im gleichen Zeitraum um 0,2 % sank. Besonders bemerkenswert ist das Wachstum im Bauhauptgewerbe, das real um 1,6 % zulegen konnte, getrieben vor allem durch öffentliche Investitionen in Infrastrukturprojekte. Auch der Wohnungsbau entwickelte sich erfreulich mit einem inflationsbereinigten Zuwachs von 3,6 %. Trotzdem gibt es Herausforderungen: Die Unternehmensinsolvenzen nahmen im Vorjahresvergleich um 25 % auf 428 zu.

## FLÄCHENUMSATZ

Bis Ende September 2024 wurden rund 296.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet oder von Eigennutzern abgenommen. Mit Ausnahme des Covid-19-geprägten Jahres 2020 ist dies das niedrigste Neunmonatsergebnis seit 2004. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Rückgang um rund 9 % – der 5-Jahresdurchschnitt der jeweils ersten drei Quartale wurde um rund 20 % verfehlt. Die Anzahl der Abschlüsse summiert sich auf 390. Dies übertrifft das Vorjahresergebnis (385) zwar um 1 %, bedeutet im Vergleich zum 5-Jahresdurchschnitt der jeweils ersten drei Quartale (408) aber einen Rückgang um 4 %. Die Verteilung des Büroflächenumsatzes nach Größenklassen zeigt, dass der größte Anteil des Umsatzes (jeweils rund 22 %) sowohl auf die kleinste Größenklasse unter 500 m<sup>2</sup> (insgesamt 66.300 m<sup>2</sup> bei 249 Abschlüssen) als auch auf das größte Segment ab 10.000 m<sup>2</sup> (63.800 m<sup>2</sup> bei 4 Abschlüssen) entfiel. Bemerkenswert ist dabei, dass drei der vier Großabschlüsse von der öffentlichen Hand getätigt wurden. Der größte Abschluss war die Anmietung von rund 21.000 m<sup>2</sup> in den „Tanzenden Türmen“ auf der Reeperbahn durch die Stadt Hamburg. Diese Flächen werden künftig von der Hamburger Behörde für Wirtschaft und Innovation, der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende sowie den Hamburg Marketinggesellschaften genutzt. Insgesamt war die öffentliche Verwaltung im Berichtszeitraum die umsatzstärkste Branche und erzielte mit sieben Abschlüssen einen Flächenumsatz von rund 57.200 m<sup>2</sup>.

## LEERSTAND

Im Vorjahresvergleich erhöhte sich die Leerstandsquote um 0,7 Prozentpunkte und notiert Ende September bei 5,2 %. Der absolute Leerstand wuchs um gut 100.000 m<sup>2</sup> auf rund 731.000 m<sup>2</sup> an. Zuletzt lag die Leerstandsquote im 1. Quartal 2017 auf diesem Niveau.

## FLÄCHENUMSATZ



## LEERSTAND UND MIETEN



## FERTIGSTELLUNGEN

In den ersten drei Quartalen 2024 wurden in Hamburg rund 90.000 m<sup>2</sup> neue und kernsanierte Büroflächen fertiggestellt. 89 % davon waren zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung bereits vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Die größte Fertigstellung bleibt das „EDGE ElbSide“ in der Hafencity mit rund 22.000 m<sup>2</sup> Bürofläche aus dem 1. Quartal, die größtenteils an Vattenfall vermietet ist. Das Bauvolumen liegt Ende September bei rund 470.000 m<sup>2</sup> und damit 16 % unter dem Vorjahreswert. Im 5-Jahresdurchschnitt (2019-2023) lag das Bauvolumen bei rund 569.000 m<sup>2</sup>. 36 % der im Bau befindlichen Flächen sind noch verfügbar. Der Rückgang des Bauvolumens ist hauptsächlich auf die Zurückhaltung spekulativer Projekte sowie der vorübergehenden Einstellung der Bauarbeiten an den Signa-Projekten zurückzuführen.

## MIETEN

Die Spitzenmiete verbleibt gegenüber dem Vorquartal stabil auf dem Höchststand von 34,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Das entspricht im Vorjahresvergleich einem Plus von 1,50 €. Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in Top-Lagen wird die Spitzenmieten voraussichtlich weiter steigen lassen.

Die gewichtete Durchschnittsmiete aller Abschlüsse der vergangenen zwölf Monate notiert bei 21,20 €/m<sup>2</sup>/Monat, was im Vorjahresvergleich einem Zuwachs von 50 Cent entspricht.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

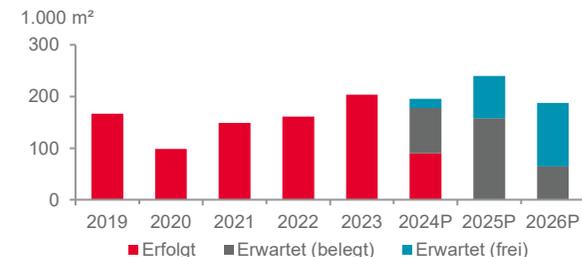
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m <sup>2</sup> )	Eigentümer
Johann Kontor	Innenstadt	Fertiggestellt	2024	16.000	Aug. Prien
FLOW	Flugh. / G. Borstel	Im Bau	2025	24.000	Matrix / BH
Ajour	Innenstadt	Im Bau	2026	21.000	Tishman Speyer
Hamburg Decks	Hafenrand	In Planung	2027	36.000	Tishman Speyer

## MARKTSTATISTIK

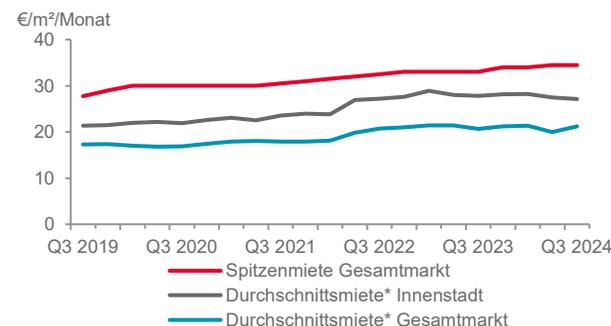
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Laufendes Jahr (m <sup>2</sup> )	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m <sup>2</sup> )	Flächen im Bau Berichtsquartal (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete Berichtsquartal (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Durchschnittsmiete* Berichtsquartal (€/m <sup>2</sup> /Monat)
Innenstadt	65.400	16.200	68.100	34,50	27,15
Hafencity	33.400	42.500	69.200	34,50	27,05
Hafenrand	19.600	0	26.800	31,00	25,35
City Süd	37.300	0	30.300	19,00	15,60
<b>Gesamtmarkt Hamburg</b>	<b>296.000</b>	<b>90.200</b>	<b>470.400</b>	<b>34,50</b>	<b>21,20</b>

\* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

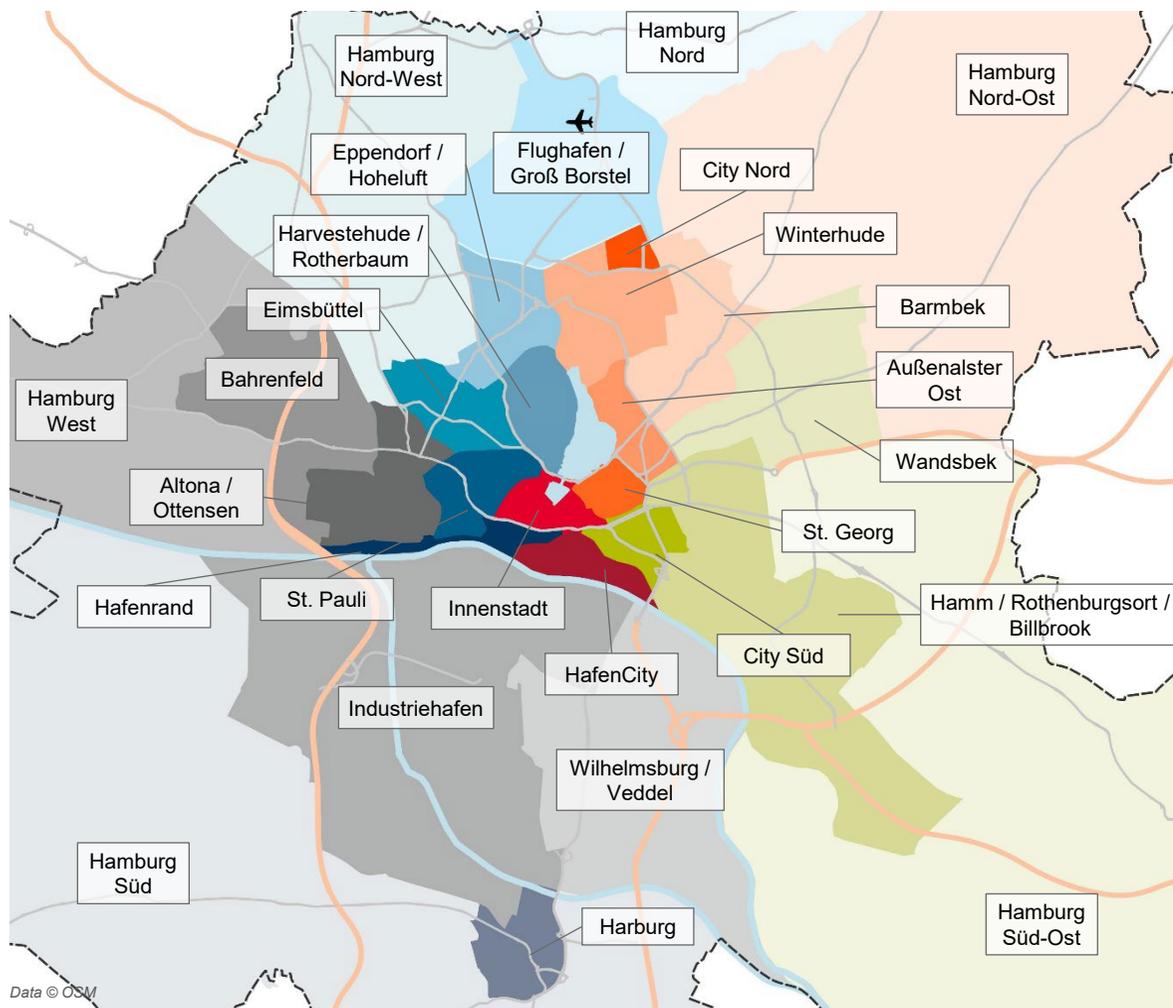
## FERTIGSTELLUNGEN



## MIETEN



## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



## MIETPREISSPANNEN Q3 2024

Teilmarkt	€/m²/Monat
Innenstadt	15,00 - 34,50
St. Georg	13,00 - 23,00
HafenCity	16,50 - 34,50
City Süd	10,00 - 19,00
Hafenrand	14,00 - 31,00
Außenalster Ost	12,00 - 20,00
City Nord	10,00 - 18,50
Harvestehude / Rotherbaum	15,50 - 27,00
Winterhude	12,50 - 20,50
St. Pauli	12,50 - 25,00
Eimsbüttel	12,50 - 18,00
Altona / Ottensen	10,50 - 20,00
Bahrenfeld	11,00 - 20,00
Eppendorf / Hoheluft	13,50 - 21,00
Barmbek	11,00 - 21,00
Flughafen / Groß Borstel	9,00 - 17,00
Wandsbek	8,50 - 18,00
Hamm / Rothenburgsort / Billbrook	8,50 - 14,00
Harburg	11,50 - 18,00
Hamburg Nord	8,50 - 16,00
Hamburg Nord-Ost	8,50 - 17,00
Hamburg Süd-Ost	8,50 - 17,50
Hamburg Süd	8,50 - 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 Q3 2024



**Tobias Scharf**

*Head of Office Agency Hamburg*

*Head of Hamburg Branch*

Tel: +49 40 300 88 11 44

[tobias.scharf@cushwake.com](mailto:tobias.scharf@cushwake.com)

**Sebastian Becker**

*Research Consultant*

Tel: +49 40 300 88 11 49

[sebastian.becker@cushwake.com](mailto:sebastian.becker@cushwake.com)

**Helge Zahrt, MRICS**

*Head of Research & Insight Germany*

Tel: +49 40 300 88 11 50

[helge.zahrt@cushwake.com](mailto: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 ca. 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. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com), in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2024 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)