

Belebung trifft Wandel am Hamburger Immobilienmarkt

Investoren und Mieter haben gänzlich neue Anforderungen an Büro- und Handelsimmobilien



Thomas Näser
Leiter Immobilienzentrum
Hamburg, DZ Hyp

Der deutsche Investmentmarkt für Immobilien verzeichnet nach herausfordernden Jahren wieder eine positive Entwicklung. Mit einem Transaktionsvolumen von 7,9 Mrd. Euro startete der Markt dynamisch ins Jahr 2025 und legte im ersten Quartal um 26% gegenüber dem Vorjahr zu. Besonders stark zeigte sich Hamburg mit einem Plus von 35%.

Investoren kehren zurück – jedoch in einen Markt, der sich grundlegend gewandelt hat. Gesellschaftliche Veränderungen wie mobiles Arbeiten, E-Commerce, neue Arbeitswelten und Nachhaltigkeitsaspekte prägen die Nachfrage. Während der Wohnungsmarkt weiterhin vom knappen Angebot bestimmt ist, haben Investoren und Mieter gänzlich neue Anforderungen an Büro- und Handelsimmobilien. Ein genauer Blick auf die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Wohnen zeigt Hamburgs Position im Vergleich zu anderen Metropolen.

Hamburg gilt mit rund 14,3 Millionen Quadratmetern Fläche als drittgrößter Büromarkt Deutschlands. Dessen Entwicklung war in den vergangenen Jahren geprägt von zahlreichen Neubauprojekten, insbesondere in der Hafen-City, die zu einem zentralen Büromarkt der Hansestadt wurde.

Mit Blick auf die Entwicklung der Mieten bleibt die Elbmetropole allerdings hinter den größten Märkten in Berlin und Frankfurt zurück. Die Spitzenmiete für Büroflächen lag im vergangenen Jahr bei 35,30 Euro je Quadratmeter, in Berlin waren es derweil 45 Euro, in München sogar 54 Euro je Quadratmeter. Über einen Zeitraum von zehn Jahren stiegen die Mieten um 44%, was unter dem Durchschnitt der sieben größten Immobilienstandorte in Deutschland liegt.

Bemerkenswert ist die im Vergleich zu anderen Städten niedrige Leerstandsquote von rund 5%. Anders als in vielen Städten stehen hier nur wenig Flächen mit veralteten Raumstrukturen leer. Bedeutende Mietabschlüsse kamen überwiegend von der Stadt Hamburg selbst sowie von anderen öffentlichen Einrichtungen. Die Nachfrage nach modernen Flächen in zentralen Lagen bleibt insgesamt hoch. Zeitgleich achten Unternehmen zunehmend auf Effizienz und bevorzugen bei Neuvermietungen oft kleinere Flächen. In Summe kommen vom Hamburger Büromarkt positive Signale. Investitionen in moderne und nachhaltige Objekte in guten Lagen werden auch im laufenden Jahr gefragt sein.

Die Assetklasse Einzelhandel profitiert in Hamburg von einem gro-

ßen Einzugsgebiet mit rund 3,5 Millionen Menschen, einer hohen Kaufkraft sowie einem ausgeprägten Tourismus. Zeitgleich hat der tiefgreifende Strukturwandel in der Einzelhandelsbranche auch vor der Hansestadt nicht haltgemacht. Die Spitzenmieten in den Toplagen fielen seit ihrem Höhepunkt im Jahr 2019 um 18% auf 235 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr.

Dennoch zeigt sich der Markt vergleichsweise stabil. Freiwerdende Flächen in der City können in vielen Fällen neu vermietet werden, große Leerstände bleiben aus. Zudem fördert der Senat kulturelle Zwischennutzungen wie das erfolgreiche Kreativprojekt „Jupiter“ in der ehemaligen Karstadt Sports-Immobilie in der Mönckebergstraße, welches dort drei Jahre ansässig war.

Auch die Pläne für das ehemalige Kaufhof-Gebäude gleich gegenüber versprechen mit einem Mix aus Wohnen, Handel und Büro zu einer lebendigen City beizutragen. Große Aufmerksamkeit erlangte zuletzt die Eröffnung des Westfield Hamburg-Überseequartiers, eines der größten innerstädtischen Shopping- und Erlebniszentren. Ob das neue Center die Frequenz in anderen Innenstadtlagen schwächt oder eine Verbindung zwischen City

und Hafen-City schafft, wird sich zeigen. Klar ist: Der Wandel in der Assetklasse setzt sich fort, und Orte mit einer hohen Aufenthaltsqualität wie das neue Westfield Quartier bieten der Branche die Chance, den Wettbewerb mit dem E-Commerce für sich zu gewinnen.

Praktisch leergefegt ist der Hamburger Wohnimmobilienmarkt. Die bereits seit Jahren vorherrschende Anspannung bleibt bestehen, und die Nachfrage zieht aufgrund von Zuwanderung und demografischem Wandel sowie auch der hohen Attraktivität der Stadt weiter an. Folglich setzt sich der Mietanstieg kontinuierlich fort: Für dieses Jahr wird ein weiteres Plus von rund 4% erwartet. Bereits im Vorjahr lag die Durchschnittsmiete bei Erstbezügen bei fast 19 Euro je Quadratmeter, bei Wiedervermietung waren es etwa 15 Euro je Quadratmeter.

Praktisch leergefegt ist der Hamburger Wohnimmobilienmarkt.

Diese Werte führen dazu, dass der Umzug in eine andere Wohnung unattraktiv bleibt. Für viele Menschen ist es günstiger, in einer großen Wohnung zu bleiben, auch wenn sich Haushalte verkleinern, etwa nach Auszug erwachsener Kinder. Dies sorgt für eine zusätzliche Verschärfung des ohnehin knappen Angebots größerer Wohnungen für Familien.

Mit dem „Bündnis für das Wohnen“ hat Hamburg frühzeitig auf die wachsenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt reagiert und bemerkenswerte Erfolge erzielt. Mit dem „Hamburg-Standard“ soll Bauen einfacher, günstiger und auch wieder rentabel werden. In drei Handlungsfeldern haben Fachleute Einsparpotenziale identifiziert, die eine Reduzierung der Baukosten um bis zu ein Drittel ermöglichen. Ein erstes Pilotprojekt befindet sich gegenwärtig im Wilhelmsburger Rathausviertel in der Umsetzung.

Ungeachtet der Vorreiterrolle, die die Hansestadt Hamburg im Wohnungsbau einnimmt, bleiben die Anspannungen mindestens mittelfristig bestehen. In den vergangenen drei Jahren wurden zahlreiche Projektentwicklungen auf Eis gelegt, und die Baugenehmigungen gingen deutlich zurück. Ein Ausgleich der unzureichenden Bautätigkeiten und damit eine Entspannung am Markt ist frühestens in einigen Jahren zu erwarten.

Insgesamt bleibt Hamburg ein stabiler und attraktiver Immobilienstandort, dessen Rahmenbedingungen sich wie überall nachhaltig ändern. Die Immobilienwirtschaft befindet sich inmitten der digitalen und grünen Transformation, die den Beginn eines neuen Immobilienzyklus markiert und die außerdem eigene Chancen mit sich bringt – für die gesamte Wertschöpfungskette der Branche.

Anzeige

Hamburg gilt mit rund 14,3 Millionen Quadratmetern Fläche als drittgrößter Büromarkt Deutschlands.