

JJ Veränderung 12-Monats-Prognose

195.000 m²
Flächenumsatz (kum.)



5,0 %
Leerstandsquote



460.700 m²
Flächen im Bau



34,50 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

JJ Veränderung

95,9

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Jun. 2024)



497.800

Bürobeschäftigte Hamburg
(Jun. 2024)



7,8 %

Arbeitslosenquote Hamburg
(Jun. 2024)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Nach der jüngsten quartalsweisen Umfrage der Handelskammer Hamburg bewerten gut die Hälfte der befragten lokal ansässigen Unternehmen die aktuelle Geschäftslage als befriedigend und saisonüblich. Für die kommenden 12 Monate erwarten rund 58 % eine gleichbleibende Geschäftslage. Etwa 15 % gehen von einer eher günstigeren, 27 % dagegen von einer eher ungünstigeren Geschäftslage aus (Saldo: -12). Zu den Branchen mit insgesamt deutlich pessimistischen Geschäftserwartungen zählt vor allem das Baugewerbe mit einem Saldo von -45. Dieser anhaltende Pessimismus resultiert aus einer Kombination von Faktoren wie steigenden Baufinanzierungs- und Materialkosten, zunehmendem Fachkräftemangel und sinkender Nachfrage nach Bauprojekten.

FLÄCHENUMSATZ

Der Flächenumsatz am Hamburger Büromarkt erreichte im 1. Halbjahr 2024 ein Ergebnis von rund 195.000 m² – 14 % weniger als im Vorjahreszeitraum (226.000 m²) und 11 % weniger als im 5-Jahresdurchschnitt der 1. Halbjahre. In den vergangenen zehn Jahren wurde die Marke von 200.000 m² im Vergleichszeitraum nur im Jahr 2020 mit Ausbruch der Covid-19-Pandemie unterschritten.

Der größte Anteil des Büroflächenumsatzes (22 %) entfiel auf die Größenklasse ab 10.000 m² mit 43.000 m² aus drei Vermietungen im 2. Quartal. Abschlüsse unter 500 m² machten 21 % (40.800 m² bei 158 Deals) und solche zwischen 500 und 1.000 m² ebenfalls 21 % (40.700 m² bei 59 Deals) aus. Der größte Abschluss war der Eigennutzer-Baustart des „Borx“ mit rund 22.000 m² durch die Strabag, die davon 18.000 m² selbst nutzen wird. Eigennutzer-Baustarts machten insgesamt 13 % (25.200 m²) des Gesamtflächenumsatzes im 1. Halbjahr aus.

Bis Ende Juni konzentrierte sich das Vermietungsgeschehen hauptsächlich auf die Teilmärkte Innenstadt, HafenCity und City Süd, mit 104 Abschlüssen auf 96.600 m², was der Hälfte des Gesamtumsatzes entspricht. Cushman & Wakefield erwartet für 2024 eine Vermietungsleistung von nur rund 400.000 m², das niedrigste Ergebnis seit 2020.

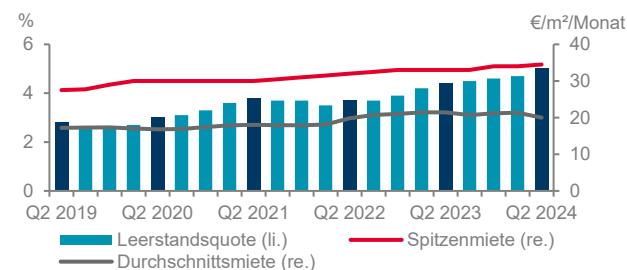
LEERSTAND

Die Leerstandsquote stieg im Vorjahresvergleich um 0,6 Prozentpunkte auf 5,0 %, mit einem Anstieg des absoluten Leerstands um 80.400 m² auf 707.000 m². Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Untermietflächen sank um 8 % auf 51.000 m². Freiwerdende Bestandsflächen und Flächenreduktionen bei Neuanmietungen werden den Leerstand moderat weiter steigen lassen.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im 1. Halbjahr 2024 wurden in Hamburg rund 68.000 m² neue und kernsanierte Büroflächen fertiggestellt. 94 % 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 m² Bürofläche aus dem 1. Quartal, die größtenteils an Vattenfall vermietet ist. Das Bauvolumen liegt zum Ende des 2. Quartals bei rund 461.000 m² und damit 15 % unter dem Vorjahreswert – rund 33 % der Flächen sind noch verfügbar. Der Rückgang des Bauvolumens ist hauptsächlich auf die Zurückhaltung bei spekulativen Projekten sowie die vorübergehende Einstellung der Bauarbeiten an den Signa-Projekten zurückzuführen.

MIETEN

Die Spitzenmiete stieg im Vergleich zum Vorquartal um 0,50 € auf 34,50 €/m²/Monat, ein Zuwachs von 5 % 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 notiert bei 20,00 €/m²/Monat, was einem Rückgang von 1,45 € gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

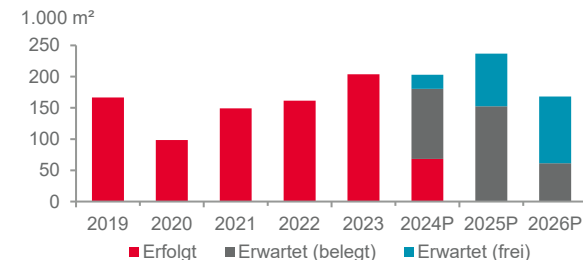
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Johann Kontor	Innenstadt	Fertiggestellt	2024	16.000	Aug. Prien
FLOW	Flugh. / G. Borstel	Im Bau	2025	24.000	Matrix / BH
Ajour	Innenstadt	Im Bau	2026	21.000	Tishman Speyer
Hamburg Decks	Hafenrand	In Planung	2027	36.000	Tishman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

MARKTSTATISTIK

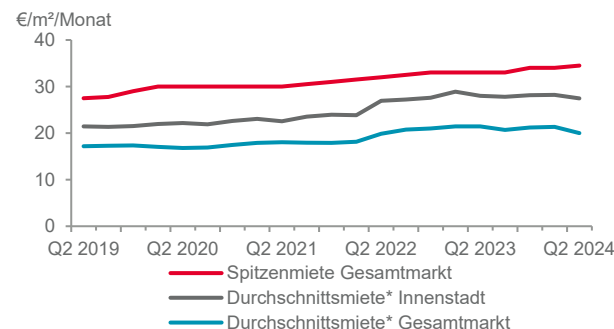
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Laufendes Jahr (m ²)	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m ²)	Flächen im Bau Berichtsquartal (m ²)	Spitzenmiete Berichtsquartal (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Berichtsquartal (€/m ² /Monat)
Innenstadt	43.400	16.200	61.100	34,50	27,45
HafenCity	26.700	40.800	59.400	34,50	26,25
Hafenrand	7.900	0	22.300	31,00	25,30
City Süd	26.500	0	30.300	19,00	15,20
Gesamtmarkt Hamburg	195.000	68.300	460.700	34,50	20,00

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

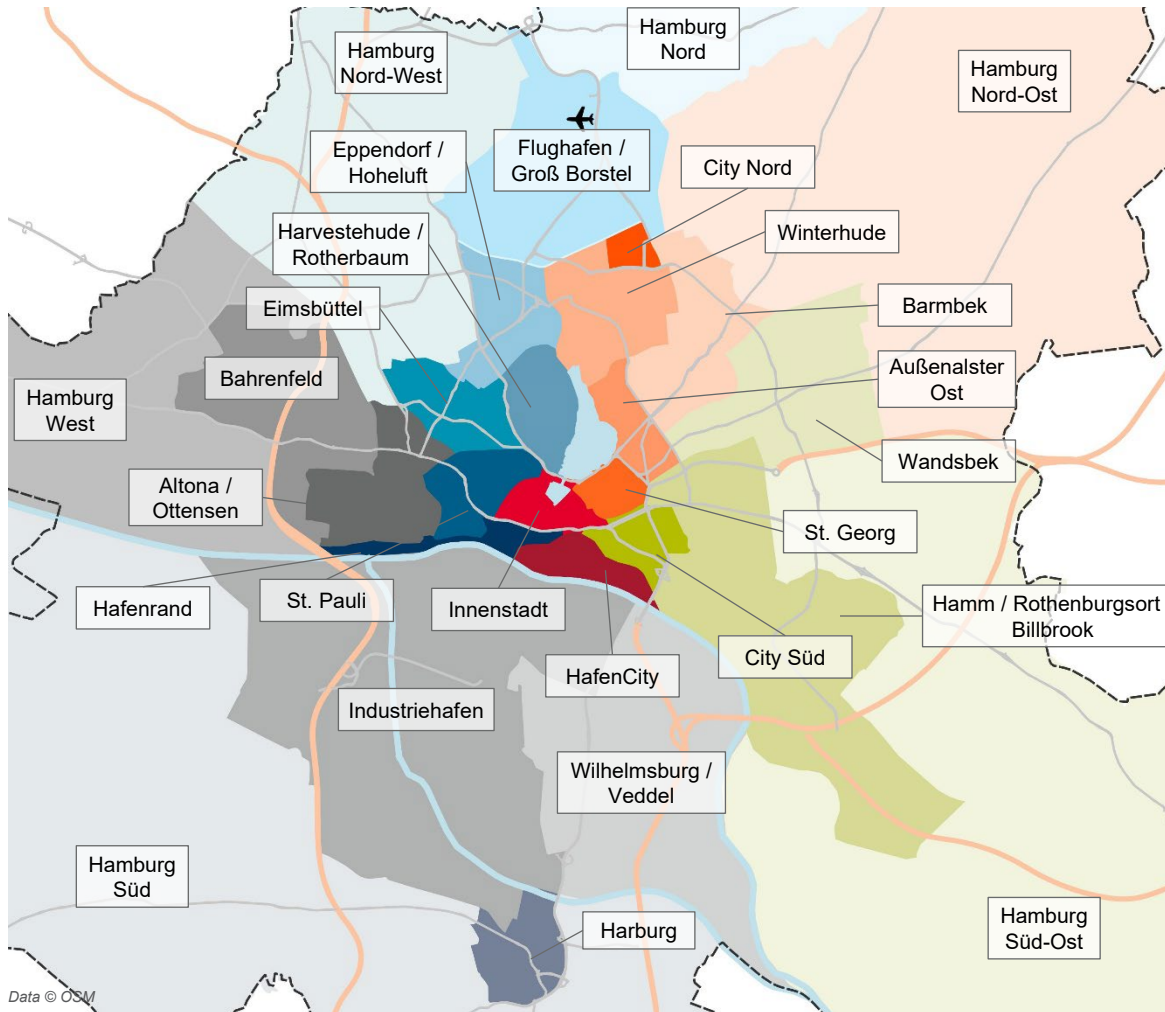
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



Data © OSM

MIETPREISSPANNEN Q2 2024

Teilmarkt	€/m²/Monat
Innenstadt	15,00 - 34,50
St. Georg	13,00 - 23,00
HafenCity	16,50 - 34,50
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 Q2 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

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 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, 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