



DIP-MARKTBERICHT METROPOLREGION HAMBURG

Starkes Potential im
Einzelhandel

Investment: Rückkehr
der Dynamik

Über
Wittlinger & Co

Besuchen Sie uns am DIP-Stand B1.410.





Standort Hamburg: Starke Zahlen, starkes Potential im Einzelhandel

Mit rund 1,89 Millionen Einwohnern ist Hamburg das wirtschaftliche Zentrum Norddeutschlands und eine der bedeutendsten Einzelhandelsmetropolen Deutschlands. Der jährliche Einzelhandelsumsatz von EUR 12,18 Mrd. sichert der Hansestadt den zweiten Platz im Bundesvergleich – direkt hinter Berlin – und belegt ihre starke wirtschaftliche Relevanz.

Die Kaufkraftkennziffer von 108,2 weist Hamburg als konsumstarken und wohlhabenden Standort aus. Auch die Zentralitätskennziffer von 105,3 liegt über dem Durchschnitt, was auf eine überdurchschnittliche Kaufkraftbindung hinweist. Im Vergleich zu Städten wie Köln, München oder Düsseldorf zeigt sich jedoch weiteres Entwicklungspotenzial in der Umlandvernetzung und Frequenzbindung. Gerade vor dem Hintergrund aktueller Stadtentwicklungsprojekte bietet Hamburg ideale Voraussetzungen, diese Potenziale künftig noch stärker zu nutzen.

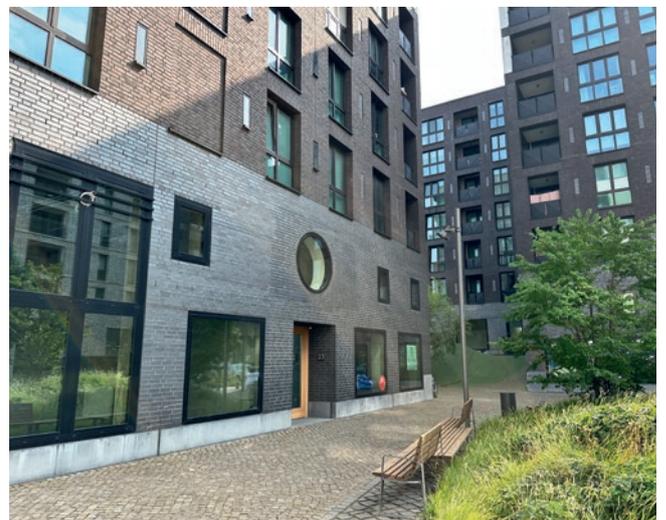
“Hamburg ist nicht nur einer der umsatzstärksten, sondern auch einer der dynamischsten Handelsstandorte Deutschlands.”

Die Hamburger Innenstadt überzeugt mit einer einzigartigen Angebotsdichte in den 1A-Lagen: Spitalerstraße, Mönckebergstraße, Jungfernstieg und Neuer Wall stehen für Frequenz, Vielfalt und Qualität – von internationalen Marken bis hin zu Luxuslabels. Die Spitzenmiete liegt 2024 stabil bei EUR 245/m². Mit dem neuen Westfield Hamburg-Überseequartier, das 2025 mit über 70.000 m² Retailfläche eröffnete, erfährt die Innenstadt eine zukunftsgerichtete Erweiterung. Gleichzeitig sorgt der autofreie Umbau des Jungfernstiegs für eine nachhaltige Aufwertung der Erlebnisqualität in zentraler Lage.

12,18 Mrd. €

Einzelhandelsumsatz
(Platz 2 in Deutschland)

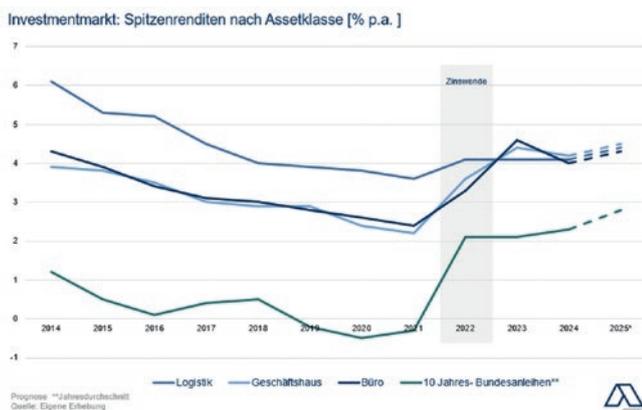
Neben den zentralen Handelsachsen gewinnen auch etablierte Stadtteillagen wie Eimsbüttel, Ottensen, Winterhude oder Eppendorf zunehmend an Bedeutung – besonders im Bereich der Gewerbevermietung. Diese Quartiere zeichnen sich durch hohe Nahversorgungsdichte, gewachsene Infrastruktur und eine lebendige Quartierskultur aus. Hier entstehen vielfältige Chancen für Showrooms, Praxisflächen oder kreative Gewerbeformate – individuell, nachhaltig und nah an der Zielgruppe.





Investmentmarkt Hamburg: Rückkehr der Dynamik

Nach einem herausfordernden Vorjahr kehrt der Hamburger Investmentmarkt 2024 mit Kraft zurück: Das Transaktionsvolumen steigt um 85 % auf EUR 2,18 Mrd., womit Hamburg den 3. Platz unter den deutschen Top-Standorten einnimmt – direkt hinter Berlin und München. Dieses deutliche Wachstum zeigt: Das Vertrauen in den Standort ist zurück – trotz volatiler Zinsentwicklung, Inflation und steigender Baukosten.



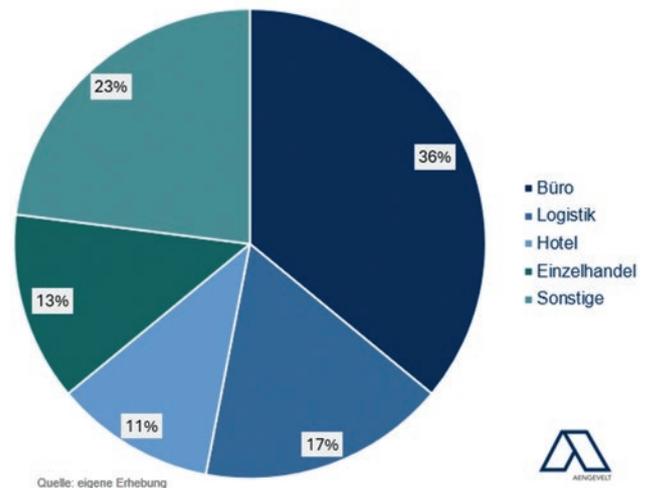
Insbesondere im ersten Halbjahr dominierten kleinere bis mittlere Transaktionen, während in der zweiten Jahreshälfte auch wieder größere Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich realisiert wurden. Hamburg beweist einmal mehr seine Bedeutung als stabiler und renditestarker Investmentstandort mit nationaler und internationaler Relevanz. Die Asset-Allokation bleibt klar strukturiert: Büroimmobilien führen mit einem

+85 %

Transaktionswachstum
2024 vs. 2023

Anteil von 36 %, gefolgt von Logistik (17 %), Einzelhandel (13 %) und Hotels (11 %). Während die Spitzenrendite für Büroimmobilien von 4,6 % auf 4,0 % p.a. fiel, halten sich Logistikrenditen stabil bei 4,1 % p.a. – ein Zeichen für die Robustheit dieses Segments. Der Ausblick ist verhalten optimistisch: gestiegene Reallöhne, sinkende Inflation und ein verbessertes Konsumklima sorgen für eine Aufhellung der Marktstimmung. Für das Jahresende 2025 erwarten Marktbeobachter eine spürbare Belebung des Transaktionsgeschehens – getragen von nachgeholten Deals und neuen Projektimpulsen.

Investmentmarkt Hamburg: nach Objektart



„Die Investoren sind zurück – selektiv, aber entschlossen.“

Hamburg bleibt investierbar: stark in der Substanz, stabil im Wandel und ein Standort mit langfristiger Perspektive. Die Voraussetzungen für nachhaltige Investments sind so solide wie das Fundament der Stadt selbst.

Ihre Spezialisten für Gewerbeimmobilien



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien



Jeanette Kuhnert

Investmentimmobilien
+49 151 44813113
j.kuhnert@wittlinger-co.de



Giuliano de Souza

Gewerbevermietung
+49 151 64427919
g.desouza@wittlinger-co.de



Lisa-Marie Wittlinger

Marketing & Controlling
+49 160 92704449
l.wittlinger@wittlinger-co.de



Ann-Kristin Meyer

Marketing
+49 160 91015358
a.meyer@wittlinger-co.de

Wittlinger & Co

Wittlinger & Co ist Ihr spezialisierter Partner für Gewerbe- und Investmentimmobilien in der Metropolregion Hamburg. Unser erfahrenes Team begleitet Sie zuverlässig bei Vermietung, Verkauf, Optimierung und Entwicklung von Gewerbeimmobilien – fundiert, transparent und persönlich.

Wir legen großen Wert auf maßgeschneiderte Lösungen und eine individuelle Beratung, um Ihre Immobilie optimal zu positionieren und erfolgreich am Markt zu platzieren. Mit tiefem Verständnis für die regionalen Gegebenheiten und einem belastbaren Netzwerk sorgen wir dafür, dass Ihre Immobilienziele Wirklichkeit werden.

Unsere Kerngebiete:

- › Vermietung von Erdgeschoss-Gewerbeflächen
- › Verkauf von Gewerbe- und Investmentimmobilien
- › Standort- und Potenzialanalysen
- › Begleitung bei Projektentwicklungen
- › Markt- und Mietpreisbewertungen

Vertrauen Sie auf unsere Expertise und lassen Sie sich von unserer Begeisterung für Immobilien anstecken.

Wir sind Mitglied im IVD, DIP – Deutsche Immobilien-Partner, BFW sowie im Verband Hamburger Hausmakler (VHH).
Inhalte und Grafiken dieser Broschüre basieren auf dem DIP-Städtebericht 2025 - Hamburg.