

# STÄDTE - REPORT

## HAMBURG

### Büromarkt

#### FLÄCHENUMSATZ

Nach dem außergewöhnlich hohen Büroflächenumsatz im Jahr 2022, der vor allem durch pandemiebedingte Nachholeffekte begünstigt war (551.000 m<sup>2</sup> inkl. Eigennutzer), verzeichnete der Hamburger Büromarkt 2024 erneut einen Rückgang. Geopolitische Unsicherheiten durch den Ukrainekrieg, anhaltende Inflation sowie gestiegene Anforderungen an die energetische Qualität von Bürogebäuden führten zu einem Minus von rund 2 % auf 437.000 m<sup>2</sup> (2023: 444.000 m<sup>2</sup>). Damit liegt das Ergebnis etwa 15 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt (Ø 2014–2023: 516.000 m<sup>2</sup> p.a.).

Damit rangiert Hamburg im deutschlandweiten Vergleich hinter München (590.000 m<sup>2</sup>) und Berlin (570.000 m<sup>2</sup>) an dritter Stelle. Auch im Halbjahresvergleich blieb die Marktdynamik hinter dem Vorjahresniveau zurück: Der Flächenumsatz sank von 226.000 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2023 auf rund 195.000 m<sup>2</sup> – ein Rückgang von etwa 14 %. Positiv sticht jedoch das vierte Quartal 2024 hervor, in dem mit etwa 142.000 m<sup>2</sup> ein deutlich überdurchschnittlicher Flächenumsatz erzielt wurde (2023: 119.000 m<sup>2</sup>), was einem Zuwachs von 19 % entspricht und auf eine spürbare Belebung des Marktes hindeutet.

Einen wesentlichen Beitrag leistete dabei der größte registrierte Abschluss des Jahres: Das Bezirksamt Hamburg-Nord hat im Arne-Jacobsen-Haus in der City-Nord rund 24.000 m<sup>2</sup> angemietet. Die Behörde für Wirtschaft und Innovation, die Behörde für Verkehr und Mobilitätswende sowie die Hamburg Marketinggesellschaften planen, in den Jahren 2026/2027 in die Tanzenden Türme auf der Reeperbahn zu ziehen. Dort entsteht ein neuer Standort für die Verwaltung mit insgesamt rund 21.000 m<sup>2</sup>. Im Gesamtjahr 2024 war der größte Bürovermietungsabschluss in Hamburg die Eigennutzung der ehemaligen HCOB-Zentrale am Gerhart-Hauptmann-Platz durch die Stadt Hamburg bzw.

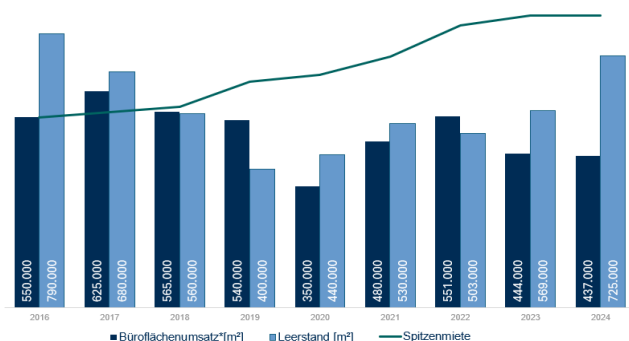
deren Immobiliengesellschaft Sprinkenhof. Das Gebäude umfasst etwa 25.600 m<sup>2</sup>. Daneben war der zweitgrößte Abschluss die Anmietung des Arne-Jacobsen-Hauses durch das Bezirksamt Hamburg-Nord mit rund 24.000 m<sup>2</sup>.

#### LEERSTANDSNIVEAU

Im Jahr 2024 hat sich das Angebot verfügbarer Büroflächen in Hamburg deutlich ausgeweitet – gegenüber dem Vorjahr um etwa 28 % auf rund 730.000 m<sup>2</sup> (2023: 569.000 m<sup>2</sup>). Parallel dazu stieg die Leerstandsquote von 4,0 % auf 5,0 %, bezogen auf den Gesamtbestand von rund 14,5 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche. Der Anstieg der Leerstandsquote ist vor allem auf auslaufende Mietverträge zurückzuführen.

In Hamburg hingegen betrifft der Leerstand vorrangig Bestandsimmobilien mit energetischen Defiziten und in weniger attraktiven Lagen. Unternehmen setzen zunehmend auf hochwertige Büroflächen in zentralen Lagen mit guter Verkehrsanbindung, moderner Ausstattung und hoher Energieeffizienz – Faktoren, die zunehmend entscheidend für die Standortwahl sind.

Hamburg: Flächenumsatz\*, Leerstand, Spitzenmiete\*\*



\*inkl. Eigennutzer \*\*Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3%  
Quelle: Jantagreen Research



## FERTIGSTELLUNGEN

Im Jahr 2024 belief sich das Volumen fertiggestellter Büroflächen auf rund 145.000 m<sup>2</sup> und lag damit etwa 50.000 m<sup>2</sup> unter dem Wert des Vorjahres (2023: 195.000 m<sup>2</sup>). Dies entspricht einem Rückgang von rund 26 % und signalisiert eine rückläufige Entwicklung. Im ersten Halbjahr 2024 wurden in Hamburg etwa 68.000 m<sup>2</sup> an neuen sowie umfassend modernisierten Büroflächen dem Markt zugeführt. Der Großteil dieser Flächen – rund 90 % – war bereits bei Fertigstellung vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Die größte einzelne Fertigstellung war das Projekt „EDGE ElbSide“ in der HafenCity, das mit rund 22.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im ersten Quartal realisiert wurde. Hauptmieter des Gebäudes ist Vattenfall.

Angesichts des anhaltend hohen Zinsniveaus ist auch künftig mit einer geringeren Anzahl an Fertigstellungen zu rechnen. Darüber hinaus führen die wirtschaftliche Unsicherheit und gestiegene Finanzierungskosten zunehmend zu Verzögerungen bei laufenden Bauvorhaben sowie bei Projekten in der Planungsphase.

## WEITERHIN ANZIEHENDE SPITZENMIETE

Neben der weiterhin hohen Nachfrage nach hochwertigen und ESG-konformen Büroflächen – insbesondere in Citylagen – erreichte die Spitzenmiete im Jahr 2023 mit EUR 36,-/m<sup>2</sup> ein neues Rekordhoch, was einem Anstieg von rund 9 % gegenüber dem Vorjahr (2022: EUR 35,-/m<sup>2</sup>) entspricht. Im Jahr 2024 blieb das Spitzenmietniveau stabil auf diesem Höchststand. Angesichts der weiterhin starken Nachfrage nach zentral gelegenen Premiumflächen bei begrenztem Angebot ist für 2025 jedoch mit einem erneuten Anstieg der Spitzenmiete zu rechnen. Nach einem Rückgang der durchschnittlichen Mieten in Citylagen von EUR 23,50/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 auf rund EUR 21,00/m<sup>2</sup> 2023 verharnte das Mietniveau im Jahr 2024 auf dem Stand des Vorjahres. Ursächlich für den Rückgang ist unter anderem die geringere Nachfrage nach weniger attraktiven Bürogebäuden außerhalb des Premiumsegments. Die Durchschnittsmiete für die Gesamtstadt Hamburg liegt wie auch im Vorjahr bei EUR 20,00/m<sup>2</sup>.

## Einzelhandel

### AUSGANGSSITUATION

Mit rund 1,89 Millionen Einwohnern bleibt Hamburg nach Berlin die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Als Kern der Metropolregion Hamburg, die etwa 5,4 Millionen Menschen umfasst, bildet die Hansestadt das wirtschaftliche Zentrum Norddeutschlands. Ihre starke Anziehungskraft auf nationale wie internationale Unternehmen macht sie zu einem hoch attraktiven Wirtschaftsstandort mit überregionaler Bedeutung. Mit einem Einzelhandelsumsatz von rund EUR 12,18 Mrd. rangiert Hamburg deutschlandweit auf dem zweiten Platz hinter Berlin (EUR 21 Mrd.). Auch bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft belegt die Hansestadt eine Spitzenposition: Mit einem Gesamtvolumen von etwa EUR 13,9 Mrd. liegt Hamburg auf Platz zwei im bundesweiten Vergleich. Die entsprechende Kaufkraftkennzif-

fer von 108,2 weist die Stadt als wohlhabenden Konsumstandort aus – lediglich München (121,7) und Düsseldorf (113,7) erzielen hier höhere Werte.

Die im bundesweiten Vergleich günstige Verteilung der Einzelhandelsumsätze zeigt sich auch in einer überdurchschnittlichen Zentralitätskennziffer von 105,3. Dennoch liegt Hamburg damit nur auf Rang fünf unter den „Big Seven“, da andere Städte wie Köln (111,8), Stuttgart (110,9), München (109,8) und Düsseldorf (110,1) teils deutlich höhere Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generieren – was auf weiteres Entwicklungspotenzial für den stationären Handel in Hamburg hinweist.

## EINZELHANDELSMIETEN

Hamburg ist geprägt von mehreren zentralen Einzelhandelskernen, welche ein breites Qualitäts- und Markenspektrum abdecken und sich sowohl bei Einwohnern als auch bei Tagesgästen und Touristen hoher Beliebtheit erfreuen.

Die Innenstadt von Hamburg ist in zwei Hauptbereiche unterteilt, die jeweils ihre eigene Charakteristik aufweisen: Die City-Ost umfasst vor allem die belebten Einkaufsstraßen Mönckebergstraße und Spitalerstraße, die stark von Konsum geprägt sind. Auf der anderen Seite liegt die City-West mit ihren exklusiven Einkaufsmeilen Jungfernstieg, Neuer Wall, Große Bleichen und Poststraße. Diese Bereiche sind durch die typischen Hamburger Einkaufspassagen miteinander verbunden, die eine Vielzahl traditioneller Einzelhandelsgeschäfte und internationale Luxus- und Designermarken beherbergen.

Die Spitzen- bzw. Höchstmiete für hochwertige Objekte in Top-Lagen sank von rund EUR 250,-/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 auf ca. EUR 245,-/m<sup>2</sup> in 2023 und blieb im Jahr 2024 stabil auf diesem Niveau.

Zu den Top-1A-Lagen im Einzelhandel zählt die Spitalerstraße, eine der beliebtesten und frequentiertesten Straßen in Hamburg. Sie weist die höchste Umsatzdichte pro Quadratmeter im Einzelhandelsbereich in Hamburg auf. Die Geschäfte der Mönckebergstraße sind ebenfalls von der Spitalerstraße aus erreichbar, wodurch die Fußgängerzone von beiden Seiten mit renommierten Marken vertreten ist. Die Einkaufsmeile besticht durch eine Vielzahl großer Geschäfte mit bekannten Marken.

Eine weitere Top-1A-Lage Hamburgs ist der Jungfernstieg. Aufgrund seiner Lage an der Binnenalster ist er ein beliebter Anziehungspunkt für Touristen und geprägt von Flagship-Stores, Luxusgeschäften und Passagen. Die städtebaulichen Planungen rund um die Binnenalster spielen eine wichtige Rolle für den innerstädtischen Einzelhandel. Der Umbau für den autofreien Jungfernstieg ist zum größten Teil bereits abgeschlossen.

Eine andere Top-1A-Lage ist die Geschäftsstraße Neuer Wall. Die Straße im Bereich zwischen Jungfernstieg und Bleichenbrücke gilt als Luxusmeile mit vielen renommierten Einzelhändlern. Der Bereich „Große Bleichen / Hohe Bleichen / Poststraße“ weist eine abwechslungsreiche Einzelhandelsstruktur



auf, welche von Edelmarken und großen Modegeschäftshäusern geprägt ist. Außerdem gibt es in diesen Bereichen einige Passagen.

Neben der belebten Innenstadt bietet Hamburg auch in verschiedenen Stadtteilen eine Vielzahl von Einkaufszentren wie das EEZ, AEZ, Phoenix-Center und Mercado. Das neu entwickelte Einkaufszentrum "Westfield Hamburg-Überseequartier" von Unibail-Rodamco-Westfield (URW) mit einer beeindruckenden Einzelhandelsmietfläche von über 70.000 m<sup>2</sup> und eigenem Anleger für Kreuzfahrtschiffe in der Hamburger Hafencity eröffnete im April 2025.

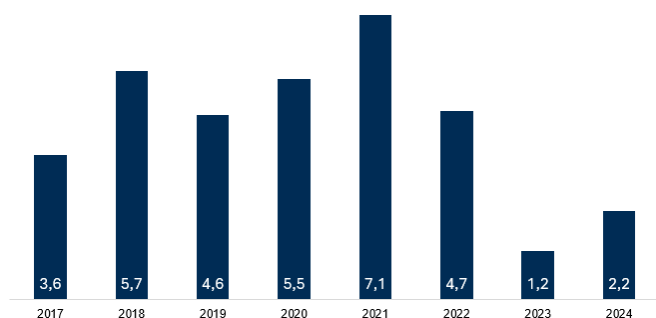
## Investmentmarkt

Der Hamburger Investmentmarkt konnte im Jahr 2024 eine spürbare Erholung verzeichnen und präsentierte sich deutlich dynamischer als im Vorjahr. Während das Transaktionsvolumen 2023 noch bei rund EUR 1,18 Mrd. lag, wurde im Folgejahr ein beeindruckender Anstieg um 85 % auf etwa EUR 2,18 Mrd. erzielt. Diese Entwicklung signalisiert ein wieder erstarktes Vertrauen der Investoren in den Hamburger Immobilienmarkt – trotz nach wie vor anspruchsvoller wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

Im deutschlandweiten Vergleich der Top-Standorte belegt Hamburg damit den dritten Platz hinter Berlin, das mit einem Volumen von EUR 3,51 Mrd. an der Spitze liegt, und München mit EUR 2,59 Mrd. auf dem zweiten Platz. Die deutliche Steigerung des Transaktionsgeschehens unterstreicht Hamburgs Bedeutung als eine der wichtigsten deutschen Investmentdestinationen und bestätigt die Attraktivität des Standorts für institutionelle wie auch private Anleger.

Der Fokus lag im ersten Halbjahr 2024 verstärkt auf kleineren bis mittleren Transaktionen. Diese Entwicklung spiegelt die veränderten Rahmenbedingungen wider – allen voran das anhaltend hohe Zinsniveau, die nach wie vor spürbare Inflation sowie gestiegene Bau- und Energiekosten. Viele Investoren agieren daher weiterhin selektiv und mit erhöhtem Risikobewusstsein, was eine insgesamt differenziertere Marktaktivität zur Folge hat. Im zweiten Halbjahr belebte sich der Markt spürbar: Es wurden mehrere Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich abgeschlossen – ein klares Zeichen für das starke Vertrauen in den Hamburger Immobilienmarkt.

Investmentmarkt: Transaktionsvolumen in Mrd. EUR



Quelle: Eigene Erhebung



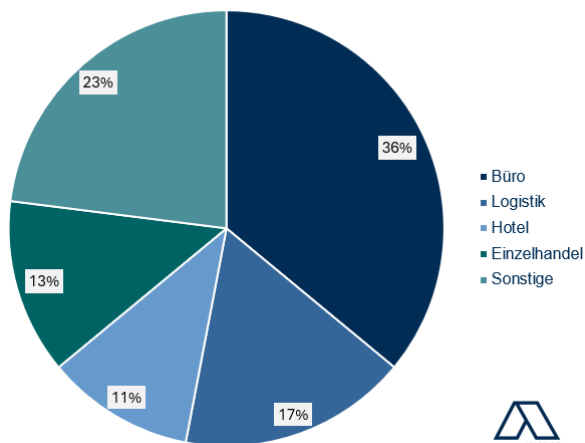
## INVESTMENTMARKT NACH OBJEKTART

Trotz des insgesamt herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds behaupten sich Büroimmobilien weiterhin als stärkste Anlageklasse im gewerblichen Investmentmarkt. Mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 784,8 Mio. machen sie rund 36 % des Gesamtumsatzes aus.

Auf Rang zwei folgt das Logistiksegment, das mit einem Volumen von rund EUR 370,6 Mio. einen Marktanteil von 17 % erreicht. Damit unterstreicht die Assetklasse ihre wachsende Bedeutung – insbesondere vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Lager- und Distributionsflächen in urbanen Räumen.

Die weiteren Segmente weisen im Vergleich geringere Anteile auf: Einzelhandelsimmobilien erzielten einen Umsatz von etwa EUR 283,4 Mio., was einem Anteil von 13 % entspricht. Hotels kamen auf rund EUR 239,8 Mio. bzw. 11 % des Gesamtvolumens. Beide Assetklassen zeigen sich damit trotz struktureller Herausforderungen weiterhin aktiv am Markt, wenngleich deutlich hinter den dominierenden Segmenten Büro und Logistik.

Investmentmarkt Hamburg: nach Objektart



Quelle: eigene Erhebung



## SPITZENRENDITEN STEIGEN WIEDER

Nach der Zinswende im Jahr 2022 ist das Renditeniveau im Jahr 2024 – je nach Assetklasse – um bis zu 60 Basispunkte gesunken.

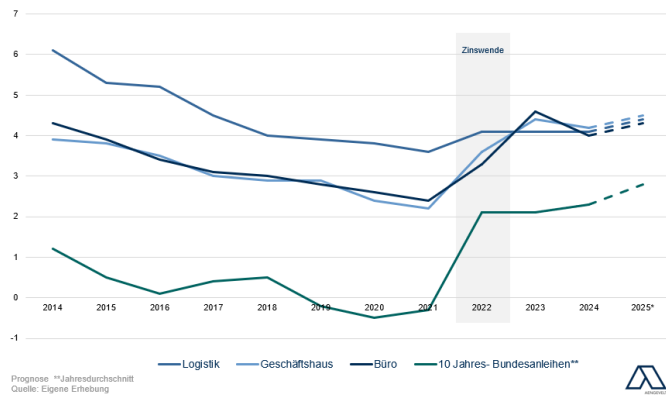
So verringerte sich die Spitzenrendite für reine Büroimmobilien in den Top-Lagen Hamburgs von rund 4,6 % p.a. im Jahr 2023 auf 4,0 % p.a. im Jahr 2024. Auch bei Geschäftshäusern war ein Rückgang zu verzeichnen: Die Spitzenrendite sank hier um 20 Basispunkte auf 4,2 % p.a. (2023: 4,4 % p.a.).

Stabil zeigte sich hingegen das Logistiksegment, dessen Spitzenrendite weiterhin bei 4,1 % p.a. liegt.

In Abhängigkeit von der allgemeinen Zinsentwicklung sind in 2025 steigende Renditen zu erwarten. So kann u. a. das beschlossene „Schuldenpaket“ zu einer Erhöhung der Darlehenszinsen führen.



Investmentmarkt: Spitzenrenditen nach Assetklasse [% p.a.]



## AUSBLICK

Die Kombination von z. T. großzügigen Tarifabschlüssen und rückläufiger Inflation hat dazu geführt, dass die Reallöhne im 1. Vierteljahr 2025 um 1,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen waren. Dementsprechend registrieren sowohl der GfK-Konsumklimaindex als auch das HDE-Konsumbarometer eine deutlich optimistischere Stimmung der Verbraucher, so dass ab der zweiten Jahreshälfte und insbesondere zum Weihnachtsgeschäft 2025 eine deutliche Zunahme der Einzelhandelsumsätze erwartet werden kann. Damit wird auch ein dynamischeres Transaktionsgeschehen auf dem Immobilienmarkt wahrscheinlicher, weil aufgeschobene Deals nachgeholt und auch Erweiterungen und Neuansiedlungen getätigt werden.