



# BÜROVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

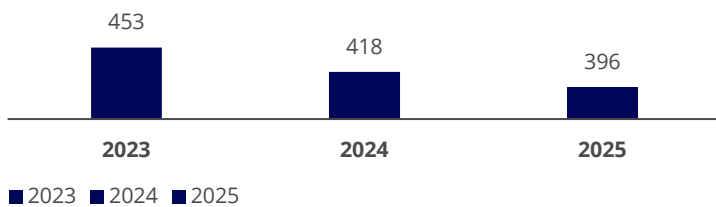
Im Jahr 2025 konnte ein Flächenumsatz von 396.400 m<sup>2</sup> registriert werden, eine Reduktion zum Vorjahr um 5,2 %. Gegenüber dem 10-Jahresschnitt eine Reduzierung um 22,0 % auf. Die zum Jahresende dringend benötigten Großabschlüsse konnten nicht mehr realisiert werden, da sich viele Transaktionen infolge längerer Entscheidungs- und Prozessdauern in das Folgequartal verschoben haben. Für einen erstklassigen City-Deal im Spitzenmietsegment sorgte zu Q4 „Accenture“ mit einer Anmietung von rund 7.900 m<sup>2</sup> am Alter Wall 40. Das Flächensegment bis 1.000 m<sup>2</sup> erzielte 38 % am Flächenumsatz. Mittlere Flächen zwischen 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> machten 36 %

aus. Abschlüsse oberhalb von 5.000 m<sup>2</sup> hingegen noch rund 26 %. Das verarbeitende Gewerbe bleibt mit 17 % Marktvorreiter, gefolgt von Beratungsunternehmen mit rund 13 % sowie der öffentliche Sektor mit 11 %. Die Leerstandsquote ist um 20 bp auf 5,5 % gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr ein Plus um 110 bp. Die Spitzenmiete ist zum Vorquartal auf 38,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen, was im Jahresvergleich ein Anstieg von 8,6 % ausmacht. Gleichmaßen legte die Durchschnittsmiete zu, und zwar auf 22,30 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber 2024 ein Plus von 10,4 %. Im Jahr 2026 ist mit einem Büroflächenumsatz im Bereich von 430.000 m<sup>2</sup> zu rechnen.

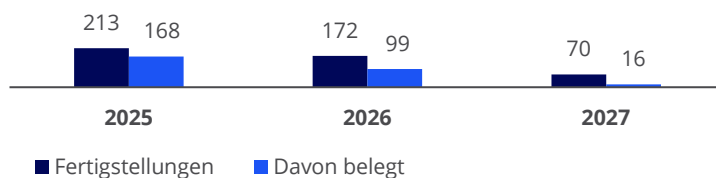
## Fast Facts

	2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	396.400 m <sup>2</sup>	-5,2 %
Vermietungsumsatz	354.500 m <sup>2</sup>	-0,1 %
Leerstand	806.000 m <sup>2</sup>	+25,9 %
Leerstandsquote	5,5 %	+110 bp
Spitzenmiete	38,00 €/m <sup>2</sup>	+8,6 %
Durchschnittsmiete	22,30 €/m <sup>2</sup>	+10,4 %

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



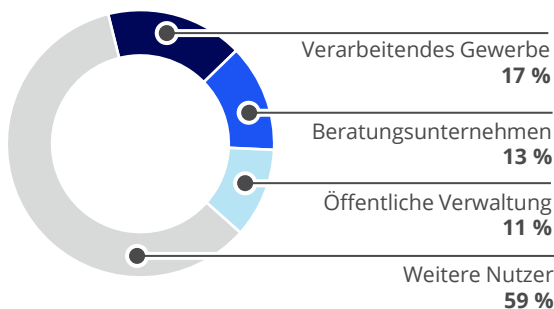
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

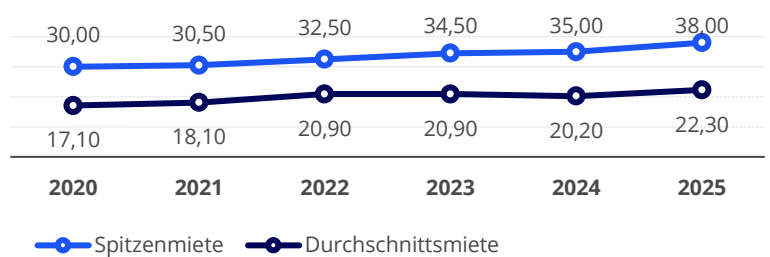


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

Am Hamburger Investmentmarkt konnte ein Transaktionsvolumen von 1,86 Mrd. € aufgenommen werden. Ein Rückgang von 1,3 % zum Vorjahr und 48 % unter dem 10-Jahresschnitt. Trotz eines leichten Rückgangs zeigen sich die Marktbedingungen zunehmend stabiler, was eigenkapitalstarken Investoren strategische Chancen eröffnet. Rund 40 % des Volumens entfielen allein auf Deals < 50 Mio. €. Mit 41 % am Gesamtvolumen stellte der Bürosektor den größten Anteil dar. Gesundheits- und Sozialimmobilien erreichten 22 %, während Einzelhandelsimmobilien mit 17 % den dritten Rang

einnahmen. I&L-Immobilien folgten mit rund 15 %, Hotels mit etwa 4 %. Der Rest entfiel auf Grundstücke sowie Mischnutzungen. Die Spitzenrendite im Bürosegment liegt unverändert bei 4,60 %, im Jahresvergleich 20 Basispunkte niedriger. Im Einzelhandelssegment (High Street) beträgt diese 4,50 % und bleibt auf Vorquartalsniveau. Auch bei I&L-Immobilien präsentiert sich die Spitzenrendite mit 4,75 % weiterhin stabil. Mit der weiteren Entfaltung der Marktaktivitäten halten wir für 2026 ein Transaktionsvolumen von mindestens 2,0 Mrd. € für realistisch.

## Fast Facts

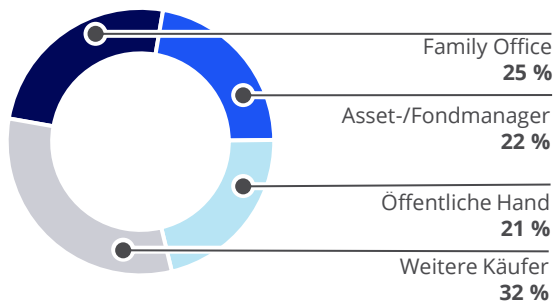
	2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	1,86 Mrd. €	-1,3 %
Transaktionsvolumen Wohnen	345 Mio. €	+ 83,3 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,6 %	-20 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Family Office	

## Bedeutende Assetklassen inkl. Wohnanteil

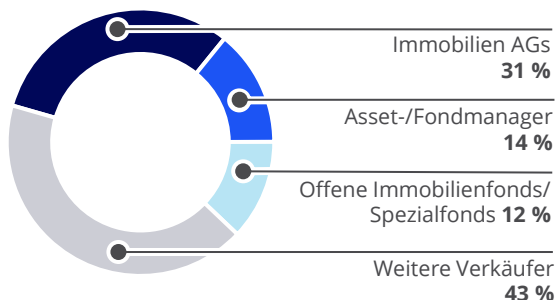
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



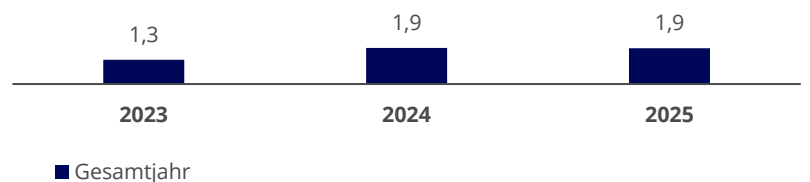
## TOP 3 Käufergruppen



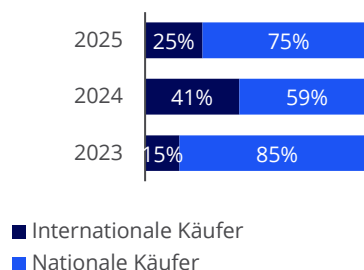
## TOP 3 Verkäufergruppen



## Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV



## Ansprechpartner



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