



Hamburg

- Im ersten Quartal 2025 verzeichnet der Hamburger Büovermietungsmarkt einen Flächenumsatz von 127.200 m², entsprechend einem Anstieg um 41 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Bezogen auf die Vermietungstransaktionen liegt das Ergebnis mit 126 Abschlüssen rund 9 % unter dem Wert des Vergleichszeitraums.
- Die Leerstandsquote lag zum Ende des ersten Quartal 2025 bei 5,4 % und somit 60 Basispunkte über dem Niveau des Vorjahresquartals. Derzeit stehen dem Markt rund 856.500 m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung.
- Die Spitzenmiete zeigt sich seit dem 3. Quartal 2024 stabil und beträgt 36,00 €/m²/Monat.

Mit einem Vermietungsergebnis von 127.200 m² verzeichnet der Hamburger Büromarkt im 1. Quartal 2025 einen deutlichen Anstieg um 41 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Mit Blick auf die Anzahl der Vermietungstransaktionen (126) wurde ein leichter Rückgang um 9 % registriert. Besonders hervorzuheben sind die vier größten Vermietungen über 5.000 m², die mit insgesamt rund 37.000 m² einen Anteil von 29 % am Vermietungsumsatz ausmachten. Hierzu zählten unter anderem die Anmietungen der Hamburg Commercial Bank AG (HCOB) im AJOUR Impuls Kontor (Klöpferhaus) mit 13.300 m² und die des Personalamts der Freien und Hansestadt Hamburg im Ballin Voyage mit 7.700 m². Die Innenstadt bestätigte ihre Position als attraktivster Bürostandort und war mit einem Anteil von rund 30 % der umsatzstärkste Teilmarkt. Bei der Betrachtung der Branchenverteilung zeigte sich die öffentliche Verwaltung mit 23.100 m² (18 %) als stärkster Sektor, dicht gefolgt von Industrie (17 %) und Banken, Finanzdienstleistungen (13 %).

Das Leerstandsvolumen lag Ende März 2025 bei 856.500 m². Die Leerstandsquote liegt somit bei 5,4 %, entsprechend einem Anstieg um 0,6 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahresquartal.

Im ersten Quartal 2025 wurden insgesamt fünf Büroprojekte fertiggestellt. Das größte unter ihnen, war die Sanierung des SATELLITE NINE 4 im Teilmarkt östliche Außenalster - St. Georg. Derzeit sind im gesamten Marktgebiet rund 387.000 m² Bürofläche im Bau. Die höchste Bautätigkeit gibt es aktuell in den Teilmärkten HafenCity, Innenstadt und City Nord.

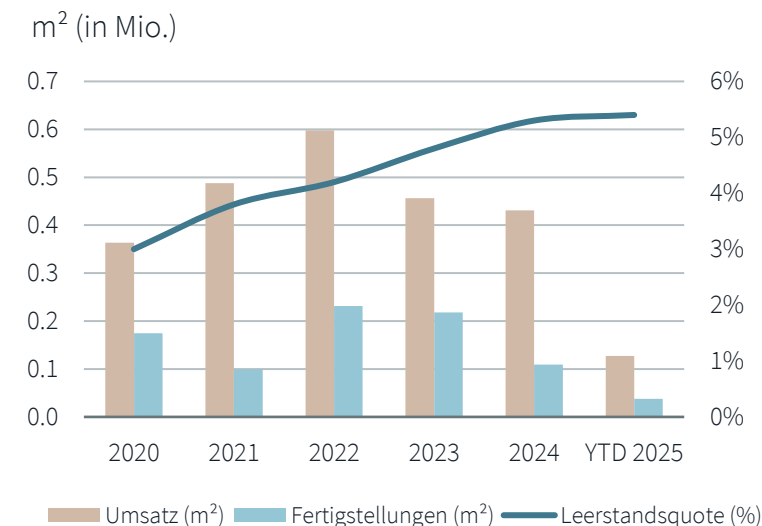
Die Spitzenmiete blieb im Vergleich zum Vorquartal stabil und hält sich bei 36,00 €/m²/Monat. Im Jahresvergleich ist jedoch eine deutliche Steigerung um 1,50 € zu verzeichnen:

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)	127.200 m ²	↓
Leerstandsquote	5,4 %	↑
Spitzenmiete	36,00 €/m ² /Monat	↑
Bestand	15,76 Mio. m ²	↑
Fertigstellungen (YTD)	37.700 m ²	↑
Flächen im Bau	387.200 m ²	↓
Im Bau, vorvermietet	56 %	↑

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.