ROBERT C.
SPIES

Presseinformation

Starker Jahresauftakt am Hamburger Büromarkt – steigende Mieten und dynamische Nachfrage nach Qualität

- **Robert C. Spies registriert im ersten Quartal 2026 einen Büroflächenumsatz von 102.000 m²**
- **Umnutzungsstrategien gewinnen an Bedeutung und entlasten perspektivisch Büromarkt**
- **Ausblick 2026: Anstehende Abschlüsse sorgen für Marktbelebung im zweiten Quartal**

Hamburg, 2. April 2026. 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 des Jahres 2025 hatte sich eine Belebung der Nachfrage abgezeichnet, die sich 2026 fortgesetzt hat“, berichtet **Gordon Beracz**, Leiter für Büroflächenvermietung bei **Robert C. Spies** in Hamburg über das positive Ergebnis.

Spitzenmiete steigt – Nachfrage bleibt selektiv

Die Spitzenmiete ist im ersten Quartal auf 35 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“, so Gordon Beracz.

Die Nachfrage bleibt stabil, jedoch deutlich selektiver: Im Fokus stehen moderne Flächen in guten Lagen mit effizienter Struktur. Gleichzeitig gewinnen Nebenkosten weiter an Bedeutung und stellen zunehmend 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 und schließen Mietverträge ab“, beobachtet Beracz.

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. 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“, berichtet der Büroimmobilienexperte. 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 sowie

infrastruktureller Entwicklungen 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“, berichtet Gordon Beracz. Gleichzeitig führen Effizienzsteigerungen – auch durch den Einsatz von KI-Technologien – zu einem sinkenden Flächenbedarf in Unternehmen. Umnutzungsstrategien gewinnen daher weiter an Bedeutung, erfordern jedoch langfristige Planungs- und Umsetzungszeiträume.

Ausblick 2026

Für das Gesamtjahr erwartet Robert C. Spies einen Flächenumsatz zwischen 400.000 und 450.000 m². Insbesondere im zweiten Quartal 2026 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 EUR/m² erreichbar.

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.