

Divergenz und Preisdynamik prägen Hamburgs Immobilienmarkt

Hohe Kaufkraft und großes Einzugsgebiet sichern Position als starker Handelsstandort



Thomas Näser
Leiter Immobilienzentrum Hamburg,
DZ Hyp

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich weiterhin im Spannungsfeld wirtschaftlicher Unsicherheit und eines tiefgreifenden, zugleich aber chancenreichen Wandels. Sämtliche Zielgruppen, vom Privatkäufer bis zu institutionellen Investoren, richten ihre Anforderungen an Immobilien zunehmend auf diesen Wandel aus. Dies zeigt sich unter anderem in einer auseinanderlaufenden Mietdynamik: Während die Mieten für ausgewählte Büro- und nahezu alle Wohnimmobilien trotz konjunktureller Schwäche weiter steigen, bleibt der Einzelhandel durch Konsumzurückhaltung, Flächenüberhänge und Insolvenzen unter Druck, was in innerstädtischen Lagen zu sinkenden Mieten führt.

Diese bundesweiten Entwicklungen gelten auch für Hamburg, den mit Abstand größten Immobilienmarkt Norddeutschlands. Die Hansestadt profitiert von ihrer wirtschaftlichen Breite, dem stabilen Dienstleistungssektor und einem anhaltenden Bevölkerungswachstum, das in den vergangenen zehn Jahren rund 8% betrug. Gleichzeitig haben traditionelle Wachstumstreiber wie der Hafen an Dynamik eingebüßt.

Mit über 14 Millionen Quadratmetern Bürofläche ist Hamburg der drittgrößte Büromarkt Deutsch-

lands. Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt jedoch eine strukturelle Verschiebung: Während die Bürofläche seit 2004 um rund 17% gewachsen ist, legte die Zahl der Bürobeschäftigten im gleichen Zeitraum um fast 40% zu. Diese Diskrepanz deutet auf eine effizientere Flächennutzung hin.

Gleichzeitig hinterlassen mobiles Arbeiten, konjunkturelle Schwäche und technologische Entwicklungen Spuren. Der Flächenbedarf sinkt insgesamt deutlich, während bei modernen, nachhaltigen und gut gelegenen Büroflächen ein Nachfrageüberhang besteht, der zu weiter steigenden Spitzenmieten führt. 2025 lagen diese bei rund 37 Euro je Quadratmeter, etwa 5% über dem Vorjahreswert, aber spürbar unter dem Durchschnitt der sieben deutschen Topstandorte von 45 Euro je Quadratmeter. Die Leerstandsquote ist im Zuge der veränderten Nachfrage auf etwa 6% gestiegen, bleibt im historischen Vergleich jedoch moderat.

Der innerstädtische Einzelhandel kommt weiterhin nicht zur Ruhe. Konjunkturflaute, Unsicherheit und Polykrisen gehen mit Zurückhaltung beim Konsum einher. Steigende Kosten und ein verändertes Kaufverhalten mit mehr Onlinekäufen und dem

Wettbewerb chinesischer Billigversender belasten die Branche. Eine Rückkehr zu den Hochzeiten der Einkaufsstraßen erscheint deshalb ausgeschlossen. Die strukturellen Veränderungen machen sich deutlich bemerkbar: In Hamburg sind die Spitzenmieten seit ihrem Höchststand vor rund zehn Jahren um etwa 20% gesunken.

Mit 225 Euro je Quadratmeter bleibt die Stadt dennoch der mit Abstand teuerste Handelsstandort Norddeutschlands. Sie profitiert von hoher Kaufkraft, einem großen Einzugsgebiet sowie stark wachsenden Touristenzahlen. Diese Faktoren sorgen dafür, dass sich der Markt im Vergleich zu kleineren Standorten resilienter zeigt. Mit weniger Filialen fokussiert sich der Handel auf starke Standorte wie Hamburg. Große Aufmerksamkeit erlangte zuletzt das Westfield Shopping- und Erlebniscenter. Ob dieses die Frequenz in etablierten Innenstadtlagen schwächt oder vielmehr eine stärkere Verknüpfung zur Hafen-City schafft, lässt sich ein Jahr nach Eröffnung noch nicht abschließend bewerten. Klar ist jedoch, dass Projekte mit hoher Aufenthaltsqualität und Erlebnischarakter dem stationären Handel neue Chancen im Wettbewerb mit dem E-Commerce eröffnen.

Während Hamburg insgesamt vom Bevölkerungswachstum profitiert, erhöht der anhaltende Zuzug den Druck auf einen ohnehin stark angespannten Wohnungsmarkt. Mit dem 2011 eingeführten und jüngst erneuerten „Bündnis für das Wohnen“ konnte der Neubau zwar stimuliert werden. Gleichzeitig stieg durch Zuzug und sinkende Haushaltsgrößen der Wohnungsbedarf deutlich, sodass der entlastende Effekt begrenzt blieb. Hinzu kommen gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, die die Bautätigkeit zuletzt wieder sinken ließen. So ist die Zahl der Baugenehmigungen zwischen 2021 und 2024 um mehr als die Hälfte zurückgegangen. Aktuell zeigt sich wieder eine leichte Trendwende, unter anderem aufgrund des von der Bundesregierung eingeführten Bau-Turbos. Wie nachhaltig dieser Impuls ist, bleibt jedoch offen. Und: Wo heute Genehmigungen fehlen, kann morgen nicht gebaut werden – die Angebotsknappheit verfestigt sich damit weiter.

Die Mietentwicklung bleibt entsprechend dynamisch. Während im Bestand laut Mietspiegel im Median rund zehn Euro je Quadratmeter gezahlt werden, liegen die Durchschnittswerte bei Erstbezug bei 19 Euro und bei Wiedervermietungen bei 14,50 Euro je Quadratmeter. Diese deutliche Spreizung führt dazu,

Die Stadt vereint wirtschaftliche Stärke, demografisches Wachstum und hohe Attraktivität und ist mehr als viele andere in der Lage, die Transformation des Immobilienmarktes aktiv mitzugestalten.

dass ein Umzug für viele Haushalte wirtschaftlich unattraktiv wird. Bestehende Mietverhältnisse werden häufig beibehalten, selbst wenn sich der Wohnbedarf verändert. Dieser sogenannte Lock-in-Effekt verschärft die ohnehin knappe Verfügbarkeit insbesondere größerer Wohnungen zusätzlich. Die Kaufpreise lagen bei Neubauten zuletzt im Durchschnitt bei 7.000 Euro je Quadratmeter und bei Bestandswohnungen bei gut 5.500 Euro.

Insgesamt belasten die Mieten und Kaufpreise zunehmend auch mittlere Einkommensgruppen. Eine spürbare Entspannung ist, ungeachtet der wichtigen politischen Maßnahmen des Senats, kurzfristig nicht in Sicht. Der Hamburger Wohnungsmarkt bleibt damit auf absehbare Zeit ein zentraler Engpassfaktor der Stadtentwicklung.

Die gestiegenen Zinsen haben auch in der Hansestadt zu einer Neubewertung am Immobilienmarkt geführt. Sinkende Kaufpreise bei gleichzeitig steigenden Mieten haben die Mietrenditen in allen Segmenten wieder anziehen lassen. Wohnimmobilien bleiben trotz viel diskutierter regulatorischer Eingriffe und hoher Investitionskosten vergleichsweise attraktiv, da die anhaltende Angebotsknappheit stabile Cashflows

und gute Vermietungsperspektiven sichert. Gleichzeitig wirken hohe Baukosten sowie Anforderungen an energetische Sanierungen belastend auf die Wirtschaftlichkeit. Insgesamt entwickeln sich die Renditen wieder leicht nach oben, bleiben jedoch eng an die weitere Zinsentwicklung und die strukturellen Rahmenbedingungen des Marktes gekoppelt.

Trotz vieler Herausforderungen ist und bleibt Hamburg ein führender Immobilienstandort in Deutschland. Die Stadt vereint wirtschaftliche Stärke, demografisches Wachstum und hohe Attraktivität und ist mehr als viele andere in der Lage, die Transformation des Immobilienmarktes aktiv mitzugestalten. Doch Hamburg bietet mehr. Neben Berlin und München zählt die Hansestadt mit fast zwei Millionen Einwohnern und hoher internationaler Bekanntheit nicht nur zu den sieben Topstandorten, sondern vielmehr zu den Metropolen von europäischem Rang. Das unterstreicht die fast vollendete Hafen-City als eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Europa. Intelligente Mixed-Use-Konzepte und Erlebniszentren wie das Westfield oder der neue Stadtteil Grasbrook auf der gegenüberliegenden Elbseite zeigen deutlich, welches Potenzial der Hamburger Immobilienmarkt weiterhin besitzt.

Anzeige