



BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

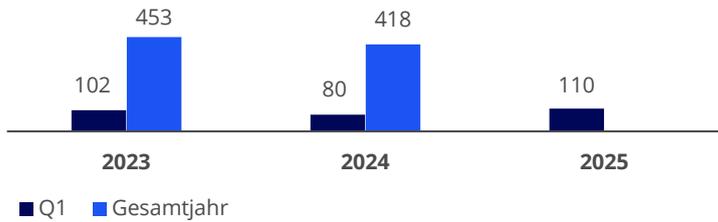
Zu Q1 2025 konnte ein Flächenumsatz von 110.000 m² registriert werden, ein Anstieg zum Vorjahr um ca. 37 % und Reduktion um 4,0 % auf 10-Jahressicht. Der Flächenumsatz verzeichnete ein deutliches Wachstum und spiegelt sowohl die breite Branchenvielfalt als auch die robuste Wirtschaftsleistung in der Hansestadt wider. Die größte Vermietungstransaktion ging auf das Konto der HCOB im Projekt „AJOUR“ in der City mit rund 13.300 m². Das Großensegment bis 1.000 m² trug mit 35 % maßgeblich zum Flächenumsatz bei. Büroflächen zwischen 1.000 bis 5.000 m² machten 32 % aus. Besonders auffällig war die Entwicklung bei Flächen über 5.000 m²: Ihr Anteil

am Umsatz stieg auf 33 %, nach 7 % in 2024. Mit 24 % am Flächenumsatz führte der öffentliche Sektor das Branchenranking an, gefolgt vom verarbeitenden Gewerbe mit 19 %, während Banken und Finanzdienstleister 15 % des Marktanteils ausmachten. Die Leerstandsquote hat um 30 bp auf derzeit bei 4,7 % zugelegt. Zum Vorjahr ein Plus um 60 bp. Die Spitzenmiete ist zum Vorquartal auf 36,00 €/m² gestiegen, was im Jahresvergleich ein Anstieg von 4,3 % ausmacht. Auch die Durchschnittsmiete hat zugelegt, und zwar auf 20,80 €/m². Gegenüber dem Vorjahr dennoch eine Reduktion um 2,8 %. Für 2025 erwarten wir ein Büroflächenumsatz von 450.000 m².

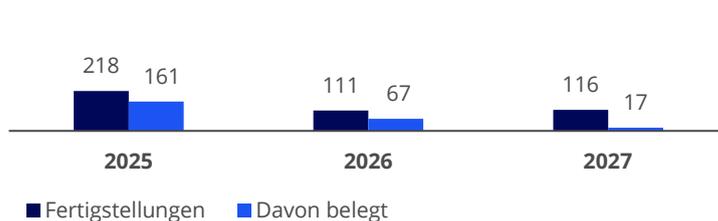
Fast Facts

	Q1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	110.000 m ²	+37,3 %
Vermietungsumsatz	89.200 m ²	+11,3 %
Leerstand	675.000 m ²	+14,8 %
Leerstandsquote	4,7 %	+60 bp
Spitzenmiete	36,00 €/m ²	+4,3 %
Durchschnittsmiete	20,80 €/m ²	-2,8 %

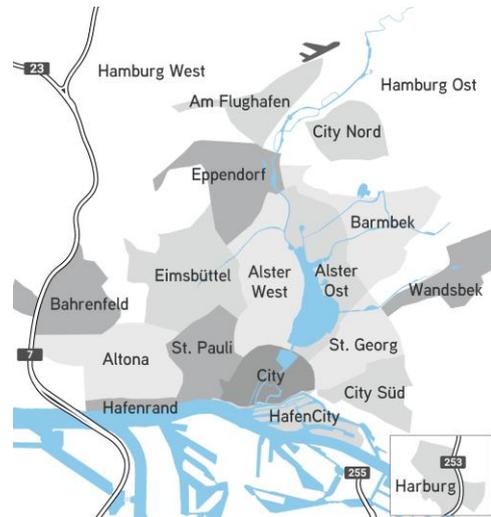
Flächenumsatz in 1.000 m²



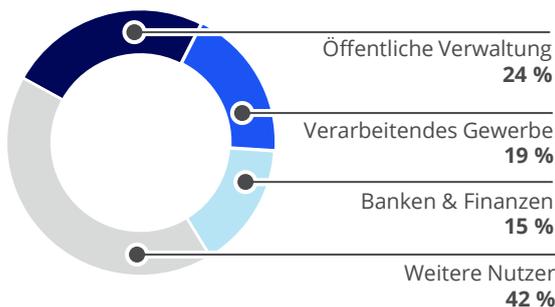
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Zum Jahresauftakt konnte ein Transaktionsvolumen von 469 Mio. € verzeichnet werden. Das Ergebnis liegt 45 % höher zum Vorjahr und 37 % unter dem 10-Jahresschnitt. Trotz des gestiegenen Volumens verlief der Jahresauftakt ruhiger als erwartet. Zudem verzögern sich zunehmend Transaktionen. Gleichzeitig kann allerdings das Maßnahmenpaket der Bundesregierung langfristig stabilisierend wirken und den Märkten neue Impulse geben. Gesundheits- und Sozialimmobilien machten durch den Verkauf des Pflegeheimportfolios von der „Deutsche Wohnen“ an die „HGV“ für 380 Mio. € über 80 % des

gewerblichen Transaktionsvolumens aus. Gefolgt vom Industrie- & Logistiksektor mit rund 12 %. Die verbleibenden Anteile entfallen auf die Assetklassen Hotel, Büro und Einzelhandel. Spitzenrenditen bleiben stabil auf Vorquartalsniveau – die geringe Transaktionszahl sorgt für eine fehlende Marktevidenz. Für Prime-Büroimmobilien liegt die Spitzenrendite bei 4,80 %, High-Street-Einzelhandelsobjekte bei 4,50 % und Industrie- und Logistikimmobilien bleiben bei 4,75 %. Eine wirtschaftliche Erholung sollte sich positiv auf das Ergebnis auswirken. Ein Transaktionsvolumen im Bereich von 1,8 Mrd. € ist realistisch.

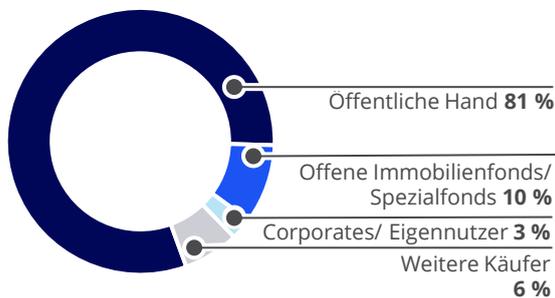
Fast Facts

	Q1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	469,0 Mio. €	+44,9 %
Transaktionsvolumen Wohnen	62,5 Mio. €	+24,3 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	+/- 0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Gesundheits- und Sozialimmobilien	
Größte Käufergruppe	Öffentliche Hand	

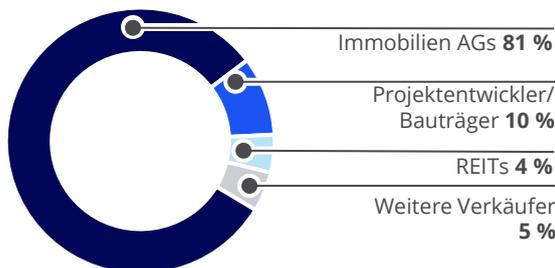
Bedeutende Assetklassen inkl. Wohnanteil Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



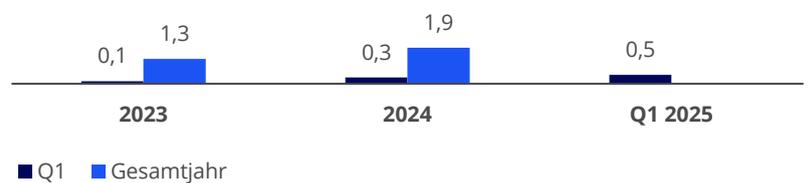
TOP 3 Käufergruppen



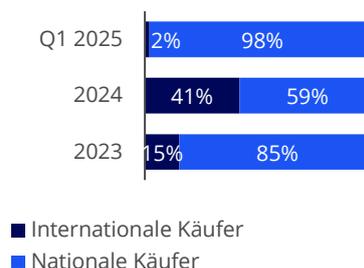
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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