



Hamburg

Bild: © PREXEL&amp;BUCHER

## 2025/Q1 Bürovermietung

Gewerbe-Marktbericht

**Nils Larsen**  
Leitung Bürovermietung  
Hamburg



"Mit einem Plus von knapp 46% gegenüber dem schwachen Vorjahresquartal startete der Büromarkt mit einem guten Ergebnis in das neue Vermietungsjahr. Insbesondere im Segment über 2.000 m<sup>2</sup> wurde ein deutlich größeres Volumen vermietet. Das Umsatzplus werten wir insgesamt als positives Signal für den Hamburger Markt. Aktuell beobachten wir eine Zunahme der Anfragen und Besichtigungen. Allerdings erschwert die allgemeine Unsicherheit im Hinblick auf die Entwicklung der Wirtschaft vielen Nutzern die Entscheidungsfindung und hemmt das Anmietungsgeschehen. Die Verlängerung des Bestandsvertrages ist somit derzeit häufig eine Alternative für die Mieter."

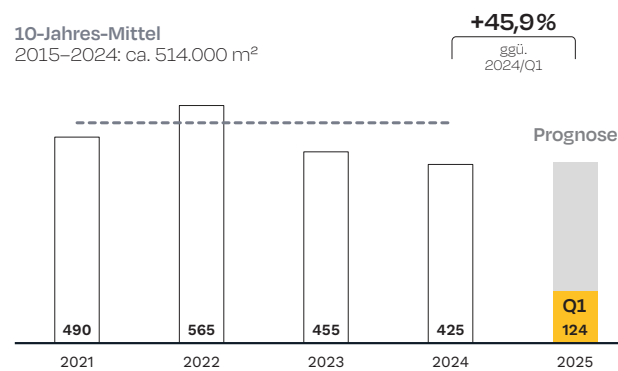
Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadhöfe) | 20354 Hamburg  
+49 40 350802-0 | info@grossmann-berger.de

# Bürovermietungsmarkt

Hamburger Büromarkt startet mit gutem Ergebnis ins neue Vermietungsjahr

## Flächenumsatz Büro

2021–2025 | Hamburg | in 1.000 m<sup>2</sup> | inkl. Eigennutzer



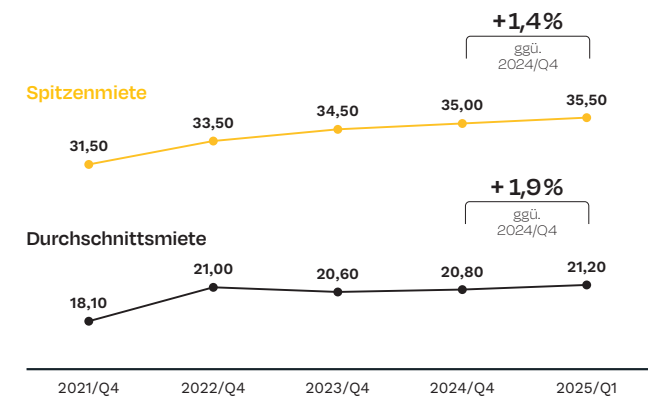
## Key Facts Büro

2025/Q1 | Hamburg

- **Flächenumsatz:** ca. 124.000 m<sup>2</sup>, +45,9% ggü. Vorjahr
- **Spitzenmiete:** 35,50 €/m<sup>2</sup>/Monat, +2,9% ggü. Vorjahr
- **Durchschnittsmiete:** 21,20 €/m<sup>2</sup>/Monat, +1,4% ggü. Vorjahr
- **Leerstandsquote:** 5,6%, +0,7%-Pkt. ggü. Vorjahr
- **Umsatzstärkste Branche:** Verarbeitendes Gewerbe
- **Fertigstellungsvolumen:** 2025/2026: 366.000 m<sup>2</sup>
- **Vorvermietungsquote:** 2025/2026: 67%

## Mieten Büro

2021–2025/Q1 | Hamburg | in €/m<sup>2</sup> mtl. nettokalt

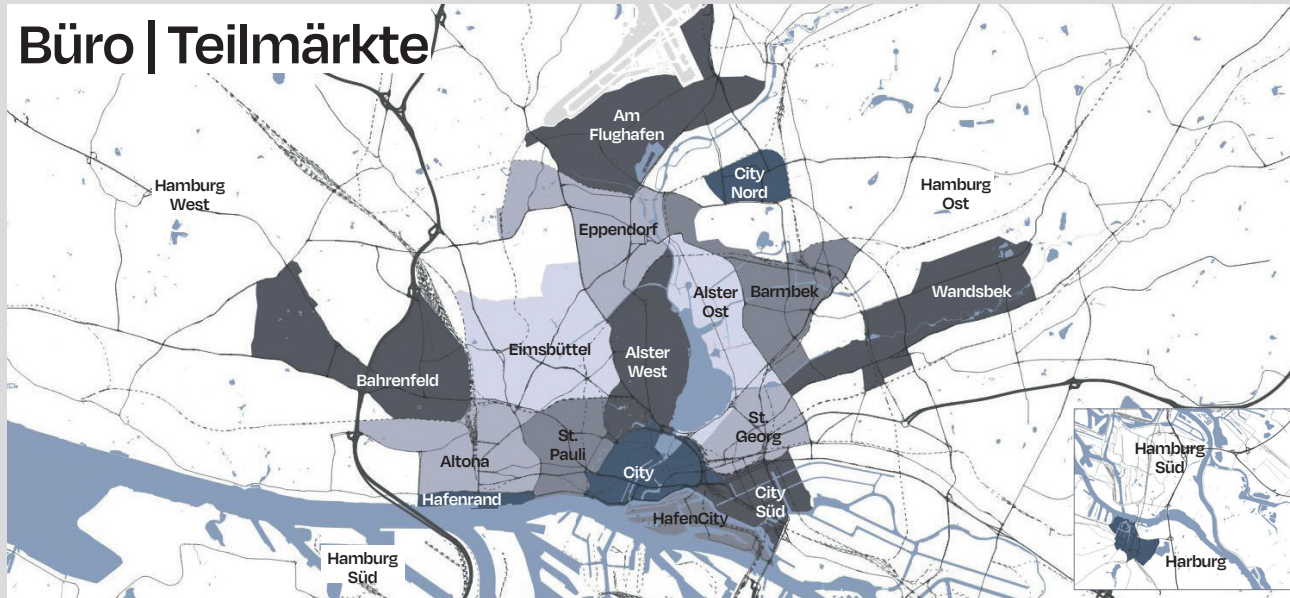


## Top-3-Abschlüsse Büro

2025/Q1 | Hamburg | Auswahl

- 1 — **Hamburg Commercial Bank | ca. 13.300 m<sup>2</sup>**  
Ajour Impuls-Kontor | Mönckebergstraße 3  
City
- 2 — **Körber Technologies EN | ca. 7.900 m<sup>2</sup>**  
Körber Campus Hamburg | Curslackner Neuer Deich  
Hamburg Ost
- 3 — **FHH: Personalamt | ca. 7.800 m<sup>2</sup>**  
Ballin Voyage | Ferdinandstraße 18–24  
City

# Büro | Teilmärkte



Karte: Grossmann & Berger GmbH, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0

"Im Vorjahresvergleich ist der Leerstand um rund 16% auf 812.000 m<sup>2</sup> angestiegen. Schwerpunkte des kurzfristigen Flächenangebotes sind die zugleich umsatzstärksten Teilmärkte City und City Süd. Mehr als 40% des Gesamt-leerstands befindet sich in diesen Lagen. Die Leerstandsquote stieg innerhalb eines Jahres um 0,7 Prozentpunkte und näherte sich mit 5,6% dem Niveau von 2014 an. Aufgrund von einigen Bauverzögerungen der letzten Monate wird die Fertigstellung 2025 mit 241.000 m<sup>2</sup> voraussichtlich den höchsten Wert seit 2017 erreichen. 2026 werden rund 125.000 m<sup>2</sup> Bürofläche erstellt. Für 2025 und 2026 zusammen beträgt die Vorvermietungsquote aktuell 67%, somit kommen über 120.000 m<sup>2</sup> spekulativ auf den Markt."

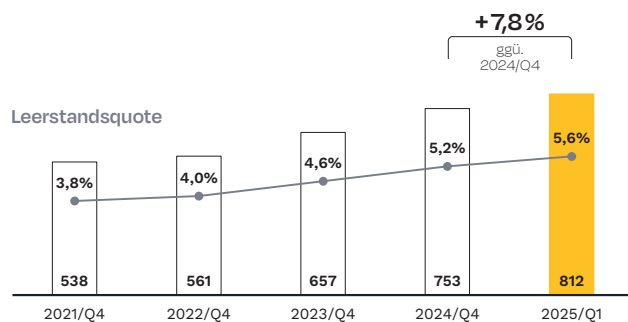


**Anna Martens**

Referentin Research  
+49 40 350802-615  
a.martens@grossmann-berger.de

## Leerstand Büro

2021-2025/Q1 | Hamburg | in 1.000 m<sup>2</sup>



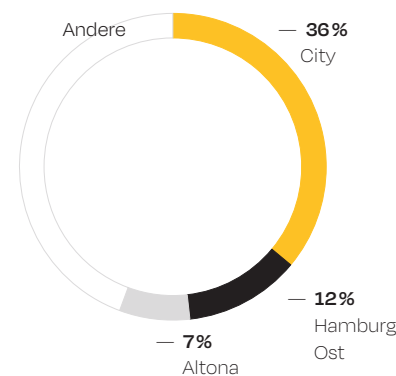
## Umsatzverteilung Büro

2025/Q1 | Hamburg | Anteil am Flächenumsatz

### Top-3-Teilmärkte

Flächenumsatz  
Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 — City**  
44.700 m<sup>2</sup>  
+167,7%
- 2 — Hamburg Ost**  
15.100 m<sup>2</sup>  
+109,7%
- 3 — Altona**  
9.200 m<sup>2</sup>  
+10,8%



## Preisniveau Büro

2025/Q1 | Hamburg | Ø Mieten erzielt | in €/m<sup>2</sup> mtl. nettokalt

