



Marktreport 2021/2022 • Hamburg

Wohn- und Geschäftshäuser • Residential Investment

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL

HAMBURG



1.904.444

Bevölkerung
+ 3,8 % (zu 2015)



25.144 EUR

Kaufkraft pro Kopf
105,4 (Kaufkraftindex)



11.269

Baufertigstellungen
+ 14,9 % (zu 2019)



0,5 %

Leerstandsquote
16,8 (Leerstandsindex)



12,93 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+ 4,9 % (zu Q1 2020)

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

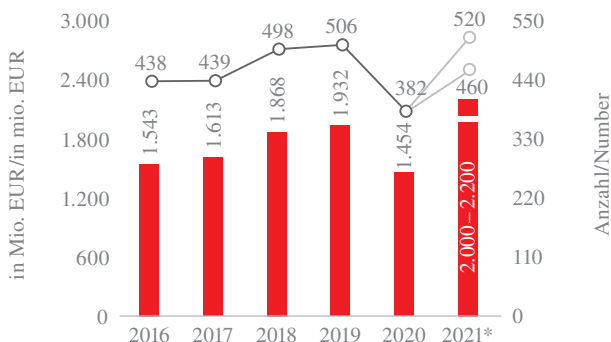
Weniger Umsatz - steigende Preise

Hamburger Mehrfamilienhäuser haben ihre Krisenfestigkeit erneut unter Beweis gestellt. Obwohl zahlreiche Investoren im Frühjahr 2020 extrem zurückhaltend agierten, folgten ein schwungvoller Herbst und ein dynamischer Jahresstart 2021. Dennoch konnte das Ergebnis des Rekordjahres 2019 nicht mehr erreicht werden. Mit einem Transaktionsvolumen von fast 1,5 Mrd. EUR im Jahr 2020 wurden gegenüber 2019 mit über 1,9 Mrd. EUR deutlich weniger Mehrfamilienhäuser verkauft. Dank der hohen Nachfrage stiegen die Kauf- und Mietpreise jedoch weiter – unbeeinträchtigt von der Pandemie. Im ersten Quartal 2021 wurden für öffentlich inserierte Objekte durchschnittlich 4.792 EUR/m² gefordert. Das sind 17,7% mehr als im Vorjahresquartal

Less take-up, rising prices

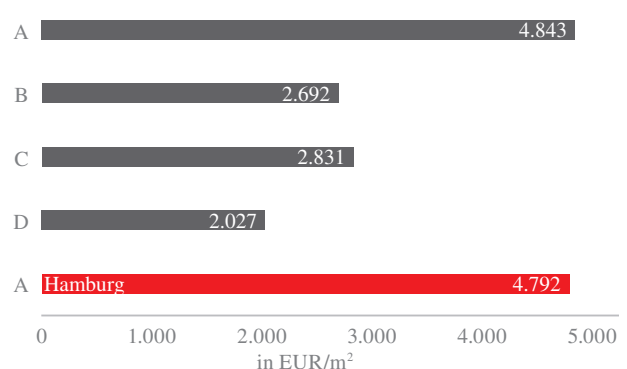
Multi-dwelling units in Hamburg have yet again proved their crisis resilience. Although numerous investors acted with extreme caution in the spring of 2020, a lively autumn and a dynamic start to 2021 followed. However, the result of the record year of 2019 could not be achieved. With a transaction volume of almost EUR 1.5 billion in 2020, significantly fewer multi-dwelling units were sold compared to 2019 at over EUR 1.9 billion. Thanks to the high demand, the purchase prices and rents are, however, continuing to rise – unaffected by the pandemic. In the first quarter of 2021, an average of 4,792 euros/m² was being asked for publicly advertised properties. That is 17.7% more than in the same quarter last year and 70.7% more than in 2016.

Transaktionen Transactions



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

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



* Q1 2021 nach Klassifikation von bulwiengesa/Q1 2021 according to bulwiengesa
Quellen:/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten 2021* Quoted rents 2021*

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2020)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Eimsbüttel	1.334	13,71 (+ 5,5 %)	9,10 – 20,00	15,92
Altona	1.908	13,59 (+ 5,0 %)	8,90 – 19,40	16,71
Hamburg-Nord	1.111	13,47 (+ 4,3 %)	8,00 – 18,90	16,28
Hamburg-Mitte	1.345	12,50 (+ 7,7 %)	7,40 – 20,50	18,19
Wandsbek	1.704	11,45 (+ 6,4 %)	7,80 – 15,40	15,04
Bergedorf	392	10,92 (+ 7,2 %)	7,00 – 14,10	12,53
Harburg	877	10,28 (+ 6,9 %)	6,80 – 14,50	13,12
Stadtteil				
HafenCity	32	18,88 (+ 9,0 %)	8,80 – 28,80	21,35
Harvestehude	83	17,74 (+ 7,4 %)	13,10 – 24,50	14,98
Winterhude	384	15,09 (+ 6,8 %)	9,90 – 20,70	16,82
Eimsbüttel	261	14,46 (+ 4,6 %)	9,90 – 20,00	20,36
Barmbek-Süd	261	13,52 (+ 2,7 %)	8,90 – 17,70	20,24
Harburg	161	10,47 (+ 7,7 %)	7,00 – 15,00	13,65

Quellen/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf das 1. Quartal/referring to 1. quarter

und 70,7 % mehr als 2016. Dieses historisch hohe Preisniveau veranlasste zuletzt auch langjährige Bestandshalter, sich mit den deutlichen Gewinnmitnahmen der vergangenen Jahre von ihren Immobilien zu trennen. Darüber hinaus verfolgten Immobilieneigentümer politische Diskussionen um etwaige staatliche Regulierungen zunehmend kritisch. Die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen stieg im zurückliegenden Jahr um 5,9 % und lag im ersten Quartal 2021 bei nunmehr 12,55 EUR/m². Da die Preise jedoch noch stärker anzogen, verlängert sich auch der Anlagehorizont. So sind Kaufpreisfaktoren unter 30 nur noch die Ausnahme. Aufgrund mangelnder Anlagealternativen, solider Zukunftsaussicht und des niedrigen Zinsniveaus wird die Nachfrage hoch bleiben. Engel & Völkers Commercial rechnet für das laufende Geschäftsjahr mit einem Transaktionsvolumen zwischen 2,0 und 2,2 Mrd. EUR.

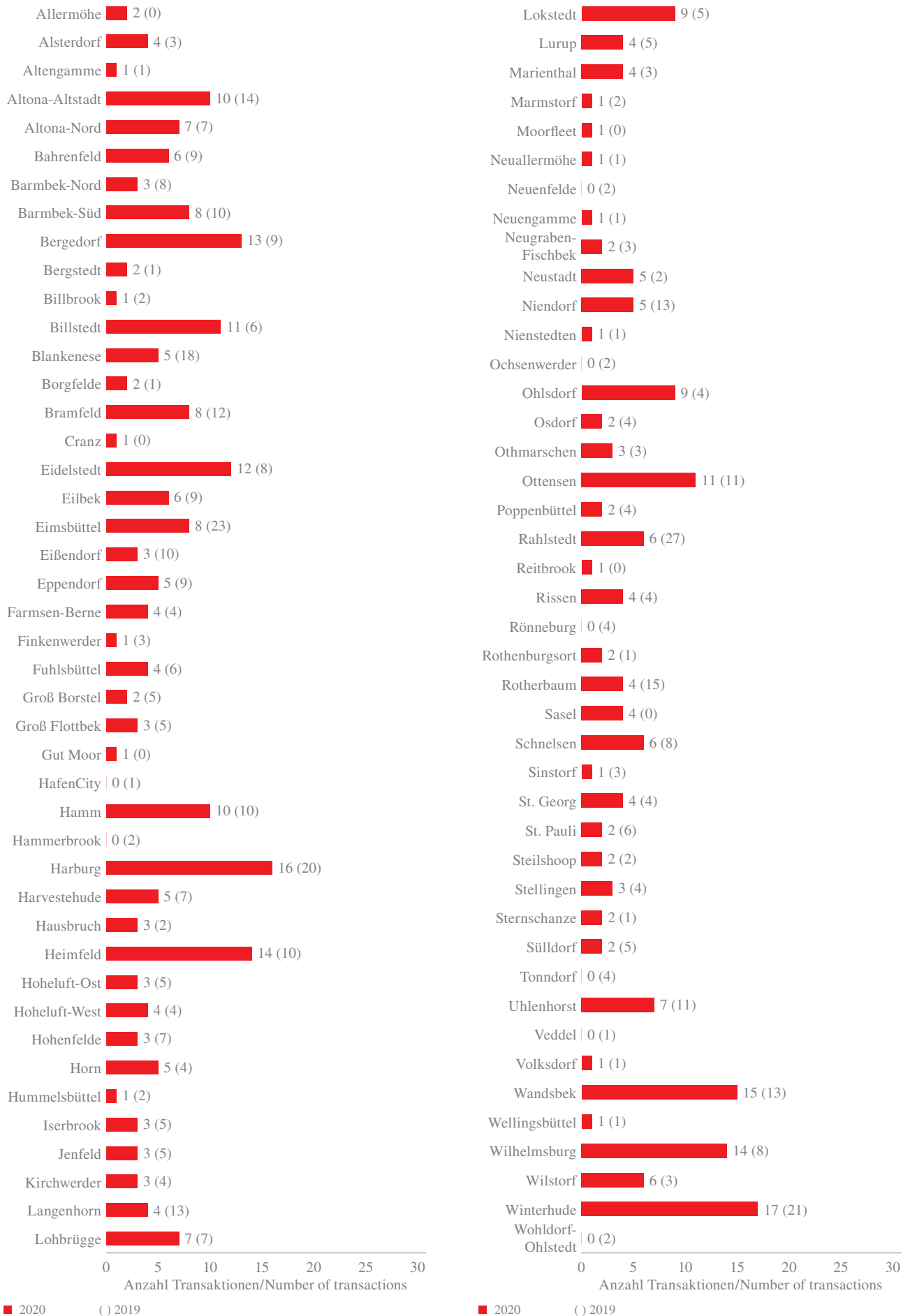
These historically high prices have recently also prompted long-standing portfolio holders to part with their properties with the significant profit to be realised in the past years. In addition, property owners are increasingly critical of political discussions about possible state regulations. The average rental offer for existing flats rose by 5.9% in the past year and was now 12.55 euros/m² in the first quarter of 2021. However, as prices have risen even more steeply, there is also a longer investment horizon. This means that purchase price factors below 30 are now only the exception. Due to a lack of alternative investments, solid prospects for the future and the low interest rate, demand will stay high. As a result, Engel & Völkers Commercial expects a transaction volume of between EUR 2.0 and 2.2 billion for the current financial year.



Früher 25, heute 35: Der Faktor- und Preisrally in Hamburg konnte selbst die Corona-Pandemie nichts anhaben. Obwohl in Hamburg 2020 weniger Objekte gehandelt wurden, vertrauten mehr Eigentümer denn je auf uns, den Marktführer im Bereich Wohn- und Geschäftshäuser (Nettoprov. Verkauf MFH Deutschland 2019). 2020 vermittelte Engel & Völkers Commercial Hamburg gut 70 Objekte an glückliche Käufer.

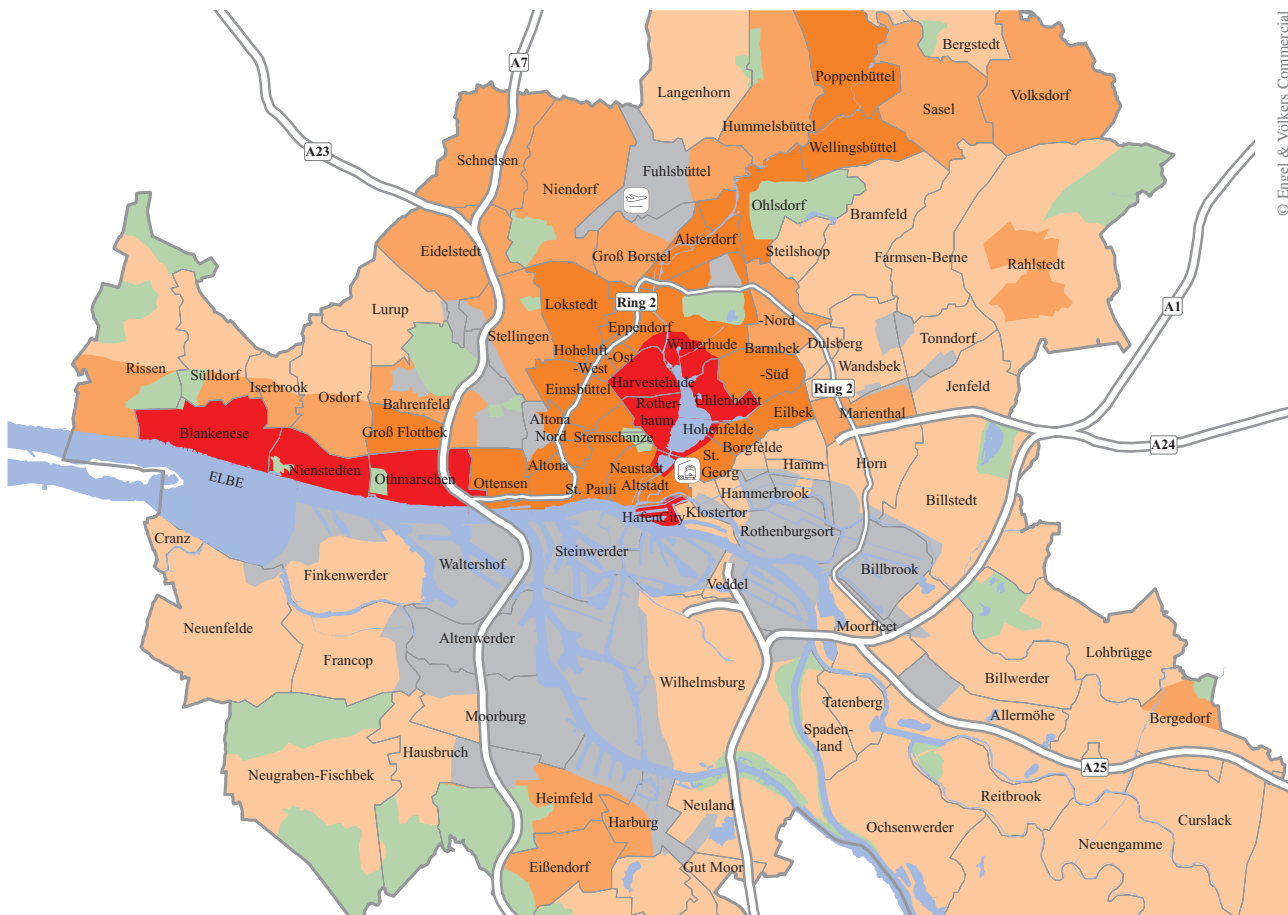
Oliver D. Ihrt, Engel & Völkers Commercial Hamburg

Verteilung der Wohn- und Geschäftshaus-Transaktionen in Hamburg* Distributation of transactions for residential investment in Hamburg*



* Stadtteile ohne Transaktionen in den Jahren 2019 und 2020 werden nicht gelistet./Districts without transactions in the years 2019 and 2020 are not listed.
Quellen/Sources: Gutachterausschuss Hamburg, Engel & Völkers Commercial

Hamburg - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Hamburg - residential investment locations



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for residential investment: multiplier and prices

		2019	2020	2021	Prognose/forecast
Faktor/multiplier	■	33,0 – 40,0	34,0 – 45,0	37,0 – 49,0	↗
	■	29,0 – 35,0	32,0 – 42,0	34,0 – 46,0	↗
	■	24,0 – 31,0	26,0 – 33,0	29,0 – 36,0	↗
	■	20,0 – 25,0	23,0 – 28,0	24,0 – 32,0	↗
Preis/price in EUR/m ²	■	4.500 – 6.800	4.600 – 8.000	5.500 – 9.500	↗
	■	3.200 – 4.800	3.500 – 5.500	4.500 – 6.500	↗
	■	2.400 – 3.500	2.700 – 4.000	3.400 – 4.800	↗
	■	1.900 – 2.600	2.300 – 3.000	2.700 – 3.800	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

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: Juni 2021. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2020), Kaufkraft (2021), Marktaktive Leerstandsquote (2019), Baufertigstellungen (2020), Ø-Angebotsmiete (1. Quartal 2021). 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: June 2021. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.20), purchasing power (2021), marketable vacancy rate (2019), construction projects completed (2020), average quoted rent (Q1 2021). 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)40-36 88 10 300 · HamburgCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL