Büro-markt

HAMBURG // GESAMTJAHR 2025

ROBERT C. SPIES

Wirtschaftlichkeit und Planungssicherheit im Fokus

Hamburger Markt erzielt Büroflächenumsatz von 410.000 m²

Auf dem Hamburger Büroflächenmarkt wurde im Jahr 2025 ein Flächenumsatz von insgesamt 410.000 m² erzielt. Damit liegt das Ergebnis rund 14 Prozent über dem Vorjahreswert und etwa 10 Prozent unter dem Fünfjahresdurchschnitt von 454.400 m².

Das Marktgeschehen war weiterhin von Zurückhaltung geprägt. Neben den anhaltenden geopolitischen Spannungen und unsicheren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirkt sich insbesondere das begrenzte Angebot an hochwertigen Neubauflächen dämpfend auf den Flächenumsatz aus. Viele Unternehmen entschieden sich daher erneut für Vertragsverlängerungen, die – ebenso wie Eigennutzerabschlüsse und Untervermietungen – nicht im Flächenumsatz enthalten sind. Gleichzeitig zeigt sich der Hamburger Büromarkt aufgrund seiner breiten Branchenstruktur resilient. Im vierten Quartal 2025 war eine deutlich anziehende Nachfrage zu beobachten, die das Jahresergebnis spürbar stabilisiert hat.

Hohe Vorvermietungsquoten bleiben Voraussetzung

Trotz der geringen Anzahl an Neubauprojekten hält die bereits im zweiten Halbjahr erkennbare Belebung der Projektpipeline an. Projektentwickler treiben insbesondere gemischt genutzte Konzepte voran – Voraussetzung bleiben hohe Vorvermietungsquoten.

Parallel dazu wächst bei Eigentümern das Bewusstsein für die Zukunftsfähigkeit von Bestandsimmobilien. Umfangreiche Revitalisierungen gewinnen an Bedeutung, auch wenn diese mit hohen Investitionskosten und baulichen Herausforderungen verbunden sind. Die Nachfrage ist stabil, aber selektiv: Gesucht werden vor allem Flächen mit überzeugender Lage, moderner Ausstattung und effizienten Grundrissen. Zudem rücken die Betriebskosten in den Fokus. Nebenkosten von bis zu knapp 10,00 EUR/m² sind keine Seltenheit mehr und betreffen längst nicht nur ältere Gebäude.

Vor allem Nutzer großer Flächen setzen aktuell auf Prolongationen, da sie auf neue Projektentwicklungen warten, die überwiegend erst im Zeitraum 2028 bis 2030 auf den Markt kommen werden. Unternehmen mit langfristiger Flächenstrategie sichern sich diese Flächen frühzeitig und reduzieren ihre heutigen Mietflächen.

„Markt im Markt" wird sichtbarer – und der Leerstand steigt

Untervermietungen prägten das Marktgeschehen 2025 über nahezu alle Flächensegmente hinweg. Die Quote von Unter- und Nachvermietungen ist im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen. Der offiziell ausgewiesene Leerstand beträgt aktuell rund 6 Prozent beziehungsweise 865.000 m² und dürfte sich in den ersten Monaten 2026 noch leicht erhöhen.

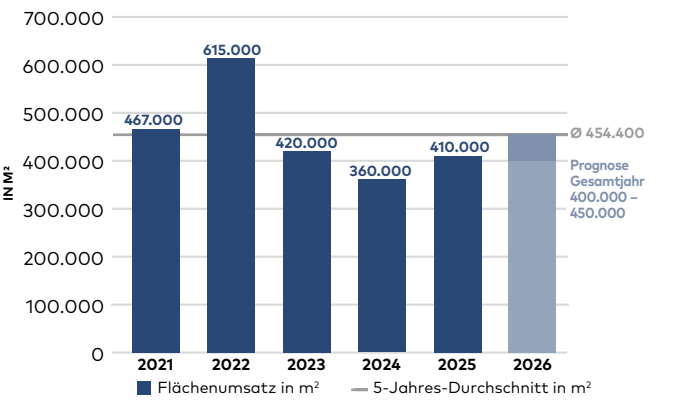
Neben dem sichtbaren Leerstand ist der verdeckte Leerstand weiterhin bedeutend. Dabei handelt es sich um Flächen, die zwar vertraglich vermietet sind, faktisch jedoch nicht genutzt werden. Dieser „Markt im Markt" erreichte Ende 2025 ein Volumen, das in etwa dem offiziell ausgewiesenen Leerstand entspricht. Auffällig ist dabei, dass aktuell sowohl der Flächenumsatz als auch der Leerstand steigen. Ursache hierfür ist die Nutzung von Untermietflächen als Übergangslösung. Unternehmen mieten temporär an, verschaffen sich Planungssicherheit und wechseln später entweder in kleinere, dauerhafte Mietverhältnisse oder geben die Büroflächen vollständig zurück.

In den vergangenen Jahren hat der Untervermietungsmarkt den tatsächlichen Angebotsüberhang teilweise absorbiert und damit den Leerstand „verzögert sichtbar" gemacht. Dieser Effekt kehrt sich nun zunehmend um. Immer mehr zuvor untervermietete Flächen gehen in den regulären Leerstand über, da sie nicht oder nur teilweise wieder absorbiert werden. Gleichzeitig übergeben Untermietverhältnisse zunehmend

FAST FACTS

Flächenumsatz	410.000 m²
Leerstand	865.000 m²
Leerstandquote	6,0 %
Spitzenmiete	33,50 EUR / m²
Durchschnittsmiete	20,50 EUR / m²

FLÄCHENUMSATZ



Unternehmen zurück an den offiziellen Vermietungsmarkt. Mieter, die in den letzten Jahren aus Kostengründen oder aus Flexibilitätsaspekten auf Zwischenlösungen ausgewichen sind, suchen nun wieder langfristigere, feste Mietverträge. Der Untervermietungsmarkt wirkt damit nicht mehr nur einseitig dämpfend auf den Flächenumsatz, sondern zunehmend auch belebend.
Nicht zeitgemäße, ineffiziente Flächen an schwächeren Standorten geraten verstärkt in längere oder strukturelle Leerstandsphasen. Hier wirkt der Markt wie eine Kette: Je geringer Produktivität, Flächeneffizienz und Attraktivität, desto schwieriger wird die Wiedervermietung – selbst bei niedrigen Mieten. Langfristig entstehen hier Potenziale für Umnutzungen, etwa zu Wohn- oder Mischnutzungen.

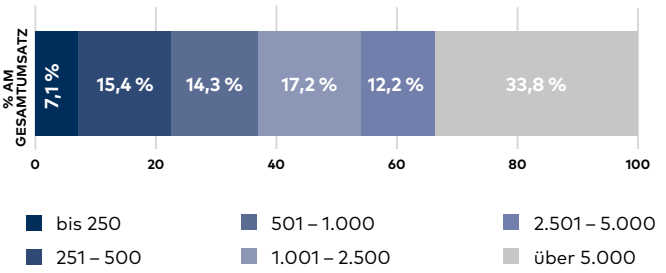
Spitzenmiete erreicht 33,50 EUR/m²
Die durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten liegen aktuell bei fünf bis sieben Jahren; langfristige Abschlüsse werden seltener. Die Spitzenmiete stieg auf 33,50 EUR/m² und damit um rund 2,00 EUR/m² gegenüber dem Vorjahr. Mangels Neubauabschlüssen wird dieser Wert derzeit auch im hochwertigen Bestand erzielt. Die Durchschnittsmiete liegt bei 20,50 EUR/m² und bewegt sich damit weiterhin auf einem stabil hohen Niveau. Hochwertige Flächen in Toplagen überschreiten zunehmend die Marke von 30,00 EUR/m², insbesondere im Segment bis 600 m².

„Öffentliche Hand" dominiert Büromarktgeschehen
Mit einem Anteil von rund 22 Prozent bleibt die Öffentliche Hand die größte Nutzergruppe auf dem Hamburger Büroflächenmarkt. Zwar liegt der Wert unter dem Vorjahresniveau, dennoch entfällt weiterhin knapp ein Viertel aller Abschlüsse auf diesen Bereich. Die Industriebranche folgt mit rund 18 Prozent und hat ihren Anteil im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert – ein Zeichen für wieder zunehmende Investitionsbereitschaft. Dahinter rangieren die unternehmensnahen Dienstleister mit etwa 17 Prozent.

MIETPREISE NACH LAGEN IN EUR/M²

BÜROLAGE	MIETSPANNE (MIN.)	MIETSPANNE (MAX.)
City	19,00 €	37,00 €
Bahrenfeld	10,00 €	19,00 €
Wandsbek	9,00 €	18,00 €
City Süd	9,00 €	20,00 €
HafenCity	17,00 €	34,00 €
St. Georg	15,00 €	23,50 €
Übrige Lagen	8,50 €	29,50 €

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSE



ZAHL DES QUARTALS

6 %

Der Hamburger Büromarkt verzeichnet erstmals seit mehr als einem Jahrzehnt einen Leerstand von über 6 Prozent.

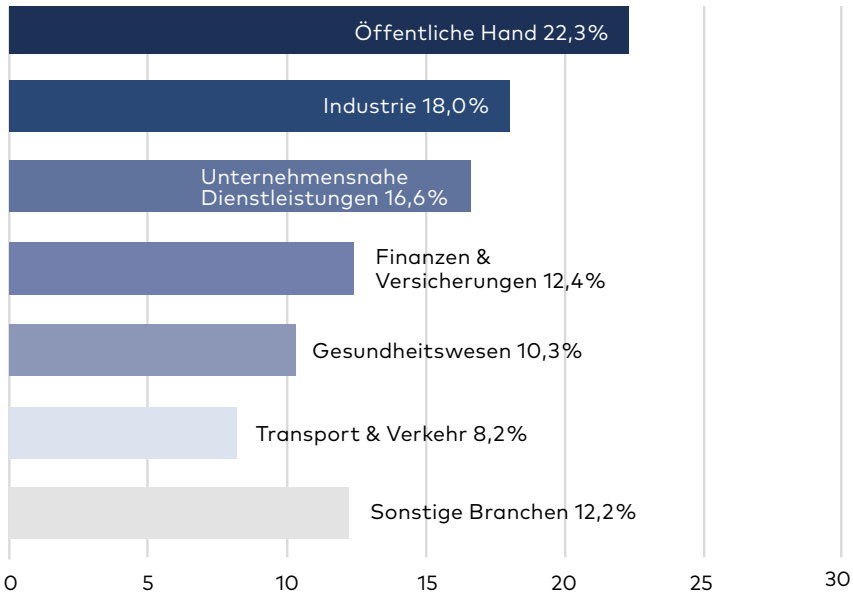
BEDEUTENDSTE FLÄCHENUMSÄTZE

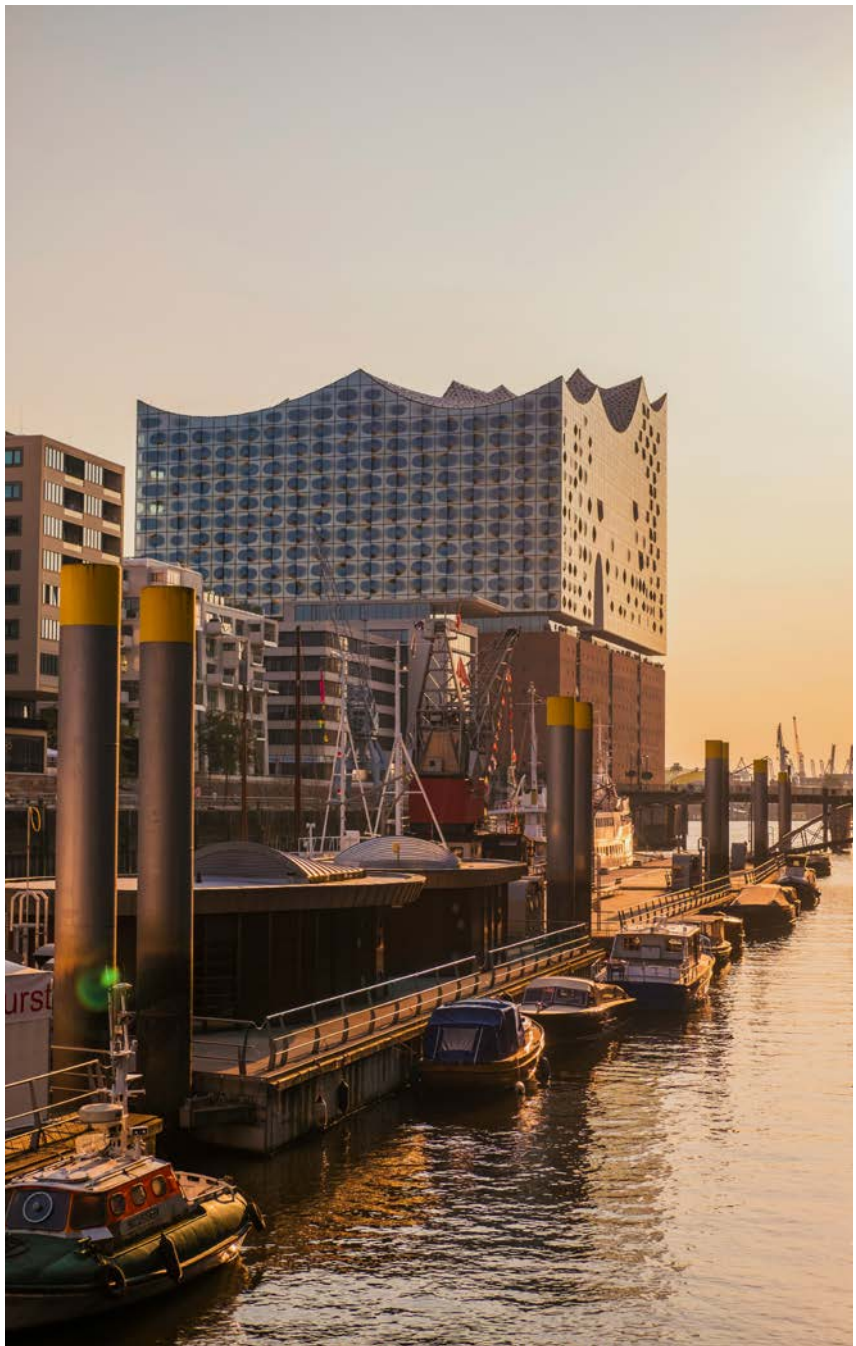
MIETER / UNTERNEHMEN	BRANCHE	BÜROLAGE	FLÄCHENUMSATZ
NXP	Industrie	Bahrenfeld	26.000 m²
HCOB	Finanzen & Versicherungen	City	13.400 m²
Bezirksamt Wandsbek	öffentliche Hand	Wandsbek	10.500 m²

„Der „Markt im Markt" wird zunehmend sichtbarer und verstärkt damit den Druck auf den Gesamtmarkt."

GORDON BERACZ
TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

TOP BRANCHEN





Ausblick 2026

Für 2026 wird ein Gesamtflächenumsatz zwischen 400.000 und 450.000 m² erwartet. Die Nachfrage bleibt grundsätzlich dynamisch und dürfte sich neben der City verstärkt auch auf periphere Bürolagen verlagern. Ein zusätzlicher Einflussfaktor ist die perspektivisch autofreie Innenstadt Hamburgs, die mittelfristig Auswirkungen auf Standortpräferenzen, Erreichbarkeit und Immobilienbewertungen haben wird. Insbesondere Büroimmobilien mit sehr guter ÖPNV-Anbindung, multimodalen Mobilitätskonzepten und urbaner Nutzungsdurchmischung können dann profitieren.

AUSBLICK 2026

Flächenumsatz ↗

Nachfrage ↗

Leerstand ↗

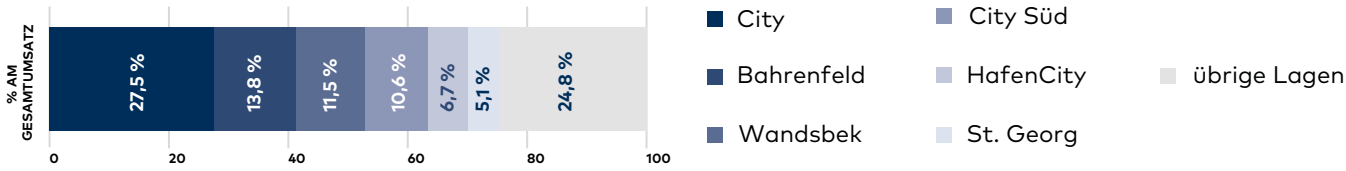
Untervermietung ↗

Durchschnittsmiete ↗

Spitzenmiete ↗

Projektpipeline ↗

FLÄCHENUMSATZ NACH BÜROLAGE



Kontakt.

Gordon Beracz
TEAMLEITUNG
BÜROVERMIETUNG

Tom Fischer
SENIOR CONSULTANT
BÜROVERMIETUNG

Greta Niessner
LEITUNG UNTERNEHMENS-
KOMMUNIKATION

Maite Brackmann
RESEARCH

Robert C. Spies
Gewerbe & Investment GmbH & Co. KG
Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg

T (0) 40 325 09 19-90
E anfrage@robertcspies.de

Domshof 21
28195 Bremen

Konsul-Smidt-Straße 8L
28217 Bremen

Reeder-Bischoff-Straße 60
28757 Bremen

Kleine Kirchenstraße 7
26122 Oldenburg

OMNITURM / Große Gallusstrasse 16–18
60312 Frankfurt am Main

BLOXHUB / Bryghuspladsen 8
1473 Kopenhagen / Dänemark

Hinweis: Stand der Daten: 31.12.2025
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.

Anmerkungen:
Die Spitzenmiete repräsentiert den Mittelwert (Median) aus den teuersten 3% bis 5 % der Vermietungen eines Jahres. In der Regel handelt es sich um Core Immobilien (Neubau Erstbezug bzw. sanierter und modernisierter Bestand mit bester Ausstattung).