



Immobilien Insights
Marktbericht Hamburg 2021

Kaufpreise weiter dynamisch

Marktentwicklung Hamburg



Mit ihrem vielfältigen Kultur- und Bildungsangebot ist Hamburg einer der begehrtesten Wohnorte in Deutschlands. Die Stadt ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort und mit ihrem hanseatischen Flair eine begehrte Wohnmetropole, was sich auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar macht. Neben Frankfurt und München gehört Hamburg zu den Städten mit dem dritthöchsten Preisniveau. Im Vergleich zu 2014 verzeichnet Hamburg einen Bevölkerungszuwachs von 5,3 Prozent. Das Wohnungsangebot in der Stadt ist dementsprechend knapp, denn auch Neubauten können die steigende Nachfrage nicht vollständig decken. Dies spiegelt sich vor allem in den seit Jahren kontinuierlich steigenden Mietpreisen wider. Im Jahr 2020 zahlten Mieter von Bestandsimmobilien durchschnittlich 12,09 Euro/m² und Mieter von Neubauten durchschnittlich 14,93 Euro/m². Dies entspricht einer Veränderung von 2,4 Prozent gegenüber 2019, bzw. 0,1 Prozent bei Neubauten. Die Hansestadt verzeichnet dabei eine Leerstandsquote von nur 0,5 Prozent auf. Für Bestandsimmobilien mussten Käufer im vergangenen Jahr durchschnittlich 5.424 Euro/m² bezahlen, was einer Preissteigerung in diesem Bereich von 8,6 Prozent

gegenüber 2019 entspricht. Neubauimmobilien haben mit einem Durchschnittspreis von 6.993 Euro/m² im Jahr 2020 einen Anstieg von 19 Prozent erreicht. Der positive Trend für beide ist damit weiterhin unverändert.

Die angespannte Wohnungsmarktsituation in Hamburg erfordert weitere Bauprojekte, denn nur 0,5 Prozent der Wohnungen in der Stadt stehen leer. Die Stadt reagierte darauf mit der Erteilung von mehr als 10.000 Genehmigungen pro Jahr für den Bau neuer Wohnungen. Auch die fertiggestellten Objekte erreichten ein Rekordniveau und weitere Flächen werden kontinuierlich entwickelt. Ein Beispiel ist das Holsten-Areal: Ende des Jahres 2019 hat die Holsten-Brauerei ihren traditionellen Standort in Hamburg-Altona verlassen und eine neue Produktionsstätte im Süden Hamburgs bezogen. Zentral gelegen und rund 8,6 ha groß, öffnet sich das Gelände für eine neue städtebauliche Entwicklung. Auch andere Bauprojekte, wie die Science City Bahrenfeld, das Rathausviertel in Wilhelmsburg oder der neue Stadtteil Grasbrook sind dynamische Neuentwicklungen auf dem Hamburger Stadtgebiet.

HAMBURG



1.899.160

Bevölkerung
+ 5,3 % (zu 2014)



25.695 EUR

Kaufkraft pro Kopf
106,0 (Kaufkraftindex)



0,5 %

Leerstandsquote
17,4 (Leerstandsindex)



5.719 EUR/m²

Ø-Angebotspreis ETW
+ 11,9 % (zu 1. Hj. 2019)



787.974 EUR

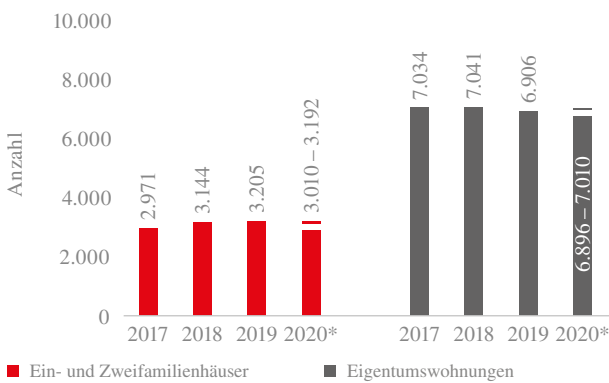
Ø-Angebotspreis EFH
+ 9,3 % (zu 1. Hj. 2019)

Quellen: Stadt Hamburg, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Das „Tor zur Welt“ ist mit seinem Hafen ein globaler Handels- und Logistikstandort, der ein internationales Flair ausstrahlt. Hamburgs bundesweit herausragende Stellung als Wirtschafts-, Medien- und Kulturstandort äußert sich auch an kontinuierlich gestiegenen Wohnimmobilienpreisen –

trotz Covid-19. Selbst in Premiumlagen entlang der Elbe und Alster ziehen die Preise aufgrund eines anhaltenden Nachfrageüberschusses weiter an. Die hohe Wohnqualität als auch das Wertwachspotenzial überzeugen Anleger und Eigennutzer gleichermaßen von der Hansestadt.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH u. ETW

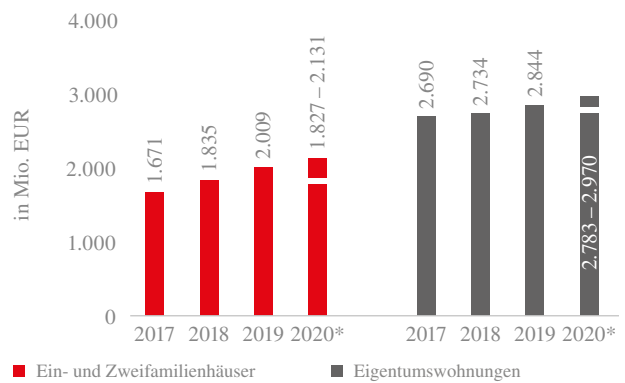


■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen

* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss Hamburg, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH u. ETW

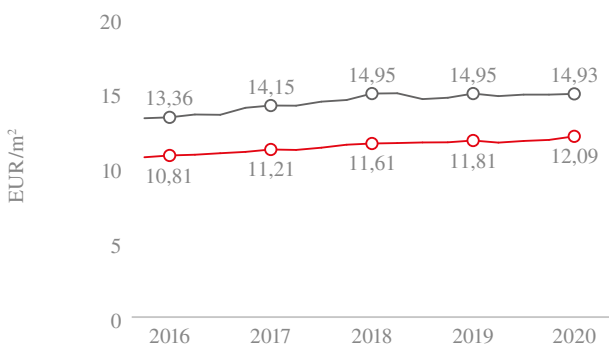


■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen

* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss Hamburg, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

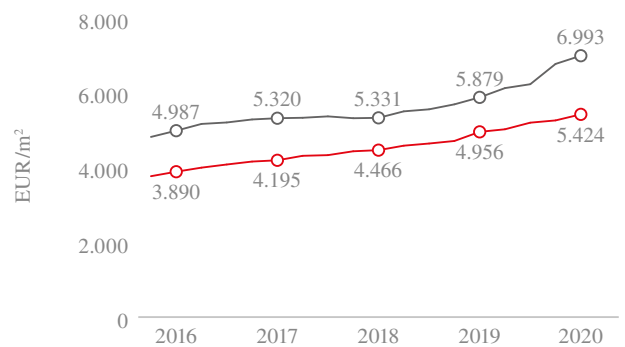
Entwicklung der Angebotsmiete



○ Bestand ○ Neubau

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

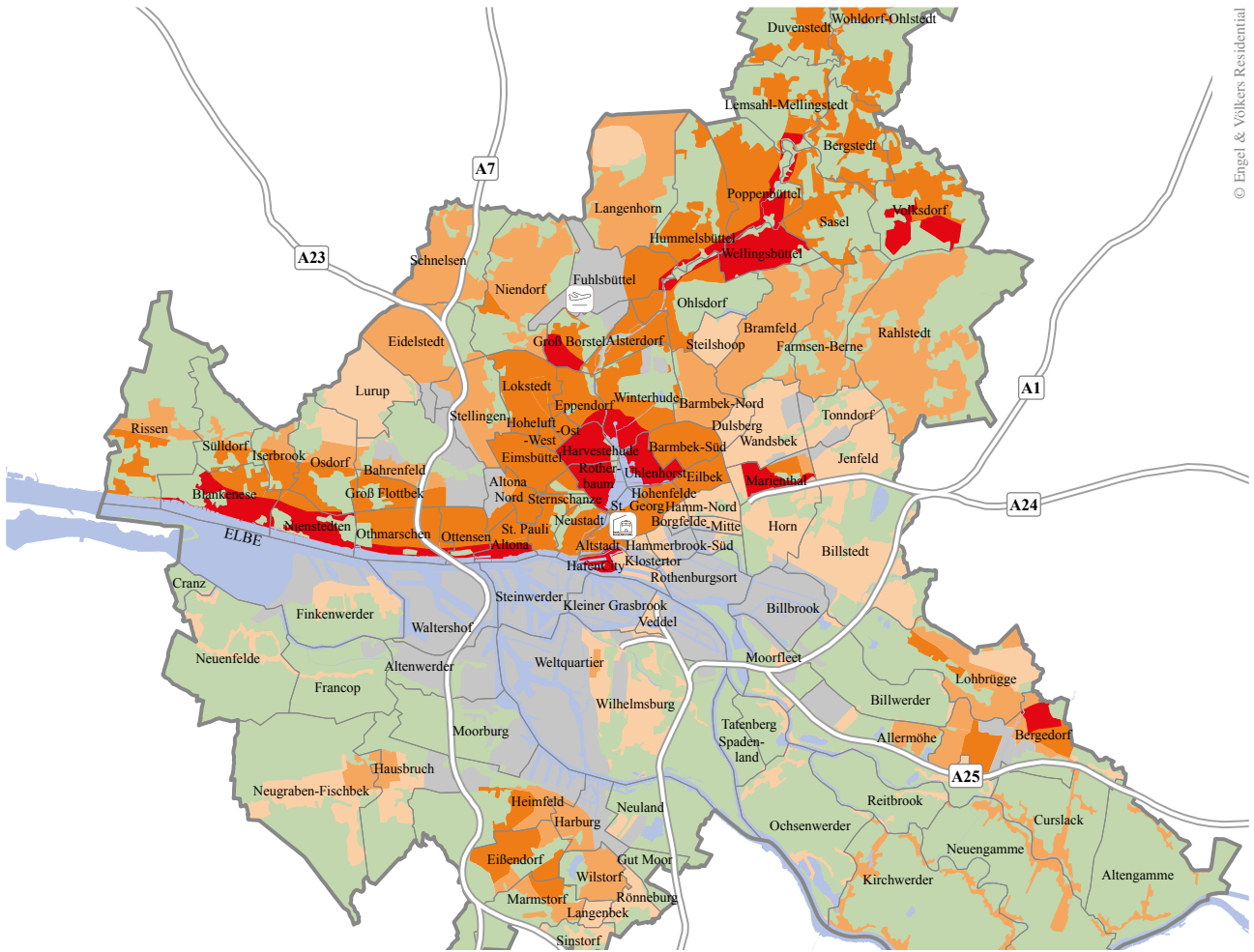
Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



○ Bestand ○ Neubau

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Lagen im Wohnimmobilienmarkt



© Engel & Völkers Residential

Preise nach Lagen

Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR

	2019	2020	Prognose
■	790.000 – 8.000.000	1.200.000 – 15.000.000	↗
■	550.000 – 4.000.000	620.000 – 4.000.000	↗
■	320.000 – 1.250.000	340.000 – 1.125.000	↗
■	220.000 – 700.000	250.000 – 800.000	↗

Eigentumswohnungen in EUR/m²

	2019	2020	Prognose
■	5.500 – 20.000	6.000 – 25.000	↗
■	3.700 – 9.000	3.800 – 11.000	↗
■	2.300 – 7.000	2.500 – 7.700	→
■	1.800 – 4.500	1.900 – 5.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential



***E**inmal mehr zeigt sich in der Covid-19-Krise, wie stabil und solide der Immobilienmarkt rund um die Alster ist. Nachfrage und Preise verharren auch weiterhin auf hohem Niveau und ziehen sogar noch leicht an. Es bestätigt sich also erneut die Weisheit „Lage, Lage, Lage“.*

Philip Bonhoeffer und Niclas Gyllensvärd, Engel & Völkers Hamburg

Impressum

Herausgeber

EV Digital Invest GmbH
Joachimsthaler Str. 12
D-10719 Berlin

Lizenzpartner der
Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG.

Geschäftsführer

Marc Laubenheimer, Tobias Barten

Quellen

Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2020/2021
Herausgegeben von Engel & Völkers Residential GmbH
Vancouverstraße 2a
20457 Hamburg

Bildnachweis

© iStockphoto.com/bluejayphoto
© iStockphoto.com/mh-fotos

Berlin, Januar 2021

Alle Informationen wurden von uns 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. Durch die Überlassung des Berichts wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Stand der Informations- und Datenlage: Oktober 2020

Der Bericht einschließlich aller Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich durch das Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers. Dieses gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

www.ev-digitalinvest.de