

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
100.400 Flächenumsatz (kum.), m²	▼	▲
6,6 % Leerstandsquote	▲	▬
37,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
502.400 Bürobeschäftigte Stadt Hamburg (Mär. 2026)	▼	▲
8,5 % Arbeitslosenquote Stadt Hamburg (Mär. 2026)	▲	▼

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

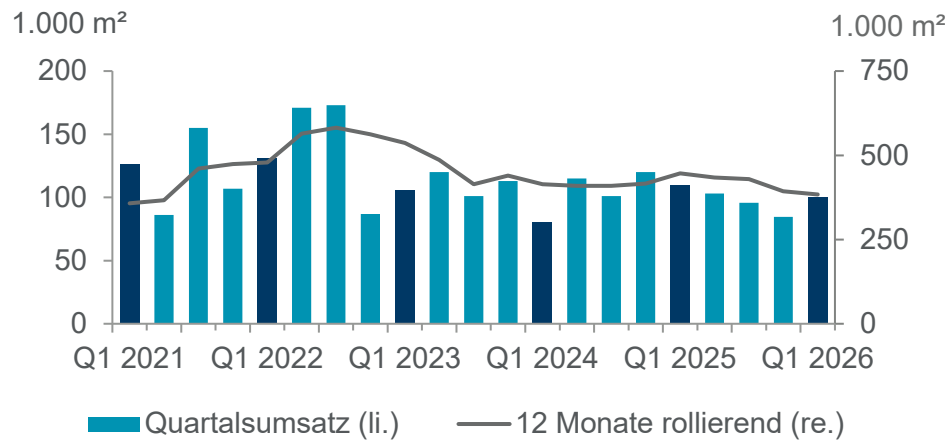
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Zu Jahresbeginn 2026 blieb die wirtschaftliche Lage in Hamburg gedämpft. Trotz eines weiteren realen Anstiegs der Bruttowertschöpfung zeigte sich am Arbeitsmarkt keine Entlastung: Die Arbeitslosenquote legte um 0,3 Prozentpunkte zu, während die Zahl der Bürobeschäftigten um mehr als 1 % gegenüber dem Vorquartal sank. Dies unterstreicht, dass das Wirtschaftswachstum zu Beginn des Jahres eher stabilisierenden als expansiven Charakter hatte und bislang nicht in zusätzliche Beschäftigung umgesetzt wurde.

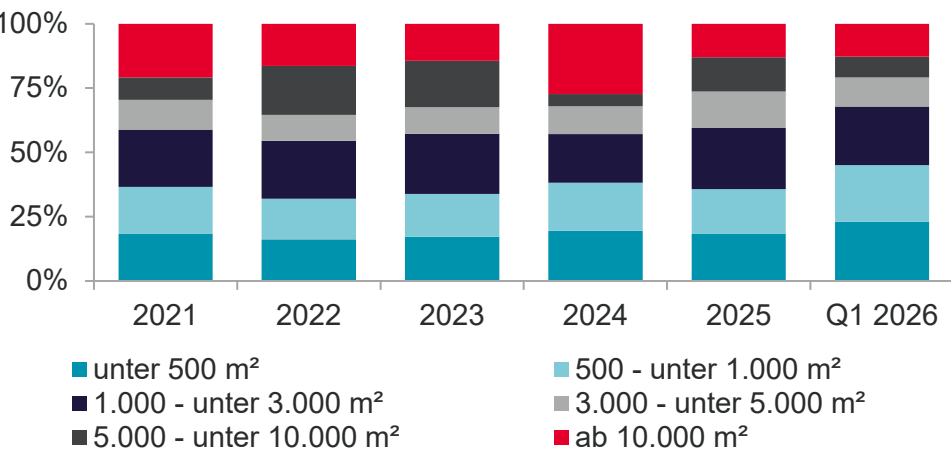
FLÄCHENUMSATZ

Zu Jahresbeginn 2026 erzielte der Hamburger Bürovermietungsmarkt einen Flächenumsatz von rund 100.400 m². Damit lag das Ergebnis sowohl rund 9 % unter dem Vorjahreswert als auch unter dem 5-Jahresschnitt. Im Vergleich zum 10-Jahresschnitt ergibt sich ein Rückgang von 15 %. Deutlich lebhafter entwickelte sich hingegen die Abschlussaktivität: Mit 140 Mietverträgen wurde das Vorjahresniveau um rund 40 % übertroffen. Das Marktgeschehen der ersten drei Monate war dabei vor allem von einer hohen Anzahl kleinteiliger Anmietungen geprägt. Größere Volumina blieben die Ausnahme. Lediglich ein Abschluss oberhalb der 10.000-m²-Marke wurde registriert, der auf einen Eigen-nutzerdeal im Zusammenhang mit dem Spatenstich von MSC zurückzuführen ist. Nach Branchen betrachtet stellte der Industrie-, Transport- und Verkehrssektor erneut den größten Nachfrageimpuls. Mit einem Anteil von 27 % am Flächenumsatz bestätigte dieser Bereich seine bereits im Vorquartal dominante Stellung. Auch räumlich konzentrierte sich das Vermietungsgeschehen überwiegend auf etablierte Teilmärkte. Die Innenstadt führte im 1. Quartal 2026 mit einem Flächenumsatz von 25.500 m², was einem Anteil von 25 % entspricht. Es folgten die City Süd mit 18.600 m² (19 %) und die HafenCity mit 16.800 m² (17 %). Zu den nennenswerten Einzelabschlüssen zählte zudem die Anmietung von mehr als 8.000 m² durch die Online-Plattform InnoGames in der Projektentwicklung N50 im Teilmarkt City Süd.

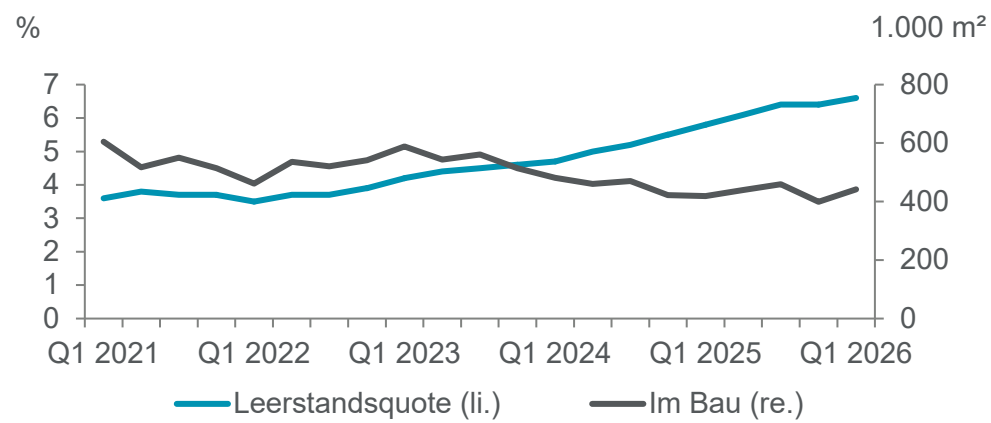
FLÄCHENUMSATZ



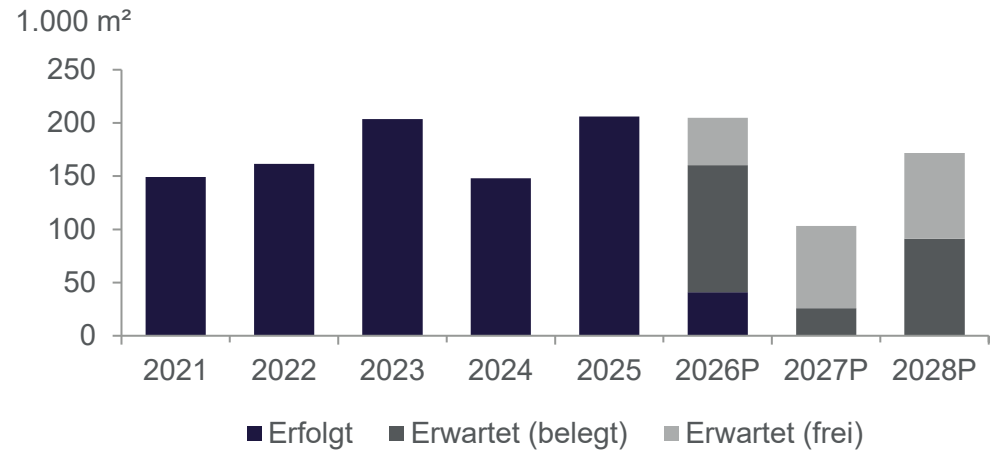
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



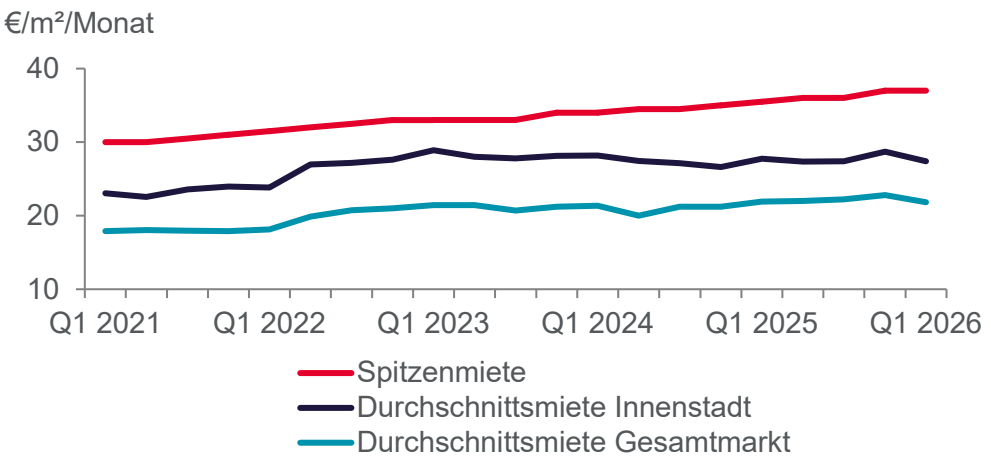
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Der Markt verzeichnete zu Beginn des Jahres 2026 erneut leicht zunehmende Leerstände. Die Leerstandsquote belief sich zuletzt auf 6,6 %. Insgesamt standen rund 943.300 m² Bürofläche leer, was gegenüber dem Vorquartal einem Anstieg von etwa 2,5 % und gegenüber dem Vorjahr von 14,9 % entspricht. Auch bei den kurzfristig verfügbaren Untermietflächen war ein Aufwärtstrend zu beobachten: Das Angebot wuchs um rund 6 % auf 70.300 m².

FERTIGSTELLUNGEN

Zu Beginn des Jahres wurden in Hamburg rund 41.000 m² neu errichtete sowie umfassend modernisierte Büroflächen fertiggestellt, von denen bereits 56 % zum Fertigstellungszeitpunkt vermietet oder eigengenutzt waren. Zu den abgeschlossenen Projekten zählte unter anderem das Holstenwallpalais in der Innenstadt, das insgesamt 11.200 m² Bürofläche umfasst. Das gesamte Bauvolumen belief sich im 1. Quartal 2026 auf etwa 441.900 m². Damit lag es rund 5,6 % über dem Vorjahresniveau, unterschritt jedoch den 5-Jahresdurchschnitt von 478.300 m² um etwa 8 %. Aktuell stehen noch rund 27 % der im Bau befindlichen Büroflächen zur Anmietung zur Verfügung.

MIETEN

Zum Jahresbeginn blieb die Spitzenmiete gegenüber dem Vorquartal stabil und lag weiterhin bei 37,00 €/m²/Monat. Im Vergleich zum Vorjahresquartal entsprach dies jedoch einem Anstieg um 1,50 € beziehungsweise 4,2 %. Die gewichtete Durchschnittsmiete aller innerhalb der vergangenen zwölf Monate erfassten Abschlüsse sank hingegen auf 21,85 €/m²/Monat und lag damit um 0,2 % unter dem Vorjahresniveau.

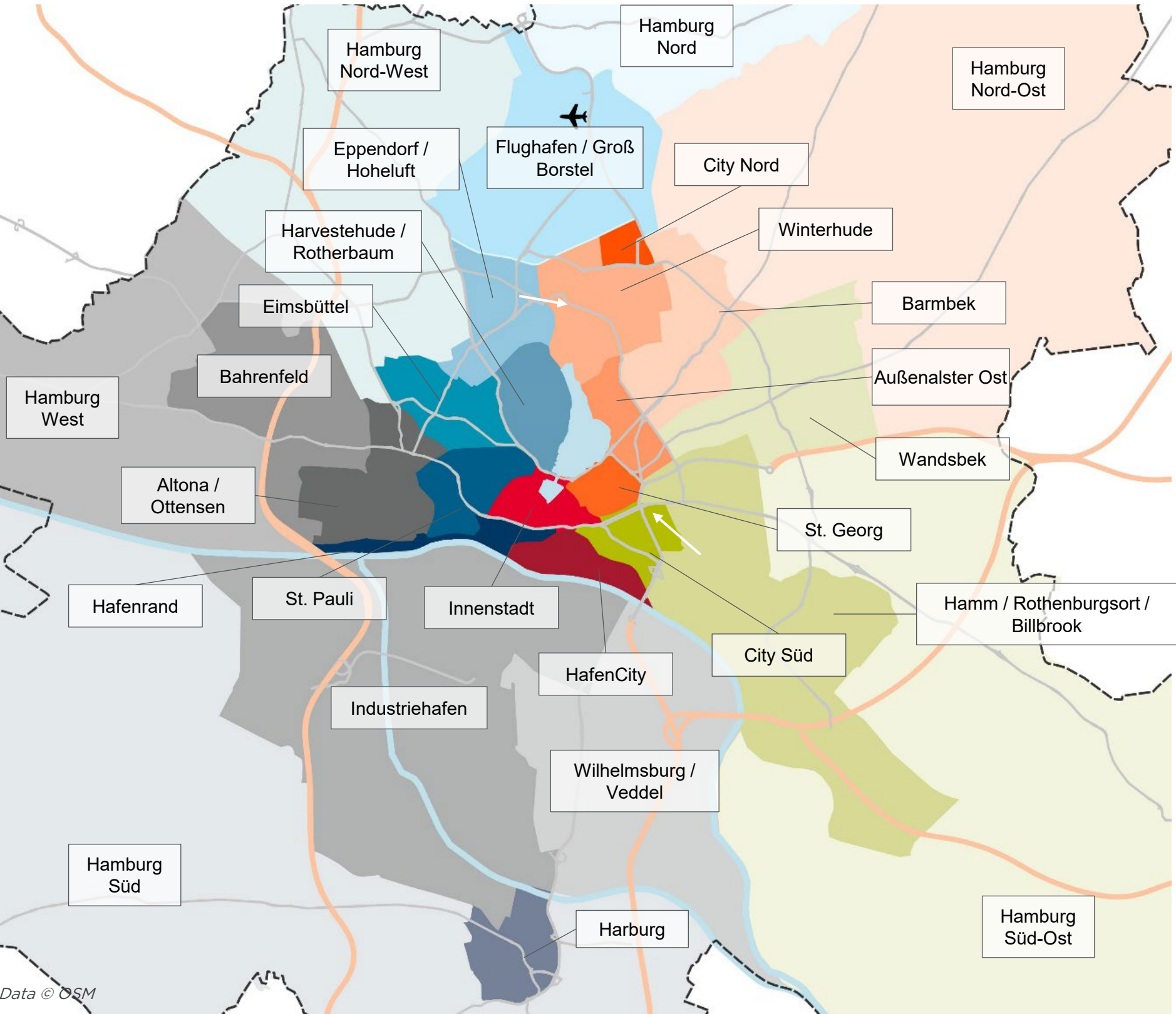
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Holstenwallpalais	Innenstadt	Fertiggestellt	2026	11.200	Deutsche Finance International (DFI) / Cells Group
Überseehaus (inkl. Erweiterung)	Hafenrand	Fertiggestellt	2026	11.200	Allianz / Quest Invest
StadtKontor – Besenbinderhof (nördl. + südl.)	St. Georg	Im Bau	2027	68.500	B&L Gruppe
N50	City Süd	In Planung	2028	17.000	May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH

AUSBLICK

- Angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben neue Nutzeranforderungen und eine zögerliche Entscheidungsfindung auch weiterhin prägend für den Bürovermietungsmarkt.
- Bis Ende 2026 erwartet Cushman & Wakefield einen Flächenumsatz von 400.000 m².
- Die Leerstandsquote dürfte im Jahresverlauf 2026 weitgehend stabil bleiben.
- Es wird ein leichter Aufwärtssimpuls der Spitzenmiete erwartet.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q1 2026

Teilmarkt	€/m²/Monat
Innenstadt	17,00 - 37,00
St. Georg	13,00 - 23,00
HafenCity	18,00 - 36,00
City Süd	11,50 - 18,50
Hafenrand	14,00 - 30,00
Außenalster Ost	11,50 - 19,50
City Nord	10,00 - 19,00
Harvestehude / Rotherbaum	16,50 - 28,00
Winterhude	15,00 - 25,00
St. Pauli	13,00 - 26,00
Eimsbüttel	13,00 - 19,00
Altona / Ottensen	10,00 - 22,00
Bahrenfeld	12,00 - 22,00
Eppendorf / Hoheluft	13,00 - 21,50
Barmbek	11,00 - 21,50
Flughafen / Groß Borstel	9,50 - 19,00
Wandsbek	8,50 - 17,50
Hamm / Rothenburgsort / Billbrook	8,50 - 14,00
Harburg	12,00 - 19,00
Hamburg Nord	9,00 - 17,00
Hamburg Nord-Ost	8,00 - 17,00
Hamburg Süd-Ost	8,00 - 17,00
Hamburg Süd	8,50 - 15,00
Wilhelmsburg / Veddel	8,00 - 14,00
Industriehafen	7,00 - 11,50
Hamburg West	8,50 - 17,00
Hamburg Nord-West	8,00 - 15,50

MARKTSTATISTIK BERICHTSQUARTAL

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)
Innenstadt	25.500	6,0	11.200	104.500	27,40
HafenCity	16.800	9,2	0	30.500	28,00
Hafenrand	3.500	7,7	11.200	11.300	25,55
City Süd	18.600	9,8	0	28.800	17,15
Markt Hamburg	100.400	6,6	41.000	441.900	21,85

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Flächenumsatz: Bürofläche, die neu vermietet, von Eigennutzern erworben oder deren Bau bei Eigennutzung begonnen worden ist. Ebenfalls zählen dazu Untervermietungen, Interimsanmietungen und Expansionen. Verlängerungen zählen hingegen nicht.

Leerstand: Büroflächen, die am Stichtag ungenutzt, vermarktungsbereit und kurzfristig bezugsfähig sind. Dazu zählen auch Untermietflächen, die ein Hauptmieter für ein Untermietverhältnis mit Dritten am Markt anbietet.

Leerstandsquote: Prozentualer Anteil des Leerstands am gesamten Büroflächenbestand.

Fertigstellungen: Neu errichtete oder kernsanierte Büroflächen, die im Betrachtungszeitraum bezugsfähig wurden oder kurzfristig beziehbar sind. Flächen, bei denen der Mieterausbau erst mit späterem Feststehen des Mieters beginnt, gelten als fertiggestellt.

Flächen im Bau: Flächen aller Neubau- und Kernsanierungsprojekte, die sich in der Entstehungsphase befinden. Diese beginnt mit der Erstellung des Fundaments.

Spitzenmiete: Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist die nominale Miete, die für eine hochwertige Fläche von mindestens 500 m² im besten Teilmarkt zum Ende des Betrachtungszeitraumes erwartet werden kann.

Durchschnittsmiete: Flächengewichtete Durchschnittsmiete aller Neuvermietungen der jeweils vergangenen zwölf Monate.

EINE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLIKATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren mit ca. 53.000 Mitarbeitern in über 350 Niederlassungen und knapp 60 Ländern Services rund um ihre Immobilien-Belange. In Deutschland ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München vertreten. Im Jahr 2025 betrug der weltweite Umsatz des Unternehmens 10,3 Milliarden US-Dollar in seinen Kerngeschäftsbereichen Services, Leasing, Capital Markets sowie Valuation und andere. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur, die von der Überzeugung Better never settles geprägt ist. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com.

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.
Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.

TOP-5-MÄRKTE



VERA PASSADE
Head of Office Agency Hamburg
Tel: +49 40 30 08 81 141
vera.passade@cushwake.com

MARTIN POLIFKE
Head of Business Development Services, Germany
Tel: +49 69 506 073 026
martin.polifke@cushwake.com

ANNKATRIN MORAWIETZ
Junior Research Analyst
Tel: +49 69 506 073 014
annkatrin.morawietz@cushwake.com