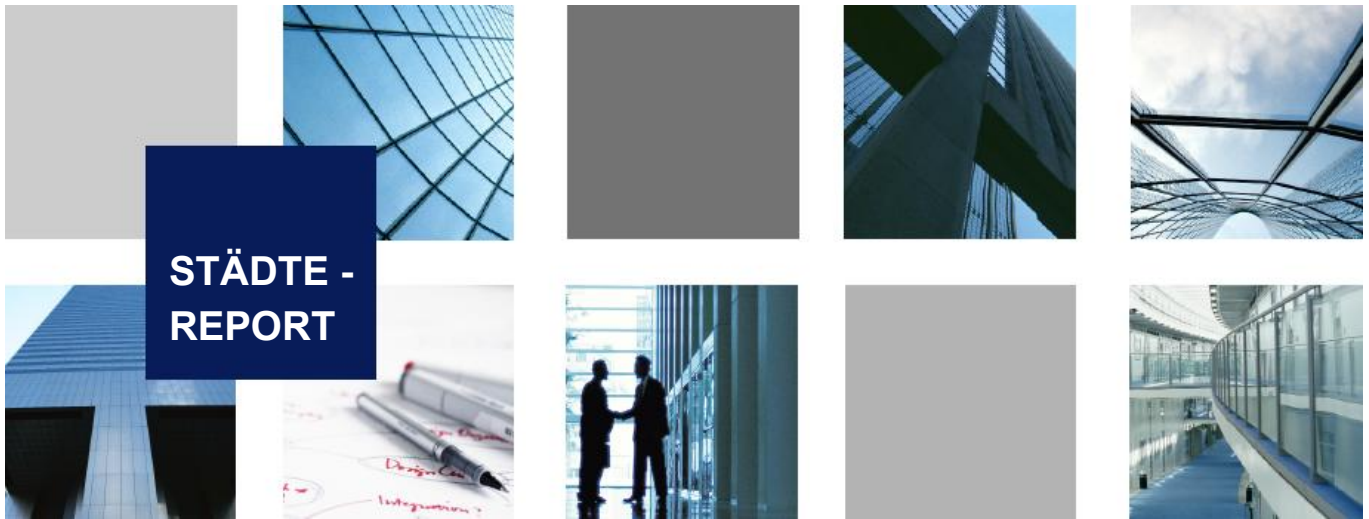




HAMBURG

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Der Hamburger Büromarkt verzeichnete im Gesamtjahr einen Flächenumsatz von rd. 415.000 m². Damit lag das Ergebnis etwa 5 % unter dem Vorjahreswert (2024: 437.000 m²) und rd. 18 % unter dem Zehnjahresmittel (Ø 2015 - 2024: 507.200 m² p. a.). Insgesamt bestätigt sich somit die bereits in den Vorjahren beobachtete rückläufige Entwicklung, wobei das aktuelle Niveau weiterhin deutlich unter dem Ausnahmejahr 2022 (551.000 m²) liegt.

Eine differenzierte Betrachtung im Zeitverlauf zeigt, dass das erste Halbjahr mit einem Flächenumsatz von rd. 210.000 m² zunächst eine positive Entwicklung aufwies und den Vorjahreszeitraum um etwa 8 % übertraf (1. Halbjahr 2024: 195.000 m²). Im zweiten Halbjahr konnte diese Dynamik jedoch nicht aufrechterhalten werden. Mit lediglich rd. 205.000 m² blieb das Ergebnis deutlich hinter dem Wert des Vorjahres zurück (2. Halbjahr 2024: rd. 242.000 m²) und verdeutlicht die anhaltende Abschwächung der Marktdynamik.

Auf Quartalsebene zeigte sich im vierten Quartal zwar eine moderate Belebung mit einem Flächenumsatz von rd. 106.000 m² (Q2: 98.000 m²; Q3: 99.000 m²). Dennoch lag dieser Wert etwa 25 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt (Ø Q4 2015 – 2024: 142.200 m²), sodass auch hier keine nachhaltige Trendwende erkennbar ist.

Im deutschlandweiten Vergleich positioniert sich Hamburg mit diesem Ergebnis auf dem vierten Rang hinter Frankfurt (563.600 m²), München (550.000 m²) und Berlin (475.000 m²).

Hinsichtlich der Marktstruktur war die Vermietungsaktivität weiterhin von kleineren Abschlüssen geprägt.

Die Nachfrage konzentrierte sich dabei insbesondere auf zentrale und etablierte Teilmärkte, während periphere Lagen weniger stark nachgefragt wurden.

Die insgesamt verhaltene Marktentwicklung ist maßgeblich auf externe und strukturelle Einflussfaktoren zurückzuführen. Neben anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten und volatilen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirkt sich insbesondere das begrenzte Angebot an hochwertigen Neubauflächen dämpfend auf den Flächenumsatz aus. Infolgedessen entschieden sich viele Unternehmen erneut für Vertragsverlängerungen, die ebenso wie Untervermietungen nicht in die Flächenumsatzstatistik einfließen.

Einen wesentlichen Beitrag zum Vermietungsgeschehen leistete im Jahresverlauf 2025 der größte registrierte Abschluss des Jahres. Dabei handelt es sich um die Neuvermietung von NXP Semiconductors, die ihren Hamburger Standort von Lokstedt nach Bahrenfeld verlegt und rd. 25.200 m² im Bereich der Tasköprüstraße im Teilmarkt Bahrenfeld angemietet hat. Auf dem ehemaligen Großmarkt-Areal entsteht damit ein moderner Unternehmenscampus mit Flächen für Büro-, Labor- und techniknahe Nutzungen. Der Campus bietet künftig Raum für über 800 Mitarbeitende und bündelt zentrale Unternehmensfunktionen wie Forschung, Entwicklung, Marketing und Management an einem Standort.

Die zweitgrößte Vermietungstransaktion entfiel auf die HCOB im Projekt „AJOUR“ in der Hamburger City mit rd. 13.300 m². Ergänzend dazu prägte ein weiterer Abschluss aus dem ersten Halbjahr das Marktgeschehen: Die Anmietung der ISZ (Sprinkenhof) für das Bezirksamt Wandsbek mit rd. 11.400 m².

LEERSTANDSNIVEAU

Die Angebotsseite des Hamburger Büromarktes hat sich im Jahr 2025 spürbar ausgeweitet. Das Volumen kurzfristig verfügbarer Flächen erhöhte sich auf rd. 820.000 m², was einem Zuwachs von rd. 12 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.



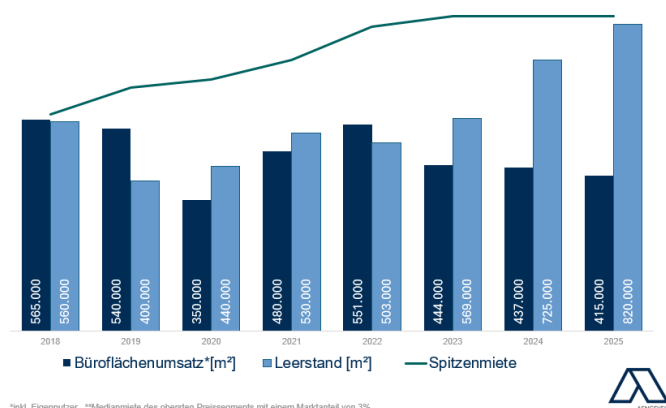
(2024: 730.000 m²). Parallel dazu stieg auch die Leerstandsquote und erreichte von 5,0 % in 2024, etwa 5,6 % in 2025 bezogen auf den Gesamtbestand von rd. 14,6 Mio. m² Bürofläche.

Diese Entwicklung ist weniger Ausdruck einer flächendeckend nachlassenden Nachfrage, sondern vielmehr das Ergebnis struktureller Verschiebungen im Markt. Insbesondere auslaufende Mietverträge sowie Flächenkonsolidierungen auf Nutzerseite haben zusätzliches Angebot freigesetzt.

Auffällig ist dabei die zunehmende Differenzierung innerhalb des Bestands: Während moderne, zentral gelegene und energetisch effiziente Büroflächen weiterhin eine stabile Nachfrage verzeichnen, konzentriert sich der Leerstand überwiegend auf ältere Bestandsgebäude mit funktionalen und energetischen Defiziten sowie auf weniger etablierte Lagen.

Vor diesem Hintergrund verschärft sich die sogenannte „Zwei-Klassen-Entwicklung“ am Hamburger Büromarkt weiter. Hochwertige Flächen mit guter Anbindung und zeitgemäßer Ausstattung profitieren von einer anhaltenden Nutzerpräferenz, während weniger wettbewerbsfähige Objekte zunehmend unter Vermarktungsdruck geraten.

Hamburg: Flächenumsatz*, Leerstand, Spitzenmiete**



FERTIGSTELLUNGEN

Die Fertigstellungsleistung auf dem Hamburger Büromarkt zeigte im Jahr 2025 eine deutliche Belebung. Insgesamt wurden rd. 200.000 m² Bürofläche neu geschaffen, womit das Volumen spürbar mit rd. 55.000 m² über dem Wert des Vorjahres (2024: 145.000 m²) lag. Dies entspricht einem Anstieg von rd. 38 % und signalisiert eine steigende Entwicklung. Maßgeblich hierfür war die Realisierung mehrerer größerer Projekte, die bereits seit längerem in der Pipeline waren. Im zweiten Halbjahr 2025 wurden in Hamburg etwa 60.000 m² neue sowie umfassend modernisierte Büroflächen dem Markt zugeführt. Der Großteil dieser Flächen (rd. 80 %) war bereits bei Fertigstellung vermietet oder durch Eigennutzer belegt, was die weiterhin vorhandene Nachfrage nach modernen und ESG-konformen Büroflächen unterstreicht.

Zu den prägenden Projekten des Jahres gehörten insbesondere größere Neubautentwicklungen wie „Flow“, „ottensenOPEN²“ und „Fleetaryd“, die zusammen einen erheblichen Anteil

zum Fertigstellungsvolumen beitrugen und den Fokus auf hochwertige, nutzerorientierte Bürokonzepte widerspiegeln.

Trotz des zwischenzeitlichen Anstiegs der Fertigstellungszahlen bleibt der Ausblick verhalten. Das weiterhin erhöhte Zinsniveau, steigende Baukosten sowie eine insgesamt unsichere konjunkturelle Entwicklung führen dazu, dass Projektentwickler zunehmend zurückhaltend agieren. Infolgedessen ist in den kommenden Jahren wieder mit einem rückläufigen Fertigstellungsvolumen sowie Verzögerungen bei geplanten Vorhaben zu rechnen.

WEITERHIN STABILE SPITZENMIETE

Die Mietpreisentwicklung auf dem Hamburger Büromarkt ist weiterhin durch eine ausgeprägte Segmentdifferenzierung gekennzeichnet. Während die Nachfrage nach hochwertigen, ESG-konformen Büroflächen – insbesondere in zentralen Lagen – ungebrochen hoch bleibt, zeigt sich im übrigen Markt eine deutlich verhaltenere Dynamik.

Die Spitzenmiete stabilisierte sich im Jahr 2025 auf einem Niveau von EUR 36,-/m² und bestätigte damit das bereits in den Vorjahren erreichte Höchstniveau. Ein weiterer Anstieg blieb trotz der grundsätzlich robusten Nachfrage bislang aus, was vor allem auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und eine insgesamt zurückhaltendere Flächenexpansion vieler Unternehmen zurückzuführen ist. Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Premiumflächen bei gleichzeitig begrenztem Angebot in Toplagen erscheint jedoch mittelfristig ein erneuter Mietanstieg wahrscheinlich. Ein Anstieg der Spitzenmiete auf mindestens EUR 37,-/m² ist daher aus heutiger Sicht realistisch.

Demgegenüber entwickelte sich das Mietniveau außerhalb des Premiumsegments uneinheitlich. Die Durchschnittsmieten in zentralen Lagen konnten sich in den Vorjahren weitgehend stabilisieren, während in weniger gefragten Teilmärkten weiterhin ein spürbarer Anpassungsdruck besteht. Insbesondere bei älteren Bestandsflächen sind steigende Incentives und längere Vermarktungszeiträume zu beobachten.

Für das gesamte Stadtgebiet ergibt sich daraus ein insgesamt stabiles Mietniveau bei gleichzeitig zunehmender Spreizung zwischen hochwertigen und weniger wettbewerbsfähigen Flächen. Diese Entwicklung unterstreicht die fortschreitende Polarisierung des Hamburger Büromarktes.

Einzelhandel

AUSGANGSSITUATION

Hamburg gehört mit rd. 1,91 Millionen Einwohnern zu den bedeutendsten Metropolen Deutschlands und nimmt nach Berlin eine Spitzenposition ein. Als Zentrum einer Metropolregion mit etwa 5,4 Millionen Menschen prägt die Hansestadt maßgeblich die wirtschaftliche Entwicklung Norddeutschlands. Ihre hohe Anziehungskraft auf nationale und internationale Unternehmen unterstreicht ihre Rolle als leistungsstarker und zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort mit überregionaler Strahlkraft.

Im Einzelhandel behauptet Hamburg ebenfalls eine führende Stellung: Mit einem Umsatz von rd. 11,1 Milliarden Euro zählt

die Stadt zu den wichtigsten Handelsstandorten des Landes und belegt den zweiten Platz im bundesweiten Vergleich hinter Berlin (EUR 19,3 Mrd.). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bewegt sich trotz eines moderaten Rückgangs weiterhin auf hohem Niveau und liegt bei etwa 12,76 Milliarden Euro. Eine Kaufkraftkennziffer von 107,3 hebt Hamburg als kaufkräftigen und stabilen Konsumstandort hervor - lediglich München (121,3) und Düsseldorf (113,2) erzielen hier höhere Werte.

Auch die Entwicklung der Zentralitätskennziffer fällt positiv aus: Mit einem Anstieg auf 106,1 (2025: 105,3) wird die weiterhin starke Anziehungskraft Hamburgs auf das Umland deutlich. Die Stadt profitiert damit von kontinuierlichen Kaufkraftzuflüssen. Gleichzeitig eröffnen sich im Vergleich zu anderen großen deutschen Metropolen, wie Köln (112), Stuttgart (111,4), München (110,5) und Düsseldorf (111), zusätzliche Potenziale, insbesondere für die Weiterentwicklung und Stärkung des stationären Einzelhandels.

EINZELHANDELSMIETEN

Der Hamburger Einzelhandelsmarkt zeigt sich auch im Übergang zu 2026 insgesamt stabil, befindet sich jedoch weiterhin in einem strukturellen Transformationsprozess. Prägend ist dabei weniger die Entwicklung neuer klassischer Einkaufsstrassen als vielmehr die funktionale Weiterentwicklung bestehender Lagen sowie die zunehmende Verzahnung von Einzelhandel mit Gastronomie, Freizeit und urbanen Aufenthaltsqualitäten.

Die Innenstadt weist nach wie vor eine klare räumliche und funktionale Gliederung auf, wobei sich die einzelnen Einkaufslagen zunehmend stärker profilieren.

Die Spitalerstraße übernimmt dabei weiterhin die Rolle der wichtigsten hochfrequentierten Konsumlage. Ihre Stärke liegt insbesondere in der Bündelung großflächiger Filialisten, der direkten Nähe zum Hauptbahnhof sowie der kontinuierlich hohen Passantenfrequenz. Die Straße ist stark auf volumenorientierten Einzelhandel ausgerichtet und erfüllt damit eine zentrale Versorgungs- und Ankerfunktion für die Innenstadt.

Die Mönckebergstraße ergänzt diese Struktur als bedeutende Verbindungsachse mit gemischterem Nutzungsprofil. Neben klassischen Einzelhandelsnutzungen prägen auch großflächige Warenhäuser sowie ergänzende Dienstleistungen das Bild. In den vergangenen Jahren ist hier eine leichte funktionale Verschiebung hin zu frequenzstabilisierenden Nutzungen zu beobachten, was die Rolle der Straße als Bindeglied innerhalb der Innenstadt zusätzlich stärkt.

Demgegenüber hat sich der Jungfernstieg zunehmend zu einer erlebnisorientierten Flanierlage entwickelt. Die Lage an der Binnenalster, die hohe touristische Bedeutung sowie die weitgehend umgesetzte Verkehrsberuhigung fördern die Aufenthaltsqualität und begünstigen Nutzungen, die über den klassischen Einzelhandel hinausgehen. Gastronomische Konzepte und frequenzunabhängigere Angebote gewinnen hier weiter an Bedeutung.

Der Neue Wall behauptet seine Stellung als führende Luxuslage Hamburgs und entwickelt sich weiter in Richtung eines international geprägten Premiumstandorts. Hochwertige Flagship-Stores und eine zunehmende Markenverdichtung im gehobenen Segment kennzeichnen die Straße. Die angrenzenden Bereiche rund um Große Bleichen, Hohe Bleichen und Poststraße profitieren von dieser Entwicklung und weisen eine entsprechend hochwertige und diversifizierte Einzelhandelsstruktur auf, die durch Passagen und kleinteiligere Konzepte ergänzt wird.

Mit der Eröffnung des Westfield Hamburg-Überseequartiers hat sich zudem ein neuer, großflächiger Einzelhandelsschwerpunkt in der HafenCity etabliert, dessen Auswirkungen sich insbesondere seit 2025/2026 im Marktgeschehen niederschlagen. Das Quartier kombiniert Einzelhandel mit Gastronomie-, Freizeit- und touristischen Nutzungen und fungiert als eigenständige Destination. Erste Marktbeobachtungen deuten darauf hin, dass sich die dadurch entstehenden zusätzlichen Kundenströme bislang nicht in einer flächendeckenden Schwächung der etablierten Innenstadtlagen niederschlagen, jedoch zu einer verstärkten Konkurrenz um Frequenz und Aufenthaltsdauer führen.

Parallel dazu gewinnen strukturelle Anpassungsprozesse innerhalb des Bestands an Bedeutung. Einzelhandelsflächen werden zunehmend verkleinert oder konzeptionell neu ausgerichtet, während alternative Nutzungen – insbesondere Gastronomie, Dienstleistungen und Freizeitangebote – an Bedeutung gewinnen. Diese Entwicklung betrifft vor allem weniger stark frequentierte Lagen, in denen sich der Transformationsdruck weiter erhöht.

Die Spitzenmiete für Einzelhandelsflächen in den 1A-Lagen blieb im Jahr 2025 mit rd. EUR 245,-/m² stabil und unterstreicht die weiterhin vorhandene Nachfrage nach erstklassigen Standorten. Gleichzeitig verstärkt sich die Spreizung innerhalb des Marktes: Während sich Toplagen robust zeigen, stehen sekundäre Lagen zunehmend unter Anpassungsdruck.

Insgesamt ist der Hamburger Einzelhandelsmarkt zu Beginn des Jahres 2026 durch eine stabile Entwicklung der etablierten Premiumlagen bei gleichzeitig fortschreitender funktionaler Differenzierung und Neupositionierung einzelner Teilmärkte gekennzeichnet. Der Fokus verschiebt sich dabei zunehmend von der reinen Verkaufsfläche hin zu integrierten Nutzungskonzepten mit höherer Aufenthalts- und Erlebnisqualität.

Investmentmarkt

MARKT- UND TRANSAKTIONSGESCHEHEN

Der Hamburger Investmentmarkt zeigte im Jahr 2025 weiterhin eine verhaltene Entwicklung und blieb insgesamt unter dem Niveau des Vorjahres. Während das Transaktionsvolumen 2024 noch bei rd. EUR 2,18 Mrd. lag, wurde im Folgejahr ein moderater Rückgang um 14 % auf etwa EUR 1,87 Mrd. erzielt. Trotz



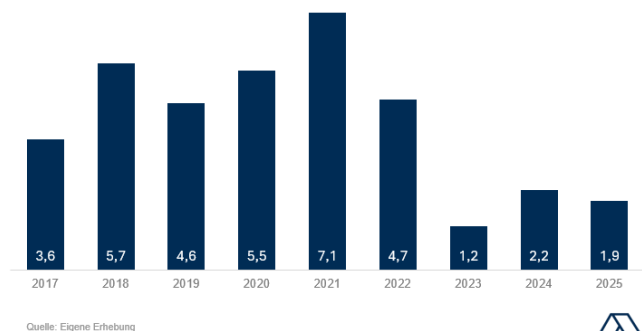
dieses Rückgangs ist eine zunehmende Stabilisierung der Marktbedingungen erkennbar. Die Investorenstimmung hat sich im Jahresverlauf zwar aufgehellt, spiegelt sich jedoch bislang noch nicht in deutlich steigenden Abschlussvolumina wider. Vielmehr befindet sich der Markt weiterhin in einer Konsolidierungsphase, in der insbesondere die begrenzte Anzahl großvolumiger Transaktionen das Gesamtvolumen dämpft.

Im deutschlandweiten Vergleich der Top-Standorte behauptet Hamburg weiterhin seine starke Position und belegt erneut den dritten Platz hinter Berlin (EUR 3,21 Mrd.) und München (EUR 2,45 Mrd.). Damit unterstreicht die Hansestadt trotz des gedämpften Marktumfelds ihre Bedeutung als eine der führenden Investmentdestinationen in Deutschland. Die anhaltende Attraktivität für institutionelle Investoren basiert insbesondere auf den stabilen Fundamentaldaten und der langfristigen Perspektive des Standorts.

Die Marktaktivität im Jahr 2025 war stark von strukturellen Veränderungen geprägt. Über weite Strecken dominierten kleinere und mittlere Transaktionen das Geschehen, während großvolumige Deals vergleichsweise selten blieben. Hintergrund sind weiterhin anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen, ein erhöhtes Zinsniveau sowie verlängerte Entscheidungs- und Prüfungsprozesse auf Investorensseite.

Im Jahresverlauf waren dennoch punktuell größere Einzeltransaktionen zu verzeichnen, insbesondere im dreistelligen Millionenbereich, die zur Stabilisierung des Marktes beitrugen. Insgesamt bleibt jedoch festzuhalten, dass für eine nachhaltige Markterholung weiterhin eine höhere Anzahl großvolumiger Abschlüsse erforderlich ist.

Investmentmarkt: Transaktionsvolumen in Mrd. EUR



INVESTMENTMARKT NACH OBJEKTART

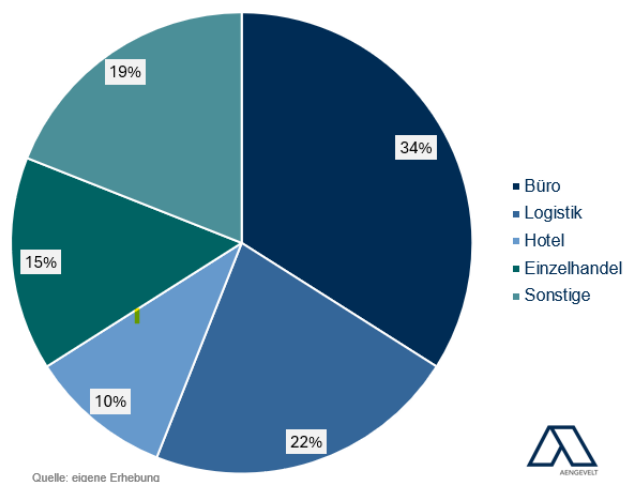
Trotz des weiterhin anspruchsvollen Marktumfelds konnten Büroimmobilien ihre Rolle als bedeutendste Assetklasse im Hamburger Investmentmarkt behaupten, wenngleich mit rückläufiger Dominanz. Im Jahr 2025 entfiel auf sie ein Transaktionsvolumen von rd. EUR 640 Mio., was einem Marktanteil von etwa 34 % entspricht. Damit liegen sie weiterhin an der Spitze, allerdings mit spürbarem Abstand zu früheren Jahren, was die anhaltende Zurückhaltung vieler Investoren gegenüber dieser Nutzungsart widerspiegelt.

Auf Rang zwei positioniert sich erneut das Logistiksegment, das seine Bedeutung im Markt weiter festigen konnte. Mit einem Investmentvolumen von rd. EUR 420 Mio. erreicht die Assetklasse einen Anteil von etwa 22 %. Die stabile Nachfrage nach modernen Logistik- und Distributionsflächen – insbesondere im Zuge struktureller Veränderungen im Handel und in den Lieferketten – wirkt weiterhin als zentraler Wachstumstreiber.

Die übrigen Assetklassen folgen mit deutlichem Abstand: Einzelhandelsimmobilien kommen auf ein Transaktionsvolumen von etwa EUR 275 Mio. und erreichen damit einen Marktanteil von rd. 15 %. Hotels bewegen sich mit etwa EUR 180 Mio. bzw. 10 % weiterhin auf einem moderaten Niveau. Beide Segmente profitieren punktuell von selektiven Investitionen, stehen jedoch weiterhin unter dem Einfluss struktureller und konjunktureller Herausforderungen.

Insgesamt zeigt sich eine zunehmende Diversifizierung des Marktes: Während Büroimmobilien ihre Führungsposition behalten, gewinnen alternative Nutzungsarten und resilientere Assetklassen wie Logistik weiter an Bedeutung.

Investmentmarkt Hamburg: nach Objektart



SPITZENRENDITEN BLEIBEN STABIL

Im Jahr 2025 blieb das Renditeniveau in den meisten Assetklassen stabil. Die Spitzenrenditen für Büro in den Top-Lagen Hamburgs verharrten auf dem im Jahr 2024 erreichten Niveau von rd. 4,0 % p.a. und spiegeln damit die fortgesetzte Marktstabilisierung wider. Ebenfalls stabil verhielt sich die Rendite für Geschäftshäuser mit rd. 4,2 % p.a.

Eine Ausnahme bildet das Logistiksegment: Hier war im Jahresverlauf 2025 ein leichter Renditeanstieg zu beobachten. Ausgehend von rd. 4,3 % p. a. im Jahr 2024 erhöhten sich die Spitzenrenditen moderat auf rd. 4,6 % p.a.

In Abhängigkeit von der allgemeinen Zinsentwicklung zeigte sich das Finanzierungsumfeld im Jahr 2025 insgesamt stabil, jedoch auf einem erhöhten Zinsniveau im Vergleich zu den Vorkrisenjahren. Die Bauzinsen bewegten sich im Jahresverlauf überwiegend seitwärts, sodass sich keine neuen signifikanten

Aufwärts- oder Abwärtstrends bei den Immobilienrenditen ergaben.

Die im Jahr 2024 bereits eingepreiste Zinsanpassung infolge der geldpolitischen Straffung sowie der erhöhten Kapitalmarkrenditen – unter anderem getrieben durch eine steigende Staatsverschuldung und fiskalische Maßnahmen wie das sogenannte „Schuldenpaket“ – hat sich 2025 nicht mehr in weiter steigenden Renditen fortgesetzt. Vielmehr blieb der Markt in einer Phase der Konsolidierung.

Investmentmarkt: Spitzenrenditen nach Assetklasse [% p.a.]

