



Hamburg

- Im ersten Halbjahr 2025 liegt der Flächenumsatz bei 229.400 m², was einem Anstieg von 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (199.500 m²) entspricht. Dagegen zeigt sich die Anzahl der Transaktionen mit 253 Abschlüssen nahezu unverändert (252).
- Die Leerstandsquote liegt zum Ende des zweiten Quartals 2025 bei 6,1% und somit 110 Basispunkte über dem Niveau des Vorjahresquartals. Derzeit stehen dem Markt rund 964.000 m² Bestandsfläche kurzfristig sowie weitere 145.000 m² im Bau befindliche Flächen zur Verfügung.
- Die Spitzenmiete zeigt sich seit dem 3. Quartal 2024 stabil und beträgt 36,00 €/m²/Monat. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete pendelt sich bei 20,55 €/m²/Monat ein.

Im ersten Halbjahr 2025 wurde im Hamburger Marktgebiet ein Büroflächenumsatz von 229.400 m² registriert. Diesem Ergebnis liegen 253 Transaktionen zugrunde von denen sechs Abschlüsse mit insgesamt 54.100 m² und einem Anteil von 24 % in die Größenkategorie über 5.000 m² fallen. Die im zweiten Quartal größten Deals sind die Anmietungen des Bezirksamts mit 11.400 m² in Wandsbek und des Online-Marketing Unternehmens pilot Hamburg mit 5.700 m² im Überseequartier, HafenCity. Die Flächenumsätze nach Teilmärkten unterstreichen mit 27 % weiterhin die anhaltende Dominanz der Hamburger Innenstadt. Deutlich dahinter positionieren sich Wandsbek sowie Altona-Ottensen-Bahrenfeld mit jeweils 9%. In der sektoralen Betrachtung nimmt die öffentliche Verwaltung mit 16% des Gesamtvolumens die Führungsposition ein, gefolgt von Industrieunternehmen und unternehmensbezogenen Dienstleistern mit Anteilen von 14 bzw. 12 %.

Das Leerstandsvolumen umfasst Ende Juni 2025 963.500 m². Bezogen auf den Bestand liegt die Leerstandsquote somit bei 6,1 %, entsprechend einem Anstieg um 1,1 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahresquartal.

Im zweiten Quartal 2025 wurden mehrere Büroprojekte fertiggestellt. Hervorzuheben sind die Neubauten des New Work Campus Flow im Teilmarkt Flughafen-Groß Borstel sowie das Überseequartier mit den Gebäuden Luv und Lee in der HafenCity. Derzeit sind im gesamten Marktgebiet rund 267.000 m² Bürofläche im Bau, von denen 54 % noch verfügbar sind. Die Teilmärkte mit der höchsten Bautätigkeit sind weiterhin die HafenCity und die Innenstadt.

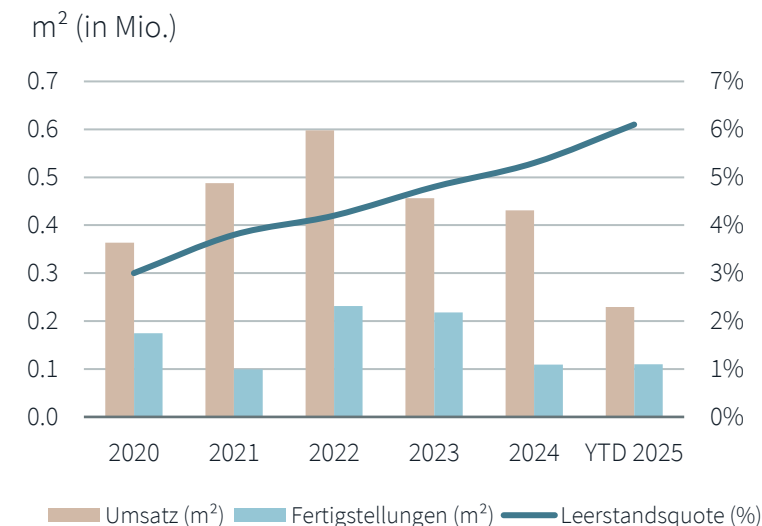
Die Spitzenmiete blieb im Vergleich zum Vorquartal stabil und hält sich bei 36,00 €/m²/Monat. Im Jahresvergleich ist jedoch eine Steigerung, um einen Euro zu verzeichnen:

Ausblick

Für das gesamte Jahr 2025 erwartet JLL ein Umsatzvolumen von insgesamt 420.000 m², gegenüber dem Zehnjahresschnitt würde dies einem Rückgang von 20 % entsprechen. Bezüglich des Leerstands ist mit einem weiteren moderaten Anstieg zu rechnen. Auch Hinweise für einen Zuwachs der Spitzenmiete auf 37,00 €/m²/Monat sind gegeben.

Eckdaten	Ausblick	
Umsatz (YTD)	229.400 m ²	→
Leerstandsquote	6,1 %	→
Spitzenmiete	36,00 €/m ² /Monat	↑
Bestand	15,83 Mio. m ²	↑
Fertigstellungen (YTD)	36.700 m ²	↓
Flächen im Bau	266.800 m ²	↑
Im Bau, vorvermietet	46 %	→

Angebots- und Nachfragetrends





Jessica Wöhrle

Associate Research

Hamburg

jessica.wohrle@jll.com

Andre Hoffmann

Senior Team Leader Office Leasing

Hamburg

andre.hoffmann@jll.com

Oliver Bergmann

Team Leader Office Investment

Hamburg

oliver.bergmann@jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.