

1. AUGUST 2023

## Immobilienpreisanalyse Hamburg Kauf-Mietpreis-Schere – vor allem in begehrten Stadtteilen

- *In allen sieben Hamburger Stadtbezirken sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2023 gefallen, in fünf von sieben Bezirken sogar im zweistelligen Prozentbereich*
- *Die Mieten dagegen stagnierten beziehungsweise stiegen bezirkswelt leicht an, auf Stadtteilebene allerdings teilweise auch sehr stark*
- *Am stärksten geht die Kauf-Mietpreis-Schere in den Bezirken Wandsbek, Hamburg-Mitte und Altona auseinander, noch stärker allerdings in einigen beliebten Stadtteilen wie Sternschanze oder Altona-Nord in Altona, wo auch die Mieten zweistellig stiegen*

**Frankfurt am Main, 1. AUGUST 2023** – Aufgrund der Niedrigzinsphase war es in der Vergangenheit deutlich attraktiver in Immobilien zu investieren als zu mieten – zumindest, wenn genügend Eigenkapital vorhanden war. Die immer weiter steigende Inflation, verstärkt durch den Krieg in der Ukraine, führte jedoch zu einer veränderten Zinspolitik der Zentralbanken, wodurch notwendigerweise die Hypothekenzinsen stiegen. Spätestens im Spätsommer 2022 drehte sich der Markt, da Kaufinteressenten nun neu kalkulieren mussten und sich ihre Wunschimmobilie gegebenenfalls nicht mehr leisten konnten. Die Nachfrage nach Immobilien ging zurück, die Kaufpreise stagnierten beziehungsweise fielen, während die Mietpreise – vor allem in den Metropolen – immer weiter anziehen. Wie stark sich die durchschnittlichen Kauf- und Mietpreise<sup>1</sup> in Hamburg tatsächlich auseinanderentwickelt haben, haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) für Wohnungen in den sieben Hamburger Bezirken und in einigen ausgewählten Stadtteilen für das erste Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 analysiert.

„Aktuell steigen vielerorts die Mietpreise, während Kaufpreise für Immobilien fallen – die Märkte driften sozusagen auseinander. Daher liegt die Frage auf der Hand: Wird kaufen wieder attraktiv? Dafür sprechen viele Punkte. Zunächst hat sich das Zinsniveau bei eigenkapitalstarken Finanzierungen recht stabil bei aktuell rund 3,7 Prozent eingependelt und liegt damit unter dem bisher höchsten Stand aus Oktober 2022. Außerdem steht Kaufinteressenten ein größeres Immobilienangebot zur Verfügung. Diese Chance sollten Interessenten nutzen. Letztlich ist es ungewiss, wie lange das noch so bleibt. Weitere Zinsanhebungen durch die Europäische Zentralbank sind wahrscheinlich“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „In der Hansestadt Hamburg sind in allen sieben Stadtbezirken die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum gefallen. In fünf von sieben Bezirken sogar im zweistelligen Prozentbereich. Die Mieten dagegen stagnierten beziehungsweise stiegen bezirkswelt leicht an, auf Stadtteilebene allerdings teilweise auch sehr stark.“

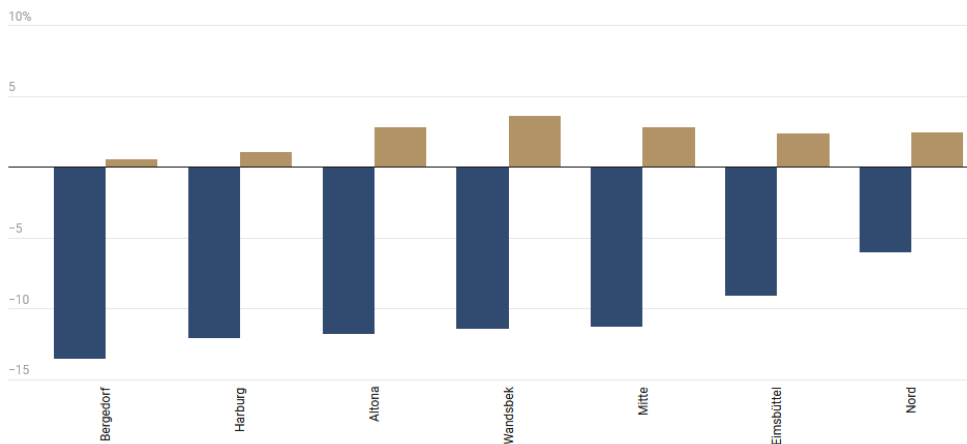
**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

Am stärksten geht die Kauf-Mietpreis-Schere in den Bezirken Wandsbek, Hamburg-Mitte und Altona auseinander. In Wandsbek fielen die Quadratmeterpreise um durchschnittlich -11,4 Prozent (Kauf: 4.819 €/m<sup>2</sup>), in Hamburg-Mitte um -11,3 Prozent (Kauf: 5.729 €/m<sup>2</sup>) und in Altona um -11,8 Prozent (Kauf: 6.528 €/m<sup>2</sup>). Die Mietpreise nahmen im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 dagegen in Wandsbek mit 3,6 Prozent (Miete: 12,46 €/m<sup>2</sup>) am stärksten unter den Hamburger Bezirken zu. Dicht gefolgt von Hamburg-Mitte und Altona mit jeweils gestiegenen Mietpreisen um 2,8 Prozent (Miete: 13,73 €/m<sup>2</sup> beziehungsweise 15,01 €/m<sup>2</sup>).

„Aufgrund der gestiegenen Hypothekenzinsen seit Sommer 2022 zögern viele Kaufinteressenten mit ihrer Entscheidung, eine Immobilie zu erwerben und weichen auf den Mietmarkt aus. Auf lange Sicht sind Immobilien aber eine attraktive Anlage. Vor allem, weil die sinkende Nachfrage und die längeren Vermarktungszeiten die Preisentwicklung bei Kaufimmobilien deutlich beeinflussen und zu fallenden Kaufpreisen führen. Immobilien in A-Lagen und Objekte mit sehr niedrigen Preisen sowie guten energetischen Standards sind aktuell sehr gefragt“, erklärt Marcel Karstens, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Hamburg – Wandsbek.

1. HJ 2022 zu 1. HJ 2023 | Wohnungen im Bestand (bis 2019)

■ Veränderung Kaufpreis % ■ Veränderung Mietpreis %



Grafik: Von Poll Immobilien Research (2023) • Quelle: GeoMap • Daten herunterladen • Einbetten • Grafik herunterladen • Erstellt mit Datawrapper

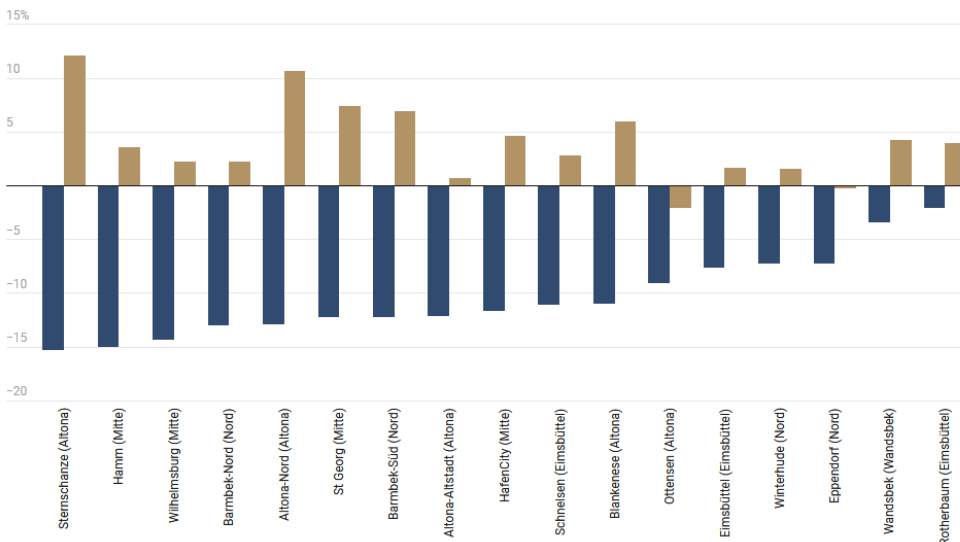
**Abb. 1:** Kauf- und Mietpreisentwicklung in den Hamburger Bezirken, HJ1/22 vs. HJ1/23 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik inkl. Zahlen durch Mouseover: [https://www.datawrapper.de/\\_uX1uQ/](https://www.datawrapper.de/_uX1uQ/)

Ein Blick auf die Stadtteilebene zeigt zudem, dass gerade sehr begehrte Wohngebiete bei der Kauf-Mietpreis-Entwicklung noch stärker auseinanderdriften, wie die angesagten Stadtteile Sternschanze oder Altona-Nord in Altona. Während die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2023 in der Sternschanze um -15,3 Prozent (Kauf: 8.889 €/m<sup>2</sup>) und in Altona-Nord um -12,9 Prozent (Kauf: 6.973 €/m<sup>2</sup>) gesunken sind, stiegen ebenso zweistellig dort die Mieten um 12,1 Prozent (Miete: 18,66 €/m<sup>2</sup>) beziehungsweise um 10,7 Prozent (Miete: 17,69 €/m<sup>2</sup>). Auch im gehobenen Stadtteil Blankenese in Altona fielen die Quadratmeterpreise bei Eigentumswohnungen um immerhin -11 Prozent (Kauf: 7.389 €/m<sup>2</sup>). Die Mieten stiegen hier um 6 Prozent (Miete: 15,95 €/m<sup>2</sup>).

„Das Immobilienangebot in Hamburg ist aktuell sehr groß, da einige Eigentümer immer noch an den alten Preisen von Anfang 2022 festhalten. Steigende Zinsen und die Diskussion um die Energieeffizienz von Wohnimmobilien dämpfen die Kaufpreise jedoch zusehends. Seit Frühsommer 2023 merken wir, dass die Nachfrage wieder anzieht. Sehr beliebt ist nach wie vor der gesamte Hamburger Westen. Die Nähe zur Elbe, zu diversen Parks und vielen sehr guten Schulen machen das Gebiet besonders attraktiv“, berichtet Sandra Lundt, Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Hamburg – Elbvororte. Und weiter: „Zudem ist der Mietmarkt erstarkt. Viele Kaufinteressenten werden wohl auch weiter mieten, weil eine Finanzierung deutlich teurer geworden ist und der Einsatz von liquidem Eigenkapital deutlich höher ausfällt. Allerdings werden Familien und Paare, die ihren festen Standort in Hamburg haben und dort auf lange Sicht wohnen wollen, weiterhin kaufen – auch aus Sicherheitsgründen. Immobilien stellen nach wie vor eine sichere Wertanlage dar. Natürlich zählt auch hier wieder die Lage.“

1. HJ 2022 zu 1. HJ 2023 | Wohnungen im Bestand (bis 2019)

■ Veränderung Kaufpreis % ■ Veränderung Mietpreis %



Grafik: Von Poll Immobilien Research (2023) - Quelle: GeoMap - Daten herunterladen - Einbetten - Grafik herunterladen - Erstellt mit Datawrapper

**Abb. 2:** Kauf- und Mietpreisentwicklung in ausgewählten Hamburger Stadtteilen, HJ1/22 vs. HJ1/23 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik inkl. Zahlen durch Mouseover: <https://www.datawrapper.de/ /zeQGy/>

Eine ähnliche Entwicklung ist im Bezirk Hamburg-Mitte zu beobachten. Im szenigen Stadtteil St. Georg fielen beispielsweise die Kaufpreise für Immobilien um -12,2 Prozent (Kauf: 8.408 €/m<sup>2</sup>), während die Mieten um 7,4 Prozent (Miete: 17,85 €/m<sup>2</sup>) anzogen. Auch in der HafenCity in Hamburg-Mitte zahlten Kaufinteressenten im ersten Halbjahr 2023 -11,6 Prozent (Kauf: 12.780 €/m<sup>2</sup>) weniger für den Quadratmeter einer Eigentumswohnung als noch im ersten Halbjahr 2022. Wohingegen Suchende einer Mietwohnung mit einer durchschnittlichen Preissteigerung von circa 4,6 Prozent (Miete: 22,94 €/m<sup>2</sup>) rechnen mussten.

„Die Vermarktungszeiten für Wohnimmobilien haben sich stark verlängert. Einige Eigentümer, die nicht von alten Preiserwartungen abrücken wollten, haben sich

entschieden, ihre Immobilie zunächst zu vermieten statt zu verkaufen. Sie tun sich noch schwer mit der neuen Situation. Seit Anfang 2023 ist das Interesse bei potenziellen Käufern jedoch wieder leicht gestiegen. Wir vermuten, dass sich der Markt spätestens 2024 wieder einpendeln wird. Denn die Kaufinteressenten profitieren ganz klar von dem großen Angebot an Immobilien auf dem Markt. Zudem haben sie aktuell eine sehr gute Verhandlungsbasis, um Preisnachlässe durchzusetzen,“ sagt Matthias Preuß, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Hamburg – Alster-Ost. Und weiter: „Immobilienkauf ist grundsätzlich immer attraktiv. Allerdings sind auch Kapitalanleger derzeit noch zurückhaltend und kaufen nur zu sehr niedrigen Preisen. Das liegt aber auch daran, dass die Mietpreise in Hamburg durch die Mietpreisbremse gedeckelt sind und sie hinsichtlich der Rendite genau kalkulieren müssen.“

Zurück zum Vergleich der Hamburger Bezirke: Auch in Harburg und Bergedorf, südlich der Elbe gelegen, entwickeln sich die durchschnittlichen Kauf- und Mietpreise auseinander. Während die Kaufpreise unter allen analysierten Bezirken Hamburgs hier am stärksten mit -12,1 Prozent (Kauf: 4.018 €/m<sup>2</sup>) und -13,5 Prozent (Kauf: 4.407 €/m<sup>2</sup>) fallen, fallen beziehungsweise stagnieren hier die Mieten mit 1,1 Prozent (Miete: 10,48 €/m<sup>2</sup>) beziehungsweise 0,6 Prozent (Miete: 11,81 €/m<sup>2</sup>) am geringsten.

In Hamburg-Nord mit -6 Prozent (Kauf: 7.437 €/m<sup>2</sup>) und Eimsbüttel mit -9,1 Prozent (Kauf: 6.519 €/m<sup>2</sup>) fielen die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen unter den Hamburger Bezirken am geringsten. Die Mieten stiegen hier um 2,5 Prozent (Miete: 15,41 €/m<sup>2</sup>) beziehungsweise um 2,4 Prozent (Miete: 15,51 €/m<sup>2</sup>), wodurch die Kauf-Mietpreis-Schere hier am schwächsten auseinanderfällt. Allerdings gibt es auch hier Ausreißer auf Stadtteilebene im Vergleich zum Bezirk, wie beispielsweise Barmbeck-Süd, das attraktive Wohnquartier in Hamburg-Nord, mit sinkenden Kaufpreisen im ersten Halbjahr 2023 um -12,2 Prozent (Kauf: 6.212 €/m<sup>2</sup>) und steigenden Mietpreisen um 6,9 Prozent (Miete: 15,93 €/m<sup>2</sup>). Entgegengesetzt verhält es sich in der Premiurlage Rotherbaum in Eimsbüttel mit seinen Villen und Herrenhäusern. Hier fielen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen wiederum um nur -2,1 Prozent (Kauf: 10.537 €/m<sup>2</sup>) und die Mieten stiegen um 4 Prozent (Miete: 20,18 €/m<sup>2</sup>).

| BEZIRK          | VERÄNDERUNG KAUFFPREIS | KAUFFPREIS 1. HJ 2023  | VERÄNDERUNG MIETPREIS | MIETPREIS 1. HJ 2023   |
|-----------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| 1 Bergedorf     | -13,5%                 | 4.407 €/m <sup>2</sup> | 0,6%                  | 11,81 €/m <sup>2</sup> |
| 2 Harburg       | -12,1%                 | 4.018 €/m <sup>2</sup> | 1,1%                  | 10,48 €/m <sup>2</sup> |
| 3 Altona        | -11,8%                 | 6.528 €/m <sup>2</sup> | 2,8%                  | 15,01 €/m <sup>2</sup> |
| 4 Wandsbek      | -11,4%                 | 4.819 €/m <sup>2</sup> | 3,6%                  | 12,46 €/m <sup>2</sup> |
| 5 Hamburg-Mitte | -11,3%                 | 5.729 €/m <sup>2</sup> | 2,8%                  | 13,73 €/m <sup>2</sup> |
| 6 Eimsbüttel    | -9,1%                  | 6.519 €/m <sup>2</sup> | 2,4%                  | 15,51 €/m <sup>2</sup> |
| 7 Hamburg-Nord  | -6,0%                  | 7.437 €/m <sup>2</sup> | 2,5%                  | 15,41 €/m <sup>2</sup> |

Quelle: GeoMap, VON POLL IMMOBILIEN Research 2023 (www.von-poll.com)

**Abb. 3:** Kauf- und Mietpreisentwicklung in den Hamburger Bezirken, HJ1/22 vs. HJ1/23 (Tabelle: von Poll Immobilien GmbH)

|    | STADTTEIL       | BEZIRK        | VERÄNDERUNG<br>KAUFPREIS | KAUFPREIS<br>1. HJ 2023 | VERÄNDERUNG<br>MIETPREIS | MIETPREIS<br>1. HJ 2023 |
|----|-----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1  | Sternschanze    | Altona        | -7,2%                    | 4.257 €/m <sup>2</sup>  | 17,5%                    | 10,74 €/m <sup>2</sup>  |
| 2  | Hamm            | Hamburg-Mitte | -6,5%                    | 4.968 €/m <sup>2</sup>  | 9,9%                     | 13,22 €/m <sup>2</sup>  |
| 3  | Wilhelmsburg    | Hamburg-Mitte | -5,6%                    | 4.260 €/m <sup>2</sup>  | 13,9%                    | 14,81 €/m <sup>2</sup>  |
| 4  | Barmbek-Nord    | Hamburg-Nord  | -5,3%                    | 8.398 €/m <sup>2</sup>  | 13,0%                    | 23,98 €/m <sup>2</sup>  |
| 5  | Altona-Nord     | Altona        | -4,3%                    | 4.504 €/m <sup>2</sup>  | 7,3%                     | 12,94 €/m <sup>2</sup>  |
| 6  | St Georg        | Hamburg-Mitte | -4,2%                    | 3.620 €/m <sup>2</sup>  | 10,0%                    | 11,25 €/m <sup>2</sup>  |
| 7  | Barmbek-Süd     | Hamburg-Nord  | -3,8%                    | 6.807 €/m <sup>2</sup>  | 16,6%                    | 20,89 €/m <sup>2</sup>  |
| 8  | Altona-Altstadt | Altona        | -3,6%                    | 4.803 €/m <sup>2</sup>  | 10,0%                    | 13,33 €/m <sup>2</sup>  |
| 9  | HafenCity       | Hamburg-Mitte | -3,2%                    | 6.813 €/m <sup>2</sup>  | 14,0%                    | 19,09 €/m <sup>2</sup>  |
| 10 | Schnelsen       | Eimsbüttel    | -2,9%                    | 6.244 €/m <sup>2</sup>  | 0,3%                     | 14,17 €/m <sup>2</sup>  |
| 11 | Blankenese      | Altona        | -2,5%                    | 4.412 €/m <sup>2</sup>  | 12,6%                    | 12,04 €/m <sup>2</sup>  |
| 12 | Ottensen        | Altona        | -2,2%                    | 5.104 €/m <sup>2</sup>  | 17,3%                    | 14,73 €/m <sup>2</sup>  |
| 13 | Eimsbüttel      | Eimsbüttel    | -1,8%                    | 4.020 €/m <sup>2</sup>  | 8,1%                     | 10,15 €/m <sup>2</sup>  |
| 14 | Winterhude      | Hamburg-Nord  | -1,5%                    | 6.712 €/m <sup>2</sup>  | 15,7%                    | 19,80 €/m <sup>2</sup>  |
| 15 | Eppendorf       | Hamburg-Nord  | -1,5%                    | 5.122 €/m <sup>2</sup>  | 14,8%                    | 12,82 €/m <sup>2</sup>  |
| 16 | Wandsbek        | Wandsbek      | -0,5%                    | 6.633 €/m <sup>2</sup>  | 15,7%                    | 18,60 €/m <sup>2</sup>  |
| 17 | Rotherbaum      | Eimsbüttel    | 0,1%                     | 5.099 €/m <sup>2</sup>  | 7,7%                     | 12,66 €/m <sup>2</sup>  |

Quelle: GeoMap, VON POLL IMMOBILIEN Research 2023 ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com))

**Abb. 4:** Kauf- und Mietpreisentwicklung in ausgewählten Hamburger Stadtteilen, HJ1/22 vs. HJ1/23 (Tabelle: von Poll Immobilien GmbH)

<sup>1</sup> Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse bei Eigentumswohnungen sowie der Mietpreise bei Wohnungen im Bestand (bis einschließlich 2019) beruht auf den durchschnittlichen Angebotspreisen im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 von GeoMap und VON POLL IMMOBILIEN Research (2023).

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: VON POLL IMMOBILIEN ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com))

Die Grafiken zu den interaktiven Säulendiagrammen inklusive Einbettungslink können hier heruntergeladen werden:

<https://www.datawrapper.de/ /uX1uQ/> und <https://www.datawrapper.de/ /zeQGy/>

### Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://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. 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, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG 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. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.