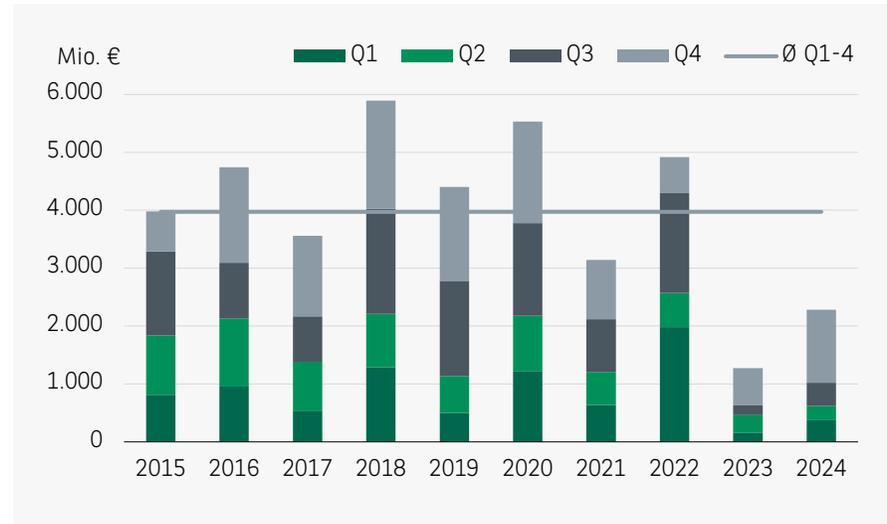


HAMBURG

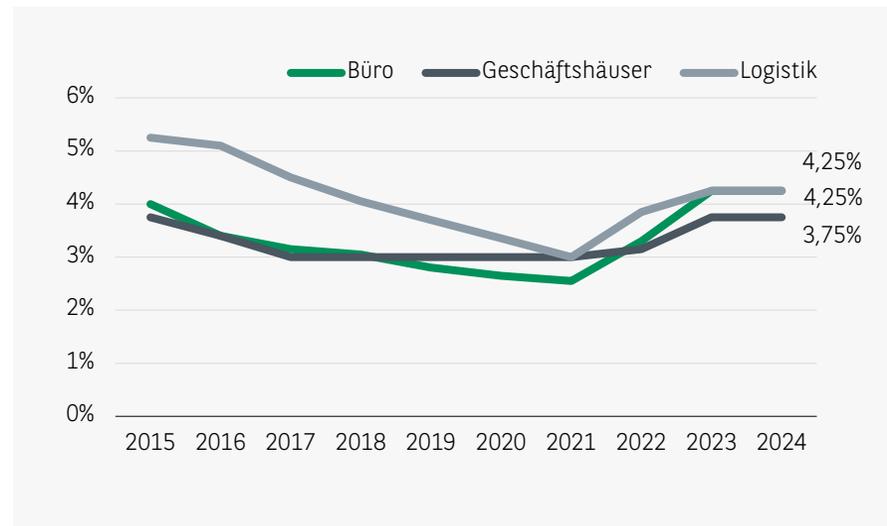
# REPORT INVESTMENTMARKT

2024

## Entwicklung des Investmentvolumens



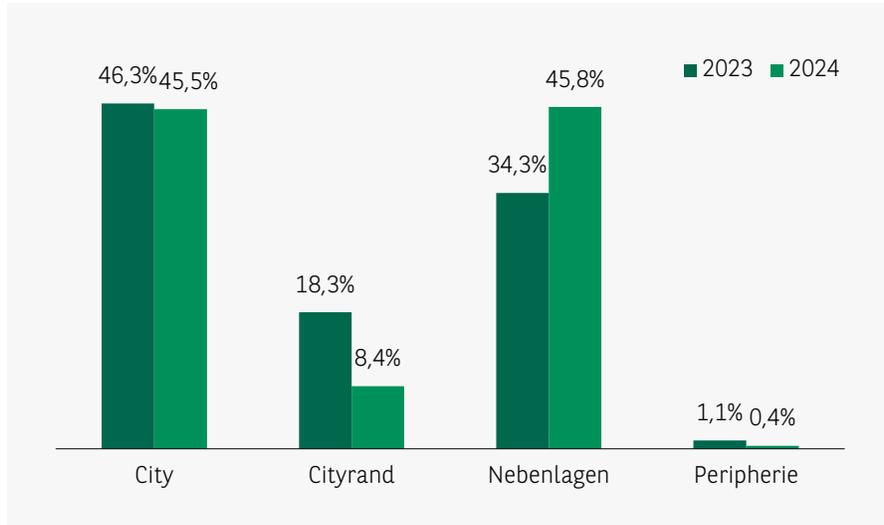
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



## AUFWÄRTSTREND HÄLT AN: JAHRESENDRALLYE SORGT FÜR STARKES SCHLUSSQUARTAL

- Der Aufwärtstrend auf dem Hamburger Investmentmarkt hat sich im vierten Quartal nicht nur fortgesetzt, sondern beschleunigt. Insgesamt beläuft sich das gewerbliche Investmentvolumen auf knapp 2,3 Mrd. €, was einem Zuwachs von 79 % - und damit einem deutlich größeren als dem bundesweiten Wert von 15 % gegenüber dem Jahr 2023 entspricht.
- Mehr als die Hälfte des Ergebnisses (fast 1,3 Mrd. €) wurde im Schlussquartal generiert, womit dem Hamburger Investmentmarkt eine wahre Jahresendrallye konstatiert werden kann. Kein anderer Standort kann ein ähnlich hohes Volumen im letzten Quartal verzeichnen. Gleichzeitig ist es das höchste Quartalsergebnis in Hamburg seit der Zinswende im Jahr 2022.
- Im bundesweiten Ranking positioniert sich Hamburg auf dem dritten Platz hinter Berlin (3,6 Mrd. €) und München (2,7 Mrd. €). Der 10-Jahresschnitt wurde zwar um 43 % verfehlt, im aktuellen Marktumfeld ist dies jedoch als ein vergleichsweise gutes Ergebnis einzuordnen. Unter den A-Standorten kann nur Köln eine geringere Abweichung vorweisen (-40 %).
- Das Investitionsvolumen ausländischer Investoren hat deutlich angezogen. Nach gerade einmal 16,5 % im Vorjahr beläuft sich ihr Anteil im Jahr 2024 auf 42,7 %.
- Die Spitzenrenditen haben sich auf dem erreichten Niveau weiter konsolidiert. Dementsprechend liegen die Netto-Anfangsrenditen für Bürohäuser bei 4,25 %. Auf dem gleichen Niveau verharren die Spitzenrenditen für Logistikobjekte. Für innerstädtische Geschäftshäuser sind weiterhin 3,75 % anzusetzen.

## Investments nach Lage



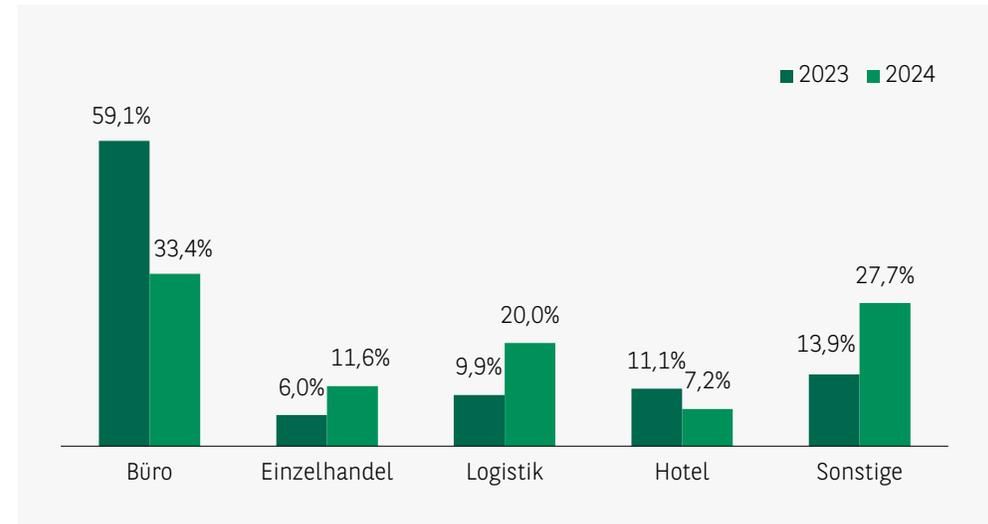
## Investments nach Größenklassen



## GROSSTEIL DES UMSATZES IN CITY- ODER NEBENLAGEN

- Wie im Vorjahr präsentieren sich sowohl die City- als auch die Nebenlagen umsatzstark mit Anteilen von jeweils knapp 46 %. Während in den zentralen Lagen mehr als die Hälfte des Volumens Büroimmobilien zu verdanken ist, zählen in den Nebenlagen einige größere Logistikobjekte zu den Umsatztreibern.
- Nachdem in der ersten Jahreshälfte großvolumige Verkäufe noch rar waren, konnten im zweiten Halbjahr gleich mehrere Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich verzeichnet werden. Diese entfallen sämtlich auf die City-Lagen, sodass hier das durchschnittliche Volumen pro Asset mit 45 Mio. € mit Abstand am höchsten ausfällt.
- Büroobjekte haben anteilig trotz nahezu identischen Volumens eingebüßt, belegen mit über 33 % aber immer noch konträr zur bundesweiten Verteilung Platz 1. Gewohnt stark finden sich Logistikkassets mit 20 % auf Rang 2, die absolut um 262 % zulegen konnten.

## Investments nach Objektart



- Die merkliche Erholung im Jahresverlauf und nicht zuletzt das außerordentliche Schlussquartal zeigen, dass die Talsohle auf dem Hamburger Investmentmarkt durchschritten ist. Die Hansestadt profitierte dabei zum einen von einem zunehmenden Angebot an attraktiven Investmentchancen, zum anderen aber auch davon, dass sich Verkäufer und Käufer bei der Preisfindung angenähert haben.
- Auch wenn von konjunktureller Seite mit nur geringem Wachstum in den nächsten Quartalen zu rechnen ist, gibt es eine Reihe positiver Faktoren, die bereits in den letzten Monaten für ein Anziehen der Transaktionsdynamik in der Hansestadt gesorgt haben. Viele Investoren schätzen den durch Mittelstand und Diversifikation geprägten Nutzermarkt und die dadurch vergleichsweise hohe Resilienz, die mit einer niedrigen Leerstandsquote einhergeht. In Kombination mit einer kontinuierlich steigenden Nachfrage nach modernen Flächen und der ins Stocken gekommenen Projektentwicklungspipeline sowie dem noch vergleichsweise moderaten Mietniveau, ergeben sich für Investoren – insbesondere im Office-Segment – Opportunitäten. So bietet der Markt bei modernen Bestandsgebäuden und überproportional bei Neubauten perspektivisch noch deutlich Raum für ein weiteres Anziehen des Mietpreinsniveaus.
- Die Wahl des richtigen Zeitpunkts für den (Wieder-)Einstieg dürfte 2025 entsprechend zunehmend ein Thema unter Investoren sein. Bei weiteren Zinssenkungen der Zentralbanken ist eine leichte Renditekompression im Jahresverlauf ein wahrscheinliches Szenario. In der Gesamtschau dürfte das Jahr 2025 dem Hamburger Investmentmarkt zwar weder neue Umsatzrekorde bescheren noch den langjährigen Durchschnitt erreichen, aber unter den gegebenen Bedingungen weiter auf einem sehr guten Weg zur alten Stärke sein.

### Kennzahlen Investmentmarkt Hamburg

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>1.271</b>	<b>2.280</b>	<b>79,3%</b>
Portfolioanteil (%)	22,2%	19,6%	-2,6%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	29,8%	22,3%	-7,5%-Pkte.
Anteil Büro (%)	59,1%	33,4%	-25,7%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	46,3%	45,5%	-0,8%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	16,5%	42,7%	26,2%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,25%	4,25%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,75%	3,75%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0 bp

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg

Tel. +49 (0)40-348 48-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

**Impressum:** Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH  
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2024  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN