

Büromarkt Hamburg

Q1/2025

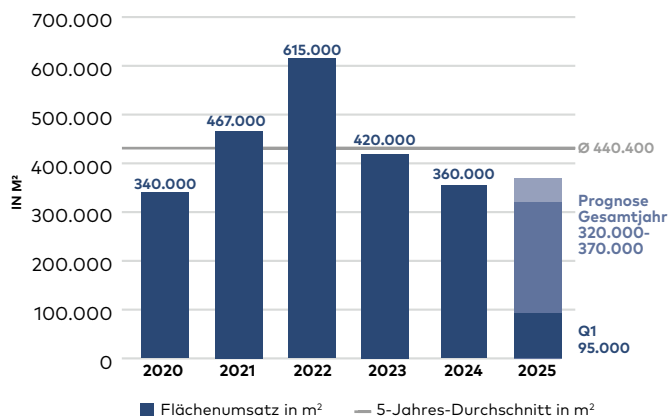
FAST FACTS

Flächenumsatz*	95.000 m ²
Leerstand	676.200 m ²
Leerstandsquote	4,9%
Spitzenmiete	32,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	20,50 €/m ²

Der Markt im Überblick

Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte im ersten Quartal 2025 einen Flächenumsatz von 95.000 m², der auf dem Niveau des Vorjahres liegt. Aufgrund des geringen Angebots an attraktiven Neubauf Flächen verlängern viele Unternehmen ihre Mietverträge – diese Prolongationen sind nicht im Flächenumsatz enthalten, ebenso keine Untervermietungen oder Eigennutzerabschlüsse. Insgesamt beeinflussen gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten die Marktentwicklung und sorgen für eine gewisse Zurückhaltung. Dennoch hat sich in den letzten Wochen eine leicht anziehende Dynamik abgezeichnet, die sich voraussichtlich im zweiten Quartal positiv auf die Flächenumsätze auswirken wird.

FLÄCHENUMSATZ*



* Die hier angegebenen Flächenumsätze umfassen ausschließlich Neuvermietungen. Prolongationen, Eigennutzerdeals sowie Untervermietungen sind nicht enthalten.

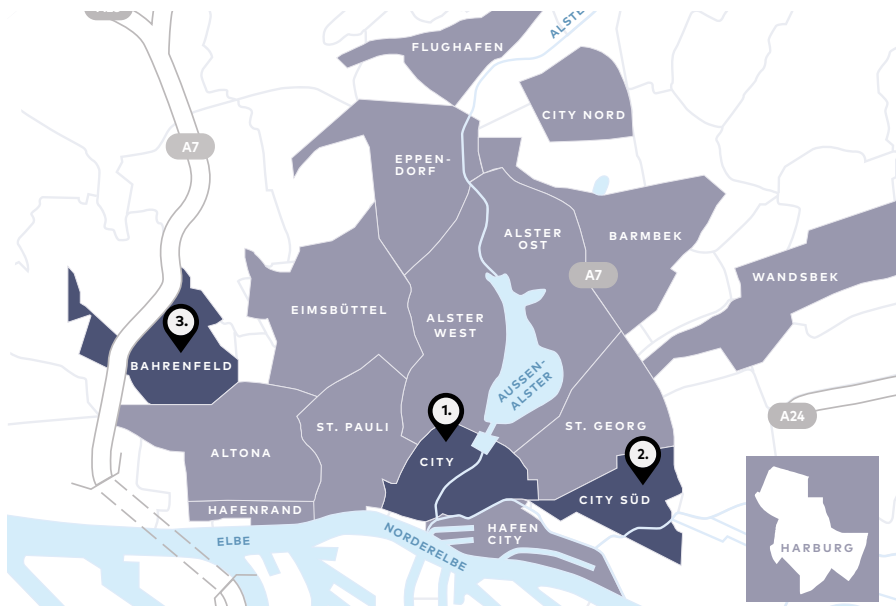
Mieter setzen weiterhin auf hohe Flächenqualität

Aufgrund rückläufiger Neubauentwicklungen, langwieriger Genehmigungsverfahren und hoher Anforderungen der Banken an Vorvermietungsquoten liegt der Fokus stark auf Bestandsimmobilien. Neubauten sind selten, nur vereinzelt gibt es Revitalisierungen. Eine Belebung der Projektpipeline wäre wünschenswert, da der Hamburger Büromarkt traditionell von spekulativen Neubauten lebt. Der bisher erzielte Flächenumsatz wurde daher vorrangig in Bestandsgebäuden realisiert. Die Nachfrage bleibt hoch, aber selektiv. Besonders gefragt sind Flächen, die sowohl in Lage, Zustand als auch im Ausstattungsstandard eine hohe Qualität aufweisen. In den Toplagen sind solche Objekte kaum verfügbar.

Vermeht Vertragsverlängerungen

Die Anzahl der Vertragsverlängerungen hat deutlich zugenommen – insbesondere bei Flächen ab 1.000 m², da viele Mieter auf neue Projektentwicklungen warten. Das Interesse

BÜROLAGEN HAMBURG



FLÄCHENUMSATZ / TOP-BÜROLAGEN

1. City	41,3%
2. City Süd	17,1%
3. Bahrenfeld	10,5%
Flughafen	7,2%
Hafencity	5,8%
Sonstige Lagen	18,%

Büromarkt Hamburg

Q1/2025

an langfristigen Mietverträgen nimmt zu, ebenso die Verbindlichkeit der Mieter. Unternehmen mit einer strategischen Flächenplanung sichern sich bereits jetzt Projekte, die erst ab 2026 fertiggestellt werden.

Die Durchschnittsmiete ist aufgrund der Angebotsknappheit im Neubausegment im ersten Quartal um 70 Cent gestiegen und liegt aktuell bei 20,50 EUR/m². Die Spitzenmiete bleibt mit 32,50 EUR/m² stabil auf hohem Niveau. Kleinere Büroflächen werden weiterhin zunehmend untervermietet. Dies trägt zu einer steigenden Untervermietungsquote und Leerstand bei, der mittlerweile 4,9 Prozent erreicht hat. Dieser „Markt im Markt“ führt dazu, dass vermietete, aber ungenutzte Flächen einen verdeckten Leerstand darstellen.

Ausblick 2025

Für das Jahr 2025 wird ein Gesamtflächenumsatz zwischen 320.000 und 370.000 m² erwartet. Die Nachfrage bleibt dynamisch und verschiebt sich aktuell zunehmend von der HafenCity in Richtung City. Nach großen Anmietungen im Vorjahr agiert die öffentliche Hand nun zurückhaltender.

Zahl des Quartals

20,50 EURO

Die Durchschnittsmiete von 20,50 EUR/m² spiegelt den Wandel wider: Ohne spekulative Neubauten verlagert sich der Fokus auf Bestandsimmobilien – und damit steigen die Mietpreise. Diese Entwicklung prägt den Büromarkt nicht nur aktuell, sondern voraussichtlich auch in den kommenden drei Jahren.

Ausblick 2025

Flächenumsatz



Durchschnittsmiete



Nachfrage



Spitzenmiete



Leerstand



Projektpipeline



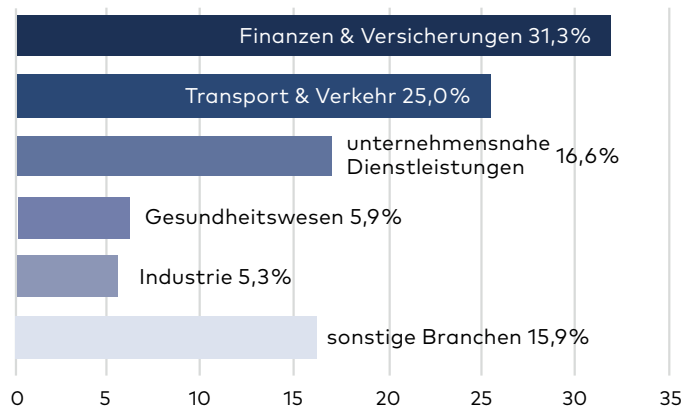
Untervermietung



Hinweis: Stand der Daten: 31.03.2025

Bei der Datenrecherche und Reporterstellung gehen wir mit größter Sorgfalt vor. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung & Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Es gelten unsere AGBs, nachzulesen unter www.robertcspies.de. Kopien / Veröffentlichungen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG“. Alle Rechte vorbehalten. **Quellen:** eigene Daten Robert C. Spies. Berechnungen erfolgen nach den Standards der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Die Datengrundlage wurde nicht um Steuerschädlinge (brutto=netto) bereinigt. **Anmerkung:** Die Spitzenmiete repräsentiert den Mittelwert (Median) aus den teuersten 3 Prozent bis 5 Prozent der Vermietungen eines Jahres. In der Regel handelt es sich um Core Immobilien (Neubau Erstbezug bzw. saniert und modernisierter Bestand mit bester Ausstattung). Der Wert liegt damit unterhalb der maximal erzielten Höchstmiete. Robert C. Spies Gewerbe & Investment GmbH & Co. KG, Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg

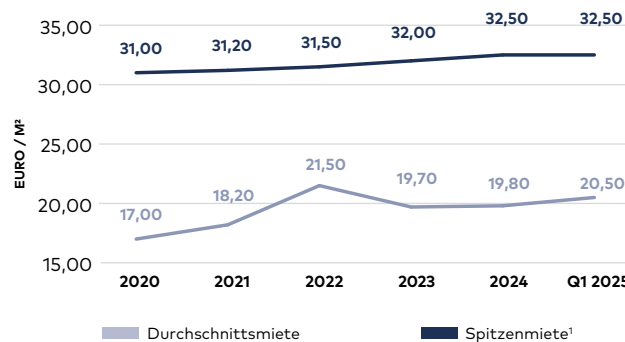
TOP BRANCHEN



„Unternehmen verlängern ihre Mietverträge nicht aus Überzeugung, sondern mangels Alternativen.“

GORDON BERACZ
TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



Ihre Ansprechpartner

Maite Brackmann
RESEARCH ANALYST

T 0421 173 93-90
M 0160 977 106 83

E m.brackmann@robertcspies.de

Gordon Beracz
TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

T 040 32 50 919-703
M 0174 187 33 13

E g.beracz@robertcspies.de