



Hamburg

Bild: © Jonas Weiritschke-stock.adobe.com

2025/Q1 Investment

Gewerbe-Marktbericht

Andreas Rehberg
Sprecher der
Geschäftsführung



"Der Jahresauftakt auf dem Hamburger Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien fiel äußerst verhalten aus. Umsatzträger war der Rückkauf der Pflegeeinrichtungen Pflegen & Wohnen durch die Stadt Hamburg. Nach dem starken Jahresende 2024 müssen neue Verkaufsprozesse erst wieder in Gang gebracht werden. Außerdem beeinflussen das Zinsniveau und geopolitische Risiken den Immobilienmarkt weiterhin sehr stark. Daher agieren viele Investoren noch mit großer Vorsicht. Das beschlossene Finanzpaket und die dadurch höheren Zinsen dürften den Refinanzierungsdruck weiter erhöhen und so zu mehr Verkäufen führen. Im Jahresverlauf rechnen wir daher mit leicht steigenden Marktaktivitäten."

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

Investmentmarkt

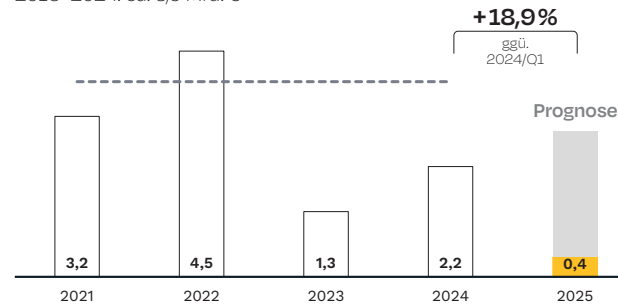
Pflegeportfolio dominiert das Umsatzgeschehen

Transaktionsvolumen Gewerbe

2021–2025 | Hamburg | in Mrd. €

10-Jahres-Mittel

2015–2024: ca. 3,9 Mrd. €



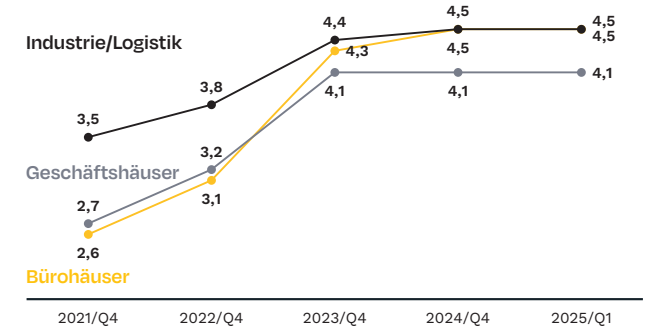
Key Facts Investment

2025/Q1 | Hamburg

- **Transaktionsvolumen:** ca. 440 Mio. €, +18,9% ggü. Vorjahr
- **Investoren international:** Anteil TAV 2,6%
- **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:** Pflegeimmobilien, Anteil TAV 86,4%

Spitzenrenditen Gewerbe

2021–2025/Q1 | Hamburg | Nettoanfangsrendite | in %



Top-Abschluss Investment

2025/Q1 | Hamburg

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



Bild: Grossmann & Berger GmbH

"Der Rückkauf des Pflegeportfolios durch die Stadt Hamburg dominierte das Umsatzgeschehen auf dem Hamburger Investmentmarkt. Abseits dieser Großtransaktion gab es nur wenig registrierte Verkäufe. Die Renditen bewegen sich seitwärts, sie verbleiben auf dem Niveau der Vor quartale. Als Folge des Finanzpakets ist eine kurzfristige Renditekompression eher unwahrscheinlicher geworden. Eine Marktbelebung wird erst in der zweiten Jahreshälfte erwartet."

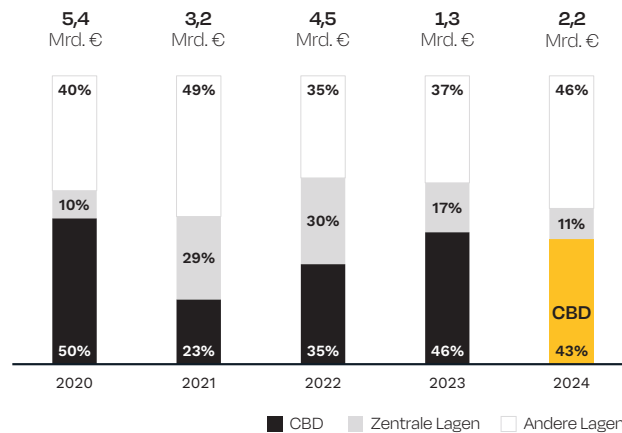


Jens Mollenhauer

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

Lagen Investment

2020–2024/Q1-4 | Hamburg | Verteilung TAV

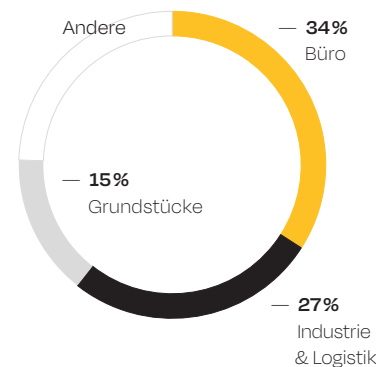


Assetklassen Investment

2024/Q1-4 | Hamburg | Anteil am TAV

Top-3-Assetklassen
Transaktionsvolumen
Veränderung ggü. Vorjahr

- Büro**
750 Mio. €
-5,9%
- I & L**
583 Mio. €
+393%
- Grundstücke**
328 Mio. €
+800%



Investoren Investment

2024/Q1-4 | Hamburg | Verteilung TAV | in Mio. €

