



GÄNSEMARKT  
HÖFE

# Hand in Hand für Hamburg

Projektpartner

Bauherr und Eigentümer

Service-Developer



**HanseMerkur**



**HanseMerkur  
Grundvermögen**

**HMG Gänsemarkt  
S.C.S.**

**Quantum**





# Von Hamburgern für Hamburger: die Gänsemarkt Höfe

Die Gänsemarkt Höfe sind als offenes Gebäudeensemble konzipiert, das Arbeiten, Einkaufen und Gastronomie sinnvoll miteinander verbindet. Mehrere Höfe und Durchgänge machen das Areal öffentlich zugänglich und vernetzen den Gänsemarkt mit seinem Umfeld. Die Erdgeschossflächen beleben den Stadtraum, darüber entstehen flexible Büroflächen mit zeitgemäßen Grundrissen.

Die Gänsemarkt Höfe schaffen neue Flächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität in einer der zentralsten Lagen Hamburgs: funktional, offen und dauerhaft gedacht.





# Zahlen, die für sich sprechen

Hinter jeder Zahl steht eine Idee. Hinter jeder Fläche eine Vision.  
Die Gänsemarkt Höfe sind mehr als ein Neubau, sie sind ein Statement für das urbane Hamburg von morgen.

## Ca. 15.700 m<sup>2</sup>

### (MFG) Gesamtfläche

Zum Arbeiten, Einkaufen und Genießen mitten in Hamburg.

## Ca. 530 m<sup>2</sup>

### (MFG) Balkone und Terrassen

Die Austritte schaffen Rückzugsorte und Raum für Pausen und Austausch.

## 3

### Innenhöfe

Offene Höfe schaffen Licht, Luft und Begegnung.

## Ca. 1.000 m<sup>2</sup>

### (MFG) Fitness

Fitness mitten in der Stadt: modern, flexibel und perfekt integriert.

## 10

### Geschosse

Ein lebendiges Stück Stadt, vertikal organisiert und architektonisch präzise gedacht.

## 3

### Minuten

Zur Alster, zur Oper oder zum Jungfernstieg. Zentraler kann man kaum arbeiten.

## Ca. 12.300 m<sup>2</sup>

### (MFG) Büroflächen

Flexible Grundrisse für höchste Aufenthaltsqualität.

## Ca. 1.000 m<sup>2</sup>

### (MFG) Gastronomie

Vom Lunch bis zum Fine Dining. Die Gastronomieflächen der Gänsemarkt Höfe schaffen neue Genussmomente im Herzen Hamburgs und machen den Standort zu einem lebendigen Treffpunkt zu jeder Tageszeit.

## Ca. 1.200 m<sup>2</sup>

### (MFG) Einzelhandel

Die Retailflächen der Gänsemarkt Höfe verbinden hanseatische Eleganz mit urbaner Frequenz und setzen neue Akzente im Hamburger Cityerlebnis.

## 1

### Vision

Ein Ort, der das Stadtleben neu interpretiert. Offen, lebendig und voller Möglichkeiten.



## Ein neues Kapitel am Gänsemarkt

Die Architektur der Gänsemarkt Höfe ist auf moderne Arbeitswelten ausgelegt. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, klare Fassadenstrukturen für Ruhe und Orientierung. Die Gebäude fügen sich selbstverständlich in das Stadtbild ein und schaffen zugleich neue, hochwertige Arbeitsadressen.

Dank der Höfe und Durchgänge entstehen kurze Wege, gute Belichtung und geschützte Aufenthaltsbereiche. Die Erdgeschosse sind offen und belebt, die Büroflächen darüber flexibel planbar. Dachterrassen erweitern die Arbeitsflächen um nutzbare Außenbereiche mitten in der Innenstadt.



»Der Gänsemarkt verbindet urbanes Leben, Geschichte und Kultur auf einzigartige Weise. Als verantwortungsvoller Investor möchten wir dieses zentrale Areal nicht nur entwickeln, sondern nachhaltig stärken und zukunftsfähig gestalten.«

Eberhard Sautter,  
Vorstandsvorsitzender der HanseMerkur



# Neue Perspektiven über Hamburg

Das Ensemble vollendet die architektonische Vision des Standorts als Ganzes und fügt sich zu einem harmonischen Gesamtbild, das durch seine elegante, zurückhaltende und zugleich selbstbewusste Gestaltung überzeugt. So positioniert sich der Neubau als prägendes architektonisches Zeichen am Gänsemarkt.

Die Gänsemarkt Höfe differenzieren sich über individuell gestaltete Fassaden mit liebevoll kombinierten Materialien und Farben – vom hochwertigen Muschelkalk-Naturstein bis hin zum glasierten dunkelgrünen Klinker. Diese Vielfalt verleiht dem Objekt Charakter und Leichtigkeit, ohne ihm die gestalterische Ruhe zu nehmen. Die detailreiche Architektur verbindet hanseatische Zurückhaltung mit zeitgemäßem Anspruch und wird dem hohen Qualitätsversprechen des Standorts in jeder Hinsicht gerecht.





**Gartenterrasse**

Grün, ruhig, urban: Die bepflanzten Außenbereiche schaffen Rückzugsorte mitten in der City.





## Wo Urbanität zum Lebensgefühl wird

Zwischen Alster, Oper und Jungfernstieg entsteht ein Ort, der das Stadtleben neu interpretiert. Hier treffen Geschichte und moderne Urbanität aufeinander. Wer hier arbeitet, flaniert oder shoppt, spürt täglich: Hamburg pulsiert.



Morgens im Café, mittags im Meeting, abends beim Afterwork oder beim Fitness: Rund um die Gänsemarkt Höfe entfaltet sich das städtische Lebensgefühl in seiner schönsten Form. Hier verbinden sich Business, Lifestyle und Leichtigkeit zu einem inspirierenden Alltag.



Der Gänsemarkt: historischer Platz und lebendiger Treffpunkt. Zwischen Oper, Alster und Jungfernstieg schlägt das Herz der Hamburger City.



Nur wenige Schritte trennen die Gänsemarkt Höfe von der Binnenalster. Ob zum Lunch mit Blick aufs Wasser oder zur kleinen Auszeit am Ufer: Hier ist das Hamburger Lebensgefühl zum Greifen nah.



Ein vielfältiges gastronomisches Angebot in der Nachbarschaft schafft vielfältige Genussmomente und belebt den Standort im Herzen Hamburgs ganztägig.



Ob Luxuslabels oder Concept Stores: Shopping beginnt hier direkt vor der Tür.



Raus ins Grüne – und das mitten in der City. In wenigen Minuten erreicht man die Alsterwiesen, wo Jogger, Spaziergänger und Radfahrer die wohl schönste Pause Hamburgs genießen.





## Lage

Von den Gänsemarkt Höfen erreicht man Hauptbahnhof, Flughafen und HafenCity in wenigen Minuten. Ob Business, Kultur oder Freizeit, alles liegt in komfortabler Reichweite und macht die City zum perfekten Dreh- und Angelpunkt.



# Nutzung neu gedacht: für Arbeit, Genuss und Begegnung

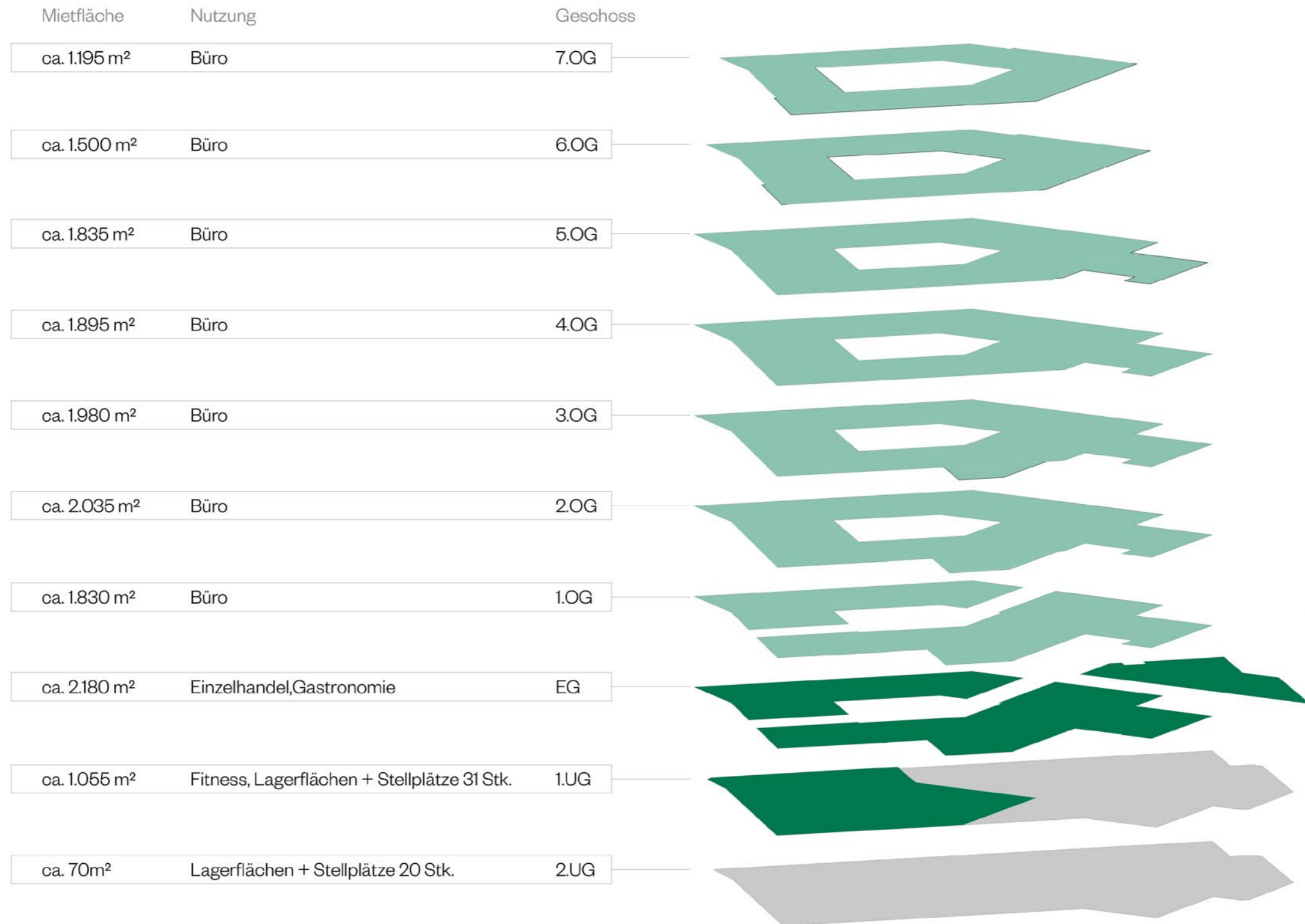
Die Gänsemarkt Höfe verbinden Arbeiten, Einkaufen und Genießen auf einzigartige Weise. Auf zehn Geschossen entsteht ein lebendiger Nutzungsmix, der zeitgemäßes Stadtleben neu interpretiert: hochwertige Büroflächen mit großzügigen Terrassen und im Erdgeschoss stilvolle Gastronomie. Im Zentrum öffnen sich Innenhöfe, die Licht, Leben und Begegnung in das Gebäude bringen. So wird aus Architektur ein Stück Stadt, mitten in Hamburg.





# Stacking Plan

- Büro inkl. Terrasse
- Einzelhandel/Gastro/Fitness
- Lager/Stellplätze

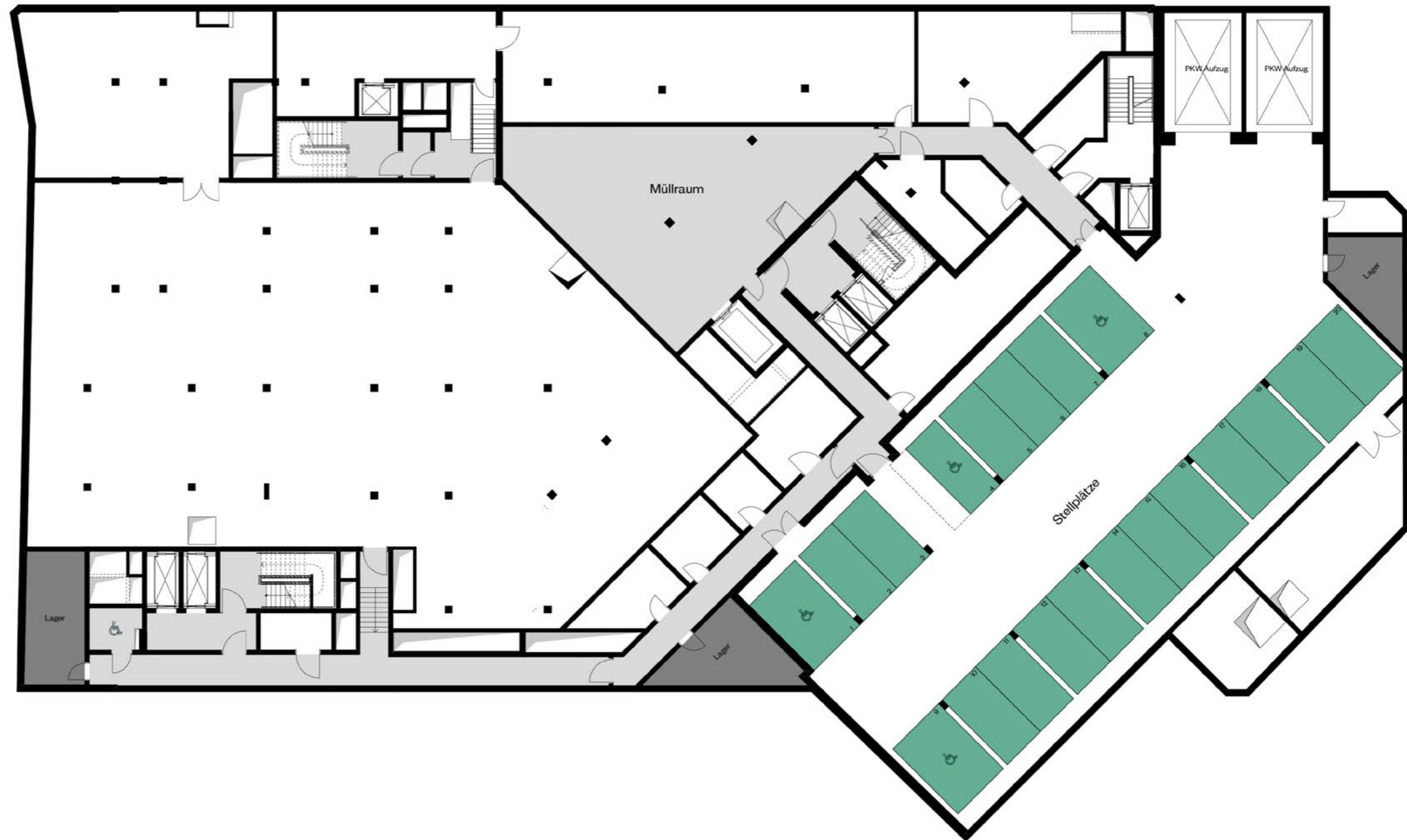




## 2. Untergeschoss

### Mögliche Raumaufteilung

-  Stellplätze 20 Stück
-  Lager ca. 70 m<sup>2</sup>

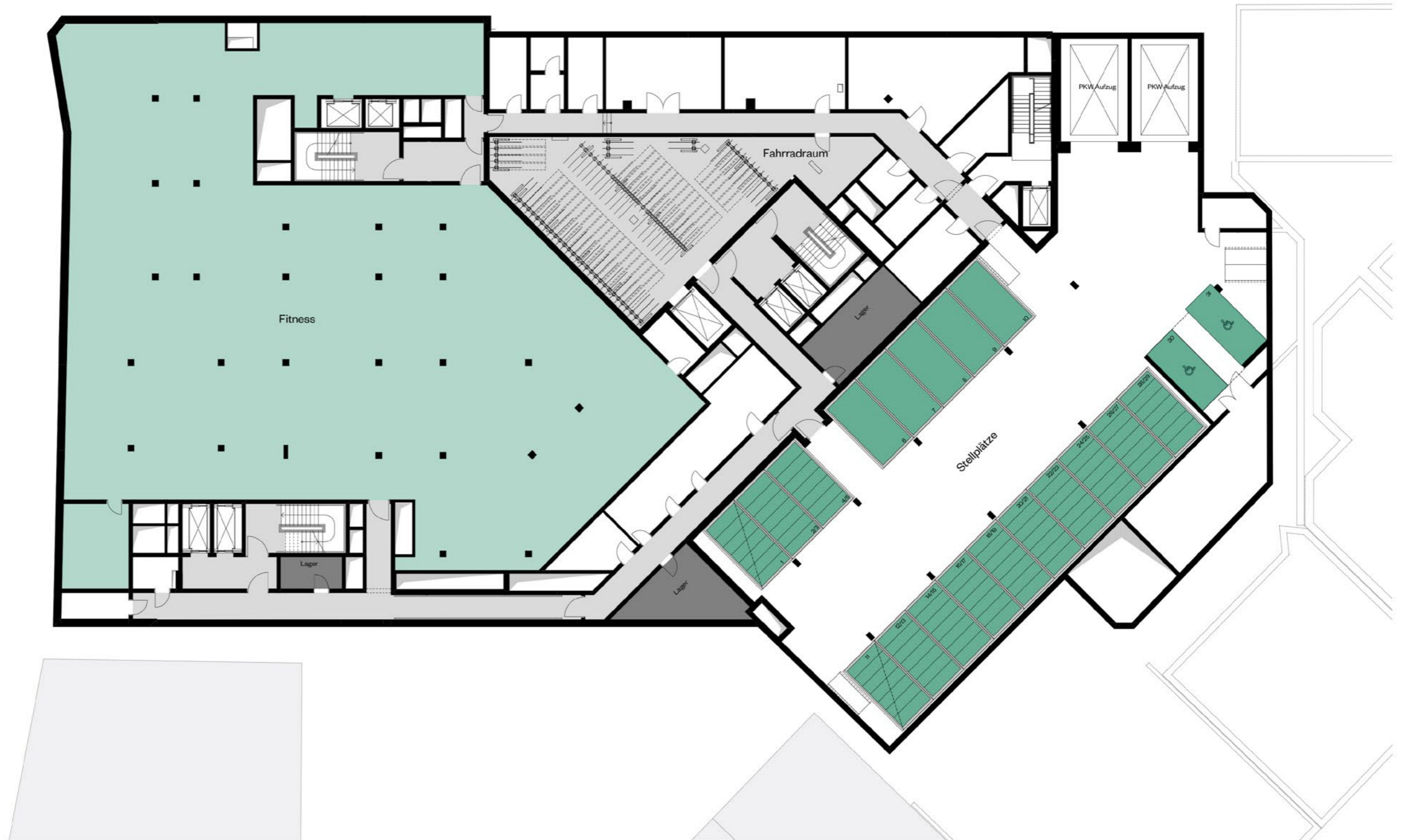




# 1. Untergeschoss

## Mögliche Raumaufteilung

- Mieteinheit 1 ca. 995 m<sup>2</sup>
- Stellplätze 31 Stück
- Lager ca. 60 m<sup>2</sup>



ohne Maßstab

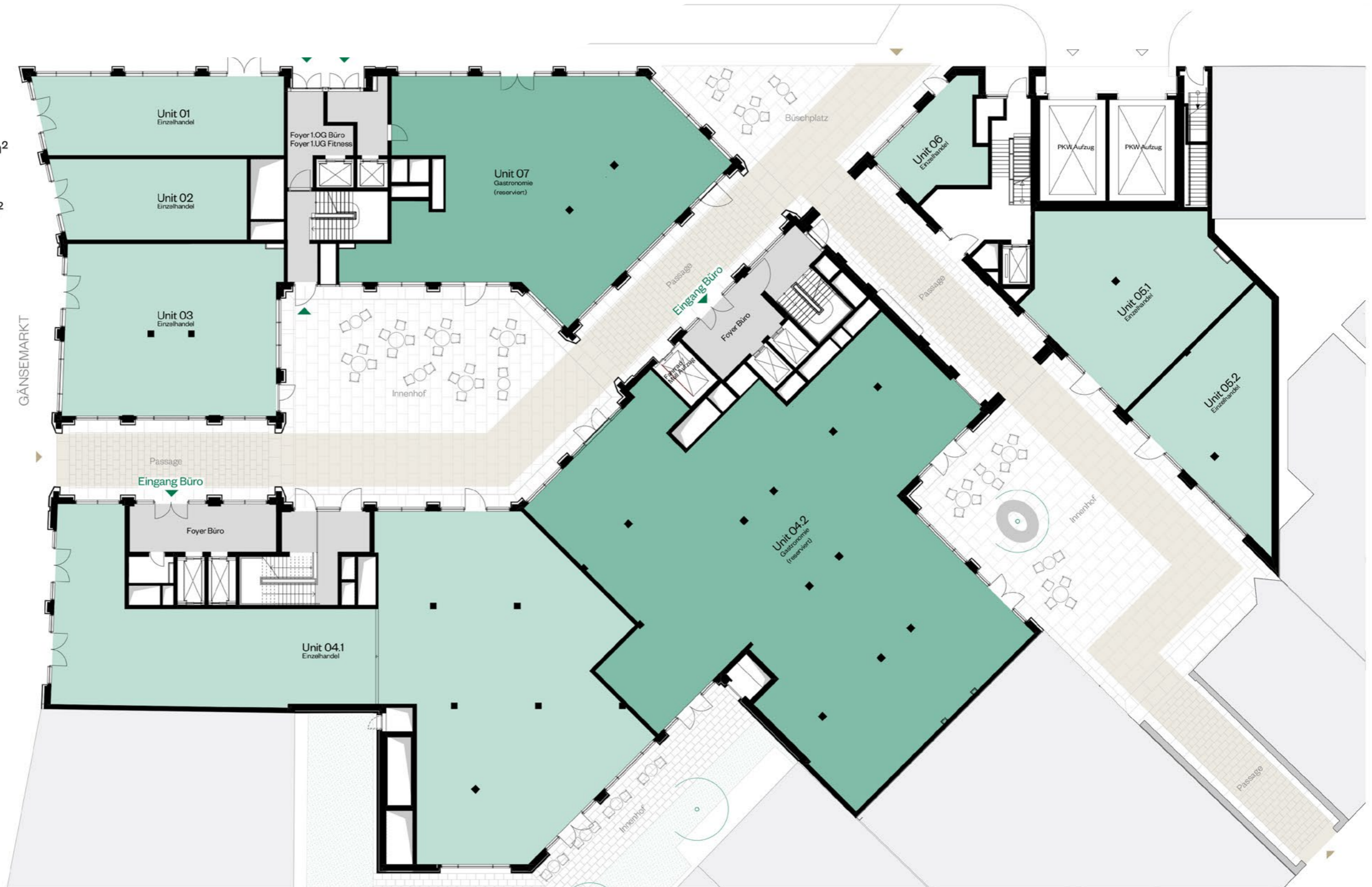
Die enthaltenen Planungsangaben bedürfen der weiteren technischen Prüfung und können Änderungen unterliegen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Alle Maße verstehen sich als ca.-Maße. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.



# Erdgeschoss

## Mögliche Raumaufteilung

- Einzelhandel ca. 1.200 m<sup>2</sup>
- Gastronomie ca. 980 m<sup>2</sup>



ohne Maßstab

Die enthaltenen Planungsangaben bedürfen der weiteren technischen Prüfung und können Änderungen unterliegen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Alle Maße verstehen sich als ca.-Maße. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.



# 1. Obergeschoss

## Mögliche Raumaufteilung

Multi Tenant - 3 Mieteinheiten ca. 1.830 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse

- **Mieteinheit 1 - Open Space** ca. 690 m<sup>2</sup>
  - Open Space 46 AP
  - Einzelbüro 0 AP
  - Doppelbüro 0 AP
  - Besprechung 2x
  - Focus Raum 2x
  - Think Tank 3x
  - Teeküche 1x
- **Mieteinheit 2 - Open Space** ca. 620 m<sup>2</sup>
  - Open Space 41 AP
  - Einzelbüro 0 AP
  - Doppelbüro 0 AP
  - Besprechung 2x
  - Focus Raum 2x
  - Teeküche 1x
- **Mieteinheit 3 - Open Space** ca. 520 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse
  - Open Space 26 AP
  - Einzelbüro 0 AP
  - Doppelbüro 0 AP
  - Besprechung 3x
  - Think Tank 3x
  - Teeküche 1x
  - Terrasse 19 m<sup>2</sup>



113 Arbeitsplätze Gesamt

ohne Maßstab



# 2. Obergeschoss

## Mögliche Raumaufteilung

Single Tenant - 1 Mieteinheit ca. 2.035 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse

Mieteinheit 1 - Open Space

- Open Space 108 AP
- Einzelbüro 3 AP
- Doppelbüro 0 AP
- Besprechung 5x (+2x)
- Focus Raum 2x
- Think Tank 5x
- Teeküche 2x
- Terrasse 45 m<sup>2</sup>



111 Arbeitsplätze Gesamt

ohne Maßstab

Die enthaltenen Planungsangaben bedürfen der weiteren technischen Prüfung und können Änderungen unterliegen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Alle Maße verstehen sich als ca.-Maße. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.



# 3. Obergeschoss

## Mögliche Raumaufteilung

Multi Tenant - 4 Mieteinheiten ca. 1.980 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse

Mieteinheit 1 - Open Space ca. 615 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse

- Open Space 32 AP
- Besprechung 2x
- Think Tank 0x
- Teeküche 1x
- Terrasse 94 m<sup>2</sup>

Mieteinheit 2 - Open Space ca. 430 m<sup>2</sup>

- Open Space 26 AP
- Besprechung 2x
- Focus Raum 1x
- Teeküche 2x

Mieteinheit 3 - Open Space ca. 405 m<sup>2</sup>

- Open Space 36 AP
- Besprechung 1x
- Think Tank 2x
- Teeküche 1x

Mieteinheit 4 - Open Space ca. 530 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse

- Open Space 30 AP
- Besprechung 3x
- Think Tank 3x
- Teeküche 1x
- Terrasse 19 m<sup>2</sup>

121 Arbeitsplätze Gesamt



ohne Maßstab

Die enthaltenen Planungsangaben bedürfen der weiteren technischen Prüfung und können Änderungen unterliegen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Alle Maße verstehen sich als ca.-Maße. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.



# 4. Obergeschoss

## Mögliche Raumaufteilung

Multi Tenant - 2 Mieteinheiten ca. 1.895 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse

Mieteinheit 1 - Open Space ca. 840 m<sup>2</sup>

- Open Space 52 AP
- Einzelbüro 0 AP
- Doppelbüro 0 AP
- Besprechung 2,5x
- Think Tank 3x
- Teeküche 2x

Mieteinheit 2 - Open Space ca. 1.055 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse

- Open Space 62 AP
- Einzelbüro 0 AP
- Doppelbüro 0 AP
- Besprechung 5x
- Think Tank 3x
- Teeküche 1x
- Bibliothek 1x
- Terrasse 19 m<sup>2</sup>



114 Arbeitsplätze Gesamt

ohne Maßstab

Die enthaltenen Planungsangaben bedürfen der weiteren technischen Prüfung und können Änderungen unterliegen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Alle Maße verstehen sich als ca.-Maße. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.



# 5. Obergeschoss

## Mögliche Raumaufteilung

Multi Tenant - 2 Mieteinheiten ca. 1.835 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse

Mieteinheit 1 - Zellenbüro ca. 930 m<sup>2</sup>

- Open Space 0 AP
- Einzelbüro 13 AP
- Doppelbüro 12 AP
- Viererbüro 8 AP
- Besprechung 4x
- Focus Raum 4x
- Teeküche 2x

Mieteinheit 2 - Zellenbüro ca. 905 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse

- Open Space 0 AP
- Einzelbüro 7 AP
- Doppelbüro 12 AP
- Viererbüro 8 AP
- Besprechung 2x
- Focus Raum 1x
- Teeküche 1x
- Terrasse 208 m<sup>2</sup>



60 Arbeitsplätze Gesamt

ohne Maßstab

Die enthaltenen Planungsangaben bedürfen der weiteren technischen Prüfung und können Änderungen unterliegen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Alle Maße verstehen sich als ca.-Maße. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.



# 6. Obergeschoss

## Mögliche Raumaufteilung

Single Tenant - 1 Mieteinheit ca. 1.500 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse

Mieteinheit 1 - Zellenbüro

- Open Space 0 AP
- Einzelbüro 34 AP
- Doppelbüro 24 AP
- Viererbüro 4 AP
- Besprechung 1x
- Focus Raum 2x
- Teeküche 2x
- Terrasse 64 m<sup>2</sup>



62 Arbeitsplätze Gesamt

ohne Maßstab

Die enthaltenen Planungsangaben bedürfen der weiteren technischen Prüfung und können Änderungen unterliegen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Alle Maße verstehen sich als ca.-Maße. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.



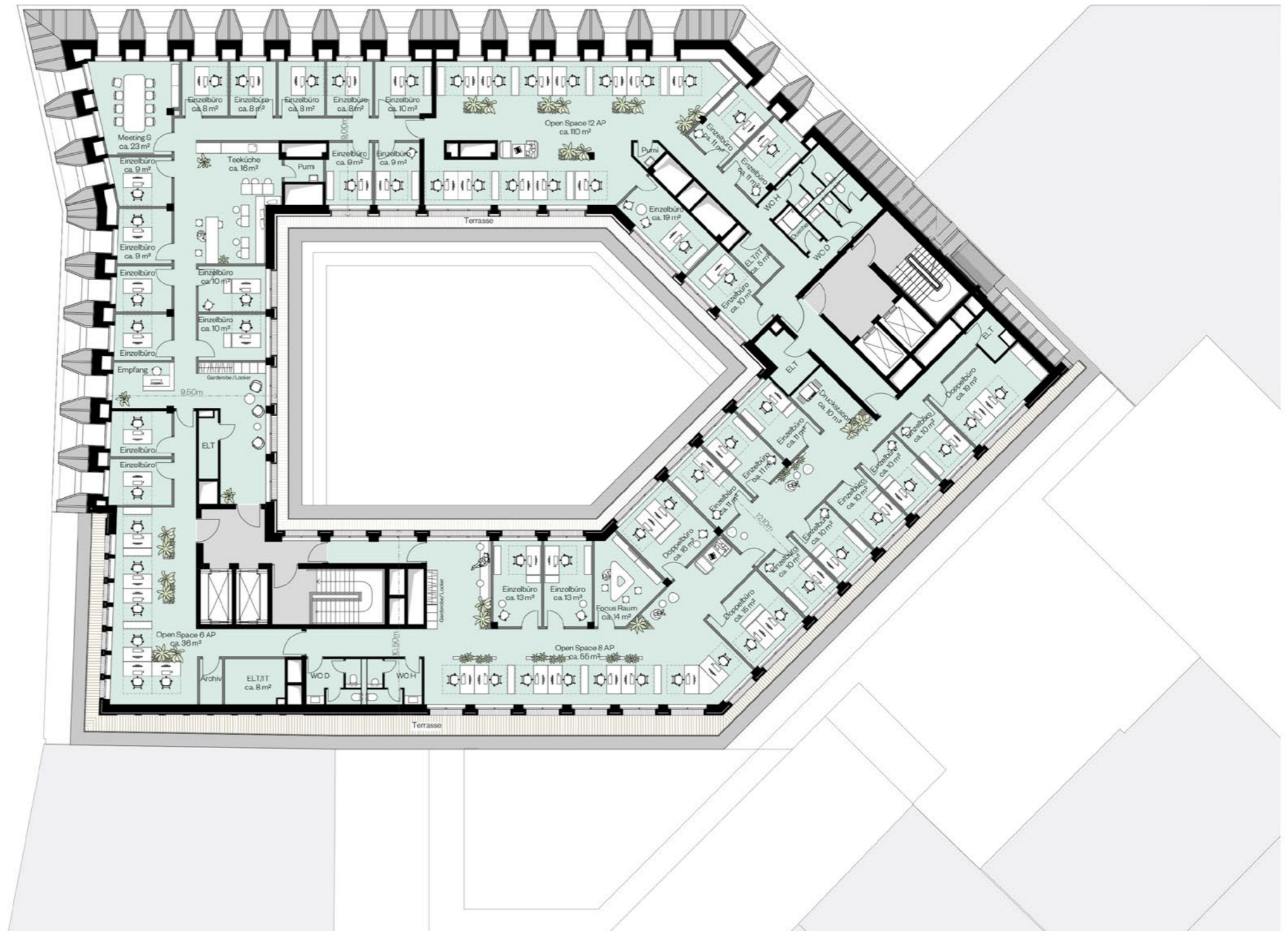
# 7. Obergeschoss

## Mögliche Raumaufteilung

Single Tenant - 1 Mieteinheit ca. 1.195 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse

Mieteinheit 1 - Zellenbüro + Open Space

- Open Space 26 AP
- Einzelbüro 29 AP
- Doppelbüro 6 AP
- Besprechung 1x
- Focus Raum 2x
- Teeküche 1x
- Terrasse 123 m<sup>2</sup>



61 Arbeitsplätze Gesamt

ohne Maßstab

Die enthaltenen Planungsangaben bedürfen der weiteren technischen Prüfung und können Änderungen unterliegen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Alle Maße verstehen sich als ca.-Maße. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.



»Die Gänsemarkt Höfe vereinen hochwertige Architektur, exzellente Infrastruktur und hohe Nachhaltigkeitsstandards. Gastronomie und Einzelhandel werden die Innenstadt bereichern und beleben.«

Raik Mildner,

Vorstandsvorsitzender HanseMerkur Grundvermögen



# ESG & Nachhaltigkeit

Nachhaltig gedacht, von der Bauweise bis zur Nutzung. Die Gänsemarkt Höfe vereinen Umweltbewusstsein, Mobilität und Lebensqualität in einem zukunftsweisenden Konzept.



## LEED Gold

LEED Gold ist eine Zertifizierungsstufe im System LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), das nachhaltiges Bauen bewertet.



## WELL Gold

WELL Gold ist eine Zertifizierungsstufe des WELL Building Standard, die sich auf die Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden in Gebäuden konzentriert.



## EU-Taxonomie

Die EU-Taxonomie ist ein Klassifizierungssystem, das definiert, welche Wirtschaftsaktivitäten als ökologisch nachhaltig gelten, um Kapital für nachhaltige Projekte zu mobilisieren.



## WiredScore

WiredScore bewertet, zertifiziert und verbessert die digitale Konnektivität sowie intelligente Technologien und unterstützt Projektentwickler und Bestandshalter im Umgang mit Gebäudetechnologie.





# Partner



## HanseMerkur

Die HanseMerkur, in der Rechtsform des Versicherungsvereins auf Gegenseitigkeit, ist mit einem Jahresumsatz von 2,95 Mrd. € (2024) ist die einzige selbstständige und konzernunabhängige Versicherungsgruppe am Finanzplatz Hamburg. Die Wurzeln des Personenversicherers, der 2025 sein 150. Jubiläum feierte, liegen in der Krankenversicherung, die bis heute die Hauptsparte des Unternehmens ist. Die HanseMerkur ist zudem Spezialist für den privaten Ergänzungsschutz gesetzlich Krankenversicherter und hierbei einer der größten deutschen Anbieter. Darüber hinaus ist sie Marktführer in der Reiseversicherung in ihrem Kernmarkt Deutschland. Im Geschäftsfeld „Schaden, Unfall & Tier“ stoßen insbesondere die Tierversicherungen auf große Kundennachfrage. Mit ihrem Engagement für den Kinderschutz setzt sich die HanseMerkur seit über 40 Jahren für eine starke Gesellschaft ein.



## HanseMerkur Grundvermögen

Die HanseMerkur Grundvermögen AG (HMG) ist der auf Immobilien spezialisierte Investment- und Assetmanager der HanseMerkur Versicherungsgruppe. Der Anlagefokus liegt auf modernen und nachhaltigen Wohn- und Büroimmobilien in Deutschlands Wachstumsregionen. Aktuell verantwortet die HanseMerkur Grundvermögen mit ihren 115 Immobilienexperten ein Immobilienvermögen von ca. 7 Mrd. €. Institutionelle Investoren können gemeinsam mit der HanseMerkur z. B. in Immobilien-Spezialfonds und Finanzierungsfonds investieren. Bereits mehr als 70 Investoren nutzen diese Form der Partnerschaft mit der HanseMerkur, darunter Versorgungswerke, Pensionskassen, Versicherungen, Banken, Sparkassen, Stiftungen und Family Offices.

## Quantum

Quantum steht seit über 25 Jahren für zukunftsweisende Projektentwicklung, attraktive institutionelle Anlageprodukte und ganzheitliches Management von Immobilieninvestments – mit Fokus auf europäische Metropolregionen. In der Projektentwicklung stehen die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Wohnen im Vordergrund. Ein besonderes Augenmerk liegt neben dem Neubau auf innerstädtischen Redvelopments. Die Assets under Development belaufen sich auf rund 2,2 Mrd. €. Über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft bietet Quantum maßgeschneiderte Lösungen für institutionelle Investoren an, etwa Immobilien-Spezialfonds und alternative Investmentprodukte. Die Assets under Management belaufen sich auf rund 12,5 Mrd. €.



# Kontakt

## Quantum Projektentwicklung GmbH

Dornbusch 4  
D-20095 Hamburg

## ANSPRECHPARTNER

**Daniel J. Gedack**

**Stephanie Röttger**

Tel.: +49 40 41 43 30-725

E-Mail: [vermietung@quantum.ag](mailto:vermietung@quantum.ag)



[gänsemarkt-höfe.de](https://gänsemarkt-höfe.de)

## ARCHITEKTUR

BIWERMAU Architekten BDA  
[biwermau.de](https://biwermau.de)

## KONZEPT UND DESIGN

Backsteen GmbH  
[backsteen.de](https://backsteen.de)

## VISUALISIERUNGEN

Alt/Shift – Multidimensional Design  
[altshift.de](https://altshift.de)

### Disclaimer

Die Inhalte dieser Broschüre dienen nur zur Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen/Irrtümer vorbehalten. Die Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte – auch auszugsweise – ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung gestattet.  
Stand: 02/2026