



**Marktreport 2023 · Hamburg**

**Wohn- und Geschäftshäuser · Residential Investment**

**ENGEL & VÖLKERS  
COMMERCIAL**





# HAMBURG

Hamburg



**1.906.411**

Bevölkerung  
+3,0% (zu 2016)



**26.221 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
105,1 (Kaufkraftindex)



**7.836**

Baufertigstellungen  
-30,5% (zu 2020)



**0,4%**

Leerstandsquote  
16,2 (Leerstandsindex)

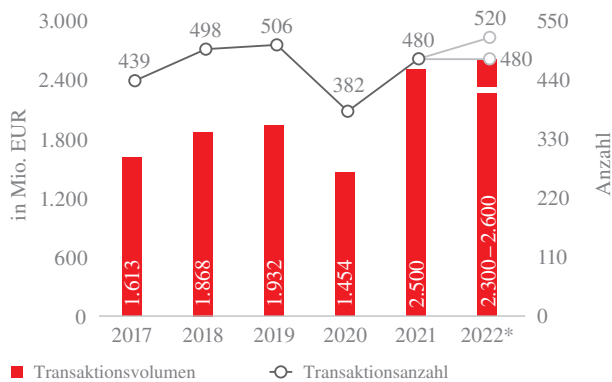


**13,08 EUR/m²**

Ø-Angebotsmiete  
+4,3% (zu 2021)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

## Transaktionen

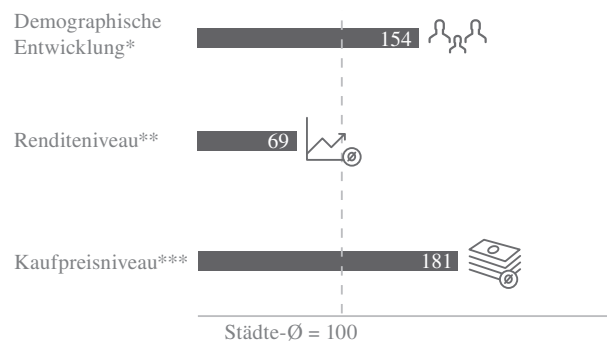


■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl

\* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Hamburg, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

## Standortranking



\* Bevölkerungs- u. Haushaltsdynamik \*\* Ø-Renditen in guter u. mittlerer Lage

\*\*\* Ø-Kaufpreise in guter u. mittlerer Lage

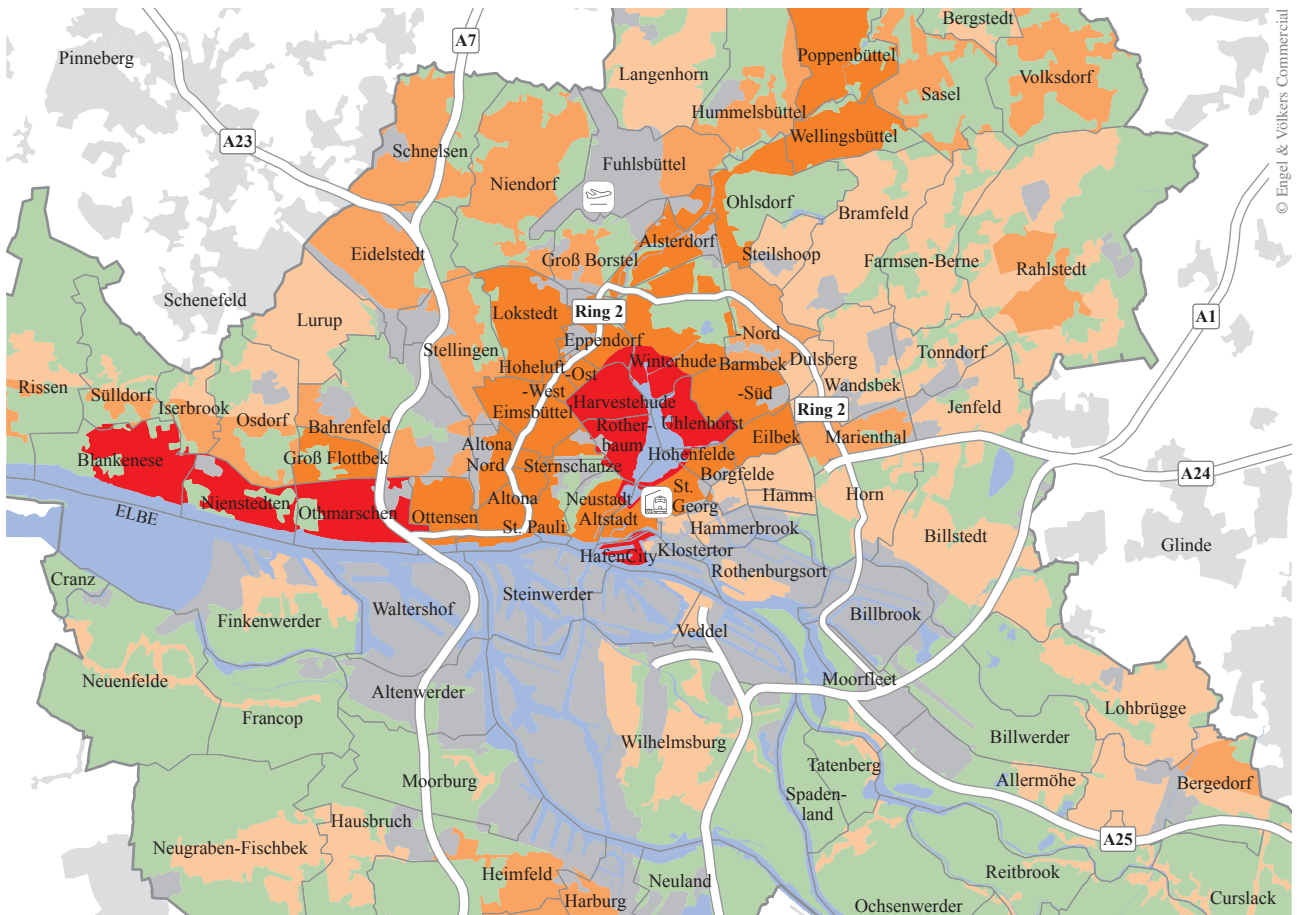
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial

## Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2022

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2021)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Altona	1.475	14,33 (+4,5%)	9,00 – 20,00	18,78
Eimsbüttel	1.908	14,27 (+3,2%)	9,30 – 20,80	18,40
Hamburg-Nord	2.879	14,21 (+5,4%)	8,60 – 20,90	19,36
Hamburg-Mitte	1.888	12,98 (+6,7%)	7,60 – 20,20	20,83
Wandsbek	2.767	12,01 (+5,5%)	7,60 – 16,60	16,19
Bergedorf	708	11,53 (+4,8%)	7,30 – 15,00	14,13
Harburg	1.359	10,49 (+3,2%)	6,70 – 15,00	13,39
<b>Stadtteil</b>				
HafenCity	116	19,23 (+8,8%)	13,80 – 26,60	23,79
Harvestehude	84	17,53 (+5,2%)	11,50 – 25,20	–
Winterhude	615	15,91 (+5,1%)	11,10 – 21,90	19,80
Eimsbüttel	1.908	14,27 (+3,2%)	9,30 – 20,80	18,40

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

## Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



■ Sehr gute Lage  
 ■ Gute Lage  
 ■ Mittlere Lage  
 ■ Einfache Lage  
 ■ Gewerbefläche  
 ■ Gewässer  
 ■ Grünfläche

## Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2020	2021	2022	Prognose
Faktor	<span style="color: red;">■</span>	36,0 – 48,0	40,0 – 50,0	28,0 – 35,0	→
	<span style="color: orange;">■</span>	33,0 – 45,0	34,0 – 46,0	25,0 – 32,0	→
	<span style="color: #f4a460;">■</span>	28,0 – 35,0	33,0 – 37,0	22,0 – 26,0	→
	<span style="color: #e69d00;">■</span>	24,0 – 30,0	28,0 – 35,0	18,0 – 23,0	→
Preis in EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: red;">■</span>	5.000 – 9.000	5.500 – 10.000	4.000 – 6.000	→
	<span style="color: orange;">■</span>	3.800 – 6.000	4.500 – 6.500	3.500 – 5.000	→
	<span style="color: #f4a460;">■</span>	3.000 – 4.500	3.400 – 4.800	2.800 – 4.000	→
	<span style="color: #e69d00;">■</span>	2.500 – 3.500	2.700 – 3.800	2.000 – 3.000	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Nachdem im Jahr 2021 die Preise und Faktoren nur eine Richtung kannten, steht das Jahr 2022 unter der Überschrift der Konsolidierung. Deutlich gestiegene Finanzierungskosten, politische Unsicherheiten sowie Risiken in der Energieversorgung führen zu einem leichten Rückgang der erzielbaren Verkaufspreise auf dennoch weiterhin hohem Niveau.

Oliver D. Ihrt & Jan Witte, Engel & Völkers Commercial Hamburg, Telefon +49-(0)40-36 88 10 300

✉ [HamburgCommercial@engelvoelkers.com](mailto:HamburgCommercial@engelvoelkers.com)

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2023. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2022), Kaufkraft (2022), Marktaktive Leerstandsquote (2021), Baufertigstellungen (2021), Ø-Angebotsmiete (2. Halbjahr 2022). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

---

**Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Stadthausbrücke 5 · 20355 Hamburg**  
**Tel. +49-(0)40-368 81 03 00 · [HamburgCommercial@engelvoelkers.com](mailto:HamburgCommercial@engelvoelkers.com)**

[www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial](http://www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial)  
[www.engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus](http://www.engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**