



Marktreport 2023/2024 · Hamburg

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Hamburg



1.945.532	26.965 EUR	9.234	0,4 %	13,37 EUR/m²
Bevölkerung + 3,4 % (zu 2017)	Kaufkraft pro Kopf 104,2 (Kaufkraftindex)	Baufertigstellungen + 17,8 % (zu 2021)	Leerstandsquote 16,2 (Leerstandsindex)	Ø-Angebotsmiete + 4,2 % (zu 2022)

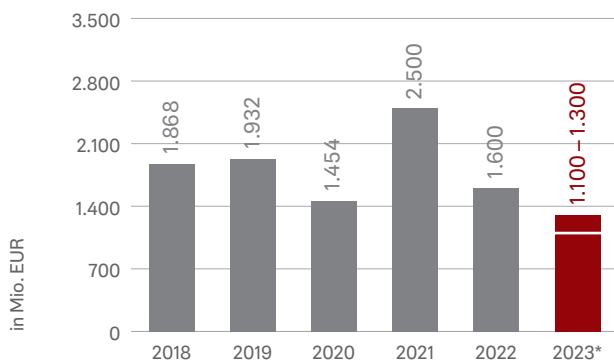
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Der Markt erholt sich wieder

Nach einer im Frühjahr 2022 eingetretenen Phase des Wandels stabilisiert sich der Hamburger Markt für Wohn- und Geschäftshäuser wieder. Wie in vielen anderen Teilen Deutschlands hat die inflationsbedingte Zinswende dafür gesorgt, dass die bis dato über ein Jahrzehnt andauernde Preisrallye in der Stadt erstmals wieder unterbrochen wurde. Die kontinuierlichen Preissteigerungen gingen mit einem wachsenden Transaktionsvolumen einher, das 2021 mit einem Wert von über 2,5 Mrd. EUR ein neues Rekordergebnis erreicht hat. Eine entsprechende Handelsaktivität konnte im darauffolgenden Jahr bei weitem nicht mehr erzielt werden und die Umsätze sind um über ein Drittel zurückgegangen. In den letzten Monaten haben sich aber die Akteure auf dem Hamburger Zinshausmarkt an die veränderten Marktgegebenheiten angepasst. Die Mehrheit

der Investierenden kommt selbst aus der Hansestadt und dem regionalen Umfeld. Nach einer Phase der Zurückhaltung kehren derweil insbesondere kapitalstarke Family Offices und Privatinvestoren wieder vermehrt auf den Markt der Mehrfamilienhäuser zurück. Die kürzlich gestiegene Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Kapitalanlagen spiegelt sich auch in der erhöhten Zahl an Immobilienbesichtigungen sowie der Zunahme von Geboten der Kaufinteressenten wider. Vor allem Objekte mit kleineren Wohneinheiten sind aktuell stark nachgefragt. Räumlich hervorzuheben sind weiterhin zentrumsnahe Lagen, die nach wie vor sehr begehrt sind. Hier können Faktoren um die 23- bis 26-fache Nettokaltmiete erzielt werden. Mit dem Nachfragezuwachs hat sich mittlerweile ein relativ ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage eingestellt. Eine Verkaufsbereitschaft ist überwiegend bei

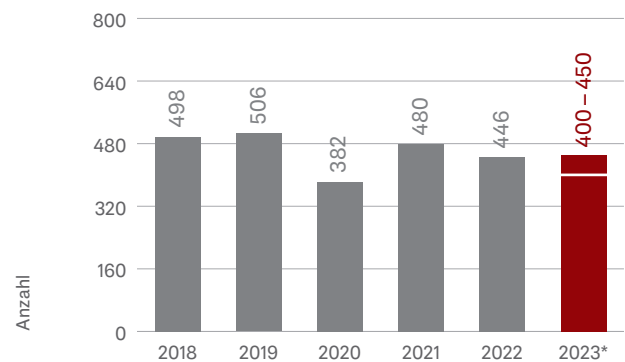
Transaktionsvolumen



* Prognosespanne

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

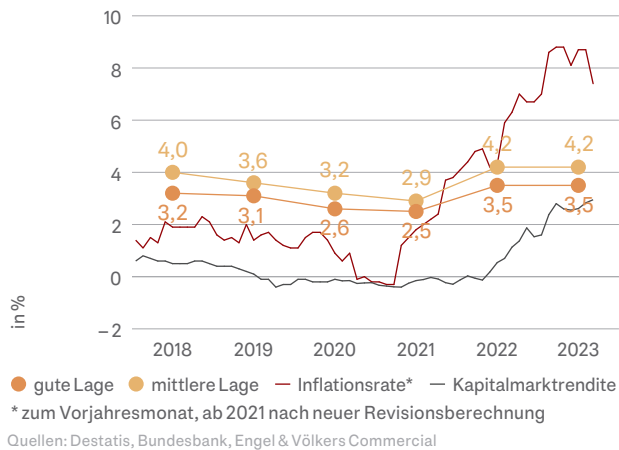
Transaktionsanzahl



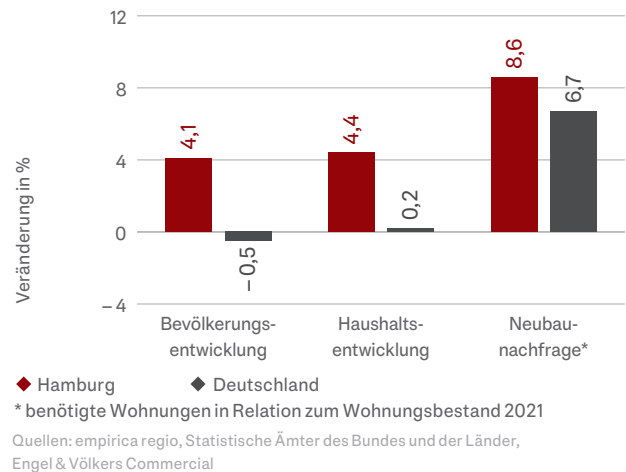
* Prognosespanne

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

Rendite versus Inflation



Prognose: Wohnungsnachfrage 2035



privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zu registrieren, wie etwa bei sich auflösenden Erbengemeinschaften. Aber auch große Bestandhalter wie zum Beispiel börsennotierte Unternehmen verkaufen zunehmend ihren Altbestand, um ihre Portfolios zu verjüngen oder die bestehende Fremdkapitalquote zu reduzieren.

Preisverhandlungen werden dynamischer

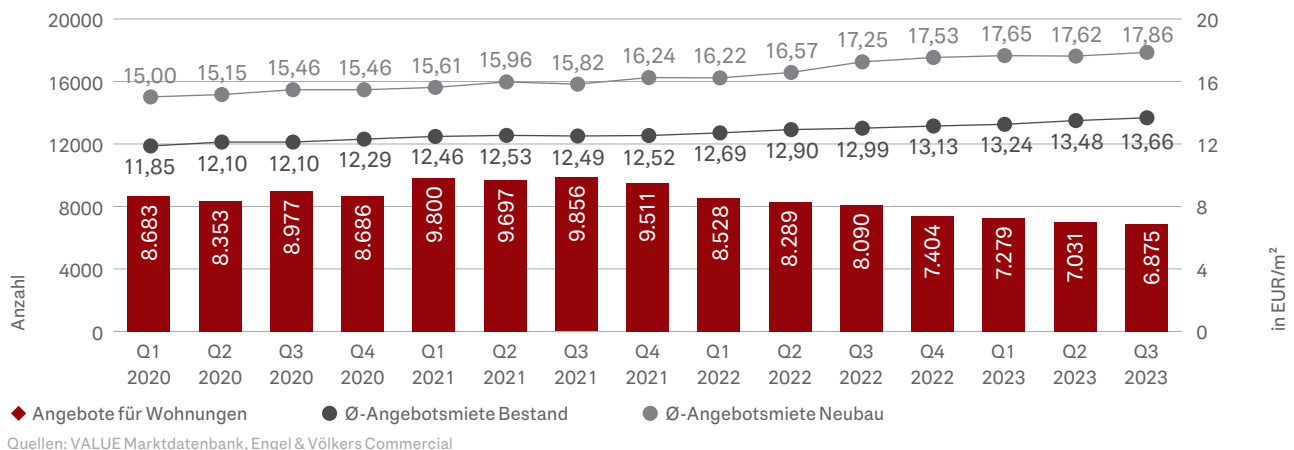
Anders als in den Jahren zuvor muss beim Preis wieder stärker verhandelt werden. Deshalb gestaltet sich der Vermarktungszeitraum aktuell langwieriger und Abschläge von 10 bis 20 % des Angebotspreises sind momentan häufig zu beobachten. Dies geht vor allem mit deutlich erschwerten Finanzierungsbedingungen einher. Der durchschnittliche Angebotspreis für ein Wohn- und Geschäftshaus im ersten Quartal 2023 fällt zwar um über 14 % niedriger aus als noch im Vorjahresquartal, jedoch hat sich schon in den letzten Monaten eine Bodenbildung beim Preisniveau eingestellt. Solange – wie mehrheitlich erwartet – weitere Zinsanstiege im langfristigen Bereich ausbleiben, ist davon auszugehen, dass die Marktpreise in den

nächsten Monaten weiterhin stabil bleiben und vereinzelt sogar wieder leicht steigen können. Aufgrund der erhöhten Vorsicht seitens der Kreditgebenden bei der Immobilienfinanzierung ist aber eine hohe Liquidität bei Kaufinteressenten derzeit notwendig. Sowohl bei der Finanzierbarkeit als auch bei der Preisfindung eines Objekts kann ein Gewerbeanteil zusätzliche Anforderungen an das erforderliche Eigenkapital mit sich bringen. Eine zunehmende Bedeutung bekommt außerdem der energetische Gebäudezustand. Für Eigentümerinnen und Eigentümer ist hierbei eine genaue Kalkulation künftiger Mieteinnahmen, Renditen und Sanierungskosten bei der betreffenden Immobilie sowie des potenziellen Verkaufspreises zu empfehlen.

Hohe Vermietbarkeit bleibt bestehen

Die Vermietung von Wohnimmobilien bleibt in der Hansestadt weiterhin ein lukrativer Markt. Weniger finanzstarke Kaufinteressenten von Wohneigentum überdenken aktuell häufiger ihre Kaufentscheidungen und weichen auf den Mietmarkt aus. Dies macht sich bei den Mietpreisen bemerkbar. Die Angebotsmiete in der Stadt lag vom ers-

Entwicklung Angebote und Angebotsmiete



Angebotsmieten 1. bis zum 3. Quartal 2023

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Eimsbüttel	2.307	14,72 (+ 4,2 %)	9,20 – 21,50	18,76
Hamburg-Nord	3.571	14,64 (+ 5,2 %)	8,90 – 22,00	20,20
Altona	1.921	14,56 (+ 4,0 %)	8,30 – 20,80	19,14
Hamburg-Mitte	2.655	13,23 (+ 4,8 %)	7,20 – 21,80	19,81
Wandsbek	3.967	12,46 (+ 5,8 %)	7,40 – 17,80	16,40
Bergedorf	963	11,91 (+ 5,3 %)	7,30 – 16,50	15,11
Harburg	1.851	10,73 (+ 4,5 %)	6,70 – 15,40	14,52
Stadtteil				
HafenCity	178	21,48 (+ 12,3 %)	15,60 – 28,20	24,17
Harvestehude	128	17,93 (+ 2,5 %)	12,70 – 24,80	–
Eppendorf	303	16,54 (+ 7,0 %)	11,20 – 23,30	23,39
Winterhude	746	16,32 (+ 4,1 %)	10,60 – 23,30	20,62
Ottensen	181	15,56 (+ 1,4 %)	10,00 – 20,90	20,64
Eimsbüttel	338	15,39 (+ 1,8 %)	10,00 – 21,00	23,17
Hamm	383	12,59 (+ 4,2 %)	8,20 – 18,50	15,67

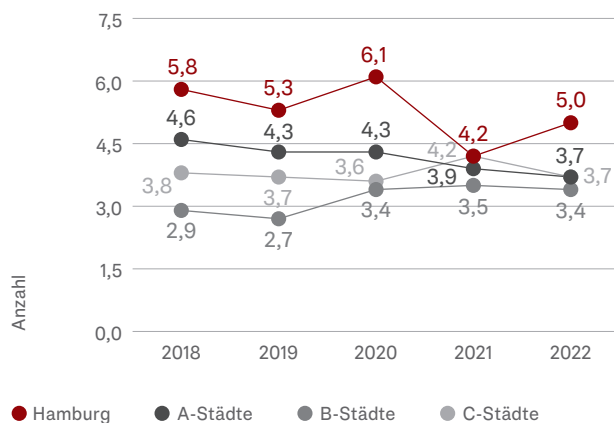
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

-- = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

ten bis zum dritten Quartal 2023 durchschnittlich bei 13,37 EUR/m² und hat zum Vorjahr um 4,2 % zugenommen. Besonders im noch jungen Stadtteil HafenCity sind innerhalb dieses Zeitraums die Angebotsmieten um etwa 12,3 % am stärksten angestiegen. Dort können die derzeit höchsten Mieteinnahmen erzielt werden. Aber auch schöne Altbauten wie beispielsweise in Eppendorf sind sehr beliebt. In den nächsten Monaten ist ein kontinuierlicher Anstieg des Mietenspiegels zu erwarten. Dieser Trend wird von der positiven Bevölkerungsentwicklung und einem sehr knappen Angebot an freien Mietwohnungen unterstützt. Zwar sind 2022 die Baufertigstellungen im Vorjahresvergleich etwas gestiegen, aufgrund hoher Baukosten ist aber die Bautätigkeit aktuell eingeschränkt. Somit wird eine gute Vermietbarkeit mit sicheren Cashflows auch künftig vor-

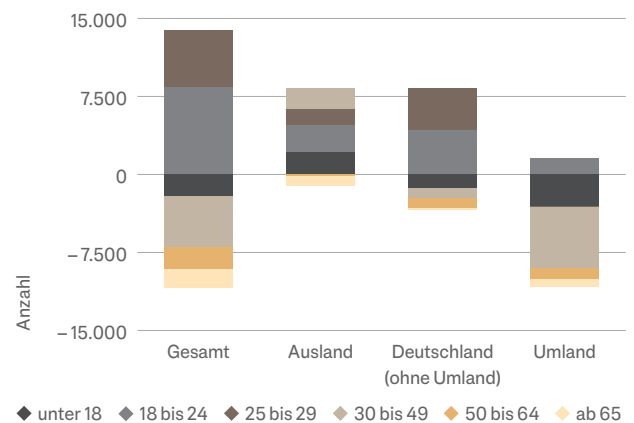
handen sein. Wegen der Kombination aus Mietanstiegen und den vergangenen Preiskorrekturen haben sich die Renditen nach jahrelanger Kompression wieder positiv entwickelt. Die jüngsten Entwicklungen auf dem Hamburger Zinshausmarkt sind durchaus positiv zu bewerten. Mit Wohn- und Geschäftshäusern lassen sich gegenüber dem Kapitalmarkt derzeit höhere Renditen erzielen, sie bilden daher auch in Zukunft eine gute Grundlage für Investments. Für das Jahr 2023 wird im Vergleich zum Vorjahr mit einer stabilen Transaktionszahl und relativ stabilen Umsätzen gerechnet. Der steigende Sanierungsdruck für Bestandshalter könnte die Verkaufsbereitschaft weiter vorantreiben. Eine fachliche Beratung ermöglicht in der momentan schnell wandelbaren Marktsituation daher eine gute Basis bei Kauf- und Verkaufsentscheidungen.

Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner



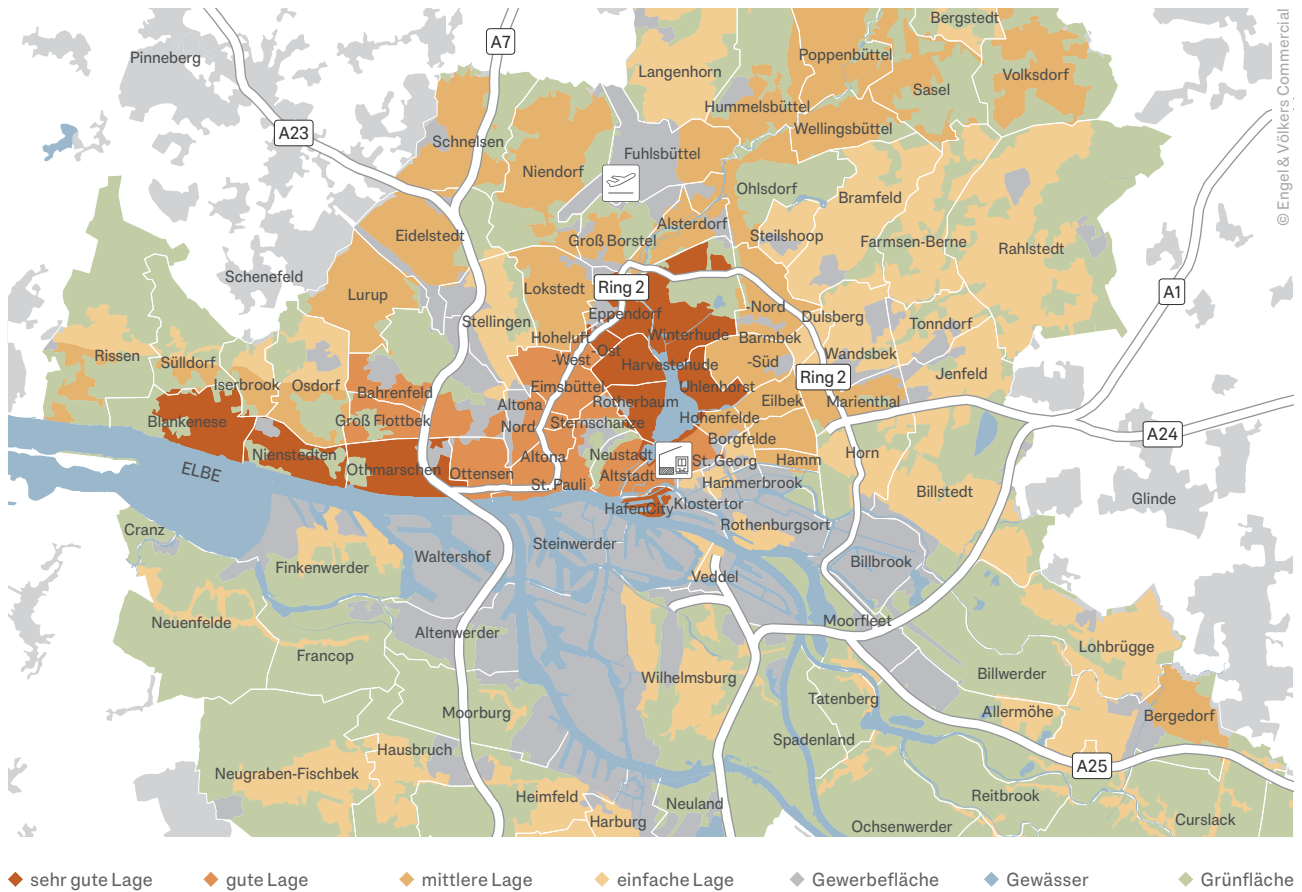
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica regio, Engel & Völkers Commercial

Ø-Wanderungssaldo 2019–2021 (Hamburg)



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

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2021	2022	2023	Prognose
Faktor	◆	40,0 – 50,0	28,0 – 35,0	26,0 – 30,0	→
	◆	34,0 – 46,0	25,0 – 32,0	23,0 – 28,0	→
	◆	33,0 – 37,0	22,0 – 26,0	21,0 – 24,0	→
	◆	28,0 – 35,0	18,0 – 23,0	17,0 – 23,0	→
Preis in EUR/m ²	◆	5.500 – 10.000	4.000 – 6.000	3.500 – 6.000	→
	◆	4.500 – 6.500	3.500 – 5.000	3.000 – 4.500	→
	◆	3.400 – 4.800	2.800 – 4.000	2.400 – 3.500	→
	◆	2.700 – 3.800	2.000 – 3.000	1.800 – 2.500	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Nachdem das vergangene Jahr 2022 von einer deutlichen Erhöhung der Finanzierungskosten und in dem Zuge von Preisanpassungen geprägt war, realisieren wir seit dem Frühjahr 2023 eine spürbare Rückkehr eigenkapitalstarker Investierender auf den Markt. Bei den erzielbaren Renditen sehen wir für 2023 und die Folgejahre eine positive Entwicklung, da wir von einem überdurchschnittlich starken Anstieg des Mietenspiegels per Ende des Jahres ausgehen können.

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: Oktober 2023. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2022), Kaufkraft (2023), Marktaktive Leerstandsquote (2021), Baufertigstellungen (2022), Ø-Angebotsmiete (1. bis 3. Quartal 2023). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

HAMBURG

+49 (0)40 368810300 | HamburgCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hamburgcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Stadthausbrücke 5 | 20355 Hamburg
engelvoelkers.com/commercial/research