



BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



Der Markt im Überblick

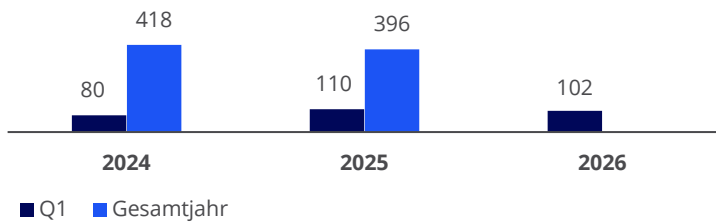
Zu Q1 2026 konnte ein Flächenumsatz von 101.500 m² registriert werden, eine Reduktion zum Vorjahr um 7,7 %. Im 10-Jahreschnitt ergibt sich eine Reduzierung um 10,4 %. Die Vermietungsleistung zum Jahresbeginn fiel verhalten aus, da der Nahost-Konflikt zusätzlich belastend wirkt. Nichtsdestotrotz konnten mit dem Eigennutzer-Baustart der MSC-Zentrale (rund 12.800 m²) sowie eines Softwareentwicklers (rund 8.100 m²) zwei solide Großabschlüsse verzeichnet werden. Das Flächensegment bis 1.000 m² erzielte 48 % am Flächenumsatz. Mittlere Flächen zwischen 1.000 und 5.000 m² machten 31 % aus. Abschlüsse oberhalb von 5.000 m² hingegen

rund 21 %. Die Branche Tourismus und Verkehr liegt beim Flächenumsatz mit 21 % an erster Stelle, gefolgt vom IT-Sektor mit rund 14 % sowie Beratungsunternehmen mit rund 10 %. Die Leerstandsquote ist um 30 bp auf 5,8 % gestiegen, gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 110 bp. Die Spitzenmiete ist zum Vorquartal stabil bei 38,00 €/m² geblieben, was im Jahresvergleich einem Anstieg von 5,6 % entspricht. Während die Durchschnittsmiete leicht auf 21,30 €/m² gesunken ist, liegt sie gegenüber 2025 dennoch um 2,4 % höher. Im Jahr 2026 ist mit einem Büroflächenumsatz im Bereich von 415.000 m² bis 430.000 m² zu rechnen.

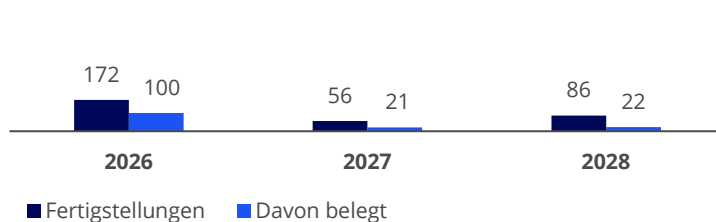
Fast Facts

	Q1 2026	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	101.500 m ²	-7,7 %
Vermietungsumsatz	86.000 m ²	-3,5 %
Leerstand	850.000 m ²	+25,9 %
Leerstandsquote	5,8 %	+110 bp
Spitzenmiete	38,00 €/m ²	+5,6 %
Durchschnittsmiete	21,30 €/m ²	+2,4 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



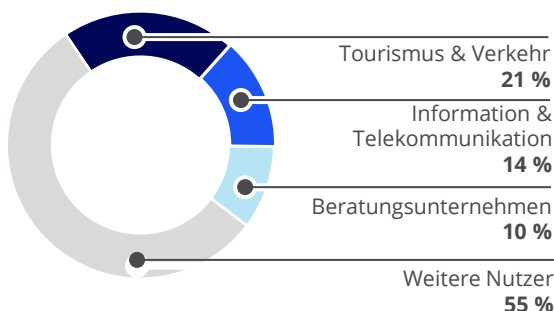
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

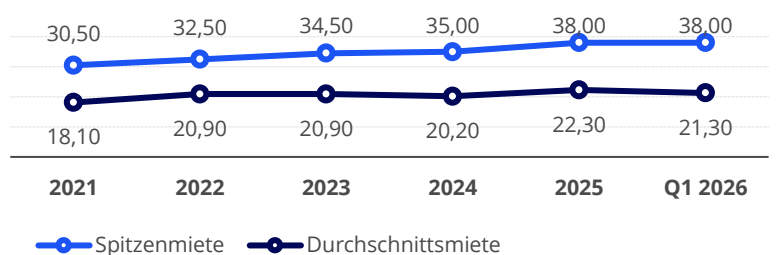


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



Der Markt im Überblick

Am Hamburger Investmentmarkt konnte ein Transaktionsvolumen von 244 Mio. € aufgenommen werden. Ein Rückgang von 48 % zum Vorjahr und 64 % unter dem 10-Jahresschnitt. Die Finanzierungssituation hat sich zuletzt wieder etwas angespannt, bei denen die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt herausfordernd bleiben, gleichwohl eröffnen sich insbesondere für eigenkapitalstarke Investoren attraktive Opportunitäten. Das Volumen entfiel zu rund 47 % überwiegend auf Deals < 50 Mio. €, während infolge einer Großtransaktion auch 53 % auf das Segment zwischen 100 und 250 Mio. €

entfallen sind. Büroimmobilien machten einen Anteil von 70 % aus, Sonder- sowie Gesundheits- und Sozialimmobilien erreichten 20 %, während Grundstücke mit rund 10 % den dritten Platz belegten. Die Spitzenrendite im Büropremiumsegment liegt stabil bei 4,60 %, im Jahresvergleich 20 Basispunkte niedriger. Im High-Street-Einzelhandelsbereich beträgt diese 4,50 % und bleibt auf Vorquartals- sowie Vorjahresniveau. Auch im I&L-Immobilienmarkt ist die Spitzenrendite mit 4,75 % unverändert. Für 2026 erscheint ein Transaktionsvolumen im Bereich von 1,80 Mrd. € realistisch.

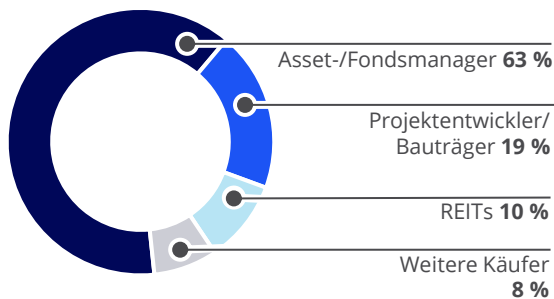
Fast Facts

	Q1 2026	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	244,0 Mio. €	-48,0 %
Transaktionsvolumen Wohnen	342,8 Mio. €	+448,5 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,60 %	- 20 bp
Bedeutendste Assetklasse		Büro
Größte Käufergruppe		Asset-/Fondmanager

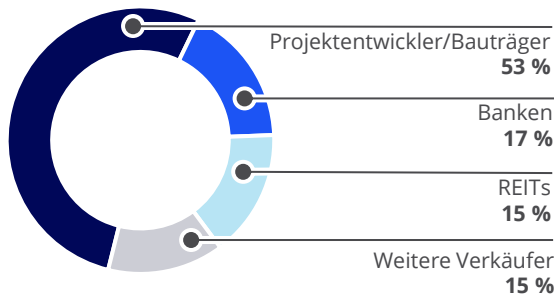
Bedeutende Assetklassen inkl. Wohnanteil Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



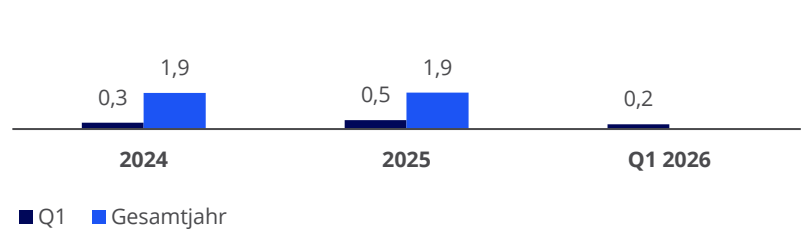
TOP 3 Käufergruppen



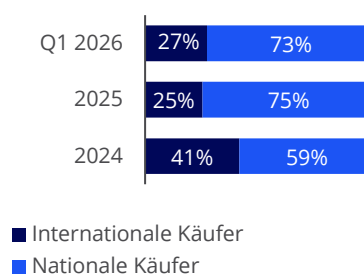
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



Christian Doege
Associate Director |
Market Intelligence & Foresight
+49 40 328701-128
christian.doege@colliers.com