

Immobilien Marktbericht 2026

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

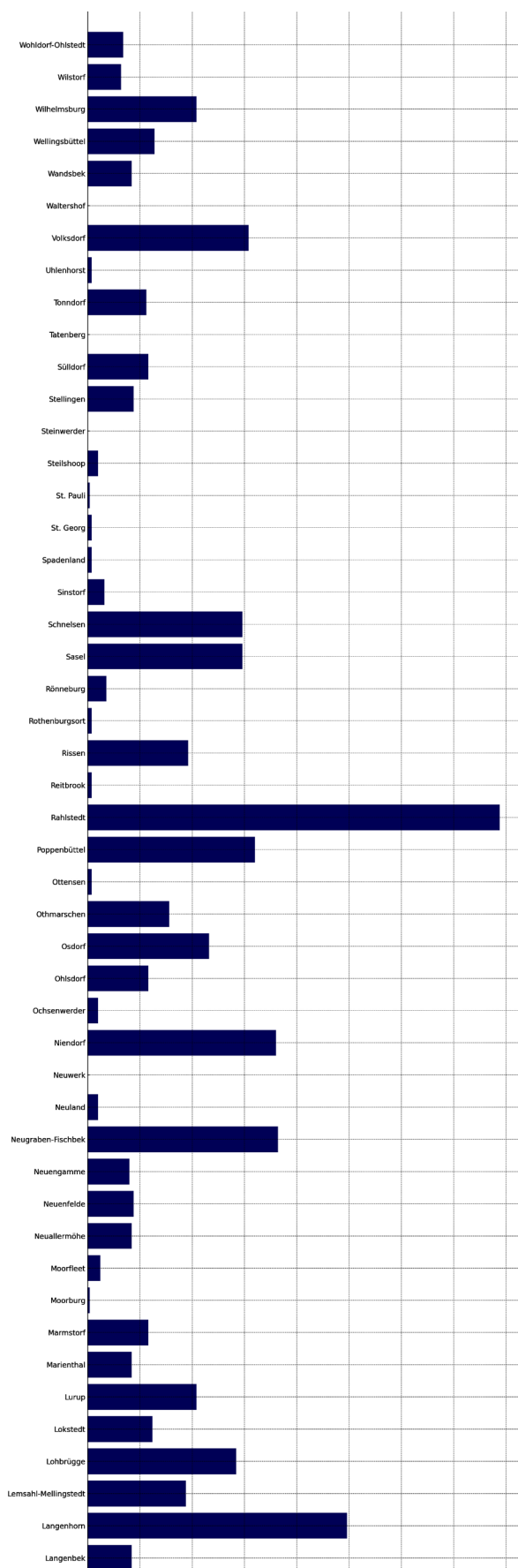
Nutzen Sie unsere Experten-Tipps, um die besten Kaufentscheidungen zu treffen.

10

Zusammenfassung

Fazit & Zusammenfassung.

11



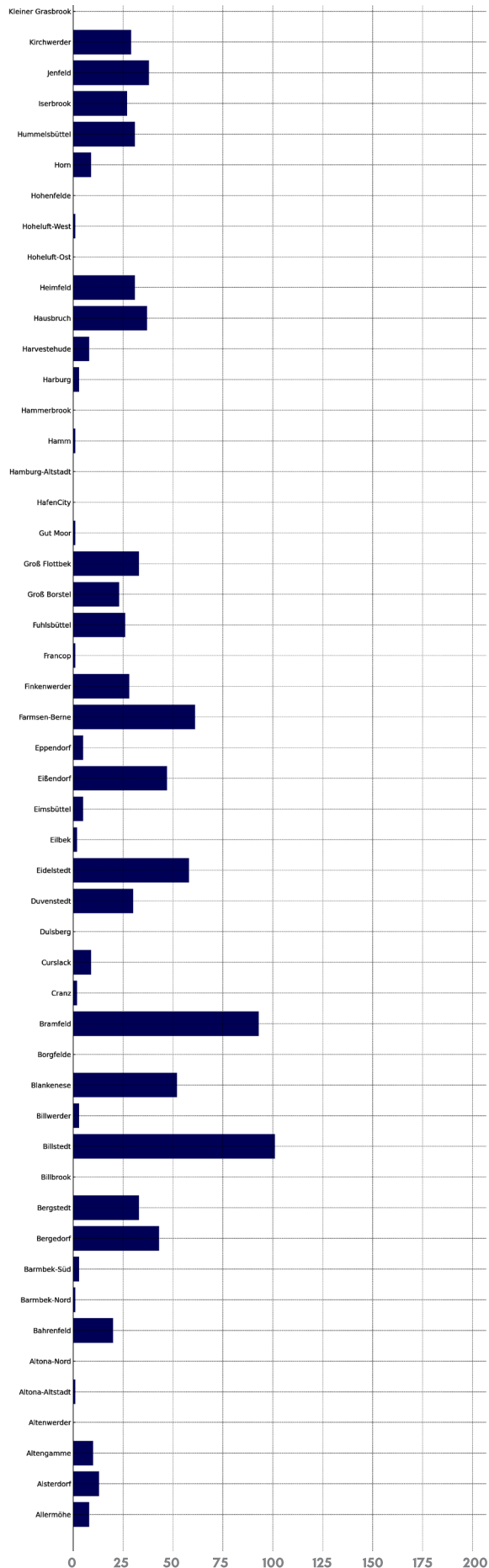
Im Jahr 2024 wurden in Hamburg insgesamt **2.551** Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Die regionale Verteilung dieser Verkäufe variiert deutlich zwischen den einzelnen Stadtteilen und reflektiert sowohl das Angebot an entsprechenden Objekten als auch die Nachfrage- und Preisstruktur der jeweiligen Lagen.

Die meisten Kauffälle entfielen auf **Rahlstedt** mit **197 Verkäufen**, gefolgt von **Langenhorn (124 Verkäufe)**, **Billstedt (101)**, **Bramfeld (93)**, **Neugraben-Fischbek (91)** und **Niendorf (90)**. Diese Stadtteile zeichnen sich durch ein vergleichsweise großes Angebot an Einfamilienhäusern, eine gute infrastrukturelle Anbindung sowie familienfreundliche Wohnlagen aus. Auch Stadtteile wie **Volkendorf (77)**, **Sasel (74)**, **Schnelsen (74)** und **Lohbrügge (71)** verzeichneten hohe Verkaufszahlen und unterstreichen damit ihre Beliebtheit bei Käufern.

In traditionellen Villen- und Elbvororten wie **Blankenese (52 Verkäufe)**, **Lurup (52)**, **Wilhelmsburg (52)** sowie **Rissen (48)** und **Lemsahl-Mellingstedt (47)** wurde ebenfalls ein aktives Marktgeschehen registriert, wenngleich das Preisniveau hier oftmals deutlich über dem hamburgweiten Durchschnitt liegt. In diesen Lagen wirken sich Grundstücksgrößen, Bausubstanz und Lagequalität stark wertbildend aus.



Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in Hamburg 2024 nach Stadtteilen



Im Vergleich zum Vorjahr 2023 ist damit eine spürbare Belebung des Marktes zu beobachten. Während die Verkaufszahlen im Jahr 2023 in Folge steigender Finanzierungskosten, wirtschaftlicher Unsicherheit und zurückhaltender Preisverhandlungen einen historischen Tiefpunkt erreichten, zeigt sich 2024 ein Aufwärtstrend. So ist die Zahl der Kauffälle bei Ein- und Zweifamilienhäusern **deutlich gestiegen** – eine Entwicklung, die sowohl auf eine leichte Marktstabilisierung als auch auf zunehmende Preisanpassungen zurückzuführen ist. Käufer reagieren zunehmend sensibel auf realistische Preissetzungen, was insbesondere in den Randlagen und klassischen Einfamilienhausquartieren zu einem wachsenden Abschlussvolumen führte.

Insgesamt zeigt die Stadtteilverteilung 2024, dass der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser trotz konjunktureller Herausforderungen in vielen Hamburger Quartieren wieder an Dynamik gewonnen hat – insbesondere in Stadtteilen mit hoher Wohnqualität, gutem Bestand und erreichbaren Preisen.

■ Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in Hamburg 2024 nach Stadtteilen

Preise von Wohnimmobilien und Wohnungsbauplätzen

Bodenrichtwerte geben die durchschnittlichen Lagewerte für Grundstücke an und werden jährlich fortgeschrieben. In Hamburg ergaben sich zum Stichtag 1. Januar 2025 je nach Art des Bauplatzes folgende prozentuale

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr:

Einfamilienhausbauplätze: **±0 % (keine Veränderung)**

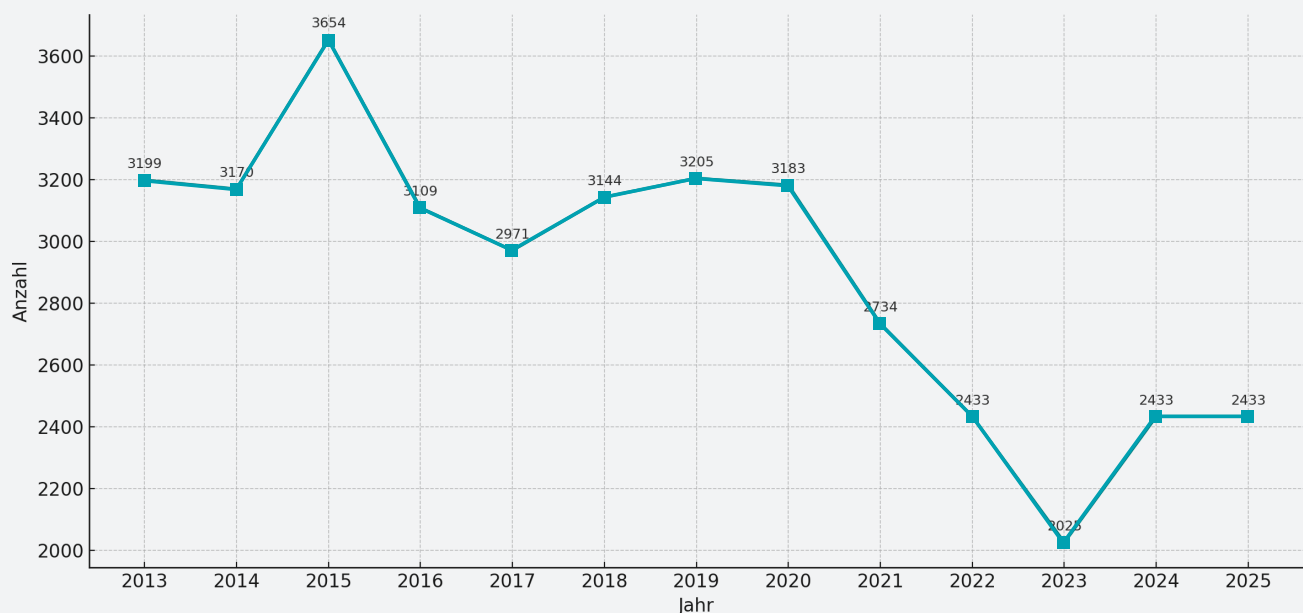
Geschosswohnungsbauplätze: **+5 %**

Bürohausbauplätze: **-10 %**

Produktions-/Logistikbauplätze: **+20 %**

Während Baugrundstücke für Einfamilienhäuser wertmäßig stagnierten, stiegen die Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbauplätze moderat um 5 %. Demgegenüber verzeichneten Bürohausgrundstücke einen Rückgang um 10 %. Hier macht sich eine geringere Nachfrage im Bürosektor bemerkbar. Verstärktes Homeoffice und höhere Leerstandsquoten haben den Flächenbedarf an Bürostandorten zuletzt deutlich reduziert. Produktions- und Logistikflächen hingegen erfuhren einen Wertzuwachs von 20%.

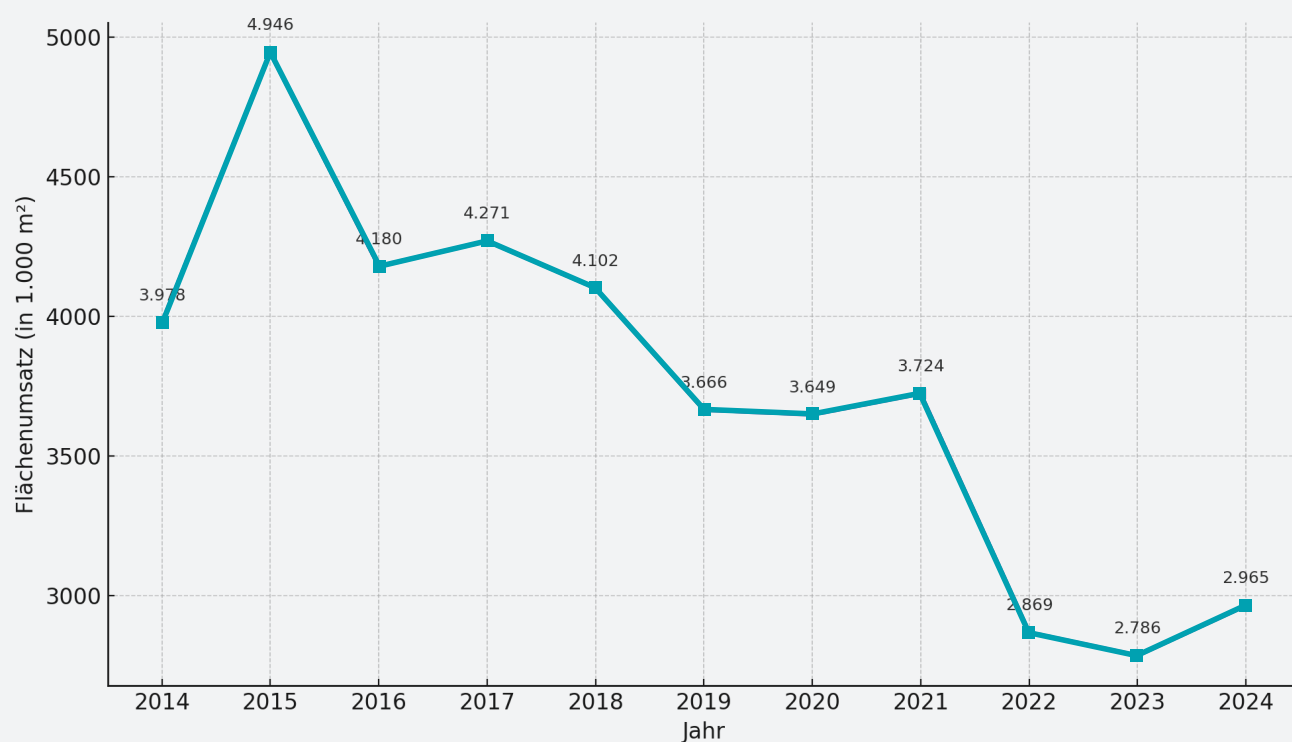
Vertragszahlen Ein- und Zweifamilienhäuser Hamburg 2013–2025



Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen sank im Vergleich zum Vorjahr nur leicht um etwa 2 %. Für eine neu gebaute Wohnung in mittlerer Lage mit Aufzug und Einbauküche wurden rund 7.750 € pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Die Preise für Mehrfamilienhäuser lagen im Jahr 2024 bei durchschnittlich 3.200 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Damit ergibt sich gegenüber dem Vorjahr ein moderater Anstieg von etwa +1,6 %. Im Durchschnitt wurde das 23,8-fache der Jahresnettokaltmiete für diese Objekte gezahlt.



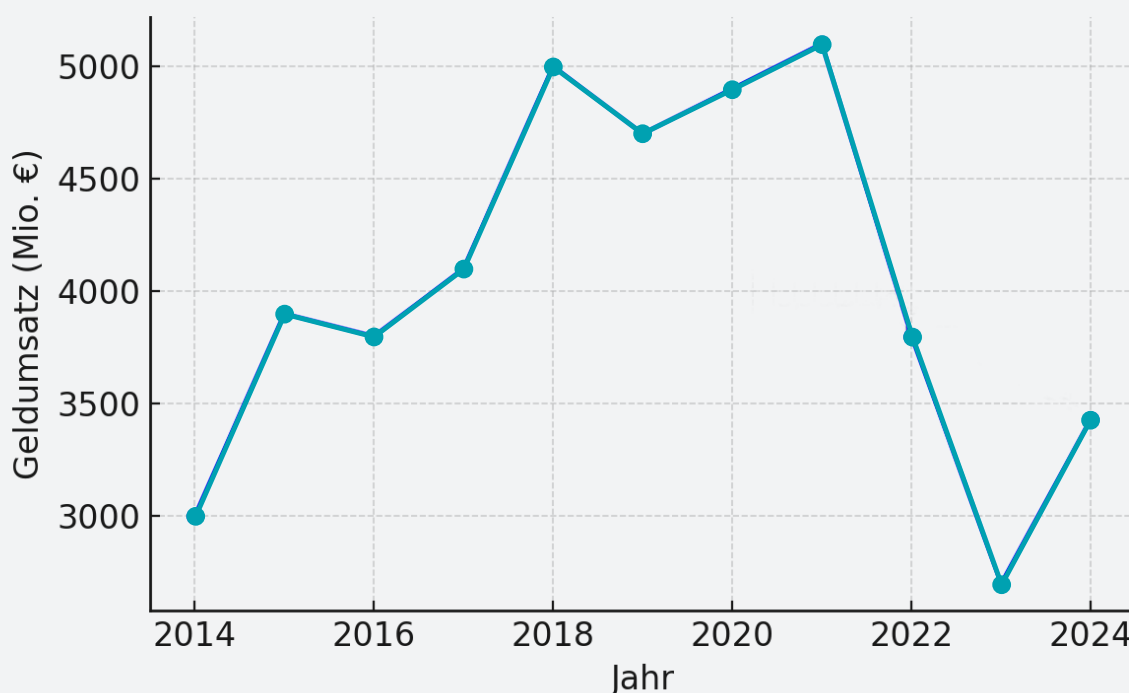
Flächenumsatz in 1.000 m² (Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser)



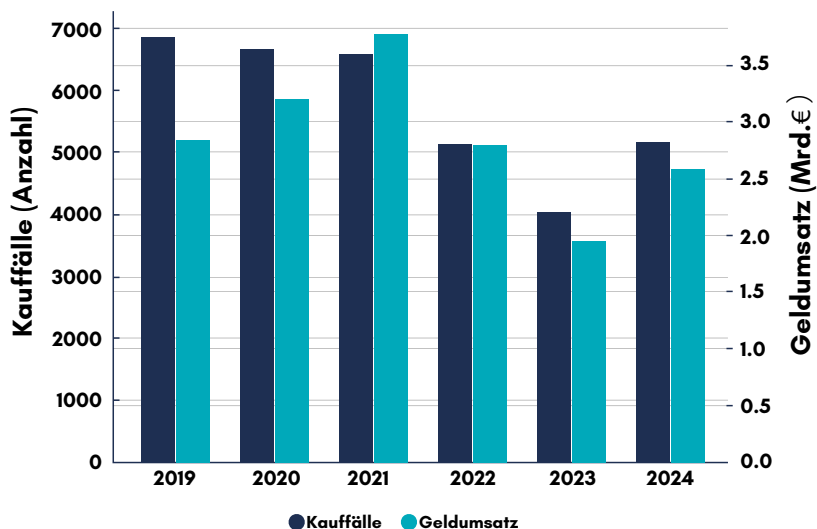
Umsätze von Wohnimmobilien und Wohnungsbauplätzen

Der Hamburger Immobilienmarkt 2024 zeigte nach dem Einbruch im Vorjahr deutliche Erholungsanzeichen. Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnimmobilien stieg gegenüber dem historischen Tiefstand 2023 wieder spürbar an und erreichte nahezu das Niveau von 2022. Insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH) war ein Anstieg um 26 % auf 2.551 Verkäufe zu verzeichnen; bei Mehrfamilienhäusern (MFH) gab es sogar +42 % auf 400 Verkäufe. Damit stabilisierte sich der Wohnungsmarkt nach dem Rückgang im Vorjahr. Parallel dazu zog auch der Markt für Wohnungsbauplätze kräftig an: 2024 wurden 309 Baugrundstücke für Eigenheime (+79 %) und 70 Geschosswohnungsbauplätze (+75 %) verkauft. Der Geldumsatz mit diesen Wohnungsbauplätzen hat sich dadurch gegenüber 2023 nahezu verdoppelt – auf insgesamt rund 375 Mio. € (175,3 Mio. € im individuellen Wohnungsbau; 200,0 Mio. € im Geschosswohnungsbau).

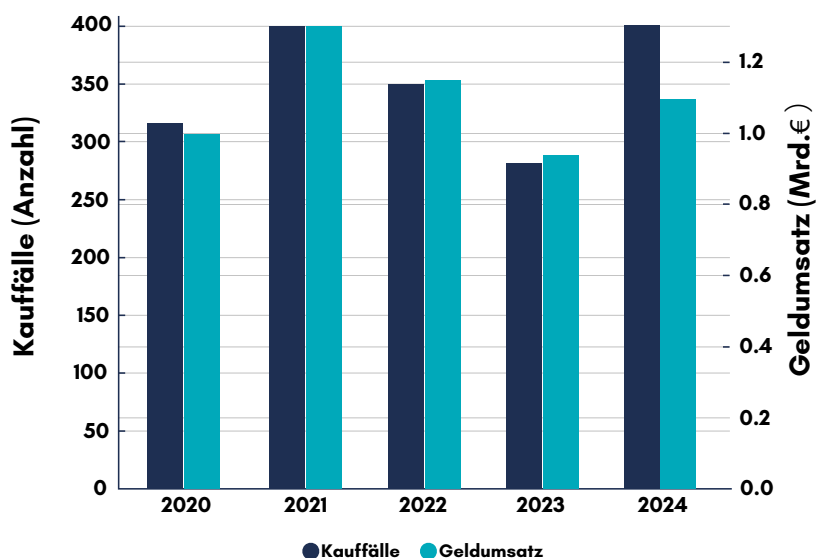
Geldumsatz Wohnimmobilien und Wohnungsbauplätze 2014–2024



Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Investmentmarkt Mehrfamilienhäuser

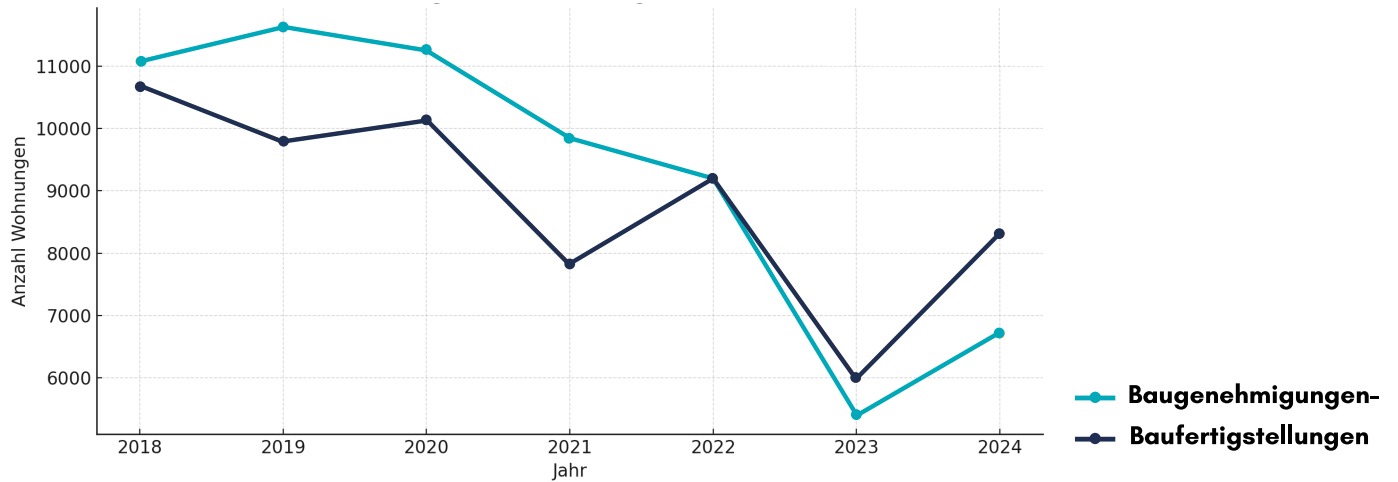


Zinserwartungen

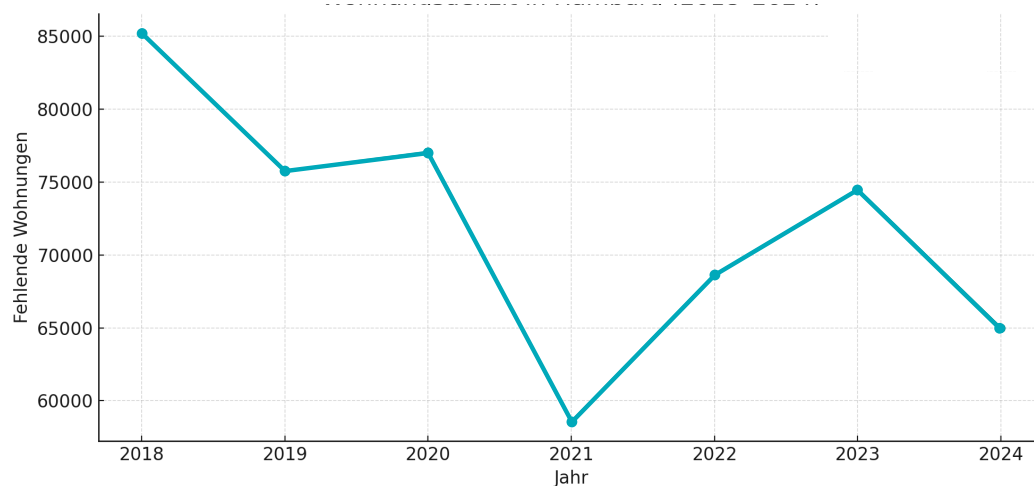
Hauptrefinanzierungszinssatz (in %)

Quartal 2025	Erwarteter EZB-Hauptrefinanzierungszins (Prognose)
Q1 2025	ca. 2,65 % (Istwert nach März-Senkung)
Q2 2025	ca. 2,15 % (Istwert nach Juni-Senkung)
Q3 2025	ca. 1,65 % (erwartet nach weiterer Senkung im Sept.)
Q4 2025	ca. 1,50–1,65 % (Jahresende-Prognose)

Wohnungsbau



Wohnungsdefizit



Einwohnerzahl:

ca. 1.974.000

Einwohner in Hamburg



Durchschnittliche Haushaltsgröße:

rund 1,8 Personen je Haushalt

(Etwa 55 % aller Haushalte sind Single-Haushalte.)



Kaufkraft pro Einwohner:

ca. €29.657 pro Jahr

(nominal verfügbares Pro-Kopf-Einkommen 2024)



Wohnungsfertigstellungen:

8.319 Wohnungen wurden im Jahr 2024 neu gebaut

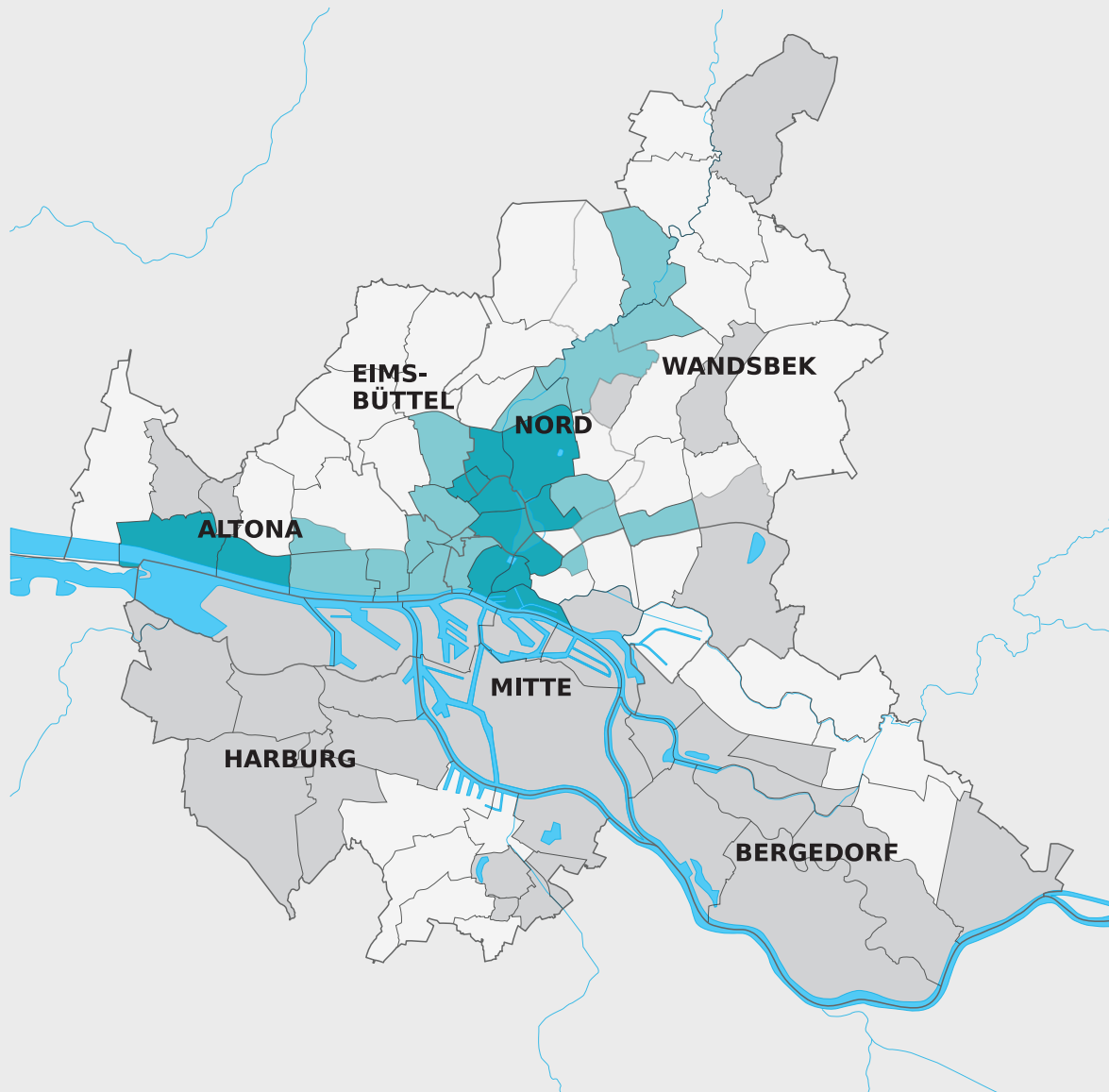
(2011– 2024 gesamt über 108.000 Wohnungen)



Durchschnittliche Nettokaltmiete:

etwa €9,83 pro m²

(laut Mietenspiegel 2023, entspricht +5,8 % seit 2021). Dies ist die durchschnittliche ortsübliche Kaltmiete über alle Wohnlagen und Baujahre in Hamburg. Beziehungsverträge im Neubau liegen in der Regel deutlich darüber.



● 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