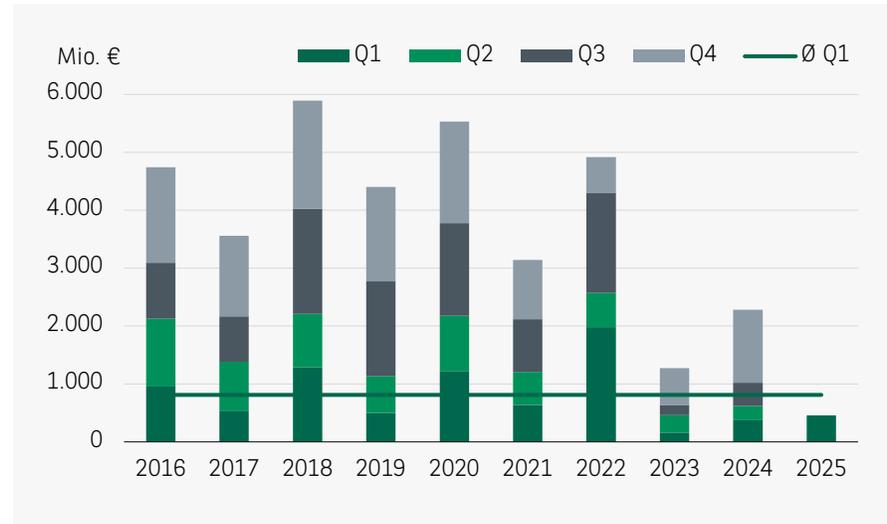


HAMBURG

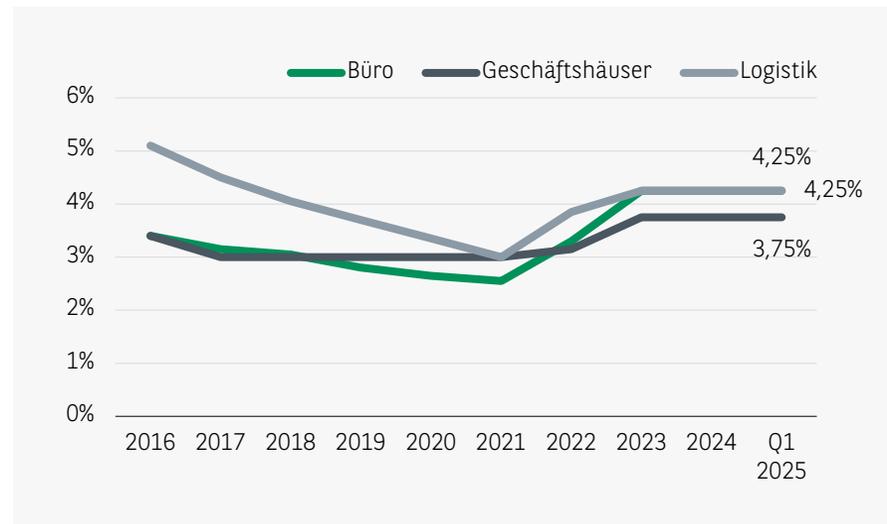
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



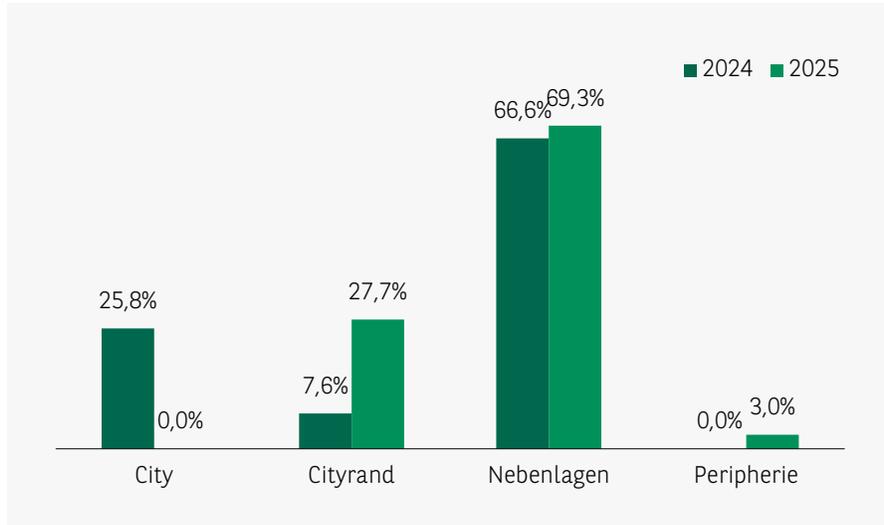
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



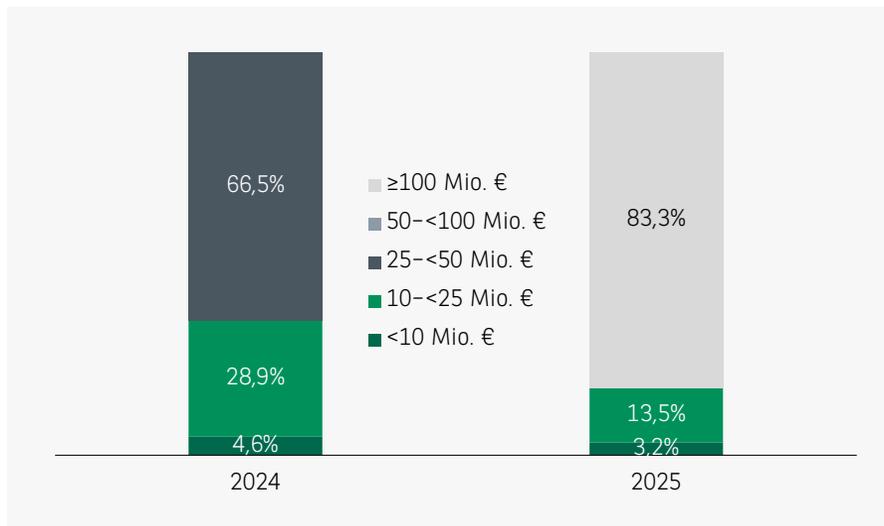
MARKTGESCHEHEN BISLANG NOCH KLEINTEILIG, AUFTRIEB IM VORJAHRESVERGLEICH ABER SPÜRBAR

- Nachdem das Jahresendgeschäft 2024 auf dem Hamburger Investmentmarkt mit Deals wie den Alsterarkaden oder dem Gerhart-Hauptmann-Platz 50 sehr dynamisch verlaufen war, blieb für das erste Quartal 2025 kein Überhang von großvolumigen und auf der Zielgrade befindlichen Transaktionsprozessen mehr übrig. Folgerichtig steht in der Hansestadt nach den ersten drei Monaten ein Zwischenergebnis von rund 456 Mio. € zu Buche, das sich bei den Einzeldeals bislang vollständig aus kleineren Investments unterhalb der 50 Mio. €-Marke zusammensetzt.
- Vor dem Hintergrund, dass sich das erzielte Volumen im langjährigen Vergleich zwar weiterhin auf einem niedrigen Niveau bewegt, aber dennoch die zweite Umsatzsteigerung in Folge markiert (+21 %), relativiert sich die aktuelle Q1-Bilanz etwas. Darüber hinaus ordnet sich der Hamburger Markt über dem Durchschnittsvolumen der Top-Märkte ein (rund 360 Mio. €), was dafür spricht, dass auch andere große Standorte erst noch etwas Anlaufzeit brauchen, um das verbesserte Marktsentiment im Jahr 2025 für sich nutzen zu können.
- Als wichtigster Umsatztreiber ist im ersten Quartal der Healthcare Share-Deal von 13 Hamburger Pflegeeinrichtungen zu nennen, die in Form eines Portfolios von der Deutschen Wohnen an die Stadt Hamburg verkauft wurden. Diese Transaktion ist letztendlich auch Grund dafür, dass Paketverkäufe bisher einen ungewöhnlich hohen Marktanteil von knapp 86 % generieren konnten.
- Die im ersten Quartal registrierten Investments hatten keinen messbaren Einfluss auf die Entwicklung der Spitzenrenditen, sodass Premium-Geschäftshäuser (3,75 %), Top-Büroobjekte (4,25 %) und Core-Logistik-Assets (4,25 %) ihre jeweiligen Werte vom Jahresende 2024 gehalten haben.

Investments nach Lage Q1



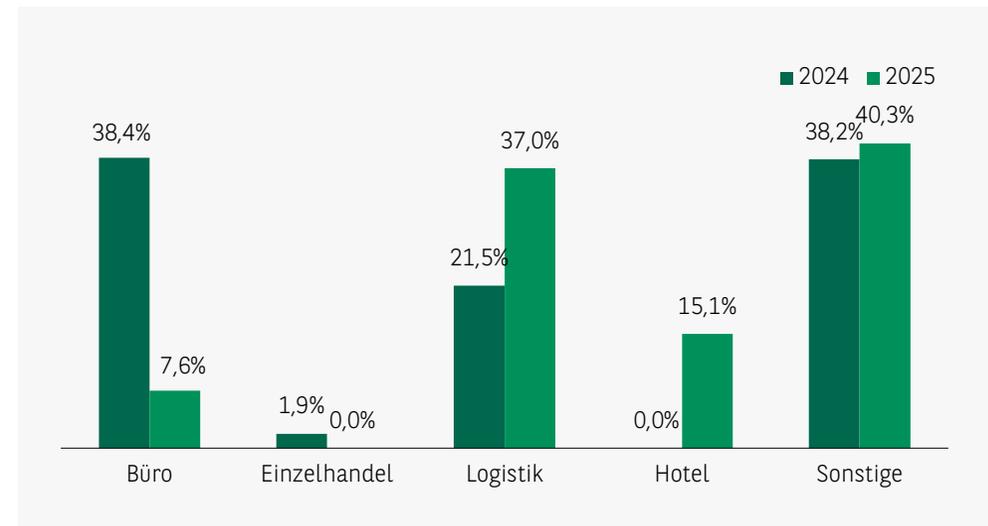
Investments nach Größenklassen Q1



HEALTHCARE- UND LOGISTIK-INVESTMENTS IN NEBENLAGEN

- Die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Teilmärkte und die Objektarten stehen in enger Verbindung miteinander: So zeichnen die Pflegeeinrichtungen (erfasst in der Sammelkategorie Sonstige) und die vereinzelt Logistik- bzw. Light Industrial-Investments dafür verantwortlich, dass diese beiden Sektoren insbesondere durch Transaktionen in den Nebenlagen das Gros des Investmentvolumens ausgemacht haben. Insgesamt ist die Kategorie Sonstige mit gut 40 % beteiligt, Logistik-Assets kommen auf 37 % und die Nebenlagen liegen bei einem Marktanteil von 69 %.
- Bei den Größenklassen blieben die Kategorien ab 50 Mio. € abgesehen vom aufsummierten Pflege & Wohnen Portfolio (anteilig gut 83 %) bis dato unbesetzt. Die restlichen knapp 17 % Umsatzanteil entfielen auf kleinere Investments bis 25 Mio. €. Infolgedessen notiert das Durchschnittsvolumen pro Deal momentan bei rund 20 Mio. €.

Investments nach Objektart Q1



- Die Situation auf dem Hamburger Investmentmarkt lässt sich zum Ende des ersten Quartals wie auch in anderen Top-Märkten wie folgt skizzieren: Insgesamt hat sich die Stimmung spürbar aufgehellt und es befinden sich zahlreiche Deals in der Vorbereitungsphase - insbesondere auch im langsam zu alter Stärke zurückkehrenden Office-Segment. Gerade dieser Sektor, der sich aktuell wieder deutlich dynamischer zeigt, war in der Vergangenheit in der Regel ausschlaggebend für gute Volumina in der Hansestadt.
- Demnach bleibt Grund zu der Annahme, dass in den kommenden Quartalen wieder vermehrt Transaktionen oberhalb der 50 Mio. €-Marke vermeldet werden könnten, die über alle großen Investmentstandorte betrachtet in den letzten drei Monaten bislang rar gesät waren.
- Ob sich das zuletzt positive Sentiment im Markt verfestigen kann, hängt in den kommenden Wochen und Monaten von verschiedenen, sich überlagernden nationalen und globalen Einflussfaktoren ab: Förderlich dürfte sich hierbei das beschlossene Sondervermögen auswirken, das zusätzliche konjunkturelle Impulse mit sich bringt. Auf der Seite der Unsicherheitsfaktoren sind hingegen jedoch auch die erheblichen Risiken für die Weltwirtschaft zu berücksichtigen, die in erster Linie aus den angekündigten Zöllen der USA resultieren.
- Ausgehend von dem Szenario, dass die Wirtschaft weiter an Fahrt aufnimmt und potenzielle geopolitische Krisenherde nicht aus den Fugen geraten, sind für die Entwicklung der Spitzenrenditen auf dem Hamburger Markt zunächst jedenfalls weitere Stabilisierungstendenzen zu erwarten.

Kennzahlen Investmentmarkt Hamburg

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	376	456	21,4%
Portfolioanteil (%)	24,0%	85,5%	61,5%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte
Anteil Büro (%)	38,4%	7,6%	-30,8%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	25,8%	0,0%	-25,8%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	51,0%	2,2%	-48,8%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	3,75%	3,75%	0,0%-Pkte
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte

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, 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: 31.03.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN