

REVIEW BÜROMARKT

HAMBURG Q3 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

BÜROMARKT
HAMBURG

- HOHE DEALANZAHL BEI GESUNKENEM FLÄCHENUMSATZ
- SPITZENMIETE: SEIT Q1 2026 KNAPP UNTER DER 40 €-MARKE

KENNZAHLEN

270.000	▽ -12,3 % y/y
Flächenumsatz (in m²)	
39,00	△ +8,3 % y/y
Spitzenmiete (in €/m²)	
21,20	▽ -5,8 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m²)	

MARKTÜBERBLICK

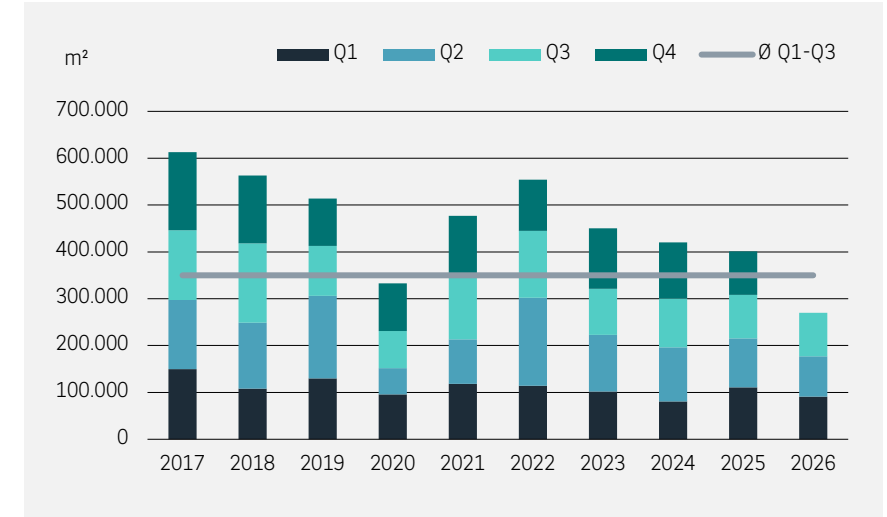
Der Hamburger Büromarkt steht Ende September 2026 bei einem Flächenumsatz von insgesamt rund 270.000 m². Auch wenn die 300.000 m²-Marke anders als in den beiden Vorjahreszeiträumen (2025: rund 308.000 m², 2024: rund 301.000 m²) damit bislang noch nicht erreicht wurde, blickt die Hansestadt auf ein dynamisches Marktgeschehen im bisherigen Jahresverlauf zurück: So fiel die Zahl der registrierten Abschlüsse sogar um 7 % höher aus als in den ersten 9 Monaten der Vergleichsjahre 2025 und 2024. Dies ist als klares Indiz dafür zu werten, dass der gesunkene Umsatz nicht auf eine geringere Nachfrage, sondern vielmehr auf die sich inzwischen deutlich verändernden Büroflächenanforderungen von Unternehmen zurückzuführen ist.

Dieser Trend spiegelt sich vor allem darin wider, dass die Größenkategorien der Deals mit Flächengrößen von maximal 1.000 m² bzw. 2.000 m² auf historisch hohe Marktanteile von knapp 44 % und über 62 % am Gesamtvolumen kommen. Im langjährigen Vergleich liegen die Anteile in diesen Kategorien gerade einmal bei fast 33 % und gut 51 % des Ergebnisses. Im dritten Quartal spielten sich die Vermietungsaktivitäten in Hamburg nahezu ausschließlich in den Segmenten bis 7.000 m² ab, sodass die Verträge von MSC-Germany, InnoGames und der Deutschen Bank aus dem ersten Halbjahr weiter als bedeutendste Treiber zu nennen sind.

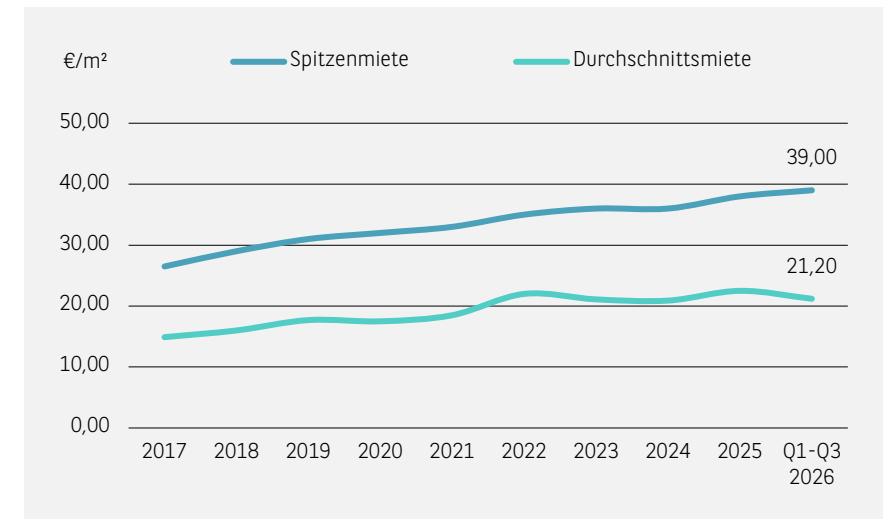
Bei den Spitzenmieten ist der Nachfragedruck auf die absoluten Premiumflächen in den besten Teillagen seit Q3 2025 in einem Anstieg um über 8 % auf 39 €/m² zum Ausdruck gekommen. Seit Jahresbeginn hat sich das Top-Segment dagegen bis dato auf dem erreichten hohen Niveau eingependelt.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q3 2026

BÜROMARKT
HAMBURG

- SEHR BREITES BRANCHENSPEKTRUM
DURCH KLEINTEILIGE VERMIETUNGEN
- HAMBURG NACH WIE VOR MIT
MODERATER LEERSTANDSRATE (6,4 %)

KENNZAHLEN

947.000

Leerstand (in m²)

△ +7,4 % y/y

6,4

Leerstandsrate (in %)

△ +0,4 %-Pkte. y/y

159.000

Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

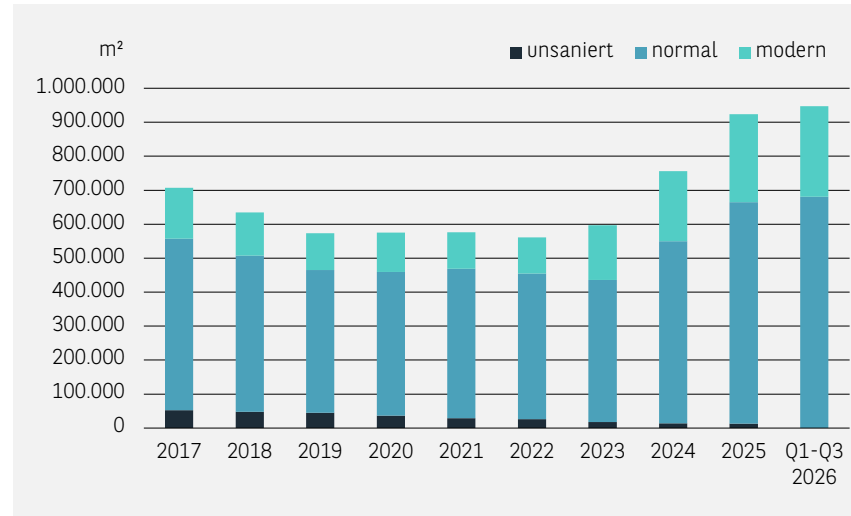
△ +33,9 % y/y

BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

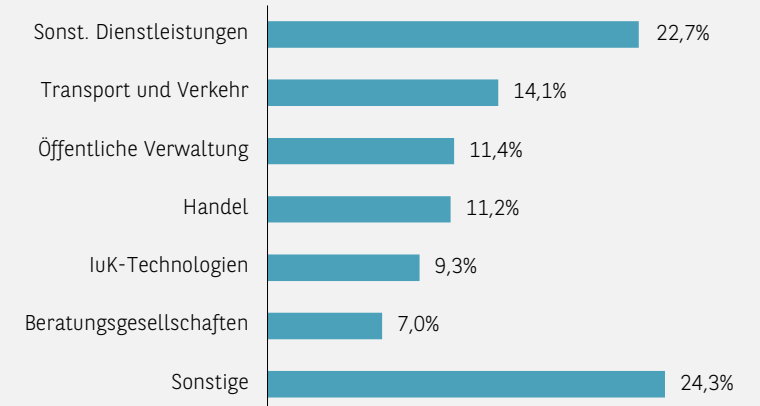
Auf Seiten der Nutzer zeigt sich eine breit diversifizierte Nachfrageverteilung: Mit großem Abstand führen die Sammelkategorien der „Sonstigen“ (gut 24 %) und der zusammengefassten „sonstigen Dienstleistungen“ (fast 23 %), die in Summe fast die Hälfte des Ergebnisses auf sich vereinen. Bei den einzeln ausgewiesenen Branchen traten zudem in erster Linie die Sektoren Transport und Verkehr (14 %) sowie öffentliche Verwaltung und Handel (jeweils rund 11 %) in Erscheinung. Während erstere nicht zuletzt durch den Großabschluss von MSC-Germany (13.000 m²) getragen wurden, basiert der Umsatz der öffentlichen Hand auf mehreren kleineren und mittelgroßen Verträgen, zu denen unter anderem die der Akademie für Finanzen und Steuerrecht (Hamburg-Bahrenfeld) und der Sprinkenhof GmbH (Hamburg-Horn) über jeweils rund 6.000 m² zu zählen sind.

Auf der Angebotsseite ist der Leerstand innerhalb von zwölf Monaten um 7 % gestiegen und liegt aktuell bei rund 947.000 m². Gegenüber dem zweiten Quartal war jedoch mit einem marginalen Rückgang um -0,6 % für die letzten drei Monate eine Seitwärtsbewegung bei den vakanten Flächen zu beobachten. Mit einer Leerstandsquote von 6,4 % bewegt sich der Markt auch im bundesweiten Vergleich der Top-Standorte auf einem weiterhin niedrigen Niveau. Auffällig bleibt der mit lediglich 28 % geringe Anteil moderner Flächen am Leerstand, worunter kaum Erstbezugsflächen in zentralen Lagen zu finden sind.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen H1 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q1	1.3	MSC Germany	13.000
Q1	2.1	InnoGames	8.600
Q2	1.1	Deutsche Bank	7.600
Q3	1.3	Transport & Verkehr	7.000
Q3	3.7	Akademie für Finanzen und Steuerrecht	6.400



Q3 2026

BÜROMARKT
HAMBURG

PERSPEKTIVEN

Der bisherige Jahresverlauf auf dem Hamburger Büromarkt hat gezeigt, dass ein dynamisches Marktgeschehen nicht immer mit einem hohen Flächenumsatz verbunden sein muss. So bestimmen aktuell vorwiegend die zahlreichen kleineren Abschlüsse, die zu 62 % aller Deals in den Kategorien bis 2.000 m² umgesetzt wurden, die Vermietungsaktivitäten in Hamburg.

Dies ist auf der einen Seite auf den Strukturwandel hin zu kleineren und oftmals sehr hochwertig ausgestatteten Büroflächen in den besten Mikrolagen zurückzuführen. Die weiterhin schleppende Konjunkturerwicklung und die schwer kalkulierbaren Auswirkungen von KI-Technologien auf den Arbeitsmarkt gehören in diesem Zusammenhang aber auch zu den entscheidenden Treibern.

Auf der anderen Seite gibt es nach wie vor gleich mehrere Großgesuche für das Hamburger Marktgebiet, die den Flächenumsatz kurz oder mittelfristig wieder etwas ankurbeln dürften. Während diese im Bestand auch kurzfristig vergleichsweise zügig umgesetzt werden könnten, sind Großdeals im Prime-Segment aktuell nur im Rahmen von Vorvermietungen realisierbar. Somit ist davon auszugehen, dass der Aufwärtsdruck auf die Spitzenmiete hoch bleibt, auch wenn sich erneute Anstiege aktuell noch nicht direkt abzeichnen.

Kennzahlen Büromarkt Hamburg

		SPITZENMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
		von	bis	Q1-Q3 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	65.000	159.000	76.000	4.000	92.500	69.200	228.200	196.000
1.2	Östlicher Hafenrand		31,00	7.500	10.000	3.500	0	3.200	3.200	13.200	0
1.3	HafenCity		36,00	32.500	49.000	33.000	9.500	31.000	18.000	67.000	82.800
1.4	Westlicher Cityrand - St. Pauli		26,00	5.500	8.000	3.000	0	0	0	8.000	0
2	Cityrand	23,50 -	28,00	74.000	305.500	78.500	7.500	65.000	65.000	370.500	306.100
3	Nebenlagen	12,50 -	22,00	85.500	415.500	72.000	12.000	43.300	3.600	419.100	276.100
Gesamt				270.000	947.000	266.000	33.000	235.000	159.000	1.106.000	861.000

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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | HAMBURG 4

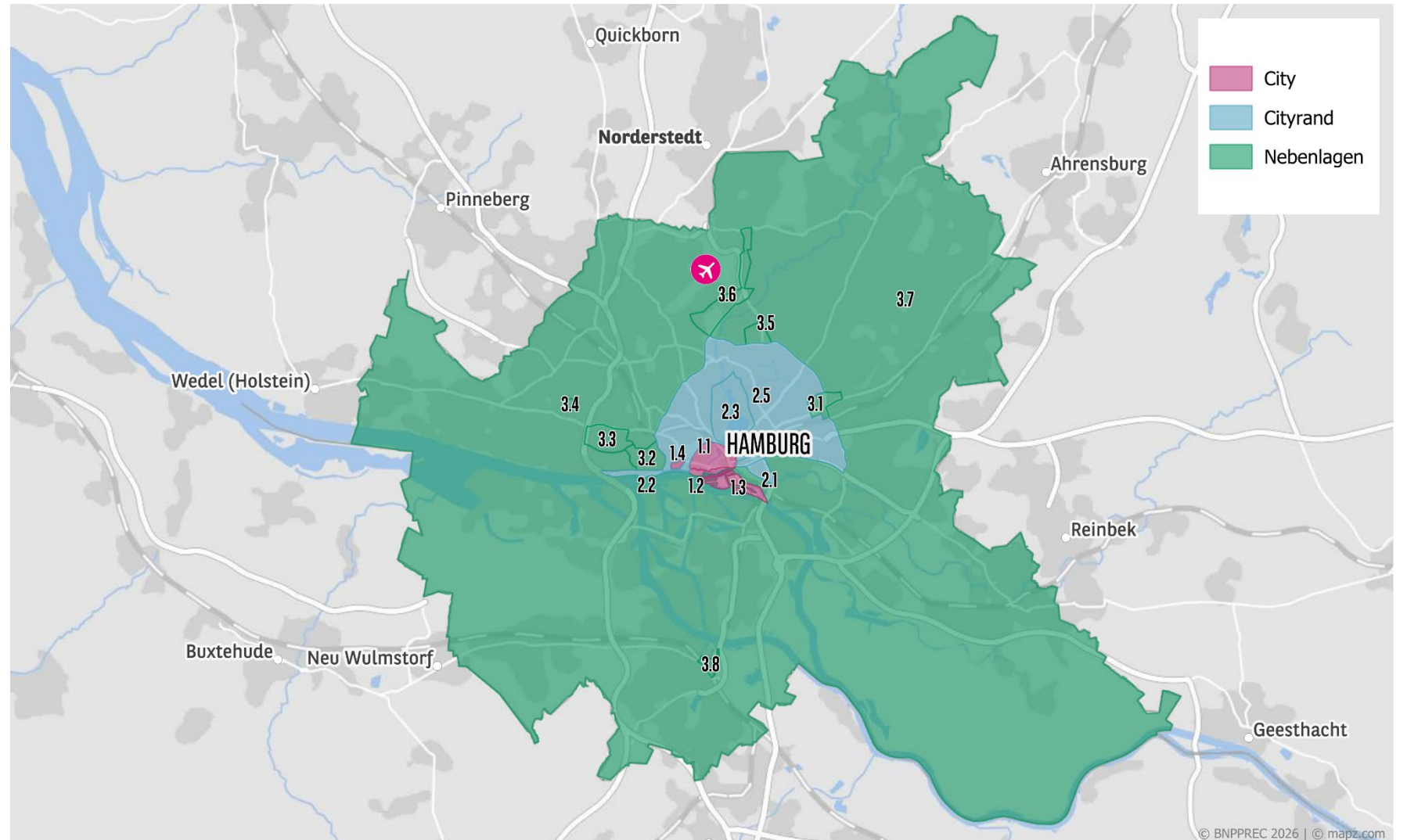


Q3 2026

BÜROMARKT
HAMBURG



BÜROMARKTLAGEN IN HAMBURG



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | HAMBURG 6