



206.900 m²

Flächenumsatz **↗**
1. Halbjahr

93.200 m²
im 2. Quartal 2025

4,8 %

Leerstandsquote **↗**

35,00 €/m²

Spitzenmiete **↘**

21,50 €/m²

Durchschnittsmiete **→**

BÜROMARKT 1. HALBJAHR 2025

HAMBURG

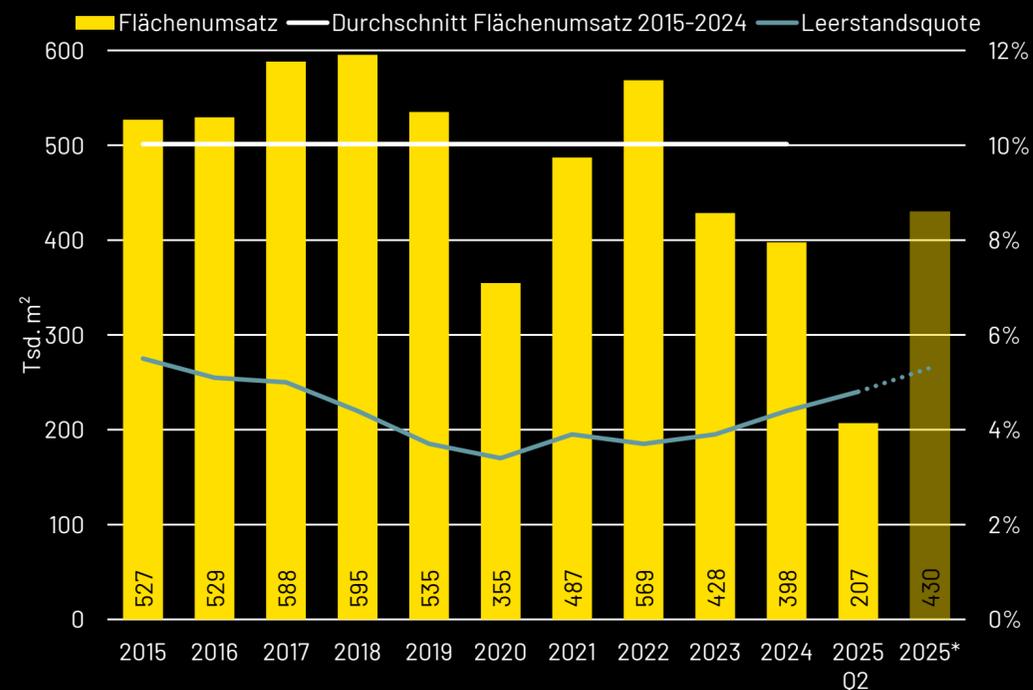
Der Hamburger Bürovermietungsmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2025 deutlich belebt – erkennbar am gestiegenen Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum: + 9,8 %. Mehrere großvolumige Gesuche deuten darauf hin, dass sich dieser Aufwärtstrend im Jahresverlauf fortsetzen dürfte.

Die Projektentwicklungen in Hamburg sind bereits stark vorvermietet: Für 2025 liegt die Quote bei rund 95 %, für 2026 bei 92 %. Damit nimmt Hamburg im Vergleich der sechs größten Büromärkte die Spitzenposition ein. Besonders auffällig ist die weiterhin zunehmende Knappheit hochwertiger Flächen in zentralen Lagen. Im Teilmarkt CBD beträgt die Leerstandsquote aktuell nur etwa 2 %, was das ohnehin geringe Angebot in Toplagen weiter verknappt. Insgesamt steigt der Leerstand jedoch.

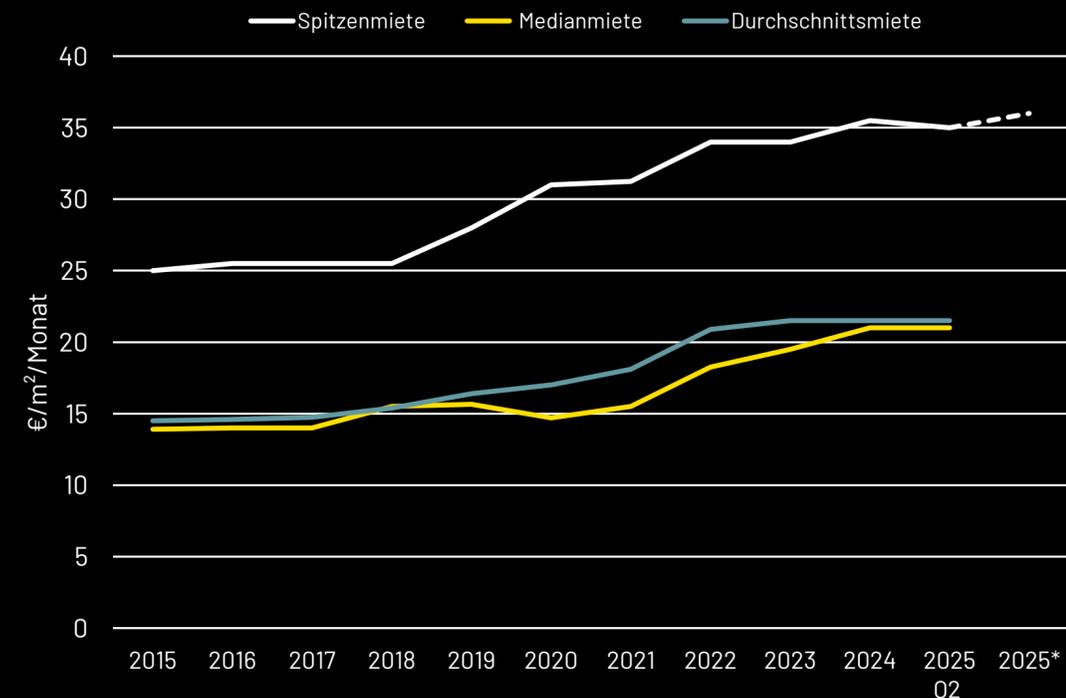
Dennis Riepenhausen
Associate Director | Prokurist
Savills Landlord Services Germany



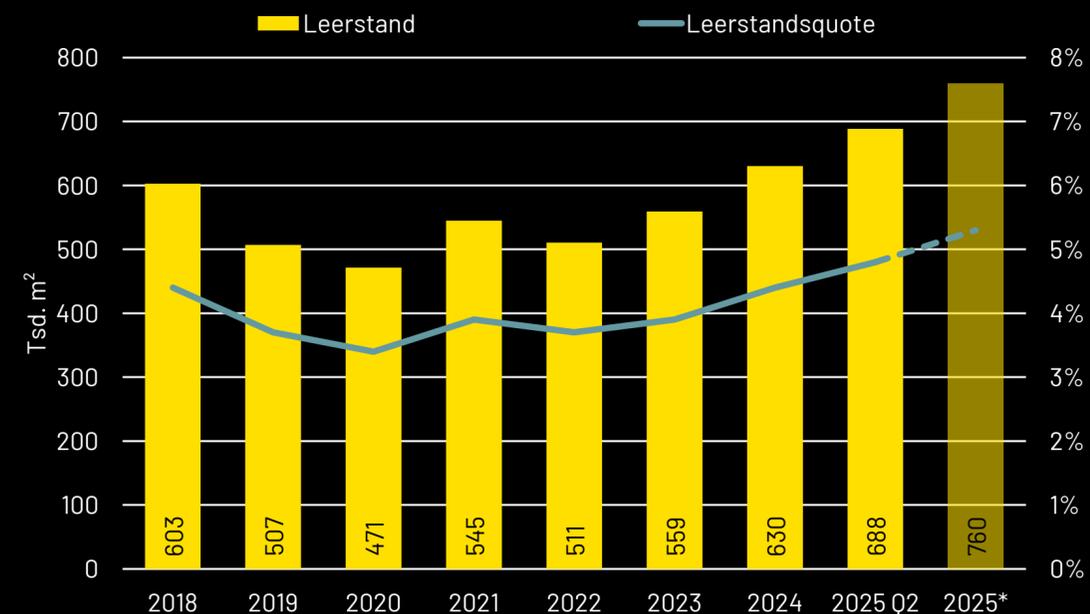
Büroflächenumsatz



Mietpreisentwicklung



Büroflächenleerstand



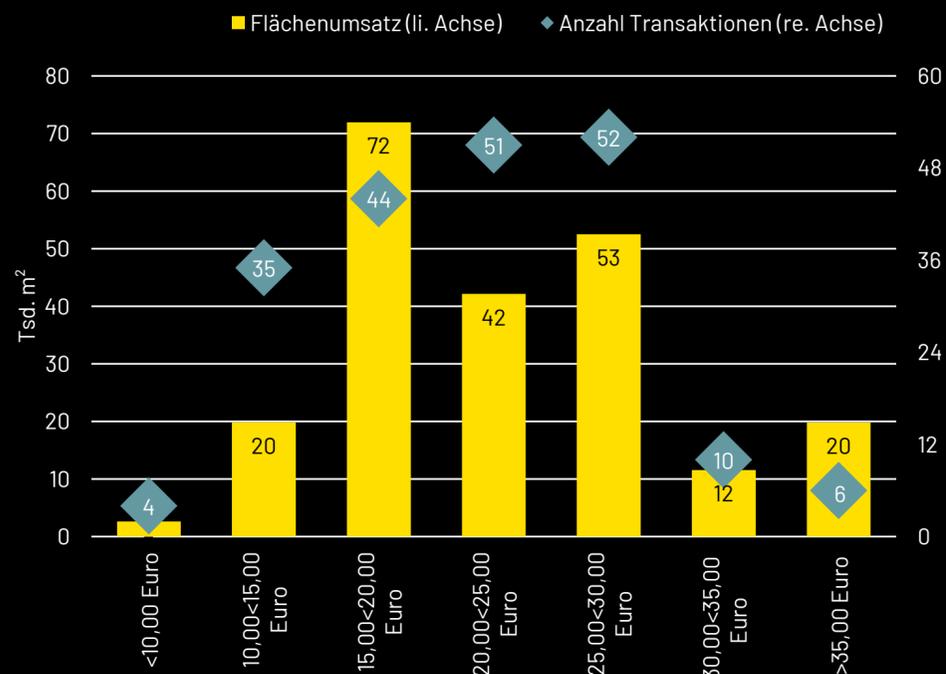
„Der Markt zeigt sich deutlich aktiver und hochwertige Arbeitswelten sind weiterhin gefragt. Der Engpass solcher Flächen in Toplagen dürfte die Spitzenmiete weiter stützen.“



*Prognose

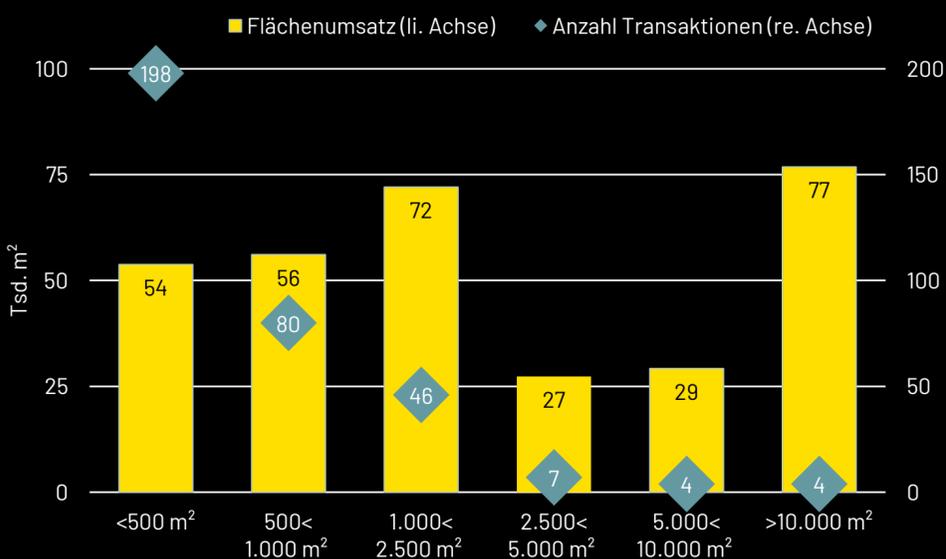
Vermietungen je Mietpreissegment

bezogen auf die letzten 12 Monate

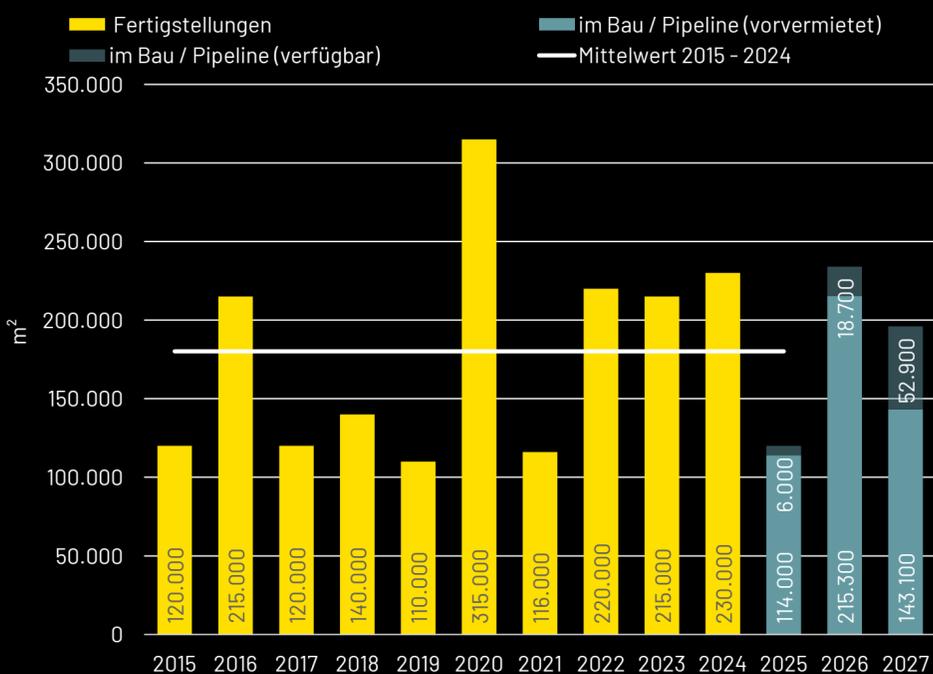


Vermietungsleistung nach Größenklassen

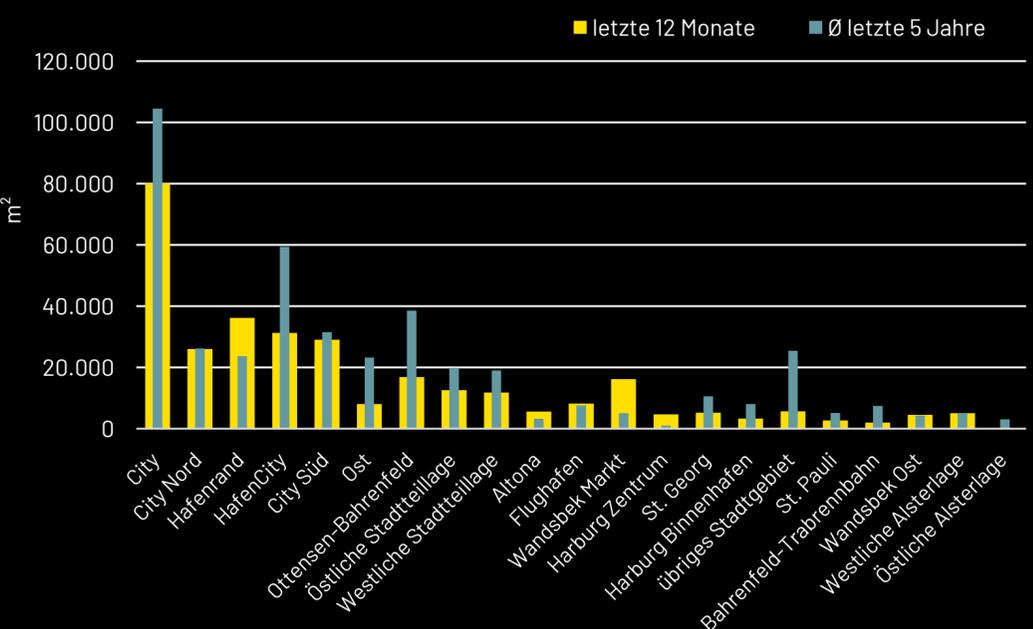
bezogen auf die letzten 12 Monate



Fertigstellungen und Pipeline



Flächenumsatz nach Teilmärkten



TOP 10 Vermietungen - 2025

- TOP 1**
Q1, Hamburg Commercial Bank AG
ca. 13.400 m², AJOUR | Mönckebergstraße 3, City
- TOP 2**
Q2, Bezirksamt Wandsbek
ca. 11.400 m², Wandsbeker Marktstraße 63-65, Wandsbek
- TOP 3**
Q1, VTG GmbH
ca. 8.900 m², Fleetyard | Frankenstraße 10, CitySüd
- TOP 4**
Q1, Körber Technologies GmbH, Eigennutzer
ca. 7.900 m², Curslacke Neuer Deich 66
- TOP 5**
Q1, Personalamt der Freien und Hansestadt Hamburg
ca. 7.800 m², Ballin Voyage | Ferdinandstraße 18-24, City
- Top 6**
Q1, Aurubis AG
ca. 7.500 m², Brooktorkai 18, HafenCity
- Top 7**
Q2, Pilot Media GmbH & Co. KG
ca. 5.660 m², LUV & LEE - Westfield Überseequartier | New-Orleans-Straße, HafenCity
- Top 8**
Q1, Eigennutzer
ca. 4.200 m², Neues Amt Altona | Große Bergstraße, Ottensen-Bahrenfeld
- Top 9**
Q2, Maack & Company Steuerberatungsgesellschaft mbH
cca. 3.210 m², Metropolis Haus | Dammtorstraße 29-32, City
- Top 10**
Q1, Schmidt Group GmbH, Eigennutzer
ca. 3.200 m², Obenhauptstraße 13, Flughafen



Angebotsmieten im Überblick

Altona	11,00 - 25,00 €/m ²
Bahrenfeld-Trabrennbahn	10,50 - 16,00 €/m ²
City	20,00 - 38,00 €/m ²
City Nord	8,50 - 20,00 €/m ²
City Süd	9,50 - 25,00 €/m ²
Flughafen	8,50 - 16,50 €/m ²
HafenCity	16,00 - 37,00 €/m ²
Hafenrand	12,50 - 25,50 €/m ²
Harburg	8,00 - 19,50 €/m ²
Ost	9,00 - 14,50 €/m ²
Östliche Alsterlage	14,00 - 22,00 €/m ²
Östliche Stadtteillage	9,50 - 19,50 €/m ²
Ottensen-Bahrenfeld	11,50 - 22,00 €/m ²
St. Georg	11,50 - 27,50 €/m ²
St. Pauli	13,50 - 26,00 €/m ²
Wandsbek Ost	8,00 - 14,50 €/m ²
Westliche Alsterlage	14,50 - 24,00 €/m ²
Westliche Stadtteillage	10,50 - 22,50 €/m ²

Savills Office Agency Hamburg



Matthias Huss
Director /
Head of Hamburg Office
M. +49 174 943 78 42
E. mhuss@savills.de



Hendrik Faden
Associate Director
M. +49 174 268 75 59
E. hfaden@savills.de



Victor Philippi
Senior Consultant
M. +49 1525 916 60 45
E. vphilippi@savills.de



Hoang Randy Berndt
Consultant
M. +49 172 399 76 15
E. rberndt@savills.de



Moritz Henze
Senior Consultant
M. +49 172 377 28 46
E. mhenze@savills.de



Daniel Jessop
Director /
Head of Workthere
M. +49 174 236 34 53
E. djessop@savills.de



Dennis Riepenhausen
Associate Director /
Landlord Services Germany
M. +49 172 399 18 89
E. driepenhausen@savills.de



Yasemin Saritas
Assistant
T. +49 40 309 977 120
E. ysaritas@savills.de



Oscar Schroers
Student
T. +49 40 309 977 202
E. oschroers@savills.de

Kontakt



Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Hopfenmarkt 33
20457 Hamburg

Office Agency Hamburg

T. +49 309 977 0
E. hamburg@savills.de

initiiert durch

Matthias Huss

Director
Head of Hamburg Office

M. +49 174 943 78 42
E. mhuss@savills.de

Dennis Riepenhausen

Dipl.-Immobilienökonom (ADI)
Associate Director Landlord Services Germany

M. +49 172 399 18 89
E. driepenhausen@savills.de

Konzept & Layout

Fotos

Savills



In dieser Unterlage wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mit gemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.



GROW MY TREE
powered by impact hero

Die Nachhaltigkeitsstrategie von Savills ist darauf ausgerichtet, in den Segmenten, in denen wir tätig sind, positiven Einfluss auf die Umwelt und die Gesellschaft zu nehmen – sowohl unmittelbar durch unser Handeln als auch durch die Beratung unserer Kunden. Savills Deutschland unterstützt durch seine Kooperation mit GROW MY TREE die Wiederaufforstung in Ländern des Globalen Südens. Bis Dezember 2024 wurden mehr als 9.000 Bäume gepflanzt.

Hinweis nach DS-GVO

Soweit Sie mit uns in Kontakt treten, um Informationen und Angebote zu unseren Produkten und Dienstleistungen zu erhalten, erheben, verarbeiten und nutzen wir personenbezogene Daten von Ihnen und/oder Ihren Mitarbeitern zur Bearbeitung des jeweiligen Anliegens und zur Erfüllung von Verträgen. Zu den Daten gehören beispielsweise Ihr Name, Adress- und Kontaktdaten, Daten zu Immobilien einschließlich Verkäufen, Vermietungen und anderer Kennzahlen für eine Bewertung. Wenn Sie Fragen zum Thema Datenschutz haben, finden Sie weitere Informationen auf unserer Internetseite. Sie können sich mit Fragen oder mit einem Verlangen auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und sonstiger Rechte im Zusammenhang mit der Verarbeitung Ihrer Daten an uns oder an unseren Datenschutzbeauftragten unter unserer Postanschrift oder unter der E-Mail-Adresse datenschutz@savills.de wenden. Selbstverständlich können Sie jederzeit einer zukünftigen Kontaktaufnahme durch die Savills Immobilien Beratungs-GmbH widersprechen. Bitte verwenden Sie hierzu die angegebene Postadresse oder nutzen Sie die E-Mail-Adresse unseres Datenschutzbeauftragten datenschutz@savills.de.

