

REVIEW INVESTMENTMARKT

HAMBURG Q4 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

INVESTMENTMARKT HAMBURG

- 1,9 MRD. € INVESTMENTVOLUMEN
- MARKTDYNAMIK ZIEHT IM
SCHLUSSQUARTAL AN

KENNZAHLEN

1.884

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -17,4 % y/y

25,8

Portfolioanteil (in %)

△ +6,3 %-Pkte. y/y

28,1

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

△ +7,3 % y/y

MARKTÜBERBLICK

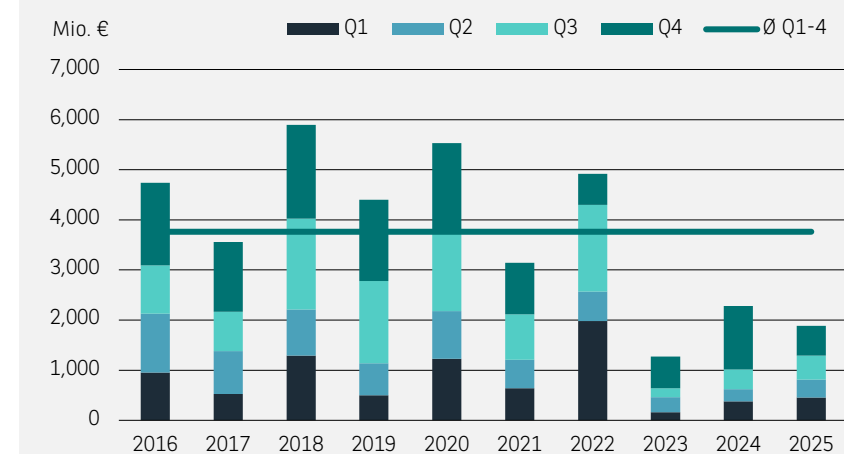
Im Jahr 2025 wurden 1,9 Mrd. € auf dem Hamburger Markt für gewerbliche Immobilienobjekte investiert. Damit notiert das Ergebnis der Hansestadt rund 17 % unter dem Vorjahresergebnis (2,3 Mrd. €), platziert sich jedoch unter den A-Städten auf dem dritten Platz hinter Berlin und München. Ähnlich wie in den anderen Top-Standorten ist die Konsolidierungsphase in Hamburg schon relativ weit fortgeschritten. Die im vergangenen Jahr spürbar verbesserte Investorenstimmung war bislang jedoch noch nicht in einem signifikanten Anstieg des Investmentvolumens ablesbar.

Für eine Markterholung, die auch in einem Anstieg des Investmentvolumens sichtbar wird, fehlt es bislang in Hamburg an einer höheren Frequenz an zum Abschluss gebrachten großvolumigen Transaktionen. Im vergangenen Jahr wurden drei Großdeals über 100 Mio. € registriert: Im vergangenen Jahr wurden drei Großdeals über 100 Mio. € registriert: Ein Pflegeheimportfolio im mittleren dreistelligen Millionenbereich (Q1), das Atlantic Haus, ein von BNP Paribas Real Estate begleitetes Büroobjekt im unteren dreistelligen Millionenbereich (Q3), und das Holsten-Areal, ein Entwicklungsgrundstück (Q4).

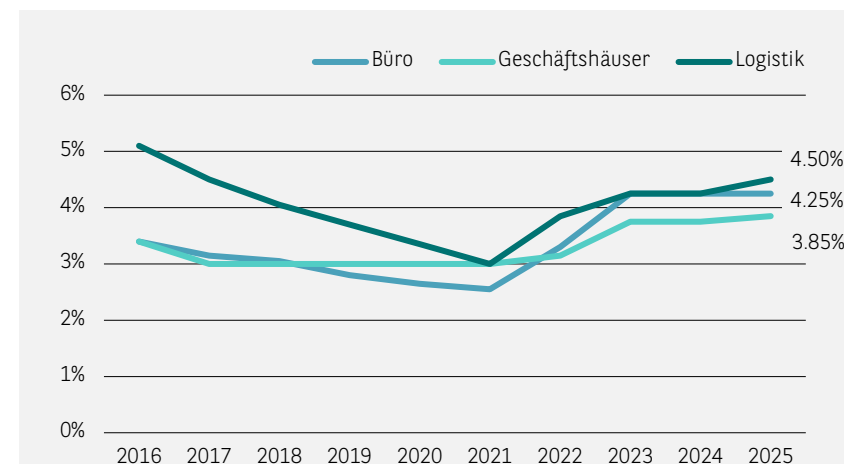
Während das Renditeniveau von Büroobjekten sich bei 4,25 % stabilisiert hat, steigen die Renditen von Geschäftshäusern in besten Lagen um 10 Basispunkte auf 3,85 %. Einen etwas größeren Renditeanstieg um 25 Basispunkte vollziehen Lager- und Logistikflächen, die nun zu 4,50 % rentieren.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q4 2025

INVESTMENTMARKT
HAMBURG

- **ASSETKLASSE OFFICE
MIT 38 % MARKTANTEIL**
- **GROSSDEALS ÜBER 100 MIO. €
LEGEN GGÜ. VORJAHR ZU**

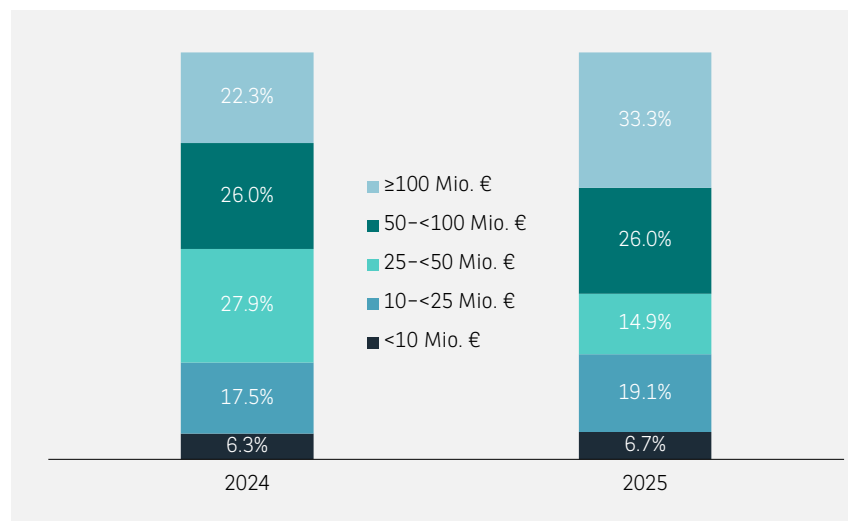
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Die Verteilung des Investmentvolumens nach Assetklassen wird angeführt durch Büroobjekte mit einem gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Marktanteil von 38 %. Nichtsdestotrotz fehlt es in der Assetklasse Office auch in Hamburg weiterhin an großvolumigen Deals, was das in der absoluten Betrachtung unterdurchschnittliche Volumen (720 Mio. € ggü Ø 10 Jahre: 2,1 Mrd. €) erklärt. Mit rund 620 Mio. € steuert zudem die Sammelkategorie Sonstige einen wesentlichen Beitrag bei, der auch absolut betrachtet im Bereich des langjährigen Durchschnitts notiert. Hier sind aktuell insbesondere Entwicklungsgrundstücke und Mixed-Used-Objekte zu finden.

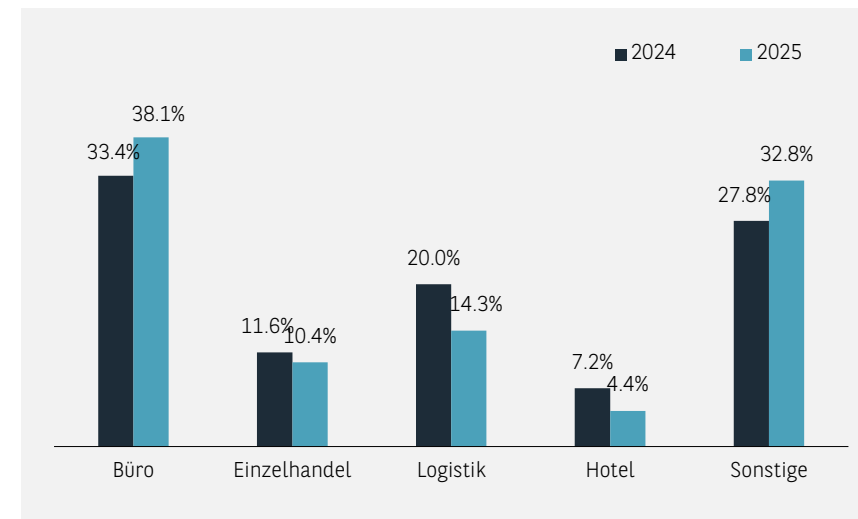
Die zentralen Lagen der City sind mit 31 % Marktanteil weniger umfangreich am Investmentumsatz beteiligt als im langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 40%). Grund hierfür ist die mangelnde Verfügbarkeit von passendem Produkt.

Wenngleich es weiterhin im langfristigen Vergleich an größeren Deals mangelt, die ein besseres Ergebnis verhindern, kann für das Segment oberhalb der 100-Mio.-€-Marke eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr registriert werden. Rund 630 Mio. € konnten in diesem Segment verbucht werden. Einhergehend ist die durchschnittliche Dealgröße angestiegen und liegt bei rund 28 Mio. €.

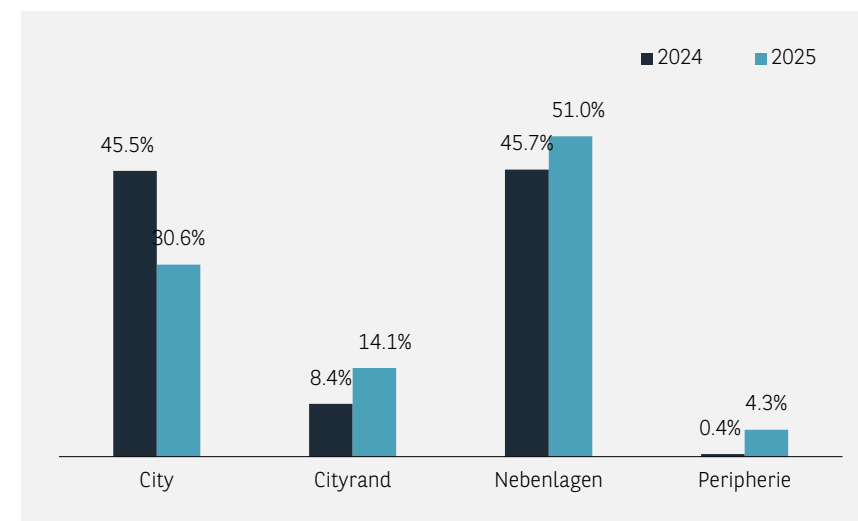
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q4 2025

INVESTMENTMARKT HAMBURG

- PLATZ 3 UNTER TOP-STANDORTEN
- MODERATES WIRTSCHAFTS-
WACHSTUM DÜRFTE
INVESTMENTUMSATZ STÜTZEN

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,1

BIP Prognose 2025
(in %)

2,7

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q4 2025 (in %)

87,6

Ifo Geschäftsklimaindex
(12 2025)

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

△ +1 bp q/q

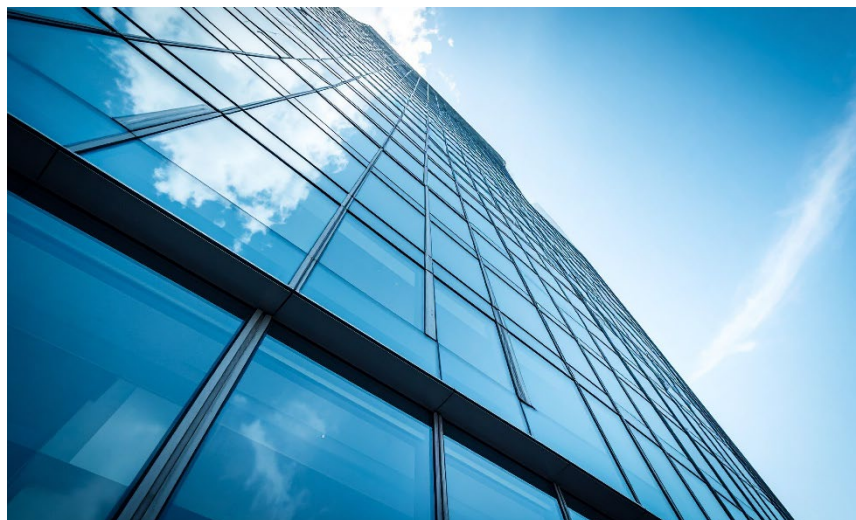
▽ -0,4-Pkte. m/m

PERSPEKTIVEN

Auch im Jahr 2026 dürften komplexe makroökonomische und geopolitische Rahmenbedingungen das Marktumfeld prägen. Das von der Bundesregierung beschlossene Konjunkturpaket dürfte jedoch in der zweiten Jahreshälfte für positive konjunkturelle Impulse sorgen, wovon insbesondere Hamburg mit seinen im Vergleich breit aufgestellten und stabilen Nutzermärkten, moderaten Leerständen und einer abnehmenden Produktpipeline profitieren sollte.

In der Assetklasse Büro zeichnet sich bereits jetzt ein Anziehen des Transaktionsvolumens ab. Zum einen haben sich einige große Transaktionen in das Jahr 2026 verschoben, zum anderen befinden sich weitere in der Vermarktung oder Vorbereitung. Darüber hinaus zeichnet sich in Konsequenz aus hohen Baukosten und einem deutlichen Nachfrageüberhang im Premiumsegment ein deutlicher Anstieg des Mietniveaus in den Top-Lagen ab. Großvolumige Flächengesuche im Premiumsegment sind bereits jetzt nur in Projektentwicklungen darstellbar und hier wird sich das Mietniveau jenseits der 40-€/m²-Marke verfestigen.

Aus heutiger Sicht ist es am wahrscheinlichsten, dass die positiven Einflussparameter die negativen überlagern werden und sich die bereits jetzt verbesserte Investorenstimmung in einer steigenden Transaktionsdynamik materialisieren wird. Die Markterholung dürfte sukzessive an Breite und Fahrt gewinnen, womit ein Anstieg des Transaktionsvolumens über die 2-Mrd.-€-Marke bei weiterhin stabilen Renditen bis zum Jahresende 2026 zu erwarten ist.



Investmentmarktdaten

	2024	2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	2.280	1.884	-17,4%
Portfolioanteil	19,6%	25,8%	+6,3 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	22,3%	33,3%	+11,0 %-Pkte.
Anteil Büro	33,4%	38,1%	+4,7 %-Pkte.
Anteil Citylagen	45,5%	30,6%	-14,9 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	42,7%	29,7%	-13,0 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2024	2025	VERÄNDERUNG
Büro	4,25%	4,25%	0 bp
Geschäftshäuser	3,75%	3,85%	+10 bp
Logistik	4,25%	4,50%	+25 bp



Q4 2025

INVESTMENTMARKT
HAMBURG

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg

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

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

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: 31.12.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel