

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Hamburg



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Hamburg

Die Stadt



Hamburg, die pulsierende Hafenstadt im Norden Deutschlands, fasziniert mit ihrer Mischung aus maritimem Flair und urbanem Leben. Mit über 1,9 Millionen Einwohnern zählt Hamburg zu den größten Städten des Landes und bietet eine hohe Lebensqualität durch eine Vielzahl an kulturellen Angeboten, hervorragenden Bildungseinrichtungen und einer starken Wirtschaftsstruktur. Die Stadt besticht durch ihre internationale Ausstrahlung und ist ein bedeutender Knotenpunkt für Handel und Logistik.

Hamburg auf einen Blick



Einwohner: **1.910.160**
Bevölkerungsdichte: **2.574 / km²**



Kaufpreisfaktor
28,6



Fläche
742,06 km²



Durchschnittsalter
42,0 Jahre



Wohneigentumsquote
29,0 %



Wohnungsquote
63,5 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Hamburg zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot aus. Die Stadt ist besonders attraktiv für Investoren, da Mehrparteienhäuser dominieren und das Mietsegment stark ausgeprägt ist. Gleichzeitig bietet Hamburg für Eigennutzer ein lebendiges Umfeld mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und grünen Oasen wie dem Stadtpark.

Die positive Bevölkerungsentwicklung und ein stabiles Wirtschaftswachstum unterstreichen Hamburgs Potenzial als Investitionsstandort. Der vergleichsweise hohe Kaufpreis von durchschnittlich 5.443 €/m² Ende 2025 reflektiert die Wertschätzung für diese Metropole.

Wohneigentumsquote Hamburg



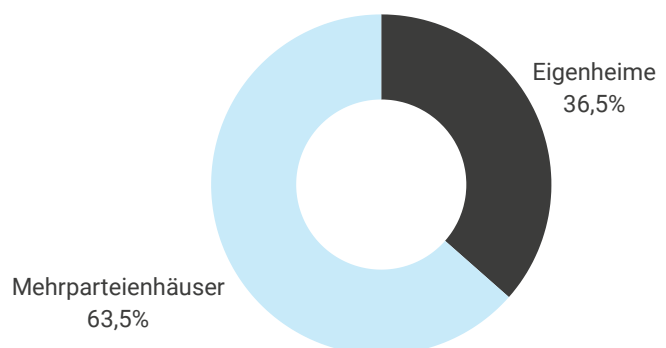
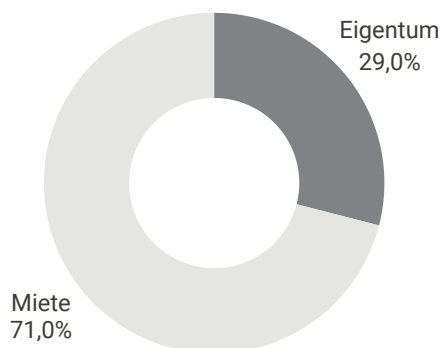
In Hamburg dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 71 %, was auf eine starke Nachfrage im Mietsegment hinweist. Diese Struktur bietet stabile Einnahmequellen, da der hohe Anteil an Mehrparteienhäusern weitere Investitionsmöglichkeiten schafft. Für Eigennutzer bleibt der Markt herausfordernd, jedoch bieten sich Chancen in aufstrebenden Stadtteilen. Das Potenzial für Investitionen ist durch die Mietnachfrage hoch, während Eigentum weiterhin begehrt bleibt. Hamburgs Markt bietet somit vielfältige Optionen für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

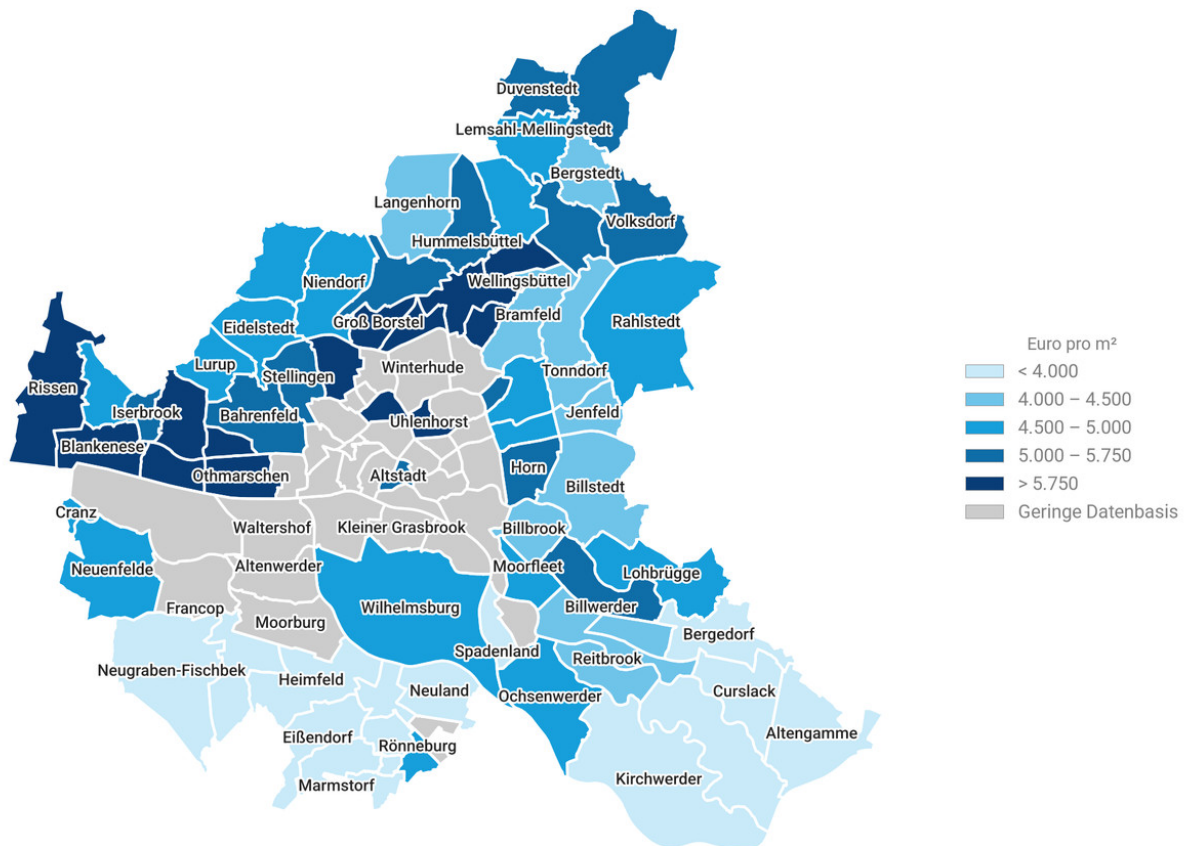


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Hamburg lag Ende 2025 bei 5.688 €/m². Dies zeigt, dass Hamburg zu den hochpreisigen Städten Deutschlands gehört. Der Trend 2026 deutet auf einen moderaten Preisanstieg von 2,9 % hin, was das kontinuierliche Interesse am Hamburger Immobilienmarkt unterstreicht. Die Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen sind erheblich, wobei zentrale und wassernahe Lagen die höchsten Preise erzielen. Besonders gefragte Viertel wie Blankenese und Eppendorf treiben die Durchschnittspreise nach oben. Die Vielfalt der Stadtteile bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktive Möglichkeiten, von lebhaften urbanen bis zu ruhigen, grünen Wohnlagen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	5.688 €/m²
Trend 2026	+2,9 %

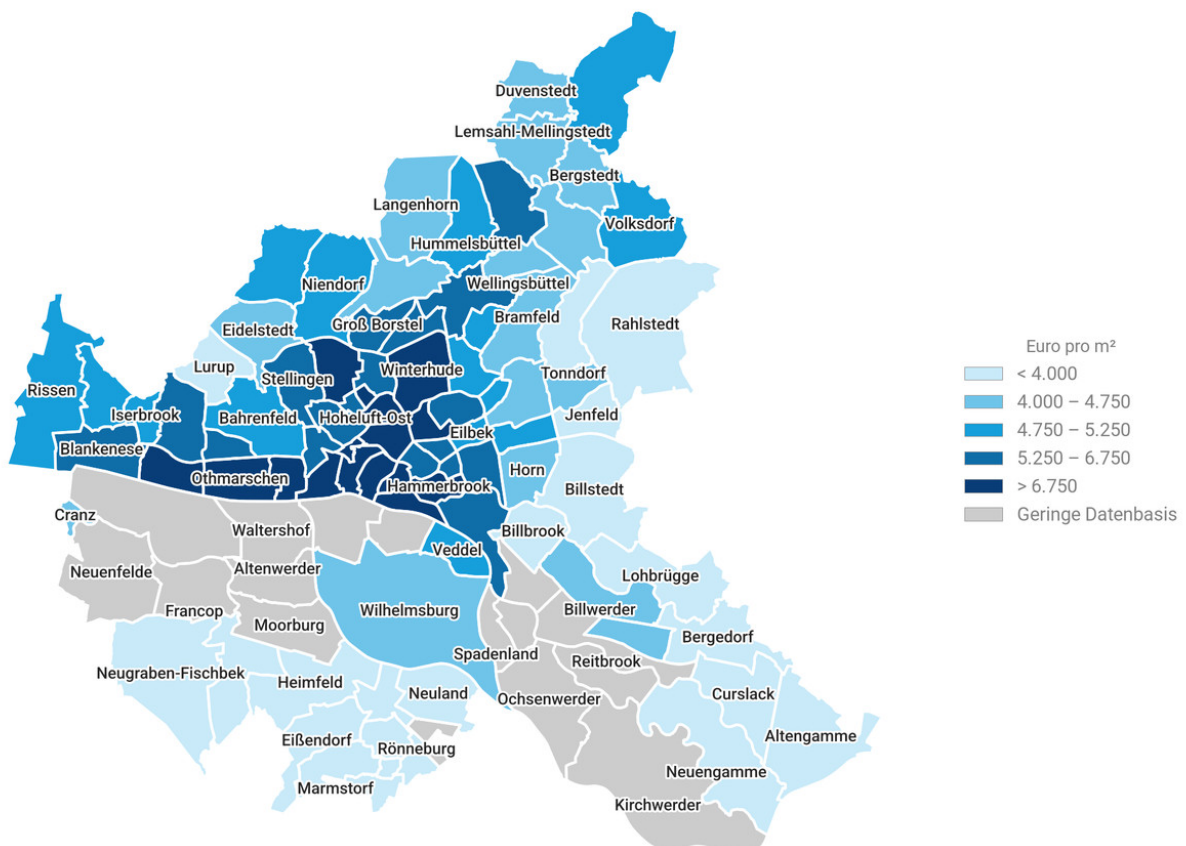


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Hamburg liegt Ende 2025 bei 5.227 €/m². Dies platziert Hamburg im oberen Bereich des deutschen Städtevergleichs. Der Trend 2026 deutet auf einen Anstieg der Preise um 1,8 % hin, was die anhaltende Attraktivität des Marktes belegt. Zentrale und wassernahe Lagen wie die HafenCity und Winterhude sind wesentliche Preistreiber, die das Preisniveau in diesen Stadtteilen signifikant erhöhen. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 5.673 €/m² liegen, sind Wohnungen etwas günstiger, bieten jedoch ebenfalls solide Wertsteigerungspotenziale. Die Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen sind ausgeprägt, was Investoren und Eigennutzern vielfältige Optionen je nach Budget und Präferenz eröffnet.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	5.227 €/m²
Trend 2026	+1,8 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Hamburg ist Ende 2025 stark ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Miete von 16,09 €/m² befindet sich Hamburg im oberen Bereich des deutschen Städtevergleichs. Der Trend 2026 zeigt eine Zunahme von 6 %, was die Attraktivität für Investoren betont. Der Kaufpreisfaktor von 29,4 unterstreicht das solide Investitionspotenzial in der Hansestadt. Mit einer Mietrendite von 3,4 % bietet Hamburg stabile Erträge für Kapitalanleger.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	16,09 €/m²
Trend 2026	+6,0 %

Mietpreise von Wohnungen

Hamburgs Mietmarkt für Wohnungen zeigt Ende 2025 einen durchschnittlichen Preis von 15,48 €/m², was die Stadt im oberen Bereich des deutschen Städtevergleichs positioniert. Der Trend 2026 weist auf eine Mietsteigerung von 5,4 % hin, was die fortwährende Attraktivität des Hamburger Marktes verdeutlicht. Im Vergleich zu den Hausmieten, die bei 16,09 €/m² liegen, sind die Wohnungsmieten etwas günstiger, bieten jedoch ebenfalls lukrative Renditechancen.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	15,48 €/m²
Trend 2026	+5,4 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus

Das Wichtigste im Überblick:



Harvestehude führt mit einem Spitzenpreis von 11.154 €/m² das Ranking an, was die Exklusivität dieser Lage unterstreicht. Othmarschen und Nienstedten folgen mit 8.888 €/m² bzw. 8.798 €/m².



Alsterdorf zeigt mit 6.321 €/m² eine erhebliche Preisdifferenz zu Harburg, wo die Kaufpreise bei nur 3.205 €/m² liegen. Dies verdeutlicht die deutlichen Preisunterschiede innerhalb Hamburgs.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Harvestehude	11.154 €
Othmarschen	8.888 €
Nienstedten	8.798 €
Groß Flottbek	7.669 €
Lokstedt	7.534 €
Uhlenhorst	7.427 €
Blankenese	7.055 €
Wellingsbüttel	7.038 €
Steilshoop	6.586 €
Alsterdorf	6.321 €

Trend 2026

3,5 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,2 %
3,2 %
3,3 %
3,1 %
1,6 %
2,7 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



HafenCity führt mit 12.984 €/m² das Wohnungsranking 2025 an, was die Attraktivität zentraler, moderner Lagen unterstreicht. Diese Nachfrage zeigt sich auch in Harvestehude mit einem Preis von 8.583 €/m².



Preisunterschiede zwischen Top-Lagen und günstigeren Vierteln sind erheblich. In der Altstadt erreicht der Preis 7.413 €/m², während Neugraben-Fischbek bei 3.426 €/m² liegt.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

HafenCity	12.984 €
Harvestehude	8.583 €
Sternschanze	7.886 €
Uhlenhorst	7.800 €
Neustadt	7.762 €
Altona-Altstadt	7.761 €
Nienstedten	7.718 €
St. Pauli	7.660 €
Rotherbaum	7.572 €
Altstadt	7.413 €

Trend 2026

2,6 %
2,4 %
0,5 %
2,1 %
2,0 %
2,2 %
2,0 %
2,1 %
0,5 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Hamburgs Immobilienmarkt bleibt dynamisch mit hohen Kauf- und Mietpreisen. Häuser kosten durchschnittlich 5.688 €/m², während Wohnungen bei 5.227 €/m² liegen. Die starke Mietnachfrage spiegelt sich in einem Anteil von 71 % wider. Mietpreise für Häuser und Wohnungen liegen bei 16,09 €/m² bzw. 15,48 €/m². Der Markt bietet sowohl Investoren als auch Eigennutzern attraktive Möglichkeiten in einer Stadt, die durch ihre Lebensqualität überzeugt.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Häuserpreise in Hamburg sind mit 5.673 €/m² hoch.
- Wohnungsmietpreise erreichen 15,48 €/m² Ende 2025.
- Mietquote bei 71 %, was stabile Einnahmen für Investoren bedeutet.

Ausblick:

Der Trend 2026 zeigt moderate Preissteigerungen: 2,9 % für Häuser, 1,8 % für Wohnungen. Neubau bleibt begrenzt, was die Nachfrage erhöht. Für Investoren sind Hamburgs stabile Renditen attraktiv, während Eigennutzer von der Lebensqualität profitieren. Der Markt bleibt solide und steht für Investitionssicherheit.

- Preisanstieg 2026: Häuser 2,9 %, Wohnungen 1,8 %.
- Begrenzter Neubau verstärkt Nachfrage und Preisstabilität.
- Investoren profitieren von guten Renditen, Eigennutzer von hoher Lebensqualität.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Hamburg ist für mich einer der gefragtesten Immobilienmärkte Deutschlands mit hoher internationaler Strahlkraft. Nicht zuletzt mit ihrem Umland ist die Region Hamburg mehr denn je eine der solidesten und wachstumsstärksten Investitionen Deutschlands. Die Nachfrage bleibt in allen Segmenten stark – sowohl bei Miete als auch bei Eigentum. Für mich ist Hamburg ein verlässlicher Premiumstandort. Die Mischung aus Hafen, Handel und Lebensqualität macht ihn einzigartig.

Alexander Morell, PlanetHome Regionalleiter Hamburg



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

