



Q2|26 BÜROMARKT HAMBURG

174.400 m²

Flächenumsatz 
2. Quartal 2026
80.000 m²

5,9 %

Leerstandsquote 

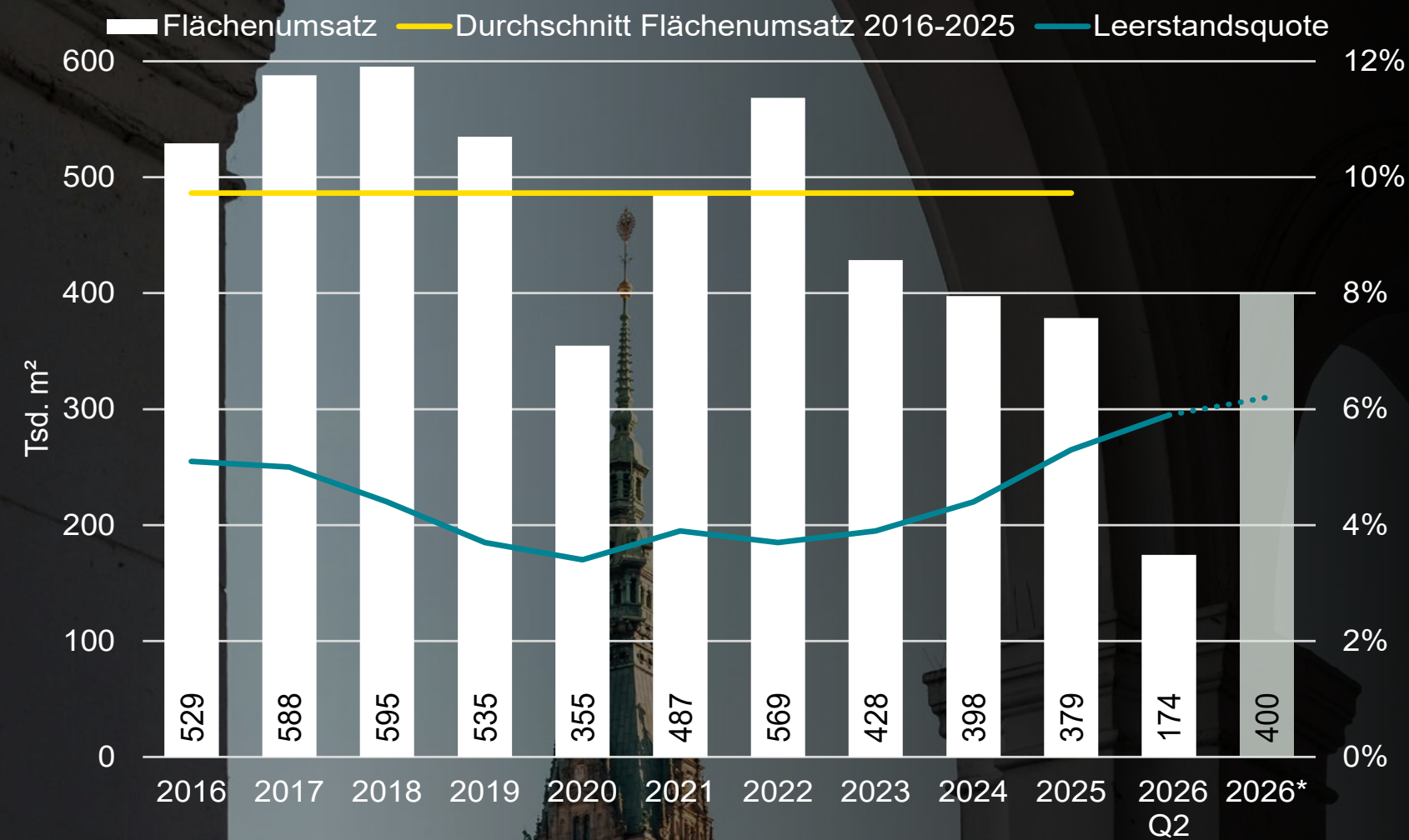
37,00 €/m²

Spitzenmiete 

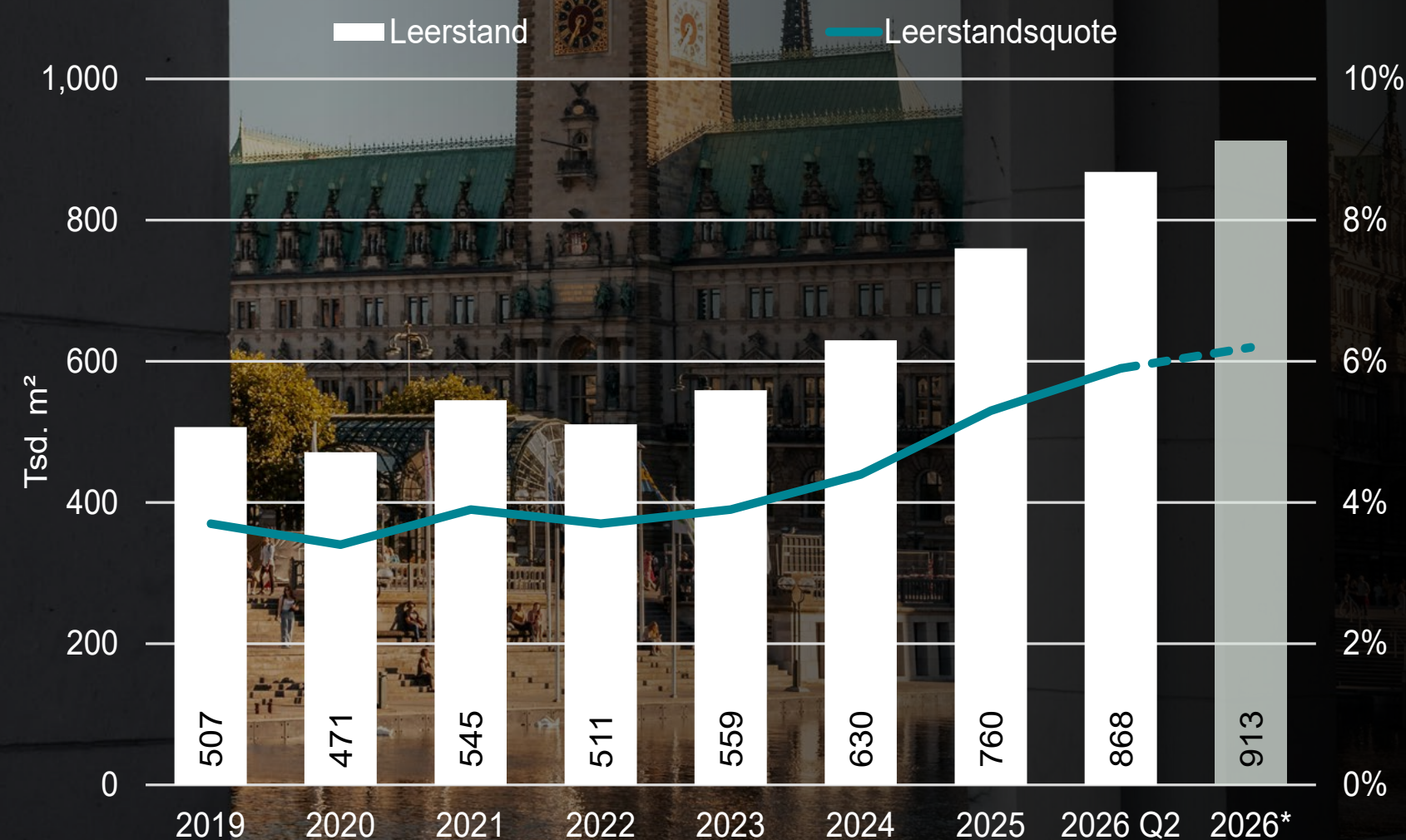
22,00 €/m²

Durchschnittsmiete 

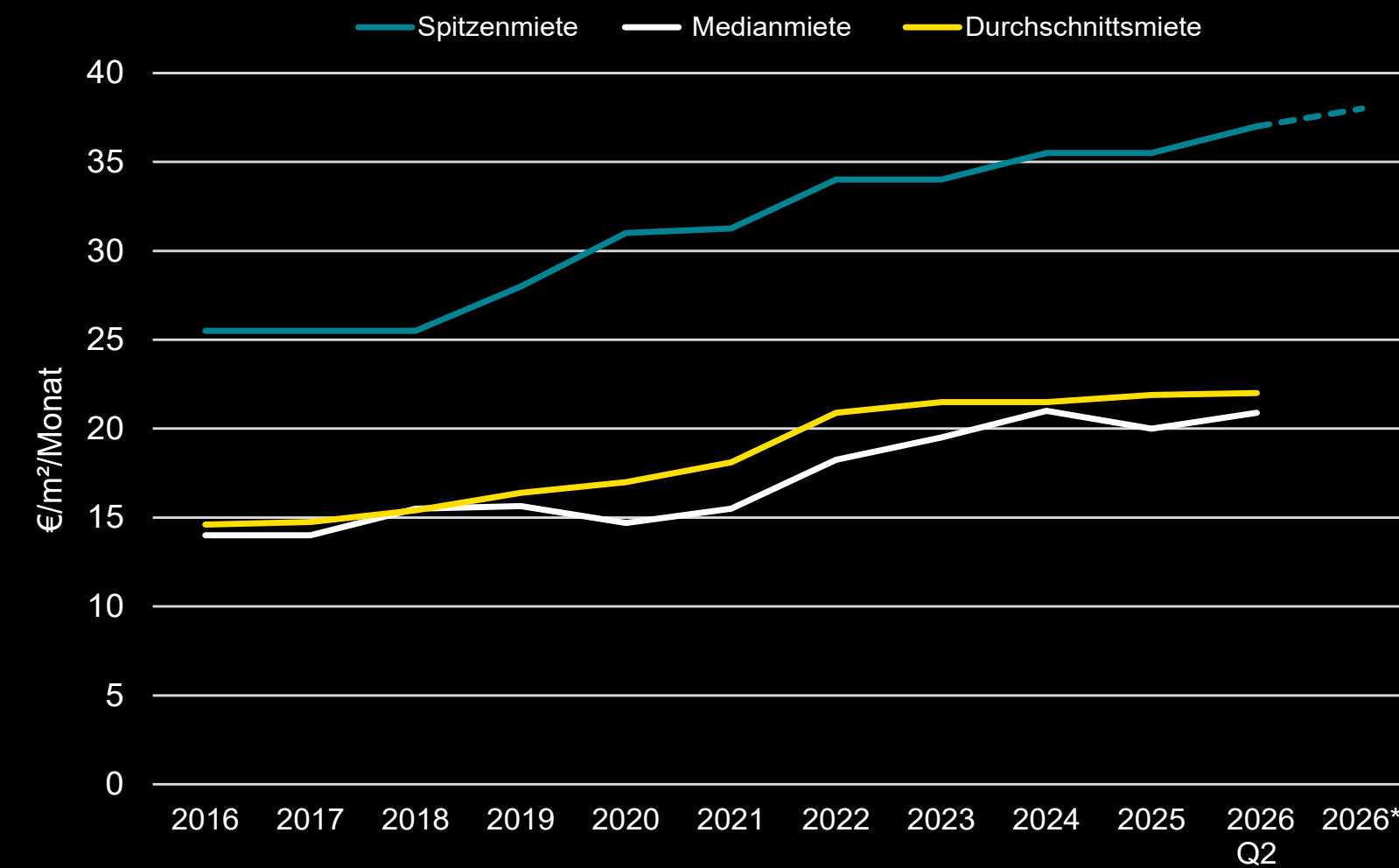
BÜROFLÄCHENUMSATZ



BÜROFLÄCHENLEERSTAND



MIETPREISENTWICKLUNG



„Wir sehen aktuell weniger schnelle Entscheidungen, dafür aber deutlich fundiertere Auswahlprozesse mit einem klaren Fokus auf Qualität und Effizienz.“

Der Hamburger Büromietungsmarkt zeigt sich auch im zweiten Quartal 2026 von einer abwartenden Haltung vieler Unternehmen geprägt. Im ersten Halbjahr wurden rund 174.400 m² Bürofläche umgesetzt. Dies entspricht einem Rückgang von 16 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und liegt weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt.

Viele Unternehmen überprüfen derzeit ihre Flächenstrategie, verschieben konkrete Entscheidungen jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach modernen, effizienten und qualitativ hochwertigen Büroflächen hoch.

Die Leerstandsquote stieg auf 5,9 %, während die Spitzenmiete mit 37,00 €/m² erneut leicht zulegen konnte. Vor allem hochwertige Flächen in zentralen Lagen bleiben gefragt. Preisbewusstere Nutzer konzentrieren sich hingegen verstärkt auf wirtschaftliche Alternativen mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis.

Für die zweite Jahreshälfte wird mit einer Belebung des Vermietungsmarktes gerechnet. Mit zunehmender Planungssicherheit dürften viele derzeit aufgeschobene Anmietungsentscheidungen umgesetzt werden.

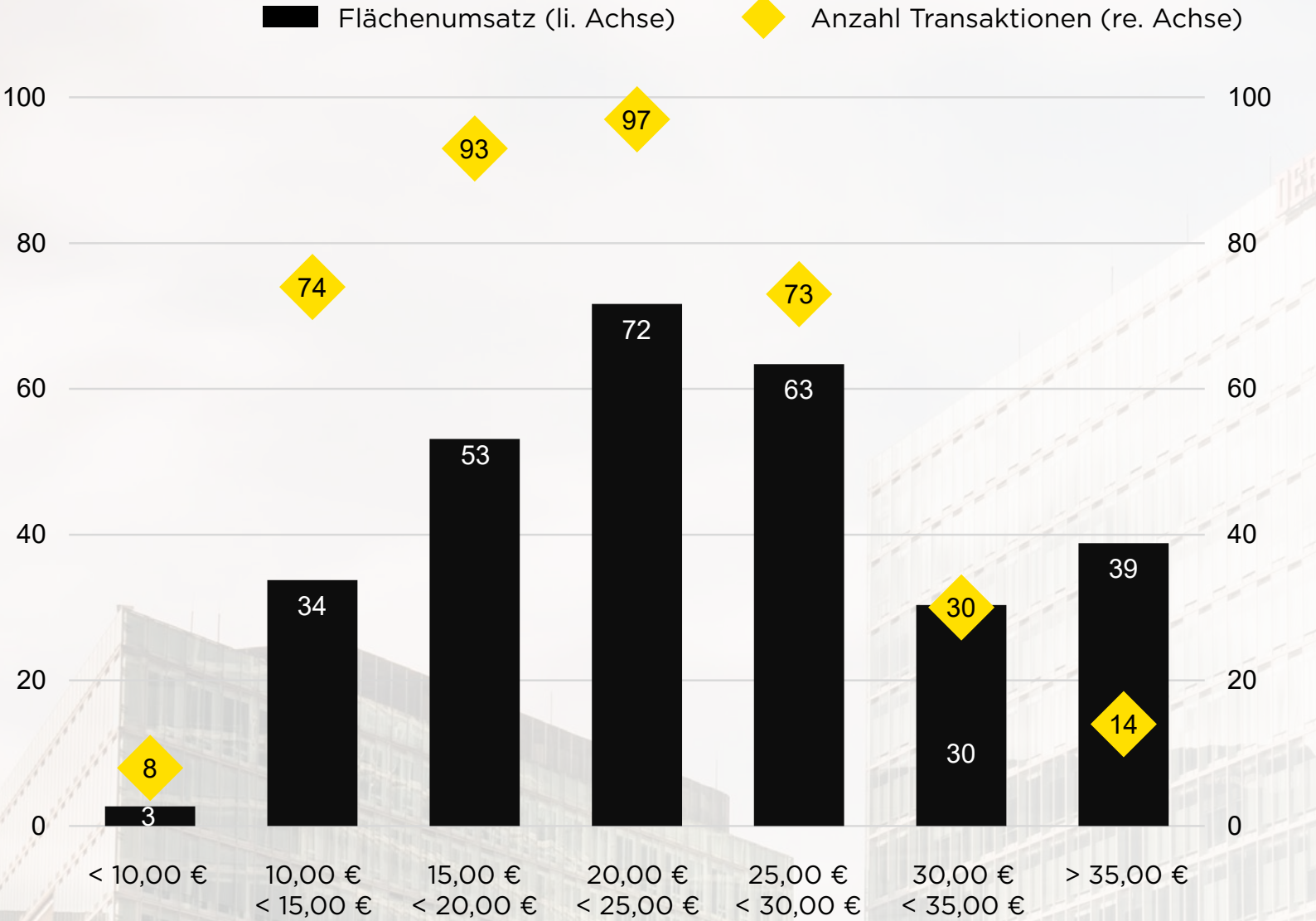
JEROME GARNATZ

Associate
Savills Office Agency Hamburg



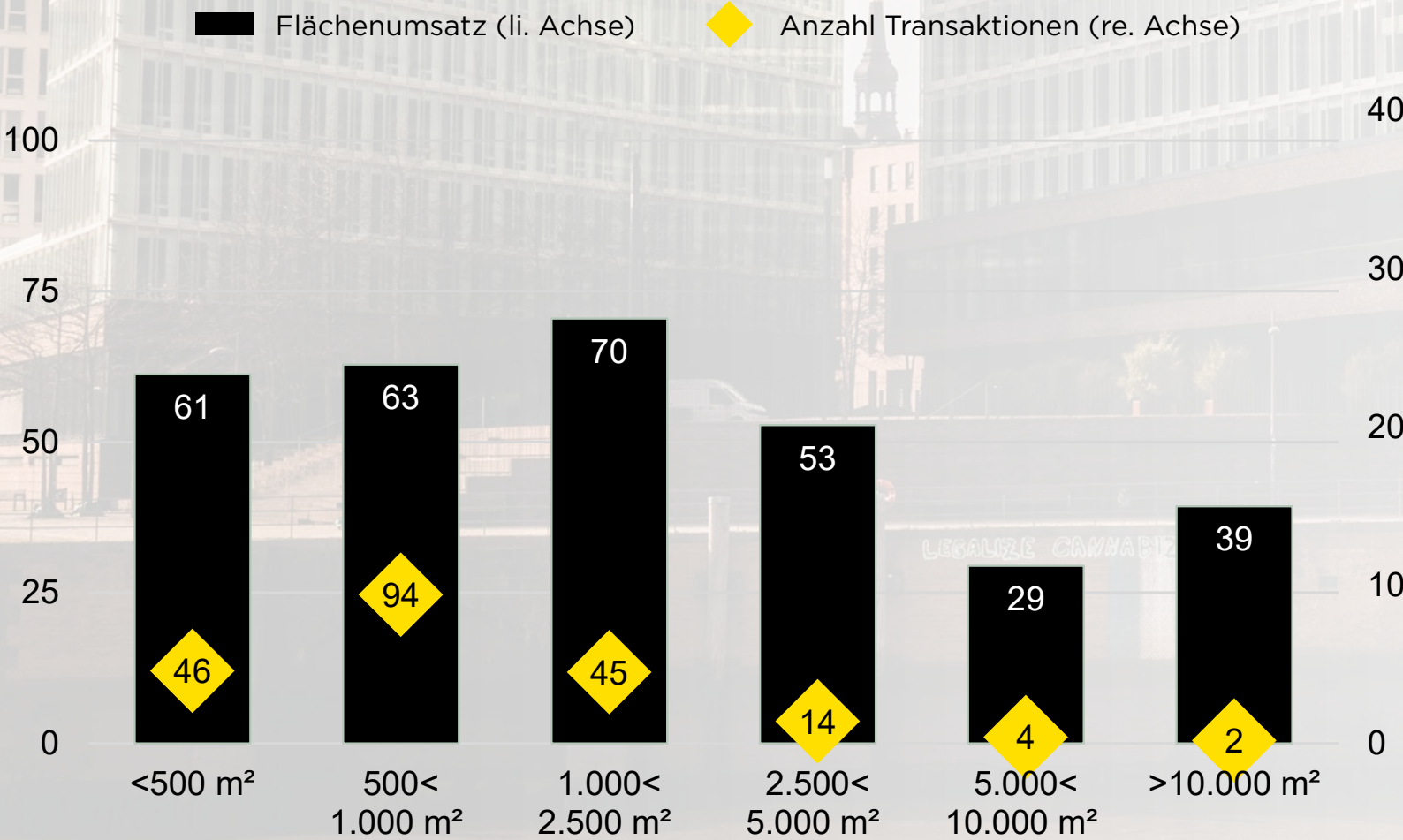
VERMIETUNGEN JE MIETPREISSEGMENT

bezogen auf die letzten 12 Monate

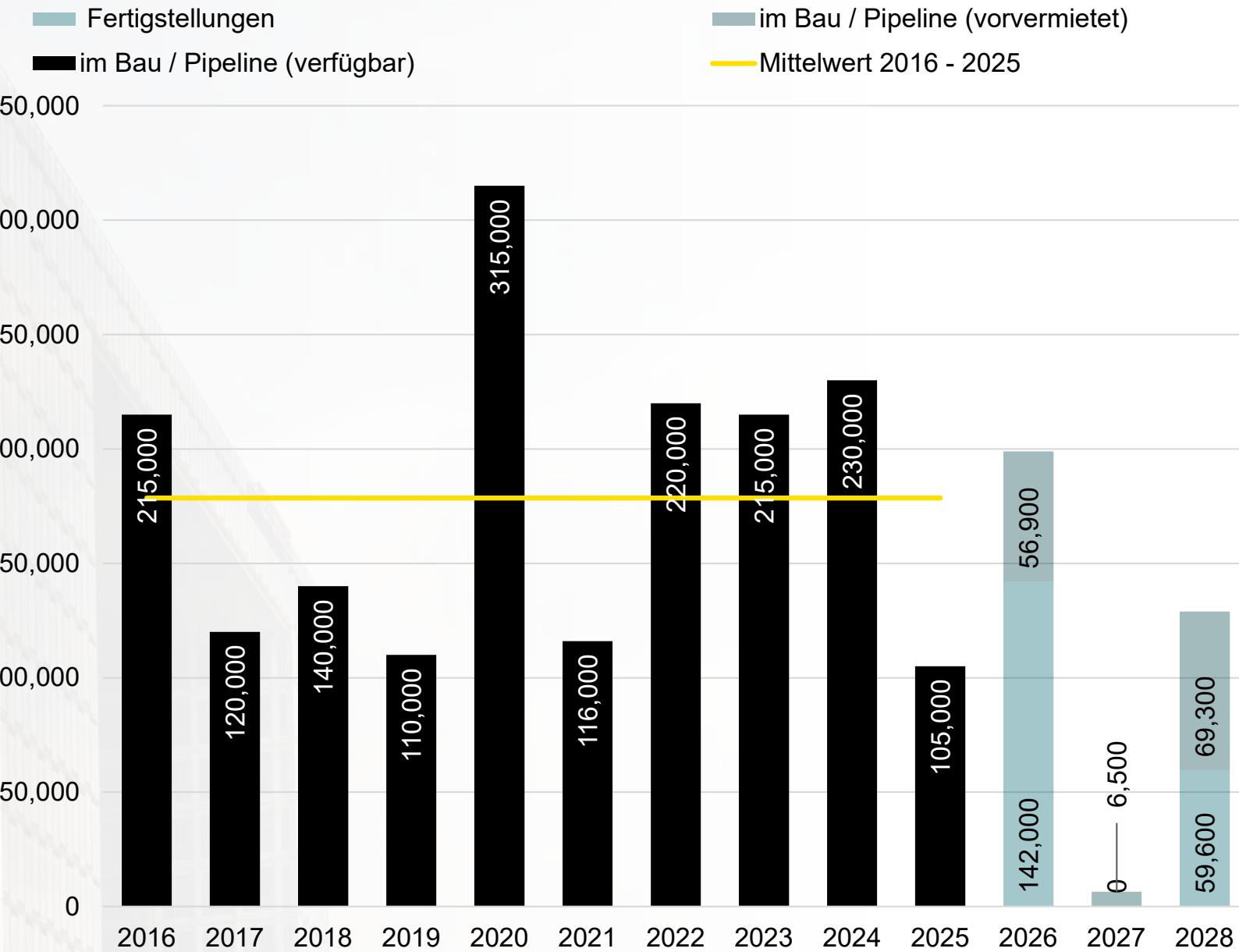


VERMIETUNGSLEISTUNG NACH GRÖSSENKLASSEN

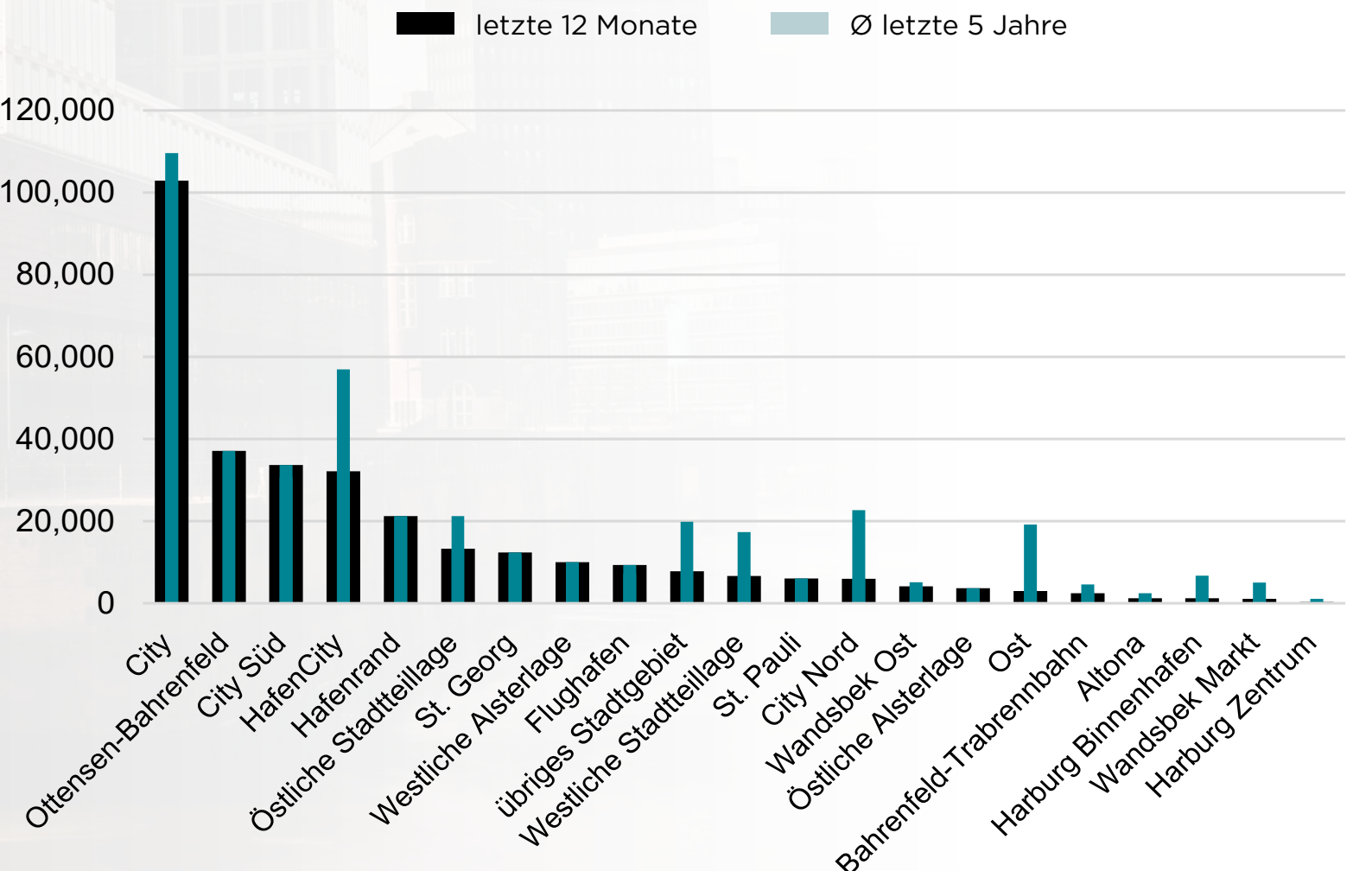
bezogen auf die letzten 12 Monate



FERTIGSTELLUNGEN UND PIPELINE



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN



TOP 10 VERMIETUNGEN | 26

- TOP 1**
Q1, MSC Germany S.A. & Co. KG; Eigennutzer
ca. 12.750 m², Stockmeyerstraße, Hamburg HafenCity
- TOP 2**
Q1, InnoGames GmbH
ca. 8.100 m², N50, Nordkanalstraße 50, Hamburg CitySüd
- TOP 3**
Q2, Banken- und Finanzdienstleistungssektor
7.567 m², EMPORIO, Valentinskamp 70, Hamburg City
- TOP 4**
Q1, Amazon Deutschland Services GmbH
ca. 4.980 m², Rungedamm 32, Hamburg Lohbrügge
- TOP 5**
Q2, Baker Tilly GmbH & Co. KG
ca. 4.652 m², Speicherblock V, Brooktorkai 11-16, Hamburg HafenCity
- TOP 6**
Q2, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
ca. 4.545 m², Lindley Carree, Sachsenstraße 4-8, Hamburg CitySüd
- Top 7**
Q2, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
ca. 3.293 m², Weidestraße 120, Hamburg Barmbek Nord
- Top 8**
Q1, Plancraft GmbH
ca. 3.285 m², PRISMA, Zirkusweg 2-4, Hamburg St. Pauli
- Top 9**
Q2, FRANK Immobilien und Lebensformate GmbH
ca. 3.249 m², BoaVista, Vorsetzen 32-39, Hamburg Hafenrand
- Top 10**
Q1, Peter Cremer Holding GmbH & Co. KG
ca. 3.071 m², EUROPA PASSAGE, Ballindamm 39-41, Hamburg City



ANGEBOTSMIETEN IM ÜBERBLICK

ALTONA	11,00 - 25,00 €/m²
BAHRENFELD-TRABRENNBAHN	10,50 - 16,00 €/m²
CITY	20,00 - 38,00 €/m²
CITY NORD	8,50 - 20,00 €/m²
CITY SÜD	9,50 - 25,00 €/m²
FLUGHAFEN	8,50 - 16,50 €/m²
HAFENCITY	16,00 - 37,00 €/m²
HAFENRAND	12,50 - 25,50 €/m²
HARBURG	8,00 - 19,50 €/m²
OST	9,00 - 14,50 €/m²
ÖSTLICHE ALSTERLAGE	14,00 - 22,00 €/m²
ÖSTLICHE STADTTEILLAGE	9,50 - 19,50 €/m²
OTTENSEN-BAHRENFELD	11,50 - 22,00 €/m²
ST. GEORG	11,50 - 27,50 €/m²
ST. PAULI	13,50 - 26,00 €/m²
WANDSBEK OST	8,00 - 14,50 €/m²
WESTLICHE ALSTERLAGE	14,50 - 24,00 €/m²
WESTLICHE STADTTEILLAGE	10,50 - 22,50 €/m²

NACHGEFRAGT BEHIND THE SCENES

Lernen Sie unser Team näher kennen.



„Gute Beratung heißt für mich, Kunden als langfristiger Partner zu begleiten und sie mit fundierten Empfehlungen bei ihren Entscheidungen zu unterstützen sowie die richtigen Fragen zu stellen und einen echten Mehrwert für den Kunden zu schaffen.“

Jacqueline Grünhage
Senior Consultant
Global Occupier Services



WORIN BESTEHT DEIN HAUPTAUFGABENFELD?

Ich berate nationale und internationale Unternehmen bei sämtlichen Fragestellungen rund um ihre gewerblich genutzten Immobilien. Mein Aufgabenbereich umfasst die Entwicklung und Umsetzung von Immobilienstrategien, die Optimierung von Immobilienportfolios sowie die Beratung bei Transaktionsprozessen. Dabei begleite ich meine Kunden von der ersten Bedarfsanalyse über Markt- und Standortbewertungen bis hin zu Vertragsverhandlungen und der erfolgreichen Umsetzung ihrer Immobilienprojekte. Ein weiterer Schwerpunkt meiner Tätigkeit liegt in der Durchführung von Marktanalysen, Benchmarks und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, um fundierte Grundlagen für strategische Entscheidungen zu schaffen.

WAS BEGEISTERT DICH AN IMMOBILIEN?

Mich faszinieren Immobilien, weil sie weit mehr sind als nur Gebäude. Sie beeinflussen die Arbeitswelt, die Unternehmenskultur und den langfristigen Erfolg von Unternehmen. Die Kombination aus Marktanalyse, strategischer Beratung und der Entwicklung individueller Lösungen macht das Immobiliengeschäft für mich besonders spannend. Was mich an Immobilien besonders begeistert, ist ihre Dynamik. Märkte, Standorte und Nutzeranforderungen entwickeln sich ständig weiter. Diese Veränderungen zu analysieren und gemeinsam mit Kunden die bestmögliche Lösung zu finden, macht den Reiz meiner Arbeit aus.

WAS BEDEUTET HAMBURG FÜR DICH PERSÖNLICH?

Hamburg bedeutet für mich weit mehr als nur einen Standort. Die Nähe zum Wasser, die Offenheit der Menschen und die besondere Atmosphäre der Stadt machen sie zu einem Ort, an dem ich mich zu Hause fühle. Gleichzeitig bietet Hamburg die Vielfalt einer internationalen Metropole. Die Stadt ist geprägt von unternehmerischem Denken, hanseatischen Werten und einer beeindruckenden Vielfalt an Menschen, Branchen und Immobilienprojekten. Genau diese Mischung macht Hamburg für mich so besonders.

WAS MACHST DU GERNE, WENN DU NICHT IM BÜRO BIST?

In meiner Freizeit schätze ich vor allem den Ausgleich zum Berufsalltag. Ich verbringe gerne Zeit mit Familie und Freunden, bin gerne unterwegs und interessiere mich für Reisen, Kultur und kulinarische Highlights. Da ich gerne neue Orte entdecke und offen für unterschiedliche Menschen und Kulturen bin, spielt das Reisen eine große Rolle in meiner Freizeit. Es fasziniert mich, neue Städte kennenzulernen, lokale Besonderheiten zu erleben und dabei immer wieder neue Eindrücke und Inspirationen mitzunehmen. Oft entstehen gerade außerhalb des gewohnten Umfelds die besten Ideen und ein neuer Blick auf aktuelle Herausforderungen.

FILM ODER SERIE?

Serie

STRAND ODER BERGE?

Strand

WAS BRINGT DICH ZUM LACHEN?

Meine Kollegen - über diese erfährt Ihr hier in kürze mehr. Stay tuned.

WOMIT KANN MAN DIR EINE FREUDE MACHEN?

Eine Freude macht man mir vor allem mit Zeit, Aufmerksamkeit und echten Begegnungen. Ich schätze gute Gespräche, gemeinsame Unternehmungen und Menschen, die neugierig sind und ihre Erfahrungen teilen. Ach ja - und ich liebe Snacks.

NUTELLA MIT ODER OHNE BUTTER?

Mit Butter!

HOME OFFICE ODER BÜRO?

Homeoffice

ABOUT
JACQUELINE

HAMBURG SAVILLS OFFICE AGENCY



HENDRIK FADEN

Associate Director | Head of
Office Agency Hamburg

M. +49 174 268 75 59
E. hfaden@savills.de



JEROME GARNATZ

Associate
Office Agency

M. +49 172 429 05 57
E. jgarnatz@savills.de



ALEXANDER SCHELING

Consultant
Office Agency

M. +49 172 392 19 89
E. ascheling@savills.de



YASEMIN SARITAS

Assistant
Office Agency

T. +49 40 309 977 120
E. ysaritas@savills.de



VIBEKE HEIN

Assistant | Office Management
Office Agency / Global Occupier
Services

T. +49 40 309 977 174
E. vhein@savills.de



JULE GEIER

Student
Office Agency

T. +49 40 309 977 135
E. jgeier@savills.de



DANIEL JESSOP

Director
Head of Workthere

M. +49 174 236 34 53
E. djessop@savills.de



DENNIS RIEPENHAUSEN

Associate Director | Prokurist
Landlord Services Germany

M. +49 172 399 18 89
E. driepenhause@savills.de



PIA OPITZ

Assistant
Landlord Services Germany

T. +49 40 309 977 231
E. popitz@savills.de



JACQUELINE GRÜNHAGE

Senior Consultant
Global Occupier Services

T. +49 40 309 977 172
E. jgruenhage@savills.de



KATHARINA SCHNEIDER

Consultant
Global Occupier Services

T. +49 40 309 977 173
E. kschneider@savills.de

KONTAKT



Savills Immobilien Beratungs-GmbH
Hopfenmarkt 33
20457 Hamburg

Office Agency Hamburg

T. +49 309 977 0
E. hamburg@savills.de

initiiert durch

HENDRIK FADEN

Associate Director /
Head of Office Agency
Hamburg

M. +49 174 268 75 59
E. hfaden@savills.de

DENNIS RIEPENHAUSEN

Dipl.-Immobilienökonom (ADI)
Associate Director | Prokurist
Landlord Services Germany

M. +49 172 399 18 89
E. driepenhausen@savills.de

KONZEPT &
LAYOUT



FOTOS

Savills, pexels

In dieser Unterlage wird aus Grün-
den der besseren Lesbarkeit das
generische Maskulinum verwen-
det. Weibliche und anderweitige
Geschlechteridentitäten werden
dabei ausdrücklich mit gemeint,
soweit es für die Aussage erfor-
derlich ist.



GROW MY TREE
powered by impact hero

Die Nachhaltigkeitsstrategie von Savills ist darauf
ausgerichtet, in den Segmenten, in denen wir tätig
sind, positiven Einfluss auf die Umwelt und die Ge-
sellschaft zu nehmen – sowohl unmittelbar durch
unser Handeln als auch durch die Beratung unserer
Kunden. Savills Deutschland unterstützt durch seine
Kooperation mit GROW MY TREE die Wiederauffor-
stung in Ländern des Globalen Südens. Bis Ende 2025
wurden mehr als 11.000 Bäume gepflanzt.

Hinweis nach DS-GVO

Soweit Sie mit uns in Kontakt treten, um Informationen und Angebote zu unseren Produkten und Dienstleistungen zu erhalten, erheben, verarbeiten und nutzen wir personenbezogene Daten von Ihnen und/oder Ihren Mitarbeitern zur Bearbeitung des jeweiligen Anliegens und zur Erfüllung von Verträgen. Zu den Daten gehören beispielsweise Ihr Name, Adress- und Kontaktdaten, Daten zu Immobilien einschließlich Verkäufen, Vermietungen und anderer Kennzahlen für eine Bewertung. Wenn Sie Fragen zum Thema Datenschutz haben, finden Sie weitere Informationen auf unserer Internetseite. Sie können sich mit Fragen oder mit einem Verlangen auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und sonstiger Rechte im Zusammenhang mit der Verarbeitung Ihrer Daten an uns oder an unseren Datenschutzbeauftragten unter unserer Postanschrift oder unter der E-Mail-Adresse datenschutz@savills.de wenden. Selbstverständlich können Sie jederzeit einer zukünftigen Kontaktaufnahme durch die Savills Immobilien Beratungs-GmbH widersprechen. Bitte verwenden Sie hierzu die angegebene Postadresse oder nutzen Sie die E-Mail-Adresse unseres Datenschut beauftragten datenschutz@savills.de.

