

Presseinformation

Hamburger Büromarkt zeigt sich widerstandsfähig

- **Robert C. Spies registriert nach drei Quartalen einen Büroflächenumsatz von 293.000 m²**
- **Kompakte und effiziente Grundrisse im Fokus**
- **Leerstand steigt trotz stabiler Nachfrage**
- **Ausblick 2025: Robustes Gesamtjahr mit 360.000 bis 410.000 m²**

Hamburg, 2. Oktober 2025. Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erreichte in den ersten drei Quartalen 2025 einen Flächenumsatz von 293.000 m². Da das Angebot an attraktiven Neubauf Flächen weiterhin knapp ist, setzen viele Unternehmen auf Vertragsverlängerungen – diese Prolongationen sind im Umsatz ebenso wenig enthalten wie Untervermietungen oder Eigennutzerabschlüsse. Die geopolitischen Spannungen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sorgen nach wie vor für ein gewisses Maß an Zurückhaltung. Gleichzeitig zeigt sich der Markt durch die Vielfalt seiner Branchen widerstandsfähig. „Zahlreiche Unternehmen intensivieren ihre Bemühungen, die Präsenz im Büro wieder zu etablieren“, beobachtet **Gordon Beracz**, Leiter für Büroflächenvermietung bei **Robert C. Spies** in Hamburg, und führt fort: „Dennoch bleiben viele Büros leer, da die niedrigen Anwesenheitsquoten jene entmutigen, die den Weg ins Büro auf sich nehmen.“ Aufgrund dieser Entwicklung hinterfragen auch Mitarbeitende den Umfang der Homeofficennutzung.

Hohe Vorvermietungsquoten bleiben Voraussetzung

Trotz der nach wie vor geringen Anzahl an Neubauten ist eine Belebung der Projektpipeline seit sechs Monaten erkennbar. Projektentwickler treiben neue Vorhaben voran – Voraussetzung bleiben aber hohe Vorvermietungsquoten. Parallel wächst bei Eigentümern das Bewusstsein für die Zukunftsfähigkeit ihrer Bestandsobjekte. Umfangreiche Revitalisierungen gewinnen an Bedeutung, da die Nachfrage solide, aber sehr selektiv ist: Gesucht sind vor allem Flächen, die mit Lage, Ausstattung und Zustand überzeugen. „Zudem rücken kompakte und effiziente Grundrisse weiter in den Fokus“, berichtet Beracz.

Im dritten Quartal stieg die Spitzenmiete leicht um 0,50 EUR/m² auf nun 29,50 EUR/m². Da es derzeit kaum Vertragsabschlüsse in Neubauten gibt, entspricht dieser Wert auch der Topmiete im Bestand. Hochwertige Flächen in Toplagen sind immer häufiger über der Schwelle von 30,00 EUR/m² zu finden, sind allerdings häufig im Flächensegment bis 600 m² beheimatet. Die Durchschnittsmiete liegt bei 20,00 EUR/m² – getrieben durch das wachsende Mietniveau in Bestandsgebäuden.

Leerstand steigt bis Jahresende auf über 6 Prozent

Besonders Mieter großer Flächen setzen zunehmend auf Vertragsverlängerungen, da sie auf neue Entwicklungsprojekte warten, die erst im Zeitraum 2029 bis 2031 verfügbar sein werden. „Unternehmen mit langfristiger Flächenstrategie sichern sich bereits diese Flächen und geben Teilflächen im aktuellen Mietverhältnis zurück“, so der Büroimmobilienexperte.

Untervermietungen prägen den Markt über nahezu alle Flächensegmente hinweg. Dadurch steigt die Quote von Unter- und Nachvermietungen weiter an. Der sichtbare Leerstand beträgt 5,8 Prozent und dürfte bis zum Jahresende auf über 6 Prozent zunehmen. Hinzu kommt wieder der verdeckte Leerstand – Flächen, die zwar vermietet, aber nicht genutzt werden. Dieser „Markt im Markt“ führt zu einer Leerstandsquote auf ähnlichem Niveau wie die offiziell ausgewiesene.

Ausblick 2025

Für das Gesamtjahr wird ein Flächenumsatz zwischen 360.000 und 410.000 m² prognostiziert. „Die Nachfrage bleibt grundsätzlich dynamisch“, prognostiziert Gordon Beracz. Robert C. Spies erwartet ein robustes Jahr 2025 – und aus Investmentsicht erst eine wahrnehmbare Belebung ab 2027. Das spiegelt sich auch in den Transaktionen wider, die gegenwärtig nur sehr selektiv abgeschlossen wurden.

Für Rückfragen:

Robert C. Spies KG

Pressestelle

Greta Niessner | Josephine Hoeft

T: +49 151 25402628

M: presse@robertcspies.de

W: robertcspies.de

Standorte

Domshof 21 | 28195 Bremen

Caffamacherreihe 8 | 20355 Hamburg

Kleine Kirchenstraße 7 | 26122 Oldenburg

Rathenauplatz 1A | 60313 Frankfurt am Main

c/o BLOX HUB Bryghuspladsen 8 | 1473 København K Danmark

Kurzportrait

Robert C. Spies ist ein bundesweit agierendes Immobilienberatungshaus. Das 1919 gegründete und inhabergeführte Unternehmen ist beratend und vermittelnd in den Bereichen privatwirtschaftliche Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel, Health Care Immobilien und Investment tätig. Mit rund 110 Mitarbeiter:innen und Standorten in Bremen, Bremen-Nord, Hamburg, Oldenburg, Frankfurt am Main und Kopenhagen begleitet Robert C. Spies Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen und Privatkunden bei der Suche nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Zusätzlich berät Robert C. Spies mit seinem Geschäftsbereich Projekte & Entwicklung bei der Planung und Realisierung komplexer Immobilienprojekte mit dem Fokus auf Quartiersentwicklung. Ein Team aus qualifizierten Spezialist:innen agiert täglich stark vernetzt, interdisziplinär und lösungsorientiert, um Kund:innen mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen bis zur Erreichung ihrer Ziele und darüber hinaus zu unterstützen. Bei Robert C. Spies steht der Mitarbeiter als Mensch im Fokus: Individualität, Authentizität, Ehrlichkeit, Vertrauen und Verbindlichkeit – diese Werte verfolgt das Unternehmen nicht nur im Umgang mit Kund:innen, sondern auch im Umgang miteinander.