

PRESSEKONFERENZ

“Der Hamburger Immobilienmarkt – Ausblick 2023”

Sascha Hanekopf
Regional Manager HH

25. Januar 2023



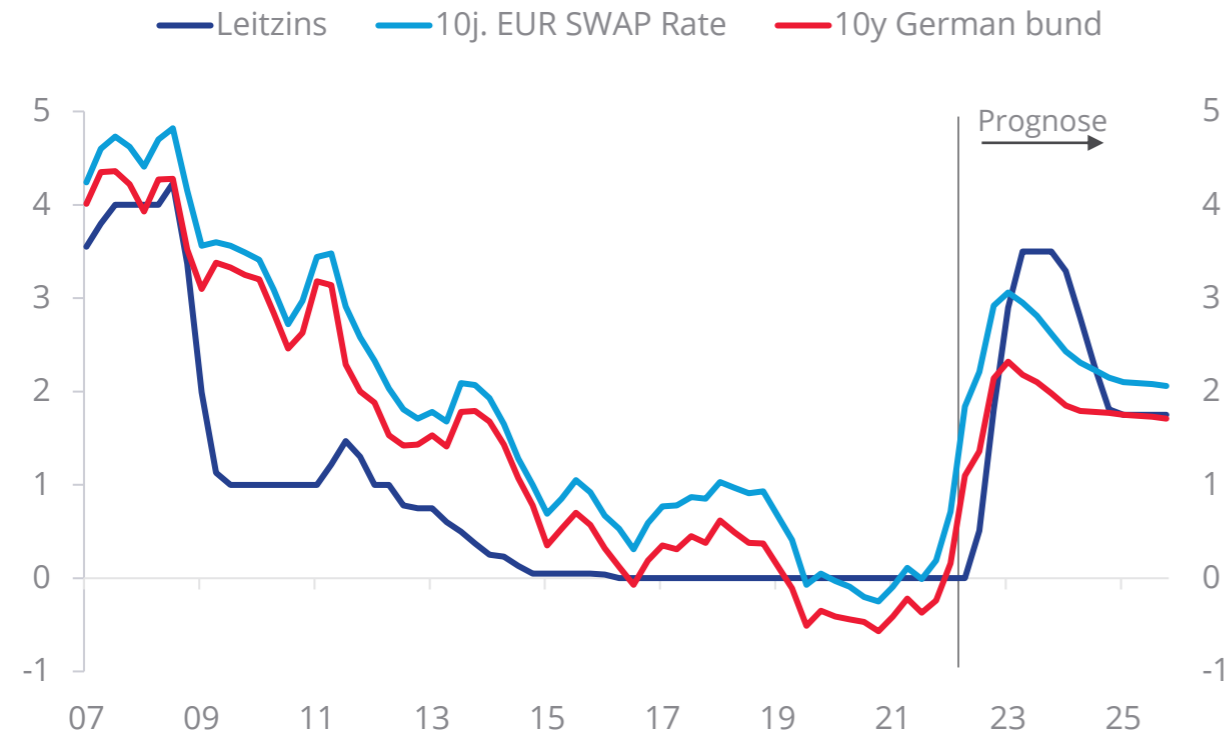
Colliers

Die Immobilienberater 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 17.000 Experten in 63 Ländern tätig.

• Finanzierungsumfeld bleibt kurzfristig restriktiv Höhepunkt im Zinszyklus im Jahresverlauf

• Prognosen für die Zinsentwicklung lassen Entspannung ab dem 2. Halbjahr 2023 erwarten

Reaktion der EZB und Finanzmärkte



- Inflationsschub 2022 hat die **Zentralbanken** zu einer **schnelleren** Reaktion gezwungen, als anfangs zu erwarten war.
- Drei Zinsschritte in 2022 auf aktuell 2,5%. Aktuell wird mit **zwei weiteren Zinsschritten** von je 50 bps im Q1 2023 gerechnet. Damit würde der **Leitzins bei 3,5%** liegen.
- Staatsanleihen der etablierten Kernmärkte in Europa bieten inzwischen rentierliche Anlagemöglichkeiten.
- Weiterer Aufwärtsdruck auf Renditen durch **Drosselung des Anleihekaufprogramms** ab März
- Renditeabstand zw. Immobilien und Anleihen auf niedrigem Niveau. Weitere **Dekompression der Anfangsrenditen** zu erwarten.

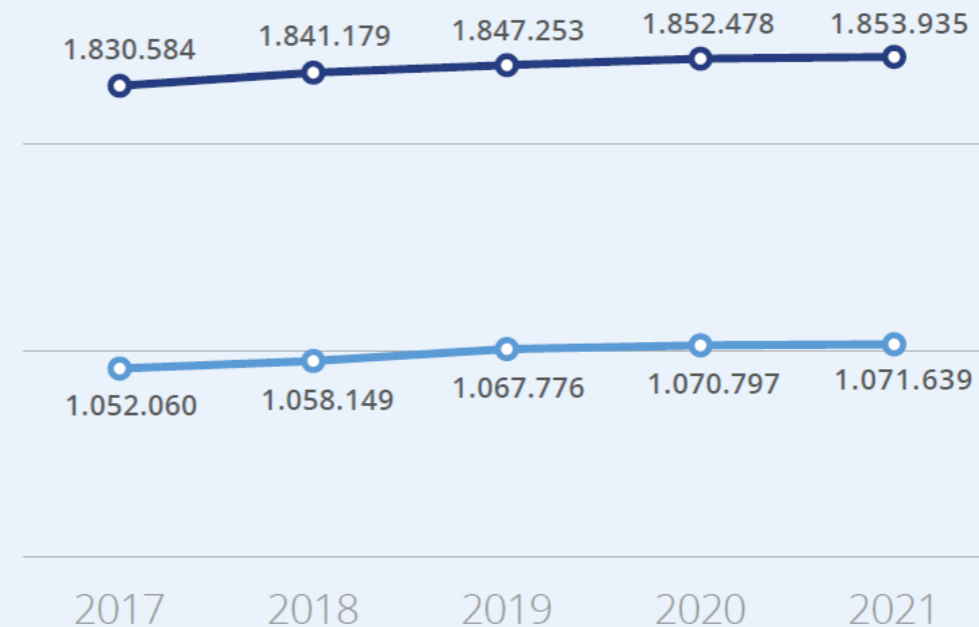
• Demografische Entwicklung – weiterhin positiv Hamburg mit Berlin die „jüngsten“ Bundesländer

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



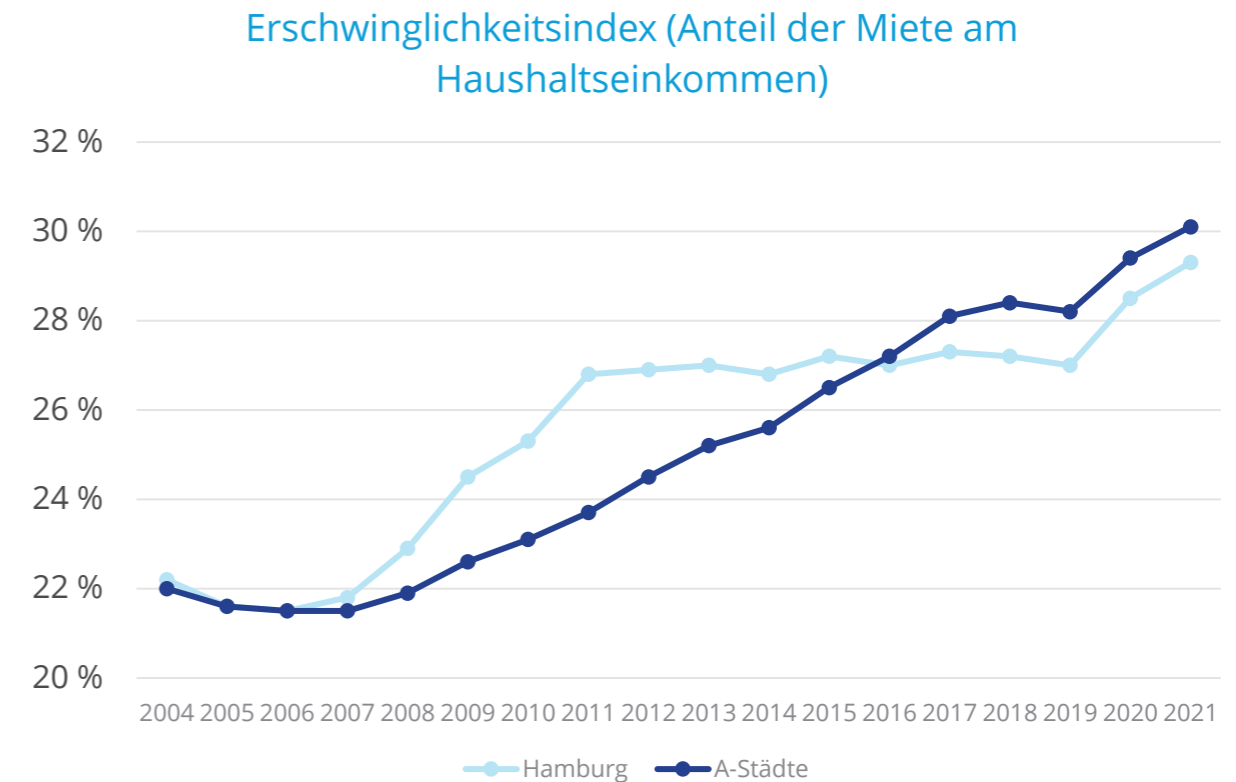
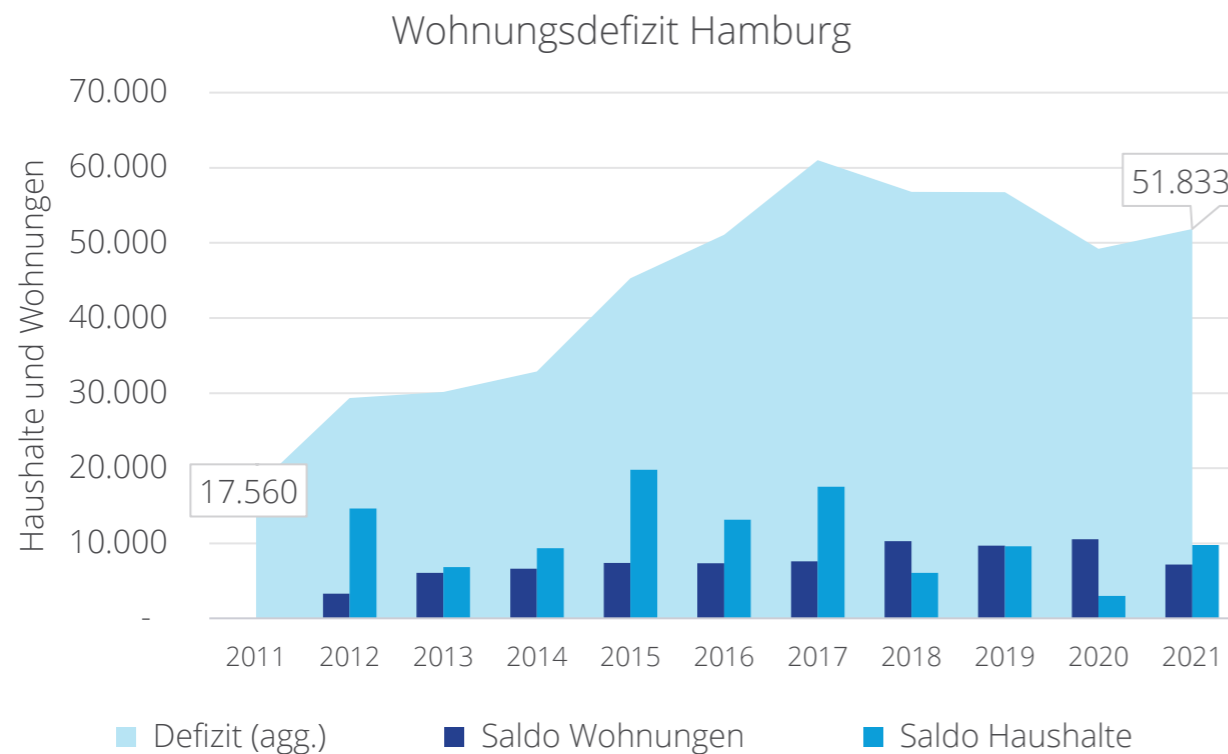
■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Setting the Scene

Anhaltendes Wohnungsdefizit

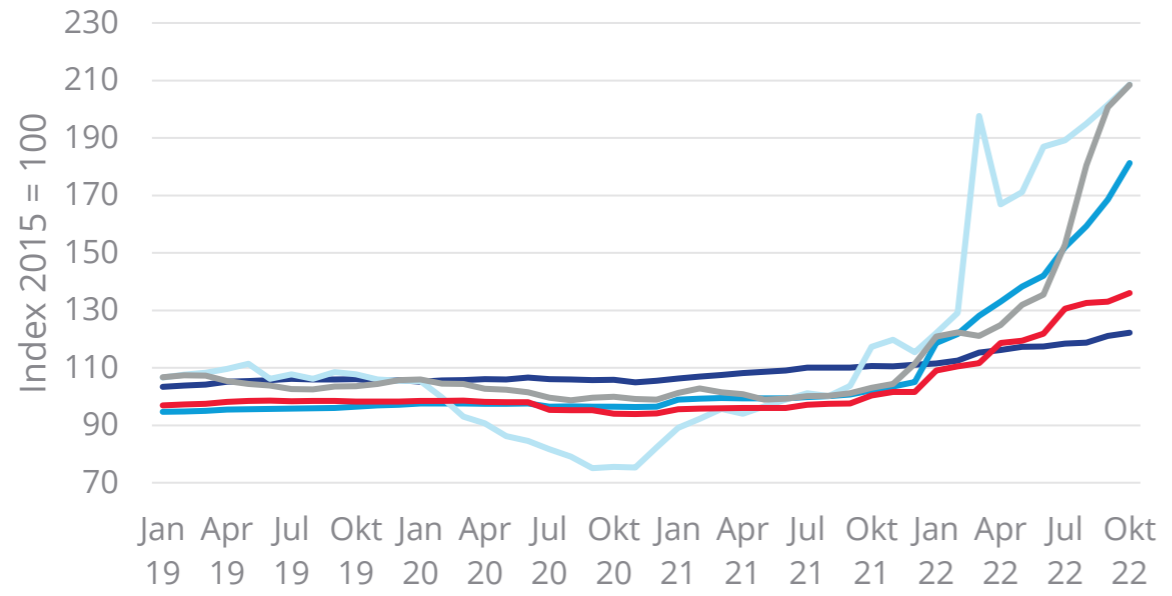
Bezahlbarer Wohnraum bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung an die Hamburger Innenstadt führt zu einer stetigen Attraktivitätssteigerung von Stadtteilen wie Billstedt. Auch wenn ein finales Fazit für 2022 noch aussteht, ist durch die Ausbremsung der Bautätigkeit aufgrund anhaltender Schwierigkeiten bei Lieferketten und Baukosten auch in Zukunft nicht damit zu rechnen, dass das Wohnungsdefizit in Hamburg sich deutlich verringert.



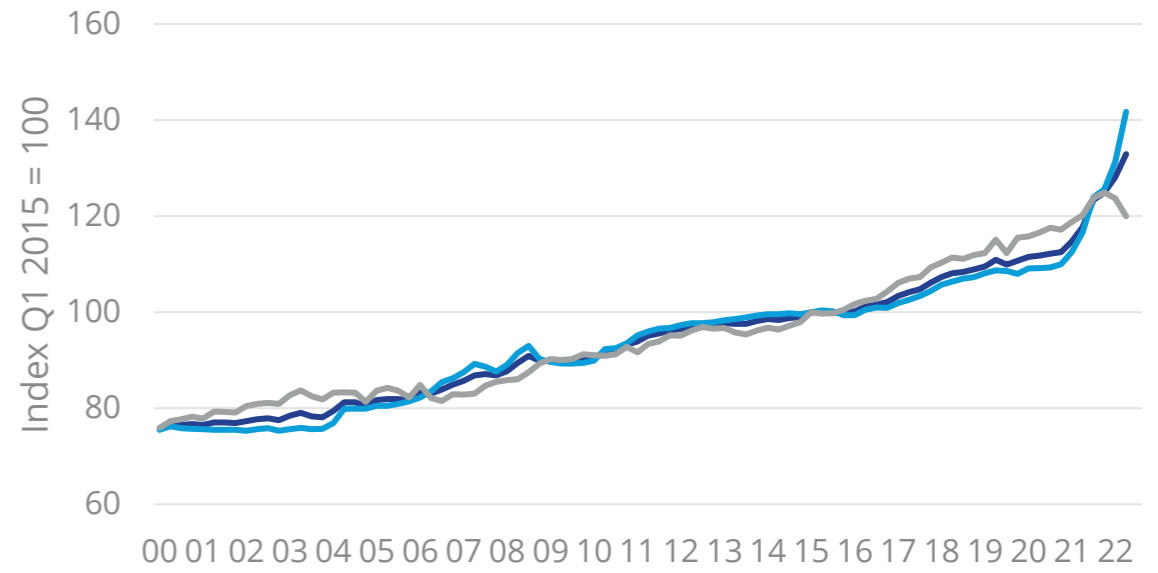
• Inflation und Baukostenentwicklung Unmittelbare Folgen für die Bauwirtschaft

- **Steigende Energie- und Materialkosten führen zu sprunghaftem Anstieg der Baupreise**

Inflation & Beitrag der Energiekosten



Entwicklung der Baukosten für Wohngebäude



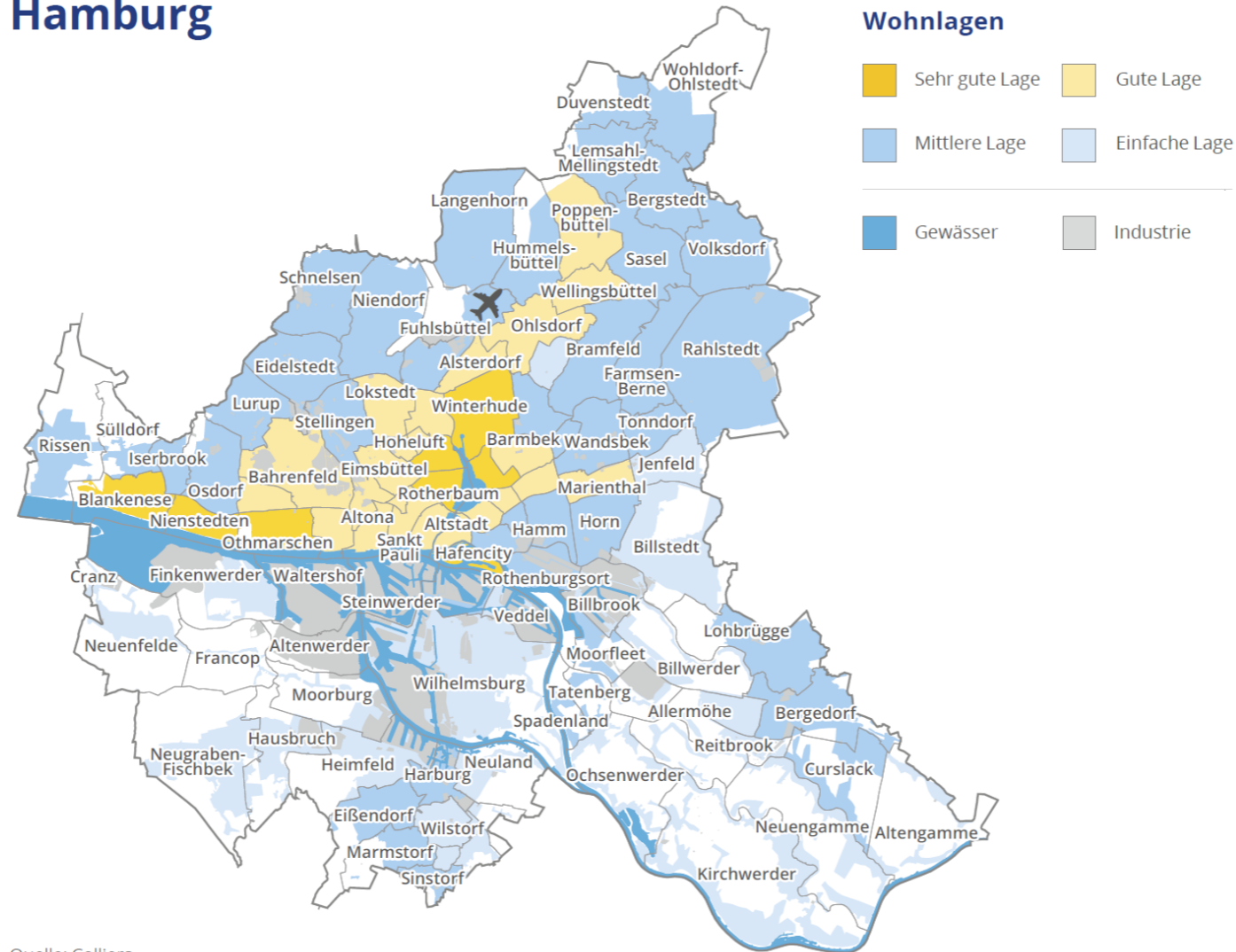
— Verbraucherpreisindex — Gas — Heiz-Öl — Festtreibstoffe — Fernwärme

— Baukosten insgesamt — Materialkosten — Arbeitskosten

Quellen: Destatis (November 2022), Colliers (Dezember 2022)

• Wohnlagen Hamburgs Lagen im Überblick

Hamburg



Quelle: Colliers

• Mieten und ETW-Preise des Jahres 2021

Die unterschiedlichen Lagen auf einen Blick

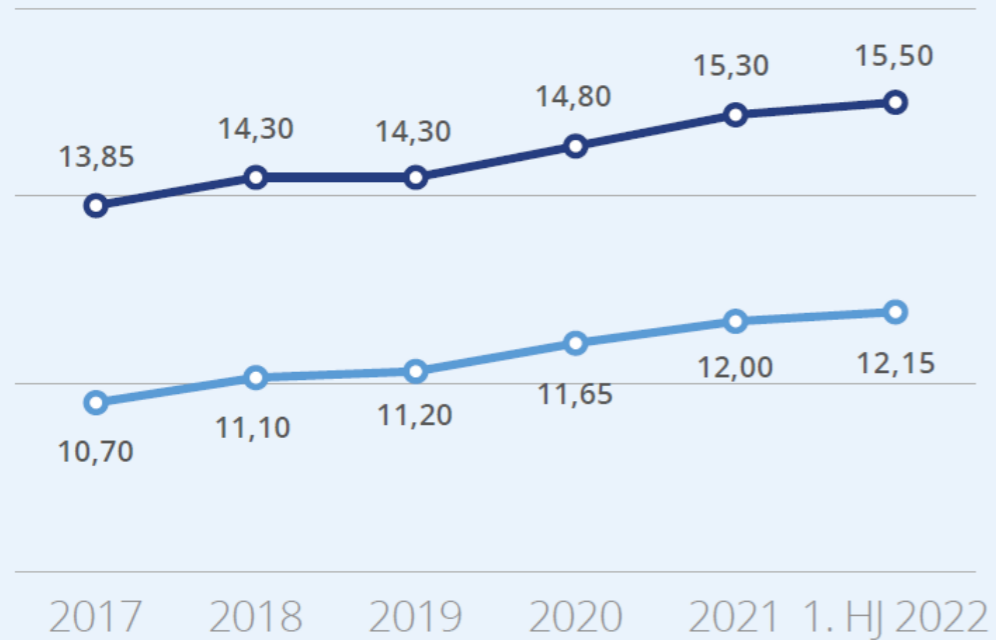
	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	17,50 – 29,00	15,00 – 23,00	11,00 – 16,50	8,50 – 14,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	21,00 – 31,00	17,00 – 24,00	14,00 – 18,50	11,90 – 16,50
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	8.400 – 15.000	6.400 – 10.600	4.300 – 7.300	2.900 – 5.000
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	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

• Mieten und ETW-Preise

Kontinuierliches Wachstums in den letzten Jahren

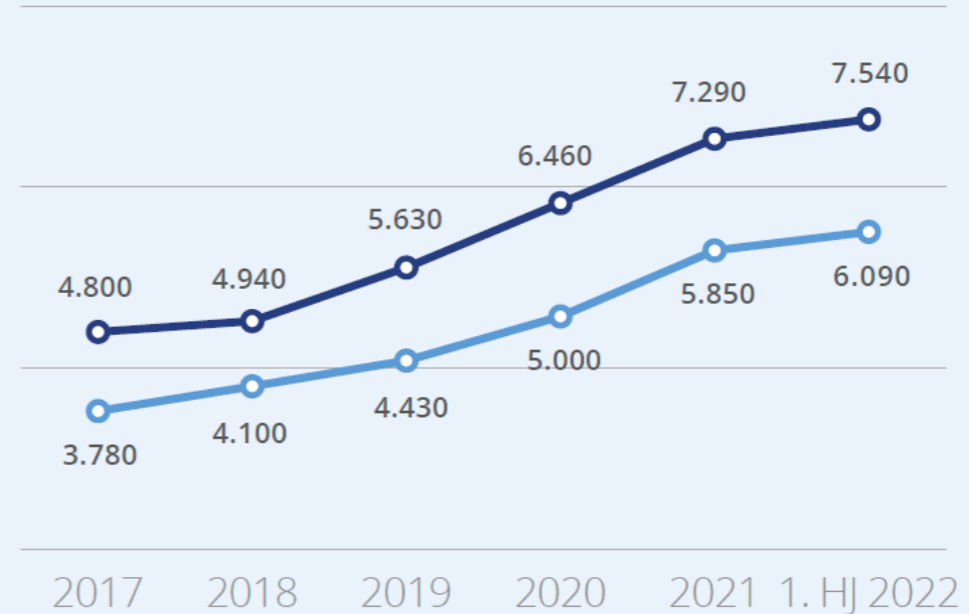
Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



■ Neubau ■ Bestand

Quelle: Value AG

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²

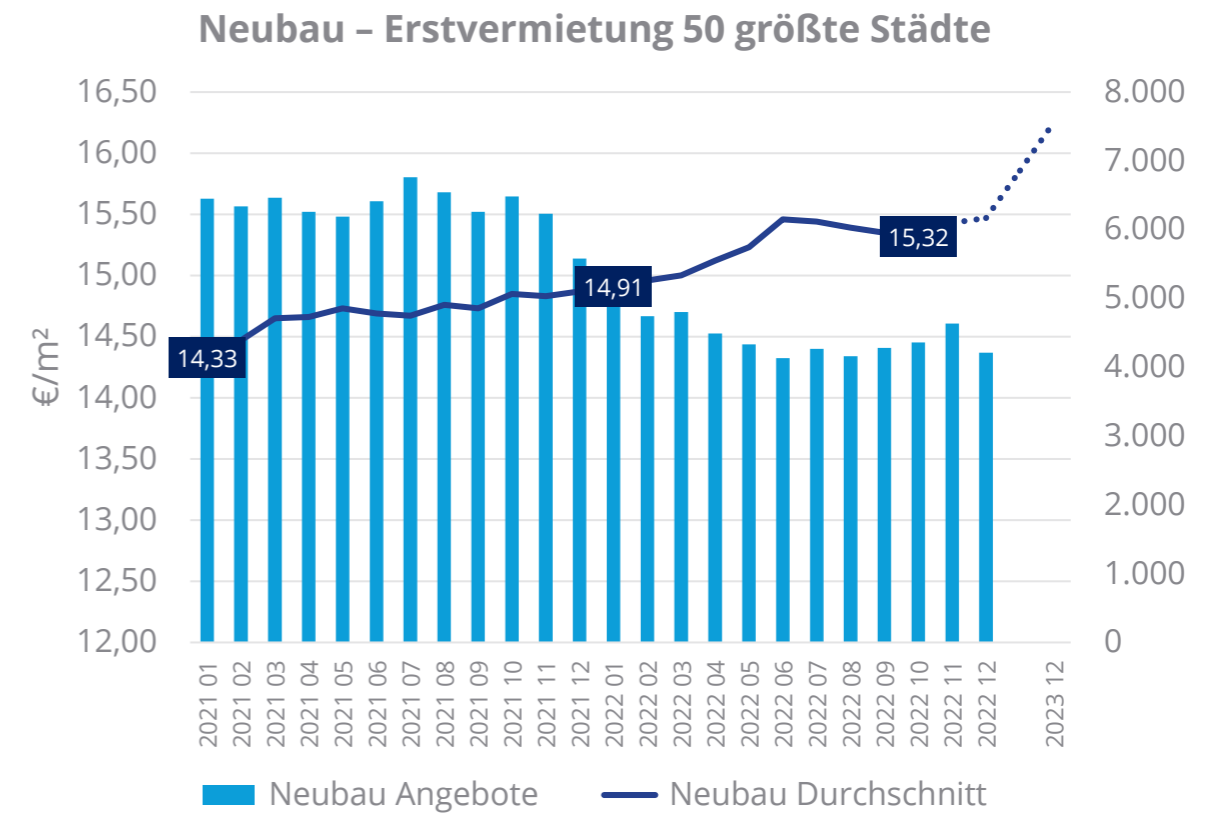
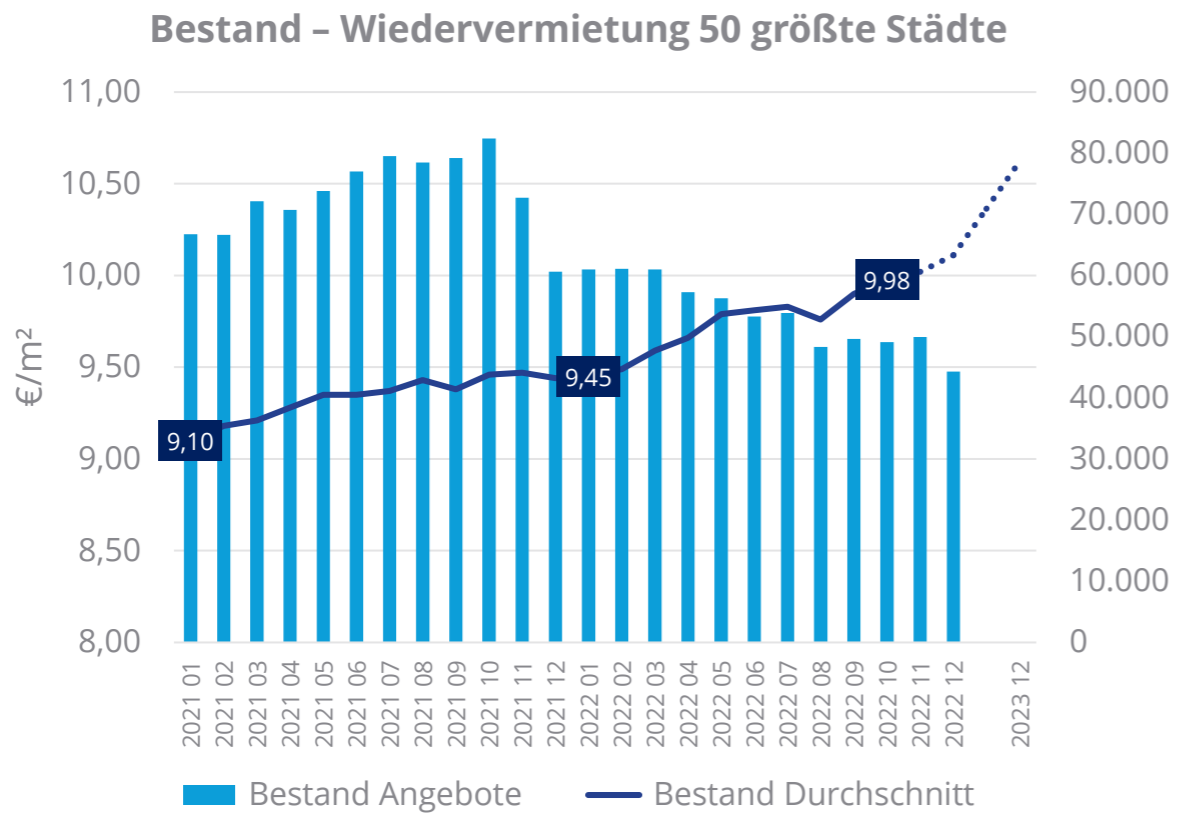


■ Neubau ■ Bestand

Quelle: Value AG

• Mietentwicklung in den 50 größten Städten Mieten weiter steigend – auch langfristig

- Erheblicher Angebotsrückgang - Mieten Bestand 2022 +7% – Neubau +4% - in 2023 +5% erwartet



Quellen: VALUE AG, Prognose Colliers (Januar 2023)

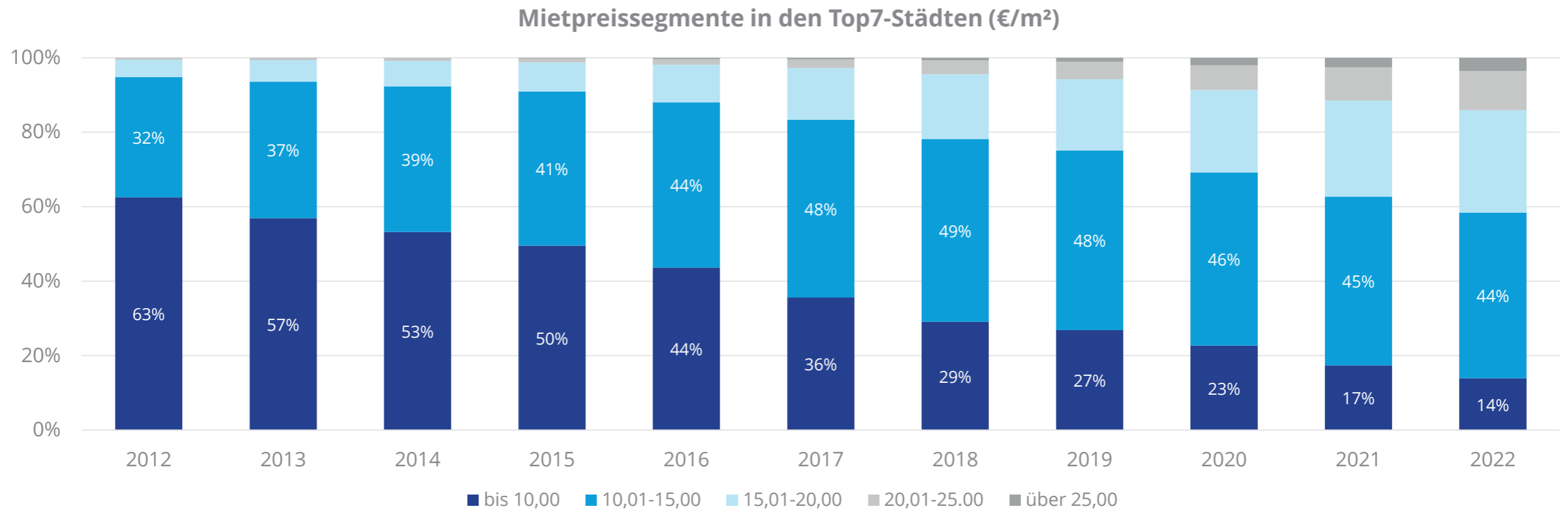
- Hohe Nachfragesituation führt zu steigenden Mieten
Der Trend ist ungebrochen

- Beispielhafte Standorte mit starkem Mietwachstum und Zukunftspotenzial

Kategorie	Durchschnittsmiete 2012 in €/m ²	Durchschnittsmiete 2022 in €/m ²	Durchschnittliches jährliches Mietwachstum 10 Jahre in % p.a.	Haushaltsprognose 10 Jahre bis 2032 in % total
Top7-Städte	9,29	14,40	4,5 %	4,3 %
Top50-Städte	7,34	10,48	3,6 %	2,8 %
Deutschland	6,64	9,20	3,3 %	1,5 %
Hamburg	10,42	13,32	2,5 %	4,3 %
Leipzig	5,07	8,42	5,2 %	8,1 %
Potsdam	8,11	12,40	4,3 %	11,1 %
Kiel	6,56	9,83	4,1 %	7,8 %
Münster	8,35	11,51	3,3 %	6,7 %
Hannover	6,71	10,13	4,2 %	5,4 %
Bonn	8,30	11,50	3,3 %	5,4 %
Augsburg	7,02	11,67	5,2 %	5,1 %
Ludwigshafen	6,41	9,89	4,4 %	3,7 %
Karlsruhe	8,14	11,25	3,3 %	3,4 %
Lübeck	6,77	10,45	4,4 %	3,1 %

Bezahlbarkeit am Mietmarkt verteuert sich stetig Neuvermietungsangebot nach Preissegment

- Mietangebote bis 15,00 €/m² in 10 Jahren von 95 % auf 58 % reduziert

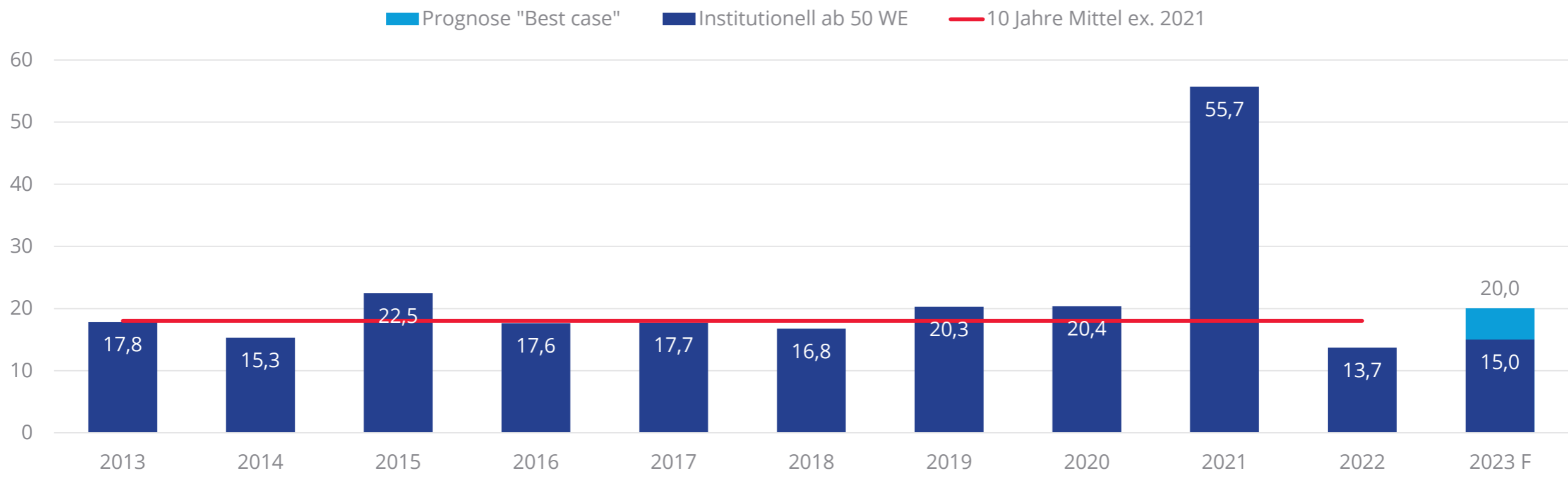


Quellen: VALUE AG (Dezember 2022)

• Wohninvestmentmarkt Institutionelles Segment Umsatzeinbruch, aber positiver Ausblick

- **Mit 13,7 Mrd. EUR um 24 % unter 10jährigem Mittel - Segment könnte 2023 überraschen**

Transaktionsvolumen in Mrd. EUR



Quelle: Colliers, Gewos