



**Marktreport 2022/2023 · 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)



**0,5%**

Leerstandsquote  
16,25 (Leerstandsindex)



**12,77 EUR/m²**

Ø-Angebotsmiete  
+1,9% (zu 2021)

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

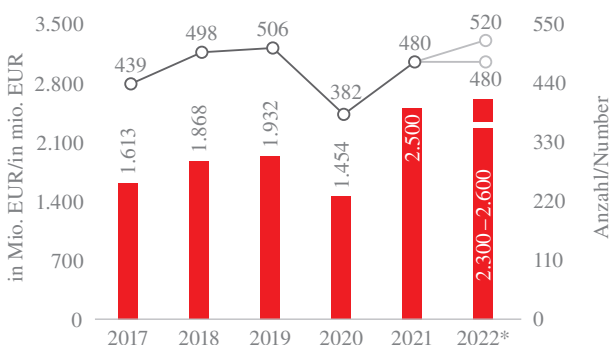
## Vielfältige Chancen trotz Veränderungen

Hamburger Wohn- und Geschäftshäuser bleiben nachgefragte, rentable und krisensichere Kapitalanlagen. Dennoch hat sich der Markt infolge der hohen Inflationsrate und der Zinswende im Frühjahr 2022 verändert. Nachdem die Kaufpreise in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich stiegen und sich parallel die Renditekompression verstärkte, erlebte die Preisrally in der Hansestadt einen spürbaren Rückgang der Dynamik. Zum einen verringert das gestiegene Zinsniveau den Hebel für fremdkapitallastige Investitionen und zum anderen verlangen die Kreditgebenden höhere Sicherheiten. Dies wirkt sich dämpfend auf die Nachfrage aus, die zuletzt vornehmlich aus Investierenden bestand, die auch erhöhte Eigenkapitalquoten aufbringen können. War der Markt in den

## Wide-ranging opportunities despite changes

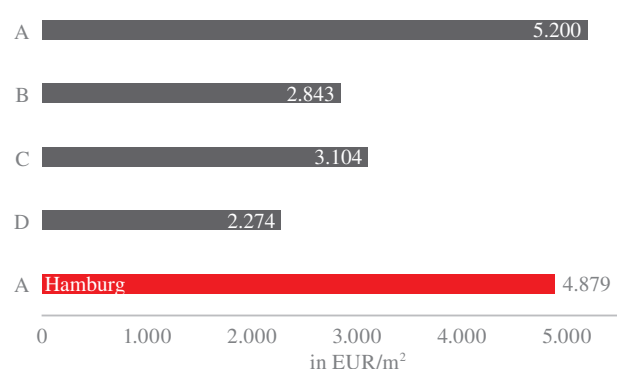
Residential investment properties in Hamburg continue to be popular, profitable, crisis-proof capital investments. Despite this, high inflation and the interest rate turnaround in spring 2022 have resulted in changes. Following ten years in which property prices rose continuously while yield compression simultaneously intensified, there has been a noticeable slump in the rally in prices. On the one hand, the surge in interest rates has reduced options for heavily leveraged investment while, on the other, lenders are demanding higher guarantees. This is having a dampening effect on demand, which most recently came primarily from investors who were able to provide higher equity ratios. While the market in past

## Transaktionen Transactions



■ Transaktionsvolumen/Transaction volume \* Prognosespanne/Forecast range  
○ Transaktionsanzahl/Number of transactions  
Quellen:/Sources: Gutachterausschuss Hamburg, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

## Angebotspreise nach Städte kategorien\* Quoted prices by category of cities\*

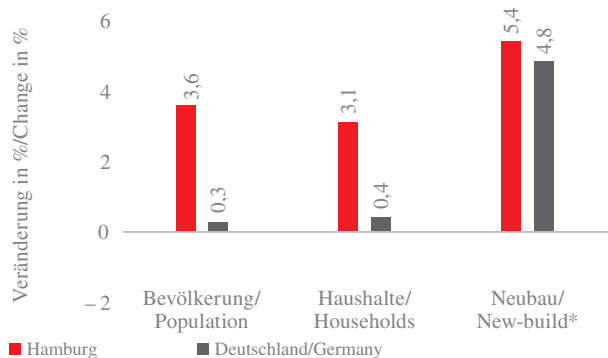


\* 1. Halbjahr 2022 nach Klassifikation von bulwiengesa/  
1. half-year 2022 according to bulwiengesa  
Quellen:/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

zurückliegenden Jahren von einer extremen Angebotsknappheit charakterisiert, so ebbt dieser Preistreiber langsam ab. Die Nachfrage übertrifft das Angebot zwar weiterhin, jedoch ist auch mittelfristig mit einer wachsenden Verkaufsbereitschaft der Hamburger Eigentümerinnen und Eigentümer zu rechnen. Die meisten erwarten nicht mehr die Preiswachstumsraten der vergangenen Jahre und sehen die Chance, deutliche Wertgewinne zu realisieren. Das ausgeglicheneres Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage führt neben längeren Vermarktungszeiten auch zu intensiveren Verhandlungen zwischen Verkäufer- und Käuferseite. Vielen Verkaufenden ist bewusst, dass sie nicht mehr die Preise wie zum Jahresende 2021 erzielen können. Das spiegelte sich auch in sinkenden Angebotspreisen wider. Im ersten Halbjahr 2022 wurden für Wohn- und Geschäftshäuser in Hamburg durchschnittlich 4.865 EUR/m<sup>2</sup> gefordert und somit 2,8 % weniger als im zweiten Halbjahr 2021, als der entsprechende Wert noch bei 4.999 EUR/m<sup>2</sup> lag. Die Diskrepanz der realen Verkaufspreise ist dabei jedoch höher einzuordnen. Der Trend wird sich voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2022 festigen, sodass sich die Preisabschläge auf insgesamt 10 bis 15 % summieren werden. Das veränderte Marktumfeld führt dabei auch zu einem erhöhten Beratungsbedarf. Für die Verkaufsseite stellen sich in erster Linie die Fragen der Erlösmaximierung und der Reinvestitionsstrategie im aktuellen Marktumfeld. Aufseiten der Investierenden rücken neben der Finanzierungsstruktur besonders die Mikrolage sowie die für Fachfremde schwierig zu bewertende Bausubstanz in den Vordergrund. Die gestiegenen Material- und Energiekosten, schlechte Handwerkerverfügbarkeiten und sich stetig verändernde politische Regularien führen zu erheblichen Preisabschlägen für Objekte mit Sanierungstau.

years has been characterised by an extreme shortage of supply, this price driver is now gradually subsiding. Although demand is still greater than supply, in the mid term Hamburg property owners are expected to be more willing to sell. The majority no longer expect prices to grow at the same rate as in the last years but also see an opportunity to realise significant gains. In addition to longer selling times, the more equitable balance of supply and demand is also resulting in harder negotiations between buyers and sellers. Many sellers are aware that they will no longer be able to achieve the same prices as at the end of 2021. This is also reflected in falling prices quoted for properties. In the first half of 2022 the average asking price for residential investment properties in Hamburg was 4,865 euros/m<sup>2</sup>, 2,8% lower than in the second half of 2021, when the corresponding figure was still 4,999 euros/m<sup>2</sup>. In this regard, the discrepancy between actual sale prices is likely to be even higher. This trend is expected to consolidate in the second half of 2022, with price markdowns totalling 10 to 15%. The changing market environment means that there is also a greater need for consulting advice. Sellers primarily have questions regarding how they can maximise returns and what reinvestment strategy they should pursue in the current market environment. Investors are increasingly focusing in particular on financing structures and micro-locations as well as on issues relating to the structural condition of buildings, which are difficult for laypeople to assess. Increased costs for materials and energy; the difficulty in finding tradesmen who have free capacities and continuously changing political regulations mean that sellers of properties with a refurbishment backlog are having to give significant price reductions.

### Prognose: Wohnungsnachfrage 2030 Forecast: Housing demand 2030



\* Benötigte Wohnungen in Relation zum Wohnungsbestand 2020  
Housing demand in relation to housing stock 2020

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

### Rendite versus Inflation Yield versus inflation



Quellen:/Sources: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

## Angebotsmieten 2022\* Quoted rents 2022\*

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2021)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Eimsbüttel	2.107	14,14 (+4,1%)	9,30 – 20,40	16,98
Hamburg-Nord	3.056	13,93 (+3,7%)	8,80 – 20,20	17,48
Altona	1.721	13,82 (+1,6%)	7,80 – 19,30	16,74
Hamburg-Mitte	2.147	12,48 (+1,4%)	7,40 – 20,10	18,56
Wandsbek	3.086	11,78 (+2,8%)	7,50 – 16,00	14,69
Bergedorf	839	11,31 (+3,6%)	6,80 – 15,00	13,28
Harburg	1.492	10,31 (+1,9%)	6,50 – 14,90	12,93
<b>Stadtteil</b>				
HafenCity	132	19,51 (+15,8%)	13,50 – 25,80	21,81
Harvestehude	100	17,48 (+1,2%)	10,90 – 30,00	21,86
Winterhude	606	15,76 (+6,3%)	10,70 – 21,40	18,41
Eimsbüttel	405	14,89 (+3,6%)	10,90 – 20,00	17,61

Quellen/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

\* bezogen auf das 1. Halbjahr/referring to 1. half year

### Zinshäuser bleiben attraktiv

Die jüngste Marktabkühlung führt in Teilen auch dazu, dass manche Beteiligte noch zögerlich und abwartend agieren. Engel & Völkers Commercial erwartet, dass sich dies jedoch zum Jahreswechsel 2022/2023 auflöst, wenn sich die Kalkulierbarkeit der Zinsen wieder klarer ausgestaltet und sich die Geschäftsmodelle an die neuen Bedingungen angepasst haben. Der Hamburger Markt für Wohn- und Geschäftshäuser erlebte 2021 ein Rekordjahr, als Renditeobjekte für rund 2,5 Mrd. EUR gehandelt wurden. Viele dieser Investments basieren auch auf den außerordentlich guten Fundamentaldaten der Hansestadt. Marktaktiver Leerstand (rund 0,5%) ist praktisch nicht vorhanden, die Stadt entwickelt sich modern weiter und ist nach wie vor eines der Hauptziele in Deutschland für Binnen- und Außenwanderung. Für langfristige Investments bleiben Wohn- und Geschäftshäuser in Hamburg somit eine äußerst attraktive Assetklasse.

### Investments remain attractive

In some cases the most recent market slowdown has made players more hesitant to commit to purchases as they wait to see how the market will develop. Engel & Völkers Commercial however expects that this situation will change at the end of 2022 / beginning of 2023, when it becomes easier to calculate long-term interest rates and business models have been adjusted to take the new conditions into account. In 2021 Hamburg's residential investment market achieved record-breaking figures, with investment properties worth some 2.5 billion euros changing hands. Many of these investments were based on the city's extremely positive fundamental data. The market active vacancy rate is virtually non-existent (approx. 0.5%); Hamburg is continuing to develop into a modern city and it remains one of Germany's prime locations for national and international migration. Residential investment properties in Hamburg thus remain an extremely attractive asset class for long-term investment.



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 und Jan Witte, Engel & Völkers Commercial Hamburg, Telefon +49-(0)40-368 81 03 00

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

📷 [@engelvoelkerscom](https://www.instagram.com/engelvoelkerscom) [@ev.commercialhamburg](https://www.facebook.com/ev.commercialhamburg)





Alle Informationen dieses Marktberichts 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: August 2022. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2021), Kaufkraft (2022), Marktaktive Leerstandsquote (2020), Baufertigstellungen (2021), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2022). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: August 2022. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.21), purchasing power (2022), marketable vacancy rate (2020), construction projects completed (2021), average quoted rent (1. half-year 2022). Any reproduction must state the relevant source. Source: 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**

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

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**