

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

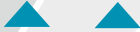
**80.000 m<sup>2</sup>**

Flächenumsatz (kum.)



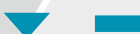
**4,8 %**

Leerstandsquote



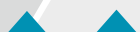
**481.500 m<sup>2</sup>**

Flächen im Bau



**34,00 €**

Spitzenmiete, €/m<sup>2</sup>/Monat



## ARBEITSMARKT

J/J  
Veränderung

**96,3**

Ifo-Beschäftigungsbarometer  
Deutschland (Mär. 2024)



**498.600**

Bürobeschäftigte Hamburg  
(Mär. 2024)



**8,0 %**

Arbeitslosenquote Hamburg  
(Mär. 2024)



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

## WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Nach der jüngsten quartalsweisen Umfrage der Handelskammer Hamburg bewerten nahezu die Hälfte der befragten lokal ansässigen Unternehmen die aktuelle Geschäftslage als befriedigend und saisonüblich. Bis Ende 2024 erwarten rund 55 % eine gleichbleibende Geschäftslage. Nur etwa 9 % gehen von einer eher günstigeren, 36 % dagegen von einer eher ungünstigeren Geschäftslage aus (Saldo: -27). Den gestiegenen Zinsen, Finanzierungskosten, Inflation, hinzukommenden Auftragsstornierungen und wegbleibenden Neuaufträgen folgte eine Insolvenzwelle im Baugewerbe. In der Folge sind die Geschäftserwartungen für 2024 im Baugewerbe mit einem Saldo von -40 besonders pessimistisch.

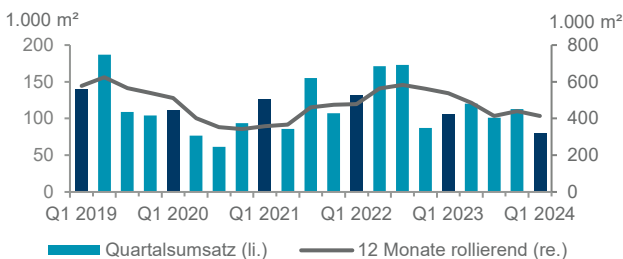
## FLÄCHENUMSATZ

Der Flächenumsatz am Hamburger Büromarkt erreichte im 1. Quartal 2024 ein Ergebnis von rund 80.000 m<sup>2</sup> – 25 % weniger als im Vorjahreszeitraum (106.000 m<sup>2</sup>) und 35 % weniger als im 5-Jahresdurchschnitt der 1. Quartale (2019-2023). Zuletzt wurde die Marke von 100.000 m<sup>2</sup> im 4. Quartal 2022 unterschritten. Mit 137 wurden 6 % mehr Abschlüsse gezählt als im Vorjahreszeitraum. Zum ersten Mal seit dem Covid-19-geprägten 3. Quartal 2020 entfällt der größte Anteil des Büroflächenumsatzes auf Vermietungen unterhalb von 1.000 m<sup>2</sup> (58 %; 46.400 m<sup>2</sup>). Oberhalb von 5.000 m<sup>2</sup> wurde lediglich ein Großabschluss registriert: 5.600 m<sup>2</sup> in dem Neubau-Projekt „Lee“ in der HafenCity durch ein den Wirtschaftsprüfer Mazars. Mit einem Anteil von 53 % am Gesamtumsatz konzentrierte sich das Vermietungsgeschehen, wie im langjährigen Durchschnitt, auf den CBD und auf Innenstadtlagen (Innenstadt, HafenCity, Hafenrand und City Süd). Beratungsgesellschaften sind der flächenumsatzstärkste Sektor im 1. Quartal: 32 Abschlüsse vereinen 18.000 m<sup>2</sup> auf sich.

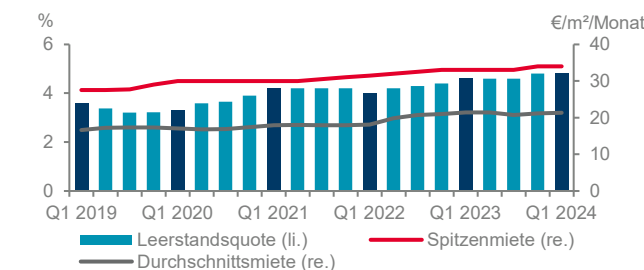
## LEERSTAND

Im Vorjahresvergleich erhöhte sich die Leerstandsquote um 0,2 Prozentpunkte und notiert Ende März bei 4,8 %. Der absolute Leerstand wuchs um 35.300 m<sup>2</sup> auf rund 736.100 m<sup>2</sup> an. Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Untermietflächen ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen: Es lag Ende des 1. Quartals bei rund 46.000 m<sup>2</sup> und damit um 8 % höher als Ende März 2023. Freiwerdende Bestandsflächen, Flächen, die zur Untervermietung freigeben werden sowie die Flächenreduktion vieler Unternehmen bei Neuanmietungen werden den Leerstand in den kommenden Jahren moderat weiter steigen lassen.

## FLÄCHENUMSATZ



## LEERSTAND UND MIETEN



## FERTIGSTELLUNGEN

Im 1. Quartal 2024 wurden in Hamburg rund 42.000 m<sup>2</sup> neue und kernsanierte Büroflächen fertiggestellt. 90 % davon waren zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung bereits vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Die größte Fertigstellung ist das „EDGE ElbSide“ in der HafenCity mit rund 22.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, die zum Großteil an Vattenfall vermietet ist.

Das Bauvolumen liegt zum Ende des 1. Quartals bei rund 482.000 m<sup>2</sup> und damit 18 % unter dem Vorjahreswert – rund 37 % der Flächen sind noch verfügbar. Der Rückgang des Bauvolumens ist auf das gleichbleibend hohe Fertigstellungsvolumen, die Zurückhaltung bei spekulativen Projekten sowie die vorübergehende Einstellung der Bauarbeiten an den Signa-Projekten zurückzuführen.

## MIETEN

Die Spitzenmiete notiert wie im Vorquartal bei 34,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. Das entspricht einem Zuwachs um 3 % im 12-Monatszeitraum. Die hohe Nachfrage nach hochwertigen Flächen in Toplagen wird die Spitzenmieten 2024 voraussichtlich weiter steigen lassen.

Die gewichtete Durchschnittsmiete aller Abschlüsse der vergangenen zwölf Monate erreicht mit 21,35 €/m<sup>2</sup>/Monat den zweithöchsten jemals berechneten Stand. Das sind 0,10 € weniger als im Vorjahreszeitraum, aber 0,15 € mehr als Ende 2023.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

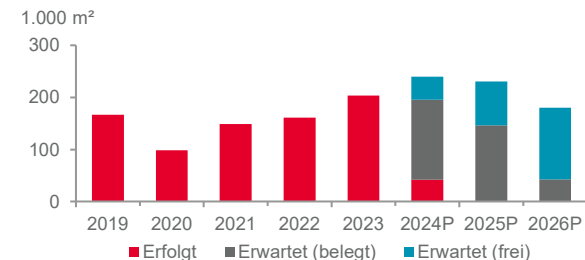
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m <sup>2</sup> )	Eigentümer
EDGE HafenCity	HafenCity	Fertiggestellt	2024	19.000	Allianz
FLOW	Flugh. / G. Borstel	Im Bau	2025	24.000	Matrix / BH
Ajour	Innenstadt	Im Bau	2026	21.000	Tishman Speyer
Arne Jacobsen Haus	City Nord	In Planung	2026	37.600	Athos

## MARKTSTATISTIK

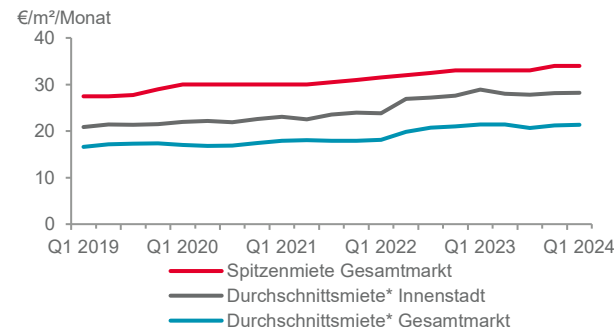
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Laufendes Jahr (m <sup>2</sup> )	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m <sup>2</sup> )	Flächen im Bau Berichtsquartal (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete Berichtsquartal (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Durchschnittsmiete* Berichtsquartal (€/m <sup>2</sup> /Monat)
Innenstadt	10.100	0	77.300	34,00	28,20
HafenCity	20.100	40.800	67.300	34,00	27,50
Hafenrand	6.700	0	26.500	31,00	25,45
City Süd	5.700	0	26.800	19,00	15,10
<b>Gesamtmarkt Hamburg</b>	<b>80.000</b>	<b>42.100</b>	<b>481.500</b>	<b>34,00</b>	<b>21,35</b>

\* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

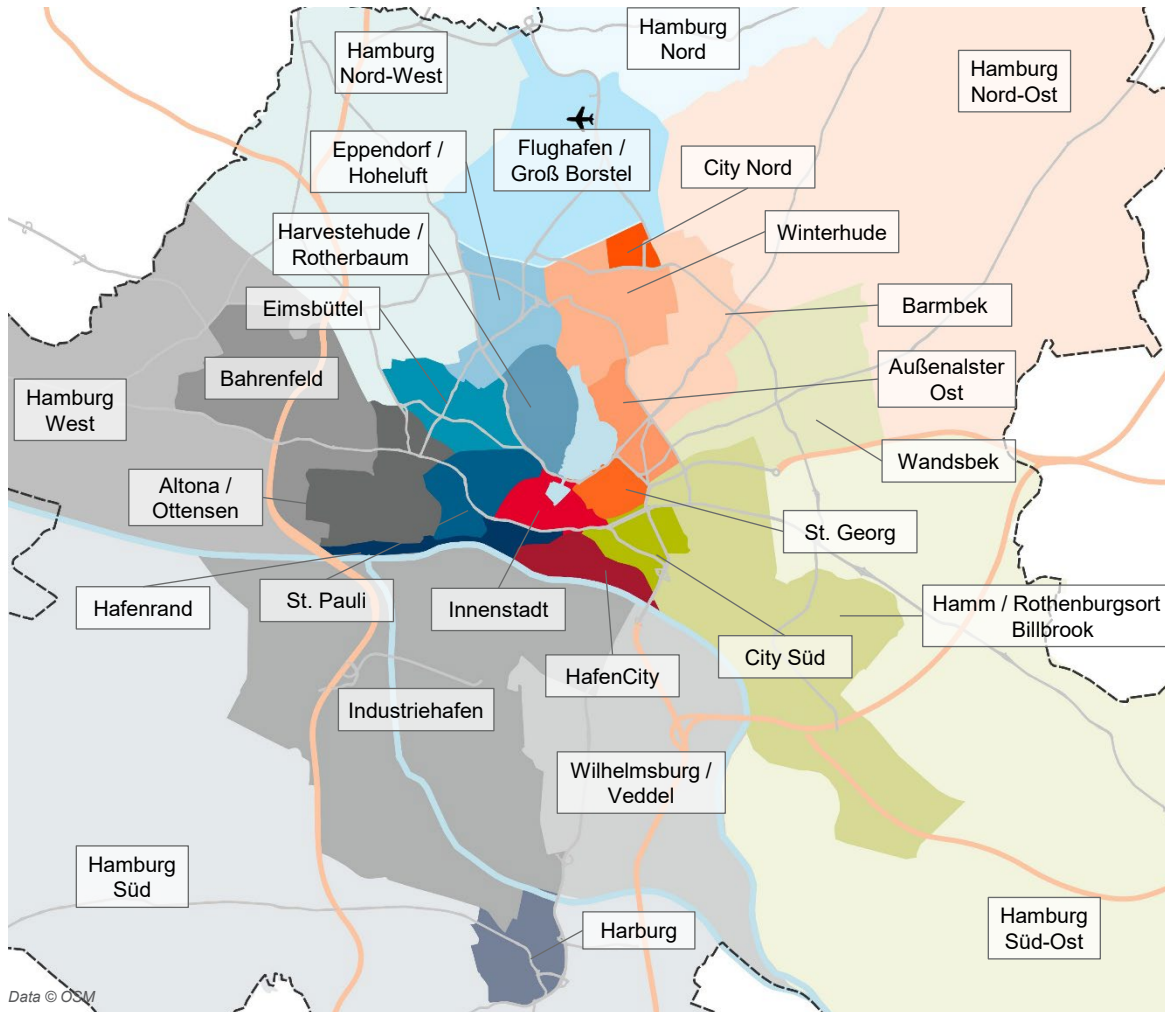
## FERTIGSTELLUNGEN



## MIETEN



## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



Data © OSM

## MIETPREISSPANNEN Q1 2024

Teilmarkt	€/m <sup>2</sup> /Monat
Innenstadt	15,00 - 34,00
St. Georg	13,00 - 23,00
HafenCity	16,50 - 34,00
City Süd	9,50 - 19,00
Hafenrand	14,00 - 31,00
Außenalster Ost	12,00 - 20,00
City Nord	10,00 - 18,50
Harvestehude / Rotherbaum	15,00 - 27,00
Winterhude	12,50 - 20,00
St. Pauli	12,50 - 25,00
Eimsbüttel	12,50 - 18,00
Altona / Ottensen	10,00 - 20,00
Bahrenfeld	10,50 - 20,00
Eppendorf / Hoheluft	13,50 - 21,00
Barmbek	10,50 - 21,00
Flughafen / Groß Borstel	9,00 - 16,00
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 Q1 2024



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

**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)