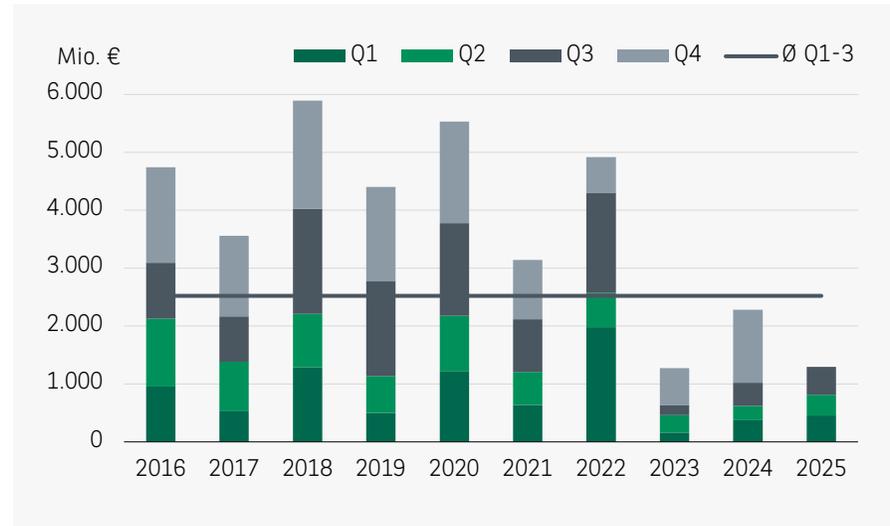


HAMBURG

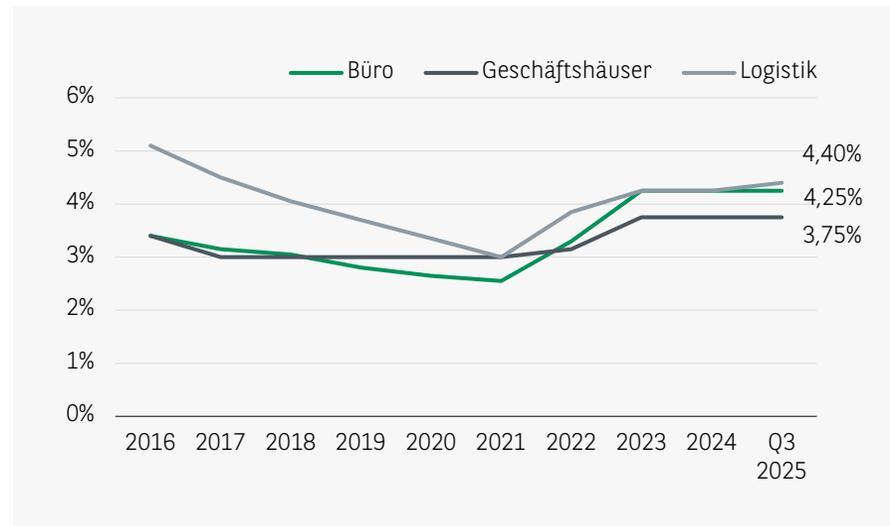
# REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2025

## Entwicklung des Investmentvolumens



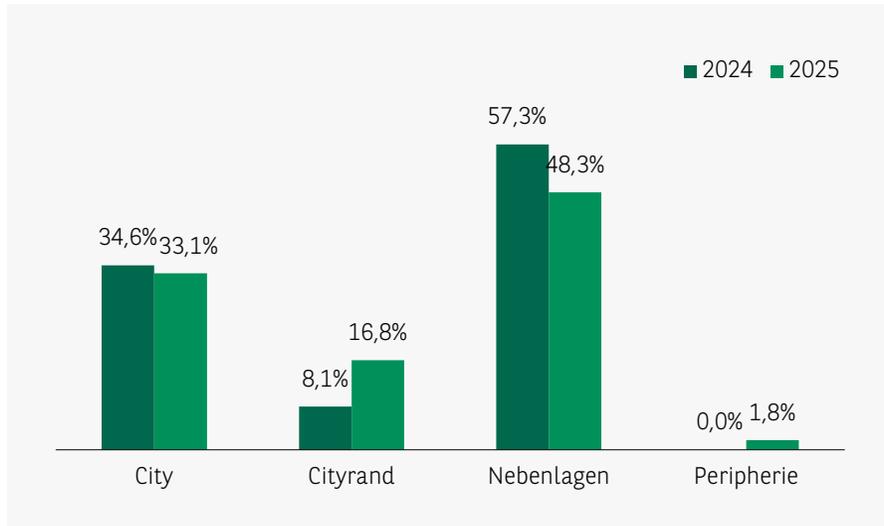
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



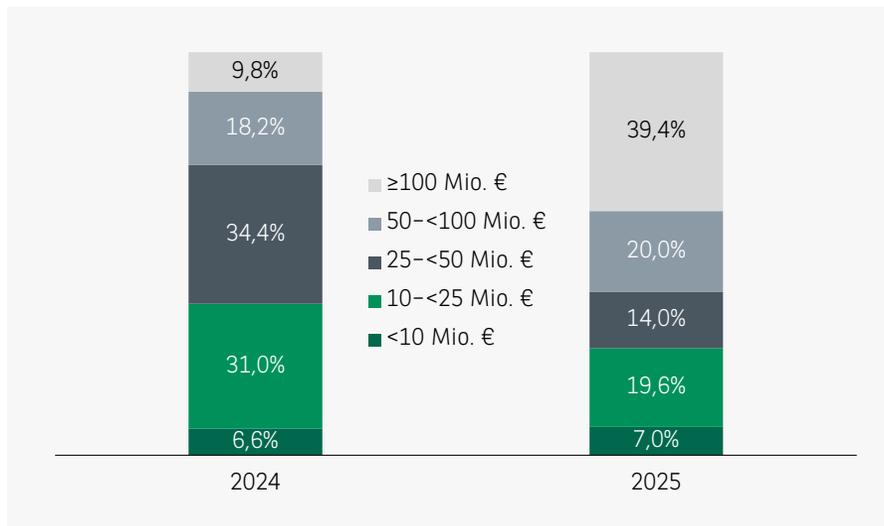
## DAS BESTE ERGEBNIS DER LETZTEN DREI JAHRE

- In den ersten drei Quartalen 2025 erzielt der Hamburger Investmentmarkt ein Umsatzvolumen von knapp 1,3 Mrd. €. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einer Zunahme um 27 %. Gleichzeitig stellt es das mit Abstand beste Ergebnis der letzten drei Jahre dar. Im bundesweiten Vergleich ist die Hansestadt damit der einzige A-Standort, der ein höheres Transaktionsvolumen verbuchen kann als im Vorjahr. Nur in Berlin und München wurde im laufenden Jahr mehr investiert als in Hamburg. Besonders bemerkenswert ist, dass sich der Umsatz relativ gleichmäßig über die einzelnen Quartale verteilt. Dies spricht für eine breite Nachfragebasis und ein stabiles Investoreninteresse.
- Die Anzahl der erfassten Transaktionen liegt mit knapp 50 in etwa auf Vorjahresniveau, wohingegen das Volumen pro Deal auf 28 Mio. € gestiegen ist. Damit bewegt es sich mittlerweile wieder auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten 15 Jahre. Zum höheren Umsatz beigetragen haben auch einige größere Abschlüsse. Zu nennen sind hier u. a. die Verkäufe des Pflege&Wohnen-Portfolios mit 13 Hamburger Pflegeeinrichtungen für mehrere hundert Millionen Euro sowie des Atlantic Hauses. Aber auch im Retailsegment, u. a. bei Shopping Centern, belebt sich der Markt. Als Beleg hierfür steht der Verkauf des Rahlstedt Center.
- Die Spitzenrenditen zeigen sich erwartungsgemäß überwiegend stabil. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie das Finanzierungsumfeld. So liegen die Kapitalkosten weiterhin höher als erwartet. Lediglich im Logistikbereich sind die Spitzenrenditen im dritten Quartal gestiegen und zwar um 15 Basispunkte auf jetzt 4,40 %. In den übrigen Assetklassen zeigen sie sich unverändert. Dementsprechend liegen sie für Top-Büroobjekte nach wie vor bei 4,25 % und für Premium-Geschäftshäuser bei 3,75 %.

## Investments nach Lage Q1-3



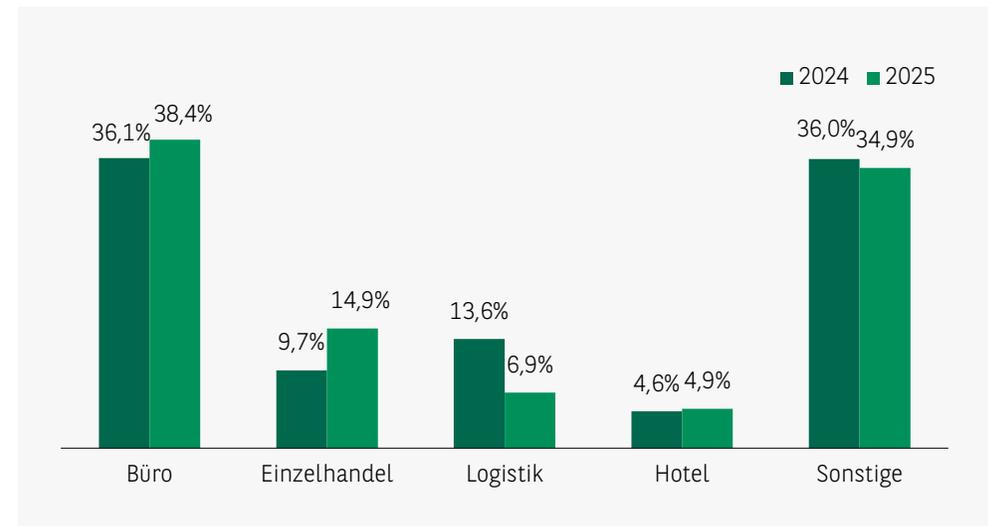
## Investments nach Größenklassen Q1-3



## BÜROINVESTMENTDYNAMIK ZIEHT DEUTLICH AN

- Die Verteilung des Umsatzes über die Assetklassen zeigt sich im Jahresverlauf relativ stabil. An erster Stelle stehen Büroobjekte mit einem Volumen von rund 500 Mio. € und einer Umsatzsteigerung von knapp 35 %, gefolgt von der Sammelkategorie Sonstige (fast 35 %), wovon sich aber überwiegend das Pflege&Wohnen Portfolio verbirgt. Retailobjekte steuern knapp 15 % zum Transaktionsvolumen bei.
- Auch die Verteilung der Investments nach Lagen und Größenklassen wird wesentlich vom Einfluss dieses Portfolios bestimmt. Vor diesem Hintergrund konnten sich die Nebenlagen mit einem Umsatzanteil von gut 48 % sogar noch vor der City platzieren, wo ein Drittel des Volumens umgesetzt wurde. Weitere knapp 17 % steuerten die Cityrand-Lagen bei. Ähnlich stellt sich die Situation bei den Größenkategorien dar. Nahezu 40 % des Gesamtergebnisses wurde in der Klasse ab 100 Mio. € realisiert. Das restliche Volumen verteilt sich relativ ausgeglichen auf die übrigen Marktsegmente.

## Investments nach Objektart Q1-3



- Zwar hat der Hamburger Investmentmarkt im bundesweiten Vergleich die bislang beste Performance gezeigt, trotzdem muss bei der Analyse aber berücksichtigt werden, dass der Verkauf des Pflegeheim-Portfolios einen überproportional großen Einfluss auf die Entwicklung hatte. Ohne diesen Deal hätte auch Hamburg, wie alle übrigen Standorte, einen leichten Umsatzrückgang verzeichnet.
- Trotzdem ist generell eine Stimmungsaufhellung zu beobachten, die zu einem steigenden Interesse auf Investorensseite beiträgt. Unterstrichen wird diese Aussage auch durch den Abschluss einiger größerer Transaktionen, die in den vergangenen zwei Jahren Seltenheitswert hatten. Ob sich dieser Trend fortsetzt oder sogar beschleunigt, wird auch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland abhängen. Sollte das BIP-Wachstum 2026 merklich zulegen, würden die Märkte erstmalig seit längerem wieder konjunkturellen Rückenwind verspüren.
- Hinzu kommt weiterhin eine aktuell leicht positive Entwicklung der Nutzermärkte. Der Büroflächenumsatz hat beispielsweise in den ersten drei Quartalen zugelegt, was auf eine größere Zuversicht der Unternehmen hindeutet. Darüber hinaus ist seit einiger Zeit zu beobachten, dass die bisher vorherrschende Erwartungshaltung, dass die Kaufpreise für Immobilien in absehbarer Zeit steigen werden, zunehmend an Bedeutung verliert. Auch diese sich wandelnde Markteinschätzung wird voraussichtlich zu höheren Transaktionsvolumina führen.
- Fasst man die unterschiedlichen Einflussparameter zusammen, so gibt es sowohl Chancen als auch Risiken. Das wahrscheinlichste Szenario ist aus heutiger Sicht, dass durchaus eine realistische Chance besteht, dass sich der leichte Aufwärtstrend der Märkte im nächsten Jahr fortsetzen wird. Bei der Renditeentwicklung ist von einer stabilen Entwicklung auszugehen.

### Kennzahlen Investmentmarkt Hamburg

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>1.020</b>	<b>1.295</b>	<b>27,0%</b>
<b>Portfolioanteil (%)</b>	22,0%	37,6%	15,6%-Pkte.
<b>Anteil über 100 Mio. € (%)</b>	9,8%	39,4%	29,6%-Pkte.
<b>Anteil Büro (%)</b>	36,1%	38,4%	2,3%-Pkte.
<b>Anteil Citylagen (%)</b>	34,6%	33,1%	-1,5%-Pkte.
<b>Anteil ausländischer Käufer (%)</b>	37,8%	33,6%	-4,2%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2024	Q3 2025	VERÄNDERUNG
<b>Büro (%)</b>	4,25%	4,25%	0 bp
<b>Geschäftshäuser (%)</b>	3,75%	3,75%	0 bp
<b>Logistik (%)</b>	4,25%	4,40%	15 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: 30.09.2025  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN