



Hamburg

Bild: © Jonas Weiritschke-stock.adobe.com

2026/Q1 Investment

Gewerbe-Marktbericht

Andreas Rehberg
Sprecher der
Geschäftsführung



„Der Hamburger Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien startete im Vorjahresvergleich mit mehr als doppelt so vielen Transaktionen ins neue Jahr. Der Großteil der Abschlüsse lag allerdings im kleinen bis mittleren Preissegment. Das Gesamtvolumen fiel daher mit rund 310 Mio. € geringer aus. Insgesamt sank das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 30%. Bedingt durch die ausgeprägte Branchenvielfalt überzeugt Hamburg bei Investoren durch Stabilität und Sicherheit. Wir registrieren wieder mehr Prozesse, die auch zum Abschluss gebracht werden. Bei großvolumigen Assets bleiben die Verhandlungen aber oftmals langwierig und teilweise ohne Ergebnis.“

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadhöfe) | 20354 Hamburg
+49 40 350802-0 | info@grossmann-berger.de

Investmentmarkt

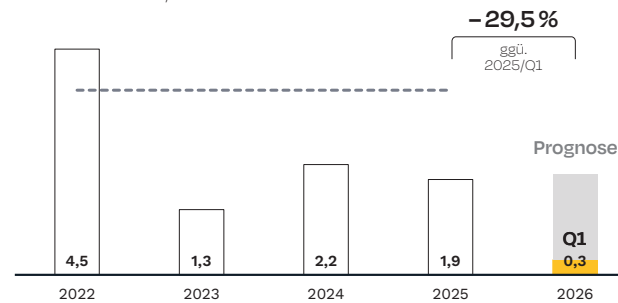
Jahresauftakt mit mehr Transaktionen und weniger Volumen

Transaktionsvolumen Gewerbe

2022–2026 | Hamburg | in Mrd. €

10-Jahres-Mittel

2016–2025: ca. 3,7 Mrd. €



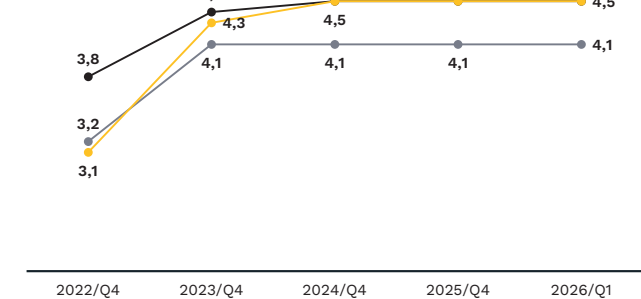
Spitzenrenditen Gewerbe

2022–2026/Q1 | Hamburg | Nettoanfangsrendite | in %

Industrie/Logistik

Bürohäuser

Geschäftshäuser



Key Facts Investment

2026/Q1 | Hamburg

- **Transaktionsvolumen:** ca. 310 Mio. €, –29,5% ggü. Vorjahr
- **Investoren international:** Anteil TAV 29,3%
- **Netto-Spitzenrendite**
Bürohäuser: 4,5 %, ±0,0 %-Pkt. ggü. Vorjahr
Geschäftshäuser: 4,1 %, ±0,0 %-Pkt. ggü. Vorjahr
Industrie/Logistik: 4,5 %, ±0,0 %-Pkt. ggü. Vorjahr
- **Stärkste Assetklasse:** Büro, Anteil TAV 59,0 %

Top-Abschlüsse Investment

2026/Q1 | Hamburg

- **Flow | Büro | vertraulich**
Deelböge 19 | Eppendorf
Investor: Bayerische Hausbau Real Estate
- **MSC Deutschlandzentrale | Grundstück | vertraulich**
Stockmeyerstraße | HafenCity
Investor: MSC Germany



Bild: © Grossmann & Berger GmbH

„Trotz der erhöhten Abschlussbereitschaft und der spürbaren Zunahme von Transaktionen im 1. Quartal fehlen auf dem Hamburger Markt weiterhin großvolumige Kaufverträge. Entsprechend schlägt sich die Belebung bislang nicht in der Höhe des Investmentumsatzes nieder. Obwohl sich die Stimmung am Markt grundsätzlich verbessert hat, sind die Auswirkungen des Iran-Kriegs noch nicht absehbar. Je nach Dauer des Konflikts wird ein neuer Inflationsschub wahrscheinlicher und die Zinsen könnten erneut ansteigen.“

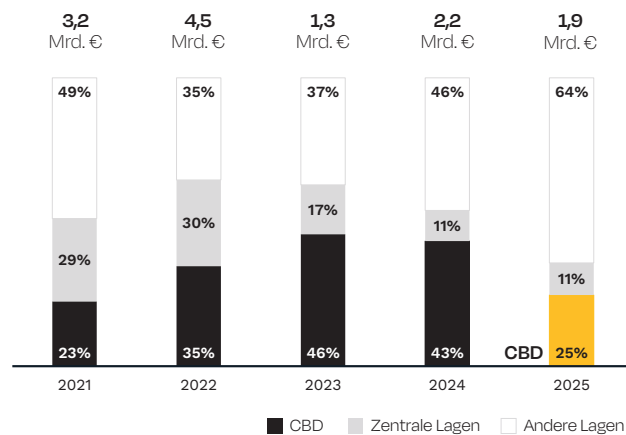


Jens Mollenhauer

Referent Research
+49 40 350802-231
j.mollenhauer@grossmann-berger.de

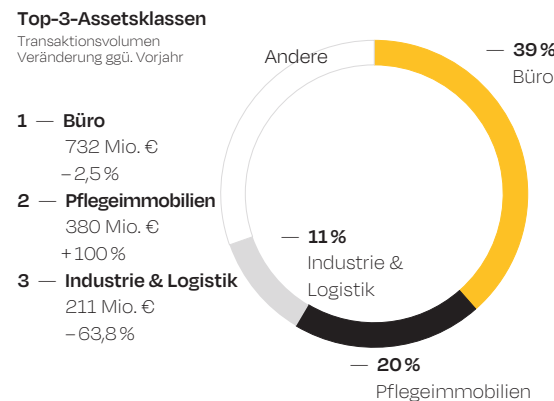
Lagen Investment

2021–2025/Q1–4 | Hamburg | Verteilung TAV



Assetklassen Investment

2025/Q1–4 | Hamburg | Anteil am TAV



Investoren Investment

2025/Q1–4 | Hamburg | Verteilung TAV | in Mio. €

