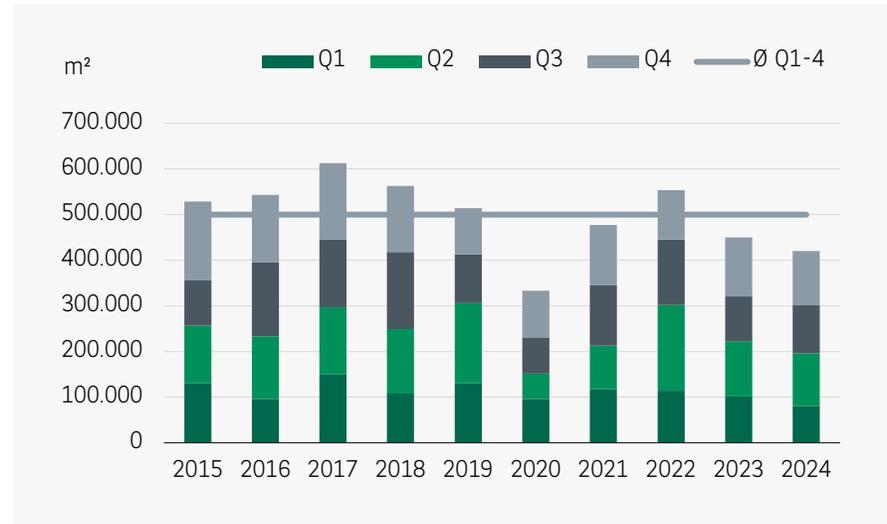




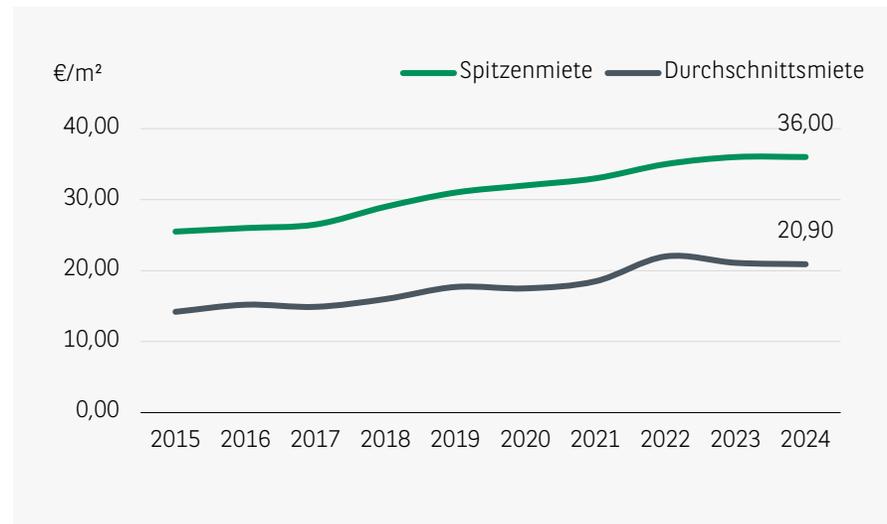
HAMBURG REPORT BÜROMARKT

2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



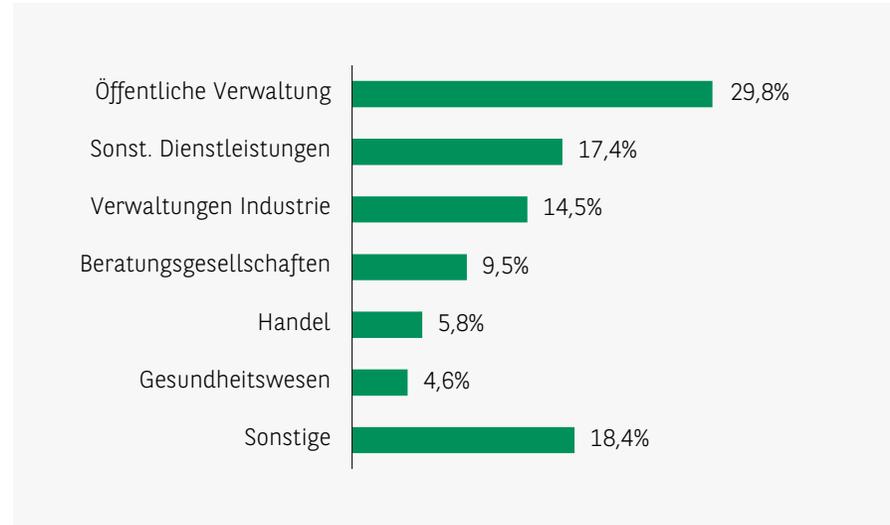
Spitzen- und Durchschnittsmieten



JAHRESUMSATZ KNAPP UNTER VORJAHRESNIVEAU, DENNOCH STABILE FLÄCHENUMSÄTZE SEIT Q2

- In einem weiterhin herausfordernden Umfeld behauptet sich der Hamburger Büromarkt einmal mehr und kann insgesamt mit stabilen Flächenumsätzen im Jahr 2024 überzeugen. Auf einen schwachen Jahresauftakt (Q1: 81.000 m² Flächenumsatz) folgten drei Quartale mit Flächenumsätzen zwischen 105.000 m² und 120.000 m², sodass sich das Gesamtjahresergebnis auf 420.000 m² beläuft. Damit platziert sich Hamburg im bundesweiten Vergleich hinter München (606.000 m²) und Berlin (581.000 m²) auf Rang drei.
- Der fehlende wirtschaftliche Rückenwind hinterlässt – wie in anderen Bürostandorten – auch auf dem Hamburger Markt seine Spuren. Infolgedessen verfehlt der Gesamtjahresumsatz auch in der norddeutschen Metropole den Langzeitdurchschnitt (500.000 m² bzw. -16 %). Zum Jahresende konnte mit rund 119.000 m² allerdings das beste Quartal des Jahres registriert werden. Hierzu beigetragen hat nicht zuletzt der größte registrierte Abschluss des Jahres, der Erwerb der Immobilie „Gerhart-Hauptmann-Platz 50“ in der City durch die Stadt Hamburg. Die städtische Sprinkenhof GmbH wird dort perspektivisch rund 26.000 m² beziehen. Darüber hinaus kann mit der Anmietung von gut 24.000 m² durch das Bezirksamt Hamburg-Nord im Arne-Jacobsen-Haus in der City-Nord noch ein weiterer Großabschluss auf das Schlussquartal datiert werden.
- Die Spitzenmiete präsentiert sich seit Ende September 2023 auf einem stabilen Niveau von 36,00 €/m². Eine Seitwärtsbewegung verzeichnet auch die generell volatilere Durchschnittsmiete und notiert aktuell bei 20,90 €/m² (-1 % ggü. Vorjahr).

Flächenumsatz nach Branchen 2024



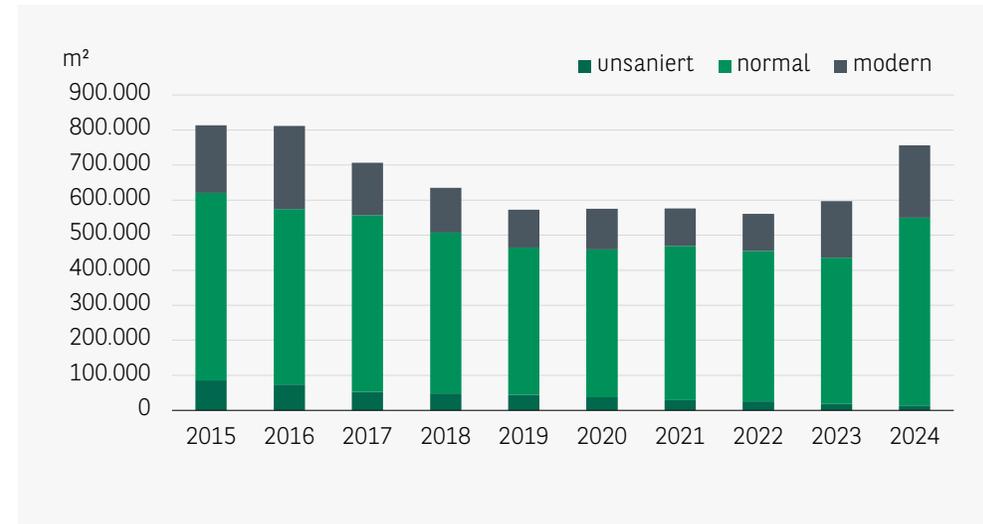
Bedeutende Vertragsabschlüsse 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q4	1.1	Stadt Hamburg / Sprinkenhof	25.600
Q4	3.5	Bezirksamt Hamburg Nord	24.100
Q3	1.4	Behörde für Wirtschaft, Verkehr Hamburg	20.800
Q2	2.5	STRABAG Real Estate	18.000
Q2	1.1	Finanzbehörde Hamburg	14.900
Q2	3.5	Polizei Hamburg	10.200

ÖFFENTLICHE HAND DOMINIERT BRANCHENVERTEILUNG

- Bei der Verteilung des Umsatzes nach Branchen belegt die öffentliche Verwaltung mit einem Anteil von knapp 30 % klar den ersten Platz. Sie profitiert eindeutig von großflächigen Verträgen. Alleine fünf der sechs größten Abschlüsse des Jahres entfielen auf die öffentliche Hand. Des Weiteren kommen auch die sonstigen Dienstleistungen (gut 17 %) und Verwaltungen von Industrieunternehmen (knapp 15 %) auf zweistellige Marktanteile.
- Das Leerstandsvolumen ist im Jahresverlauf um etwa 27 % auf aktuell 756.000 m² angestiegen. Dabei verzeichnet das besonders nachgefragte moderne Flächensegment mit 206.000 m² allerdings weiterhin nur einen geringen Anteil von 27 % am Gesamtvolumen. Die Leerstandrate des Gesamtmarktes liegt mit 5,2 % erstmals seit 2017 wieder leicht über der Fluktuationsreserve von 5 %, was im bundesweiten Vergleich jedoch immer noch ein niedriges Niveau darstellt. Neubau-Erstbezugsflächen bleiben derweil in den zentralen Lagen – allen voran der City – Mangelware.

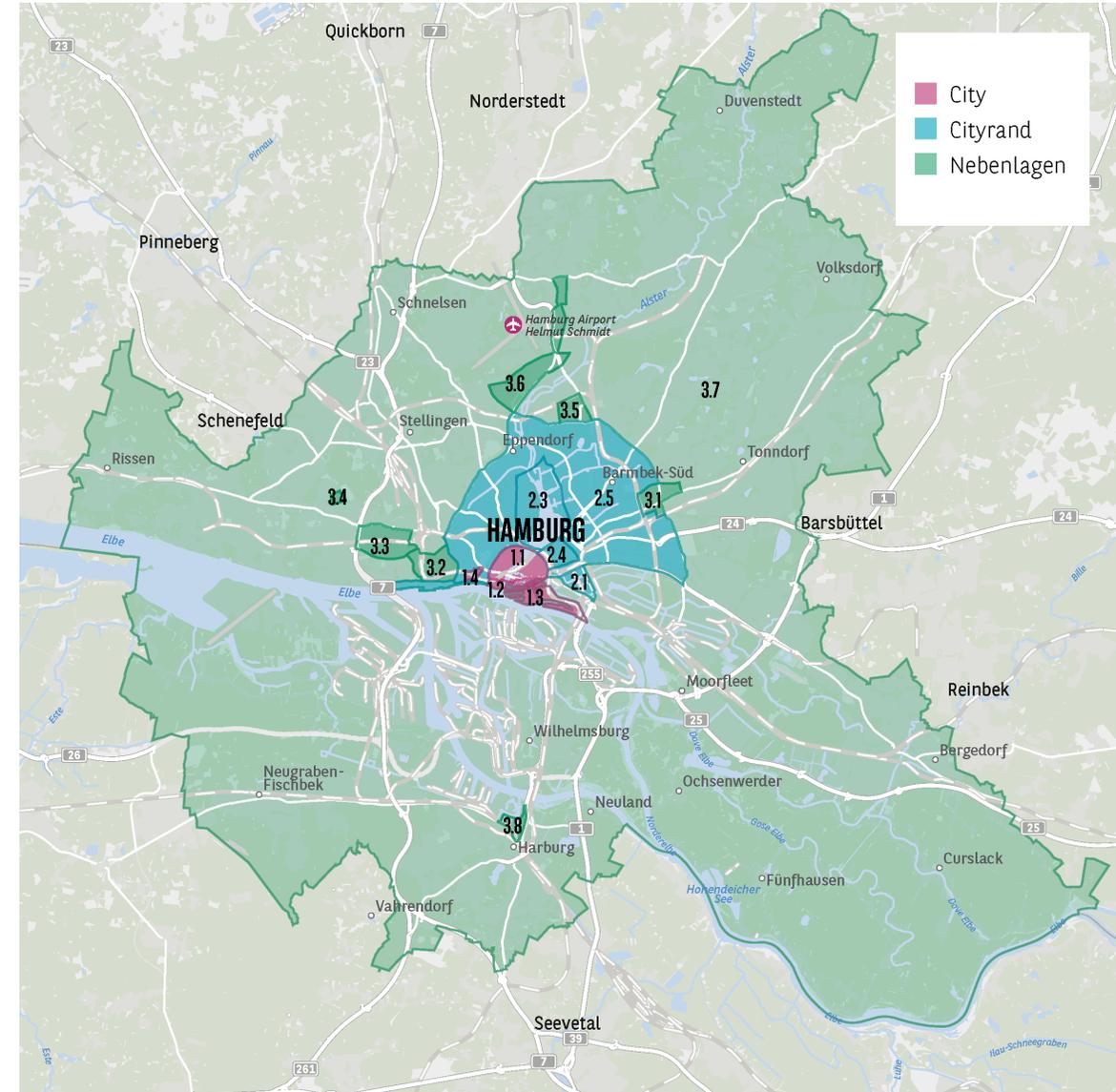
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Hamburger Büromarkt blickt auf ein unterdurchschnittliches Resultat im Jahr 2024 zurück. Das weiterhin herausfordernde Marktumfeld und die sich nur langsam erholende Wirtschaft wirken sich auch in Hamburg dämpfend auf den Flächenumsatz aus. Erfreulich ist allerdings die zum Jahresende wieder angezogene Anmietungstätigkeit, die das Jahresergebnis auf 420.000 m² und damit Hamburg auf Rang 3 im nationalen Vergleich gehoben hat.
- Angebotsseitig ist auch für das Jahr 2025 ein weiterer Leerstandsanstieg mit Kurs auf die 800.000 m² Marke wahrscheinlich, wobei der zyklische Scheitelpunkt erreicht werden dürfte. Besonders bei älteren Bestandsgebäude in dezentralen Lagen ist eine Ausweitung des Leerstandsvolumens ein realistisches Szenario, während das Angebot an modernen, ESG-konformen Flächen aufgrund der hier starken Nachfrage in Kombination mit niedriger Bautätigkeit knapp bleiben dürfte.
- Die Neubautätigkeit dürfte sich aufgrund der anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen für Projektentwickler auf dem vergleichsweise niedrigen Niveau verfestigen, beziehungsweise gegebenenfalls noch leicht sinken. Das aktuelle Bauvolumen (274.000 m²) notiert dementsprechend bereits 23 % unter dem Vorjahreswert. Etwa 146.000 m² stehen dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung, was einem Rückgang von gut 5 % entspricht und ein weiteres Indiz für die schnelle Absorption von Neubauf lächen darstellt.
- Vor dem Hintergrund einer vorerst weiter schleppenden konjunkturellen Entwicklung ist 2025 mit einem insgesamt stabilen Vermietungsgeschehen zu rechnen. Ein Anstieg der Spitzenmiete ist angesichts, des hohen Nachfragedrucks auf die wenigen top ausgestatteten und ESG-konformen Premiumflächen in den besten Teillagen wahrscheinlich.

Büromarktlagen in Hamburg



Kennzahlen Büromarkt Hamburg

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)	LEERSTAND (m²)			FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	2024	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1	City									
1.1	City		36,00	117.700	128.000	68.000	4.000	63.500	45.200	140.700
1.2	Östlicher Hafenrand		32,00	2.000	6.500	500	0	15.500	9.500	16.000
1.3	HafenCity		34,50	41.600	37.500	19.000	5.500	30.600	20.400	94.800
1.4	Westlicher Cityrand – St. Pauli		27,00	24.000	9.500	9.000	0	9.300	0	9.500
2	Cityrand		18,00 - 28,00	119.700	248.500	72.000	8.000	101.000	51.700	308.600
3	Nebenlagen		12,50 - 21,50	115.000	326.000	37.500	8.500	54.100	19.200	348.900
	Gesamt		420.000	756.000	206.000	26.000	274.000	146.000	902.000	893.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

*** Die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarkebene finden Sie unter folgendem Link: [Kennzahlentabelle 2024](#)

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg

Tel. +49 (0)40-348 48-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN