HEID
Immobilienmakler

Marktbericht

Hamburg 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Hamburg als Immobilienstandort 2

1.1 Geografie und Stadtstruktur 2
1.2 Wirtschaftskraft und Arbeitsmarkt 2
1.3 Bevölkerungsentwicklung und Demografie 3
1.4 Infrastruktur & Lebensqualität 3

2 Rechtliche & regulatorische Rahmenbedingungen 4

2.1 Eigentumserwerb und Kaufnebenkosten 4
2.2 Mietrecht und Mietpreisbremse 4
2.3 Energetische Vorgaben 4
2.4 Steuerliche Aspekte für Verkäufer und Käufer 5

3 Marktüberblick 2025/2026 5

3.1 Transaktionsvolumen und Geldumsatz 5
3.2 Kaufpreisentwicklungen 6
3.3 Mietmarkt 7

4 Regionale Preisdifferenzierung nach Stadtteilen 7

4.1 Premiumlagen 7
4.2 Gehobene Lagen 8
4.3 Mittlere Lagen 8
4.4 Aufstrebende Lagen 8
4.5 Rendite und Vervielfältiger 8

5 Käuferprofile und Investmentmotive 10

5.1 Käuferprofile 10
5.2 Motive 10

6 Neubauprojekte & Stadtentwicklung 11

6.1 Wohnungsbauziele und Fertigstellungen 11
6.2 Leuchtturmprojekte 11
6.3 Nachhaltigkeit, Baukosten und Innovation 12

Inhaltsverzeichnis

7 Chancen, Risiken & Prognosen **12**

7.1 Chancen für Käufer, Verkäufer und Investoren 12
7.2 Risiken & Marktgrenzen 12
7.3 Prognosen & Markteinschätzung 13

8 Zusammenfassung & Fazit **14**

Heid Immobilienmakler **15**

Quellen **16**

Methodik

Der vorliegende Marktbericht analysiert die aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarktes in Hamburg für den Zeitraum 2025/2026. Transaktions- und Umsatzdaten entstammen dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hamburg (Daten 2024). Dies entspricht dem üblichen Veröffentlichungsrhythmus der Gutachterausschüsse und stellt die aktuellste amtlich verfügbare Grundlage dar. Angebotspreise und Mietdaten basieren ergänzend auf Immobilienportalen, Maklerberichten und dem qualifizierten Hamburger Mietenspiegel 2025 (Stand: 2025).
Ziel ist es, eine fundierte Einschätzung von Marktstruktur, Preisentwicklung und Nachfragefaktoren zu geben sowie zentrale Trends des regionalen Immobilienmarktes einzuordnen.

Die Analyse basiert auf einer Kombination aus offiziellen statistischen Daten, Marktberichten institutioneller Marktteilnehmer sowie der Auswertung aktueller Angebots- und Marktdaten. Durch diese mehrdimensionale Datengrundlage entsteht ein möglichst realistisches Bild der aktuellen Marktsituation.

Zu den wichtigsten Datenquellen zählen insbesondere:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg
- Hamburger Mietenspiegel 2025
- Statistikamt Nord – BIP- und Bevölkerungsdaten Hamburg
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Ergänzend wurden aktuelle Marktdaten und Preisentwicklungen führender Immobilienplattformen und Marktberichte ausgewertet, unter anderem von:

- ImmoScout24
- immowelt
- regionalen Marktanalysen und Immobilienreports

Die dargestellten Preisniveaus und Mietwerte spiegeln typische Angebots- und Marktwerte wider und können je nach Lage, Objektzustand, Baujahr, Ausstattung und Vermietungssituation variieren.

Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die verwendeten Marktdaten überwiegend auf den Zeitraum 2024 bis Anfang 2026. Prognosen und Markteinschätzungen berücksichtigen zusätzlich strukturelle Entwicklungen wie Bevölkerungsentwicklung, Neubautätigkeit, Finanzierungskosten und regulatorische Rahmenbedingungen.

Die dargestellten Werte dienen der allgemeinen Marktübersicht und ersetzen keine individuelle Immobilienbewertung, Vermarktungsstrategie und Beratung im Einzelfall.

1 Hamburg als Immobilienstandort

1.1 Geografie und Stadtstruktur

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist mit rund **1,86 Millionen Einwohnern** (Stand 31.12.2024) die zweitgrößte Stadt Deutschlands und zugleich eines von 16 Bundesländern. Die Stadt erstreckt sich über **755 km²** und wird maßgeblich durch ihre beiden Gewässer geprägt: die Elbe, die Hamburg mit der Nordsee und dem internationalen Seehandel verbindet, sowie die Alster, deren Binnen- und Außenalster das Stadtbild im Zentrum definieren.

Administrativ gliedert sich Hamburg in **sieben Bezirke** – Hamburg-Mitte, Altona, Eimsbüttel, Hamburg-Nord, Wandsbek, Bergedorf und Harburg – die insgesamt **104 Stadtteile** umfassen. Diese Vielfalt spiegelt sich unmittelbar im Immobilienmarkt wider: Zwischen den villengeprägten Elbvororten im Westen und den aufstrebenden Quartieren im Süden und Osten liegen erhebliche Unterschiede in Marktliquidität, Käuferstruktur und Preisniveau.

1.2 Wirtschaftskraft und Arbeitsmarkt

Hamburg zählt zu den wirtschaftlich robustesten Standorten Deutschlands. Nach vorläufigen Berechnungen stieg das **Bruttoinlandsprodukt 2024 nominal um 5,3 %**, preisbereinigt um 1,7 % – deutlich stärker als die bundesweite Entwicklung. Der Geschäftsbericht der Stadt weist zudem ein nominales **BIP je Einwohner von 84.486 Euro** (2024) aus. Dieser Wert liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Auch im ersten Halbjahr 2025 wuchs die Hamburger Wirtschaft mit 1,1 Prozent überdurchschnittlich, während Deutschland insgesamt stagnierte.

Der Standort profitiert von einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur. Der Hamburger Hafen – Europas drittgrößter Containerhafen – bildet zusammen mit der maritimen Logistik das wirtschaftliche Rückgrat. Hinzu kommen starke Säulen in der Luftfahrtindustrie (Airbus-Werk Finkenwerder), dem Medien- und IT-Sektor, der Finanzwirtschaft sowie den erneuerbaren Energien. Hamburg ist zudem einer der führenden Bankenstandorte Norddeutschlands und wichtiger Handels-platz für Wind- und Solarenergie. Diese Mischung reduziert die Abhängigkeit von einzelnen Branchenzyklen und stützt die Nachfrage nach Wohn- und Anlageimmobilien.

Für den Immobilienmarkt ist weniger die kurzfristige Konjunktur entscheidend als die Kombination aus stabiler Beschäftigungsbasis, hoher Kaufkraft in bestimmten Teilräumen und kontinuierlichem Zuzug. In Phasen höherer Finanzierungskosten führt das in Hamburg typischerweise nicht zu abrupten Markteinbrüchen, sondern zu einer selektiven Anpassung: Käufer werden preissensibler, aber der Markt bleibt funktionsfähig.

Hamburg in Zahlen

- BIP je Einwohner: 84.486 € (2024)
- Reales BIP-Wachstum: +1,7 % (2024)
- Einwohnerzahl: 1,86 Mio.
- Fläche: 755 km²
- Bezirke: 7
- Stadtteile: 104

1.3 Bevölkerungsentwicklung und Demografie

Hamburgs Bevölkerung wächst stetig. Seit dem Jahr 2000 hat die Hansestadt rund 150.000 neue Einwohner gewonnen – ein Zuwachs von neun Prozent. Allein 2024 stieg die **Einwohnerzahl um 0,6 Prozent bzw. knapp 11.000 Personen**. Dieses Wachstum speist sich überwiegend aus internationaler Zuwanderung: Etwa jeder dritte Hamburger hat heute eine Einwanderungsgeschichte.

Demografisch zeichnet sich Hamburg durch eine **junge Bevölkerungsstruktur** aus. Die Kombination aus Hochschulstandort, attraktivem Arbeitsmarkt und hoher Lebensqualität zieht insbesondere junge Fachkräfte und Familien an.

Urbanisierung, kleinere Haushaltsgrößen und die Rolle Hamburgs als Hochschul- und Arbeitsmarktstandort sorgen also dafür, dass die Nachfrage nach Wohnraum strukturell hoch bleibt – selbst in Phasen, in denen Kaufentscheidungen durch Zinsen gebremst werden. In solchen Phasen verschiebt sich Nachfrage häufig vom Kauf in den Mietmarkt, was die Mietdynamik stabilisiert. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes prognostiziert für Hamburg rund 1,99 Millionen Einwohner bis zum Jahr 2040 – bei hohem Wanderungssaldo könnte die 2-Millionen-Marke sogar noch früher erreicht werden.

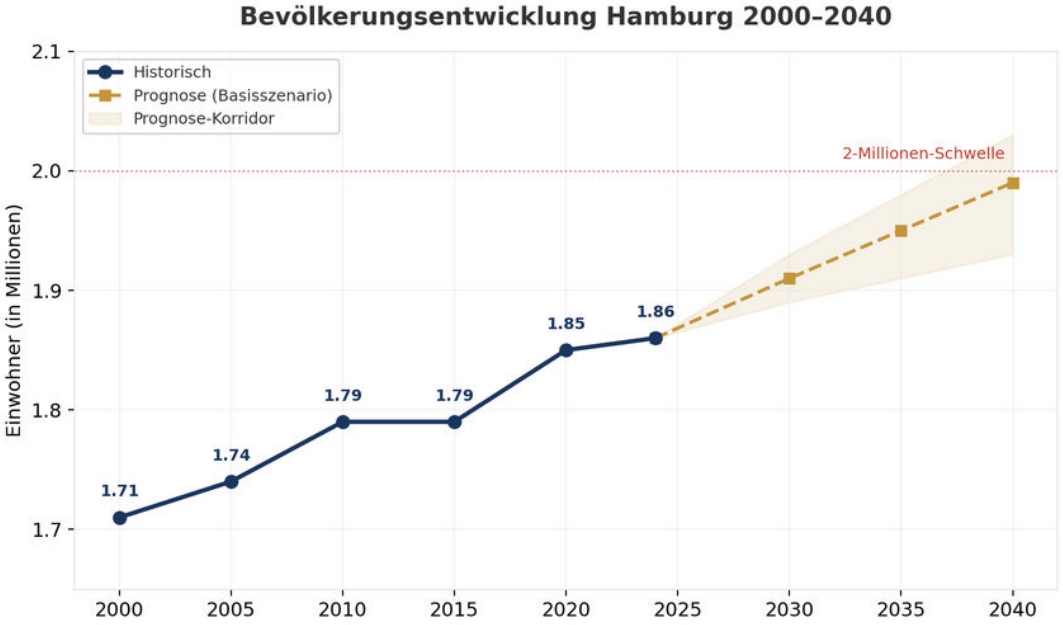


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2000–2024 + Prognosekorridor bis 2040 (Quellen: Statistikamt Nord; Statistisches Bundesamt – Bevölkerungsvorausberechnung)

1.4 Infrastruktur und Lebensqualität

Hamburg verfügt über ein großes ÖPNV-System (HVV), einen internationalen Flughafen und ist zentraler ICE-Knoten. Das verbessert nicht nur die urbane Mobilität, sondern wirkt indirekt auf Immobilienwerte: Quartiere mit guter Schienenanbindung zeigen in Hamburg regelmäßig eine höhere Marktliquidität und geringere Vermarktungszeiten, insbesondere bei Eigentumswohnungen. Für den Immobilienmarkt bedeutet dieses anhaltende Bevölkerungswachstum eine strukturell hohe Wohnraumnachfrage, die das verfügbare Angebot bereits seit Jahren übersteigt.

Wichtige Infrastrukturprojekte (z. B. S-Bahn-Ausbau) wirken in der Regel nicht sofort, sondern als mittelfristiger Werttreiber – insbesondere in Rand- und Entwicklungsgebieten, die durch bessere Erreichbarkeit für Eigennutzer und Mietnachfrage attraktiver werden.

Hamburg kombiniert urbane Qualität (Kultur, Gastronomie, Arbeitsmarkt) mit Grün- und Wasserflächen – rund acht Prozent der Stadtfläche sind Parks und Naherholungsgebiete.

Hamburg belegt in nationalen und internationalen Rankings regelmäßig Spitzenplätze bei der Lebensqualität. Die Elbphilharmonie, über 60 Theater und Museen, die Speicherstadt als UNESCO-Welterbe und ein vielfältiges gastronomisches Angebot machen Hamburg zu einem der kulturell reichsten Standorte Deutschlands.

Für Familien bieten die zahlreichen Schulen, Universitäten und Kinderbetreuungseinrichtungen ein starkes Bildungsangebot. Die Universität Hamburg sowie spezialisierte Hochschulen wie die TUHH und die HafenCity Universität stärken zudem den Wissenschaftsstandort nachhaltig.

2 Rechtliche & regulatorische Rahmenbedingungen

2.1 Eigentumserwerb und Kaufnebenkosten

Der Erwerb von Immobilieneigentum in Hamburg folgt dem deutschen Standardverfahren: Nach der Kaufpreisverhandlung wird ein notarieller Kaufvertrag geschlossen, anschließend erfolgen die Grunderwerbsteuerzahlung und die Eintragung im Grundbuch. Das Grundbuchsystem bietet Käufern ein hohes Maß an Rechtssicherheit.

Die Kaufnebenkosten in Hamburg mit Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie Maklercourtage summieren sich auf rund **10,5 bis 11 Prozent des Kaufpreises.**

Die **Grunderwerbsteuer** wurde in Hamburg zuletzt zum 1. Januar 2023 von 4,5 auf **5,5 Prozent** angehoben. Im nationalen Vergleich liegt Hamburg damit im oberen Mittelfeld. Es gibt politische Bestrebungen, ermäßigte Sätze von 3,5 Prozent für bestimmte Erwerbergruppen einzuführen, etwa für junge Familien, bei Sozialwohnungen oder bei Erbbaurechtsgrundstücken.

2.2 Mietrecht und Mietpreisbremse

Hamburg gehört zu den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt. **Die Mietpreisbremse gilt seit 2015 flächendeckend** im gesamten Stadtgebiet und wurde zuletzt **bis zum 31. Dezember 2029 verlängert.** Bei Neuvermietungen darf die Miete im Regelfall maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, die dem qualifizierten Hamburger Mietenspiegel entnommen werden kann.

Von der Mietpreisbremse ausgenommen sind Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals bezogen wurden, sowie umfassend modernisierte Wohnungen. Darüber hinaus greift eine Bestandsschutzklausel, wenn bereits die Vormieter eine Miete oberhalb der Bremse zahlten.

Für 2026 zeichnen sich weitere Verschärfungen ab: Der Hamburger Senat hat einen Gesetzesantrag eingebracht, der Schlupflöcher bei möblierter Vermietung und Kurzzeitvermietungen schließen soll. Möblierungszuschläge müssen künftig transparent ausgewiesen und begrenzt werden. Zudem sollen Indexmietverträge einer Obergrenze unterliegen, um extreme Mietsteigerungen einzudämmen.

2.3 Energetische Vorgaben

Für 2026 sind diese Regeln relevant:

- **Kommunale Wärmeplanung:** Bis 30. Juni 2026 muss ein Wärmeplan erstellt werden.
- **65-%-Erneuerbaren-Anforderung:** Diese wird nach dem 30. Juni 2026 verbindlich.
- **Photovoltaikpflicht:** In Hamburg gilt seit 1. Januar 2024 eine PV-Pflicht für Neubauten sowie für Bestandsgebäude bei wesentlicher Dachsanierung.

- **CO_2-Preis 2026:** Für 2026 ist der Übergang in einen Preiskorridor von 55 bis 65 Euro pro Tonne CO_2 vorgesehen (Versteigerungen im nationalen Emissionshandel).
- **Fernablesbare Messgeräte:** Bis 31. Dezember 2026 müssen Messgeräte in Wohngebäuden grundsätzlich fernablesbar sein.

Energetische Qualität und Modernisierungsfähigkeit werden zu einem stärkeren Preis- und Liquiditätsfaktor. Unsanierte Bestände geraten unter relativen Bewertungsdruck, weil Käufer Investitionskosten in ihre Kalkulation einpreisen. Dieser Effekt ist in Hamburg vor allem dort sichtbar, wo Objekte austauschbarer sind.

2.4 Steuerliche Aspekte für Verkäufer und Käufer

Beim Immobilienverkauf in Hamburg gibt es einige steuerliche Aspekte, die Verkäufer wie Käufer kennen sollten. **Für private Verkäufer** ist die zehnjährige Spekulationsfrist zentral: Wird eine nicht selbst genutzte Immobilie nach Ablauf dieser Frist veräußert, bleibt der Veräußerungsgewinn steuerfrei. Eigennutzer sind bereits nach zwei Jahren Selbstbewohnung im Verkaufsjahr und den beiden Vorjahren steuerbefreit.

Für **Käufer und Kapitalanleger** bleibt die lineare Abschreibung (AfA) der wichtigste laufende Steuervorteil: 2 % pro Jahr für Wohngebäude, 2,5 % für Altbauten vor 1925. Neubauten ab 2023 können zudem eine degressive AfA von 5 % für Neubauten ab 2023 in Anspruch nehmen – ein spürbarer Anreiz für Investitionen in den Hamburger Neubau.

Instrument	Regelung	Relevanz für Hamburg
Spekulationsfrist	Kein steuerpflichtiger Gewinn bei Haltedauer > 10 Jahre (nicht selbst genutzt)	Langfristanleger profitieren – typisches Käuferprofil in stabilen Hamburger Lagen
GrESt-Befreiung (Familie)	Übertragungen in gerader Linie (Eltern → Kinder) grunderwerbsteuerfrei	Relevant für Erbschafts- und Nachfolgeplanung in Hochpreislagen
Lineare AfA (Altbau)	2,5 % p.a. für Gebäude vor 1925; 2,0 % für sonstige Bestandsgebäude	Viele Gründerzeitbauten in Eppendorf, Barmbek, Eimsbüttel profitieren direkt
Degressive AfA (Neubau)	5 % p.a. für Neubauten ab 2023 (befristet)	Starker Anreiz für Neubauwohnungen in HafenCity, Oberbillwerder, Science City

Abbildung 2: Steuerliche Aspekte im Überblick

3 Marktüberblick 2025/2026

3.1 Transaktionsvolumen und Geldumsatz

Der Hamburger Immobilienmarkt hat sich 2024 deutlich vom Einbruch der Jahre 2022/2023 erholt. Laut dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden im Jahr 2024 insgesamt rund **9.100 Immobilientransaktionen** beurkundet – ein **Anstieg von 29 Prozent** gegenüber dem Vorjahr. Der **Geldumsatz** stieg sogar um 34 Prozent auf **8,6 Milliarden Euro.**

Besonders dynamisch entwickelte sich das Segment der Neubauwohnungen mit einem Transaktionsanstieg von 73 Prozent. Auch Ein- und Zweifamilienhäuser legten um 26 Prozent zu, Mehrfamilienhäuser sogar um 42 Prozent.

Bei den unbebauten Bauflächen wurden 0,8 Millionen Quadratmeter für insgesamt 780 Millionen Euro umgesetzt.

Das Niveau der Boomjahre 2020/2021 ist damit zwar noch nicht wieder erreicht, die deutliche Erholung signalisiert jedoch eine Normalisierung des Marktes nach der Zinswende. Der Markt hat sich beruhigt – die Transaktionszahl liegt auf dem Niveau von 2022, der Geldumsatz knapp darunter.

Hamburg ist kein Markt, der ausschließlich von günstiger Finanzierung lebt. Die Nachfragebasis ist breiter (Eigennutzer, Kapitalanleger, institutionelle Käufer), wodurch nach Korrekturen schneller wieder Transaktionen zustande kommen.

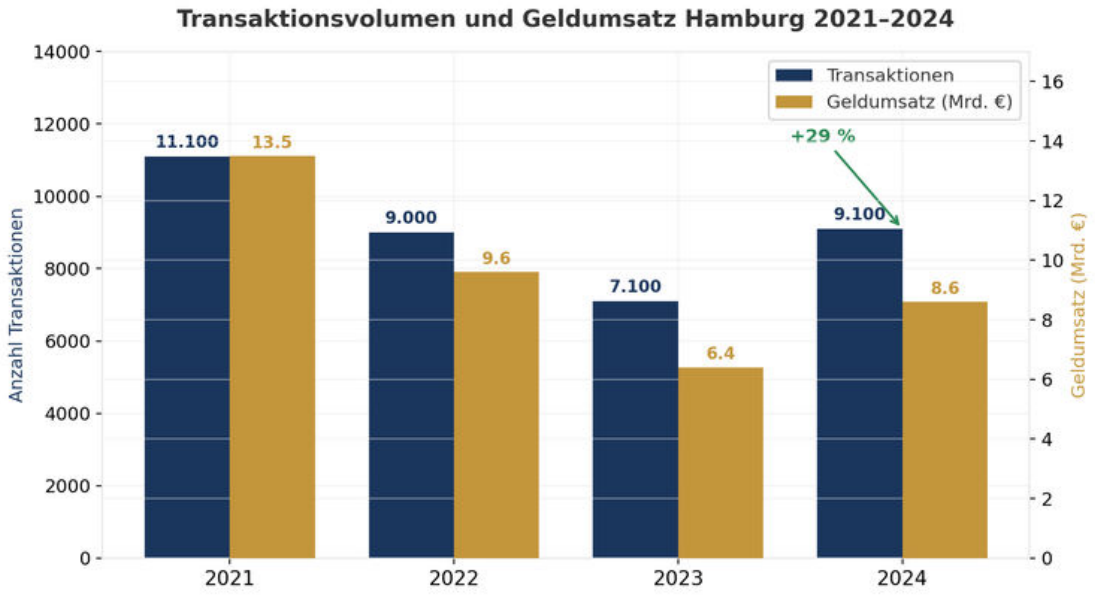


Abbildung 3: Transaktionen und Geldumsatz 2021-2024 (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg)

3.2 Kaufpreisentwicklungen

Häuser

Im Segment der **Ein- und Zweifamilienhäuser** fiel die Preiskorrektur stärker aus als bei Eigentumswohnungen. Seit dem Höchststand Anfang 2022 sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise um rund 13 Prozent gesunken. Aktuell liegt der **Durchschnittspreis bei 5.179 bis 5.282 Euro pro Quadratmeter**, wobei die Spanne von rund 2.580 Euro in den Randlagen bis über 10.500 Euro in Premiumvierteln reicht.

Die **Bodenrichtwerte** für Einfamilienhaus-Bauplätze haben sich zum 1. Januar 2025 auf dem Vorjahresniveau stabilisiert – nach Rückgängen von 15 Prozent im Jahr 2023. Auch die Transaktionszahlen bei Eigenheimen zeigen eine deutliche Erholung: 2024 wurden 26 Prozent mehr Häuser verkauft als im Vorjahr, die Zahl der verkauften Baugrundstücke stieg sogar um 79 Prozent.

Marktmechanik:

- Premiumlagen bleiben knapper und stabiler
- In Randlagen wirken energetische Anforderungen und Sanierungsbedarf deutlich stärker auf Preisabschläge
- Käufer kalkulieren „Total Cost of Ownership“ konservativer

Wohnungen

Die Preise für **Eigentumswohnungen** in Hamburg haben nach dem Rückgang der Jahre 2022 bis 2024 eine Bodenbildung erreicht. Der Tiefpunkt lag im zweiten Quartal 2024 — seither zeichnet sich eine Stabilisierung ab, die sich im zweiten Halbjahr 2024 zunächst in sinkenden Vermarktungszeiten und steigenden Transaktionszahlen zeigte, bevor ab dem ersten Halbjahr 2025 auch die Angebotspreise wieder leicht anzogen. Der durchschnittliche Angebotspreis liegt Anfang 2026 zwischen **5.900 und 6.040 Euro pro Quadratmeter** — ein geschätztes Plus von **0,3 bis 2,3 Prozent** gegenüber dem Vorjahr. Die Bodenrichtwerte für Geschosswohnungs-Bauplätze sind zum Stichtag 1. Januar 2025 erstmals wieder leicht um fünf Prozent gestiegen.

Marktmechanik:

Korrekturen fielen bei Wohnungen moderater aus als bei Häusern, da

- Wohnungen häufiger in Lagen gekauft werden, die dauerhaft knapp sind (Innenstadt/Innenring)
- die Mietnachfrage hoch ist, was Kapitalanleger stabilisiert
- energetische Schwächen bei Wohnungen oft leichter zu managen sind

3.3 Mietmarkt

Im Gegensatz zum Kaufmarkt kennt der Hamburger Mietmarkt seit Jahren nur eine Richtung: nach oben. **Die durchschnittliche Angebotsmiete** (Kaltmiete) liegt im dritten Quartal 2025 bei rund **13,00 bis 13,60 Euro pro Quadratmeter** – ein Anstieg von etwa 6 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Der offizielle Hamburger Mietenspiegel 2025 weist eine **Durchschnittsmiete von 9,94 Euro pro Quadratmeter** aus. Der Anstieg gegenüber dem Mietenspiegel 2023 (9,83 €/m²) fällt mit 1,1 Prozent moderat aus – was die dämpfende Wirkung der Mietpreisbremse auf Bestandsmieten verdeutlicht.

Die wachsende Kluft zwischen Bestandsmieten (Mietenspiegel) und Angebotsmieten bei Neuvermietung ist ein zentrales Marktmerkmal: Wer in Hamburg eine neue Wohnung sucht, muss mit deutlich höheren Mieten rechnen als langjährige Bestandsmieter.

Diese Differenz erzeugt zwei Effekte:

1. Der Druck auf Wohnungssuchende steigt, die Umzugsbereitschaft sinkt
2. Kapitalanleger fokussieren stärker auf Objekte, bei denen Mietanpassungspotenziale rechtssicher und wirtschaftlich darstellbar sind (z. B. nach Modernisierung)

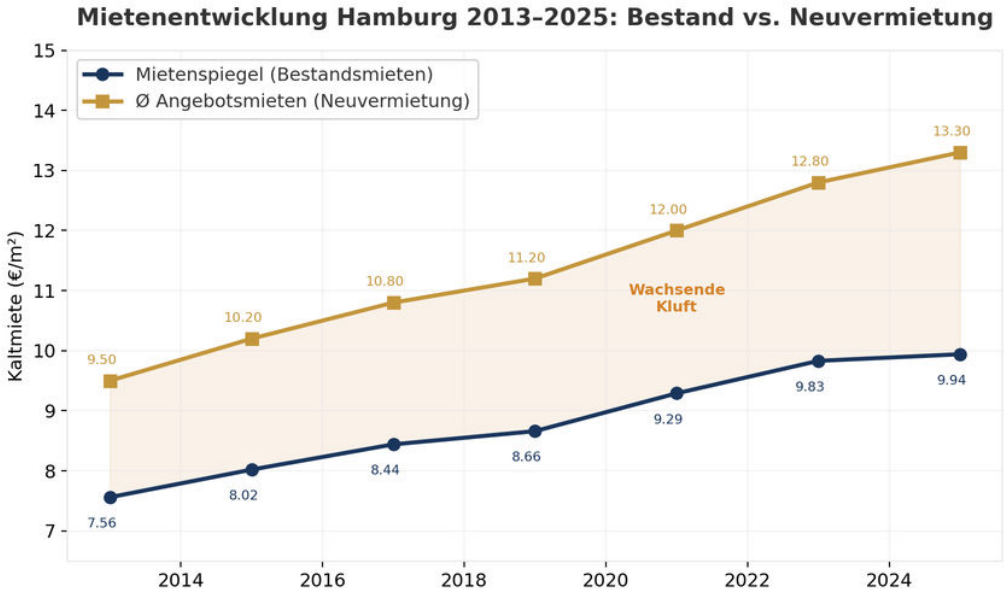


Abbildung 4: Entwicklung Mietmarkt: Angebotsmieten vs. Bestandsmieten (Quellen: Hamburger Mietenspiegel 2013–2025, ImmoScout24 – Angebotsmieten Hamburg)

4 Regionale Preisdifferenzierung nach Stadtteilen

4.1 Premiumlagen

Die teuersten Adressen Hamburgs konzentrieren sich rund um **Alster und Elbe**. Harvestehude führt das Ranking mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen **für Eigentumswohnungen von 10.270 bis 11.820 Euro / m² an.** Die Nachfrage übersteigt hier das ohnehin knappe Angebot bei Weitem – Immobilien wechseln selten den Eigentümer und werden oft innerhalb von Familien weitergegeben.

In den **Elbvororten** dominieren großzügige Villen und Landhäuser mit Elbblick. **Kaufpreise von 7.000 bis 9.000 Euro / m²** für Wohnungen und deutlich darüber für Einzelobjekte sind hier Standard.

Die **HafenCity** bildet als jüngster Stadtteil Hamburgs ein besonderes Segment: Moderne Neubauwohnungen erzielen 7.000 bis 9.500 Euro pro Quadratmeter, wobei die letzten Bauabschnitte im Osten der HafenCity noch Neubau-Erstbezugspreise bieten. Architekturqualität, Wasserbezug und international anschlussfähige Lageprofile sorgen hier für hohe Stabilität.

4.2 Gehobene Lagen

Die **gehobenen Wohnlagen** Hamburgs zeichnen sich durch eine Kombination aus zentraler Lage, gewachsener Infrastruktur und hoher Lebensqualität aus. Sie tragen den Markt sowohl im Eigennutzer- als auch im Anlegersegment und zeigen in Abschwungphasen oft mehr Stabilität als austauschbare Randlagen.

Eppendorf mit seinen repräsentativen Gründerzeitbauten und der Nähe zum Isebekkanal liegt bei **6.500 bis 8.000 Euro / m².**

Winterhude, das den beliebten Stadtpark umschließt, folgt mit 6.000 bis 7.500 Euro / m².

Eimsbüttel – das flächenmäßig eines der am dichtesten besiedelten Viertel – ist dank der beliebten Osterstraße und eines lebendigen Quartierslebens besonders bei jungen Familien und Paaren gefragt. Kaufpreise bewegen sich zwischen **5.500 und 7.000 Euro / m².**

4.3 Mittlere Lagen

Die **mittleren Preislagen** bieten solide Wohnqualität zu moderateren Preisen. Barmbek-Süd und Barmbek-Nord haben sich in den vergangenen Jahren vom ehemaligen Arbeiterviertel zu einem angesagten Quartier gewandelt – nicht zuletzt durch die Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofareals. **Kaufpreise liegen bei 4.500 bis 6.000 Euro / m².**

Ottensen und Altona-Altstadt profitieren von ihrer Nähe zur Elbe und einem lebendigen Kultur- und Gastronomieangebot (4.500–6.500 €/m²). Der Bezirk Wandsbek bietet insbesondere in den **äußeren Lagen Einstiegspreise zwischen 4.000 und 5.500 Euro / m².**

4.4 Aufstrebende Lagen

Die größten **Wertsteigerungspotenziale** finden sich in den bislang günstigeren Stadtteilen, die zunehmend von Stadtentwicklungsprojekten und verbesserter Infrastruktur profitieren. Die Wertsteigerung hängt stärker an Projektumsetzung, Quartiersentwicklung und Erreichbarkeit.

Harburg-Kern, Billstedt und der Hamburger Süden insgesamt stehen vor einer nachhaltigen Entwicklung, getrieben durch Großprojekte. In **Rönneburg** beginnen die Preise bei rund **2.810 Euro / m²**, in **Neugraben-Fischbek** bei etwa **3.390 Euro** – Niveaus, die für Eigennutzer und renditeorientierte Anleger gleichermaßen attraktiv sind.

4.5 Rendite und Vervielfältiger

Segment	Ø Kaufpreis (€/m²)	Ø Miete (€/m² kalt)	Brutto-Rendite	Vervielfältiger
Premiumlagen	10.000–11.800	16–22	ca. 2,2–2,6 %	~38–45
Gehobene Lagen	6.500–9.000	14–18	ca. 2,8–3,4 %	~28–36
Mittlere Lagen	4.500–7.000	12–16	ca. 3,0–4,0 %	~25–32
Aufstrebende Lagen	2.800–4.000	10–13	ca. 3,8–5,0 %	~20–26

Abbildung 5: Kaufpreise und Rendite nach Stadtteilen (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg)

Der Hamburger Markt war nach der Zinswende 2022 durch stark komprimierte Renditen geprägt — Kaufpreise und Mieten hatten sich in der Niedrigzinsphase weit auseinanderentwickelt. Die Korrektur der Kaufpreise 2022–2024 hat diese Schere wieder etwas geschlossen und den Markt für renditeorientierte Investoren neu interessant gemacht.

Hamburg bewegt sich damit in der Renditebandbreite großer deutscher Städte, liegt aber deutlich unter internationalen Märkten. Das geringere Renditeniveau wird kompensiert durch höhere Rechtssicherheit, stabile regulatorische Rahmenbedingungen und eine strukturell gesicherte Mietnachfrage.

Renditetreiber für Kapitalanleger: Die größten Renditesprünge lassen sich in den aufstrebenden Lagen im Süden und Osten Hamburgs realisieren — insbesondere dort, wo Stadtentwicklungsprojekte die Infrastruktur verbessern und Nachfragepotenzial heben.

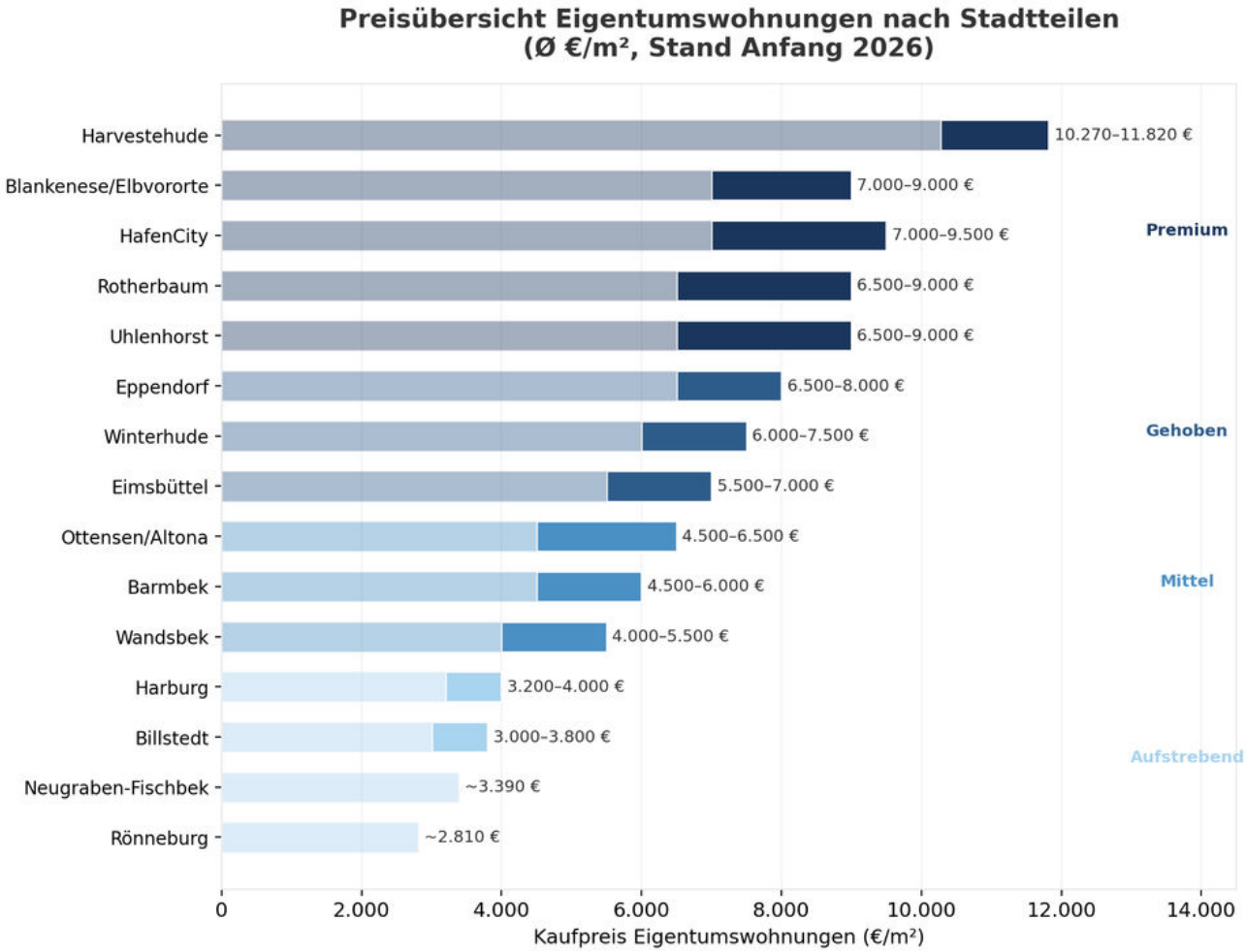


Abbildung 6: Kaufpreise Eigentumswohnungen in Hamburg je Stadtteil (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg)

5 Käuferprofile und Investmentmotive

5.1 Käuferprofile

Der Hamburger Immobilienmarkt wird von einer breiten, strukturell stabilen Käuferschaft getragen. Der Eigennutzer steht hier im Zentrum — ergänzt durch eine professionalisierte Anlegerschaft.

Die Käuferschaft in Hamburg ist überwiegend national geprägt. Internationale Käufer spielen eine untergeordnete Rolle, wenngleich Hamburg als größte Nicht-Hauptstadt der EU durchaus internationale Aufmerksamkeit genießt.

- **Eigennutzer** dominieren weiterhin weite Teile des Marktes, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern und größeren Wohnungen. Seit der Zinswende ist die Nachfrage selektiver: Käufer prüfen Sanierungsrisiken, Heizsysteme, Energieeffizienz und laufende Kosten deutlich intensiver.

  Typische Lagen: Innenstadt, Elbvororte, Eimsbüttel

- **Kapitalanleger** konzentrieren sich auf kleinere bis mittlere Wohnungsgrößen (1- bis 3-Zimmer) in stabiler Mikrolage mit hoher Mietnachfrage, planbaren Modernisierungen und soliden Renditeerwartungen. Die Renditenormalisierung ist dabei eine Marktbereinigung: Einstiegspreise werden wieder kalkulierbarer.

  Typische Lagen: Barmbek, Wandsbek, Harburg

- **Institutionelle Käufer und Family Offices** sind in Hamburg traditionell präsent, agieren aber stärker ESG-orientiert. Neubau, Core-Bestände und Portfolios stehen im Fokus, während energetisch problematische Bestände nur noch mit klarer Sanierungsstrategie interessant sind.

  Typische Lagen: Innenstadtnah, HafenCity

5.2 Motive

Die Kaufmotive in Hamburg folgen klaren Mustern, die durch die Inflations- und Zinserfahrungen der Jahre 2022 bis 2024 geschärft wurden:

- **Demografischer Druck:** Kontinuierliches Bevölkerungswachstum bei begrenztem Angebot erzeugt strukturelle Nachfrage. Das strategische Neubauziel von 10.000 Wohnungen pro Jahr wird seit Jahren nicht erreicht.

Trend
Nachfrageüberhang bleibt strukturell

- **Zinsentwicklung:** Die erwarteten EZB-Zinssenkungen 2026 dürften die Finanzierungsbedingungen weiter verbessern und zusätzliche Käuferschichten aktivieren.

Trend
Verbesserte Finanzierungsbedingungen

- **Werterhalt und Sachwert:** Immobilien gelten als bewährter Inflationsschutz – Die Erfahrungen 2022–2024 haben dieses Motiv bei breiten Käuferschichten reaktiviert.

Trend
Stabiler Anlagegrundsatz

- **Renditeoptimierung:** Institutionelle Anleger und Family Offices zeigen nach der Preiskorrektur wieder verstärktes Interesse am Hamburger Markt – Normalisierte Vervielfältiger und degressive AfA für Neubauten schaffen wieder kalkulierbare Einstiegssituationen für Anleger.

Trend
Markt wird wieder berechenbar

6 Neubauprojekte & Stadtentwicklung

6.1 Wohnungsbauziele und Fertigstellungen

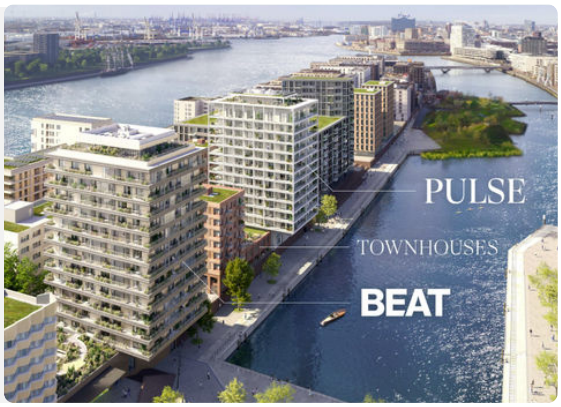
Die Hamburger Politik verfolgt seit Jahren das ambitionierte Ziel von 10.000 neuen Wohnungen jährlich. 2024 wurden mit **8.319 fertiggestellten Wohneinheiten** zwar 39 Prozent mehr als im Vorjahr erreicht, das **Ziel blieb dennoch unerreicht.** Von den Neubauten entfielen rund 2.261 auf öffentlich geförderte Sozialwohnungen – etwa 27 Prozent.

Eine dauerhaft verfehlte Neubauzielmarke stabilisiert den Nachfrageüberhang. Kurzfristig wirkt das preisstabilisierend, langfristig verstärkt es jedoch die Anspannung im Mietmarkt und erhöht soziale / regulatorische Eingriffswahrscheinlichkeit.

6.2 Leuchtturmprojekte

HafenCity – Europas größtes innerstädtisches Stadtentwicklungsprojekt

Die HafenCity tritt in ihre abschließende Bauphase. Im östlichen Baakenhafen entstehen die letzten großen Quartiere, darunter das TIDE Quartier (Fertigstellung Frühjahr 2026) mit einem vielseitigen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Kultur.



Quelle: tide-hafencity.com

Quelle: oberbillwerder-hamburg.de

Oberbillwerder

Auf einer Fläche von 118 Hektar sollen in Bergedorf rund 7.000 Wohnungen in einem nachhaltigen, grünen Umfeld entstehen. Oberbillwerder wird als Modellquartier für umweltfreundliches urbanes Leben konzipiert und ist ein Schlüsselprojekt für Hamburgs langfristige Wohnraumversorgung.

Science City Bahrenfeld

Am ehemaligen DESY-Campus entsteht ein neues Forschungs- und Wohnquartier. Das Spitzenforschungsgebäude HAFUN markiert den Beginn der baulichen Umsetzung. Die Science City soll Wissenschaft, Wohnen und Gewerbe auf innovativem Niveau verbinden.

Quelle: sciencecity.hamburg.de

6.3 Nachhaltigkeit, Baukosten und Innovation

Der Hamburger Neubaumarkt wird zunehmend von nachhaltigen Baustandards geprägt. QNG-Standards sind bei Neubauprojekten inzwischen eher die Regel als die Ausnahme. Innovative Ansätze umfassen Holzhybridbauweise, geschlossene Materialkreisläufe, intelligente Regenwasserkonzepte und neuartige Energiesysteme wie Eisspeicher in Kombination mit Solarthermie. Die PV-Pflicht seit 2024 verstärkt diesen Trend.

Die SAGA als größter Hamburger Wohnungsanbieter treibt diese Entwicklung aktiv voran und setzt bei ihren Neubauprojekten konsequent auf energieeffiziente Standards und soziale Durchmischung. Für Investoren bedeutet dies: Neubauwohnungen bieten nicht nur steuerliche Vorteile, sondern auch langfristig niedrigere Betriebskosten und eine höhere Wertbeständigkeit.

7 Chancen, Risiken & Prognosen

7.1 Chancen für Käufer, Verkäufer und Investoren

Die Korrekturphase 2022–2024 hat am Hamburger Immobilienmarkt eine neue Ausgangsbasis geschaffen. Nach Preisrückgängen von 6 bis 13 Prozent (je nach Segment) und einer deutlichen Renditenormalisierung bieten sich für Käufer und Investoren **Einstiegsmöglichkeiten**, die seit Jahren nicht mehr existierten.

Mehrere Faktoren stützen eine positive Marktentwicklung:

- Die erwarteten EZB-Zinssenkungen im Laufe des Jahres 2026 dürften die Finanzierungsbedingungen weiter verbessern und die Nachfrage beleben. Das Transaktionsvolumen 2024 (+29 %) sowie der Geldumsatz zeigen bereits, dass der Markt sich erholt hat und wieder an Dynamik gewinnt. Die Bodenrichtwerte haben sich stabilisiert, teilweise steigen sie wieder – ein verlässlicher Frühindikator für die Preisentwicklung.
- Hamburgs fundamentale Standortvorteile bleiben intakt: Die Stadt wächst, die Wirtschaft performt über dem Bundesdurchschnitt, und das Wohnraumangebot bleibt strukturell knapp. Das jährliche Neubauziel von 10.000 Wohnungen wird seit Jahren verfehlt – der daraus resultierende Nachfrageüberhang stützt sowohl Kauf- als auch Mietpreise langfristig.
- Der Markt ist stark differenziert. Wichtig ist, Lagequalität und Objektqualität richtig zu kombinieren. Besonderes Potenzial bieten die aufstrebenden Stadtteile im Süden und Osten Hamburgs. Großprojekte wie Oberbillwerder, der Hafenbahnpark und die infrastrukturelle Aufwertung könnten mittelfristig überdurchschnittliche Wertzuwächse ermöglichen.

7.2 Risiken & Marktgrenzen

Trotz der insgesamt positiven Perspektive bestehen Risiken, die Käufer und Investoren bei ihren Entscheidungen berücksichtigen sollten.

Die **gestiegenen Baukosten** belasten weiterhin die Neubaupipeline. Material- und Personalkosten bleiben auf hohem Niveau, was die Fertigstellungszahlen begrenzt und die Verkaufspreise für Neubauten stützt. Gleichzeitig erhöht die Grunderwerbsteuer von 5,5 Prozent die Einstiegshürde – insbesondere für Ersterwerber.

Zusätzlich steigen die regulatorischen Anforderungen: Mietpreisbremse bis 2029, verschärfte Energieanforderungen durch das GEG, steigende CO_2-Preise und neue Transparenzpflichten bei Heizkosten. Für Eigentümer unsanierter Bestandsobjekte können die energetischen Nachrüstungspflichten erhebliche Investitionen nach sich ziehen.

Chancen

- Preiskorrektur schafft günstige Einstiegspreise
- EZB-Zinssenkungen verbessern die Finanzierungsmöglichkeiten
- Bevölkerungswachstum treibt Nachfrage
- Bodenrichtwerte steigen
- Aufstrebende Stadtteile mit Wertsteigerungspotenzial
- Degressive AfA für Neubauten

Risiken

- Hohe Baukosten begrenzen Neubau
- Grunderwerbsteuer erhöht Einstiegshürde
- Sanierungskosten im Bestand (GEG-Anforderungen)
- Konjunkturelle Unsicherheit
- Mietpreisbremse begrenzt Mietwachstum
- Baugenehmigungen auf Tiefstand

7.3 Prognosen & Markteinschätzung

Auf Basis der aktuellen Marktdaten und Rahmenbedingungen lässt sich für den Hamburger Immobilienmarkt folgende Einschätzung ableiten:

- **Kaufpreise**
  Moderate Preissteigerungen von ein bis drei Prozent pro Jahr sind im Basisszenario wahrscheinlich. In Premiumlagen dürfte die Entwicklung stärker ausfallen als in Randlagen, wobei einzelne aufstrebende Quartiere überproportional profitieren können.
- **Mietmarkt**
  Der Anstieg der Angebotsmieten wird sich fortsetzen, wenn auch gedämpft durch die Mietpreisbremse. Ein Plus von drei bis fünf Prozent bei Neuvermietungen erscheint realistisch, während die Bestandsmieten im Rahmen der Mietenspiegel-Entwicklung moderater steigen.
- **Transaktionen**
  Bei stabiler Zinsentwicklung ist mit einem weiteren Anstieg des Transaktionsvolumens zu rechnen. Der Markt dürfte sich in Richtung des langfristigen Durchschnitts bewegen.
- **Neubau**
  Die Fertigstellungszahlen werden voraussichtlich leicht steigen, das 10.000-Wohnungsziel aber weiterhin verfehlen. Dies stützt den strukturellen Nachfrageüberhang.

Hamburg auf einen Blick - Marktdaten 2024/2025

- Ø Kaufpreis Wohnung: 5.900 - 6.040 €/m²
- Ø Kaufpreis Haus: 5.180 - 5.280 €/m²
- Ø Angebotsmiete: 13 - 13,60 €/m²
- Mietenspiegel 2025: 9,94 €/m²
- Transaktionen 2024: 9.100 (+ 29 %)
- Geldumsatz: 2024 8,6 Mrd. € (+ 34 %)
- Grunderwerbsteuer: 5,5 %
- Preisprognose 2026: + 1 - 3 %

8 Zusammenfassung & Fazit

Hamburg bleibt 2026 einer der solidesten Immobilienstandorte Deutschlands – nicht wegen kurzfristiger Preisdynamik, sondern wegen Substanz: Wirtschaftskraft, Bevölkerungsbasis, Lebensqualität und strukturelle Angebotsknappheit. Die Jahre 2022/2023 haben gezeigt, dass auch Hamburg zinsabhängig ist – aber die Erholung 2024/2025 bestätigt die Resilienz: Transaktionen und Geldumsatz sind deutlich gestiegen.

Die Transaktionszahlen sind 2024 mit einem Plus von 29 Prozent auf 9.100 Verkäufe kräftig gestiegen. Der Geldumsatz legte um 34 Prozent auf 8,6 Milliarden Euro zu. Die Kaufpreise haben nach Rückgängen von 6 bis 13 Prozent eine Bodenbildung erreicht und bewegen sich seit dem ersten Halbjahr 2025 seitwärts bis leicht aufwärts.

Der Mietmarkt bleibt durch strukturelle Knappheit angespannt: Angebotsmieten steigen weiter um rund 6 Prozent jährlich. Die Mietpreisbremse, verlängert bis 2029, dämpft den Anstieg bei Bestandsmieten, kann den Marktdruck bei Neuvermietungen jedoch nur begrenzt abfedern. Die wachsende Differenz zwischen Bestandsmiete und Angebotsmieten ist ein Kernmerkmal.

Hamburg bietet als Immobilienstandort eine seltene Kombination: wirtschaftliche Stärke über dem Bundesdurchschnitt, stetiges Bevölkerungswachstum, exzellente Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Die regulatorischen Rahmenbedingungen sind anspruchsvoll, aber transparent und planbar.

Für Eigennutzer bietet die aktuelle Marktphase eine günstige Gelegenheit: Die Kaufpreise liegen unter ihren Höchstständen, während sich die Finanzierungsbedingungen 2026 weiter verbessern dürften. Für Kapitalanleger sind die normalisierten Vervielfältiger und die degressive AfA für Neubauten attraktive Einstiegsargumente.

Für Eigentümer und Investoren wird 2026 stärker zum Jahr der Qualität: energetischer Zustand, Modernisierungsfähigkeit und Lageprofil entscheiden klarer als in der Boomphase.

Verkaufende Eigentümer profitieren in dieser Phase von einer wieder anziehenden Nachfrage und einem Markt, in dem energetischer Zustand, Lageprofil und professionelle Positionierung den erzielbaren Preis bestimmen.

Hamburg ist und bleibt einer der solidesten Immobilienmärkte Deutschlands. Wer langfristig investiert und die regulatorischen Anforderungen – insbesondere im Bereich Energieeffizienz – proaktiv adressiert, findet hier einen Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Heid Immobilienmakler

Heid Immobilienmakler ist einer der führenden Immobilienvermittler in Deutschland. Mit über 220 Maklern und zertifizierten Sachverständigen begleiten wir Eigentümer, Käufer und Investoren beim **Kauf, Verkauf und der Vermietung von Immobilien** auf höchstem fachlichem Niveau – in Hamburg und bundesweit.

Unser Anspruch: Ein erfolgreicher Immobilienverkauf ist kein Zufall, sondern das Ergebnis aus **fundierter Marktkenntnis, klarer Vermarktungsstrategie** und **professioneller Verhandlungsführung.** Bei Bedarf erstellen unsere zertifizierten Sachverständigen zu Beginn der Vermarktung ein belastbares Kurzgutachten als fundierte Grundlage für Preisstrategie und Verhandlung. Dabei legen wir großen Wert auf Transparenz, persönliche Betreuung und einen reibungslosen Prozess – vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe.

Mit über **6.500 verkauften Gutachten und Immobilien pro Jahr** sowie zahlreichen Standorten in ganz Deutschland stehen wir Ihnen als verlässlicher Partner zur Seite – mit dem klaren Ziel, das Beste für Sie herauszuholen.

Unser Leistungsspektrum umfasst:

- **Immobilienverkauf**
  Marktorientierte Preisstrategie, professionelles Exposé, hochwertige Fotografie und gezielte Vermarktung auf allen relevanten Portalen – für einen schnellen Verkauf zum bestmöglichen Preis
- **Vermietung**
  Mietersuche, Bonitätsprüfung und rechtssichere Vertragsgestaltung mit marktgerechter Mietpreisermittlung
- **Rundum-Betreuung**
  Wir übernehmen den gesamten Prozess – von der Besichtigung über die Preisverhandlung bis zur Begleitung beim Notartermin.
- **Gutachten inklusive**
  Bei einer Vertragslaufzeit von 12 Monaten erstellen unsere zertifizierten Sachverständigen ein Kurzgutachten – fundiert, marktgerecht und Teil der Zusammenarbeit.

Heid Immobilien GmbH
Hauptstr. 21, 69190 Walldorf
kontakt@heid-immobilienmakler.de
Tel.: +49 158 88491668
www.heid-immobilienmakler.de

HEID Immobilienmakler

Quellen

Statistiken & Institutionen

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg: Immobilienmarktbericht 2025 (Daten 2024)
- Statistikamt Nord: BIP Hamburg 2024, Bevölkerungsstand 2024
- Hamburger Mietenspiegel (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Immobilienmarktanalyse 2024
- Handelskammer Hamburg: Konjunkturbarometer Q3 2025
- Demografieportal des Bundes und der Länder
- Statistisches Bundesamt – Bevölkerungsvorausberechnung
- Bodenrichtwerte Hamburg 2025 (BORIS-D)

Immobilien- und Marktreports

- CBRE Germany Real Estate Market Outlook 2025
- JLL Residential City Profile Hamburg 2025
- Savills Hamburg Marktbericht Wohnimmobilien 2025
- Colliers Hamburg Marktbericht 2025
- Engel & Völkers Hamburg Wohnimmobilien 2025
- IFB Hamburg – Wohnungsmarktbericht 2025

Online-Portale & Immobilienplattformen

- ImmoScout24 Marktanalyse Hamburg Q3 2025
- Immowelt Preisatlas Hamburg 2025
- Wohnlagenkarte Hamburg (FHH / Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)
- Bodenrichtwerte Hamburg 2025 (BORIS-D)

Weitere Fachquellen

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Entwicklungsstadt.de: Bauprojekte Hamburg 2025/2026
- Hamburger Mietenspiegel 2025
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)