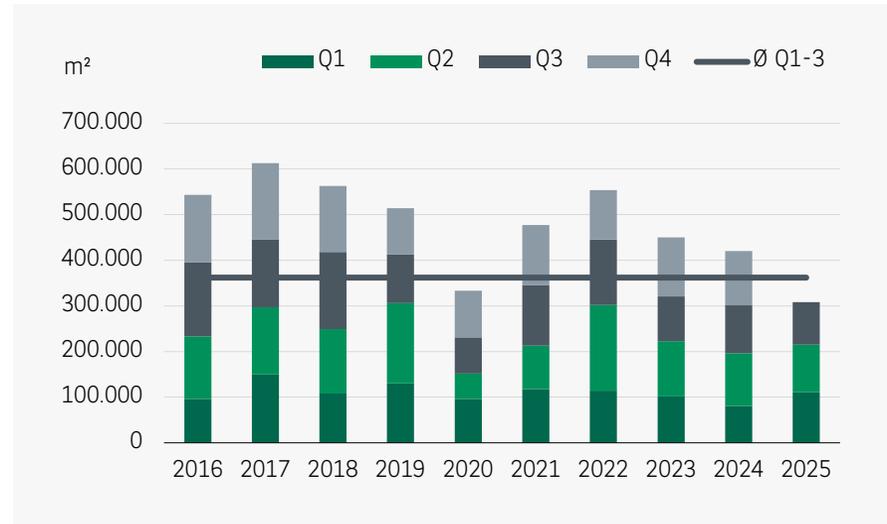


HAMBURG

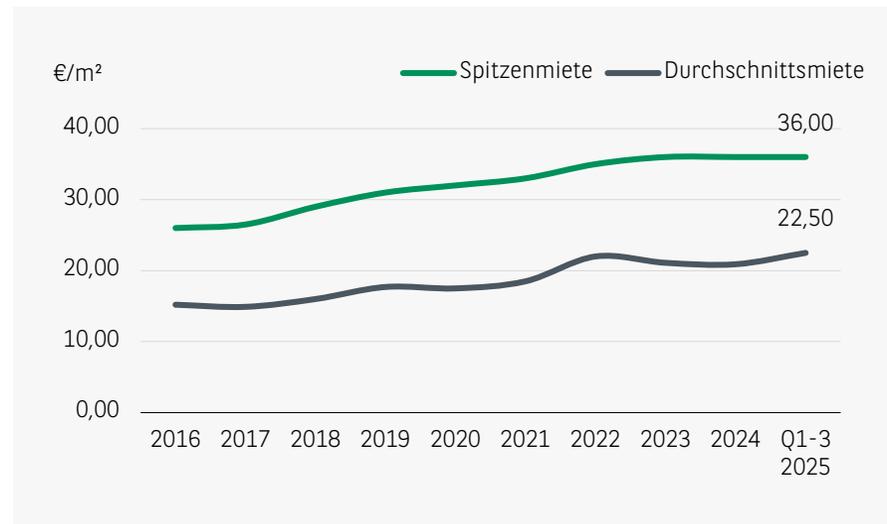
REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2025

Entwicklung des Flächenumsatzes



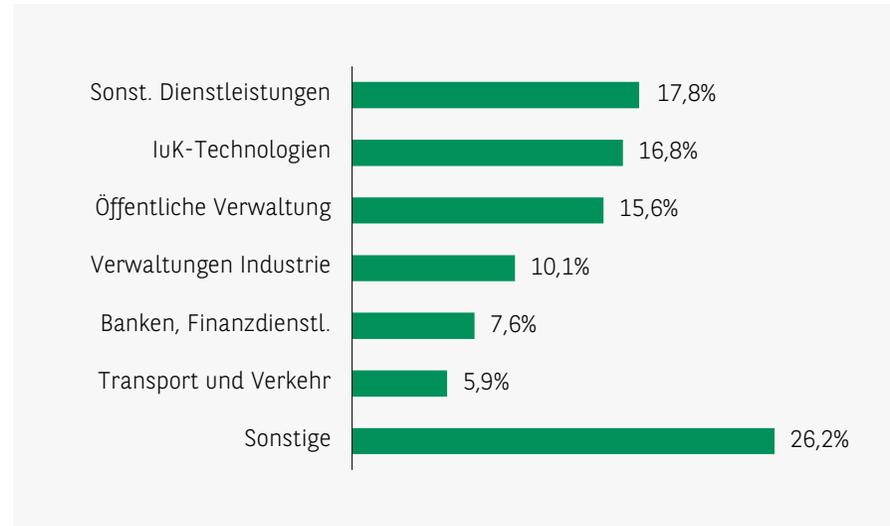
Spitzen- und Durchschnittsmieten



GUTE VERMIETUNGSDYNAMIK - FLÄCHENUMSATZ ÜBER VORJAHRESZEITRAUM

- Der Hamburger Büromarkt kann zum Ende des dritten Quartals eine insgesamt gute Vermietungsdynamik verzeichnen. Mit 308.000 m² notiert der Flächenumsatz zwar weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt (-15 %; 362.000 m²), jedoch konnte damit das Ergebnis des Vorjahreszeitraums (301.000 m²) leicht übertroffen werden. Angesichts der Tatsache, dass die Ergebnisse in der langfristigen Betrachtung überwiegend unter vorteilhafteren konjunkturellen Bedingungen erzielt wurden, ist das aktuelle Gesamtergebnis durchaus positiv zu werten.
- Erfreulich ist, dass insgesamt wieder mehr Großabschlüsse über 10.000 m² registriert wurden. Dieses Größensegment zeichnet für knapp 17 % des Umsatzes verantwortlich. Zu nennen sind hier die beiden Mietabschlüsse aus dem ersten Halbjahr an die ISZ (Sprinkenhof) für das Bezirksamt Wandsbek (11.400 m²) und an die Hamburg Commercial Bank (13.300 m²). Im vergangenen Quartal wurde mit NXP Semiconductors Germany über 26.600 m² der größte Abschluss vermeldet. NXP plant, mit seiner Deutschlandzentrale von Lokstedt nach Bahrenfeld umzuziehen. Hier wird das Selgros Areal in eine moderne Unternehmenszentrale umgewandelt.
- Die Spitzenmiete für hochwertige Büroflächen, die in der Hamburger Innenstadt erzielt wird, liegt seit 24 Monaten konstant bei 36,00 €/m². Die Durchschnittsmiete, die erfahrungsgemäß stärkeren Schwankungen unterliegt, ist nach den ersten drei Quartalen deutlich auf 22,50 €/m² gestiegen, was einem Anstieg von 9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2025



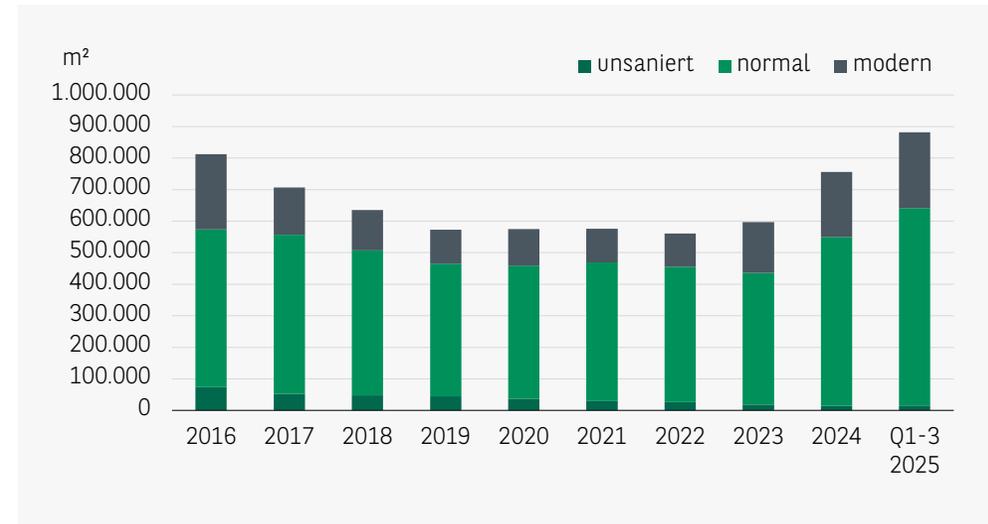
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2025

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q3	3.3	NXP Semiconductors Germany	26.600
Q1	1.1	Hamburg Commercial Bank	13.300
Q2	3.1	ISZ (Sprinkenhof): Bezirksamt Wandsbek	11.400
Q1	3.7	Körber Technologies	7.900
Q1	1.1	ISZ (Sprinkenhof): Personalamt	7.800
Q1	1.3	Aurubis	7.100

LEERSTANDSANSTIEG SETZT SICH FORT

- Die in Hamburg stark vertretene Gruppe der sonstigen Dienstleistungen belegt mit einem Anteil von knapp 18 % den ersten Platz bei der Verteilung des Umsatzes nach Branchen. Es folgen mit jeweils über dem Durchschnitt notierenden Marktanteilen die IuK-Technologien mit knapp 17 % und die Öffentliche Verwaltung mit knapp 16 %. Hierzu haben besonders die benannten Großabschlüsse beigetragen.
- Auf der Angebotsseite hat das Leerstandsvolumen weiter angezogen auf 882.000 m². Die Leerstandsquote notiert mittlerweile bei 6,0 %. Rund 27 % des gesamten Büroleerstands verfügt über einen modernen Ausstattungsstandard. Sowohl der normale als auch der moderne Leerstand legten gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu. Insgesamt betrachtet konzentriert sich der Leerstand jedoch stark auf die Nebenlagen und die Peripherie. Hingegen haben die zentralen Lagen in der City nur einen Anteil von 24 % am gesamten Leerstand.

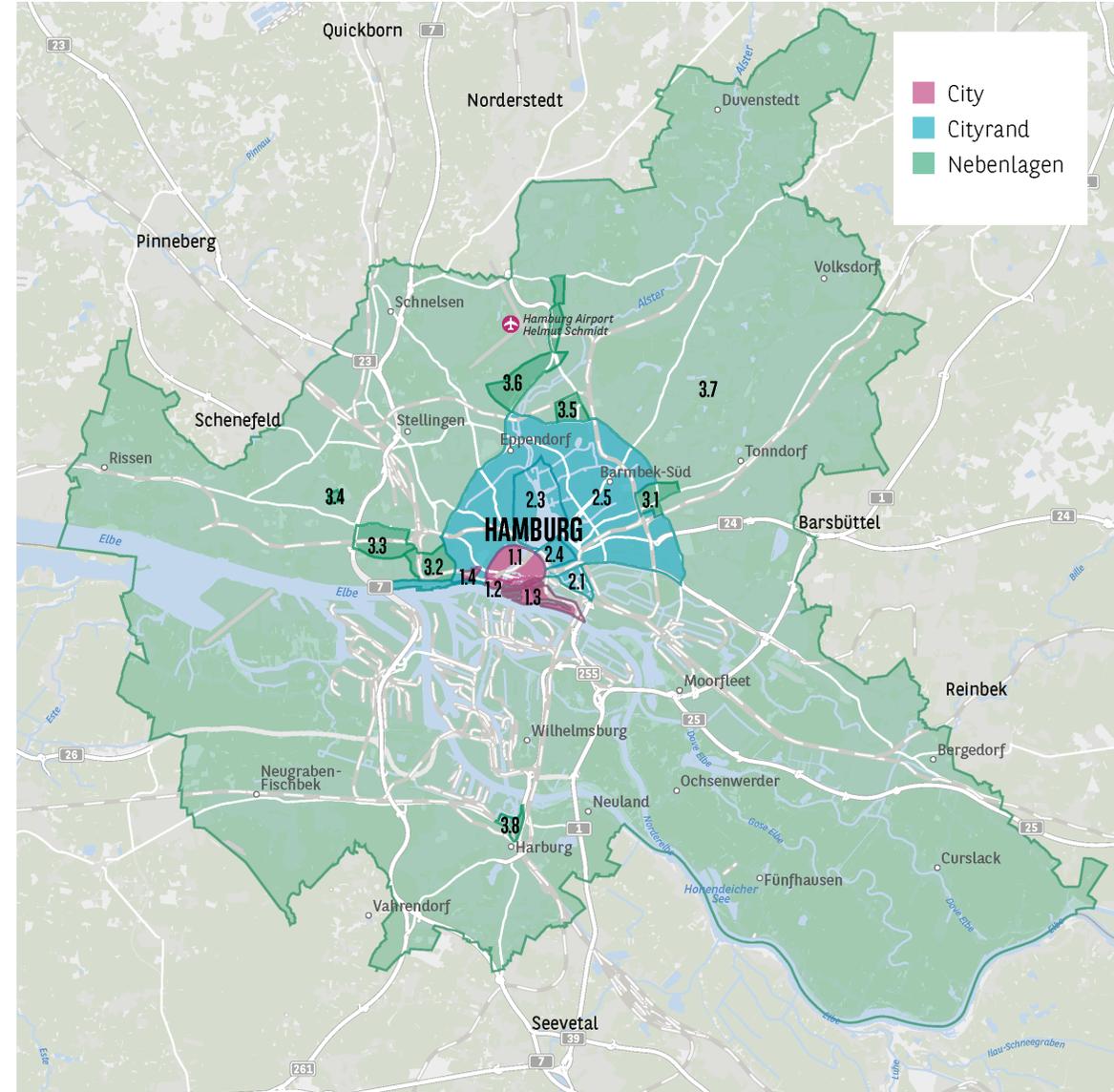
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Hamburg gehört zu einem der wenigen Top-Büromärkte, die ihr Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum übertreffen konnte. Dies und der vierte Platz im Ranking der umsatzstärksten Top-Märkte unterstreicht die gute Vermietungsdynamik in der Hansestadt. Angesichts des anhaltend schwierigen konjunkturellen Umfelds gilt ein Jahresergebnis auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts (500.000 m²) als eher schwierig zu erreichen. Ein Flächenumsatz in der Größenordnung des Vorjahres (420.000 m²) sollte jedoch, gerade im Hinblick auf die vorhandenen Gesuche im Markt, eine realistische Zielmarke darstellen.
- Auf der Angebotsseite ist in den kommenden Monaten ein weiterer moderater Leerstandanstieg, wenn auch mit nachlassender Dynamik, nicht auszuschließen. Insbesondere im Bereich älterer Bestandsimmobilien sowie in weniger zentralen Lagen ist eine Zunahme des Leerstandsvolumens wahrscheinlich.
- Die Neubauaktivitäten sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich rückläufig (-37 %) - ein Trend, der sich bis zum Jahresende fortsetzen dürfte. Aktuell befinden sich nur 191.000 m² Flächen im Bau, wovon 82.000 m² dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehen, was angesichts der starken Nachfrage nach Neubaubjekten ein vergleichsweise niedriger Wert ist. Insgesamt betrachtet werden moderne Flächen damit nach wie vor schnell vom Markt absorbiert.
- Im Hinblick auf das Mietpreinsniveau zeichnet sich in der Tendenz eine leicht steigende Entwicklung ab. Insbesondere die Spitzenmiete dürfte aus heutiger Sicht nach einer längeren Konsolidierungsphase in den kommenden Quartalen wieder anziehen.

Büromarktlagen in Hamburg



Kennzahlen Büromarkt Hamburg

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)	LEERSTAND (m²)			FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1-3 2025	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	83.000	152.500	71.500	6.000	80.800	49.600	202.100	215.500
1.2 Östlicher Hafенrand		31,00	7.000	8.500	1.500	0	15.500	9.500	18.000	0
1.3 HafенCity		35,00	23.500	40.000	29.000	8.500	31.000	18.000	58.000	95.800
1.4 Westlicher Cityrand – St. Pauli		25,00	4.000	11.000	10.500	0	0	0	11.000	0
2 Cityrand	22,50 -	28,00	60.500	275.000	87.000	14.500	19.500	0	275.000	358.600
3 Nebenlagen	12,50 -	22,00	130.000	395.000	41.500	15.000	44.200	4.900	399.900	318.100
Gesamt			308.000	882.000	241.000	44.000	191.000	82.000	964.000	988.000

* 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: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶
ERFAHREN