

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
189.700 Flächenumsatz (kum.), m²	▼	▲
7,0 % Leerstandsquote	▲	▲
37,50 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
500.100 Bürobeschäftigte Stadt Hamburg (Jun. 2026)	▼	▲
8,2 % Arbeitslosenquote Stadt Hamburg (Jun. 2026)	▲	▼

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

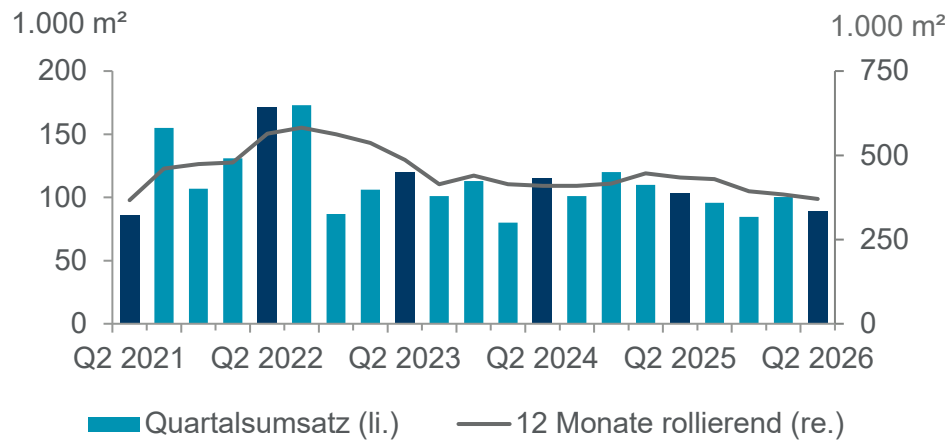
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Zur Jahresmitte 2026 blieb die wirtschaftliche Lage in Hamburg verhalten. Das Geschäftsklima verbesserte sich gegenüber dem Vorquartal zwar leicht, lag mit 89,6 Punkten jedoch weiterhin deutlich unter dem Niveau der Vorjahre. Gleichzeitig blieben die Erwartungen der Unternehmen für die kommenden Monate überwiegend pessimistisch, was sich in zurückhaltenden Investitions- und Personalplanungen widerspiegelt. Zudem bewertete eine Rekordzahl der befragten Unternehmen die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen als wesentliches Geschäftsrisiko. Insgesamt deuten die aktuellen Umfrageergebnisse darauf hin, dass eine nachhaltige konjunkturelle Belebung weiterhin aussteht.

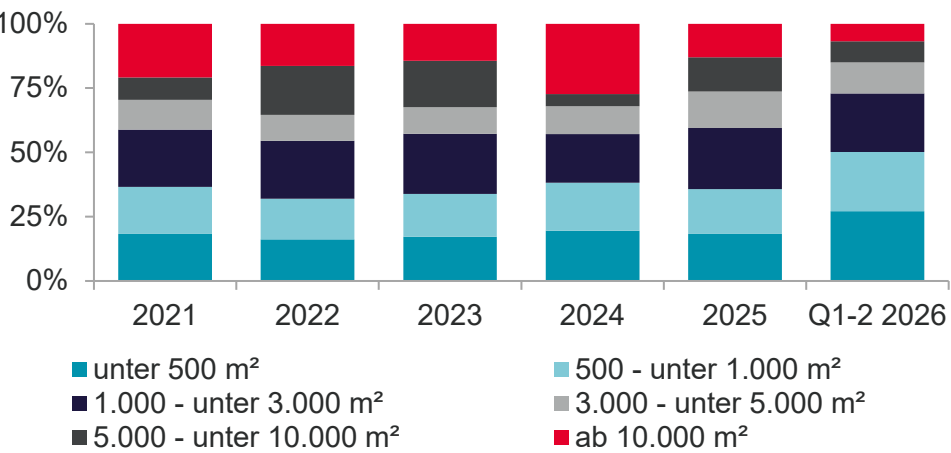
FLÄCHENUMSATZ

Zur Jahresmitte 2026 erzielte der Hamburger Bürovermietungsmarkt einen Flächenumsatz von rund 189.700 m². Damit wurde das Ergebnis des Vorjahreszeitraums von 213.100 m² um rund 11 % unterschritten. Der 5-Jahresdurchschnitt (229.600 m²) wurde um 17 % und der 10-Jahresdurchschnitt (244.900 m²) um 23 % verfehlt. Bei einzelner Betrachtung des 2. Quartals 2026 belief sich der Flächenumsatz auf 89.300 m². Insgesamt wurden im 1. Halbjahr 297 Abschlüsse aus Neuvermietungen und Eigennutzertransaktionen registriert. Davon entfielen 157 auf das 2. Quartal, was einem leichten Anstieg von 12 %, entsprechend 17 Abschlüssen mehr gegenüber dem Vorquartal entspricht. In Verbindung mit dem sinkenden Umsatzvolumen deutet die Analyse auf eine stärkere Prägung des Marktgeschehens durch kleinteilige Anmietungen hin. Mit einem Anteil von rund 29 % entfiel im 2. Quartal nahezu ein Drittel des Umsatzvolumens auf die Innenstadt. Der Teilmarkt profitierte dabei unter anderem von der Interimsanmietung von rund 7.600 m² Bürofläche durch die Deutsche Bank im Büroobjekt „Emporio“, dem größten registrierten Mietvertragsabschluss des 2. Quartals. Der größte Abschluss des 1. Halbjahres entfiel auf den bereits im 1. Quartal registrierten Eigennutzerabschluss von MSC im Teilmarkt HafenCity.

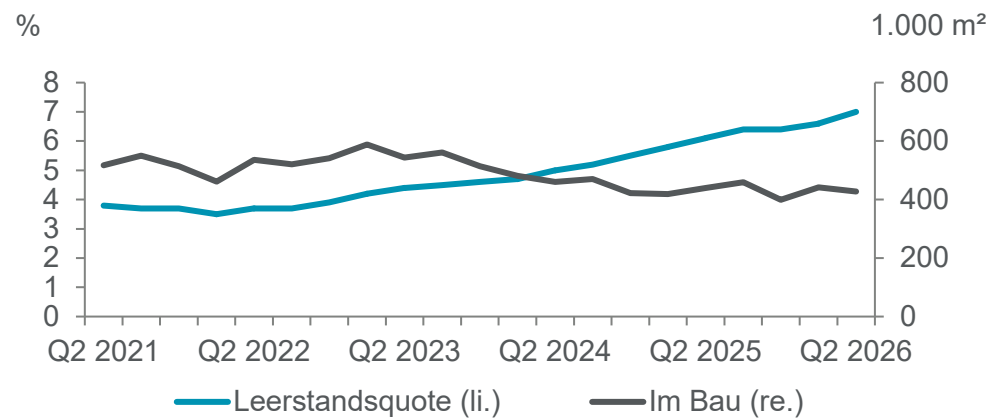
FLÄCHENUMSATZ



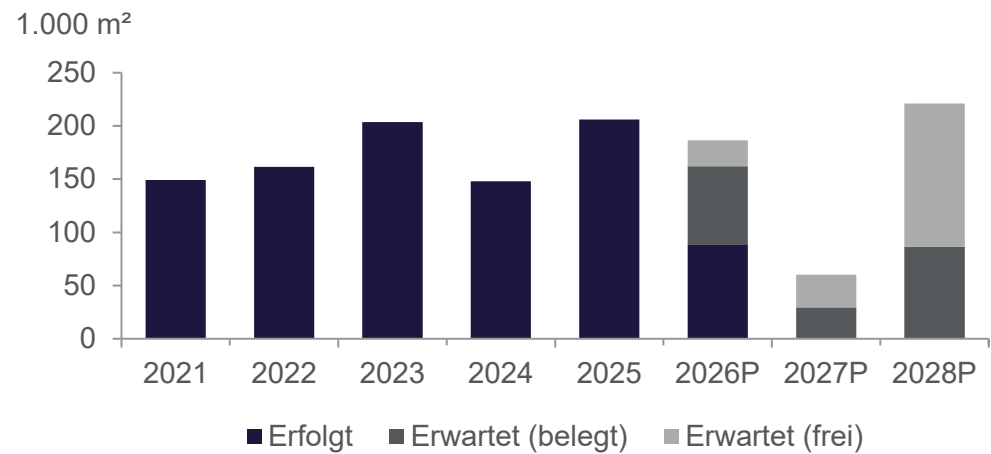
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



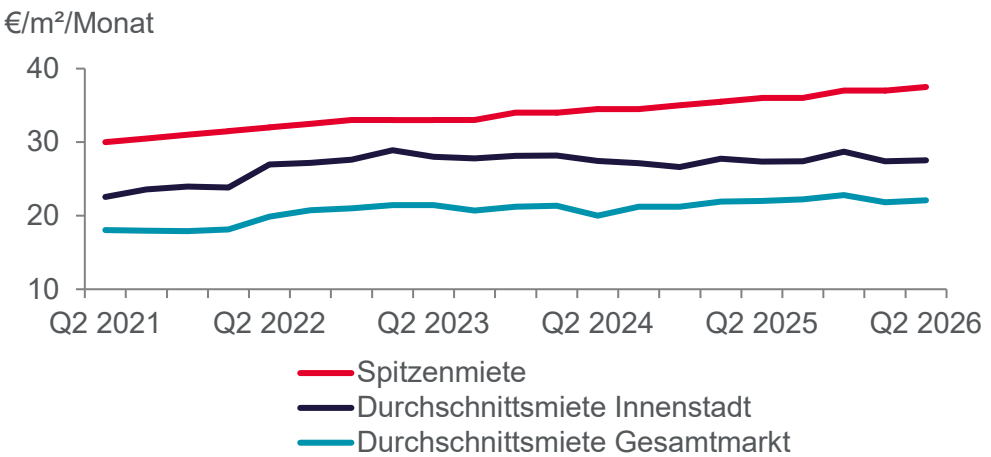
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Zum Ende des 1. Halbjahres 2026 weist der Hamburger Büromarkt einen weiter gestiegenen Büroflächenleerstand auf. Die Leerstandsquote lag Ende Juni bei 7,0 % und damit 40 Basispunkte über dem Vorquartalswert sowie 90 Basispunkte über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt standen rund 1,0 Mio. m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Darüber hinaus bleiben Untermietflächen ein wichtiger Bestandteil des Angebots: Zum Stichtag entfielen rund 74.800 m² auf kurzfristig verfügbare Untermietangebote.

FERTIGSTELLUNGEN

Die Entwicklungspipeline bleibt weiterhin gut gefüllt. Mitte des Jahres 2026 befanden sich rund 427.200 m² Bürofläche im Bau. Davon waren noch etwa 224.600 m² verfügbar, was einer Vorvermietungsquote von rund 47 % entspricht. Im 1. Halbjahr 2026 wurden rund 88.200 m² Bürofläche fertiggestellt, davon rund 47.200 m² im 2. Quartal, bei einer Verfügbarkeit von 26 %.

Zu den bedeutendsten Fertigstellungen des 2. Quartals zählten das Projekt „Borx“ in der City Süd mit rund 22.000 m² Bürofläche, das Bürogebäude der Feuerwehrleitstelle im Teilmarkt Hamm / Rothenburgsort / Billbrook mit etwa 8.100 m² sowie die „Flüggerhöfe“ im Hafenrand mit rund 5.000 m² Bürofläche.

MIETEN

Die Spitzenmiete stieg gegenüber dem Vorquartal um 0,50 € beziehungsweise 1,4 % an und lag zum Ende des 2. Quartals bei 37,50 €/m²/Monat. Die gewichtete Durchschnittsmiete aller innerhalb der vergangenen zwölf Monate erfassten Abschlüsse stieg auf 22,10 €/m²/Monat und lag damit um 1,1 % über dem Vorquartal beziehungsweise 0,5 % über dem Vorjahresniveau.

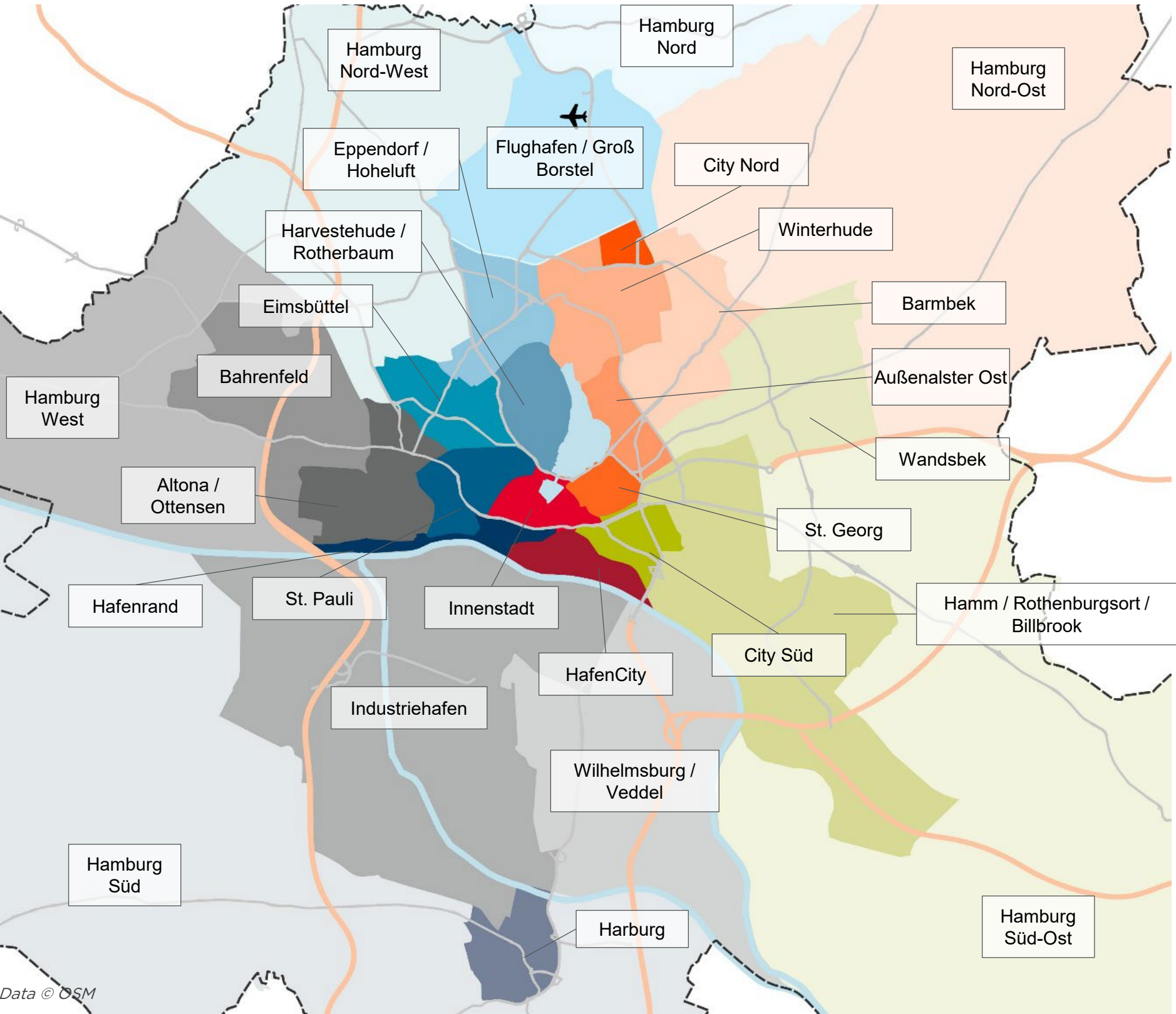
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Borx	City Süd	Fertiggestellt	2026	22.000	Strabag
FlüggerHöfe	Hafenrand	Fertiggestellt	2026	5.000	Harm Müller-Spreer
Aqua2 Dock	Harburg	Im Bau	2026	7.200	Familie Mönke
Altonaer Höfe	Bahrenfeld	Im Bau	2027	9.600	Desa Immobilien-verwaltungsgesellschaft

AUSBLICK

- Auch in der 2. Jahreshälfte dürfte der Hamburger Büro-markt von einer weiterhin selektiven Nachfrage geprägt sein.
- Der bis Ende 2026 von Cushman & Wakefield erwartete Flächenumsatz beläuft sich auf rund 400.000 m².
- Die 1,0 Mio. m²-Marke des Leerstands wird innerhalb der nächsten Zeit voraussichtlich nicht wieder unterschritten werden.
- Vor allem Top-Flächen, die den gestiegenen Anforderungen der Nutzer an Qualität, Nachhaltigkeit und Flexibilität entsprechen, bleiben gefragt und werden des Spitzenmiet-preisniveau im weiteren Jahresverlauf steigen lassen.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q2 2026

Teilmarkt	€/m²/Monat
Innenstadt	17,00 - 37,50
St. Georg	14,00 - 23,00
HafenCity	18,00 - 35,50
City Süd	11,50 - 18,50
Hafenrand	14,00 - 30,00
Außenalster Ost	11,50 - 19,50
City Nord	10,50 - 19,00
Harvestehude / Rotherbaum	17,50 - 30,00
Winterhude	15,00 - 26,00
St. Pauli	14,00 - 26,00
Eimsbüttel	14,00 - 20,00
Altona / Ottensen	11,50 - 22,00
Bahrenfeld	11,00 - 22,00
Eppendorf / Hoheluft	13,00 - 21,50
Barmbek	11,50 - 21,50
Flughafen / Groß Borstel	10,00 - 20,00
Wandsbek	9,00 - 17,50
Hamm / Rothenburgsort / Billbrook	9,00 - 15,50
Harburg	13,00 - 18,00
Hamburg Nord	10,00 - 17,00
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

Data © OSM

MARKTSTATISTIK BERICHTSQUARTAL

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)
Innenstadt	51.600	6,0	11.200	104.500	27,55
HafenCity	23.100	10,3	0	30.500	25,80
Hafenrand	13.300	9,0	16.200	6.300	25,80
City Süd	27.900	10,6	22.000	23.800	17,10
Markt Hamburg	189.700	7,0	88.200	427.200	22,10

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