



Marktreport 2026/2027 • Hamburg

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Hamburg



				
1.869.473	32.954 EUR	5.976	0,3 %	16,15 EUR/m²
Bevölkerung + 3,9 % (zu 2020)	Kaufkraft pro Kopf 104,1 (Kaufkraftindex, D. = 100)	Baufertigstellungen – 28,2 % (zu 2024)	Leerstandsquote 14,2 (Leerstandsindex, D. = 100)	Ø-Angebotsmiete* + 6,2 % (zu 2025)

Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial
*1. Halbjahr

Hohe Kaufbereitschaft in der Elbmetropole

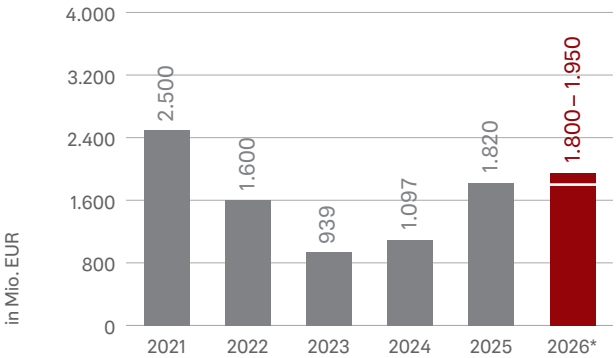
Der Hamburger Zinshausmarkt kehrt zur alten Stärke zurück und überzeugt mit einer kontinuierlich wachsenden Handelsaktivität. Das bestätigen die Transaktionszahlen aus dem Jahr 2025. Insgesamt wechselten in der Hansestadt 510 Zinshäuser den Besitzer. Dies entspricht einem Niveau, das zuletzt im Jahr 2019 annähernd erreicht wurde. Damit stieg die Anzahl der Kauffälle das zweite Mal in Folge und lag rund 28 % über dem Vorjahr, was eine fortschreitende Markterholung untermauert. Ebenfalls im zweiten Jahr in Folge hat das Transaktionsvolumen im Jahr 2025 zugenommen. Mit einer bemerkenswerten Steigerung von 66 % gegenüber dem Vorjahreswert konnte ein Jahresumsatz von insgesamt 1,8 Mrd. EUR erzielt werden. Dies reicht zwar nicht an das Allzeithoch aus dem Jahr 2021

heran, übertrifft jedoch den Fünfjahresdurchschnitt von 1,6 Mrd. EUR deutlich. Im ersten Halbjahr 2026 erlebte der Hamburger Markt für Renditeobjekte zwar einen vorübergehenden Dämpfer, da gestiegene Baufinanzierungszinsen infolge höherer Inflationserwartungen im Zuge des Nahostkonflikts zu einer kurzzeitigen Zurückhaltung einiger Marktakteure führten. Im Verlauf der zweiten Jahreshälfte dürfte die Nachfrage und damit auch die Handelsaktivität jedoch wieder spürbar zunehmen. Für das Gesamtjahr 2026 prognostiziert Engel & Völkers Commercial daher eine moderate Steigerung des Gesamtumsatzes.

Herausfordernde Finanzierungsbedingungen

Die Rückkehr der hohen Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Anlageimmobilien in der Elbmetropole wird vor

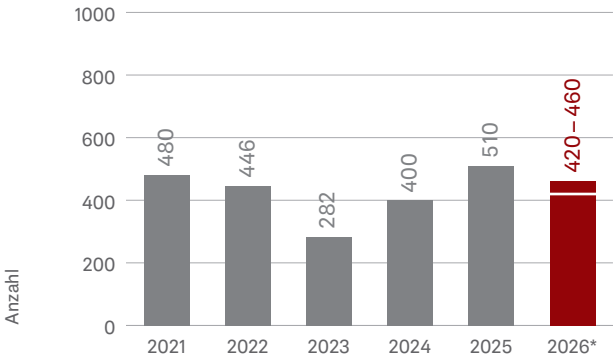
Transaktionsvolumen



* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Hamburg, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

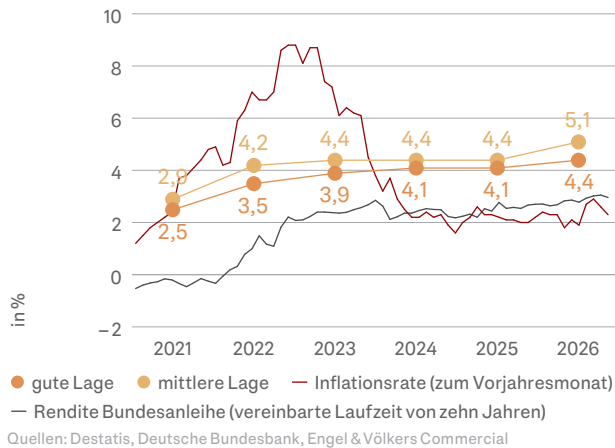
Transaktionsanzahl



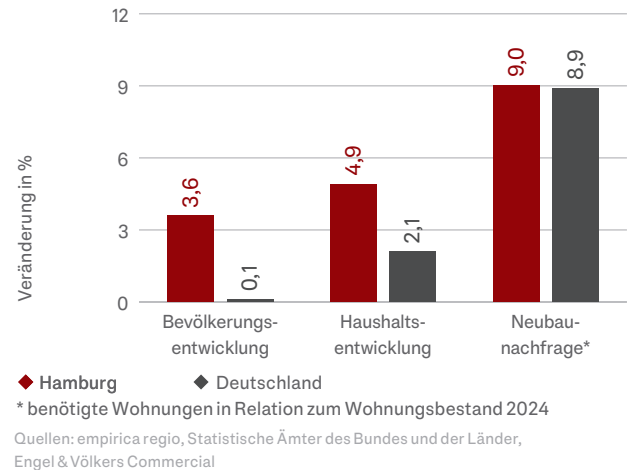
* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Hamburg, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation



Prognose: Wohnungsnachfrage 2040



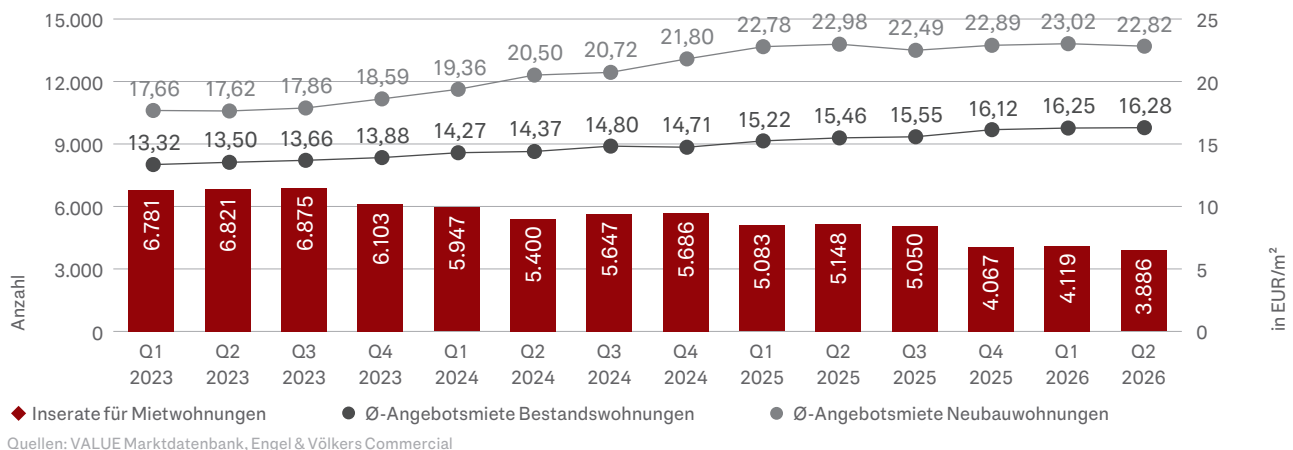
allein von vermögenden Privatinvestoren getragen. Diese Gruppe ist auch in Zeiten wirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheiten mit ausreichend Eigenkapital am Zinshausmarkt aktiv und weniger von den Zinsentwicklungen abhängig. Bei ihnen dominiert die Nachfrage nach Objekten in energetisch gutem Zustand. Core- und Core-Plus-Immobilien erfüllen nicht nur aktuelle Nachhaltigkeitskriterien (ESG) und bieten damit langfristig hohe Wertzuwächse, sondern werden von den derzeit stark risikoaversen Banken auch wesentlich häufiger finanziert als sanierungsbedürftige Objekte. Demgegenüber steht jedoch ein begrenztes Angebot an energieeffizienten Anlageimmobilien. Im ersten Halbjahr 2026 gehörten lediglich rund 42 % aller in Hamburg inserierten Mehrfamilienhäuser den Energieeffizienzklassen A+ bis D an. Gleichzeitig prägen die Einhaltung strenger ESG-Kriterien sowie das Streben nach risikoarmen Investments die aktuelle Vergabep Praxis der Kreditinstitute. Erforderliche Unterlagen wie Energieausweise und detaillierte Finanzierungspläne werden akribisch geprüft. Zudem wurden die Beleihungswerte jüngst vielfach nach unten korrigiert. Dies erhöht

den notwendigen Eigenkapitalanteil für Kaufinteressenten und verschärft deren Preissensibilität. Für verkaufswillige Eigentümer ist es deshalb ratsam, relevante Unterlagen frühzeitig zu beschaffen und die Immobilie professionell einwerten zu lassen. Auf diese Weise lassen sich unnötige Verzögerungen in der Preisfindungsphase und beim Transaktionsabschluss effektiv vermeiden.

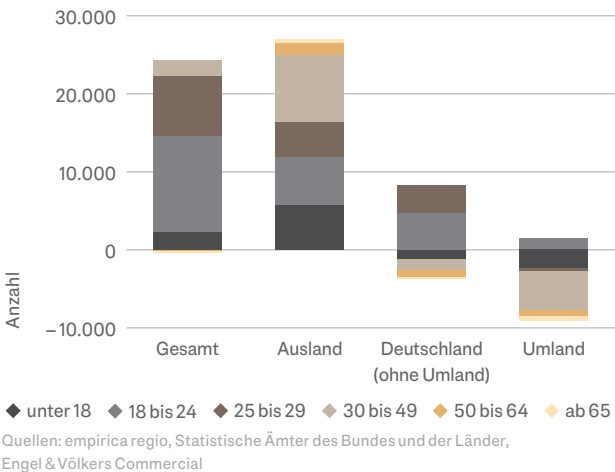
Hohe Vermietbarkeit durch geringes Angebot

Das Preisniveau für Hamburger Wohn- und Geschäftshäuser zeigt sich seit rund zwei Jahren nahezu stabil und unterliegt nur geringfügigen Schwankungen. Da sich die Notierungen jedoch nach wie vor deutlich unter den Höchstwerten der Jahre 2021 und 2022 bewegen, bietet sich eigenkapitalstarken Investoren weiterhin ein ideales Zeitfenster, um Zinshäuser zu vergleichsweise günstigen Marktpreisen zu erwerben. Auch für den weiteren Jahresverlauf erwartet Engel & Völkers Commercial stabile Preise. Lediglich bei Objekten mit erheblichem Modernisierungsbedarf kann es zu Preiskorrekturen kommen. Bei den

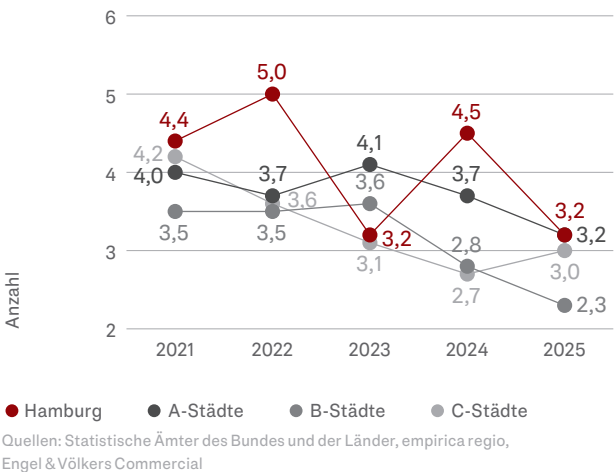
Entwicklung Inserate und Ø-Angebotsmiete für Wohnungen



Ø-Wanderungssaldo 2022–2024 (Hamburg)



Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner



Mietpreisen hingegen sind keine Seitwärtsbewegungen zu beobachten. Trotz bestehender Mietregulierungen ist das Mietniveau in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen stiegen die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2026 durchschnittlich um 6,2 % im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr. Haupttreiber dieser Entwicklung ist das äußerst geringe Angebot an verfügbarem Wohnraum, was durch die marktaktive Leerstandsquote von 0,3 % bestätigt wird. Zudem konnten die knapp 6.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2025 die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg bei Weitem nicht bedienen. Auch im Folgejahr ist das Erreichen der 10.000er-Zielmarke zum Jahresende unwahrscheinlich. Einen Aufwärtstrend zeigen jedoch die Baugenehmigun-

gen. In den ersten fünf Monaten 2026 verzeichnete die Hansestadt bereits 2.179 genehmigte Wohnungen, was einem Plus von 19 % im Vorjahresvergleich entspricht. Aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl und der damit verbundenen Wohnungsnachfrage verstärkt sich die Wohnraumverknappung zunächst aber weiter, sodass auch künftig mit steigenden Angebotsmieten zu rechnen ist. Für Bestandshalter bedeutet diese Entwicklung jedoch ein geringes Mietausfallrisiko, was nahezu sichere Cashflows garantiert. Zusammen mit dem derzeit attraktiven Preisniveau ergeben sich dadurch gute Renditemöglichkeiten, die die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen weiterhin übertreffen. Damit zeichnen sich Hamburger Wohn- und Geschäftshäuser weiterhin als langfristig lukratives Investment aus.

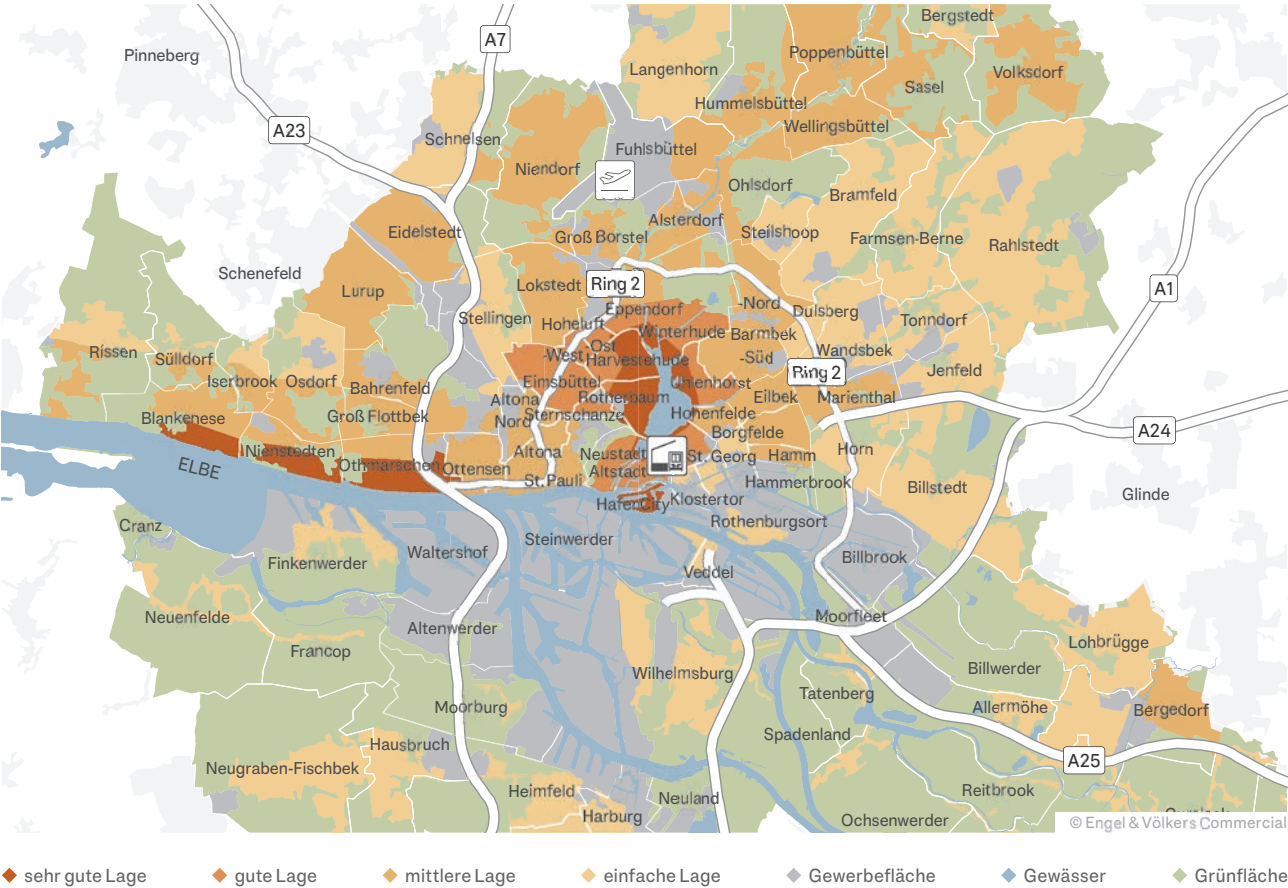
Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2026

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2025)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Hamburg-Nord	1.151	17,65 (+ 6,1 %)	10,40 – 27,00	23,59
Eimsbüttel	928	17,51 (+ 5,9 %)	11,10 – 25,80	22,10
Altona	974	17,32 (+ 5,0 %)	9,50 – 26,10	24,48
Hamburg-Mitte	1.173	16,33 (+ 2,8 %)	8,20 – 27,50	26,03
Wandsbek	1.604	15,25 (+ 8,2 %)	9,90 – 21,50	21,13
Bergedorf	381	14,34 (+ 6,2 %)	9,90 – 20,30	17,99
Harburg	682	13,18 (+ 9,3 %)	7,30 – 19,80	18,17
Stadtteil				
HafenCity	153	25,09 (+ 4,5 %)	17,80 – 31,40	30,18
Harvestehude	40	21,58 (+ 6,1 %)	14,70 – 30,50	–
Winterhude	262	20,27 (+ 8,9 %)	12,90 – 28,20	22,73
Eppendorf	94	20,18 (+ 11,1 %)	12,90 – 30,50	–
Ottensen	135	19,02 (+ 7,2 %)	12,70 – 26,00	24,72
Eimsbüttel	111	18,61 (+ 5,0 %)	12,50 – 26,70	22,55
Hamm	131	15,27 (– 2,7 %)	8,70 – 24,30	21,19

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

– = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2024	2025	2026	Prognose
Faktor	sehr gute Lage	24,0 – 28,0	24,0 – 28,0	21,0 – 28,0	→
	gute Lage	23,0 – 26,0	23,0 – 26,0	19,5 – 26,0	→
	mittlere Lage	21,0 – 24,0	21,0 – 24,0	17,0 – 22,0	→
	einfache Lage	16,0 – 21,0	16,0 – 21,0	15,0 – 20,0	↘
Preis in EUR/m²	sehr gute Lage	3.500 – 6.000	3.500 – 6.000	4.500 – 6.500	→
	gute Lage	3.000 – 4.500	3.000 – 4.500	3.500 – 6.000	→
	mittlere Lage	2.400 – 3.500	2.400 – 3.500	2.100 – 3.200	→
	einfache Lage	1.700 – 2.500	1.700 – 2.500	1.400 – 2.100	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Trotz der Zurückhaltung im ersten Halbjahr 2026 verlor der Hamburger Zinshausmarkt nicht an Substanz. Investoren agieren preissensibel und fragen qualitativ hochwertige Immobilien nach. Die geringe Bautätigkeit sorgt zudem für ein knappes Angebot, das die Wertstabilität von Bestandsobjekten nachhaltig stärkt.

Oliver D. Ihrt und Stefanie Bahr | Engel & Völkers Commercial Hamburg
HamburgCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)40 36 88 10 300

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2026. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge:
Bevölkerung (31.12.2025), Kaufkraft (2026), Marktaktive Leerstandsquote (2024), Baufertigstellungen (2025), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2026).
Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH.

HAMBURG

+49 (0)40 36 88 10 300 | HamburgCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hamburgcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH | Stadthausbrücke 5 | 20355 Hamburg
engelvoelkers.com/de/de/research