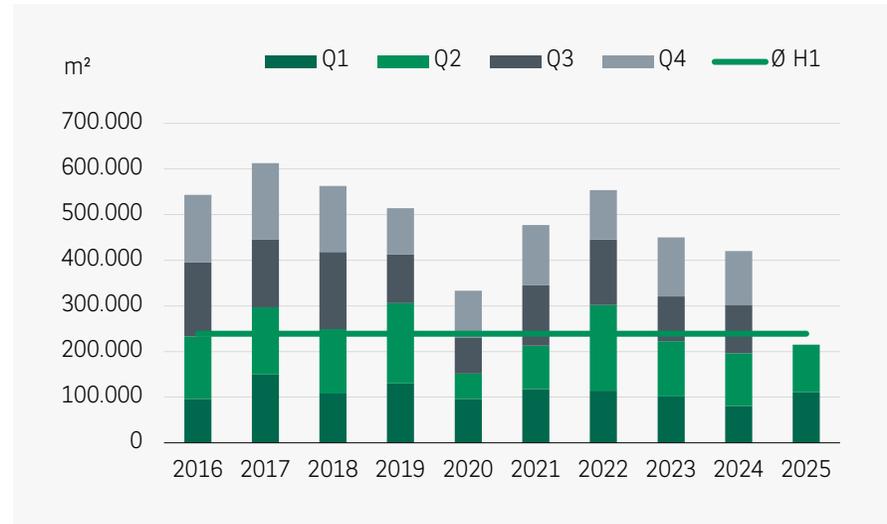


HAMBURG

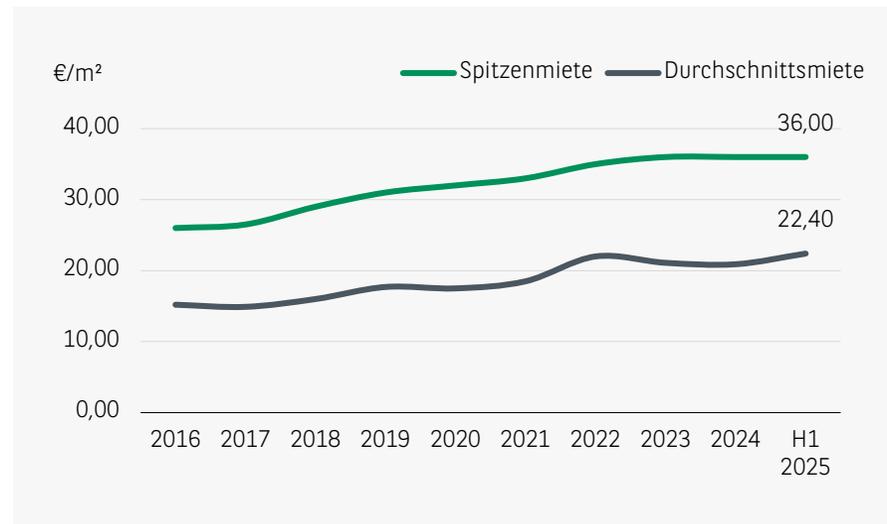
REPORT BÜROMARKT

H1 2025

Entwicklung des Flächenumsatzes



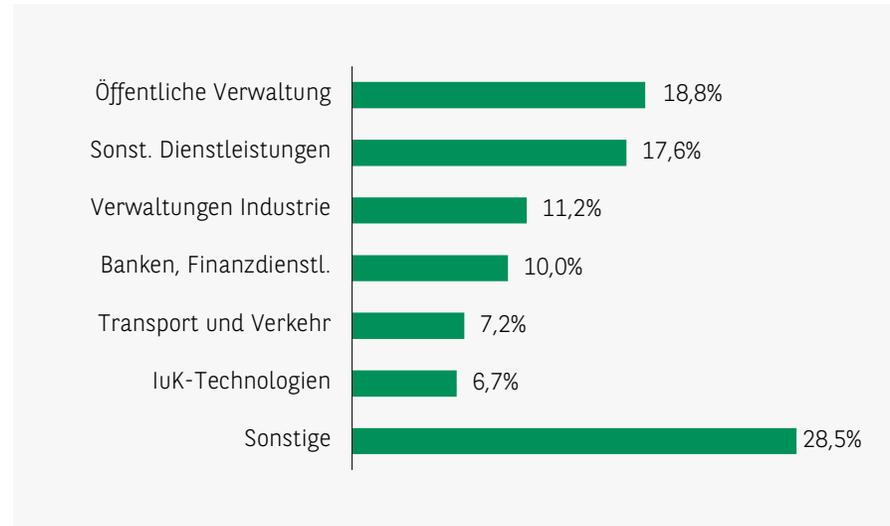
Spitzen- und Durchschnittsmieten



HAMBURGER BÜROMARKT MIT GUTER PERFORMANCE: BESSER ALS 2024 UND NAH DRAN AM DURCHSCHNITT

- Der Hamburger Büromarkt kann nach den ersten sechs Monaten auf eine gute Halbjahresbilanz zurückblicken, was in den Daten hinter dem Ergebnis zum Ausdruck kommt: So konnte die Hansestadt ihr Resultat im Vorjahresvergleich mit einem Flächenumsatz von rund 215.000 m² um 10 % übertreffen. Erfreulich ist zudem, dass Hamburg nach Frankfurt (Rekordvolumen und +51 %) das zweitbeste Abschneiden verglichen mit dem Langzeitschnitt erzielt (lediglich -10 %). Im Standortvergleich positioniert sich der Hamburger Markt folgerichtig als eine der wenigen Bürohochburgen mit einem Umsatzplus gegenüber 2024 und einer Bilanz im Bereich des Durchschnittswertes.
- Treiber des guten Resultats sind sowohl die konstante Nachfragebasis in den Segmenten bis 5.000 m², die erneut rund drei Viertel des Umsatzes ausmachen konnten, als auch vereinzelte Großabschlüsse: Zu den größten Deals zählen hierbei auf der einen Seite Abschlüsse aus der Privatwirtschaft wie unter anderem die der Hamburg Commercial Bank über 13.300 m² in der innerstädtischen Projektentwicklung Ajour (eh. Galeria) sowie der Neubau von Körber Technologies mit 7.900 m² in Bergedorf. Auf der anderen Seite waren aber auch Anmietungen der öffentlichen Verwaltung durch die Sprinkenhof GmbH für das Bezirksamt Wandsbek (11.400 m²) und das Personalamt in der City (7.800 m²) zu beobachten. Nicht zuletzt diese Verträge ganz unterschiedlicher Nutzergruppen sorgen für sehr vielschichtige Nachfrageimpulse auf dem Hamburger Büromarkt.
- Die Spitzenmiete hat sich trotz des hohen Nachfragedrucks auf die absoluten Top-Flächen und -Lagen im laufenden Jahr bisher konstant gezeigt und ist wie im ersten Quartal bei 36,00 €/m² anzusetzen. Im Durchschnitt aller erfassten Verträge werden zur Jahresmitte rund 22,40 €/m² erzielt.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2025



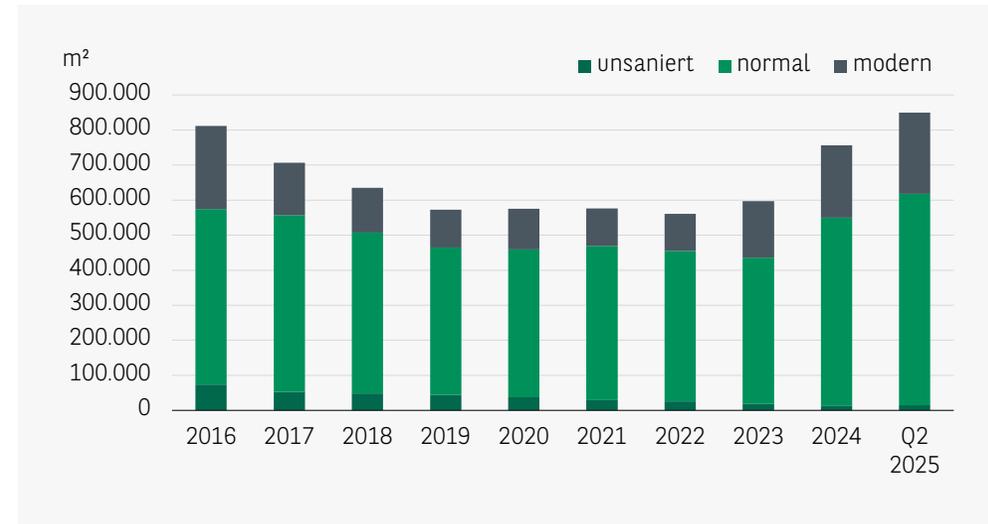
Bedeutende Vertragsabschlüsse H1 2025

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q1	1.1	Hamburg Commercial Bank	13.300
Q2	3.1	ISZ (Sprinkenhof): Bezirksamt Wandsbek	11.400
Q1	3.7	Körper Technologies	7.900
Q1	1.1	ISZ (Sprinkenhof): Personalamt	7.800
Q1	1.3	Verwaltung Industrie	7.100
Q2	1.3	Medien und Werbung	5.700

BRANCHENMIX BEI DEN DEALS, LEERSTANDSRATE BEI 5,8 %

- Bei der Umsatzverteilung auf die verschiedenen Sektoren ergibt sich eine sehr diversifizierte Nachfrageverteilung: Knapp an der Spitze der Einzelkategorien liegt nicht zuletzt durch die Sprinkenhof-Deals die öffentliche Verwaltung mit knapp 19 %. Daneben unterstreichen die hohen Umsatzanteile der beiden Sammelkategorien „Sonstige“ (28,5 %) sowie sonstige Dienstleistungen (17,6 %), aber auch die Industrie-Verwaltungen (11,2 %) und die Finanzbranche (10,0 %), dass im ersten Halbjahr viele unterschiedliche Akteure auf dem Hamburger Büromarkt aktiv geworden sind.
- Auf der Angebotsseite ist der Leerstand weiter leicht gestiegen (+6 % ggü. Q1) und beläuft sich auf rund 850.000 m². Die Leerstandsquote notiert bei 5,8 % und bewegt sich damit weiterhin im Bereich der Fluktuationsreserve und im Vergleich der Top-Märkte auf einem nach wie vor geringen Niveau. Lediglich 27 % der vakanten Flächen entsprechen hierbei einem modernen Ausstattungsstandard - auch dies stellt eine der niedrigsten Quoten dar.

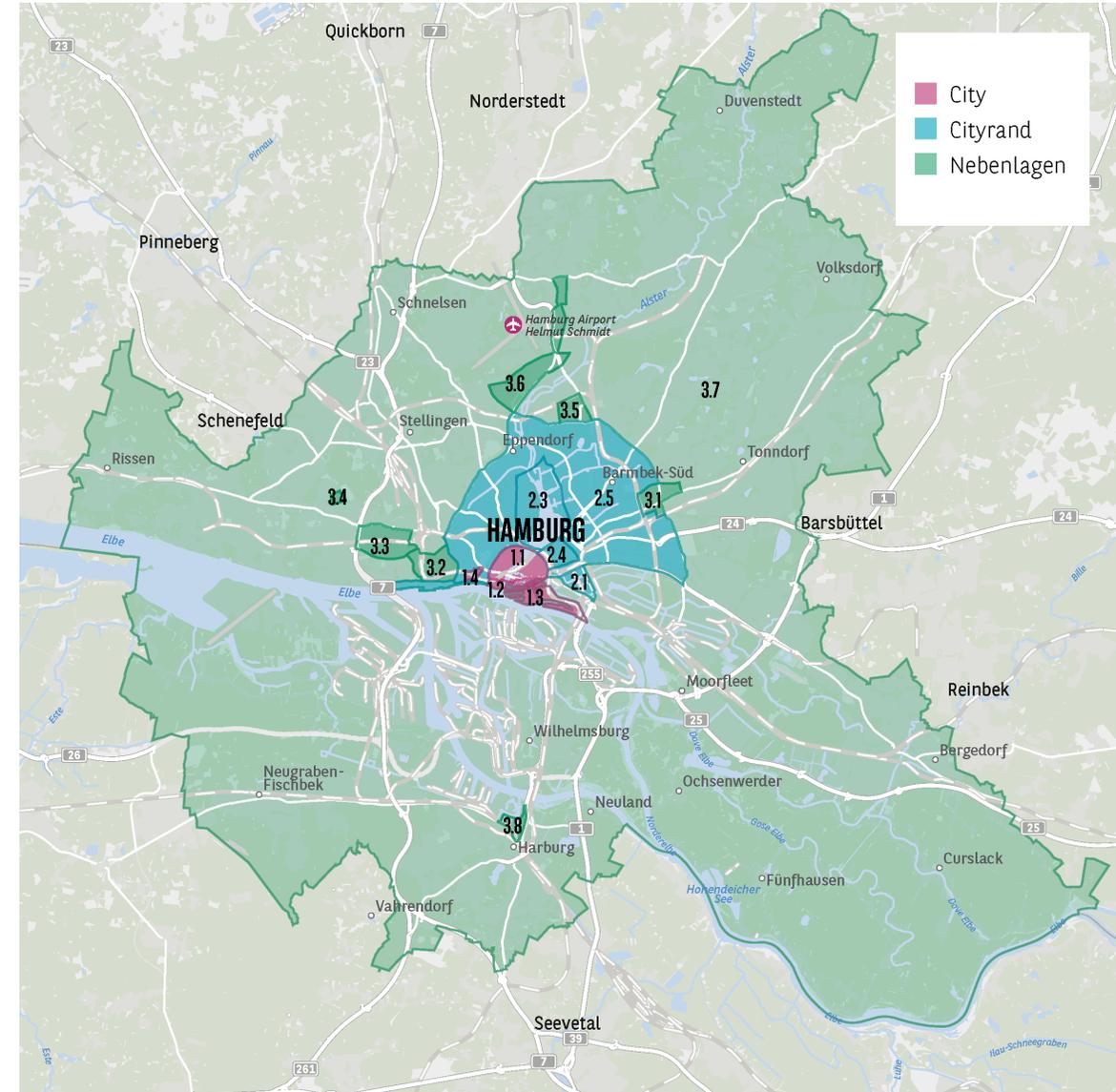
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Während die Mehrzahl der Top-Märkte zur Jahresmitte einen Umsatzrückgang vermelden muss, kann der Büromarkt Hamburg mit Rückenwind in die kommenden Quartale starten. Eine stabile Größenklassenstruktur, eine breite Nutzerbasis und gleich mehrere umsatzstarke Teilmärkte haben dafür gesorgt, dass die Hansestadt auch in herausfordernden wirtschaftlichen Zeiten weiterhin eine konstante Entwicklung beim Flächenumsatz verbuchen kann.
- Förderlich wird sich hierbei zudem auch die erwartbare konjunkturelle Erholung auswirken, die das Vertrauen vieler Unternehmen weiter stärken dürfte und für zusätzliche Marktdynamik sorgt. Nichtsdestotrotz ist festzuhalten, dass sich das Anforderungsprofil von Nutzern an Büroflächen und -standorte immer weiter auf ein in Hamburg sehr limitiertes Angebotssegment fokussiert. Und auch wenn in der Hansestadt traditionell Jahr für Jahr mehrere Großdeals zum Abschluss kommen, wird der aktuelle Trend vorerst Bestand haben, dass Neuvermietungen vorwiegend im Zeichen von Flächenreduktionen stehen und in der Regel zu Gunsten von Premiumflächen und -lagen getätigt werden.
- Angebotsseitig ist im weiteren Jahresverlauf damit zu rechnen, dass sich der in jüngerer Vergangenheit gestiegene Leerstand seinem zyklischen Höhepunkt annähert und auf dem erreichten Level stabilisiert. Denn die Bauaktivität und die verfügbaren Flächen im Bau dürften im Vorjahresvergleich spürbar zurückgehen.
- Durch die weitere Verknappung bei den Neubau- und Premiumflächen ist für die Spitzenmiete in den kommenden Quartalen nicht auszuschließen, dass der Nachfrageüberhang im absoluten Top-Segment zu einem erneuten Anziehen der Spitzenmiete führt.

Büromarktlagen in Hamburg



Kennzahlen Büromarkt Hamburg

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)	LEERSTAND (m²)			FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	H1 2025	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 City		36,00	58.500	152.000	75.000	12.000	88.400	49.900	201.900	213.500
1.2 Östlicher Hafенrand		28,00	1.000	6.500	0	0	15.500	9.500	16.000	0
1.3 HafенCity		35,00	21.000	36.500	24.000	9.000	0	0	36.500	107.800
1.4 Westlicher Cityrand – St. Pauli		25,00	3.000	10.500	10.000	0	9.300	0	10.500	0
2 Cityrand	22,50 -	28,00	41.500	265.500	83.000	16.000	55.100	20.000	285.500	358.500
3 Nebenlagen	12,50 -	21,50	90.000	379.000	40.000	13.000	43.700	4.600	383.600	317.200
Gesamt			215.000	850.000	232.000	50.000	212.000	84.000	934.000	997.000

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

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

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: 30.06.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶
ERFAHREN