



Der Markt im Überblick

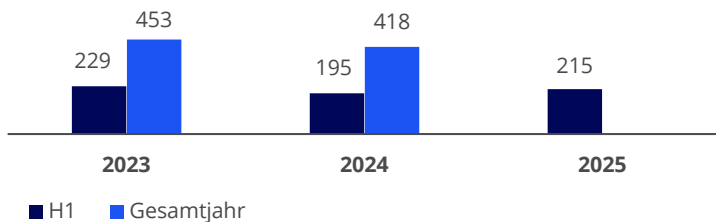
Zum 1. Halbjahr 2025 konnte ein Flächenumsatz von 215.000 m² registriert werden, ein Anstieg zum Vorjahr um ca. 10 % und Reduktion um 11,0 % auf 10-Jahressicht. Der Flächenumsatz verzeichnete ein solides Plus und wurde von mehreren qualitativ hochwertigen Bürovermietungsabschlüssen geprägt. Die größte Vermietungstransaktion zum 2. Quartal betrifft das Projekt an der Wandsbeker Marktstraße, bei dem das Bezirksamt Wandsbek rund 11.400 m² im ehemaligen Karstadt-Objekt bezieht. Das Größensegment bis 1.000 m² trug mit 41 % deutlich zum Flächenumsatz bei. Mittlere Flächen zwischen 1.000 bis 5.000 m² machten 34 % aus. Großflächen

über 5.000 m² machten rund 25 % aus, gleich wie im Vorjahreszeitraum. Die öffentliche Hand zählt mit 19 % Marktanteil erneut zu den wichtigsten Nachfragern – noch vor Beratungsunternehmen mit 12 % und dem verarbeitenden Gewerbe mit ca. 11 %. Die Leerstandsquote ist weiter um 30 bp auf 5,0 % gestiegen. Zum Vorjahr ein Plus um 80 bp. Die Spitzenmiete ist zum Vorquartal stabil bei 36,00 €/m² geblieben, was im Jahresvergleich ein Anstieg von 2,9 % ausmacht. Auch die Durchschnittsmiete hat zugelegt, und zwar auf 21,30 €/m². Gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 5,4 %. Für 2025 erwarten wir ein Büroflächenumsatz im Bereich von 430.000 m².

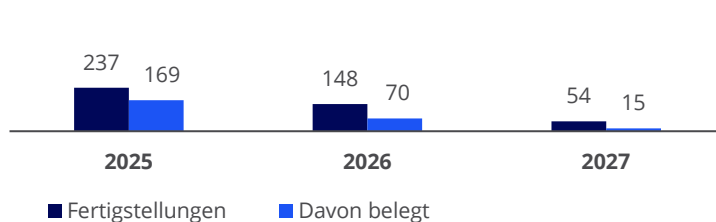
Fast Facts

	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	215.000 m²	+10,1 %
Vermietungsumsatz	191.200 m²	+12,4 %
Leerstand	722.000 m²	+19,5 %
Leerstandsquote	5,0 %	+80 bp
Spitzenmiete	36,00 €/m²	+2,9 %
Durchschnittsmiete	21,30 €/m²	+5,4 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



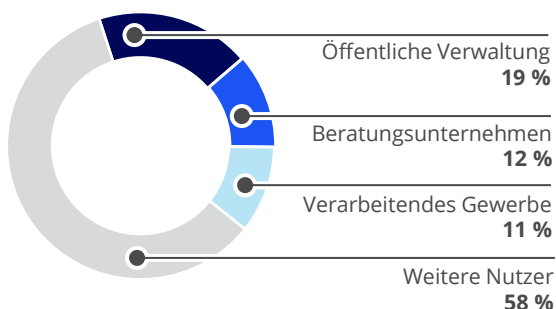
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

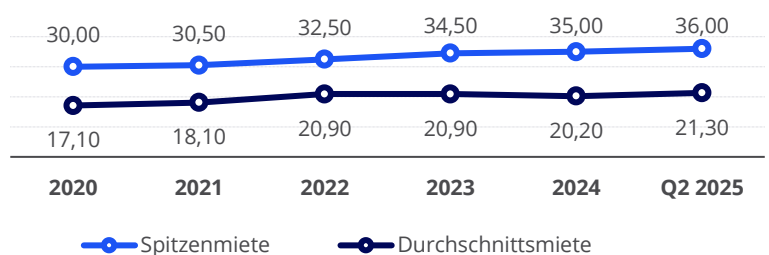


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Im 1. Halbjahr konnte ein gewerbl. Transaktionsvolumen von 788 Mio. € aufgenommen werden. Der Wert liegt 61 % höher zum Vorjahr und 40 % unter dem 10-Jahresschnitt. Trotz Erholungstendenzen zum Vorjahr ist die Anzahl an Abschlüssen zurückhaltend geblieben. Insbesondere die Prozessdauer hat sich in Relation zur Niedrigzinsphase spürbar verlängert – von der Ansprache bis zum Abschluss vergeht heute deutlich mehr Zeit. Eine konjunkturelle Stabilisierung begünstigt durch das Sondervermögen kann zusätzliche Impulse für den Investmentmarkt ergeben. Gesundheits- und Sozialimmobilien machen

mit 49 % den größten Anteil am Volumen aus. Büros folgen mit 20 % Marktanteil. Dahinter reiht sich der I&L-Sektor mit 14 % sowie das Einzelhandelssegment mit 10 % ein. Hotels trugen zuletzt mit einem Anteil von 7 % bei. Spitzenrenditen bleiben stabil in allen Marktsegmenten. Prime-Büroimmobilien liegen bei 4,80 %, High-Street-Einzelhandelsobjekte verharren bei 4,50 % und I&L-Immobilien bleiben bei 4,75 %. Trotz Herausforderungen erwarten wir mehr Investitionsentscheidungen in der zweiten Jahreshälfte. Unsere Prognose zum Transaktionsvolumen von 1,8 Mrd. € halten wir weiterhin aufrecht.

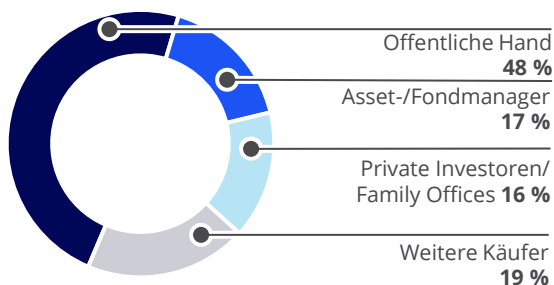
Fast Facts

	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	788 Mio. €	+60,8 %
Transaktionsvolumen Wohnen	81,9 Mio. €	-29,1 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	-20 bp
Bedeutendste Assetklasse	Gesundheits- und Sozialimmobilien	
Größte Käufergruppe	Öffentliche Hand	

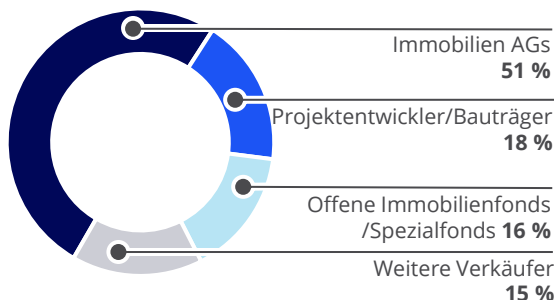
Bedeutende Assetklassen inkl. Wohnanteil Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



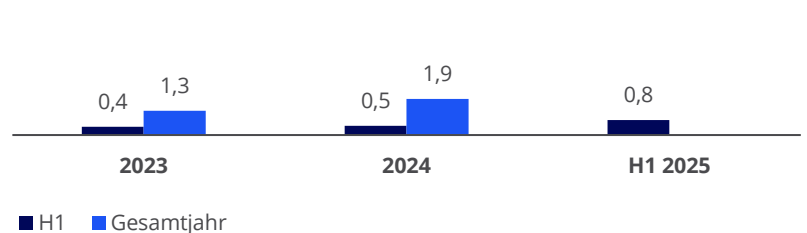
TOP 3 Käufergruppen



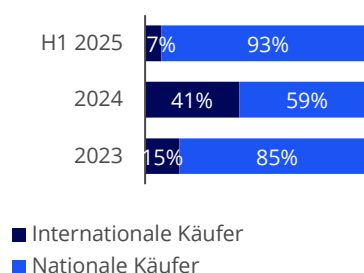
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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