

Q4 2025

RESEARCH BÜROMARKT HAMBURG



872.000 m²
Leerstand



409.000 m²
Flächenumsatz

ZAHLN
DATEN
FAKTEN



22,50 €/m²
Durchschnittsmiete



37,00 €/m²
Spitzenmiete

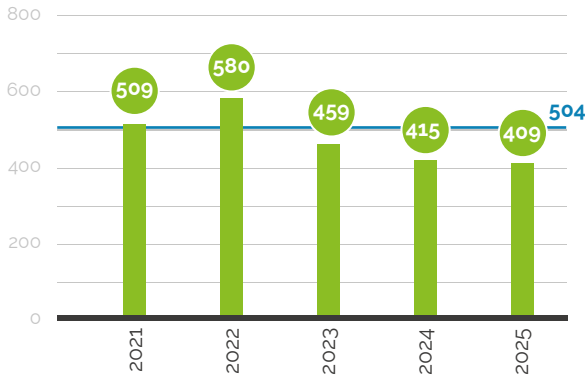
ANGERMANN™

Seit 1953.

BÜROFLÄCHENUMSATZ

in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt

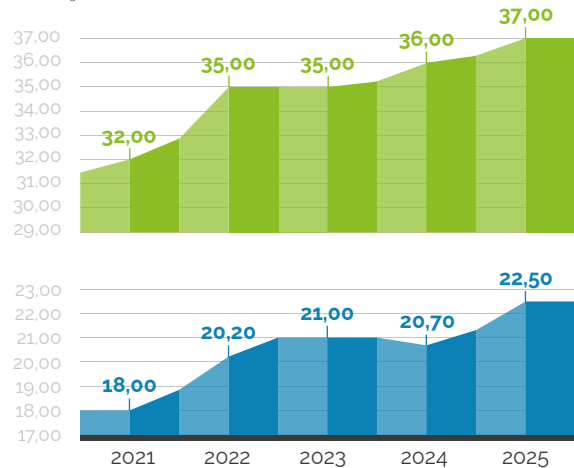
Quelle: Angermann



ENTWICKLUNG BÜROMIETEN

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete

Quelle: Angermann



AUF DEN PUNKT

- Vermietungsleistung auf dem Hamburger Büromarkt bleibt knapp unter dem Vorjahresniveau
- Spitzen- und Durchschnittsmiete ziehen deutlich an
- Zunehmender Leerstand mit differenzierter Entwicklung in den Teilmärkten
- City verzeichnet Umsatzplus von 4 % gegenüber dem Vorjahr
- Industriesektor ist Branchenprimus vor der öffentlichen Hand und der Beratungsbranche

„DER HAMBURGER BÜROMARKT ZEIGT SICH AUCH IN WIRTSCHAFTLICH UND POLITISCH UNRUHIGEN ZEITEN STABIL UND ENTWICKELT SICH ZUNEHMEND DIFFERENZIIERT NACH LAGE UND QUALITÄT.“

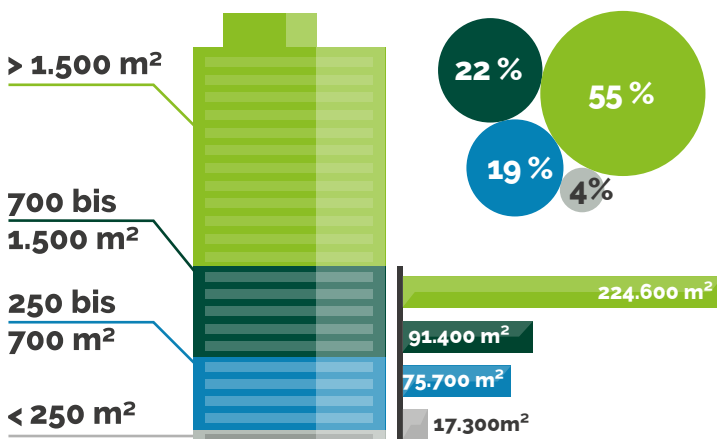


Matthias Rabels,
Senior Immobilienberater

UMSATZ NACH FLÄCHENGROSSE

Gesamtjahr 2025

Quelle: Angermann

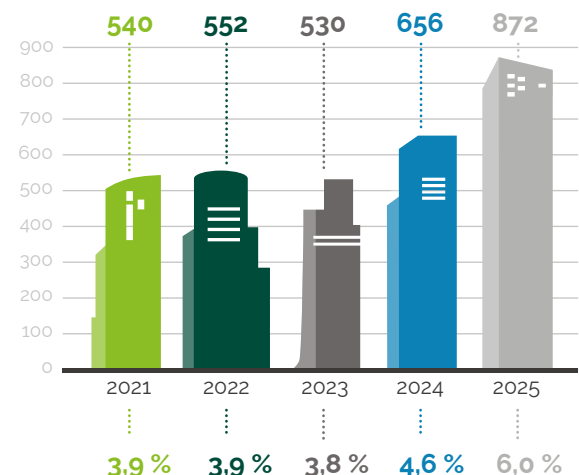


LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2021–2025

in 1.000 m², Leerstandsquote in %

Quelle: Angermann

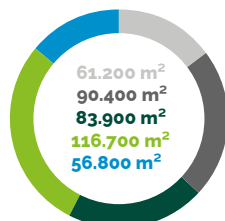


BÜROFLÄCHENUMSATZ NACH MIETPREISSEGMENTEN

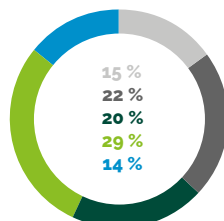
Gesamtjahr 2025

Quelle: Angermann

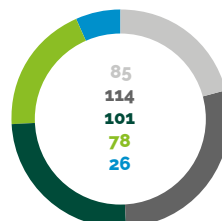
< 15 €/m²
15–20 €/m²
20–25 €/m²
25–30 €/m²
> 30 €/m²



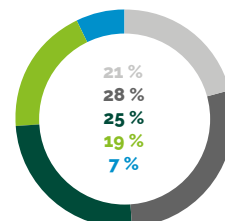
Flächenumsatz
409 T m²



Umsatzanteil
in %



Dealanzahl
404



Dealanteil
in %

TOP 5

DEALS

Gesamtjahr 2025

- 01 NXP Semiconductors Germany GmbH**
Q3 – 26.600 m², Tasköprüstraße 10
- 02 HCOB Hamburg Commercial Bank AG**
Q1 – 13.300 m², Mönckebergstraße 3
- 03 Bezirksamt Wandsbek**
Q2 – 11.400 m², Wandsbeker Marktstraße 63–65
- 04 Scandic Hotels Deutschland GmbH**
Q4 – 10.500 m², Besenbinderhof 52
- 05 Körber Technologies GmbH**
Q1 – 7.900 m², Curslackter Neuer Deich

BRANCHEN

Gesamtjahr 2025

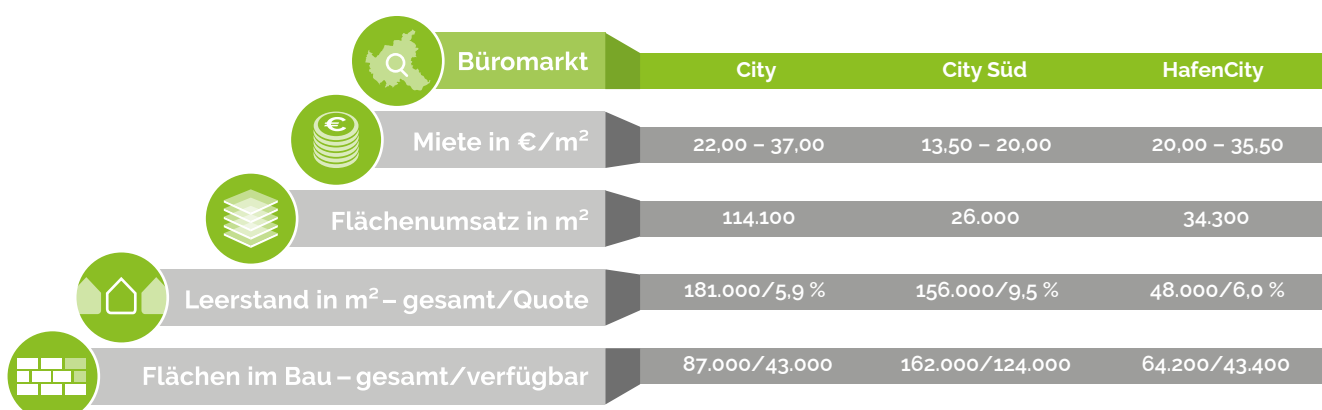
- 01 Industrie**
58.300 m²
- 02 Öffentliche Hand**
39.700 m²
- 03 Beratung**
36.800 m²
- 04 Verkehr/Transport/Logistik**
30.800 m²
- 05 IT/Multimedia**
29.100 m²

Quelle: Angermann

IM FOKUS - CITY, CITY SÜD UND HAFENCITY

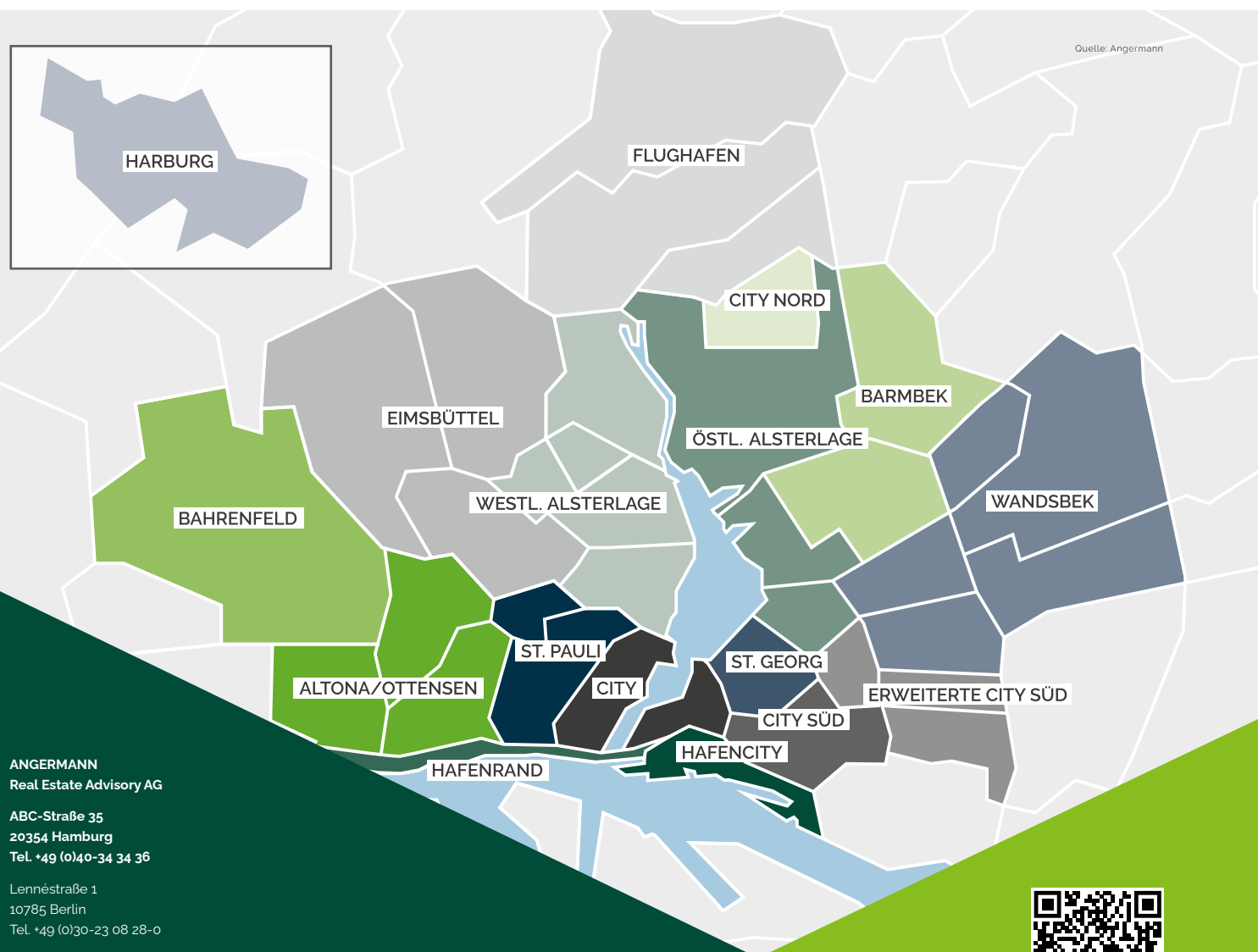
Gesamtjahr 2025

Quelle: Angermann



Mietpreisspannen in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.

	Altona/Ottensen	12,50 – 22,00	18.900 m²		HafenCity	20,00 – 35,50	34.300 m² 
	Bahrenfeld	10,00 – 19,50	39.300 m² 		Hafenrand	17,00 – 25,00	15.300 m²
	Barmbek	11,50 – 17,50	400 m²		Östliche Alsterlage	13,50 – 21,50	12.900 m²
	City Nord	9,50 – 16,00	2.800 m²		Westliche Alsterlage	14,00 – 25,00	22.100 m²
	City	22,00 – 37,00	114.100m² 		St. Pauli	16,00 – 24,00	8.300 m²
	City Süd	13,50 – 20,00	26.000 m²		St. Georg	12,50 – 21,50	28.400 m²
	Erweiterte City Süd	8,00 – 14,00	3.100 m²		Wandsbek	8,50 – 14,00	22.200 m²
	Eimsbüttel	11,00 – 17,00	7.100 m²		Harburg	10,00 – 18,00	11.300 m²
	Flughafen	8,50 – 15,00	14.500 m²				



Josef-Lammerting-Allee 18
50933 Köln
Tel. +49 (0)221-94 740-0



www.angermann-realestate.de
www.bürosuche.de



Marktbericht zum
DOWNLOAD!

REAL ESTATE | MERGERS & ACQUISITIONS | BUSINESS CONSULTANTS | AUCTIONING & FINANCE