

Pressemitteilung

Der Hamburger Immobilienmarkt 2025: Solider Start mit gedämpften Aussichten

- Immobilienmarkt bleibt unter Druck – Unsicherheit durch globale Entwicklungen
- Zahl der verkauften Eigentumswohnungen zieht wieder deutlich an
- Büromarkt: Nachfrage nach hochwertigen Flächen, Leerstände steigen
- Investmentmarkt: Transaktionsvolumen steigt, aber weniger Abschlüsse
- Studentisches und urbanes Wohnen: Nachfrage wächst, internationale Zielgruppen im Fokus

Hamburg, 24. April 2025 – Die Lage auf dem Hamburger Immobilienmarkt bleibt angespannt. Internationale Unsicherheiten, insbesondere durch die US-Zollpolitik, dämpfen das Investitionsklima spürbar. Zudem steht der Wohnungsmarkt unter massivem Druck: Deutschlandweit fehlen rund 550.000 Wohnungen – bei nur 320.000 Neubauten jährlich und rückläufigen Baugenehmigungen. Dagegen verzeichnete der Hamburger Büromarkt zum Jahresauftakt einen vergleichsweise soliden Flächenumsatz von 110.000 Quadratmeter, gleichzeitig stieg der Leerstand auf 4,7 Prozent. Vor allem ältere Objekte lassen sich schwer vermarkten, während hochwertige Büroflächen in zentralen Lagen stark nachgefragt sind. Im Investmentsegment stieg das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2025 um 45 Prozent – bei insgesamt zurückhaltender Deal-Aktivität. Mit einem historischen Höchststand von 121.000 Studierenden, davon 14 Prozent international, und der Zunahme internationaler Fachkräfte wächst der Bedarf an flexibel und kurzfristig verfügbarem Wohnraum spürbar.

Dies sind zentrale Ergebnisse der Pressekonferenz **„Der Hamburger Immobilienmarkt – Ausblick 2025“**, an der Peter Axmann, Leiter Immobilienkunden bei der Hamburg Commercial Bank, Sascha Hanekopf, Regional Manager bei Colliers in Hamburg, Felix Meyen, Geschäftsführer der HIH Invest Real Estate, Florian Freytag-Gross, CEO von DAHLER sowie Benjamin Röber-Rathay, Director Business Development bei International Campus teilnahmen.

Die Lage auf dem Immobilienmarkt bleibt angespannt

Die Stimmung in der Immobilienbranche ist weiterhin von Unsicherheit geprägt. Internationale Verwerfungen, insbesondere durch die US-Zollpolitik, sorgen für anhaltende Nervosität an den Kapitalmärkten und erschweren Investitionsentscheidungen spürbar. Zwar lassen die Zahlen für das erste Quartal 2025 mit einem von der HCOB prognostizierten Wirtschaftswachstum von 0,6 Prozent – und sogar 1,5 Prozent für das Jahr 2026 – auf eine leichte Erholung hoffen. Doch die geplante Neuverschuldung der Bundesregierung könnte die Inflation weiter anheizen und damit den angestrebten Zinssenkungskurs der Europäischen Zentralbank ausbremsen. Dies würde das Risiko steigender Finanzierungskosten erhöhen – mit potenziell weiter sinkenden Immobilienwerten als Folge.

Peter Axmann, Leiter Immobilienkunden bei der Hamburg Commercial Bank (HCOB):

„Das Jahr 2025 wird für die Immobilienwirtschaft ein weiteres Übergangsjahr, auch weil die disruptive US-Zollpolitik weltweit für Unsicherheit sorgt und viele Unternehmen ihre Investitionsentscheidungen mit Blick auf Zinssteigerungsszenarien zurückstellen. Mit einer nachhaltigen Erholung des Immobilienmarktes rechnen wir frühestens Mitte 2026.“

Besonders der Wohnungsmarkt bleibt unter Druck. In Deutschland fehlen laut den Forschungsinstituten Arge und Regiokontext aktuell rund 550.000 Wohnungen, jährlich würden 320.000 neue Wohnungen benötigt. Dem standen im Jahr 2024 lediglich 215.000 erteilte Baugenehmigungen gegenüber. **Axmann** führt aus: „Wohnen wird teurer werden. Allein die Baukosten sind zwischen 2020 und 2024 um rund die Hälfte gestiegen, das wird sich auch auf die Mieten auswirken, die künftig ein Drittel oder mehr des Haushaltseinkommens ausmachen könnten.“

Neue Dynamik am Eigentumswohnungsmarkt

„Insbesondere die im Zuge des Ukraine-Krieges gestiegenen Baufinanzierungszinsen und Inflationsraten haben zu einer deutlichen Zurückhaltung bei privaten Käufern und einem Rückgang der Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen in Hamburg in den Jahren 2022 und 2023 geführt“, sagt **Florian Freytag-Gross, CEO von DAHLER**. „Mit dem Absinken von Inflation und Zinsniveau hat auch die Nachfrage spürbar angezogen. Wir haben Ende 2024 wieder eine Jahresendrallye bei den Verkäufen registriert.“

Erste Zahlen des Gutachterausschusses bestätigen diesen Eindruck. So wurden im vergangenen Jahr mit knapp 4.900 verkauften Eigentumswohnungen rund 30 Prozent mehr

Transaktionen registriert als 2023. Nachdem der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen 2022 noch seinen Höchststand mit 7.035 Euro pro Quadratmeter erreicht hatte, kam es 2022 zu einer Preiskorrektur auf 6.141 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einem Rückgang um 13 Prozent. 2024 zeigte die Preiskurve wieder aufwärts und der erzielte Durchschnittspreis lag bei 6.339 Euro pro Quadratmeter.

Auch das Geschäft mit Premiumimmobilien mit einem Quadratmeterpreis ab 10.000 Euro verzeichnet 2024 eine steigende Dynamik. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen in diesem Segment ist von 203 im Jahr 2023 auf 294 im Jahr 2024 gestiegen – ein Zuwachs von 45 Prozent.

„Insgesamt hat sich die Stimmung bei Immobilienerwerbern deutlich aufgehellt. Das zwischenzeitlich gesunkene Preisniveau und verbesserte Finanzierungsbedingungen aber auch weiterhin steigende Mieten und die Turbulenzen am Aktienmarkt bewirken, dass der Erwerb einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage wieder an Attraktivität gewonnen hat“, so **Freytag-Gross**.

Konzepte für Wohnbedarfe im Übergang als Entlastung für den Wohnungsmarkt

Die Zahl der Studierenden und der Berufseinsteiger ist in der Hansestadt in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Wintersemester 2024/25 waren rund 121.000 Studierende eingeschrieben – ein historischer Höchststand. Davon sind 14 Prozent aus dem Ausland, mit steigender Tendenz. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt ist besonders für diese Zielgruppe und internationale Expats eine hohe Hürde. So belegt Hamburg im „Internations Expat City Ranking 2024“ den vorletzten Platz (52 von 53). International Campus (IC), ein führender Investor, Entwickler, Bestandshalter und Betreiber im Bereich studentisches Wohnen und urbane Wohnkonzepte, schafft für diese Gruppen passenden Wohnraum. IC betreibt in Hamburg zwei Standorte mit insgesamt ca. 1.500 Wohnungen.

„Für ausländische Studierende und Fachkräfte ist es essenziell, dass sie eine möglichst einfache Anmietung haben und auch kurzfristig einziehen können. Mit unseren Wohnkonzepten THE FIZZ und Havens Living an der Stresemanstrasse/Kieler Strasse in Altona und in der Sachsenstraße in Hammerbrook richten wir uns vorrangig an Neuankömmlinge in Hamburg. Diese können direkt über unsere Webseite ihr Apartment anmieten und sofort einziehen. Unsere Häuser richten sich je nach Marke an Studierende, Berufseinsteiger, Expats und internationale Fachkräfte mit Wohnbedarf für den Übergang. Bei

allen Konzepten haben wir Community-Flächen integriert und bieten regelmäßig Events an, um eine gute Hausgemeinschaft und eine Verbindung zur Stadt zu schaffen. Sozialer Zugang ist neben dem Apartment das größte Bedürfnis unserer Mieter; dabei unterstützen wir sie", sagt **Benjamin Röber-Rathay, Business Development Director bei International Campus**.

Hamburger Büromarkt mit solidem Ergebnis

„Der Hamburger Büromarkt hat zum Jahresauftakt mit einem Flächenumsatz von 110.000 Quadratmetern ein solides Gesamtergebnis erzielt, wobei der Büroflächenbestand im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ungefähr gleich geblieben ist. Gleichzeitig ist der Büroleerstand in der Hansestadt um 60 Basispunkte angestiegen und liegt nun bei 4,7 Prozent. Insbesondere ältere, nicht mehr zeitgemäße Flächen bleiben zunehmend länger am Markt, während die Nachfrage nach hochwertigen Büroimmobilien in Top-Lagen wächst. Dies spiegelt sich auch in der Spitzenmiete, die im Vergleich zum Vorquartal um 1,00 Euro – also 4,3 Prozent – auf 36,00 Euro pro Quadratmeter gestiegen ist. Größter Treiber des Büroflächenumsatzes ist die öffentliche Hand, gefolgt vom verarbeitenden Gewerbe und Banken“, so **Sascha Hanekopf, Regional Manager bei Colliers in Hamburg**.

„Das Transaktionsvolumen ist im ersten Quartal dieses Jahres um 45 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Trotzdem lag die Deal-Anzahl unter den Erwartungen, da sich diverse Abschlüsse zeitlich verzögerten. Die Spitzenrenditen sind aufgrund der geringen Transaktionszahlen und fehlender Marktevidenz entsprechend stabil geblieben und liegen bei 4,80 Prozent für Prime-Büroimmobilien, bei 4,50 Prozent für High-Street-Einzelhandelsobjekte und bei 4,75 Prozent für Industrie- und Logistikimmobilien. Für 2025 halten wir ein Gesamttransaktionsvolumen von 1,8 Milliarden Euro für realistisch“, ordnet **Hanekopf** ein.

Hamburg weiterhin einer der attraktivsten Büromärkte Deutschlands

Die HIH Invest Real Estate (HIH Invest) managt im Großraum Hamburg in der Assetklasse Büro 19 Immobilien mit rund 236.000 Quadratmeter Mietfläche. „Hamburg ist für uns einer der attraktivsten Märkte für Büroimmobilien in Deutschland. Die aktuellen Marktbedingungen und veränderte Anforderungen an die Büros seitens der Mieter und Nutzer stellt aber Verwalter und Asset Manager vor neue Herausforderungen. Bei der Auswahl unserer Büroobjekte achten wir insbesondere auf eine hochwertige Gebäudequalität und eine mögliche Drittverwendungsfähigkeit, sodass im Bedarfsfall auch eine Umnutzung erfolgen kann. Hinsichtlich der Lage liegt unser Fokus vorrangig auf Büroimmobilien in innerstädtischen und in etablierten Stadteillagen, die gut an den öffentlichen Nah- und Individualverkehr



angebunden sind. Bei Büros im Bestand sind wir in enger Kommunikation mit den Mietern, sodass wir frühzeitig auf sich wandelnde Bedürfnisse und auch drohende Büroleerstände reagieren können,“, sagt **Felix Meyen, Geschäftsführer der HIH Invest**.

Meyen führt weiter aus: „Insbesondere moderne, zentral gelegene Flächen, die zudem hohe Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen, bleiben weiterhin stark nachgefragt. Bei älteren Büroimmobilien in sehr guten Lagen ist es daher essenziell, regelmäßig Investitionen zu tätigen, damit diese weiterhin den heutigen Standards entsprechen. Beispielsweise haben wir für das über 20 Jahre alte Columbus Haus am Sandtorkai in Hamburg bereits zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, wie zum Beispiel die Optimierung der Wärmedämmung an der Mauerwerksfassade des Turms. Damit sichern wir nachhaltig den Werterhalt des Objekts. Gerade ist das Columbus Haus mit dem DGNB Zertifikat in Gold ausgezeichnet worden.“

Bildhinweis:

Die Nutzung der übersandten Fotos ist im Rahmen der Berichterstattung über die Unternehmen Colliers, DAHLER, Hamburg Commercial Bank, HIH Invest Real Estate, International Campus und RUECKERCONSULT gestattet. Bitte geben Sie die entsprechenden Quellen an. Die Bearbeitung der Fotos darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Pressekontakt für alle Unternehmen

Susanne Edelmann

Colonnaden 18, 20354 Hamburg

Tel: +49 176 1928 4402

E-Mail: edelmann@rueckerconsult.de

Pressekontakt Hamburg Commercial Bank

Katrin Steinbacher

Leiterin Presse

Gerhart-Hauptmann-Platz 50, 20095 Hamburg

049 (0) 40 3333-11130

katrin.steinbacher@hcob-bank.com

Über Colliers International Deutschland GmbH

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart vertreten. Das



Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 23.000 Expert:innen in 70 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de

Über DAHLER

DAHLER ist seit der Unternehmensgründung 1993 durch Kirsten und Björn Dahler auf die Vermittlung von Immobilien aus dem Premiumsegment in exklusiven Lagen spezialisiert und Vorreiter im Bereich Innovation und Servicequalität. Damals als DAHLER & COMPANY Immobilien gestartet, ist das Unternehmen seit Oktober 2022 mit neuem Logo und unter dem Namen DAHLER aktiv. Seit November 2023 ist Florian Freytag-Gross CEO von DAHLER und verantwortet neben den Gründern und Geschäftsführern Kirsten und Björn Dahler die Weiterentwicklung und den Ausbau der unternehmenseigenen Standorte. Im Jahr 2011 wurde das Franchiseunternehmen DAHLER & COMPANY Franchise GmbH & Co.KG gegründet mit Annika Zarenko als Geschäftsführerin und Hauptsitz in Hamburg. DAHLER ist mit knapp 90 Standorten in mehr als 50 Städten und Regionen in Deutschland, Österreich und Spanien vertreten. Das Unternehmen wurde 2024 – und damit zum fünften Mal – vom Deutschen Institut für Service-Qualität zum Testsieger Immobilienmakler im Bereich Service gekürt. Als Vollmitglied des Deutschen Franchise Verbandes erhielt das Immobilienunternehmen 2024 zudem erneut den igenda-Gold-Award für die hohe Beziehungsqualität zu seinen Lizenznehmern.

www.dahler.com

Über die Hamburg Commercial Bank AG

Die Hamburg Commercial Bank AG (HCOB) ist eine private Geschäftsbank mit Hauptsitz in Hamburg. Die HCOB bietet ihren Kunden eine hohe Strukturierungskompetenz bei der Finanzierung von Immobilien und verfügt über eine starke Marktposition im internationalen Shipping. In der europaweiten Projektfinanzierung von Erneuerbaren Energien und digitaler Infrastruktur zählt sie zu den Pionieren. Die Bank bietet individuelle Finanzierungslösungen für den globalen Luftfahrtsektor sowie für nationale und internationale Unternehmenskunden. Ein zuverlässiger und zeitnahe Zahlungsverkehr sowie Produkte für den Außenhandel runden das Angebot der Bank ab. Die HCOB richtet ihr Handeln an etablierten ESG-Kriterien aus. Mehr Informationen unter www.hcob-bank.de

Über die HIH Invest Real Estate

Die HIH Invest Real Estate (HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien und Infrastruktur in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und



Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen. Rund 280 institutionelle Kunden vertrauen der HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Infrastruktur/Erneuerbare Energien zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln. Die HIH Invest ist an acht Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Investition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie. Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 22,8 Milliarden Euro verwaltet.

Über International Campus

Die 2011 gegründete International Campus Group ist einer der führenden Investoren, Entwickler, Bestandshalter und Betreiber im Bereich studentisches Wohnen und urbane Wohnkonzepte in Zentraleuropa. Die Marke „THE FIZZ“ bedient die Bedürfnisse von Studierenden, während „HAVENS LIVING“ auf die Bedürfnisse von Berufstätigen zugeschnitten ist. Beide Konzepte bieten vollmöblierten, sicheren und bedarfsgerechten Wohnraum in zentralen Lagen für mittel- und langfristige Aufenthalte, nachgefragte Dienstleistungen, zahlreiche Gemeinschaftsflächen sowie schnellen sozialen Anschluss. Aktuell befinden sich mehr als 7.700 Wohneinheiten in Deutschland, Österreich, der Tschechischen Republik und den Niederlanden im Betrieb und in der Entwicklung. Das Unternehmen mit Büros in Berlin, München, Hamburg, Wien, Amsterdam und Luxemburg beschäftigt rund 130 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. www.ic-campus.com