

KEY HIGHLIGHTS

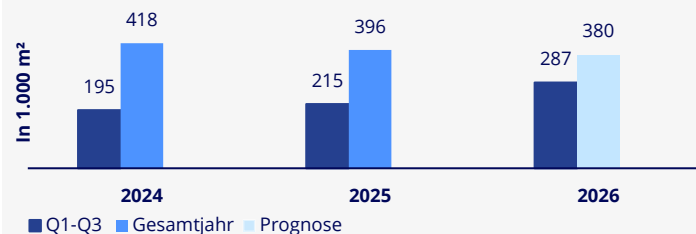
- Mit rund 286.900 m² Büroflächenumsatz in Q1-Q3 liegt der Hamburger Büromarkt 8 % unter Vorjahr und 16 % unter dem 5-Jahresschnitt.
- Die Nachfrage bleibt stabil, jedoch bremsen wirtschaftliche Unsicherheiten und geopolitische Risiken weiterhin die Entscheidungsprozesse vieler Nutzer.
- Flexible Vertragsmodelle und höhere Flächeneffizienz gewinnen zunehmend an Bedeutung.
- Mit 49 % Umsatzanteil bleibt die Größenklasse bis 1.000 m² der wichtigste Marktträger.
- Der Leerstand steigt moderat auf rund 920.000 m² inklusive Untermietflächen und entspricht damit einer Leerstandsquote von 6,3 %.
- Die Spitzenmiete behauptet sich weiterhin auf 38,00 €/m², während die Durchschnittsmiete bei 21,70 €/m² liegt.
- In der Gesamtjahresbetrachtung für 2026 erscheint ein Büroflächenumsatz im Bereich von 380.000 m² möglich.

BÜROVERMIETUNG

FAST FACTS

	Q1-Q3 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2027
Flächenumsatz	286.900 m ²	-7,9 %	↗
Vermietungsumsatz	242.820 m ²	-13,9 %	↗
Leerstand (inkl. Untermietflächen)	920.000 m ²	+19,8 %	→
Leerstandsquote	6,3 %	+100 bp	→
Spitzenmiete	38,00 €/m ²	+5,6 %	↗
Durchschnittsmiete	21,70 €/m ²	+0,9 %	→

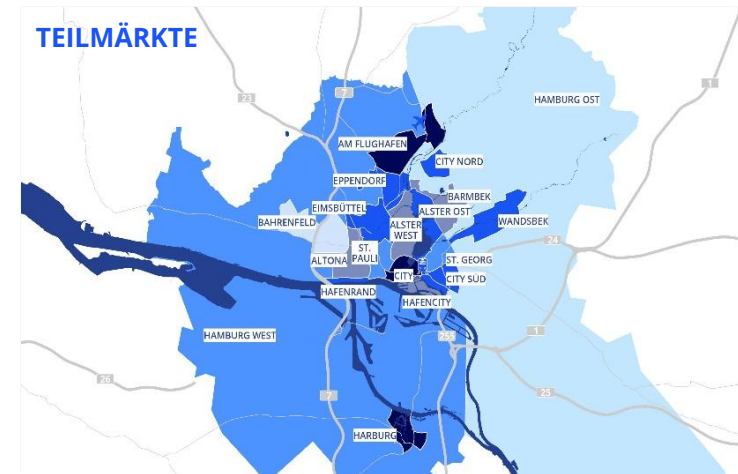
FLÄCHENUMSATZ



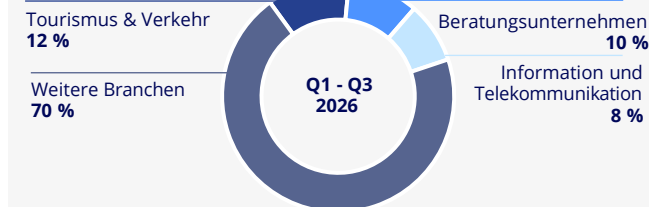
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



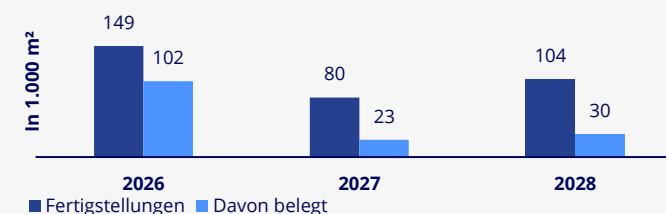
TEILMÄRKTE



TOP 3 BRANCHEN



NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN



KEY HIGHLIGHTS

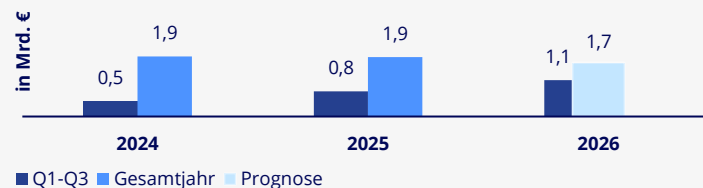
- Der Hamburger Investmentmarkt verzeichnete in Q1-Q3 2026 ein Transaktionsvolumen von 1,14 Mrd. €. Eine Reduktion um 20 % zum Vorjahr.
- Globale geopolitische Verwerfungen hemmen derzeit die Investitionsbereitschaft an den Märkten.
- Büroimmobilien führen mit einem Marktanteil von rund 42 % weiterhin das Ranking der Assetklassen in der Hansestadt an.
- Die Preisfindung am Investmentmarkt bleibt aufgrund volatiler Zinsen herausfordernd, insbesondere bei Objekten außerhalb des Core-Segments in dezentralen Lagen.
- Für Büroimmobilien ist die Spitzenrendite um 20 Basispunkte zum Vorquartal auf 4,90 % gestiegen und reflektiert das restriktivere Marktumfeld.
- Ein Transaktionsvolumen im Bereich von 1,6 bis 1,7 Mrd. € erscheint für das Gesamtjahr 2026 weiterhin erreichbar.

INVESTMENT GEWERBE

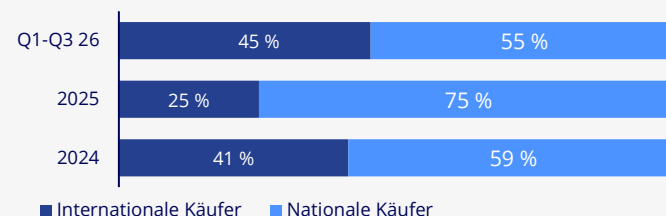
FAST FACTS

	Q1-Q3 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2027
Transaktionsvolumen Gewerbe	1,14 Mrd. €	-20,1 %	→
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,90 %	+30 bp	→
Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel	4,50 %	±0 bp	→
Brutto-Spitzenrendite I&L	5,00 %	+25 bp	→

TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBE

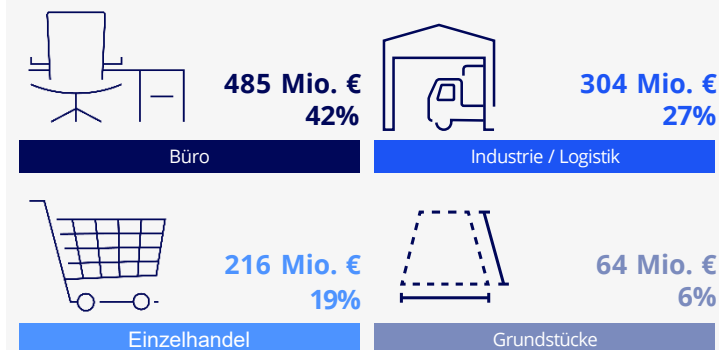


KAPITALHERKUNFT



BEDEUTENDE NUTZUNGSARTEN

Transaktionsvolumen in € und Anteil in %



TOP 3 INVESTOREN

Anteil am Transaktionsvolumen



BRUTTO-SPITZENRENDITEN



VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (IM VERGLEICH ZUM VORJAHR)

Stand Q1-Q3 2026	Flächenumsatz in m²	Leerstands- quote	Spitzenmiete in €/m²	Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €	Brutto- Spitzenrendite Büro in %	Bürobestand in Mio. m²
Berlin	536.000 ↑ +47 %	10,0 %	50,50 ↑ +6 %	1.168 ↓ -44 %	5,15 %	24,0
Düsseldorf	191.500 ↑ +23 %	11,5 %	45,00 → ±0 %	930 ↑ +98 %	5,20 %	8,2
Frankfurt	273.000 ↓ -41 %	12,9 %	56,00 ↑ +8 %	543 ↑ +64 %	5,15 %	11,4
Hamburg	286.900 ↓ -8 %	6,3 %	38,00 ↑ +6 %	1.143 ↓ -20 %	4,90 %	14,6
Köln	105.000 ↓ -34 %	5,9 %	33,00 → ±0 %	430 ↓ -38 %	5,10 %	8,2
München	483.000 ↑ +18 %	10,0 %	62,00 ↑ +11 %	1.560 ↑ +9 %	4,50 %	23,4
Stuttgart	91.700 ↓ -17 %	7,2 %	40,00 ↑ +8 %	114 ↓ -21 %	5,00 %	8,6

→ Marginale Veränderung ±3 % ↑ Wachstum ↓ Rückgang

ANSPRECHPARTNER



Christian Doege
Associate Director
Market Intelligence & Foresight
Mobil: +49 160 91176249
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.