

REVIEW BÜROMARKT

HAMBURG Q2 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- VERHALTENE HALBJAHRESBILANZ
- SPITZENMIETE STEIGT UM 8 % (YOY) AUF 39,00 €/M²

KENNZAHLEN

177.000	▽ -17,7 % y/y
Flächenumsatz (in m ²)	
39,00	△ +8,3 % y/y
Spitzenmiete (in €/m ²)	
21,90	▽ -2,2 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

MARKTÜBERBLICK

Der Hamburger Büromarkt blickt nach den ersten sechs Monaten auf eine im Vergleich zum Vorjahr etwas verhaltenere Halbjahresbilanz zurück. Der Flächenumsatz von 177.000 m² liegt rund 18 % unter dem Vorjahreswert und 24 % unter dem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 233.000 m²). Auch gegenüber dem ersten Quartal (91.000 m²) fällt der Umsatz im zweiten Quartal mit 86.000 m² leicht geringer aus.

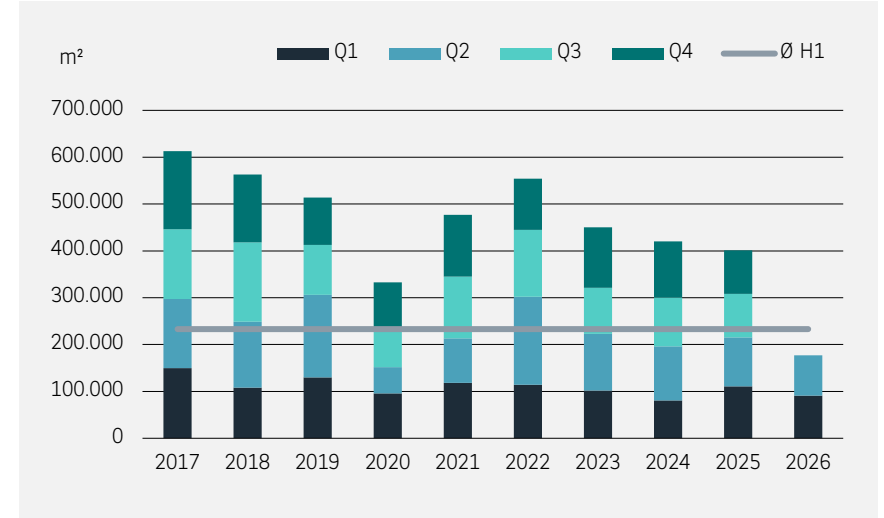
Trotz hoher Resilienz ist auch der Hamburger Markt weiterhin von einem insgesamt gedämpften Umfeld geprägt. Vor dem Hintergrund gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten, einer zurückhaltenden öffentlichen Hand sowie bislang ausbleibender Großabschlüsse bleibt die Nachfrage verhalten, während moderne Flächen in attraktiven Lagen mit guter ÖPNV-Anbindung im Zuge des „War for Talents“ weiterhin überdurchschnittlich gefragt sind.

Gleichzeitig zeigt sich auf der Angebotsseite eine gewisse Zurückhaltung: Projektentwicklungen werden derzeit vielfach erst bei höheren Vorvermietungsquoten angestoßen und entsprechend zeitlich nach hinten verschoben.

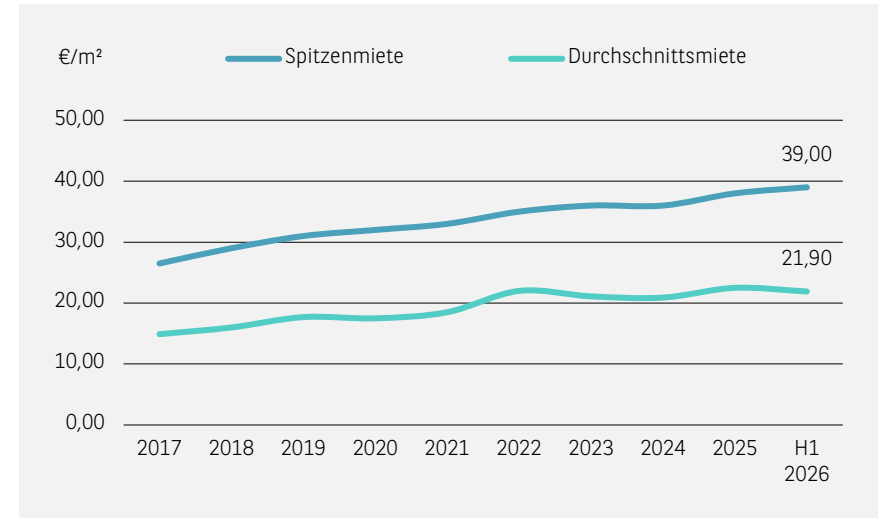
Im Spitzensegment zeigt sich hingegen eine positive Dynamik: Ein erster hochpreisiger Abschluss im Neubau (über 41 €/m²) setzt ein Signal für das Mietniveau kommender Projekte. In diesem Kontext ist auch die um 8 % gestiegene Spitzenmiete zu sehen, die aktuell bei 39,00 €/m² für absolute Top-Flächen und -Lagen liegt.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- BREIT DIVERSIFIZIERTE NACHFRAGESEITE
- HOHES VOLUMEN (159.000 M²) NOCH VERFÜGBARER FLÄCHEN IM BAU

KENNZAHLEN

953.000 △ +12,1 % y/y

Leerstand (in m²)

6,5 △ +0,7 %-Pkte. y/y

Leerstandsrate (in %)

159.000 △ +89,3 % y/y

Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

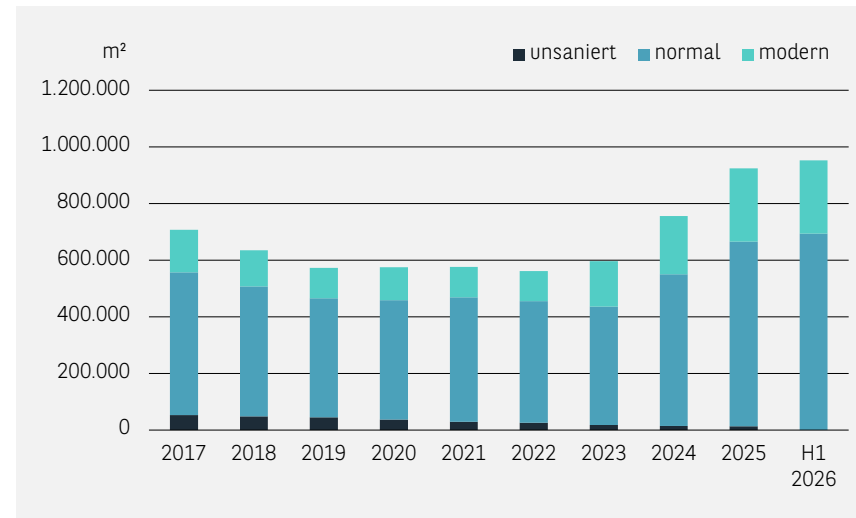
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Auf Nutzerseite zeigt sich eine breit diversifizierte Nachfrageverteilung. Mit Abstand führt die Sammelkategorie „sonstige Dienstleistungen“ (24 %), gefolgt von Transport und Verkehr (14 %) sowie IuK-Technologien (12 %). Während erstere durch eine hohe Anzahl kleiner und mittlerer Abschlüsse getragen wird, basiert der Anteil von Transport und Verkehr maßgeblich auf dem Großabschluss von MSC (13.000 m²). Deutlich zurückhaltender als im Vorjahr agiert hingegen die öffentliche Verwaltung. Unter den Top-5-Abschlüssen entfällt bislang lediglich ein Vertrag auf das zweite Quartal (Deutsche Bank, rund 7.600 m² im Emporio im CBD).

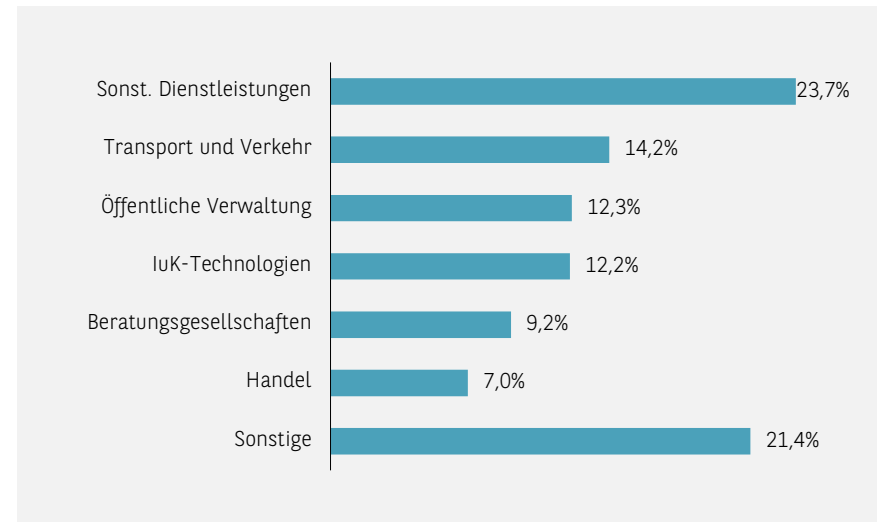
Auf der Angebotsseite ist der Leerstand innerhalb von zwölf Monaten um 12 % gestiegen und liegt aktuell bei rund 953.000 m². Gegenüber dem ersten Quartal zeigt sich jedoch nur ein moderater Anstieg von 1 %. Mit einer Leerstandsquote von 6,5 % bewegt sich der Markt weiterhin im Bereich der Fluktuationsreserve und weist im bundesweiten Vergleich der Top-Märkte ein nach wie vor moderates Niveau auf. Auffällig bleibt der geringe Anteil moderner Flächen am Leerstand mit lediglich 27 %, worunter kaum Flächen im Erstbezug in zentralen Lagen zu finden sind.

Die Flächen im Bau sind gegenüber dem Vorjahr leicht (+9 %) auf 232.000 m² gestiegen, wovon ein erheblicher Anteil (159.000 m²) noch verfügbar ist. In der Folge sinkt die Vorvermietungsquote auf 31 %. Ein Großteil des Neubausvolumens wird jedoch erst ab dem kommenden Jahr fertiggestellt.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen H1 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	1.3	MSC Germany	13.000
Q1	2.1	InnoGames	8.600
Q2	1.1	Deutsche Bank	7.600
Q1	3.4	Sprinkenhof	6.200
Q1	3.7	Amazon Deutschland	5.000



PERSPEKTIVEN

Für die kommenden Quartale ist am Hamburger Büromarkt von einer weiterhin moderaten, sich jedoch allmählich stabilisierenden Entwicklung auszugehen. Zwar dämpfen gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten sowie strukturelle nachfragebezogene Veränderungen die Abschlussdynamik, gleichzeitig dürfte sich ein Teil der gut gefüllten Vermietungspipeline zeitverzögert in Abschlüssen besonders im Prime-Segment niederschlagen.

Der Fokus der Nutzer bleibt auf modernen, ESG-konformen Flächen in gut angebundenen Lagen gerichtet, die insbesondere auch für hybride Arbeitsumgebungen passfähig sind. Das begrenzte Angebot an kurzfristig verfügbaren hochwertigen Flächen verzögert dabei teils Entscheidungen in Bezug auf geplante Standortwechsel, während das aktuell noch verfügbare Neubauvolumen zugleich Potenzial für neue Vertragsabschlüsse bietet.

In der zweiten Jahreshälfte dürften geo- und makroökonomische Unsicherheiten zunehmend in den Hintergrund treten und von einer sich schrittweise erholenden Konjunktur positiv überlagert werden. Insgesamt bestehen gute Voraussetzungen für eine sukzessive Marktbelebung mit moderat steigenden Flächenumsätzen. Ein Jahresergebnis auf Vorjahresniveau (rund 400.000 m²) erscheint derzeit als wahrscheinlichstes Szenario. Angebotsseitig ist bei stabiler Bautätigkeit mittelfristig von einer weiteren Verknappung moderner Flächen auszugehen, wodurch der Aufwärtsdruck auf die Spitzenmieten bestehen bleibt.

Kennzahlen Büromarkt Hamburg

	SPITZENMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	H1 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	42.000	149.000	66.000	7.000	89.600	69.600	218.600	198.000
1.2 Östlicher Hafenrand		31,00	5.500	10.000	3.500	0	3.000	3.000	13.000	0
1.3 Hafencity		35,00	21.500	53.000	37.000	12.000	31.000	18.000	71.000	82.800
1.4 Westlicher Cityrand - St. Pauli		26,00	5.000	8.000	3.000	0	0	0	8.000	0
2 Cityrand	23,50 -	28,00	54.500	310.000	80.000	13.000	65.000	65.000	375.000	306.100
3 Nebenlagen	12,50 -	22,00	48.500	423.000	69.500	12.000	43.400	3.400	426.400	276.100
Gesamt			177.000	953.000	259.000	44.000	232.000	159.000	1.112.000	863.000

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



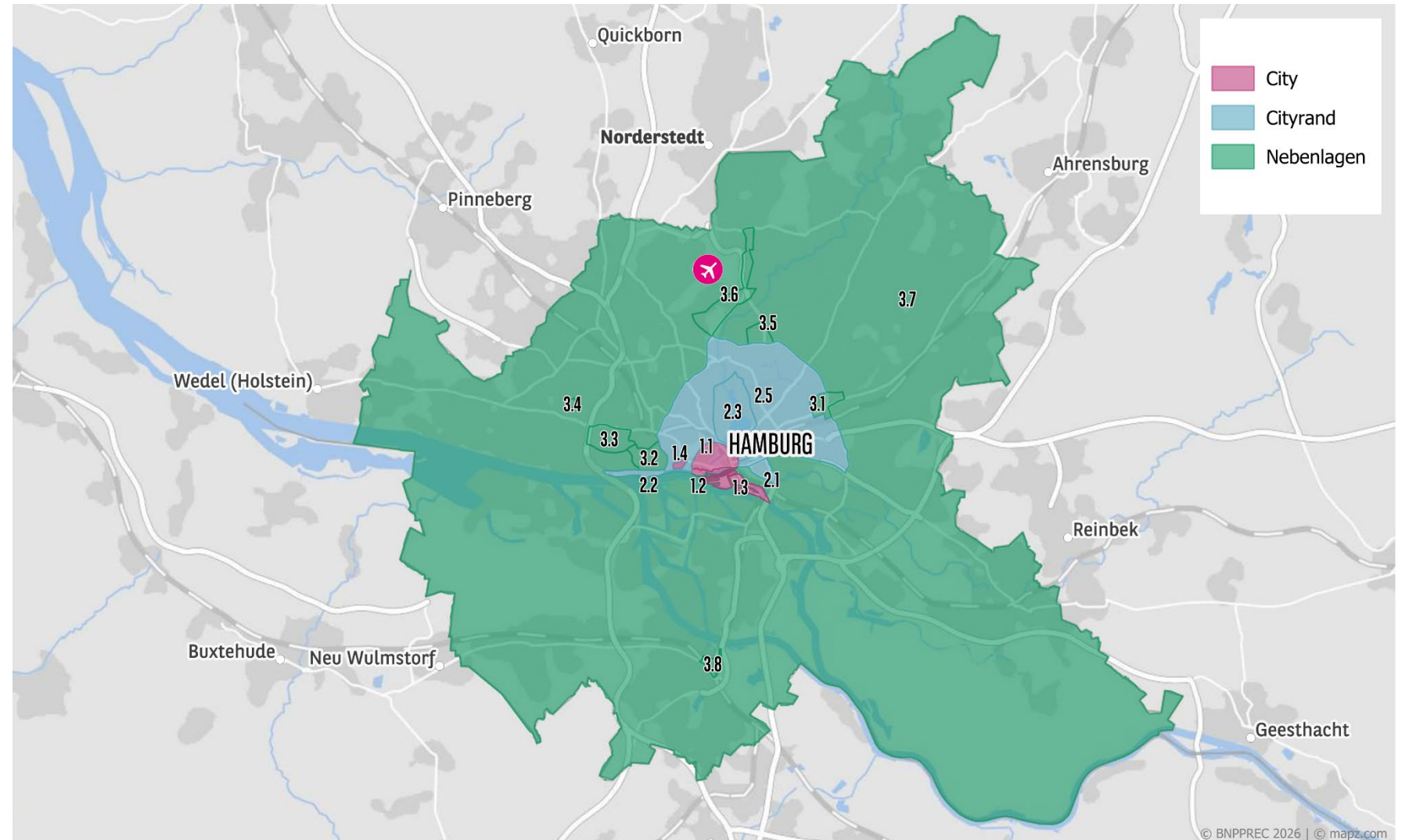


Q2 2026

BÜROMARKT
HAMBURG



BÜROMARKTLAGEN IN HAMBURG





Q2 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: 30.06.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com