



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

Besuchen Sie uns auf der
Expo Real am DIP-Stand B1.410.

DIP-MARKTBERICHT 2026

METROPOLREGION HAMBURG

Einzelhandel und Investment im Überblick – Zahlen, Lagen und Einordnung für Eigentümer, Investoren und Nutzer.

11,1 Mrd. €

Einzelhandelsumsatz 2025
PLATZ 2 IN DEUTSCHLAND

1,87 Mrd. €

Transaktionsvolumen 2025
PLATZ 3 IN DEUTSCHLAND

245 €/m²

Spitzenmiete Einzelhandel
STABIL GEGENÜBER DEM VORJAHR

Stabile Zahlen, klares Profil im Einzelhandel

Mit rund 1,91 Mio. Einwohnern ist Hamburg nach Berlin die zweitgrößte Metropole Deutschlands und Zentrum einer Region mit ca. 5,4 Mio. Menschen. Der Einzelhandelsumsatz von rund 11 Mrd. € sichert der Hansestadt Platz 2 im Bundesvergleich.

1,91 Mio.

Einwohner Hamburg

5,4 Mio.

Menschen in der
Metropolregion

107,3

Kaufkraftkennziffer

106,1

Zentralitätskennziffer

Die Kaufkraftkennziffer von 107,3 weist Hamburg als kaufkräftigen und stabilen Konsumstandort aus. Auch die Zentralitätskennziffer legt auf 106,1 zu und unterstreicht die anhaltende Anziehungskraft auf das Umland. Im Vergleich zu Köln, Stuttgart, München und Düsseldorf bestehen damit weiterhin Potenziale für den stationären Handel.

Die Spitzenmiete blieb 2025 stabil bei 245 €/m², mit der Eröffnung des Westfield Hamburg-Überseequartiers ist zudem ein neuer, großflächiger Handelsschwerpunkt in der HafenCity entstanden. Die zusätzlichen Kundenströme schwächen die etablierten Innenstadtlagen bislang nicht flächendeckend, verschärfen jedoch den Wettbewerb um Frequenz und Aufenthaltsdauer.

245 €/m²

Spitzenmiete Einzelhandel 2025

UNVERÄNDERT GEGENÜBER 2024

HAMBURGS EINZELHANDELSLAGEN

01	Spitalerstraße & Mönckebergstraße	Frequenzstarke Versorgungssachsen mit stabiler Nachfrage filialisierter Konzepte.
02	Jungfernstieg	Erlebnisorientierte Flanierlage mit hoher Aufenthaltsqualität.
03	Neuer Wall	Führender Luxusstandort mit wachsender internationaler Markenverdichtung.
04	HafenCity / Überseequartier	Neuer großflächiger Handelsschwerpunkt – zusätzliche Frequenz, verschärfter Wettbewerb.



„Toplagen bleiben robust, sekundäre Lagen stehen unter Anpassungsdruck – Hamburgs Einzelhandel differenziert sich weiter aus.“

EINSCHÄTZUNG WITTLINGER & CO

WAS DAS FÜR EIGENTÜMER UND NUTZER BEDEUTET

- In 1A-Lagen entscheiden Mieterqualität und Konzept über den Wert – nicht die Fläche allein.
- In Sekundärlagen bringt ein Nutzungswechsel (Gesundheit, Dienstleistung, Gastronomie) meist mehr als eine Mietpreisanpassung.

Konsolidierung mit Substanz

Der Hamburger Investmentmarkt blieb 2025 mit ca. 1,87 Mrd. € hinter dem Vorjahr zurück (2024: 2,18 Mrd. €). Im deutschlandweiten Vergleich behauptet Hamburg dennoch Platz 3.

TRANSAKTIONSVOLUMEN 2025 IM STÄDTEVERGLEICH



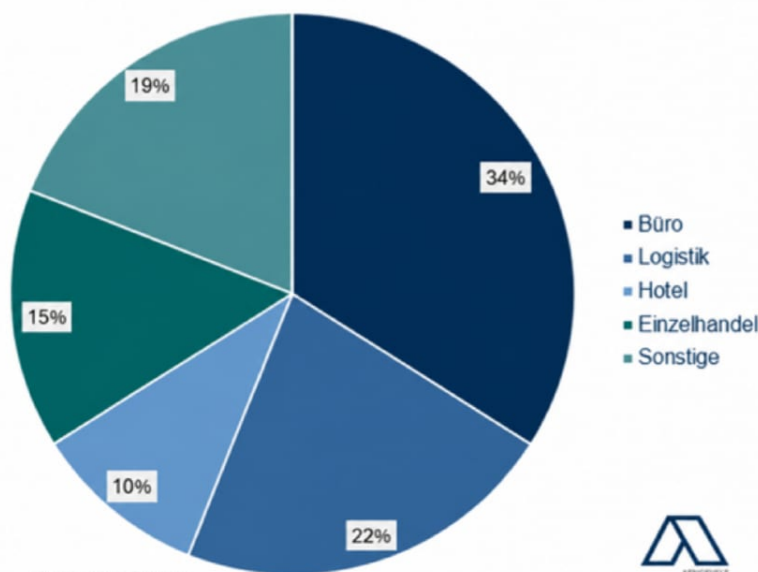
Angaben in Mrd. €

Hamburg 2024: 2,18 Mrd. € • Veränderung -14 %

1,87 Mrd. €

Transaktionsvolumen 2025 – Platz 3 in Deutschland

Investmentmarkt Hamburg: nach Objektart



Quelle: eigene Erhebung



Die Investorenstimmung hellte sich im Jahresverlauf auf, schlug sich jedoch noch nicht in deutlich steigenden Abschlussvolumina nieder. Kleinere und mittlere Transaktionen dominierten das Geschehen, während großvolumige Deals selten blieben – Folge anspruchsvoller Finanzierungsbedingungen und verlängerter Entscheidungsprozesse.

Büroimmobilien bleiben mit ca. 640 Mio. € (34 %) die bedeutendste Assetklasse, gefolgt von Logistik mit ca. 420 Mio. € (22 %). Einzelhandel (275 Mio. €, 15 %) und Hotels (180 Mio. €, 10 %) bewegen sich auf moderatem Niveau.

„Der Markt konsolidiert sich – mit stabilen Fundamentaldaten als Basis für die kommende Erholung.“

EINSCHÄTZUNG WITTLINGER & CO

WAS DAS FÜR INVESTOREN UND VERKÄUFER BEDEUTET

Das Marktfenster liegt im Segment bis rund 15 Mio. €. Hier finden Prozesse verlässlich zum Abschluss. Vorbereitung entscheidet über Timing: Ein vollständiger Datenraum und geklärte Baurechtsfragen verkürzen die Due Diligence.

Off-market bleibt für Verkäufer der diskrete Weg zu geprüften, finanzierungsfähigen Käufern.

ÜBER UNS

Ihre Spezialisten für Gewerbeimmobilien

Wittlinger & Co ist Ihr spezialisierter Partner für Gewerbe- und Investmentimmobilien in der Metropolregion Hamburg. Unser erfahrenes Team begleitet Sie zuverlässig bei Vermietung, Verkauf, Optimierung und Entwicklung von Gewerbeimmobilien – fundiert, transparent und persönlich.

Wir legen großen Wert auf maßgeschneiderte Lösungen und eine individuelle Beratung, um Ihre Immobilie optimal zu positionieren und erfolgreich am Markt zu platzieren. Mit tiefem Verständnis für die regionalen Gegebenheiten und einem belastbaren Netzwerk sorgen wir dafür, dass Ihre Immobilienziele Wirklichkeit werden.

Unsere Kerngebiete:

- Vermietung von Erdgeschoss-Gewerbeflächen
- Verkauf von Gewerbe- und Investmentimmobilien
- Standort- und Potenzialanalysen
- Begleitung bei Projektentwicklungen
- Markt- und Mietpreisbewertungen

Vertrauen Sie auf unsere Expertise und lassen Sie sich von unserer Begeisterung für Immobilien anstecken.

Lernen Sie das Team von Wittlinger & Co kennen!

Verkauf
Investmentimmobilien



Jeanette
Kuhnert

Verkauf
Vermietung



Lisa-Marie
Wittlinger

Vermietung
Gewerbeimmobilien



Marie
Thele

Marketing &
Projektassistenz



Ann-Kristin
Meyer



Hier finden Sie die Kontaktdaten unseres Teams!

Wir sind Mitglied im IVD, DIP – Deutsche Immobilien-Partner, BFW sowie im Verband Hamburger Hausmakler (VHH). Inhalte und Grafiken dieser Broschüre basieren auf dem DIP-Städtebericht 2026 – Hamburg.