ROBERT C. SPIES

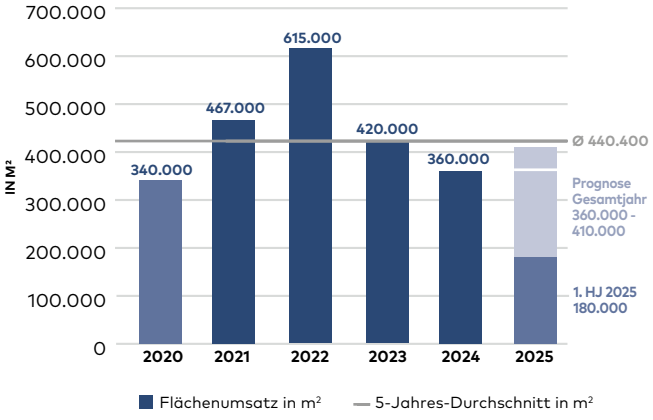
Büromarkt Hamburg

1. HALBJAHR / 2025

FAST FACTS

Flächenumsatz	180.000 m²
Leerstand	800.100 m²
Leerstandsquote	5,6%
Spitzenmiete	29,00 €/m²
Durchschnittsmiete	19,80 €/m²

FLÄCHENUMSATZ*



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

Der Markt im Überblick

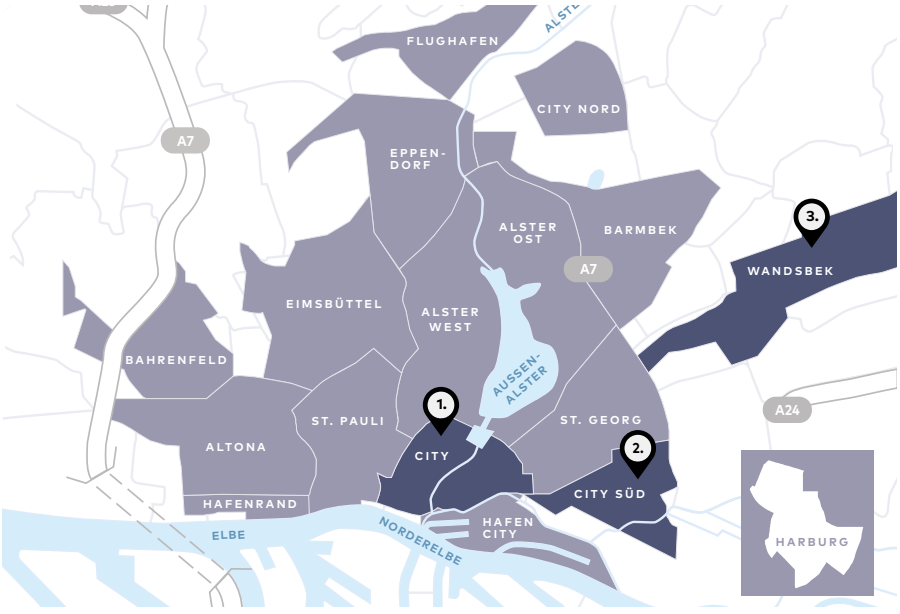
Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte im ersten Halbjahr 2025 einen Flächenumsatz von 180.000 m². Nach wie vor beeinflussen gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten die Marktentwicklung und sorgen für eine gewisse Zurückhaltung. Dennoch ist der Hamburger Markt durch seine Branchenvielfalt resilient, die Nachfrage nach modernen Flächen und auch Kaufobjekten verzeichnet eine leicht anziehende Dynamik. Zudem bemühen sich Firmen verstärkt, Mitarbeitende ins Büro zurückzuholen.

Flächenqualität und Lage entscheidend

Neubauten sind weiterhin rar – aber auch hier zeigt der Hamburger Markt erste Anzeichen einer Belebung der Projektpipeline. Einige Entwickler bringen neue Projekte voran, wobei hohe Vorvermietungsquoten entscheidend für den Baustart sind. Spekulative Neubauten gelten als zukunftsträchtig im Hinblick auf eine nachhaltig steigende Spitzenmiete, können aber erst 2028 realisiert werden. Gleichermaßen hinterfragen Eigentümer zunehmend die Zukunftsfähigkeit ihrer Bestandsimmobilien und beschäftigen sich stärker mit Revitalisierungsmaßnahmen. Denn auch wenn die Nachfrage hoch bleibt, ist sie selektiv. Besonders gefragt sind Flächen, die in Lage, Zustand und Ausstattung eine hohe Qualität aufweisen.

Der Elbtower und die Gänsemarkt Höfe werden neue Benchmarks in der Spitzenmiete setzen und voraussichtlich die 40 EUR/m²-Marke knacken. Die Spitzenmiete ist im zweiten Quartal um 3,50 EUR/m² gesunken und liegt bei 29 EUR/m². Hintergrund für den Rückgang sind wenige registrierte Neubauvermietungen – daher entsprechen die 29 EUR/m² aktuell der Topmiete im Bestand.

BÜROLAGEN HAMBURG



FLÄCHENUMSATZ / TOP-BÜROLAGEN

1.	**City**	**31,1%**
2.	**City Süd**	**12,1%**
3.	**Wandsbek**	**10,3%**
	Alster Ost	7,0%
	Flughafen	6,7%
	Bahrenfeld	5,9%
	HafenCity	5,4%
	Sonstige Lagen	21,5%

ROBERT C. SPIES

Büromarkt Hamburg

1. HALBJAHR / 2025

Die Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 19,80 EUR/m². Auch dieser Mietpreis resultiert aus dem steigenden Mietniveau von Bestandsgebäuden.

Prolongationen und Untervermietungen weiterhin marktprägend
Die Anzahl der Vertragsverlängerungen hat im ersten Halbjahr zugenommen – insbesondere bei Großnutzern, da viele Mieter auf neue Projektentwicklungen warten. Unternehmen mit einer strategischen Flächenplanung sichern sich bereits jetzt Projekte, die ab 2028 fertiggestellt werden. Über alle Größensegmente hinweg werden Büroflächen vermehrt untervermietet. Der aktuelle und sichtbare Leerstand liegt mittlerweile bei 5,6 Prozent und wird im Jahresverlauf weiter steigen. Zusätzlich umfasst der nicht sichtbare Leerstand des „Markt im Markt" eine gleichermaßen hohe Leerstandquote und führt dazu, dass vermietete, aber ungenutzte Flächen einen verdeckten Leerstand darstellen.

Ausblick 2025
Für das Jahr 2025 wird ein Gesamtflächenumsatz zwischen 360.000 und 410.000 m² erwartet. Die Nachfrage bleibt dynamisch. Durch eine Großanmietung in Wandsbek ist die öffentliche Hand im Branchenvergleich wieder deutlich präsenter.

ZAHL DES QUARTALS

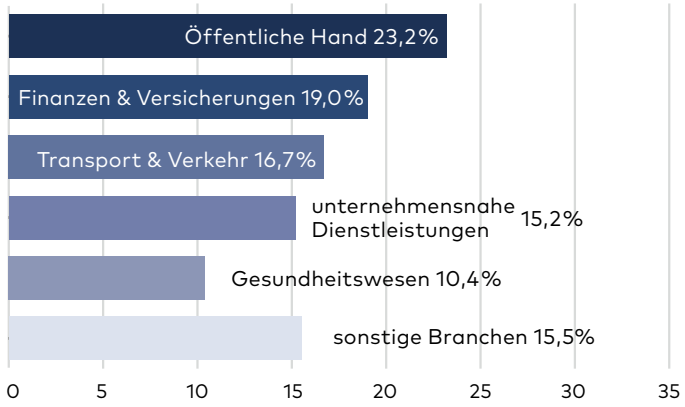
< 1.000 M²

Die besten Mieten werden in den Flächengrößen unter 1.000 m² in der City und HafenCity erzielt.

AUSBLICK 2025

Flächenumsatz	→	Durchschnittsmiete	↗
Nachfrage	↗	Spitzenmiete	→
Leerstand	↗	Projektpipeline	↗
Untervermietung	↗		

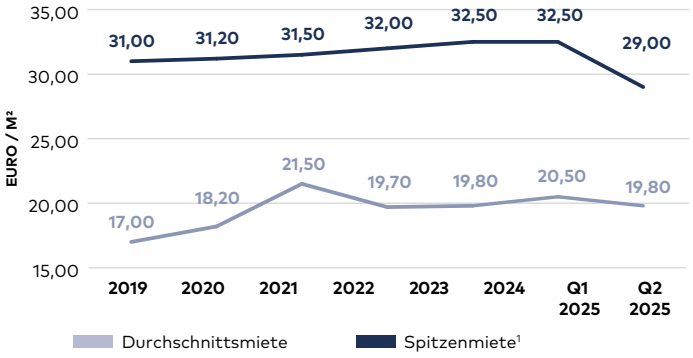
TOP BRANCHEN



„Mit der hoffentlich zukünftigen Fertigstellung des Elbtowers wird ein neuer Benchmark bei der Spitzenmiete im Hamburger Büromarkt gesetzt."

GORDON BERACZ
TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETE



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

Hinweis: Stand der Daten: 30.06.2025
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. **Anmerkung¹:** 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. sanierter 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