



BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

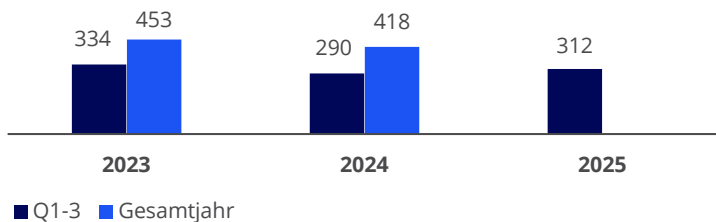
In den letzten 3 Quartalen im Jahr 2025 konnte ein Flächenumsatz von 311.500 m² registriert werden, ein Anstieg zum Vorjahr um 7,4 % und Reduktion um 17,0 % auf 10-Jahresschnitt. Der Bürovermietungsmarkt in Hamburg unterstreicht damit die Widerstandsfähigkeit und liegt über dem Vorjahresniveau. Die größte Einzeltransaktion zum 3. Quartal stellte die Anmietung von NXP-Semiconductors auf dem ehem. Selgros-Gelände mit rund 26.000 m² dar. Das Flächensegment bis 1.000 m² trug mit 39 % deutlich zum Flächenumsatz bei. Mittlere Flächen zwischen 1.000 bis 5.000 m² machten 35 % aus. Abschlüsse oberhalb von 5.000 m² hingegen

noch rund 26 %. Das verarbeitende Gewerbe machte 21 % Marktanteil aus, gefolgt vom öffentlichen Sektor mit rund 13 % sowie Beratungsunternehmen mit 12 %. Die Leerstandsquote ist weiter um 30 bp auf 5,3 % gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr ein Plus um 100 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 21,50 €/m². Gegenüber 2024 ein Plus von 4,4 %. Für 2025 erwarten wir weiterhin ein Büroflächenumsatz im Bereich von 430.000 m².

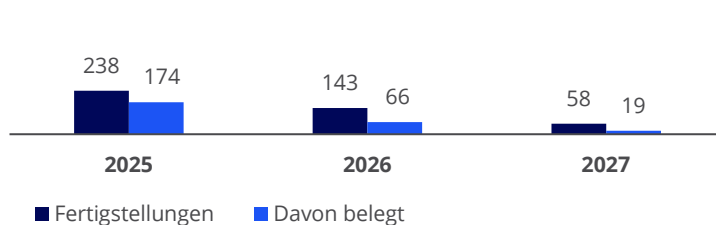
Fast Facts

	Q1-3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	311.500 m ²	+7,4 %
Vermietungsumsatz	282.000 m ²	+8,3 %
Leerstand	768.000 m ²	+23,1 %
Leerstandsquote	5,3 %	+100 bp
Spitzenmiete	36,00 €/m ²	+2,9 %
Durchschnittsmiete	21,50 €/m ²	+4,4 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



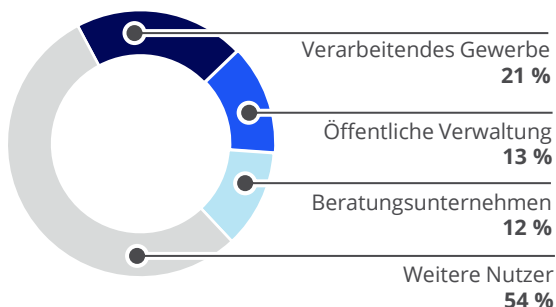
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

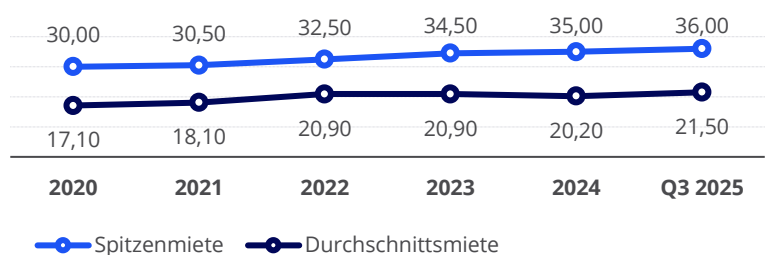


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Seit Jahresbeginn konnte ein gewerbliches Transaktionsvolumen von 1,4 Mrd. € aufgenommen werden. Dies entspricht einem Zuwachs von 80 % zum Vorjahr und 40 % unter dem 10-Jahresschnitt. Das Transaktionsvolumen steigt damit deutlich, bei dem die Abschlussanzahl dennoch weiterhin unter dem Vorkrisenniveau geblieben ist. Weitere positive Marktpulse zeichnen sich ab, die für die Erholung des Investmentmarktes von zentraler Bedeutung sind. Während Abschlüsse überwiegend < 50 Mio. € lagen, konnte auch wieder ein Deal > 100 Mio. € registriert werden. Das Büro-

segment ist mit 39 % zurück auf dem 1. Rang nach Umsatzanteil, gefolgt von Gesundheits- und Sozialimmobilien mit 27 % sowie Einzelhandel mit 21 %. Prime-Büroimmobilien liegen in der Spitzenrendite bei 4,60 %, was einem Rückgang um 40 bp zum Vorjahr ausmacht. Das High-Street-Einzelhandelssegment bleibt stabil bei 4,50 % und I&L-Immobilien ebenfalls ohne Veränderung bei 4,75 %. Das Volumen hat sich auf einem soliden Niveau etabliert und dürfte seine Dynamik auch in Q4 fortsetzen. Die Prognose zum Transaktionsvolumen von 1,8 Mrd. € bleibt weiterhin bestehen.

Fast Facts

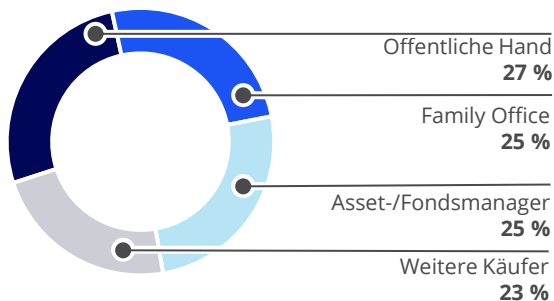
	Q1-3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	1,4 Mrd. €	+80,2 %
Transaktionsvolumen Wohnen	125 Mio. €	-33,7 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,6 %	-40 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Öffentliche Hand	

Bedeutende Assetklassen inkl. Wohnanteil

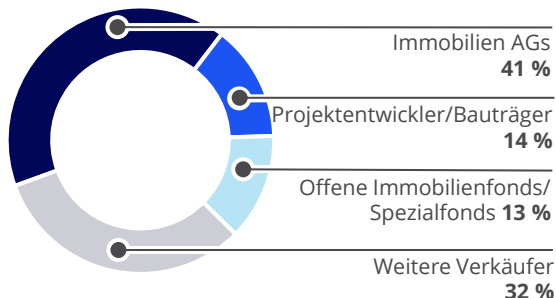
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



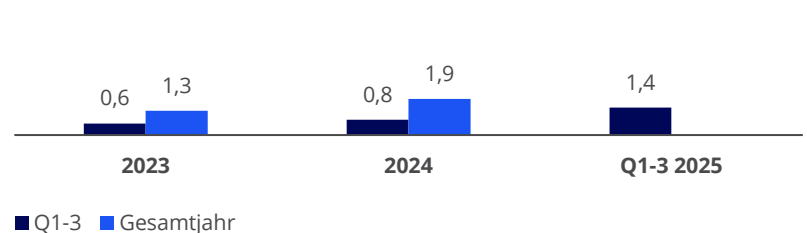
TOP 3 Käufergruppen



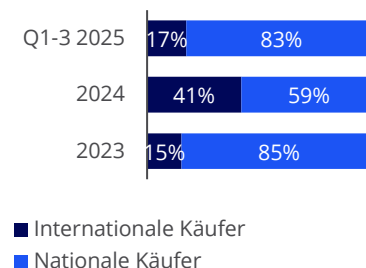
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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