

8. NOVEMBER 2023

Marktbericht Hamburg: Vermarktungsdauer und Immobilienangebot schwanken

- *Die durchschnittliche Vermarktungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen entwickelte sich zwischen Q2/2020 und Q2/2023 trotz einiger Schwankungen tendenziell nach unten*
- *Auch das Immobilienangebot unterlag in beiden Segmenten leichten Schwankungen, wobei das Angebot tendenziell anstieg*
- *Am moderatesten fallen die Kaufpreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen Neuland, Finkenwerder, Langenbek und Marmstorf aus – bei Eigentumswohnungen sind es Neugraben-Fischbek, Marmstorf, Heimfeld sowie Finkenwerder*

Frankfurt am Main, 8. NOVEMBER 2023 – Die Stadt Hamburg gilt aufgrund ihrer zahlreichen Sehenswürdigkeiten und der Nähe zum Wasser nicht nur als ein sehr beliebtes Reiseziel bei Touristen. Zusammen mit dem Hamburger Hafen bildet der Flughafen der Hansestadt einen der bedeutendsten Logistikstandorte in ganz Deutschland – insbesondere Luftfahrt sowie Schiffsbau prägen die dortige Industrie. All das macht die Stadt gleichzeitig auch zu einem attraktiven Wohnort, wie der kontinuierliche Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre deutlich zeigt. 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.

„Dank der positiven Entwicklung der Einwohnerzahl, der hohen Strahlkraft der Stadt sowie der starken Wirtschafts- und Bildungslandschaft ist Wohnraum in Hamburg nach wie vor äußerst begehrt bei Kaufinteressenten. Da die Neubautätigkeit der Stadt die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien jedoch nicht vollständig abdecken kann, gehen wir auch bei gestiegenem Zinsniveau von einer relativ stabilen Preislage aus“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Er fügt hinzu: „Trotz der weiter steigenden Nachfrage bleiben Suchkunden jedoch kritisch und schauen genauer auf die Immobilienangebote. Insbesondere das Thema Energieeffizienz fließt als ein entscheidendes Kriterium zunehmend in den Immobilienkauf ein und reduziert die Kaufpreise je nach Zustand.“

Leichte Schwankungen bei Vermarktungsdauer und Immobilienangebot

Im Zeitraum zwischen 2020 und 2023 (Q2/2020 bis Q2/2023) verkürzte sich die durchschnittliche Vermarktungsdauer* für Wohnimmobilien tendenziell – sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen. Beide Segmente erreichten ihre längste Vermarktungsdauer in Q2/2020, wo Ein- und Zweifamilienhäuser im Schnitt 80 Tage auf dem Markt verweilten und

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

Eigentumswohnungen circa 104 Tage. Im weiteren Verlauf unterlag die Vermarktungsdauer einigen Schwankungen. Die kürzeste Vermarktungsdauer verzeichneten Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund 54 Tagen in Q2/2021, während Eigentumswohnungen die kürzeste Dauer mit 78 Tagen in Q2/2023 erreichten.

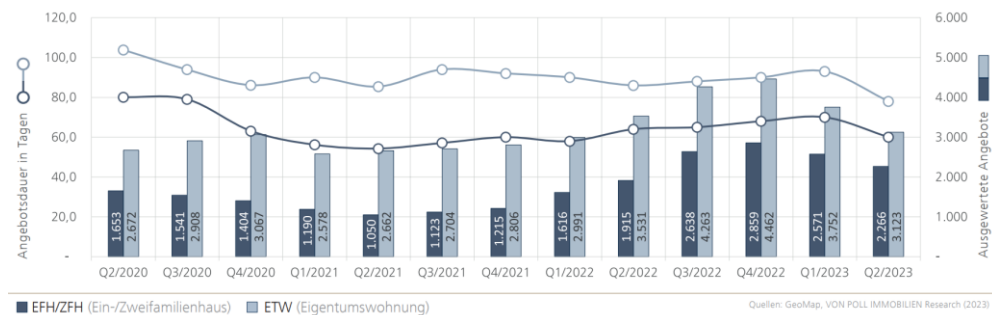


Abb. 1: Angebotszahlen bei Wohnimmobilien in Hamburg, Q2/2020 bis Q2/2023 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Auch bei der Anzahl der zum Erwerb angebotenen Immobilien gab es zwischen Q2/2020 und Q2/2023 leichte Schwankungen, wobei sich das Angebot tendenziell nach oben entwickelte. Die meisten Immobilien standen in beiden Segmenten in Q4/2022 zum Verkauf – bei Ein- und Zweifamilienhäusern gab es in diesem Zeitraum insgesamt 2.859 Inserate, bei Eigentumswohnungen waren es 4.462 Inserate. Am geringsten war das Angebot auf dem Hamburger Immobilienmarkt dagegen bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Q2/2021 mit 1.050 Angeboten und bei Eigentumswohnungen in Q1/2021 mit 2.578 Angeboten.

Aktuelle Premium- und Trendlagen

Hamburg ist eine pulsierende, vielseitige Metropole, was sich auch in deren Stadtbild widerspiegelt. Von noblen Villenvierteln mit direkter Wasserlage bis hin zu alternativen Stadtteilen wie St. Pauli – die Hansestadt hat für jeden Geschmack und jede Lebenssituation die passende Umgebung zu bieten. Im Hamburger Stadtzentrum müssen Kaufinteressenten beispielsweise mit durchschnittlich 8.500 €/m² bis 12.500 €/m² für eine Eigentumswohnung rechnen.

Zu einer der gefragtesten Premiumlagen zählen nach wie vor die Elbvororte. „Die Stadtteile Ottensen, Othmarschen, Nienstedten, Blankenese und Rissen punkten durch ihre exklusive Wasserlage und die grüne Umgebung. Die Elbvororte zeichnen sich durch die Nähe zum Stadtzentrum, dessen unkomplizierte Erreichbarkeit und das hanseatische Flair aus“, weiß Sandra Lundt, Geschäftsstellenleiterin des VON POLL IMMOBILIEN Shops in Hamburg – Elbvororte. Janina Stuwe, ebenfalls Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Hamburg – Elbvororte, ergänzt: „Ein- oder Zweifamilienhäuser in den Elbvororten können Preise zwischen 2,5 Millionen und 5,5 Millionen Euro erzielen. In den absoluten Toplagen mit erstklassigem Elbblick werden für repräsentative Villen auch Spitzenpreise von bis zu 15 Millionen Euro aufgerufen.“

Auch Hamburgs jüngster Stadtteil, die HafenCity – Europas größtes innerstädtisches Bauprojekt, das unter anderem die Elbphilharmonie beheimatet – gehört zu den attraktivsten Lagen vor Ort. Neben den modernen Neubauten sorgt die angrenzende Speicherstadt für ein städtebauliches Gleichgewicht und trägt den Charme sowie die Traditionen des Hafens weiter. „Wer auf der Suche nach einer Eigentumswohnung in den bevorzugten Neubaugebieten der HafenCity ist, muss mit Quadratmeterpreisen zwischen 15.500 Euro und 25.000 Euro rechnen. Eine große Penthouse-Wohnung mit beeindruckendem Hafeblick kann Preise von über 10 Millionen Euro erzielen“, weiß Matthias Preuß, Geschäftsstellenleiter des VON POLL IMMOBILIEN Shops in Hamburg – Alster-Ost.

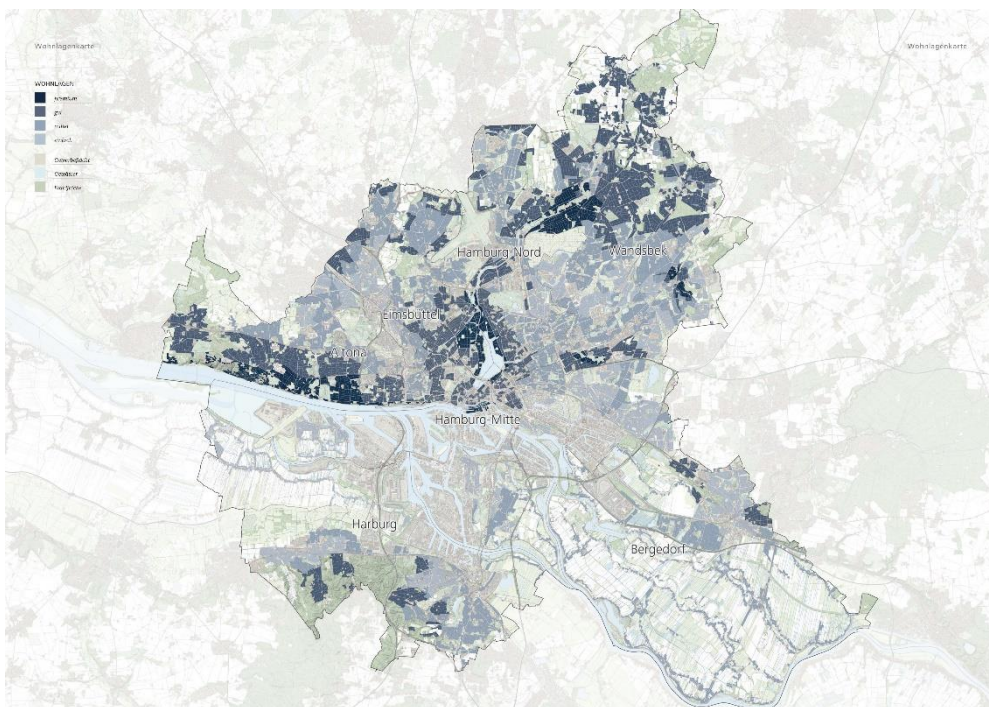


Abb. 2: Wohnlagenkarte Hamburg (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Ein gänzlich anderes Stadtbild zeigt sich dagegen in den am Hamburger Stadtrand gelegenen Stadtteilen. „In den ländlicher geprägten Stadtteilen Lemsahl-Mellingstedt, Duvendstedt, 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 Finkenwerder fündig. Eine Wohnung kostet hier zwischen 2.200 €/m² und 4.500 €/m².

Der detaillierte Marktbericht 2023 zu Hamburg mit aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte – also der Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt 2022 – 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-2023/index.html#page=1>

**Die Angaben zur Vermarktungsdauer von Immobilien sowie die Angebotszahlen basieren auf den Auswertungen 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)

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive 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. Mit mehr als 400 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 2023 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.