G&B Immobilienpreistrend 2024

Wohnen | Investment

Stand: 2023/August

Hamburg

Bild: © Ralph Gosch-stock.adobe.com

Stabile Faktoren und leicht steigende Kaufpreise in 2024

Der Nachfrageeinbruch bei Zinshäusern führte ab der zweiten Jahreshälfte 2022 zu spürbaren Preissenkungen. Die Gründe für die Zurückhaltung der Investoren waren vor allem der hohe Zinsanstieg, der innerhalb weniger Monate zu einer Verdoppelung des Kapitaldienstes führte, sowie die höhere Eigenkapitalanforderung der Banken. Hinzu kam durch die massiv angestiegenen Energiekosten ein deutlich verstärktes Bewusstsein für die Energieeffizienz von Gebäuden und eine entsprechende Berücksichtigung der Kosten für die in der Zukunft erforderlichen Maßnahmen. Während sich einige Käufer schnell auf die neuen Gegebenheiten am Markt einstellen konnten, dauert dieser Prozess vor allem auf Seiten der Verkäufer bis heute an. Die Angebot-Nachfrage-Relation war auch zur Jahresmitte 2023 nicht im Gleichgewicht. Nach wie vor sind viele Immobilien am Markt, die zu den geforderten Preisen nicht verkauft werden. Marktgerecht eingepreiste Objekte finden hingegen schnell einen Käufer. Das bereits 2022 mit –36% eingebrochene Transaktionsvolumen dürfte somit 2023 weiter schrumpfen. Für 2024 wird wieder mit einer höheren Marktaktivität gerechnet, sofern die derzeitige Preisfindungsphase endet.

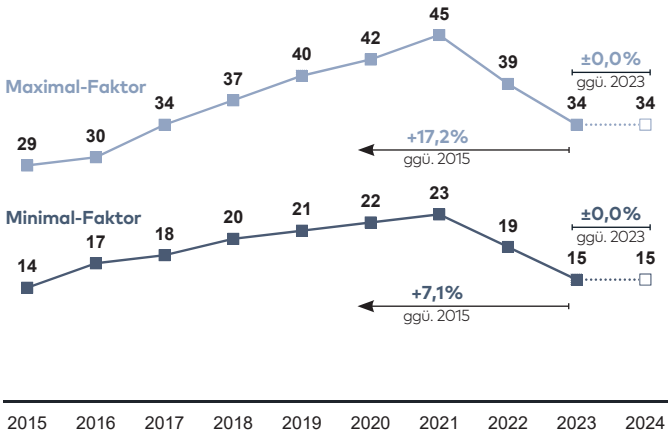
Gemäß dem G&B Preistrend werden für **2024** aufgrund der Zinssituation weitestgehend stabile Faktoren erwartet. Mit dem **34-Fachen** der Jahresnettokaltmiete liegt der Maximal-Faktor damit auf dem Niveau von 2017. Die durchschnittlichen Faktoren bewegen sich aktuell im Bereich von 20 bis 24. Die Kaufpreise könnten durch Mietsteigerungen wieder leicht zulegen. Der Prognose zufolge steigt der Maximal-Kaufpreis für Standard-Mehrfamilienhäuser mit einem Plus von rund 4% auf **5.700 €/m²**. Aufgrund der großen Diskrepanz zwischen den Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer und Käufer wurden im aktuellen G&B Preistrend auch die Werte für 2022 und 2023 nochmal angepasst.

Markus Witt | Immobilienberater Wohn-Investment

>> Der maximale Ertragsfaktor, also das Verhältnis von Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete, ist Mitte 2023 auf das Niveau von 2017 zurückgefallen. Je nach Lage und energetischem Zustand der Immobilien sehen wir inzwischen Preisrückgänge gegenüber dem Peak von Ende 2021 von 14 bis 40%. Da die Faktoren mit den Finanzierungszinsen korrelieren und wir in den nächsten Monaten von weitgehend stabilen Finanzierungszinsen ausgehen, dürften sich künftig konstante oder steigende Kaufpreise vorwiegend durch Mietsteigerungen ergeben. Der Druck auf dem Mietwohnungsmarkt wird sich durch die rückläufige Neubautätigkeit weiter erhöhen und so den Vermietern steigende Mietpreise bescheren. <<

G&B Preistrend | Ø Ertragsfaktoren

2015–2024 | Hamburg | Wohn-Investments



Quelle: Grossmann & Berger GmbH | Stand: 2023/August

G&B Preistrend: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise und Ertragsfaktoren für definierte Standard-Mehrfamilienhäuser | Standard-Mehrfamilienhäuser: Bestandswohnhaus (kein Neubau) mit mindestens fünf Wohneinheiten, Vollvermietung zu marktüblichen Mietpreiskonditionen, normale Instandhaltung

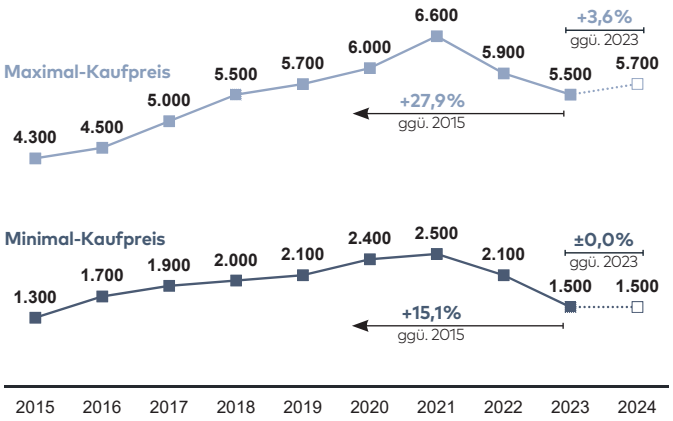
G&B Immobilienpreistrend 2024

Wohnen | Investment

Stand: 2023/August

G&B Preistrend | Ø Kaufpreise

2015–2024 | Hamburg | Wohn-Investments | in €/m² Wfl.



Quelle: Grossmann & Berger GmbH | Stand: 2023/August

Bild: „© Ralph Gosch-stock.adobe.com

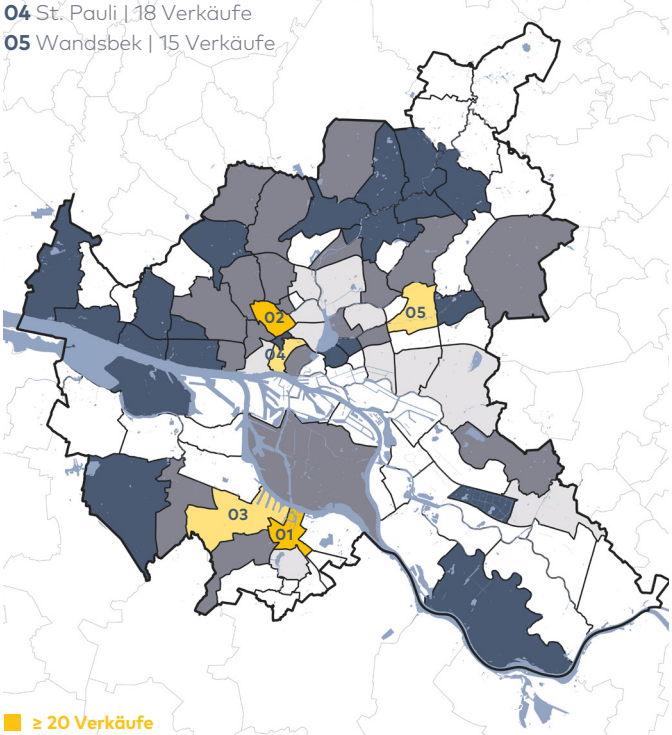
Hamburg

Anzahl Transaktionen

2022 | Hamburg | Mehrfamilienhäuser

Stadtteile mit ≥ 15 Verkäufen:

01 Harburg | 31 Verkäufe
02 Eimsbüttel | 22 Verkäufe
03 Heimfeld | 19 Verkäufe
04 St. Pauli | 18 Verkäufe
05 Wandsbek | 15 Verkäufe



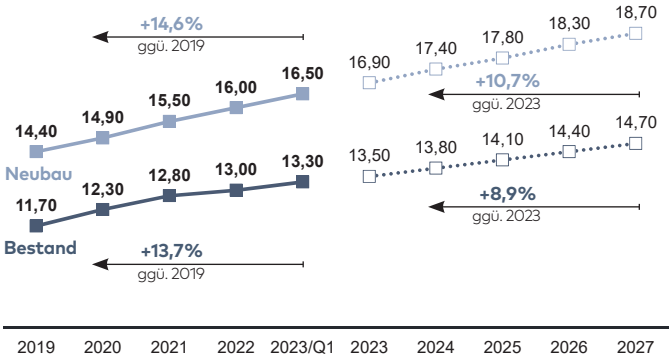
- ≥ 20 Verkäufe
- 15 bis 19 Verkäufe
- 10 bis 14 Verkäufe
- 5 bis 9 Verkäufe
- < 5 Verkäufe
- Keine Verkäufe 2022

Quelle: Grossmann & Berger GmbH, Gutachterausschuss Hamburg
Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0

Ø Mieten | Wohnungen

2019–2027 | Hamburg | in €/m² Wfl.

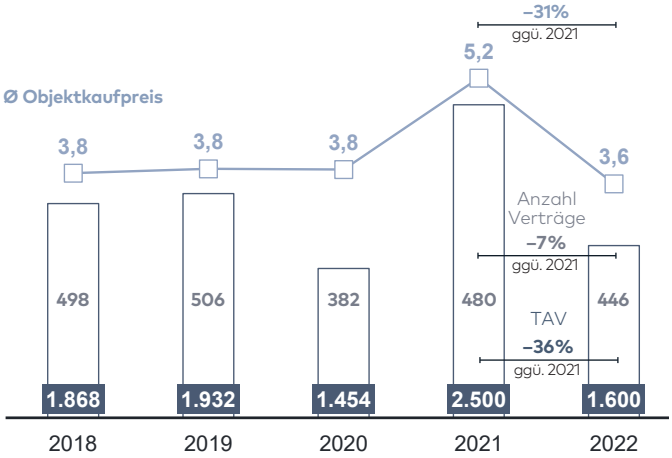
Anmerkung | Die Mietwerte beziehen sich auf eine idealtypische Wohnung mit 3 Zimmern und ca. 65-95 m² Wohnfläche (Standardausstattung). Bei den Angaben handelt es sich um mittlere Werte, die einen üblichen Niveauwert abbilden.



Quelle: bulwiengesa | www.riwis.de | Stand: 05.05.2023

Transaktionsvolumen | Ø Objektkaufpreis

2018–2022 | Hamburg | Wohn-Investments | in Mio. €



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg

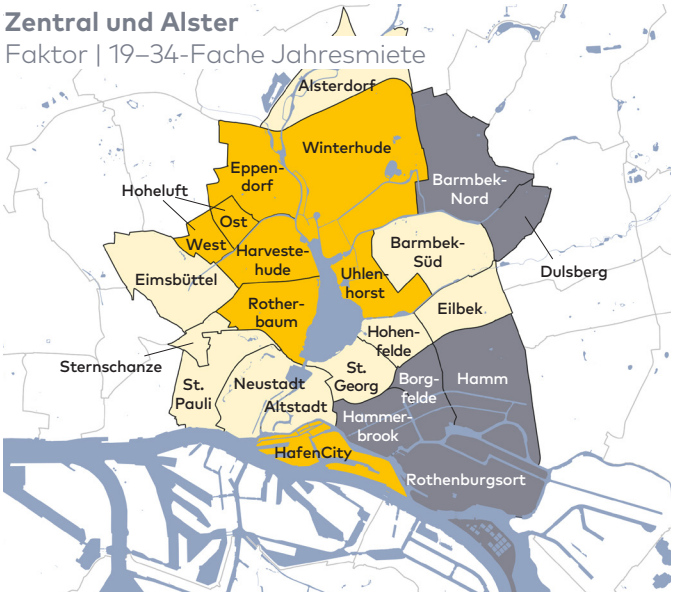
Maximal-Kaufpreise 2024

Hamburg | Wohn-Investments

Stand: 2023/August

Zentral und Alster

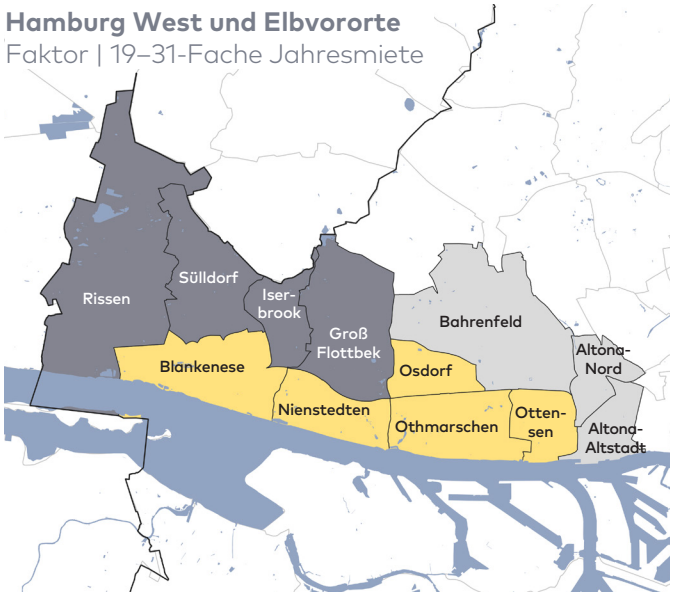
Faktor | 19–34-Fache Jahresmiete



≥ 5.000 | 4.000–4.499 | 2.500–2.999 in €/m² Wfl.

Hamburg West und Elbvororte

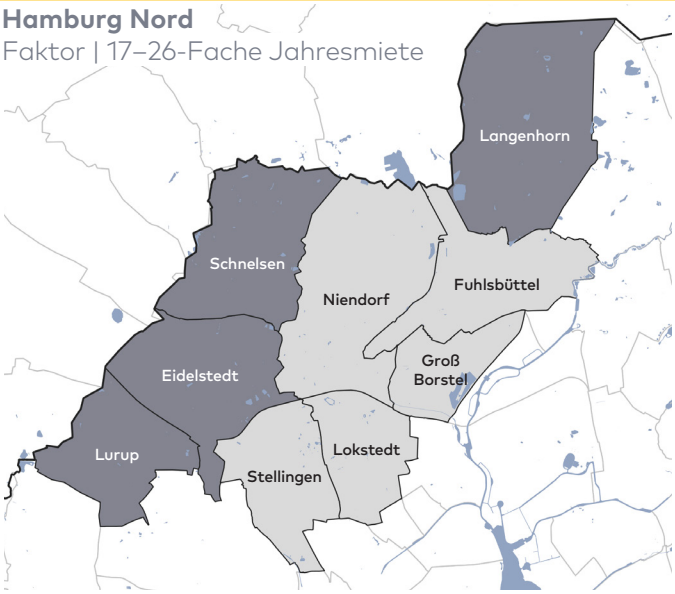
Faktor | 19–31-Fache Jahresmiete



4.500–4.999 | 3.500–3.999 | 2.500–2.999 in €/m² Wfl.

Hamburg Nord

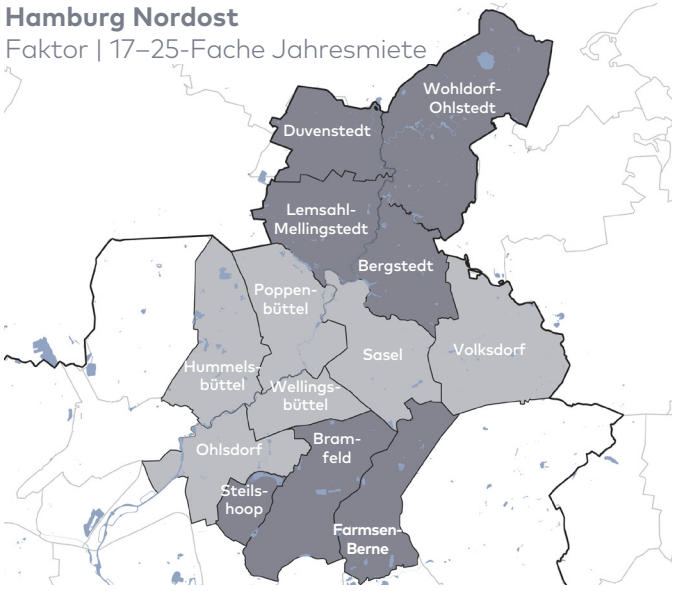
Faktor | 17–26-Fache Jahresmiete



3.500–3.999 | 2.500–2.999 in €/m² Wfl.

Hamburg Nordost

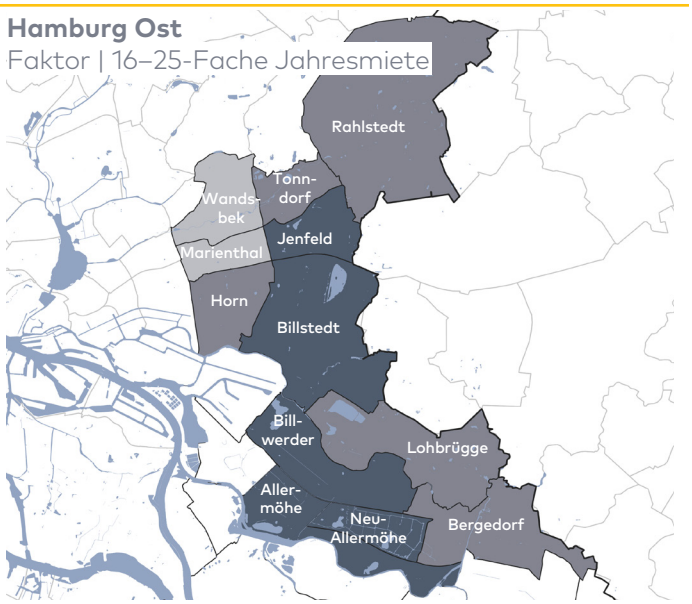
Faktor | 17–25-Fache Jahresmiete



3.000–3.499 | 2.500–2.999 in €/m² Wfl.

Hamburg Ost

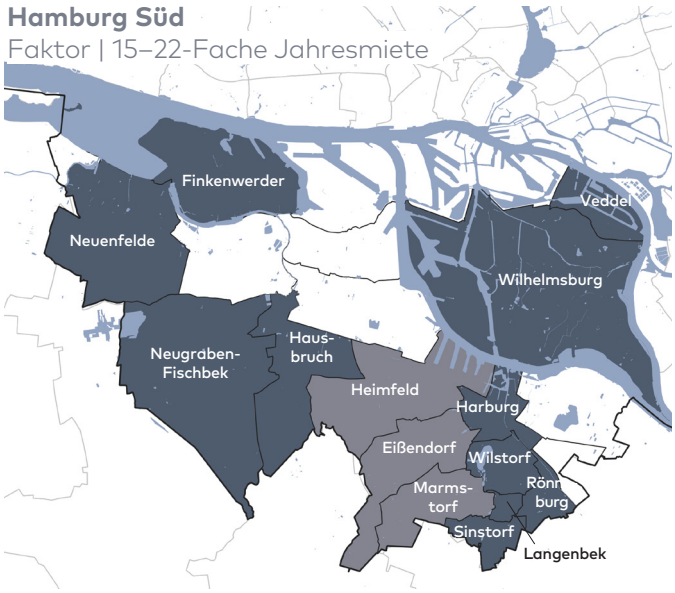
Faktor | 16–25-Fache Jahresmiete



3.000–3.499 | 2.500–2.999 | < 2.500 in €/m² Wfl.

Hamburg Süd

Faktor | 15–22-Fache Jahresmiete



2.500–2.999 | < 2.500 in €/m² Wfl.

Quelle: Grossmann & Berger GmbH, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0

Team Wohn-Investment
Hamburg

Bild: © Morris Mac Matzen/ Grossmann & Berger GmbH

Unser Service für Verkäufer

- Analyse Ihrer Immobilie, Ermittlung möglicher Potenziale
- Prüfung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung
- Erstellung einer marktgerechten Bewertung
- Entwicklung einer effizienten Vermarktungsstrategie
- Erarbeitung von Nutzungsvorschlägen, Neubau- und Umbauplänen
- Prüfung aller relevanten Unterlagen und Unterstützung bei der Beschaffung
- Diskrete Vermittlung durch Direktansprache vorgemerkter Interessenten
- Bonitätsprüfung potenzieller Käufer
- Begleitung bei Verhandlungen, Beurkundung und Kaufvertragsabschluss
- Betreuung nach Vertragsabschluss
- Beratung hinsichtlich Wiederanlage Ihrer Erlöse

Unser Service für Käufer

- Erarbeitung eines individuellen Suchprofils
- Umfassende Beratung zur Standort- und Objektwahl
- Gezielte Selektion von Objekten gemäß Ihrem Suchprofil
- Erstellung von Markt- und Standortanalysen
- Begleitung bei Besichtigungen, Kaufverhandlungen und Beurkundung
- Unterstützung bei der Finanzierungsgestaltung; bei Bedarf in Kooperation mit der Haspa
- Betreuung nach Vertragsabschluss

Kompetente Beratung

>> Seit vielen Jahren ist unser Team erfolgreich im Bereich Wohn-Investment tätig. Dadurch sind wir in Hamburg und Norddeutschland bestens vernetzt und verfügen über hervorragende Marktkenntnisse. Investoren und Verkäufer, insbesondere auch Erbengemeinschaften, können auf unseren Sachverstand und unsere Sorgfalt bei der Bewertung sowie der Objekt- und Marktanalyse vertrauen. Dabei ist eine diskrete Vermarktung Ihrer Immobilie selbstverständlich. Unser Anspruch ist es, für Sie den besten Kaufpreis zu erzielen. Nutzen Sie unser Know-how! <<

Ihre Ansprechpartner

Frank-D. Albers | Geschäftsführer Investment
+49 (0)40/350 80 2 228 | Mobil: +49 (0)162/23 231 31

Felix Kuhn | Immobilienkaufmann
+49 (0)40/350 80 2 461 | Mobil: +49 (0)162/23 233 82

Jesko C. Urbath | Dipl.-Immobilienökonom (ADI)
+49 (0)40/350 80 2 95 | Mobil: +49 (0)162/23 230 51

Georg Venghaus | Dipl.-Kaufmann
+49 (0)40/350 80 2 567 | Mobil: +49 (0)162/23 230 39

Karsten Weißer | Immobilienfachwirt
+49 (0)40/350 80 2 459 | Mobil: +49 (0)162/23 230 34

Markus Witt | Gutachter für Grundstücksbewertung
+49 (0)40/350 80 2 60 | Mobil: +49 (0)162/23 230 36