



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2019/2020 · Hamburg**

HAMBURG



1.891.810

Bevölkerung
+5,7% (zu 2013)



26.583 EUR

Kaufkraft pro Kopf
110,8 (Kaufkraftindex)



10.674

Baufertigstellungen
+34,8% (zu 2017)



0,5%

Leerstandsquote
18,1 (Leerstandsindex)



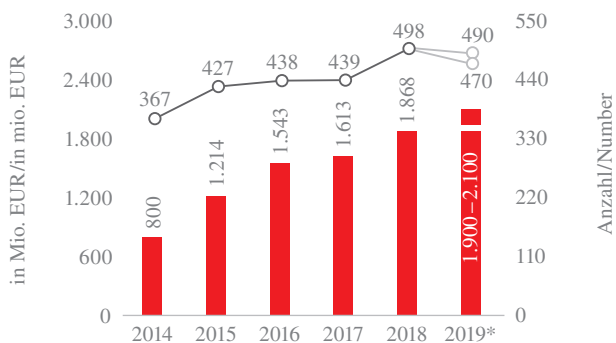
12,08 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+2,0% (zu 2018)

Der Hamburger Zinshausmarkt zeigt sich äußerst dynamisch und erreicht im Jahr 2018 das höchste Transaktionsvolumen aller Zeiten und die höchste Transaktionszahl seit der Finanzkrise. Während auch in vielen anderen Großstädten das Volumen steigt, geht die Zahl verkaufter Objekte dort meist zurück. Die hohen Preise, die aktuell erzielbar sind, überzeugen viele Hamburger Eigentümer zu verkaufen. Auf der anderen Seite bleiben klassische Kapitalanleger weiterhin sehr daran interessiert, in der Hansestadt ihr Vermögen risikoarm langfristig anzulegen. Die Thematik der sozialen Erhaltungsgebiete hat 2018 und 2019 für Käufer und Verkäufer an Bedeutung gewonnen. Kurzfristige Spekulationsgewinne sind hier aufgrund der gesetzlichen Regularien kaum noch realisierbar. Generell ist außerdem festzustellen, dass Hamburger Investoren sich nicht gerne in andere Städte orientieren, jedoch innerhalb der Metropolregion Hamburgs aktiver werden.

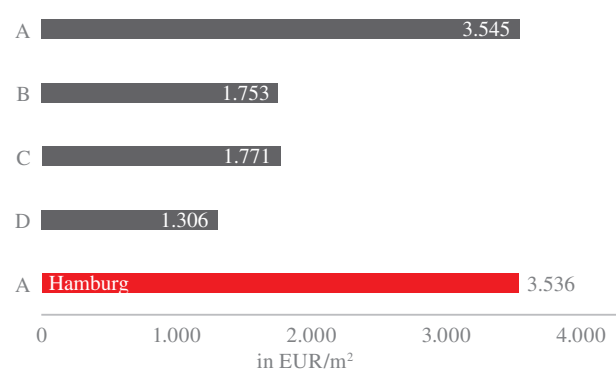
Hamburg's residential investment property market is extremely dynamic. In 2018 the transaction volume was the highest ever recorded, with the largest number of transactions since the financial crash. While transaction volume is also increasing in other major German cities, it is usually associated with a corresponding decrease in the number of properties sold. Many property owners in Hamburg are taking advantage of the present market environment to sell their properties at high prices, although the city's classic capital investors continue pursue a strategy of long-term, low-risk investments. The creation of social preservation areas had a growing impact on both buyers and sellers in 2018 and 2019, with the legal regulations which apply to these areas making it almost impossible to realise short-term speculative profits. In addition to this, local investors appear reluctant to move to other cities, although they are becoming more active in the surrounding metropolitan region.

Transaktionen Transactions



○ Transaktionsanzahl/Number of transactions
■ Transaktionsvolumen/Transaction volume * Prognosespanne/Forecast range
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Hamburg, Engel & Völkers Commercial

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



* 2018 Klassifikation nach bulwiengesa/2018 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten 2019* Quoted rents 2019*

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2018)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Eimsbüttel	1.543	12,96 (+2,6 %)	8,60 – 18,80	15,26
Hamburg-Nord	2.302	12,87 (+2,8 %)	8,80 – 18,20	15,49
Altona	1.324	12,82 (+1,1 %)	7,30 – 17,60	15,79
Hamburg-Mitte	1.376	11,52 (+0,4 %)	7,00 – 17,70	19,34
Wandsbek	2.339	10,55 (+1,9 %)	6,80 – 14,30	13,41
Bergedorf	653	9,69 (+0,6 %)	6,10 – 12,80	12,32
Harburg	873	9,37 (+1,7 %)	6,60 – 12,60	12,14
Stadtteil (Auswahl)				
HafenCity	90	17,24 (–4,6 %)	14,70 – 20,70	22,48
Harvestehude	100	16,69 (+5,5 %)	10,50 – 25,00	–
Winterhude	424	14,30 (+2,9 %)	9,70 – 20,60	16,94
Eimsbüttel	260	13,70 (–0,8 %)	9,90 – 18,00	20,23
Barmbek-Süd	243	12,71 (+2,7 %)	8,80 – 17,50	15,84
Harburg	132	9,60 (+1,8 %)	7,10 – 12,50	13,07

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf 1. Quartal/referring to 1. Quarter

Wandsbek im Fokus

In den Fokus vieler Investoren geraten in diesem Jahr verstärkt Stadtteile außerhalb der sozialen Erhaltungsgebiete. Dies zeigt auch ein Blick auf die Transaktionszahlen auf Stadtteilebene. Die meisten Objekte wurden 2018 im Stadtteil Wandsbek verkauft, der in den Jahren zuvor noch weniger das Interesse der Investoren weckte. Außerdem bleiben Winterhude, Billstedt und Eimsbüttel sowohl bei Käufern als auch auf Verkäuferseite äußerst beliebt. Die Vermarktungsdauer ist außerhalb der sozialen Erhaltungsgebiete deutlich kürzer. Bei den Mietern bleiben Stadtteile wie Winterhude, Eimsbüttel und Barmbek-Süd besonders gefragt. Engel & Völkers Commercial erwartet, dass sich die Preise auf hohem Niveau weiterentwickeln, aber keine großen Sprünge mehr machen. 2019 könnte das Transaktionsvolumen daher bei ähnlich regem Transaktionsgeschehen noch einmal steigen.

Focus on Wandsbek

This year many investors are increasingly focusing on districts which are not subject to social preservation orders, as illustrated by the spatial distribution of purchases. Trading in 2018 was highest in the district of Wandsbek, which was less popular in previous years. Parallel to this, the Winterhude, Billstedt and Eimsbüttel districts continue to be extremely popular with both sellers and buyers. The time required to sell properties located outside of the areas which are subject to social preservation orders has decreased significantly. Demand for rental properties remains particularly strong in districts such as Winterhude, Eimsbüttel and Barmbek South. Engel & Völkers Commercial expects prices to continue to develop at the current high level but not, however, to experience major rises. Should sales activity remain as lively as in the previous year, transaction volume could thus further increase in 2019.



Die Immobilien-Rally geht in Hamburg ungebremst weiter – 2018 wurde das höchste Transaktionsvolumen aller Zeiten erreicht. Und wieder sind sowohl die Quadratmeterpreise als auch die Faktoren gestiegen. Im Zehn-Jahres-Vergleich haben sich die Quadratmeterkaufpreise mittlerweile verdreifacht – was Hamburg zu einem attraktiven Käufer- und auch Verkäufermarkt macht. Langfristige Hamburger Bestandshalter trennen sich zum Teil von Beständen, um die enormen Zuwächse zu realisieren.

Bente Tralau & Oliver D. Ihrt, Engel & Völkers Commercial Hamburg

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



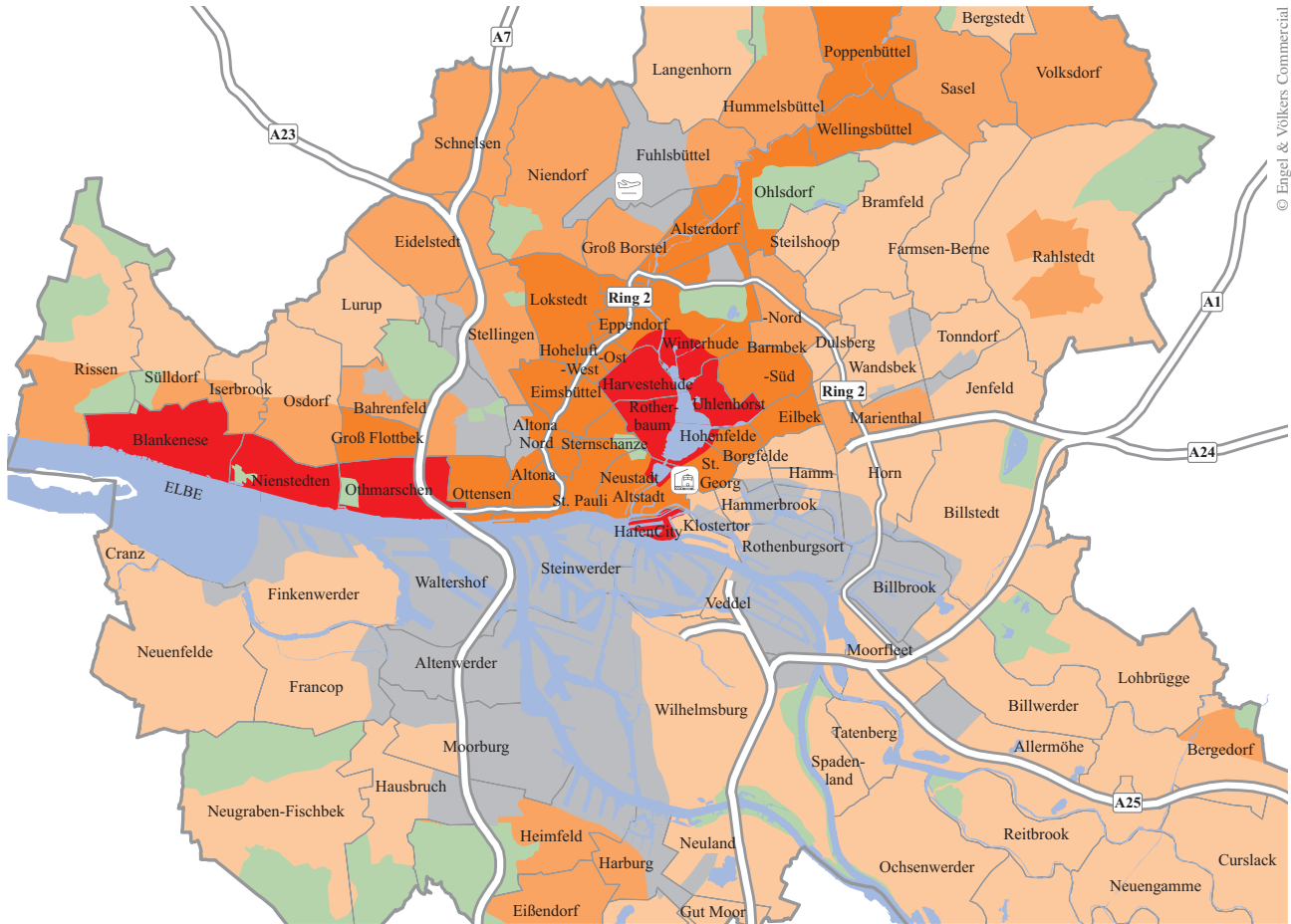
■ 2018 () 2017

■ 2018 () 2017

*Stadtteile ohne Transaktionen in den Jahren 2017 oder 2018 werden nicht gelistet. / Districts without transactions in the years 2017 and 2018 are not listed.
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Hamburg, Engel & Völkers

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

		2017	2018	2019	Prognose/forecast
Faktor	■	28,0 – 33,0	32,0 – 37,0	33,0 – 40,0	↗
Multiplier	■	25,0 – 29,0	28,0 – 34,0	29,0 – 35,0	↗
	■	21,0 – 26,0	21,0 – 29,0	24,0 – 31,0	↗
	■	19,0 – 22,0	19,0 – 23,0	20,0 – 25,0	↗
	■				
Preis EUR/m ²	■	3.900 – 5.800	4.300 – 6.500	4.500 – 6.800	↗
Price in EUR/m ²	■	2.600 – 3.900	3.000 – 4.500	3.200 – 4.800	↗
	■	2.100 – 2.600	2.200 – 3.200	2.400 – 3.500	↗
	■	1.500 – 2.300	1.700 – 2.400	1.900 – 2.600	↗
	■				

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: Juni 2019. Die Standortkennzahlen haben folgende Quellen und Bezüge: Bevölkerung (31.12.2018, Stadt Hamburg), Kaufkraft (2019, MB-Research), Marktaktive Leerstandsquote (2017, empirica-Leerstandsindex), Baufertigstellungen (2018, Destatis), Ø-Angebotsmiete (1. Q. 2019, empirica-systeme). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and data published: June 2019. The location key figures have the following sources and references: Population (31.12.2018, City of Hamburg), purchasing power (2019, MB-Research), market-active vacancy rate (2017, empirica vacancy index), construction completions (2018, Destatis), ø-quoted rents (Q1 2019, empirica-systeme). Duplication only with reference to source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Ihr Ansprechpartner: Oliver D. Ihrt
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