

Büromarkt Report

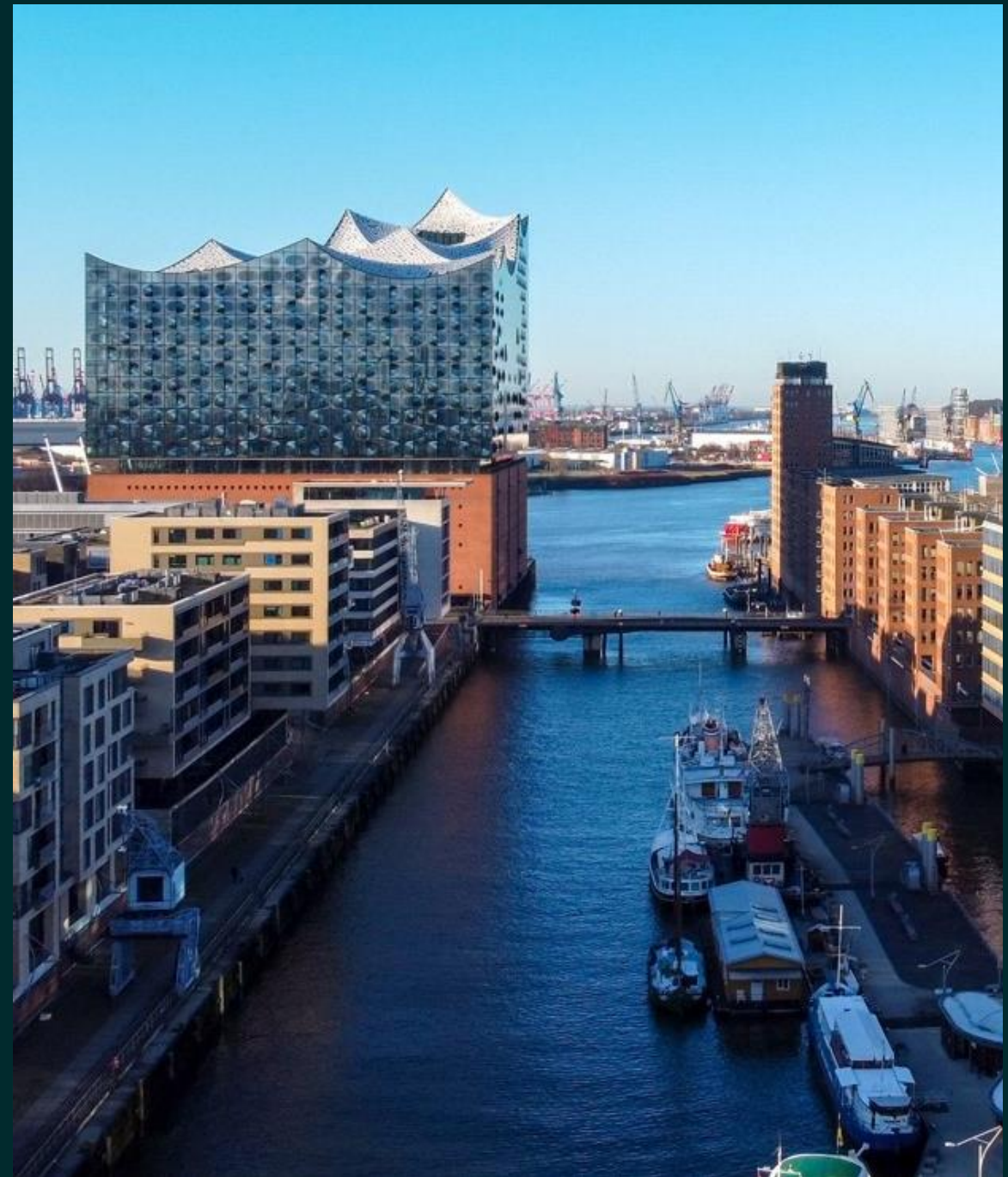
Hamburg Büromarkt Q1 2026

REPORT

Verhaltener Auftakt in
Hamburg; Fokus auf das
Premiumsegment lässt
Mieten steigen

CBRE RESEARCH

APRIL 2026



Überblick

In einem von wirtschaftlicher Zurückhaltung geprägten Marktumfeld verzeichnete der Hamburger Büovermietungsmarkt im ersten Quartal 2026 einen Flächenumsatz von insgesamt 79.300 m². Damit blieb das Ergebnis zwar deutlich um 35 % hinter dem Vorjahresquartal zurück, konnte jedoch gegenüber dem unmittelbar vorangegangenen vierten Quartal 2025 ein leichtes Plus von 5 % erzielen. Die Marktdynamik war dabei primär von selektiven Suchprofilen und einer ausgeprägten Vorsicht bei Expansionsentscheidungen gekennzeichnet, wobei die Nachfragekonzentration auf zentrale, hervorragend angebundene Lagen und hochwertige Flächenausstattungen ungebrochen blieb.

Maßgeblichen Anteil am Quartalsergebnis hatten zwei prominente Abschlüsse: Der Baustart der neuen Deutschlandzentrale der Reederei MSC Germany S.A. in der HafenCity mit rund 13.000 m² Fläche sowie die Vorvermietung eines IT-Unternehmens aus der Gaming-Branche über 8.200 m² in einem Neubauprojekt in der City-Süd. Letzterer Abschluss trug wesentlich zur Etablierung eines neuen Mietpreisniveaus in diesem Teilmarkt bei. In der räumlichen Verteilung behauptete sich die City mit einem Anteil von 23 % am Gesamtumsatz als stärkster Teilmarkt, gefolgt von der City-Süd und der HafenCity mit jeweils 19 %.

Die Mietpreisentwicklung spiegelt die anhaltende Qualitätsorientierung der Nutzer wider. Während die Spitzenmiete im Vorjahresvergleich um 14 % auf 41,00 €/m²/Monat kletterte (stabil zum Vorquartal), stieg auch die gewichtete Durchschnittsmiete signifikant um 9 % auf 22,80 €/m²/Monat an. Dies verdeutlicht, dass Unternehmen trotz oft reduzierter Flächenbedarfe bereit sind, für moderne, ESG-konforme Bürokonzepte in Bestlagen höhere Preise zu akzeptieren. Die Leerstandsrate stieg im Zwölfmonatszeitraum moderat um 0,2 %-Punkte auf 4,2 % an. Trotz dieses leichten Zuwachses präsentiert sich der Hamburger Markt im bundesweiten Vergleich weiterhin als stabil und vergleichsweise angebotsknapp, insbesondere im Segment hochwertiger Flächen in den Kernlagen.

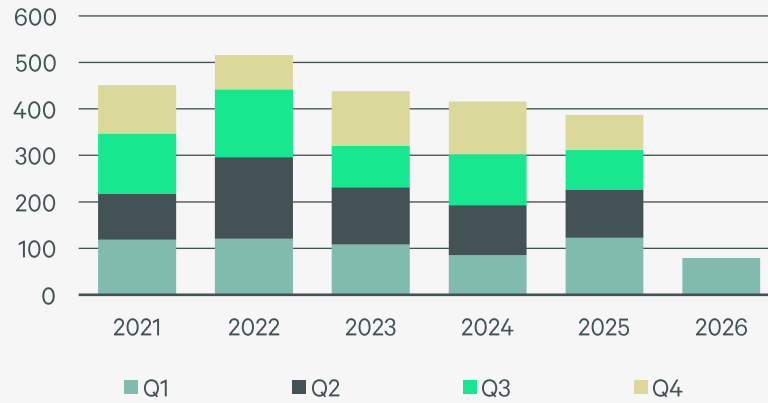
ABBILDUNG 1

Kennziffern Büromarkt

	Q1 2026	Im Vergleich zum Vorjahresquartal	6-Monats-Trend
Flächenumsatz kumuliert	79.300 m ²	-35,2 %	→
Leerstandsrate	4,2 %	0,3 %-Pkt.	↑
Spitzenmiete	41,00 €/m ²	13,9 %	↑
Fertigstellungen kumuliert	41.300 m ²	7,2 %	→
Spitzenrendite	4,70 %	-0,2 %-Pkt.	→

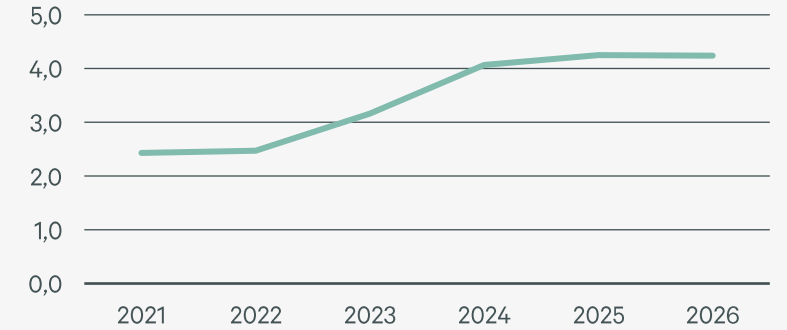
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 2
Flächenumsatz
(in 1.000 m²)



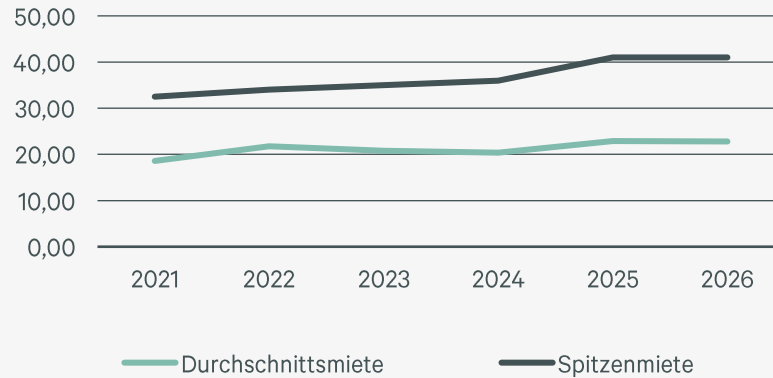
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 4
Leerstandsrate (in %)



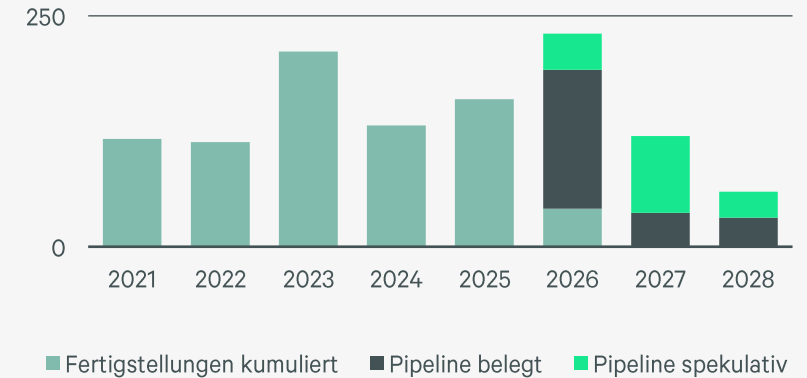
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 3
Mieten (in €/m²/Monat)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 5
Fertigstellungen/Pipeline
(in 1.000 m²)



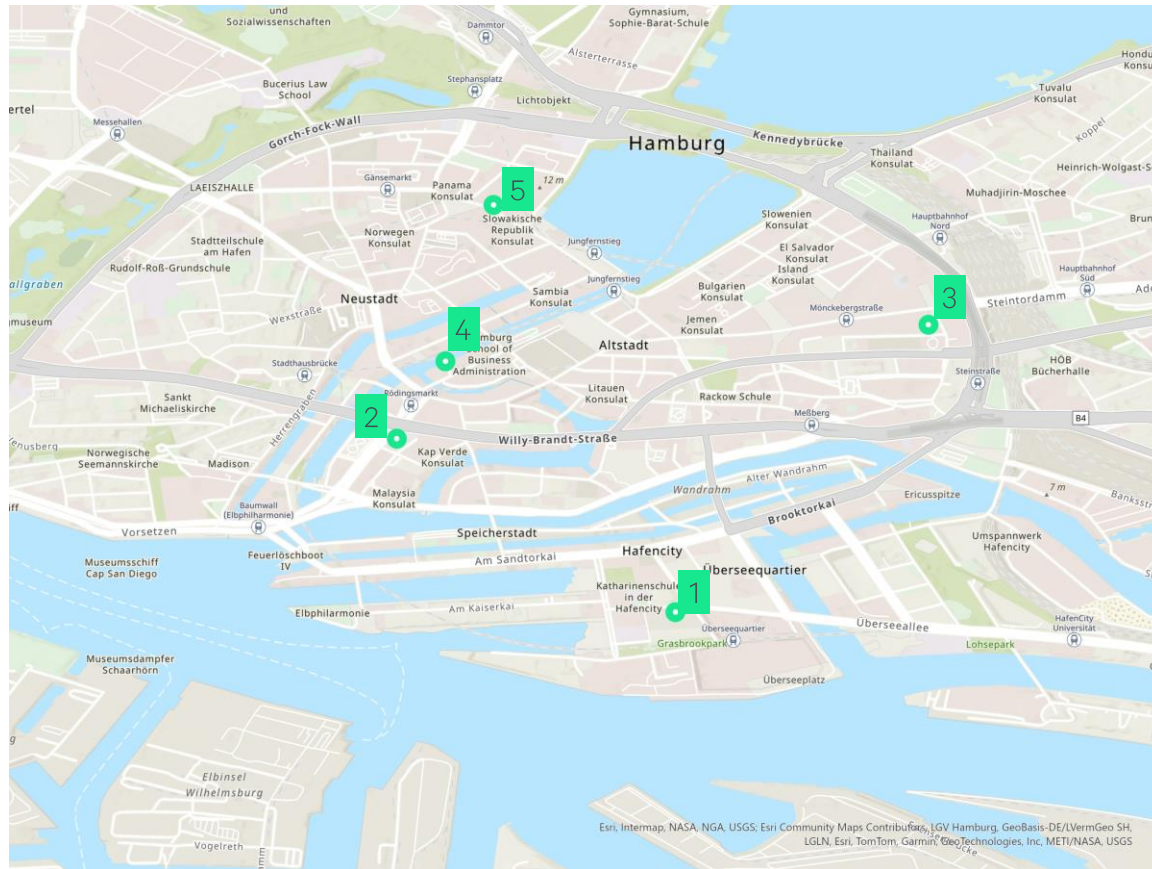
Quelle: CBRE Research Q1 2026

Trends

- Der Fokus der Vermietungsaktivitäten (exklusive Eigennutzungen) lag primär auf dem Segment zwischen 500 und 1.000 m², wodurch die durchschnittliche Dealgröße über die letzten fünf Jahre stabil bei rund 1.000 m² verharrte; Abschlüsse in der kleinteiligen Größenklasse unter 500 m² waren hingegen im Vergleich zu den Vorperioden rückläufig
- Die sektorale Nachfrage am Hamburger Büromarkt präsentierte sich zum Jahresauftakt breit gefächert: Mit einem Anteil von 21 % bildete der Bereich Transport und Verkehr die stärkste Nutzergruppe, dicht gefolgt von IT-Unternehmen (20 %) sowie dem Sektor Industrie und Bau (9 %), was die wirtschaftliche Vielseitigkeit und Stabilität des Standorts bestätigt
- Während sich der Leerstand in funktional veralteten Bestandsgebäuden in peripheren Lagen tendenziell ausweitet, verknappt sich das Angebot an hochwertigen, ESG-konformen Flächen zunehmend, da knapp 70 % des aktuellen Flächenangebots lediglich eine durchschnittliche oder veraltete Ausstattungsqualität aufweisen
- Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Untermietflächen weitete sich im Vorjahresvergleich um 30 % auf 81.900 m² aus, da zahlreiche Bestandsmieter vor dem Hintergrund hybrider Arbeitsmodelle ihre Flächeneffizienz optimieren
- Die Bürospitzenrendite blieb im Quartalsvergleich stabil bei 4,70 % (Vorjahr: 4,90 %); die starke Fokussierung auf Core- und Prime-Produkte am Investmentmarkt korrespondiert dabei mit der Nutzerpräferenz im Vermietungsmarkt, wo die Konzentration auf Premiumobjekte in zentralen Lagen den Wettbewerb verschärft und das Mietpreisniveau weiter stützt



Ausgewählte Projektentwicklungen



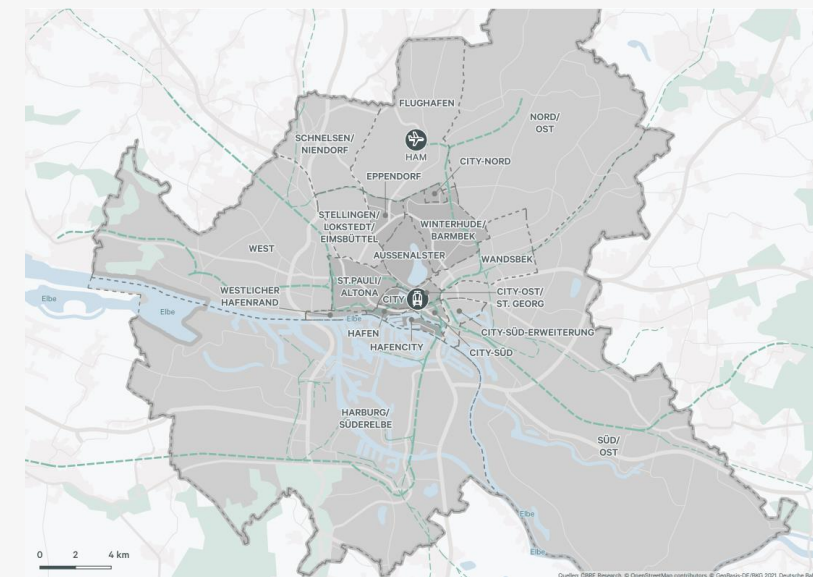
#	Projektname	Adresse	Büro- teilmarkt	Fertig- stellungsjahr	Bürofläche gesamt (m²)	davon belegt (%)
1	Null-Emissionshaus	Dalmanckai	HafenCity	Q1/2027	7.200	0,0
2	Flügger Haus	Rödingsmarkt 19	Hafen	Q3/2026	3.900	0,0
3	AJOUR	Mönckebergstraße 3	City	Q3/2026	27.200	49,3
4	ALTER WALL 46	Alter Wall 46	City	Q3/2027	10,500	0,0
5	GÄNSEMARKT HÖFE	Gänsemarkt 50	City	Q1/2029	12.270	0,0

Quelle: CBRE Research Q1 2026

Ausblick

Für den Hamburger Büromarkt zeichnet sich in den kommenden drei Jahren eine Phase der zunehmenden Angebotsverknappung im Premiumsegment ab. Zwar werden durch Projektentwicklungen insgesamt rund 370.000 m² neue Büroflächen fertiggestellt, doch unterstreicht die aktuelle Vorvermietungsquote von rund zwei Dritteln den immensen Nachfragedruck nach modernen, ESG-konformen Flächen. Für das laufende Jahr 2026 verschärft sich diese Situation zusehends: Aufgrund der hohen Vorvermietungsquote stehen dem Markt lediglich noch rund 38.900 m² an spekulativen Büroflächen zur Verfügung. Diese geringe Verfügbarkeit im Neubausegment wird insbesondere für großflächige Nutzer mit hohem Qualitätsanspruch kurzfristig zu einer signifikanten Herausforderung bei der Flächensuche führen und den Wettbewerb um die verbleibenden Kapazitäten intensivieren. Die Ausdifferenzierung des Hamburger Büromarktes nach Lage- und Objektqualität wird sich im weiteren Jahresverlauf als dominanter Trend verfestigen. Während erstklassige Assets in den zentralen Lagen aufgrund des ungebrochenen „Flight to Quality“ eine kontinuierliche Flächenabsorption erfahren, geraten funktional veraltete Bestandsgebäude, insbesondere in peripheren Lagen, zunehmend unter Anpassungsdruck. Diese qualitative Segregation führt dazu, dass die Leerstandsentwicklung zweigeteilt verläuft: Einem moderaten Anstieg des strukturellen Leerstands im einfachen Bestand steht ein akuter Produktmangel im Top-Segment gegenüber. In der Konsequenz ist davon auszugehen, dass die Spitzenmieten in den begehrten Kernlagen weiter moderat steigen werden, da Unternehmen das Büro vermehrt als strategisches Instrument zur Talentakquise und Identitätsstiftung begreifen und bereit sind, für erstklassige Arbeitswelten entsprechende Mietpreise zu akzeptieren. Die Realisierung von Großabschlüssen bleibt 2026 eng an die wirtschaftliche Erholung geknüpft, wobei Vorvermietungen und Repositionierungen die Umsatzdynamik stützen. In diesem selektiven Marktumfeld verlagert sich der Fokus der Eigentümer verstärkt auf ESG-Maßnahmen und moderne Arbeitsplatzkonzepte, um die Wettbewerbsfähigkeit bestehender Flächen sicherzustellen und dem anhaltenden Qualitätsanspruch der Nutzer gerecht zu werden.

ABBILDUNG 6
Übersicht
Teilmarkt Cluster



	CBD	City-Rand	Peripherie
Flächenumsatz kumuliert (m ²)	36.100	27.700	15.400
Leerstandsrate (%)	3,8	5,1	3,7
Spitzenmiete (€/m ² /Monat)	41,00	35,00	25,00
Durchschnittsmiete (€/m ² /Monat)	27,21	19,17	20,09

Quelle: CBRE Research Q1 2026

Kontakte

Research

Dr. Jan Linsin

Managing Director
Head of Research Germany
jan.linsin@cbre.com

Alicia Cinar

Associate Director
Research Germany
alicia.cinar@cbre.com

Business Lines

Julian Zadeh

Managing Director
Head of Office Leasing Hamburg
julian.zadeh@cbre.com

Marc Rohrer

Managing Director
Head of Investment Hamburg
marc.rohrer@cbre.com

Matthias Mohr

Senior Director
Valuation & Advisory Services
matthias.mohr@cbre.com

© Copyright 2026.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.