

Presseinformation

Der „Markt im Markt“ wird sichtbar – und der Leerstand steigt

- **Büromarkt Hamburg: Robert C. Spies registriert in 2025 Flächenumsatz von 410.000 m²**
- **Untervermietungen und steigender Leerstand prägen das Marktgeschehen**
- **Ausblick 2026: Flächenumsatz kann wieder bis zu 450.000 m² erreichen**

Hamburg, 12. Januar 2026. 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. 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 war eine deutlich anziehende Nachfrage zu beobachten, die das Jahresergebnis spürbar stabilisiert hat“, berichtet **Gordon Beracz**, Leiter für Büroflächenvermietung bei **Robert C. Spies** in Hamburg.

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“, beobachtet Beracz. 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 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.

„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“, bemerkt Gordon Beracz und führt fort: „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 zunehmend um. „Immer mehr untervermietete Flächen gehen in den regulären Leerstand über, da sie nicht oder nur teilweise wieder absorbiert werden“, berichtet Beracz. Gleichzeitig übergeben Untermietverhältnisse zunehmend Unternehmen zurück an den offiziellen Vermietungsmarkt. Mieter, die bisher aus Kostengründen oder aus Flexibilitätsaspekten auf Zwischenlösungen ausgewichen sind, suchen nun wieder langfristige, 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 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 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.

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“, gibt Beracz einen Ausblick. Insbesondere Flächen mit guter ÖPNV-Anbindung, multimodalen Mobilitätskonzepten und urbaner Nutzungsdurchmischung können dann profitieren.

Für Rückfragen:

Robert C. Spies KG

Pressestelle

Greta Niessner | Josephine Weber

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

Große Gallusstraße 16-18 | 60312 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 120 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.