

Pressemitteilung

IVD Nord: Mietwohnungsmarkt in Hamburg weiterhin durch hohe Ansprüche an Lage geprägt

Preisanstiege nicht mehr so stark wie in der Vergangenheit

Hamburg, 3. März 2025 – Der IVD Nord hat im Januar eine Umfrage* unter seinen Mitgliedsunternehmen in Hamburg zum aktuellen Marktumfeld für Mietwohnungen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin hoch ist, insbesondere in guten und begehrten Lagen.

Preisentwicklung bleibt auf hohem Niveau, aber Preissteigerung nicht mehr so stark

Laut der aktuellen Umfrage verzeichnen 60 Prozent der Befragten eine steigende Preistendenz bei den Mieten, im Vergleich zu 73 Prozent im Juli 2024. Gleichbleibende Mieten werden von 40 Prozent der Umfrageteilnehmer festgestellt (Juli 2024: 27 Prozent). 30 Prozent der Befragten beobachten eine Mietpreissteigerung von bis zu 5 Prozent, während 59 Prozent Anstiege zwischen 5 und 10 Prozent feststellen. Die Preissteigerung ist demnach nicht mehr so stark wie in der Vergangenheit.

Wohnungsnachfrage konzentriert sich auf begehrte Lagen – Einfache Lagen und äußere Stadtlagen kaum gefragt

Die Ergebnisse zeigen, dass die höchste Nachfrage weiterhin in guten und begehrten Lagen besteht (66 Prozent). In normalen Lagen liegt die Nachfrage bei 32 Prozent, während in einfachen oder äußeren Stadtlagen überhaupt keine Nachfrage besteht.

Bei fehlender Infrastruktur, ist dieses Ergebnis nicht verwunderlich. Es ist die Aufgabe der Stadt, eine gute Infrastruktur bereitzustellen. IVD-Vermietungsexperten berichten von langen Vermarktungszeiten in einfachen Lagen oder äußeren Stadtlagen. Hier ist bezahlbarer Wohnraum im Stadtgebiet vorhanden, der jedoch kaum nachgefragt wird.

Vermarktungszeiten verkürzen sich

Die Vermarktungsdauer für Mietwohnungen in guten Lagen und begehrten Stadtteilen liegt bei 79 Prozent der Fälle bei bis zu drei Wochen (vormals 88 Prozent). In normalen Lagen sind es 66 Prozent. In einfachen Lagen gaben 50 Prozent der Befragten an, dass die Vermarktungsdauer hier bis zu drei Wochen beträgt.

Mittelgroße Wohnungen dominieren die Nachfrage – Weniger Umzüge

83 Prozent der Befragten stellen fest, dass vor allem Wohnungen mittlerer Größe (50-90 Quadratmeter, 2-3 Zimmer) nachgefragt werden. Kleine Wohnungen verzeichnen einen Wert von 17 Prozent, während große Wohnungen nur von 5 Prozent der Suchenden bevorzugt werden.

Laut der Umfrage gaben 42 Prozent an, dass sich die Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge nicht verändert hat, während 20 Prozent eine Steigerung vermeldeten. 38 Prozent der Befragten berichten von einer sinkenden Zahl von Mietverträgen. Diese Entwicklung zeigt, dass weniger Menschen umziehen, was das ohnehin knappe Angebot weiter verfestigt.

Energetischer Zustand gewinnt weiter an Bedeutung – Neubau fehlt oder ist zu teuer

Ein entscheidender Faktor bei der Mietwohnungsnachfrage ist weiterhin der energetische Zustand der Immobilie. 41 Prozent der Befragten geben an, dass sanierte oder energetisch optimierte Gebäude besonders nachgefragt werden. 30 Prozent der Suchenden interessieren sich für einen Altbau, 25 Prozent für einen Nachkriegsbau und nur 5 Prozent für einen Neubau (vormals 10 Prozent). Hier zeigt sich, dass zum einen ein zu geringes Angebot im Bereich Neubau besteht und wenn Neubauwohnungen angeboten werden, sie für viele Interessenten zu teuer sind.

Prognose für die kommenden Monate

65 Prozent der befragten Immobilienexperten erwarten eine steigende Preisentwicklung in den kommenden sechs Monaten. Nur 35 Prozent gehen von gleichbleibenden Mietpreisen aus. Die Marktdynamik wird weiterhin durch eine geringe Umzugsquote und die gestiegene Nachfrage von ehemaligen Kaufinteressenten beeinflusst.



„Der Mietwohnungsmarkt in Hamburg bleibt angespannt“, so **Anika Schönfeldt-Schulz**, Vorsitzende des IVD Nord. „Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist weiterhin hoch, insbesondere in gefragten Stadtlagen. Gleichzeitig bleibt dort das Angebot durch fehlenden Neubau und Nachverdichtung begrenzt, was die Marktlage zusätzlich verschärft. Unsere Untersuchung bestätigt erneut: In äußeren Stadtlagen kann man durchaus schöne Wohnungen finden – hier fehlt nur vielen die gewünschte Infrastruktur, attraktive Geschäfte, Restaurants und die Nähe zu urbanen Hotspots. Die Folge: deutlich längere Vermarktungszeiten.“

*An der IVD-Experten-Umfrage haben sich 68 Hamburger IVD-Mitglieds-Unternehmen vom 15. Januar bis 5. Februar 2025 beteiligt.

Über den IVD:

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist bundesweit mit circa 6.000 Mitgliedsunternehmen der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Der IVD Nord ist einer der großen regionalen Verbände im IVD und setzt sich aus den Mitgliedern der fünf Bundesländer Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein zusammen. Derzeit sind in ihm rund 1.500 Mitglieder organisiert. IVD Nord-Mitglieder verwalten rund 650.000 Einheiten, davon 500.000 Wohneinheiten, vermarkten im jährlichen Durchschnitt über 30.000 Immobilien im Verkauf und knapp 60.000 Immobilien zur Vermietung und stehen für rund 14.000 Arbeitsplätze. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Der IVD ist im Jahr 2004 als Zusammenschluss aus den bis dahin selbständigen Traditionsverbänden Ring Deutscher Makler (RDM) und Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. www.ivd-nord.de

Medienkontakt:

Martina Rozok
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de