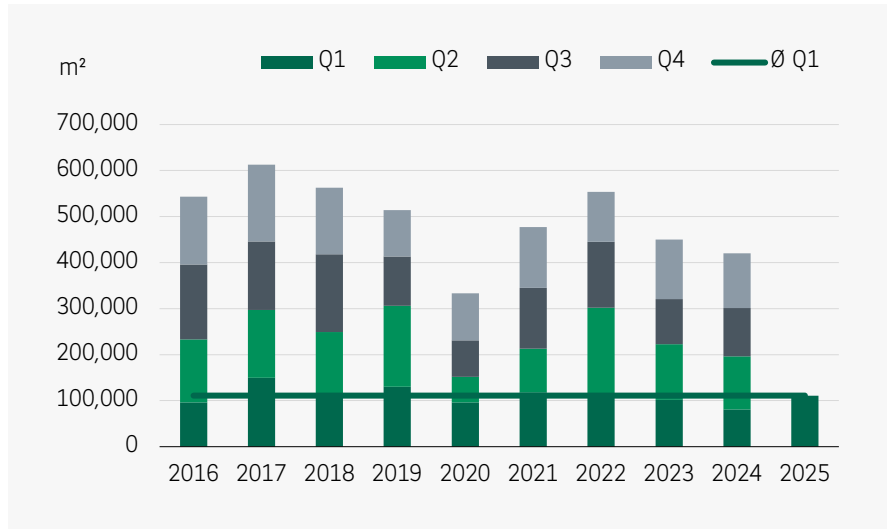


HAMBURG

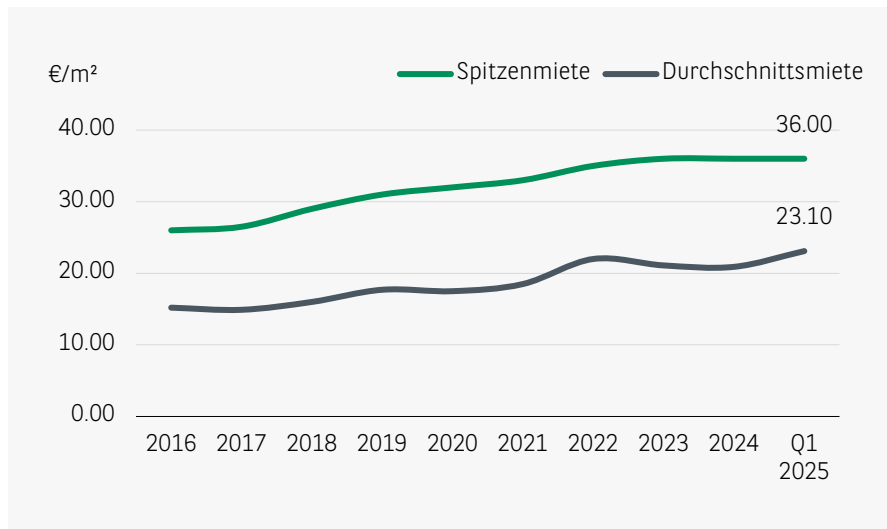
# REPORT BÜROMARKT

Q1 2025

## Entwicklung des Flächenumsatzes



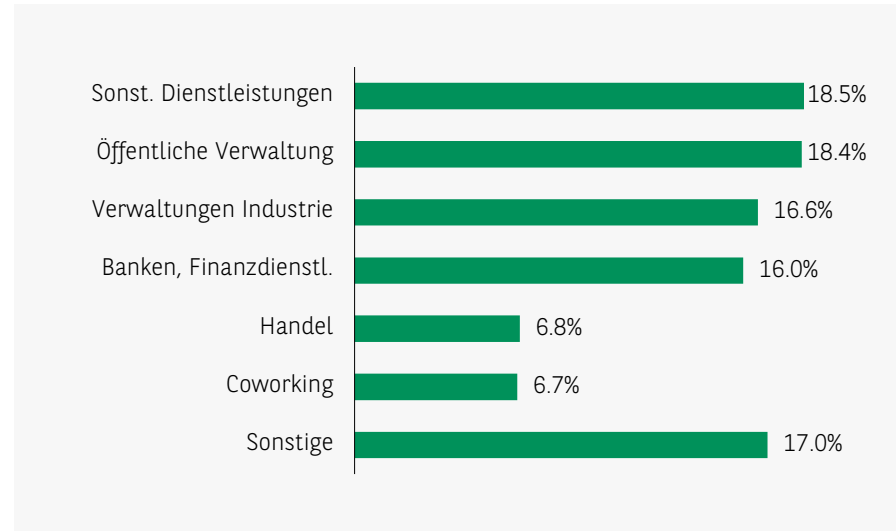
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## SOLIDER JAHRESAUFTAKT AUF NIVEAU DES LANGJÄHRIGEN DURCHSCHNITTS

- Der Hamburger Büromarkt kann auf einen soliden Jahresauftakt zurückblicken. So wurde in den ersten drei Monaten im Jahr 2025 ein Flächenumsatz von 111.000 m² registriert, womit das Vorjahresresultat deutlich um 37 % übertroffen wurde. Das Ergebnis entspricht genau dem zehnjährigen Durchschnitt (111.000 m²).
- Damit stellt sich im ersten Quartal eine spürbare Erholung gegenüber dem Vorjahr dar. Es zeigt sich, dass die abwartende Haltung, insbesondere von Großnutzern bezüglich strategischer Anmietungsentscheidungen, zunehmend einer abschlussfreudigeren Haltung weicht. Dies unterstreicht auch die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Größenklassen. So stehen großvolumige Abschlüsse über 5.000 m² für rund ein Drittel des Flächenumsatzes. Das Segment zwischen 5.000 m² und 10.000 m² kommt sowohl relativ als auch absolut betrachtet auf einen überdurchschnittlichen Umsatzanteil von 21 % (Ø 10 Jahre: 15 %) bzw. einen Umsatz von knapp 23.000 m² (Ø knapp 17.000 m²). Drei Abschlüsse stehen in dieser Größenkategorie bereits zu Buche. Auch das Segment über 10.000 m² kommt auf einen leicht überdurchschnittlichen Umsatzanteil von 12 % (Ø 10 Jahre: 11 %). Dieser geht auf den Vermietungsabschluss der Hamburg Commercial Bank AG in der Mönckebergstraße über 13.400 m² zurück.
- Qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen bleiben weiterhin gefragt. Die Spitzenmiete notiert aktuell konstant bei 36,00 €/m². Die volatilere Durchschnittsmiete ist auf Sicht der letzten 12 Monate um rund 10 % auf 23,10 €/m² deutlich angezogen, was die insgesamt in der Breite gestiegene Nachfrage widerspiegelt.

## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2025



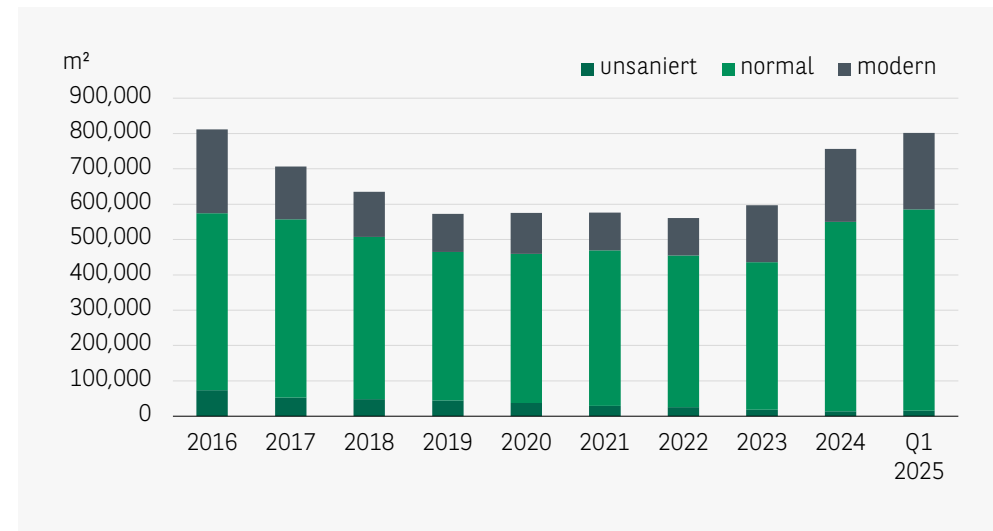
## Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2025

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
1.1	Hamburg Commercial Bank	13.400
3.7	Körber Technologies	7.900
1.1	ISZ / Sprinkenhof Personalamt	7.800
3.2	Neues Amt Altona	4.300
3.7	SCHMIDT GROUP	3.200
3.7	Dienstleistungsunternehmen	3.000

## NACHFRAGE DURCH BREITEN BRANCHENMIX GEPRÄGT

- Gleich vier Branchen kommen auf Flächenumsatzanteile im zweistelligen Prozentbereich. Mit 18,5 % führen die sonstigen Dienstleistungen das Feld an, knapp gefolgt von der öffentlichen Verwaltung. Diese kommt mit 18,4 % auch nach dem hohen Marktanteil im vergangenen Jahr wieder auf einen überdurchschnittlichen Flächenumsatzanteil (Ø 10 Jahre: 11 %). Auch Verwaltungen von Industrieunternehmen sowie Banken und Finanzdienstleister verbuchen jeweils deutlich überdurchschnittliche Umsatzanteile.
- Das Leerstandsvolumen ist im ersten Quartal erneut um rund 21 % gestiegen. Es beläuft sich damit auf aktuell 802.000 m<sup>2</sup>. Jedoch gehen hiervon lediglich 217.000 m<sup>2</sup> (27 %) auf die besonders nachgefragten Flächen mit einer modernen Ausstattungsqualität zurück. Davon wiederum befinden sich nur rund 20.000 m<sup>2</sup> im Erstbezug in Hamburgs Top-City Lagen. Die Leerstandsrate des Gesamtmarkts notiert mit 5,5 % wieder leicht oberhalb der Fluktuationsreserve.

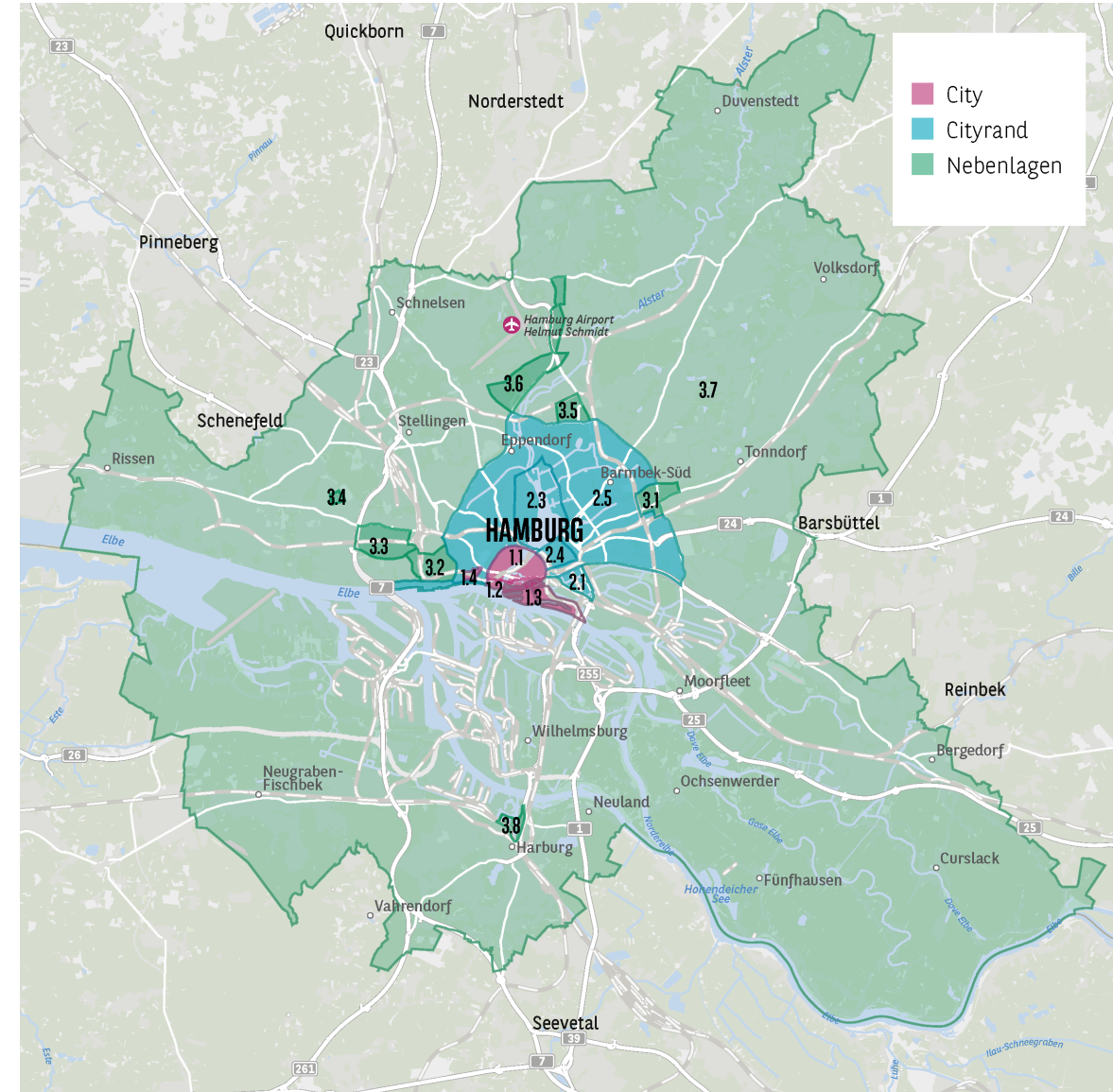
## Entwicklung des Leerstands



## PERSPEKTIVEN

- Der Hamburger Büromarkt ist mit einem soliden Ergebnis in das Jahr 2025 gestartet. Auch gegenüber dem im Vergleich zu den anderen Top-Märkten ohnehin überzeugendem Jahr 2024 ist eine weitere Erholung zu beobachten. Bereits drei Verträge über 5.000 m<sup>2</sup> und ein Abschluss über 10.000 m<sup>2</sup> sind ein Beleg für das an Dynamik gewinnende Vermietungsgeschehen auch im großvolumigen Segment und die wieder dynamischere Nachfrage.
- Der traditionell breite Branchenmix dürfte der Hansestadt auch in den kommenden Quartalen eine wichtige Stütze sein. Denn die konjunkturelle Erholung ist aktuell vor dem Hintergrund eines drohenden Zoll- und Handelskonfliktes mit den USA und geopolitischer Risiken mit hoher Unsicherheit behaftet. Zwar dürften die jüngst beschlossenen finanzpolitischen Maßnahmen wie das Infrastruktur- und Rüstungspaket der deutschen Wirtschaft einen spürbaren Schub verleihen, jedoch sind signifikante Effekte vor allem ab dem kommenden Jahr und besonders ab 2027 zu erwarten.
- Angebotsseitig ist im weiteren Verlauf des Jahres 2025 tendenziell mit einer gewissen Stabilisierung des Leerstands zu rechnen. Denn die Bauaktivität und die die noch verfügbaren Flächen im Bau dürften im Vergleich zum Vorjahr spürbar zurück gehen.
- Mit dem starken ersten Quartal im Gepäck und in Erwartung einer langsam erholenden Wirtschaft, dürfte sich auch das Anmietungsgeschehen im Jahresverlauf weiter erholen. Ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts erscheint im Bereich des Möglichen, stellt jedoch vor dem Hintergrund der skizzierten Unsicherheiten ein ambitioniertes Ziel dar.

## Büromarktlagen in Hamburg



## Kennzahlen Büromarkt Hamburg

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1 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	37.000	143.000	75.000	7.000	90.700	43.900	186.900	213.500
1.2 Östlicher Hafенrand		29,00	500	5.000	0	0	15.500	9.500	14.500	0
1.3 HafенCity		35,00	9.500	32.000	19.500	13.000	4.400	4.400	36.400	107.800
1.4 Westlicher Cityrand – St. Pauli		25,00	2.500	9.500	9.000	0	9.300	0	9.500	0
2 Cityrand	21,00 -	28,00	15.500	258.800	75.500	19.000	54.600	20.000	278.800	358.600
3 Nebenlagen	12,50 -	21,50	46.000	353.700	38.000	13.000	44.500	5.200	358.900	318.100
<b>Gesamt</b>			<b>111.000</b>	<b>802.000</b>	<b>217.000</b>	<b>52.000</b>	<b>219.000</b>	<b>83.000</b>	<b>885.000</b>	<b>998.000</b>

\* 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, 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: 31.03.2025  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg  
Bildnachweis: © Antoine Huot

# MEHR ▶ ERFAHREN