

113.700 m²

Flächenumsatz ↗

4,4 %

Leerstandsquote ↗

35,50 €/m²

Spitzenmiete →

21,50 €/m²

Durchschnittsmiete →

BÜROMARKT **Q1 2025**

HAMBURG

Der Büromarkt in Hamburg zeigt sich im ersten Quartal 2025 äußerst dynamisch. Mit einem Flächenumsatz von rund 114.000 m² wurde im Vergleich zum schwachen Vorjahresquartal ein beachtlicher Anstieg von etwa 47 % erzielt. Dieser positive Trend deutet auf eine wirtschaftliche Erholung hin und spiegelt das zunehmende Vertrauen in Hamburg als Bürostandort wider. Auch die Aktivitäten verteilen sich auf eine Vielzahl von Branchen. Ein herausragendes Ereignis war die Anmietung von 13.300 m² durch HCOB an der Mönckebergstraße im Januar. Zudem markierte der Baustart von Körber Technologies mit 7.900 m² den zweitgrößten Abschluss des Quartals und stellt einen wichtigen Meilenstein in der Weiterentwicklung des Hamburger Büromarktes dar.

Trotz der positiven Umsatzentwicklung ist der absolute Büroflächenleerstand im Vergleich zum Vorjahresquartal um etwa 10 % gestiegen. Lag der Leerstand zu Beginn des Vorjahres noch bei 573.000 m², so stieg er auf 630.000 m² an, was einer Leerstandsquote von 4,4 % entspricht. Die Verfügbarkeit von Neubauflächen bleibt jedoch weiterhin ein Thema, da viele der aktuellen Projektentwicklungen erst in den Jahren 2027 und 2028 fertiggestellt werden.

Die Spitzenmiete für Büroflächen hält sich derzeit stabil bei 35,50 €/m², was auf eine seitwärts gerichtete Entwicklung mit leichter Tendenz nach oben hindeutet. Trotz der bestehenden Herausforderungen zeigt sich der Hamburger Büromarkt insgesamt optimistisch und bietet Potenzial für weiteres Wachstum in den kommenden Quartalen.

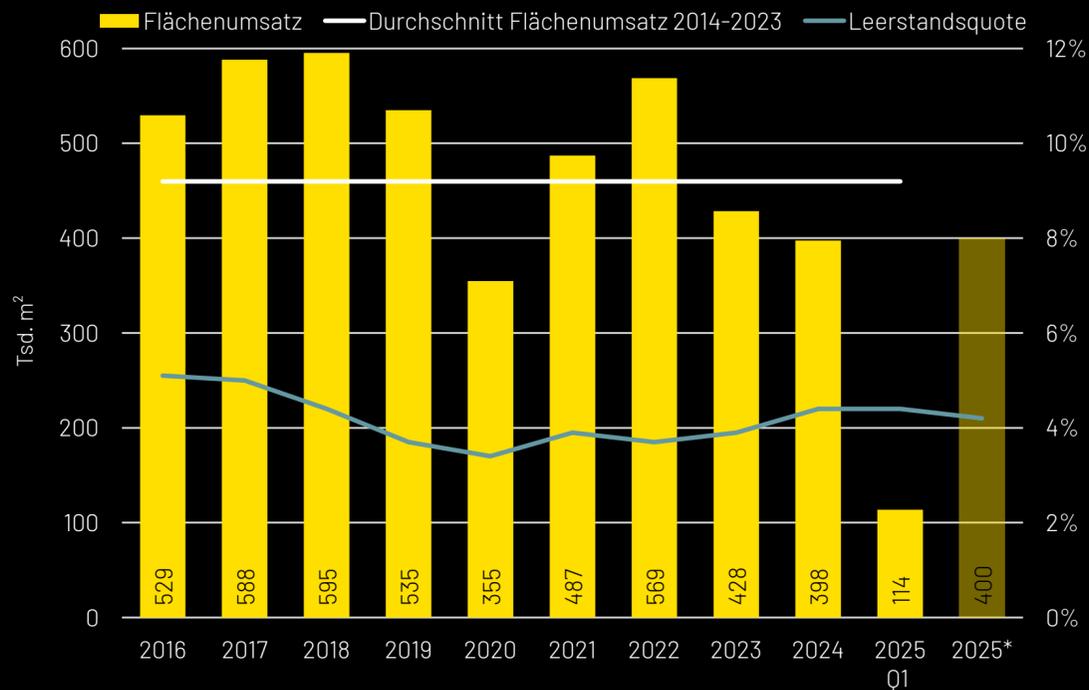
Dennis Riepenhausen

Associate Director |

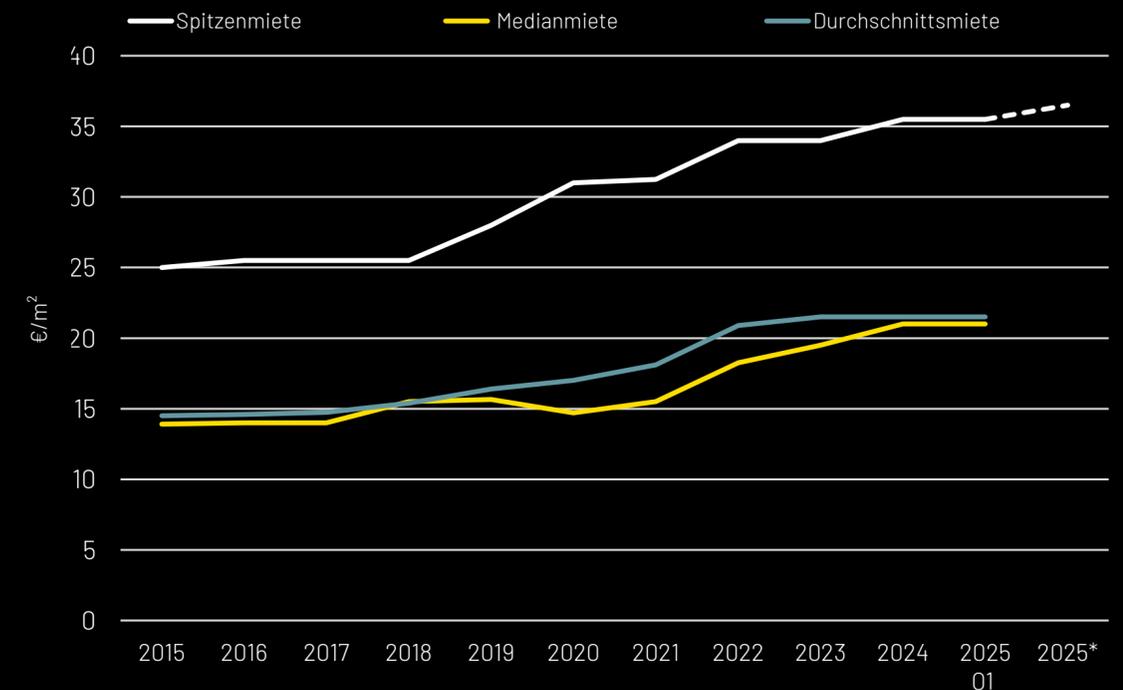
Savills Landlord Services Germany



Büroflächenumsatz



Mietpreisentwicklung



„Schon im ersten Quartal 2025 zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr eine spürbare Belebung durch die freie Wirtschaft bei Mietvertragsabschlüssen – nachdem 2024 vor allem die öffentliche Hand den Flächenumsatz getragen hat.“

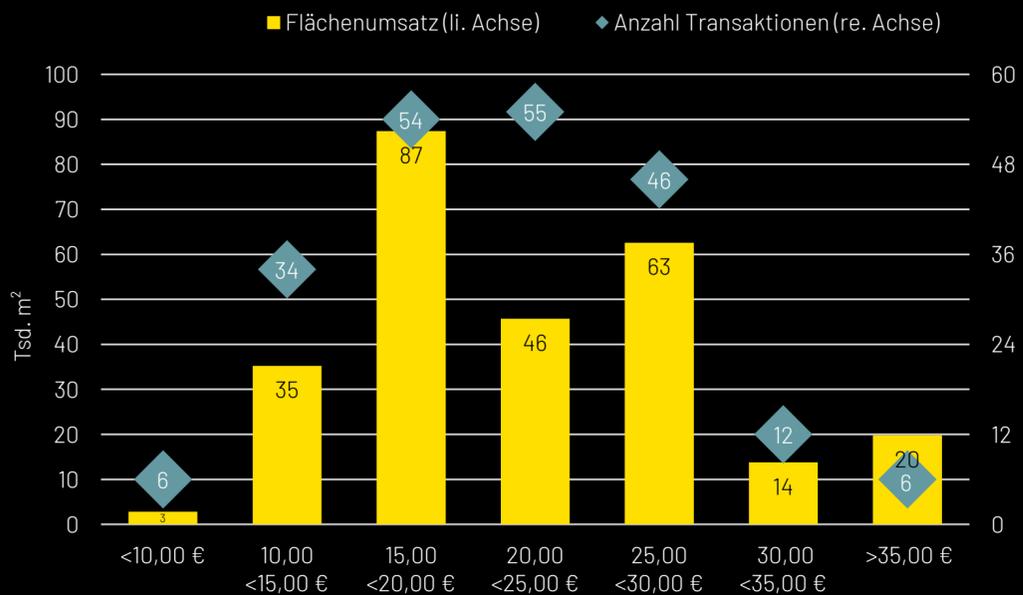
Büroflächenleerstand



*Prognose

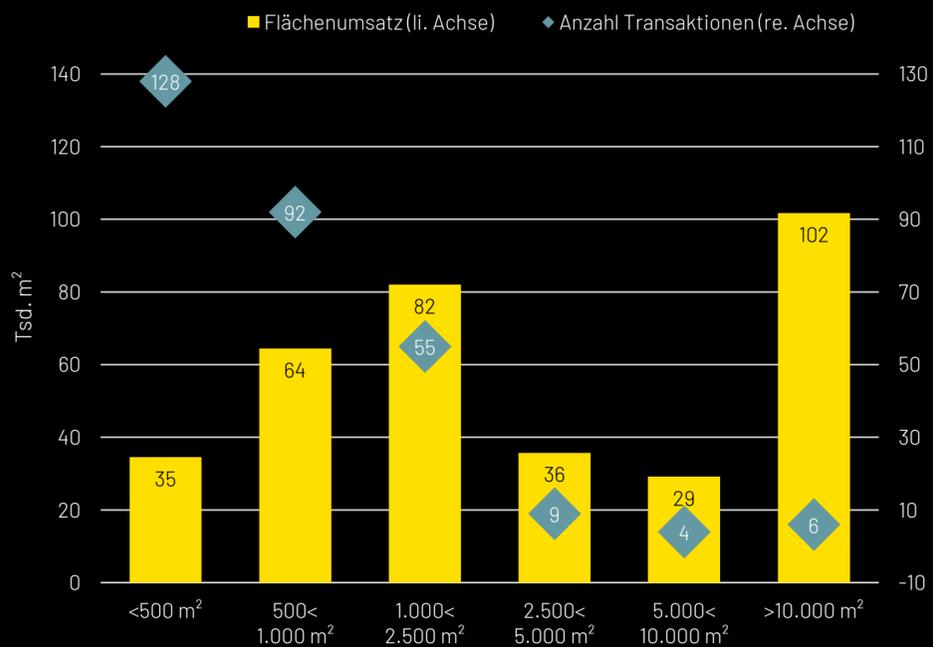
Vermietungen je Mietpreissegment

bezogen auf die letzten 12 Monate

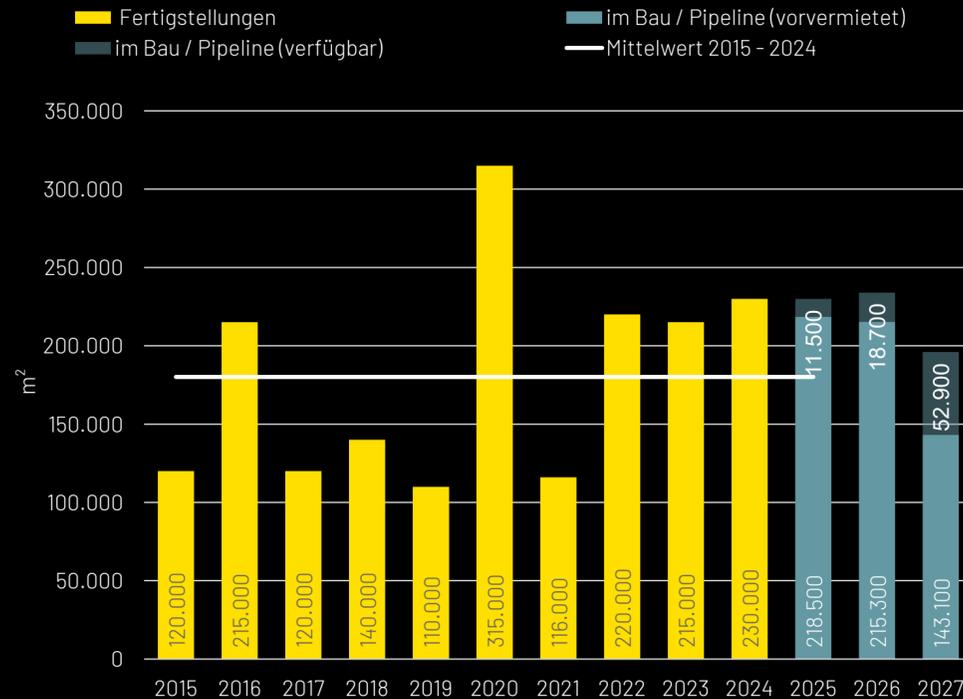


Vermietungsleistung nach Größenklassen

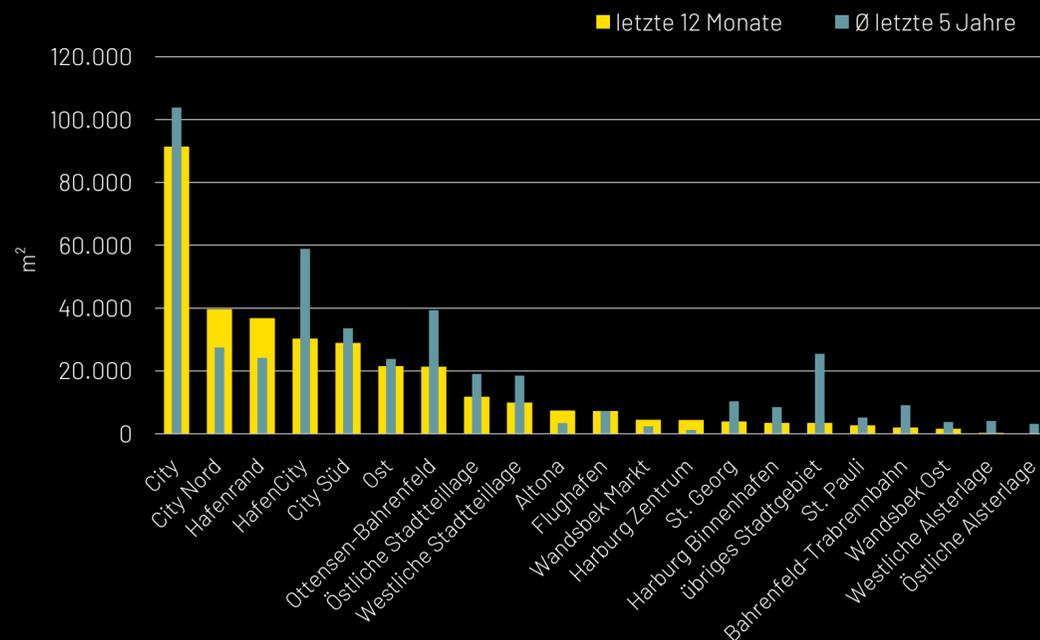
bezogen auf die letzten 12 Monate



Fertigstellungen und Pipeline



Flächenumsatz nach Teilmärkten



TOP 10 Vermietungen - 2025

TOP 1

Q1, Hamburg Commercial Bank AG

ca. 13.400 m², AJOUR | Mönckebergstraße 3, City

TOP 2

Q1, VTG GmbH

ca. 8.900 m², Fleetyard | Frankenstraße 10, CitySüd

TOP 3

Q1, Körber Technologies GmbH, Eigennutzer

ca. 7.900 m², Curslacke Neuer Deich 66

TOP 4

Q1, Personalamt der Freien und Hansestadt Hamburg

ca. 7.800 m², Ballin Voyage | Ferdinandstraße 18-24, City

Top 5

Q1, Aurubis AG

ca. 7.500 m², Brooktorkai 18, HafenCity

Top 6

Q1, Eigennutzer

ca. 4.200 m², Neues Amt Altona | Große Bergstraße

Top 7

Q1, Schmidt Group GmbH, Eigennutzer

ca. 3.200 m², Obenhauptstraße 13, Flughafen

Top 8

Q1, Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH

ca. 2.700 m², Seilerstraße 41-43, St. Pauli

Top 9

Q1, Evangelische Kirche Hamburg

ca. 2.700 m², ottensenOpen² | Gaußstraße 71-75, Ottensen-Bahrenfeld

Top 10

Q1, Hub23 CoWorking

ca. 2.200 m², Richard Böse Haus | Gänsemarkt 43, City



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. 0174 943 78 42
E. mhuss@savills.de



Hendrik Faden
Associate Director
M. 0174 268 75 59
E. hfaden@savills.de



Victor Philippi
Senior Consultant
M. 0152 591 660 45
E. vphilippi@savills.de



Hoang Randy Berndt
Consultant
T. 040 309 977 135
E. rberndt@savills.de



Oscar Schroers
Student
T. 040 309 977 202
E. oschroers@savills.de



Daniel Jessop
Director /
Head of Workthere
M. 0174 236 34 53
E. djessop@savills.de



Dennis Riepenhausen
Associate Director /
Landlord Services Germany
M. 0172 399 18 89
E. driepenhausen@savills.de



Yasemin Saritas
Assistant
T. 040 309 977 120
E. ysaritas@savills.de

Kontakt



Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Hopfenmarkt 33
20457 Hamburg

Office Agency Hamburg

T. +49 40 309977 0
E. hamburg@savills.de

initiiert durch

Matthias Huss

Director

Head of Hamburg Office

M. 0174 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 Datenschutbeauftragten datenschutz@savills.de.