

LBS - Immobilienmarktatlas 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).

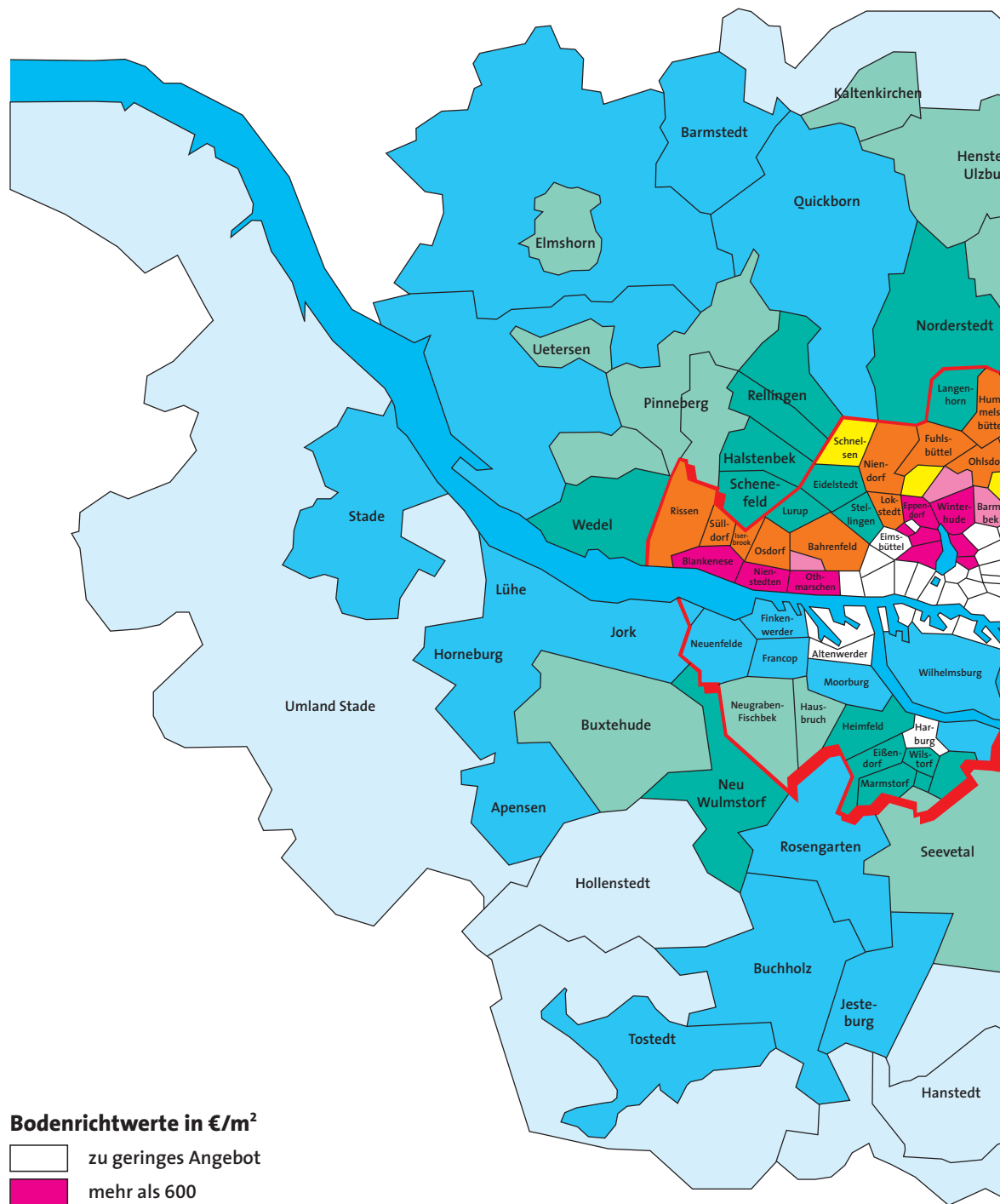
In den meisten übrigen Gemeinden am unmittelbaren Stadtrand liegen die Grundstückspreise zwischen 100 und 200 €/m², wobei in den Wohnstandorten an den großen Verkehrsachsen eher über, zwischen den Achsen unter 150 €/m² üblich sind. So kosten Grundstücke beispielsweise in Reinbek, Glinde, Aumühle oder 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 |



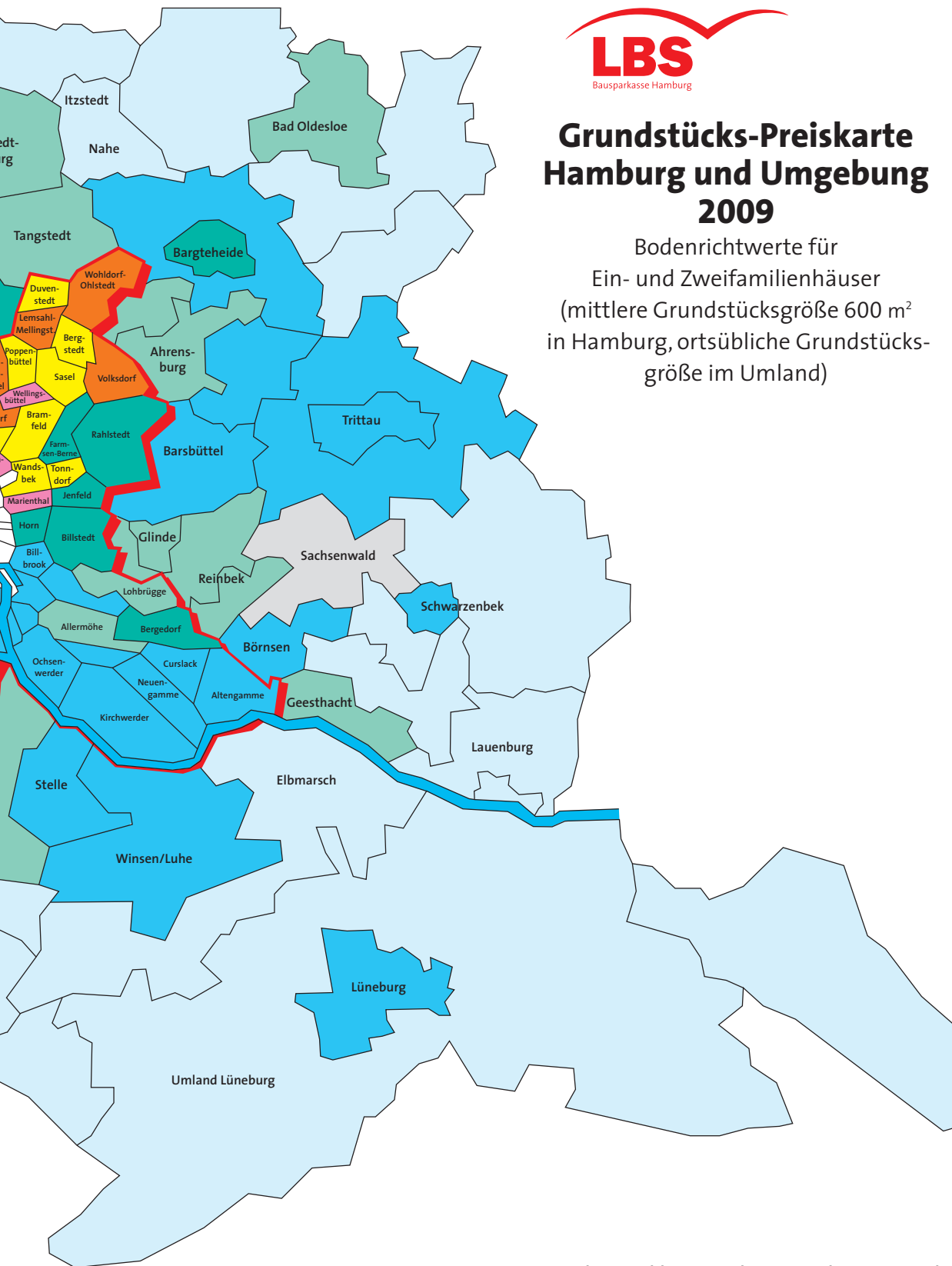
Bodenrichtwerte in €/m²

- 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)



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

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.

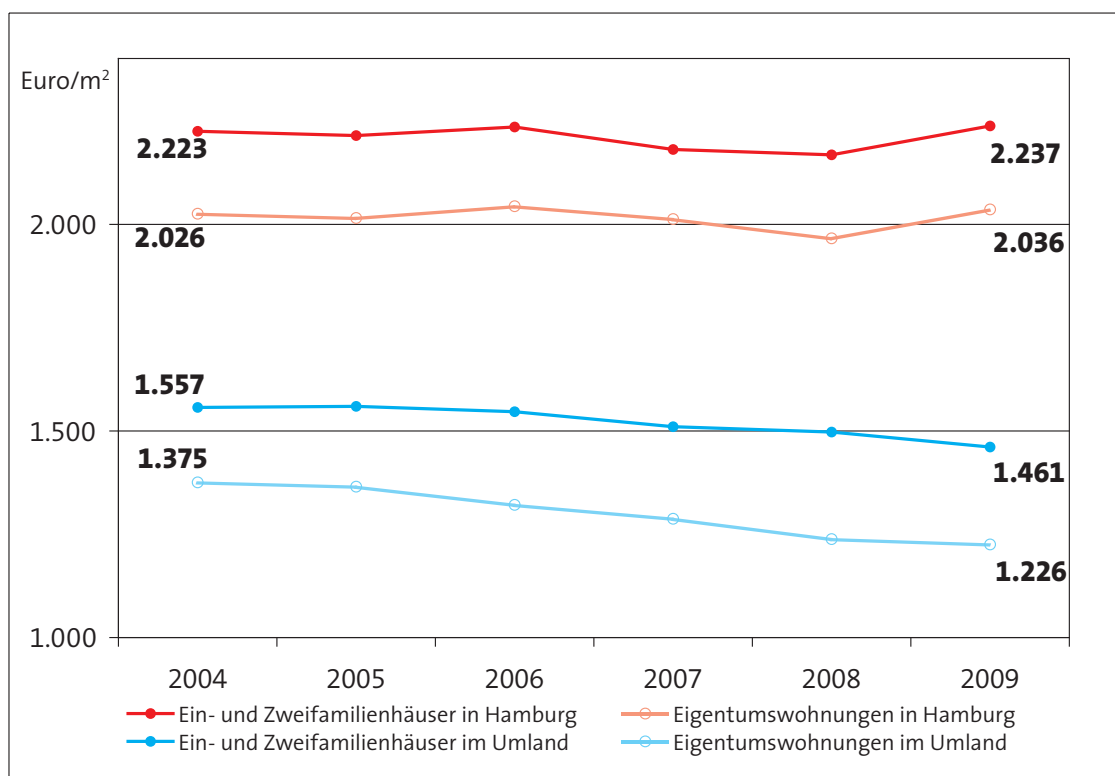
Entwicklung der Immobilienpreise – Bestandsimmobilien

| 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.

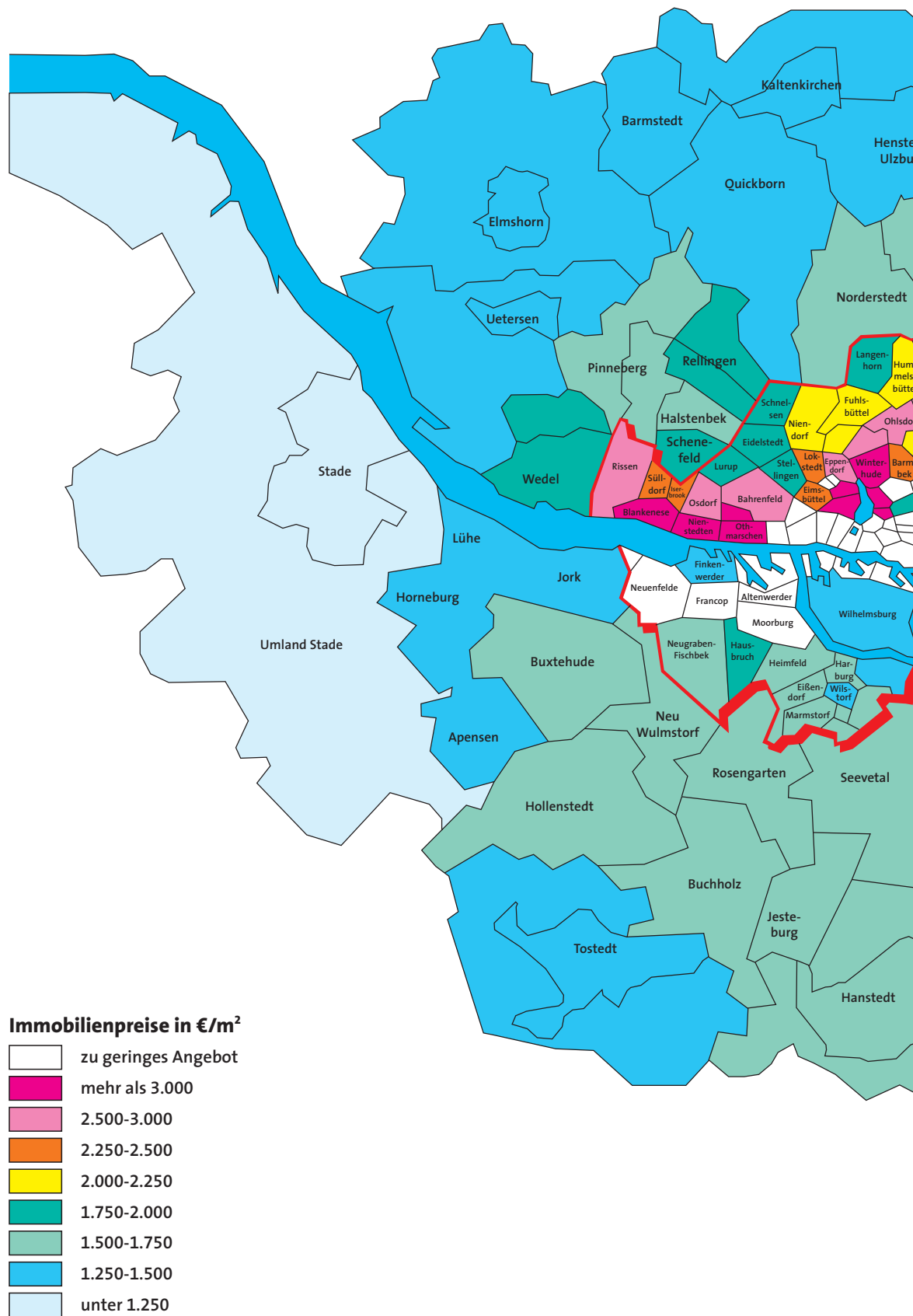
Preisentwicklung 2004 bis 2009 – Bestandsimmobilien



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

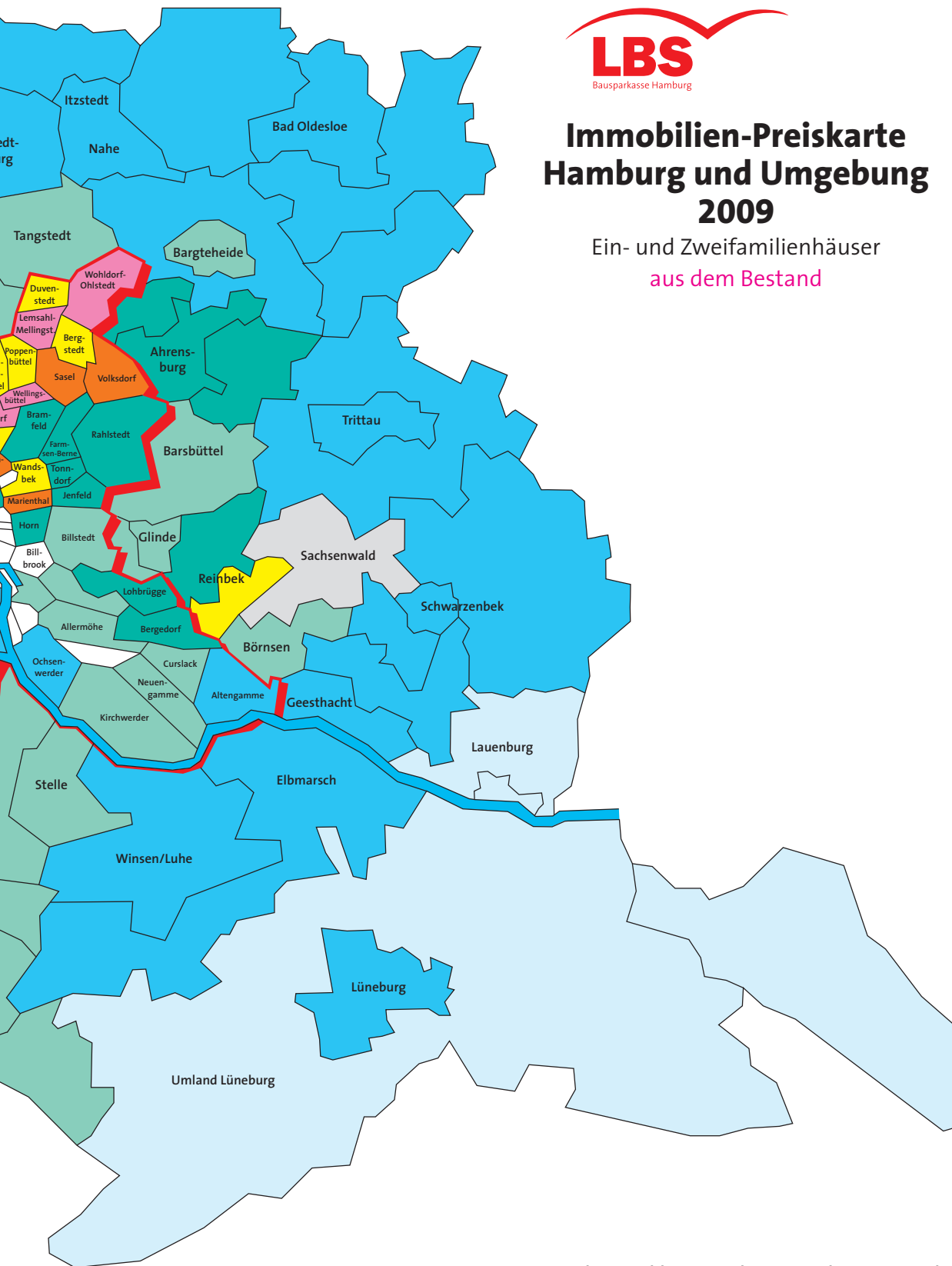
| | Einfamilienhaus 120 m ² Wohnfläche | Eigentumswohnung 80 m ² Wohnfläche |
|-------------------------|--|--|
| Hamburg | 268.440 | 162.880 |
| Hamburger Umland | 175.320 | 98.080 |





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.

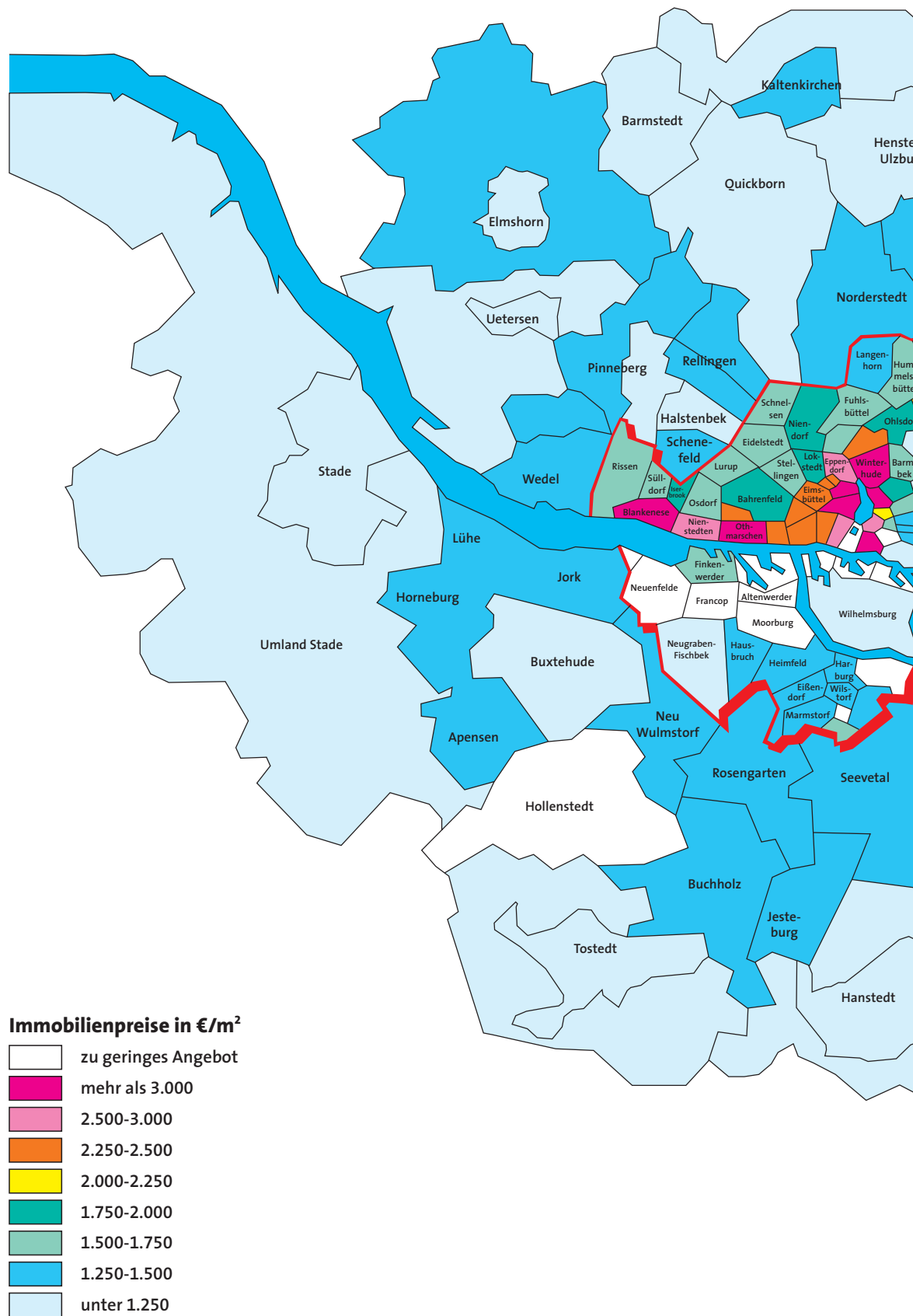
Für unter 1.500 €/m² sind Häuser in den angrenzenden Gemeinden im Angebot. Zwischen 1.400 und 1.500 €/m² muss man anlegen zum Beispiel in Schleswig-Holstein in Henstedt-Ulzburg, Uetersen oder Kaltenkirchen oder in Niedersachsen in Tostedt und in Lüneburg. In den angrenzenden, ländlicher strukturierten 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 entfernteren 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 |

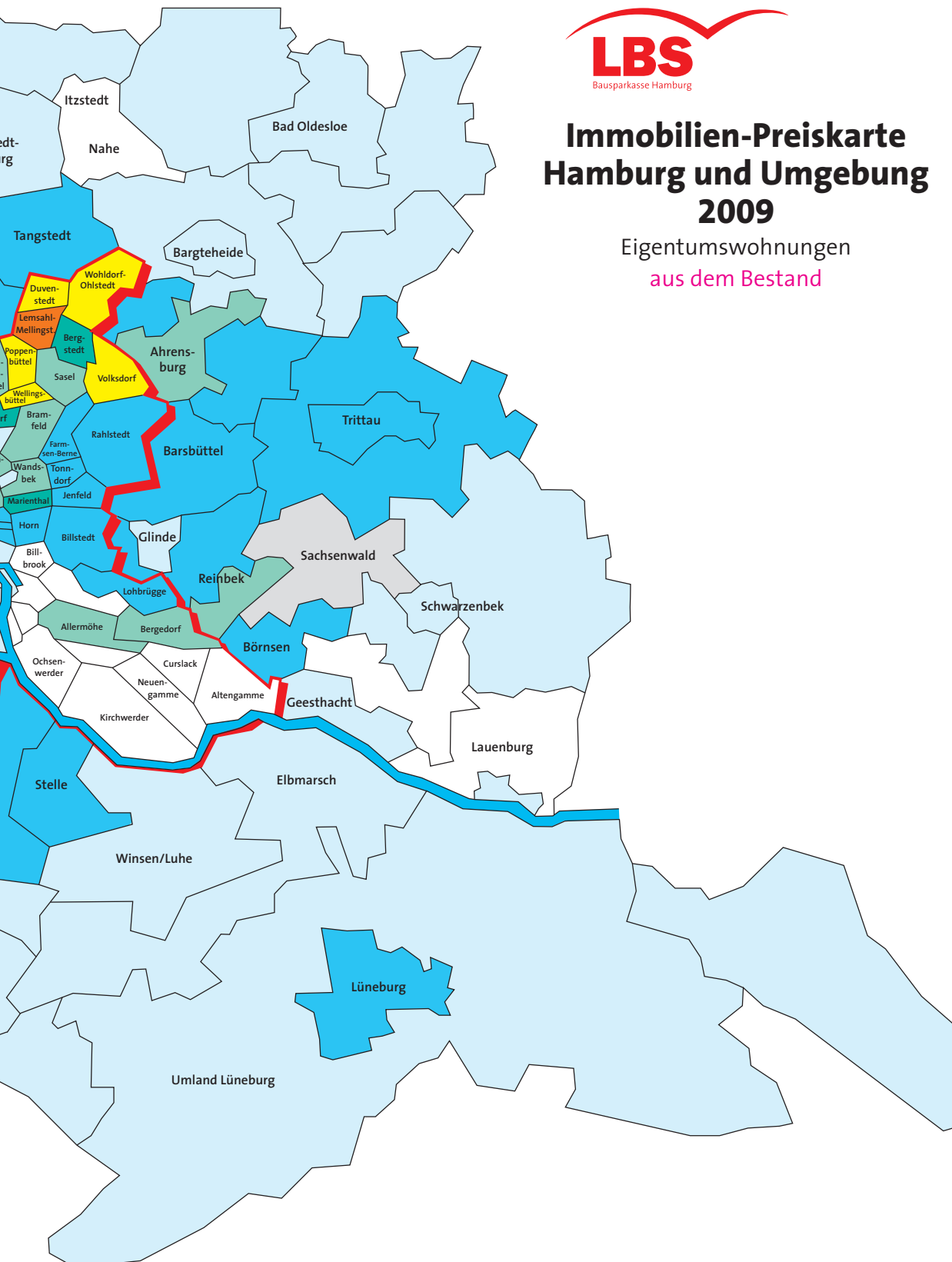
| Hamburger Stadtteil | Februar 2008 in €/m ² | Februar 2009 in €/m ² | Entwicklung 2008 bis 2009 in % | Angebotspreise in €/m ² | |
|------------------------------------|--|--|--------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| | | | | Min. | Max. |
| Elmshorn | 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.

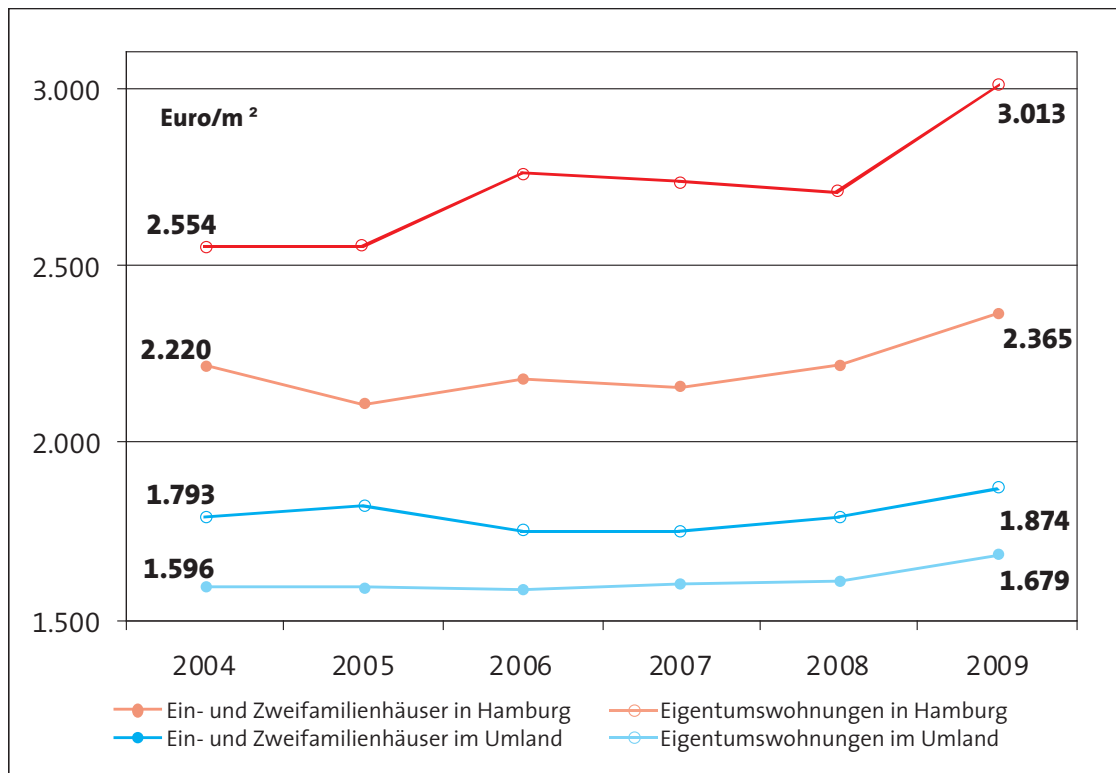
Neubauwohnungen werden innerhalb Hamburgs derzeit zu einem um rd. 11 % höheren Durchschnittspreis gehandelt als vor einem Jahr, 3.013 €/m² sind Anfang 2009 üblich. Die Umlandwohnungen liegen auch um 4,5 % über ihrem Vorjahresniveau bei nunmehr 1.874 €/m².

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.

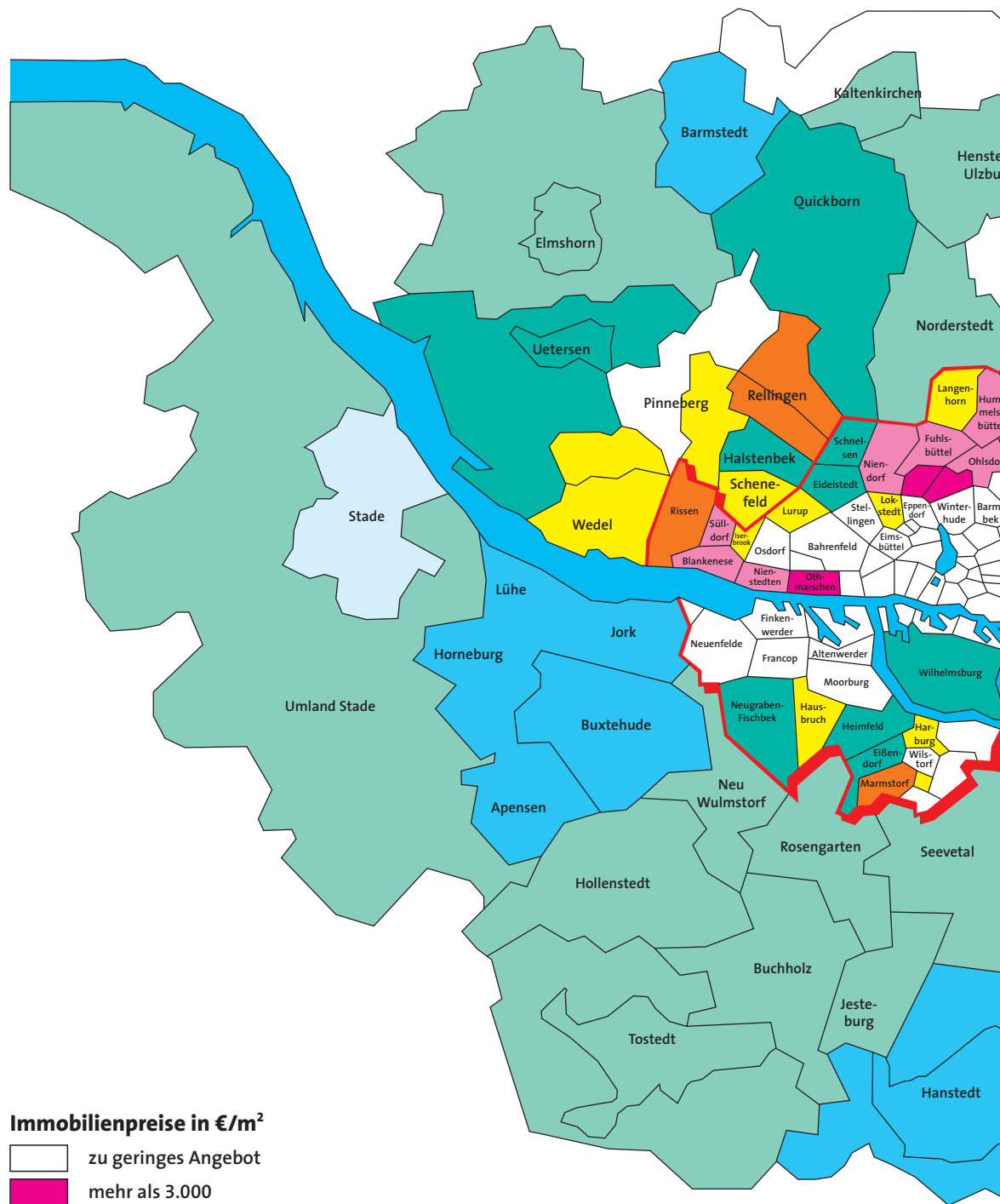
Preisentwicklung 2004 bis 2009 – Neubauimmobilien



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 |



Immobilienpreise in €/m²

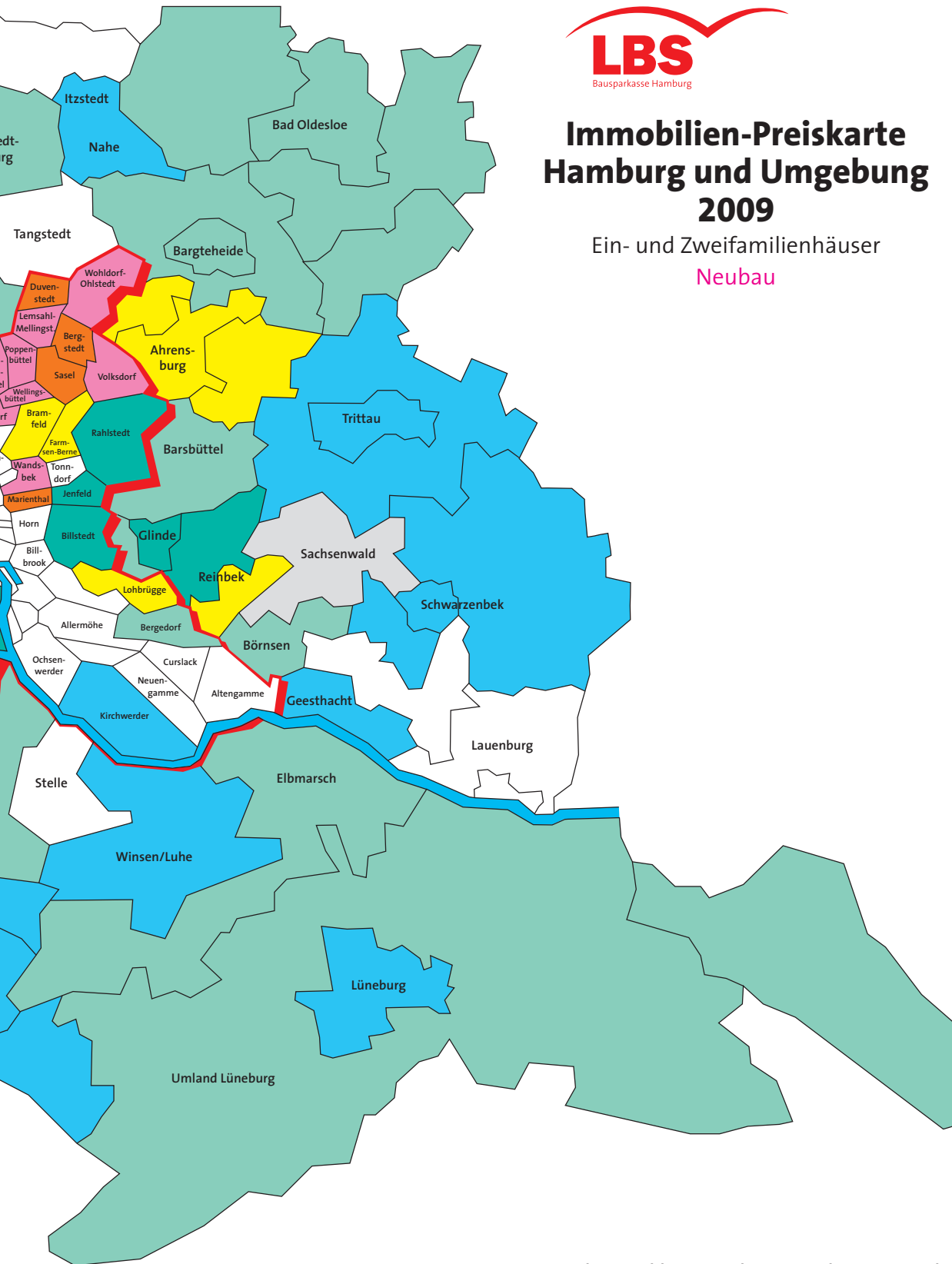
- zu geringes Angebot
- mehr als 3.000
- 2.500-3.000
- 2.250-2.500
- 2.000-2.250
- 1.750-2.000
- 1.500-1.750
- 1.250-1.500
- unter 1.250



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

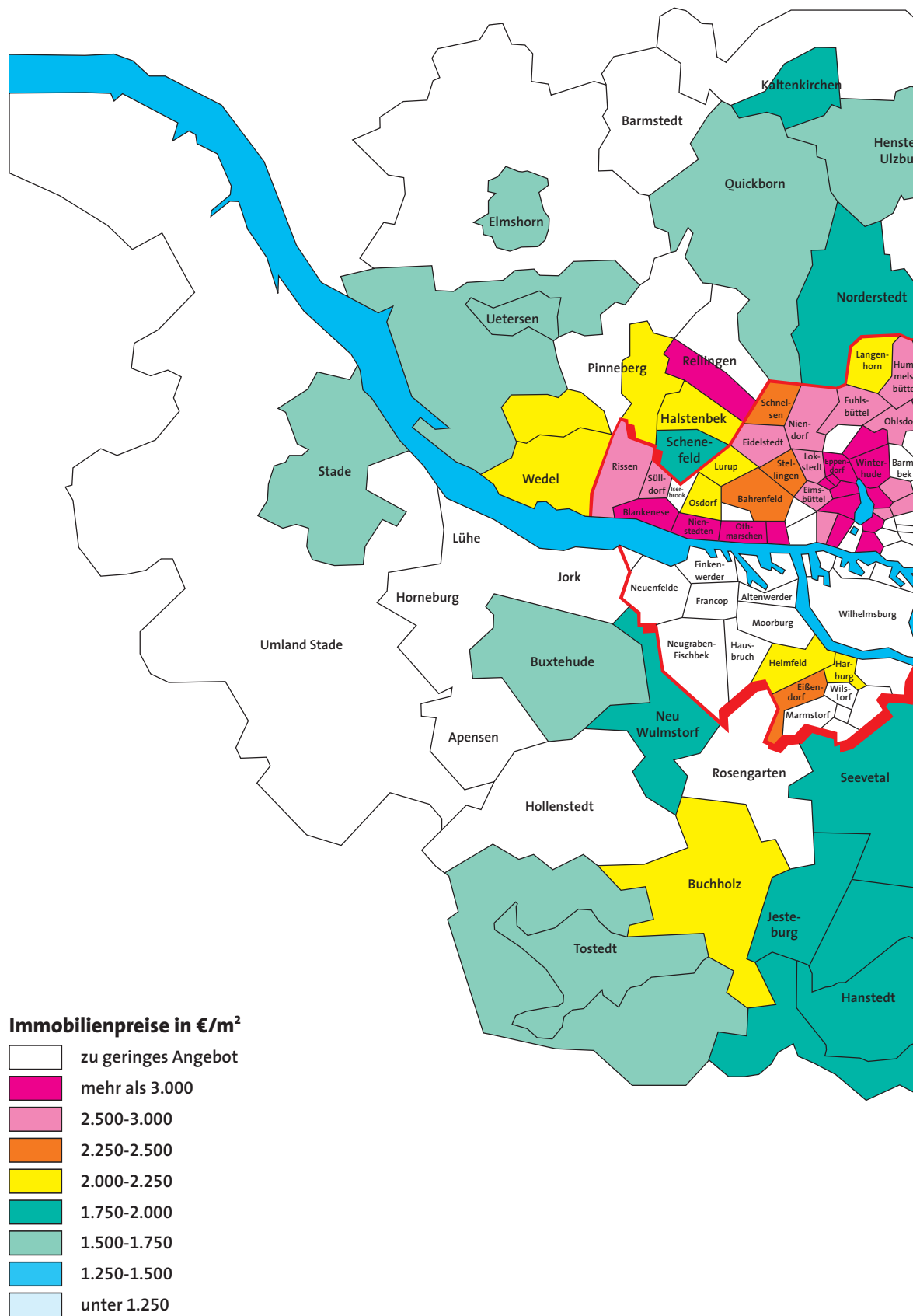
| Hamburger Stadtteil | Februar 2008 in €/m ² | Februar 2009 in €/m ² | Entwicklung 2008 bis 2009 in % | Angebotspreise in €/m ² | |
|--|--|--|--------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| | | | | Min. | Max. |
| mehr als 3.000 €/m² | | | | | |
| Othmarschen | 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 |
| Bargteheide | 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 |



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