

6. OKTOBER 2022

Marktbericht Hamburg: Hohes Kaufpreisniveau in allen Wohnsegmenten

- *Starke Nachfrage führte 2021 zu steigenden Immobilienpreisen*
- *Sinkende Vermarktungsdauer innerhalb der vergangenen drei Jahre (Q2/2019 bis Q2/2022)*
- *Moderate Kaufpreise für Häuser lassen sich in den Stadtteilen Neuland, Finkenwerder, Langenbek oder Marmstorf finden, Wohnungen sind am erschwinglichsten in Neugraben-Fischbek, Marmstorf, Heimfeld oder Finkenwerde*

Frankfurt am Main, 6. OKTOBER 2022 – Hamburg ist die Stadt mit dem größten Tourismuswachstums Europas – doch nicht nur die zahlreichen Touristen genießen die vielfältigen Vorzüge und den Charme der Hansestadt, auch Einwohner schätzen die hohe Lebensqualität in Deutschlands zweitgrößter Stadt. Der starke Bevölkerungsanstieg vor Ort sorgt auch weiterhin für eine steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Immobilien verweilen zuletzt nicht lange auf dem Markt, die tatsächliche Preisentwicklung^[1] für den Zeitraum 2012 bis 2021 zeigte einen deutlichen Aufwärtstrend. Im jüngst erschienenen [Marktbericht für Wohnimmobilien in Hamburg](#) analysieren die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) nicht nur die Entwicklung des Wirtschafts- und Bildungsstandorts, sondern geben zusätzlich einen interessanten Einblick in die aktuellen Premium- und Trendlagen.

„Der Immobilienmarkt wird derzeit von vielen Faktoren gleichzeitig beeinflusst – darunter die anhaltende Inflation, die gestiegenen Hypothekenzinsen sowie die Energie- und Klimakrise. Dennoch bleibt das Interesse an Wohnraum – vor allem in Ballungsräumen und Großstädten wie Hamburg – weiterhin hoch“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Während wir davon ausgehen, dass die Immobilienpreise größtenteils stagnieren beziehungsweise in gewissen Segmenten auch teilweise sinken, werden sehr gute und stark nachgefragte Mikrolagen weniger betroffen sein. Die Hansestadt Hamburg bleibt aufgrund ihrer starken Wirtschafts- und Bildungslandschaft weiterhin ein attraktiver Standort für Immobilienkäufer.“

Vermarktungsdauer und Angebotszahlen sinken

Starker Abwärtstrend bei der Vermarktungsdauer^[2] von Wohnimmobilien in den letzten drei Jahren (Q2/2019 bis Q2/2022): Sowohl im Haus- als auch im Wohnungssegment wurde im zweiten Quartal 2019 die längste durchschnittliche Verweildauer registriert – Häuser standen für rund 97 Tage zum Verkauf, Wohnungen für circa 127 Tage. Am schnellsten wurden Wohnimmobilien dagegen im zweiten Quartal 2022 vermarktet – hier betrug die Angebotsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser nur noch 41 Tage, bei Eigentumswohnungen waren es rund 48

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

Tage. Die Anzahl der angebotenen Objekte^[2] schwankte im Verlauf des betrachteten Zeitraums deutlich. Die meisten Immobilien standen im dritten Quartal 2019 zum Verkauf. Am geringsten war der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern im zweiten Quartal 2021, die wenigsten Wohnungen wurden im zweiten Quartal 2022 angeboten.

Hohes Kaufpreisniveau in allen Wohnsegmenten

Im Haussegment gab es 2021 insgesamt 2.734 Transaktionen in Hamburg, was einem Rückgang von 14,1 Prozent gegenüber 2020 entspricht. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Ein- oder Zweifamilienhaus kletterte um 22,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf 853.255 Euro und setzte damit den Aufwärtstrend der Jahre zuvor fort. In den letzten zehn Jahren, demnach seit 2012, ist eine Steigerung um 107,4 Prozent zu beobachten.

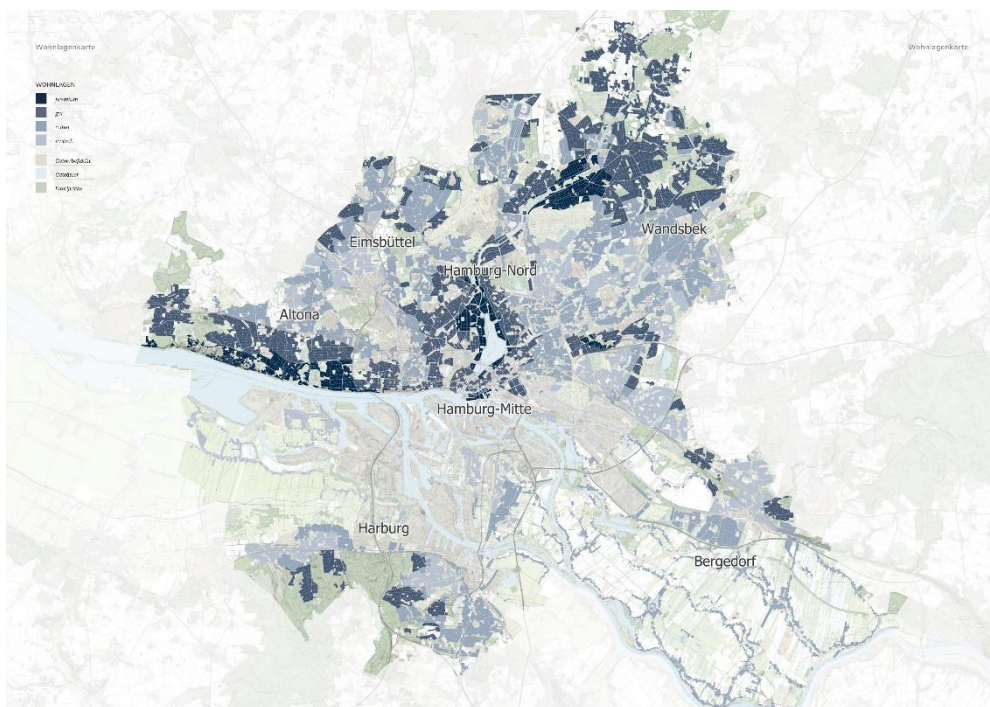


Abb.: Wohnlagenkarte Hamburg (Bild: von Poll Immobilien GmbH)

„Einige Eigentümer sind verunsichert, ob jetzt der richtige Zeitpunkt zum Verkauf ist. Auch Kaufinteressenten schauen aufgrund der derzeitigen Weltlage kritischer auf Immobilienangebote. Diese Entwicklungen spiegeln sich auch im Rückgang der Transaktionszahlen – vor allem im Haussegment – wider“, erklärt Olaf Parchmann, Geschäftsstellenleiter des VON POLL IMMOBILIEN Shops in Hamburg – Schnelsen/Niendorf. Und er führt weiter aus: „Dennoch gehen wir nicht davon aus, dass jetzt eine Immobilienblase platzt. Das Interesse an Wohnraum in beliebten und attraktiven Lagen wie Hamburg ist nach wie vor sehr hoch. Das Kaufpreisniveau ist weiterhin stabil.“

Die Anzahl der Transaktionen im Wohnungssegment stieg um 0,7 Prozent gegenüber 2020 auf 6.241 im Jahr 2021. Kaufinteressenten mussten mit circa 583.721 Euro für

eine Eigentumswohnung in Hamburg rechnen. Das entspricht einem Anstieg von 16,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und um 120,6 Prozent gegenüber 2012. Der Quadratmeterpreis für eine Neubauwohnung lag 2021 bei 7.375 Euro, für eine Bestandswohnung zahlten Käufer im gleichen Zeitraum 5.937 €/m².

Aktuelle Premium- und Trendlagen

Hamburg punktet bei Kaufinteressenten durch ein diverses Stadtbild – von den Villenvierteln an der Elbe über alternative Stadtteile wie St. Pauli bis hin zu alten Arbeitervierteln und Hafenanlagen. Neben der Hamburger Altstadt sind auch die historischen Innenstädte der Bezirke Harburg und Altona sehr beliebt. Für eine Eigentumswohnung im Zentrum der Stadt sowie in den umliegenden Stadtteilen zahlen Käufer zwischen 8.500 €/m² und 12.500 €/m².

Nach wie vor zählen die Elbvororte zu den gefragtesten Stadtteilen der Hansestadt. „Die Stadtteile Othmarschen, Groß Flottbek, Nienstedten, Blankenese und Rissen punkten durch ihre exklusive Wasserlage, die grüne Umgebung und die wachsende Infrastruktur. Die Elbvororte zeichnen sich durch die Nähe zum Stadtzentrum, dessen unkomplizierte Erreichbarkeit und das maritime Flair aus“, weiß Sandra Lundt, Geschäftsstellenleiterin des VON POLL IMMOBILIEN Shops in Hamburg – Elbvororte. Und weiter: „Ein- oder Zweifamilienhäuser in den Elbvororten können Preise zwischen 2,5 Millionen und 5,5 Millionen Euro erzielen. In den absoluten Toplagen mit Elbblick werden für repräsentative Villen auch Spitzenpreise von bis zu 20 Millionen Euro aufgerufen.“

Zu den attraktivsten Gegenden gehört die HafenCity – Hamburgs jüngster Stadtteil. Hier wird eine Vielzahl von hochmodernen und top ausgestatteten Neubauprojekten umgesetzt. Die angrenzende Speicherstadt sorgt für einen städtebaulichen Ausgleich und trägt den Hafen-Charme und die Tradition der Hansestadt weiter. „Wer auf der Suche nach einer Eigentumswohnung in den Neubaugebieten der HafenCity ist, muss mit Quadratmeterpreisen zwischen 15.500 Euro und 24.500 Euro rechnen. Eine Penthousewohnung mit beeindruckendem Hafenblick kann Preise bis zu 11,5 Millionen erzielen“, weiß Matthias Preuß, Geschäftsstellenleiter des VON POLL IMMOBILIEN Shops in Hamburg – Alster-Ost.

„Am Rande der Stadt, in den eher ländlichen Stadtteilen Lemsahl-Mellingstedt, Duvenstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Bergstedt oder Volksdorf, finden Interessenten ein vielfältiges Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern, die durch einen eigenen Garten und ausreichend Platz umgeben von Natur überzeugen können. Trotz der eher ruhigeren Lage profitieren Einwohner von den Vorteilen der Innenstadt, die relativ nah und schnell zu erreichen ist“, sagt Sandra Husemann, Geschäftsstellenleiterin des VON POLL IMMOBILIEN Shops in Hamburg – Alstertal. Und weiter: „Ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit eigenem Garten in einer dieser Gegenden kostet zwischen 900.000 Euro und 1,8 Millionen Euro.“

Am moderatesten fallen die Kaufpreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen Neuland, Finkenwerder, Langenbek oder Marmstorf aus. Hier müssen Kaufinteressenten mit Preisen zwischen 325.000 Euro und 600.000 Euro rechnen. Auf der Suche nach einer erschwinglichen Eigentumswohnung werden Käufer in den Stadtteilen Neugraben-Fischbek, Marmstorf, Heimfeld oder Finkenwerde fündig. Eine Wohnung kostet hier zwischen 2.200 €/m² und 4.500 €/m².

Der detaillierte Marktbericht 2022 zu Hamburg ist in den Hamburger VON POLL IMMOBILIEN Shops erhältlich und steht auf der Website zur Verfügung unter: <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/hamburg-2022/index.html#page=1>

^[1]Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, also der Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt für die Jahre 2012 bis 2021 sowie Empirica Regio.

^[2]Die Angaben zur Vermarktungsdauer von Immobilien sowie die Angebotszahlen basieren auf den Auswertungen von GeoMap.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.