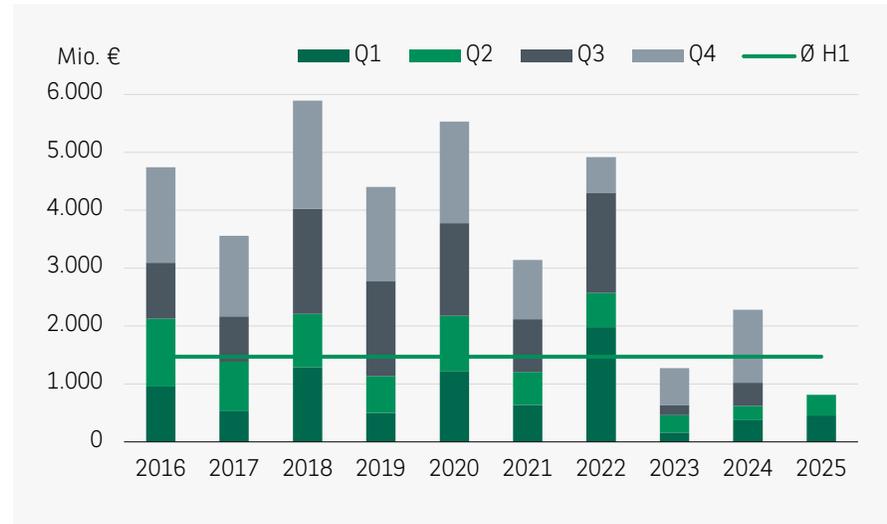


HAMBURG

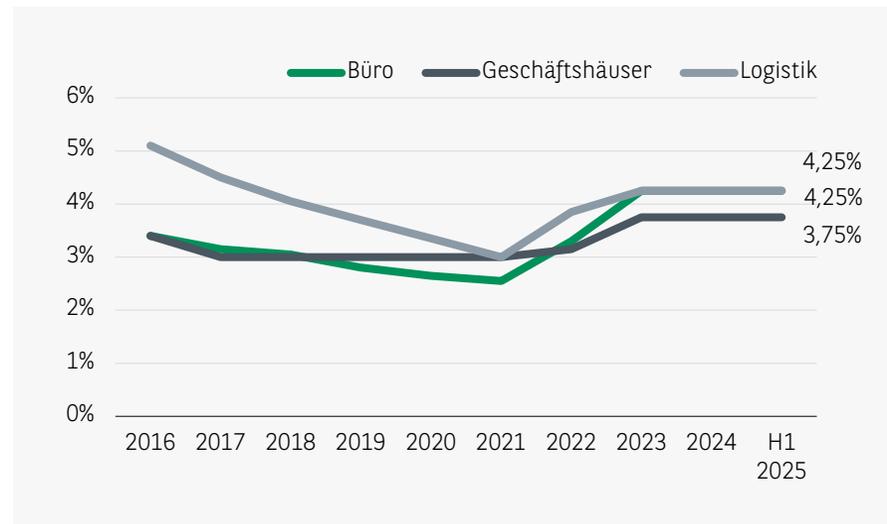
REPORT INVESTMENTMARKT

H1 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



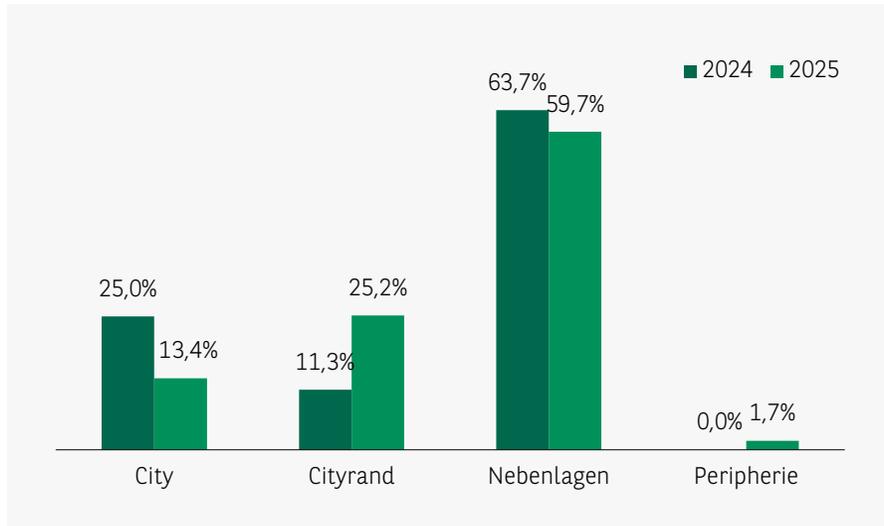
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



EINZIGER A-STANDORT MIT SIGNIFIKANTEM UMSATZPLUS

- Der Hamburger Investmentmarkt schließt das Halbjahr mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von ca. 813 Mio. € ab. Nachdem bereits das erste Quartal nicht von Überhängen aus dem Vorjahr profitieren konnte, blieb das Investmentgeschehen auch im zweiten Quartal vergleichsweise ruhig. Das langjährige Mittel wurde um 45 % verfehlt.
- Im bundesweiten Vergleich schlägt sich die Hansestadt jedoch hervorragend. So liegt das gewerbliche Investmentvolumen in Deutschland 7 % unter dem Vorjahreswert und besonders mit Blick auf die A-Standorte verlief das erste Halbjahr ruhig: Über alle Standorte betrachtet ist ein Minus von 33 % gegenüber dem Halbjahr 2024 zu konstatieren. Hamburg hingegen kann als einziger A-Standort ein signifikant höheres Volumen vorweisen (+31 %). Lediglich Stuttgart vermeldet – auf erheblich niedrigerem Niveau – ein leichtes Plus von 2 %.
- Die Anzahl der erfassten Transaktionen liegt mit knapp 30 nahezu auf Vorjahresniveau. Aufgrund des Verkaufs des Pflege&Wohnen-Portfolios mit 13 Hamburger Pflegeeinrichtungen ist jedoch das durchschnittliche Volumen pro Deal auf über 30 Mio. € angestiegen. Gleichzeitig treibt der Abschluss den Portfoliobeitrag: Mit über 53 % steuert dieser erheblich zum Volumen bei. Der Anteil ausländischer Investoren notiert mit 22 % nicht nur deutlich unter dem bundesweiten Wert (45 %), sondern auch für Hamburger Verhältnisse recht niedrig.
- Die Spitzenrenditen weisen in der aktuellen Gemengelage von Finanzierungskosten, Renditen für Staatsanleihen und Leitzinsentscheidungen weiterhin eine Seitwärtsbewegung auf. Dementsprechend liegen sie für Premium-Geschäftshäuser weiterhin bei 3,75 %, für Top-Büroobjekte bei 4,25 % und für Core-Logistik-Assets ebenfalls bei 4,25 %.

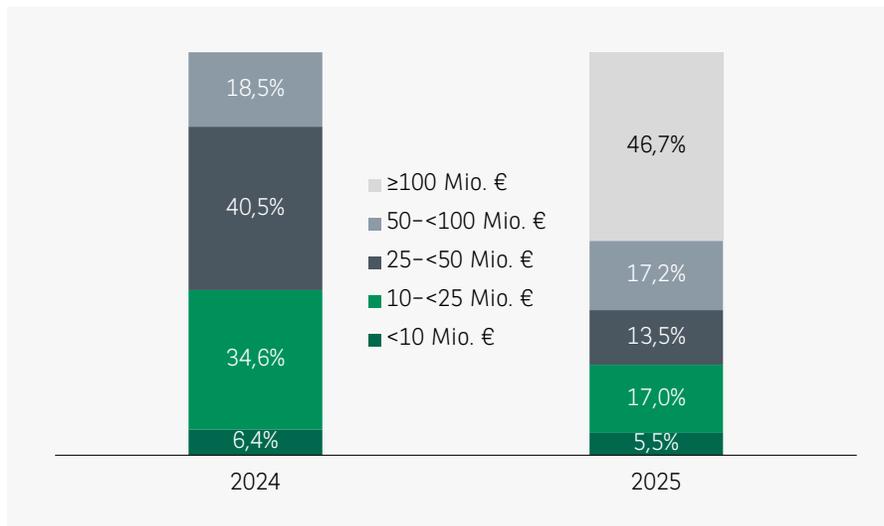
Investments nach Lage H1



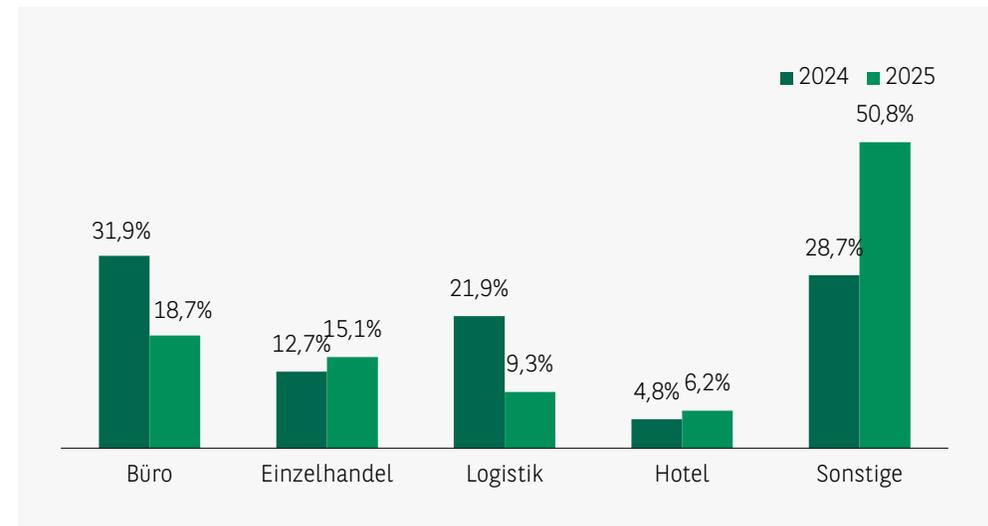
PORTFOLIO SORGT FÜR HOHEN BEITRAG DER NEBENLAGEN

- Wie im Vorjahreszeitraum entfällt deutlich mehr als die Hälfte auf Immobilienverkäufe in Nebenlagen. Aktuell tragen diese unterstützt von mehreren Objekten aus dem Pflege&Wohnen-Portfolio knapp 60 % zum Ergebnis bei. Ein weiteres Viertel des Volumens entfällt auf den Cityrand, gefolgt von der City mit gut 13 %.
- Auch bei den Investments nach Objektarten und Größenklassen schlägt das genannte Portfolio durch. Da Healthcare-Immobilien unter „Sonstige“ subsummiert werden, stellen diese mit 51 % das Gros. Auf Büroimmobilien entfallen 19 % und Retailobjekte steuern 15 % bei. Ebenso sorgt die Transaktion bei der Verteilung nach Größenklassen für eine starke Beteiligung der Deals ab 100 Mio. €. Die Kategorie zwischen 50 und 100 Mio. € folgt dank zweier großvolumiger Einzeldeals mit gut 17 % auf dem zweiten Platz knapp vor kleineren Objekten zwischen 10 und 25 Mio. € (ebenfalls 17 %).

Investments nach Größenklassen H1



Investments nach Objektart H1



- Auch wenn der Hamburger Investmentmarkt in der Summe besser abschneidet als andere A-Standorte, ist ein deutliches Anziehen der Marktaktivitäten – wie noch vor wenigen Monaten erwartet – im ersten Halbjahr nicht zu beobachten gewesen. Unwägbarkeiten auf nationaler und globaler Seite haben viele Marktteilnehmer zu einer vorübergehend beobachtenden, abwartenden Haltung veranlasst.
- Mit Blick auf die positiven Impulse von den Nutzermärkten, speziell im Büro- und Hotelsektor, sollte das Marktgeschehen in den kommenden Monaten jedoch deutlich anziehen. Bereits heute zeichnet sich ab, dass der Standort Hamburg dabei überproportional vom wieder erweckten Investoreninteresse profitieren dürfte, was erste großvolumige Einzelinvestments im zweiten Quartal bestätigen.
- Ob sich das zuletzt positive Sentiment im Markt verfestigen kann, hängt auch davon ab, ob globale Trends die voraussichtliche gute Wirtschaftsentwicklung und damit auch die Investmentaktivitäten konterkarieren können. Zuverlässige Vorhersagen sind vor diesem Hintergrund nicht nur schwierig, sondern quasi unmöglich.
- Ausgehend davon, dass sich positive Effekte aus nationalen Entwicklungen – wie die sukzessive Umsetzung der Sondervermögen und ein anziehendes BIP – relativ umfangreich entfalten können und nur bedingt durch übergeordnete Negativtrends überlagert werden, ist ein weiteres Anziehen des Investmentgeschehens wahrscheinlich.
- In diesem Szenario dürften sich die Spitzenrenditen über alle Assetklassen im weiteren Jahresverlauf weiter auf dem aktuellen Niveau bewegen.

Kennzahlen Investmentmarkt Hamburg

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	622	813	30,7%
Portfolioanteil (%)	22,7%	53,2%	30,4%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	46,7%	46,7%-Pkte.
Anteil Büro (%)	31,9%	18,7%	-13,2%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	25,0%	13,4%	-11,6%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	40,7%	21,7%	-19,0%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2024	H1 2025	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, 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: 30.06.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN