



# BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



## Der Markt im Überblick

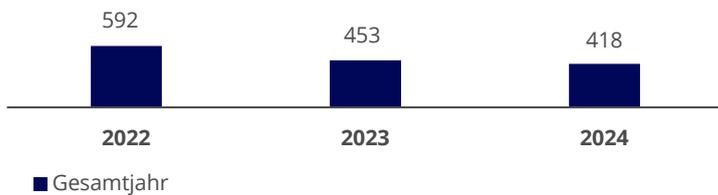
Für 2024 konnte ein Büroflächenumsatz von 418.000 m<sup>2</sup> aufgenommen werden, bei dem der Vorjahreswert 8 % und der 10-Jahresschnitt um 19 % nachgelassen haben. Die größte Vermietungstransaktion mit rund 25.600 m<sup>2</sup> ist die zukünftig eigen genutzte Immobilie der Stadt Hamburg am Gerhart-Hauptmann-Platz. Allein 40 % des Umsatzes entfiel auf das Flächensegment bis 1.000 m<sup>2</sup> und diesmal auch rund 32 % auf den Bereich über 5.000 m<sup>2</sup>. Positive Impulse konnten daher trotz Herausforderungen am Hamburger Bürovermietungsmarkt wieder zum Schlussquartal registriert werden. Die öffentliche Hand stand mit einem Anteil am

Flächenumsatz von 29 % weit vorne, gefolgt von der Beratungsbranche mit 12 % und dem Immobiliensektor mit 10 %. Um 10 bp zu Q3 hat die Leerstandsquote zuletzt auf 4,4 % zugenommen und innerhalb eines Jahres um plus 70 Basispunkte. Die Spitzenmiete verharrt unverändert zum Vorquartal bei 35,00 €/m<sup>2</sup>, was im Jahresvergleich einem Anstieg von 1,4 % entspricht. Hingegen ist die Durchschnittsmiete leicht gesunken auf 20,20 €/m<sup>2</sup>. Eine Reduktion um 1,9 % gegenüber Q3 und 3,3 % zum Vorjahr. Für 2025 wird ein Büroflächenumsatz im Bereich von 450.000 m<sup>2</sup> möglich sein.

## Fast Facts

	2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	418.000 m <sup>2</sup>	-7,6 %
Vermietungsumsatz	354.800 m <sup>2</sup>	-12,5 %
Leerstand	640.000 m <sup>2</sup>	+22,3 %
Leerstandsquote	4,4 %	+70 bp
Spitzenmiete	35,00 €/m <sup>2</sup>	+1,4 %
Durchschnittsmiete	20,20 €/m <sup>2</sup>	-3,3 %

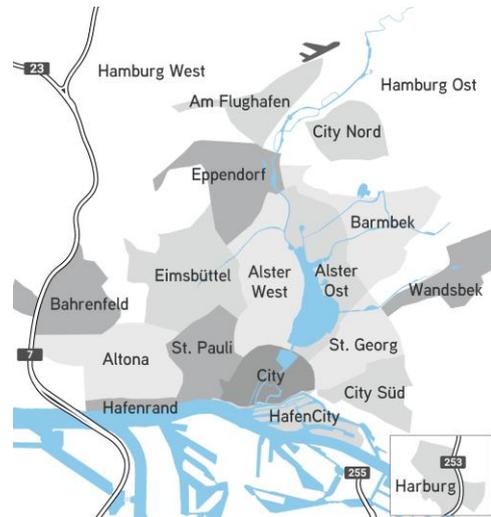
## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



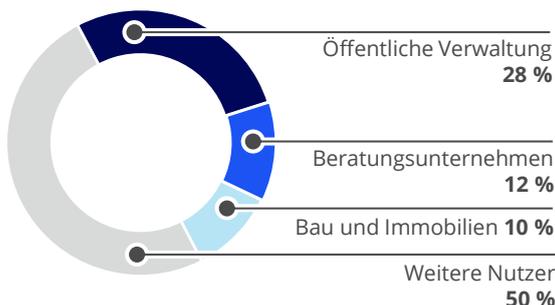
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

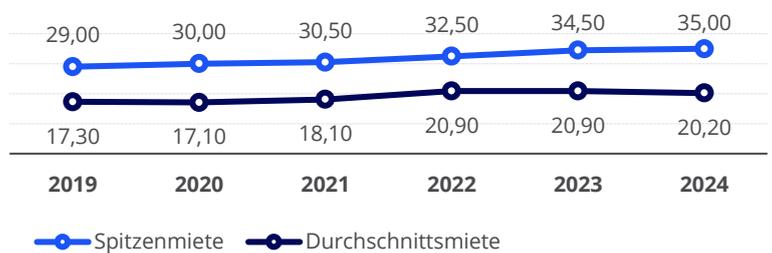


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



## Der Markt im Überblick

Für 2024 konnte ein Transaktionsvolumen von 1,62 Mrd. € verzeichnet werden. Der Zugewinn liegt damit bei 29 % zum Vorjahr und 56 % unter dem 10-Jahreschnitt. Die verbesserte Marktsituation macht sich langsam sichtbar und trägt positiv zur nachhaltigen Transaktionsentwicklung bei. Im Jahresverlauf 2024 zeigten Investoren besonders Interesse an Objekten in der Größenordnung von < 50 Mio. €, die rund 47 % am Gesamtvolumen ausmachten. Büroimmobilien bleiben die stärkste Nutzungsart mit 44 % am Gesamtvolumen. Industrie- und Logistikimmobilien belegten mit

einem Anteil von rund 27 % den 2. Platz. Grundstücke rangierten mit 10 % auf dem 3. Platz. Im Schlussquartal wurde eine moderate Senkung der Spitzenrendite im Bürosegment für Premium-Neubauprojekte vorgenommen auf 4,80 % und damit 20 bp niedriger zu Q3 2024. Hierdurch ist sie gleichauf mit der Rendite vom Jahresanfang 2024. Das High-Street-Retail Segment bleibt stabil bei 4,50 % unverändert zum Vorquartal, YoY 20 bp drunter. I&L bleibt bei 4,75 %, ein Anstieg von 5 bp zum Vorjahr. Ein Transaktionsvolumen von über 2,0 Mrd. € erscheint 2025 möglich bei wieder stärkerer Konjunktur.

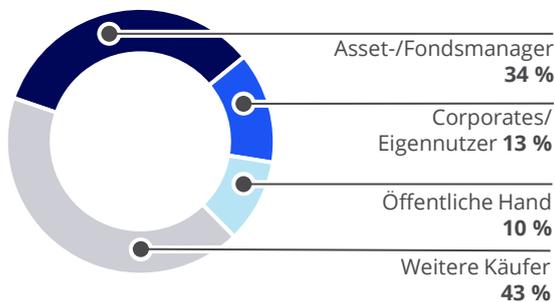
## Fast Facts

	2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	1.626 Mio. €	+28,9 %
Transaktionsvolumen Wohnen	188 Mio. €	-48 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	+/- 0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

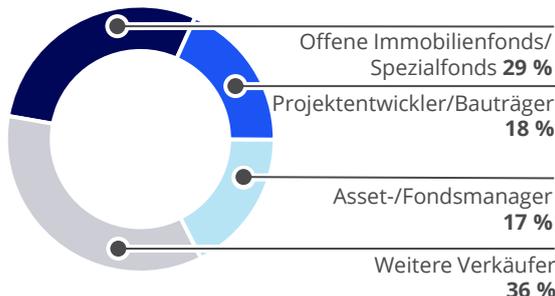
## Bedeutende Assetklassen inkl. Wohnanteil Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



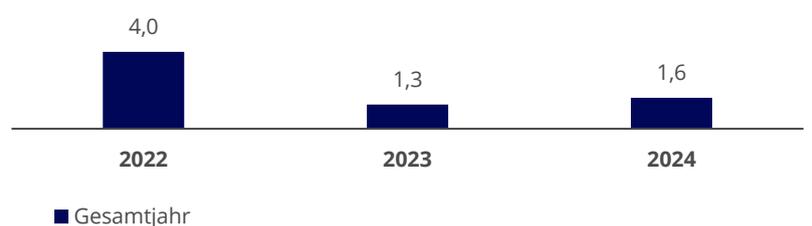
## TOP 3 Käufergruppen



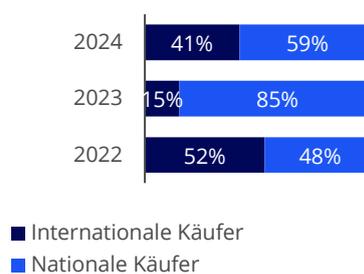
## TOP 3 Verkäufergruppen



## Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV



## Ansprechpartner



**Christian Doege**  
 Associate Director |  
 Market Intelligence & Foresight  
 +49 40 328701-128  
 christian.doege@colliers.com