



LBS-Immobilienmarktatlas 2010/1

Hamburg und Umland

Hamburg, März 2010

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 für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH hat die Marktanalyse wissenschaftlich geleitet.

LBS Bausparkasse
Schleswig-Holstein-Hamburg AG
März 2010

Inhaltsverzeichnis

1	Zentrale Preistrends auf den Immobilienmärkten in Hamburg und dem Hamburger Umland.....	4
1.1	Bestandsmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser	4
1.2	Bestandsmarkt für Eigentumswohnungen	5
1.3	Neubaumarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser	11
1.4	Neubaumarkt für Eigentumswohnungen	11
2	Entwicklungen für Bestandsobjekte	16
2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in Hamburg und im Umland.....	20
2.2	Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Hamburg und im Umland.....	24
3	Entwicklungen für Neubauobjekte.....	26
3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamburg und im Umland – Neubau.....	31
3.2	Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland – Neubau.....	34
4	Grundstücksmarkt	35
4.1	Hamburger Grundstücksmarkt	35
4.2	Grundstücksmarkt im Hamburger Umland	36
	Anhang.....	39
	Stadtteilübersichten	39
	Abbildungsverzeichnis.....	54

1 Zentrale Preistrends auf den Immobilienmärkten in Hamburg und dem Hamburger Umland

Der Hamburger Immobilienmarkt für Eigenheime und Eigentumswohnungen war in den vergangenen Jahren durch sehr stabile Marktverhältnisse geprägt. In den Wohngebieten im Hamburger Stadtgebiet und im Hamburger Umland werden überwiegend moderate Preistrends im Rahmen von +/- 2 % festgestellt. Deutlichere Preissteigerungen um mehr als 5 % seit Anfang 2009 werden vor allem in den nachgefragten und damit teureren Wohnstandorten, insbesondere in der Hamburger Innenstadt in den Stadtteilen rund um die Alster und in den Elbvororten, registriert.

Für Hamburg fallen die Prognosen für die langfristige zukünftige Entwicklung relativ gut aus. Gegenwärtig gebremst durch die weltweite Finanzkrise, ist von einer weiterhin positiven Wirtschafts- und damit Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Insbesondere der Zuzug von Arbeitnehmern in die Region fördert so auch die Wohnungs- und Immobiliennachfrage.

Die Nachfrage nach attraktiven Angeboten an guten Wohnstandorten ist ungebrochen, was sich nicht zuletzt in einem stetig steigenden Preisniveau widerspiegelt. Das Gros der Immobilienangebote auf dem Markt im Hamburger Großraum ist aber dem „normalen“ Segment zuzuordnen, das sich wertstabil präsentiert und für alle Nachfragertypen Eigentumspotenziale bietet.

1.1 Bestandsmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser aus dem Bestand wurden in Hamburg in den vergangenen fünf Jahren im Durchschnitt für gut 2.200 bis aktuell 2.275 €/m² Wohnfläche gehandelt. In diesem Zeitraum stiegen die Preise um insgesamt knapp 3 %. Dieser Trend wird anhalten, für die kommenden ein bis zwei Jahre ist hamburgweit mit weiteren Preissteigerungen um 2 % p. a. zu rechnen.

Für die meisten Stadtteile lagen die Preisentwicklungen für gebrauchte Eigenheime bei +/- 2 %. Dazu gehören die großen Wohngebiete westlich und östlich der Hamburger Innenstadt und die Bezirke Harburg und Bergedorf. Deutliche Preissteigerungen um mehr als 5 % waren allerdings in den ohnehin teuren Wohngebieten an und nördlich der Alster zu verzeichnen, so zum Beispiel in Hohenfelde, Uhlenhorst, Winterhude und Alsterdorf am östlichen und nördlichen Alsterufer und in Hoheluft, Eppendorf und Lokstedt westlich der Alster. Ebenfalls, aber moderater (3 bis 5 %) gestiegen sind die Preise für Eigenheime in den Elbvororten in Othmarschen, Nienstedten, Blankenese, Rissen und auch in deren Umgebung in Bahrenfeld und Osdorf. Ähnliche Preisentwicklungen wurden ferner für die südlichen Walddörfer Ohlsdorf, Hummelsbüttel und Wellingsbüttel beobachtet.

Die Preise für Eigenheime aus dem Bestand im Hamburger Umland haben sich, bezogen auf die vergangenen fünf Jahre, zwar negativ entwickelt (insgesamt rd. -5 %), in den letzten beiden Jahren ist aber eine leicht positive Entwicklungstendenz zu er-

kennen. Im Hamburger Großraum haben sich die Immobilienpreise im Vergleich zum Vorjahr in den meisten Regionen kaum verändert (+/- 2 %). Dieses gilt sowohl für die Wohnstandorte am unmittelbaren Hamburger Stadtrand als auch für die von der Kernstadt etwas entfernteren Regionen. Lediglich am Rand des Großraums hat es noch einmal Preisrückgänge gegeben (-3 bis -5 %), wie etwa in Schleswig-Holstein beispielsweise im Kaltenkirchener Umland oder in Bad Oldesloe und in Niedersachsen in der Elbmarsch, in Hanstedt und Tostedt.

Als Ausblick für die kommenden Jahre ist daher zunächst eine anhaltende Preiskonstanz für gebrauchte Eigenheime im Umland Hamburgs zu erwarten.

1.2 Bestandsmarkt für Eigentumswohnungen

Die Preisentwicklungen für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Hamburger Stadtgebiet ebenfalls differenziert verlaufen. Insgesamt betrachtet liegt der aktuelle Durchschnittspreis um knapp 10 % über dem von vor fünf Jahren, wobei hierzu insbesondere eine deutliche Preissteigerung um jährlich rd. 5 % in den vergangenen beiden Jahren beigetragen hat.

Auch auf dem Markt für Eigentumswohnungen aus dem Bestand sind erhebliche regionale Unterschiede der Entwicklung festzustellen. Relativ preisstabil (+/- 2 %) sind auch hier die Stadtwohnungen in den großen Wohngebieten im Westen, Osten und Süden.

Preissteigerungen um 3 bis 5 % und mehr verzeichnen dagegen die innerstädtischen Wohnlagen in den Altbauquartieren rund um die Alster und in den Elbvororten. Im Zentrum sind dies vor allem die HafenCity, St. Georg und St. Pauli, an der Alster Harvestehude, Rotherbaum und Uhlenhorst. Neben den klassischen Stadtteilen an der Elbe wie Othmarschen und Blankenese zählen auch Altona und Ottensen inzwischen zu den nachgefragten Lagen mit stetig anziehendem Preisniveau. Neu sind dagegen die Entwicklungen in den angrenzenden Stadtteilen, vor allem im Osten der City: In den vergangenen Jahren sind die Preise nicht nur in Eilbek, sondern auch in Barmbek und Hamm gestiegen (um 3 bis 5 %).

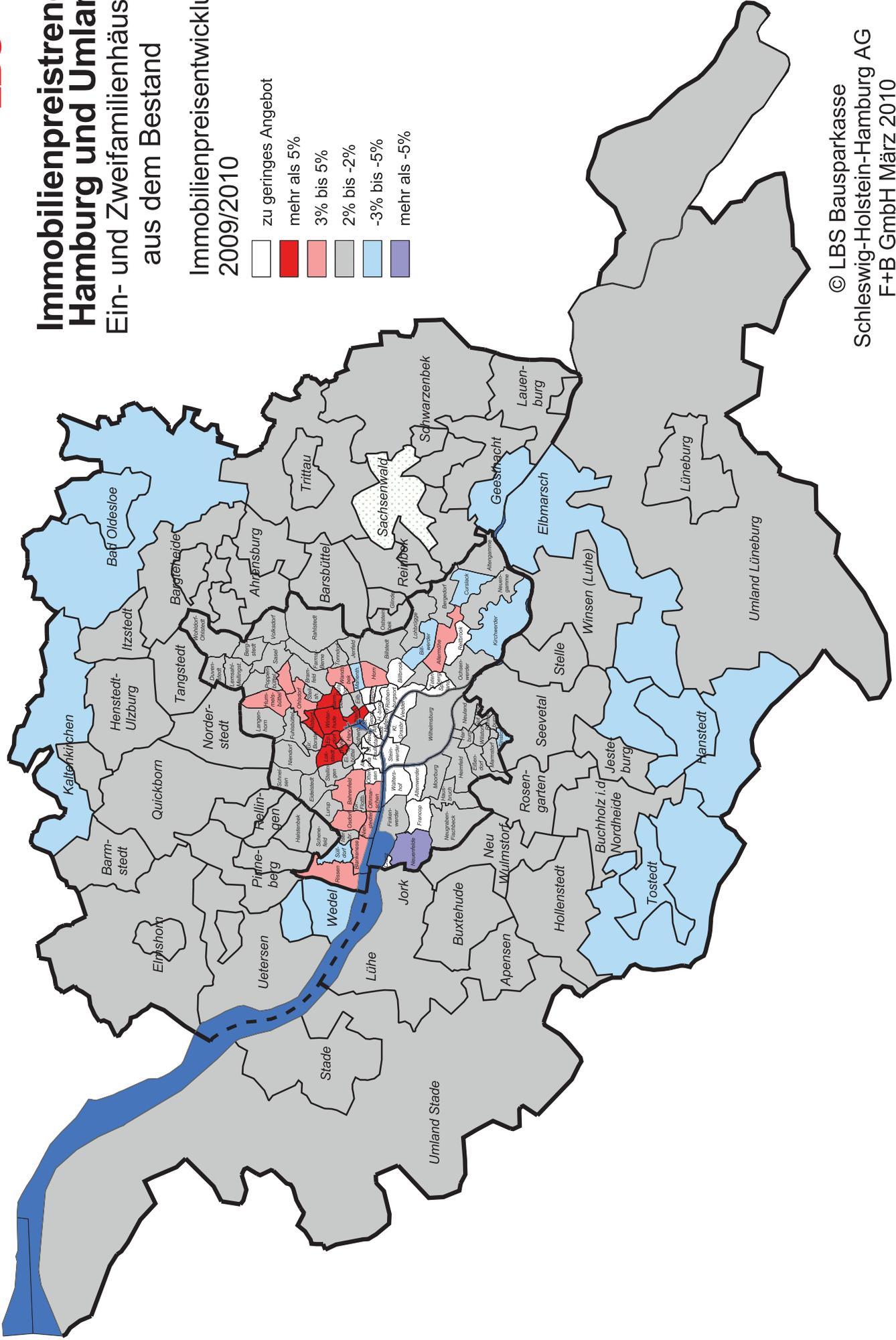
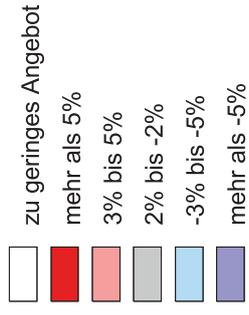
Für die nächsten ein bis zwei Jahre ist eine Fortsetzung dieses Trends zu erwarten. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen werden voraussichtlich in Hamburg weiter um 3 bis 5 % steigen, mit Schwerpunkten wiederum in den nachgefragten Stadtgebieten.

In der Umgebung Hamburgs haben sich die Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand in den vergangenen fünf Jahren in umgekehrter Richtung entwickelt, zurzeit sind sie um rd. 9 % günstiger am Markt als noch vor fünf Jahren. In den letzten zwei Jahren ist aber auch auf diesem Markt eine Beruhigung eingetreten, sodass in weiten Teilen des Umlands eine überwiegende Preisstabilität bei +/- 2 % festzustellen ist. Auch in den nächsten zwei Jahren wird es voraussichtlich kaum Veränderungen geben.

Immobilienpreistrends Hamburg und Umland

Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand

Immobilienpreisentwicklung
2009/2010



1.3 Neubaumarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Marktentwicklungen für neu errichtete Eigenheime waren in den meisten Stadtgebieten ebenfalls moderat, aber überwiegend durch Preissteigerungen gekennzeichnet. Allein in den vergangenen fünf Jahren stieg der Durchschnittspreis in Hamburg um insgesamt rd. 20 %. Zu beachten sind aber im Vergleich zum Bestandmarkt besondere Faktoren, die den Neubaumarkt beeinflussen. Das Angebot ist deutlich kleiner, sodass die Objekteigenschaften einzelner Angebote stärker auf den jeweiligen Durchschnittspreis auf den Regionalmärkten durchschlagen. Daher kommt es insbesondere in kleineren oder heterogen strukturierten Stadtteilen häufig zu extremen Preisschwankungen von einem zum anderen Beobachtungszeitraum. Der Trend ist aber nachhaltig steigend und es ist davon auszugehen, dass sich die Neubaupreise in den kommenden Jahren weiterhin um etwa 3 bis 5 % p. a. erhöhen werden.

Derzeit zu beobachten sind Preissteigerungen vor allem im Westen Hamburgs in den Stadtteilen an der Elbe und deren Umgebung, wie in Bahrenfeld, Osdorf, Blankenese und Rissen. In Nienstedten ist momentan zwar eine gegenläufige Entwicklung festzustellen, die aber auf die oben genannten Einflussfaktoren zurückzuführen ist.

Ebenfalls um 3 bis 5 % und zum Teil mehr gestiegen sind die Preise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser in einigen Walddörfern. Hierzu gehören u. a. Wellingsbüttel und Poppenbüttel sowie Volksdorf und Wohldorf-Ohlstedt.

Im Umland der Hansestadt haben sich die Neubaupreise in den vergangenen Jahren kaum verändert. Hier sind darüber hinaus durch zum Beispiel die Ausweisung neuer Baugebiete die größten Schwankungen einerseits beim Angebotsvolumen, andererseits bei den Preisentwicklungen zu beobachten. Im Großen und Ganzen aber ist eine Preisstabilität festzustellen, die voraussichtlich auch in den kommenden ein bis zwei Jahren noch anhalten wird.

1.4 Neubaumarkt für Eigentumswohnungen

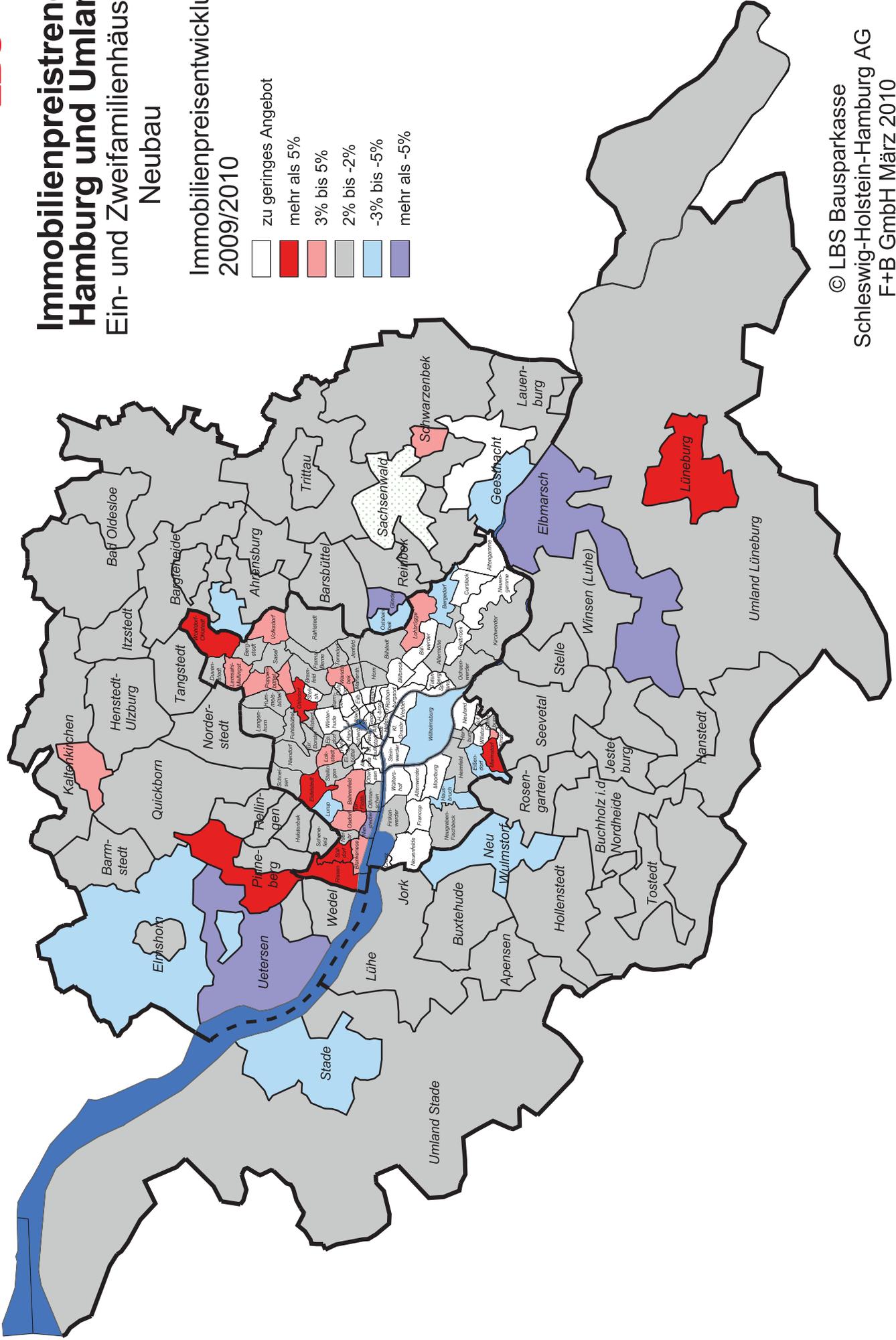
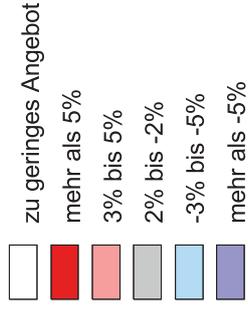
Die Preise für Neubauwohnungen sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, im Vergleich zu vor fünf Jahren liegen sie im Stadtgebiet um 24 % und im Umland um rd. 9 % höher. Für die nächsten zwei Jahre ist von weiteren jährlichen Preisanstiegen von etwa 3 % auszugehen.

Die Marktentwicklungen sind vergleichbar mit denen der übrigen Objekttypen: Preissteigerungen werden vor allem für die nachgefragten hochpreisigen Stadt- und Regionalmärkte registriert. In Hamburg sind dieses die innenstadtnahen Stadtteile, die Elbvororte und die Walddörfer, im Umland die größeren Orte und Regionen am unmittelbaren Hamburger Stadtrand.

Immobilienpreistrends Hamburg und Umland

Ein- und Zweifamilienhäuser Neubau

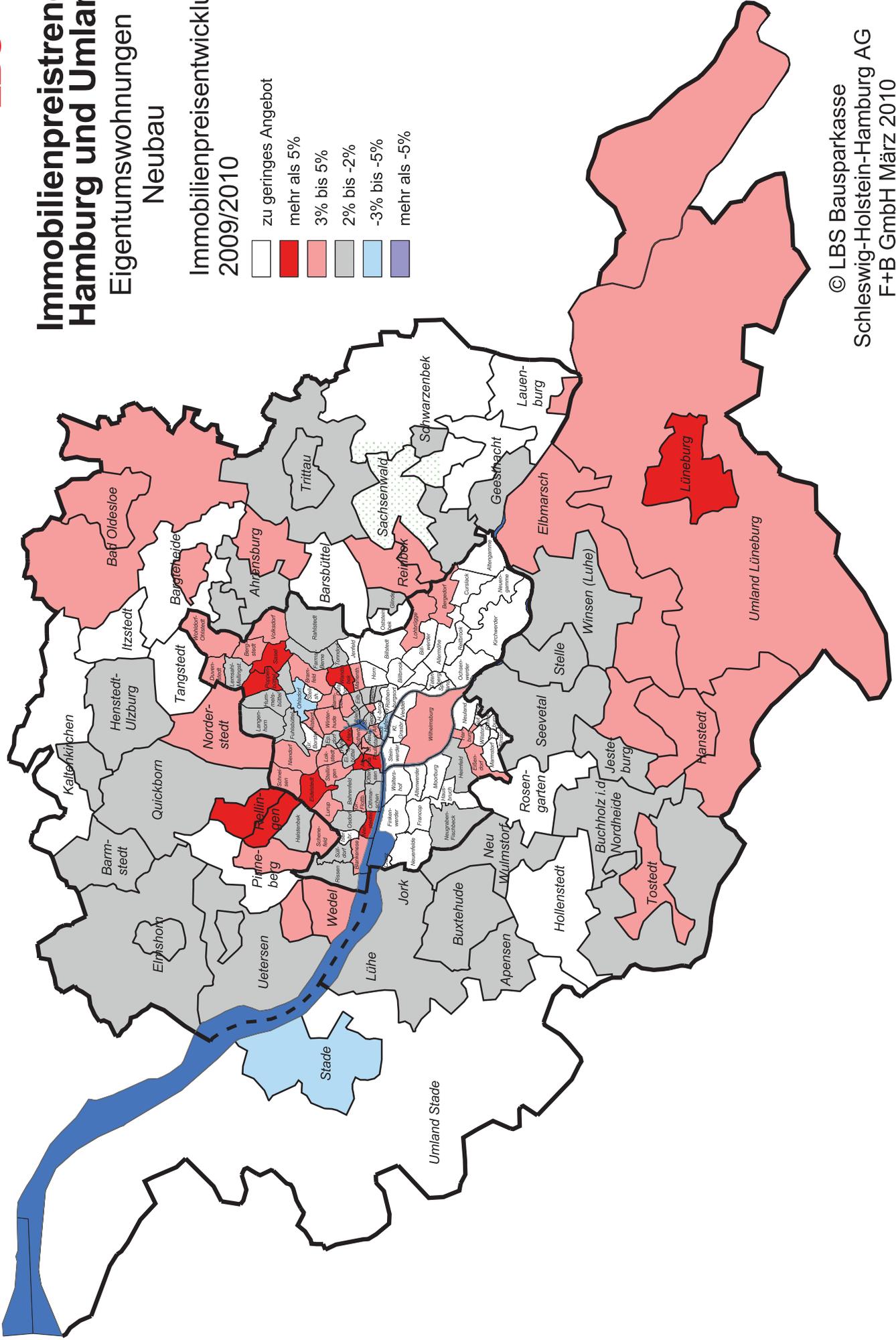
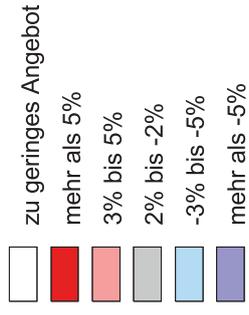
Immobilienpreisentwicklung
2009/2010



Immobilienpreistrends Hamburg und Umland

Eigentumswohnungen Neubau

Immobilienpreisentwicklung
2009/2010



2 Entwicklungen für Bestandsobjekte

Auf dem Immobilienmarkt in Hamburg und seinem Umland waren im zweiten Halbjahr 2009 insgesamt rd. 20.000 Angebotsobjekte am Markt. Auf den Bestandsmarkt der gebrauchten Eigenheime und Eigentumswohnungen entfallen davon gut 17.000 (87 %). Im Hamburger Stadtgebiet liegen knapp 40 % der Objekte. Erwartungsgemäß ist der Anteil der Eigentumswohnungen in der Stadt mit rd. 61 % deutlich höher als der der Eigenheime (39 %). Im Hamburger Umland stellt sich das Anteilsverhältnis der Häuser (rd. 72 %) zu Eigentumswohnungen genau umgekehrt dar.

Abb. 2.1 Marktvolumen 2009 – Bestandsimmobilien

	Angebots- objekte	Anteil	
		Region	Insgesamt
Hamburg	6.713	100,0	38,9
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.631	39,2	15,3
Eigentumswohnungen	4.082	60,8	23,6
Umland	10.536	100,0	61,1
Ein- und Zweifamilienhäuser	7.564	71,8	43,9
Eigentumswohnungen	2.972	28,2	17,2
Hamburg und Hamburger Umland	17.249	100,0	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	10.195	59,1	59,1
Eigentumswohnungen	7.054	40,9	40,9

© F+B 2010

Die Entwicklung der Immobilienpreise für Bestandsobjekte ist im Vergleich zum Vorjahresergebnis durchweg positiv verlaufen. Wie bereits zur Jahresmitte erkennbar, sind vor allem gebrauchte Eigentumswohnungen im Hamburger Stadtgebiet inzwischen teurer, und zwar um 8,5 % gegenüber Anfang 2009. Im Durchschnitt kosten sie in Hamburg derzeit 2.209 €/m².

Abb. 2.2 Entwicklung der Immobilienpreise – Bestandsimmobilien

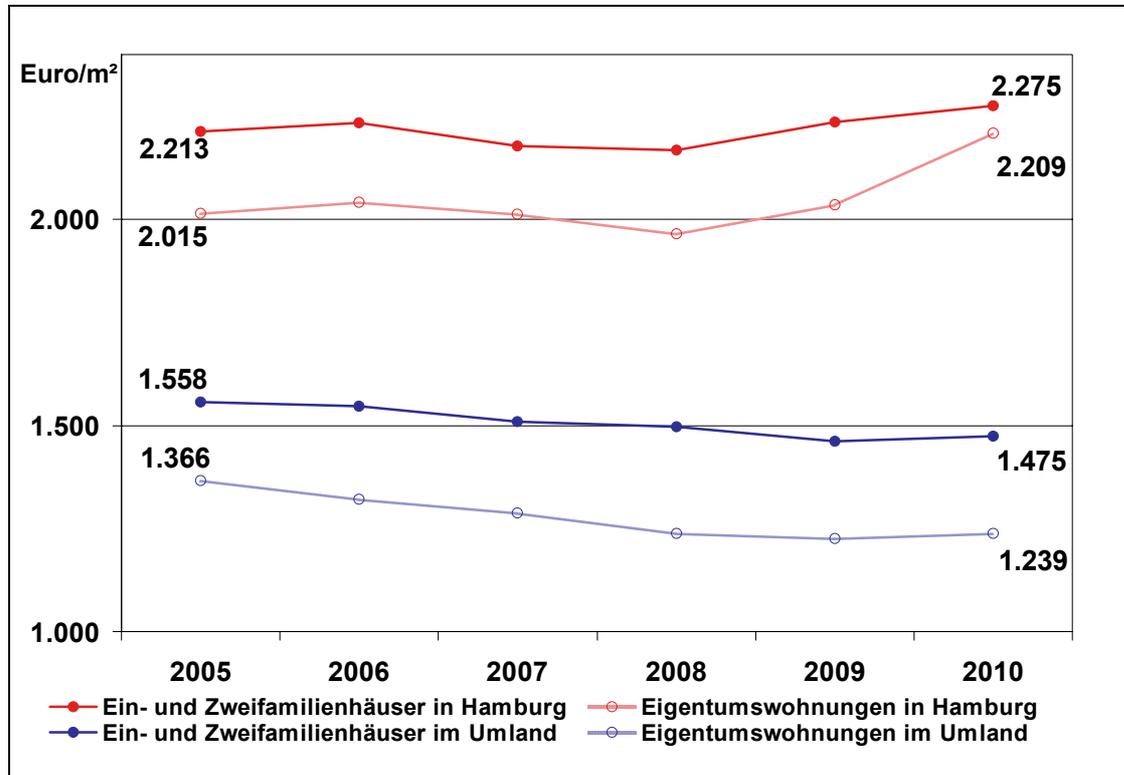
Durchschnittspreise €/m ²	Entwicklung		
	Januar 2009	Januar 2010	in %
Hamburg			
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.237	2.275	1,7
Eigentumswohnungen	2.036	2.209	8,5
Umland			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.461	1.475	1,0
Eigentumswohnungen	1.226	1.239	1,1

© F+B 2010

Die Preise für Eigenheime sind moderater gestiegen, in der Hansestadt um 1,7 % auf nunmehr im Schnitt 2.275 €/m². Im Hamburger Umland kosten sie 1.475 €/m², entsprechend 1 % mehr als vor einem Jahr. Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand

sind in der Umgebung Hamburgs aktuell ebenfalls um 1 % höhere Preise zu kalkulieren, der Durchschnittspreis liegt bei 1.239 €/m².

Abb. 2.3 Preisentwicklung 2005 bis 2010 – Bestandsimmobilien



© F+B 2010

Bezogen auf ein Eigenheim mit 120 m² Wohnfläche müssten Interessenten demnach durchschnittlich 273.000 Euro in Hamburg oder knapp 177.000 Euro im Umland, also 96.000 Euro weniger, bezahlen. Für 80 m² große Eigentumswohnungen aus dem Bestand liegt der Durchschnittspreis in der Stadt derzeit mit 177.000 Euro knapp 78.000 Euro über dem im Hamburger Umland mit gegenwärtig gut 99.000 Euro.

Abb. 2.4 Objektpreise nach Art der Immobilie – Bestandsimmobilien

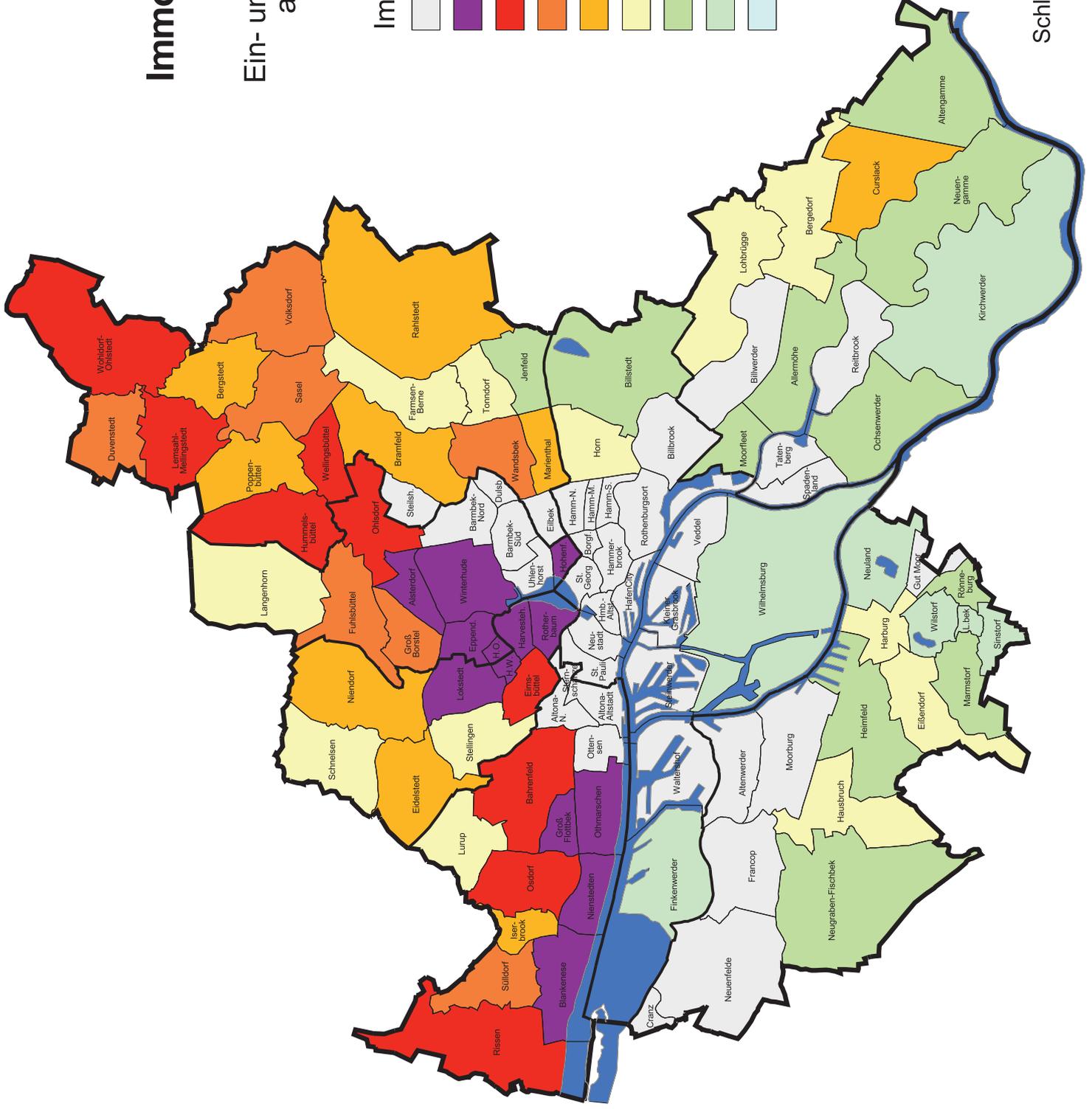
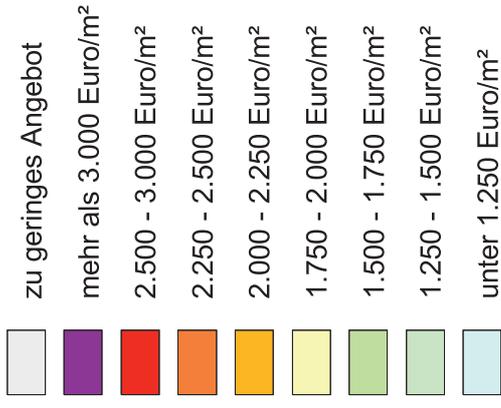
	Einfamilienhaus 120 m² Wohnfläche	Eigentumswohnung 80 m² Wohnfläche
Hamburg	273.000	176.720
Hamburger Umland	177.000	99.120

© F+B 2010

Immobilienpreiskarte Hamburg

Ein- und Zweifamilienhäuser
aus dem Bestand

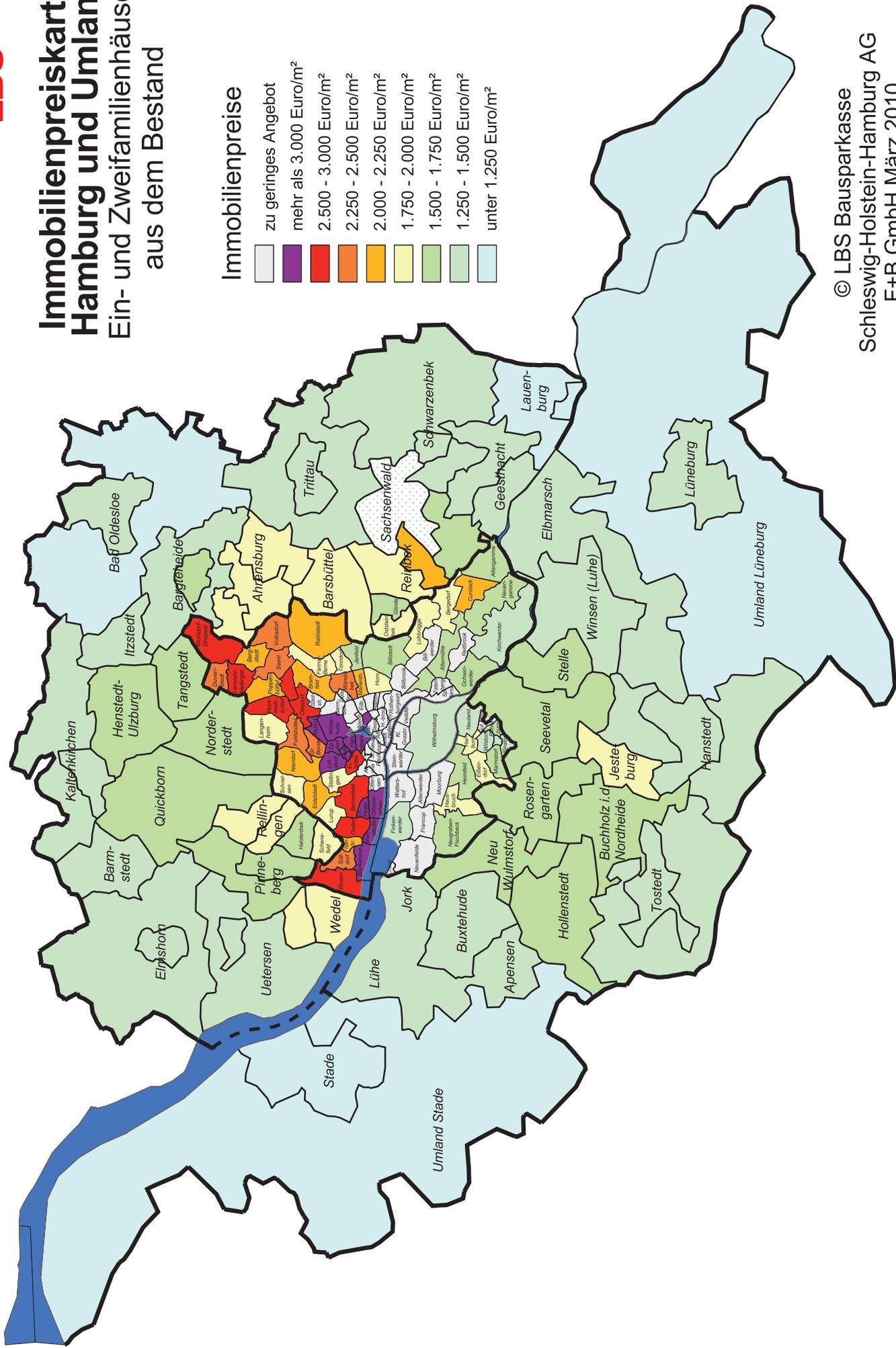
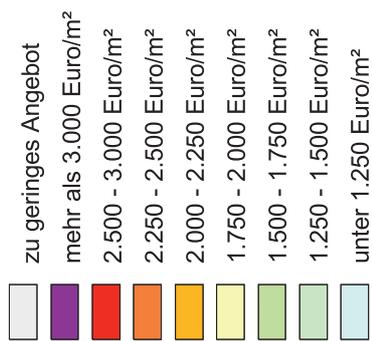
Immobilienpreise



Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland

Ein- und Zweifamilienhäuser
aus dem Bestand

Immobilienpreise



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

In Hamburg und seiner Umgebung sind insgesamt rd. 11.000 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand im Angebot. Damit haben Eigenheime einen Anteil von 56 % am Bestandsimmobilienmarkt, wobei im Umland knapp 72 % aller Immobilienangebote Häuser sind; im Stadtgebiet ist ihr Anteil mit 39 % (rd. 2.600 Objekte) deutlich geringer.

In Hamburg haben gebrauchte Eigenheime aktuell einen Durchschnittspreis von 2.275 €/m² und sind damit um 1,7 % teurer im Angebot als noch vor einem Jahr. Interessenten für eine Stadtvilla in Alsternähe müssen aber mehr als das Doppelte anlegen, beispielsweise in Winterhude 5.435 €/m² oder in Harvestehude 5.026 €/m² und in Rotherbaum 4.993 €/m² (vgl. die aktuellen Preisinformationen auf Stadtteilebene im Anhang). Ein ähnliches Preisniveau haben auch wieder die gefragten Wohnlagen in den Elbstadtteilen wie etwa Othmarschen (4.478 €/m²), Nienstedten (4.199 €/m²) und Blankenese (4.105 €/m²). Mit zwischen 3.000 und 4.000 €/m² gehören die Stadtteile Alsterdorf und Hohenfelde ebenfalls zu den teuersten Wohnstandorten Hamburgs.

Zu den Stadtteilen mit überdurchschnittlichen Eigenheimpreisen zählen vor allem die Walddörfer, zum Beispiel kosten Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in Wellingsbüttel zurzeit 2.958 €/m², in Wohldorf-Ohlstedt 2.804 €/m² oder in Volksdorf 2.496 €/m². Ferner sind in diesem Preissegment die innenstadtnahen Wohnlagen in Eimsbüttel (2.566 €/m²) und Bahrenfeld (2.556 €/m²) zu finden.

Beim Hamburger Durchschnittswert rangieren u. a. Wandsbek mit momentan 2.299 €/m² für gebrauchte Eigenheime und Niendorf, wo 2.242 €/m² zu kalkulieren sind. In weiteren Wohngebieten östlich und westlich der Hamburger Innenstadt werden Ein- und Zweifamilienhäuser im Schnitt für 1.500 bis 2.000 €/m² gehandelt. Im Westen sind dieses beispielsweise Eidelstedt mit durchschnittlich 2.077 €/m², Schnelsen mit 1.985 €/m², Lurup (1.931 €/m²) und Stellingen (1.882 €/m²). Im Osten sind es zum Beispiel Rahlstedt (2.025 €/m²), Farmsen-Berne (1.987 €/m²) und Tonndorf (1.926 €/m²).

Diese Immobilienpreise sind auch in einigen Stadtteilen im Hamburger Süden üblich, so in Harburg 1.792 €/m² und in Eißendorf 1.785 €/m² oder in Bergedorf 1.768 €/m². In den übrigen Hamburger Stadtteilen im Süden Hamburgs sind die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser nach wie vor unterdurchschnittlich. Im Bezirk Harburg kosten Eigenheime in Heimfeld 1.696 €/m², in Marmstorf 1.610 €/m². Bereits für unter 1.500 €/m² können Interessenten in Wilhelmsburg (1.482 €/m²) und Finkenwerder (1.401 €/m²) ein Bestandshaus erwerben. Ebenfalls günstig im hamburgweiten Vergleich sind Häuser in Allermöhe für 1.677 €/m² oder in den Vier- und Marschlanden zum Beispiel in Ochsenwerder für 1.591 €/m² sowie in Kirchwerder für 1.490 €/m² zu bekommen.

Im Hamburger Umland kosten Eigenheime aus dem Bestand derzeit im Durchschnitt 1.475 €/m². Damit sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Jahresbeginn 2009 in der Umgebung der Hansestadt um 1 % gestiegen.

Als teuerster Wohnstandort führt wieder Wentorf/Aumühle die Preisrangliste an, hier kosten Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand derzeit 2.213 €/m². Damit liegen die Preise am Sachsenwald auf Hamburger Durchschnittsniveau.

Auch die übrigen hochpreisigen Umlandregionen liegen an der Hamburger Stadtgrenze. Im Westen sind dieses Rellingen und Schenefeld mit rd. 1.900 €/m² für gebrauchte Eigenheime und Wedel, wo durchschnittlich 1.779 €/m² verlangt werden. Im Osten sind Ein- und Zweifamilienhäuser in Ahrensburg überdurchschnittlich teuer im Umlandvergleich sowie ebenfalls in Oststeinbek (1.854 €/m²), Reinbek (1.814 €/m²) und Barsbüttel (1.779 €/m²). Im südlichen Umland haben Häuser aus dem Bestand in Jesteburg mit im Mittel 1.787 €/m² ebenfalls dieses Preisniveau.

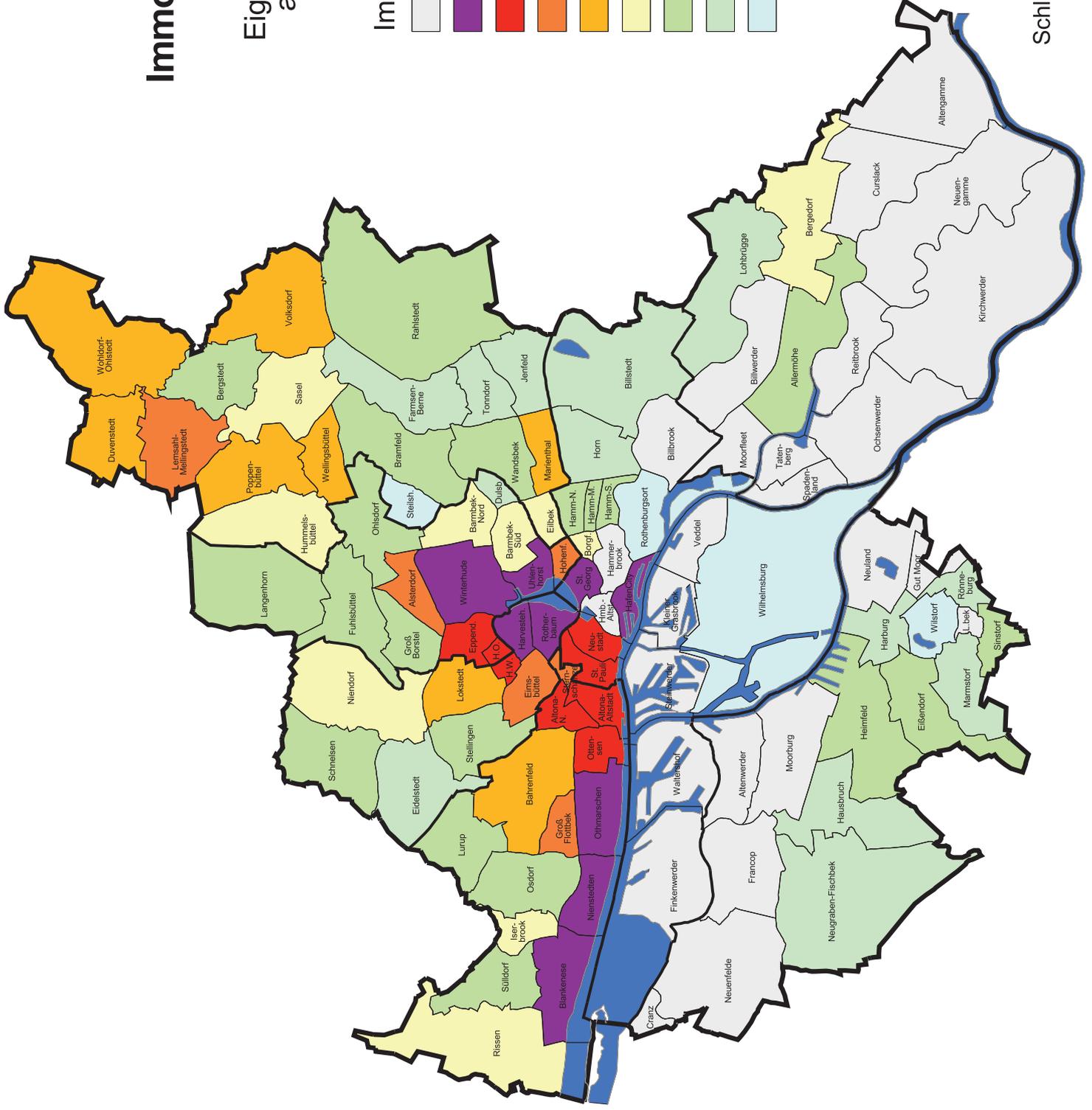
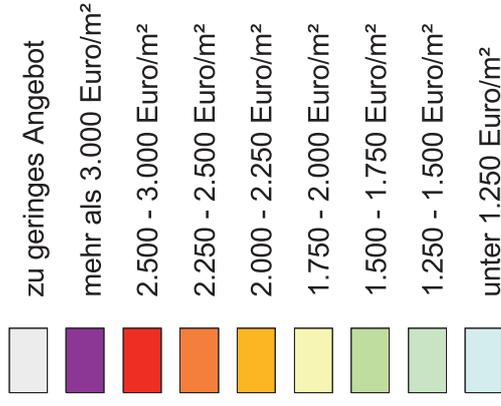
Mit weiterhin noch über dem Umlanddurchschnitt liegenden Immobilienpreisen folgen übrigen Stadtrandgemeinden und größere Orte an den großen Verkehrsachsen. Hier sind im Schnitt 1.500 bis 1.750 €/m² für gebrauchte Eigenheime zu investieren. Im Westen und Norden Hamburgs sind dieses u. a. Pinneberg, wo Ein- und Zweifamilienhäuser im Moment durchschnittlich 1.747 €/m² kosten, sowie Norderstedt (1.730 €/m²) und Quickborn (1.707 €/m²). Östlich der Hansestadt zählen dazu Bargtheide mit zurzeit durchschnittlich 1.609 €/m², das Umland Bergedorfs (1.664 €/m²) und Glinde (1.571 €/m²) und im südlichen Hamburger Umland die Anrainer Seevetal (1.670 €/m²) und Neu Wulmstorf (1.532 €/m²) sowie Buchholz in der Nordheide, wo Eigenheime aus dem Bestand aktuell für im Schnitt 1.599 €/m² offeriert werden.

Günstigere Immobilienangebote finden Eigenheiminteressenten vor allem in den weiter von der Kernstadt entfernten Regionen. Für zwischen 1.250 und 1.500 €/m² sind gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser am Markt, zum Beispiel in Kaltenkirchen und Uetersen (jeweils rd. 1.560 €/m²), in Trittau (1.445 €/m²) und Bad Oldesloe (1.346 €/m²) oder in Buxtehude (1.481 €/m²), Lüneburg (1.405 €/m²) und Winsen (1.339 €/m²). In Stade werden derzeit im Schnitt noch unter 1.250 €/m² für Eigenheime verlangt, es sind aber seit Bestehen des S-Bahn-Anschlusses an Hamburg steigende Preisentwicklungen zu erkennen.

Immobilienpreiskarte Hamburg

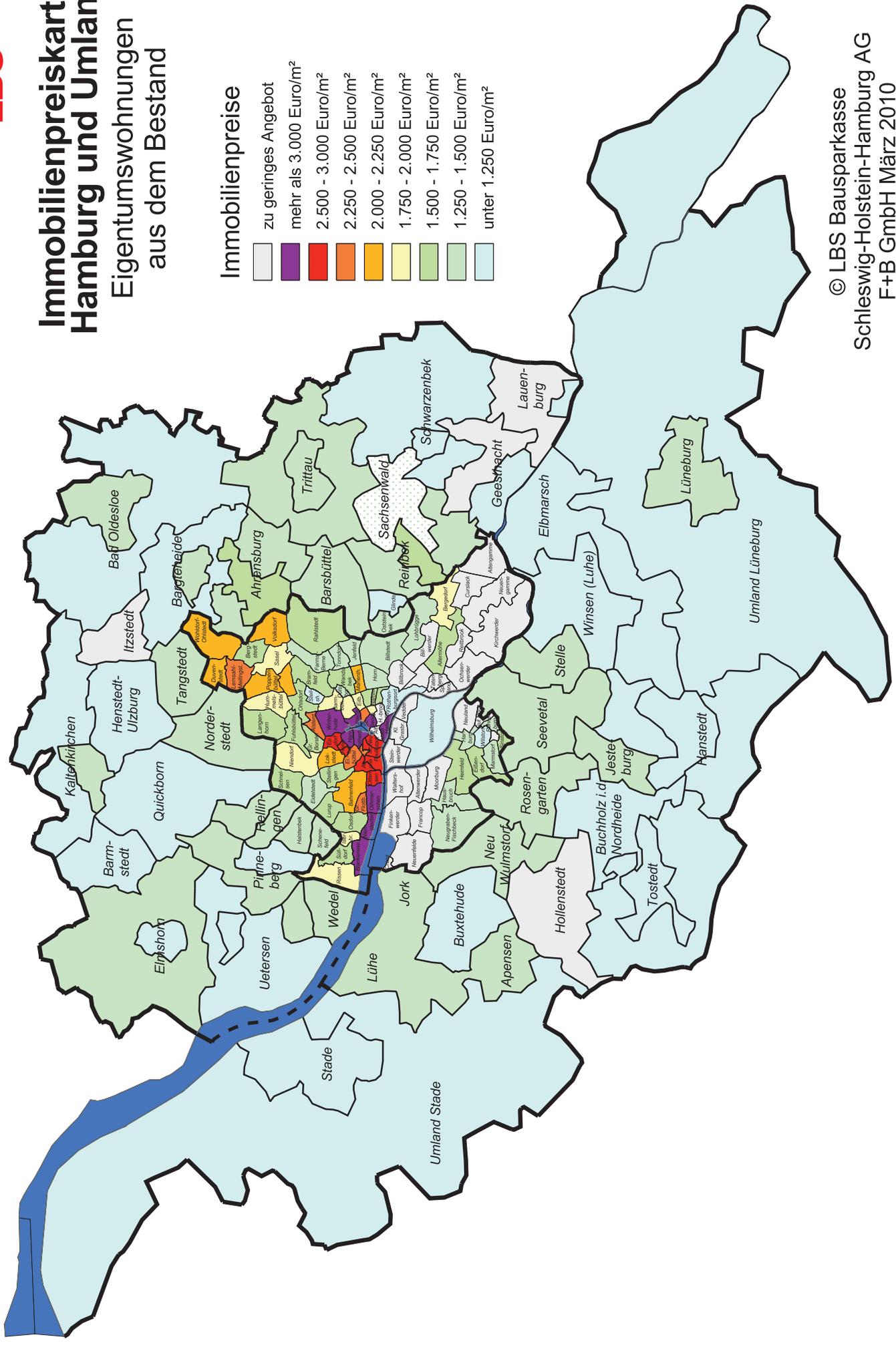
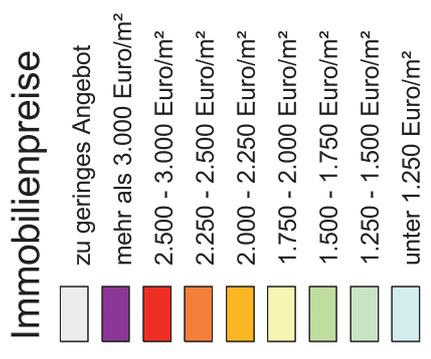
Eigentumswohnungen
aus dem Bestand

Immobilienpreise



Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland

Eigentumswohnungen
aus dem Bestand



2.2 Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Hamburg und im Umland

Für gebrauchte Eigentumswohnungen werden in Hamburg aktuell durchschnittlich 2.209 €/m² Wohnfläche verlangt und damit im Schnitt 8,5 % mehr als noch zu Jahresbeginn 2009.

Spitzenreiter auf der Preisrangskala ist erneut die HafenCity mit aktuell auch höherwertigerem Angebot an Eigentumswohnungen aus dem Bestand als noch vor einem Jahr. Sie kosten hier im Schnitt 5.243 €/m². Zu berücksichtigen ist aber, dass es sich hierbei, anders als in anderen Stadtteilen, ausnahmslos um Wohnungen aus den 2000er-Jahren, also um neubaugleiche Objekte, handelt.

Der neue Elbstadtteil hat die angestammten Hochpreisgebiete an Alster und Elbe preislich überrundet, dennoch sind auch in diesen Lagen nach wie vor erheblich überdurchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen üblich. An der Alster sind für Bestandswohnungen momentan im Schnitt in Harvestehude 4.560 €/m² anzusetzen und in Rotherbaum 4.193 €/m². In Uhlenhorst (3.541 €/m²) und Winterhude (3.191 €/m²) am östlichen Alsterufer liegen die Preise darunter, ebenso wie in den Elbvororten: In Othmarschen kosten gebrauchte Eigentumswohnungen derzeit im Mittel 3.933 €/m², in Nienstedten und Blankenese rd. 3.270 €/m².

Mit 2.700 bis 3.000 €/m² folgen weitere Innenstadtteile mit durchschnittlichen Preisniveaus von 2.865 €/m² in Ottensen und 2.787 €/m² in St. Pauli oder Eppendorf (2.808 €/m²) und Hoheluft (2.781 €/m²). Nur wenig günstiger sind Eigentumswohnungen zurzeit beispielsweise in Eimsbüttel (2.387 €/m²) und der Sternschanze (2.312 €/m²) am Markt.

Auf hamburgweitem Durchschnittsniveau liegen vor allem Stadtteile der Walddörfer, darunter Duvenstedt und Poppenbüttel mit rd. 2.140 €/m² oder Volksdorf und Wellingsbüttel mit rd. 2.080 €/m².

In den westlichen und östlichen Hamburger Wohngebieten sind für Eigentumswohnungen aus dem Bestand überwiegend zwischen 1.500 und 2.000 €/m² zu zahlen. Hier liegen die Preise in Niendorf (1.932 €/m²) und Rissen (1.818 €/m²) im Westen oder im Osten in Eilbek (1.890 €/m²) und Barmbek (rd. 1.900 €/m²) eher am oberen Spannenrand bei knapp 2.000 €/m². Etwas günstiger sind gebrauchte Stadtwohnungen zum Beispiel in Stellingen mit 1.677 €/m² oder Schnelsen mit 1.604 €/m² oder in Bramfeld (1.724 €/m²) und Rahlstedt (1.548 €/m²).

Auch im Süden der Hansestadt ist dieses Preisniveau in einigen Stadtteilen üblich, hierzu zählen etwa Bergedorf, wo Eigentumswohnungen derzeit für im Schnitt 1.866 €/m² am Markt sind, und Allermöhe (1.639 €/m²). Im Bezirk Harburg wird ebensoviel verlangt: In Eißendorf zahlt man 1.627 €/m², etwas weniger in Heimfeld (derzeit durchschnittlich 1.500 €/m²). In den übrigen Stadtteilen, insbesondere im Osten und Süden Hamburgs, kosten Eigentumswohnungen weniger als 1.500 €/m², aber nur in Wilhelmsburg können Interessenten sie für unter 1.200 €/m² erwerben.

Im Hamburger Umland kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Durchschnitt 1.239 €/m² und damit rd. 1 % mehr als vor einem Jahr. Im Vergleich zum Hamburger Preisniveau sind Eigentumswohnungen aber deutlich günstiger am Markt, die teuersten Wohnstandorte für Wohnungen sind wieder Wentorf/Aumühle und Ahrensburg. Hier kosten sie aktuell rd. 1.650 €/m², also etwa soviel wie in den Hamburger Stadtteilen am Stadtrand.

Auch hier sind es wie bei den Eigenheimen die Orte in unmittelbarer Hamburgnähe und an den Verkehrsachsen, in denen man mit überdurchschnittlichen Umlandpreisen rechnen muss. Für 1.400 bis 1.500 €/m² werden Eigentumswohnungen aus dem Bestand zum Beispiel in Schenefeld und Norderstedt gehandelt, ebenso in Reinbek und Barsbüttel oder in Jesteburg und Seevetal. Im Preisbereich von 1.250 bis 1.500 €/m² reihen sich die übrigen Gemeinden am unmittelbaren Stadtrand ein sowie die größeren Ort wie Wedel (1.311 €/m²), Bargteheide (1.416 €/m²) oder Lüneburg (1.370 €/m²).

Für günstigere Wohnlagen müssen größere Entfernungen zur Metropole Hamburg in Kauf genommen werden. Für unter 1.250 €/m² werden gebrauchte Eigentumswohnungen zumeist am Rand des Großraums offeriert.

3 Entwicklungen für Neubauobjekte

13 % aller Angebote sind neu errichtete Objekte. Insgesamt waren im zweiten Halbjahr 2009 gut 2.500 Neubauangebote am Markt. Davon liegen 59 % im Hamburger Stadtgebiet, darunter zu 83 % Eigentumswohnungen. Die für die Umgebung weniger typischen Eigentumswohnungen haben dort lediglich einen Anteil von 42,5 % am Umlandmarkt der Neubauten, hier werden ganz überwiegend Eigenheime offeriert.

Abb. 3.1 Marktvolumen 2010 – Neubauimmobilien

	Angebots- objekte	Anteil	
		Region	Insgesamt
Hamburg	1.478	100,0	58,9
Ein- und Zweifamilienhäuser	256	17,3	10,2
Eigentumswohnungen	1.222	82,7	48,7
Umland	1.031	100,0	41,1
Ein- und Zweifamilienhäuser	593	57,5	23,6
Eigentumswohnungen	438	42,5	17,5
Hamburg und Hamburger Umland	2.509	100,0	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	849	33,8	33,8
Eigentumswohnungen	1.660	66,2	66,2

© F+B 2010

Die Preise für neue Wohnungen und Häuser haben sich im Vergleich zum Vorjahr im Stadtgebiet positiv entwickelt. Neue Eigenheime kosten aktuell durchschnittlich 2.531 €/m² und sind damit um 7 % teurer im Angebot als im Vorjahr. Auch für Neubauwohnungen werden Preissteigerungen um gut 5 % registriert, neue Stadtwohnungen sind für durchschnittlich 3.171 €/m² am Markt zu bekommen.

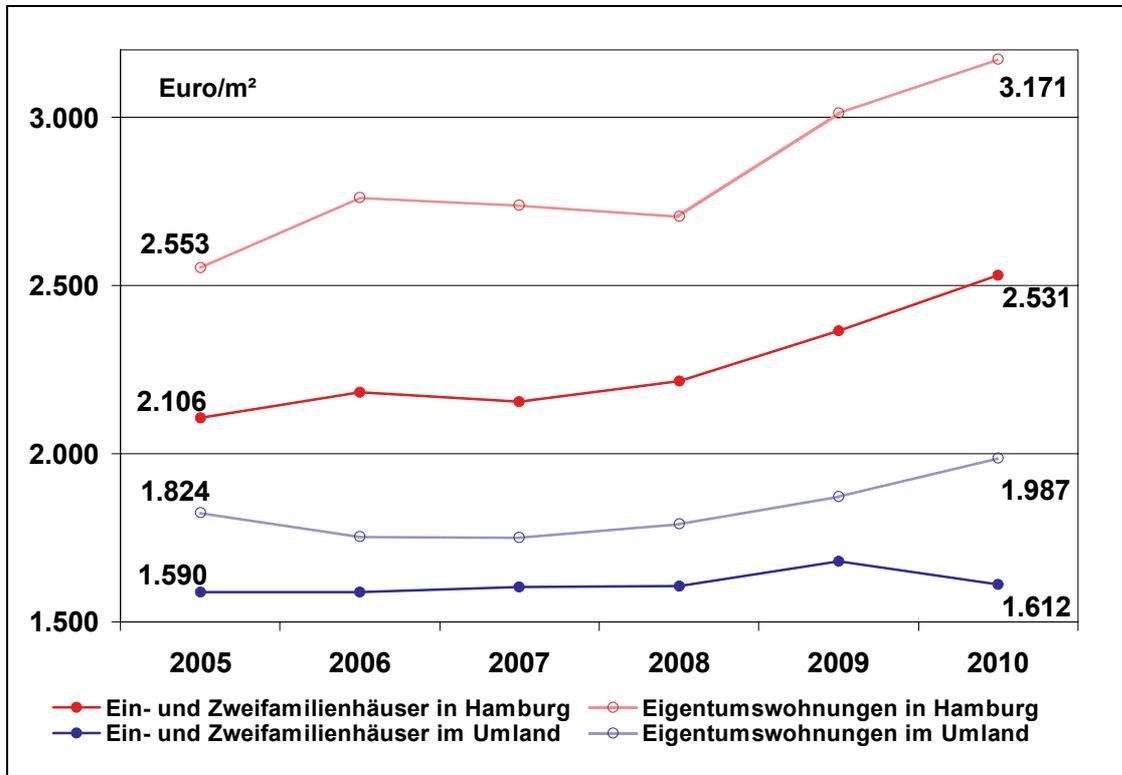
Abb. 3.2 Entwicklung der Immobilienpreise – Neubauimmobilien

Durchschnittspreise €/m ²	Entwicklung		
	Januar 2009	Januar 2010	in %
Hamburg			
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.365	2.531	7,0
Eigentumswohnungen	3.013	3.171	5,2
Umland			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.679	1.612	-4,0
Eigentumswohnungen	1.874	1.987	6,0

© F+B 2010

In der Umgebung Hamburgs haben sich die Preise dagegen unterschiedlich entwickelt, die Hauspreise liegen um 4 % unter dem Vorjahresergebnis bei nun 1.612 €/m², während sie für neue Eigentumswohnungen um 6 % auf 1.987 €/m² gestiegen sind.

Abb. 3.3 Preisentwicklung 2005 bis 2010 – Neubauimmobilien



© F+B 2010

Für ein neues Eigenheim mit 120 m² Wohnfläche sind demnach in der Stadt gut 300.000 Euro anzusetzen, im Umland bekommt man es für gut 190.000 Euro um rd. 110.000 Euro günstiger. Für 80 m² große Eigentumswohnungen müssen innerhalb der Stadt durchschnittlich rd. 254.000 Euro bezahlt werden, in der Hamburger Umgebung im Mittel knapp 159.000 Euro, also rd. 95.000 Euro weniger.

Abb. 3.4 Objektpreise nach Art der Immobilie – Neubauimmobilien

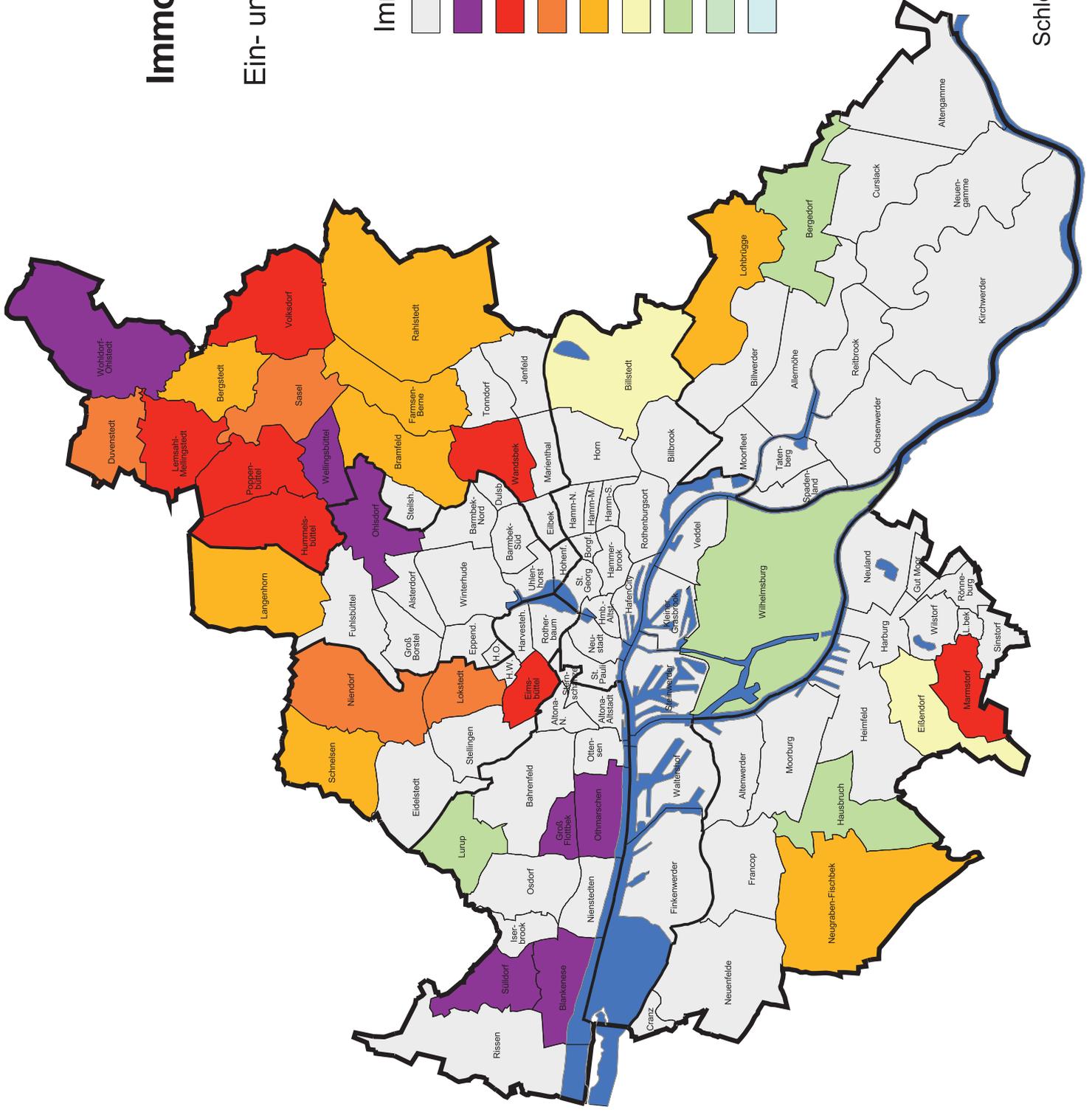
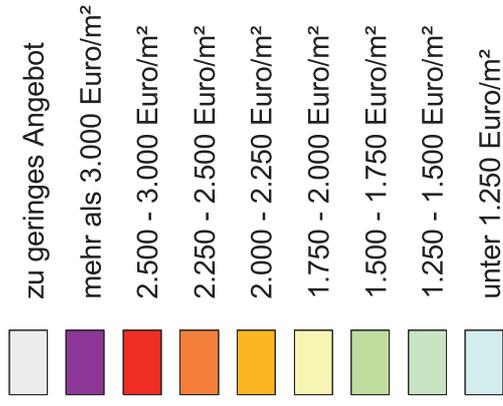
	Einfamilienhaus 120 m² Wohnfläche	Eigentumswohnung 80 m² Wohnfläche
Hamburg	303.720	253.680
Umland	193.440	158.960

© F+B 2009

Immobilienpreiskarte Hamburg

Ein- und Zweifamilienhäuser
Neubau

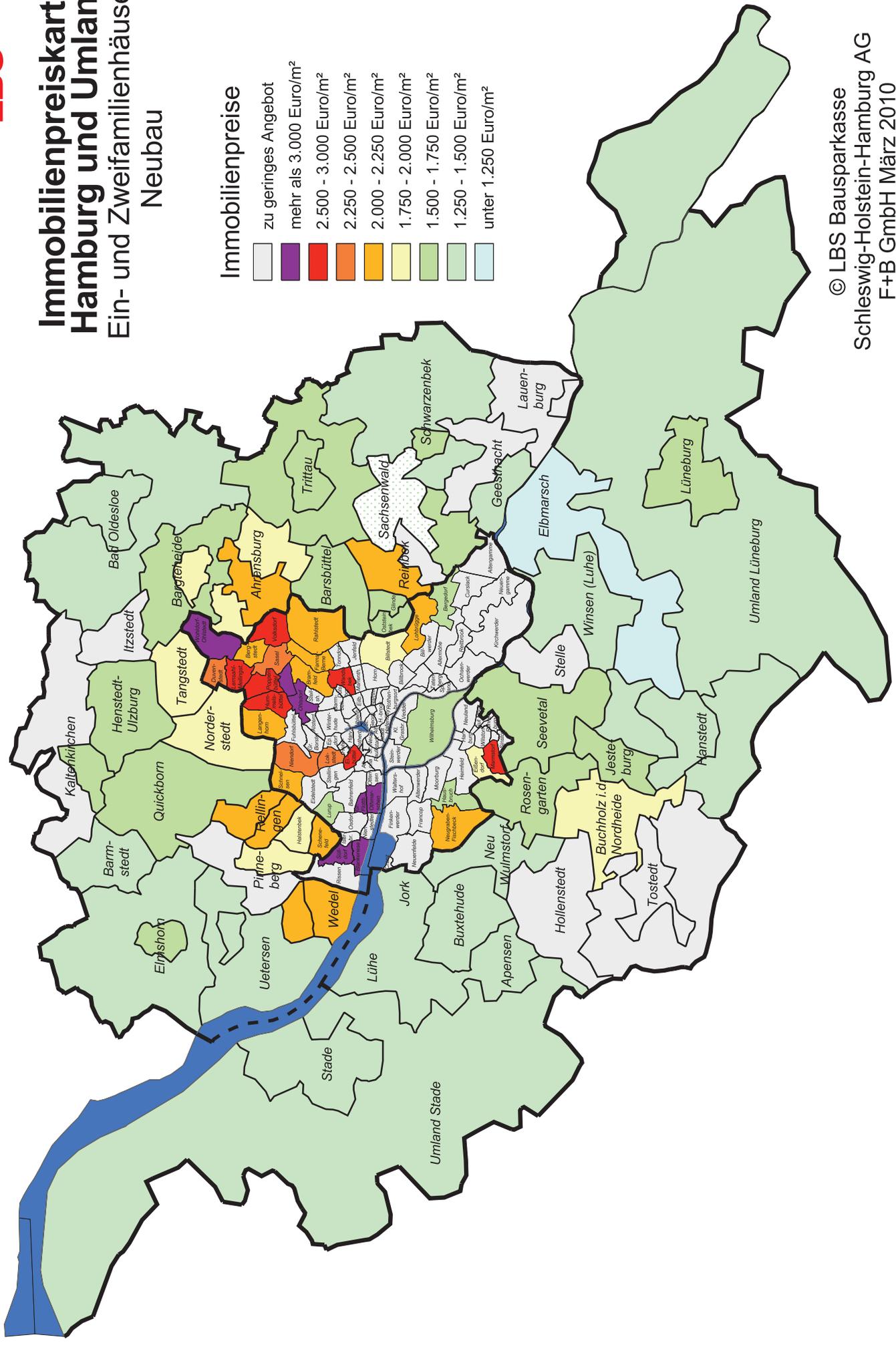
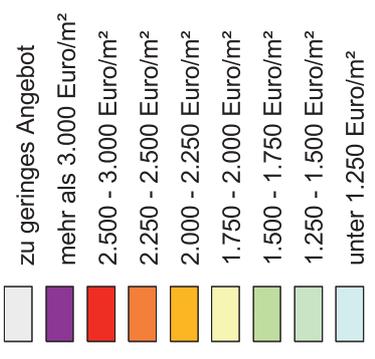
Immobilienpreise



Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland

Ein- und Zweifamilienhäuser
Neubau

Immobilienpreise



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

Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser kosten in Hamburg zu Jahresbeginn 2010 im Durchschnitt 2.531 €/m². Die gegenwärtigen Angebote sind damit um 7 % teurer als das Angebot vor einem Jahr.

In der Hamburger Innenstadt sind neue Eigenheime die Ausnahme, insofern spielen sie für den Neubaumarkt keine Rolle. Die teuersten Neubauhäuser findet man deshalb vor allem in den Elbvororten, beispielsweise in Blankenese für 3.947 €/m² und in Othmarschen für 3.391 €/m².

Eine große Auswahl haben Eigenheimerwerber dagegen in den Walddörfern zur Verfügung, aber auch zu recht unterschiedlichem Preisniveau. Hochpreisige Neubauhäuser gibt es in Wohldorf-Ohlstedt für 3.327 €/m² und in Wellingsbüttel für 3.292 €/m². Knapp 3.000 €/m² müssen in Volksdorf kalkuliert werden, in Poppenbüttel rd. 2.700 €/m² und in Hummelsbüttel gut 2.500 €/m².

In Duvenstedt und Sasel sind neue Ein- und Zweifamilienhäuser etwas günstiger für im Schnitt rd. 2.300 €/m² zu bekommen. Die westlichen Stadtteile Lokstedt und Nienendorf sortieren sich mit rd. 2.400 €/m² dazwischen.

Auf den übrigen Hamburger Stadtteilmärkten kosten neu errichtete Eigenheime und Reihenhäuser zwischen knapp 1.700 und 2.240 €/m².

In der Umgebung Hamburgs werden Neubauhäuser für durchschnittlich 1.612 €/m² gehandelt. D. h., die Objekte sind momentan um 4 % günstiger als die Angebote zu Beginn des vergangenen Jahres. Bei Neubauten sind aber immer auch die Ausstattungsstandards zu berücksichtigen, die im Gegensatz zum Gebrauchtwohnungsmarkt größere Gestaltungs- und mithin Preisspielräume bieten.

Wer in den Orten am Hamburger Stadtrand ein neues Eigenheim erwerben möchte, muss allerdings auch mit Hamburger Preisniveau rechnen. Preisspitzenreiter sind aktuell die Angebote in Rellingen (2.115 €/m²), Wedel (2.075 €/m²) und Schenefeld (2.005 €/m²) am westlichen Stadtrand sowie in Ahrensburg (2.039 €/m²) und Reinbek (2.010 €/m²) im Osten der Hansestadt.

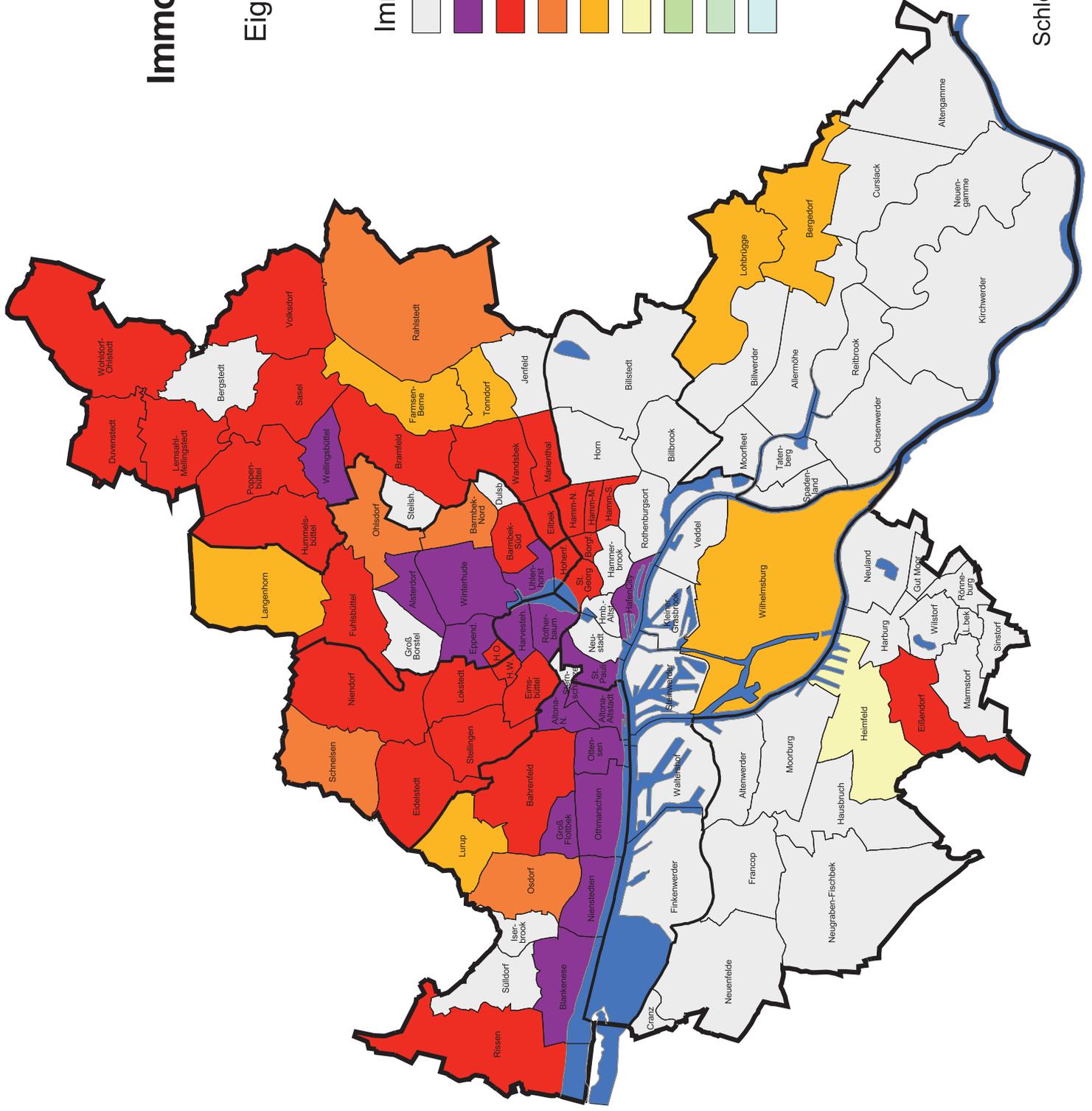
Für Preise von 1.750 bis 2.000 €/m² stehen neue Eigenheime zum Beispiel in Norderstedt, Pinneberg oder Buchholz zum Verkauf. Für die übrigen Wohnlagen gilt auch hier wieder die Regel, je weiter von der Kernstadt Hamburg entfernt, desto günstiger sind die neuen Eigenheime im Durchschnitt am Markt. Im südlichen Umland wären beispielsweise in Rosengarten, Seevetal und Jesteburg zwischen 1.500 und 1.750 €/m² zu investieren, in Buxtehude oder Stade sind neue Ein- und Zweifamilienhäuser dagegen bereits für unter 1.500 €/m² im Angebot.

Immobilienpreiskarte Hamburg

Eigentumswohnungen
Neubau

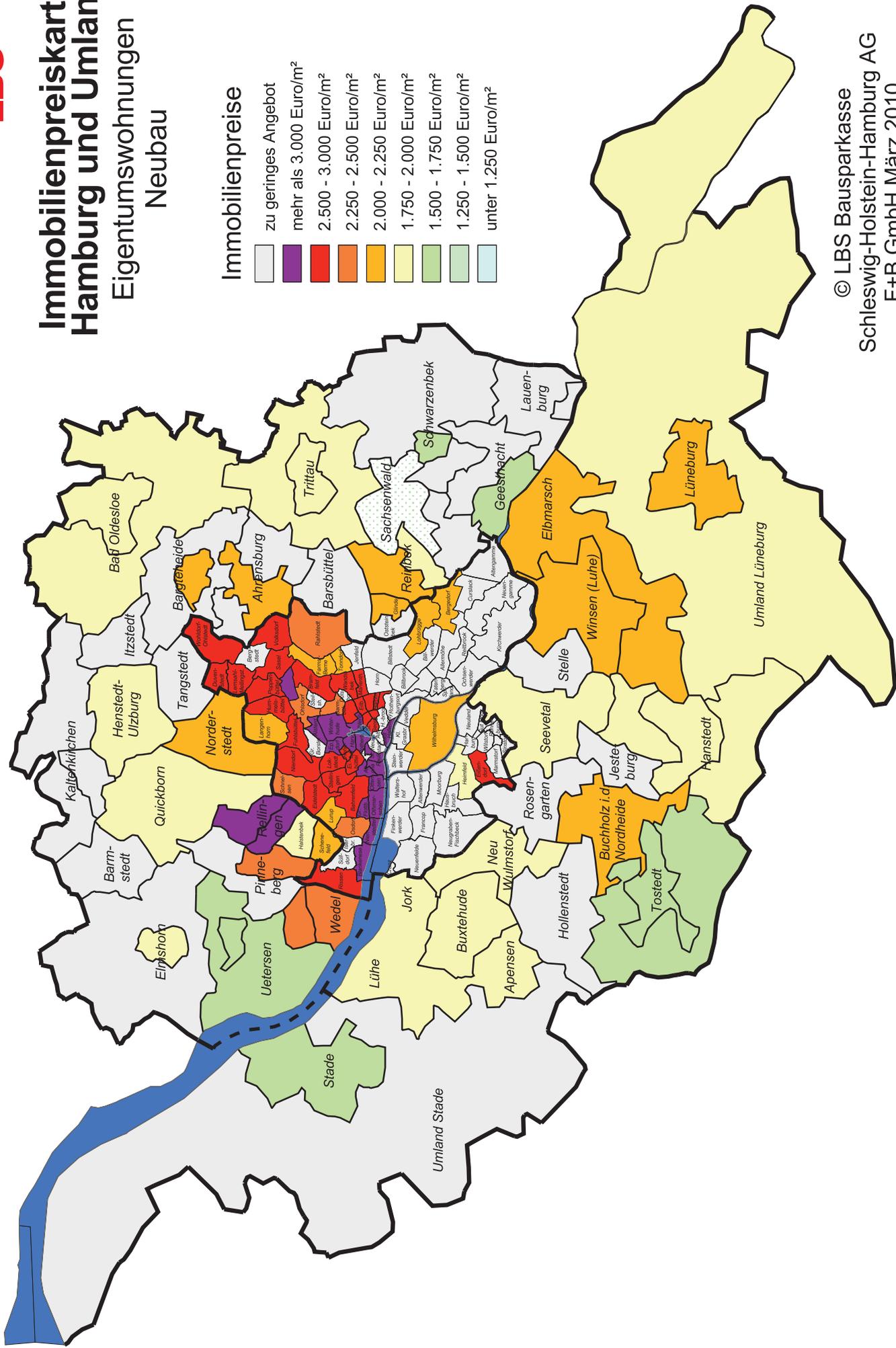
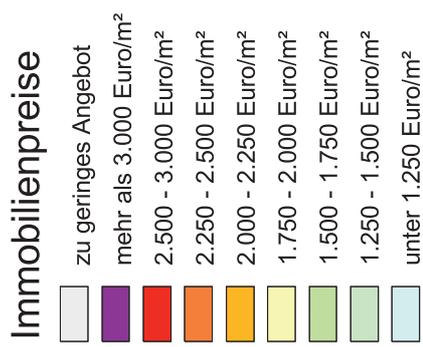
Immobilienpreise

-  zu geringes Angebot
-  mehr als 3.000 Euro/m²
-  2.500 - 3.000 Euro/m²
-  2.250 - 2.500 Euro/m²
-  2.000 - 2.250 Euro/m²
-  1.750 - 2.000 Euro/m²
-  1.500 - 1.750 Euro/m²
-  1.250 - 1.500 Euro/m²
-  unter 1.250 Euro/m²



Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland

Eigentumswohnungen Neubau



3.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland – Neubau

Der Durchschnittspreis für neue Eigentumswohnungen liegt in Hamburg gegenwärtig bei 3.171 €/m². Im Vergleich zum Vorjahresergebnis sind die Preise für die aktuellen Angebote um 5 % höher.

In Harvestehude kosten die momentan angebotenen neuen Stadtwohnungen allerdings mit 6.530 €/m² mehr als das Doppelte. In den anderen Alsterstadtteilen sind die Preise zwar auch überdurchschnittlich, aber doch deutlich moderater, wie zum Beispiel in Rotherbaum (4.068 €/m²) oder Uhlenhorst (3.960 €/m²) und Winterhude (3.617 €/m²).

In den Elbvororten Blankenese, Othmarschen und Nienstedten sind für Neubauwohnungen ebenfalls zwischen rd. 4.000 und 4.600 €/m² üblich, in der HafenCity gibt es zurzeit günstigere Angebote in den neuen Bauabschnitten. Im Durchschnitt kosten die Wohnungen hier 4.424 €/m².

In den teuersten Preisbereich (über 3.000 €/m²) fallen auch wieder Wellingsbüttel (3.205 €/m²) und Alsterdorf (3.086 €/m²) in den Walddörfern sowie in der Innenstadt Altona, Ottensen und St. Pauli oder Eppendorf.

Im Westen der Hamburger City und in den übrigen Walddörfern werden überwiegend zwischen 2.500 und 3.000 €/m² für Neubauwohnungen verlangt. Dazu zählen zum Beispiel Eimsbüttel, Lokstedt und Niendorf oder Poppenbüttel, Volksdorf und Hummelsbüttel. Ebenfalls in diese Preiskategorie fallen die Stadtteile östlich der Innenstadt wie Eilbek, Wandsbek und Bramfeld.

In den Bezirken Harburg und Bergedorf sind nur wenige neue Eigentumswohnungen im Angebot. In der Stadt Bergedorf und im benachbarten Lohbrügge sind dafür zwischen 2.000 und 2.250 €/m² zu kalkulieren.

Im Hamburger Umland sind für die zumeist in den größeren Orten und am Hamburger Stadtrand gelegenen Neubauwohnungen derzeit im Schnitt 1.987 €/m² zu kalkulieren und damit ebenfalls 6 % mehr als zu Vorjahresbeginn.

In den Orten im Umland dominieren oft einzelne, neu errichtete Wohnanlagen den gesamten Markt. So sind die teuersten Eigentumswohnungen derzeit in Rellingen für durchschnittlich 3.686 €/m² im Angebot. In Wedel kosten sie derzeit 2.312 €/m² und gut 2.000 €/m² u. a. in Norderstedt und Bargteheide oder in Ahrensburg und Reinbek. In diesen Orten ist also ein mit Hamburg noch vergleichbares Preisniveau zu veranschlagen.

Günstigere neue Eigentumswohnungen für 1.750 bis 2.000 €/m² finden Interessenten mit größerer Entfernung zu Hamburg, etwa in Elmshorn, Henstedt-Ulzburg, Trittau oder in Buxtehude. Am Rand des Immobilienmarktes im Hamburger Großraum können Neubauwohnungen gegenwärtig in Uetersen, Schwarzenbek, Tostedt oder Stade schon für unter 1.750 €/m² erworben werden.

4 Grundstücksmarkt

4.1 Hamburger Grundstücksmarkt

Nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert in Hamburg im Jahr 2009 bei 328 €/m² und damit um 3 % über dem Vorjahreswert (318 €/m²).

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

In Hamburg werden die stadtteiltypischen Richtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke von dem Sachverständigengremium jährlich aktualisiert. Im Hamburger Umland erfolgt die Aktualisierung der Werte in der Regel alle zwei Jahre. In Schleswig-Holstein werden die Bodenrichtwerte alle zwei Jahre aktualisiert, in Niedersachsen inzwischen jährlich.

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 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.

Die Grundstückspreisentwicklung in Hamburg verlief im vergangenen Jahr unterschiedlich. Während vor allem in den Elbvororten und in den Walddörfern Preissteigerungen über 5 % festgestellt wurden, fielen die Grundstückspreise insbesondere in den Bezirken Harburg und Bergedorf.

Wie nicht anders zu erwarten, sind Innenstadtgrundstücke besonders teuer. In Uhlenhorst und Winterhude sowie in Harvestehude und Rotherbaum kosten sie zwischen 1.275 und 1.450 €/m². An der Elbe sind in Othmarschen, Blankenese oder Nienstedten mit rd. 700 bis 800 €/m² bereits deutlich weniger zu kalkulieren, allerdings etwa noch das Doppelte des hamburgweiten Durchschnitts.

In den Walddörfern kosten Wohnbaugrundstücke zwischen rd. 250 €/m² zum Beispiel in Duvenstedt bis 415 €/m² in Wellingsbüttel. In den Wohngebieten im Osten und Westen der Hamburger Innenstadt sind Grundstückspreise von gut 200 bis 350 €/m² üblich.

Im südlichen Stadtgebiet ist Bauland günstiger zu bekommen. Im Bezirk Harburg kosten sie zwischen 150 und gut 250 €/m². Im Bezirk Bergedorf werden 100 bis 130 €/m² gefordert, in den Vier- und Marschlanden und im Stadtteil Bergedorf 260 €/m².

4.2 Grundstücksmarkt im Hamburger Umland

Im Hamburger Umland sind die Entwicklungen der Grundstückspreise im vergangenen Jahr ebenfalls uneinheitlich. In weiten Bereichen sind die Preise konstant geblieben, Preissteigerungen werden vor allem am Hamburger Stadtrand registriert, Preisrückgänge dagegen eher im entfernteren Umland der Hansestadt.

Die Spanne der Grundstückspreise im Hamburger Umland reicht von 60 €/m² am Großraumrand bis 245 €/m² an der Hamburger Stadtgrenze. Die höchsten Grundstückspreise sind derzeit in Wedel, Schenefeld, Halstenbek, Rellingen und Norderstedt zu bezahlen, hier im Westen/Nordwesten kosten sie zwischen 220 und 245 €/m². In den Orten am östlichen und südlichen Stadtrand müssen Interessenten mit Grundstückspreisen von 175 bis 200 €/m² rechnen, beispielsweise in Aumühle und Reinbek oder in Ahrensburg und Trittau.

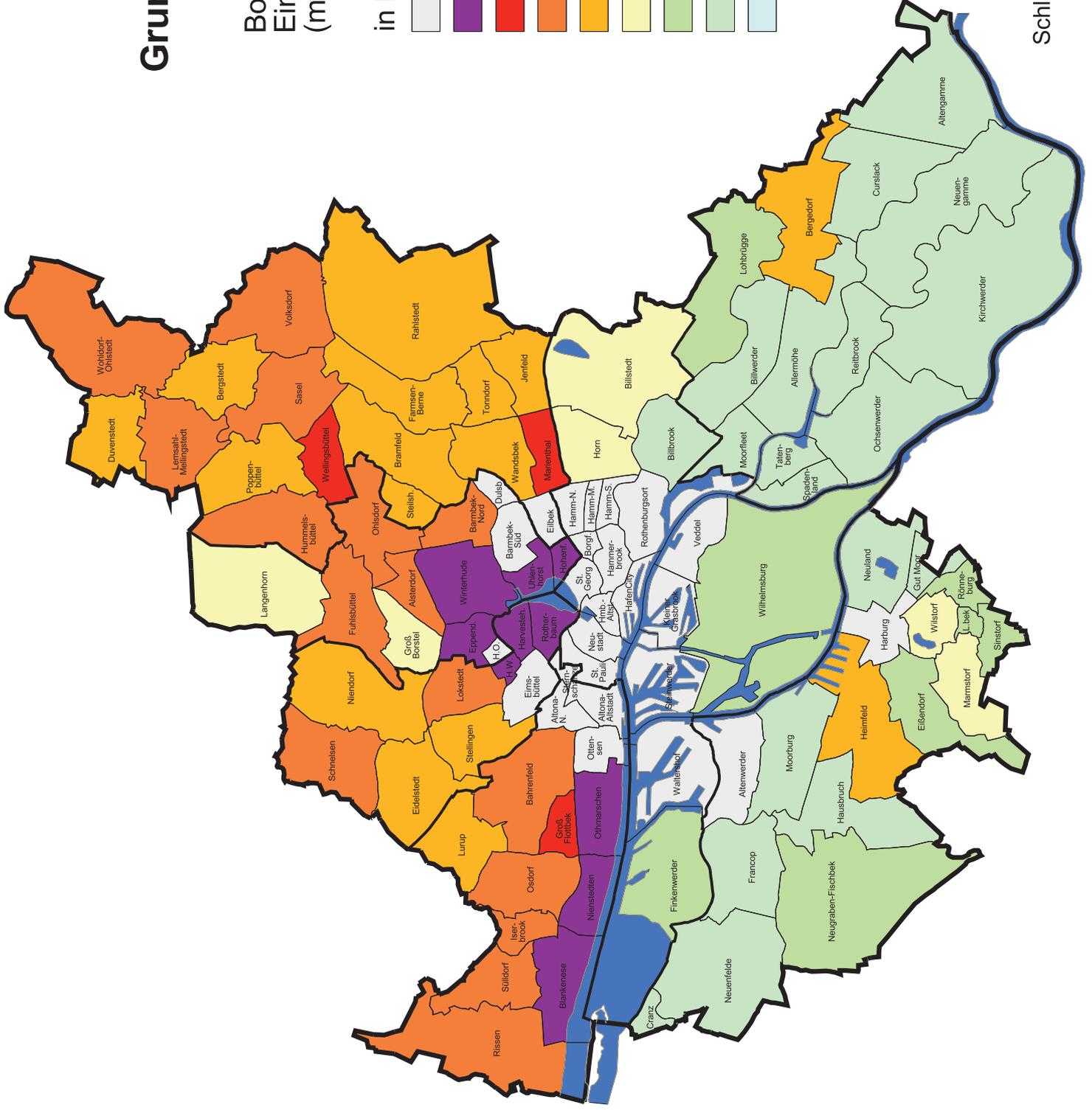
In den angrenzenden Wohnstandorten mit guter Verkehrsanbindung an die Kernstadt Hamburg sind Baulandpreise von rd. 150 €/m² zu bezahlen. Günstiger wird es mit zunehmender Entfernung zu Hamburg mit Grundstückspreisen zwischen 60 €/m² zum Beispiel im Umland von Stade oder Tostedt oder in Geesthacht (140 €/m²) und Winsen (130 €/m²).

Grundstücksmarkt Hamburg

Bodenrichtwerte für
Ein- und Zweifamilienhäuser
(mittlere Grundstücksgröße 600 m²)

in Euro/m² (voll erschlossen)

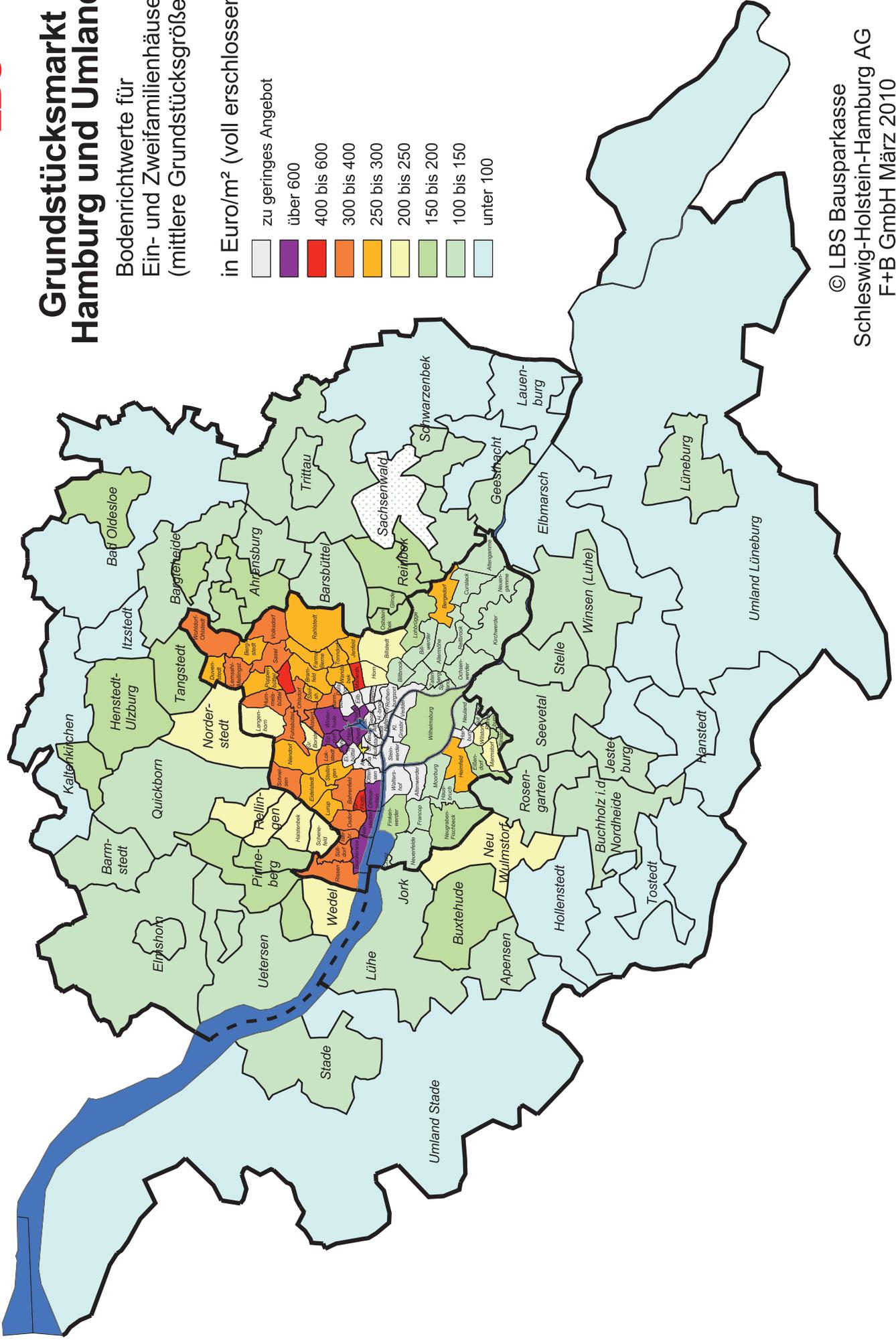
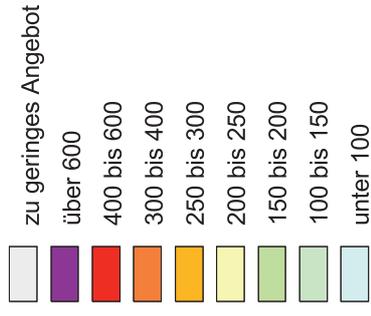
- zu geringes Angebot
- über 600
- 400 bis 600
- 300 bis 400
- 250 bis 300
- 200 bis 250
- 150 bis 200
- 100 bis 150
- unter 100



Grundstücksmarkt Hamburg und Umland

Bodenrichtwerte für
Ein- und Zweifamilienhäuser
(mittlere Grundstücksgröße 600 m²)

in Euro/m² (voll erschlossen)



Anhang

**Abb. A.1.1 Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen
Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand – Hamburg**

Hamburger Stadtteil	Januar 2009 in €/m ²	Januar 2010 in €/m ²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Allermöhe	1.538	1.677	9,0	914	3.347
Alsterdorf	2.975	3.239	8,9	1.582	3.702
Altengamme	1.493	1.665	11,5	996	2.688
Bahrenfeld	2.538	2.556	0,7	1.085	4.160
Bergedorf	1.928	1.768	-8,3	984	3.384
Bergstedt	2.190	2.228	1,8	1.085	4.856
Billstedt	1.706	1.728	1,3	763	2.693
Blankenese	4.126	4.105	-0,5	1.871	8.955
Bramfeld	1.996	2.007	0,5	760	3.960
Curslack	k. A.	2.012	–	964	3.238
Duvenstedt	2.233	2.414	8,1	1.408	5.175
Eidelstedt	1.906	2.077	9,0	1.188	3.628
Eimsbüttel	2.330	2.566	10,1	1.223	6.254
Eißendorf	1.726	1.785	3,4	768	2.800
Eppendorf	k. A.	4.317	–	2.028	7.518
Farmsen-Berne	1.917	1.987	3,7	1.256	3.128
Finkenwerder	1.469	1.401	-4,6	891	2.264
Fuhlsbüttel	2.120	2.375	12,1	1.426	3.132
Groß Borstel	2.187	2.430	11,1	1.648	4.037
Groß Flottbek	3.299	3.358	1,8	1.452	6.000
Harburg	1.689	1.792	6,1	1.095	3.479
Harvestehude	5.678	5.026	-11,5	2.670	6.666
Hausbruch	1.836	1.940	5,6	1.058	3.980
Heimfeld	1.717	1.696	-1,3	944	2.700
Hoheluft	k. A.	4.497	–	3.536	5.063
Hohenfelde	3.541	3.231	-8,7	1.962	4.356
Horn	1.776	1.776	0,0	1.410	1.987
Hummelsbüttel	2.211	2.677	21,0	1.200	6.864
Iserbrook	2.362	2.098	-11,2	1.281	3.208
Jenfeld	1.774	1.665	-6,1	540	2.505
Kirchwerder	1.679	1.490	-11,3	512	2.598
Langenbek	1.528	1.389	-9,1	1.001	1.790
Langenhorn	1.804	1.769	-1,9	868	2.643
Lemsahl-Mellingstedt	2.642	2.731	3,4	1.382	10.037
Lohbrügge	1.780	1.769	-0,7	861	4.472
Lokstedt	2.312	3.065	32,5	1.813	6.902
Lurup	1.950	1.931	-1,0	1.288	2.843
Marienthal	2.394	2.149	-10,2	1.078	3.188

Hamburger Stadtteil	Januar 2009 in €/m ²	Januar 2010 in €/m ²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Marmstorf	1.742	1.610	-7,5	1.238	2.051
Moorfleet	1.688	1.532	-9,2	900	2.340
Neuengamme	1.510	1.686	11,6	977	2.471
Neugraben-Fischbek	1.742	1.620	-7,0	960	2.695
Neuland	1.369	1.371	0,1	995	1.942
Niendorf	2.147	2.242	4,4	1.194	4.582
Nienstedten	4.189	4.199	0,2	1.700	7.050
Ochsenwerder	1.465	1.591	8,6	1.286	2.338
Ohlsdorf	2.765	2.710	-2,0	1.514	4.016
Osdorf	2.883	2.917	1,2	1.188	5.947
Othmarschen	4.101	4.478	9,2	2.569	19.886
Poppenbüttel	2.074	2.078	0,2	790	6.136
Rahlstedt	1.974	2.025	2,6	1.001	10.000
Rissen	2.630	2.962	12,6	1.643	4.883
Rönneburg	1.652	1.556	-5,8	1.370	1.875
Rotherbaum	5.564	4.993	-10,3	3.949	6.818
Sasel	2.291	2.401	4,8	1.337	3.822
Schnelsen	1.990	1.985	-0,2	743	6.750
Sinstorf	1.517	1.375	-9,4	1.063	1.688
Stellingen	1.923	1.882	-2,2	1.298	2.700
Sülldorf	2.342	2.300	-1,8	1.279	3.240
Tonndorf	1.922	1.926	0,2	1.207	2.795
Volkendorf	2.484	2.496	0,5	1.461	4.219
Wandsbek	2.094	2.299	9,8	1.085	6.864
Wellingsbüttel	2.811	2.958	5,3	1.292	6.530
Wilhelmsburg	1.480	1.482	0,2	948	2.250
Wilstorf	1.487	1.408	-5,3	776	2.107
Winterhude	6.061	5.435	-10,3	1.190	9.771
Wohldorf-Ohlstedt	2.730	2.804	2,7	1.634	5.225

**Abb. A.1.2 Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen
Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand – Hamburger Umland**

Region Hamburger Umland	Januar 2009 in €/m ²	Januar 2010 in €/m ²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Ahrensburg	1.870	1.850	-1,1	900	6.270
Ahrensburg Umland	1.843	1.930	4,7	836	7.020
Bad Oldesloe	1.483	1.346	-9,3	663	3.825
Bad Oldesloe Umland	1.295	1.238	-4,4	241	3.864
Bargteheide	1.600	1.609	0,6	583	3.356
Bargteheide Umland	1.442	1.449	0,5	250	3.052
Barmstedt	1.400	1.292	-7,7	693	2.245
Barsbüttel	1.704	1.779	4,4	741	3.455
Bergedorf Umland	1.647	1.664	1,0	307	2.850
Buchholz	1.596	1.599	0,2	204	3.587
Buxtehude	1.542	1.481	-4,0	436	2.535
Buxtehude Umland	1.332	1.346	1,1	347	3.098
Elmshorn	1.374	1.410	2,6	536	3.334
Elmshorn Umland	1.348	1.373	1,9	329	2.651
Geesthacht	1.400	1.291	-7,8	300	2.362
Geesthacht Umland	1.289	1.342	4,1	540	2.042
Glinde	1.681	1.571	-6,6	838	2.428
Halstenbek	1.708	1.705	-0,2	934	2.893
Hanstedt	1.538	1.394	-9,4	189	5.000
Henstedt-Ulzburg	1.484	1.522	2,5	488	3.110
Hollenstedt	1.559	1.503	-3,6	608	3.060
Jesteburg	1.719	1.787	4,0	497	3.995
Kaltenkirchen	1.441	1.465	1,7	771	3.028
Kaltenkirchen Umland	1.338	1.292	-3,5	426	3.690
Lauenburg	1.192	1.087	-8,8	282	3.356
Lauenburg Umland	1.198	1.193	-0,5	420	1.757
Lüneburg	1.419	1.405	-1,0	173	6.988
Lüneburg Umland	1.138	1.156	1,6	149	4.175
Nahe, Itzstedt	1.323	1.377	4,1	500	2.423
Neu Wulmstorf	1.541	1.532	-0,6	585	2.543
Norderstedt	1.703	1.730	1,6	632	5.625
Oststeinbek	1.742	1.854	6,5	1.452	2.453
Pinneberg	1.706	1.747	2,4	643	3.652
Pinneberg Umland	1.689	1.684	-0,3	872	3.368
Quickborn	1.475	1.707	15,7	788	3.253
Reinbek	1.840	1.814	-1,4	793	6.923
Rellingen	1.915	1.913	-0,1	974	4.589
Rosengarten	1.666	1.740	4,4	872	4.478

Region Hamburger Umland	Januar 2009 in €/m ²	Januar 2010 in €/m ²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Schenefeld	1.811	1.885	4,1	1.031	3.015
Schwarzenbek	1.466	1.385	-5,5	750	2.463
Schwarzenbek Umland	1.281	1.299	1,4	389	3.125
Seevetal	1.633	1.670	2,3	270	5.182
Stade	1.150	1.217	5,8	325	2.829
Stade Umland	1.038	1.013	-2,3	183	2.729
Stelle	1.521	1.510	-0,7	809	2.469
Tangstedt	1.633	1.737	6,4	906	3.840
Tostedt	1.442	1.335	-7,4	203	3.138
Trittau	1.455	1.445	-0,7	551	2.966
Uetersen	1.463	1.458	-0,3	577	6.750
Wedel	1.907	1.779	-6,7	475	4.388
Wentorf, Aumühle	2.117	2.213	4,5	759	10.800
Winsen	1.320	1.339	1,4	525	3.488
Winsen Umland	1.353	1.266	-6,4	157	3.343

**Abb. A.1.3 Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen
Eigentumswohnungen aus dem Bestand – Hamburg**

Hamburger Stadtteil	Januar 2009 in €/m ²	Januar 2010 in €/m ²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Allermöhe	1.668	1.639	-1,7	1.507	1.849
Alsterdorf	2.477	2.485	0,3	1.317	3.870
Altona	2.365	2.689	13,7	1.058	5.123
Bahrenfeld	1.942	2.105	8,4	1.252	3.522
Barmbek-Nord	1.611	1.864	15,7	626	3.512
Barmbek-Süd	1.844	1.901	3,1	1.275	3.543
Bergedorf	1.729	1.866	7,9	1.010	3.516
Bergstedt	1.804	1.680	-6,8	1.271	2.613
Billstedt	1.278	1.263	-1,2	400	2.438
Blankenese	3.052	3.261	6,8	1.264	8.502
Borgfelde	1.708	1.780	4,2	1.252	2.353
Bramfeld	1.606	1.724	7,3	667	3.306
Dulsberg	1.231	1.312	6,6	1.004	1.478
Duvenstedt	2.242	2.141	-4,5	1.752	2.667
Eidelstedt	1.544	1.485	-3,8	860	2.655
Eilbek	1.697	1.890	11,4	830	3.152
Eimsbüttel	2.256	2.387	5,8	240	7.031
Eißenhof	1.484	1.627	9,6	869	2.493
Eppendorf	2.649	2.808	6,0	1.456	6.854
Farmsen-Berne	1.409	1.463	3,8	978	2.012
Fuhlsbüttel	1.516	1.643	8,4	1.125	2.983
Groß Borstel	1.710	1.749	2,3	900	2.983
Groß Flottbek	2.341	2.323	-0,8	1.364	4.439
HafenCity	4.018	5.243	30,5	1.043	7.695
Hamm	1.397	1.527	9,3	1.093	2.100
Harburg	1.325	1.272	-4,0	794	2.186
Harvestehude	4.026	4.560	13,3	1.771	9.818
Hausbruch	1.432	1.499	4,7	885	2.042
Heimfeld	1.354	1.500	10,8	760	2.435
Hoheluft	2.422	2.781	14,8	1.159	5.387
Hohenfelde	2.140	2.287	6,9	974	5.057
Horn	1.343	1.279	-4,8	630	1.954
Hummelsbüttel	1.605	1.770	10,3	1.080	3.933
Iserbrook	1.751	1.907	8,9	1.362	2.441
Jenfeld	1.335	1.258	-5,7	866	2.467
Langenhorn	1.445	1.742	20,6	360	2.790
Lemsahl-Mellingstedt	2.394	2.450	2,3	1.541	3.448
Lohbrügge	1.471	1.475	0,3	900	2.689

Hamburger Stadtteil	Januar 2009 in €/m ²	Januar 2010 in €/m ²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Lokstedt	1.853	2.212	19,4	704	3.263
Lurup	1.611	1.513	-6,1	1.000	2.476
Marienthal	1.934	2.030	4,9	1.114	3.054
Marmstorf	1.307	1.382	5,7	1.035	1.867
Neugraben-Fischbek	1.220	1.268	3,9	510	2.746
Neustadt	2.516	2.787	10,8	2.127	3.900
Niendorf	1.791	1.932	7,9	847	19.253
Nienstedten	2.730	3.272	19,8	2.046	6.048
Ohlsdorf	1.885	1.580	-16,2	1.125	2.723
Osdorf	1.724	1.564	-9,3	921	3.204
Othmarschen	3.531	3.933	11,4	1.508	9.533
Ottensen	2.471	2.865	15,9	1.781	5.435
Poppenbüttel	2.001	2.134	6,7	1.076	4.443
Rahlstedt	1.480	1.548	4,6	943	2.445
Rissen	1.726	1.818	5,3	1.020	2.640
Rönneburg	1.456	1.288	-11,6	1.035	1.543
Rothenburgsort	1.182	1.213	2,7	974	1.393
Rotherbaum	3.608	4.193	16,2	1.233	7.463
Sasel	1.728	1.794	3,8	728	2.758
Schnelsen	1.544	1.604	3,8	711	2.561
Sinstorf	1.552	1.516	-2,3	917	1.988
St. Georg	2.586	3.078	19,0	1.834	6.171
St. Pauli	2.350	2.787	18,6	1.458	3.990
Steilshoop	1.207	1.142	-5,4	767	1.728
Stellingen	1.627	1.677	3,0	994	3.000
Sternschanze	2.774	2.312	-16,6	2.012	2.609
Sülldorf	1.734	1.524	-12,1	969	2.193
Tonndorf	1.442	1.413	-2,0	548	2.446
Uhlenhorst	3.035	3.541	16,7	1.397	7.195
Volksdorf	2.001	2.079	3,9	1.394	3.832
Wandsbek	1.563	1.614	3,2	844	3.360
Wellingsbüttel	2.125	2.078	-2,2	1.344	3.282
Wilhelmsburg	1.201	1.048	-12,7	704	1.553
Wilstorf	1.372	1.168	-14,8	750	1.458
Winterhude	3.020	3.191	5,7	887	8.808
Wohldorf-Ohlstedt	2.044	2.010	-1,7	1.596	2.398

**Abb. A.1.4 Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen
Eigentumswohnungen aus dem Bestand – Hamburger Umland**

Region Hamburger Umland	Januar 2009 in €/m ²	Januar 2010 in €/m ²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Ahrensburg	1.619	1.646	1,7	488	3.947
Ahrensburg (U)	1.396	1.386	-0,7	710	2.376
Bad Oldesloe	1.172	1.307	11,5	599	2.256
Bad Oldesloe (U)	997	1.155	15,8	506	1.961
Bargteheide	1.212	1.416	16,8	873	2.501
Bargteheide (U)	991	1.057	6,6	675	1.454
Barmstedt	831	887	6,8	148	1.276
Barsbüttel	1.452	1.438	-0,9	916	2.172
Börnsen, Escheburg	1.458	1.433	-1,7	950	1.898
Buchholz	1.273	1.233	-3,1	761	2.258
Buxtehude	1.145	1.152	0,6	258	2.037
Buxtehude (U)	1.312	1.369	4,3	711	2.403
Elmshorn	1.130	1.121	-0,7	607	2.468
Elmshorn (U)	1.407	1.269	-9,8	727	3.675
Geesthacht	1.035	992	-4,2	578	1.690
Glinde	1.248	1.174	-6,0	481	1.832
Halstenbek	1.238	1.315	6,2	643	2.318
Hanstedt	962	1.040	8,0	428	2.088
Henstedt	1.193	1.199	0,5	595	1.882
Jesteburg	1.435	1.416	-1,3	631	2.001
Kaltenkirchen	1.271	1.250	-1,6	579	1.799
Kaltenkirchen (U)	977	1.079	10,4	480	1.800
Lauenburg	931	1.013	8,9	334	1.839
Lüneburg	1.251	1.370	9,5	284	3.142
Lüneburg (U)	1.044	1.049	0,5	253	2.647
Neu Wulmstorf	1.303	1.363	4,6	361	2.173
Norderstedt	1.396	1.419	1,7	689	2.475
Oststeinbek	1.411	1.390	-1,5	954	2.241
Pinneberg	1.120	1.099	-1,8	437	1.929
Pinneberg (U)	1.320	1.251	-5,2	1.000	1.744
Quickborn	1.074	1.089	1,4	504	2.324
Reinbek	1.319	1.404	6,4	627	2.518
Rellingen	1.273	1.374	8,0	717	2.028
Rosengarten	1.385	1.400	1,1	1.056	1.861
Schenefeld	1.491	1.499	0,5	900	2.333
Schwarzenbek	1.044	1.058	1,3	470	1.717
Schwarzenbek(U)	1.050	1.040	-1,0	817	1.342
Seevetal	1.308	1.298	-0,8	450	2.119

Region Hamburger Umland	Januar 2009 in €/m ²	Januar 2010 in €/m ²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Stade	965	946	-2,0	239	1.590
Stade (U)	1.020	1.025	0,5	410	1.750
Stelle	1.312	1.288	-1,9	900	1.850
Tangstedt	1.400	1.416	1,2	1.161	1.963
Tostedt	986	821	-16,7	450	1.428
Trittau	1.357	1.326	-2,3	706	2.167
Uetersen	1.099	1.087	-1,1	513	2.056
Wedel	1.371	1.311	-4,3	548	2.324
Wentorf, Aumühle	1.679	1.653	-1,5	779	2.288
Winsen	1.230	1.131	-8,0	592	2.111
Winsen (U)	1.042	1.015	-2,6	608	1.335

**Abb. A.2.1 Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen
Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau – Hamburg**

Hamburger Stadtteil	Januar 2009 in €/m ²	Januar 2010 in €/m ²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Bergedorf	1.739	1.677	-3,6	1.117	2.785
Bergstedt	2.394	2.195	-8,3	1.728	2.648
Billstedt	1.794	1.794	0,0	1.597	1.928
Blankenese	2.976	3.947	32,6	2.231	6.848
Bramfeld	2.116	2.240	5,9	1.799	2.953
Duvenstedt	2.301	2.361	2,6	1.920	2.872
Eimsbüttel	k. A.	2.705	–	1.043	3.306
Eißendorf	1.864	1.754	-5,9	1.578	1.997
Farmsen-Berne	2.165	2.104	-2,8	939	3.564
Groß Flottbek	k. A.	4.071	–	3.191	5.699
Hausbruch	2.233	1.740	-22,1	1.534	2.012
Hummelsbüttel	2.555	2.509	-1,8	2.082	2.838
Langenhorn	2.102	2.123	1,0	1.799	2.468
Lemsahl-Mellingstedt	2.598	2.822	8,6	1.900	5.941
Lohbrügge	2.122	2.162	1,9	1.753	3.032
Lokstedt	2.220	2.453	10,5	2.213	2.692
Lurup	2.034	1.704	-16,2	951	2.025
Marmstorf	2.291	2.539	10,8	2.059	3.350
Neugraben-Fischbek	1.988	2.046	2,9	1.308	2.565
Niendorf	2.569	2.390	-6,9	2.061	2.951
Ohlsdorf	2.574	3.106	20,7	2.516	3.663
Othmarschen	3.835	3.391	-11,6	3.300	3.482
Poppenbüttel	2.606	2.703	3,7	1.742	5.850
Rahlstedt	1.938	2.138	10,3	1.787	2.888
Sasel	2.412	2.278	-5,6	1.423	3.060
Schnelsen	1.974	2.238	13,4	2.036	2.898
Sülldorf	2.734	3.002	9,8	2.346	3.967
Volksdorf	2.611	2.963	13,5	2.001	5.335
Wandsbek	2.736	2.591	-5,3	1.961	3.780
Wellingsbüttel	2.797	3.292	17,7	1.933	4.886
Wilhelmsburg	1.843	1.688	-8,4	1.365	1.852
Wohldorf-Ohlstedt	2.971	3.327	12,0	3.141	3.456

**Abb. A.2.2 Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen
Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau – Hamburger Umland**

Region Hamburger Umland	Januar 2009 in €/m ²	Januar 2010 in €/m ²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Ahrensburg	2.041	2.039	-0,1	1.809	2.400
Ahrensburg Umland	2.228	1.987	-10,8	1.494	2.579
Bad Oldesloe	1.518	1.478	-2,7	1.056	1.840
Bad Oldesloe Umland	1.627	1.490	-8,5	1.095	1.804
Bargteheide	1.609	1.790	11,2	824	2.893
Bargteheide Umland	1.562	1.552	-0,7	1.258	1.779
Barmstedt	1.471	1.343	-8,7	1.086	1.665
Barsbüttel	1.605	1.647	2,6	1.243	2.039
Börnsen, Escheburg	1.600	1.716	7,3	823	2.101
Buchholz	1.698	1.776	4,6	996	2.837
Buxtehude	1.425	1.478	3,7	808	1.957
Buxtehude Umland	1.428	1.461	2,3	946	2.169
Elmshorn	1.681	1.507	-10,4	1.008	1.959
Elmshorn Umland	1.516	1.475	-2,7	1.361	1.678
Geesthacht	1.444	1.391	-3,6	834	1.586
Glinde	1.800	1.566	-13,0	764	2.428
Halstenbek	1.939	1.980	2,1	1.533	3.155
Hanstedt	1.312	1.425	8,6	797	2.181
Henstedt-Ulzburg	1.659	1.706	2,8	1.112	3.250
Jesteburg	1.599	1.701	6,4	1.553	2.076
Kaltenkirchen	1.500	1.608	7,2	1.194	1.846
Lüneburg	1.472	1.693	15,0	1.269	2.408
Lüneburg Umland	1.560	1.448	-7,2	1.004	2.292
Neu Wulmstorf	1.543	1.440	-6,7	1.168	1.819
Norderstedt	1.701	1.854	9,0	1.602	2.134
Oststeinbek	1.653	1.668	0,9	1.434	1.915
Pinneberg	2.090	1.849	-11,5	1.481	2.472
Quickborn	1.788	1.555	-13,0	1.002	1.796
Reinbek	1.931	2.010	4,1	725	3.027
Rellingen	2.267	2.115	-6,7	1.793	2.493
Rosengarten	1.725	1.590	-7,8	1.253	1.978
Schenefeld	2.126	2.005	-5,7	1.691	2.336
Schwarzenbek	1.414	1.643	16,2	1.237	2.915
SchwarzenbekUmland	1.256	1.425	13,5	1.189	2.061
Seevetal	1.743	1.664	-4,5	967	2.425
Stade	1.209	1.274	5,4	878	1.562
Stade Umland	1.513	1.365	-9,8	1.018	1.782
Tangstedt	0	1.750		1.384	2.435

Region Hamburger Umland	Januar 2009 in €/m ²	Januar 2010 in €/m ²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Trittau	1.479	1.576	6,6	797	3.343
Uetersen	1.817	1.364		981	1.648
Wedel	2.157	2.075	-3,8	1.376	3.260
Winsen	1.406	1.325	-5,8	795	1.710
Winsen Umland	1.592	1.238	-22,2	780	1.784

**Abb. A.2.3 Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen
Eigentumswohnungen im Neubau – Hamburg**

Hamburger Stadtteil	Januar 2009 in €/m ²	Januar 2010 in €/m ²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Alsterdorf	3.088	3.086	-0,1	2.423	4.500
Altona	k. A.	3.160	–	2.102	4.759
Bahrenfeld	2.307	2.614	13,3	2.063	3.277
Barmbek-Nord	k. A.	2.460	–	1.270	3.121
Barmbek-Süd	2.687	2.862	6,5	2.001	3.410
Bergedorf	2.126	2.200	3,5	1.148	2.777
Blankenese	4.241	4.603	8,5	3.181	9.126
Borgfelde	2.395	2.542	6,1	2.385	3.170
Bramfeld	2.509	2.616	4,3	2.015	3.419
Duvenstedt	k. A.	2.633	–	2.453	2.984
Eidelstedt	2.516	2.613	3,8	1.670	2.993
Eilbek	2.714	2.712	-0,1	2.504	2.971
Eimsbüttel	2.923	2.994	2,4	1.213	4.414
Eißendorf	2.469	2.697	9,3	2.479	2.916
Eppendorf	3.007	3.152	4,8	1.843	3.734
Farmsen-Berne	2.130	2.215	4,0	1.750	2.738
Fuhlsbüttel	2.737	2.651	-3,2	2.610	2.700
Groß Flottbek	k. A.	3.983	–	3.101	4.714
HafenCity	5.659	4.424	-21,8	3.244	9.556
Hamm	k. A.	2.500	–	2.233	2.746
Harvestehude	6.397	6.530	2,1	2.748	13.468
Heimfeld	2.155	1.945	-9,7	450	2.790
Hoheluft	3.302	2.914	-11,7	2.642	3.434
Hohenfelde	2.962	2.967	0,2	2.385	3.489
Hummelsbüttel	2.759	2.687	-2,6	2.153	3.250
Langenhorn	2.228	2.213	-0,6	2.114	2.420
Lemsahl-Mellingstedt	k. A.	2.808	–	2.453	3.261
Lohbrügge	2.161	2.165	0,2	1.982	2.367
Lokstedt	2.619	2.943	12,4	2.388	3.903
Lurup	2.066	2.123	2,7	1.992	2.309
Marienthal	2.568	2.697	5,0	2.326	3.150
Niendorf	2.502	2.547	1,8	2.007	3.600
Nienstedten	4.189	4.358	4,0	2.925	6.240
Ohlsdorf	2.704	2.395	-11,4	2.390	2.399
Osdorf	2.206	2.462	11,6	1.791	2.918
Othmarschen	4.391	4.577	4,2	2.807	9.650
Ottensen	3.023	3.065	1,4	1.396	4.005
Poppenbüttel	2.471	2.961	19,9	2.052	3.704

Hamburger Stadtteil	Januar 2009 in €/m ²	Januar 2010 in €/m ²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Rahlstedt	2.362	2.357	-0,2	1.672	3.232
Rissen	2.626	2.651	0,9	1.917	2.936
Rotherbaum	5.216	4.068	-22,0	2.999	6.506
Sasel	2.627	2.914	10,9	1.915	4.479
Schnelsen	2.358	2.341	-0,7	1.985	2.767
St. Georg	3.149	2.792	-11,3	2.250	3.429
St. Pauli	2.947	3.101	5,2	2.700	4.242
Stellingen	2.465	2.892	17,3	2.398	3.613
Tonndorf	2.052	2.189	6,7	1.875	2.795
Uhlenhorst	4.526	3.960	-12,5	2.549	5.850
Volkisdorf	2.564	2.816	9,8	1.933	3.950
Wandsbek	2.201	2.640	19,9	1.063	3.650
Wellingsbüttel	3.339	3.205	-4,0	2.175	3.801
Wilhelmsburg	k. A.	2.132	–	2.000	2.385
Winterhude	3.300	3.617	9,6	2.596	7.772
Wohldorf-Ohlstedt	k. A.	2.827	–	2.537	3.267

**Abb. A.2.4 Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen
Eigentumswohnungen im Neubau – Hamburger Umland**

Region Hamburger Umland	Januar 2009 in €/m ²	Januar 2010 in €/m ²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %	Angebotspreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Ahrensburg	2.060	2.039	-1,0	1.800	2.270
Bad Oldesloe	1.830	1.857	1,5	1.626	2.210
Bad Oldesloe Umland	k. A.	1.859	–	1.410	2.093
Bargteheide	1.982	2.147	8,4	2.016	2.315
Barmstedt	k. A.	1.508	–	1.350	1.620
Buchholz	2.075	2.084	0,4	1.838	3.144
Buxtehude	1.723	1.913	11,1	1.391	2.377
Buxtehude Umland	k. A.	1.882	–	1.510	1.959
Elmshorn	1.515	1.830	20,8	1.448	2.368
Geesthacht	1.790	1.613	-9,9	1.300	1.897
Glinde	2.089	2.045	-2,1	1.062	2.489
Halstenbek	2.145	1.981	-7,6	1.612	2.447
Hanstedt	1.807	1.971	9,1	1.590	2.074
Henstedt	1.545	1.910	23,6	1.446	2.423
Lüneburg	1.946	2.210	13,6	1.319	2.914
Lüneburg Umland	1.751	1.827	4,3	1.303	2.173
Neu Wulmstorf	1.941	1.864	-4,0	1.827	1.896
Norderstedt	1.822	2.022	11,0	1.597	2.496
Pinneberg	2.074	2.261	9,0	2.137	2.448
Quickborn	1.648	1.808	9,7	1.137	3.029
Reinbek	k. A.	2.188	–	1.864	2.471
Rellingen	3.226	3.686	14,3	3.461	3.980
Schenefeld	1.864	2.066	10,9	1.927	2.204
Schwarzenbek	1.723	1.709	-0,8	1.569	1.769
Seevetal	1.850	1.904	2,9	1.273	2.484
Stade	1.526	1.541	1,0	663	2.386
Tostedt	1.647	1.658	0,7	1.583	1.733
Trittau	1.846	1.814	-1,8	1.700	2.075
Uetersen	1.591	1.607	1,0	1.518	1.673
Wedel	2.065	2.312	12,0	1.553	2.723
Wentorf, Aumühle	1.840	1.972	7,2	1.945	1.993
Winsen	2.120	2.006	-5,4	1.576	2.386
Winsen Umland	k. A.	2.038	–	1.576	2.250

Abb. A.3.1 Entwicklung der Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen

Hamburger Stadtteil	Januar 2009 in €/m²	Januar 2010 in €/m²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %
Allermöhe	150	145	-3,3
Alsterdorf	400	380	-5,0
Altengamme	145	135	-6,9
Bahrenfeld	340	375	10,3
Barmbek-Nord	415	395	-4,8
Bergedorf	225	260	15,6
Bergstedt	270	280	3,7
Billbrook	135	130	-3,7
Billstedt	220	210	-4,5
Billwerder	140	130	-7,1
Blankenese	650	700	7,7
Bramfeld	270	280	3,7
Cranz	110	110	0,0
Curslack	140	130	-7,1
Duvenstedt	255	270	5,9
Eidelstedt	245	255	4,1
Eißendorf	210	190	-9,5
Eppendorf	675	675	0,0
Farmsen-Berne	245	255	4,1
Finkenwerder	145	155	6,9
Francop	105	105	0,0
Fuhlsbüttel	365	350	-4,1
Groß Borstel	255	230	-9,8
Groß Flottbek	450	500	11,1
Gut Moor	110	105	-4,5
Harvestehude	1.275	1.275	0,0
Hausbruch	155	145	-6,5
Heimfeld	245	255	4,1
Hoheluft-West	600	600	0,0
Hohenfelde	725	725	0,0
Horn	220	210	-4,5
Hummelsbüttel	315	330	4,8
Iserbrook	315	350	11,1
Jenfeld	230	255	10,9
Kirchwerder	140	130	-7,1
Langenbek	200	180	-10,0
Langenhorn	205	205	0,0
Lemsahl-Mellingstedt	305	320	4,9
Lohbrügge	190	190	0,0
Lokstedt	315	300	-4,8

Hamburger Stadtteil	Januar 2009 in €/m²	Januar 2010 in €/m²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %
Lurup	245	260	6,1
Marienthal	400	420	5,0
Marmstorf	220	200	-9,1
Moorburg	110	110	0,0
Moorfleet	120	115	-4,2
Neuenfelde	105	105	0,0
Neuengamme	140	130	-7,1
Neugraben-Fischbek	195	175	-10,3
Neuland	120	115	-4,2
Niendorf	305	290	-4,9
Nienstedten	625	675	8,0
Ochsenwerder	140	130	-7,1
Ohlsdorf	355	335	-5,6
Osdorf	305	335	9,8
Othmarschen	700	775	10,7
Poppenbüttel	280	295	5,4
Rahlstedt	245	255	4,1
Reitbrook	140	130	-7,1
Rissen	340	375	10,3
Rönneburg	210	190	-9,5
Rotherbaum	1.375	1.375	0,0
Sasel	290	305	5,2
Schnelsen	290	305	5,2
Sinstorf	175	155	-11,4
Spadenland	145	135	-6,9
Steilshoop	270	280	3,7
Stellingen	245	255	4,1
Sülldorf	315	350	11,1
Tatenberg	145	135	-6,9
Tonndorf	255	270	5,9
Uhlenhorst	1.450	1.450	0,0
Volksdorf	330	345	4,5
Wandsbek	280	295	5,4
Wellingsbüttel	415	435	4,8
Wilhelmsburg	145	150	3,4
Wilstorf	220	200	-9,1
Winterhude	1.325	1.325	0,0
Wohldorf-Ohlstedt	305	320	4,9

Abb. A.3.2 Entwicklung der Grundstückspreise nach Umland-Regionen

Region	Januar 2009 in €/m²	Januar 2010 in €/m²	Entwicklung 2009 bis 2010 in %
Hamburger Umland			
Holm	170	170	0,0
Wedel	220	245	11,4
Uetersen Umland	120	115	-4,2
Uetersen	150	145	-3,3
Ellerbek, Tangstedt	200	200	0,0
Schenefeld	215	230	7,0
Halstenbek	230	230	0,0
Rellingen	230	230	0,0
Reinbek	190	190	0,0
Pinneberg	195	195	0,0
Pinneberg Umland	165	155	-6,1
Elmshorn	155	145	-6,5
Elmshorn Umland	105	105	0,0
Barmstedt	110	110	0,0
Quickborn	140	145	3,6
Kaltenkirchen	165	170	3,0
Kaltenkirchen Umland	80	85	6,3
Norderstedt	220	220	0,0
Henstedt-Ulzburg	150	150	0,0
Stormarn, Tangstedt	150	155	3,3
Itzstedt	90	95	5,6
Bargteheide	205	180	-12,2
Bargteheide Umland	100	100	0,0
Bad Oldesloe	155	155	0,0
Bad Oldesloe Umland	75	70	-6,7
Ahrensburg	170	180	5,9
Ammersbek	165	160	-3,0
Trittau	160	160	0,0
Barsbüttel	145	145	0,0
Oststeinbek	165	175	6,1
Glinde	180	190	5,6
Aumühle	180	195	8,3
Börnsen	145	145	0,0
Geesthacht	155	140	-9,7
Hohenhorn	80	90	12,5
Schwarzenbek	130	140	7,7
Büchen	75	80	6,7
Lauenburg	80	80	0,0
Lauenburg Umland	60	70	16,7

Region	Januar 2009	Januar 2010	Entwicklung
Hamburger Umland	in €/m²	in €/m²	2009 bis 2010 in %
Winsen	120	130	8,3
Winsen Umland	80	75	-6,3
Stelle	110	105	-4,5
Seevetal	150	140	-6,7
Rosengarten	135	135	0,0
Neu Wulmstorf	205	200	-2,4
Buchholz	120	130	8,3
Jesteburg	110	110	0,0
Hanstedt Umland1	80	80	0,0
Buxtehude	170	175	2,9
Buxtehude Umland	105	105	0,0
Hollenstedt	75	75	0,0
Tostedt	100	95	-5,0
Tostedt Umland	65	60	-7,7
Hanstedt Umland	75	75	0,0
Hanstedt	85	85	0,0
Trittau Umland	115	120	4,3
Großhansdorf	125	140	12,0
Lüneburg	115	120	4,3
Stade	120	120	0,0
Stade Umland	60	60	0,0
Lüneburg Umland	75	75	0,0

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Hamburger Umlandkreisen.

© F+B 2010

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1	Immobilienpreistrends Hamburg – Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand.....	6
Abb. 1.2	Immobilienpreistrends Hamburger Umland – Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand.....	7
Abb. 1.3	Immobilienpreistrends Hamburg – Eigentumswohnungen aus dem Bestand	8
Abb. 1.4	Immobilienpreistrends Hamburger Umland – Eigentumswohnungen aus dem Bestand	9
Abb. 1.5	Immobilienpreistrends Hamburg – Ein- und Zweifamilienhäuser, Neubau	12
Abb. 1.6	Immobilienpreistrends Hamburger Umland – Ein- und Zweifamilienhäuser, Neubau	13
Abb. 1.7	Immobilienpreistrends Hamburg – Eigentumswohnungen, Neubau	14
Abb. 1.8	Immobilienpreistrends Hamburger Umland – Eigentumswohnungen, Neubau	15
Abb. 2.1	Marktvolumen 2009 – Bestandsimmobilien	16
Abb. 2.2	Entwicklung der Immobilienpreise – Bestandsimmobilien	16
Abb. 2.3	Preisentwicklung 2005 bis 2010 – Bestandsimmobilien	17
Abb. 2.4	Objektpreise nach Art der Immobilie – Bestandsimmobilien.....	17
Abb. 2.5	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand.....	18
Abb. 2.6	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburger Umland Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand.....	19
Abb. 2.7	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Eigentumswohnungen aus dem Bestand	22
Abb. 2.8	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburger Umland Eigentumswohnungen aus dem Bestand	23
Abb. 3.1	Marktvolumen 2010 – Neubauimmobilien.....	26
Abb. 3.2	Entwicklung der Immobilienpreise – Neubauimmobilien.....	26
Abb. 3.3	Preisentwicklung 2005 bis 2010 – Neubauimmobilien.....	27
Abb. 3.4	Objektpreise nach Art der Immobilie – Neubauimmobilien	27
Abb. 3.5	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau	28

Abb. 3.6	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburger Umland Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau	29
Abb. 3.7	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Eigentumswohnungen – Neubau	32
Abb. 3.8	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburger Umland Eigentumswohnungen – Neubau	33
Abb. 4.1	LBS-Grundstückspreiskarte Hamburg	37
Abb. 4.2	LBS-Grundstückspreiskarte Hamburger Umland.....	38
Abb. A.1.1	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand – Hamburg	40
Abb. A.1.2	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand – Hamburger Umland	42
Abb. A.1.3	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen aus dem Bestand – Hamburg.....	44
Abb. A.1.4	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen aus dem Bestand – Hamburger Umland	46
Abb. A.2.1	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau – Hamburg	48
Abb. A.2.2	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau – Hamburger Umland	49
Abb. A.2.3	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen im Neubau – Hamburg	51
Abb. A.2.4	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen im Neubau – Hamburger Umland.....	53
Abb. A.3.1	Entwicklung der Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen.....	54
Abb. A.3.2	Entwicklung der Grundstückspreise nach Umland-Regionen	56

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

Sitz	Kiel, Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Kiel HRB 6162 KI Amtsgericht Hamburg HRB 102253
Anschrift	
Sitz Hamburg	Glockengießerwall 3, 20095 Hamburg
Aufsichtsrat	Jörg-Dietrich Kamischke (Vorsitzender)
Vorstand	Peter Magel (Vorsitzender) Rainer Hillebrecht Sönke Koch
Telefon	040 2021-8222
Telefax	040 2021-8230
e-mail	info@lbs-shh.de
Internet	www.lbs-shh.de

Ein Unternehmen der
Sparkassen-Finanzgruppe

