

## Pressemitteilung

# Der Hamburger Immobilienmarkt 2023: Büro weiter solide, Wohnen aber vor großen Herausforderungen

- Immobilienboom in Deutschland vorerst vorbei
- Viele Bauvorhaben und Ankäufe werden verschoben oder aufgegeben
- Finanzierer agieren zurückhaltender
- Hamburger Büromarkt weiterhin robust mit stabilen Spitzenmieten, hohem Flächenumsatz und geringen Leerstandsquoten
- Wohnungsmarkt: Neubau-Defizit erhöht Druck auf Mieten
- Kaufpreisabschläge durch veränderte Finanzierungsbedingungen

**Hamburg, 25. Januar 2023** – Der langanhaltende Immobilienboom der vergangenen zwölf Jahre ist vorbei – in Hamburg wie auch in ganz Deutschland. Steigende Zinsen, die hohe Inflation, unterbrochene Lieferketten sowie zunehmende Nachhaltigkeitsanforderungen bringen für die Immobilienbranche enorme Herausforderungen mit sich. Viele Marktteilnehmer sind verunsichert, die Risikoaversion der Investoren nimmt zu, Finanzierer agieren zurückhaltender. Dennoch ist der Hamburger Büromarkt in robuster Verfassung. Stabile Spitzenmieten, ein hoher Flächenumsatz und geringe Leerstandsquoten sprechen für eine anhaltend hohe Attraktivität des Büromarktes in der Hansestadt. Auf dem Wohnmarkt dagegen treibt das anhaltende Wohnungsdefizit die Mieten in die Höhe, gleichzeitig führen veränderte Konditionen bei Finanzierungen zu Kaufpreisabschlägen. Dies sind wesentliche Ergebnisse der Pressekonferenz „**Der Hamburger Immobilienmarkt – Ausblick 2023**“, an der Peter Axmann, Leiter Immobilienkunden bei der Hamburg Commercial Bank, Jörn Stobbe, Sprecher der Geschäftsführung bei der Becken Holding GmbH, und Sascha Hanekopf, Regional Manager Hamburg bei Colliers, teilnahmen.

### **Immobilienfinanzierer zurückhaltender – ESG-Transition bietet Wachstumschancen**

„Im vergangenen Jahr gab es einen Wendepunkt. Der langanhaltende Immobilienboom wurde durch steigende Zinsen, zunehmende Lieferengpässe und drastisch gestiegene Baukosten beendet – das hat alle Marktteilnehmer verunsichert. Die Immobilienfinanzierer reagieren mit deutlicher Zurückhaltung bei der Kreditvergabe auf die Entwicklungen in den vergangenen Monaten, insbesondere bei der Finanzierung von Projektentwicklungen. Sie erwarten mehr

Eigenkapitaleinsatz und haben die Margen angezogen, um die gestiegenen Risikokosten abzufedern“, sagte **Peter Axmann**, Leiter Immobilienkunden bei der Hamburg Commercial Bank. Mit Blick auf die zunehmend wichtiger werdenden ESG-Anforderungen sagte der Experte: „Als Finanzierer wollen wir die Transition der Wirtschaft zu mehr Nachhaltigkeit unterstützen, denn der Investitionsbedarf auf Unternehmensseite ist enorm groß. Durch die Wandlung von Immobilien von ‚brown to green‘ werden sich für die Kreditinstitute Wachstumschancen ergeben. Gleichwohl wird nicht bei allen Immobilien eine energetische Sanierung technisch oder wirtschaftlich machbar sein, so dass es auch ‚stranded assets‘ geben wird.“

Als Folge des angespannten Wohnungsmarkts und des nicht erreichten Ziels von 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr in Deutschland sieht Peter Axmann künftig steigende Mieten: „Ich erwarte, dass die Mietkosten künftig im Schnitt von rund einem Viertel auf etwa 35 Prozent des Haushaltseinkommens steigen wird. Damit nähern wir uns in Deutschland Metropolregionen in anderen europäischen Ländern an, in denen Wohnen schon heute teurer ist.“ Neben der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum und dem Mangel am Zubau in den vergangenen Jahren würden sich auch steigende Kosten für energetische Bauweisen in den Kalkulationen der Projektentwickler niederschlagen, die letztendlich von den Mietern aufgebracht werden müssen.

### **Büroimmobilienmarkt bleibt attraktiv mit Blick auf ESG-Standards**

Rückblickend ist ein stetiger Anstieg der Spitzenmiete erkennbar. So lag diese im Jahr 2022 bei 35 Euro / Quadratmeter und die Durchschnittsmiete bei 22 Euro / Quadratmeter, was ein Plus von 19 Prozent gegenüber 2021 bedeutet. Der Büroflächenumsatz war nach einem Tiefpunkt 2020 im Jahr 2022 wieder auf Wachstumskurs und lag bei 554.000 Quadratmetern, im Jahr 2021 waren es noch 77.000 Quadratmeter weniger. Ein ähnliches Spitzenresultat konnte zuletzt im Jahr 2018 mit einem Flächenumsatz von 563.000 Quadratmetern erzielt werden. Die Leerstandsquote sank um 10 Basispunkte auf 3,9 Prozent. Die Vorvermietungsquote lag bei 62 Prozent. Besonders Alsterlagen (1,7 Prozent) und die Hafencity (2,2 Prozent) wiesen sehr geringe Leerstandsquoten auf (Quelle: BNPPRE 12/2022).

„Mit Blick auf 2023 kann ein weniger volatiler Zinsmarkt mehr Transaktionssicherheit bedeuten. Zögerliche Investoren und zurückhaltende Banken erwirken möglicherweise ein weiter rückläufiges Transaktionsvolumen. Bedingt durch die hohen Baupreise ist ebenso mit

rückläufigen Baufertigstellungen zu rechnen, was den Anstieg des Leerstands eindämmen und die Mieten weiter steigen lassen wird, unter anderem durch Indexmietverträge und ESG-Anforderungen“, sagte **Jörn Stobbe**, Sprecher der Geschäftsführung bei der Becken Holding GmbH und prognostiziert: „Der Ausblick für den Büroimmobilienmarkt ist weiter positiv, aber auf lange Sicht nur für nachhaltige Projektentwicklungen oder Modernisierungen im Bestand. Nachhaltigkeitskriterien spielen für Investoren bei der Auswahl von Büroimmobilien eine immer größere Rolle. Es zeichnet sich ein Trend zu Green-Building-Zertifikaten ab, wodurch die Nachhaltigkeit von Objekten nachgewiesen werden kann. Wer seine Bestandsimmobilie ESG-fit macht, steigert also langfristig ihren Wert.“

### **Anhaltendes Wohnungsdefizit in der Hansestadt treibt Mieten in die Höhe - veränderte Finanzierungsbedingungen führen zu Kaufpreisabschlägen**

2021 wurden in Hamburg lediglich 7.461 Wohnungen fertiggestellt, damit ein Drittel weniger als im Jahr zuvor. Colliers beziffert auf dieser Grundlage das für 2021 aggregierte Wohnungsdefizit in der Hansestadt mit 51.833 Einheiten. *Bestandsmieten* stiegen in Hamburg von 2017 bis 2022 durchschnittlich um 3,2 Prozent p.a., wobei der Anstieg 2022 bei 3,8 Prozent, damit also überdurchschnittlich notiert. Auffällig ist dabei, dass der Anstieg der *Neubaumieten* 2022 (+6,2 %) gegenüber dem Schnitt der Jahre 2017 bis 2022 deutlich mehr an Fahrt aufgenommen hat.

**Sascha Hanekopf**, Regional Manager bei Colliers in Hamburg, erläutert: „Weiterhin anhaltende Schwierigkeiten mit Lieferketten und steigenden Baukosten werden auch 2023 die Neubautätigkeit in Hamburg ausbremsen. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich das Wohnungsdefizit in absehbarer Zeit verringert. Wir beobachten zudem eine zunehmende Verlagerung in die städtischen Randgebiete: Stadtteile wie Billstedt werden aufgrund des noch verfügbaren bezahlbaren Wohnraums - bei gleichzeitig guter Anbindung an die Hamburger Innenstadt - immer attraktiver.“

**Colliers geht von einer dem aktuellen Marktumfeld angepassten Dynamik auf dem Wohnungsmarkt aus. Sascha Hanekopf:** „Weitere Zinsschritte werden Immobilienrenditen verstärkt unter Druck setzen. Zwar ist das Anlageinteresse am Hamburger Wohnungsmarkt nach wie vor hoch, die Preise dürften künftig aber auf die aktuellen wirtschaftlichen Veränderungen reagieren. Strengere Finanzierungsbedingungen und gleichbleibende Ausschüttungserwartungen der Investoren führen mittelfristig zu Kaufpreisabschlägen.“



**Bildhinweis:**

*Die Nutzung der übersandten Fotos ist im Rahmen der Berichterstattung über die Unternehmen Becken, Colliers sowie Hamburg Commercial Bank gestattet. Bitte geben Sie die entsprechenden Quellen an. Die Bearbeitung der Fotos darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.*

**Pressekontakt Hamburg Commercial Bank**

Katrin Steinbacher

Leiterin Presse

Gerhart-Hauptmann-Platz 50, 20095 Hamburg

049 (0) 40 3333-11130

[katrin.steinbacher@hcob-bank.com](mailto:katrin.steinbacher@hcob-bank.com)

**Pressekontakt Becken Holding**

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Christiane Schacht

049 (0) 30 2844987-47

[schacht@rueckerconsult.de](mailto:schacht@rueckerconsult.de)

**Pressekontakt Colliers Deutschland**

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Judith Vähjunker

049 (0) 221 292956 314

[vaethjunker@rueckerconsult.de](mailto:vaethjunker@rueckerconsult.de)

**Über die Hamburg Commercial Bank AG**

Die Hamburg Commercial Bank AG (HCOB) ist eine private Bank mit Hauptsitz in Hamburg. Die HCOB bietet ihren Kunden eine hohe Strukturierungskompetenz bei der Finanzierung von Immobilien und verfügt über eine starke Marktposition im internationalen Shipping. In der europaweiten Projektfinanzierung von Erneuerbaren Energien und digitaler Infrastruktur zählt sie zu den Pionieren. Die Bank bietet individuelle Finanzierungslösungen für internationale Unternehmenskunden sowie ein fokussiertes Firmenkundengeschäft in Deutschland. Ein zuverlässiger und zeitnaher Zahlungsverkehr sowie Produkte für den Außenhandel runden das Angebot der Bank ab. Die HCOB richtet ihr Handeln an etablierten ESG-Kriterien aus. Mehr Informationen unter [www.hcob-bank.de](http://www.hcob-bank.de)

**Über Becken**

Das inhabergeführte Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmen Becken ist seit 1978 in den führenden deutschen Metropolregionen tätig. Becken verbindet die Erfahrung aus 44 Jahren dynamischer Entwicklung mit der Solidität und finanziellen Kraft eines Familienunternehmens. Die Becken Gruppe verfolgt mit ihren Geschäftsbereichen Development, Asset Management, sowie



Vermietungs- und Investment-Management ein integriertes Geschäftsmodell und vereint erfolgreich Kompetenzen auf allen Stufen des Investmentprozesses. Darüber hinaus zählt mit der INDUSTRIA ein Spezialist für private und institutionelle Investments in Wohnimmobilien an wirtschaftsstarken Standorten zur Becken-Gruppe. Die INDUSTRIA bietet ein umfassendes Leistungspaket im Asset- und Property-Management und ergänzt die Geschäftsbereiche von Becken insbesondere im Bereich regulierte Kapitalmarktprodukte. Neben dem Firmensitz in Hamburg unterhält Becken Büros in Berlin, Frankfurt am Main und München. Becken steht für ein wachstumsstarkes Familienunternehmen, geführt von einem Management, das flexibel agiert und nachhaltig denkt. Der unternehmerische Anspruch des Hauses ist es, die Herausforderungen in der Projektentwicklung, der Revitalisierung, dem Vertrieb, der investmentfähigen Strukturierung sowie dem Management von Immobilien zukunftsfähig zu bewältigen. [www.becken.de](http://www.becken.de)

#### **Über Colliers International Deutschland GmbH:**

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung sowie den An- und Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Wohn- und Geschäftshäusern, Grundstücken und Land & Forst, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, sowie Occupier Services, die Unterstützung von Unternehmen bei betrieblichem Immobilienmanagement und Workplace Advisory. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 18.000 Expert:innen in 63 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei Twitter @ColliersGermany, LinkedIn und Xing.