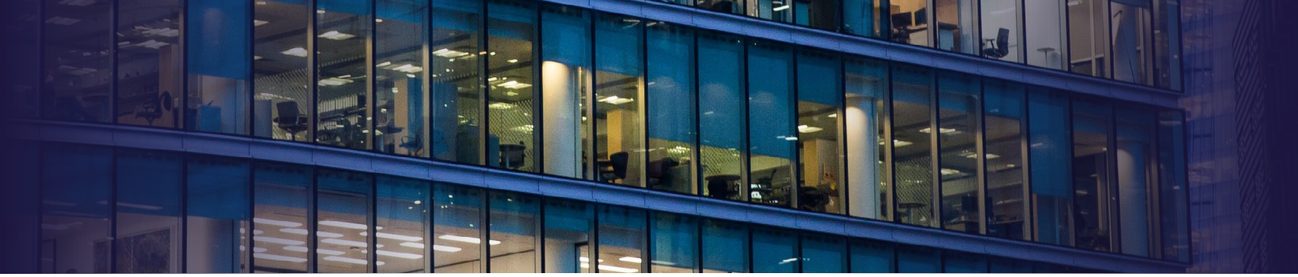
MARKETBEAT HAMBURG
BÜROMARKT Q3 2026



CUSHMAN & WAKEFIELD

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
280.400 Flächenumsatz (kum.), m²	▼	▲
7,4 % Leerstandsquote	▲	▲
37,50 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
501.600 Bürobeschäftigte Stadt Hamburg (Sep. 2026)	▼	▲
8,4 % Arbeitslosenquote Stadt Hamburg (Sep. 2026)	–	▼

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

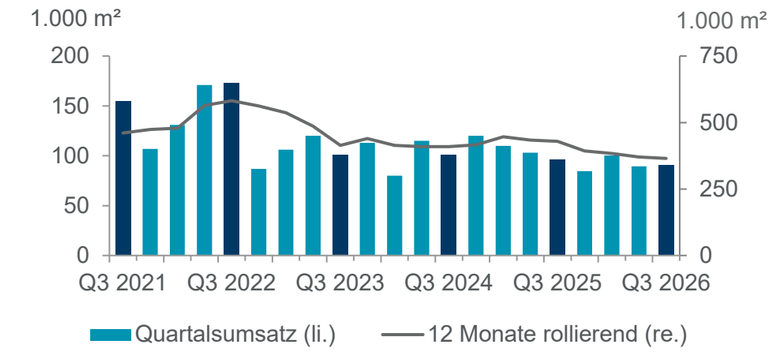
Das aktuelle Herbst-Konjunkturbarometer der Handelskammer Hamburg signalisiert eine leichte Aufhellung der wirtschaftlichen Stimmung. Der Geschäftsklimaindex stieg auf 92,0 Punkte, nach 89,6 Punkten im Vorquartal und 84,4 Punkten im Vorjahresvergleich. Trotz der Verbesserung bleiben die Erwartungen der Unternehmen verhalten. Die weiterhin vorsichtige Investitions- und Beschäftigungsbereitschaft spricht dafür, dass eine nachhaltige konjunkturelle Erholung bislang noch aussteht. Der Arbeitsmarkt zeigte sich derweil weitgehend stabil: Die Arbeitslosenquote lag Ende September 2026 bei 8,4 % und damit auf dem Niveau des Vorjahresquartals.

FLÄCHENUMSATZ

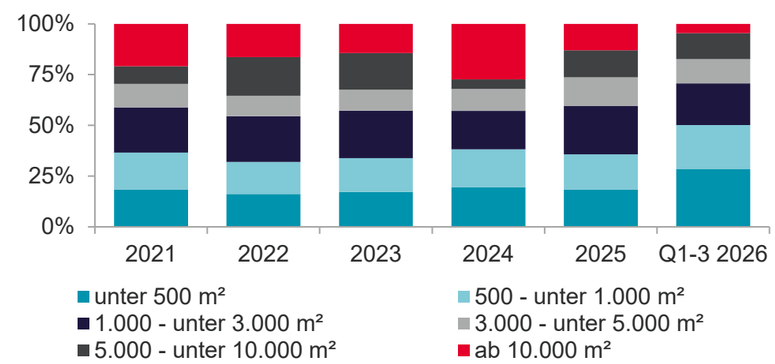
Der Flächenumsatz auf dem Hamburger Bürovermietungsmarkt belief sich in den ersten neun Monaten 2026 auf rund 280.400 m² und setzte sich aus Neuvermietungen sowie Eigennutzungen zusammen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang von 9 %. Gleichzeitig blieb das Ergebnis um 21 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt und um 25 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Auf das 3. Quartal 2026 entfiel ein Flächenumsatz von 90.700 m². Der bereits im 1. Quartal registrierte Eigennutzerabschluss von MSC in der HafenCity stellt weiterhin die größte Transaktion des Jahres dar und bleibt bislang der einzige Abschluss mit einem Flächenvolumen von mehr als 10.000 m².

Mit einem Flächenumsatz von 65.600 m² war die Innenstadt zum Ende des 3. Quartals der umsatzstärkste Teilmarkt und vereinte rund 23 % des Gesamtflächenumsatzes auf sich. Maßgeblich dazu beigetragen hat unter anderem die Interimsanmietung der Deutschen Bank über rund 7.600 m² im Büroobjekt „Emporio", die zugleich den größten registrierten Mietvertragsabschluss des 2. Quartals darstellte. Ebenfalls hohe Umsätze verzeichneten die Teilmärkte City Süd (34.900 m²) und HafenCity (32.800 m²). Auf die drei umsatzstärksten Teilmärkte entfielen damit insgesamt rund 48 % des Flächenumsatzes. Sie bündelten somit nahezu die Hälfte des Marktgeschehens und verdeutlichen die hohe Bedeutung zentraler und innenstadtnaher Lagen für den Hamburger Bürovermietungsmarkt.

FLÄCHENUMSATZ



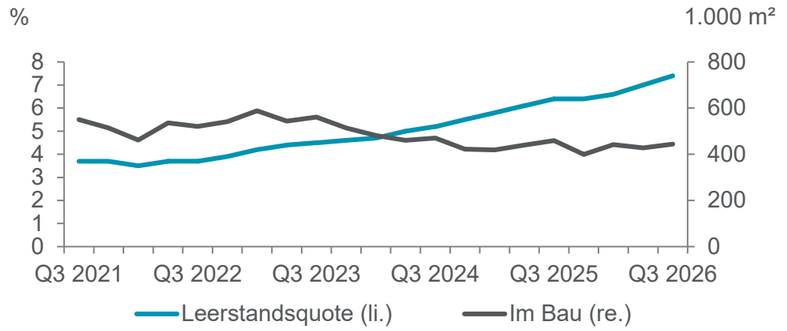
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



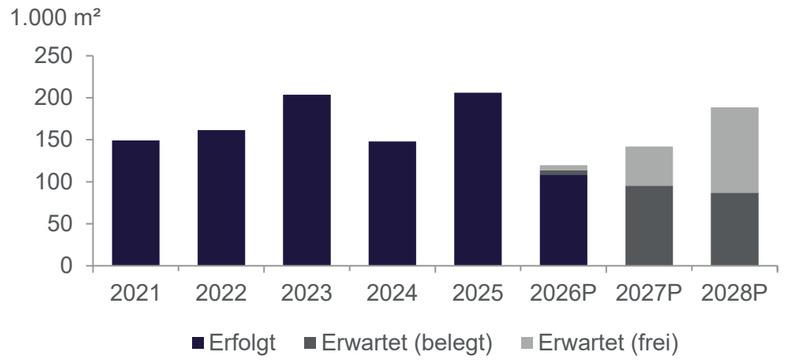
© 2026 Cushman & Wakefield

HAMBURG
BÜROMARKT Q3 2026

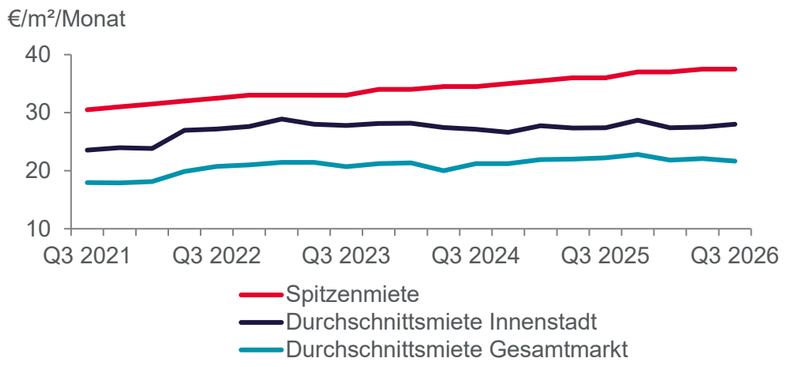
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Der Hamburger Büromarkt verzeichnete zum Ende des 3. Quartals 2026 einen weiteren Anstieg des Leerstands. Die Leerstandsquote erreichte 7,4 % und übertraf damit sowohl das Vorquartalsniveau (+40 Basispunkte) als auch den Vorjahreswert (+100 Basispunkte). Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot belief sich auf rund 1,1 Mio. m². Davon entfielen etwa 78.000 m² auf kurzfristig verfügbare Untermietflächen, die weiterhin einen festen Bestandteil des Marktangebots darstellen.

FERTIGSTELLUNGEN

Die Baupipeline auf dem Hamburger Büromarkt blieb im 3. Quartal 2026 umfangreich. Ende September befanden sich rund 444.300 m² Bürofläche im Bau, von denen etwa 232.200 m² noch verfügbar waren. Dies entspricht einer Vorvermietungsquote von knapp der Hälfte des Bauvolumens. Das Fertigstellungsvolumen belief sich in den ersten neun Monaten des Jahres auf rund 108.500 m², davon entfielen rund 20.300 m² auf das 3. Quartal. Die Verfügbarkeitsquote der fertiggestellten Flächen lag bei 32 %. Zu den größten Fertigstellungen des Quartals gehört das Projekt „Neues Amt Altona“ im Teilmarkt Altona/Ottensen mit rund 4.400 m² Bürofläche, bestehend aus einer Kombination aus Bestandssanierung und Neubau.

MIETEN

Die Spitzenmiete blieb im 3. Quartal 2026 gegenüber dem Vorquartal unverändert bei 37,50 €/m²/Monat. Die gewichtete Durchschnittsmiete aller in den vergangenen zwölf Monaten erfassten Mietabschlüsse ging hingegen leicht zurück und lag zum Quartalsende bei 21,65 €/m²/Monat. Damit unterschritt sie das Vorquartalsniveau um rund 2 % und den Vorjahreswert um 3 %.

AUSBLICK

- Vor dem Hintergrund der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten ist bis Jahresende weiterhin von einer selektiven Nachfrage auszugehen.
- Ein Flächenumsatz von 400.000 m² bis Ende 2026 erscheint nach aktuellem Stand nicht mehr realistisch.
- Der Leerstand liegt inzwischen bei 1,06 Mio. m² und damit weiterhin oberhalb der 1,0-Mio.-m²-Marke. Eine spürbare Reduzierung des Leerstands ist kurzfristig nicht zu erwarten.
- Die anhaltende Nachfrage nach modernen und ESG-konformen Flächen spricht für eine Fortsetzung der Mietpreisdynamik im Spitzensegment.

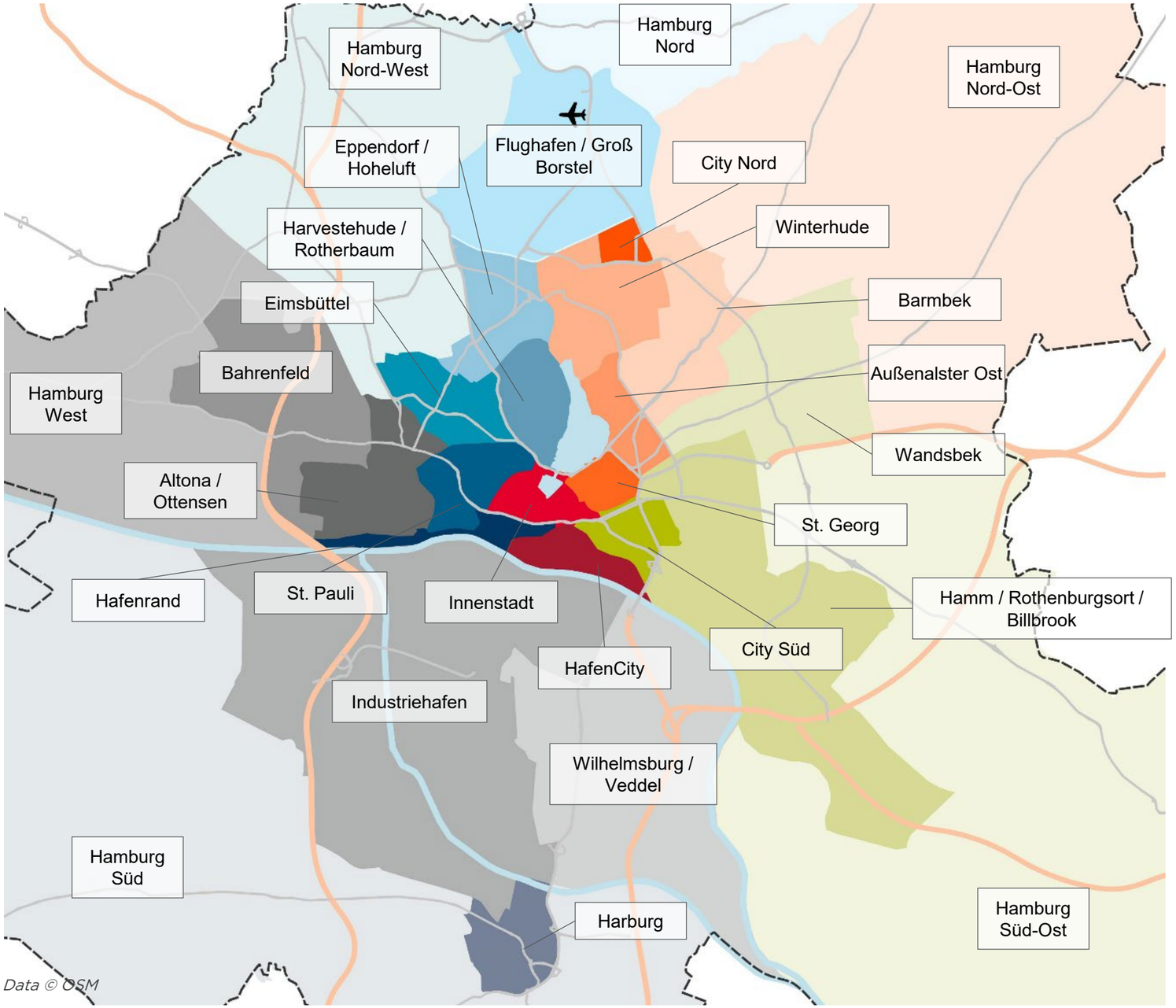
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objektname	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
StadtKontor - Besenbinderhof (nördl.) + (südl.)	St. Georg	Im Bau	2028	68.500	B&L Gruppe
Arne Jacobsen Haus	City Nord	Im Bau	2028	37.600	MATRIX Immobilien
Nova Zero	HafenCity	Im Bau	2027	5.900	Hafencity Hamburg GmbH
Neues Amt Altona (Sanierung + Neubau)	Altona / Ottensen	Fertiggestellt	2026	4.400	Neues Amt Altona eG i.G.

© 2026 Cushman & Wakefield

HAMBURG
BÜROMARKT Q3 2026

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q3 2026

Teilmarkt	€/m²/Monat
Innenstadt	17,00 - 37,50
St. Georg	14,50 - 23,50
HafenCity	18,00 - 35,50
City Süd	11,50 - 19,50
Hafenrand	14,00 - 29,00
Außenalster Ost	11,50 - 19,50
City Nord	10,50 - 18,00
Harvestehude / Rotherbaum	18,00 - 30,00
Winterhude	15,00 - 26,00
St. Pauli	14,50 - 26,00
Eimsbüttel	14,00 - 20,00
Altona / Ottensen	12,00 - 22,00
Bahrenfeld	11,00 - 20,00
Eppendorf / Hoheluft	12,00 - 22,50
Barmbek	11,50 - 22,00
Flughafen / Groß Borstel	12,00 - 20,00
Wandsbek	9,00 - 18,00
Hamm / Rothenburgsort / Billbrook	9,50 - 15,50
Harburg	13,00 - 17,50
Hamburg Nord	10,00 - 18,00
Hamburg Nord-Ost	8,00 - 17,00
Hamburg Süd-Ost	8,00 - 16,00
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 - 16,00

© 2026 Cushman & Wakefield

HAMBURG
BÜROMARKT Q3 2026

MARKTSTATISTIK BERICHTSQUARTAL

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)
Innenstadt	65.800	6,8	14.400	117.800	28,00
HafenCity	32.800	9,2	0	30.100	26,40
Hafenrand	19.900	10,3	20.700	6.600	24,55
City Süd	34.900	10,8	22.000	23.800	17,00
Markt Hamburg	**280.400**	**7,4**	**108.500**	**444.300**	**21,65**

TOP-5-MÄRKTE



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.

BASTIAN POPPE
Associate Leasing Agency - Office
Tel: +49 40 30 08 81 107
bastian.poppe@cushwake.com

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

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

© 2026 Cushman & Wakefield