

REVIEW INVESTMENTMARKT

HAMBURG Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

INVESTMENTMARKT HAMBURG

- UMSATZ NUR LEICHT UNTER
STARKEM VORJAHRESERGEBNIS
- RÜCKLÄUFIGE TRANSAKTIONS-
FREQUENZ IN Q3

KENNZAHLEN

1.206

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -6,8 % y/y

10,3

Portfolioanteil (in %)

▽ -27,3 % Pkte. y/y

25,7

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

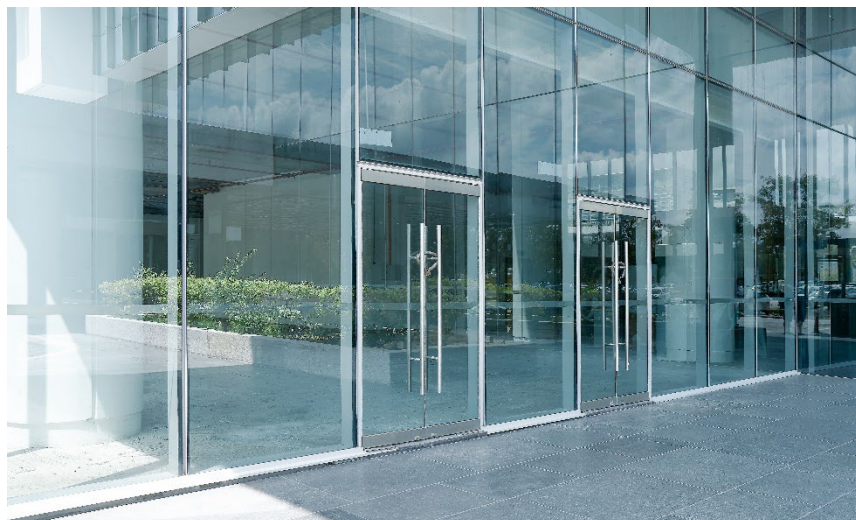
▽ -8,8 % y/y

MARKTÜBERBLICK

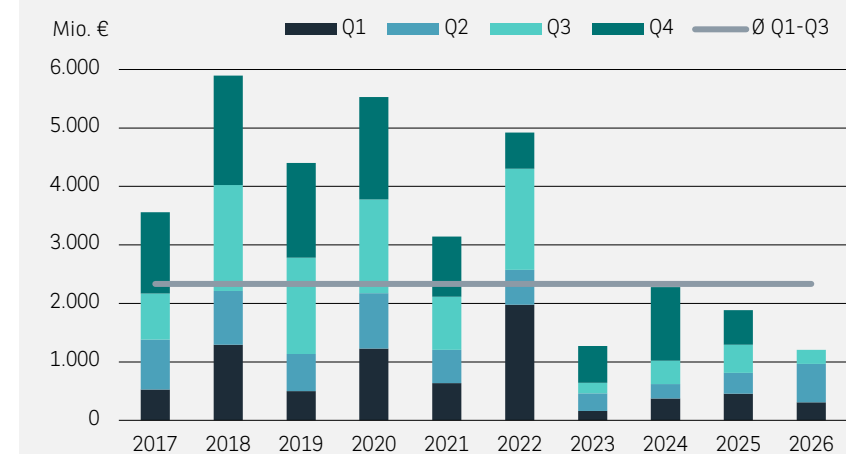
Der Hamburger Investmentmarkt verzeichnet nach den ersten neun Monaten des Jahres 2026 ein Transaktionsvolumen von 1,2 Mrd. €. Damit liegt das Ergebnis zwar weiterhin deutlich (48 %) unter dem langjährigen Durchschnitt, gegenüber dem vergleichsweise starken Vorjahreswert fällt der Rückgang mit 7 % jedoch moderat aus. Im Ranking der deutschen Top-Investmentmärkte behauptet sich die Hansestadt damit hinter München und vor Berlin weiterhin auf dem zweiten Platz.

Nach einem starken ersten Halbjahr, und insbesondere einem umsatzstarken zweiten Quartal, hat die Marktdynamik im dritten Quartal etwas nachgelassen. So wurden zwischen Juli und September Transaktionen im Volumen von rund 239 Mio. € registriert, nachdem im ersten Quartal 306 Mio. € und im zweiten Quartal 661 Mio. € umgesetzt worden waren. Parallel dazu verringerte sich auch die Transaktionsfrequenz. Für ein höheres Quartalsergebnis fehlten insbesondere großvolumige Abschlüsse. Gleichwohl verteilt sich das Investmentgeschehen über die abgeschlossenen Transaktionen hinweg vergleichsweise ausgewogen auf die verschiedenen Assetklassen.

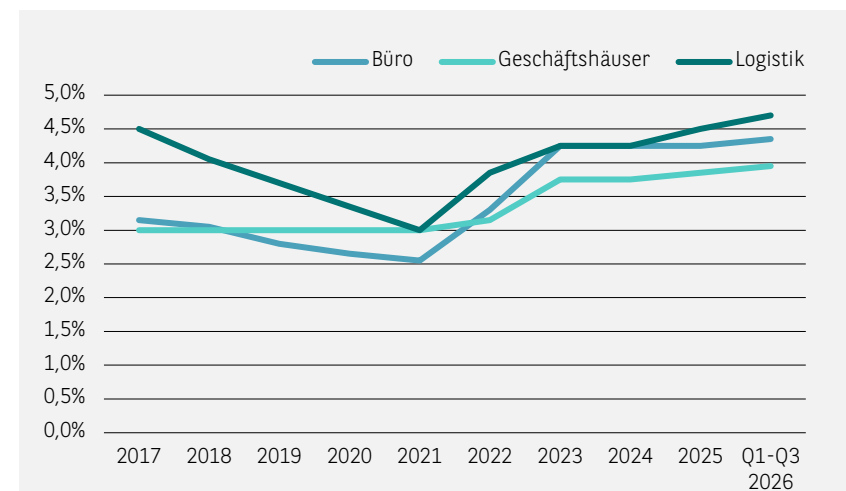
Auf Zwölfmonatssicht sind die Netto-Spitzenrenditen für Büroimmobilien um 10 Basispunkte auf 4,35 % gestiegen. Geschäftshäuser in Bestlagen verzeichneten mit +20 Basispunkten eine stärkere Anpassung und rentieren aktuell bei 3,95 %. Am deutlichsten fiel der Renditeanstieg im Logistiksegment aus, wo die Spitzenrendite um 30 Basispunkte auf 4,70 % zulegte.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q3 2026

INVESTMENTMARKT
HAMBURG

- **BÜRO-INVESTMENTVOLUMEN AUF VORJAHRESNIVEAU**
- **HOHE KONZENTRATION AUF MITTELGROSSE DEALS**

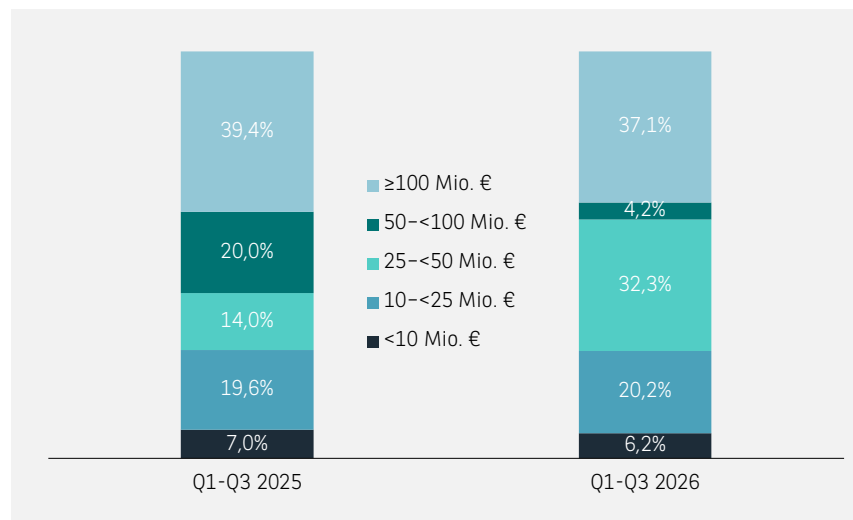
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Büroinvestments führen mit rund 500 Mio. € das Assetklassen-Ranking an und erreichen damit wieder das Niveau des Vorjahres. Vor dem Hintergrund eines ausgeweiteten Produktangebots zeichnet die höhere Zahl erfolgreich abgeschlossener Transaktionen das aktuelle Marktgeschehen aus, wobei sich das Investmentvolumen im Bürosegment relativ gleichmäßig auf die Quartale verteilt. Ebenfalls erfreulich entwickeln sich die Segmente Logistik (278 Mio. €) und Retail (247 Mio. €). Der überdurchschnittliche Anteil beider Assetklassen ist jedoch in erster Linie auf wenige großvolumige Abschlüsse zurückzuführen.

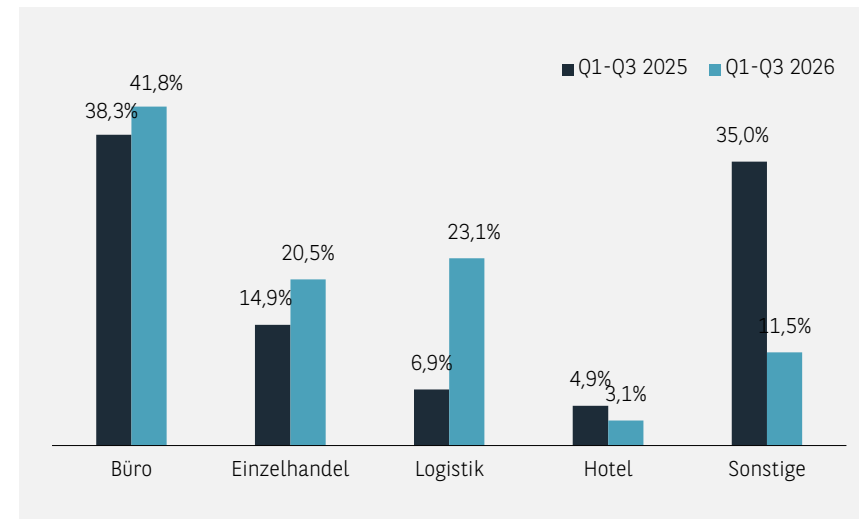
Das Transaktionsgeschehen konzentrierte sich im bisherigen Jahresverlauf erneut verstärkt auf zentrale Lagen. City und Cityrand vereinen gemeinsam 53 % des Transaktionsvolumens auf sich und liegen damit nur leicht unter ihrem langjährigen Durchschnitt von 57 %.

Die Größenklassenverteilung wird derzeit maßgeblich von mittelgroßen Transaktionen geprägt. Auf Deals zwischen 10 und 50 Mio. € entfallen mit gut 630 Mio. € beziehungsweise 53 % des Transaktionsvolumens deutlich überdurchschnittliche Anteile. Demgegenüber wurde im Segment zwischen 50 und 100 Mio. € bislang nur ein Abschluss registriert. Zwar steuern Großdeals über 100 Mio. € mit 37 % weiterhin einen hohen Beitrag zum Gesamtumsatz bei, im dritten Quartal blieb dieses Marktsegment jedoch ohne weitere Abschlüsse. Dies unterstreicht die aktuell zurückhaltende Aktivität im großvolumigen Bereich.

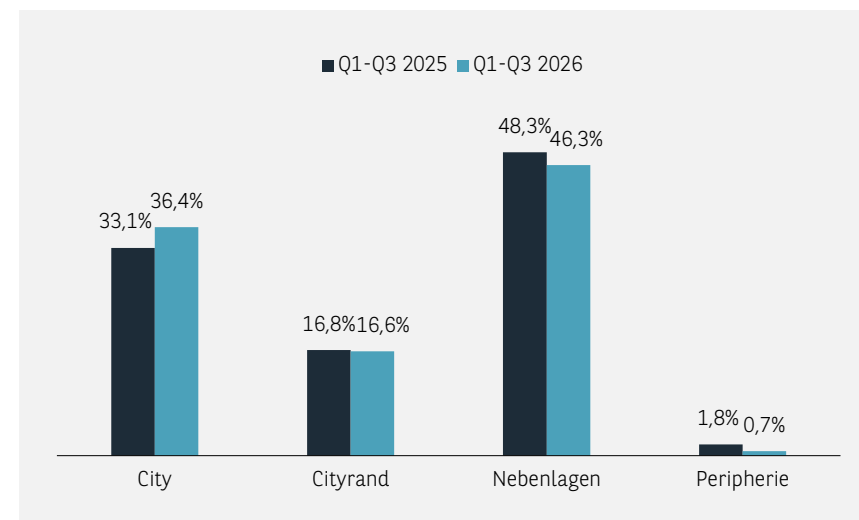
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q3 2026

INVESTMENTMARKT
HAMBURG

- MARKTERHOLUNG
VERSTETIGT SICH
- MODERATE BELEBUNG IM
SCHLUSSQUARTAL ERWARTET

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+1,4

BIP Prognose 2026
(in %)

3,25

△ +24 bp q/q

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q3 2026 (in %)

89,9

△ +1,1-Pkte. m/m

Ifo Geschäftsklimaindex
(9/2026)

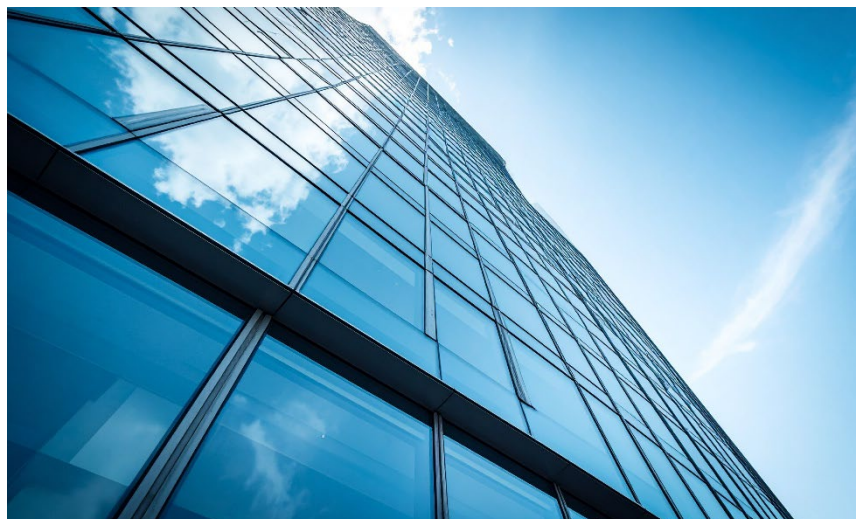
Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Nach den ersten neun Monaten des Jahres deutet vieles darauf hin, dass der Hamburger Investmentmarkt seinen Erholungskurs fortsetzen kann, auch wenn die Dynamik im dritten Quartal etwas nachgelassen hat. Positiv zu bewerten sind die breitere Marktaktivität sowie die sich wieder stabilisierende Zahl an Bürotransaktionen. Gleichzeitig verteilt sich das Investmentgeschehen auf mehrere Asset- und Größenklassen und wird damit weniger stark von großvolumigen Einzelabschlüssen dominiert als noch in früheren Marktphasen.

Die Rahmenbedingungen bleiben auch für den Hamburger Investmentmarkt vorerst anspruchsvoll. Höhere Kapitalmarktrenditen, die erneute Renditeausweitung sowie geopolitische Unsicherheiten belasten die Preisfindung und führen zu einem sehr selektiven Investorenverhalten. Entsprechend sind weitere Renditeanpassungen in den kommenden Monaten nicht auszuschließen, wobei der weitere Korridor bei den Finanzierungskosten zunehmend an Kontur gewinnt. Die führenden Zentralbanken treten dem unverändert hohen Inflationsdruck entschlossen entgegen und werden entsprechend handeln.

Hamburg profitiert jedoch weiterhin von seiner hohen Standortqualität, einer breiten Wirtschaftsstruktur und resilienten Nutzermärkten. Gleichzeitig verdichten sich die Anzeichen einer konjunkturellen Stabilisierung, worauf unter anderem der jüngste Anstieg des Ifo-Geschäftsklimaindex und die angehobenen BIP-Prognosen hindeuten. Zusammen mit einer gut gefüllten Deal-Pipeline spricht dies für eine moderate Belebung im Schlussquartal. Ein Investmentvolumen im Bereich von rund 2 Mrd. € erscheint daher weiterhin erreichbar.



Investmentmarktdaten

	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.295	1.206	-6,8%
Portfolioanteil	37,6%	10,3%	-27,3 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	39,4%	37,1%	-2,3 %-Pkte.
Anteil Büro	38,3%	41,8%	+3,5 %-Pkte.
Anteil Citylagen	33,1%	36,4%	+3,3 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	25,1%	42,3%	+17,2 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,25%	4,35%	+10 bp
Geschäftshäuser	3,75%	3,95%	+20 bp
Logistik	4,40%	4,70%	+30 bp



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

INVESTMENTMARKT | HAMBURG 5