



Marktreport 2024/2025 · Hamburg

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Hamburg

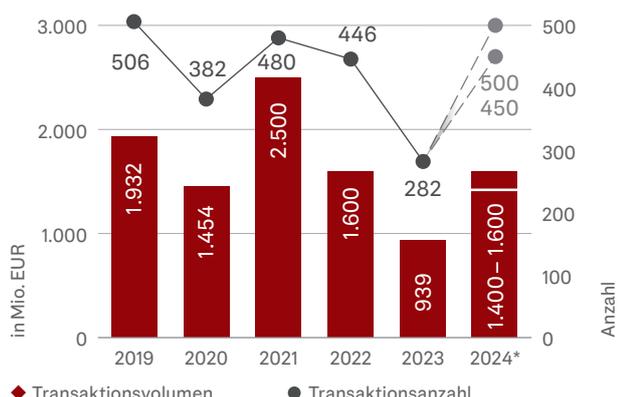


 1.964.021 Bevölkerung + 3,8 % (zu 2018)	 29.080 EUR Kaufkraft pro Kopf 104,1 (Kaufkraftindex, D. = 100)	 5.999 Baufertigstellungen - 35,0 % (zu 2022)	 0,4 % Leerstandsquote 14,6 (Leerstandsindex, D. = 100)	 14,27 EUR/m² Ø-Angebotsmiete* + 7,1 % (zu 2023)
---	--	--	--	--

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

*1. Halbjahr

Transaktionen

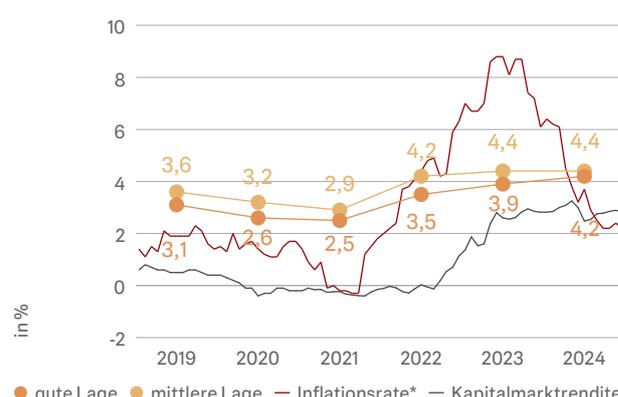


◆ Transaktionsvolumen ● Transaktionsanzahl

* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Hamburg, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA*, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation



● gute Lage ● mittlere Lage — Inflationsrate* — Kapitalmarktrendite

* zum Vorjahresmonat, ab 2021 nach neuer Revisionsberechnung

Quellen: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

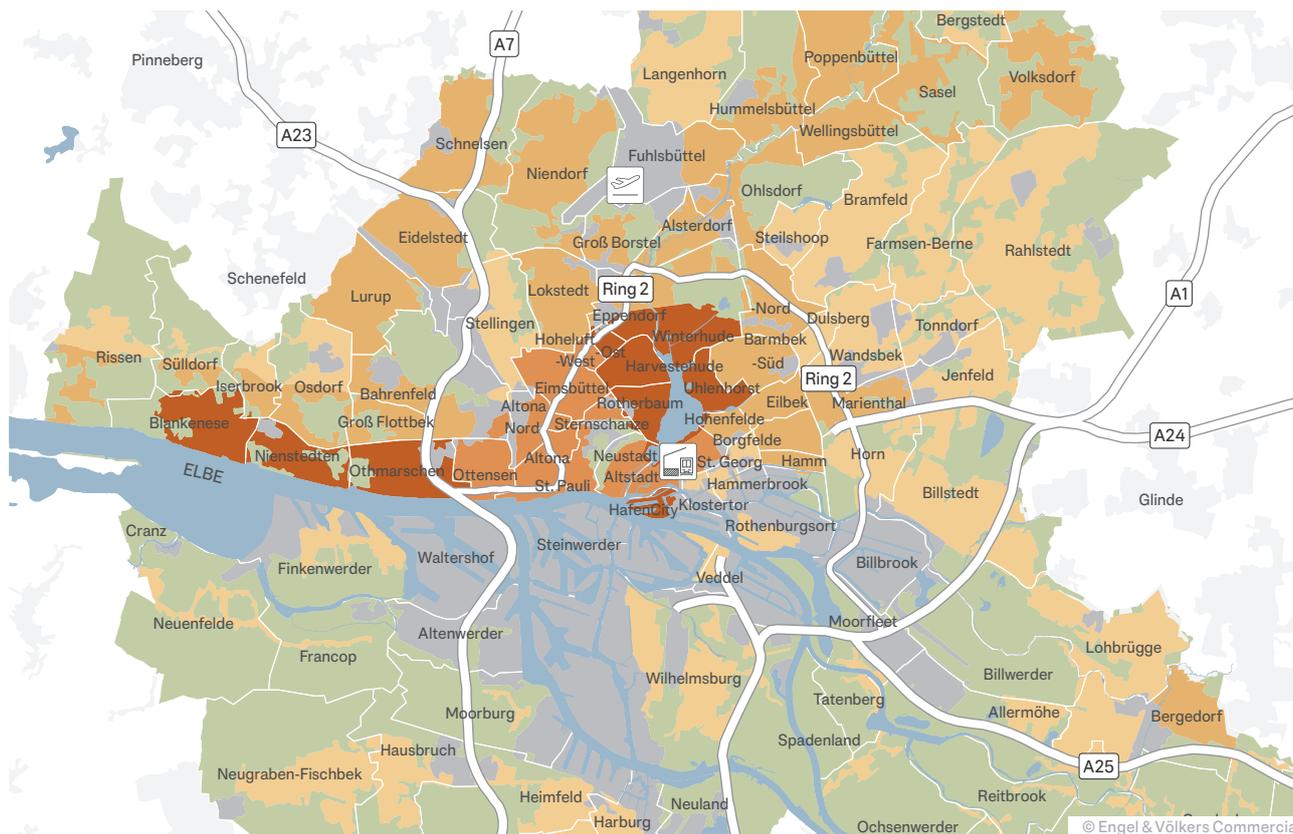
Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2024

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2023)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Eimsbüttel	1.320	15,63 (+ 6,3 %)	9,50 – 23,70	20,13
Hamburg-Nord	1.912	15,60 (+ 6,9 %)	9,60 – 23,50	21,01
Altona	1.177	15,29 (+ 5,6 %)	6,90 – 22,50	21,48
Hamburg-Mitte	1.496	14,24 (+ 7,2 %)	7,20 – 24,10	23,38
Wandsbek	2.234	13,45 (+ 9,1 %)	8,70 – 19,10	17,70
Bergedorf	501	12,79 (+ 6,9 %)	8,50 – 17,00	16,35
Harburg	1.079	11,57 (+ 7,6 %)	7,20 – 16,40	16,46
Stadtteil				
HafenCity	113	23,63 (+ 8,7 %)	17,40 – 30,70	26,31
Harvestehude	80	19,32 (+ 9,5 %)	8,10 – 26,80	–
Winterhude	397	17,50 (+ 7,0 %)	11,70 – 24,50	21,83
Eppendorf	134	17,06 (+ 4,6 %)	11,20 – 23,70	–
Ottensen	160	16,98 (+ 9,1 %)	12,40 – 22,00	23,95
Eimsbüttel	166	16,15 (+ 4,8 %)	10,60 – 24,00	25,78
Hamm	178	13,47 (+ 7,2 %)	8,40 – 19,10	–

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

– = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



- ◆ sehr gute Lage
- ◆ gute Lage
- ◆ mittlere Lage
- ◆ einfache Lage
- ◆ Gewerbefläche
- ◆ Gewässer
- ◆ Grünfläche

Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2022	2023	2024	Prognose
Faktor	◆	28,0 – 35,0	26,0 – 30,0	25,0 – 30,0	→
	◆	25,0 – 32,0	23,0 – 28,0	23,0 – 28,0	→
	◆	22,0 – 26,0	21,0 – 24,0	21,0 – 24,0	→
	◆	18,0 – 23,0	17,0 – 23,0	17,0 – 23,0	→
Preis in EUR/m ²	◆	4.000 – 6.000	3.500 – 6.000	3.500 – 6.000	→
	◆	3.500 – 5.000	3.000 – 4.500	3.000 – 4.500	→
	◆	2.800 – 4.000	2.400 – 3.500	2.400 – 3.500	→
	◆	2.000 – 3.000	1.800 – 2.500	1.700 – 2.500	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Das Jahr 2024 ist geprägt von einer wieder erstarbten Nachfrage am Markt. Sowohl Nachholeffekte aus einem transaktionsärmeren 2023 als auch ein stabilisiertes Zinsniveau führen zu einer Wiederbelebung der Nachfrageseite, während Verkäufer sich häufig mit Sanierungsthemen konfrontiert sehen. Herausfordernd bleibt die Situation im Neubausektor – gestiegene Baukosten sowie Finanzierungskosten bei schwächelnder Nachfrage im Abverkauf einzelner Wohnungen lassen Projektentwickler zurückhaltender agieren.

Oliver D. Ihrt & Jan Witte | Engel & Völkers Commercial Hamburg
 HamburgCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)4 0 36 88 10 300

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: Juli 2024. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2023), Kaufkraft (2024), Marktaktive Leerstandsquote (2022), Baufertigstellungen (2023), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2024). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

HAMBURG

+49 (0)40 36 88 10 300 | HamburgCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hamburgcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5 | 20355 Hamburg | engelvoelkers.com/commercial/research