



Accelerating success.

Hamburg 2022 / 2023

Residential Investment

Wohn- und Geschäftshäuser
im Überblick

Hamburg



Standort

Hamburg ist mit 1,85 Mio. Menschen Deutschlands zweitgrößte Stadt. Die Hansestadt verzeichnete 2021 nur leichte Zuwächse an Einwohnern und Haushalten. Diese Entwicklung dürfte sich bis 2030 allerdings beschleunigen. Trotz einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum war die Anzahl der Wohnungsgenehmigungen und -fertigstellungen zuletzt rückläufig. Die Mie-

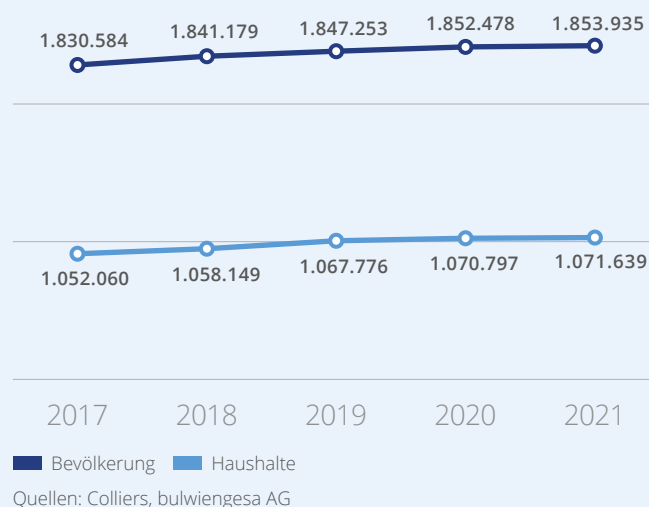
ten nahmen weiterhin zu, jedoch in einem geringeren Ausmaß als in den Jahren zuvor. Deutlich stärker stiegen die Kaufpreise. Um rund 17% legten die Preise für Wohnungen im Bestand zu, bei Neubauwohnungen waren es rund 13%. Der Investmentmarkt erzielte die höchsten Zuwächse unter den Top-7-Städten. In Summe wurden in ETW und MFH über 6 Mrd. € investiert.

City Facts

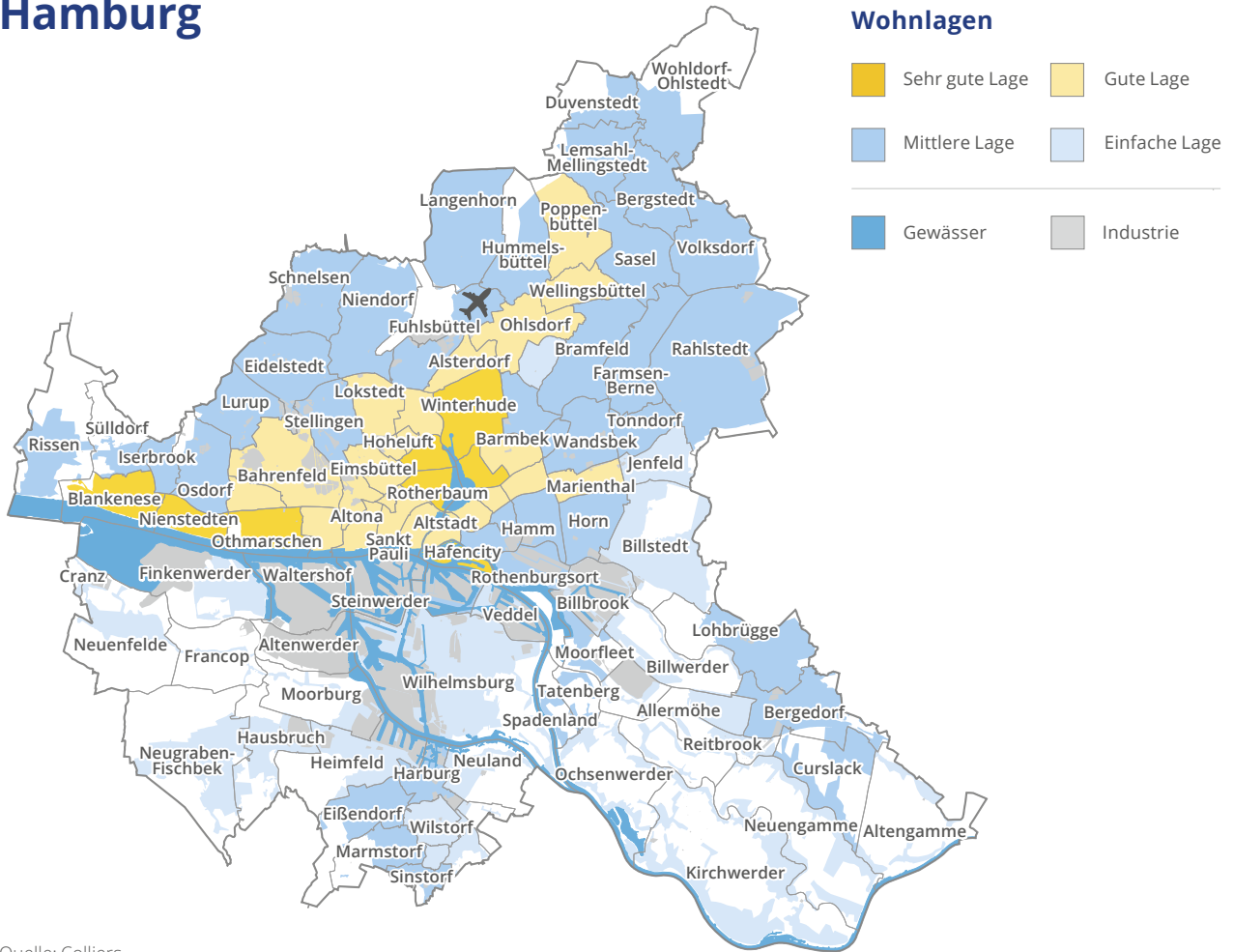
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	1.071.639 1,73
Haushalte letzte 5 Jahre	37.103 4,8%
Haushalte Prognose 2030	1.118.721 4,4%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	93.318
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,3%
BIP pro Beschäftigtem 2021	95.910 €
SVP-Beschäftigte 2021	1.008.635
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	76.416 8,2%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	26.351 € 108,8

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Hamburg



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	17,50 – 29,00	15,00 – 23,00	11,00 – 16,50	8,50 – 14,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m²	21,00 – 31,00	17,00 – 24,00	14,00 – 18,50	11,90 – 16,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	30,0 – 43,0	28,0 – 40,0	25,0 – 34,0	24,0 – 32,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m²	4.700 – 6.500	4.000 – 5.800	2.750 – 3.950	2.200 – 2.700
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m²	8.400 – 15.000	6.400 – 10.600	4.300 – 7.300	2.900 – 5.000
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m²	9.500 – 18.000	7.300 – 13.600	5.600 – 9.300	4.600 – 7.000
Trend	➔	➔	➔	➔

⬆ positiv
 ↗ steigend
 ➡ stabil
 ↘ fallend
 ⬇ negativ
 Quellen: Colliers, Value AG

Hamburg

Überblick

Wohnungsbestand 2021	983.891
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	9.501
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	7.836
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	32.418
Mietangebote letztes Jahr	32.281
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	30,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	30,1
Anteil Wohnungen in MFH	80,2%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	75,7

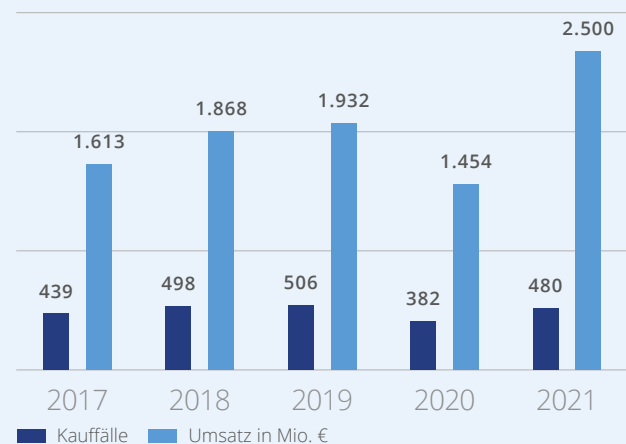
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

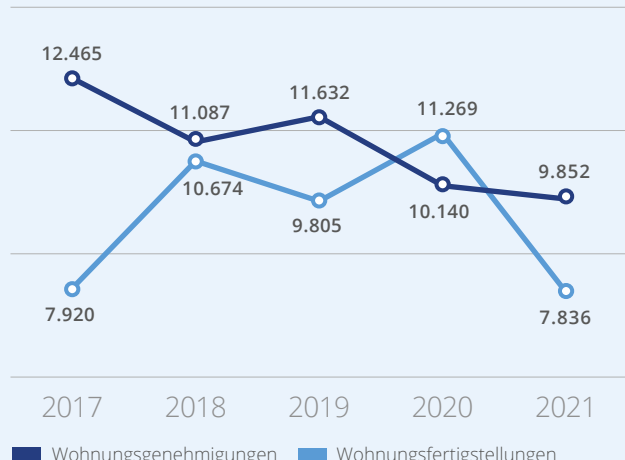
Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser*



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg

*Zahlen beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser.

Wohnungsbau



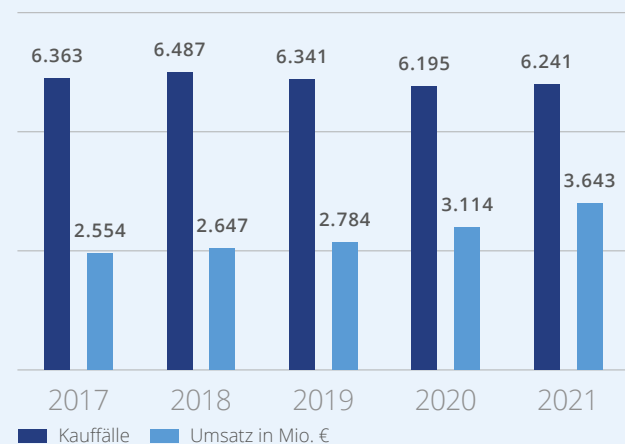
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg

Ansprechpartner



Ulrich Mosel

Head of Residential Investment
Hamburg

ulrich.mosel@colliers.com
+49 40 328701-0



Felix von Saucken

Head of Residential
Germany

felix.vonsaucken@colliers.com
+49 69 719192-0



Marion Thun

Market Intelligence & Foresight
Germany

marion.thun@colliers.com
+49 30 202993-0

Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart mit rd. 500 Mitarbeitern vertreten. Unser Anspruch ist es, gemeinsam mit unseren Kunden Mehrwert zu schaffen. Das Dienstleistungsangebot von Colliers International umfasst die Vermietung und den Verkauf von

Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Land und Forst, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertungen, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIGI) mit über 20.000 Experten in 63 Ländern tätig.

Kennzahlen Colliers

63

Länder

20.000

Mitarbeiter/innen

68.000

Deals

3,9 Mrd. €

Umsatz

185 Mio. m²

Verwaltet

45 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre / diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Wie die Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre / diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre / dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2022 Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Hamburg GmbH
Burchardstraße 17
20095 Hamburg

