

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
393.600 Flächenumsatz (kum.), m²	▼	▲
6,4 % Leerstandsquote	▲	▼
37,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
508.800 Bürobeschäftigte Stadt Hamburg (Dez. 2025)	—	▲
8,2 % Arbeitslosenquote Stadt Hamburg (Dez. 2025)	▲	—

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

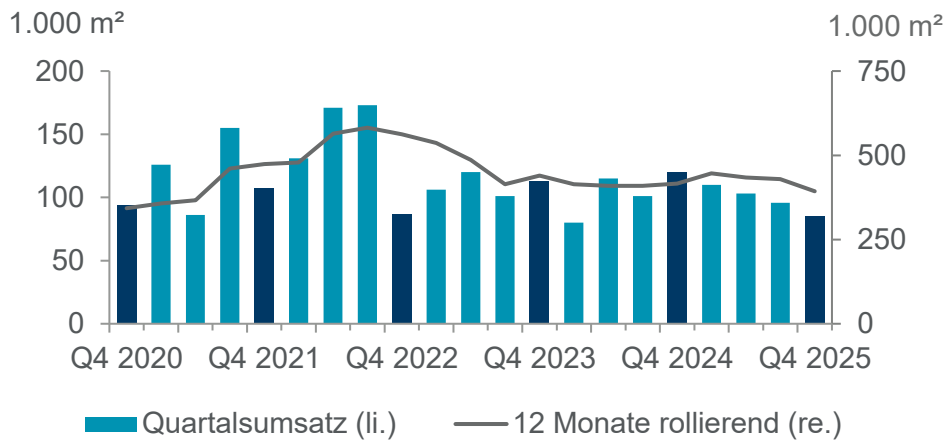
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die Hamburger Wirtschaft zeigt sich zum Jahreswechsel 2025/26 weiterhin verhalten. Der Geschäftsklimaindikator für die Hamburger Wirtschaft der Handelskammer Hamburg steigt zwar leicht auf 88,5 Punkte, bleibt aber klar unter dem langfristigen Durchschnitt und dem Vorjahreswert. Lageeinschätzungen und Erwartungen bleiben überwiegend pessimistisch, Unternehmen bleiben bei Investitions- und Personalentscheidungen zurückhaltend. Als größtes Geschäftsrisiko nennen sie erneut die ungünstigen wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen, während einzig die Exportaussichten leichte Stabilität signalisieren.

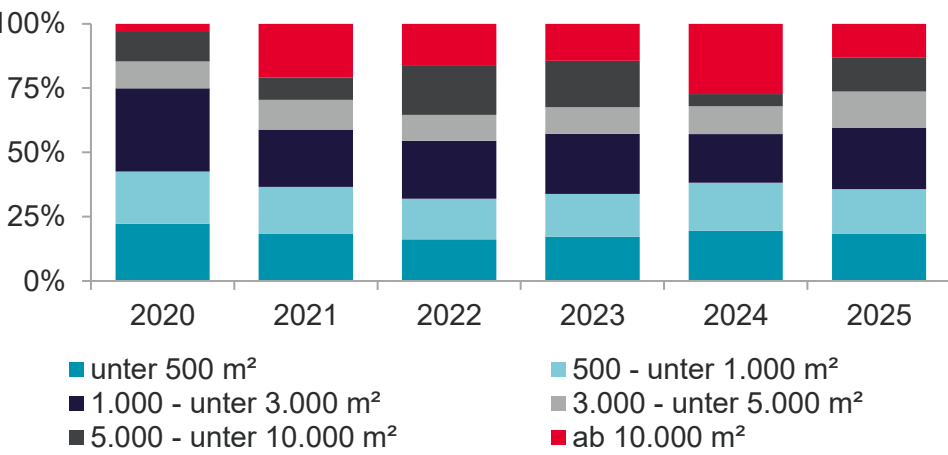
FLÄCHENUMSATZ

Im Gesamtjahr 2025 wurden in Hamburg rund 393.600 m² Bürofläche umgesetzt, was einem Rückgang von 5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Damit liegt der Flächenumsatz 12 % unter dem 5-Jahres- und 21 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Die Zahl der Vertragsabschlüsse lag in 2025 bei 433 und damit rund 13 % unter dem Vorjahreswert (496). Der 5-Jahresdurchschnitt (519) wurde sogar um 17 % unterschritten. Das Marktgeschehen war, insbesondere im Schlussquartal, durch ein überdurchschnittlich hohes kleinteiliges Anmietungsvolumen geprägt. Im 4. Quartal wurden rund 85.000 m² umgesetzt, rund 29 % weniger als im Vorjahreszeitraum, verteilt auf 100 Abschlüsse. Großabschlüsse über 10.000 m² blieben im Schlussquartal vollständig aus. Auf das Gesamtjahr betrachtet entfielen 352.900 m² auf Neuvermietungen, wobei 54 % der Größenklasse ab 1.000 m² zugeordnet werden können. Kleinere Deals unterhalb dieser Marke stellten mit 36 % weiterhin einen wesentlichen Teil des Marktgeschehens. Eigennutzer machten mit 40.700 m² rund 10 % des Jahresflächenumsatzes aus – ein Rückgang gegenüber 2024 (-15 % bzw. 64.000 m²). Den größten Anteil am kumulierten Flächenumsatz sicherte sich der Industrie, Transport- und Verkehrssektor mit 19 %, was sich auch im größten Abschluss des Jahres widerspiegelt: NXP Semiconductors wird über 20.000 m² in der Tasköprüstraße belegen. Auch geografisch zeigen sich klare Zentren: Der Teilmarkt Innenstadt lag 2025 mit 94.200 m² (24 %) vorn, gefolgt von Bahrenfeld (40.700 m²; 10 %) und der HafenCity (33.100 m²; 8 %).

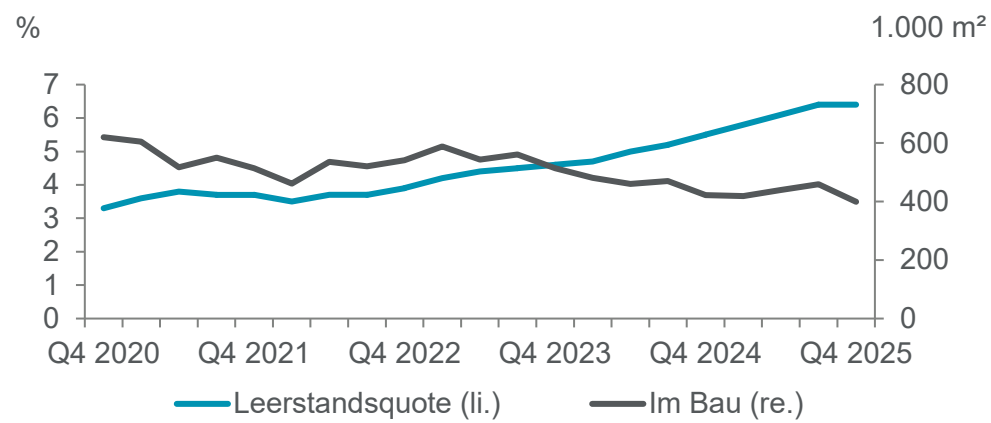
FLÄCHENUMSATZ



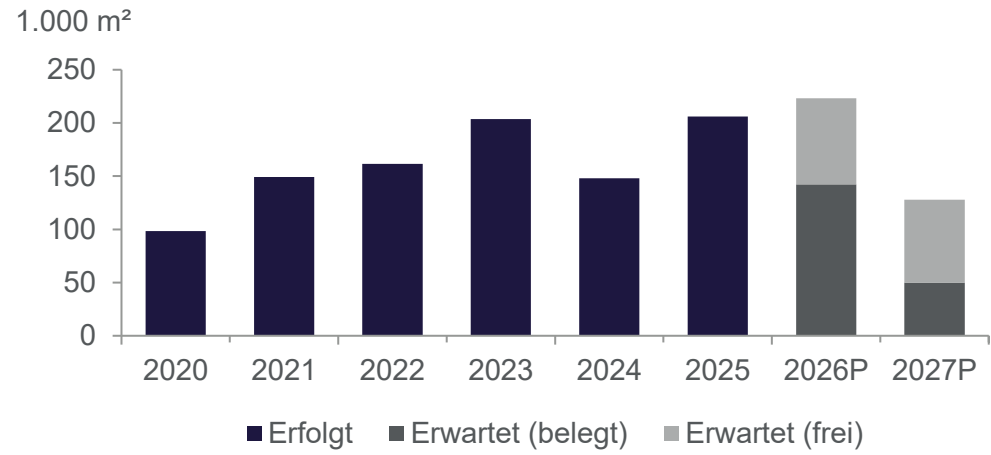
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



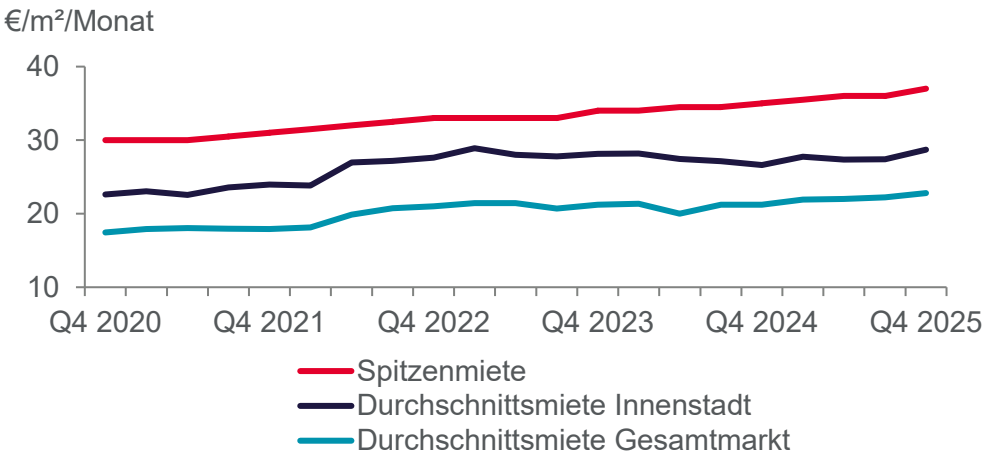
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Die Leerstandsquote blieb im Vergleich zum vorherigen Quartal unverändert bei 6,4 %. Der gesamte Büroflächenleerstand erreichte zum Jahresende 2025 rund 920.200 m², was einem Anstieg von nur etwa 0,5 % gegenüber dem Vorquartal sowie 18,5 % im Jahresvergleich entspricht. Das kurzfristig verfügbare Angebot an Untermietflächen verringerte sich gegenüber dem Vorquartal deutlich um rund 16 % und lag zuletzt bei 66.300 m².

FERTIGSTELLUNGEN

Im Jahr 2025 wurden in Hamburg rund 206.000 m² neu errichtete sowie umfassend sanierte Büroflächen fertiggestellt. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung waren bereits 81 % dieser Flächen vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Die größte Übergabe des Jahres war der Neubau „New-Work-Campus FLOW“, der im Schlussquartal mit insgesamt 23.500 m² Bürofläche realisiert wurde. Dort bezieht unter anderem Sysmex Europe rund 13.000 m². Das gesamte Bauvolumen belief sich zum Jahresende auf etwa 399.300 m² und lag damit rund 6 % unter dem Vorjahreswert sowie rund 24 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt von 522.400 m². 43 % der im Bau befindlichen Flächen stehen zum Ende des Jahres 2025 noch für eine Anmietung zur Verfügung.

MIETEN

Die Spitzenmiete legte im Abschlussquartal auf 37,00 €/m²/Monat zu und übertraf damit den Vorjahreswert um 2,00 € bzw. über 5,7 %. Die gewichtete Durchschnittsmiete aller in den vergangenen zwölf Monaten registrierten Abschlüsse erhöhte sich auf 22,80 €/m²/Monat. Damit wurde ein neuer Höchststand erreicht, was einem Anstieg von rund 7,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht.

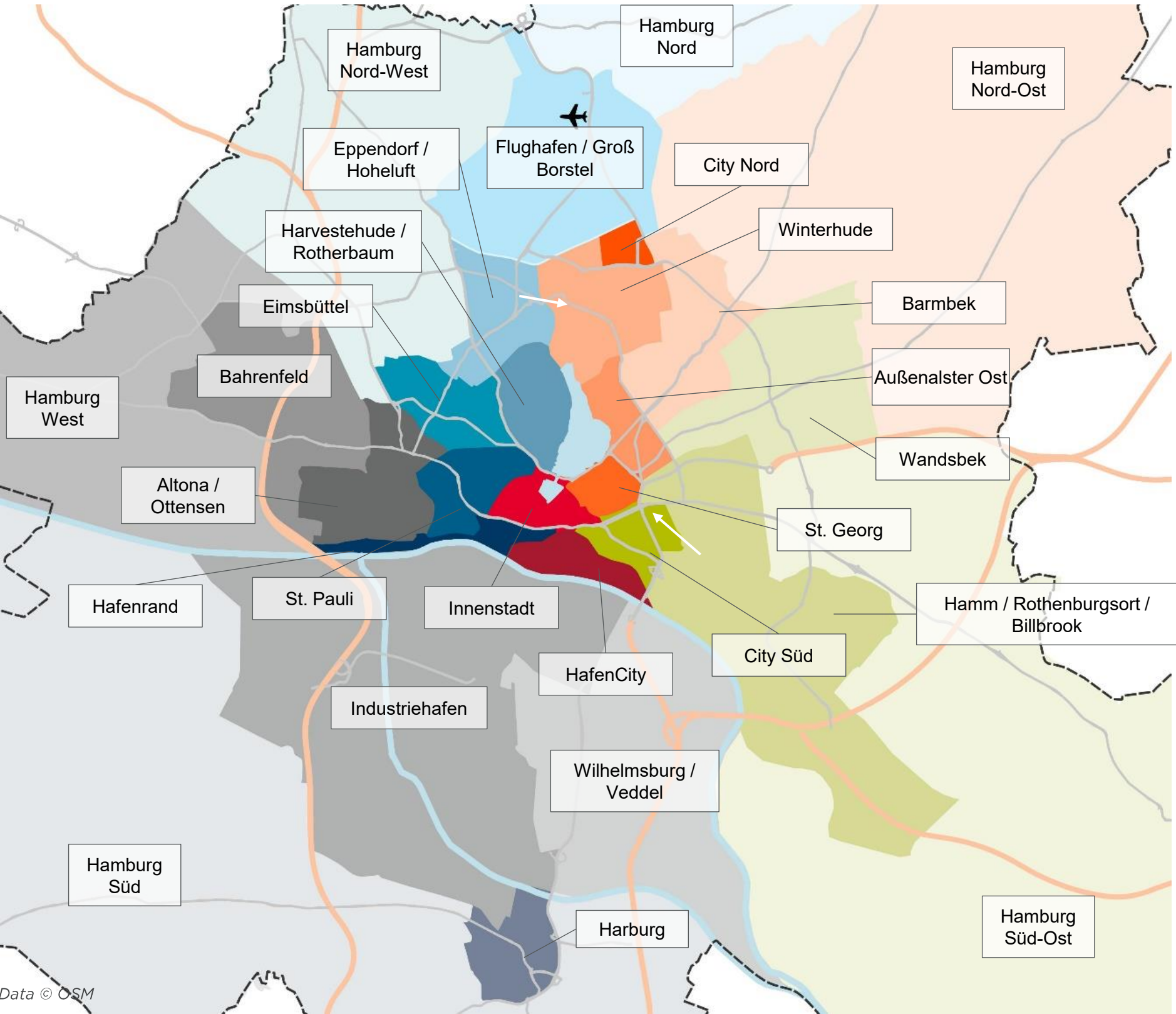
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
New-Work-Campus FLOW	Flughafen / Groß Borstel	Fertiggestellt	2025	23.500	Matrix
ottensenOPEN²	Altona / Ottensen	Fertiggestellt	2025	11.700	Behrendt Grundstücke
Stadtkontor – Besenbinderhof (südl.)	St. Georg	Im Bau	2027	43.800	B&L Gruppe
Alter Wall 40	Innenstadt	Im Bau	2026	15.000	Art-Invest

AUSBLICK

- Neue Nutzerbedürfnisse, wirtschaftliche Unsicherheiten und zögerliche Entscheidungen beeinflussen den Bürovermietungsmarkt nach wie vor.
- Für 2026 erwartet Cushman & Wakefield einen Flächenumsatz von 445.000 m² und damit nahezu eine Rückkehr zum Fünfjahresdurchschnitt von 447.000 m².
- Mit Blick auf das Jahr 2026 lässt das eingeschränkte Flächenangebot in Verbindung mit der konstant hohen Nachfrage nach Premium-Standorten weiterhin eine moderate Erhöhung der Spitzenmieten erwarten.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q4 2025

Teilmarkt	€/m²/Monat
Innenstadt	15,50 - 37,00
St. Georg	13,00 - 23,00
HafenCity	17,00 - 36,00
City Süd	10,50 - 18,50
Hafenrand	14,00 - 32,00
Außenalster Ost	11,50 - 19,50
City Nord	10,00 - 19,00
Harvestehude / Rotherbaum	16,50 - 28,00
Winterhude	13,00 - 21,50
St. Pauli	13,00 - 25,50
Eimsbüttel	13,00 - 19,00
Altona / Ottensen	10,00 - 22,00
Bahrenfeld	12,00 - 22,00
Eppendorf / Hoheluft	13,00 - 21,50
Barmbek	11,00 - 21,50
Flughafen / Groß Borstel	9,50 - 19,00
Wandsbek	8,50 - 17,50
Hamm / Rothenburgsort / Billbrook	8,50 - 14,00
Harburg	12,00 - 19,00
Hamburg Nord	9,00 - 17,00
Hamburg Nord-Ost	8,00 - 17,00
Hamburg Süd-Ost	8,00 - 17,00
Hamburg Süd	8,50 - 15,00
Wilhelmsburg / Veddel	8,00 - 14,00
Industriehafen	7,00 - 11,50
Hamburg West	8,50 - 17,00
Hamburg Nord-West	8,00 - 15,50

MARKTSTATISTIK BERICHTSQUARTAL

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)
Innenstadt	94.200	5,9	16.900	89.200	28,70
HafenCity	33.100	8,7	30.500	35.700	28,45
Hafenrand	26.500	7,1	6.800	19.200	25,90
City Süd	27.400	9,1	8.900	28.800	15,20
Markt Hamburg	393.600	6,4	206.000	399.300	22,80

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Flächenumsatz: Bürofläche, die neu vermietet, von Eigennutzern erworben oder deren Bau bei Eigennutzung begonnen worden ist. Ebenfalls zählen dazu Untervermietungen, Interimsanmietungen und Expansionen. Verlängerungen zählen hingegen nicht.

Leerstand: Büroflächen, die am Stichtag ungenutzt, vermarktungsbereit und kurzfristig bezugsfähig sind. Dazu zählen auch Untermietflächen, die ein Hauptmieter für ein Untermietverhältnis mit Dritten am Markt anbietet.

Leerstandsquote: Prozentualer Anteil des Leerstands am gesamten Büroflächenbestand.

Fertigstellungen: Neu errichtete oder kernsanierte Büroflächen, die im Betrachtungszeitraum bezugsfähig wurden oder kurzfristig beziehbar sind. Flächen, bei denen der Mieterausbau erst mit späterem Feststehen des Mieters beginnt, gelten als fertiggestellt.

Flächen im Bau: Flächen aller Neubau- und Kernsanierungsprojekte, die sich in der Entstehungsphase befinden. Diese beginnt mit der Erstellung des Fundaments.

Spitzenmiete: Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist die nominale Miete, die für eine hochwertige Fläche von mindestens 500 m² im besten Teilmarkt zum Ende des Betrachtungszeitraumes erwartet werden kann.

Durchschnittsmiete: Flächengewichtete Durchschnittsmiete aller Neuvermietungen der jeweils vergangenen zwölf Monate.

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in knapp 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2024 betrug der Umsatz 9,4 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

©2026 Cushman & Wakefield. All rights reserved.
This report is issued on a specific date and will be prepared only for the purpose stated. This report is further compiled from information obtained from sources which C&W has rigorously checked and believes to be reliable upon the time of issuance, however C&W has not verified such information and cannot guarantee that it is accurate or complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report compiled from third parties and C&W shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change. The prior written consent of C&W is required before this report or any excerpts thereof are mentioned in any document, offering circular, publication or official statement of disclose.

TOP-5-MÄRKTE



VERA PASSADE
Head of Office Agency Hamburg
Tel: +49 40 30 08 81 141
vera.passade@cushwake.com

ALEXANDER WALDMANN
Team Lead Research & Insight Germany
Tel: +49 69 506 073 598
alexander.waldmann@cushwake.com

ANNKATRIN MORAWIETZ
Junior Research Analyst
Tel: +49 69 506 073 014
annkatrin.morawietz@cushwake.com