



Hamburg

Bild: © JENNER-EGBERTS Foto+Film

2024/Q1-4 Bürovermietung

Gewerbe-Marktbericht

Nils Larsen
Leitung Bürovermietung
Hamburg



"Im Jahr 2024 hat sich die Stadt einige gute Standorte sichern können und wird auch in den kommenden Jahren ein wichtiger Nutzer bleiben. Die Privatwirtschaft ist aktuell zurückhaltender. Die pessimistischen Konjunkturaussichten dämpfen die Stimmungslage der Unternehmen mit negativen Auswirkungen auf Anmietungsentscheidungen. Somit bleibt das Marktumfeld auch 2025 herausfordernd, auch wenn vielversprechende Gesuche im Markt sind. Die Nachfrage konzentriert sich dabei überwiegend auf moderne Büroflächen in guten Lagen. Daher dürfte trotz des insgesamt gestiegenen Leerstands, das Flächenangebot in diesem Segment perspektivisch knapp werden."

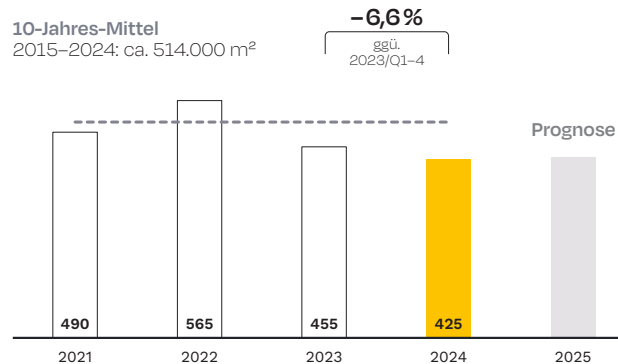
Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadhöfe) | 20354 Hamburg
+49 40 350802-0 | info@grossmann-berger.de

Bürovermietungsmarkt

Öffentliche Hand wird 2024 zum Umsatzträger am Hamburger Büromarkt

Flächenumsatz Büro

2021-2025 | Hamburg | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



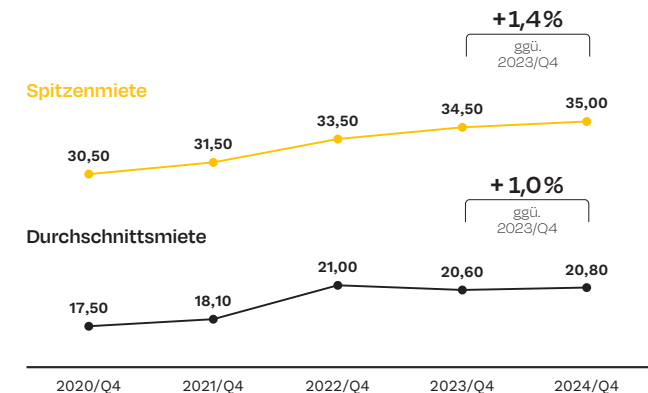
Key Facts Büro

2024/Q1-4 | Hamburg

- **Flächenumsatz:** ca. 425.000 m², -6,6% ggü. Vorjahr
- **Spitzenmiete:** 35,00 €/m²/Monat, +1,4% ggü. Vorjahr
- **Durchschnittsmiete:** 20,80 €/m²/Monat, +1,0% ggü. Vorjahr
- **Leerstandsquote:** 5,2%, +0,6%-Pkt. ggü. Vorjahr
- **Umsatzstärkste Branche:** Öffentliche Hand
- **Fertigstellungsvolumen:** 2025/2026: 360.000 m²
- **Vorvermietungsquote:** 2025/2026: 64%

Mieten Büro

2020-2024/Q4 | Hamburg | in €/m² mtl. nettokalt

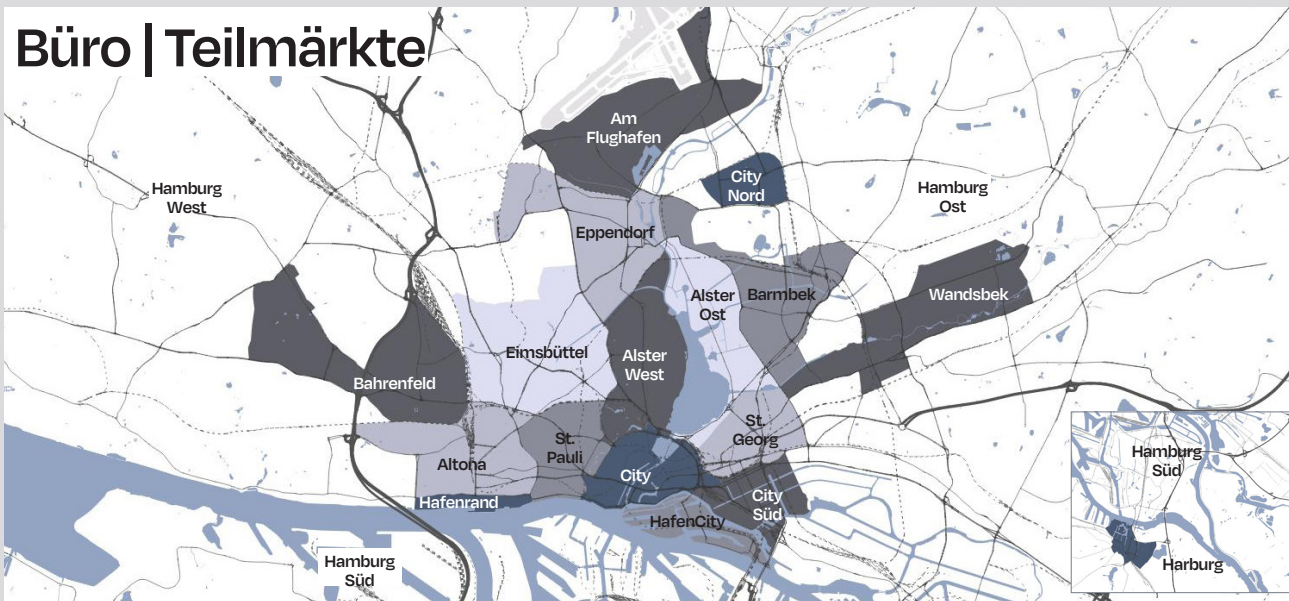


Top-3-Abschlüsse Büro

2024/Q1-4 | Hamburg | Auswahl

- 1 — **FHH: Städtische Nutzungen EN | ca. 25.600 m²**
Gerhart-Hauptmann-Platz 50
City
- 2 — **FHH: Bezirksamt Hamburg-Nord | ca. 24.100 m²**
Arne-Jacobsen-Haus | Überseering 12
City Nord
- 3 — **FHH: Behörde f. Wirtschaft und weitere | ca. 20.800 m²**
Tanzende Türme | Reeperbahn 1
St. Pauli

Büro | Teilmärkte



Karte: Grossmann & Berger GmbH, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0

"Das kurzfristige Leerstandsvolumen hat sich seit Jahresbeginn in Hamburg um rund 15 % erhöht und betrug zum Jahresende 753.100 m². Dabei konzentrierte sich das Büroflächenangebot in den Teilmärkten City und City Süd, die zusammen einen Anteil von mehr als 40% am Gesamtleerstand auf sich verbuchten. Die Leerstandsquote kletterte im Jahresverlauf 2024 von 4,6 auf 5,2%. Das Fertigstellungsvolumen wird voraussichtlich 2025 mit 235.000 m² den höchsten Wert seit 2017 erreichen. 2026 werden rund 125.000 m² Bürofläche erstellt. Für 2025 und 2026 zusammen beträgt die Vorvermietungsquote aktuell 64%. Daraus ergibt sich, dass etwa 130.000 m² neuwertige Bürofläche spekulativ auf den Markt kommen werden."



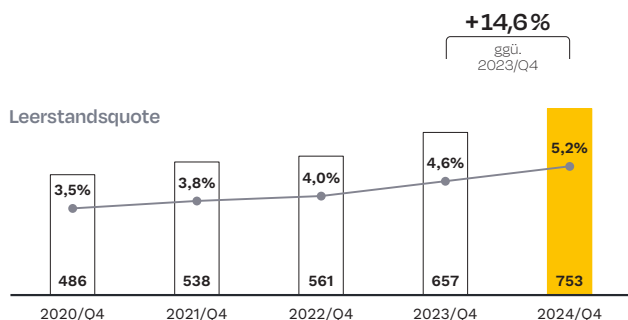
Anna Martens

Referentin Research
+49 40 350802-615

a.martens@grossmann-berger.de

Leerstand Büro

2020-2024/Q4 | Hamburg | in 1.000 m²



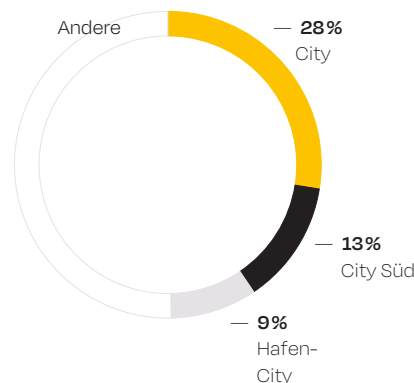
Umsatzverteilung Büro

2024/Q1-4 | Hamburg | Anteil am Flächenumsatz

Top-3-Teilmärkte

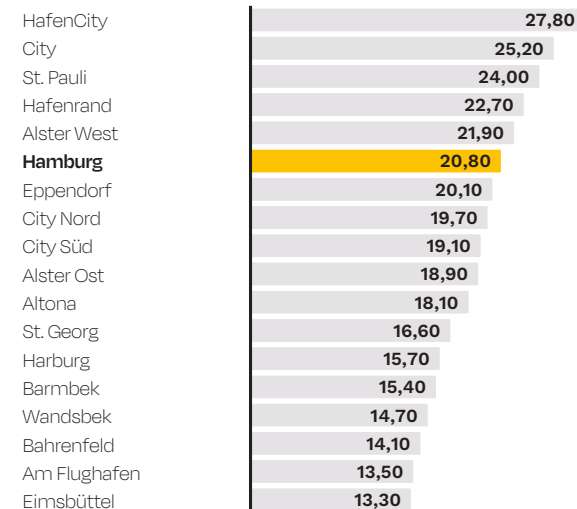
Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

- City**
117.000 m²
+0,2%
- City Süd**
55.300 m²
+7,6%
- Hafencity**
38.700 m²
-43,3%



Preisniveau Büro

2024/Q4 | Hamburg | Ø Mieten erzielt | in €/m² mtl. nettokalt



Grossmann & Berger GmbH | Geschäftsführung: Andreas Rehberg, Andreas Gnielka, Björn Holzwarth | Vorsitzender des Aufsichtsrats: Wilfried Jastrembski | Sitz Hamburg | Amtsgericht Hamburg HRB 25866 | **Disclaimer:** Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.