

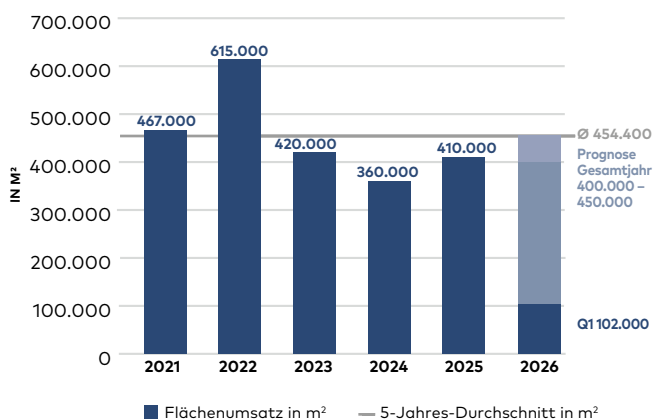
Büromarkt Hamburg

Q1 / 2026

FAST FACTS

Flächenumsatz	102.000 m ²
Leerstand	892.000 m ²
Leerstandsquote	6,2%
Spitzenmiete	35,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	21,90 €/m ²

FLÄCHENUMSATZ*



* Die hier angegebenen Flächenumsätze umfassen ausschließlich Neuvermietungen. Prolongationen, Eigennutzerdeals sowie Untervermietungen sind nicht enthalten.

Der Markt im Überblick

Der Hamburger Büromarkt verzeichnet im ersten Quartal 2026 einen Flächenumsatz von 102.000 m². Trotz Unsicherheiten durch geopolitische Spannungen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zeigt sich der Markt insgesamt stabil. Die breite Branchenstruktur sorgt für eine hohe Resilienz. Bereits Ende 2025 hatte sich eine Belebung der Nachfrage abgezeichnet, die sich 2026 fortgesetzt und zum positiven Ergebnis beigetragen hat.

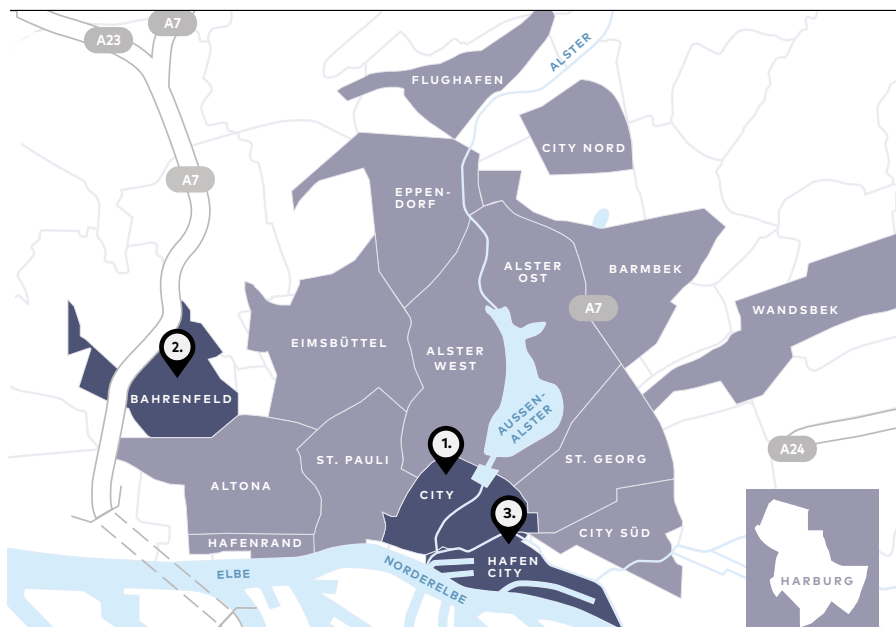
Spitzenmiete steigt – Nachfrage bleibt selektiv

Die Spitzenmiete ist im ersten Quartal auf 35,00 EUR/m² gestiegen. Auch die Durchschnittsmiete hat deutlich auf 21,90 EUR/m² angezogen. Hintergrund ist, dass größere Flächenumsätze überwiegend im Neubau stattfinden, was das Mietniveau insgesamt erhöht. Die Nachfrage bleibt stabil, jedoch selektiver: Im Fokus stehen moderne Flächen in guten Lagen mit effizienter Struktur. Gleichzeitig gewinnen Nebenkosten weiter an Bedeutung und stellen einen entscheidenden Faktor bei Anmietungsentscheidungen dar. Großnutzer agieren derzeit zurückhaltend und setzen vermehrt auf Prolongationen – insbesondere mit Blick auf zukünftige Projektentwicklungen ab 2028. Hier sichern sich Unternehmen mit langfristigem Bedarf schon jetzt hochwertige Flächen.

Unter- und Nachvermietungen sorgen für höhere Leerstände

Untervermietungen bleiben ein prägender Faktor im Marktgeschehen. Der offizielle Leerstand liegt aktuell bei rund 6,2 Prozent bzw. 892.000 m² und dürfte kurzfristig weiter leicht ansteigen. Neben dem sichtbaren Leerstand spielt auch der verdeckte Leerstand weiterhin eine wichtige Rolle.

BÜROLAGEN HAMBURG



FLÄCHENUMSATZ / TOP-BÜROLAGEN

1. City	39,0%
2. Bahrenfeld	21,3%
3. HafenCity	5,4%
St. Pauli	5,1%
St. Georg	4,5%
Barmbek	3,7%
Sonstige Lagen	21,0%

Büromarkt Hamburg

Q1 / 2026

Zunehmend werden vormals untervermietete Flächen wieder dem regulären Markt zugeführt. Gleichzeitig nutzen Unternehmen Untermietflächen verstärkt als temporäre Lösung, bevor sie sich langfristig neu positionieren. Insgesamt führt diese Entwicklung dazu, dass sowohl Flächenumsatz als auch Leerstand parallel ansteigen. Nicht mehr zeitgemäße Flächen sind dabei besonders von strukturellem Leerstand betroffen und bieten mittelfristig Potenziale für Umnutzungen.

Umnutzungsstrategien gewinnen an Bedeutung

Der Büromarkt erfährt zunehmend Entlastung durch Nutzungsänderungen, insbesondere in Richtung Hotel und Mikroapartments. Vor dem Hintergrund steigender Übernachtungszahlen ist mittelfristig mit einer Absorption von bis zu 300.000 m² Bürofläche zu rechnen. Umnutzungen führen den Bestand in eine neue Phase des Lebenszyklus. Zunehmende Tourismuszahlen und Großveranstaltungen wie die geplante Olympia-Bewerbung sorgen für eine anhaltend hohe Nachfrage nach umnutzungsfähigen Potenzialimmobilien, die nicht mehr den Anforderungen moderner Arbeitswelten entsprechen. Gleichzeitig führen Effizienzsteigerungen – auch durch den Einsatz neuer KI-Technologien – zu einem sinkenden Flächenbedarf in Unternehmen.

Ausblick 2026

Für das Gesamtjahr 2026 wird ein Flächenumsatz zwischen 400.000 und 450.000 m² erwartet. Im zweiten Quartal wird mit einer spürbaren Marktbelebung gerechnet, da sich derzeit zahlreiche Abschlüsse in Vorbereitung befinden. Auch die öffentliche Hand dürfte wieder stärker als Nachfrager auftreten. Die Mietpreise werden voraussichtlich weiter leicht steigen. In Einzelfällen sind in absoluten Spitzenlagen Neubau-Mieten von über 45,00 EUR/m² erreichbar

AUSBLICK 2026

Flächenumsatz



Nachfrage



Leerstand



Untervermietung



Durchschnittsmiete



Spitzenmiete



Projektpipeline



Hinweis: Stand der Daten: 31.03.2026

Bei der Datenrecherche und Reporterstellung gehen wir mit größter Sorgfalt vor. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung & Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Es gelten unsere AGBs, nachzulesen unter www.robertcspies.de. Kopien / Veröffentlichungen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG“. Alle Rechte vorbehalten. **Quellen:** Eigene Daten Robert C. Spies. Berechnungen erfolgen nach den Standards der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Die Datengrundlage wurde nicht um Steuerschädlinge (brutto=netto) bereinigt. **Anmerkung:** Die Spitzenmiete repräsentiert den Mittelwert (Median) aus den teuersten 3 Prozent bis 5 Prozent der Vermietungen eines Jahres. In der Regel handelt es sich um Core Immobilien (Neubau Erstbezug bzw. saniert und modernisierter Bestand mit bester Ausstattung). Der Wert liegt damit unterhalb der maximal erzielten Höchstmiete. Robert C. Spies Gewerbe & Investment GmbH & Co. KG, Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg

ZAHL DES QUARTALS

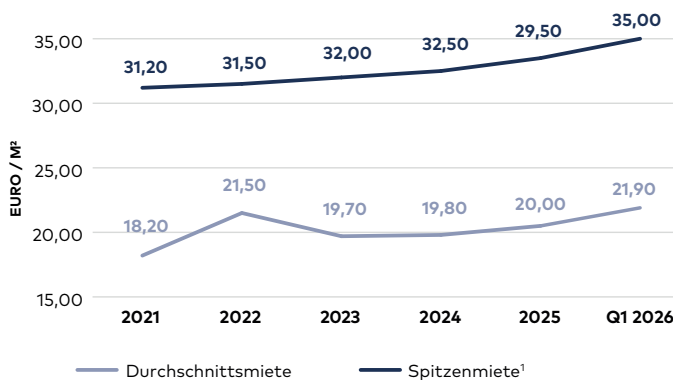
300.000 m²

Potenzial für Flächenabsorption durch Umnutzungen

„Das limitierte Angebot im hochwertigen Segment führt zu einer steigenden Spitzenmiete, insbesondere im Neubau. Zudem ist eine steigende Leerstandsquote zu beobachten, da der Markt u. a. durch die Absorption von Büroflächen in Hotel- und Mikroapartment-Nutzungen strukturell verändert wird. Diese Umnutzungen wirken stabilisierend und stärken die Resilienz des Marktes. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage stabil, richtet sich jedoch zunehmend selektiv auf qualitativ hochwertige und effiziente Flächen – bei gleichzeitig steigender Sensibilität für die Gesamtmietkosten.“

GORDON BERACZ
TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



IHRE ANSPRECHPARTNER

Maite Brackmann
RESEARCH ANALYST

T 0421 173 93-90
M 0160 977 106 83

E m.brackmann@robertcspies.de

Gordon Beracz
TEAMLEITUNG BÜROVERMIETUNG

T 040 32 50 919-703
M 0174 187 33 13

E g.beracz@robertcspies.de