Hamburg

Bild: © Bucher & Prexel

2025/Q1–4 Investment

Gewerbe-Marktbericht

Andreas Rehberg
Sprecher der Geschäftsführung

"Zum Jahresende konnten auf dem Hamburger Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien noch einige Verkaufsprozesse erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Mit einem Transaktionsvolumen von 1,9 Mrd. € wurde das Vorjahresergebnis dennoch um rund 14 % unterboten. Private Anleger und Family Offices zeigten erneut ihre große Investitionsbereitschaft in der aktuellen Marktphase. Rund 20 % des Volumens sowie 20 % der registrierten Transaktionen gingen auf ihr Konto. Darunter auch mehrere Verkäufe im Segment oberhalb vom 50 Mio. €. Für 2026 erwarten wir eine schrittweise und moderate Marktbelebung. Die Rahmenbedingungen haben sich stabilisiert, die Pipeline ist gut gefüllt und viele Akteure sind in der neuen Normalität angekommen."

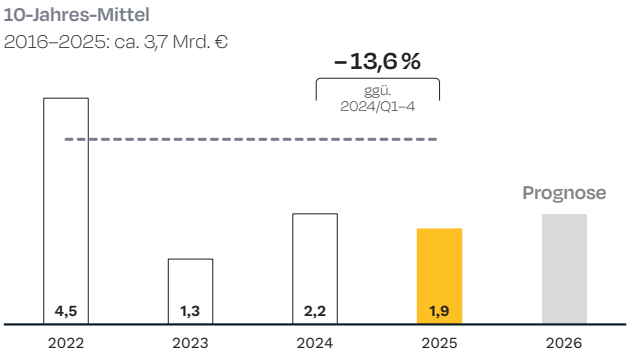
Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) | 20354 Hamburg
+49 40 350802-0 | info@grossmann-berger.de

Investmentmarkt

Family Offices nutzen aktuelle Marktphase

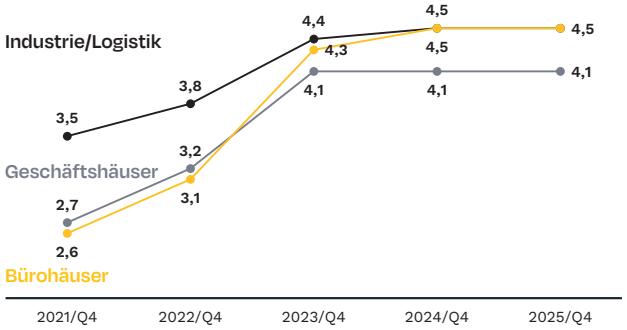
Transaktionsvolumen Gewerbe

2022–2026 | Hamburg | in Mrd. €



Spitzenrenditen Gewerbe

2021–2025/Q4 | Hamburg | Nettoanfangsrendite | in %



Key Facts Investment

2025/Q4 | Hamburg

- **Transaktionsvolumen:** ca. 1,9 Mrd. €, – 13,6 % ggü. Vorjahr
- **Investoren international:** Anteil TAV 29,9 %
- **Netto-Spitzenrendite**
  Bürohäuser: 4,5 %, ±0,0 %-Pkt. ggü. Vorjahr
  Geschäftshäuser: 4,1 %, ±0,0 %-Pkt. ggü. Vorjahr
  Industrie/Logistik: 4,5 %, ±0,0 %-Pkt. ggü. Vorjahr
- **Stärkste Assetklasse:** Büro, Anteil TAV 38,5 %

Top-Abschlüsse Investment

2025/Q1–4 | Hamburg

1 — **Pflegen & Wohnen | Pflegeimmobilien | ca. 380 Mio. €**
13 Pflegeheimstandorte
Investor: Stadt Hamburg (HGV)

2 — **Atlantic Haus | Büro | > 100 Mio. €**
Bernhard-Nocht-Straße 113 | S. Pauli
Investor: Gold Tree Group

3 — **K1 | Büro | > 80 Mio. €**
Am Kaiserkai 1 | HafenCity
Investor: Easternmed Real Estate für Family Office

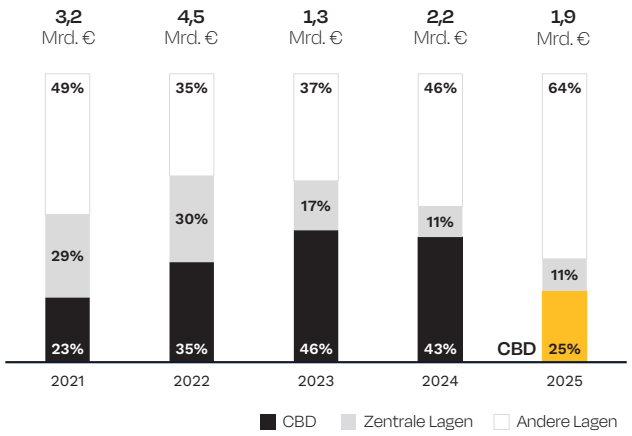
Bild: © Grossmann & Berger GmbH

"Als Sondereffekt des Portfolioverkaufs aus dem 1. Quartal konzentrierte sich mit 64 % der größte Teil des Investmentumsatzes auch zum Jahresende in dezentralen Lagen. Im CBD dagegen wurde nur rund ein Viertel des Transaktionsvolumens registriert. Als weiterer Nebeneffekt war die Öffentliche Hand gemessen am Transaktionsvolumen nach wie vor der größte Investor. Über das Gesamtjahr betrachtet setzten sich dennoch Büroimmobilien als meistgehandelte Assetklasse der Hansestadt durch. Mit rund 39 % lag ihr Anteil am Transaktionsvolumen jedoch unterhalb des langjährigen Mittelwerts."

Jens Mollenhauer
Referent Research
+49 40 350802-231
j.mollenhauer@grossmann-berger.de

Lagen Investment

2021–2025/Q1–4 | Hamburg | Verteilung TAV



Assetklassen Investment

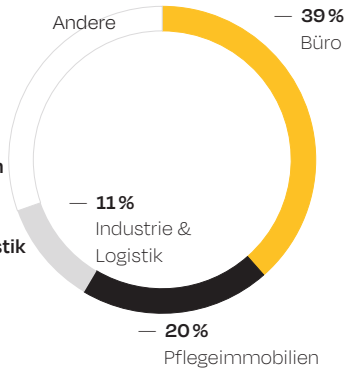
2025/Q1–4 | Hamburg | Anteil am TAV

Top-3-Assetsklassen
Transaktionsvolumen
Veränderung ggü. Vorjahr

1 — **Büro**
732 Mio. €
– 2,5 %

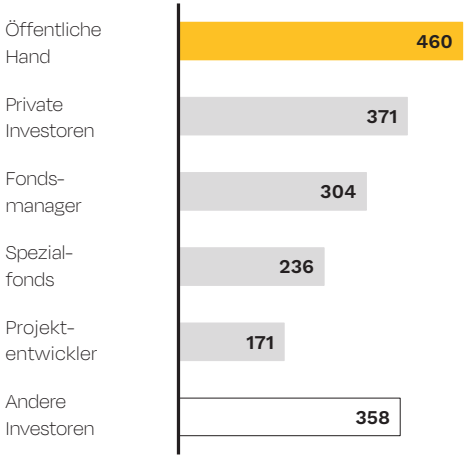
2 — **Pflegeimmobilien**
380 Mio. €
+ 100 %

3 — **Industrie & Logistik**
211 Mio. €
– 63,8 %



Investoren Investment

2025/Q1–4 | Hamburg | Verteilung TAV | in Mio. €



Grossmann & Berger GmbH | Geschäftsführung: Andreas Rehberg, Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Volker Widdra | Vorsitzender des Aufsichtsrats: Wilfried Jastrembski | Sitz Hamburg | Amtsgericht Hamburg HRB 25866 | **Disclaimer:** Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.