

Immobilien Marktbericht 2025

Aktuelle Statistiken, Preisentwicklungen, Tipps für
Verkäufer, Ratschläge für Käufer

Hamburg





Inhalt

Preisentwicklungen

Verstehen Sie die jüngsten Preisänderungen und was sie für den Wert Ihrer Immobilie bedeuten.

03

Tipps für Verkäufer

Erfahren Sie, wie Sie Ihre Immobilie optimal präsentieren und gewinnbringend verkaufen.

09

Ratschläge für Käufer

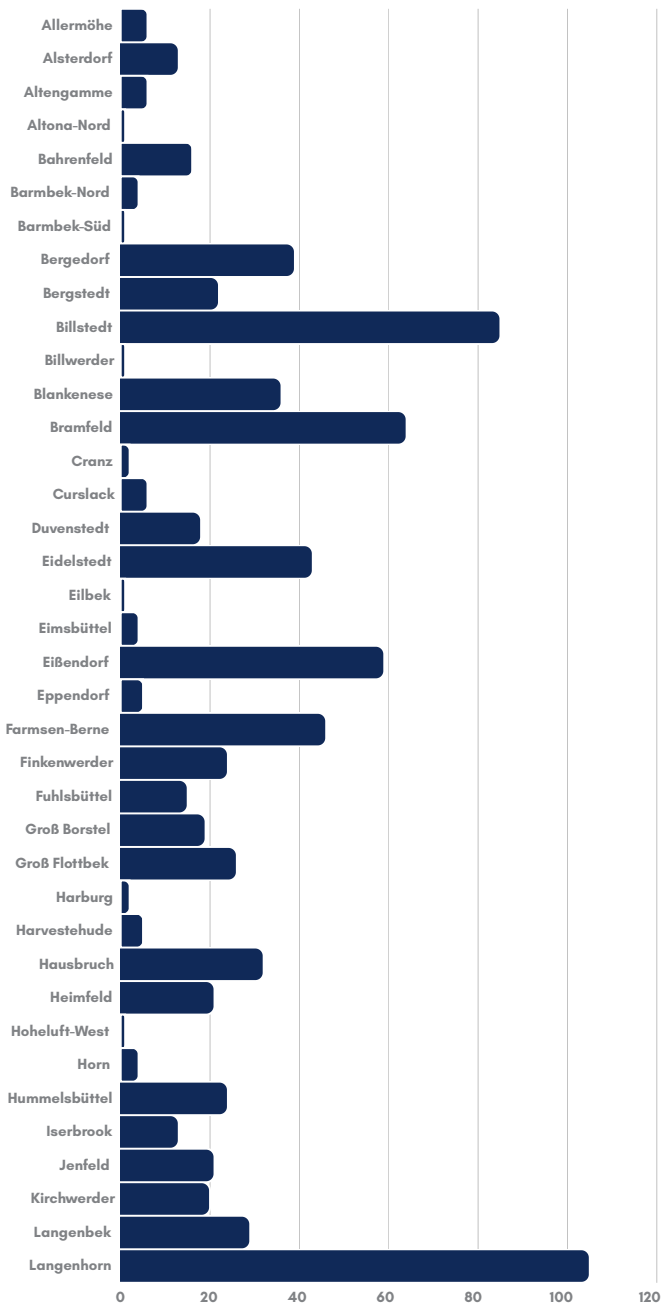
Nutzen Sie unsere Experten-Tipps, um die besten Kaufentscheidungen zu treffen.

10

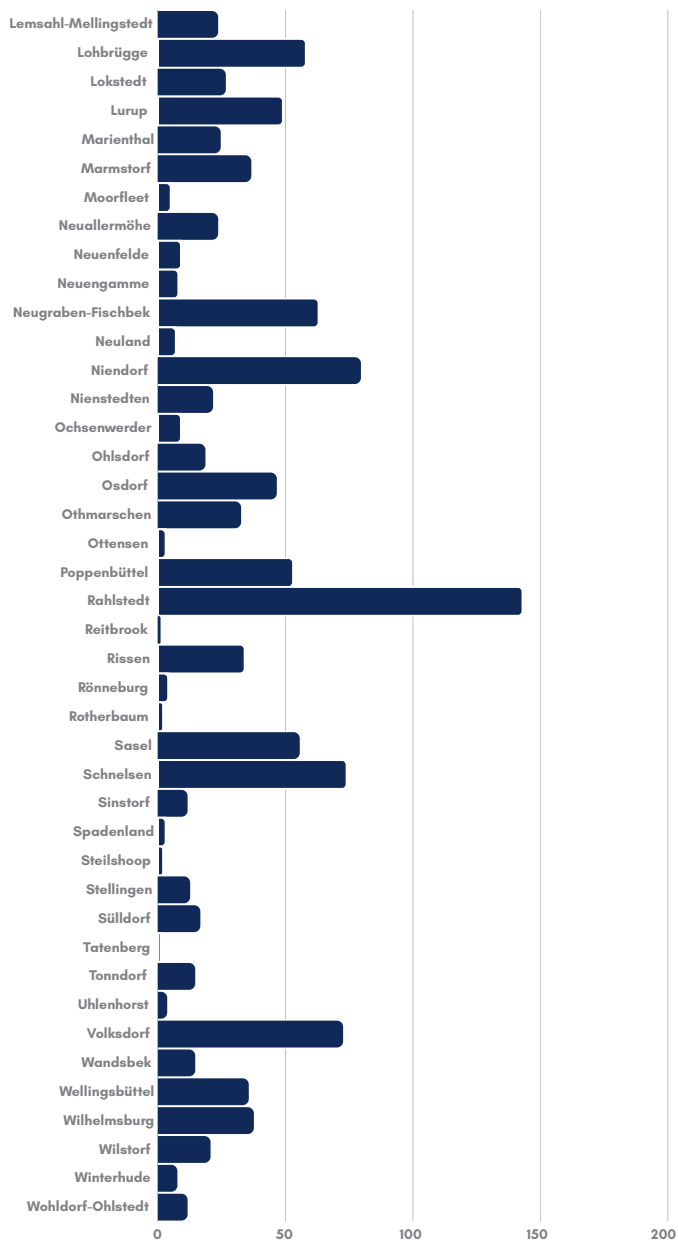
Zusammenfassung

Fazit & Zusammenfassung.

11



Die Preise für bebaute Grundstücke zeigten im Jahr 2023 einen sinkenden Trend. Die folgenden Angaben, mit Ausnahme des Baulandmarktes, basieren auf einer Auswertung des gesamten Jahres 2023 und spiegeln den Zustand am Stichtag 1.7.2023 wider oder beziehen sich auf das Jahresmittel.



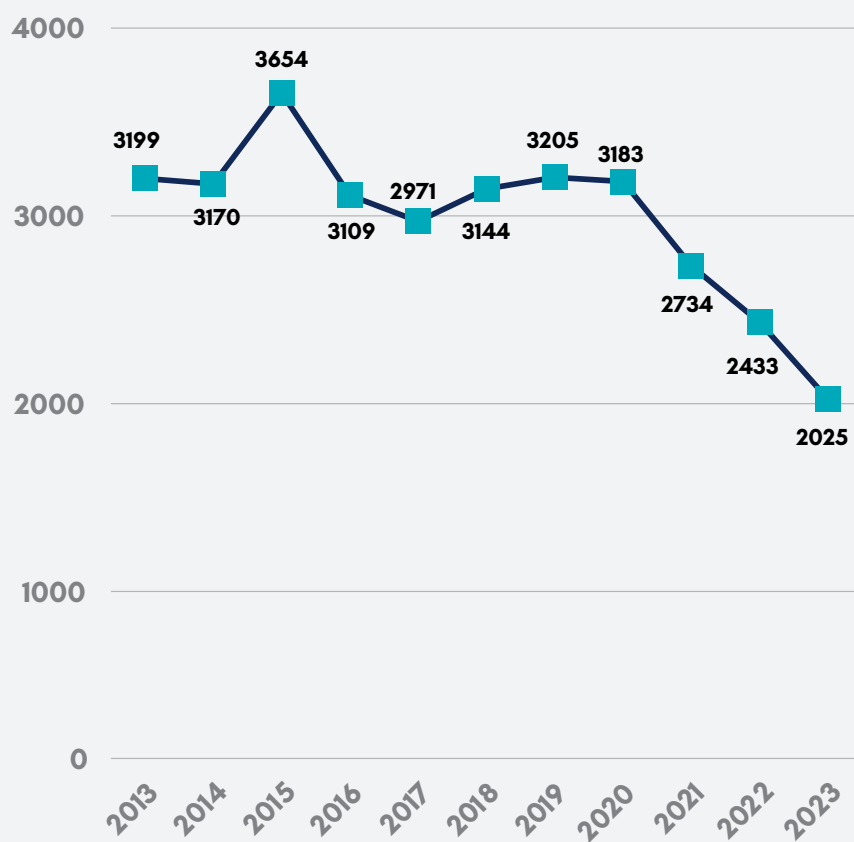
■ Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2023

Im Jahr 2023 war der Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser etwa 13 % niedriger als 2022. Dieser Rückgang bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass die Preise in jedem Einzelfall gesunken sind, da der ermittelte Durchschnittspreis von Faktoren wie Größe, Ausstattung und Lage der verkauften Häuser beeinflusst wird. Bereinigt um diese Einflüsse sanken die Preise um 15 %. Der Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses in mittlerer Lage kostete im Jahr 2023 einschließlich Grundstück rund 7.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Preise von Wohnimmobilien und Wohnungsbauplätzen

Zum Stichtag 01.01.2024 sanken die Bodenrichtwerte für Bauplätze von Einfamilienhäusern im Vergleich zum Vorjahr um 15 %.

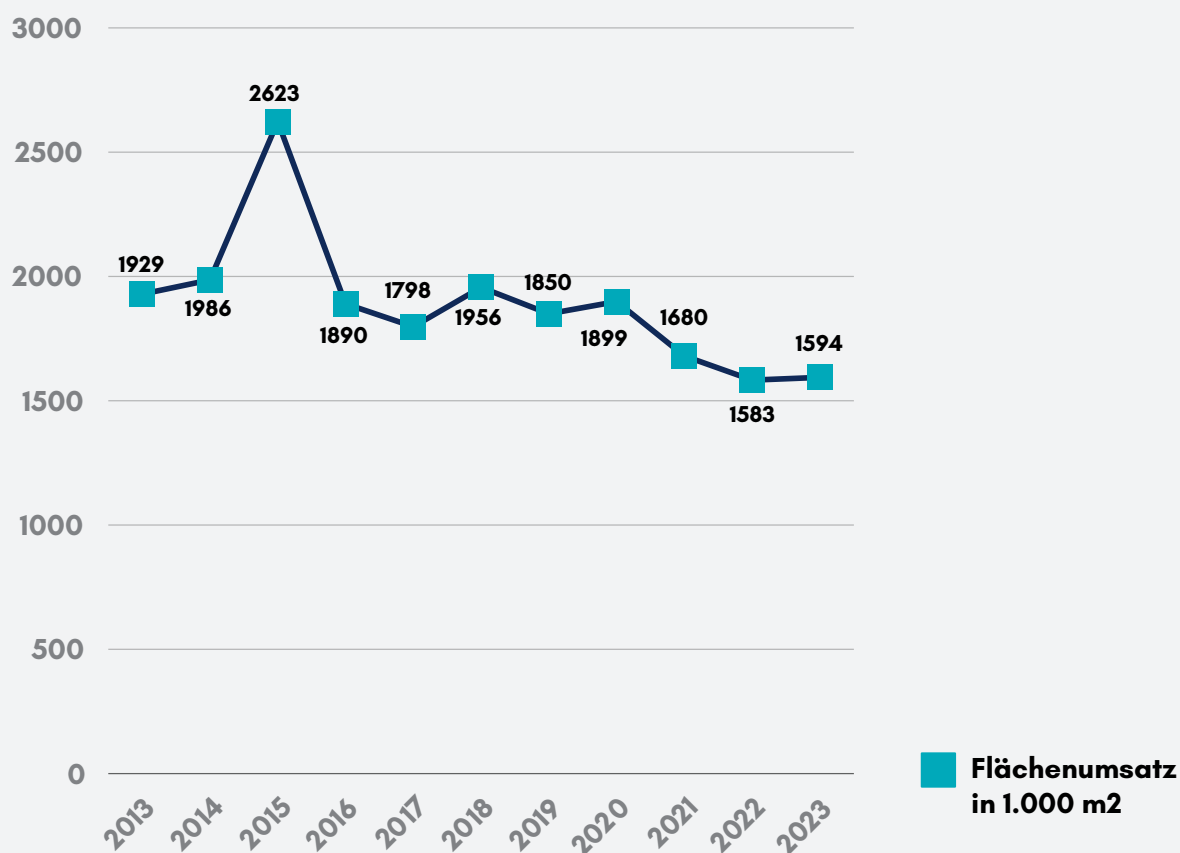
Für Bauplätze von Mehrfamilienhäusern gab es einen noch stärkeren Preiserückgang von 25 %. Auch die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Grundstück verzeichneten einen Rückgang von 15 %. Im Jahr 2023 lag der Durchschnittspreis für verkaufte Objekte bei 818.000 Euro.



Vertragszahlen

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen sank im Vergleich zum Vorjahr um 13 %. Für eine neu gebaute Wohnung in mittlerer Lage, ausgestattet mit Fahrstuhl und Einbauküche, wurden etwa 7.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt.

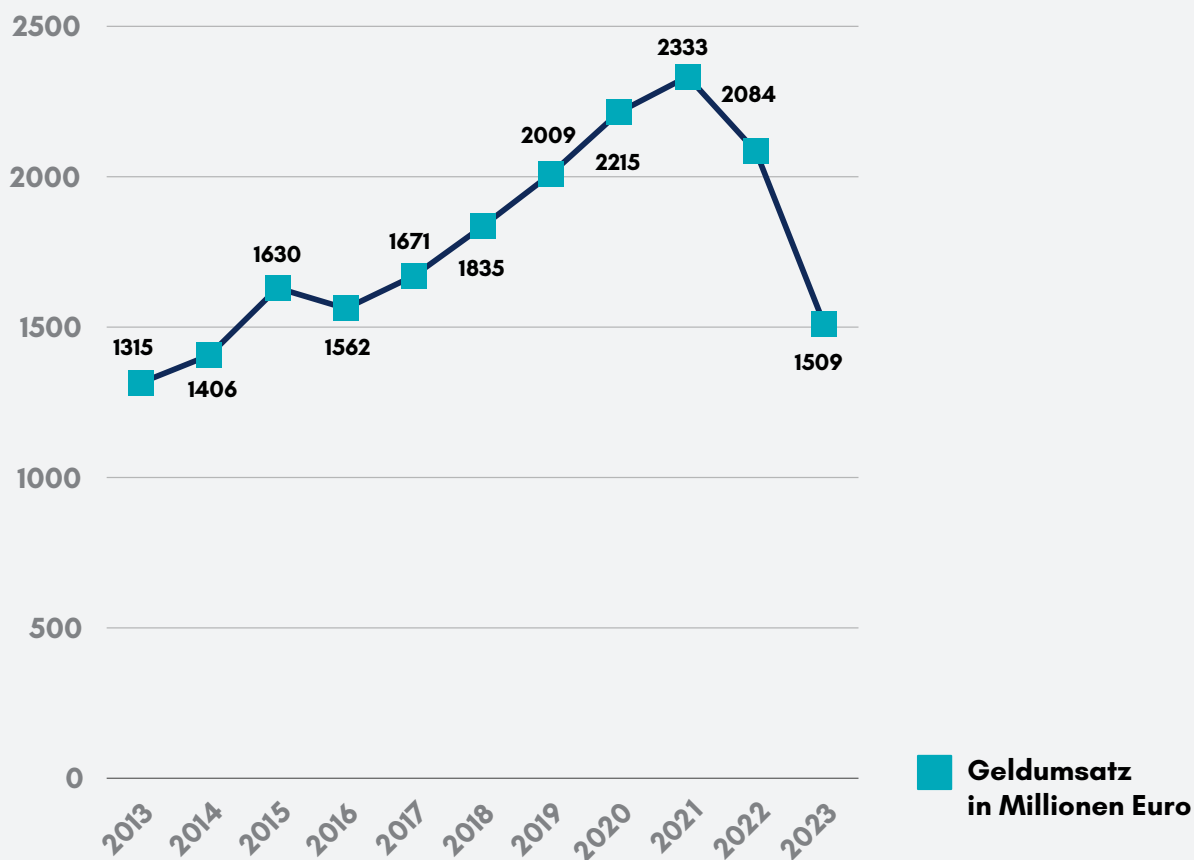
Die Preise für Mehrfamilienhäuser lagen durchschnittlich bei rund 3.150 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, was einem Preisrückgang von 23 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Im Durchschnitt wurde das 23,5-fache der Jahresnettokaltmiete für diese Immobilien gezahlt.



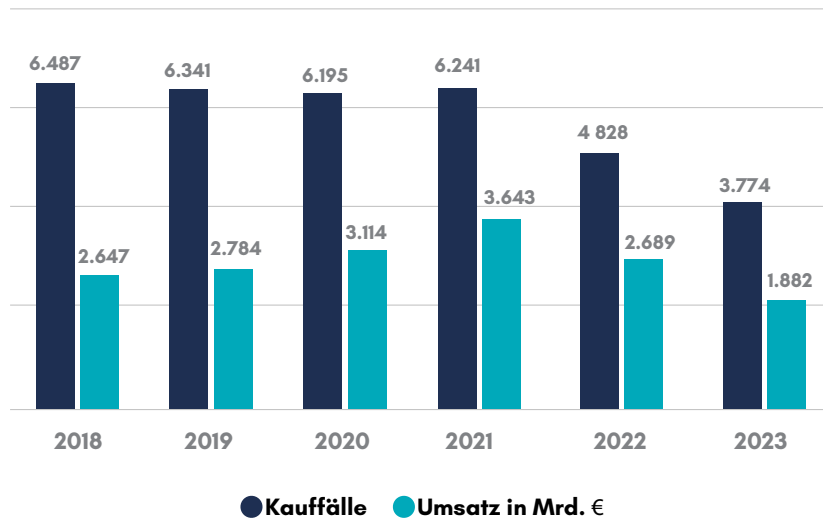
Umsätze von Wohnimmobilien und Wohnungsbauplätzen

Im Jahr 2023 wurden in Hamburg 17 % weniger Ein- und Zweifamilienhäuser und 37 % weniger Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ging um 22 % zurück. Besonders stark betroffen war der Markt für Neubauwohnungen, wo die Verkaufszahlen um 55 % sanken.

Die Anzahl der verkauften Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 35 %, während die Zahl der Bauplätze für Geschosswohnungsbau um 50 % zurückging.

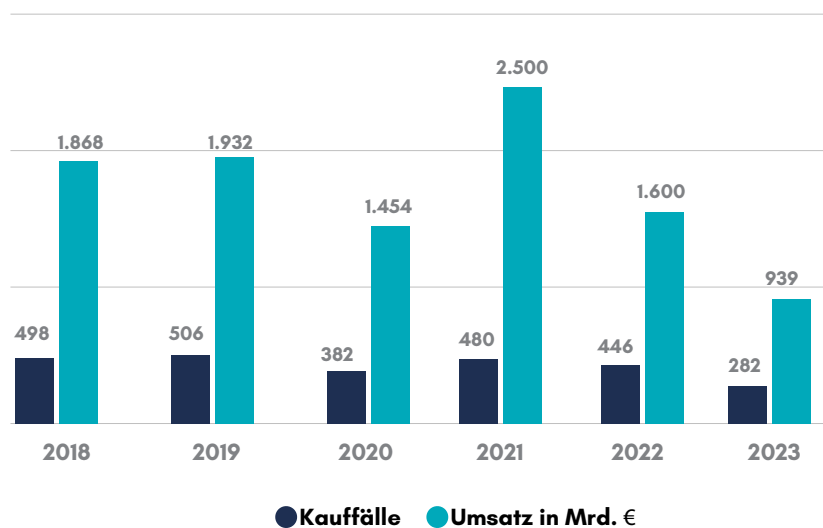


Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Marktbericht Gutachterausschuss (Stand: 2024)

Investmentmarkt Mehrfamilienhäuser



Quelle: Marktbericht Gutachterausschuss (Stand: 2024)

Zinserwartungen

Hauptrefinanzierungszinssatz (in %)

Q1	Q2*	Q3*	Q4*	Q1*
2024	2024	2024	2024	2025
4,50	4,25	4,00	3,75	3,50

Quelle: TradingEconomics



1.945.532
Bevölkerung
+5,36% (2018)



1,8
Haushaltsgröße
+1,1% (2018)



29.122,00 €
Kaufkraft
+15,6% (2018)

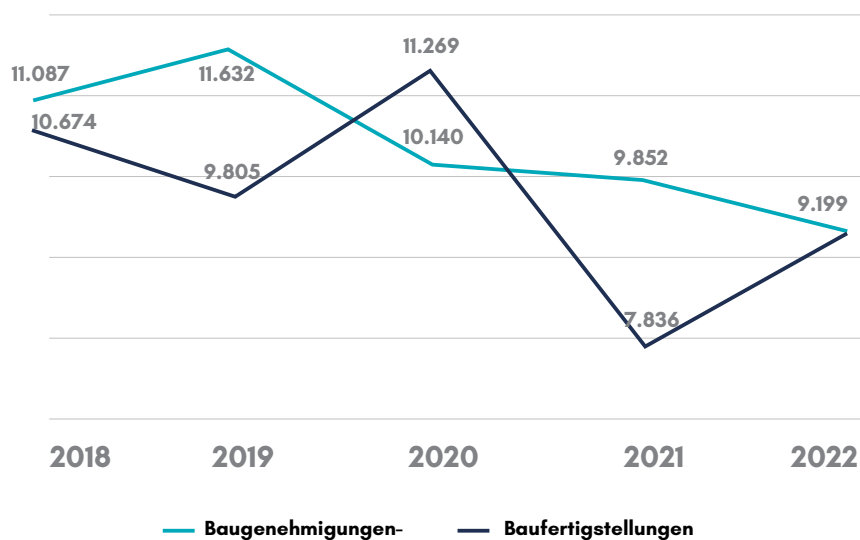


9.234 Wohnungs-
fertigstellungen
- 15,6% (2018)



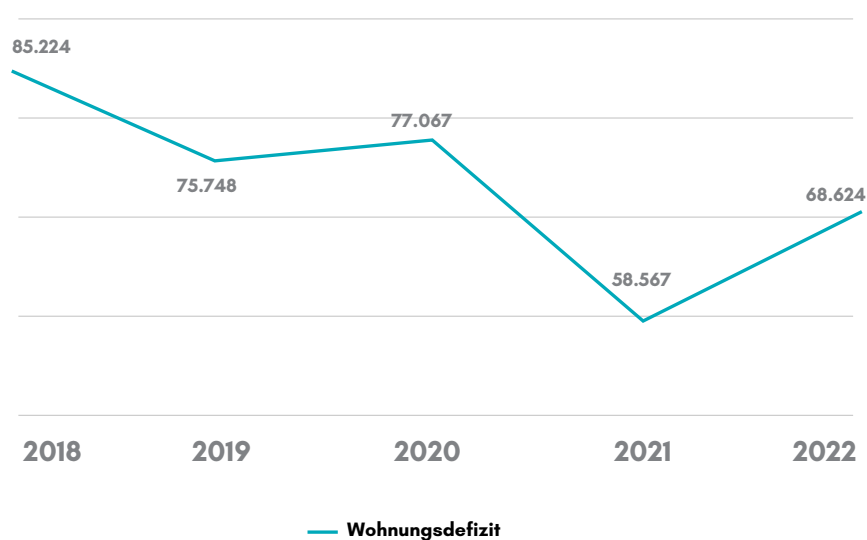
13,07 €/m²
Durchschnitts-
miete
+18,7% (2018)

Wohnungsbau

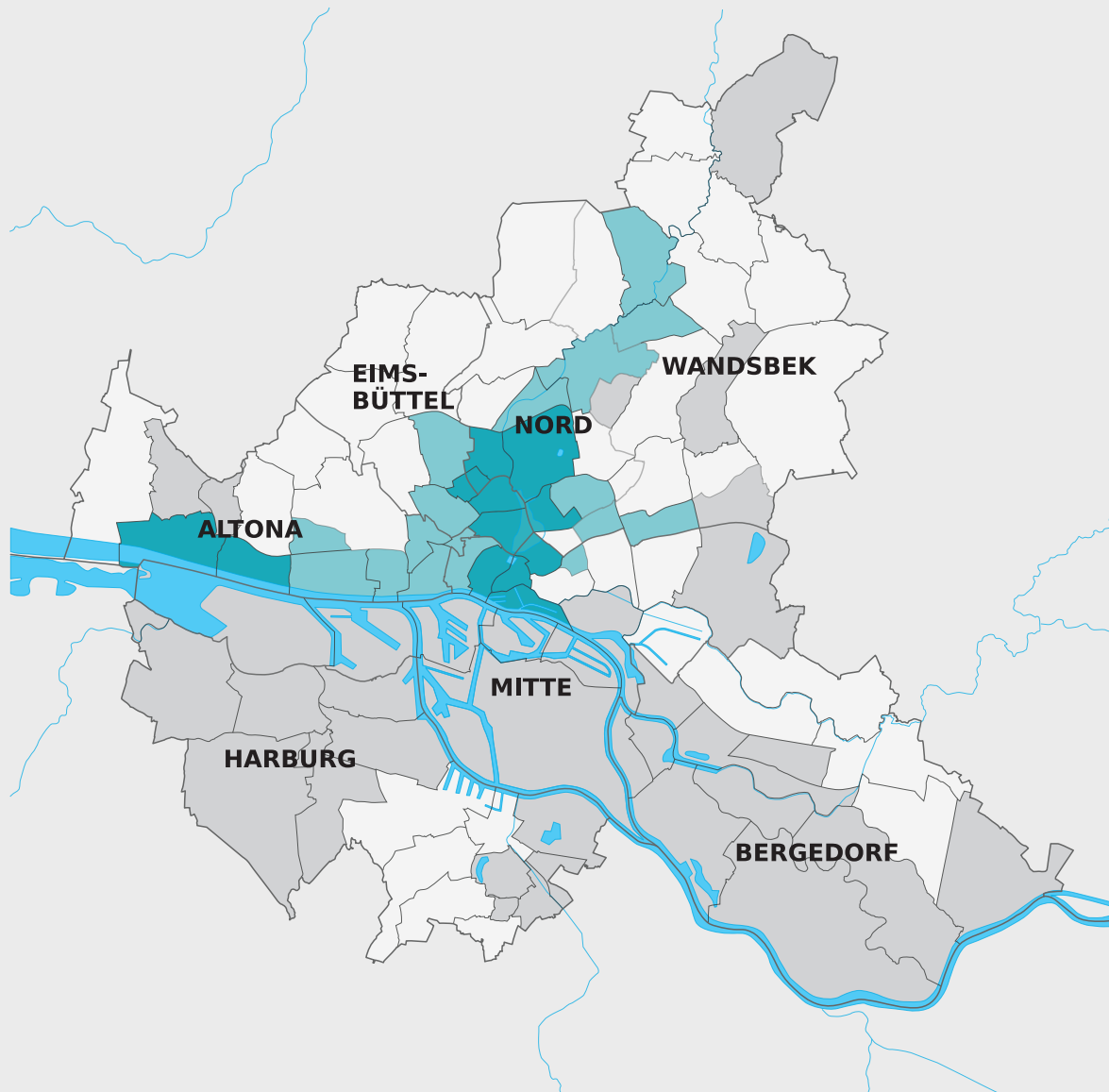


Quelle: Statistik Nord

Wohnungsdefizit



Quelle: HM hamburgmakler, Statista



● Sehr gute Lage
 ● Gute Lage
 ● Mittlere Lage
 ● Einfache Lage

Mieten

Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	17,00 - 28,00	16,00 - 22,00	12,20 - 16,80	8,70 - 15,30
Neubaubjekte Wiedervermietung in €/m ²	19,50 - 32,00	17,00 - 25,00	15,30 - 21,80	13,00 - 18,70

Wohn- & Geschäftshäuser

Faktoren	25,5 - 31	22 - 27,5	18,5 - 23	17 - 22,5
Preis in €/m ²	4.000 - 6.750	3.200 - 4.350	2.100 - 3.300	1.800 - 2.600

ETW-Kaufpreise

Bestandsobjekte in €/m ²	6.027 - 13.613	4.499 - 9.097	3.372 - 6.832	3.000 - 5.660
-------------------------------------	----------------	---------------	---------------	---------------

Tipps für Verkäufer

Marktwertanalyse und Preisgestaltung

Tipp: Lernen Sie, wie der Marktwert Ihrer Immobilie ermittelt wird. Nutzen Sie Online-Tools, um eine erste Schätzung zu bekommen, und informieren Sie sich über die Preisgestaltung in Ihrer Region.

Wobei können wir helfen?

Ein erfahrener Immobilienmakler führt eine präzise Bewertung durch, die Lage, Zustand der Immobilie und Markttendenzen berücksichtigt. Dadurch wird der optimale Verkaufspreis ermittelt, der weder zu niedrig noch zu hoch ist, um zu verhindern, dass potenzielle Käufer abgeschreckt werden.

Rechtliche Aspekte und Vertragsdetails

Tipp: Machen Sie sich mit den rechtlichen Aspekten des Immobilienverkaufs vertraut. Informieren Sie sich über notwendige Dokumente, Verträge und die rechtlichen Verpflichtungen, die beim Verkauf einer Immobilie zu beachten sind.

*Bitte beachten Sie, dass rechtliche Angelegenheiten ausschließlich über den Notar abgewickelt werden. Wir übernehmen dafür keine Haftung.

Wobei können wir helfen?

Beim Immobilienverkauf gibt es viele rechtliche Details und Verträge zu beachten. Als Immobilienmakler beraten wir Sie umfassend, damit alle Anforderungen erfüllt sind und Sie vor möglichen Fallstricken geschützt sind. Wir unterstützen Sie auch bei Vertragsverhandlungen, um Ihre Interessen zu wahren.

Effektive Vermarktungsstrategien

Tipp: Erforschen Sie verschiedene Vermarktungsstrategien, um Ihre Immobilie bestmöglich zu präsentieren. Dazu gehören hochwertige Fotos, virtuelle Rundgänge und ansprechende Inserate auf Immobilienportalen.

Wobei können wir helfen?

Ein erfahrener Makler verfügt über das Know-how und die Ressourcen, Ihre Immobilie effektiv zu vermarkten. Wir erstellen professionelle Inserate, nutzen ein breites Netzwerk und gezielte Marketingstrategien, um viele potenzielle Käufer zu erreichen.

Ratschläge für Käufer

Grundlegendes Wissen über den Immobilienmarkt aneignen

Privatpersonen sollten sich zunächst ein grundlegendes Verständnis des Immobilienmarktes verschaffen. Dazu gehört das Kennenlernen der aktuellen Markttrends, Preisentwicklungen und der unterschiedlichen Arten von Immobilien. Sie können dazu Fachliteratur lesen, Immobilienblogs verfolgen und an lokalen Immobilienseminaren teilnehmen.

Finanzierungsoptionen und Fördermöglichkeiten recherchieren

Es ist wichtig, die verschiedenen Finanzierungsoptionen zu kennen, einschließlich Hypotheken, Kredite und staatliche Förderprogramme. Potenzielle Käufer sollten sich über Zinsen, Tilgungspläne und die Auswirkungen von Eigenkapital auf die Finanzierung informieren. Viele Menschen wissen jedoch nicht, wie sie die besten Finanzierungsbedingungen aushandeln oder welche Förderprogramme für sie in Frage kommen.

Bewertung von Immobilien und rechtliche Aspekte verstehen

Es ist wichtig zu wissen, wie man den Wert einer Immobilie einschätzt und welche rechtlichen Aspekte beachtet werden müssen. Käufer sollten die Lage, den Zustand der Immobilie und andere wertbeeinflussende Faktoren bewerten können. Grundlegende Kenntnisse über Kaufverträge, Notarkosten und rechtliche Anforderungen sind ebenfalls entscheidend. Da dies oft komplex ist, suchen viele Käufer professionelle Unterstützung, um rechtliche Risiken zu vermeiden und alle Schritte korrekt auszuführen.



FAZIT & ZUSAMMENFASSUNG

Wir möchten Ihnen herzlich für die Zeit danken, die Sie dem Durchlesen unseres Immobilienmarktberichts für Hamburg 2024 gewidmet haben.

Fazit:

Unser Marktbericht bietet einen tiefgehenden Einblick in die aktuelle Lage und die Zukunftsaussichten des Immobilienmarktes in Hamburg. Von der Analyse der Preisentwicklung bis hin zu wertvollen Tipps für Käufer und Verkäufer haben wir versucht, Ihnen alle notwendigen Informationen zur Verfügung zu stellen, um fundierte Entscheidungen treffen zu können.

Zusammenfassung:

Durch den Marktbericht haben Sie nun einen klaren Einblick in die Herausforderungen und Chancen des Hamburger Immobilienmarktes erhalten. Nutzen Sie dieses Wissen, um informierte Entscheidungen zu treffen und Ihre Immobilienziele erfolgreich zu verfolgen. Bleiben Sie auf dem Laufenden und machen Sie das Beste aus den Möglichkeiten, die der Markt bietet.

Wenn Sie also Ihre Immobilie anbieten möchten, melden Sie sich gerne unter:

Tel.: 040 / 66 00 00

E-Mail: info@dolberg.de

Wir sind für Sie da!

Dolberg & Uderstadt Immobilien



Jonas Uderstadt

Geschäftsführer

Dolberg & Uderstadt Immobilien

Tel.: 040 605338921

Mobil: 01577 7415925

E-Mail: jonasuderstadt@dolberg.de





DOLBERG & UDERSTADT
IMMOBILIEN

Rahlstedter Bahnhofstraße 16, 22143 Hamburg



040) 660000



info@dolberg.de

hamburg.dolberg-immobilien.net/willkommen

Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024,
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg