



Hamburg

Bild: © Grossmann &amp; Berger GmbH

# 2026/Q1 Bürovermietung

Gewerbe-Marktbericht

Nils Larsen

Leitung Bürovermietung  
Hamburg

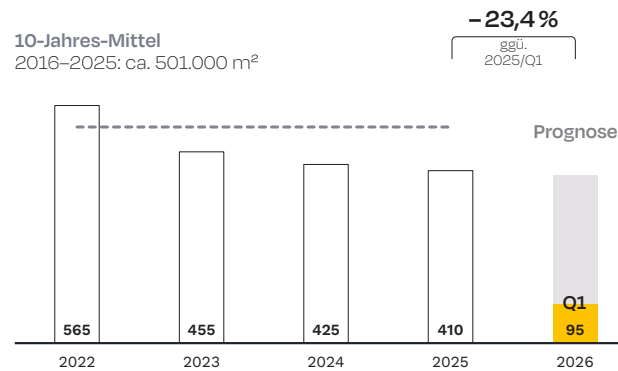
„Das Marktumfeld für den Büromarkt bleibt herausfordernd. Die wirtschaftliche Unsicherheit, die durch den Iran-Krieg noch verstärkt wird, hat unmittelbare Auswirkungen auf die Planungssicherheit vieler Unternehmen. In der Folge haben sich die Anmietungsprozesse nochmal deutlich verlängert, auch bei kleineren Firmen. Der Jahresauftakt fiel in Hamburg dementsprechend verhalten aus. Im Vorjahresvergleich reduzierte sich der Flächenumsatz im 1. Quartal um 23% auf 95.000 m<sup>2</sup>. Aktuell sind jedoch einige spannende Gesuche auf dem Hamburger Markt aktiv, die im Jahresverlauf für eine Belebung sorgen könnten. Vor allem beobachten wir weiterhin eine gute Nachfrage für Büros in zentralen Lagen. Dabei steigt bei den Nutzern die Akzeptanz eines entsprechend hohen Mietpreisniveaus für Top-Objekte.“

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadhöfe) | 20354 Hamburg  
+49 40 350802-0 | info@grossmann-berger.de

# Bürovermietungsmarkt

Verhaltener Jahresauftakt – Anmietungsprozesse ziehen sich in die Länge

## Flächenumsatz Büro

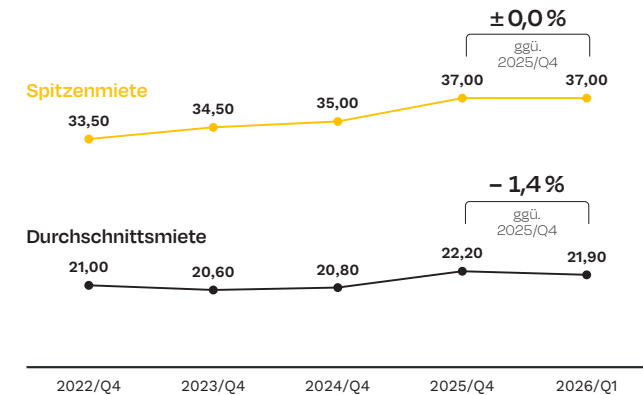
2022–2026 | Hamburg | in 1.000 m<sup>2</sup> | inkl. Eigennutzer

## Key Facts Büro

2026/Q1 | Hamburg

- **Flächenumsatz:** ca. 95.000 m<sup>2</sup>, –23,4% ggü. Vorjahr
- **Spitzenmiete:** 37,00 €/m<sup>2</sup>/Monat, +4,2% ggü. Vorjahr
- **Durchschnittsmiete:** 21,90 €/m<sup>2</sup>/Monat, +3,3% ggü. Vorjahr
- **Leerstandsquote:** 7,1%, +1,5%-Pkt. ggü. Vorjahr
- **Umsatzstärkste Branche:** Tourismus/Verkehr
- **Fertigstellungsvolumen:** 2026/2027: 192.000 m<sup>2</sup>
- **Vorvermietungsquote:** 2026/2027: 68%

## Mieten Büro

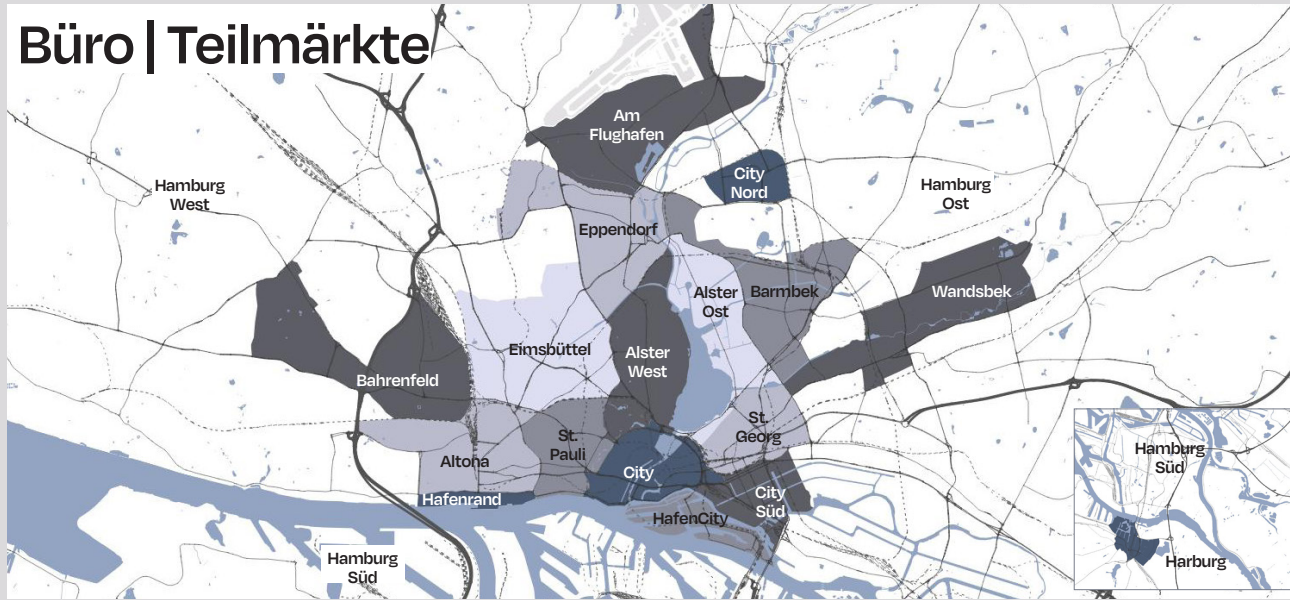
2022–2026/Q1 | Hamburg | in €/m<sup>2</sup> mtl. nettokalt

## Top-3-Abschlüsse Büro

2026/Q1 | Hamburg | Auswahl

- 1 — **MSC Germany EN | ca. 13.600 m<sup>2</sup>**  
Neubau Deutschlandzentrale | Stookmeyerstraße  
HafenCity
- 2 — **Spiele- und Softwareentwickler | ca. 8.600 m<sup>2</sup>**  
N50 | Nordkanalstraße 50-52  
City Süd
- 3 — **Universität Hamburg EN | ca. 6.200 m<sup>2</sup>**  
HAFUN | Science City, Luruper Chaussee  
Bahrenfeld

# Büro | Teilmärkte



Karte: Grossmann & Berger GmbH, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0

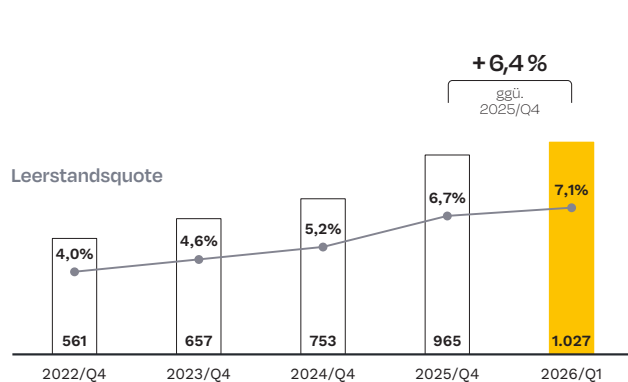
„Während die Nachfrage sich auf die innerstädtischen Teilmärkte konzentriert, nimmt das kurzfristige Büroflächenangebot im gesamten Stadtgebiet signifikant zu. Die Leerstandsquote kletterte von 5,6% im Vorjahr auf einen neuen Höchststand von 7,1%. Perspektivisch wird sich das Flächenangebot weiter erhöhen, da einige größere Flächen in den nächsten Monaten frei gezogen und als Untermietfläche auf den Markt kommen werden. Das betrifft auch den Teilmarkt City. Hinzu kommen mehr als 44.000 m<sup>2</sup> spekulativ errichtete Neubaufäche, die 2026 fertiggestellt wird. Insgesamt beträgt das Fertigstellungsvolumen für die Jahre 2026 und 2027 zusammen rund 192.000 m<sup>2</sup> bei einer Vorvermietungsquote von 68%.“



**Anna Martens**  
 Referentin Research  
 +49 40 350802-615  
 a.martens@grossmann-berger.de

## Leerstand Büro

2022–2026/Q1 | Hamburg | in 1.000 m<sup>2</sup>

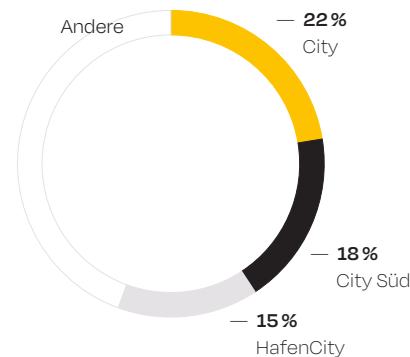


## Umsatzverteilung Büro

2026/Q1 | Hamburg | Anteil am Flächenumsatz

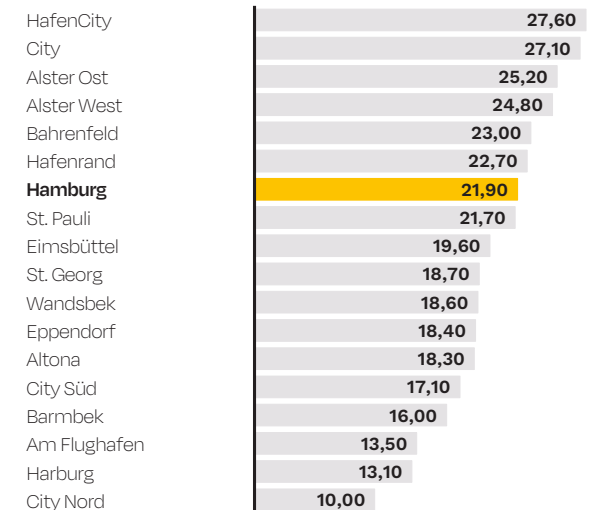
**Top-3-Teilmärkte**  
 Flächenumsatz  
 Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 — City**  
21.300 m<sup>2</sup>  
-52,3%
- 2 — City Süd**  
17.400 m<sup>2</sup>  
+305%
- 3 — Hafencity**  
14.100 m<sup>2</sup>  
+54,9%



## Preisniveau Büro

2026/Q1 | Hamburg | Ø Mieten erzielt | in €/m<sup>2</sup> mtl. nettokalt



**Grossmann & Berger GmbH** | Geschäftsführung: Andreas Rehberg, Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Volker Widdra | Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Olaf Oesterhelweg | Sitz Hamburg  
 | Amtsgericht Hamburg HRB 25986 | **Disclaimer:** Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.