

# **LBS - Immobilienmarktatl**

## **as 2008**

### **Hamburg und Umgebung**



Die LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG fasst in dem vorliegenden Immobilienmarktatlant neue Entwicklungen für den Großraum Hamburg zusammen. Wir möchten damit zu einer erhöhten Markttransparenz beitragen. Die angegebenen Preissegmente geben jeweils Mittelwerte wieder, Abweichungen nach oben oder unten bei der einzelnen Immobilie sind daher möglich.

Das Institut F + B (Forschung und Beratung) GmbH hat die Marktanalyse wissenschaftlich geleitet.

LBS Bausparkasse  
Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
März 2008



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Grundstücksmarkt</b>	5
<b>1.1 Hamburger Grundstücksmarkt</b>	5
<b>1.2 Grundstücksmarkt im Hamburger Umland</b>	8
<b>2 Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt für Bestandsobjekte</b>	13
<b>2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in Hamburg und im Umland</b>	19
2.1.1 Hamburger Stadtgebiet	19
2.1.2 Hamburger Umland	22
<b>2.2 Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Hamburg und im Umland</b>	26
2.2.1 Hamburger Stadtgebiet	26
2.2.2 Hamburger Umland	30
<b>3 Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt für Neubauobjekte</b>	32
<b>3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamburg und im Umland – Neubau</b>	36
<b>3.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland – Neubau</b>	42



## **1 Grundstücksmarkt**

Der LBS-Immobilienmarktatlas Hamburg und Umgebung berücksichtigt neben den Marktsegmenten der Eigenheime und Eigentumswohnungen auch das der unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau; Gewerbeflächen, Mietwohnungsbau und Freizeitimmobilien sind nicht enthalten. Die Grundstückspreise für Wohnbauflächen basieren auf den amtlichen Bodenrichtwerten, ermittelt von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Hamburg und in den Landkreisen des Umlandes.

In Hamburg werden die stadtteiltypischen Richtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke von dem Sachverständigenrat jährlich aktualisiert. Im Hamburger Umland erfolgt die Aktualisierung der Werte in der Regel alle zwei Jahre.

Ausgegangen wird von Flächen für den individuellen Wohnungsbau, in der Regel freistehende Einfamilienhäuser mittlerer Lage. Für Hamburg wurde eine Normierung auf 600 m<sup>2</sup> vorgenommen, für das Hamburger Umland die in den Gemeinden typischen Grundstücksgrößen. Alle im LBS-Immobilienmarktatlas abgebildeten Grundstückspreise gelten für baureifes Wohnbauland und beinhalten die ortsüblichen Erschließungskosten.

### **1.1 Hamburger Grundstücksmarkt**

Nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg liegt der durchschnittliche Grundstückspreis der in Hamburg im Jahr 2007 transagierten Grundstücke (normiert auf 600 m<sup>2</sup>) bei 310 €/m<sup>2</sup> und damit deutlich um 23 % über dem Vorjahreswert (252 €/m<sup>2</sup>). Dieser Durchschnittspreis wurde aus den tatsächlichen Verkäufen errechnet und spiegelt gleichzeitig den Marktmix wider. Die im Folgenden berichteten Grundstückspreise in den Stadtteilen sind dagegen die durchschnittlichen bzw. für diese Lagen typischen Bodenrichtwerte, die unabhängig von einer konkreten Verfügbarkeit von Grundstücken ermittelt wurden.

Ein Vielfaches dessen kosten erwartungsgemäß die Grundstücke in den attraktiven Alster- und Elbstadtteilen Hamburgs. Die teuersten Wohnbaugrundstücke Hamburgs liegen nach wie vor mit durchschnittlich 1.400 €/m<sup>2</sup> in Uhlenhorst. In Rotherbaum sind 1.300 €/m<sup>2</sup>, in Winterhude 1.275 €/m<sup>2</sup> und in Harvestehude 1.225 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren. Zwar wurden alle genannten Gebiete vom Gutachterausschuss im Vergleich zum Vorjahr etwas niedriger bewertet, gleichwohl sind es wie in der Vergangenheit die Stadtteile mit dem mit Abstand höchsten Bodenpreisniveau der Hansestadt.

In Hohenfelde (675 €/m<sup>2</sup>) und Eppendorf (650 €/m<sup>2</sup>) sind die Grundstücke bereits deutlich günstiger, allerdings noch etwa doppelt so teuer wie im hamburgweiten Durchschnitt. Dasselbe Preisniveau ist auch an der Elbe in Othmarschen, Nienstedten und Blankenese anzutreffen, hier kosten Bauflächen im Schnitt zwischen 600 und

650 €/m<sup>2</sup>. Knapp darunter liegt mit 575 €/m<sup>2</sup> Hoheluft-West und gehört damit ebenfalls noch zu den teuersten Standorten der Stadt.

Günstiger, aber auch für Hamburg überdurchschnittlich teuer, sind Grundstücke mit rd. 400 €/m<sup>2</sup> beispielsweise in den Stadtteilen Marienthal, Alsterdorf und Wellingsbüttel. Beim Hamburger Durchschnitt rangieren zum Beispiel die weiteren Walddörfer wie Hummelsbüttel und Volksdorf (330 €/m<sup>2</sup>), Lemsahl-Mellingstedt und Wohldorf-Ohlstedt (305 €/m<sup>2</sup>).

Zwischen 250 und 300 €/m<sup>2</sup> sind in den großen Wohngebieten westlich und östlich der Hamburger Innenstadt zu kalkulieren. In Schnelsen, Lokstedt und Niendorf kosten sie 290 bis 295 €/m<sup>2</sup>, in Sasel, Wandsbek und Bramfeld 270 bis 290 €/m<sup>2</sup>. Im Süden Hamburgs werden die höchsten Bodenpreise im Bezirk Harburg in Heimfeld (245 €/m<sup>2</sup>) und in Wilstorf und Marmstorf (210 €/m<sup>2</sup>) sowie in Rönneburg und Eißendorf (220 €/m<sup>2</sup>) registriert. Ähnliches Niveau hat mit durchschnittlich 225 €/m<sup>2</sup> der Stadtteil Bergedorf.

Für unter 200 €/m<sup>2</sup> bekommt man Bauland vor allem ebenfalls im südlichen Hamburger Stadtgebiet, beispielsweise in Lohbrügge (190 €/m<sup>2</sup>) oder Neugraben-Fischbek (185 €/m<sup>2</sup>). In den übrigen Süderelbestadtteilen und in den Vier- und Marschlanden kosten Grundstücke je nach Lage im Durchschnitt zwischen 105 und 145 €/m<sup>2</sup>.

Insgesamt wird deutlich, dass, abgesehen von den geringen Anpassungen im Hochpreissegment, die Preissteigerungen vor allem in den teureren innenstadtnahen Wohngebieten zu verzeichnen sind, wohingegen Preisrückgänge eher in den günstigeren Stadtteilen festgestellt werden insbesondere in den Bezirken Bergedorf und Harburg.

### Entwicklung der Grundstückspreise in Hamburg

Hamburger Stadtteil	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
<b>mehr als 600 €/m<sup>2</sup></b>				
Uhlenhorst	1.500	1.400	- 6,7	5,7
Rotherbaum	1.400	1.300	- 7,1	2,0
Winterhude	1.375	1.275	- 7,3	6,3
Harvestehude	1.300	1.225	- 5,8	2,1
Hohenfelde	675	675	0,0	k. A.
Eppendorf	625	650	4,0	18,2
Othmarschen	575	650	13,0	4,0
Blankenese	525	600	14,3	4,3
Nienstedten	525	600	14,3	29,0
<b>400 bis 600 €/m<sup>2</sup></b>				
Hoheluft-West	575	575	0,0	9,5
Groß Flottbek	400	445	11,3	6,0
Marienthal	375	400	6,7	3,9
<b>300 bis 400 €/m<sup>2</sup></b>				
Barmbek-Nord	370	395	6,8	k. A.



Hamburger Stadtteil	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
Alsterdorf	395	385	- 2,5	2,7
Wellingsbüttel	350	375	7,1	2,7
Rissen	320	355	10,9	6,0
Bahrenfeld	310	345	11,3	19,0
Fuhlsbüttel	355	345	- 2,8	k. A.
Hummelsbüttel	305	330	8,2	3,1
Ohlsdorf	340	330	- 2,9	- 7,0
Volksdorf	305	330	8,2	3,1
Sülldorf	285	320	12,3	6,7
Lemsahl-Mellingstedt	280	305	8,9	8,9
Osdorf	275	305	10,9	10,9
Wohldorf-Ohlstedt	280	305	8,9	7,0
<b>250 bis 300 €/m<sup>2</sup></b>				
Iserbrook	285	295	3,5	18,0
Schnelsen	275	295	7,3	15,7
Lokstedt	285	290	1,8	- 1,7
Niendorf	285	290	1,8	- 9,4
Poppenbüttel	270	290	7,4	3,6
Sasel	270	290	7,4	1,8
Wandsbek	275	280	1,8	3,7
Bergstedt	260	270	3,8	1,9
Bramfeld	260	270	3,8	5,9
Steilshoop	260	270	3,8	k. A.
Duvenstedt	250	255	2,0	6,3
Eidelstedt	240	255	6,3	2,0
Groß Borstel	235	255	8,5	- 1,9
Stellingen	240	255	6,3	2,0
Tonndorf	250	255	2,0	4,1
<b>200 bis 250 €/m<sup>2</sup></b>				
Farmsen-Berne	240	245	2,1	6,5
Heimfeld	250	245	- 2,0	0,0
Jenfeld	235	230	- 2,1	4,5
Rahlstedt	235	230	- 2,1	- 6,1
Bergedorf	220	225	2,3	- 2,2
Lurup	235	225	- 4,3	4,7
Langenhorn	255	215	-15,7	- 6,5
Billstedt	200	210	5,0	0,0
Horn	200	210	5,0	0,0
Marmstorf	225	210	- 6,7	- 2,3
Wilstorf	225	210	- 6,7	k. A.
Eißendorf	215	200	- 7,0	- 4,8
Rönneburg	215	200	- 7,0	k. A.
<b>150 bis 200 €/m<sup>2</sup></b>				
Langenbek	205	190	- 7,3	k. A.

Hamburger Stadtteil	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
Lohbrügge	195	190	- 2,6	- 2,6
Neugraben-Fischbek	215	185	-14,0	- 7,5
Sinstorf	180	165	- 8,3	- 2,9
Hausbruch	180	155	-13,9	-18,4
<b>100 bis 150 €/m<sup>2</sup></b>				
Allermöhe	145	145	0,0	3,6
Finkenwerder	130	145	11,5	26,1
Wilhelmsburg	145	145	0,0	0,0
Altengamme	150	140	- 6,7	- 6,7
Spadenland	150	140	- 6,7	k. A.
Tatenberg	150	140	- 6,7	k. A.
Billwerder	165	135	-18,2	k. A.
Curslack	145	135	- 6,9	- 3,6
Kirchwerder	145	135	- 6,9	- 3,6
Neuengamme	145	135	- 6,9	- 3,6
Ochsenwerder	145	135	- 6,9	- 3,6
Reitbrook	145	135	- 6,9	- 3,6
Billbrook	120	130	8,3	k. A.
Neuland	120	120	0,0	k. A.
Moorfleet	125	115	- 8,0	k. A.
Cranz	100	110	10,0	k. A.
Gut Moor	125	110	-12,0	k. A.
Moorburg	115	110	- 4,3	k. A.
Francop	110	105	- 4,5	k. A.
Neuenfelde	110	105	- 4,5	k. A.

## 1.2 Grundstücksmarkt im Hamburger Umland

In Schleswig-Holstein werden die Bodenrichtwerte alle zwei Jahre aktualisiert, in Niedersachsen inzwischen jährlich. Im Hamburger Umland sind die Entwicklungen der Grundstückspreise im vergangenen Jahr relativ stabil. In einigen Gemeinden sind zwar größere Abweichungen zu verzeichnen, die zumeist aber auf regionale Sonderentwicklungen (z. B. Ausweisung neuer Baugebiete) zurückzuführen sind.

Die oberen Rangplätze auf der Preisskala belegen nach wie vor die Gemeinden unmittelbar an Hamburgs Stadtgrenze. Spitzenreiter sind derzeit Halstenbek und Rellingen mit jeweils durchschnittlich 230 €/m<sup>2</sup> Bauland. Damit liegen sie preislich deutlich unter dem Hamburger Mittelwert (310 €/m<sup>2</sup>), vergleichbar mit dem Niveau in Rahlstedt oder Jenfeld in Hamburg. Ebenfalls hochpreisig sind die Umlandstandorte Wedel und Norderstedt (220 €/m<sup>2</sup>) und im Süden Neu Wulmstorf (200 €/m<sup>2</sup>).

Knapp 200 €/m<sup>2</sup> sind ferner am Stadtrand zu kalkulieren in Reinbek (190 €/m<sup>2</sup>), in Glinde und Aumühle (180 €/m<sup>2</sup>) sowie in Ahrensburg (170 €/m<sup>2</sup>). Dieses Preisniveau gilt auch für einige große Orte im Hamburger Umland, wie Pinneberg (195 €/m<sup>2</sup>) oder

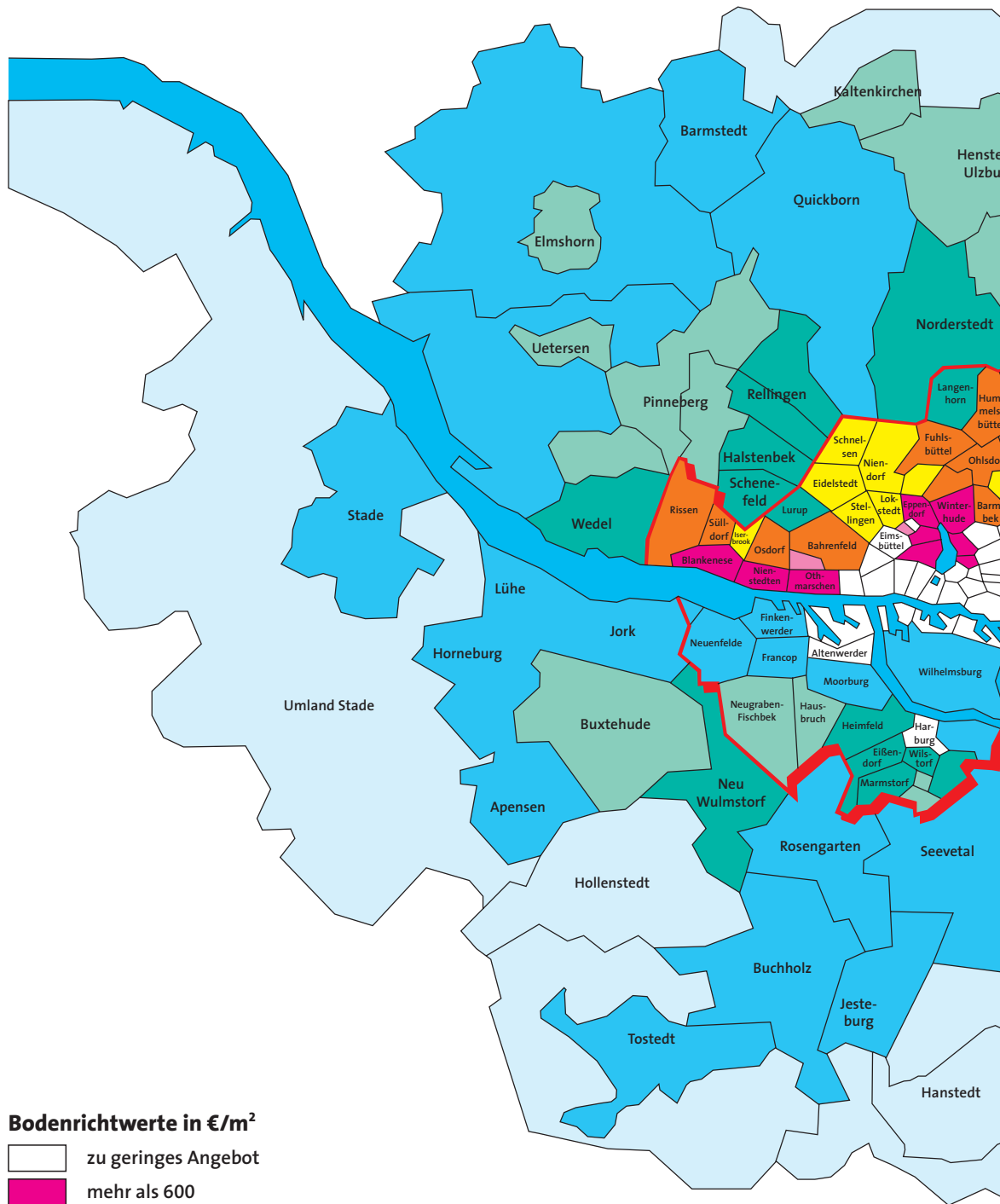
Kaltenkirchen (165 €/m<sup>2</sup>) und etwas darunter in Elmshorn, Geesthacht oder Buxtehude (jeweils 155 €/m<sup>2</sup>).

Nur wenig günstiger sind Grundstücke in den übrigen hamburgnahen Gemeinden, für 100 bis 150 €/m<sup>2</sup> bekommt man Bauflächen zum Beispiel in Barsbüttel, Seevetal, Rosengarten oder Jesteburg. In dieser Kategorie liegen ferner die größeren Orte und Städte wie u. a. Winsen, Stade oder Lüneburg.

Bauland für unter 100 €/m<sup>2</sup> findet man vor allem am Rand des Großraums oder zwischen den großen Verkehrsachsen, etwa in der Umgebung von Schwarzenbek, Kaltenkirchen oder Lüneburg und Stade.

### Entwicklung der Grundstückspreise nach Umlandregionen

Umland-Region	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2006 → 2008 in %
<b>200 bis 250 €/m<sup>2</sup></b>				
Halstenbek	235	230	- 2,1	- 2,1
Rellingen	225	230	2,2	2,2
Wedel	230	220	- 4,3	- 4,3
Norderstedt	225	220	- 2,2	- 2,2
Schenefeld	210	215	2,4	2,4
Bargtheide	210	205	- 2,4	- 2,4
Ellerbek, Tangstedt	200	200	0,0	0,0
Neu Wulmstorf	200	200	0,0	- 4,8
<b>150 bis 200 €/m<sup>2</sup></b>				
Pinneberg	200	195	- 2,5	- 2,5
Reinbek	185	190	2,7	2,7
Glinde	200	180	-10,0	-10,0
Aumühle	185	180	- 2,7	- 2,7
Holm	170	170	0,0	0,0
Ahrensburg	170	170	0,0	0,0
Kaltenkirchen	160	165	3,1	3,1
Ahrensburg Umland	160	165	3,1	3,1
Oststeinbek	165	165	0,0	0,0
Trittau	160	160	0,0	0,0
Elmshorn	160	155	- 3,1	- 3,1
Bad Oldesloe	160	155	- 3,1	- 3,1
Geesthacht	155	155	0,0	0,0
Buxtehude	155	155	0,0	-11,4
Uetersen	145	150	3,4	3,4
Henstedt-Ulzburg	150	150	0,0	0,0
Tangstedt	150	150	0,0	0,0
<b>100 bis 150 €/m<sup>2</sup></b>				
Barsbüttel	145	145	0,0	0,0
Börnsen	150	145	- 3,3	- 3,3
Quickborn	135	140	3,7	3,7



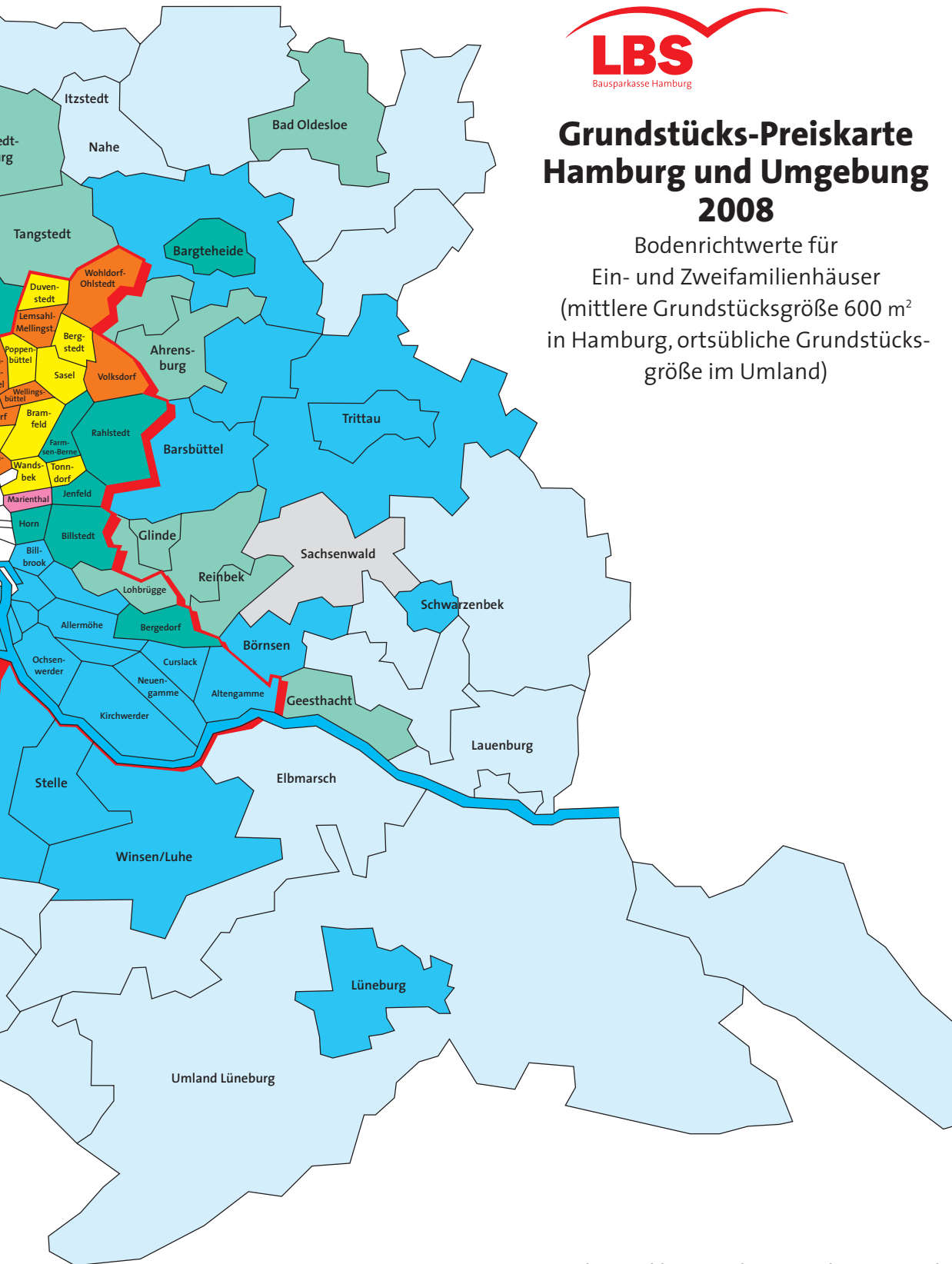
**Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup>**

- zu geringes Angebot
- mehr als 600
- 400-600
- 300-400
- 250-300
- 200-250
- 150-200
- 100-150
- unter 100



# Grundstücks-Preiskarte Hamburg und Umgebung 2008

Bodenrichtwerte für  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
(mittlere Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>  
in Hamburg, ortsübliche Grundstücks-  
größe im Umland)



© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg/F+B GmbH  
März 2008



<b>Umland-Region</b>	<b>Januar 2007 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Januar 2008 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>2007 → 2008 in %</b>	<b>2006 → 2008 in %</b>
Rosengarten	140	140	0,0	- 3,4
Schwarzenbek	130	130	0,0	0,0
Seevetal	120	125	4,2	0,0
Buchholz	130	125	- 3,8	-19,4
Winsen	125	120	- 4,0	0,0
Stade	120	120	0,0	4,3
Stelle	105	115	9,5	- 4,2
Lüneburg	115	115	0,0	-17,9
Barmstedt	100	110	10,0	10,0
Jesteburg	120	110	- 8,3	- 8,3
Tostedt	110	105	- 4,5	- 4,5
<b>unter 100 €/m<sup>2</sup></b>				
Nahe, Itzstedt	90	90	0,0	0,0
Hanstedt	90	90	0,0	0,0
Lauenburg	85	80	- 5,9	- 5,9
Hollenstedt	80	80	0,0	0,0

## 2 Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt für Bestandsobjekte

Auf dem Immobilienmarkt in Hamburg und seinem Umland waren im zweiten Halbjahr 2007 insgesamt knapp 26.000 Angebotsobjekte am Markt. Auf den Bestandmarkt der gebrauchten Eigenheime und Eigentumswohnungen entfallen davon rd. 24.400 (94%). Im Hamburger Stadtgebiet liegen 41% der Objekte. Erwartungsgemäß ist der Anteil der Eigentumswohnungen in der Stadt mit 62% deutlich höher als der der Eigenheime (38%) und im Hamburger Umland das Anteilsverhältnis der Häuser (rd. 70%) zu Eigentumswohnungen (rd. 30%) genau umgekehrt.

<b>Marktvolumen 2008 – Bestandsimmobilien</b>	<b>Angebotsobjekte</b>	<b>Anteil</b>	
		<b>Region</b>	<b>Insgesamt</b>
<b>Hamburg</b>	<b>9.977</b>	<b>100,0%</b>	<b>40,9%</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.765	37,7%	15,4%
Eigentumswohnungen	6.212	62,3%	25,5%
<b>Umland</b>	<b>14.425</b>	<b>100,0%</b>	<b>59,1%</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	10.020	69,5%	41,1%
Eigentumswohnungen	4.405	30,5%	18,1%
<b>Hamburg und Hamburger Umland</b>	<b>24.402</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	13.785	56,5%	56,5%
Eigentumswohnungen	10.617	43,5%	43,5%

Die Immobilienpreise für Eigenheime sind im Vergleich zum Jahresbeginn 2007 sowohl in der Stadt als auch im Hamburger Umland nahezu unverändert geblieben. Aktuell kosten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser in Hamburg im Durchschnitt 2.168 €/m<sup>2</sup> und damit um 0,5% weniger als vor einem Jahr. In der Umgebung der Hansestadt liegt der Durchschnittspreis für Häuser mit gegenwärtig 1.490 €/m<sup>2</sup> um 0,8% unter Vorjahresniveau.

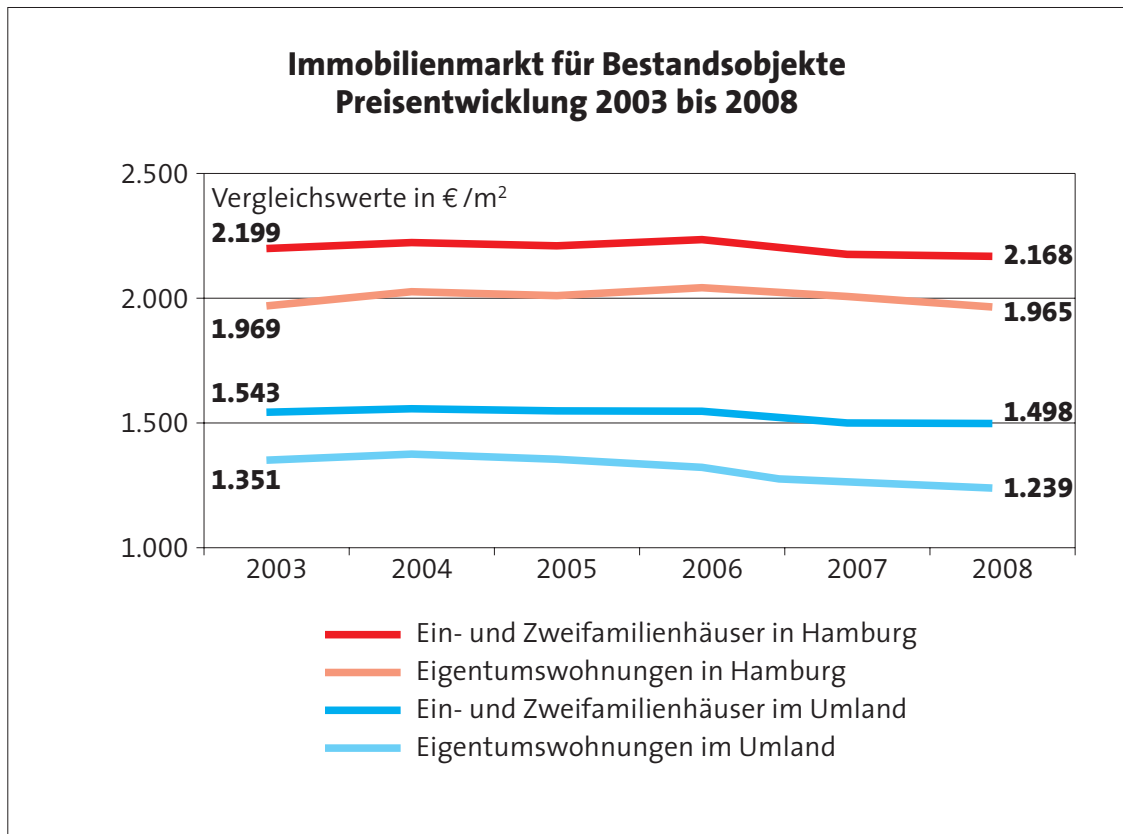
### Entwicklung der Immobilienpreise – Bestandsimmobilien

(Durchschnittspreise in €/m <sup>2</sup> )	Entwicklung (1 Jahr)			Entwicklung (5 Jahre)		
	Januar 2007	Januar 2008	→ in %	Januar 2003	Januar 2008	→ in %
<b>Hamburg</b>						
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.179	2.168	-0,5 ↘	2.199	2.168	-1,4 ↘
Eigentumswohnungen	2.012	1.965	-2,3 ↘	1.969	1.965	-0,2 ↘
<b>Umland</b>						
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.510	1.498	-0,8 ↘	1.543	1.498	-2,9 ↘
Eigentumswohnungen	1.288	1.239	-3,8 ↘	1.351	1.239	-8,3 ↘

Die Preise für Eigentumswohnungen haben deutlicher nachgegeben, in Hamburg liegt der aktuelle Durchschnittspreis um 2,3%, in der Hamburger Umgebung um 3,8% unter dem 2007er-Jahresanfangswert. Im Stadtgebiet kosten gebrauchte Eigentumswohnungen zurzeit im Schnitt 1.965 €/m<sup>2</sup>, im Umland 1.239 €/m<sup>2</sup>.

Im Verlauf der letzten fünf Jahre sind die Immobilienpreise im Großraum Hamburg insgesamt leicht gesunken. Lediglich die Eigentumswohnungen im Stadtgebiet haben ihr 2003er-Niveau halten können. Eigenheime sind in der Stadt im Vergleich zu 2003 um rd. 30 €/m<sup>2</sup>, im Umland um rd. 45 €/m<sup>2</sup> günstiger im Angebot, Eigentumswohnungen im Umland Hamburg sogar um gut 110 €/m<sup>2</sup>.

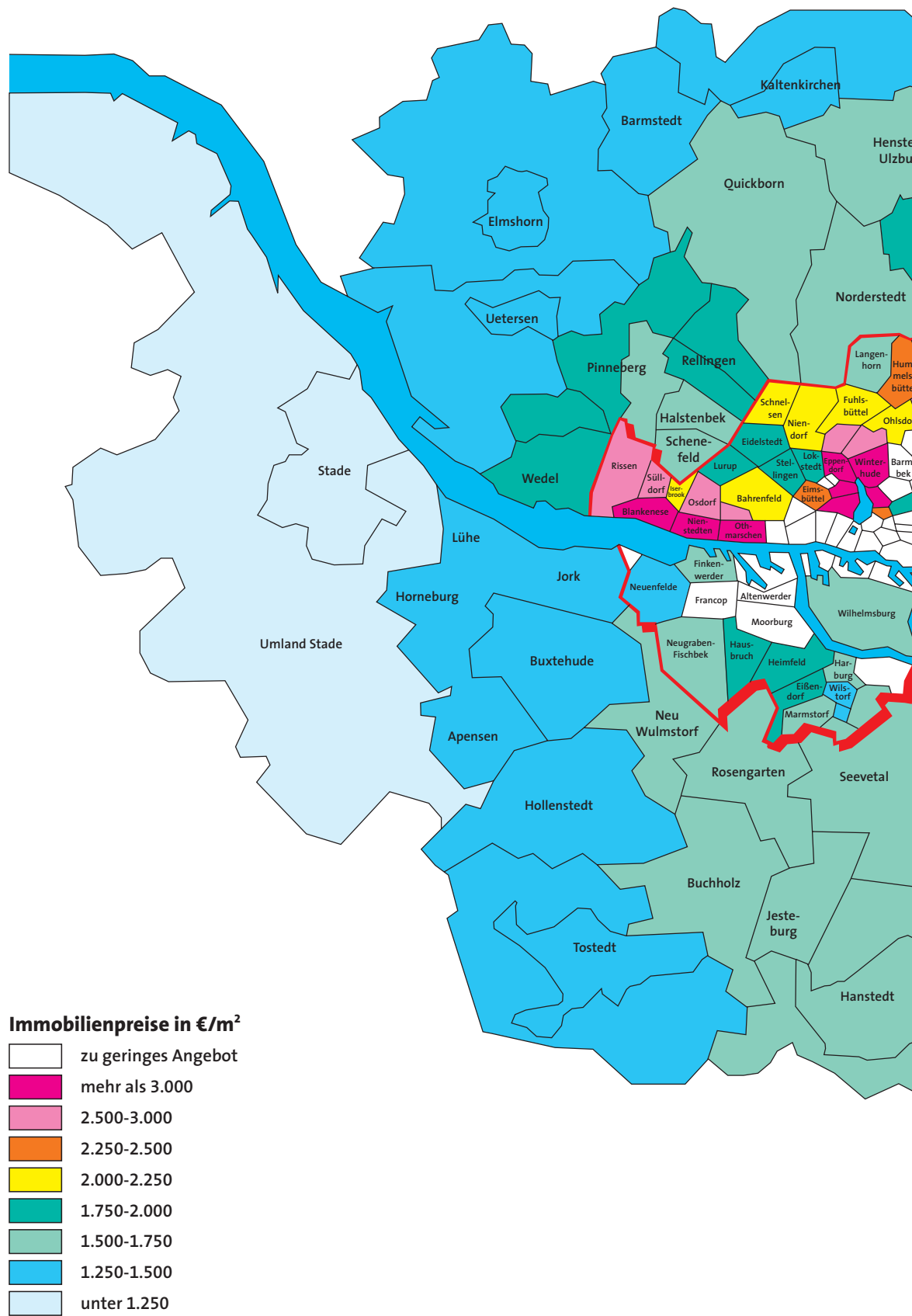




Bezogen auf ein Eigenheim mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssten Interessenten demnach durchschnittlich 260.160 Euro in Hamburg oder 179.760 Euro im Umland, also 80.400 Euro weniger, investieren. Für 80 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnungen aus dem Bestand liegt der Durchschnittspreis in der Stadt derzeit mit 157.260 Euro gut 58.000 Euro über dem im Hamburger Umland mit gegenwärtig 99.120 Euro.

#### Objektpreise nach Art der Immobilie – Bestandsimmobilien

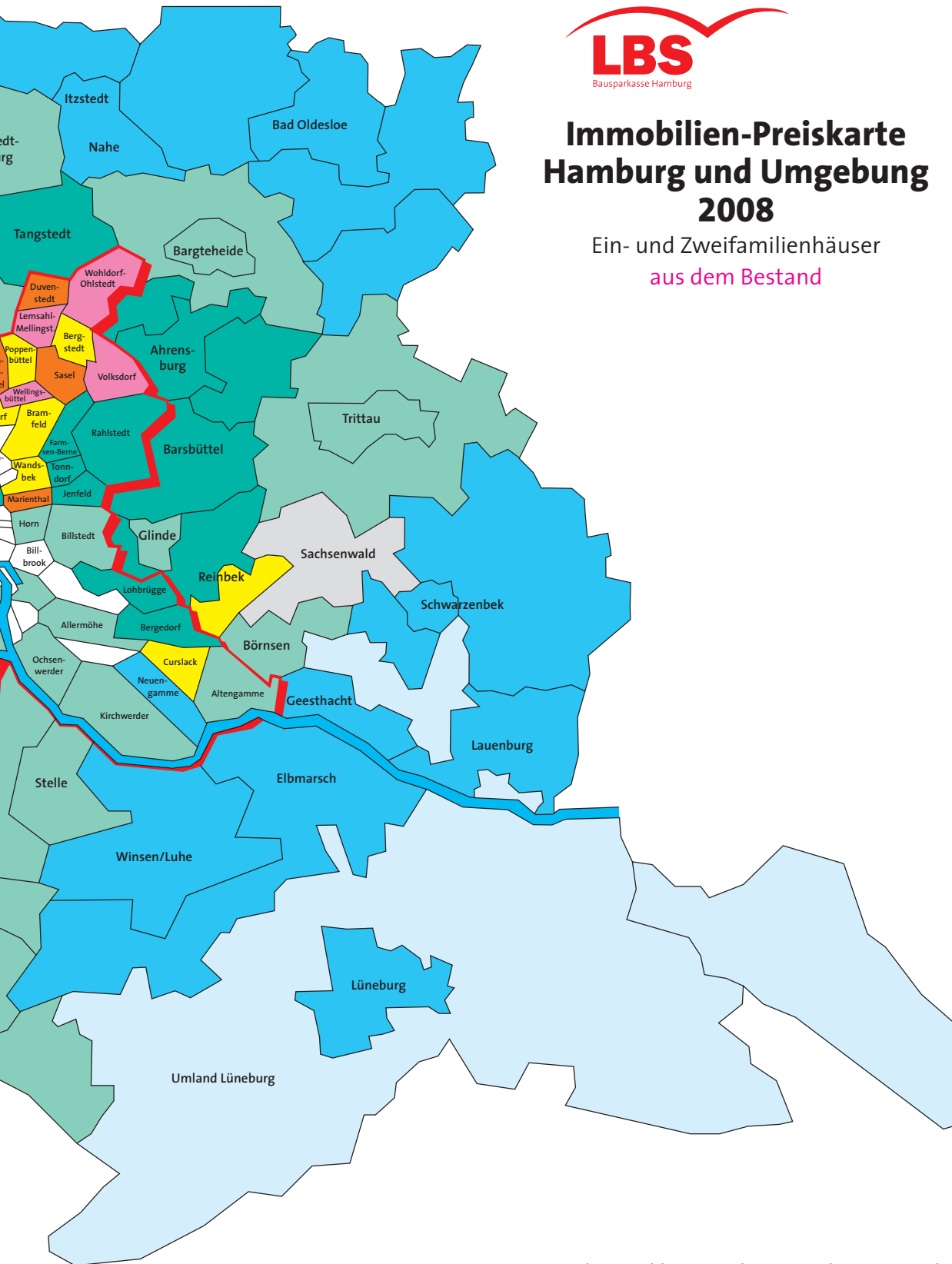
	<b>Einfamilienhaus 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>Eigentumswohnung 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Einfamilienhaus</b>		
Hamburg	260.000	
Umland	180.000	
<b>Eigentumswohnung</b>		
Hamburg		157.000
Umland		99.000





# Immobilien-Preiskarte Hamburg und Umgebung 2008

Ein- und Zweifamilienhäuser  
aus dem Bestand



© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg/F+B GmbH  
März 2008



## **2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in Hamburg und im Umland**

### **2.1.1 Hamburger Stadtgebiet**

Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand sind im Hamburger Stadtgebiet für durchschnittlich 2.168 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche am Markt. Mehr als das Doppelte dessen sind allerdings in den attraktiven Alsterlagen zu kalkulieren. Naturgemäß ist das Angebot für Eigenheime an der Alster bzw. in der gesamten Hamburger Innenstadt sehr begrenzt. Ganz überwiegend handelt es sich um Stadtvillen aus den Gründerzeitjahren.

Auf der Preisrangliste hat Anfang 2008 Rotherbaum den Spitzenplatz mit einem Durchschnittspreis von 4.863 €/m<sup>2</sup> eingenommen gefolgt von Winterhude und Harvestehude mit durchschnittlich knapp 4.600 €/m<sup>2</sup>. In Uhlenhorst sind die Objekte am Markt gegenwärtig nicht ganz so hochpreisig wie noch vor einem Jahr, hier müssen Eigentumsinteressenten im Schnitt mit 4.164 €/m<sup>2</sup> rechnen.

An der Elbe liegt aktuell Blankenese mit 3.892 €/m<sup>2</sup> ganz oben auf der Rangskala. Es folgen Nienstedten mit 3.692 €/m<sup>2</sup> und Othmarschen mit 3.509 €/m<sup>2</sup>. Ebenfalls bei diesem Preisniveau rangiert Eppendorf, hier kosten Eigenheime derzeit durchschnittlich 3.740 €/m<sup>2</sup>.

In der Preisspanne 2.500 bis 3.000 €/m<sup>2</sup> sind wie gewohnt angrenzende Stadtteile zu finden, wie beispielsweise Groß Flottbek (2.997 €/m<sup>2</sup>) und Sülldorf (2.745 €/m<sup>2</sup>) oder Alsterdorf (2.917 €/m<sup>2</sup>) und Groß Borstel (2.642 €/m<sup>2</sup>). Einige Walddörfer haben ebenfalls dieses Preisniveau, hierzu zählen Wellingsbüttel mit derzeit im Schnitt 2.782 €/m<sup>2</sup>, Wohldorf-Ohlstedt mit 2.566 €/m<sup>2</sup> und Volksdorf mit 2.516 €/m<sup>2</sup>. In den Stadtteilen Duvenstedt, Sasel und Hummelsbüttel sind Ein- und Zweifamilienhäuser nur wenig günstiger für 2.260 bis 2.400 €/m<sup>2</sup> im Angebot.

Im Großen und Ganzen haben sich die Preise in diesen nachgefragten Stadtteilen positiv entwickelt. In den großen Wohngebieten im Osten und Westen der Innenstadt und auch in den südlichen Hamburger Bezirken Harburg und Bergedorf sind die Entwicklungen (abgesehen von einigen Ausreißern aufgrund objektabhängiger Preisverzerrungen) moderater und zum Teil auch leicht negativ.

Im Westen Hamburgs zählen Niendorf, Schnelsen und Bahrenfeld zu den Stadtteilen mit Durchschnittspreisen knapp 2.150 €/m<sup>2</sup>, im Osten gehören in diese Kategorie u. a. Wandsbek und Bramfeld mit gut 2.000 €/m<sup>2</sup>. Etwas günstiger ist es in den angrenzenden Stadtteilen wie z. B. in Eidelstedt und Stellingen (knapp 2.000 €/m<sup>2</sup>) im Westen und Farmsen-Berne und Rahlstedt im Osten. Zu ähnlichen Preisen zwischen 1.750 bis 2.000 €/m<sup>2</sup> sind Ein- und Zweifamilienhäuser in Bergedorf oder Heimfeld und Eißendorf im Bezirk Harburg zu bekommen. Günstiger sind Eigenheime überwiegend im Süderelberaum und in den Vier- und Marschlanden, aber auch in Horn (1.606 €/m<sup>2</sup>) und Billstedt (1.679 €/m<sup>2</sup>).

**Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen  
Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand  
Hamburg**

Hamburger Stadtteil	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
<b>mehr als 3.000 €/m<sup>2</sup></b>				
Rotherbaum	3.988	4.863	21,9	3,1
Winterhude	3.895	4.587	17,8	41,2
Harvestehude	4.549	4.566	0,4	24,9
Uhlenhorst	4.808	4.164	-13,4	11,8
Blankenese	3.554	3.892	9,5	11,4
Eppendorf	3.599	3.740	3,9	- 2,5
Nienstedten	4.591	3.692	-19,6	0,0
Othmarschen	3.863	3.509	- 9,2	- 1,6
<b>2.500 bis 3.000 €/m<sup>2</sup></b>				
Groß Flottbek	2.794	2.997	7,3	- 3,9
Alsterdorf	2.907	2.917	0,3	11,6
Wellingsbüttel	2.575	2.782	8,0	5,7
Sülldorf	2.382	2.745	15,2	14,7
Osdorf	2.468	2.685	8,8	42,5
Groß Borstel	2.289	2.642	15,5	18,3
Rissen	2.618	2.641	0,9	3,3
Wohldorf-Ohlstedt	2.719	2.566	- 5,6	7,6
Lehmsahl-Mellingstedt	2.419	2.527	4,5	14,8
Volksdorf	2.555	2.516	- 1,5	1,8
<b>2.250 bis 2.500 €/m<sup>2</sup></b>				
Eimsbüttel	3.039	2.439	-19,8	8,0
Duvenstedt	2.459	2.402	- 2,3	11,2
Marienthal	2.201	2.399	9,0	- 5,3
Hohenfelde	2.525	2.393	- 5,2	-30,4
Sasel	2.242	2.259	0,8	- 8,1
Hummelsbüttel	2.211	2.256	2,0	0,9
<b>2.000 bis 2.250 €/m<sup>2</sup></b>				
Fuhlsbüttel	2.102	2.241	6,6	5,2
Curslack	2.186	2.189	0,1	1,6
Iserbrook	2.221	2.183	- 1,7	8,8
Bergstedt	2.144	2.178	1,6	4,5
Poppenbüttel	2.194	2.165	- 1,4	5,2
Ohlsdorf	2.367	2.148	- 9,2	- 4,6
Niendorf	2.062	2.147	4,1	2,5
Bahrenfeld	k. A.	2.131	k. A.	7,6
Schnelsen	1.975	2.072	4,9	9,0
Wandsbek	1.872	2.048	9,4	0,6
Bramfeld	2.077	2.010	- 3,2	2,7
<b>1.750 bis 2.000 €/m<sup>2</sup></b>				
Eilbek	k. A.	1.994	k. A.	9,1

Hamburger Stadtteil	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
Stellingen	1.965	1.990	1,3	1,0
Farmsen-Berne	1.956	1.983	1,4	5,6
Eidelstedt	1.935	1.972	1,9	4,4
Rahlstedt	1.936	1.930	- 0,3	- 8,6
Heimfeld	1.676	1.921	14,6	-17,1
Lokstedt	2.239	1.919	-14,3	-20,5
Hausbruch	1.846	1.917	3,9	5,4
Tonndorf	2.001	1.903	- 4,9	8,2
Lohbrügge	1.850	1.902	2,8	0,7
Bergedorf	2.182	1.845	-15,4	- 2,4
Lurup	1.883	1.834	- 2,6	- 2,5
Jenfeld	1.860	1.805	- 3,0	6,7
Eißendorf	1.806	1.781	- 1,4	- 0,1
<b>1.500 bis 1.750 €/m<sup>2</sup></b>				
Langenhorn	1.725	1.739	0,8	- 4,0
Marmstorf	1.780	1.723	- 3,2	- 6,0
Sinstorf	1.541	1.715	11,3	0,1
Kirchwerder	1.673	1.708	2,1	13,8
Moorfleet	k. A.	1.690	k. A.	10,5
Billstedt	1.664	1.679	0,9	- 9,7
Harburg	1.587	1.664	4,9	5,9
Ochsenwerder	1.311	1.646	25,5	-11,9
Neugraben-Fischbek	1.755	1.629	- 7,2	- 5,0
Horn	1.391	1.606	15,5	- 8,8
Finkenwerder	1.529	1.588	3,8	8,7
Rönneburg	1.504	1.580	5,0	8,5
Allermöhe	1.576	1.573	- 0,2	- 2,9
Altengamme	1.363	1.544	13,3	-14,5
Wilhelmsburg	1.568	1.532	- 2,3	4,5
<b>1.250 bis 1.500 €/m<sup>2</sup></b>				
Langenbek	1.561	1.463	- 6,2	- 9,6
Neuengamme	1.769	1.430	-19,1	1,9
Wilstorf	1.481	1.365	- 7,8	- 3,1
Neuenfelde	1.430	1.263	-11,7	9,1

## 2.1.2 Hamburger Umland

Im Hamburger Umland kosten Eigenheime aus dem Bestand derzeit im Durchschnitt 1.498 €/m<sup>2</sup>. Damit haben die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Jahresbeginn 2007 auch im Umland der Hansestadt ihr Preisniveau halten können.

In den Orten am unmittelbaren Stadtrand ist aber etwa das Hamburger Durchschnittsniveau üblich, hier liegen die Immobilienpreise deutlich über dem Umlandschnitt. Wentorf/Aumühle liegen mit durchschnittlich 2.106 €/m<sup>2</sup> an der Spitze, knapp unter 2.000 €/m<sup>2</sup> kosten gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser ebenfalls in Ahrensburg und seiner Umgebung, Wedel und Rellingen und rd. 1.800 €/m<sup>2</sup> sind in Reinbek, Oststeinbek und Barsbüttel zu kalkulieren.

Gut 1.700 €/m<sup>2</sup> kosten Bestandshäuser an der Hamburger Stadtgrenze und den großen Verkehrsachsen beispielsweise in Halstenbek, Schenefeld, Norderstedt und Jesteburg, knapp darunter liegen derzeit Seevetal, Neu Wulmstorf und Hanstedt (1.600 €/m<sup>2</sup>).

Zwischen 1.400 und 1.500 €/m<sup>2</sup> kosten Eigenheime vor allem in den größeren Orten des etwas entfernteren Umlands, wie in Kaltenkirchen (1.482 €/m<sup>2</sup>) oder Bad Oldesloe (1.449 €/m<sup>2</sup>) und in Buxtehude (1.449 €/m<sup>2</sup>). Ferner ist dieses Preisniveau derzeit üblich in Geesthacht, Schwarzenbek und Winsen sowie Lüneburg.

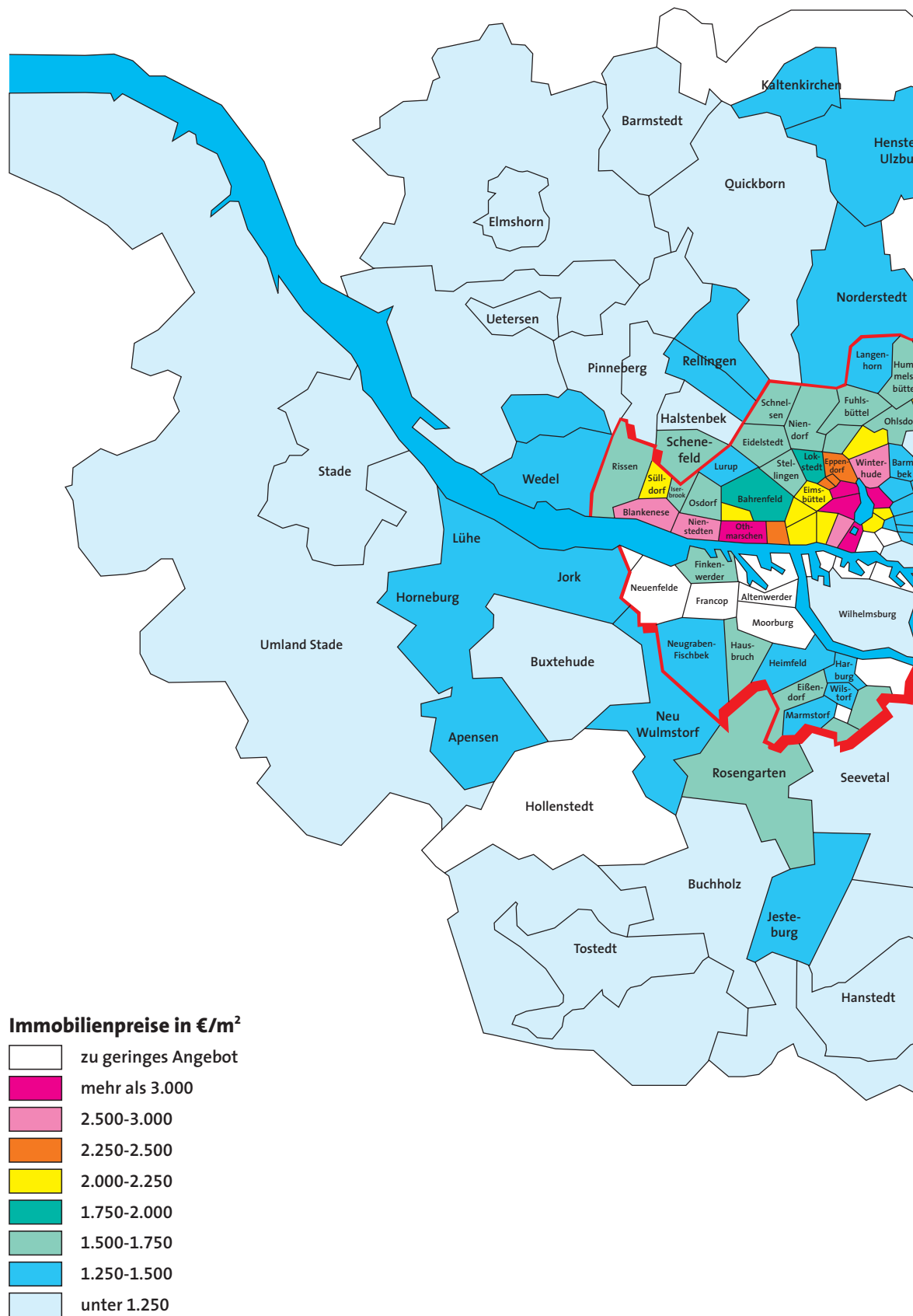
Im entfernteren und ländlich geprägten Großraum Hamburgs sind Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand zum Teil für unter 1.440 €/m<sup>2</sup> am Markt, zum Beispiel in der Umgebung von Elmshorn (1.329 €/m<sup>2</sup>), Kaltenkirchen (1.374 €/m<sup>2</sup>) und Buxtehude (1.337 €/m<sup>2</sup>). Die günstigsten Objekte werden für 1.100 bis 1.200 €/m<sup>2</sup> aktuell offeriert u. a. im Umland von Lüneburg (1.193 €/m<sup>2</sup>) und Stade (1.072 €/m<sup>2</sup>).

### Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand Hamburger Umland

Umland-Region	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
<b>2.000 bis 2.250 €/m<sup>2</sup></b>				
Wentorf, Aumühle	2.097	2.106	0,4	7,4
<b>1.750 bis 2000 €/m<sup>2</sup></b>				
Ahrensburg	2.047	1.977	- 3,4	1,2
Wedel	2.093	1.953	- 6,7	2,0
Rellingen	1.878	1.914	1,9	4,6
Ahrensburger Umland	1.895	1.858	- 1,9	0,1
Tangstedt	2.043	1.788	-12,5	- 2,1
Oststeinbek	1.873	1.781	- 4,9	- 7,5
Reinbek	1.958	1.771	- 9,5	- 9,6
Barsbüttel	1.805	1.761	- 2,4	1,4



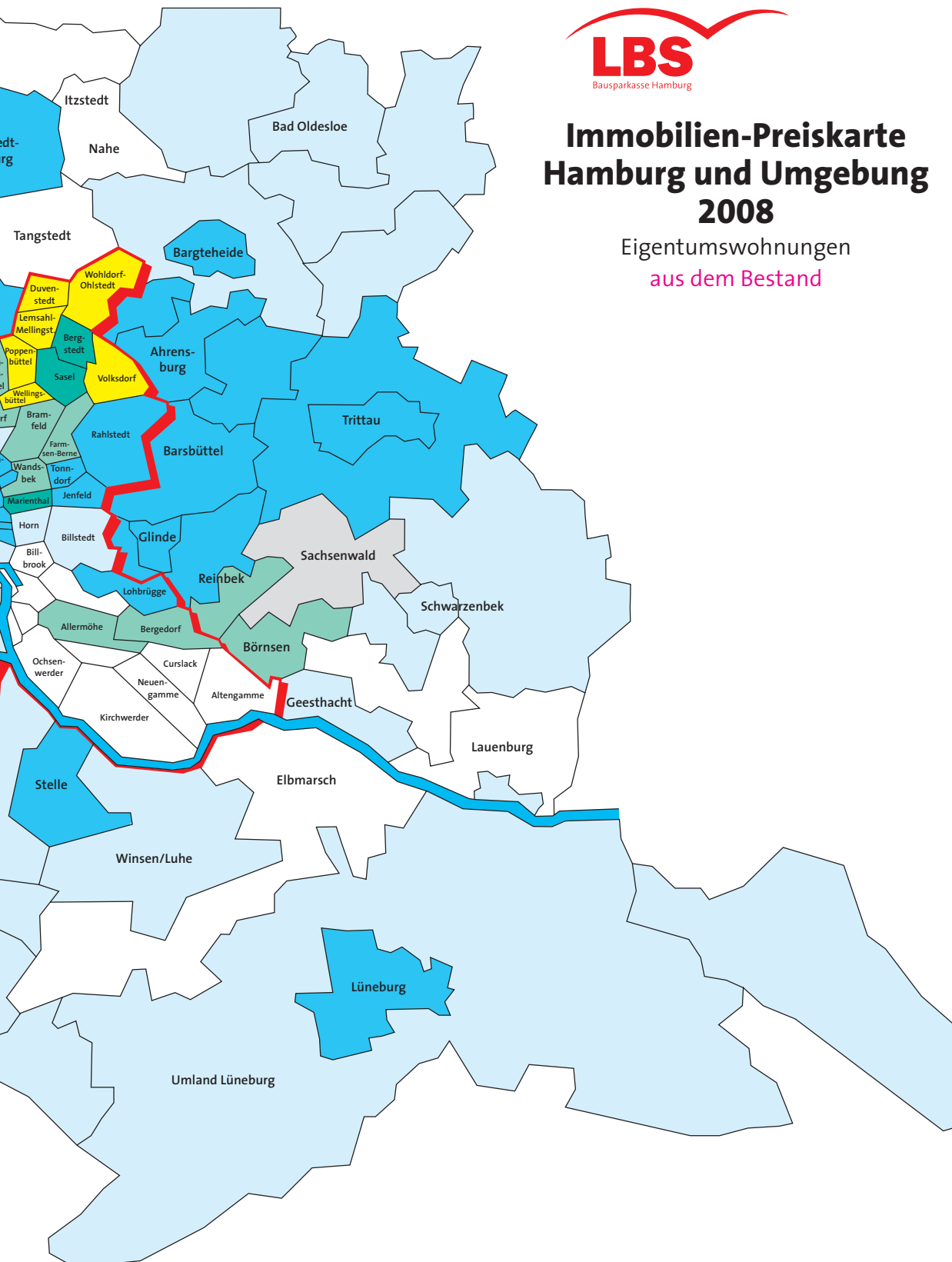
Umland-Region	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
<b>1.500 bis 1.750 €/m<sup>2</sup></b>				
Jesteburg	1.804	1.742	- 3,4	- 1,8
Börnsen, Escheburg	1.807	1.740	- 3,7	- 3,6
Norderstedt	1.710	1.726	0,9	0,6
Halstenbek	1.829	1.716	- 6,2	- 5,5
Rosengarten	1.737	1.705	- 1,9	- 4,1
Schenefeld	1.841	1.692	- 8,1	- 6,9
Seevetal	1.772	1.685	- 4,9	2,2
Pinneberg	1.707	1.679	- 1,6	- 3,2
Bargtheide	1.659	1.664	0,3	- 6,4
Quickborn	1.705	1.663	- 2,4	- 5,1
Glinde	1.585	1.640	3,5	- 6,9
Neu Wulmstorf	1.547	1.628	5,2	2,9
Hanstedt	1.589	1.600	0,7	2,8
Trittau	1.559	1.583	1,6	1,7
Buchholz	1.524	1.566	2,8	- 2,6
Henstedt-Ulzburg	1.597	1.556	- 2,5	- 3,8
Stelle	1.541	1.544	0,2	0,4
<b>1.250 bis 1.500 €/m<sup>2</sup></b>				
Kaltenkirchen	1.481	1.482	0,1	3,6
Tostedt	1.416	1.479	4,5	5,2
Buxtehude	1.501	1.476	- 1,7	- 1,8
Hollenstedt	1.472	1.472	0,0	1,3
Bad Oldesloe	1.592	1.449	- 9,0	-11,6
Geesthacht	1.487	1.430	- 3,8	-10,5
Lüneburg	1.368	1.429	4,5	5,0
Schwarzenbek	1.446	1.429	- 1,2	- 5,1
Uetersen	1.479	1.410	- 4,6	- 4,9
Winsen	1.379	1.390	0,8	- 6,1
Elmshorn	1.355	1.371	1,1	- 4,5
Nahe, Itzstedt	1.404	1.363	- 2,9	-10,8
Barmstedt	1.354	1.318	- 2,7	- 6,1
<b>unter 1.250 €/m<sup>2</sup></b>				
Stade	1.214	1.213	- 0,1	3,9
Lauenburg	1.229	1.168	- 4,9	- 6,2





# Immobilien-Preiskarte Hamburg und Umgebung 2008

Eigentumswohnungen  
aus dem Bestand



© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg/F+B GmbH  
März 2008

## **2.2 Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Hamburg und im Umland**

### **2.2.1 Hamburger Stadtgebiet**

Für gebrauchte Eigentumswohnungen sind in Hamburg aktuell durchschnittlich 1.965 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu kalkulieren und damit im Schnitt 2,3 % weniger als noch zu Jahresbeginn 2007. Auch für Eigentumswohnungen müssen Interessenten in der Hamburger Innenstadt und an der Elbe mit erheblich höheren Preisen rechnen.

Einen Sonderstatus hat derzeit die Hamburger Altstadt mit der Hafen City. Zukünftig werden diese Stadtteile nach der aktuellen Gebietsreform getrennt zu betrachten sein, gegenwärtig bilden sie noch den gemeinsamen Stadtteil Altstadt. In der Hafen City sind naturgemäß alle „gebrauchten“ Eigentumswohnungen neubaugleich, sie wurden Anfang der 2000er Jahre errichtet und entweder noch immer oder erneut im Angebot. Für den LBS-Immobilienatlas werden alle „Neubauobjekte“ herangezogen, die in den letzten drei Jahren erstellt wurden, alle älteren sind Bestandsobjekte. Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen liegt in der Altstadt derzeit bei 4.414 €/m<sup>2</sup>, sie liegen ganz überwiegend in der Hafen City.

Demgegenüber ist der Marktmix in den übrigen Gebieten deutlich heterogener. In Othmarschen, derzeit der teuerste Standort für gebrauchte Eigentumswohnungen nach der Hafen City, kosten sie im Durchschnitt 3.380 €/m<sup>2</sup> und stammen aus allen Bauepochen. An der Alster dominieren Wohnungen der Gründerzeit, hier sind in Rotherbaum 3.177 €/m<sup>2</sup> im Schnitt für Eigentumswohnungen üblich. In Harvestehude, mit derzeit recht vielen kleineren Wohnungen, kosten sie im Schnitt 3.079 €/m<sup>2</sup> und in Uhlenhorst 3.005 €/m<sup>2</sup>.

Zu Preisen zwischen 2.500 und 3.000 €/m<sup>2</sup> werden Stadtwohnungen aus dem Bestand in weiteren Innenstadt- und Elbstadtteilen gehandelt. Auch in der Neustadt sind es vor allem Altbauwohnungen der Jahrhundertwende, sie kosten durchschnittlich 2.811 €/m<sup>2</sup>. In den Elbvororten Nienstedten (2.764 €/m<sup>2</sup>) und Blankenese (2.666 €/m<sup>2</sup>) sowie in Winterhude (2.657 €/m<sup>2</sup>) liegen die Preise ebenfalls deutlich über dem Hamburger Durchschnitt. Nur wenig darunter rangieren auf der Preisskala die Stadtteile Ottensen mit durchschnittlich 2.465 €/m<sup>2</sup> und mit rd. 2.400 €/m<sup>2</sup> Hohe-Elbe und Eppendorf.

Ebenfalls noch überdurchschnittlich ist das Preisniveau mit 2.250 bis 2.000 €/m<sup>2</sup> in den weiteren Innenstadtteilen wie in St. Pauli (2.192 €/m<sup>2</sup>) oder St. Georg (2.164 €/m<sup>2</sup>), Eimsbüttel (2.129 €/m<sup>2</sup>) oder Altona (2.066 €/m<sup>2</sup>) sowie in einigen Walddörfern, zum Beispiel in Lemsahl-Mellingstedt (2.186 €/m<sup>2</sup>) und Wellingsbüttel (2.067 €/m<sup>2</sup>).

Beim Hamburger Durchschnittsniveau von rd. 2.000 €/m<sup>2</sup> liegen weitere Walddörfer (Wellingsbüttel, Volksdorf) und Marienthal (1.954 €/m<sup>2</sup>). In der Preiskategorie von 1.500 bis 1.750 €/m<sup>2</sup> findet man viele Stadtteile im Westen und Osten der Hamburger Innenstadt. In den westlichen Wohngebieten sind es beispielsweise Osdorf, Niendorf, Stellingen oder Schnelsen, in den östlichen Eilbek, Barmbek Wandsbek oder Bramfeld.

Darüber hinaus liegen die Stadtteile mit traditionell höherem Niveau in den Bezirken Harburg und Bergedorf in dieser Preiskategorie.

Die günstigsten Eigentumswohnungen aus dem Bestand sind im Hamburger Stadtgebiet für unter 1.250 €/m<sup>2</sup> im Angebot derzeit in Horn und Billstedt sowie – wenn auch mit noch geringem Marktvolumen – in Wilhelmsburg (1.193 €/m<sup>2</sup>) und Rothenburgsort (1.132 €/m<sup>2</sup>).

### Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen aus dem Bestand Hamburg

Hamburger Stadtteil	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
<b>mehr als 3.000 €/m<sup>2</sup></b>				
Othmarschen	3.002	3.380	12,6	4,8
Rotherbaum	3.298	3.177	- 3,7	19,4
Harvestehude	3.543	3.079	-13,1	- 7,4
Uhlenhorst	2.825	3.005	6,4	18,1
<b>2.500 bis 3.000 €/m<sup>2</sup></b>				
Neustadt	2.162	2.811	30,0	20,4
Nienstedten	2.786	2.764	- 0,8	- 5,1
Blankenese	2.668	2.666	- 0,1	- 0,3
Winterhude	2.597	2.657	2,3	3,5
<b>2.250 bis 2.500 €/m<sup>2</sup></b>				
Ottensen	2.246	2.465	9,7	3,7
Hoheluft	2.368	2.422	2,3	0,2
Eppendorf	2.580	2.395	- 7,2	- 1,8
<b>2.000 bis 2.250 €/m<sup>2</sup></b>				
Alsterdorf	2.360	2.227	- 5,6	- 9,9
Groß Flottbek	2.192	2.225	1,5	- 8,0
Sülldorf	1.818	2.221	22,2	24,7
St. Pauli	2.227	2.192	- 1,6	22,9
Lemsahl-Mellingstedt	2.171	2.186	0,7	- 2,8
St. Georg	2.328	2.164	- 7,1	10,8
Eimsbüttel	2.028	2.129	5,0	8,5
Wellingsbüttel	2.210	2.067	- 6,5	- 0,1
Altona	2.078	2.066	- 0,6	8,5
Hohenfelde	2.039	2.062	1,1	2,4
Wohldorf-Ohlstedt	2.035	2.061	1,3	- 7,8
Duvenstedt	1.956	2.036	4,1	8,7
Poppenbüttel	1.979	2.000	1,0	3,1
Volkssdorf	2.064	2.000	- 3,1	- 1,6
<b>1.750 bis 2.000 €/m<sup>2</sup></b>				
Marienthal	1.955	1.954	0,0	3,4
Bergstedt	1.724	1.924	11,6	1,0
Lokstedt	1.789	1.864	4,2	4,4

Hamburger Stadtteil	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
Sasel	1.796	1.833	2,1	2,6
Bahrenfeld	1.796	1.807	0,7	10,2
<b>1.500 bis 1.750 €/m<sup>2</sup></b>				
Sinstorf	1.498	1.748	16,7	6,6
Rissen	1.801	1.709	- 5,1	- 5,0
Eilbek	1.651	1.697	2,8	1,1
Bergedorf	1.643	1.690	2,8	0,9
Groß Borstel	1.700	1.688	- 0,7	1,7
Barmbek-Süd	1.669	1.687	1,1	7,3
Osdorf	1.644	1.679	2,1	- 2,3
Niendorf	1.741	1.669	- 4,1	- 4,8
Allermöhe	1.660	1.663	0,2	4,9
Iserbrook	1.815	1.655	- 8,8	-11,0
Stellingen	1.608	1.649	2,5	2,5
Dulsberg	k. A.	1.611	k. A.	6,1
Finkenwerder	k. A.	1.602	k. A.	7,7
Barmbek-Nord	1.489	1.585	6,5	8,2
Eißendorf	1.465	1.582	8,0	- 9,8
Schnelsen	1.668	1.581	- 5,2	- 2,2
Bramfeld	1.554	1.561	0,4	- 4,5
Hummelsbüttel	1.655	1.549	- 6,4	-12,5
Hausbruch	1.468	1.541	5,0	5,5
Rönneburg	1.356	1.530	12,8	k. A.
Eidelstedt	1.502	1.528	1,7	3,7
Wandsbek	1.425	1.517	6,4	2,8
Ohlsdorf	1.727	1.516	-12,2	- 5,5
Farmsen-Berne	1.445	1.508	4,4	- 4,7
Fuhlsbüttel	1.735	1.502	-13,4	- 6,9
<b>1.250 bis 1.500 €/m<sup>2</sup></b>				
Tonndorf	1.500	1.499	- 0,1	1,7
Rahlstedt	1.567	1.472	- 6,1	- 4,9
Langenhorn	1.544	1.471	- 4,8	1,3
Borgfelde	1.364	1.451	6,3	9,5
Lurup	1.578	1.443	- 8,6	0,9
Heimfeld	1.437	1.418	- 1,3	2,3
Lohbrügge	1.522	1.399	- 8,1	-16,1
Marmstorf	1.472	1.378	- 6,4	- 8,9
Neugraben-Fischbek	1.406	1.341	- 4,6	3,5
Harburg	1.202	1.340	11,5	6,6
Jenfeld	1.350	1.330	- 1,5	- 5,5
Wilstorf	1.391	1.310	- 5,9	- 5,5
Hamm	1.127	1.306	15,9	- 4,4
<b>unter 1.250 €/m<sup>2</sup></b>				
Horn	1.211	1.238	2,2	4,1

<b>Hamburger Stadtteil</b>	<b>Januar 2007 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Januar 2008 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>2007 → 2008 in %</b>	<b>2003 → 2008 in %</b>
Billstedt	1.242	1.223	- 1,5	- 5,3
Wilhelmsburg	1.018	1.193	17,2	- 7,6
Rothenburgsort	1.284	1.132	-11,8	k. A.
Steilshoop	1.290	1.106	-14,2	-14,7

## 2.2.2 Hamburger Umland

Im Hamburger Umland kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Durchschnitt 1.239 €/m<sup>2</sup> und damit 3,8% weniger als vor einem Jahr. Spitzenreiter mit deutlich darüber liegendem Durchschnittspreis von 1.699 €/m<sup>2</sup> sind Wentorf/Aumühle und Börnsen/Escheburg (1.596 €/m<sup>2</sup>) im direkten schleswig-holsteinischen Umland von Bergedorf.

In der folgenden Preiskategorie von 1.250 bis 1.500 €/m<sup>2</sup> sind ganz überwiegend die übrigen Stadtrandgemeinden zu finden. Zwischen 1.400 und 1.500 €/m<sup>2</sup> kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand beispielsweise in Ahrensburg, Barsbüttel, Oststeinbek und Norderstedt. Gut 1.300 €/m<sup>2</sup> sind in Jesteburg und Neu Wulmstorf im südlichen Hamburger Umland zu kalkulieren, knapp darunter liegen die Preise aktuell in Lüneburg, Rellingen und Reinbek.

Je weiter man sich von der Stadtgrenze entfernt, desto günstiger sind erwartungsgemäß die Angebote. Beim Umlanddurchschnitt sortieren sich mit rd. 1.240 €/m<sup>2</sup> die Gemeinden Seevetal und Buchholz ein, etwas günstiger sind Eigentumswohnungen in Bad Oldesloe und seinem Umland, in Uetersen, Elmshorn und Quickborn, hier müssen Interessenten mit im Schnitt knapp 1.200 €/m<sup>2</sup> rechnen.

Günstiger sind Eigentumswohnungen am Rand des Großraums vor allem in den größeren Orten zu bekommen, im ländlichen Umland ist das Angebot eher gering. In Geesthacht, Schwarzenbek und Lauenburg sind gebrauchte Wohnungen zurzeit für knapp 1.100 €/m<sup>2</sup> zuzubekommen, in Hanstedt, Tostedt und Stade bereits für unter 1.000 €/m<sup>2</sup>.

### Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen aus dem Bestand Hamburger Umland

Umland-Region	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
<b>1.500 bis 1.750 €/m<sup>2</sup></b>				
Wentorf, Aumühle	1.762	1.699	- 3,6	9,2
Börnsen, Escheburg	1.500	1.596	6,4	-12,3
Schenefeld	1.523	1.540	1,1	4,9
Rosengarten	1.598	1.527	- 4,4	-14,9
<b>1.250 bis 1.500 €/m<sup>2</sup></b>				
Ahrensburg	1.582	1.499	- 5,2	- 8,5
Barsbüttel	1.313	1.465	11,6	1,2
Trittau	1.475	1.444	- 2,1	8,8
Stelle	1.286	1.417	10,1	k. A.
Oststeinbek	1.455	1.416	- 2,7	-13,1
Norderstedt	1.452	1.400	- 3,5	- 8,4
Jesteburg	1.408	1.333	- 5,3	-18,0
Neu Wulmstorf	1.309	1.313	0,3	- 8,9
Wedel	1.406	1.304	- 7,2	-13,8



<b>Umland-Region</b>	<b>Januar 2007 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Januar 2008 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>2007 → 2008 in %</b>	<b>2003 → 2008 in %</b>
Ahrensburger Umland	1.430	1.293	- 9,6	-12,1
Lüneburg	1.334	1.292	- 3,1	- 1,5
Rellingen	1.366	1.292	- 5,5	-10,0
Reinbek	1.397	1.286	- 7,9	-17,3
Bargtheide	1.263	1.279	1,3	-10,0
Kaltenkirchen	1.276	1.271	- 0,4	-12,9
Glinde	1.269	1.259	- 0,8	- 8,1
Henstedt-Ulzburg	1.275	1.251	- 1,9	- 6,9
<b>unter 1.250 €/m<sup>2</sup></b>				
Seevetal	1.249	1.245	- 0,4	-10,2
Halstenbek	1.283	1.234	- 3,8	-16,0
Buchholz	1.313	1.227	- 6,6	-12,6
Bad Oldesloe	1.203	1.199	- 0,4	- 2,8
Uetersen	1.256	1.175	- 6,4	- 1,0
Elmshorn	1.160	1.162	0,2	- 9,5
Quickborn	1.218	1.162	- 4,6	- 9,0
Winsen	1.185	1.147	- 3,3	- 8,5
Pinneberg	1.154	1.145	- 0,8	-12,3
Buxtehude	1.204	1.122	- 6,8	- 7,0
Schwarzenbek	1.149	1.087	- 5,4	-14,9
Geesthacht	1.094	1.054	- 3,6	-14,7
Lauenburg	1.041	1.052	1,0	- 2,2
Barmstedt	1.139	1.024	-10,1	-20,4
Hanstedt	1.050	962	- 8,4	-22,9
Stade	1.023	957	- 6,5	0,0
Tostedt	885	874	- 1,2	-12,7

### 3 Entwicklungen auf dem Hamburger Immobilienmarkt für Neubauobjekte

Gut 6% aller Angebote sind neu errichtete Objekte, insgesamt waren im zweiten Halbjahr 2007 knapp 1.500 Neubauangebote am Markt. Davon liegen gut 50% im Hamburger Stadtgebiet, darunter zwei Drittel Eigenheime. Die für die Umgebung weniger typischen Eigentumswohnungen haben lediglich einen Anteil von 15% am Umlandmarkt der Neubauten, hier werden ganz überwiegend Eigenheime offeriert.

Marktvolumen 2008 – Neubauimmobilien	Angebotsobjekte	Anteil	
		Region	Insgesamt
<b>Hamburg</b>	<b>739</b>	<b>100,0%</b>	<b>50,4%</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	496	67,1%	33,9%
Eigentumswohnungen	243	32,9%	16,6%
<b>Umland</b>	<b>726</b>	<b>100,0%</b>	<b>49,6%</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	615	84,7%	42,0%
Eigentumswohnungen	111	15,3%	7,6%
<b>Hamburg und Hamburger Umland</b>	<b>1.465</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.111	75,8%	75,8%
Eigentumswohnungen	354	24,2%	24,2%

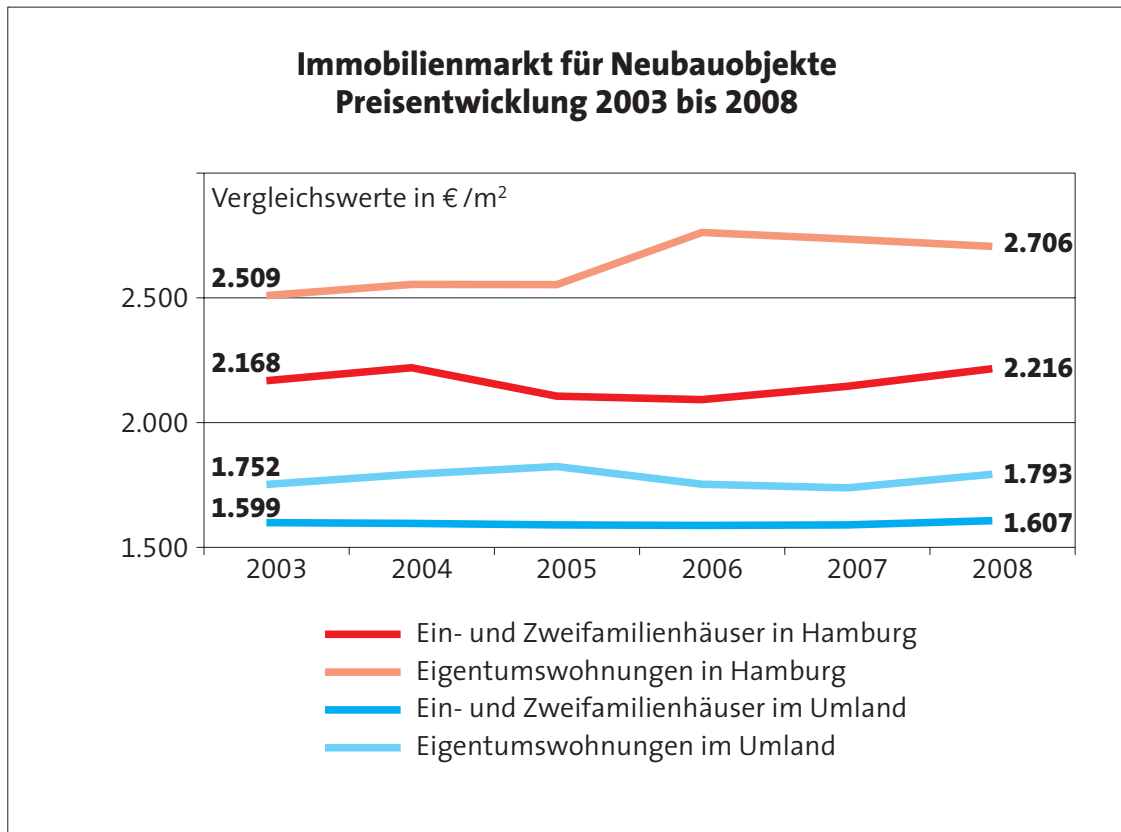
Die Preisentwicklungen für neue Wohnungen und Häuser sind im Vergleich zum Vorjahr unterschiedlich. Neue Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser kosten in der Stadt momentan im Schnitt 2.216 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit knapp 3% mehr als vor einem Jahr. Im Umland sind die Preise für neue Eigenheime unverändert geblieben, hier sind im Durchschnitt 1.607 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren.

Neubauwohnungen werden innerhalb Hamburgs derzeit zu einem um rd. 1% geringeren Durchschnittspreis gehandelt als vor einem Jahr, 2.706 €/m<sup>2</sup> sind Anfang 2008 üblich. Die Umlandwohnungen liegen preislich um 2,4% über ihrem Vorjahresniveau bei 1.793 €/m<sup>2</sup>.

#### Entwicklung der Immobilienpreise – Neubauimmobilien

(Durchschnittspreise in €/m <sup>2</sup> )	Entwicklung (1 Jahr)			Entwicklung (5 Jahre)		
	Januar 2007	Januar 2008	→ in %	Januar 2003	Januar 2008	→ in %
<b>Hamburg</b>						
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.154	2.216	2,9 →	2.168	2.216	2,2 →
Eigentumswohnungen	2.738	2.706	-1,2 ↘	2.509	2.706	7,9 →
<b>Umland</b>						
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.604	1.607	0,2 →	1.599	1.607	0,5 →
Eigentumswohnungen	1.751	1.793	2,4 →	1.752	1.793	2,3 →

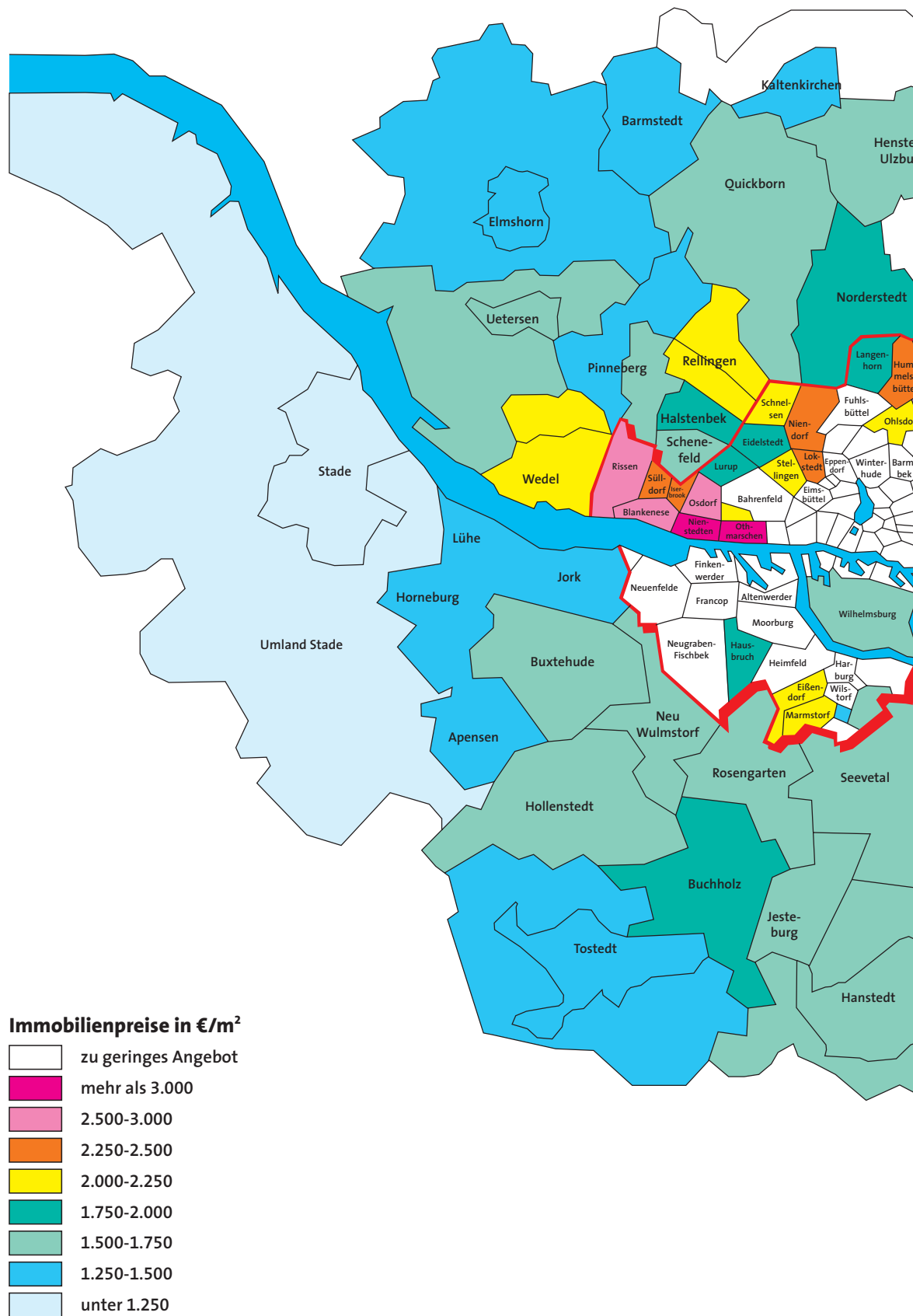
In den vergangenen fünf Jahren haben die neuen Stadtwohnungen eine nachhaltige Preissteigerung (knapp 8%) zu verzeichnen, die Preise für Neubauhäuser liegen nur um gut 2% über dem 2003er Niveau. In der Umgebung der Hansestadt sind seitdem die Wohnungspreise um gut 2% gestiegen, für neue Häuser sind kaum Preisveränderungen zu beobachten.



Für ein neues Eigenheim mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssen Eigentumsbildner demnach innerhalb der Stadtgrenzen rd. 266.000 Euro anlegen, außerhalb knapp 193.000 Euro. Neu gebaute Stadtwohnungen der Größe 80 m<sup>2</sup> kosten im Durchschnitt 216.000 Euro und 143.000 Euro in der Hamburger Umgebung.

#### Objektpreise nach Art der Immobilie – Neubauimmobilien

	<b>Einfamilienhaus 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>Eigentumswohnung 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Einfamilienhaus</b>		
Hamburg	266.000	
Umland	193.000	
<b>Eigentumswohnung</b>		
Hamburg		216.000
Umland		143.000

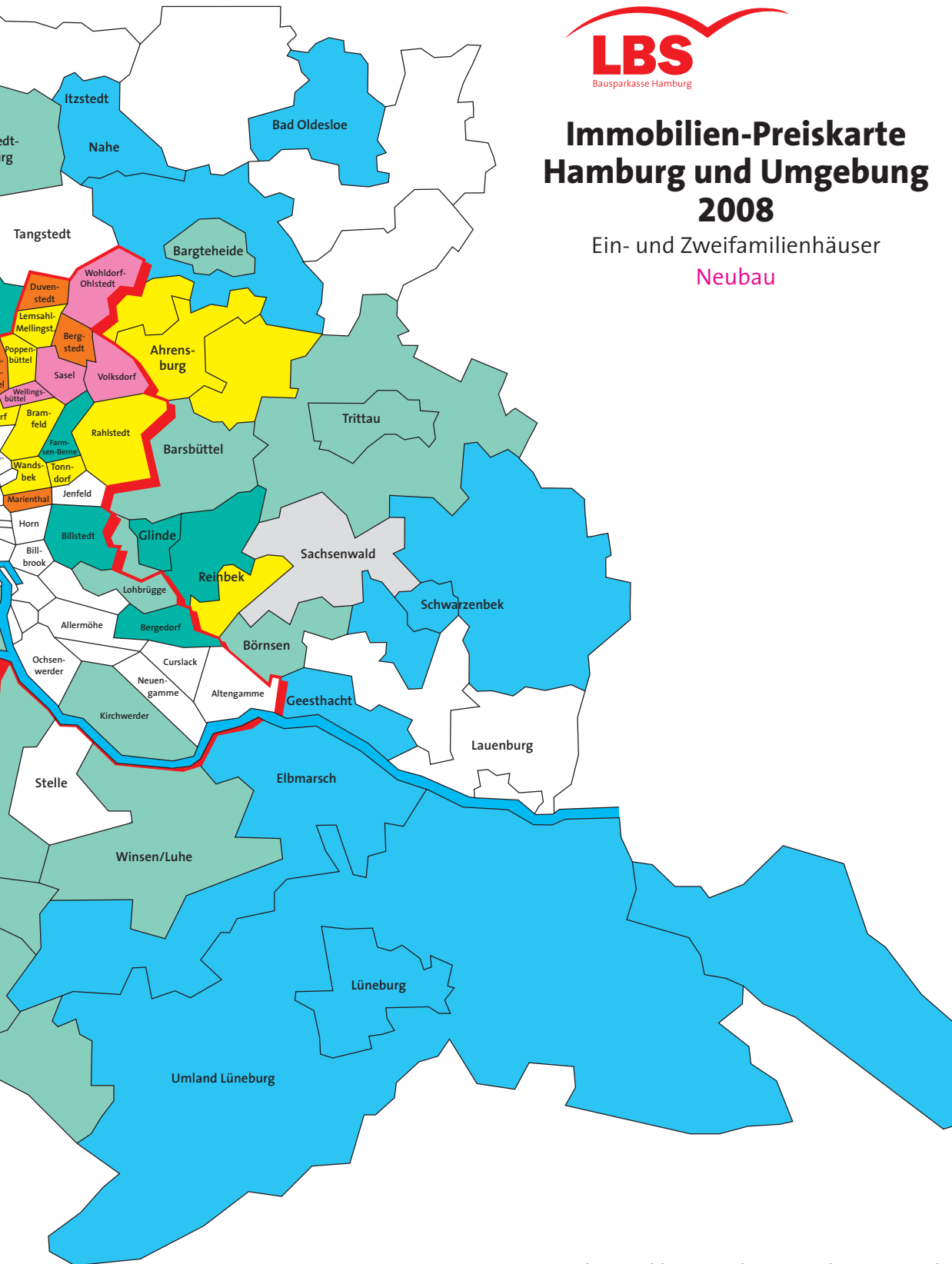




# Immobilien-Preiskarte Hamburg und Umgebung 2008

Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubau



© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg/F+B GmbH  
März 2008

### 3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamburg und im Umland – Neubau

In der Hamburger Innenstadt sind neue Eigenheime die Ausnahme, insofern spielen sie für den Neubaumarkt keine Rolle. Im Vergleich zum hamburgweiten Durchschnittspreis (2.216 €/m<sup>2</sup>) deutlich höher liegen die Neubaupreise deshalb vor allem in den Elbvororten. Wenige, aber dafür sehr exklusive Eigenheime sind derzeit in Nienstedten am Markt, Interessenten können hier die momentan teuersten Neubauhäuser Hamburgs für durchschnittlich 3.980 €/m<sup>2</sup> erwerben. In Othmarschen können sie für 3.351 €/m<sup>2</sup> fündig werden und in Blankenese und Osdorf kosten Neubauten aktuell im Schnitt zwischen 2.800 und 2.900 €/m<sup>2</sup>.

Ebenfalls überdurchschnittlich ist das Preisniveau für neue Eigenheime in den meisten Walddörfern. In Wohldorf-Ohlstedt, Wellingsbüttel, Volksdorf und Sasel zahlt man dafür durchschnittlich zwischen 2.600 und 2.800 €/m<sup>2</sup>, etwas günstiger für rd. 2.400 bis 2.500 €/m<sup>2</sup> sind sie in Hummelsbüttel und Duvenstedt am Markt.

Beim Hamburger Durchschnitt liegen preislich die Stadtteile Niendorf (2.287 €/m<sup>2</sup>) und Wandsbek (2.229 €/m<sup>2</sup>), gut 2.000 €/m<sup>2</sup> sind gegenwärtig auch in anderen Wohngebieten östlich und westlich der Innenstadt üblich, beispielsweise in Rahlstedt (2.073 €/m<sup>2</sup>) und Bramfeld (2.036 €/m<sup>2</sup>) oder in Stellingen (2.093 €/m<sup>2</sup>) und Schnelsen (2.030 €/m<sup>2</sup>).

Im südlichen Stadtgebiet sind neue Ein- und Zweifamilienhäuser etwas günstiger, in Bergedorf kosten sie im Schnitt 1.752 €/m<sup>2</sup>, ebenfalls rd. 1.700 €/m<sup>2</sup> in Lohbrügge sowie in Wilhelmsburg und Rönneburg im Bezirk Harburg.

Auf ähnlichem Niveau liegt mit 1.607 €/m<sup>2</sup> für neue Eigenheime der Durchschnittspreis im Hamburger Umland und die hochpreisigen Gebiete etwa beim Hamburger Mittelwert. Spitzenreiter auf der Preisrangskala der Neubauhäuser ist zurzeit das Ahrensburger Umland u. a. mit Großhansdorf, hier müssen Eigentumsinteressenten mit durchschnittlich 2.146 €/m<sup>2</sup> rechnen. In den übrigen attraktiven Wohnstandorten am Hamburger Stadtrand liegen die Preise nur wenig darunter, beispielsweise in Rellingen oder Wedel (rd. 2.100 €/m<sup>2</sup>) oder in Ahrensburg und Wentorf/Aumühle (gut 2.000 €/m<sup>2</sup>).

Zwischen 1.750 und 2.000 €/m<sup>2</sup> kosten sie in Halstenbek und Norderstedt im Norden der Hansestadt oder Reinbek und Glinde im Osten. Mit den Gemeinden Schenefeld, Barsbüttel, Oststeinbek und Rosengarten, Seevetal und Jesteburg schließt sich der engere Speckgürtel um Hamburg, hier muss man derzeit rd 1.700 €/m<sup>2</sup> für ein neues Eigenheim anlegen.

In den übrigen größeren Orten im Hamburger Großraum sind die Preise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser etwas geringer. Rd. 1.600 €/m<sup>2</sup> sind in Quickborn, Bargteheide oder Buxtehude üblich, rd. 1.500 €/m<sup>2</sup> beispielsweise in Winsen, Uetersen oder Geesthacht. Im entfernteren Umland der Metropole und den ländlicheren Regionen können neue Eigenheime bereits für unter 1.550 €/m<sup>2</sup> erworben werden, zum Beispiel in Lüneburg (1.418 €/m<sup>2</sup>) oder in Stade (1.246 €/m<sup>2</sup>).

**Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen  
Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau  
Hamburg**

Hamburger Stadtteil	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
<b>mehr als 3.000 €/m<sup>2</sup></b>				
Nienstedten	3.326	3.980	19,6	k. A.
Othmarschen	3.256	3.351	2,9	- 8,3
<b>2.500 bis 3.000 €/m<sup>2</sup></b>				
Blankenese	2.668	2.890	8,3	5,4
Rissen	2.586	2.841	9,9	13,0
Osdorf	k. A.	2.778	k. A.	30,4
Wohldorf-Ohlstedt	2.718	2.718	0,0	15,9
Volksdorf	2.503	2.692	7,6	21,4
Wellingsbüttel	2.699	2.622	- 2,9	k. A.
Sasel	2.513	2.600	3,5	12,3
<b>2.250 bis 2.500 €/m<sup>2</sup></b>				
Marienthal	k. A.	2.468	k. A.	k. A.
Hummelsbüttel	2.633	2.439	- 7,4	8,2
Duvenstedt	2.359	2.367	0,3	2,9
Lokstedt	k. A.	2.334	k. A.	k. A.
Sülldorf	2.169	2.320	7,0	k. A.
Iserbrook	2.426	2.318	- 4,4	2,4
Niendorf	2.108	2.287	8,5	6,9
Bergstedt	2.281	2.251	- 1,3	- 4,0
<b>2.000 bis 2.250 €/m<sup>2</sup></b>				
Wandsbek	k. A.	2.229	k. A.	k. A.
Poppenbüttel	2.175	2.220	2,1	3,0
Lemsahl-Mellingstedt	2.400	2.155	-10,2	-13,1
Ohlsdorf	k. A.	2.131	k. A.	k. A.
Stellingen	1.932	2.093	8,3	k. A.
Rahlstedt	2.004	2.073	3,4	4,9
Marmstorf	1.940	2.068	6,6	5,2
Tonndorf	2.074	2.040	- 1,6	k. A.
Bramfeld	2.028	2.036	0,4	k. A.
Schnelsen	1.691	2.030	20,0	1,6
Groß Flottbek	k. A.	2.014	k. A.	k. A.
Eißendorf	1.783	2.004	12,4	k. A.
<b>1.750 bis 2.000 €/m<sup>2</sup></b>				
Hausbruch	1.865	1.963	5,3	5,3
Langenhorn	1.724	1.902	10,3	1,8
Lurup	1.896	1.867	- 1,6	- 2,7
Eidelstedt	1.999	1.838	- 8,1	k. A.
Farmsen-Berne	1.725	1.824	5,7	k. A.
Billstedt	1.845	1.810	- 1,9	7,2
Bergedorf	1.768	1.752	- 0,9	- 3,0

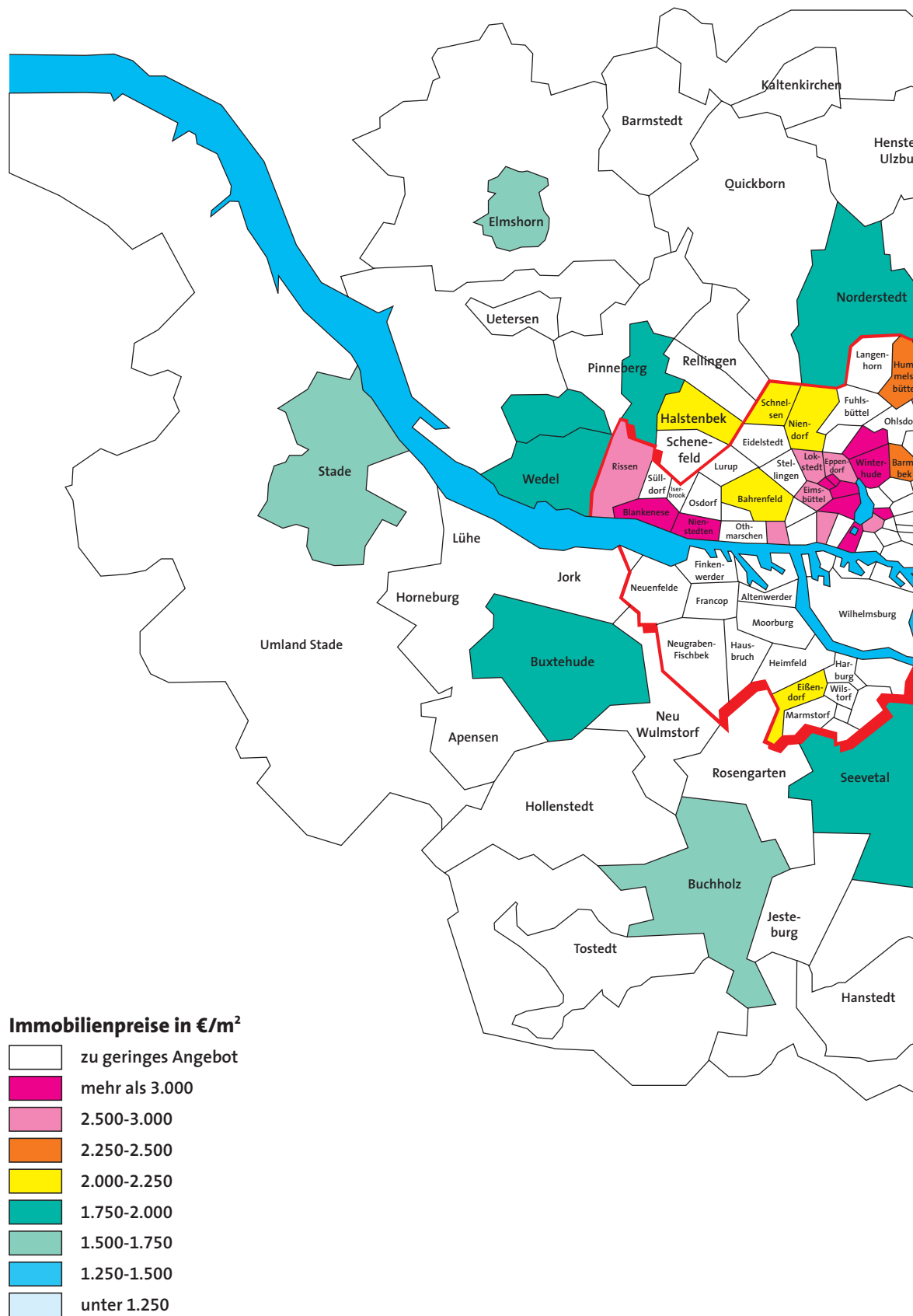
Hamburger Stadtteil	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
<b>1.500 bis 1.750 €/m<sup>2</sup></b>				
Rönneburg	1.412	1.705	20,7	k. A.
Wilhelmsburg	1.575	1.697	7,8	k. A.
Lohbrügge	1.577	1.680	6,6	k. A.
Kirchwerder	1.666	1.548	- 7,1	-12,6
<b>1.250 bis 1.500 €/m<sup>2</sup></b>				
Langenbek	1.435	1.274	-11,2	k. A.

### Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau Hamburger Umland

Umland-Region	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
<b>2.000 bis 2.250 €/m<sup>2</sup></b>				
Ahrensburger Umland	2.310	2.146	- 7,1	3,2
Rellingen	1.859	2.105	13,2	13,8
Wedel	1.962	2.051	4,5	8,9
Ahrensburg	1.881	2.034	8,1	2,1
Wentorf, Aumühle	2.209	2.003	- 9,3	15,8
<b>1.750 bis 2.000 €/m<sup>2</sup></b>				
Halstenbek	2.157	1.827	-15,3	- 4,1
Buchholz	1.598	1.779	11,4	3,6
Norderstedt	1.788	1.778	- 0,6	- 4,9
Reinbek	1.985	1.768	-10,9	2,2
Glinde	1.698	1.767	4,0	1,9
<b>1.500 bis 1.750 €/m<sup>2</sup></b>				
Rosengarten	1.654	1.731	4,6	- 0,6
Barsbüttel	1.846	1.720	- 6,8	0,3
Oststeinbek	1.690	1.714	1,4	k. A.
Schenefeld	1.878	1.686	-10,3	-11,5
Börnsen, Escheburg	1.501	1.678	11,8	- 6,9
Jesteburg	1.976	1.673	-15,3	- 8,1
Seevetal	1.723	1.667	- 3,2	- 6,3
Pinneberg	1.514	1.654	9,3	3,6
Neu Wulmstorf	1.543	1.634	5,9	- 8,1
Buxtehude	1.498	1.608	7,4	3,8
Quickborn	1.689	1.607	- 4,9	- 5,8
Bargteheide	1.640	1.581	- 3,6	k. A.
Trittau	1.535	1.554	1,2	-10,0
Hollenstedt	1.653	1.548	- 6,4	7,1
Hanstedt	1.475	1.545	4,8	11,5
Henstedt-Ulzburg	1.610	1.531	- 4,9	-10,1
Winsen	1.412	1.524	7,9	6,5



<b>Umland-Region</b>	<b>Januar 2007 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Januar 2008 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>2007 → 2008 in %</b>	<b>2003 → 2008 in %</b>
Uetersen	1.338	1.523	13,8	- 0,9
<b>1.250 bis 1.500 €/m<sup>2</sup></b>				
Geesthacht	1.499	1.496	- 0,2	8,5
Schwarzenbek	1.338	1.463	9,3	- 2,9
Elmshorn	1.355	1.440	6,2	6,8
Lüneburg	1.368	1.418	3,7	4,8
Tostedt	1.532	1.415	- 7,6	- 4,2
Nahe, Itzstedt	1.499	1.345	-10,3	- 2,6
Bad Oldesloe	1.459	1.317	- 9,7	- 7,6
Barmstedt	1.298	1.310	0,9	-12,6
Kaltenkirchen	1.400	1.293	- 7,6	- 8,4
<b>unter 1.250 €/m<sup>2</sup></b>				
Stade	1.429	1.246	-12,8	- 3,4

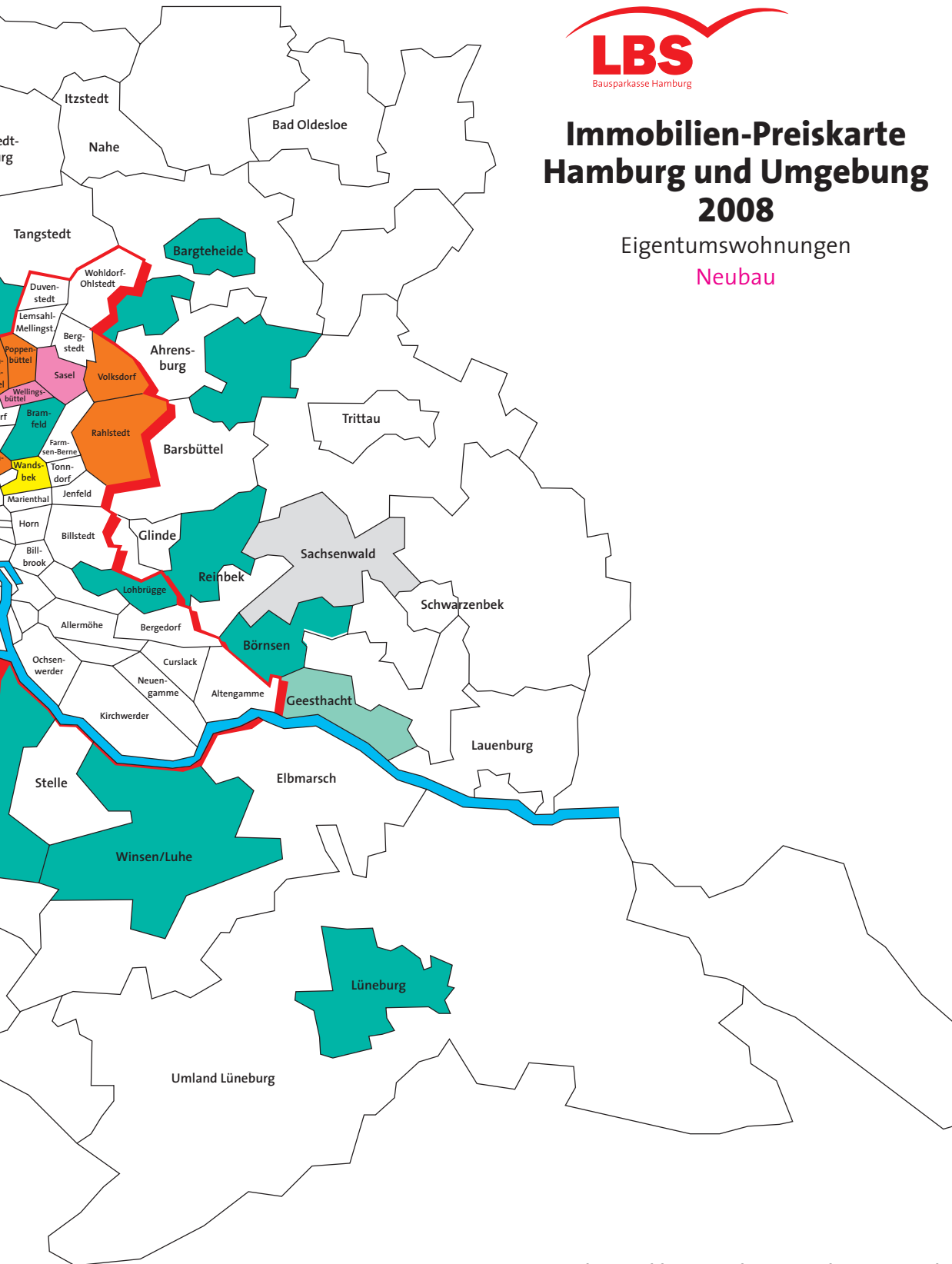




# Immobilien-Preiskarte Hamburg und Umgebung 2008

Eigentumswohnungen

Neubau



© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg/F+B GmbH  
März 2008

### 3.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland – Neubau

Neue Eigentumswohnungen haben in Hamburg gegenwärtig einen Durchschnittspreis von 2.706 €/m<sup>2</sup>. Wer allerdings in der Hamburger Innenstadt, an der Alster oder Elbe eine neue Stadtwohnung erwerben möchte, muss deutlich tiefer in die Tasche greifen. Die derzeit hochpreisigsten Angebote liegen in Harvestehude, hier kosten neu errichtete Eigentumswohnungen im Durchschnitt 4.240 €/m<sup>2</sup>. In der Hamburger Altstadt mit der Hafen City und in Blankenese sind ebenfalls im Schnitt rd. 4.200 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren und in Rotherbaum rd. 4.000 €/m<sup>2</sup>.

Von 3.000 bis gut 3.500 €/m<sup>2</sup> kosten Neubauwohnungen in Nienstedten, Winterhude und Hoheluft, Eimsbüttel liegt preislich knapp darunter. In Ottensen, St. Georg und St. Pauli sind 2.700 bis 2.900 €/m<sup>2</sup> üblich, ebenso in Wellingsbüttel. Leicht unterdurchschnittlich im hamburgweiten Vergleich sind die Preise für neu gebaute Stadtwohnungen bei im Durchschnitt rd. 2.600 €/m<sup>2</sup> in Eppendorf sowie in Rissen und Sasel. In den Walddörfern Hummelsbüttel und Poppenbüttel sind gegenwärtig Eigentumswohnungen für knapp 2.300 €/m<sup>2</sup> im Angebot, etwas teurer sind sie mit 2.379 €/m<sup>2</sup> in Volksdorf, etwas günstiger in Rahlstedt (2.267 €/m<sup>2</sup>).

Im Hamburger Umland werden neu gebaute Eigentumswohnungen derzeit lediglich in den größeren Orten offeriert, im Durchschnitt kosten Neubauwohnungen 1.793 €/m<sup>2</sup>. Mit gut 2.000 €/m<sup>2</sup> liegt das Angebot in Halstenbek aktuell an der Spitze, gefolgt von Reinbek mit Neubauwohnungen für im Schnitt 1.973 €/m<sup>2</sup>. Für zwischen 1.900 und 2.000 €/m<sup>2</sup> sind ebenfalls neue Eigentumswohnungen in Wedel, Pinneberg, Seevetal und Buxtehude am Markt, in Norderstedt und Bargteheide kosten sie 1.840 €/m<sup>2</sup> und in Lüneburg und Winsen rd. 1.800 €/m<sup>2</sup>. Die günstigsten Neubauwohnungen in der Umgebung Hamburgs können momentan in Geesthacht und Stade für gut 1.600 €/m<sup>2</sup> erworben werden.

#### Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen im Neubau Hamburg

Hamburger Stadtteil	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
<b>mehr als 3.000 €/m<sup>2</sup></b>				
Harvestehude	4.067	4.240	4,2	8,0
Altstadt	3.727	4.182	12,2	k. A.
Blankenese	4.018	4.177	4,0	- 3,2
Rotherbaum	4.163	3.966	- 4,7	k. A.
Nienstedten	2.899	3.523	21,5	- 2,9
Hohenfelde	3.143	3.332	6,0	k. A.
Alsterdorf	2.395	3.130	30,7	26,5
Hoheluft	k. A.	3.048	k. A.	k. A.
Winterhude	3.239	3.007	- 7,2	-16,8
<b>2.500 bis 3.000 €/m<sup>2</sup></b>				
Eimsbüttel	2.634	2.922	10,9	23,8

Hamburger Stadtteil	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
Wellingsbüttel	2.737	2.821	3,1	7,2
St. Georg	2.506	2.804	11,9	-11,5
Ottensen	2.821	2.717	- 3,7	3,4
St. Pauli	2.374	2.674	12,6	k. A.
Rissen	2.277	2.612	14,7	k. A.
Lokstedt	2.661	2.587	- 2,8	11,8
Eppendorf	3.584	2.566	-28,4	- 8,9
Sasel	2.295	2.550	11,1	24,0
<b>2.250 bis 2.500 €/m<sup>2</sup></b>				
Barmbek-Nord	k. A.	2.430	k. A.	11,4
Volksdorf	2.513	2.379	- 5,3	- 4,0
Hummelsbüttel	2.289	2.284	- 0,2	k. A.
Poppenbüttel	2.529	2.270	-10,2	- 7,3
Rahlstedt	2.124	2.267	6,7	12,1
<b>2.000 bis 2.250 €/m<sup>2</sup></b>				
Eißendorf	2.010	2.227	10,8	k. A.
Wandsbek	2.185	2.226	1,9	6,1
Niendorf	2.129	2.216	4,1	- 2,5
Schnelsen	1.895	2.151	13,5	k. A.
Bahrenfeld	2.478	2.148	-13,3	k. A.
<b>1.750 bis 2.000 €/m<sup>2</sup></b>				
Lohbrügge	2.084	1.958	- 6,0	k. A.
Bramfeld	2.108	1.922	- 8,8	-12,7

**Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen  
Eigentumswohnungen im Neubau  
Hamburger Umland**

Hamburger Stadtteil	Januar 2007 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2008 in €/m <sup>2</sup>	2007 → 2008 in %	2003 → 2008 in %
<b>2.000 bis 2.250 €/m<sup>2</sup></b>				
Halstenbek	1.954	2.012	3,0	6,6
<b>1.750 bis 2.000 €/m<sup>2</sup></b>				
Reinbek	1.975	1.973	- 0,1	7,7
Ahrensburger Umland	1.920	1.962	2,2	k. A.
Pinneberg	2.066	1.956	- 5,3	k. A.
Buxtehude	1.724	1.944	12,8	14,2
Seevetal	1.952	1.922	- 1,5	k. A.
Wedel	1.870	1.908	2,0	k. A.
Börnsen, Escheburg	k. A.	1.884	k. A.	k. A.
Norderstedt	1.752	1.841	5,1	1,6
Bargteheide	1.849	1.840	- 0,5	k. A.
Lüneburg	1.729	1.831	5,9	7,3
Winsen	1.960	1.783	- 9,0	14,8
<b>1.500 bis 1.750 €/m<sup>2</sup></b>				
Buchholz	1.770	1.741	- 1,7	- 4,5
Elmshorn	1.538	1.661	8,0	14,2
Geesthacht	1.652	1.640	- 0,8	- 5,4
Stade	1.701	1.627	- 4,3	k. A.

**LBS Bausparkasse  
Schleswig-Holstein-Hamburg AG**

Sitz	Kiel, Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Kiel HRB 6126 KI Amtsgericht Hamburg HRB 102253
Anschrift	
Sitz Hamburg	Glockengießerwall 22 · 20095 Hamburg
Aufsichtsrat	Jörg-Dietrich Kamischke (Vorsitzender)
Vorstand	Dieter Heymann (Vorsitzender) Rainer Hillebrecht Sönke Koch Peter Lukosch
Telefon	(040) 20 21-82 22
Telefax	(040) 20 21-82 30
e-mail	info@lbs-shh.de
Internet	www.lbs-shh.de

---

Ein Unternehmen der  
Sparkassen-Finanzgruppe

