



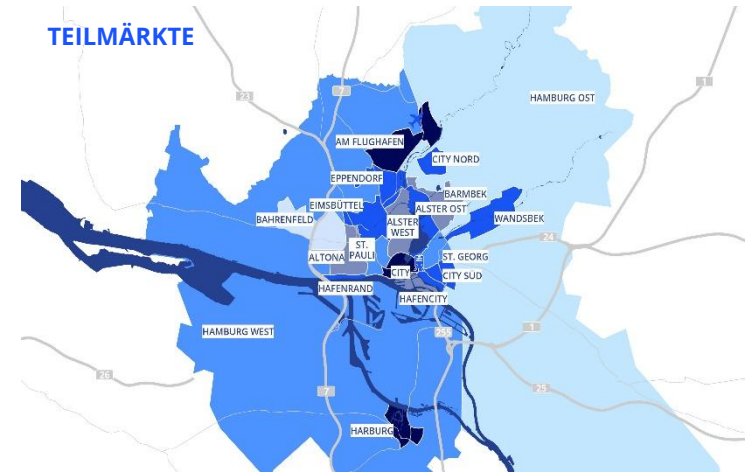
### KEY HIGHLIGHTS

- Wirtschaftliche Unsicherheiten sorgen für eine gedämpfte Marktaktivität mit rund 189.400 m<sup>2</sup> Flächenumsatz in H1 2026, 12 % weniger als im Vorjahr.
- Der Markt wird beratungsintensiver: Prolongationen gewinnen neben klassischen Neuabschlüssen weiter an Relevanz.
- Größter Einzelabschluss des Quartals: Die Deutsche Bank sichert sich rund 7.600 m<sup>2</sup> Interimsfläche im Emporio.
- „Flight to Quality“-Trend setzt sich fort: ESG-konforme, moderne Flächen in guten Lagen bleiben gefragt; das Segment bis 1.000 m<sup>2</sup> zeigt sich stark mit rund 47 % am Umsatz.
- Bautätigkeit im CBD nimmt wieder leicht zu.
- Leerstand steigt auf 6,2 % und weitet das Angebot in Randlagen aus, bei dem im Herbst eine Stabilisierung erwartet ist.
- Die Mieten entwickeln sich bislang solide mit weiterem Potenzial v.a. in der Spitzenmiete.
- Für 2026 erscheint ein Flächenumsatz im Bereich von 415.000 m<sup>2</sup> unter den aktuellen Marktbedingungen realistisch.

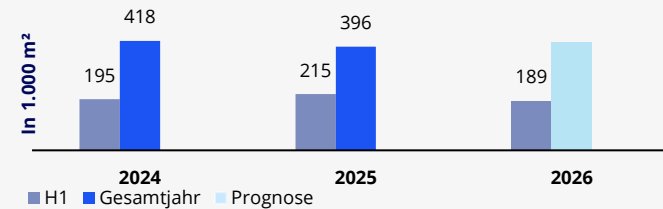
## BÜROVERMIETUNG

FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer)	189.400 m <sup>2</sup>	-11,9 %	↗
Vermietungsumsatz	168.000 m <sup>2</sup>	-12,2 %	↗
Leerstand (inkl. Untermietfläche)	900.000 m <sup>2</sup>	+24,7 %	↗
Leerstandsquote	6,2 %	+120 bp	↗
Spitzenmiete	38,00 €/m <sup>2</sup>	+5,5 %	↗
Durchschnittsmiete	22,00 €/m <sup>2</sup>	+3,3 %	→

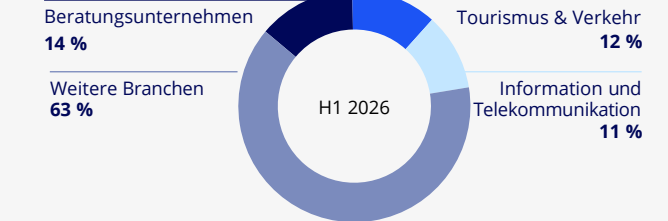
### TEILMÄRKTE



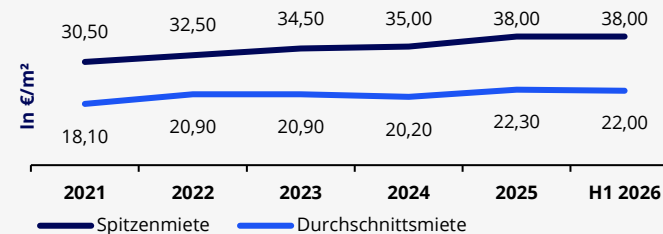
### FLÄCHENUMSATZ



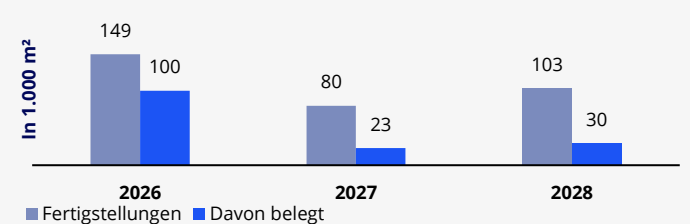
### TOP 3 BRANCHEN



### SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



### NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN





### KEY HIGHLIGHTS

- Der Hamburger Investmentmarkt erzielte in H1 2026 ein Transaktionsvolumen von 757 Mio. € und entwickelt sich zum Vorjahr nahezu konstant (-3,9 %).
- Geopolitische Unsicherheiten und erhöhte Finanzierungskosten führten zu einem leichten Renditeanstieg der Büro-Spitzenrenditen auf 4,70 %.
- Core-Produkte in attraktiven Lagen bleiben begehrt, treffen jedoch auf ein weiterhin begrenztes Angebot.
- Der Investmentmarkt wird aktuell maßgeblich durch Transaktionen im Segment zwischen 20 bis 50 Mio. € geprägt, während großvolumige Deals nach wie vor die Ausnahme darstellen.
- Privates Kapital ist weiterhin aktiv vor allem in Top-Lagen, institutionelle Investoren agieren dagegen noch überwiegend zurückhaltend.
- Büroimmobilien dominieren mit 42 % Marktanteil bei den Investoren.
- Für 2026 erscheint ein Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau von rund 1,8 Mrd. € realistisch.

## INVESTMENT GEWERBE

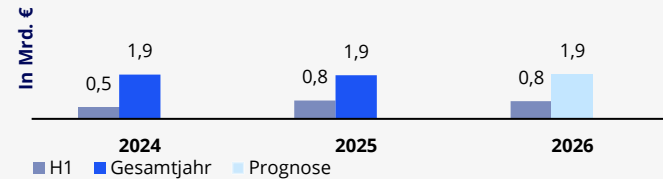
FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Transaktionsvolumen Gewerbe	757 Mio. €	-3,9 %	→
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,70 %	-10 bp	→
Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel	4,50 %	±0 bp	→
Brutto-Spitzenrendite I&L	5,00 %	+25 bp	→

### BEDEUTENDE NUTZUNGSARTEN

Transaktionsvolumen in € und Anteil in %

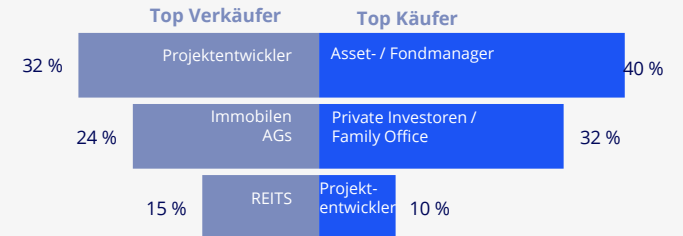


### TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBE

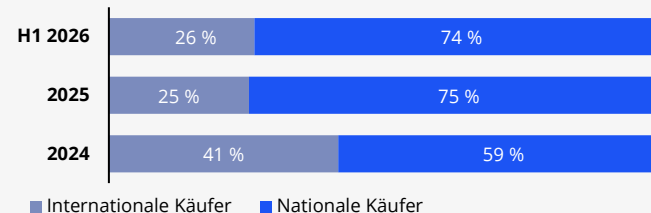


### TOP 3 INVESTOREN

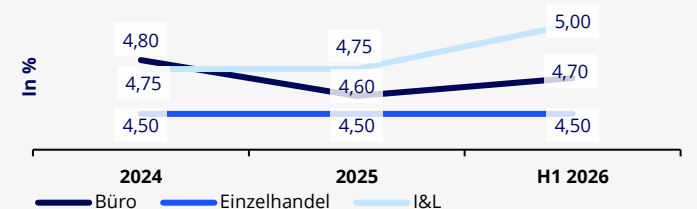
Anteil am Transaktionsvolumen



### KAPITALHERKUNFT



### BRUTTO-SPITZENRENDITEN



# BÜROMARKT TOP 7



## VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (Y.O.Y)

Stand H1 2026	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>		Leerstandsquote in %	Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>		Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €	Brutto-Spitzenrendite in %		Bürobestand in Mio. m <sup>2</sup>
Berlin	367.800	↑ +44 %	9,5	50,90	↑ +7 %	757	↓ -34 %	5,00	23,9
Düsseldorf	101.000	→ -2 %	11,4	45,00	↑ +5 %	800	↑ +142 %	5,10	8,2
Frankfurt	152.100	↓ -57 %	12,8	56,00	↑ +8 %	286	↑ +105 %	5,05	11,4
Hamburg	189.400	↓ -12 %	6,2	38,00	↑ +6 %	757	↓ -4 %	4,70	14,5
Köln	72.000	↓ -33 %	5,5	33,00	→ ±0 %	270	↓ -10 %	4,85	8,2
München	350.900	↑ +36 %	10,2	62,00	↑ +12 %	1.059	↑ +7 %	4,40	23,4
Stuttgart	55.600	↓ -38 %	7,0	37,00	→ ±0 %	40	↓ -34 %	4,90	8,6

→ Marginale Veränderung ±3 %    ↑ Wachstum    ↓ Rückgang

### ANSPRECHPARTNER



**Christian Doege**  
 Associate Director  
 Market Intelligence & Foresight  
 Mobil: +49 160 91176249  
[christian.doege@colliers.com](mailto:christian.doege@colliers.com)

Copyright © 2026 Colliers International Deutschland GmbH | Bilder: © Adobe Stock | Die Informationen in diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Dieses Dokument ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2026. Alle Rechte vorbehalten.