



Marktreport 2020/2021 · Hamburg
Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL

HAMBURG



1.899.160

Bevölkerung
+ 5,3 % (zu 2014)



25.695 EUR

Kaufkraft pro Kopf
106,0 (Kaufkraftindex)



9.805

Baufertigstellungen
- 8,1 % (zu 2018)



0,5%

Leerstandsquote
17,4 (Leerstandsindex)



12,33 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+ 2,4 % (zu 2019)

Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme

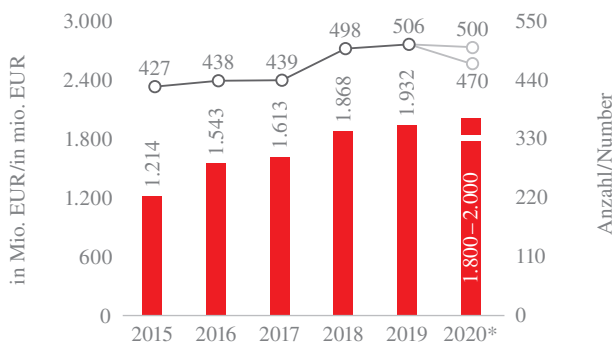
Das fünfte Rekordjahr in Folge

Neues Jahr – neuer Rekord: Der Hamburger Mehrfamilienhausmarkt erreichte 2019 mit einem Umsatz von rund 1,93 Mrd. EUR einen weiteren Bestwert. Dies sind 3,4 % mehr als noch im Vorjahr. Ursächlich ist u. a. eine erhöhte Verkaufsbereitschaft aufgrund anhaltender Preisanstiege. Es wechselten 506 Objekte den Eigentümer – so viele wie seit 2007 nicht mehr. Damit erfreut sich die Hansestadt weiterhin höchster Beliebtheit. Sicherheitsorientierte Investoren legten 2019 zunehmend ihren Fokus auf die zentralen Lagen, die auch zukünftig sehr gute Wertzuwächse versprechen. Gleichzeitig ist hier die Vermarktungsdauer am kürzesten. 23 Wohn- und Geschäftshäuser wechselten in Eimsbüttel den Eigentümer. 21 Objekte wurden

The fifth record-breaking year in a row

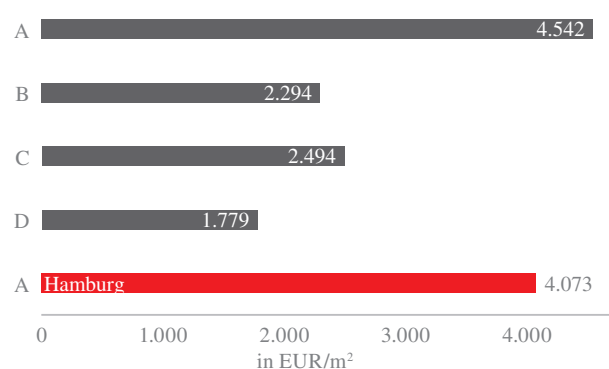
New year, new record: In 2019 Hamburg's trade in apartment building once again achieved record breaking figures, with turnover of some 1.93 billion euros. This equates to a rise of 3.4% compared to 2018. Reasons for this performance include the greater willingness of owners to sell in order to take advantage of continuing positive price developments. A total of 506 properties were sold – the highest figure since 2007 and proof of Hamburg's continuing popularity. This year security-oriented investors have increasingly focused on central locations, which promise excellent gains in value, also going forwards. Parallel to this, properties in such areas are also finding buyers very quickly. In the Eimsbüttel district 23 residential

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*



* Q1 2020 nach Klassifikation von bulwiengesa/Q1 2020 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten 2020* Quoted rents 2020*

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Eimsbüttel	1.658	13,00 (+ 1,3 %)	8,50 – 18,80	15,77
Altona	1.511	12,94 (+ 1,3 %)	7,70 – 18,00	15,68
Hamburg-Nord	2.306	12,92 (+ 0,6 %)	8,40 – 18,00	15,59
Hamburg-Mitte	1.502	11,61 (+ 0,4 %)	6,70 – 18,60	17,79
Wandsbek	2.589	10,76 (+ 2,0 %)	6,80 – 14,50	13,86
Bergedorf	881	10,19 (+ 5,2 %)	6,50 – 13,50	12,15
Harburg	1.042	9,62 (+ 2,6 %)	6,30 – 13,80	12,34
Stadtteil				
HafenCity	81	17,32 (+ 0,1 %)	14,10 – 24,60	21,31
Harvestehude	92	16,52 (+ 2,4 %)	10,80 – 22,90	–
Winterhude	347	14,13 (– 1,1 %)	9,30 – 19,60	16,98
Eimsbüttel	223	13,82 (+ 1,3 %)	10,20 – 17,80	–
Barmbek-Süd	224	13,17 (+ 4,0 %)	8,60 – 17,70	17,07
Harburg	118	9,72 (+ 1,1 %)	7,00 – 14,10	13,48

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

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

in Winterhude veräußert. Rahlstedt ist jedoch mit 27 verkauften Anlageimmobilien der Stadtteil mit den meisten Transaktionen. Hier überzeugen die vergleichsweise moderaten Preise von gewöhnlich 2.300 bis 4.000 EUR/m² auch Investoren mit kleinerem Anlagevolumen.

Hamburg bleibt ein sicherer Hafen

Auch das Jahr 2020 weist – mit Ausnahme kurzfristiger Marktirritationen im Frühjahr – ein reges Handelsgeschehen auf. Aufgrund der aktuell erhöhten Volatilität am Aktien- und Kapitalmarkt steigt das Interesse an Hamburger Mehrfamilienhäusern als krisenfeste Anlagealternative. Dementsprechend präsentiert sich Hamburg weiterhin als sicherer Hafen. Engel & Völkers Commercial geht für 2020 von leicht sinkenden Transaktionszahlen bei einem stabil bleibenden Umsatzvolumen aus.

investment properties changed hands, while 21 were sold in Winterhude. The district with the highest number of transactions is, however, Rahlstedt, with 27 investment properties purchased. This success is due to the location's comparatively moderate prices, generally ranging from 2,300 to 4,000 euros/m², which are also attractive to small-scale investors.

Although market irritations in spring caused a temporary decline, transaction activity for 2020 overall remains brisk. With stock and capital markets currently experiencing increased levels of volatility, there is growing interest in apartment buildings in Hamburg, since they represent a stable investment alternative. The city thus continues to be considered a "safe bet". Engels & Völkers Commercial anticipates that the number of transactions in 2020 will decrease slightly, while turnover will remain stable.



Hamburg, der sichere Hafen – 2019 war mit dem höchsten Transaktionsvolumen wieder ein absolutes Rekordjahr. Die Preise sind weiter gestiegen. Hamburg ist trotz der hohen Kaufpreisfaktoren für viele Käufer dank des attraktiven Vermietermarktes interessant. Der Trend einiger Bestandhalter, Eigentümergemeinschaften und Erbgemeinschaften, die enormen Wertzuwächse der letzten Jahre zu realisieren, hat sich auch 2020 weiter fortgesetzt. Wir gehen auch 2020 weiterhin von leicht steigenden Preisen aus.

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*

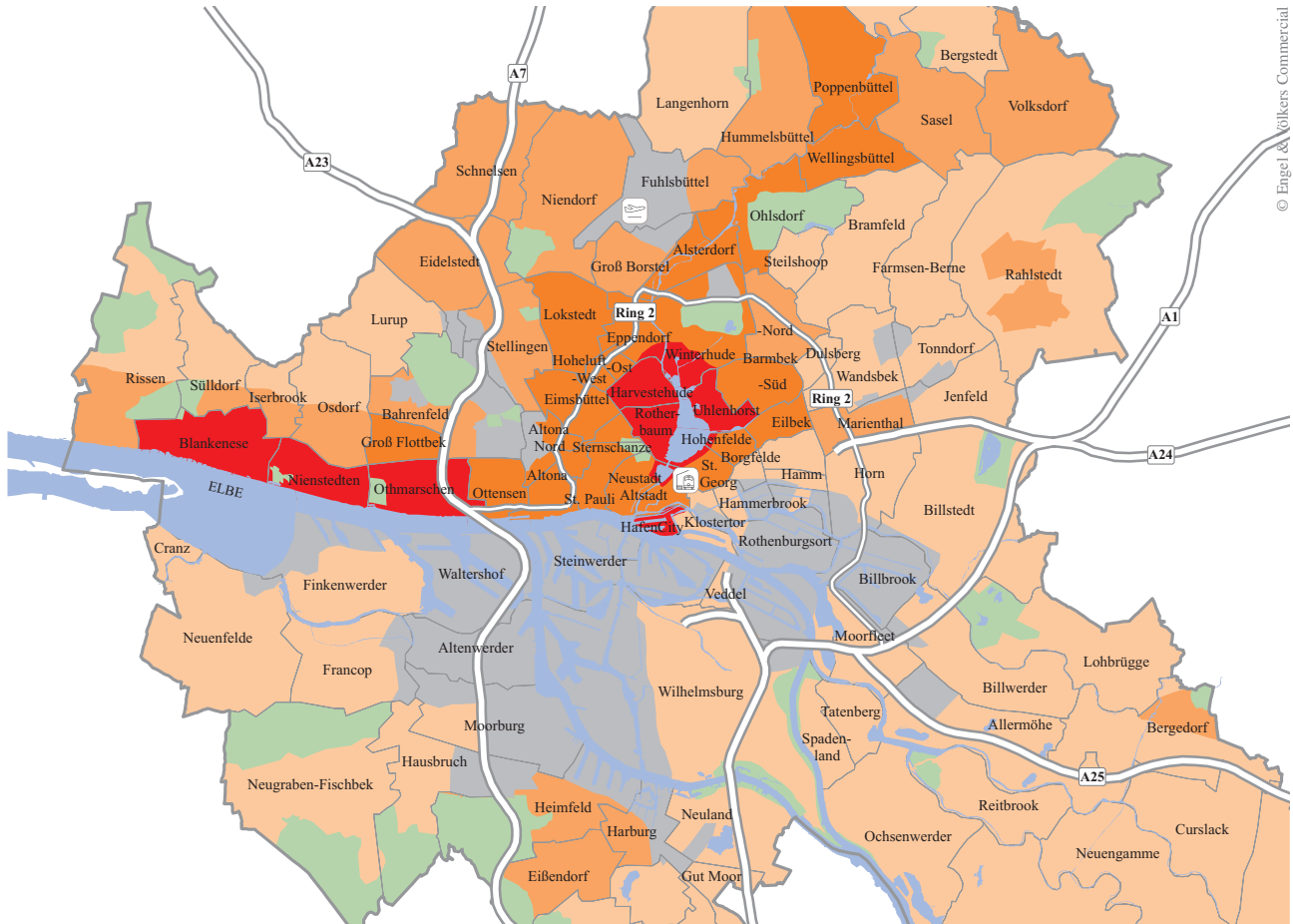


■ 2019 () 2018

■ 2019 () 2018

* Stadtteile ohne Transaktionen in den Jahren 2018 und 2019 werden nicht gelistet./Districts without transactions in the years 2018 and 2019 are not listed.
Quelle:/Source: 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

		2018	2019	2020	Prognose/forecast
Faktor	Sehr gute Lage	32,0 – 37,0	33,0 – 40,0	34,0 – 45,0	↗
Multiplier	Gute Lage	28,0 – 34,0	29,0 – 35,0	32,0 – 42,0	↗
	Mittlere Lage	21,0 – 29,0	24,0 – 31,0	26,0 – 33,0	↗
	Einfache Lage	19,0 – 23,0	20,0 – 25,0	23,0 – 28,0	↗
Preis EUR/m ²	Sehr gute Lage	4.300 – 6.500	4.500 – 6.800	4.600 – 8.000	↗
Price in EUR/m ²	Gute Lage	3.000 – 4.500	3.200 – 4.800	3.500 – 5.500	↗
	Mittlere Lage	2.200 – 3.200	2.400 – 3.500	2.700 – 4.000	↗
	Einfache Lage	1.700 – 2.400	1.900 – 2.600	2.300 – 3.000	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

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: Juni 2020. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2019), Kaufkraft (2020), Marktaktive Leerstandsquote (2018), Baufertigstellungen (2019), Ø-Angebotsmiete (1. Quartal 2020), 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 2020. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.19), purchasing power (2020), marketable vacancy rate (2018), construction projects completed (2019), average quoted rent (1. quarter 2020). 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