



CEYLAN & PARTNER IMMOBILIEN

Persönlich · Ehrlich · Engagiert

MARKTBERICHT 2026

Immobilienmarkt Hamburg-Süd

Lokale Marktdaten. Klar eingeordnet.

Für Harburg, Heimfeld, Wilhelmsburg, Marmstorf und Neugraben-Fischbek.

KURZFAZIT 2026

Hamburg-Süd hat ein eigenes Preisprofil.

Südlich der Elbe unterscheiden sich urbane und stärker wohngeprägte Stadtteile deutlich. Portalmodelle sind Orientierung; Grundstück, Gebäudetyp und Mikrolage bleiben entscheidend.

WOHNUNGEN REGION

3.619-4.598 €/m²

aktuelle Stadtteilmodelle · 09/2026

HÄUSER REGION

3.995-4.500 €/m²

aktuelle Stadtteilmodelle · 09/2026

SPITZENWERTE

4.598 / 4.500 €/m²

Wilhelmsburg Wohnung / Harburg Haus

Dennis Ceylan · Ceylan & Partner Immobilien

040 21 057 513 · 0176 72 405 971 · info@ceylanundpartner.de · ceylanundpartner.de



Preislage in Hamburg-Süd

Für die Preisfindung ist entscheidend, amtliche Hamburger Gesamtmarktdaten und aktuelle Stadtteilmodelle getrennt zu betrachten. Erst die Verbindung mit den Merkmalen der konkreten Immobilie ergibt eine belastbare Einordnung.

HAMBURG 2025

10.100

registrierte Transaktionen

Warum das wichtig ist

Der amtliche Bericht basiert auf notariell beurkundeten Kaufverträgen. Die Stadtteilwerte auf dieser Seite sind aktuelle Portalmodelle und dienen der Orientierung.

Eigentumswohnungen 2026

Ausgewählte Stadtteile · Portalmodelle September 2026

Wilhelmsburg		4.598 €/m²
Harburg		4.008 €/m²
Heimfeld		3.983 €/m²
Neugraben-Fischbek		3.698 €/m²
Marmstorf		3.619 €/m²

Ein Quadratmeterpreis ist noch kein Verkaufspreis.

Wohnfläche, Baujahr, energetischer Zustand, Modernisierung, Geschoss, Aufzug, Balkon, Stellplatz, Grundstück und Mikrolage können den Wert deutlich verändern. Portalwerte sind deshalb nur ein Ausgangspunkt.



Stadtteilniveaus in Hamburg-Süd

Die Spanne innerhalb der Region zeigt, warum ein einziger Durchschnittswert zu grob wäre. Die folgende Tabelle stellt die auf der Website verwendeten Portalmodelle für Wohnungen und Häuser gegenüber.

WOHNUNGEN

3.619-4.598 €/m²

ausgewählte Stadtteile · 09/2026

HÄUSER

3.995-4.500 €/m²

aktuelle Portalmodelle · 09/2026

Stadtteil	Wohnung	Haus
Wilhelmsburg	4.598 €/m ²	4.433 €/m ²
Harburg	4.008 €/m ²	4.500 €/m ²
Heimfeld	3.983 €/m ²	4.349 €/m ²
Neugraben-Fischbek	3.698 €/m ²	3.995 €/m ²
Marmstorf	3.619 €/m ²	4.014 €/m ²

Was bedeutet das für Eigentümer?

Hamburg-Süd ist kein günstiger Einheitsmarkt. Die einzelnen Stadtteile müssen als eigene Teilmärkte betrachtet werden. Für die Vermarktung sollte der Angebotspreis aus dem konkreten Teilmarkt und nicht aus einem pauschalen Hamburger Durchschnitt abgeleitet werden.



Vom Marktwert zur richtigen Verkaufsstrategie

Der Marktbericht liefert das Preismfeld. Für die konkrete Immobilie entscheiden anschließend Mikrolage, Zustand, Modernisierung, Ausstattung und die aktuelle Nachfrage.

01

Haus

Grundstück, Wohnfläche, Energie, Heizung, Dach, Fenster und Modernisierung.

02

Wohnung

Etage, Balkon, Stellplatz, Hausgeld, Rücklagen und Gemeinschaftseigentum.

03

Grundstück

Bodenwert, Zuschnitt, Teilbarkeit, Erschließung und Bebaubarkeit.

„Hamburg-Süd ist kein günstiger Einheitsmarkt. Die einzelnen Stadtteile müssen als eigene Teilmärkte betrachtet werden.“

Ceylan & Partner Immobilien · lokale Marktkenntnis und persönliche Begleitung



Dennis Ceylan

Ceylan & Partner Immobilien

Immobilienverkauf · Vermietung · Immobilienbewertung

Glinde · Hamburg · Kreis Stormarn

ADRESSE

Am Berge 30 · 21509 Glinde

TELEFON

040 21 057 513

E-MAIL

info@ceylanundpartner.de

MOBIL / WHATSAPP

0176 72 405 971



Immobilie bewerten



Website öffnen