



**378.550 m<sup>2</sup>**

Flächenumsatz   
2025

**85.250 m<sup>2</sup>**  
im 4. Quartal 2025

**35,50 €/m<sup>2</sup>**

Spitzenmiete 

**4,8 %**

Leerstandsquote 

**21,90 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmiete 

## BÜROMARKT GESAMTJAHR 2025

**HAMBURG**

Zum Jahresende 2025 zeigt sich der Hamburger Bürovermietungsmarkt weiterhin von Gegen-sätzen geprägt: aktive Nachfrage, aber anhal-tende Knappheit moderner Flächen. Mit einem Flächenumsatz von 378.550 m<sup>2</sup> blieb das Jahresergebnis unter dem Vorjahreswert und deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt – ein erwartetes starkes 4. Quartal blieb aus. Der Flächenumsatz im vierten Quartal blieb insgesamt deutlich hinter den Erwartungen zurück.

Das Marktgeschehen wurde erneut vor allem durch kleinteilige Vermietungen getragen, während größere Abschlüsse die Ausnahme blieben. Besonders gefragt sind weiterhin moderne Flächen in zentralen Lagen, wo das Angebot jedoch stark begrenzt ist. Entsprechend liegen die Leerstände in Teilmärkten wie City und HafenCity deutlich unter dem gesamt-städtischen Durchschnitt.

Mit 4,8 % verharrte die Leerstandsquote zum Jahresende auf einem stabilen Niveau, signalisiert trotz einzelner Gebäudefertigstellungen keine spürbare Entspannung. Gleichzeitig zeigt sich die Angebotsknappheit im Mietpreis: Die Spitzmiete steigt weiter auf 35,50 €/m<sup>2</sup>.

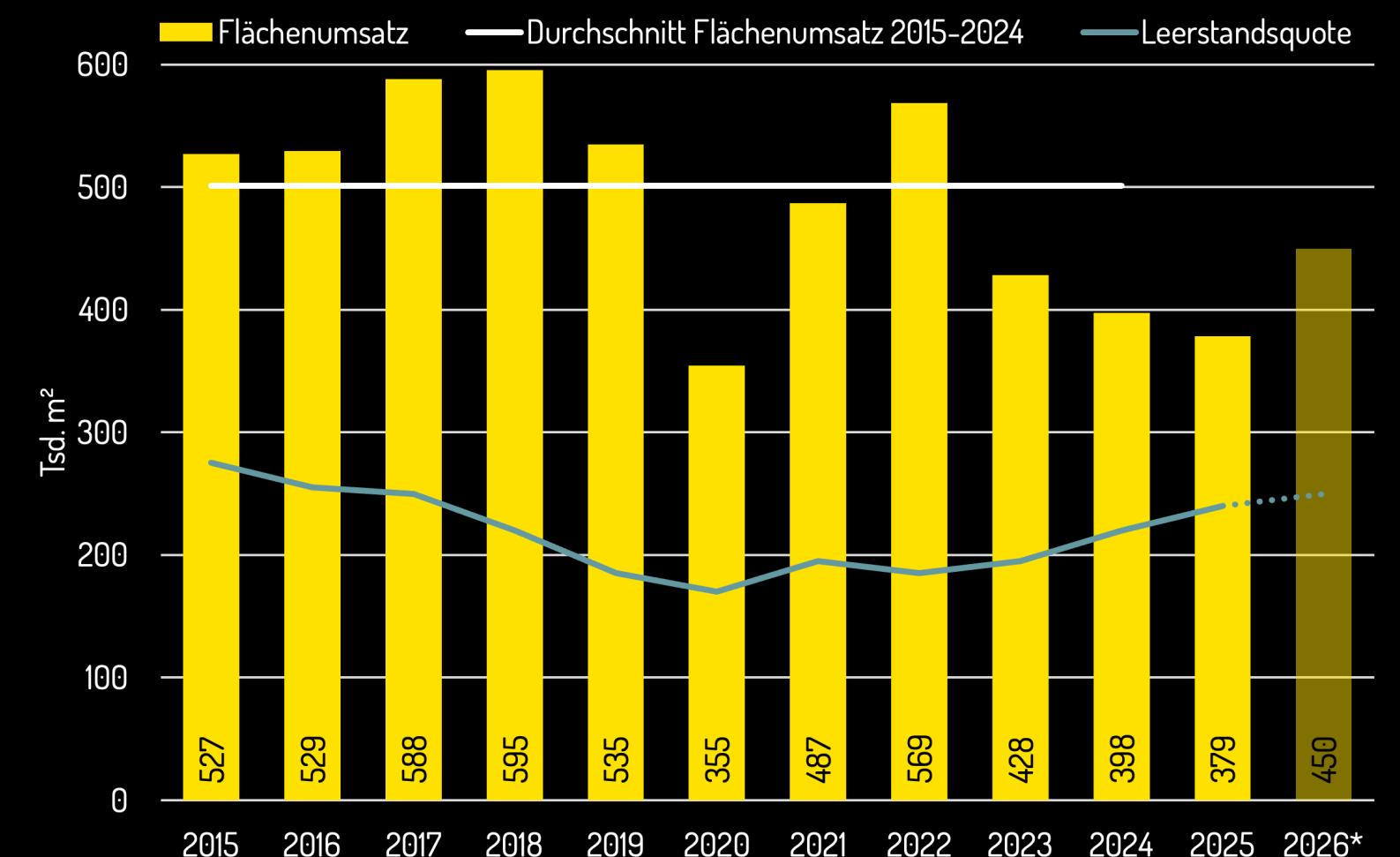
Für 2026 deutet vieles auf einen höheren Flächenumsatz hin – vorausgesetzt, neues Angebot gelangt auf den Markt.

#### Dennis Riepenhausen

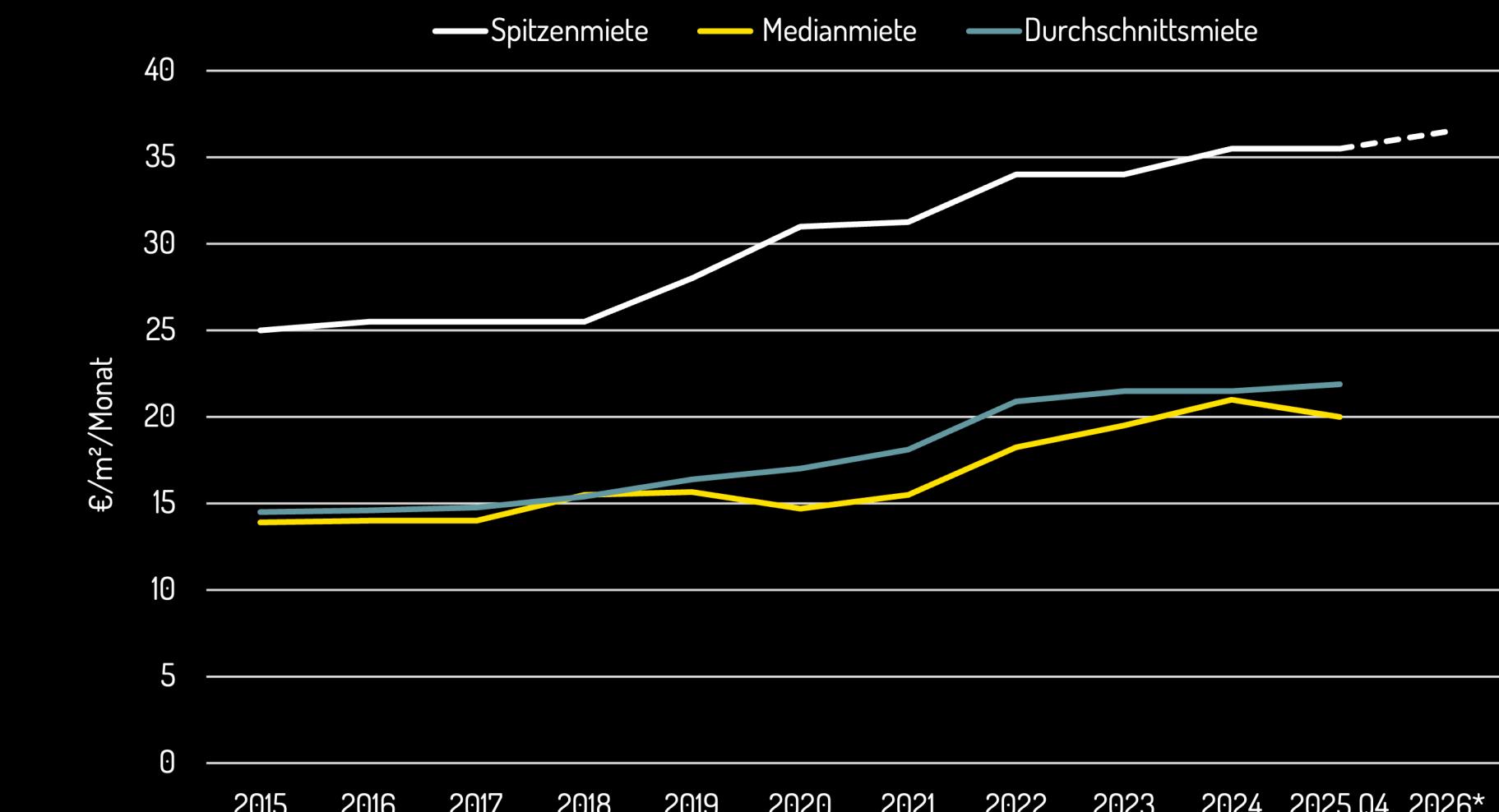
Associate Director | Prokurist  
Savills Landlord Services Germany



## Büroflächenumsatz



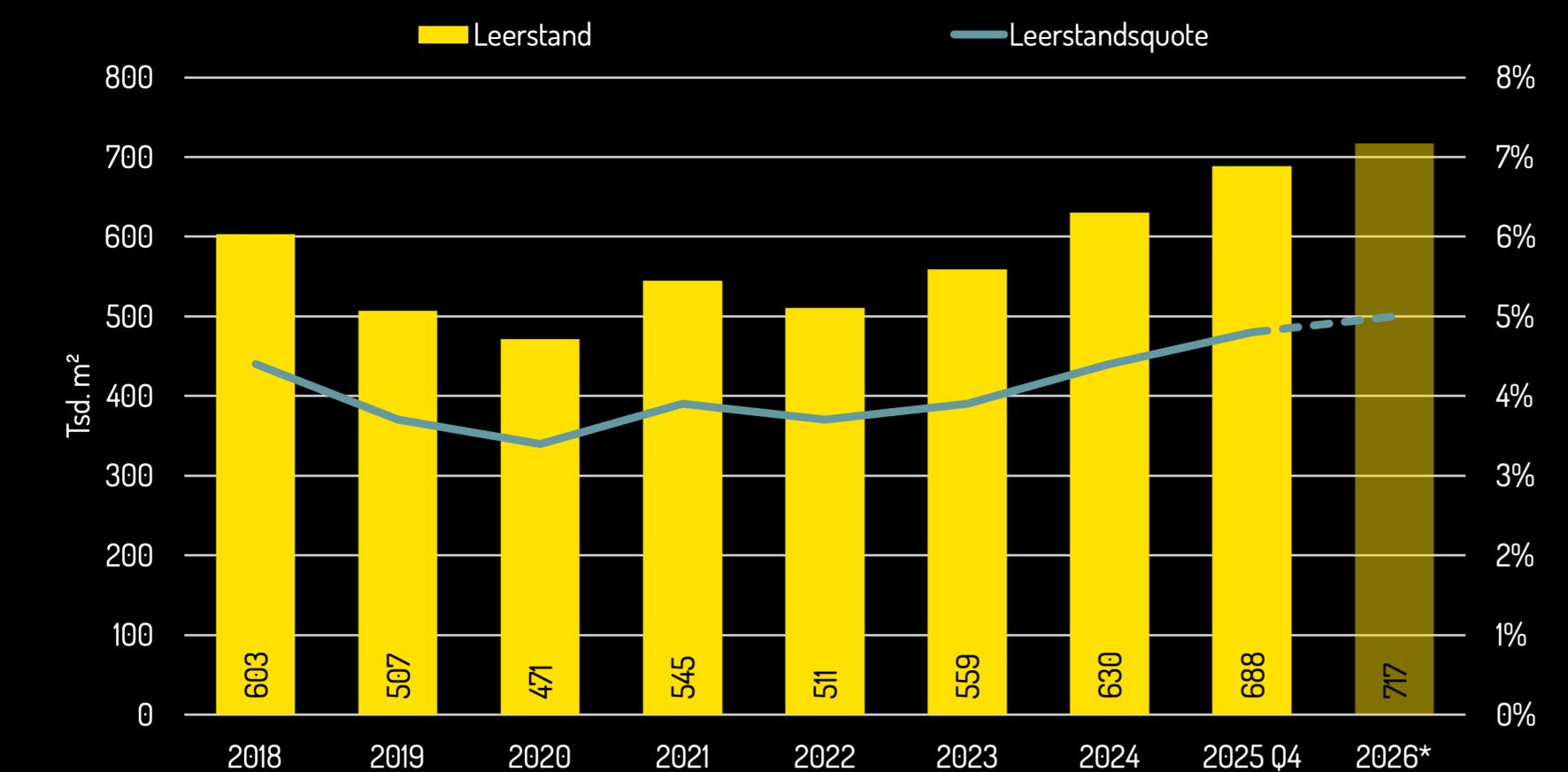
## Mietpreisentwicklung



**„Hamburgs Bürovermietungs-  
markt ist strukturell ausgebremst –  
Büromieter wünschen sich wieder  
mehr Neubauprojekte.“**

66

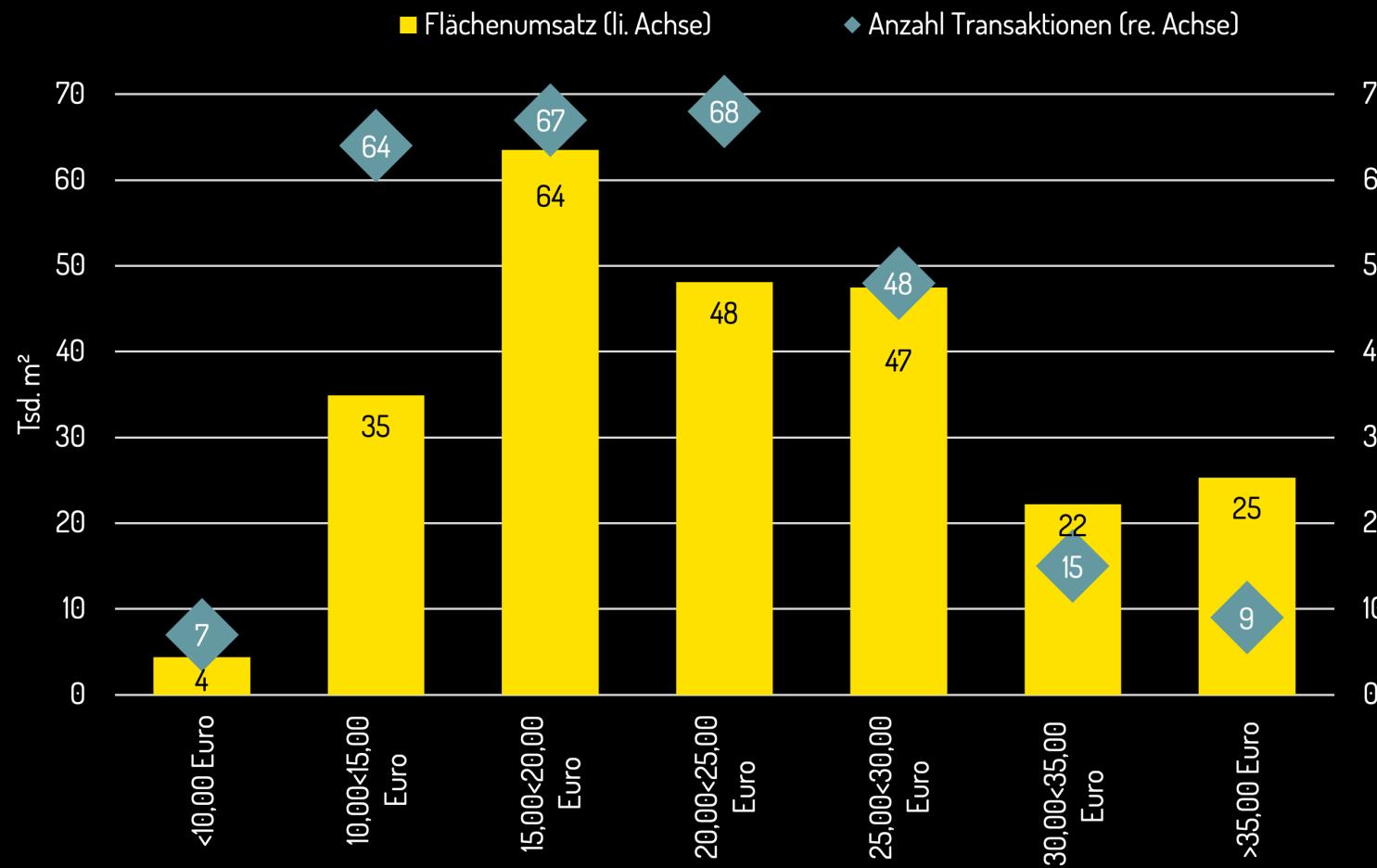
## Büroflächenleerstand



\*Prognose

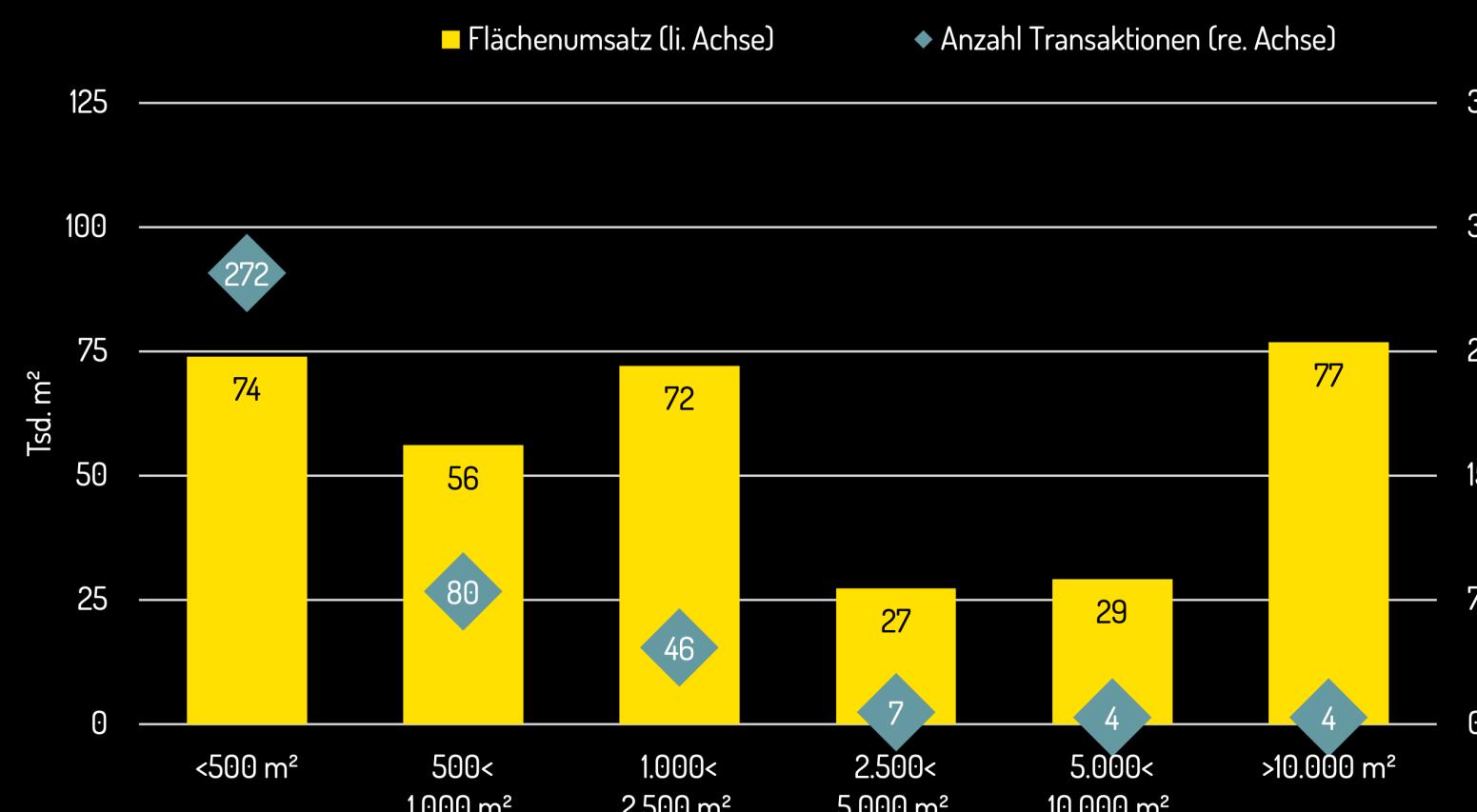
## Vermietungen je Mietpreissegment

bezogen auf die letzten 12 Monate

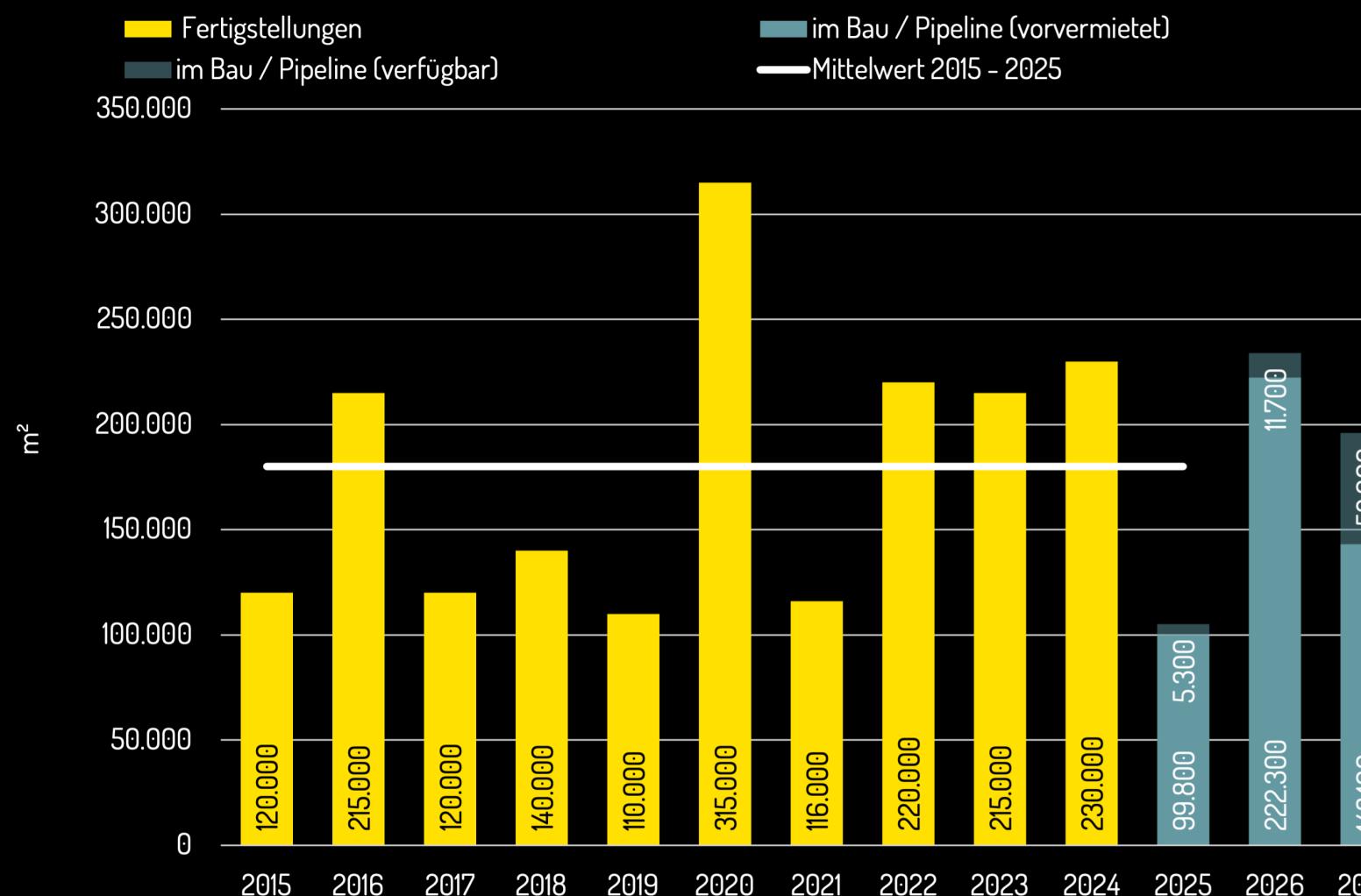


## Vermietungsleistung nach Größenklassen

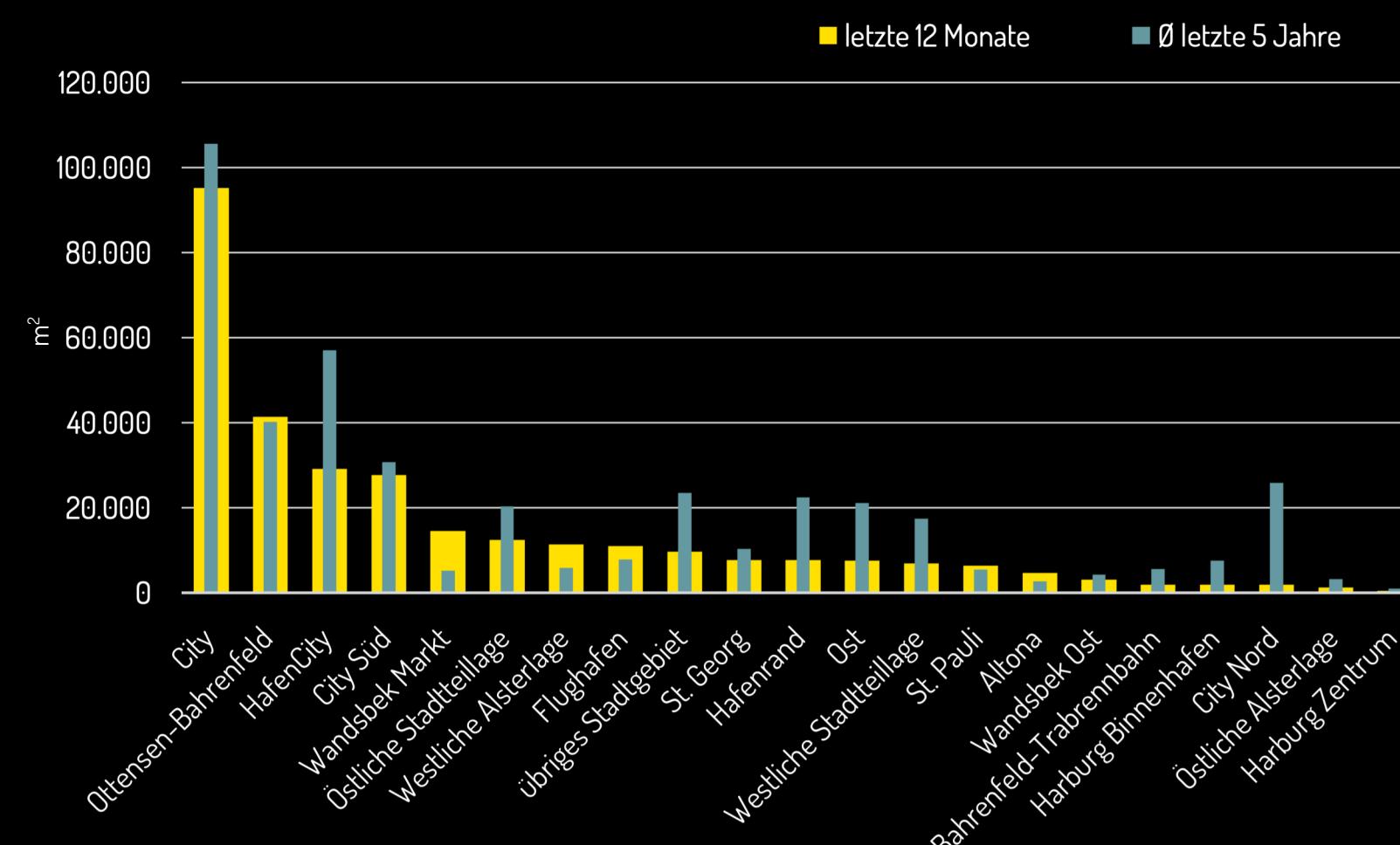
bezogen auf die letzten 12 Monate



## Fertigstellungen und Pipeline



## Flächenumsatz nach Teilmärkten



## TOP 10 Vermietungen - 2025

### TOP 1

#### Q2, NXP Semiconductors Germany GmbH

ca. 26.600 m<sup>2</sup>, Selgros | Tasköprüstraße 10, Ottensen-Bahrenfeld

### TOP 2

#### Q1, Hamburg Commercial Bank AG

ca. 13.400 m<sup>2</sup>, AJOUR | Mönckebergstraße 3, City

### TOP 3

#### Q2, Bezirksamt Wandsbek

ca. 11.400 m<sup>2</sup>, Wandsbeker Marktstraße 63-65, Wandsbek

### TOP 4

#### Q4, Scandic-Hotels Deutschland GmbH

ca. 9.450 m<sup>2</sup>, Stadtkontor | Besenbinderhof 43, St. Georg

### TOP 5

#### Q1, VTG GmbH

ca. 8.900 m<sup>2</sup>, Fleetyard | Frankenstraße 10, CitySüd

### TOP 6

#### Q1, Körber Technologies GmbH, Eigennutzer

ca. 7.900 m<sup>2</sup>, Curslacker Neuer Deich 66, Hamburg Ost/Bergedorf

### TOP 7

#### Q1, Personalaamt der Freien und Hansestadt Hamburg

ca. 7.800 m<sup>2</sup>, Ballin Voyage | Ferdinandstraße 18-24, City

### TOP 8

#### Q1, Aurubis AG

ca. 7.500 m<sup>2</sup>, Brooktorkai 18, HafenCity

### TOP 9

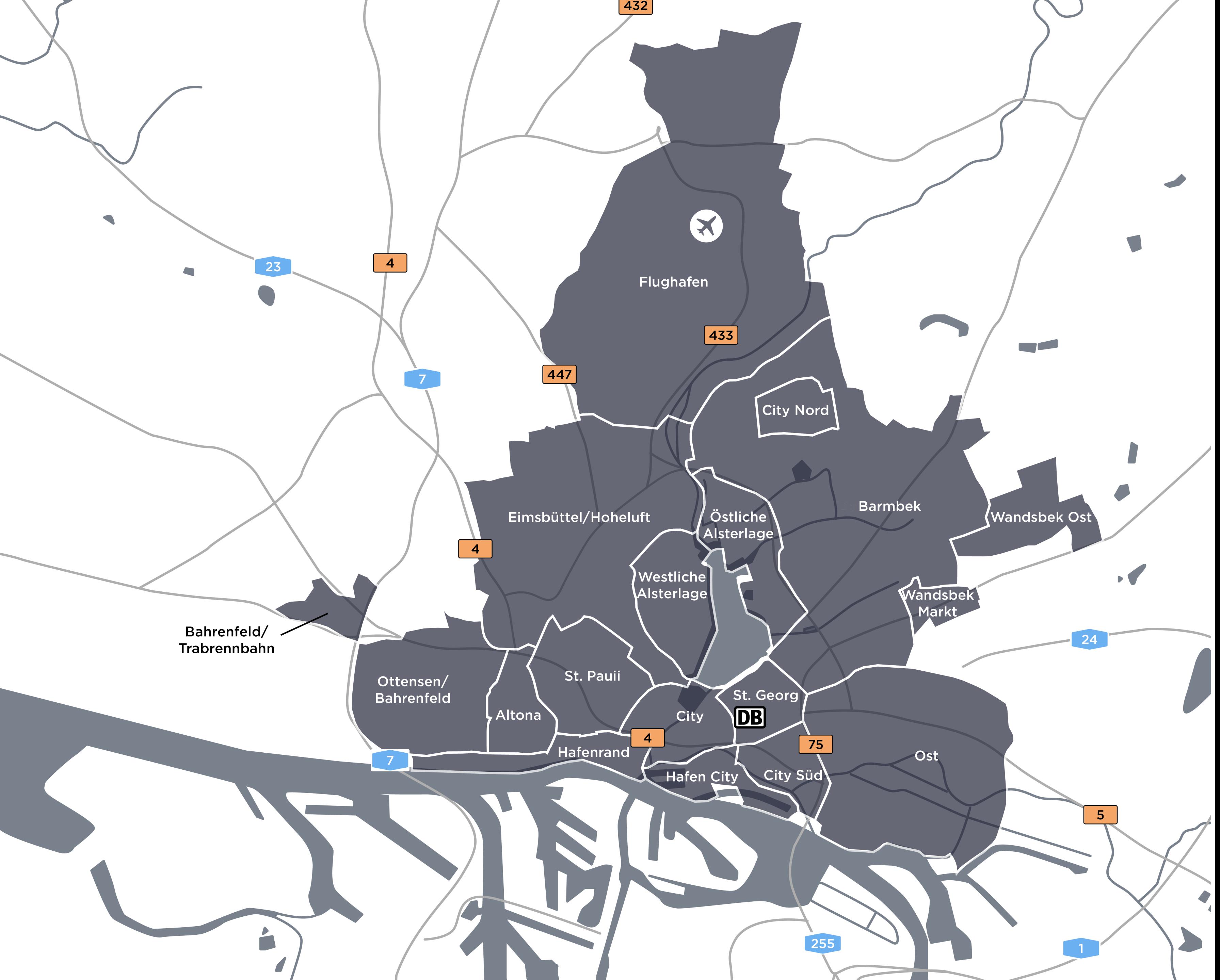
#### Q4, ACCENTURE GmbH

ca. 7.266 m<sup>2</sup>, Alter Wall 40, City

### TOP 10

#### Q4, HanseMerkur Allgemeine Versicherung AG, Eigennutzer

ca. 6.500 m<sup>2</sup>, Neue Rabenstraße 12, Westliche Alsterlage



## Angebotsmieten im Überblick

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

# Behind the Scenes - nachgefragt

Lernen Sie unser Team näher kennen.



**Mein Anspruch ist es, nicht nur Flächen zu vermitteln, sondern Kunden strukturiert und verlässlich durch den gesamten Entscheidungs- und Anmietungsprozess zu führen“**

**Randy Berndt**

Consultant

ABOUT  
**RANDY**

## Worin besteht dein Hauptaufgabenfeld?

Ich begleite Unternehmen bei der Vermietung von Büro- und Gastronomieflächen und verstehe mich dabei als persönlicher Berater. Ausgangspunkt sind stets die konkreten Bedürfnisse des Kunden, die ich in eine passgenaue Flächenlösung übersetze. Mein Anspruch ist es, nicht nur Flächen erfolgreich zu vermieten, sondern Kunden strukturiert und verlässlich durch den gesamten Entscheidungs- und Anmietungsprozess zu führen.

## Was begeistert dich an Immobilien?

Immobilien begeistern mich durch ihre Einzigartigkeit und Geschichten, die jedes Objekt erzählt. Gleichzeitig birgt jedes Gebäude ein individuelles Potenzial, das es zu erkennen und zu entwickeln gilt. Die Immobilienwelt ist zudem fachlich komplex und vergleichsweise klein - man kennt sich, arbeitet langfristig zusammen und wird durch Qualität und Verlässlichkeit zu einer festen Anlaufstelle für Kunden und Marktteilnehmer.

## Was bedeutet Hamburg für dich persönlich?

Ursprünglich aus dem tiefsten Brandenburg stammend, ist Hamburg für mich eine neue Heimat. Sowohl im Stadtbild als auch im geschäftlichen Umgang ist das Hanseatische sehr begeisternd. Die Stadt ist wirtschaftlich stark, zugleich überschaubar und persönlich. Diese Kombination macht Hamburg für mich sowohl privat als auch beruflich einzigartig.

## Was machst du gerne, wenn du nicht im Büro bist?

Außerhalb des Büros treibe ich viel Sport und suche den körperlichen Ausgleich zum Berufsalltag. Besonders Triathlon, Hyrox und das Fitnessstudio begeistern mich sehr. Gleichzeitig habe ich eine starke Leidenschaft für Gastronomie und Kulinarik, die mich auch über den beruflichen Kontext hinaus begleitet.

Film oder Serie?

Serie! (Suits)

Strand oder Berge?

Strand

Was bringt dich zum Lachen?

Positive Energie und Stromberg

Womit kann man dir eine Freude machen?

Mit Essen

# 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 | Head of  
Office Agency Hamburg

M. +49 174 268 75 59  
E. hfaden@savills.de



**Hoang Randy Berndt**  
Consultant  
Office Agency

M. +49 172 399 76 15  
E. rberndt@savills.de



**Alexander Scheling**  
Consultant  
Office Agency

M. +49 172 392 19 89  
E. ascheling@savills.de



**Yasemin Saritas**  
Assistant  
Office Agency

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



**Vibeke Hein**  
Assistant/Office Management  
Office Agency/Global Occupier  
Services

T. +49 40 309 977 174  
E. vhein@savills.de



**Daniel Jessop**  
Director |  
Head of Workthere

M. +49 174 236 34 53  
E. djessop@savills.de



**Dennis Riepenhausen**  
Associate Director | Prokurist  
Landlord Services Germany

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



**Pia Opitz**  
Assistant  
Landlord Services Germany

T. +49 40 309 977 231  
E. popitz@savills.de



**Jacqueline Grünhage**  
Senior Consultant  
Global Occupier Services

T. +49 40 309 977 172  
E. jgruenhage@savills.de



**Katharina Schneider**  
Consultant  
Global Occupier Services

T. +49 40 309 977 173  
E. kschneider@savills.de

# Kontakt



## Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Hopfenmarkt 33  
20457 Hamburg

### Office Agency Hamburg

T. +49 30 9 977 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 | Prokurist  
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 Kontaktdata, Daten zu Immobilien einschließlich Verkäufen, Vermietungen und anderen 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](mailto: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 [datenschutz@savills.de](mailto:datenschutz@savills.de).