

LBS - Immobilienmarktatl

as 2009

Hamburg und Umgebung

Die LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG fasst in dem vorliegenden Immobilienmarktatlas 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 2009

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Grundstücksmarkt	4
1.1 Hamburger Grundstücksmarkt	4
1.2 Grundstücksmarkt im Hamburger Umland	7
2 Entwicklungen auf dem Hamburger Immobilienmarkt für Bestandsobjekte	12
2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in Hamburg und im Umland	16
2.1.1 Hamburger Stadtgebiet	16
2.1.2 Hamburger Umland	19
2.2 Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Hamburg und im Umland	24
2.2.1 Hamburger Stadtgebiet	24
2.2.2 Hamburger Umland	27
3 Entwicklungen auf dem Hamburger Immobilienmarkt für Neubauobjekte	30
3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamburg und im Umland – Neubau	34
3.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland – Neubau	40

1 Grundstücksmarkt

1.1 Hamburger Grundstücksmarkt

Nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert in Hamburg im Jahr 2008 bei 318 €/m² und damit deutlich um 2,6 % über dem Vorjahreswert (310 €/m²).

Der LBS-Immobilienmarktatlas Hamburg und Umland 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 Sachverständigenngremium 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 m² 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.

Die im Folgenden berichteten Grundstückspreise in den Stadtteilen geben die durchschnittlichen bzw. für diese Lagen typischen Bodenrichtwerte wieder, die unabhängig von einer konkreten Verfügbarkeit von Grundstücken ermittelt wurden. In der Hamburger Innenstadt gibt es kaum Einfamilienhausgrundstücke und auch in den innenstadtnahen Stadtteilen besteht nur ein theoretisches Angebot, d. h., dass nicht in allen Preisgebieten tatsächlich auch Bauplätze zu den angegebenen Preisen zur Verfügung stehen.

Von einigen Ausnahmen abgesehen ist die Grundstückspreisentwicklung in Hamburg positiv verlaufen, lediglich für neun Stadtteile wurden die stadtteiltypischen Werte leicht zwischen 1 und 4,7 % nach unten angepasst.

Grundstückspreise über 1.000 €/m² werden nur für die vier Alsterstadtteile ermittelt. Weiterhin mit nunmehr durchschnittlich 1.450 €/m² an der Spitze liegt Uhlenhorst am östlichen Alsterufer. In den übrigen Stadtteilen rund um die Alster, für die ein Grundstückswert ausgewiesen wird, liegen in Rotherbaum die Grundstückspreise bei 1.375 €/m², in Winterhude bei 1.325 €/m² und in Harvestehude derzeit bei 1.275 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Richtwerte damit um rd. 4 bis knapp 6 % nach oben angepasst.

Ebenfalls, und zwar um rd. 7,5 %, höhere Grundstückspreise sind festzustellen für Hohenfelde mit zurzeit durchschnittlich 725 €/m² und Ottensen (700 €/m²). Allerdings ist der Abstand zum Spitzenreiter mit „nur“ halb so teuren Grundstücken beträchtlich. Die nachfolgenden Rangplätze liegen hingegen deutlich enger beieinander: Zwischen 600 und 675 €/m² sind für die Grundstücksflächen in Eppendorf und Hoheluft sowie für Blankenese und Nienstedten an der Elbe zu kalkulieren.

Um mindestens 150 €/m² günstiger sind Wohnbauflächen in der nächsten Preiskategorie, in Groß Flottbek kosten sie 450 €/m² und in Barmbek-Nord, Wellingsbüttel, Alsterdorf und Marienthal 400 bis 415 €/m².

Für Preise zwischen 300 und 400 €/m² finden sich vor allem Grundstücke in Innenstadtrandlagen, wie Bahrenfeld (340 €/m²) und Lokstedt (315 €/m²) und etliche Walddörfer zusammen, zum Beispiel Volkdorf (330 €/m²), Hummelsbüttel (315 €/m²) oder Wohldorf-Ohlstedt (305 €/m²).

Die übrigen Walddörfer sowie weite Teile der westlich und östlich der Hamburger Innenstadt gelegenen Wohnstandorte fallen in die Preisgruppe 250 bis 300 €/m², darunter beispielsweise Wandsbek (280 €/m²) und Duvenstedt (255 €/m²) sowie in die folgende Preiskategorie von 200 bis 250 €/m², wie u. a. in Rahlstedt oder Farmsen-Berne und Eidelstedt oder Stellingen (jeweils 245 €/m²). Ferner sind preisgleich auch Wohnlagen im Süden Hamburgs zu finden, wie etwa Heimfeld (245 €/m²) und Bergedorf (225 €/m²). Günstiger sind Grundstücke mit Preisen unter 150 €/m² insbesondere in den Vier- und Marschlanden im Bezirk Bergedorf und im Bezirk Harburg.

Entwicklung der Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %
mehr als 600 €/m²			
Uhlenhorst	1.400	1.450	3,6
Rotherbaum	1.300	1.375	5,8
Winterhude	1.275	1.325	3,9
Harvestehude	1.225	1.275	4,1
Hohenfelde	675	725	7,4
Othmarschen	650	700	7,7
Eppendorf	650	675	3,8
Blankenese	600	650	8,3
Nienstedten	600	625	4,2
Hoheluft-West	575	600	4,3
400 bis 600 €/m²			
Groß Flottbek	445	450	1,1
Barmbek-Nord	395	415	5,1
Wellingsbüttel	375	415	10,7
Alsterdorf	385	400	3,9
Marienthal	400	400	0,0

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %
300 bis 400 €/m²			
Fuhlsbüttel	345	365	5,8
Ohlsdorf	330	355	7,6
Bahrenfeld	345	340	-1,4
Rissen	355	340	-4,2
Volksdorf	330	330	0,0
Hummelsbüttel	330	315	-4,5
Iserbrook	295	315	6,8
Lokstedt	290	315	8,6
Sülldorf	320	315	-1,6
Lemsahl-Mellingstedt	305	305	0,0
Niendorf	290	305	5,2
Osdorf	305	305	0,0
Wohldorf-Ohlstedt	305	305	0,0
250 bis 300 €/m²			
Sasel	290	290	0,0
Schnelsen	295	290	-1,7
Poppenbüttel	290	280	-3,4
Wandsbek	280	280	0,0
Bergstedt	270	270	0,0
Bramfeld	270	270	0,0
Steilshoop	270	270	0,0
Duvenstedt	255	255	0,0
Groß Borstel	255	255	0,0
Tonndorf	255	255	0,0
200 bis 250 €/m²			
Eidelstedt	255	245	-3,9
Farmsen-Berne	245	245	0,0
Heimfeld	245	245	0,0
Lurup	225	245	8,9
Rahlstedt	230	245	6,5
Stellingen	255	245	-3,9
Jenfeld	230	230	0,0
Bergedorf	225	225	0,0
Billstedt	210	220	4,8
Horn	210	220	4,8
Marmstorf	210	220	4,8
Wilstorf	210	220	4,8
Eißendorf	200	210	5,0
Rönneburg	200	210	5,0
Langenhorn	215	205	-4,7
Langenbek	190	200	5,3

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %
150 bis 200 €/m²			
Neugraben-Fischbek	185	195	5,4
Lohbrügge	190	190	0,0
Sinstorf	165	175	6,1
Hausbruch	155	155	0,0
100 bis 150 €/m²			
Allermöhe	145	150	3,4
Altengamme	140	145	3,6
Finkenwerder	145	145	0,0
Spadenland	140	145	3,6
Tatenberg	140	145	3,6
Wilhelmsburg	145	145	0,0
Billwerder	135	140	3,7
Curslack	135	140	3,7
Kirchwerder	135	140	3,7
Neuengamme	135	140	3,7
Ochsenwerder	135	140	3,7
Reitbrook	135	140	3,7
Billbrook	130	135	3,8
Moorfleet	115	120	4,3
Neuland	120	120	0,0
Cranz	110	110	0,0
Gut Moor	110	110	0,0
Moorburg	110	110	0,0
Francop	105	105	0,0
Neuenfelde	105	105	0,0

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 Spanne der Grundstückspreise im Hamburger Umland reicht von 60 €/m² am Großraumrand bis 230 €/m² an der Hamburger Stadtgrenze. Letztere sind u. a. Halstenbek und Rellingen (230 €/m²) sowie Schenefeld (215 €/m²), Norderstedt (220 €/m²) und Ellerbek/Tangstedt (200 €/m²) im Norden bzw. Nordwesten der Hansestadt. Ebenfalls zu den teuersten Umlandstandorten für Wohnbauflächen zählen Wedel (220 €/m²), Bargtheide und Neu Wulmstorf (205 €/m²).

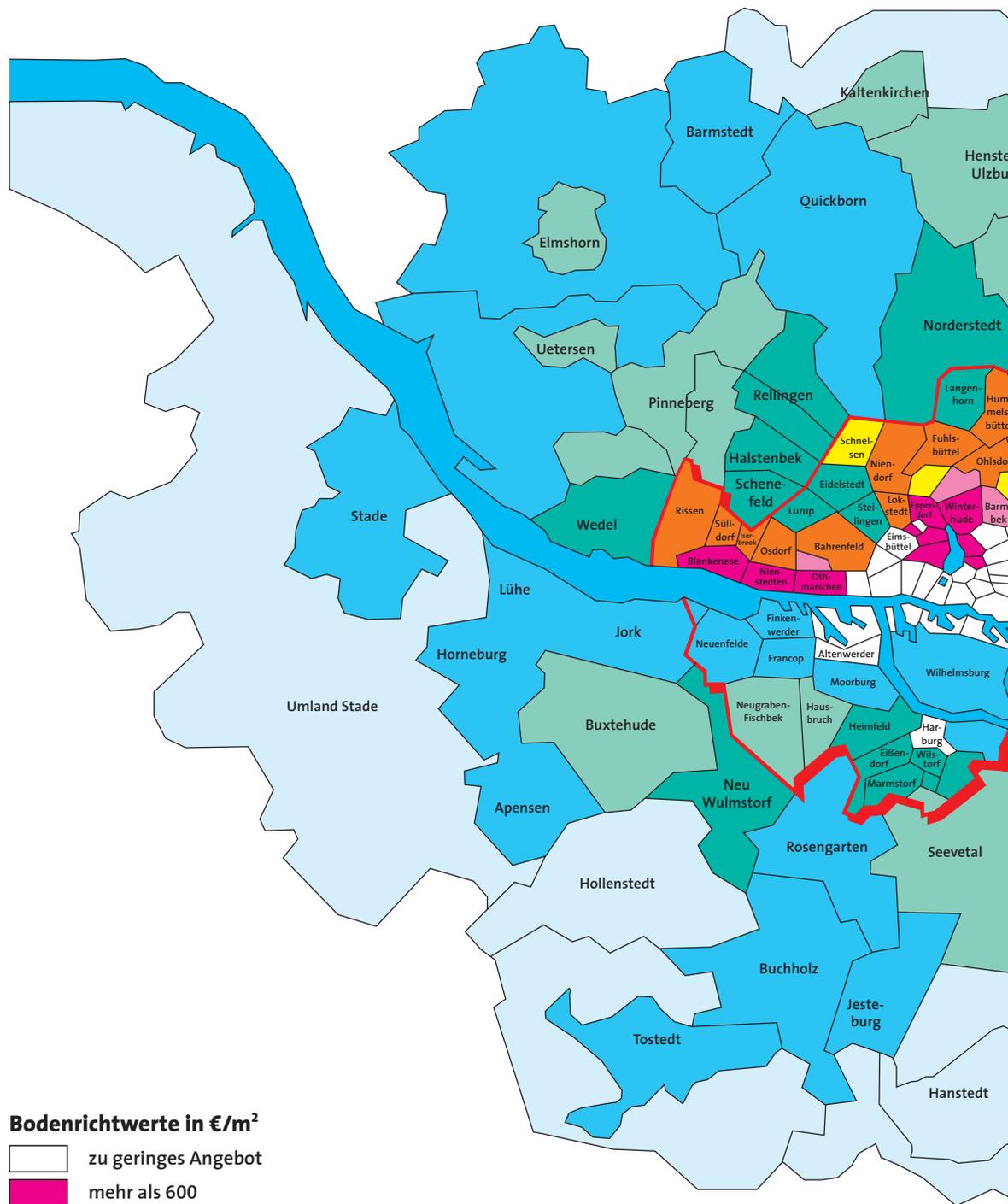
In den meisten übrigen Gemeinden am unmittelbaren Stadtrand liegen die Grundstückspreise zwischen 100 und 200 €/m², wobei in den Wohnstandorten an den großen Verkehrsachsen eher über, zwischen den Achsen unter 150 €/m² üblich sind. So kosten Grundstücke beispielsweise in Reinbek, Glinde, Aumühle oder Ahrensburg 170 bis 195 €/m² im Durchschnitt, in Pinneberg, Elmshorn oder Henstedt-Ulzburg im Schnitt 150 bis 195 €/m². Für 100 bis 150 €/m² sind Grundstücke zu bekommen u. a. im Ahrensburger Umland in Großhansdorf, in Barsbüttel und Schwarzenbek oder in Rosengarten und Winsen sowie in Lüneburg.

Für unter 100 €/m² sind Grundstücke im entfernteren Hamburger Umland am Markt, hierzu zählen beispielsweise Lauenburg und die Umgebungen von Winsen, Lüneburg oder Stade.

Entwicklung der Grundstückspreise nach Umland-Regionen

Region Hamburger Umland	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %
200 bis 250 €/m²			
Halstenbek	230		
Rellingen	230		
Wedel	220		
Norderstedt	220		
Schenefeld	215		
Bargteheide	205		
Neu Wulmstorf	200	205	2,5
Ellerbek, Tangstedt	200		
150 bis 200 €/m²			
Pinneberg	195		
Reinbek	190		
Glinde	180		
Aumühle	180		
Holm	170		
Ahrensburg	170		
Buxtehude	155	170	9,7
Kaltenkirchen	165		
Oststeinbek	165		
Trittau	160		
Elmshorn	155		
Bad Oldesloe	155		
Geesthacht	155		
Uetersen	150		
Stormarn, Tangstedt	150		
Seevetal	125	150	20,0
100 bis 150 €/m²			
Barsbüttel	145		
Börnsen	145		
Quickborn	140		

Region Hamburger Umland	Februar 2008 in €/m²	Februar 2009 in €/m²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %
Rosengarten	140	135	-3,6
Schwarzenbek	130		
Großhansdorf	125		
Winsen	120	120	0,0
Buchholz	125	120	-4,0
Stade	120	120	0,0
Lüneburg	115	115	0,0
Barmstedt	110		
Stelle	115	110	-4,3
Jesteburg	110	110	0,0
Tostedt	105	100	-4,8
unter 100 €/m²			
Itzstedt	90		
Hanstedt	90	85	-5,6
Hohenhorn	80	80	0,0
Lauenburg	80	80	0,0
Schwarzenbek (Büchen)	75	75	0,0
Hollenstedt	80	75	-6,3
Lüneburg	75	75	0,0



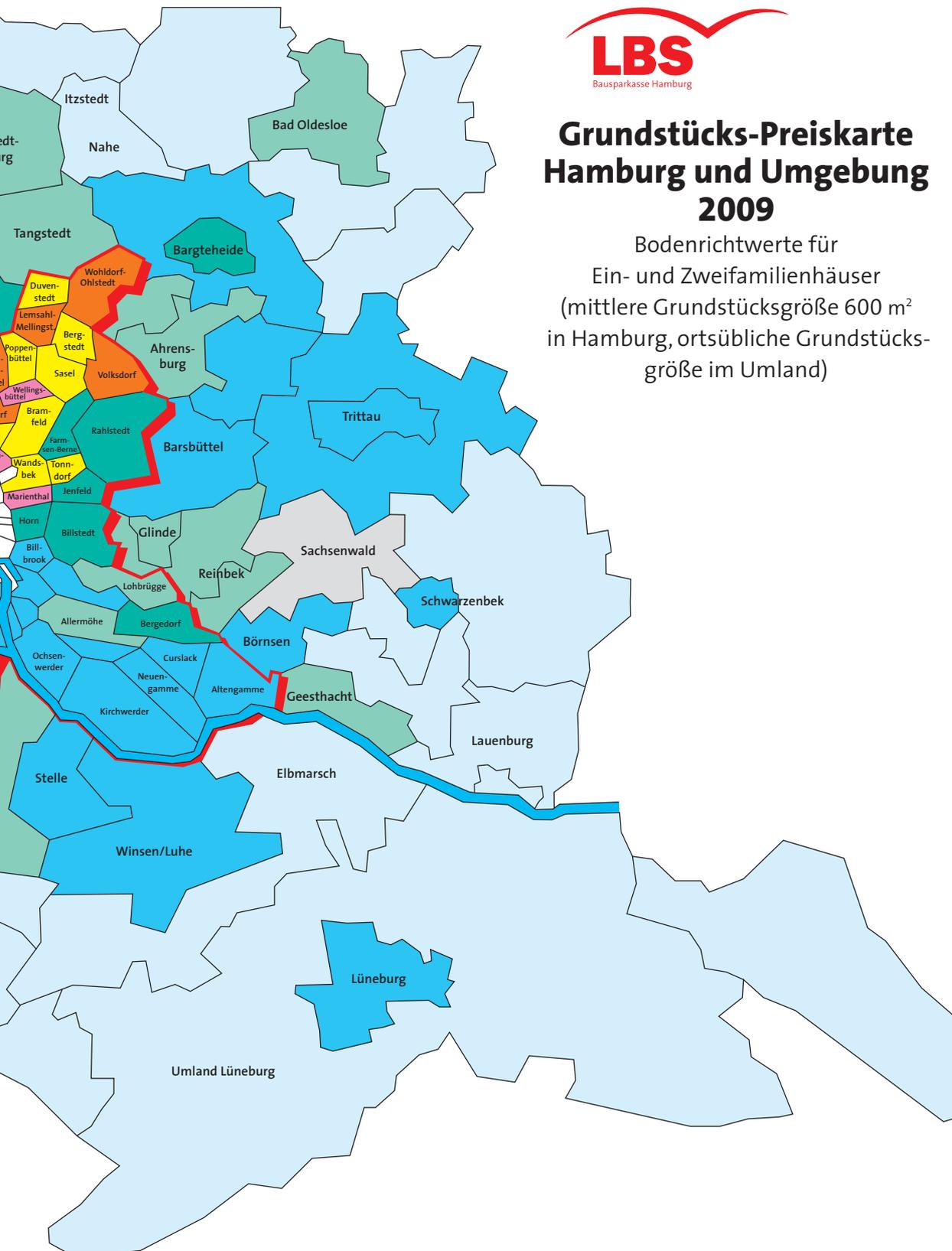
Bodenrichtwerte in €/m²

- 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 2009

Bodenrichtwerte für
Ein- und Zweifamilienhäuser
(mittlere Grundstücksgröße 600 m²
in Hamburg, ortsübliche Grundstücks-
größe im Umland)



2 Entwicklungen auf dem Hamburger Immobilienmarkt für Bestandsobjekte

Auf dem Immobilienmarkt in Hamburg und seinem Umland waren im zweiten Halbjahr 2008 insgesamt rd. 24.000 Angebotsobjekte am Markt. Auf den Bestandmarkt der gebrauchten Eigenheime und Eigentumswohnungen entfallen davon rd. 21.400 (89 %). Im Hamburger Stadtgebiet liegen rd. 43 % 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. 69 %) zu Eigentumswohnungen genau umgekehrt.

Marktvolumen 2009 – Bestandsimmobilien

	Angebotsobjekt	Anteil	
		Region	Insgesamt
Hamburg	9.173	100,0 %	42,6 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.485	38,0 %	16,2 %
Eigentumswohnungen	5.688	62,0 %	26,4 %
Umland	12.361	100,0 %	57,4 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	8.472	68,5 %	39,3 %
Eigentumswohnungen	3.889	31,5 %	18,1 %
Hamburg und Hamburger Umland	21.534	100,0 %	100,0 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	11.957	55,5 %	55,5 %
Eigentumswohnungen	9.577	44,5 %	44,5 %

Die Immobilienpreise für Eigenheime sind im Vergleich zum Jahresbeginn 2008 in der Stadt um 3 bis 4 % gestiegen und im Hamburger Umland um 1 bis 2,5 % gesunken. Aktuell kosten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser in Hamburg im Durchschnitt 2.237 €/m² und damit 3,2 % mehr als vor einem Jahr. In der Umgebung der Hansestadt liegt der Durchschnittspreis für Häuser mit gegenwärtig 1.461 €/m² dagegen um 2,5 % unter Vorjahresniveau.

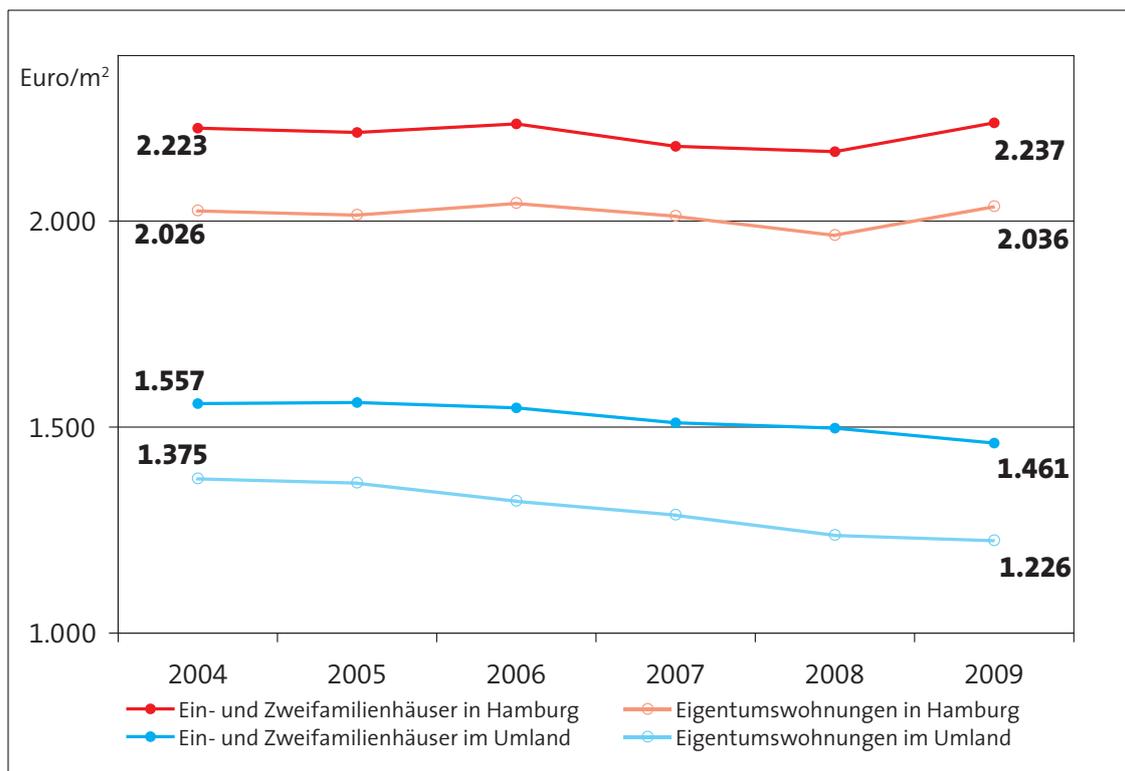
Entwicklung der Immobilienpreise – Bestandsimmobilien

Durchschnittspreise €/m ²	Entwicklung		
	Februar 2008	Februar 2009	in %
Hamburg			
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.168	2.237	3,2
Eigentumswohnungen	1.965	2.036	3,6
Umland			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.498	1.461	-2,5
Eigentumswohnungen	1.239	1.226	-1,0

Während die Preise für Eigentumswohnungen in Hamburg ebenfalls zugelegt haben und der aktuelle Durchschnittspreis von 2.036 €/m² um 3,6 % höher ist als Anfang 2008, sind in der Hamburger Umgebung um 1 % geringere Preise festzustellen bei einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von derzeit 1.226 €/m².

Im Verlauf der letzten fünf Jahre sind die Immobilienpreise im Großraum Hamburg insgesamt stabil geblieben. Im Umland der Hansestadt ist demgegenüber seitdem ein kontinuierlicher Abwärtstrend zu beobachten.

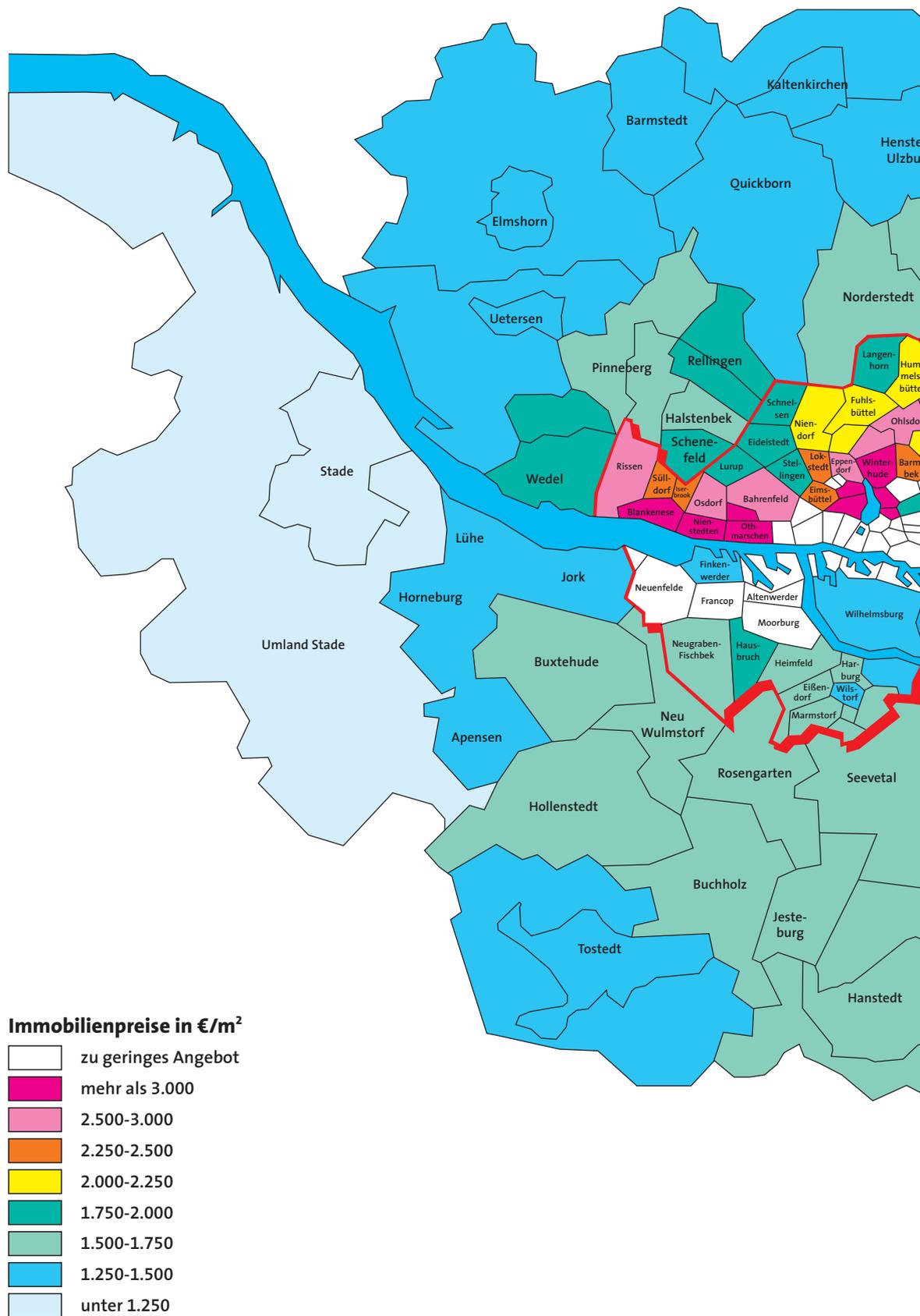
Preisentwicklung 2004 bis 2009 – Bestandsimmobilien



Bezogen auf ein Eigenheim mit 120 m² Wohnfläche müssten Interessenten demnach durchschnittlich knapp 270.000 Euro in Hamburg oder gut 175.000 Euro im Umland, also 93.000 Euro weniger, investieren. Für 80 m² große Eigentumswohnungen aus dem Bestand liegt der Durchschnittspreis in der Stadt derzeit mit rd. 163.000 Euro knapp 65.000 Euro über dem im Hamburger Umland mit gegenwärtig 98.000 Euro.

Objektpreise nach Art der Immobilie – Bestandsimmobilie

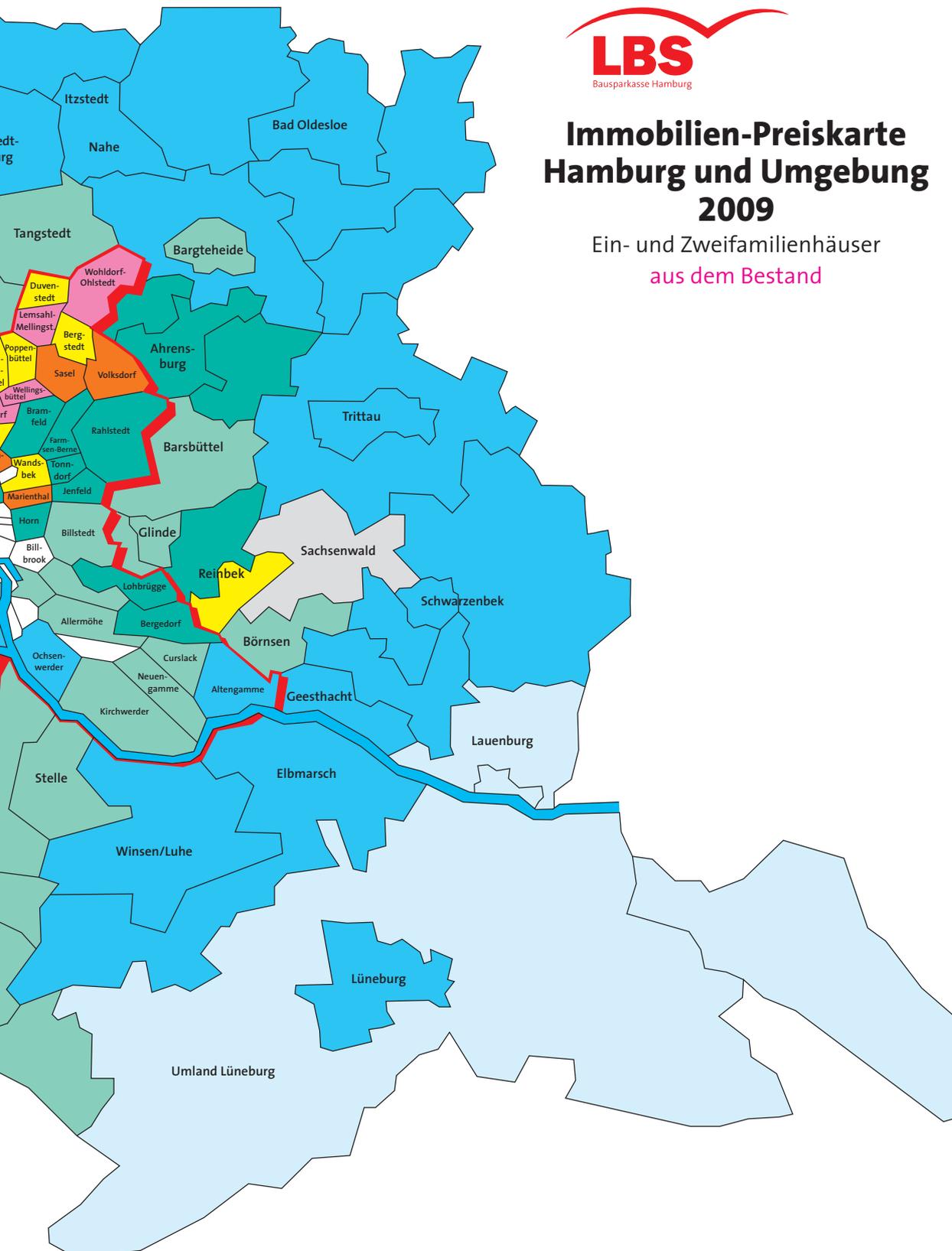
	Einfamilienhaus 120 m ² Wohnfläche	Eigentumswohnung 80 m ² Wohnfläche
Hamburg	268.440	162.880
Hamburger Umland	175.320	98.080





Immobilien-Preiskarte Hamburg und Umgebung 2009

Ein- und Zweifamilienhäuser
aus dem Bestand



© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg/F+B GmbH
März 2009

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

In Hamburg und seiner Umgebung sind insgesamt rd. 12.000 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand im Angebot. Damit haben Eigenheime einen Anteil von 55,5 % am Bestandsimmobilienmarkt, wobei im Umland gut zwei Drittel aller Immobilienangebote Häuser sind; im Stadtgebiet ist ihr Anteil 38 % (rd. 3.500 Objekte) etwa nur halb so groß.

2.1.1 Hamburger Stadtgebiet

Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand sind im Hamburger Stadtgebiet aktuell für durchschnittlich 2.237 €/m² Wohnfläche am Markt. In den Alsterlagen muss allerdings mit fast dem dreifachen Preis gerechnet werden für die dort so typischen, aber raren Stadthäuser aus der Gründerzeit.

Mit Durchschnittspreisen zwischen 5.500 und 6.000 €/m² liegen erwartungsgemäß wieder die Stadtteile um die Alster auf der Preisrangskala ganz oben und die Preise sind gegenüber Anfang 2008 auch noch einmal deutlich gestiegen. Spitzenreiter ist aktuell Winterhude, hier sind für ein gebrauchtes Stadthaus durchschnittlich 6.061 €/m² zu kalkulieren. In Uhlenhorst liegt der Durchschnittspreis mit 5.736 €/m² ebenfalls erheblich über dem mittleren Hamburger Preisniveau. In beiden Gebieten kosten die aktuellen Angebotsobjekte über 30 % mehr als vor einem Jahr. In den westlichen Alsterstadtteilen sind die Eigenheimpreise ähnlich hoch. So sind in Harvestehude derzeit Stadtvillen für im Schnitt 5.678 €/m² zu bekommen und in Rotherbaum für 5.564 €/m² (die nach wie vor angebotene Alstervilla für rd. 21.000 €/m² wurde nicht berücksichtigt).

An der Elbe ist das Eigenheimangebot in den Stadtteilen der Elbvororte heterogener, hier gibt es von Elbchausseevillen bis zu „normalen“ Reihenhäusern alle Haustypen. Aufgrund der attraktiven Lage sind die Preise aber auch hier weit überdurchschnittlich hoch. In Nienstedten, Blankenese und Othmarschen kosten Eigenheime im Durchschnitt zwischen 4.100 und 4.200 €/m², in Groß Flottbek rd. 3.300 €/m² und liegen preislich damit alle ebenfalls über dem Vorjahreswert.

In der folgenden Preisgruppe der Eigenheime für 2.500 bis 3.000 €/m² findet man wie gewohnt innenstadtnahe Wohngebiete wie Eppendorf (2.848 €/m²) oder Bahrenfeld (2.538 €/m²) mit allerdings geringem Angebot und demnach im Zeitverlauf stark schwankender Immobilienpreise aufgrund unterschiedlicher Angebotsstrukturen. Ebenfalls zu diesem Preisniveau zählen erfahrungsgemäß einige Walddörfer wie Wellingsbüttel (2.811 €/m²) oder Wohldorf-Ohlstedt (2.730 €/m²) und im Westen Rissen (2.630 €/m²).

Knapp 2.500 €/m² sind in den attraktiven Wohnlagen im Westen und Osten der Innenstadt zu kalkulieren, beispielsweise in Iserbrook und Lokstedt oder in Volksdorf, Marienthal und Sasel. Die Mehrheit der Eigenheimpreise der Stadtteile in den Walddörfern sowie den westlichen und östlichen Wohngebieten liegen im

Preisbereich zwischen 1.750 und 2.250 €/m² nah beieinander. In den Wald-dörfern gehören dazu zum Beispiel Duvenstedt, Hummelsbüttel und Bergstedt (rd. 2.200 €/m²), im Westen u. a. Niendorf, Schnelsen und Lurup (2.000 bis 2.150 €/m²) und im Osten beispielsweise Wandsbek, Rahlstedt und Farmsen-Berne (rd. 1.900 bis 2.100 €/m²).

Günstiger sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser wie gewohnt südlich der Elbe zu bekommen in den Hamburger Bezirken Bergedorf und Harburg. Der Stadtteil Bergedorf und das benachbarte Lohbrügge sind mit durchschnittlich 1.928 €/m² in Bergedorf und 1.780 €/m² in Lohbrügge etwas teurer, das Gros der Eigenheime ist in den Vier- und Marschlanden für unter 1.700 €/m² im Angebot. Im Harburger Süderelberaum liegen wie gewohnt Marmstorf, Eißendorf und Heimfeld mit rd. 1.700 €/m² preislich etwas über den übrigen Stadtteilen mit Preisen um 1.500 €/m².

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

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
mehr als 3.000 €/m²					
Winterhude	4.587	6.061	32,1	2.889	11.650
Uhlenhorst	4.164	5.736	37,7	5.300	7.342
Harvestehude	4.566	5.678	24,4	3.688	9.917
Rotherbaum	4.863	5.564	14,4	2.537	7.810
Nienstedten	3.692	4.189	13,5	1.583	10.606
Blankenese	3.892	4.126	6,0	1.471	14.000
Othmarschen	3.509	4.101	16,9	2.692	7.919
Hohenfelde	2.393	3.541	48,0	1.550	7.229
Groß Flottbek	2.997	3.299	10,1	1.625	6.475
2.500 bis 3.000 €/m²					
Alsterdorf	2.917	2.975	2,0	1.202	5.444
Osdorf	2.685	2.883	7,4	1.385	6.500
Eppendorf	3.740	2.848	-23,9	2.380	3.963
Wellingsbüttel	2.782	2.811	1,0	1.800	7.500
Ohlsdorf	2.148	2.765	28,7	2.107	4.153
Wohldorf-Ohlstedt	2.566	2.730	6,4	1.810	7.269
Lemsahl-Mellingstedt	2.527	2.642	4,5	1.535	12.476
Rissen	2.641	2.630	-0,4	1.204	5.425
Bahrenfeld	2.131	2.538	19,1	1.205	4.923
2.250 bis 2.500 €/m²					
Volksdorf	2.516	2.484	-1,3	1.623	5.259
Marienthal	2.399	2.394	-0,2	1.474	3.786
Iserbrook	2.183	2.362	8,2	1.533	3.779
Sülldorf	2.745	2.342	-14,7	1.677	4.792
Eimsbüttel	2.439	2.330	-4,5	1.244	10.357

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Barmbek Nord	2.902	2.327	-19,8	1.581	3.786
Lokstedt	1.919	2.312	20,5	1.599	4.270
Sasel	2.259	2.291	1,4	1.399	4.462
2.000 bis 2.250 €/m²					
Duvenstedt	2.402	2.233	-7,0	1.200	5.094
Hummelsbüttel	2.256	2.211	-2,0	1.521	5.567
Bergstedt	2.178	2.190	0,5	1.362	5.396
Groß Borstel	2.642	2.187	-17,2	1.647	2.842
Steilshoop		2.159		1.803	3.442
Niendorf	2.147	2.147	0,0	1.327	5.118
Fuhlsbüttel	2.241	2.120	-5,4	1.345	4.153
Wandsbek	2.048	2.094	2,2	929	3.947
Poppenbüttel	2.165	2.074	-4,2	1.167	8.814
1.750 bis 2.000 €/m²					
Bramfeld	2.010	1.996	-0,7	1.391	4.115
Schnelsen	2.072	1.990	-4,0	1.178	7.500
Rahlstedt	1.930	1.974	2,3	1.042	4.545
Eilbek	1.994	1.960	-1,7	1.930	2.427
Lurup	1.834	1.950	6,3	1.296	3.850
Bergedorf	1.845	1.928	4,5	726	8.519
Stellingen	1.990	1.923	-3,3	1.413	3.222
Tonndorf	1.903	1.922	1,0	1.198	3.388
Farmsen-Berne	1.983	1.917	-3,3	1.181	4.286
Eidelstedt	1.972	1.906	-3,3	1.303	3.373
Hausbruch	1.917	1.836	-4,2	1.024	3.250
Langenhorn	1.739	1.804	3,7	1.250	5.500
Lohbrügge	1.902	1.780	-6,4	957	3.209
Horn	1.606	1.776	10,6	909	2.543
Jenfeld	1.805	1.774	-1,7	923	2.908
1.500 bis 1.750 €/m²					
Neugraben-Fischbek	1.629	1.742	7,0	676	3.857
Marmstorf	1.723	1.742	1,1	1.250	2.691
Eißendorf	1.781	1.726	-3,1	952	3.557
Heimfeld	1.921	1.717	-10,6	1.000	3.000
Billstedt	1.679	1.706	1,6	806	3.100
Harburg	1.664	1.689	1,5	1.094	3.250
Moorfleet	1.690	1.688	-0,2	1.500	2.250
Kirchwerder	1.708	1.679	-1,7	871	2.929
Rönneburg	1.580	1.652	4,6	1.456	2.211
Billwerder		1.573		699	3.292
Allermöhe	1.573	1.538	-2,2	667	2.516
Langenbek	1.463	1.528	4,4	1.088	2.303
Sinstorf	1.715	1.517	-11,5	958	2.458
Neuengamme	1.430	1.510	5,6	1.063	2.125

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
1.250 bis 1.500 €/m²					
Altengamme	1.544	1.493	-3,3	863	3.082
Wilstorf	1.365	1.487	8,9	944	2.730
Wilhelmsburg	1.532	1.480	-3,4	996	2.653
Finkenwerder	1.588	1.469	-7,5	1.111	2.341
Ochsenwerder	1.646	1.465	-11,0	1.078	2.584
Neuland	1.352	1.369	1,3	1.147	1.900

2.1.2 Hamburger Umland

Im Hamburger Umland kosten Eigenheime aus dem Bestand derzeit im Durchschnitt 1.461 €/m². Damit haben die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Jahresbeginn 2008 im Umland der Hansestadt um 2,5 % nachgegeben.

Am Hamburger Stadtrand müssen Eigenheiminteressenten aber mit überdurchschnittlichen Immobilienpreisen rechnen, so kosten gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser in Wentorf/Aumühle derzeit im Durchschnitt 2.117 €/m² und damit etwa soviel wie im Stadtgebiet in Niendorf oder Wandsbek. Knapp unter 2.000 €/m² sind auch in den anderen nachgefragten Stadtrandlagen üblich, wie etwa in Rellingen und Wedel im Westen oder in Ahrensburg mit seinem Umland und in Reinbek im Osten Hamburgs.

In den übrigen Gemeinden im unmittelbaren Hamburger Speckgürtel kosten Eigenheime aktuell zwischen 1.500 und 1.750 €/m², liegen preislich also über dem Umlandmittelwert. Hier sind u. a. zu nennen Halstenbek, Pinneberg und Nordstedt im Westen und Norden der Kernstadt oder Barsbüttel, Glinde und Bargtheide im Ost. Im südlichen, niedersächsischen Umland sind es z. B. Jesteburg mit durchschnittlich 1.719 €/m² sowie Rosengarten, Seevetal, Buchholz und Hanstedt mit Preisen zwischen 1.538 und 1.719 €/m².

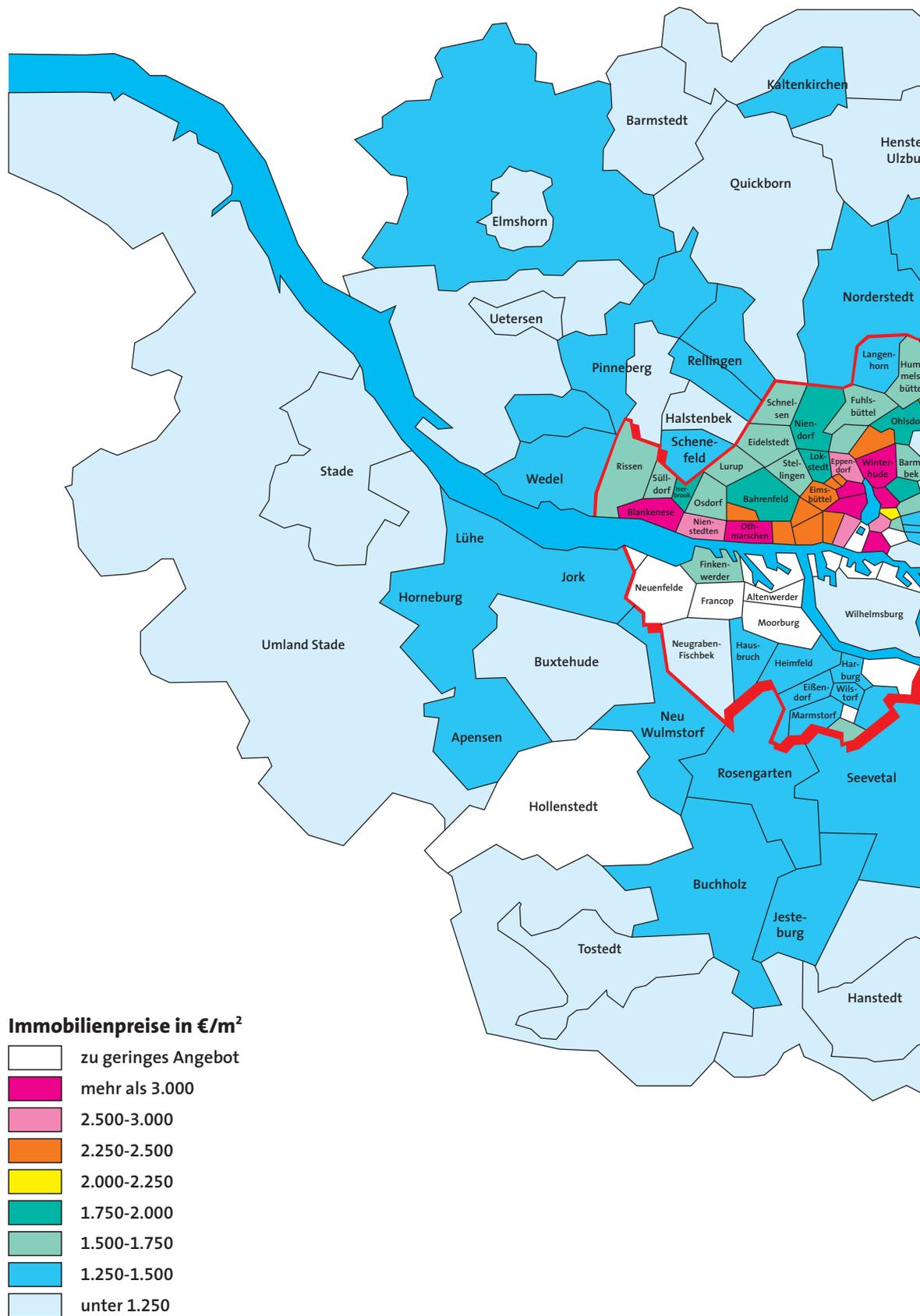
Für unter 1.500 €/m² sind Häuser in den angrenzenden Gemeinden im Angebot. Zwischen 1.400 und 1.500 €/m² muss man anlegen zum Beispiel in Schleswig-Holstein in Henstedt-Ulzburg, Uetersen oder Kaltenkirchen oder in Niedersachsen in Tostedt und in Lüneburg. In den angrenzenden, ländlicher strukturierten Gebieten zahlt man aktuell mit rd. 1.300 €/m² etwas weniger, so beispielsweise im Umland von Elmshorn, Kaltenkirchen oder Bad Oldeslohe.

In den vom Hamburger Stadtgebiet entfernter liegenden Orten sind Eigenheime aus dem Bestand bereits für im Durchschnitt unter 1.300 €/m² am Markt, etwa in Winsen, Lauenburg oder Stade.

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

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
2.000 bis 2.250 €/m²					
Wentorf, Aumühle	2.106	2.117	0,5	1.089	5.000
1.750 bis 2.000 €/m²					
Rellingen	1.914	1.915	0,0	871	5.099
Wedel	1.953	1.907	-2,4	963	5.882
Ahrensburg	1.977	1.870	-5,4	871	3.713
Ahrensburg (U)	1.858	1.843	-0,8	682	4.962
Reinbek	1.771	1.840	3,9	1.003	4.231
Schenefeld	1.692	1.811	7,0	602	3.350
1.500 bis 1.750 €/m²					
Oststeinbek	1.781	1.742	-2,2	983	4.000
Jesteburg	1.742	1.719	-1,3	869	5.342
Halstenbek	1.716	1.708	-0,5	912	4.107
Pinneberg	1.679	1.706	1,6	700	4.189
Barsbüttel	1.761	1.704	-3,3	823	3.082
Norderstedt	1.726	1.703	-1,4	994	3.744
Pinneberg (U)	1.761	1.689	-4,1	927	3.642
Glinde	1.640	1.681	2,5	1.106	2.557
Rosengarten	1.705	1.666	-2,3	1.000	4.419
Bergedorf (U)	1.740	1.647	-5,3	764	4.267
Seevetal	1.685	1.633	-3,1	238	5.040
Tangstedt	1.788	1.633	-8,7	966	5.714
Bargteheide	1.664	1.600	-3,8	1.036	3.350
Buchholz	1.566	1.596	1,9	333	4.983
Hollenstedt	1.472	1.559	5,9	736	4.800
Buxtehude	1.476	1.542	4,5	625	3.975
Neu Wulmstorf	1.628	1.541	-5,4	616	3.205
Hanstedt	1.600	1.538	-3,9	507	5.556
Stelle	1.544	1.521	-1,5	231	4.900
1.250 bis 1.500 €/m²					
Henstedt-Ulzburg	1.556	1.484	-4,6	364	3.184
Bad Oldesloe	1.449	1.483	2,4	821	6.000
Quickborn	1.663	1.475	-11,3	435	3.615
Schwarzenbek	1.429	1.466	2,6	1.036	3.600
Uetersen	1.410	1.463	3,7	515	3.231
Trittau	1.583	1.455	-8,1	370	3.488
Bargteheide (U)	1.591	1.442	-9,4	330	3.269
Tostedt	1.479	1.442	-2,5	233	5.474
Kaltenkirchen	1.482	1.441	-2,8	850	3.364
Lüneburg	1.429	1.419	-0,7	458	6.167
Barmstedt	1.318	1.400	6,3	387	3.028
Geesthacht	1.430	1.400	-2,1	481	3.500

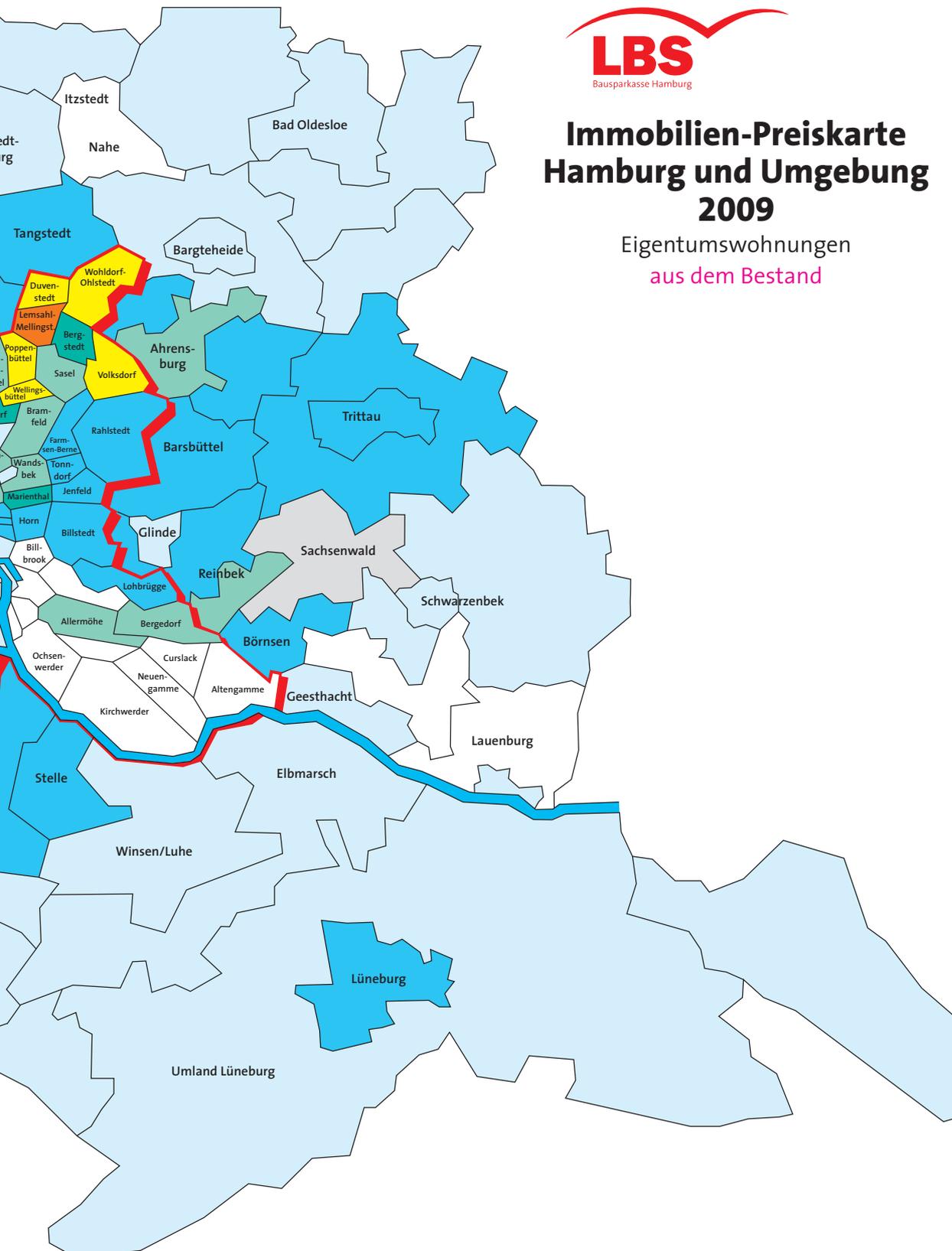
Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Elmshorn	1.371	1.374	0,3	547	3.713
Winsen (U)	1.400	1.353	-3,3,	578	4.767
Elmshorn (U)	1.329	1.348	1,4	125	2.690
Kaltenkirchen (U)	1.374	1.338	-2,6	445	4.100
Buxtehude (U)	1.337	1.332	-0,4	582	2.826
Nahe, Itzstedt	1.363	1.323	-2,9	567	2.095
Winsen	1.390	1.320	-5,0	577	4.000
Bad Oldesloe (U)	1.380	1.295	-6,1	450	3.619
Geesthacht (U)	1.156	1.289	11,5	665	1.958
Schwarzenbek (U)	1.319	1.281	-2,9	345	3.105
unter 1.250 €/m²					
Lauenburg (U)	1.284	1.198	-6,7	613	2.490
Lauenburg	1.168	1.192	2,0	294	3.708
Stade	1.213	1.150	-5,2	243	2.841
Lüneburg (U)	1.193	1.138	-4,6	108	4.639
Stade (U)	1.072	1.038	-3,2	163	3.137





Immobilien-Preiskarte Hamburg und Umgebung 2009

Eigentumswohnungen
aus dem Bestand



© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg/F+B GmbH
März 2009

2.2 Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Hamburg und im Umland

2.2.1 Hamburger Stadtgebiet

Für gebrauchte Eigentumswohnungen sind in Hamburg aktuell durchschnittlich 2.036 €/m² Wohnfläche zu kalkulieren und damit im Schnitt 3,6 % mehr als noch zu Jahresbeginn 2008. Auch für Eigentumswohnungen müssen Interessenten in der Hamburger Innenstadt und an der Elbe aber mit erheblich höheren Preisen rechnen.

Spitzenreiter auf der Preisrangskala sind mit Durchschnittspreisen über 4.000 €/m² für Eigentumswohnungen aus dem Bestand Harvestehude an der Alster und die neue HafenCity. In Harvestehude dominieren die begehrten gründerzeitlichen Altbauwohnungen und hier wird von 1.600 €/m² für eine Souterrainwohnung bis über 10.000 €/m² für ein Penthouse mit Alsterblick ein breites Spektrum von Eigentumswohnungen angeboten. In der Hafen City sind naturgemäß alle „gebrauchten“ Eigentumswohnungen neubaugleich, sie wurden Anfang der 2000er-Jahre errichtet und sind 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 die hier betrachteten Bestandsobjekte. Der Durchschnittspreis für diese jungen Eigentumswohnungen in der HafenCity liegt derzeit bei 4.018 €/m².

Zu den teuersten Wohnstandorten für Eigentumswohnungen gehören auch wieder die weiteren Alsterstadtteile Rotherbaum (3.608 €/m²), Uhlenhorst (3.035 €/m²) und Winterhude (3.020 €/m²) sowie an der Elbe Othmarschen (3.531 €/m²) und Blankenese (3.052 €/m²).

In der Preisgruppe von 2.500 bis 3.000 €/m² für Eigentumswohnungen sind ferner in der Innenstadt angesiedelt Eppendorf, St. Georg und die Neustadt sowie der neue Stadtteil Sternschanze mit einem Durchschnittspreis von aktuell 2.774 €/m². In dem kleinen, neuen Hamburger Stadtteil Sternschanze ist das Angebot allerdings relativ klein und somit sind objektabhängige Preisschwankungen für die Zukunft zu erwarten, die bereits aus ähnlichen Gebieten wie der Neustadt oder aus St. Georg bekannt sind.

Überdurchschnittlich ist das Preisniveau erwartungsgemäß auch in den übrigen Innenstadtstadtteilen wie in Ottensen mit aktuell im Schnitt 2.471 €/m² oder Hoheluft mit 2.422 €/m² und in Eimsbüttel mit durchschnittlich 2.256 €/m² für gebrauchte Eigentumswohnungen. Knapp über dem Hamburger Durchschnitt liegen die Eigentumswohnungspreise auch wieder in den Walddörfern, beispielsweise in Duvenstedt oder Wellingsbüttel bei rd. 2.200 €/m² oder in Poppenbüttel und Volkendorf bei rd. 2.000 €/m².

In die folgende, leicht unterdurchschnittliche Preisklasse sortieren sich die Stadtteile am Innenstadtrand ein, darunter u. a. Bahrenfeld, Marienthal, Lokstedt und Niendorf.

Für 1.500 bis 1.750 €/m² finden Nachfrager von Eigentumswohnungen aus dem Bestand Angebote im gesamten Hamburger Stadtgebiet. Im Westen sind es zum Beispiel die Stadtteile Rissen, Lurup und Schnelsen, im Osten Sasel, Eilbek und Wandsbek und im Süden Bergedorf und Allermöhe sowie Sinstorf im Bezirk Harburg.

In den Stadtteilen im Süden Hamburgs überwiegt das günstigere Angebot an Wohnungen für unter 1.500 €/m², hier können Immobilieninteressenten fündig werden zum Beispiel in Lohbrügge (1.471 €/m²), Neugraben-Fischbek (1.220 €/m²) sowie in Wilhelmsburg und Rothenburgsort (rd. 1.200 €/m²). In diesem Preissegment liegen aber auch die Wohnstadtteile im Hamburger Bezirk Mitte, wie etwa in Hamm (1.397 €/m²), Horn (1.343 €/m²) oder Billstedt (1.278 €/m²).

Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen aus dem Bestand – Hamburg

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
mehr als 3.000 €/m²					
Harvestehude	3.079	4.026	30,8	1.613	10.909
HafenCity	4.414	4.018	-9,0	3.632	6.930
Rotherbaum	3.177	3.608	13,6	1.508	9.134
Othmarschen	3.380	3.531	4,5	912	10.592
Blankenese	2.666	3.052	14,5	529	7.483
Uhlenhorst	3.005	3.035	1,0	1.448	9.307
Winterhude	2.657	3.020	13,7	1.035	25.000
2.500 bis 3.000 €/m²					
Sternschanze		2.774		2.096	4.071
Nienstedten	2.764	2.730	-1,2	1.815	5.694
Eppendorf	2.395	2.649	10,6	1.369	9.302
St. Georg	2.164	2.586	19,5	1.067	5.537
Neustadt	2.811	2.516	-10,5	1.359	4.861
2.250 bis 2.500 €/m²					
Alsterdorf	2.227	2.477	11,2	1.319	7.955
Ottensen	2.465	2.471	0,3	1.274	7.226
Hoheluft	2.422	2.422	0,0	1.312	4.812
Lemsahl-Mellingstedt	2.186	2.394	9,5	1.548	4.308
Altona	2.066	2.365	14,5	1.953	3.442
St. Pauli	2.192	2.350	7,2	1.769	3.610
Groß Flottbek	2.225	2.341	5,2	1.559	3.766
Eimsbüttel	2.129	2.256	6,0	945	7.812
2.000 bis 2.250 €/m²					
Duvenstedt	2.036	2.242	10,1	1.983	3.000
Hohenfelde	2.062	2.140	3,8	1.204	4.527
Wellingsbüttel	2.067	2.125	2,8	1.391	3.906
Wohldorf-Ohlstedt	2.061	2.044	-0,8	1.432	2.778
Poppenbüttel	2.000	2.001	0,0	562	4.556
Volksdorf	2.000	2.001	0,0	1.195	3.532

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
1.750 bis 2.000 €/m²					
Bahrenfeld	1.807	1.942	7,5	841	7.514
Marienthal	1.954	1.934	-1,0	1.050	3.864
Ohlsdorf	1.516	1.885	24,3	1.077	3.404
Lokstedt	1.864	1.853	-0,6	889	3.642
Barmbek-Süd	1.687	1.844	9,3	610	7.019
Bergstedt	1.924	1.804	-6,3	1.103	2.990
Niendorf	1.669	1.791	7,3	1.157	3.418
Iserbrook	1.655	1.751	5,8	1.270	3.719
1.500 bis 1.750 €/m²					
Sülldorf	2.221	1.734	-21,9	1.216	3.158
Bergedorf	1.690	1.729	2,3	946	3.907
Sasel	1.833	1.728	-5,7	1.250	2.975
Rissen	1.709	1.726	1,0	1.089	3.419
Osdorf	1.679	1.724	2,7	1.099	3.322
Groß Borstel	1.688	1.710	1,3	1.109	3.680
Borgfelde	1.451	1.708	17,7	1.311	3.598
Eilbek	1.697	1.697	0,0	1.030	3.644
Allermöhe	1.663	1.668	0,3	1.753	1.988
Stellingen	1.649	1.627	-1,3	955	2.892
Barmbek-Nord	1.585	1.611	1,6	875	4.138
Lurup	1.443	1.611	11,7	1.082	4.138
Finkenwerder	1.602	1.607	0,3	1.337	2.224
Bramfeld	1.561	1.606	2,9	978	5.346
Hummelsbüttel	1.549	1.605	3,6	1.013	3.610
Wandsbek	1.517	1.563	3,1	952	3.878
Sinstorf	1.748	1.552	-11,2	1.295	2.500
Schnelsen	1.581	1.544	-2,3	366	3.224
Eidelstedt	1.528	1.544	1,0	783	2.546
Fuhlsbüttel	1.502	1.516	0,9	1.150	3.125
1.250 bis 1.500 €/m²					
Eißendorf	1.582	1.484	-6,2	908	2.770
Rahlstedt	1.472	1.480	0,6	529	3.025
Lohbrügge	1.399	1.471	5,1	982	2.548
Rönneburg	1.530	1.456	-4,8	1.310	2.234
Langenhorn	1.471	1.445	-1,8	827	2.736
Tonndorf	1.499	1.442	-3,8	804	2.527
Hausbruch	1.541	1.432	-7,1	1.037	2.195
Farmsen-Berne	1.508	1.409	-6,6	982	3.012
Hamm	1.306	1.397	7,0	900	2.870
Wilstorf	1.310	1.372	4,7	929	2.398
Heimfeld	1.418	1.354	-4,6	500	2.624
Horn	1.238	1.343	8,4	907	6.890
Jenfeld	1.330	1.335	0,3	641	2.778

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Harburg	1.340	1.325	-1,1	800	3.426
Marmstorf	1.378	1.307	-5,2	1.091	1.829
Billstedt	1.223	1.278	4,5	878	2.715
unter 1.250 €/m²					
Dulsberg	1.611	1.231	-23,6	808	2.026
Neugraben-Fischbek	1.341	1.220	-9,0	908	2.095
Steilshoop	1.106	1.207	9,1	885	3.786
Wilhelmsburg	1.193	1.201	0,7	784	2.241
Rothenburgsort	1.132	1.182	4,4	1.078	1.745

2.2.2 Hamburger Umland

Im Hamburger Umland kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Durchschnitt 1.226 €/m² und damit 1 % weniger als vor einem Jahr. Spitzenreiter mit deutlich darüber liegendem Durchschnittspreis von 1.679 €/m² sind Wentorf/Aumühle und Ahrensburg mit 1.619 €/m². Damit liegen die Spitzenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen im Hamburger Umland aber noch erheblich unter dem Hamburger Mittelwert von gut 2.000 €/m² etwa vergleichbar dem Niveau in den Stadtteilen Eilbek oder Stellingen.

Auch die Preisniveaus für Eigentumswohnungen sind erwartungsgemäß am Hamburger Stadtrand überdurchschnittlich. Im Westen gehören u. a. Schenefeld mit Eigentumswohnungspreisen von im Schnitt 1.491 €/m² und Wedel mit 1.371 €/m² dazu, im Osten z. B. Barsbüttel (1.452 €/m²), das Ahrensburger Umland mit Großhansdorf (1.396 €/m²) und Reinbek (1.319 €/m²). Im Süden Hamburgs sind traditionell in Jesteburg mit derzeit durchschnittlich 1.435 €/m² ebenfalls überdurchschnittliche Preise zu kalkulieren.

Beim Umlanddurchschnitt (1.226 €/m²) rangieren momentan größere Orte wie Kaltenkirchen, Rellingen und Halstenbek in Schleswig-Holstein oder Buchholz Lüneburg und Winsen in Niedersachsen.

Im entfernteren Großraum Hamburgs sind gebrauchte Eigentumswohnungen bereits für unter 1.200 €/m² zu bekommen, beispielsweise in Elmshorn, Pinneberg und Uetersen (rd. 1.100 €/m²) oder in Buxtehude (1.145 €/m²) und Schwarzenbek oder Geesthacht (rd. 1.050 €/m²). Noch günstiger ist es in den nicht an den großen Verkehrsachsen gelegenen Orten, zum Beispiel in Stade (965 €/m²) oder Lauenburg (931 €/m²).

Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen aus dem Bestand – Hamburg Umland

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
1.500 bis 1.750 €/m²					
Wentorf, Aumühle	1.699	1.679	-1,2	1.026	3.054
Ahrensburg	1.499	1.619	8,0	542	4.385
1.250 bis 1.500 €/m²					
Schenefeld	1.540	1.491	-3,2	894	2.545
Börnsen, Escheburg	1.596	1.458	-8,6	1.151	2.135
Barsbüttel	1.465	1.452	-0,9	982	2.676
Jesteburg	1.333	1.435	7,6	1.000	2.141
Oststeinbek	1.416	1.411	-0,3	987	2.685
Elmshorn (U)	1.184	1.407	18,9	817	2.400
Tangstedt	1.373	1.400	2,0	1.071	2.039
Ahrensburg (U)	1.293	1.396	7,9	857	2.792
Norderstedt	1.400	1.396	-0,3	854	3.018
Rosengarten	1.527	1.385	-9,3	1.087	2.000
Wedel	1.304	1.371	5,1	655	4.268
Trittau	1.444	1.357	-6,0	658	3.296
Pinneberg (U)	1.249	1.320	5,7	1.085	1.938
Reinbek	1.286	1.319	2,6	690	2.543
Buxtehude (U)	1.339	1.312	-2,0	765	2.500
Stelle	1.417	1.312	-7,4	927	2.417
Seevetal	1.245	1.308	5,1	500	5.040
Neu Wulmstorf	1.313	1.303	-0,8	940	2.358
Buchholz	1.227	1.273	3,7	364	2.509
Rellingen	1.292	1.273	-1,5	811	2.239
Kaltenkirchen	1.271	1.271	0,0	766	2.083
unter 1.250 €/m²					
Lüneburg	1.292	1.251	-3,2	17	3.261
Glinde	1.259	1.248	-0,9	693	3.238
Halstenbek	1.234	1.238	0,4	688	2.188
Winsen	1.147	1.230	7,3	500	2.278
Bargtheide	1.279	1.212	-5,2	845	2.779
Henstedt	1.251	1.193	-4,6	450	2.950
Bad Oldesloe	1.199	1.172	-2,3	543	2.238
Buxtehude	1.122	1.145	2,0	415	2.648
Elmshorn	1.162	1.130	-2,8	592	2.400
Pinneberg	1.145	1.120	-2,2	392	2.717
Uetersen	1.175	1.099	-6,5	658	2.368
Quickborn	1.162	1.074	-7,6	486	2.000
Schwarzenbek (U)	1.012	1.050	3,8	786	1.904
Lüneburg (U)	1.150	1.044	-9,2	346	2.941
Schwarzenbek	1.087	1.044	-4,0	384	1.809
Winsen (U)	1.303	1.042	-20,0	827	1.556

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m²	Februar 2009 in €/m²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m²	
				Min.	Max.
Geesthacht	1.054	1.035	-1,8	559	2.106
Stade (U)	1.088	1.020	-6,3	590	2.057
Bad Oldesloe (U)	1.195	997	-16,6	450	2.000
Bargteheide (U)	1.147	991	-13,6	761	1.936
Tostedt	874	986	12,8	513	6.854
Kaltenkirchen (U)	0	977	0,0	551	1.838
Stade	957	965	0,8	111	1.981
Hanstedt	962	962	0,0	396	1.837
Lauenburg	1.052	931	-11,5	371	1.446
Barmstedt	1.024	831	-18,9	567	1.479

3 Entwicklungen auf dem Hamburger Immobilienmarkt für Neubauobjekte

Gut 11 % aller Angebote sind neu errichtete Objekte, insgesamt waren im zweiten Halbjahr 2008 gut 2.500 Neubauangebote am Markt. Davon liegen 56 % im Hamburger Stadtgebiet, darunter fast drei Viertel Eigentumswohnungen. Die für die Umgebung weniger typischen Eigentumswohnungen haben lediglich einen Anteil von 37 % am Umlandmarkt der Neubauten, hier werden ganz überwiegend Eigenheime offeriert.

Marktvolumen 2009 – Neubauimmobilien

	Angebotsobjekt	Anteil	
		Region	Insgesamt
Hamburg	1.437	100,0 %	56,8 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	401	27,9 %	15,8 %
Eigentumswohnungen	1.036	72,1 %	41,0 %
Umland	1.092	100,0 %	43,2 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	689	63,1 %	27,3 %
Eigentumswohnungen	403	36,9 %	15,9 %
Hamburg und Hamburger Umland	2.529	100,0 %	100,0 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.090	43,1 %	43,1 %
Eigentumswohnungen	1.439	56,9 %	56,9 %

Die Preisentwicklungen für neue Wohnungen und Häuser sind im Vergleich zum Vorjahr sowohl in der Stadt als auch im Umland positiv verlaufen. Neue Eigenheime kosten im Stadtgebiet durchschnittlich 2.365 €/m² Wohnfläche und damit 6,7 % mehr, im Umland im Schnitt 1.679 €/m², entsprechend 4,5 % mehr als Anfang 2008.

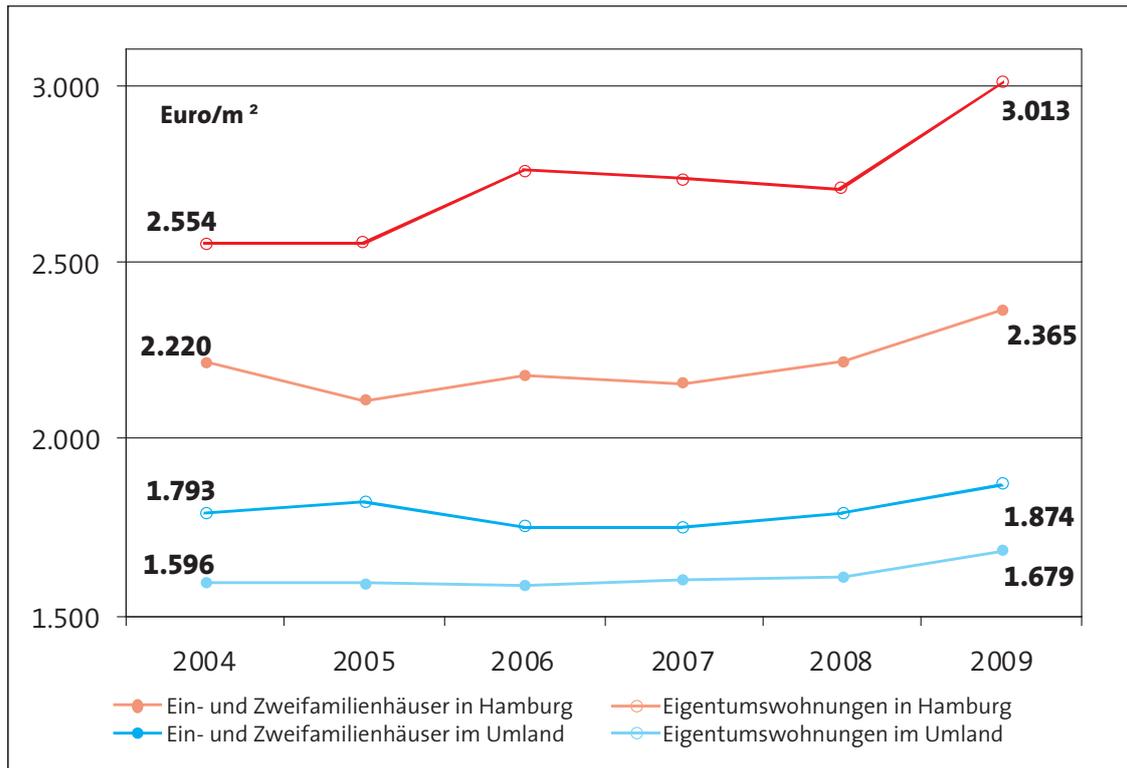
Neubauwohnungen werden innerhalb Hamburgs derzeit zu einem um rd. 11 % höheren Durchschnittspreis gehandelt als vor einem Jahr, 3.013 €/m² sind Anfang 2009 üblich. Die Umlandwohnungen liegen auch um 4,5 % über ihrem Vorjahresniveau bei nunmehr 1.874 €/m².

Entwicklung der Immobilienpreise – Neubauimmobilien

Durchschnittspreise €/m ²	Entwicklung		
	Februar 2008	Februar 2009	in %
Hamburg			
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.216	2.365	6,7
Eigentumswohnungen	2.706	3.013	11,3
Umland			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.607	1.679	4,5
Eigentumswohnungen	1.793	1.874	4,5

Die sich bereits in den vergangenen beiden Jahren abzeichnende positive Preisentwicklung in allen Neubausegmenten setzt sich damit fort. Insbesondere der Eigentumswohnungsmarkt in Hamburg ist durch Preissteigerungen gekennzeichnet, die auch auf besondere Entwicklungen, zum Beispiel die Neubebauung der Sophienterrassen am Harvestehuder Weg oder die neuen Bauabschnitte in der HafenCity, zurückzuführen sind.

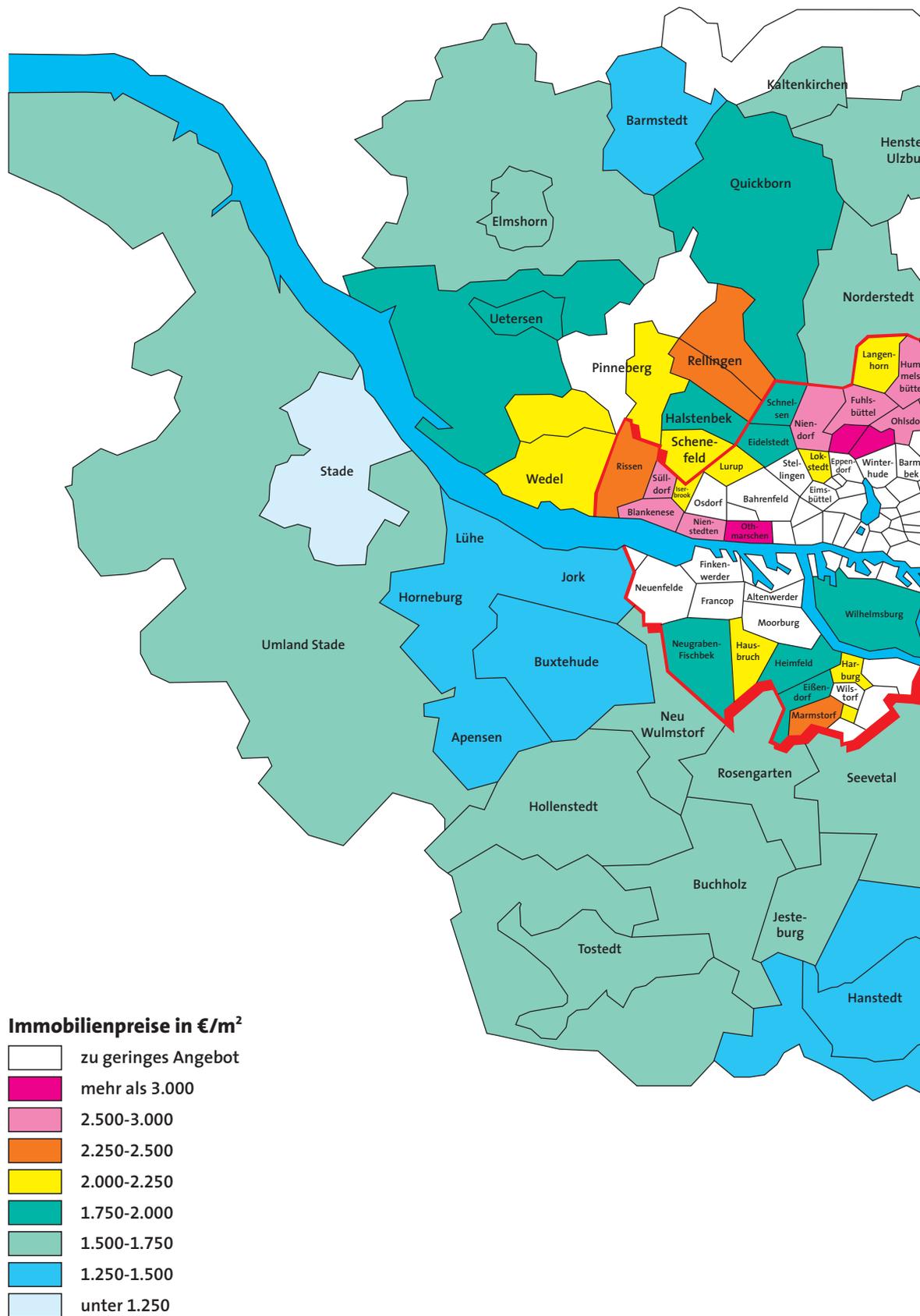
Preisentwicklung 2004 bis 2009 – Neubauimmobilien



Für ein neues Eigenheim mit 120 m² Wohnfläche müssen Eigentumsbildner demnach innerhalb der Stadtgrenzen rd. 284.000 Euro anlegen, außerhalb gut 200.000 Euro. Neu gebaute Stadtwohnungen der Größe 80 m² kosten im Durchschnitt 241.000 Euro und knapp 150.000 Euro in der Hamburger Umgebung.

Objektpreise nach Art der Immobilie – Neubauiimmobilien

	Einfamilienhaus 120 m² Wohnfläche	Eigentumswohnung 80 m² Wohnfläche
Hamburg	283.800	241.040
Hamburger Umland	210.480	149.920

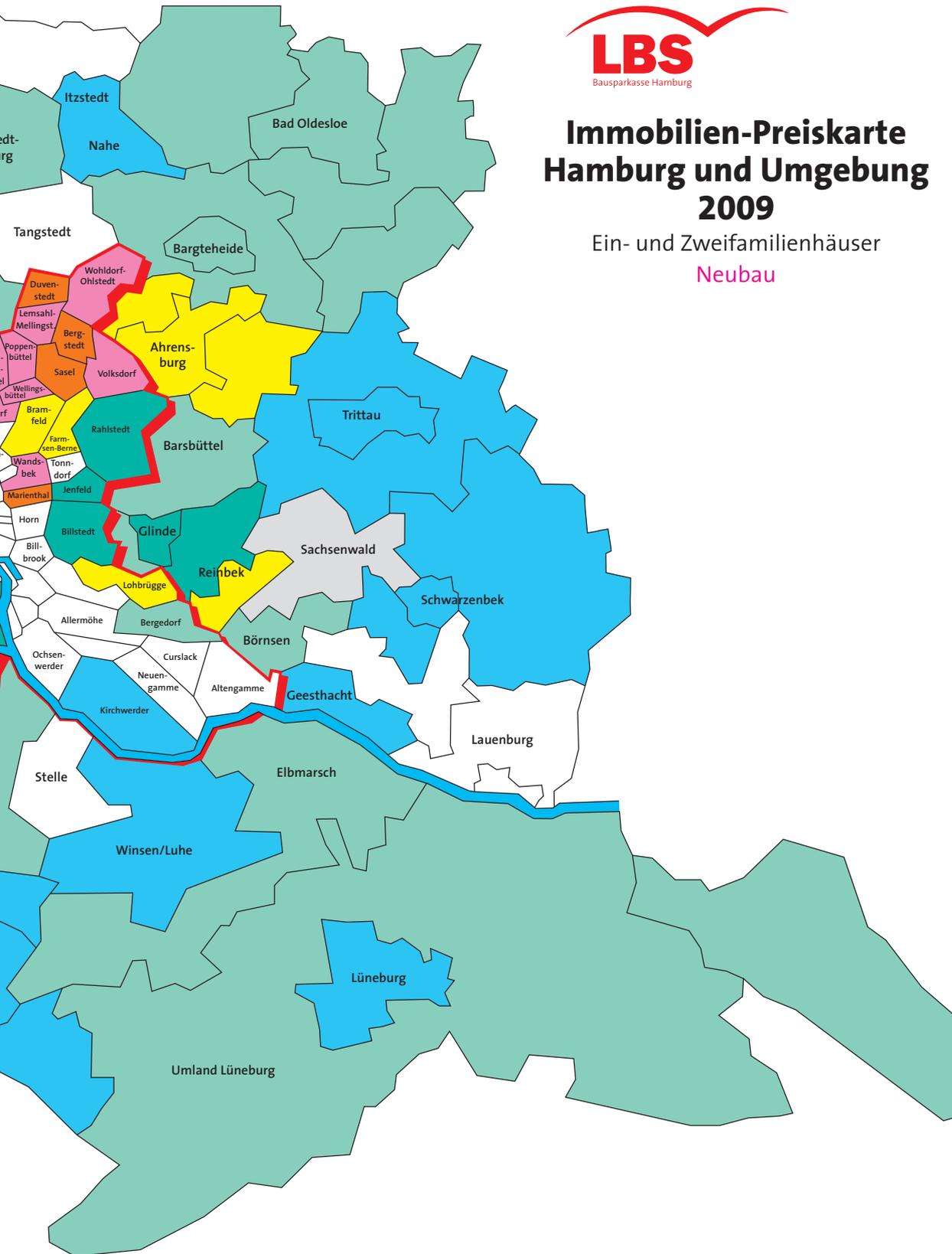




Immobilien-Preiskarte Hamburg und Umgebung 2009

Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubau



© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg/F+B GmbH
März 2009

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 (2.365 €/m²) deutlich höher liegen die Neubaupreise deshalb vor allem in den Elbvororten und am Innenstadtrand. Wenige, aber dafür sehr exklusive Eigenheime sind derzeit in Othmarschen am Markt, Interessenten können hier die momentan teuersten Neubauhäuser Hamburgs für durchschnittlich 3.835 €/m² erwerben. In Groß Borstel können sie sie für 3.390 €/m² bekommen und in Alsterdorf kosten Neubauten aktuell im Schnitt zwischen 3.127 €/m².

Knapp unter der 3.000-€-Grenze liegen ferner die Elbvororte Blankenese (2.976 €/m²) und Nienstedten (2.937 €/m²) sowie die Walddörfer Wohldorf-Ohlstedt (2.971 €/m²) und Wellingsbüttel (2.797 €/m²). Zwischen 2.500 und 2.700 €/m² müssen Erwerber für Neubauten investieren in einigen weiteren Walddörfern, beispielsweise in Volksdorf und Poppenbüttel (rd. 2.600 €/m²) oder Hummelsbüttel (2.555 €/m²).

Um den Hamburger Mittelwert gruppieren sich Stadtteile wie Sasel und Bergstedt (rd. 2.400 €/m²) oder Marienthal (2.254 €/m²). Leicht unterdurchschnittlich ist das Neubaupreisniveau zwischen 2.000 und 2.250 €/m² u. a. in Lokstedt und Lurup im Westen der Innenstadt oder in Farmsen-Berne und Bramfeld im Osten sowie derzeit auch in Harburg.

Günstiger sind neue Stadthäuser zum Beispiel im Süden in Eißendorf und Heimfeld (knapp 1.900 €/m²) und in Bergedorf (1.740 €/m²).

Im Hamburger Umland kosten neue Eigenheime durchschnittlich 1.679 €/m², am unmittelbaren Stadtrand Hamburgs liegen die Neubaupreise aber über 2.000 €/m². Ganz oben auf der Preisrangliste steht derzeit Rellingen, hier sind durchschnittlich 2.267 €/m² für ein neues Eigenheim anzulegen. Es folgen mit Preisen zwischen 2.000 und 2.250 €/m² ebenfalls Stadtrandstandorte im Osten wie Ahrensburg und das angrenzende Umland, Wentorf/Aumühle sowie im Westen Wedel, Schenefeld und Pinneberg. Nur wenig günstiger sind Neubauten ebenso in Halstenbek und Reinbek mit Durchschnittspreisen von gut 1.900 €/m².

Beim Durchschnittspreis des Hamburger Umlands liegen die übrigen Anrainer, dazu gehören zum Beispiel Norderstedt und im Süden Seevetal, Rosengarten und Jesteburg.

Wer weitere Wege in die Hamburger Innenstadt in Kauf nimmt, kann auch günstigere neue Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser finden u. a. in Lüneburg (1.472 €/m²), Geesthacht (1.444 €/m²), Winsen (1.406 €/m²) oder in Stade (1.209 €/m²) am Rand des Hamburger Großraums.

Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Ein- und Zweifamilienhäuser im Naubau – Hamburg

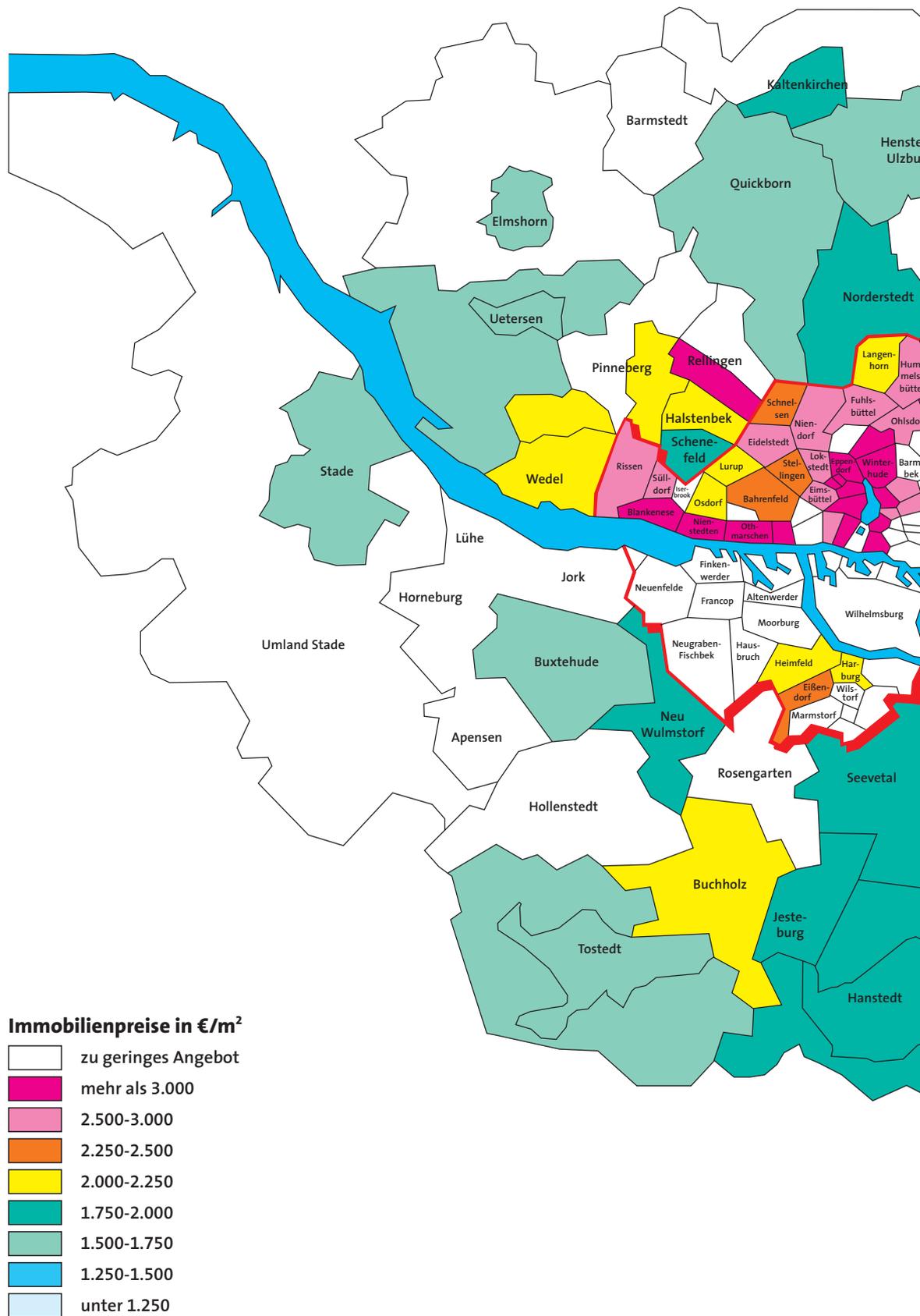
Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
mehr als 3.000 €/m²					
Othmarschen	3.351	3.835	14,5	3.667	5.048
Groß Borstel		3.390		2.071	6.818
Alsterdorf		3.127		2.832	3.780
2.500 bis 3.000 €/m²					
Blankenese	2.890	2.976	3,0	2.480	5.942
Wohldorf-Ohlstedt	2.718	2.971	9,3	1.904	6.234
Nienstedten	3.980	2.937	-26,2	2.452	4.694
Wellingsbüttel	2.622	2.797	6,7	2.350	4.222
Wandsbek	2.229	2.736	22,7	2.387	4.200
Sülldorf	2.320	2.734	17,8	2.964	3.184
Volksdorf	2.692	2.611	-3,0	1.394	5.928
Poppenbüttel	2.220	2.606	17,4	1.757	3.992
Lemsahl-Mellingstedt	2.155	2.598	20,6	2.094	4.323
Ohlsdorf	2.131	2.574	20,8	2.624	3.531
Niendorf	2.287	2.569	12,3	2.347	3.624
Hummelsbüttel	2.439	2.555	4,8	2.245	3.378
Fuhlsbüttel		2.540		2.669	3.143
2.250 bis 2.500 €/m²					
Rissen	2.841	2.473	-13,0	1.915	3.827
Sasel	2.600	2.412	-7,2	1.233	4.164
Bergstedt	2.251	2.394	6,4	1.518	4.595
Duvenstedt	2.367	2.301	-2,8	2.181	2.901
Marmstorf	2.068	2.291	10,7	1.659	3.031
Marienthal	2.468	2.254	-8,7	2.125	2.951
2.000 bis 2.250 €/m²					
Hausbruch	1.963	2.233	13,8	2.179	2.783
Lokstedt	2.334	2.220	-4,9	2.436	2.516
Langenbek	1.274	2.179		2.398	2.444
Farmsen-Berne	1.824	2.165	18,6	1.844	3.312
Iserbrook	2.318	2.129	-8,2	1.792	3.442
Lohbrügge	1.680	2.122	26,3	2.032	3.369
Bramfeld	2.036	2.116	3,9	1.637	2.892
Langenhorn	1.902	2.102	10,5	1.958	2.608
Harburg		2.072		1.808	2.658
Lurup	1.867	2.034	9,0	1.938	2.745
1.750 bis 2.000 €/m²					
Neugraben-Fischbek		1.988		1.423	2.838
Schnelsen	2.030	1.974	-2,7	1.992	3.042
Rahlstedt	2.073	1.938	-6,5	1.296	2.902
Jenfeld		1.881		1.895	2.286
Eißendorf	2.004	1.864	-7,0	1.514	2.614

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Heimfeld		1.852		1.499	2.441
Wilhelmsburg	1.697	1.843	8,6	1.866	2.255
Billstedt	1.810	1.794	-0,9	1.259	2.459
Eidelstedt	1.838	1.771	-3,6	1.523	2.388
1.500 bis 1.750 €/m²					
Bergedorf	1.752	1.739	-0,8	1.489	3.094
Kirchwerder		1.271		1.356	1.468

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

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
2.250 bis 2.500 €/m²					
Rellingen	2.105	2.267	7,7	1.352	4.906
2.000 bis 2.250 €/m²					
Ahrensburg (U)	2.146	2.228	3,8	1.414	3.680
Wentorf, Aumühle	2.003	2.172	8,4	1.657	2.922
Wedel	2.051	2.157	5,2	1.847	3.115
Schenefeld	1.686	2.126	26,1	1.754	3.041
Pinneberg	1.654	2.090	26,3	1.325	3.761
Ahrensburg	2.034	2.041	0,4	1.527	3.158
1.750 bis 2.000 €/m²					
Halstenbek	1.827	1.939	6,1	1.537	3.506
Reinbek	1.768	1.931	9,2	1.826	2.667
Uetersen	1.523	1.817	19,3	1.508	2.284
Glinde	1.767	1.800	1,9	1.367	2.383
Quickborn	1.607	1.788	11,3	1.290	2.844
1.500 bis 1.750 €/m²					
Seevetal	1.667	1.743	4,6	1.253	2.694
Rosengarten	1.731	1.725	-0,3	1.121	2.470
Norderstedt	1.778	1.701	-4,3	1.362	2.623
Buchholz	1.779	1.698	-4,6	1.107	3.108
Elmshorn	1.440	1.681	16,8	1.313	3.216
Henstedt-Ulzburg	1.531	1.659	8,3	1.308	3.278
Oststeinbek	1.714	1.653	-3,5	1.124	2.394
Bad Oldesloe (U)	1.177	1.627	38,2	1.157	2.004
Bargtheide	1.581	1.609	1,8	1.049	2.244
Barsbüttel	1.720	1.605	-6,7	1.360	2.179
Börnsen, Escheburg	1.678	1.600	-4,6	1.414	2.149
Jesteburg	1.673	1.599	-4,4	1.367	2.744
Winsen (U)	1.346	1.592	18,3	1.230	2.500
Hollenstedt	1.548	1.576	1,8	1.402	2.099

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Bargteheide (U)	1.477	1.562	5,8	1.467	1.864
Tostedt	1.415	1.562	10,4	1.142	2.154
Lüneburg (U)	1.445	1.560	7,9	1.115	2.511
Neu Wulmstorf	1.634	1.543	-5,6	1.298	2.231
Bad Oldesloe	1.317	1.518	15,3	1.355	2.393
Elmshorn (U)	1.253	1.516	21,0	1.457	1.842
Stade (U)	1.199	1.513	26,2	1.169	2.575
Kaltenkirchen	1.293	1.500	16,0	1.360	1.853
1.250 bis 1.500 €/m²					
Trittau	1.554	1.479	-4,9	1.122	2.326
Lüneburg	1.418	1.472	3,8	1.034	2.369
Barmstedt	1.310	1.471	12,3	1.347	1.952
Geesthacht	1.496	1.444	-3,5	1.069	2.000
Buxtehude (U)	1.417	1.428	0,8	1.061	2.270
Buxtehude	1.608	1.425	-11,4	1.206	2.028
Schwarzenbek	1.463	1.414	-3,3	1.037	2.061
Winsen	1.524	1.406	-7,7	975	2.150
Nahe, Itzstedt	1.345	1.375	2,3	1.490	1.567
Hanstedt	1.545	1.312	-15,1	1.319	1.574
Schwarzenbek (U)	1.374	1.256	-8,6	1.217	1.613
unter 1.250 €/m²					
Stade	1.246	1.209	-3,0	978	1.709

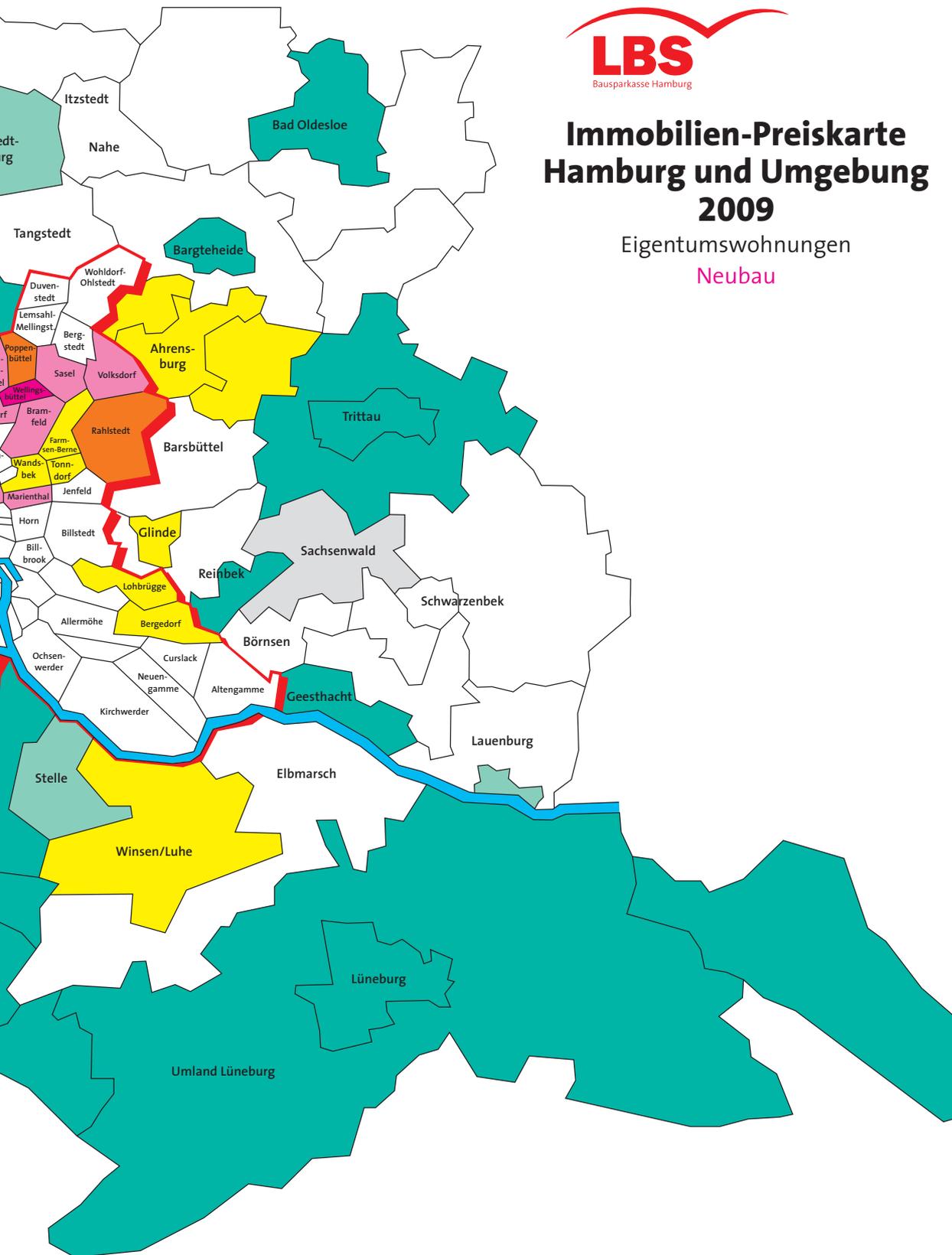




Immobilien-Preiskarte Hamburg und Umgebung 2009

Eigentumswohnungen

Neubau



© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg/F+B GmbH
März 2009

3.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland – Neubau

Neue Eigentumswohnungen haben in Hamburg gegenwärtig einen Durchschnittspreis von 3.013 €/m² – in Harvestehude kosten sie allerdings mehr als das Doppelte. Hier sind es vor allem die Angebote der neubebauten Sophienterrassen am Harvestehuder Weg, die angebots- und preisdominierend sind und den Durchschnittspreis auf 6.397 €/m² angehoben haben. Mit deutlichem Abstand, aber ebenfalls exorbitant hohen Preisen für Neubauwohnungen, folgt die Hafencity, wo Interessenten für im Schnitt 5.659 €/m² eine Wohnung mit Hafenblick erstehen können.

Auch in Rotherbaum sind derzeit exklusive Angebote für durchschnittlich 5.216 €/m² am Markt, einerseits handelt es sich dabei um neuerrichtete Stadtvillen, andererseits um sanierte aus der Gründerzeit in sehr guten Wohnlagen. Ein geringes, aber ebenfalls hochpreisiges Neubauangebot wird für Uhlenhorst (4.526 €/m²) und Othmarschen an der Elbe (4.391 €/m²) registriert und in den Nachbarstadtteilen Blankenese und Nienstedten sind Neubauwohnungen für im Schnitt rd. 4.200 €/m² nur wenig günstiger zu bekommen.

Zwischen 3.000 und gut 3.300 €/m² sind für neue Eigentumswohnungen in weiteren Innenstadtsteilen zu kalkulieren, wie beispielsweise in Hoheluft, Eppendorf, St. Georg oder Ottensen.

Knapp unterdurchschnittlich sind die Preise derzeit u. a. in St. Pauli (2.947 €/m²) und Eimsbüttel (2.923 €/m²). In den westlich der Innenstadt gelegenen Stadtteilen Lokstedt und Niendorf sind zwischen 2.500 und 2.600 €/m² zu kalkulieren, ebenso wie im Osten, beispielsweise in Marienthal, Volksdorf oder Bramfeld.

Am unteren Rand der Preisrangliste wird das Angebot zunehmend geringer, die günstigeren Neubauwohnungen liegen zum Beispiel in Wandsbek für im Durchschnitt 2.200 €/m² oder in Farmsen-Berne für 2.130 €/m² sowie in Harburg, wo Interessenten für eine Neubauwohnung im Schnitt gut 2.000 €/m² investieren müssten.

Im Umland der Hansestadt findet man neue Eigentumswohnungen vor allem in den größeren Orten zu einem insgesamt weit unter Hamburger Niveau liegenden Durchschnittspreis von zurzeit 1.874 €/m².

Spitzenreiter ist im Moment Rellingen mit einer neuen größeren Eigentumswohnungsanlage, in der die Wohnungen im Schnitt 3.226 €/m² kosten. Überdurchschnittlich sind die Preise wie gewohnt in Ahrensburg (2.060 €/m²) und seinem Umland (2.146 €/m²), in Wedel (2.065 €/m²), Halstenbek (2.145 €/m²) und in der Stadt Lüneburg (1.946 €/m²).

Leicht unter dem Umlanddurchschnitt liegen beispielsweise Seevetal (1.850 €/m²) sowie Jesteburg und Hanstedt (rd. 1.800 €/m²) im Süden oder Norderstedt

(1.822 €/m²) im Norden Hamburgs. Günstiger sind neu errichtete Eigentumswohnungen aktuell nur am Rand des Großraums am Markt, zum Beispiel in Schwarzenbek (1.723 €/m²) oder Stade (1.526 €/m²).

Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen im Neubau – Hamburg

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
mehr als 3.000 €/m²					
Harvestehude	4.240	6.397	50,9	3.286	10.294
HafenCity		5.659		5.118	7.971
Rotherbaum	3.966	5.216	31,5	2.960	7.919
Uhlenhorst		4.526		2.785	9.307
Othmarschen		4.391		2.556	10.722
Blankenese	4.177	4.241	1,5	3.110	6.979
Nienstedten	3.523	4.189	18,9	3.182	10.559
Wellingsbüttel	2.821	3.339	18,4	2.417	5.709
Hoheluft	3.048	3.302	8,3	3.392	3.920
Winterhude	3.007	3.300	9,8	2.606	8.083
St. Georg	2.804	3.149	12,3	2.664	4.292
Alsterdorf	3.130	3.088	-1,4	2.692	5.643
Ottensen	2.717	3.023	11,3	2.556	3.941
Eppendorf	2.566	3.007	17,2	2.518	5.000
Neustadt		3.002		2.500	3.645
2.500 bis 3.000 €/m²					
Hohenfelde	3.332	2.962	-11,1	2.650	3.790
St. Pauli	2.674	2.947	10,2	2.726	4.399
Eimsbüttel	2.922	2.923	0,0	1.132	6.667
Hummelsbüttel	2.284	2.759	20,8	1.637	3.611
Fuhlsbüttel		2.737		2.541	3.292
Eilbek		2.714		2.782	3.600
Ohlsdorf		2.704		2.550	3.292
Barmbek-Süd		2.687		2.272	3.600
Sasel	2.550	2.627	3,0	1.927	4.888
Rissen	2.612	2.626	0,6	1.840	3.287
Lokstedt	2.587	2.619	1,3	2.493	4.234
Marienthal		2.568		2.320	3.202
Volksdorf	2.379	2.564	7,8	2.025	3.838
Sülldorf		2.517		2.531	3.387
Eidelstedt		2.516		1.686	3.325
Bramfeld	1.922	2.509	30,5	1.890	3.780
Niendorf	2.216	2.502	12,9	2.495	2.967
2.250 bis 2.500 €/m²					
Poppenbüttel	2.270	2.471	8,8	1.989	5.238
Eißendorf	2.227	2.469	10,9	2.254	3.587
Stellingen		2.465		2.489	3.122

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Borgfelde		2.395		2.650	2.670
Rahlstedt	2.267	2.362	4,2	1.751	3.294
Schnelsen	2.151	2.358	9,6	1.444	3.753
Bahrenfeld	2.148	2.307	7,4	2.153	2.870
2.000 bis 2.250 €/m²					
Langenhorn		2.228		2.350	2.900
Osdorf		2.206		2.319	2.557
Wandsbek	2.226	2.201	-1,1	1.547	3.642
Lohbrügge	1.958	2.161	10,3	2.202	2.630
Heimfeld		2.155		2.292	2.585
Farmsen-Berne		2.130		1.812	2.668
Bergedorf		2.126		1.559	2.521
Lurup		2.066		1.875	2.421
Tonndorf		2.052		1.885	2.516
Harburg		2.013		2.000	2.562

Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen im Neubau – Hamburger Umland

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Mehr als 3.000 €/m²					
Rellingen		3.226		3.446	3.857
2.000 bis 2.250 €/m²					
Ahrensburg (U)	1.962	2.146	9,4	2.324	2.448
Halstenbek	2.012	2.145	6,6	2.008	2.719
Winsen	1.783	2.120	18,9	1.824	2.650
Glinde		2.089		1.946	2.705
Buchholz	1.741	2.075	19,2	1.921	2.550
Pinneberg	1.956	2.074	6,0	1.850	2.643
Wedel	1.908	2.065	8,2	1.613	2.966
Ahrensburg		2.060		2.030	3.034
Bargteheide	1.840	1.982	7,7	2.095	2.362
Lüneburg	1.831	1.946	6,3	1.831	3.469
Neu Wulmstorf		1.941		1.914	2.321
Schenefeld		1.864		1.663	2.485
Seevetal	1.922	1.850	-3,7	1.040	2.398
Kaltenkirchen		1.849		1.965	2.113
Trittau		1.846		1.893	2.169
Wentorf, Aumühle	1.625	1.840	13,2	1.792	2.208
Bad Oldesloe		1.830		1.965	2.168
Norderstedt	1.841	1.822	-1,1	1.623	2.598
Jesteburg		1.810		1.824	2.080

Hamburger Stadtteil	Februar 2008 in €/m ²	Februar 2009 in €/m ²	Entwicklung 2008 bis 2009 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Hanstedt		1.807		1.140	2.490
Geesthacht	1.640	1.790	9,2	1.807	2.453
Lüneburg (U)	0	1.751	0,0	1.287	2.457
1.500 bis 1.750 €/m²					
Buxtehude	1.944	1.723	-11,4	726	3.488
Schwarzenbek		1.723		1.742	2.061
Stelle		1.694		1.552	2.317
Quickborn		1.648		1.404	2.614
Tostedt		1.647		1.759	1.930
Lauenburg		1.597		1.453	2.198
Uetersen		1.591		1.716	1.851
Henstedt		1.545		326	2.651
Stade	1.627	1.526	-6,3	994	2.180
Elmshorn	1.661	1.515	-8,8	1.249	1.907

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

Sitz	Kiel, Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Kiel HRB 6162 KI Amtsgericht Hamburg HRB 102253
Anschrift	
Sitz Hamburg	Glockengießerwall 22 · 20095 Hamburg
Aufsichtsrat	Jörg-Dietrich Kamischke (Vorsitzender)
Vorstand	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