immobilien-portal.net



Marktbericht

Immobilienpreise Hamburg

Wohnungspreise in Hamburg: amtlicher Mittelwert seit 2004, Preisindex, Lagen, Häuser und Bauland aus dem Immobilienmarktbericht 2026, mit Grafiken.

Stand: 5. November 2026 · Titelbild: Thomas Konings / Unsplash

Stand: November 2026, Berichtsjahr 2025. Eine Eigentumswohnung kostete in Hamburg 2025 im Mittel **6.345 € pro Quadratmeter** Wohnfläche, 1 % mehr als im Vorjahr. Das weist der Immobilienmarktbericht 2026 des Hamburger Gutachterausschusses aus. Um Lage, Größe und Ausstattung bereinigt lag das Plus bei 5 %.

Gegenüber dem Höchststand von 2022 (7.035 €) ist der Mittelwert noch 9,8 % niedriger, der bereinigte Index 11,7 %. Der Markt hat sich belebt, ohne sein altes Niveau zu erreichen: Die Zahl der verkauften Wohnungen stieg 2025 um 14 % auf 5.543, liegt aber deutlich unter den rund 6.200 Verkäufen von 2021.

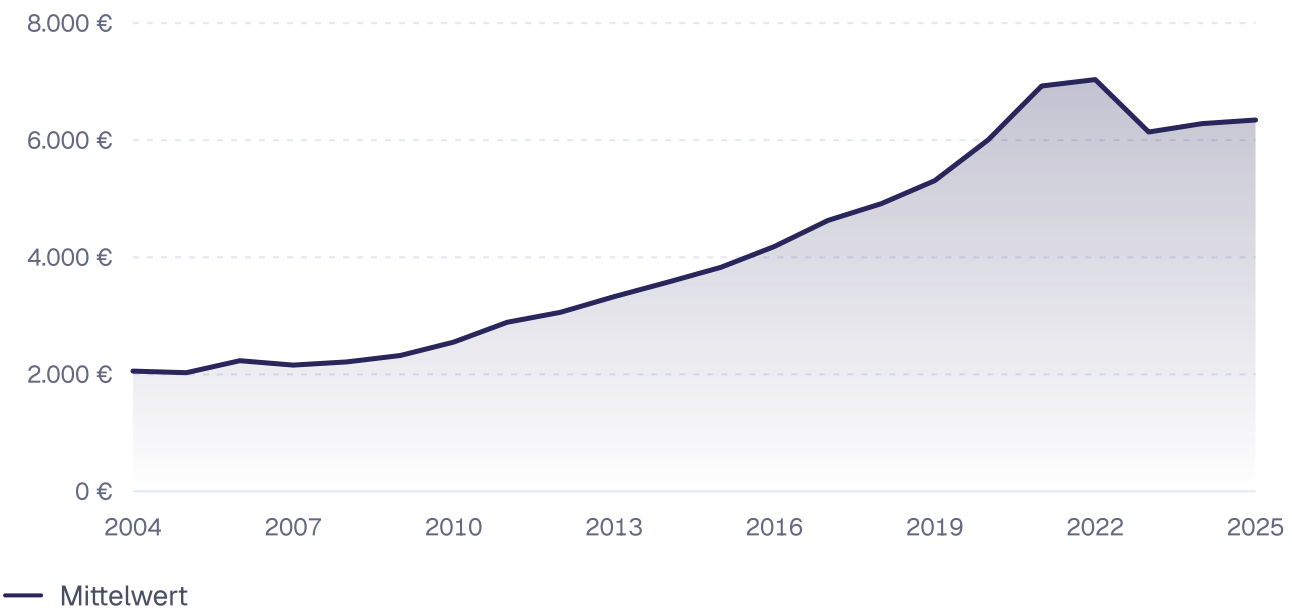
Das Wichtigste in Zahlen

Kennzahl	Wert	Berichtsjahr
Mittelwert der Eigentumswohnungen	6.345 €/m²	2025
Veränderung zum Vorjahr	+1 %	2025
Bereinigte Veränderung (Index)	+5 %	2025
Veränderung seit 2015 (3.828 €)	+66 %	2015–2025
Neubauwohnung in mittlerer Lage	rund 8.400 €/m²	2025
Verkaufte Wohnungen	5.543, davon 747 Neubau	2025
Median Ein- und Zweifamilienhäuser	rund 565.000 €	2025

Prozentwerte über mehrere Jahre sind aus den amtlichen Jahreswerten berechnet und nicht inflationsbereinigt.

Wohnungspreise seit 2004

Eigentumswohnungen in Hamburg: Mittelwert pro m² Wohnfläche seit 2004



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg, Immobilienmarktberichte 2015 und 2026, Kapitel 3.3 (Berichtszeitraum bis 31.12.2025). Mittelwert der ausgewerteten Verkäufe, nominal, nicht qualitätsbereinigt.

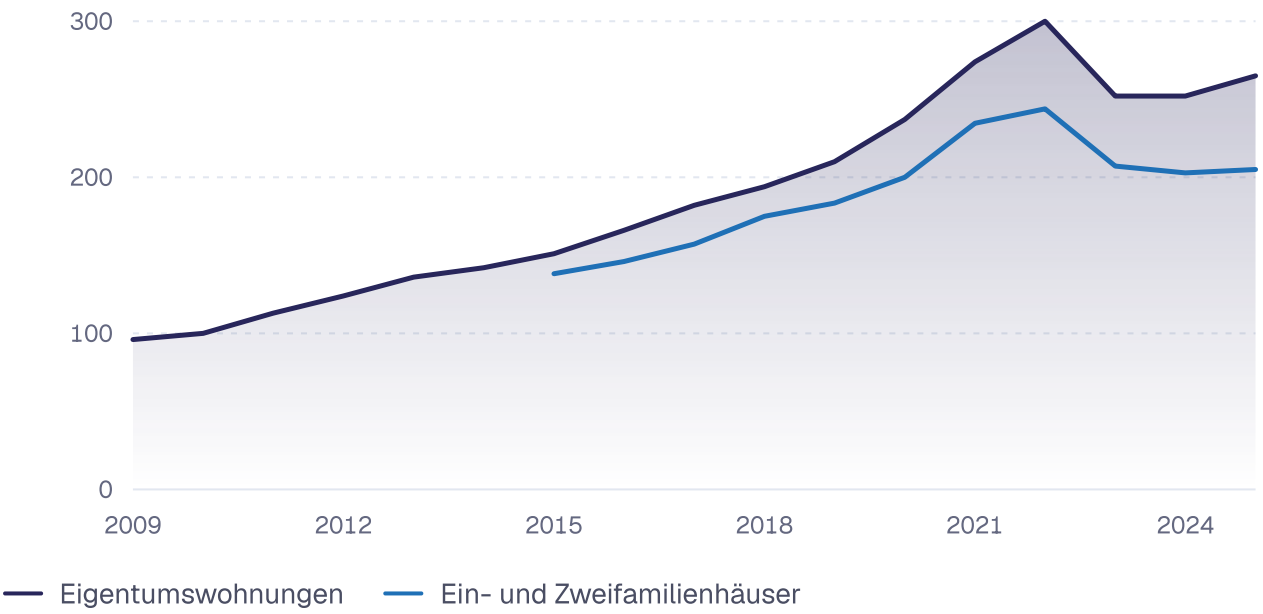
Bis 2009 bewegte sich der Mittelwert kaum, er stieg von 2.054 € auf 2.320 €. Danach folgte ein langer Aufschwung bis auf 7.035 € im Jahr 2022, mehr als das Dreifache. Mit der Zinswende fiel der Mittelwert 2023 um 12,7 % auf 6.141 €, seither steigt er langsam.

Jahr	Mittelwert €/m²	Wohnfläche	Stichprobe
2004	2.054	83 m²	3.371
2010	2.551	82 m²	3.622
2015	3.828	82 m²	4.561
2020	6.007	79 m²	3.500
2021	6.927	80 m²	3.124
2022	7.035	81 m²	2.566
2023	6.141	76 m²	2.115
2024	6.283	77 m²	2.671
2025	6.345	76 m²	3.115

Ein durchschnittlicher Kauf kostete 2025 insgesamt 515.000 €. Das Durchschnittsalter der verkauften Wohnungen stieg in den letzten Jahren deutlich, von 37 Jahren 2018 auf 53 Jahre 2025. Auch deshalb ist der Mittelwert kein reines Preismaß.

Der bereinigte Preisindex

Preisindex Hamburg (2010 = 100)



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg, Immobilienmarktberichte 2020 und 2026, Kapitel 2.2.6 und 3.5. Wohnungen ab 2009, Ein- und Zweifamilienhäuser ab 2015; Bezugspunkt jeweils der 1.7. (ältere Berichte: Jahresmittel, Wohnungswerte 2015 bis 2019 identisch).

Aussagekräftiger für die Preisbewegung ist der Index des Gutachterausschusses. Er rechnet Unterschiede bei Lage, Größe und Ausstattung heraus. Für Wohnungen stand er 2025 bei 265 (2010 = 100), nach 252 in den beiden Vorjahren und dem Gipfel von 300 im Jahr 2022. Ein- und Zweifamilienhäuser liegen mit 205,0 rund 16 % unter ihrem Höchststand von 243,8.

Preise nach Lage und Baujahr

Wohnungen in mittlerer Lage nach Baujahr 2025: Mittelwert pro m²



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg, Immobilienmarktbericht 2026, Kapitel 3.4 (nicht vermietete Eigentumswohnungen, Berichtsjahr 2025). In Klammern die Zahl der Verkäufe.

In Hamburg bestimmen Lage und Baujahr den Preis stärker als der Stadtdurchschnitt. Die Tabelle zeigt Mittelwerte nicht vermieteter Wohnungen für 2025, in Klammern die Zahl der Verkäufe.

Baujahr	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	5.656 (29)	7.068 (149)	9.186 (154)
1920–1939	4.674 (30)	6.575 (54)	9.867 (44)
1940–1959	4.664 (101)	5.886 (88)	8.565 (43)
1960–1979	4.152 (350)	5.699 (111)	8.913 (83)
1980–1989	4.374 (80)	5.803 (37)	7.573 (28)
1990–1999	4.615 (88)	6.210 (34)	8.236 (20)
2000–2009	5.019 (42)	7.112 (43)	10.421 (25)
2010–2019	5.957 (34)	8.078 (59)	12.924 (23)
ab 2020	7.530 (201)	9.521 (137)	13.600 (78)

Die Spannen sind groß. Bei Wohnungen ab Baujahr 2020 in bevorzugter Lage reichten die Preise bis 30.427 € pro Quadratmeter. Am günstigsten sind in mittlerer Lage die Jahrgänge 1960 bis 1979, die zugleich die meisten Verkäufe stellen.

Eine Stadtteilkarte im Bericht ordnet die Wohnungspreise ohne Neubau in Preisklassen ein. In der obersten Klasse über 8.712 € liegen unter anderem Harvestehude, Rotherbaum, Uhlenhorst und die HafenCity. In der untersten Klasse bis 4.066 € liegen etwa Billstedt, Wilhelmsburg, Harburg und Bergedorf. Euro-Werte je Stadtteil nennt der Bericht nicht als Tabelle, deshalb stehen hier nur diese Klassen.

Häuser und Bauland

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern spricht der Bericht von einer Seitwärtsbewegung. Der Durchschnittspreis sank zwar um 6 % auf 759.000 €, das liegt aber stark an Größe, Ausstattung und Lage der verkauften Häuser. Der Median stieg um 1 % auf 565.000 €, bereinigt ergibt sich ebenfalls ein Plus von rund 1 %.

Haustyp	Mittelwert 2025	Median 2025
Mittelreihenhaus	473.000 €	430.000 €
Endreihenhaus	565.000 €	500.000 €
Doppelhaushälfte	624.000 €	545.000 €
Freistehendes Einfamilienhaus	927.000 €	681.000 €

Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten 2025 im Mittel 728 € pro Quadratmeter (341 Fälle), die Spanne reichte von 131 bis 2.776 €. Ohne Verkäufe der Stadt lagen sie in mittlerer Lage bei 696 €, in guter Lage bei 995 € und in bevorzugter Lage bei 1.600 €.

Der Baulandindex ist deutlich gefallen: In mittlerer Lage fiel er von 320,8 im Jahr 2022 auf 225,6 im Jahr 2025 (Jahresmittel 2010 = 100). Die Bodenrichtwerte sanken zum 1. Januar 2026 für Einfamilienhausbauplätze im Schnitt um 5 %, für Geschosswohnungsbauplätze um 4 %.

Mehrfamilienhäuser kosteten im Mittel rund 3.300 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Durchschnitt zahlten Käufer das 22,1-fache der Jahresnettokaltmiete.

Kosten und Mietrecht

Die Grunderwerbsteuer beträgt in Hamburg 5,5 %. Bei 515.000 € Kaufpreis sind das 28.325 €, dazu kommen Notar, Grundbuch und gegebenenfalls Makler. Laut Bericht wurden 51 % der Wohnungsverkäufe durch Makler vermittelt. Den Gesamtbetrag rechnet der Kaufnebenkostenrechner aus. Worauf Sie bei einer Wohnung sonst achten sollten, steht im Ratgeber Eigentumswohnung kaufen.

Im gesamten Stadtgebiet gilt die Mietpreisbremse. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung gilt seit dem 1. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2029. Bei Neuvermietung darf die Miete grundsätzlich höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die Grundlage dafür ist der Mietspiegel. Der Hamburger Mietenspiegel 2025 nennt einen Mittelwert von 9,94 € pro Quadratmeter nettokalt (Stichtag 1. April 2025). Er ist erstmals als Median berechnet, der Vergleich mit früheren Ausgaben ist deshalb nur eingeschränkt möglich.

Hamburg und Berlin im Vergleich

Die beiden größten deutschen Städte lassen sich nur grob vergleichen, weil ihre Gutachterausschüsse unterschiedlich abgrenzen. Unser Beitrag zu den Immobilienpreisen in Berlin nennt für 2025 einen Durchschnitt von 5.511 € pro Quadratmeter, also weniger als Hamburg. Beide Städte liegen noch unter ihrem Gipfel von 2022.

Methode und Quellen

Die Werte stammen aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2026, Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2025. Die Reihe der Mittelwerte für 2004 bis 2014 stammt aus dem Bericht 2015, die Werte 2015 bis 2025 aus dem Bericht 2026. Die Jahre, die in mehreren geprüften Berichten vorkommen, stimmen überein. Der Mittelwert ist nicht bereinigt, und der Bericht erläutert nicht, wie weit Neubauverkäufe darin enthalten sind. Der Index bezieht sich jeweils auf den 1.7. eines Jahres. Eine reine Reihe für gebrauchte Wohnungen enthält der Bericht nicht. Eine Rückrechnung oder Modellkurve zeigen wir bewusst nicht. Quartalszahlen veröffentlicht der Gutachterausschuss in einem interaktiven Dashboard, das wir nicht ausgewertet haben. Werte für 2026 stehen deshalb in diesem Artikel nicht.

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg: Immobilienmarktbericht 2026, Berichtszeitraum 2025, sowie die Ausgaben 2015 und 2020
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: Pressemeldung zum Immobilienmarktbericht 2026 vom 29.04.2026

Die Verwendung und Weiterverbreitung der Daten ist laut Bericht unter Angabe der Quelle gestattet (© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, 2026).

Über dieses Dokument

Kostenloses Informationsangebot von immobilien-portal.net. Die Angaben beruhen auf den genannten Quellen; Modellwerte sind als solche gekennzeichnet. Das Dokument ersetzt keine Beratung im Einzelfall.

Aktuelle Fassung und Angebote: immobilien-portal.net/ratgeber/immobilienpreise-hamburg-entwicklung

Herausgeber: Medienfeuer – Agentur für Web, Design und Medien, Inhaber Daniel Springer. Vollständige Angaben: immobilien-portal.net/impressum