

savills

Q3|26 BÜROMARKT HAMBURG

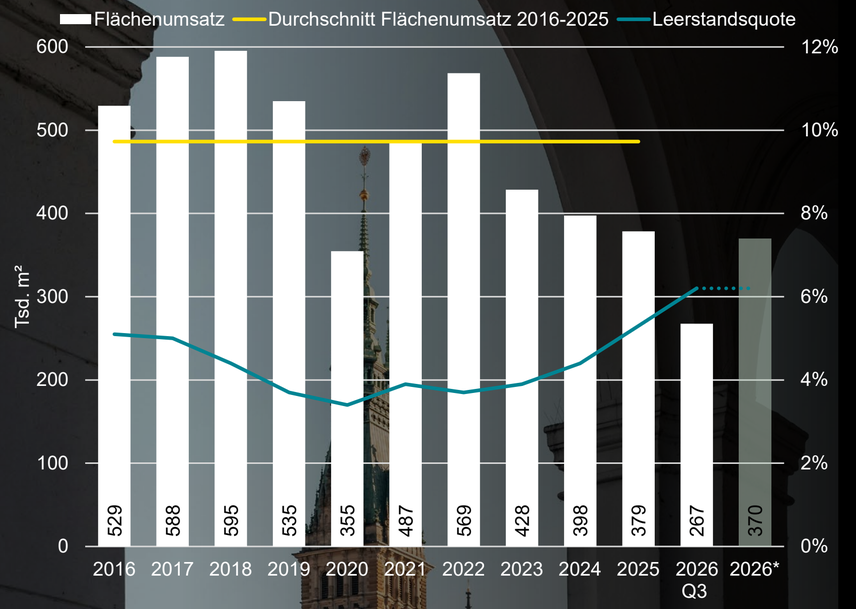
267.500 m²
Flächenumsatz ↗
3. Quartal 2026
93.100 m²

6,2 %
Leerstandsquote ↗

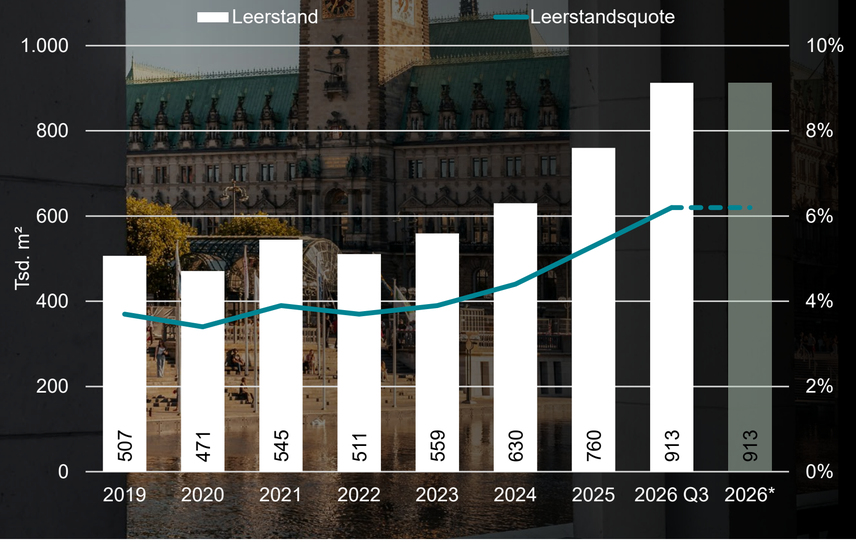
37,00 €/m²
Spitzenmiete →

22,00 €/m²
Durchschnittsmiete →

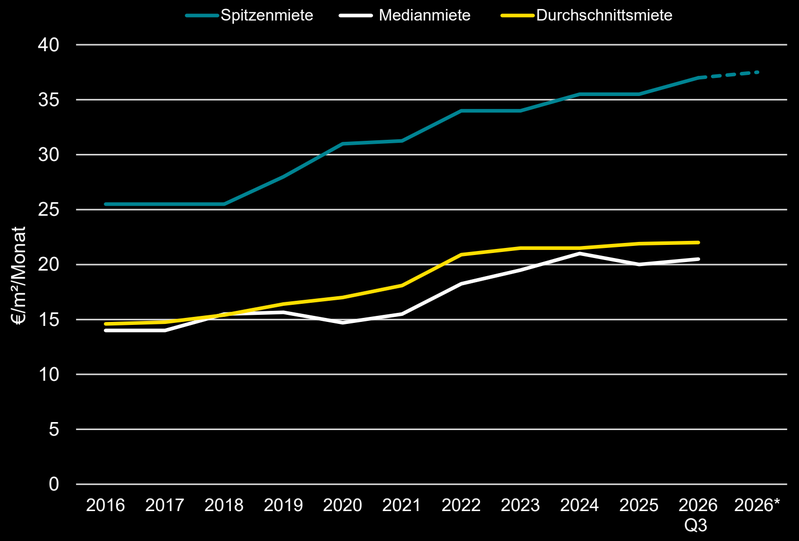
BÜROFLÄCHENUMSATZ



BÜROFLÄCHENLEERSTAND



MIETPREISENTWICKLUNG



„Für Eigentümer kommt es darauf an, die Qualität ihrer Flächen hervorzuheben und ein überzeugendes Preis-Leistungs-Verhältnis sichtbar zu machen.“

Am Hamburger Büromarkt bleiben viele Unternehmen bei Anmietungsentscheidungen zurückhaltend.

Von Januar bis September 2026 wurden 267.500 m² Bürofläche umgesetzt, 9 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Die Leerstandsquote stieg auf 6,2 %, während die Spitzenmiete mit 37,00 €/m² stabil blieb.

Wir erleben weiterhin einen hohen Anspruch an Qualität und Lage. Gleichzeitig schauen Unternehmen genau auf die Kosten. Neubauflächen mit Mieten über rund 40 €/m² kommen nur für wenige Nutzer infrage. Entsprechend gefragt sind hochwertige Bestandsflächen in Innenstadtlagen, idealerweise mit ausreichend Platz für das gesamte Team auf einer Etage, insbesondere im Größensegment bis etwa 1.500 m². Solche Angebote bleiben jedoch begrenzt.

Die passende Fläche zu finden, erfordert deshalb häufig Kompromisse bei Budget oder Standort. Viele Unternehmen verlängern daher zunächst ihren bestehenden Mietvertrag und gewinnen damit Zeit für ihre Entscheidung.

Für das Gesamtjahr erwarten wir einen Flächenumsatz auf Vorjahresniveau von rund 370.000 m². Die Spitzenmiete dürfte bis zum Jahresende noch leicht steigen.

DENNIS RIEPENHAUSEN

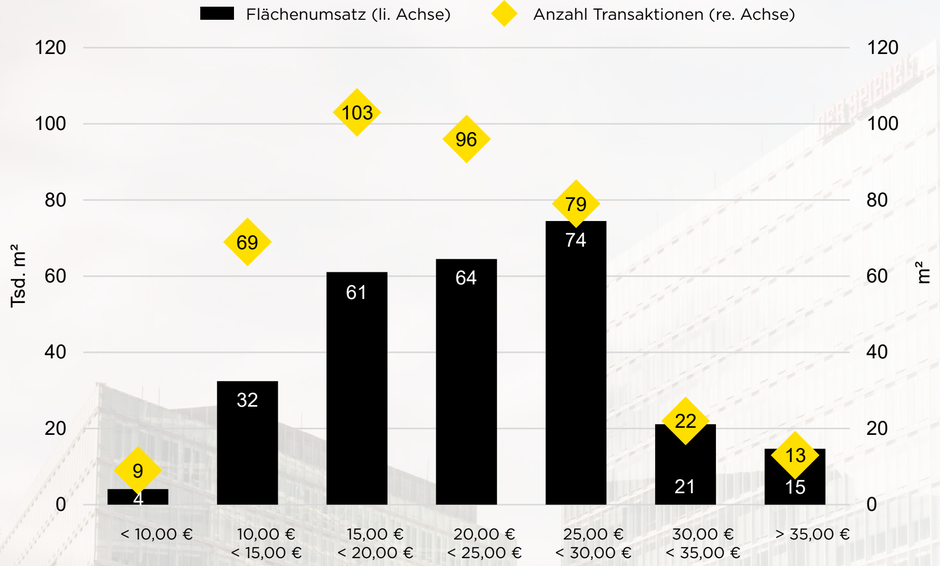
Associate Director | Prokurist
Landlord Services Hamburg



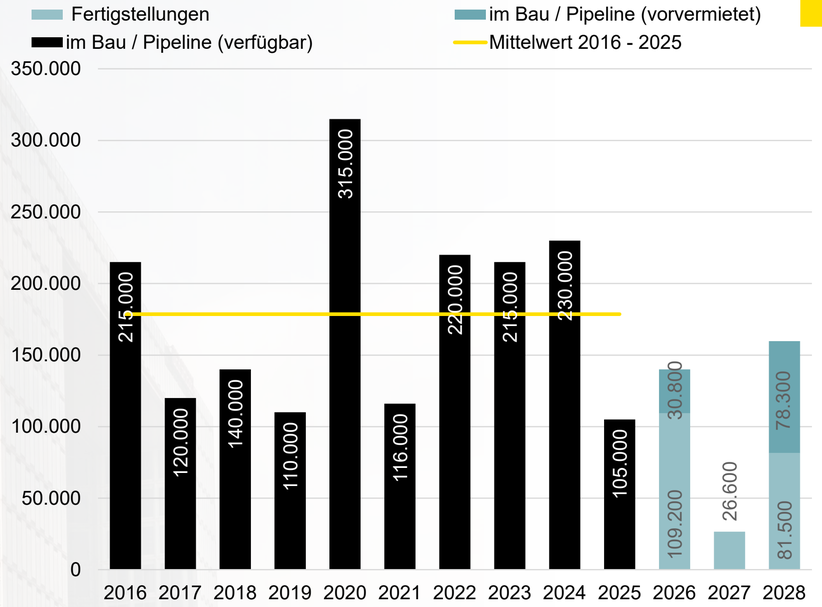
* Prognose

VERMIETUNGEN JE MIETPREISSEGMENT

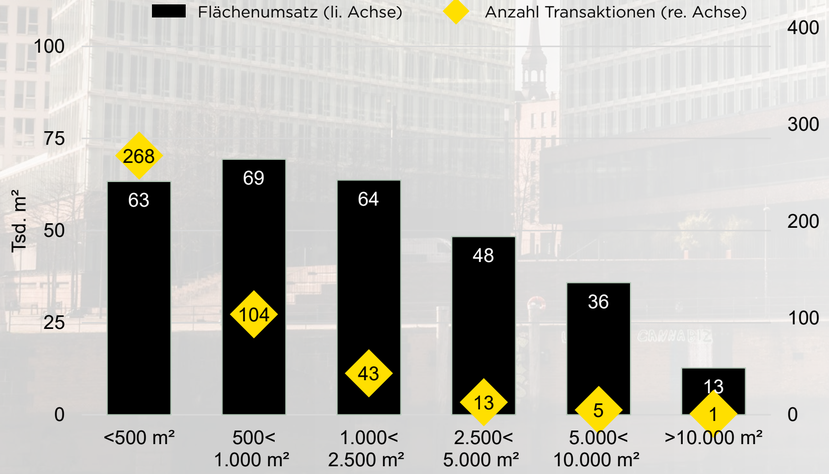
bezogen auf die letzten 12 Monate



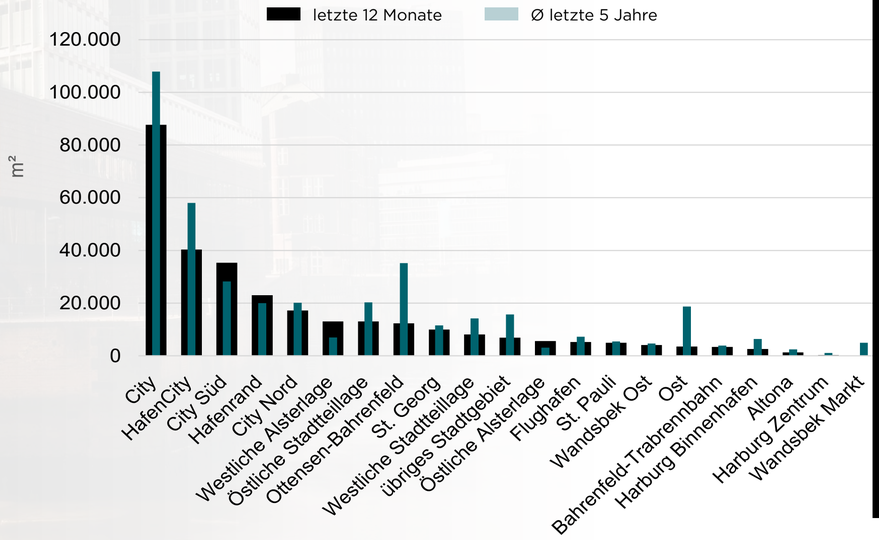
FERTIGSTELLUNGEN UND PIPELINE



VERMIETUNGSLEISTUNG NACH GRÖSSENKLASSEN bezogen auf die letzten 12 Monate



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
Q3, EDEKA
ca. 8.000 m², New-York-Ring, Hamburg City Nord

TOP 4
Q2, Banken- und Finanzdienstleistungssektor
ca. 7.567 m², EMPORIO, Valentinskamp 70, Hamburg City

TOP 5
Q3, CMA-CGM Deutschland GmbH; Eigennutzer
ca. 6.410 m², Shipyard, Überseeallee 12, Hamburg HafenCity

TOP 6
Q3, Norddeutsche Akademie für Finanzen und Steuerrecht; Eigennutzer
ca. 6.400 m², Bauerberg/Rennbahnstraße, Hamburg Horn

TOP 7
Q2, Baker Tilly GmbH & Co. KG
ca. 4.652 m², Speicherblock V, Brooktorkai 11-16, Hamburg HafenCity

TOP 8
Q2, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
ca. 4.545 m², Lindley Carree, Sachsenstraße 4-8, Hamburg CitySüd

TOP 9
Q2, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
ca. 3.293 m², Weidestraße 120, Hamburg Barmbek Nord

TOP 10
Q1, Plancraft GmbH
ca. 3.285 m², PRISMA, Zirkusweg 2-4, Hamburg St. Pauli



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.



„Es gibt keine Lösungen, nur Kompromisse. Was priorisierst du?“

Daniel Jessop
Director / Head of
Workthere Germany

WORIN BESTEHT DEIN HAUPTAUFGABENFELD?

Ich verantworte unsere spezialisierte Flex-Office- und Coworking-Beratung Workthere. Das heißt: Wann immer unseren Kunden die klassischen fünf bis sieben Jahre Vertragslaufzeit zu lang sind, helfe ich ihnen dabei, sich in einem undurchsichtigen und kleinteiligen Marktumfeld zurechtzufinden, und nehme ihnen unter anderem die aufwendige Arbeit des Recherchierens und Vergleichens ab.

WAS BEGEISTERT DICH AN IMMOBILIEN?

Mein persönlicher Purpose ist „Happier People at Work“, weil ich es immer wieder verrückt finde, wie viele Menschen in ihrem Job unglücklich sind. Und ich glaube fest daran, dass der Ort, an dem die Arbeit stattfindet (für viele also das Büro), einen wesentlichen Teil zur Zufriedenheit oder Unzufriedenheit beiträgt. Deshalb freut es mich, mit meiner Arbeit Menschen dabei zu helfen, die Bürofläche zu finden, die am besten zu ihnen passt.

WAS BEDEUTET HAMBURG FÜR DICH PERSÖNLICH?

Ich bin zwar nicht in Hamburg geboren, und inzwischen wohnen wir als Familie auch nicht mehr dort, aber trotzdem bleibt Hamburg ein sehr prägender Teil meines Lebens. Ich würde sagen, in Hamburg bin ich erst so richtig erwachsen geworden, und es ist die Stadt, in der ich geheiratet habe und in der meine beiden Kinder geboren wurden.

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

Ich spiele gerne Golf und singe im Hamburger Männerchor, den Hamburger Goldkehlchen. Beides nicht unbedingt gut, aber beides sehr gerne und mit ganz viel Leidenschaft.

MEER ODER POOL
Pool

COUCH ODER SESSEL
Couch

MAC ODER PC
Mac

WOMIT KANN MAN DIR EINE FREUDE MACHEN?
Mit Wertschätzung

NUTELLA MIT ODER OHNE BUTTER?
Mit

HOME OFFICE ODER BÜRO?
Die Kombination aus beidem

WAS BRINGT DICH ZUM LACHEN?
Vieles! Aber am besten können mich wohl meine Brüder zum Lachen bringen.

ABOUT
DANIEL

HAMBURG SAVILLS OFFICE AGENCY



HENDRIK FADEN
Associate Director | Head of
Office Agency Hamburg

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



SORAYA WILMS
Associate Director National
Business Development
Office Agency

M. +49 173 708 07 86
E. swilms@savills.de



ANTONIA FENSKE
Student Worker
Office Agency

M. +49 172 398 01 65
E. afenske@savills.de



JULE GEIER
Student
Office Agency

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



VIBEKE HEIN
Assistant| Office Management
Global Occupier Services

T. +49 40 309 977 174
E. vhein@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. driepenhausen@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

SAVILLS GERMANY PITCH & DESIGN

FOTOS
Savills, pexels

In dieser Unterlage wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mit gemeint, soweit es für die Aussage erforderlich 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 Gesellschaft 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 Wiederaufforstung in Ländern des Globalen Südens. Bis Ende 2025 wurden mehr als 11.000 Bäume gepflanzt.

Hinweis nach DSGVO

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 Datenschutz beauftragten datenschutz@savills.de.

