

# BÜROMARKTBERICHT HAMM 2025





# 1 MAKROSTANDORT HAMM

## Profil und raumordnerische Bedeutung

Als Mittelzentrum am östlichen Rand des Ruhrgebiets positioniert, befindet sich Hamm etwa 30 Kilometer nordöstlich von Dortmund. Durch verschiedene Gebietsreformen erlangte die Stadt Mitte der 1970er Jahre ihre gegenwärtige Größe und erhielt den Großstadtstatus. Die verkehrsgünstige Lage nahe der wichtigen Autobahnen A1 und A2 sowie die Anbindung an das überregionale Schienennetz mit EC / IC- und ICE-Verbindungen unterstreichen Hamms strategische Bedeutung.

Hamm verzeichnet einen negativen Pendlersaldo von rund – 7.500 Pendlern, dabei stehen rund 23.200 Einpendler rund 30.700 Auspendlern gegenüber.

Der wirtschaftliche Wandel brachte neue Industriebereiche hervor: Neben der chemischen Industrie und Automobilzulieferung etablierte sich die Energiewirtschaft als bedeutender Wirtschaftszweig. Hamms Reputation als „Stadt des Rechts“ gründet sich auf die Ansiedlung des größten deutschen Oberlandesgerichts, des Landesarbeitsgerichts und einer der größten Rechtsanwaltskammern des Landes. Bildung und Kultur prägen ebenfalls das Stadtbild: Vielfältige Bildungseinrichtungen und historisch bedeutsame Baudenkmäler verleihen Hamm zusätzliche Attraktivität und unterstreichen die kulturelle Relevanz der Stadt.

Die Branchenstruktur der Stadt zeigt eine Spezialisierung auf das Produzierende Gewerbe inklusive Bauwesen (22,3 %) und das Gesundheits- und Sozialwesen (21,8 %), ergänzt durch einen bedeutenden Anteil im Groß- und Einzelhandel (11,7 %). Zu den größten Arbeitgebern in der Stadt gehören u. a. die zahlreichen Krankenhäuser und Kliniken.

Hamm zeichnet sich durch eine Vielzahl von Familienunternehmen aus, die gemeinsam mit dem Mittelstand ein stabiles wirtschaftliches Fundament bilden. Diese Struktur ermöglicht es der Stadt, auf Zukunftstechnologien zu setzen und nachhaltige Wertschöpfung sowie Arbeitsplätze in der Region zu gewährleisten.

## Branchenstruktur zeigt Spezialisierung auf:

Produzierende Gewerbe  
inklusive Bauwesen

22,3 %

Gesundheits- und Sozial-  
wesen

21,8 %

Groß- und  
Einzelhandel

11,7 %

Als Teil der Wasserstoffallianz Westfalen etablieren sich Hamm und der Kreis Unna als regionales Kompetenzzentrum für Wasserstofftechnologien. Diese Initiative dient als Netzwerkplattform für den fachlichen Austausch und die Realisierung innovativer Projekte im Wasserstoffsektor.

Das Innovationszentrum Hamm bietet auf einer Fläche von 3.500 Quadratmetern optimale Bedingungen für Unternehmensgründungen, Start-ups und mittelständische Betriebe. Diese entwickeln in Kooperation mit Wissenschaftspartnern neue Geschäftskonzepte und setzen innovative Projekte um. Die direkte Nachbarschaft zur Hochschule Hamm-Lippstadt (HSHL) und zum Fraunhofer-Anwendungszentrum stärkt die praktische Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Forschung.

Hamm gilt als attraktiver Wohnstandort mit erschwinglichen Preisen. Besonders begehrt sind die Wohnlagen im südöstlichen Stadtbereich nahe dem Zentrum sowie in den östlichen Stadtteilen entlang der Lippe. Die kontinuierliche Erweiterung des Wohnangebots konzentrierte sich in jüngster Zeit auf kleinteilige Entwicklungen. Zukünftige größere Entwicklungen werden rund um den Bahnhofspunkt in Westtünen und dem

**Hamm gilt als attraktiver Wohnstandort mit erschwinglichen Preisen.**

Tarnowitzer Bogen realisiert. In der Innenstadt befinden sich mit der Privatinvestition B'Tween 150 Wohneinheiten derzeit im Bau. Das Areal der stillgelegten Zeche „Heinrich Robert“ soll zu einem zeitgemäßen Quartier für Kunst-, Kultur-, Kreativ- und Freizeitbranche transformiert werden. Die Planungen umfassen zusätzlich Bereiche für Hotellerie, Gastronomie, Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung.



Soziodemographie und Ökonomie

Key Facts Makrostandort Hamm

| Bevölkerung                                                                                                                                                                             | 2018    | 2023    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Einwohner                                                                                                                                                                               | 179.111 | 179.380 |
| Entwicklung 2018-2023                                                                                                                                                                   | 269     | 0,2 %   |
| Prognose 2024-2036                                                                                                                                                                      | -857    | -0,48 % |
| SVP Beschäftigung                                                                                                                                                                       | 2019    | 2024    |
| SVP Beschäftigte                                                                                                                                                                        | 60.428  | 62.666  |
| Entwicklung 2019-2024                                                                                                                                                                   | 2.238   | 3,70 %  |
| Prognose 2025-2037                                                                                                                                                                      | -1.406  | -2,24 % |
| Bruttowertschöpfung                                                                                                                                                                     | 2017    | 2022    |
| BWS je Erwerbstätige                                                                                                                                                                    | 55.981  | 62.832  |
| Entwicklung 2017-2022                                                                                                                                                                   | 6.851   | 12,2 %  |
| Prognose 2023-2035                                                                                                                                                                      | 26.988  | 40,3 %  |
| Kaufkraft und Zentralität                                                                                                                                                               | 2021    | 2025    |
| Kaufkraftkennziffer (D=100)                                                                                                                                                             | 83,7    | 84,1    |
| Zentralitätskennziffer (D=100)                                                                                                                                                          | 106,1   | 107,9   |
| Quelle: Statistische Landesämter, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, MB-Research, Berechnungen bulwiengesa |         |         |

Die Bevölkerungsentwicklung in Hamm zeigte in den vergangenen fünf Jahren eine weitgehend stagnierende Tendenz. Zum Jahresende 2023 lebten rund 179.400 Menschen in der Stadt. Während der natürliche Bevölkerungssaldo – also die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen – seit Jahren negativ ausfällt, wird dieser Effekt regelmäßig durch positive Wanderungssalden kompensiert.

Die Altersstruktur verdeutlicht die demografischen Herausforderungen und Potenziale der Stadt: Im Jahr 2023 lag der Anteil der 0- bis 14-Jährigen bei 14,5 %, während die Gruppe der 15- bis 29-Jährigen 17,1 % der Gesamtbevölkerung ausmachte – ein im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen (16,4 %) leicht überdurchschnittlicher Wert, der insbesondere auf die Bedeutung Hamms als Hochschulstandort zurückzuführen ist. Der Anteil der

Die Altersstruktur verdeutlicht die demografischen Herausforderungen und Potenziale der Stadt

über 64-Jährigen ist in den letzten fünf Jahren moderat angestiegen und entsprach mit 21,6 % dem Landesdurchschnitt.

Im Haushaltsgefüge ist ein Anstieg der Singlehaushalte zu beobachten. Gleichzeitig ist der Anteil der Haushalte mit vier Personen rückläufig und sank in den letzten fünf Jahren um 6,3 Prozentpunkte auf aktuell 12,9 %. Diese Entwicklung spiegelt den demografischen Wandel und veränderte Lebensmodelle wider.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten entwickelte sich im Zeitraum 2019 bis 2024 positiv und unterstreicht die wirtschaftliche Stabilität der Region. Ab dem Jahr 2030 dürfte sich diese Dynamik jedoch abschwächen und mittelfristig – wie in vielen Mittelstädten zu beobachten – in eine leicht rückläufige Entwicklung

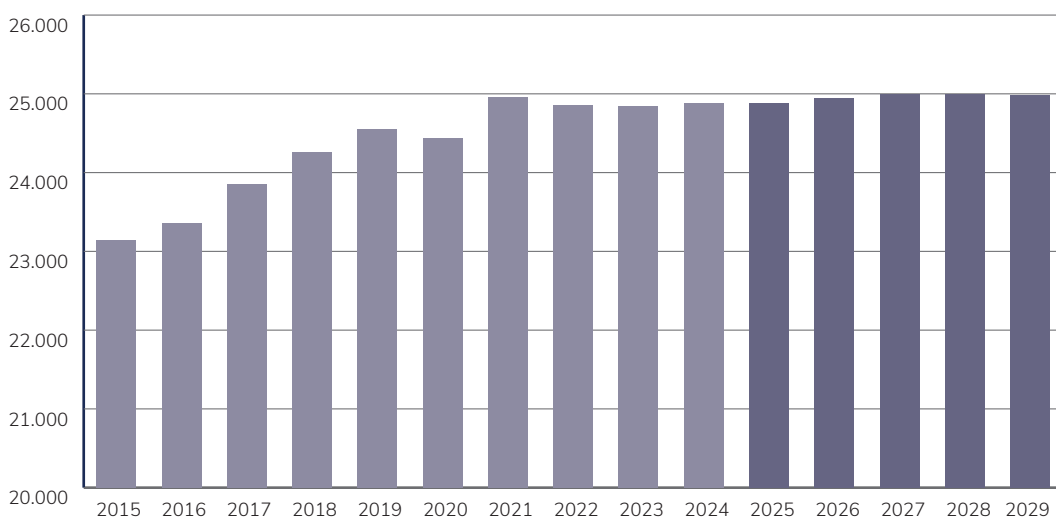


übergehen. Ursache hierfür ist primär der demografische Wandel: Die Zahl der Personen, die altersbedingt aus dem Erwerbsleben ausscheiden, wird dann die Zahl der nachrückenden Arbeitskräfte übersteigen.

Im Bereich der Bürobeschäftigung konnte Hamm in den vergangenen Jahren leichte Zugewinne verzeichnen.

Dennoch liegt die Bürobeschäftigtenquote mit derzeit rund 29,4 % noch leicht unter dem Durchschnitt vergleichbarer D-Städte (ca. 32,8 %). Für die kommenden Jahre wird eine stabile Entwicklung dieses Beschäftigungssegments erwartet.

#### Entwicklung und Prognose der Gesamt-Bürobeschäftigten in Hamm ab 2025 Prognose



Quelle: Berechnungen der bulwiengesa auf Basis von Daten der Statistischen Landesämter und der Bundesagentur für Arbeit

## 2 BÜROIMMOBILIENMARKT HAMM

Hamm zeichnet sich aus durch einen stabilen Büro- markt mit moderaten Mietpreisen und einer verläss- lichen, wenn auch insgesamt moderaten Nachfrage. Als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort mit einer starken Präsenz regionaler und überregionaler Justizbe- hörden übernimmt Hamm eine bedeutende funktionale Rolle innerhalb der Region.

Das Marktgeschehen ist durch eine kleinteilige Struktur geprägt, in der spekulative Projektentwicklungen eine untergeordnete Rolle spielen. Stattdessen dominieren Eigennutzer sowie regionale Unternehmen und Insti- tutionen das Marktbild. Dabei können bereits einzelne Vermietungen oder Projektentwicklungen eine spür- bare Wirkung auf die kurzfristige Entwicklung zentraler Marktdaten haben. Dies unterstreicht die Heterogenität und zugleich die Sensibilität des lokalen Büromarkts gegenüber Einzelereignissen.

### Key Facts Büroimmobilienmarkt Hamm 1. Halbjahr 2025

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Büroflächenbestand in qm                | 533.000         |
| Büroflächenneuzugang in qm              | 950             |
| Büroflächenneuzugang in qm (Ø 10 Jahre) | 3.530           |
| Büroflächenumsatz in qm                 | 2.150           |
| Büroflächenumsatz in qm (Ø 10 Jahre)    | 7.850           |
| Leerstand in qm                         | 9.900           |
| Leerstandsquote in %                    | 1,9             |
| Erzielbare Spitzenmiete in Euro/qm      | 14,00 bis 16,00 |
| Durchschnittsmiete in Euro/qm           | 8,20            |
| Spitzenrendite (netto) in %             | 6,4             |
| Durchschnittsrendite (netto) in %       | 7,4             |
| Quelle: bulwiengesa                     |                 |





## Angebotssituation

Zur Jahresmitte 2025 beläuft sich der Büroflächenbestand in Hamm auf rund 533.000 qm<sup>1</sup>. Damit verfügt die Stadt über den viertgrößten Büroflächenbestand unter den sogenannten D-Städten<sup>2</sup> der Metropole Ruhr – nach Hagen, Gelsenkirchen und Oberhausen. Dieser Bestand unterstreicht die funktionale Bedeutung Hamms als Verwaltungs- und Justizstandort mit einer stabilen Marktstruktur und einem überwiegend eigennutzergeprägten Nachfrageprofil.

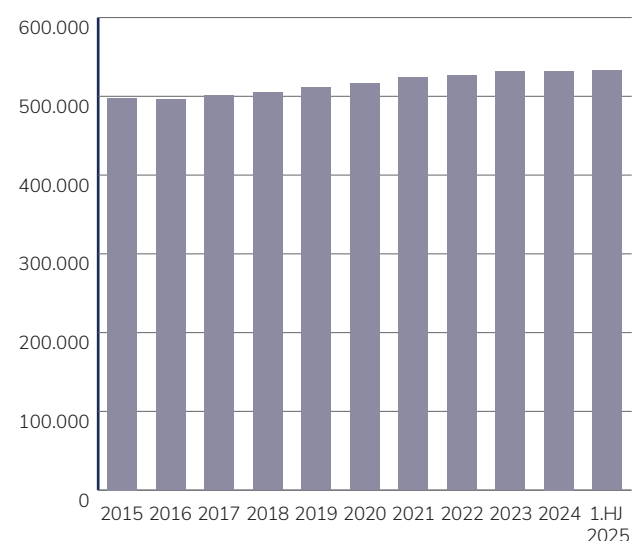
Im Zeitraum von 2015 bis 2024 wurden in Hamm durchschnittlich rund 3.530 qm Bürofläche pro Jahr fertiggestellt. In den letzten fünf Jahren erhöhte sich dieser Wert leicht auf etwa 4.100 qm jährlich. Damit weist Hamm eine für D-Städte typische Entwicklung auf: Die Bautätigkeit ist insgesamt moderat, wenig spekulativ und wird maßgeblich von Eigennutzern sowie regionalen Akteuren getragen. Einzelne Bauvorhaben können aufgrund des begrenzten Marktvolumens zu spürbaren Schwankungen im Fertigstellungsvolumen führen.

Ein herausragendes Projekt der vergangenen Jahre ist der Neubau des Stadtteilzentrums West in der Wilhelmstraße auf dem Areal des ehemaligen Möbelhauses Wiek, welches im Frühjahr 2023 fertiggestellt wurde und heute auf rund 1.300 qm Bürofläche u. a. die Polizei, das Stadtteilbüro Hamm-West und eine Abteilung des kommunalen Jobcenters AöR beherbergt.

In der ersten Jahreshälfte 2025 wurde mit dem DEG-Campus ein weiteres bemerkenswertes Projekt abgeschlossen. Das neue Schulungs- und Konferenzzentrum der Dachdecker-Einkaufs-Genossenschaft umfasst rund 950 qm Büro- und Sondernutzfläche. Weitere Fertigstellungen im laufenden Jahr sind derzeit nicht abseh-

bar.

## Entwicklung des Büroflächenbestandes in Hamm in qm MF-GIF



Quelle: Bestandserhebung Büro Volker-Schmidt – Ort+Plan, bulwiengesa

<sup>1</sup> Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die qm-Angaben in diesem Kapitel auf die Nettonutzfläche (MF-GIF gemäß Definition der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.)

<sup>2</sup> bulwiengesa erhebt für 127 Städte regelmäßig Marktdaten in den Immobiliensegmenten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik und Industrie. Dabei wurden die Marktstädte nach ihrer funktionalen Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen und lokalen Immobilienmarkt in A-, B-, C- und D-Städte unterteilt. D-Städte sind demnach kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland und geringerem Markt- und Umsatzvolumen als die übrigen Stadtkategorien

bar, sodass auf Gesamtjahresebene ein unterdurchschnittliches Niveau prognostiziert wird.

Mittelfristig zeichnet sich ein deutlicher Anstieg des Neubauvolumens ab – dieser ist jedoch im Wesentlichen auf ein einzelnes Großprojekt zurückzuführen: Auf dem ehemaligen Gelände des Gartencenters Kleys an der Werler Straße entsteht derzeit der neue Verwaltungsstandort der Autobahn GmbH. Mit rund 7.850 qm geplanter Bürofläche handelt es sich um eines der größten Vorhaben der letzten Jahre. Der Baustart ist erfolgt, die Fertigstellung wird für Ende 2026 erwartet. Die Umsetzung dieses Projekts unterstreicht die Bedeutung öffentlich-institutioneller Nutzer als stabilisierender Faktor im Marktgeschehen.

Die Wasserstofftechnologie und die Entwicklungen rund um den Rangierbahnhof bieten vielversprechende Perspektiven für die Zukunft von Hamm. Beide Entwicklungen können den Büroimmobilienmarkt in der Region nachhaltig positiv beeinflussen.

Der Büroimmobilienmarkt in Hamm ist stark eigennutzerdominiert – ein strukturelles Merkmal, das sich in einer außergewöhnlich niedrigen Leerstandsquote niederschlägt. Zur Jahresmitte 2025 liegt diese bei lediglich 1,9 % und damit deutlich unter dem Durchschnitt der Metropole Ruhr (5,6 %) sowie

klar unterhalb der allgemein als marktstabilisierend geltenden Angebotsreserve von 4 bis 5 %. Diese geringe Quote schützt den Markt in wirtschaftlich schwächeren Phasen vor abrupten Preiskorrekturen oder strukturellen Verwerfungen.

Gleichzeitig bringt die Angebotsknappheit auch Herausforderungen mit sich: Größere Gesuche – etwa im Rahmen geplanter Standortverlagerungen oder Unternehmensneugründungen – lassen sich kaum aus dem Bestand bedienen. Besonders fehlen kurzfristig verfügbare, zusammenhängende Büroflächen mit moderner Ausstattung und flexiblen Nutzungskonzepten. Damit wird das Wachstum potenzieller Nachfrage gedämpft, obwohl grundsätzlicher Flächenbedarf vorhanden ist.

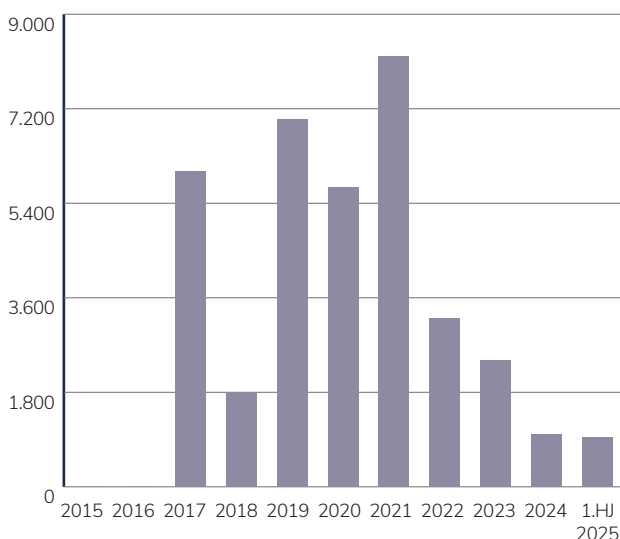
Das aktuelle Leerstandsvolumen beträgt rund 9.900 qm und entfällt vor allem auf ältere Bestandsobjekte, die heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Flächenflexibilität und technische Ausstattung vielfach nicht mehr

genügen. Diese funktionalen Leerstände bergen jedoch Entwicklungspotenzial – insbesondere im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen, Nachverdichtung

oder strategischer Revitalisierung, um zukunftsfähige Flächenangebote im Bestand zu schaffen.

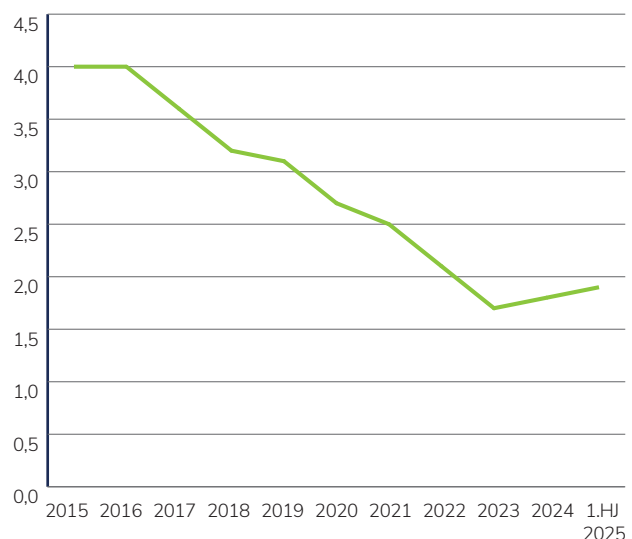
**Leerstandsquote in Hamm liegt noch immer deutlich unterhalb einer gesunden Angebotsreserve**

**Büroflächenneuzugang in Hamm  
in qm MF-GIF**



Quelle: bulwiengesa / RIWIS

**Leerstandsquote Büro in Hamm  
in %**



Quelle: bulwiengesa / RIWIS

## Nachfragesituation

### Geringe Flächennachfrage im ersten Halbjahr

Der Büroflächenumsatz in Hamm lag im ersten Halbjahr 2025 bei lediglich rund 2.150 qm und verweist damit auf ein aktuell schwaches Nachfrageniveau. Ein Gesamtjahresumsatz im Bereich des 10-Jahresmittels von rund 7.850 qm erscheint vor diesem Hintergrund zunehmend unrealistisch.

Neben dem strukturell geringen Flächenangebot wirkt derzeit auch das konjunkturelle Umfeld nachfrageseitig dämpfend. Die anhaltende wirtschaftliche Stagnation und unsichere Zukunftserwartungen führen zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Unternehmen. Standortentscheidungen werden verschoben, Expansionspläne überdacht oder ganz ausgesetzt – was sich unmittelbar auf den Büroflächenumsatz niederschlägt.

Hinzu kommt die angespannte Angebotssituation: Aufgrund der niedrigen Leerstandsquote stehen kurzfristig kaum moderne, bezugsfertige Büroflächen zur Verfügung. Aktuelle Gesuche können daher fast ausschließlich im Rahmen projektbezogener Anmietungen bedient werden – eine Option, die in konjunkturell unsicheren Zeiten vielfach nicht realisiert wird.

Auch auf Seiten der Eigennutzer ist die Bautätigkeit derzeit stark eingeschränkt. Da Eigennutzerprojekte ebenfalls

dem Flächenumsatz zugerechnet werden, spiegelt dieser Wert die aktuell geringe Marktaktivität deutlich wider.

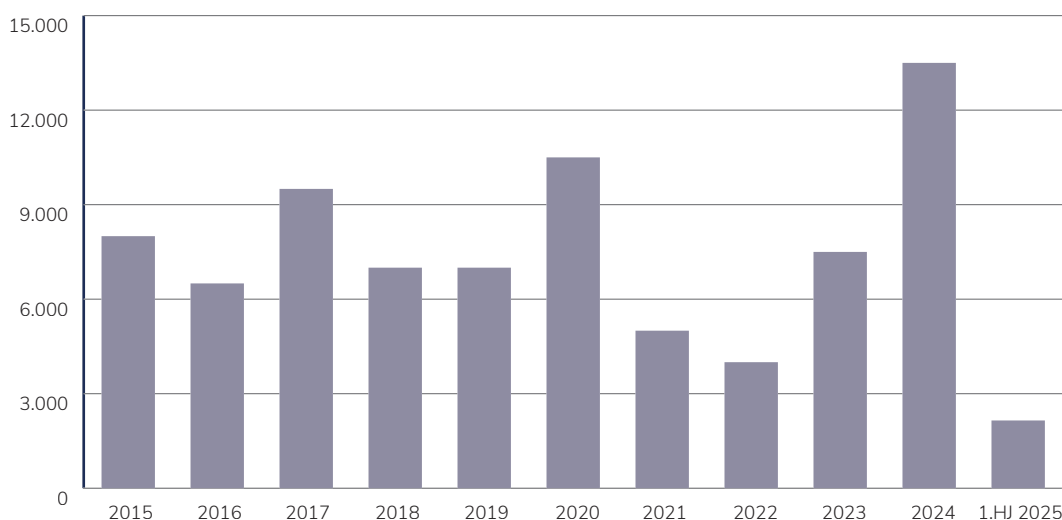
Insgesamt bleibt der Büroimmobilienmarkt Hamm durch eine kleinteilige, wenig spekulative Struktur geprägt. Einzelne Vermietungen oder Projektentwicklungen können bereits kurzfristig zu spürbaren Ausschlägen in den Marktkennzahlen führen – sowohl im Positiven als auch im Negativen.

### Erzielbare Spitzenmiete zwischen 14,00 und 16,00 Euro/qm

Die erzielbare Spitzenmiete für moderne Neubauflächen in Top-Lagen liegt derzeit bei 14,00 bis 16,00 Euro/qm und reiht sich damit in das Preisgefüge vergleichbarer C- und D-Städte der Metropole Ruhr ein. Dieser Wert verdeutlicht, dass Hamm trotz seines kleinteiligen Marktes über ein wettbewerbsfähiges Mietniveau verfügt. Die wachsenden Anforderungen der Nutzer an Gebäudequalität, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und flexible Nutzungskonzepte sowie die weiterhin steigenden Baukosten sorgen dafür, dass die Spitzenmieten in Neubau- und Projektentwicklungen mittelfristig weiter steigen dürften.

Auch die Durchschnittsmiete zeigt eine positive Entwicklung: Im ersten Halbjahr 2025 ist sie von 8,00 auf 8,20 Euro/qm gestiegen. Angesichts des knappen Angebots an modernen Flächen und der Tatsache, dass Hamm als Justiz- und Verwaltungsstandort über eine stabile

### Büroflächenumsatz in Hamm in qm MF-GIF

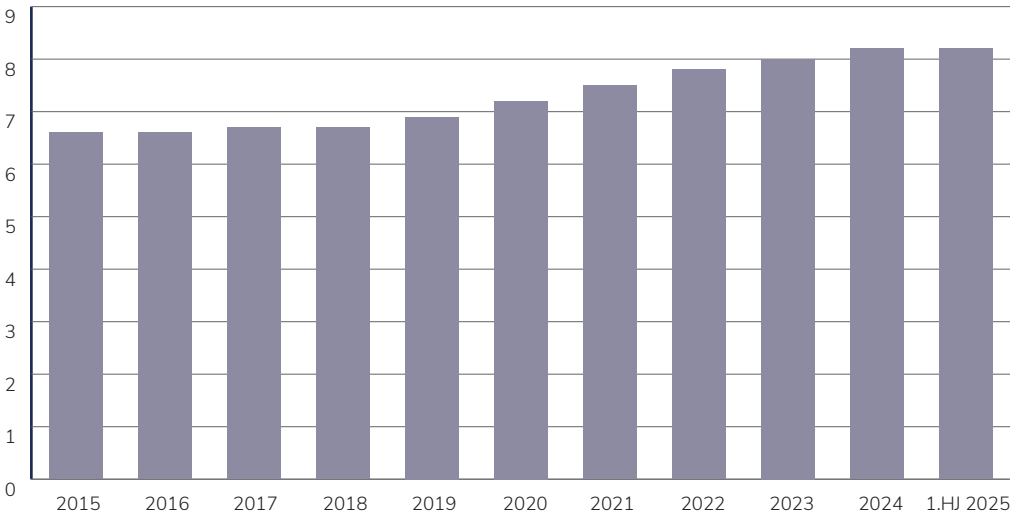




Nutzerbasis verfügt, sind hier weitere Potenziale erkennbar. Insbesondere dann, wenn neue, qualitativ hochwertige Flächen auf den Markt kommen – wie beispielsweise mit dem geplanten Neubauprojekt der Autobahn GmbH – könnte sich ein Preisniveau etablieren, das den

Büromarkt stärker als bisher als attraktiven Standort für überregionale Nutzer positioniert. Für Investoren und Entwickler ergeben sich hierdurch Chancen, da hochwertige Büroprojekte aufgrund der Angebotsknappheit gute Vermarktungsperspektiven haben.

Durchschnittsmiete Büro in Hamm  
in Euro/MF-GIF



Quelle: bulwiengesa / RIWIS

## Transaktionsmarkt deutschlandweit noch ohne große Impulse

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete im Jahr 2023 infolge veränderter Kapitalmarktbedingungen einen deutlichen Rückgang. Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien belief sich auf lediglich 22,97 Mrd. Euro – ein Niveau, das zuletzt im Jahr 2011 erreicht wurde. Im Vergleich zum Vorjahr (2022: 51,8 Mrd. Euro) entspricht dies einem Rückgang von rund 56 %. Hauptursachen waren die rasante Zinswende, deutlich gestiegene Finanzierungskosten sowie anhaltende Unsicherheiten hinsichtlich der Preisfindung. Viele Investoren agierten entsprechend zurückhaltend und warteten auf Marktanpassungen.

Im Verlauf des Jahres 2024 deuteten sich erste Stabilisierungstendenzen an. Zwar blieb das Marktgeschehen insgesamt verhalten, doch zum Jahresende konnte mit einem Transaktionsvolumen von 24,3 Mrd. Euro im gewerblichen Segment das Vorjahresniveau leicht über-

troffen werden. Diese Entwicklung ist vor allem auf eine vorsichtige Rückkehr institutioneller Anleger zurückzuführen, die sich selektiv auf Core- und Core-plus-Produkte in etablierten Lagen fokussieren.

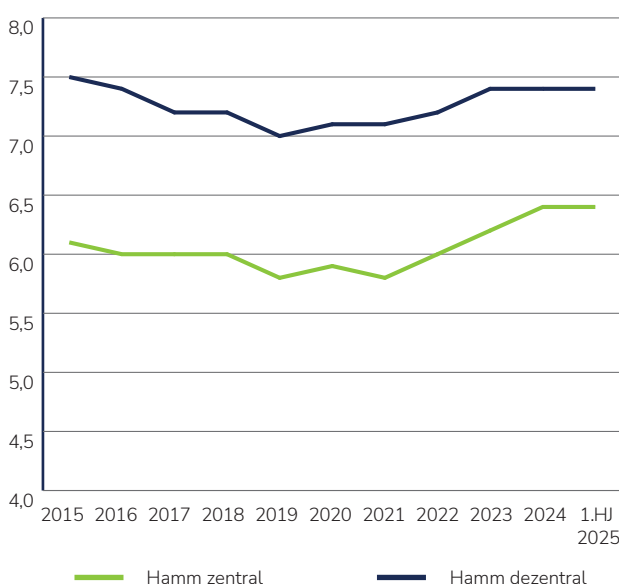
Dennoch bewegt sich der Markt weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Die Akteure agieren risikobewusst, legen verstärkt Wert auf nachhaltige Cashflows und bevorzugen standortstarke, ESG-konforme Objekte. In vielen Fällen wird weiterhin mit weiteren Preiskorrekturen gerechnet, bevor eine breitere Marktdynamik einsetzt.

In der ersten Jahreshälfte 2025 hat sich das Bild im Wesentlichen nicht verändert. Deutschlandweit wurden in den ersten sechs Monaten rund 11,6 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Büroimmobilien belegten mit einem Volumen von etwa 2,8 Mrd. Euro (24 % Marktanteil) den dritten Platz im Segmentvergleich – hinter Einzelhandels- und Logistikimmobilien.

Der Standort Hamm ist aufgrund seiner Marktgröße sowie des begrenzten Angebots investitionsreifer Objekte durch ein insgesamt überschaubares Transaktionsgeschehen geprägt. Nennenswerte Verkäufe blieben im bisherigen Jahresverlauf aus. Die aktuell erzielbare Spitzenrendite liegt bei rund 6,4 % und entspricht damit dem Niveau zum Jahresende 2024. Für durchschnittliche Objekte und Lagen wird eine Nettorendite von etwa 7,4 % veranschlagt.

Da der Markt mangels belastbarer Transaktionen nur eingeschränkt bewertbar ist, sind Angaben zur marktkonformen Rendite in Hamm derzeit mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Die Werte orientieren sich daher im Wesentlichen an der Entwicklung vergleichbarer Städte: Während A-Städte teils deutliche Preiskorrekturen verzeichneten, fielen die Anpassungen in kleineren Städten moderater aus.

### Entwicklung der Nettoanfangsrenditen in Hamm in %



### 3 FAZIT UND AUSBLICK

Der Büroimmobilienmarkt in Hamm zeigt sich trotz gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten insgesamt stabil. Die Marktstruktur ist durch einen hohen Eigennutzeranteil und eine geringe spekulative Bautätigkeit geprägt. Diese Kombination hat dazu beigetragen, dass größere Marktverwerfungen – wie sie in anderen Städten zu beobachten waren – bislang ausgeblieben sind.

Gleichzeitig verdeutlicht die aktuelle Angebotslage strukturelle Herausforderungen: Der Mangel an kurzfristig verfügbaren, modernen Büroflächen limitiert die Entwicklungsperspektiven und schränkt die Reaktionsfähigkeit des Marktes bei anziehender Nachfrage ein. Projektentwicklungen, insbesondere spekulative, bleiben rar und konzentrieren sich fast ausschließlich auf gezielte Einzelvorhaben mit Vorvermietung oder Eigennutzung.

Ein besonderer Impuls könnte künftig von der Entwicklung des ehemaligen Kaufhofareals an der Bahnhofstra-

ße ausgehen. Auf dem rund 7.400 qm großen Innenstadgrundstück – in direkter Nähe zum Hauptbahnhof und dem Verkehrsknotenpunkt Westentor – planen die Hammer Unternehmen „Hugo Schneider“ und „Heckmann Bauland und Wohnraum“ ein neues, gemischt genutztes Quartier mit modernen Büro-, Gewerbe- und Wohnflächen. Fast fünf Jahrzehnte war das Areal durch den Kaufhof bzw. Galeria Kaufhof stadtbildprägend. Mit der geplanten Neubebauung soll eine nachhaltige Transformation der Innenstadt angestoßen werden. Das Projekt „Heinemann Quartier“ befindet sich derzeit in einer frühen Planungsphase – es unterstreicht jedoch das Potenzial der Innenstadt als zukunftsorientierten Bürostandort.

Auch darüber hinaus bestehen Perspektiven: Sowohl durch die Entwicklung weiterer Potenzialflächen als auch durch qualifizierte Revitalisierungen im Bestand. Die Nachfragebasis – etwa aus dem öffentlichen Sektor, der Justiz, dem Bildungswesen und wissensintensiven



Heinemann Quartier

Quelle: Thomas Pardun für Green Roof GmbH & Co. KG

Dienstleistungsbereichen – bleibt strukturell erhalten. Gleichzeitig gewinnt das Thema ESG-konforme Projektentwicklung an Bedeutung und könnte in Hamm zum Differenzierungsfaktor werden.

Die Wasserstofftechnologie und die Entwicklungen rund um den Rangierbahnhof eröffnen Hamm spannende Perspektiven. Beide Trends haben das Potenzial, den Büroimmobilienmarkt in der Region zu stärken.

Insgesamt verfügt der Bürostandort Hamm über robuste Grundlagen und Entwicklungsspielräume, die – bei gezielter Aktivierung – das Marktgeschehen künftig deutlich beleben könnten.

Hamm verfügt über eine Vielzahl an Potenzialflächen mit kurz-, mittel- und langfristigem Realisierungshorizont, die in den folgenden Tabellen dargestellt werden:

### Kurzfristige Realisierbarkeit

| Lage                                                           | Aktuelle Nutzung                                   | Grundstücksfläche qm | BGF Büro qm |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| Museumsstraße / Brüderstraße                                   | Parkplatz                                          | 1.200                | 1.800       |
| Bahnhofstraße, Heinemann Quartier (ehem. Kaufhof Areal)        | leerstehende Gebäude > Projektentwicklung begonnen | 7.400                | 7.200       |
| Hafenstraße Nord, zwischen Nr. 14 und Nr. 20                   | Brachfläche und temporäre Gastronomie              | 4.000                | 8.000       |
| August-Thyssen-Straße; Eckgrundstück nördlich von Nr. 1        | Parkplatz                                          | 700                  | 1.750       |
| Radbodstraße Ostseite zwischen Nr. 4 und 4 a                   | ungenutzte Baulücke                                | 5.000                | 10.000      |
| Gabelsbergerstraße 3 / 5 (südlich BAG)                         | Brachfläche                                        | 6.000                | 7.200       |
| SCI:Q Business Park; Paraceluspark                             | Bauflächen, entwicklungsreif                       | 18.000               | 13.000      |
| Heessener Straße 37                                            | Gewerbebrache                                      | 2.250                | 1.875       |
| Quelle: IMPULS. Die Hammer Wirtschaftsagentur GmbH; Stadt Hamm |                                                    |                      |             |

### Mittelfristige Realisierbarkeit

| Lage                                                           | Aktuelle Nutzung                | Grundstücksfläche qm | BGF Büro qm |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------|
| Neue Bahnhofstraße (Westseite), Am Stadtbad                    | Parkplatz                       | 1.200                | 1.500       |
| Unionstraße Nördlich von Nr. 5                                 | Vegetationsfläche und Parkplatz | 2.200                | 5.000       |
| Creativ-Revier Heinrich-Robert                                 | Historische Zechananlage        | 30.000               |             |
| Lipperandstraße / Am Vikarsbusch                               | Acker                           | 46.650               |             |
| Quelle: IMPULS. Die Hammer Wirtschaftsagentur GmbH; Stadt Hamm |                                 |                      |             |

Langfristige Realisierbarkeit

| Lage                                                            | Aktuelle Nutzung             | Grundstücksfläche qm | BGF Büro qm |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|-------------|
| Münsterstraße, Nördl. Bintig                                    | Acker                        | 10.000               |             |
| Fahrenheitstraße nördlich vom Sportplatz                        | Brache                       | 7.000                |             |
| Luisenstraße 2, 3                                               | Parkplatz                    | 950                  | 1.781       |
| Hohe Straße 14, Ferdinand-Poggel-Straße, Feidikstraße 104       | Kfz-Stellfläche (Autohandel) | 800                  | 600         |
| Ferdinand-Poggel-Straße 19                                      | Parkplatz, unbefestigt       | 930                  | 698         |
| Östingstraße 10                                                 | ungenutzte Lagerhallen       | 3.900                | 4.388       |
| Richard-Wagner-Straße / Grünstraße süd-westliches Eckgrundstück | Abstellflächen Autohaus      | 2.100                | 2.363       |
| Rangierbahnhof                                                  | Brache                       | 60.000               |             |
| Quelle: IMPULS. Die Hammer Wirtschaftsagentur GmbH; Stadt Hamm  |                              |                      |             |

Neubau der Autobahn GmbH an der Werler Straße





## Impressum

Herausgeber:  
IMPULS. Die Hammer Wirtschaftsagentur GmbH  
Münsterstr. 5, 59065 Hamm  
Telefon 02381 / 9293-0  
E-Mail [info@impuls-hamm.de](mailto:info@impuls-hamm.de)  
[www.impuls-hamm.de](http://www.impuls-hamm.de)

Verantwortlicher: Pascal Ledune  
Datenerhebung, Recherche, Redaktion, Text, Layout: bulwiengesa AG  
Fotos: Andreas G. Mantler