

REVIEW INVESTMENTMARKT

HAMBURG Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

INVESTMENTMARKT
HAMBURG

- **SCHWACHES Q1 RESULTAT TROTZ ANZIEHENDER MARKTDYNAMIK**
- **RENDITENIVEAU KONSTANT GEGENÜBER VORQUARTAL**

KENNZAHLEN

306

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -32,9 % y/y

19,4

Portfolioanteil (in %)

▽ -66,1 %-Pkte. y/y

20,4

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

▽ -55,3 % y/y

MARKTÜBERBLICK

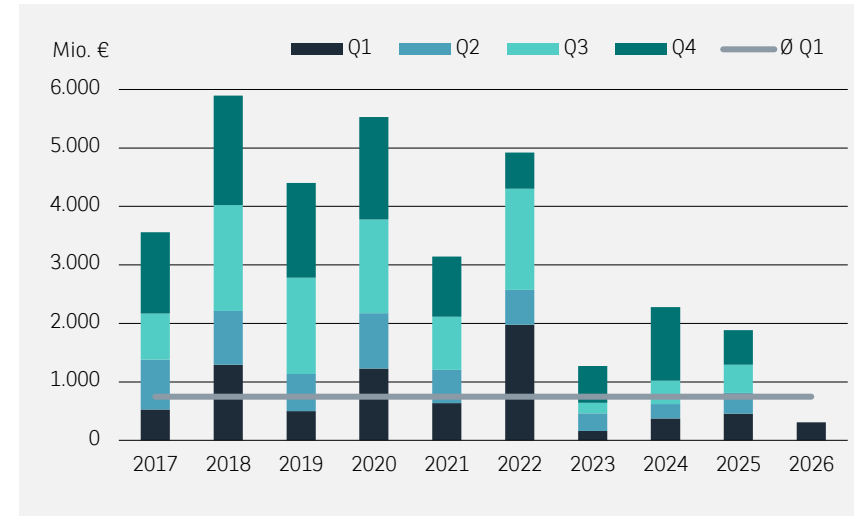
Der Hamburger Investmentmarkt ist mit einem Transaktionsvolumen von 306 Mio. € in das neue Jahr gestartet. Damit bleibt das Ergebnis 33 % unter dem Vorjahreswert und auch der Langzeitschnitt liegt weiterhin deutlich höher. Zugleich spiegelt das bislang registrierte Volumen die derzeit zunehmende Marktdynamik jedoch nur teilweise wider.

So bildet das aktuelle Resultat weder die in Verhandlung befindlichen großvolumigen Transaktionen noch die seit Jahresbeginn sukzessive gewachsene Pipeline attraktiver Produkte ab. Besonders ins Gewicht fällt, dass im unverändert herausfordernden Umfeld, in dem Vermarktungsprozesse aufgrund sehr sorgfältiger Ankaufprüfungen und insbesondere sich ändernder Finanzierungsbedingungen längere Zeit in Anspruch nehmen, nur wenige Großdeals direkt zu Jahresbeginn erfolgreich über die Ziellinie gebracht wurden. Allerdings befinden sich diese weiterhin in konkreten Verhandlungen. Das Investoreninteresse ist in Hamburg, das für seine stabilen Nutzermärkte bekannt ist, ungebrochen hoch.

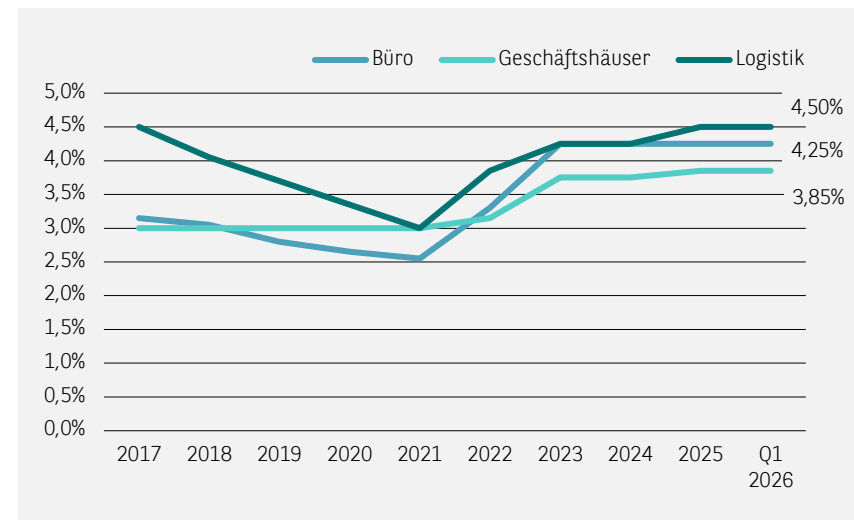
Nachdem Geschäftshäuser in besten Highstreet-Lagen sowie Logistikimmobilien in den vergangenen zwölf Monaten Renditeanstiege von 10 bzw. 25 Basispunkten verzeichneten und Büro-Spitzenrenditen konstant blieben, präsentieren sich die Renditen aller drei Assetklassen gegenüber dem Vorquartal stabil. So liegen die Netto-Spitzenrenditen für Logistikimmobilien bei 4,50 %, für Büroobjekte bei 4,25 % sowie für Geschäftshäuser bei 3,85 %.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





- ASSETKLASSE BÜRO MIT HOHEM MARKTANTEIL VON 67 %
- ANGEZOGENE TRANSAKTIONS-FREQUENZ BEI GLEICHZEITIG KLEINTEILIGER STRUKTUR

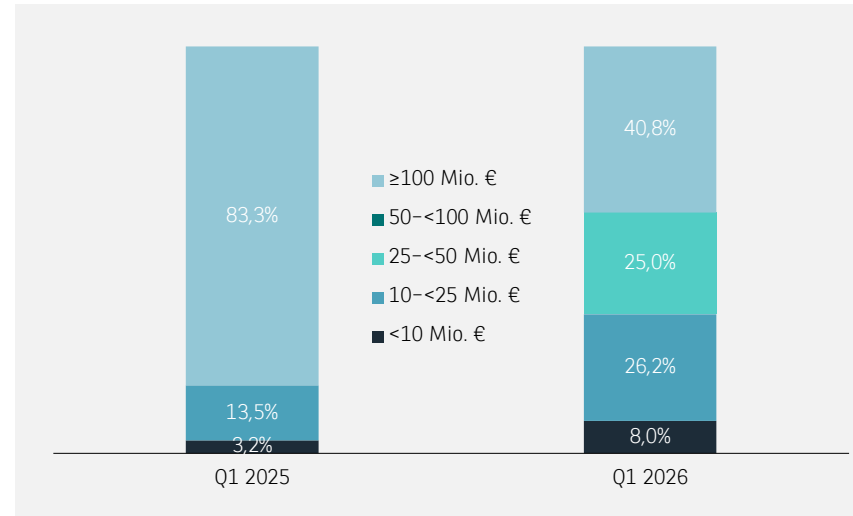
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Mit einem Marktanteil von 67 % und damit einem dreistelligen Umsatzvolumen ist Büro die stärkste Assetklasse, getragen über weite Strecken von Transaktionen im kleinen und mittleren Größensegment in zentralen Citylagen. Dahinter folgt mit deutlichem Abstand die Sammelkategorie „Sonstige“ mit einem Volumen von 46 Mio. €, worunter sich aktuell insbesondere Gesundheits- und Pflegeimmobilien, aber auch gemischtgenutzte Objekte sowie Entwicklungsgrundstücke subsumieren.

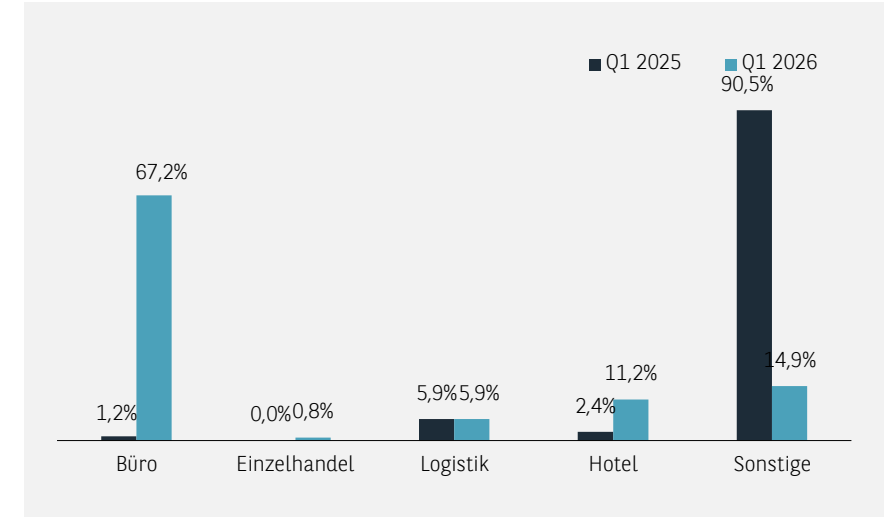
Das höchste Investmentvolumen konnte zum Jahresauftakt der Cityrand auf sich vereinen. Zum Marktanteil von 52 % haben allen voran Investments in gemischtgenutzte und Hotel-Immobilien beigetragen. Demgegenüber wurde der Investmentumsatz in der City (25 % Marktanteil) ganz klassisch von Büro- und Geschäftshäusern getragen.

Die Verteilung des Investmentvolumens auf die verschiedenen Größenklassen ist zu Jahresbeginn deutlich ausbalancierter als im Vorjahr. So tragen Abschlüsse zwischen 10 bis 25 Mio. € sowie ab 25 bis 50 Mio. € jeweils rund 25 % zum Ergebnis bei. Weitere 8 % entfallen auf Deals unter 10 Mio. €. Die insgesamt bislang eher kleinteilige Transaktionsstruktur spiegelt sich zudem in einem vergleichsweise niedrigen Portfolioanteil von 19% (Ø 10 Jahre: 28%) sowie in einem gesunkenen durchschnittlichen Deal-Volumen von 20 Mio. € wider.

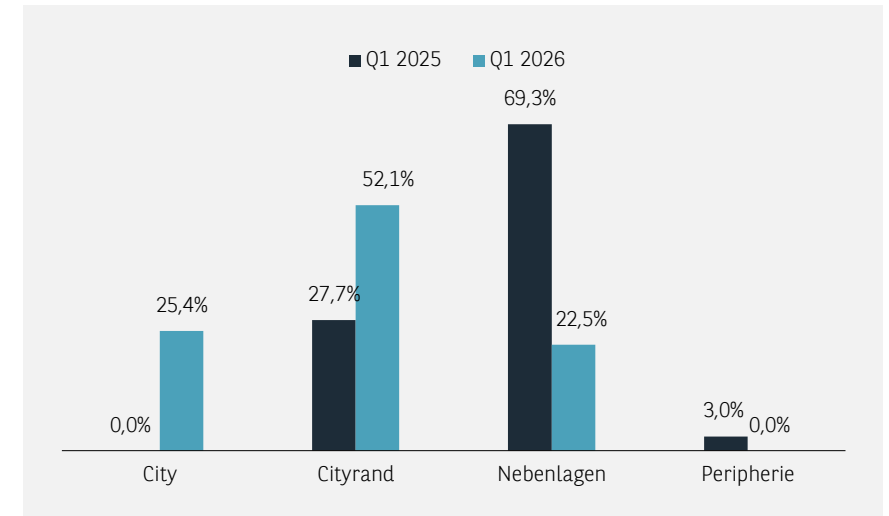
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage





Q1 2026

INVESTMENTMARKT HAMBURG

- **STABILE NUTZERMÄRKTE STÜTZEN**
- **POSITIVE INVESTORENSTIMMUNG DÜRFTE SICH IN MARKTBELEBUNG MATERIALISIEREN**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,6

BIP Prognose 2026
(in %)

2,86

10-jährige Bundesanleihe
01/2026 (in %)

86,4

Ifo Geschäftsklimaindex
(3/2026)

▲ +15 bp q/q

▼ -2,0-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Hamburger Investmentmarkt zum Jahresauftakt noch kein hohes Volumen verzeichnet, sind die Voraussetzungen für eine Marktbelebung im weiteren Jahresverlauf gegeben. Stabile Nutzermärkte und ein in vielen Assetklassen steigendes Mietpreinsniveau stützen die Attraktivität des Standortes aus Investorensicht. Zusammen mit einer wachsenden Zahl an konkreten Verhandlungen dürfte dies in den kommenden Monaten in einer steigenden Abschlussaktivität zum Ausdruck kommen.

Besonders in der Assetklasse Büro zeichnet sich bereits eine Belebung des Transaktionsvolumens im weiteren Jahresverlauf ab. Mehrere Großabschlüsse wurden in das Jahr 2026 verschoben, während sich weitere Transaktionen aktuell in der Vermarktung oder in der Vorbereitung befinden. Auch in den anderen Assetklassen wie Hotel und Einzelhandel sind Großabschlüsse aktuell in der konkreten Anbahnung.

Die kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten und ihre potenziellen Auswirkungen auf Energieversorgung, Inflation, Zinsen und Finanzierungsbedingungen sorgen jedoch weiterhin für Unsicherheit. Vor diesem Hintergrund ist ein gedrosseltes Tempo in den Transaktionsprozessen ebenso wenig auszuschließen wie punktuelle Renditeanpassungen. Mit zunehmender Planbarkeit auf Investorensicht sollte sich die Markterholung jedoch fortsetzen. Ein Investmentvolumen von rund 2 Mrd. € und damit leicht oberhalb des Vorjahresniveaus bleibt daher ein realistisches Szenario.



Investmentmarktdaten

	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	456	306	-32,9%
Portfolioanteil	85,5%	19,4%	-66,1 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	83,3%	40,8%	-42,5 %-Pkte.
Anteil Büro	1,2%	67,2%	+66,0 %-Pkte.
Anteil Citylagen	0,0%	25,4%	+25,4 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	2,2%	22,7%	+20,5 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,25%	4,25%	0 bp
Geschäftshäuser	3,75%	3,85%	+10 bp
Logistik	4,25%	4,50%	+25 bp



Q1 2026

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: 31.03.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com