

REVIEW BÜROMARKT

HAMBURG Q1 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

BÜROMARKT HAMBURG

- GUTE NACHFRAGEBASIS OHNE HOHES GESAMTRESULTAT IN Q1
- SPITZENMIETE NÄHERT SICH WEITER DER 40 €/M²-MARKE

KENNZAHLEN

91.000 ▽ -18,0 % y/y
Flächenumsatz (in m²)

39,00 △ +8,3 % y/y
Spitzenmiete (in €/m²)

22,10 ▽ -4,3 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

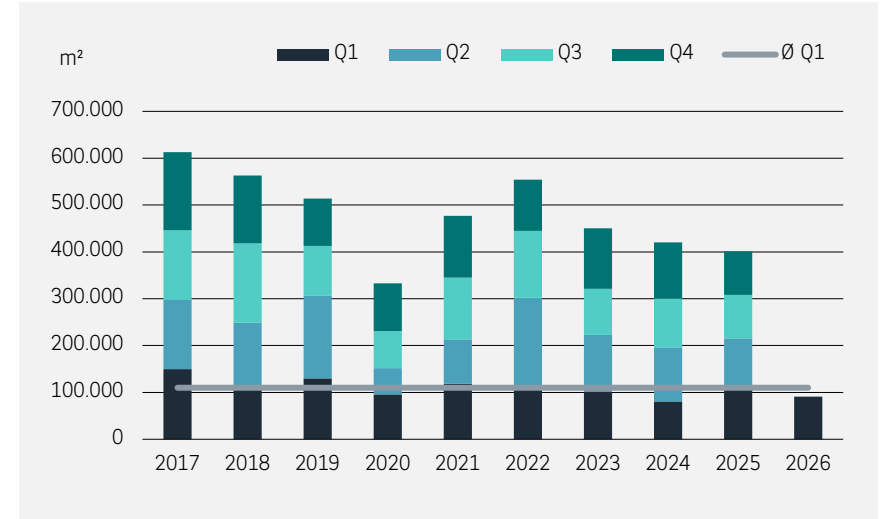
Der Hamburger Büromarkt konnte zum Jahresauftakt 2026 zwar keinen gestiegenen Flächenumsatz vermelden, im Zuge der weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen verbucht er jedoch eine insgesamt solide erste Zwischenbilanz: So ist das Ergebnis mit rund 91.000 m² gegenüber Q1 2025 um 18 % gesunken, verglichen mit den beiden Vorquartalen ist allerdings eine konstante Entwicklung zu beobachten (jeweils rund 93.000 m² in Q3 und Q4 2025).

Dass die durchschnittlichen Quartalsbilanzen zwischen 2017 und 2026 mit gut 110.000 m² aktuell nicht zu erreichen sind, ist jedoch weniger auf die allgemeine Flächennachfrage als vielmehr auf die nach wie vor ernüchternden Konjunkturaussichten zurückzuführen. Darüber hinaus trägt auch die veränderte Nachfragestruktur zu Gunsten kleinerer Flächen in Top-Mikrostandorten entscheidend zu geringeren, aber oftmals hochwertigeren Flächenumsätzen bei. Dementsprechend hat das Volumen der modernen Mietverträge zum Jahresbeginn sogar den langjährigen Durchschnittswert erreicht, während es abseits der höchsten Ausstattungskategorien um 30 % nachgeben musste.

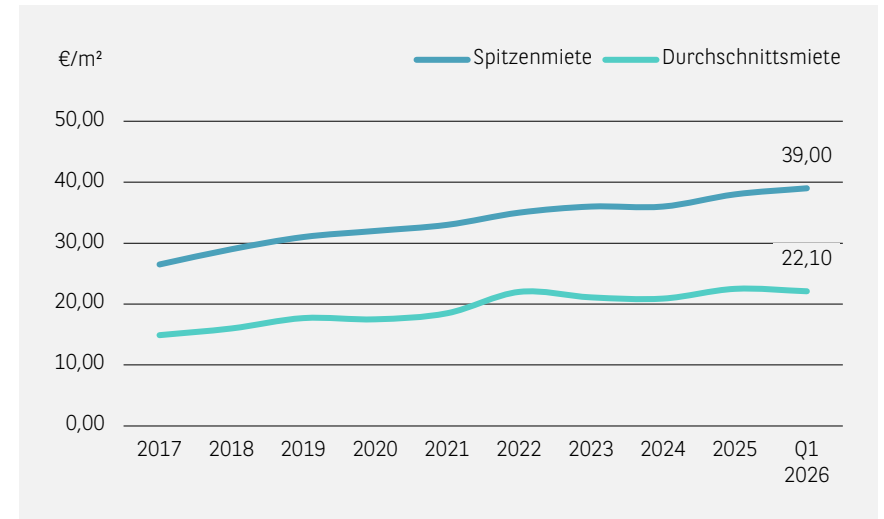
Diese Marktbeobachtung spiegelt sich auch in der Umsatzverteilung auf die Teilmärkte wider, wobei die City (24.000 m²), die City Süd (18.000 m²) und die Hafencity (14.500 m²) die umsatzstärksten Büromarktzonen bilden. Insgesamt entfielen rund drei Viertel des Gesamtumsatzes auf die City- und Cityrandzonen. Vor dem Hintergrund des hohen Nachfragedrucks auf Premiumflächen und -lagen sowie Büros zum Erstbezug ist die Spitzenmiete auf 39 €/m² geklettert und damit weiter in die Nähe der 40-€/m²-Marke gerückt.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- BREITE NUTZERSTRUKTUR, TRANSPORT- VOR IUK-SEKTOR
- CITY-LEERSTANDSRATE WEITER IM BEREICH DER FLUKTUATIONSRESERVE

KENNZAHLEN

942.000 △ +17,5% y/y

Leerstand (in m²)

6,4 △ +0,9 %-Pkte. y/y

Leerstandsrate (in %)

98.000 △ +18,1% y/y

Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

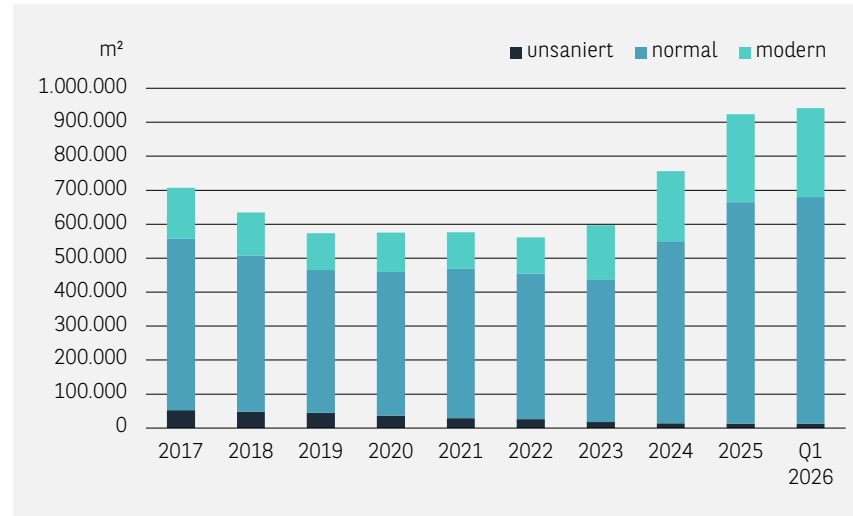
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Beim Blick auf die Branchenverteilung ergibt sich gerade auch dadurch, dass erst ein Quartal in die Auswertung miteinfließt, ein insgesamt differenziertes Bild. Hierbei unterstreichen die beiden Sammelkategorien (sonstige Dienstleistungen und Sonstige) mit einem Umsatzanteil von zusammen 38 %, dass ein sehr vielfältiges Branchenspektrum aktiv am Marktgeschehen beteiligt ist.

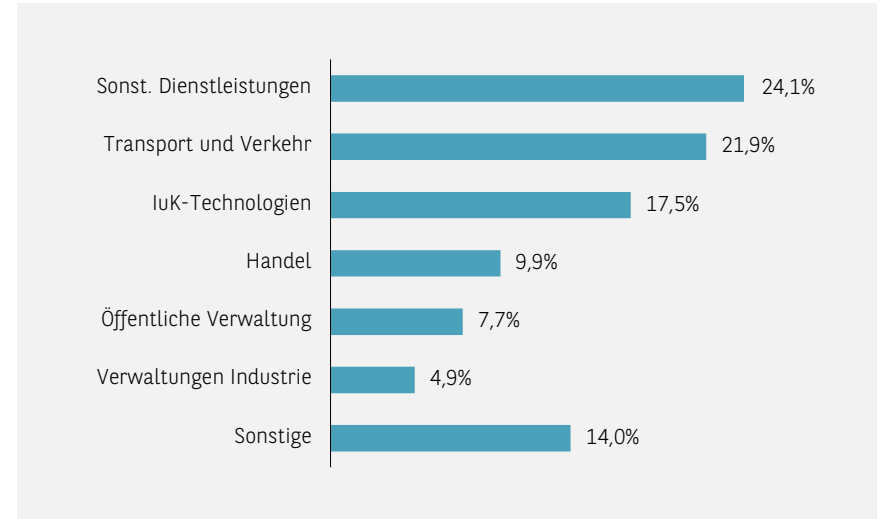
Bezogen auf die Einzelkategorien stechen bis dato vor allem die Kategorien Transport und Verkehr (anteilig knapp 22 %) sowie IuK-Technologien (anteilig fast 18 %) heraus, die u. a. von größeren Abschlüssen profitiert haben. Auf das Konto der Transportbranche geht mit dem Bau der neuen Deutschlandzentrale für die international führende Reederei MSC (13.000 m²) der größte Deal der ersten drei Monate. Zwei größere Abschlüsse wurden zudem durch den IuK-Sektor generiert, wobei die Unternehmen InnoGames in der City Süd (8.600 m²) und Plancraft im Stadtteil St. Pauli (3.300 m²) zu den nennenswerten Verträgen zählen.

Das Leerstandsvolumen im Marktgebiet hat noch einmal leicht angezogen: Ende März waren rund 942.000 m² Bürofläche vakant, was einem marginalen Anstieg um 2 % seit Jahresende 2025 entspricht. Fast 28 % dieser Flächen entsprechen modernen Ausstattungskriterien. Die Leerstandsquote notiert bei 6,4 %, während sie sich in der City mit 5,3 % weiterhin im Bereich der Fluktuationsreserve einpendelt. Neubauerstbezugsflächen sind nach wie vor Mangelware: In der Summe sind in den Top-Lagen nur 18.500 m² kurzfristig verfügbar.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	1.3	MSC Germany	13.000
Q1	2.1	InnoGames	8.600
Q1	1.4	Plancraft	3.300
Q1	1.1	SeaRenergy Offshore Holding	1.900
Q1	2.1	BOSCH Sicherheitssysteme	1.700



PERSPEKTIVEN

Auch wenn dem Hamburger Büromarkt kein fulminanter Jahresstart geglückt ist, konnte die Hansestadt in Anbetracht der geopolitischen und konjunkturellen Einflussfaktoren insgesamt ein zufriedenstellendes erstes Quartalsergebnis verzeichnen. Der generelle Markttrend, dass Premiumflächen in Top-Lagen eine zunehmend marktdominierende Stellung einnehmen, ist hierbei erneut in der Umsatzverteilung auf die Teilmärkte und Ausstattungsstandards zum Ausdruck gekommen.

Die große Bedeutung der Lagepräferenzen innerhalb des Marktgebietes zeichnet sich aber auch auf der Angebotsseite ab: So entfallen rund 191.000 m² bzw. knapp 78 % des Bauvolumens auf die stark nachgefragten 1er-Lagen. Gerade vor dem Hintergrund, dass in vielen Projektentwicklungen bislang noch größere zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen und die Pipeline der Gesuche im Premiumsegment gefüllt ist, dürfte die Dynamik im Jahresverlauf noch einmal spürbar anziehen.

Der hohe Druck auf die Top-Flächen, insbesondere im Erstbezugssegment in der Innenstadt und in der Hafencity, geht auch an der Mietpreisentwicklung nicht spurlos vorbei. Dementsprechend hat die Spitzenmiete, die sich bereits im Jahresverlauf 2025 dynamisch präsentiert hat (+6 %), in den ersten drei Monaten noch einmal angezogen (+3 %). Aktuell sind 39 €/m² anzusetzen und für die kommenden Quartale ist nicht auszuschließen, dass die 40-€/m²-Marke erreicht oder sogar überschritten werden könnte.

Kennzahlen Büromarkt Hamburg

	SPITZENMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	Q1 2026	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1 City										
1.1 City		39,00	24.000	144.000	62.000	9.000	101.900	71.200	215.200	198.000
1.2 Östlicher Hafenrand		31,00	1.000	11.000	4.000	0	15.400	5.600	16.600	0
1.3 Hafencity		35,00	14.500	44.000	35.000	9.500	31.000	18.000	62.000	82.800
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli		26,00	3.500	7.000	6.000	0	0	0	7.000	0
2 Cityrand	23,00 -	28,00	25.000	296.100	88.000	11.000	0	0	296.100	354.600
3 Nebenlagen	12,50 -	22,00	23.000	439.900	67.000	10.500	42.700	3.200	443.100	276.600
Gesamt			91.000	942.000	262.000	40.000	191.000	98.000	1.040.000	912.000

* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.



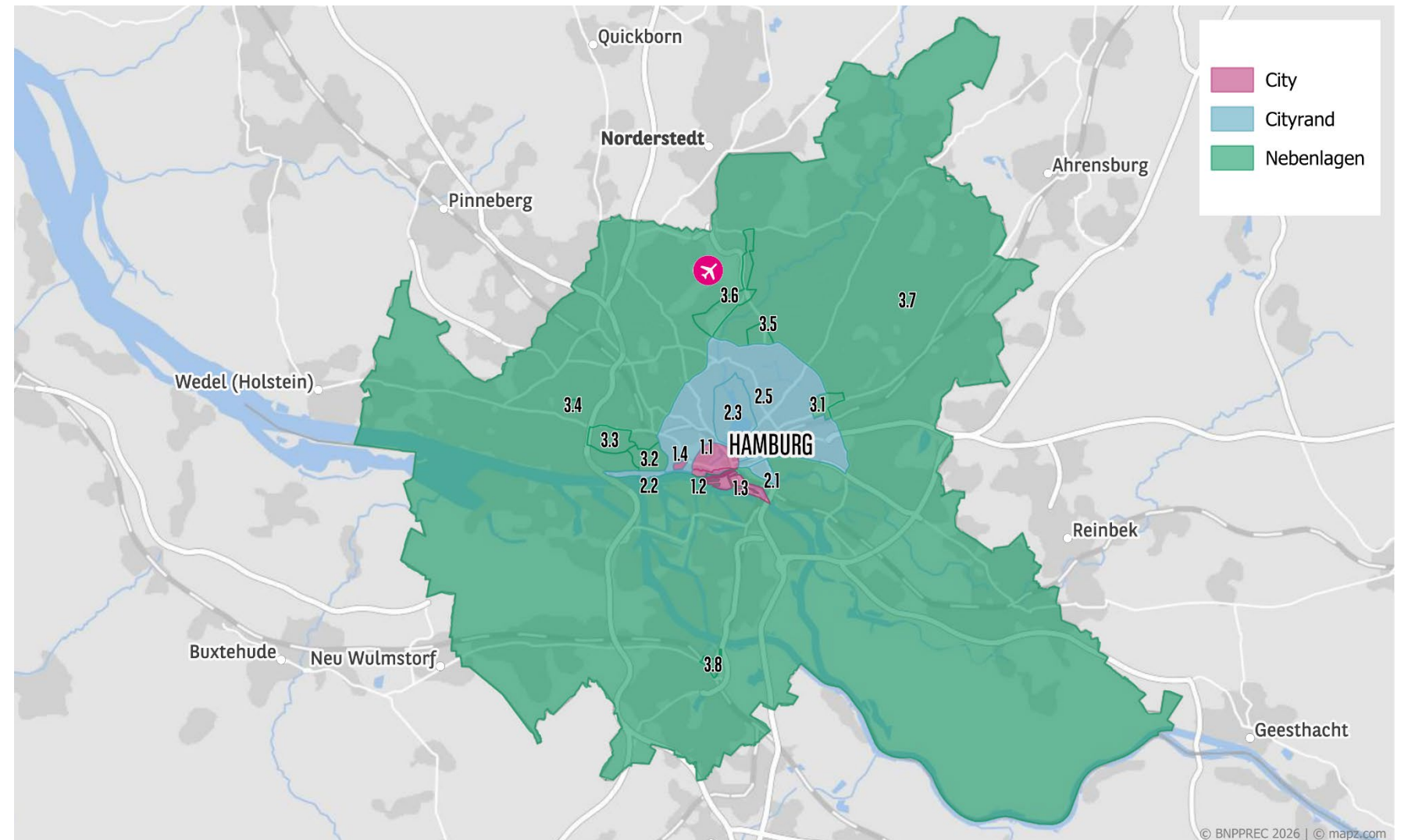


Q1 2026

BÜROMARKT
HAMBURG



BÜROMARKTLAGEN IN HAMBURG





Q1 2026

BÜROMARKT
HAMBURG

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg

Tel. +49 (0)40-348 48-0

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com