

REVIEW INVESTMENTMARKT

HAMBURG H1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



H1 2026

INVESTMENTMARKT HAMBURG

- RANG 2 UNTER DEN TOP-MÄRKTEN
- ANZIEHENDE MARKTDYNAMIK
IN Q2

KENNZAHLEN

967

Investmentvolumen (in Mio. €)

△ +18,9 % y/y

10,7

Portfolioanteil (in %)

▽ -42,4 %-Pkte. y/y

27,6

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

▽ -11,7 % y/y

MARKTÜBERBLICK

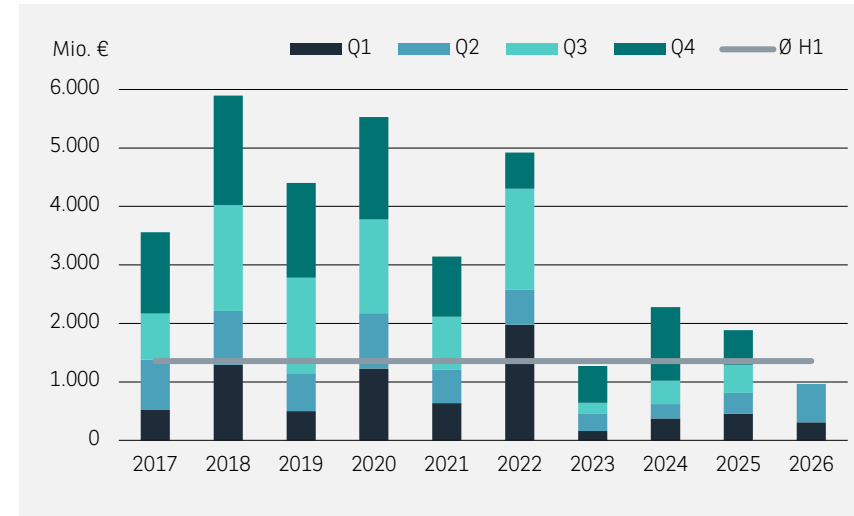
Der Hamburger Investmentmarkt erzielte zum Ende des ersten Halbjahres 2026 ein Transaktionsvolumen von 967 Mio. €. Zwar wird der langjährige Durchschnitt weiterhin um 29 % verfehlt, gegenüber dem Vorjahr steht jedoch ein Zuwachs von 19 % und damit das beste Halbjahresresultat seit der Zinswende zu Buche. Hinter München rangiert die Hansestadt mit dem aktuellen Volumen auf Platz zwei im Ranking der deutschen Top-Märkte.

Nach einem verhaltenen Jahresstart mit 300 Mio. € Transaktionsvolumen hat die Marktaktivität im zweiten Quartal spürbar angezogen. Mit 667 Mio. € wurde nicht nur der Großteil des Halbjahresergebnisses erzielt, sondern zugleich das zweitbeste Quartalsresultat seit 2022 registriert. Auch die Transaktionsfrequenz liegt über dem Vorjahresniveau, was für eine zunehmende Marktbreite spricht. Größte Transaktion der vergangenen drei Monate war der Ankauf des Alsterhauses durch ein Joint-Venture des Schoeller Group Family-Offices zusammen mit einer Pensionskasse.

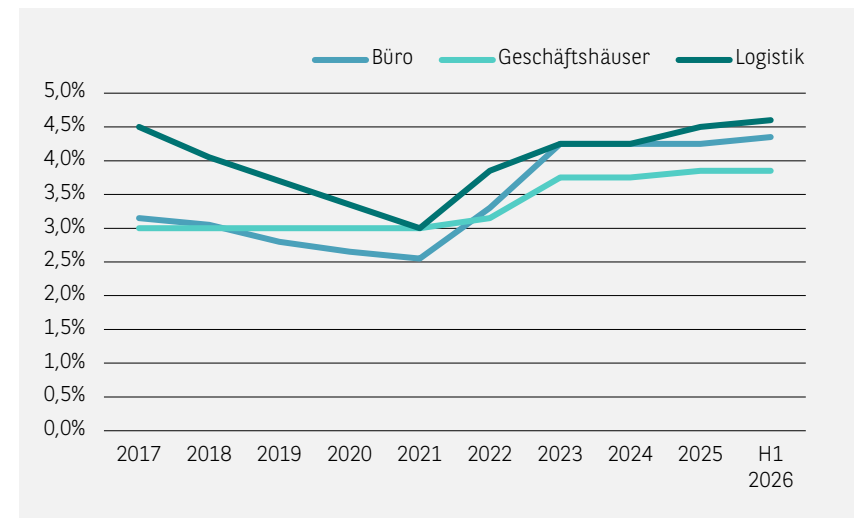
Innerhalb der vergangenen zwölf Monate sind die Netto-Spitzenrenditen für Büroimmobilien und Geschäftshäuser jeweils um 10 Basispunkte gestiegen. Im Logistiksegment fiel der Renditeanstieg mit 35 Basispunkten deutlich stärker aus. Aktuell liegen die Netto-Spitzenrenditen in Hamburg bei 4,35 % für Büroobjekte, 3,85 % für Geschäftshäuser und 4,60 % für Logistikimmobilien.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

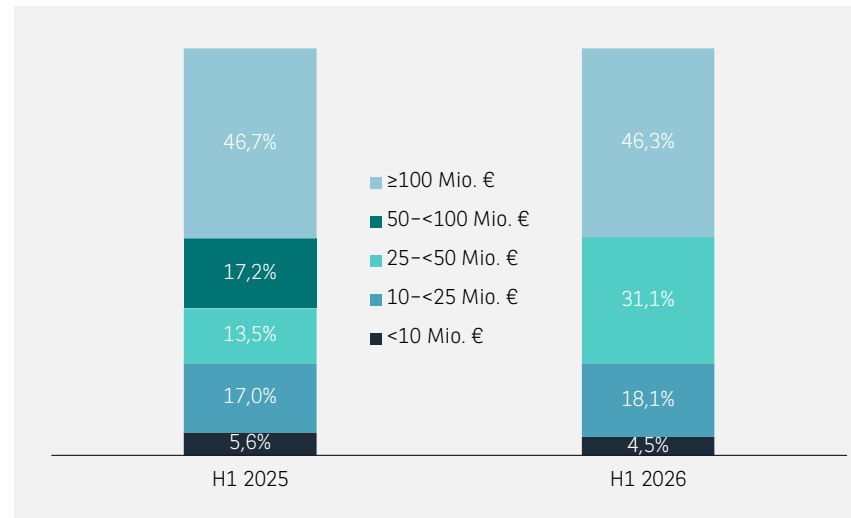
Die Assetklasse Büro leistet mit 356 Mio. € den größten Beitrag zum Transaktionsvolumen. Das Investmentvolumen hat gegenüber den beiden Vorjahren wieder spürbar angezogen und es befinden sich wieder deutlich mehr Objekte im Markt. Positiv hervorzuheben ist darüber hinaus die Entwicklung der Assetklassen Retail und Logistik, die mit jeweils rund 230 Mio. € überdurchschnittliche Umsätze erzielen. Allerdings wurden beide Segmente maßgeblich durch wenige Großdeals, wie zum Beispiel das Alsterhaus bestimmt.

Zentrale Lagen konnten ihren Umsatzanteil gegenüber dem Vorjahr ausbauen. City und Cityrand kommen zusammen auf einen Marktanteil von 56 % (Ø 10 Jahre: 51 %).

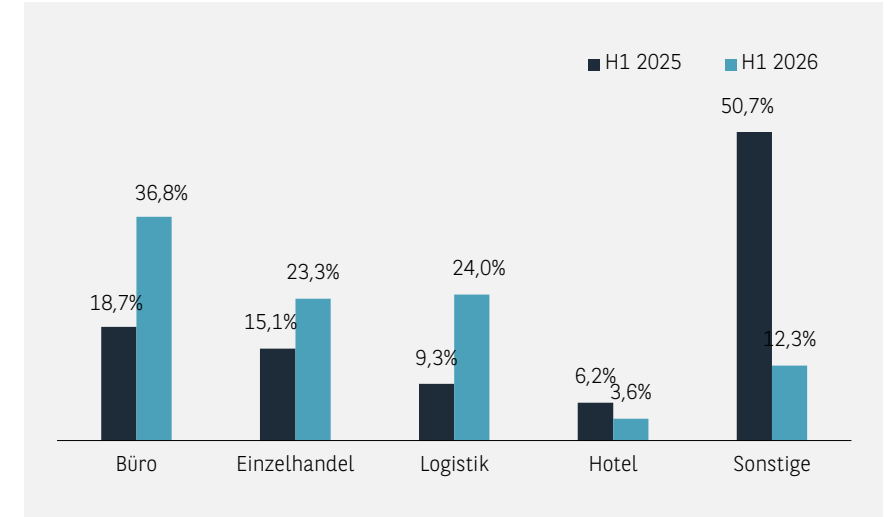
Die Verteilung des Investmentvolumens nach Größenklassen verdeutlicht die aktuell hohe Bedeutung mittelgroßer Transaktionen. So entfallen 49 % des Ergebnisses auf Deals zwischen 10 und 50 Mio. €. Im Segment zwischen 50 und 100 Mio. € wurden bislang keine Abschlüsse registriert, während Transaktionen oberhalb von 100 Mio. € einen überdurchschnittlichen Marktanteil auf sich vereinen. Bemerkenswert ist, dass dieses Ergebnis nahezu ausschließlich auf Einzeldeals zurückzuführen ist, da der Portfolioanteil mit lediglich 11 % sehr gering ausfällt. Mit rund 860 Mio. € erreichen Einzeltransaktionen ein Volumen, das absolut betrachtet nur knapp 9 % unter dem langjährigen Durchschnitt notiert.

- RETAIL & LOGISTIK VERGLEICHSWEISE STARK
- STARKE KONZENTRATION AUF EINZELTRANSAKTIONEN

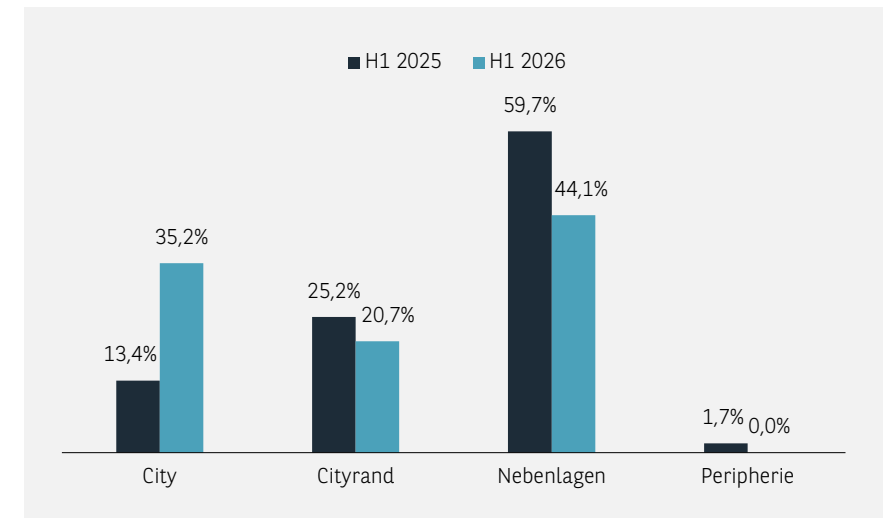
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage





H1 2026

INVESTMENTMARKT HAMBURG

- MARKTAKTIVITÄT GEWINNT AN BREITE
- FORTSETZUNG DER MARKTBELEBUNG ERWARTET

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,8

BIP Prognose 2026
(in %)

3,01

△ +15 bp q/q

10-jährige Bundesanleihe
0 Q2 2026 (in %)

85,6

△ +0,6-Pkte. m/m

Ifo Geschäftsklimaindex
(6/2026)

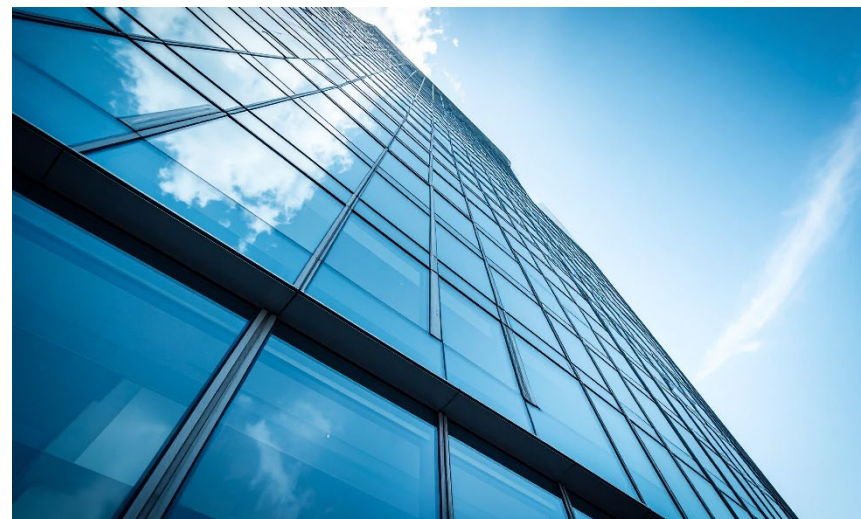
Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Die Entwicklung des ersten Halbjahres deutet darauf hin, dass der Hamburger Investmentmarkt seinen Erholungspfad im weiteren Jahresverlauf fortsetzen dürfte. Die gegenüber dem Vorjahr gestiegene Transaktionsfrequenz sowie die zunehmende Marktbreite sprechen dafür, dass die Marktaktivität inzwischen auf einer soliden Basis steht und nicht mehr ausschließlich von einzelnen Großabschlüssen getragen wird.

Trotz der erkennbaren Marktbelebungen bleiben die Rahmenbedingungen herausfordernd. Unsicherheiten im Finanzierungsumfeld, geopolitische Risiken und die noch fragile Konjunkturerholung können die Investitionstätigkeit weiterhin dämpfen. Hamburg verfügt jedoch auch im nationalen Vergleich über eine hohe Standortqualität und resiliente Nutzermärkte. Die hohe Nachfrage nach zentralen Lagen sowie die breite wirtschaftliche Basis der Hansestadt bilden eine solide Grundlage für die weitere Belebungen des Investmentmarktes.

Auch wenn die Preisfindung angesichts der zuletzt leicht gestiegenen Finanzierungskosten noch nicht in allen Segmenten vollständig abgeschlossen erscheint, verbessern sich die Rahmenbedingungen für weitere Transaktionen sukzessive. Eine gut gefüllte Pipeline sowie das sich leicht aufhellende Marktumfeld dürften im weiteren Jahresverlauf zu einer moderat steigenden Abschlussdynamik beitragen. Vor diesem Hintergrund erscheint für das Gesamtjahr ein Investmentvolumen von über 2 Mrd. € und damit oberhalb des Vorjahresniveaus als realistisches Szenario.



Investmentmarktdaten

	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	813	967	18,9%
Portfolioanteil	53,2%	10,7%	-42,4 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	46,7%	46,3%	-0,4 %-Pkte.
Anteil Büro	18,7%	36,8%	+18,1 %-Pkte.
Anteil Citylagen	13,4%	35,2%	+21,8 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	21,7%	37,8%	+16,1 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,25%	4,35%	+10 bp
Geschäftshäuser	3,75%	3,85%	+10 bp
Logistik	4,25%	4,60%	+35 bp



H1 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: 30.06.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com