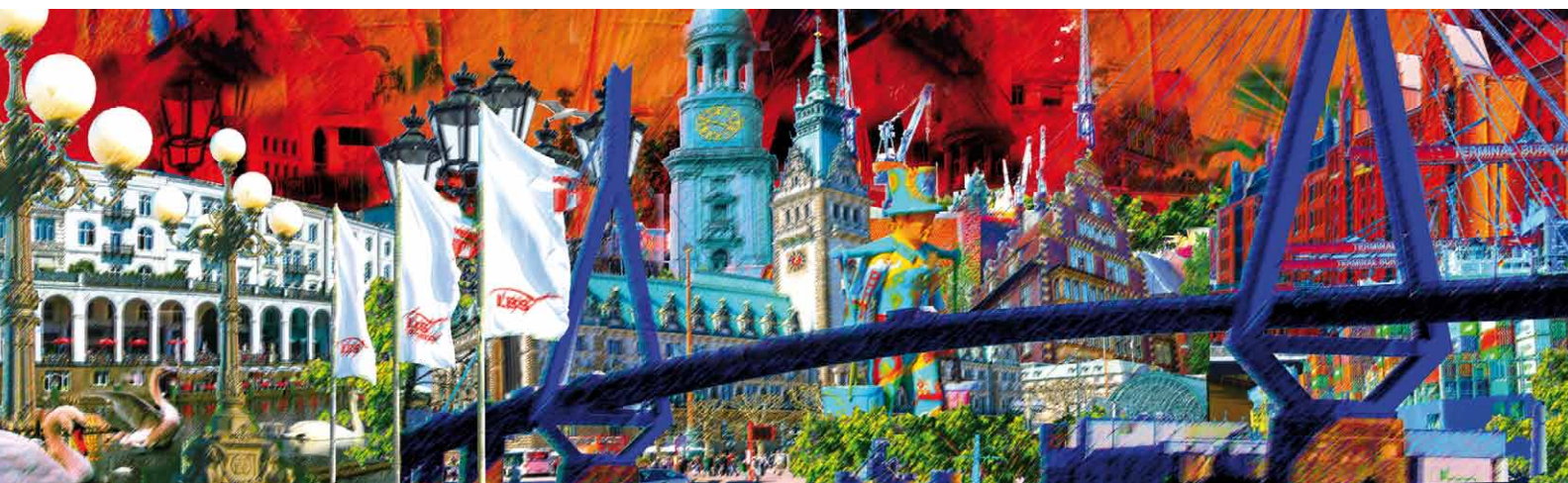


# LBS-Immobilienmarktatlas 2011 Hamburg und Umland



**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**

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 2011

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Immobilienmarktentwicklungen für Bestandsobjekte .....	4
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in Hamburg und im Umland .	8
1.2	Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Hamburg und im Umland.....	12
2	Entwicklungen für Neubauobjekte .....	13
2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamburg und im Umland – Neubau .....	18
2.2	Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland – Neubau.....	19
3	Grundstücksmarkt in Hamburg und Umland.....	22
	Anhang .....	26
	Preistabellen Stadtteile, Städte und Gemeinden .....	27
	Abbildungsverzeichnis .....	44

## 1 Immobilienmarktentwicklungen für Bestandsobjekte

Auf dem Immobilienmarkt in Hamburg und dem Umland waren im zweiten Halbjahr 2010 gut 11.600 im Angebot. 91 % davon sind Bestandsobjekte.

Bei der Verteilung auf die unterschiedlichen Marktsegmente geht der Anteil Hamburg leicht zurück: Ein Drittel der Angebotsimmobilien liegen im Stadtgebiet, zu gut 45 % sind es Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser. Im Umland dominieren die Eigenheime, knapp 78 % aller Umlandangebote sind Bestandshäuser.

**Abb. 1.1 Marktvolumen 2009 – Bestandsimmobilien**

	Angebots- objekte	Anteil	
		Region	Insgesamt
<b>Hamburg</b>	<b>3.422</b>	<b>100,0</b>	<b>32,5</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.554	45,4	14,8
Eigentumswohnungen	1.868	54,6	17,7
<b>Umland</b>	<b>7.108</b>	<b>100,0</b>	<b>67,5</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	5.524	77,7	52,5
Eigentumswohnungen	1.584	22,3	15,0
<b>Hamburg und Hamburger Umland</b>	<b>10.530</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	7.078	67,2	67,2
Eigentumswohnungen	3.452	32,8	32,8

© F+B 2011

Wie bereits zur Jahresmitte 2010 festgestellt, entwickeln sich die Immobilienpreise für Bestandsobjekte unisono positiv. Im Vergleich zum Jahresbeginn 2010 kostete gebrauchte Eigenheime im Stadtgebiet mit im Durchschnitt 2.371 €/m<sup>2</sup> aktuell 4,2 % mehr. Die Preise für Eigentumswohnungen liegen um 8,2 % über dem Vorjahreswert, zurzeit sind im Schnitt 2.391 €/m<sup>2</sup> marktüblich. Auch in der Umgebung der Hansestadt steigen die Preise, mit jeweils 2,2 % aber deutlich moderater als in der Stadt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind derzeit 1.508 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren, für Eigentumswohnungen 1.266 €/m<sup>2</sup>.

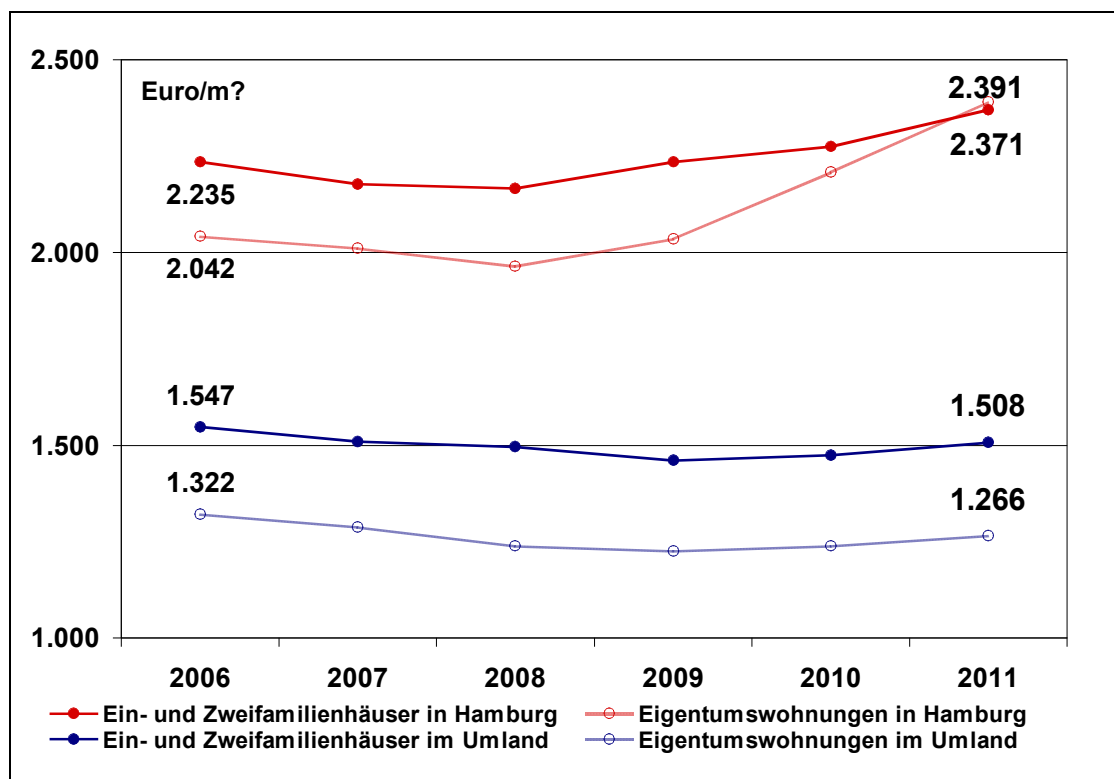
**Abb. 1.2 Entwicklung der Immobilienpreise – Bestandsimmobilien**

Durchschnittspreise €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		
	Januar 2010	Januar 2011	in %
<b>Hamburg</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.275	<b>2.371</b>	4,2
Eigentumswohnungen	2.209	<b>2.391</b>	8,2
<b>Umland</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.475	<b>1.508</b>	2,2
Eigentumswohnungen	1.239	<b>1.266</b>	2,2

© F+B 2011

Für Eigenheime und Eigentumswohnungen in Hamburg sind die Preise seit 2008 kontinuierlich gestiegen und liegen daher inzwischen auch deutlich über dem Preisniveau von vor fünf Jahren. Die Umlandpreise haben dagegen zunächst nachgegeben und steigen erst seit zwei Jahren wieder, liegen aber derzeit noch unter dem Niveau von 2006.

**Abb. 1.3 Preisentwicklung 2006 bis 2011 – Bestandsimmobilien**



© F+B 2011

Bezogen auf ein Eigenheim mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssten Interessenten heute durchschnittlich 284.520 Euro in Hamburg oder 180.960 Euro im Umland, also gut 100.000 Euro weniger, investieren. Für 80 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnungen aus dem Bestand liegt der Durchschnittspreis in der Stadt derzeit mit 191.280 Euro 90.000 Euro über dem im Hamburger Umland mit gegenwärtig 101.280 Euro.

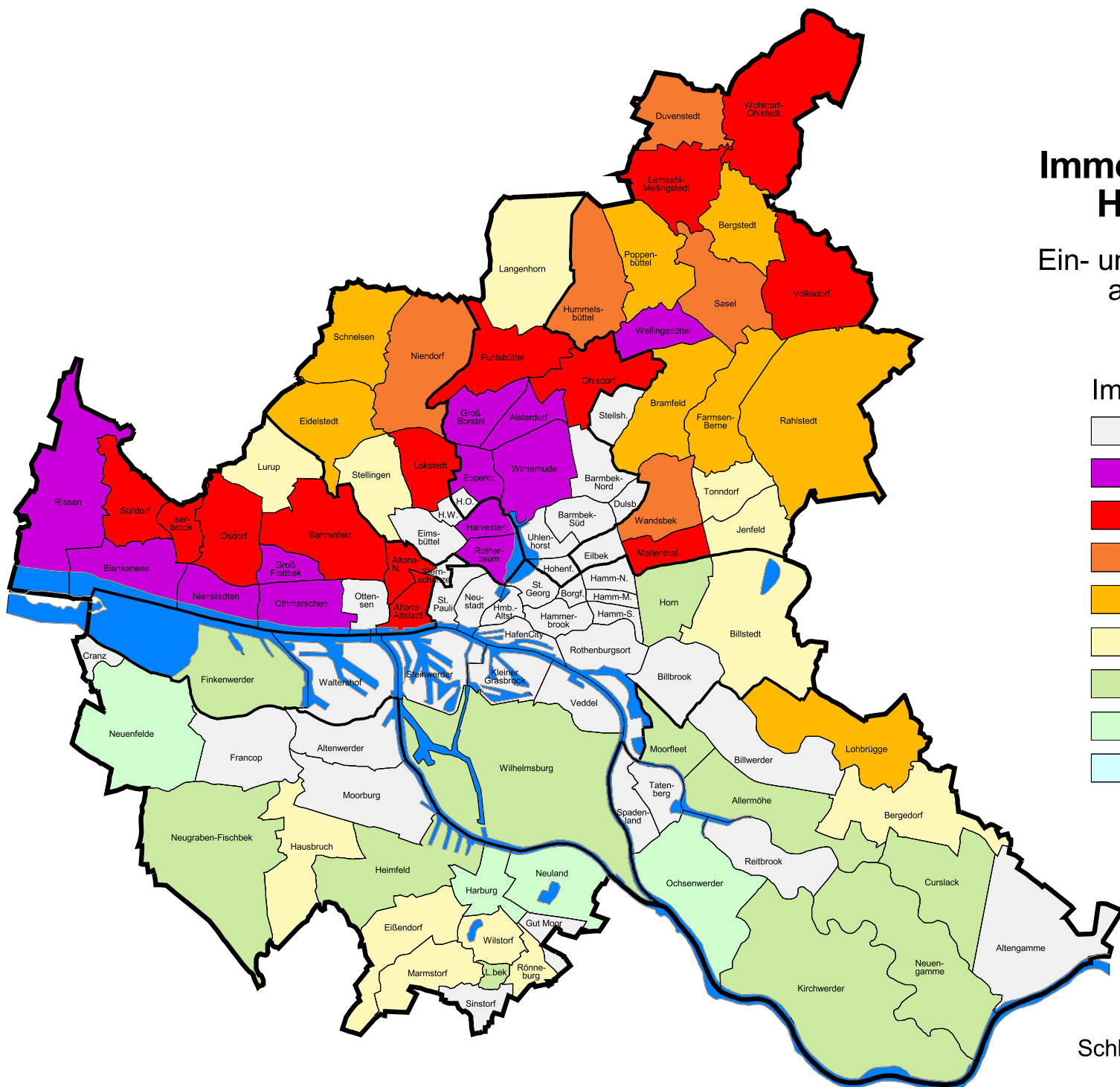
**Abb. 1.4 Objektpreise nach Art der Immobilie – Bestandsimmobilien**

	Einfamilienhaus 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	Januar 2010	Januar 2011	Januar 2010	Januar 2011
<b>Hamburg</b>	273.000	<b>284.520</b>	176.720	<b>191.280</b>
<b>Umland</b>	177.000	<b>180.960</b>	99.120	<b>101.280</b>

© F+B 2011

# Immobilienpreiskarte Hamburg 2011

Ein- und Zweifamilienhäuser  
aus dem Bestand

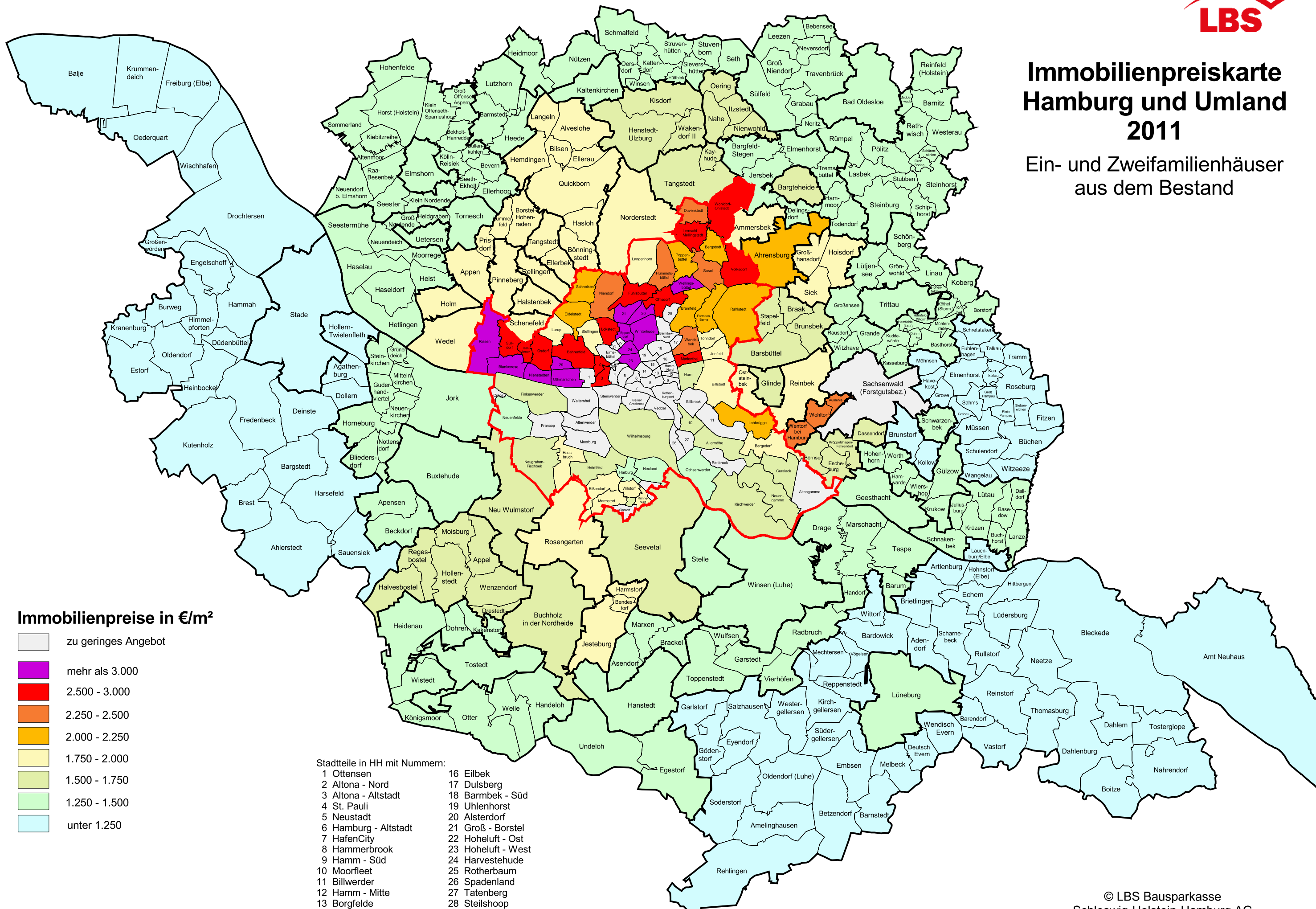


## Immobilienpreise

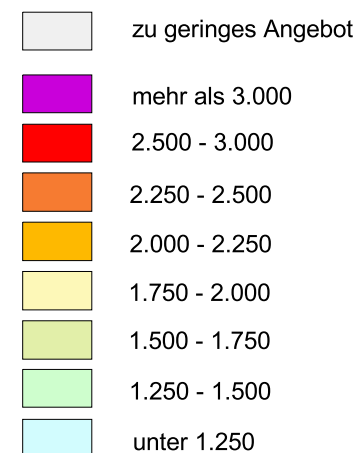
- zu geringes Angebot
- mehr als 3.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.500 - 3.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.250 - 2.500 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.000 - 2.250 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.750 - 2.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.500 - 1.750 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.250 - 1.500 Euro/m<sup>2</sup>
- unter 1.250 Euro/m<sup>2</sup>

# Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland 2011

Ein- und Zweifamilienhäuser  
aus dem Bestand



## Immobilienpreise in €/m<sup>2</sup>



### Stadtteile in HH mit Nummern:

- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| 1 Ottensen           | 16 Eilbek          |
| 2 Altona - Nord      | 17 Dulsberg        |
| 3 Altona - Altstadt  | 18 Barmbek - Süd   |
| 4 St. Pauli          | 19 Uhlenhorst      |
| 5 Neustadt           | 20 Alsterdorf      |
| 6 Hamburg - Altstadt | 21 Groß - Borstel  |
| 7 Hafencity          | 22 Hoheluft - Ost  |
| 8 Hammerbrook        | 23 Hoheluft - West |
| 9 Hamm - Süd         | 24 Harvestehude    |
| 10 Moorfleet         | 25 Rotherbaum      |
| 11 Billwerder        | 26 Spadenland      |
| 12 Hamm - Mitte      | 27 Tatenberg       |
| 13 Borgfelde         | 28 Steilshoop      |
| 14 St. Georg         | 29 Groß Flottbek   |
| 15 Hohenfelde        | 30 Sternschanze    |

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

Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand sind im Hamburger Stadtgebiet für durchschnittlich 2.371 €/m<sup>2</sup> am Markt. Deutlich mehr sind allerdings in den attraktiven Alster- und Elbstadtteilen zu kalkulieren. Für Eigenheime ist das Angebot in der Innenstadt rund um die Alster naturgemäß sehr begrenzt, es handelt sich daher zumeist um Liebhaberobjekte, viele davon aus den Gründerzeitjahren.

Preisspitzenreiter ist derzeit Rotherbaum, hier kosten die überwiegend großen Stadtvillen im Durchschnitt rd. 6.261 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ganz ähnlich ist die Angebotsstruktur in Harvestehude und Winterhude, für die großen zumeist aus dem Jugendstil stammenden Villen liegen die Durchschnittspreise bei 5.435 €/m<sup>2</sup> in Harvestehude und 5.095 €/m<sup>2</sup> in Winterhude. 4.865 €/m<sup>2</sup> sind im benachbarten Stadtteil Eppendorf im Durchschnitt üblich.

In den Elbvororten ist von sehr teuren Landhäusern mit Elbblick bis zum Reihnhaus ein deutlich breiteres Angebotsspektrum anzutreffen. Derzeit sind auch einige hochpreisige Objekte mit Quadratmeterpreisen über 6.000 Euro am Markt. In Blankenese und Nienstedten sind für Eigenheime aus dem Bestand durchschnittlich rund 4.300 €/m<sup>2</sup>, in Othmarschen und Groß Flottbek gut 3.900 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren.

Mit Durchschnittspreisen über 3.000 €/m<sup>2</sup> gehören Alsterdorf (3.894 €/m<sup>2</sup>) und Groß Borstel (3.005 €/m<sup>2</sup>) ebenso zu den teuersten Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamburg wie Rissen (3.285 €/m<sup>2</sup>) und Wellingsbüttel in den Walddörfern (3.565 €/m<sup>2</sup>). Zwischen 2.500 und 3.000 €/m<sup>2</sup> müssen in weiteren Walddörfern veranschlagt werden, so zum Beispiel in Volksdorf, wo Eigenheime zurzeit für im Schnitt 2.804 €/m<sup>2</sup> zu erwerben sind. Zu dieser Preiskategorie zählen auch Osdorf (2.948 €/m<sup>2</sup>), Bahrenfeld und Lokstedt (rd. 2.700 €/m<sup>2</sup>).

Beim Hamburger Durchschnitt sortieren sich beispielsweise Sasel (2.497 €/m<sup>2</sup>), Duvenstedt (2.401 €/m<sup>2</sup>) und Wandsbek (2.330 €/m<sup>2</sup>) ein. Knapp gefolgt mit Preisen zwischen 2.000 und 2.300 €/m<sup>2</sup> von den Stadtteilen im Westen der Innenstadt wie Nienendorf, Schnelsen und Eidelstedt und östlich der City in Bramfeld und Rahlstedt.

Im Süden in den Bezirken Bergedorf und Harburg liegt das Preisniveau überwiegend darunter. Zum Beispiel kosten im Stadtteil Bergedorf Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand momentan 1.972 €/m<sup>2</sup>, in Allermöhe 1.618 €/m<sup>2</sup> und in Harburg und Wilhelmsburg rd. 1.500 €/m<sup>2</sup>.

Im Hamburger Umland kosten Eigenheime aus dem Bestand derzeit im Durchschnitt 1.508 €/m<sup>2</sup>, aber auch hier sind je nach Lage große Preisunterscheide festzustellen. Deutlich wird aber, dass die teuersten Gebiete preislich auf mittlerem Hamburger Niveau liegen. So sind gegenwärtig durchschnittlich 2.359 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren in Wentorf/Aumühle, in Ahrensburg 2.248 €/m<sup>2</sup> und in Wedel 1.972 €/m<sup>2</sup>.

Die übrigen Regionen direkt an der Hamburger Stadtgrenze schließen sich an. So zum Beispiel mit Preisen zwischen 1.900 und 2.000 €/m<sup>2</sup> die Orte Rellingen, Schene-



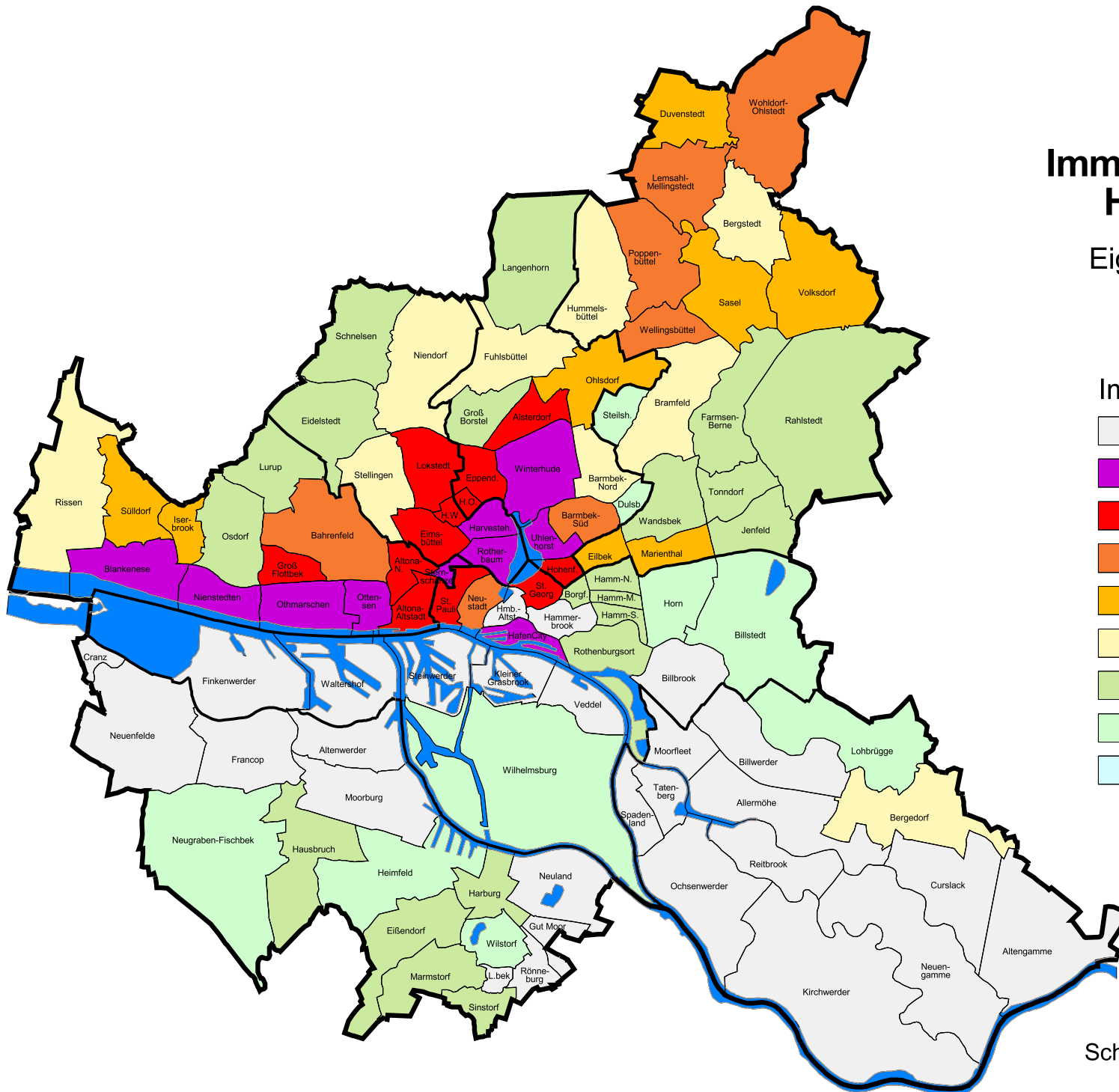
feld und Halstenbek im Nordwesten und im Osten das Ahrensburger Umland mit Großhansdorf sowie Oststeinbek und Reinbek. Im Süden zählen traditionell die Gemeinden Jesteburg (1.892 €/m<sup>2</sup>), Rosengarten (1.757 €/m<sup>2</sup>) und Seevetal (1.702 €/m<sup>2</sup>) auch zu den hochpreisigen Umlandstandorten.

Überdurchschnittlich sind im Umlandvergleich die Immobilien in den anderen größeren Orten nahe Hamburgs, wie in Norderstedt, Pinneberg oder Bargteheide mit Eigenheimpreisen um 1.750 €/m<sup>2</sup>.

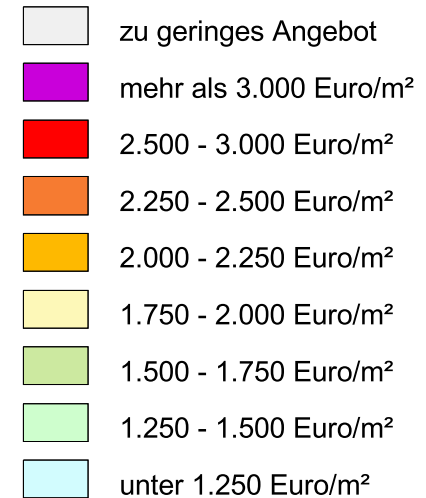
Knapp unter dem durchschnittlichen Umlandpreis rangieren auf der Preisrangliste bereits die etwas entfernteren Standorte, darunter Lüneburg und Buxtehude, Kaltenkirchen und Uetersen. In deren Umlandregionen sind Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand zu Preisen bei 1.300/1.400 €/m<sup>2</sup> im Angebot und nach wie vor besonders günstig sind sie in den Regionen am Rand des Hamburger Großraums, wo Eigenheime bereits für unter 1.250 €/m<sup>2</sup> zu bekommen sind, wie etwa in Lauenburg und Stade mit ihren Nachbargemeinden.

# Immobilienpreiskarte Hamburg 2011

Eigentumswohnungen  
aus dem Bestand

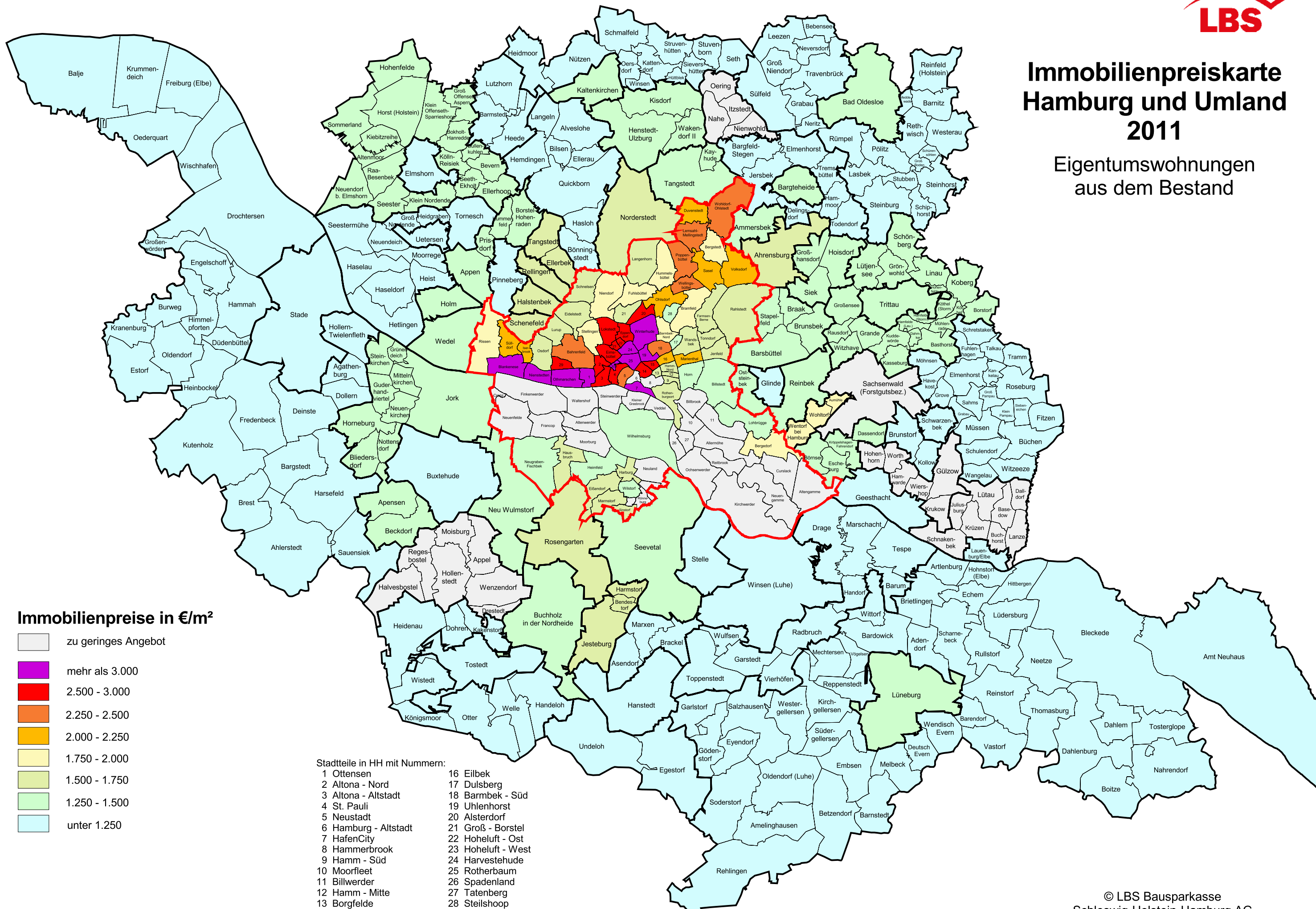


## Immobilienpreise



# Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland 2011

Eigentumswohnungen  
aus dem Bestand



## Immobilienpreise in €/m<sup>2</sup>

- 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

- Stadtteile in HH mit Nummern:
- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| 1 Ottensen           | 16 Eilbek          |
| 2 Altona - Nord      | 17 Dulsberg        |
| 3 Altona - Altstadt  | 18 Barmbek - Süd   |
| 4 St. Pauli          | 19 Uhlenhorst      |
| 5 Neustadt           | 20 Alsterdorf      |
| 6 Hamburg - Altstadt | 21 Groß - Borstel  |
| 7 Hafencity          | 22 Hoheluft - Ost  |
| 8 Hammerbrook        | 23 Hoheluft - West |
| 9 Hamm - Süd         | 24 Harvestehude    |
| 10 Moorfleet         | 25 Rotherbaum      |
| 11 Billwerder        | 26 Spadenland      |
| 12 Hamm - Mitte      | 27 Tatenberg       |
| 13 Borgfelde         | 28 Steilshoop      |
| 14 St. Georg         | 29 Groß Flottbek   |
| 15 Hohenfelde        | 30 Sternschanze    |

## 1.2 Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Hamburg und im Umland

Für gebrauchte Eigentumswohnungen sind in Hamburg aktuell 2.391 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Durchschnitt üblich. Auch für Wohnungen müssen Eigentumsinteressenten in den Innenstadtteilen und in den Elbvororten mit deutlich höheren Preisen rechnen. Die Liste der teuersten Standorte führt wieder die Hafencity an mit zurzeit im Schnitt 5.698 €/m<sup>2</sup> für ausnahmslos junge Objekte aus den letzten 10 Jahren.

Mit einigem Abstand folgen die gegenwärtig teuersten Alsterstadtteile Rotherbaum (4.948 €/m<sup>2</sup>) und Harvestehude (4.330 €/m<sup>2</sup>) sowie Uhlenhorst und Winterhude (rd. 3.800 €/m<sup>2</sup>). Mit Preisen zwischen 3.300 und 3.700 €/m<sup>2</sup> zählen wieder die Elbstadtteile Othmarschen, Nienstedten und Blankenese zu den bevorzugten und damit teuren Angebotsgebieten. Im Schnitt 3.000 bis 3.200 €/m<sup>2</sup> muss anlegen, wer in den Szenestadtteilen Sternschanze, Ottensen, St. Georg oder St. Pauli eine Eigentumswohnung aus dem Bestand erwerben möchte.

Beim Hamburger Mittelwert liegen derzeit einige Walddörfer, wie Alsterdorf (2.582 €/m<sup>2</sup>) oder Wellingsbüttel (2.300 €/m<sup>2</sup>) und die innenstadtnahen Stadtteile Eimsbüttel (2.588 €/m<sup>2</sup>), Bahrenfeld (2.364 €/m<sup>2</sup>) und Barmbek-Süd (2.291 €/m<sup>2</sup>). Knapp unterdurchschnittlich (2.000 bis 2.200 €/m<sup>2</sup>) ist das Preisniveau aktuell in Sülldorf im Westen Hamburgs und im Osten beispielsweise in Volksdorf und Sasel.

In den übrigen Stadtteilen im Westen der Hamburger Innenstadt wie in Niendorf, Stellingen oder Schnelsen kosten Eigentumswohnungen rd. 1.700 bis 1.900 €/m<sup>2</sup>. Etwas günstiger sind sie in den meisten Stadtteilen im Osten Hamburgs, etwa in Wandsbek und Farmsen-Berne (rd. 1.700 €/m<sup>2</sup>).

Günstiger sind Eigentumswohnungen aus dem Bestand aber im Süden der Hansestadt im Bezirk Harburg, hier sind 1.500 bis 1.700 €/m<sup>2</sup> üblich. Für im Durchschnitt 1.500 €/m<sup>2</sup> und darunter sind derzeit vor allem Angebote in Hamm, Horn und Billstedt am Markt.

Im Hamburger Umland kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Durchschnitt 1.266 €/m<sup>2</sup>, liegen preislich also beim unteren Stadtniveau. In den attraktiveren Stadtrandlagen sind sie allerdings mit 1.885 €/m<sup>2</sup> in Wentorf/Aumühle oder mit zwischen 1.500 und 1.600 €/m<sup>2</sup> in Ahrensburg, Rellingen, Schenefeld und Halstenbek sowie in Jesteburg und Rosengarten deutlich teurer im Umlandvergleich.

Im Preisbereich 1.250 bis 1.500 €/m<sup>2</sup> ebenfalls noch überdurchschnittlich liegen insbesondere die größeren Orte in der Hamburger Umgebung. So sind für gebrauchte Eigentumswohnungen in Oststeinbek, Reinbek, Norderstedt, Wedel und Neu Wulmstorf derzeit 1.400 bis 1.500 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren und beispielsweise in Bargtheide, Barsbüttel oder Buchholz und Lüneburg 1.300 bis 1.400 €/m<sup>2</sup>. Beim Umlanddurchschnitt sortieren sich zurzeit u. a. Halstenbek und Pinneberg mit seinem Umland ein. Günstiger, aber nur mit geringem Angebot, sind Eigentumswohnungen in den weiter vom Stadtgebiet entfernteren Gebieten, hierzu gehören etwa Quickborn (1.148 €/m<sup>2</sup>) oder Geesthacht (1.078 €/m<sup>2</sup>).

## 2 Entwicklungen für Neubauobjekte

Gut 9 % aller Angebote sind neu errichtete Objekte, insgesamt waren im zweiten Halbjahr 2010 knapp 1.100 Neubauangebote am Markt. Davon liegen 54 % im Hamburger Stadtgebiet. Hier überwiegen die Eigentumswohnungen deutlich mit einem Objektanteil von 82,5 %. In der Umgebung Hamburgs sind es demgegenüber die Eigenheime. Sie haben einen Anteil von 59 % am Umlandmarkt der Neubauten.

Beim Marktvolumen der neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser ist zu beachten, dass hierin lediglich diejenigen Objekte enthalten sind, die als Neubauten am Markt platziert werden. Eigenheime, die von Bauherren auf eigenen Grundstücken erstellt wurden, um beispielsweise selbst genutzt zu werden, bleiben unberücksichtigt.

**Abb. 2.1 Marktvolumen 2010 – Neubauimmobilien**

	Angebots- objekte	Anteil	
		Region	Insgesamt
<b>Hamburg</b>	<b>582</b>	<b>100,0</b>	<b>53,8</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	102	17,5	9,4
Eigentumswohnungen	480	82,5	44,4
<b>Umland</b>	<b>499</b>	<b>100,0</b>	<b>46,2</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	292	58,5	27,0
Eigentumswohnungen	207	41,5	19,1
<b>Hamburg und Hamburger Umland</b>	<b>1.081</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	394	36,4	36,4
Eigentumswohnungen	687	63,6	63,6

© F+B 2011

Auch die Preise für neue Wohnungen und Häuser sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Neue Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser kosten in der Stadt momentan im Schnitt 2.658 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit 5 % mehr als vor einem Jahr. Im Umland liegt der Durchschnittspreis um 4 % über dem Vorjahresniveau bei 1.677 €/m<sup>2</sup>.

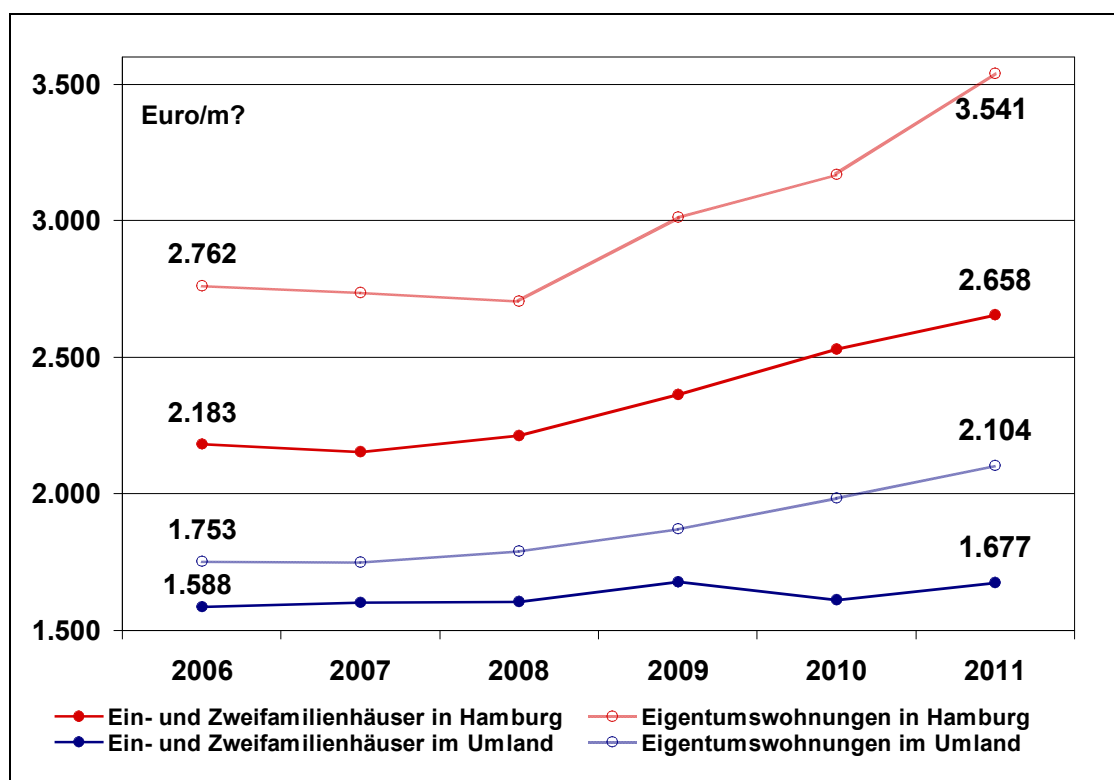
**Abb. 2.2 Entwicklung der Immobilienpreise – Neubauimmobilien**

Durchschnittspreise €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		
	Januar 2010	Januar 2011	in %
<b>Hamburg</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.531	<b>2.658</b>	5,0
Eigentumswohnungen	3.171	<b>3.541</b>	11,7
<b>Umland</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.612	<b>1.677</b>	4,0
Eigentumswohnungen	1.987	<b>2.104</b>	5,9

© F+B 2011

Neubauwohnungen werden innerhalb Hamburgs zu einem um rd. 12 % höherem Durchschnittspreis gehandelt als noch Anfang 2010, Heute sind 3.541 €/m<sup>2</sup> üblich. Nicht ganz so stark, aber doch deutlich (rd. + 6 %), veränderten sich die Umlandpreise für neue Eigentumswohnungen, momentan kosten sie im Schnitt 2.104 €/m<sup>2</sup>.

**Abb. 2.3 Preisentwicklung 2006 bis 2011 – Neubauimmobilien**



© F+B 2011

In den vergangenen fünf Jahren sind die Preise für Neubauobjekte in allen Segmenten gestiegen – aber in sehr unterschiedlichem Ausmaß. Vor allem die neuen Eigentumswohnungen im Stadtgebiet sind inzwischen deutlich teurer. Dieses ist aber auch auf den Markt mix zurückzuführen, da heute erheblich mehr Neubauwohnungen in guten Lagen am Markt sind. Mit um 500 bzw. gut 400 €/m<sup>2</sup> höheren Preisen als vor fünf Jahren haben neue Eigenheime in der Stadt und Neubauwohnungen im Umland ebenfalls ein merkliches Plus zu verzeichnen, während die Preise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser lediglich um knapp 100 €/m<sup>2</sup> über dem Niveau von Anfang 2006 liegen.

**Abb. 2.4 Objektpreise nach Art der Immobilie – Neubauimmobilien**

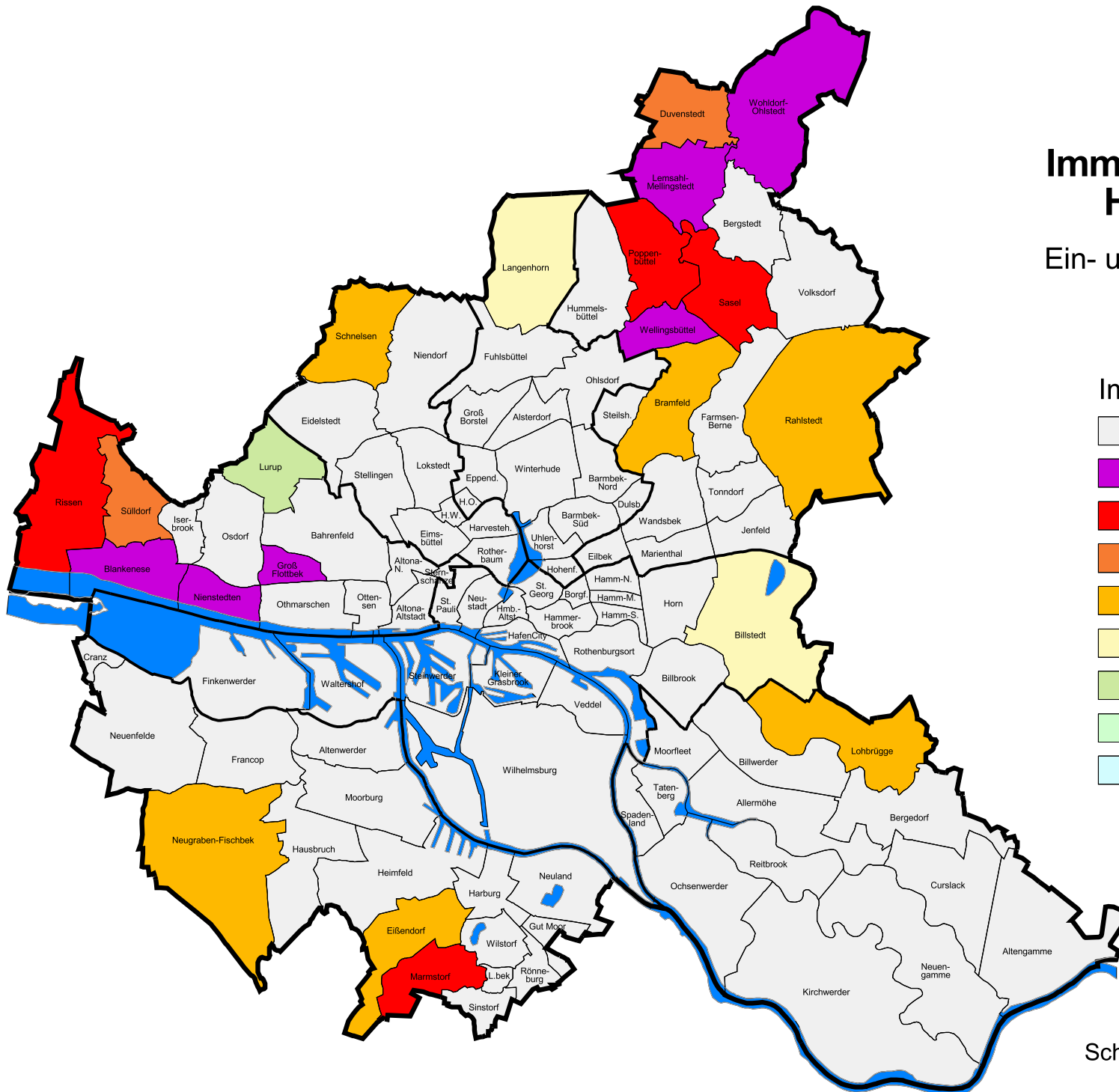
	Einfamilienhaus 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	Januar 2010	Januar 2011	Januar 2010	Januar 2011
<b>Hamburg</b>	303.720	<b>318.960</b>	253.680	<b>283.280</b>
<b>Umland</b>	193.440	<b>201.240</b>	158.960	<b>168.320</b>

© F+B 2011

Für ein neues Eigenheim mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssen Eigentumsbildner demnach innerhalb der Stadtgrenzen aktuell rd. 319.000 Euro anlegen, außerhalb gut 200.000 Euro. Neu gebaute Stadtwohnungen der Größe 80 m<sup>2</sup> kosten im Durchschnitt gut 280.000 Euro und 168.000 Euro in der Hamburger Umgebung.

# Immobilienpreiskarte Hamburg 2011

Ein- und Zweifamilienhäuser  
Neubau



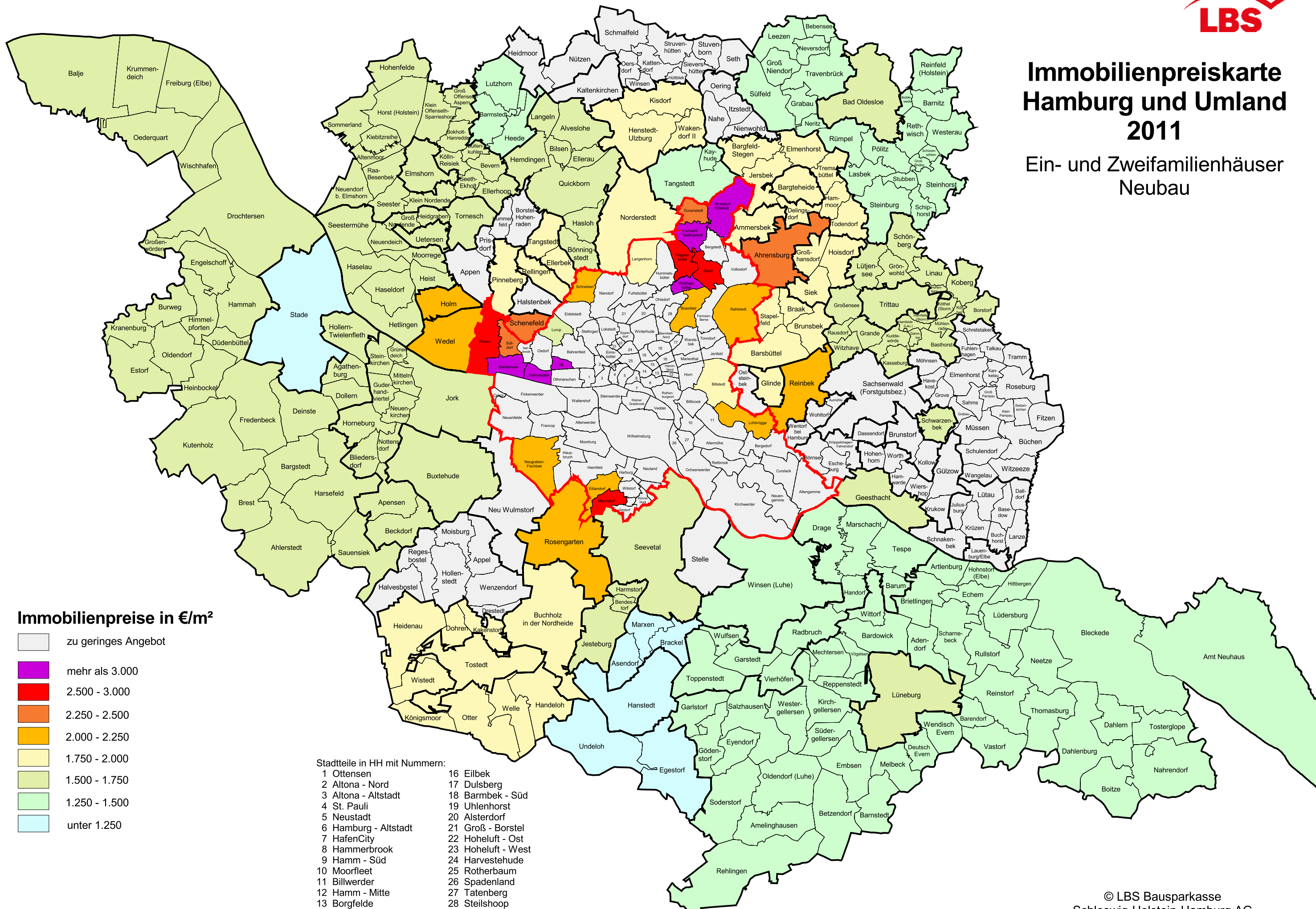
## Immobilienpreise

- zu geringes Angebot
- mehr als 3.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.500 - 3.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.250 - 2.500 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.000 - 2.250 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.750 - 2.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.500 - 1.750 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.250 - 1.500 Euro/m<sup>2</sup>
- unter 1.250 Euro/m<sup>2</sup>



# Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland 2011

Ein- und Zweifamilienhäuser  
Neubau



## Immobilienpreise in €/m<sup>2</sup>

- 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

### Stadtteile in HH mit Nummern:

- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| 1 Ottensen           | 16 Eilbek          |
| 2 Altona - Nord      | 17 Dulsberg        |
| 3 Altona - Altstadt  | 18 Barmbek - Süd   |
| 4 St. Pauli          | 19 Uhlenhorst      |
| 5 Neustadt           | 20 Alsterdorf      |
| 6 Hamburg - Altstadt | 21 Groß - Borstel  |
| 7 Hafencity          | 22 Hoheluft - Ost  |
| 8 Hammerbrook        | 23 Hoheluft - West |
| 9 Hamm - Süd         | 24 Harvestehude    |
| 10 Moorfleet         | 25 Rotherbaum      |
| 11 Billwerder        | 26 Spadenland      |
| 12 Hamm - Mitte      | 27 Tatenberg       |
| 13 Borgfelde         | 28 Steilshoop      |
| 14 St. Georg         | 29 Groß Flottbek   |
| 15 Hohenfelde        | 30 Sternschanze    |

## 2.1 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 (2.658 €/m<sup>2</sup>) deutlich höher liegen die Neubaupreise deshalb vor allem in den Elbvororten. In Blankenese kosten sie im Schnitt zurzeit 3.982 €/m<sup>2</sup> und in Nienstedten sind die derzeitigen Angebotsobjekte für 3.803 €/m<sup>2</sup> am Markt.

Ferner gehören die Walddörfer zu den Stadtteilen mit einem überdurchschnittlichen Preisniveau. Hier sind zum Beispiel in Wohldorf-Ohlstedt, Wellingsbüttel und Lemsahl-Mellingstedt rd. 3.500 €/m<sup>2</sup> für neue Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser üblich.

Beim Hamburger Mittelwert liegen Sasel und Poppenbüttel (rd. 2.600 €/m<sup>2</sup>), mit bereits deutlichem Abstand folgen beispielsweise Bramfeld und Rahlstedt (gut 2.100 €/m<sup>2</sup>). Für unter 2.000 €/m<sup>2</sup> sind Neubauhäuser kaum noch zu bekommen, einige wenige werden u. a. in Langenhorn und Billstedt offeriert.

Im Hamburger Umland erreicht der Durchschnittspreis für neue Ein- und Zweifamilienhäuser mit 1.677 €/m<sup>2</sup> dieses Niveau nicht. Lediglich in den Stadtrandgemeinden sind allerdings auch gut 2.000 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren, so derzeit in Schenefeld (2.473 €/m<sup>2</sup>), Ahrensburg (2.353 €/m<sup>2</sup>) und Reinbek (2.113 €/m<sup>2</sup>).

Knapp 2.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche kosten neu errichtete Eigenheime beispielsweise am Stadtrand in Rellingen, Norderstedt und darüber hinaus in Pinneberg. Ebenfalls noch mit für das Umland überdurchschnittlichem Niveau zwischen 1.700 und 1.900 €/m<sup>2</sup> folgen auf der Preisrangskala weitere größere Standorte, u. a. Bargteheide, Henstedt-Ulzburg Glinde oder Tritttau. Beim Umlanddurchschnitt sind aktuell südlich der Elbe Buxtehude und Jesteburg (rd. 1.670 €/m<sup>2</sup>) zu finden.

Etwas weiter von der Hamburger Stadtgrenze entfernt sind die Neubaupreise in der Regel unterdurchschnittlich. Etwa 1.500 €/m<sup>2</sup> kosten neue Eigenheime derzeit in Bad Oldesloe und Lüneburg und für rd. 1.400 €/m<sup>2</sup> kann man in Barmstedt oder der Umgebung Bad Oldesloes ein neues Haus bekommen.

In der Umgebung der Umlandstädte und am Rand des Hamburger Großraums liegen nach wie vor die günstigsten Angebote über Neubauhäuser. Für 1.200 bis 1.400 €/m<sup>2</sup> sind sie zum Beispiel in Winsen und Stade am Markt.

## 2.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland – Neubau

Neue Eigentumswohnungen haben in Hamburg gegenwärtig einen Durchschnittspreis von 3.541 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Spitzenreiter auf der Preisrangliste sind wieder die Elb- und Alsterstadtteile sowie die HafenCity. In Harvestehude kosten Neubauwohnungen im Moment im Mittel 7.619 €/m<sup>2</sup>, preisbestimmend sind insbesondere hochwertige Wohnungen an den Sophienterrassen. In Blankenese (5.935 €/m<sup>2</sup>) und Nienstedten (4.736 €/m<sup>2</sup>) ist das Angebot derzeit ebenfalls sehr hochpreisig. In der HafenCity liegen die Angebote der gegenwärtigen Marktlage im Mittel bei 5.899 €/m<sup>2</sup> (u. a. Shanghaiallee und Marco-Polo-Tower). Es dominieren also Objekte in guten Lagen zum Teil mit Elb- oder Alsterblick den Markt, weshalb der Hamburger Durchschnittspreis sehr hoch ausfällt.

Auch in weiteren Stadtteilen an der Alster sind für neue Eigentumswohnungen über 3.500 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren, dazu gehören Winterhude, Uhlenhorst und Hoheluft. Gegenwärtig ebenfalls mit hochpreisigen Objekten vertreten sind die Elbstadtteile St. Pauli (3.840 €/m<sup>2</sup>) und Ottensen (3.659 €/m<sup>2</sup>).

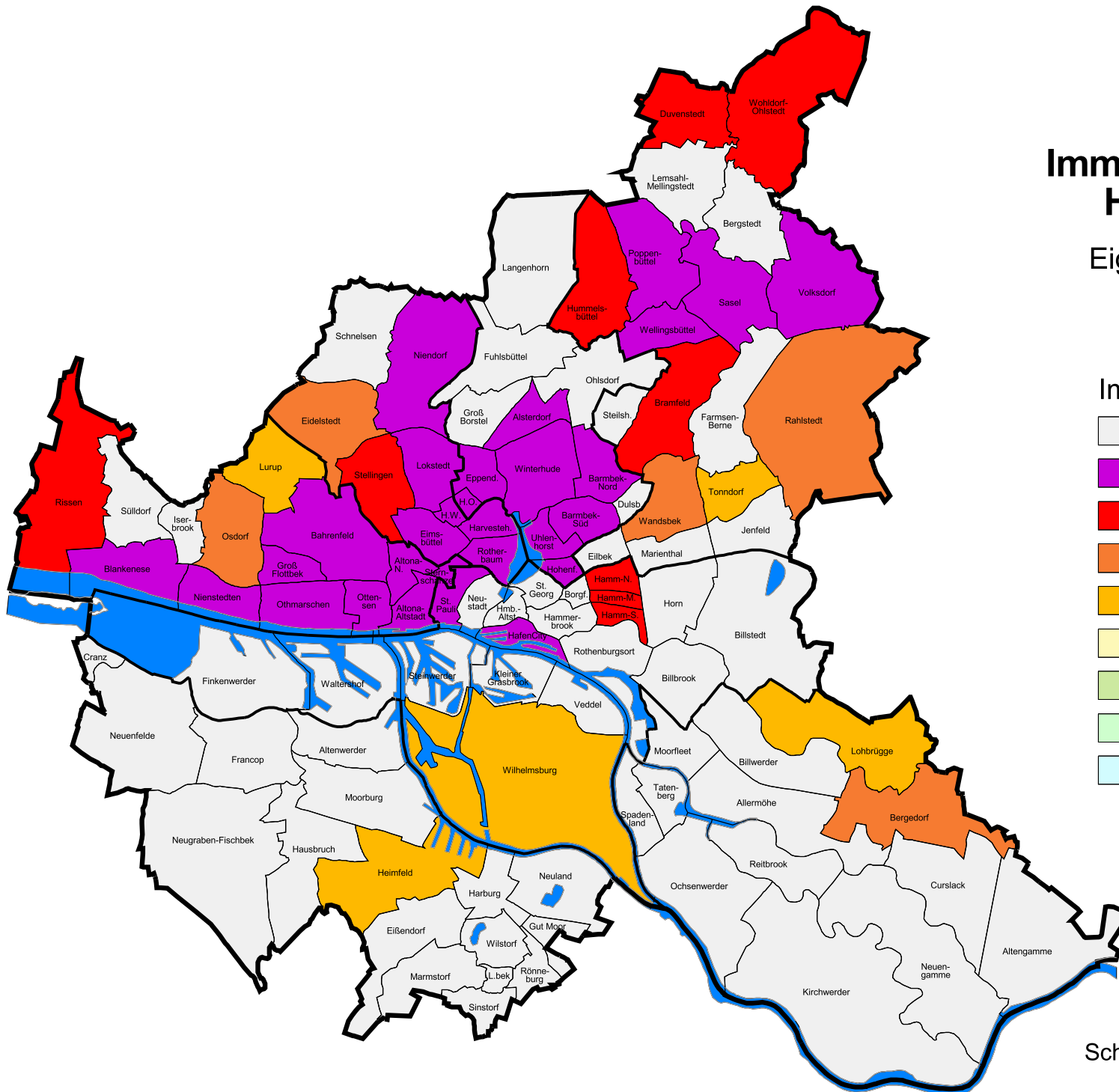
In der Preisspanne 3.000 bis 3.500 €/m<sup>2</sup>, also knapp unterm Hamburger Mittelwert, rangieren Stadtteile wie Niendorf, Bahrenfeld und Eimsbüttel im Westen der Innenstadt oder Barmbek, Sasel, Alsterdorf und Volksdorf im Norden und Osten. Für 2.500 bis 3.000 €/m<sup>2</sup> sind neue Stadtwohnungen ferner in weiteren Walddörfern (Hummelsbüttel, Wohldorf-Ohlstedt und Duvenstedt) am Markt sowie in Rissen an der westlichen Hamburger Stadtgrenze und mit knapp 2.500 €/m<sup>2</sup> Rahlstedt am östlichen Stadtrand. Für unter 2.500 €/m<sup>2</sup> werden Neubauwohnungen in Osdorf, Wandsbek, Bergedorf und auch in Wilhelmsburg gehandelt.

Im Hamburger Umland konzentriert sich das Angebot weitestgehend auf die Städte im Großraum. Im Durchschnitt kosten neue Eigentumswohnungen hier 2.104 €/m<sup>2</sup>. Deutlich mehr aber wieder an den attraktiven Umlandstandorten, wie in Rellingen (3.800 €/m<sup>2</sup>), Wedel (3.600 €/m<sup>2</sup>), Ahrensburg (2.607 €/m<sup>2</sup>) und Wentorf/Aumühle (2.429 €/m<sup>2</sup>).

Gut 2.300 €/m<sup>2</sup> sind auch in Pinneberg, Reinbek und Bargteheide zu kalkulieren. Beim Durchschnittspreis für Neubauwohnungen im Umland liegen derzeit zum Beispiel die Angebote in Lüneburg und Winsen oder in Schenefeld und Elmshorn. Günstiger sind neu errichtete Eigentumswohnungen nur mit größerer Entfernung zur Stadt am Markt, zum Beispiel in Buxtehude (1.887 €/m<sup>2</sup>), Trittau (1.755 €/m<sup>2</sup>) oder Geesthacht (1.585 €/m<sup>2</sup>).

# Immobilienpreiskarte Hamburg 2011

Eigentumswohnungen  
Neubau

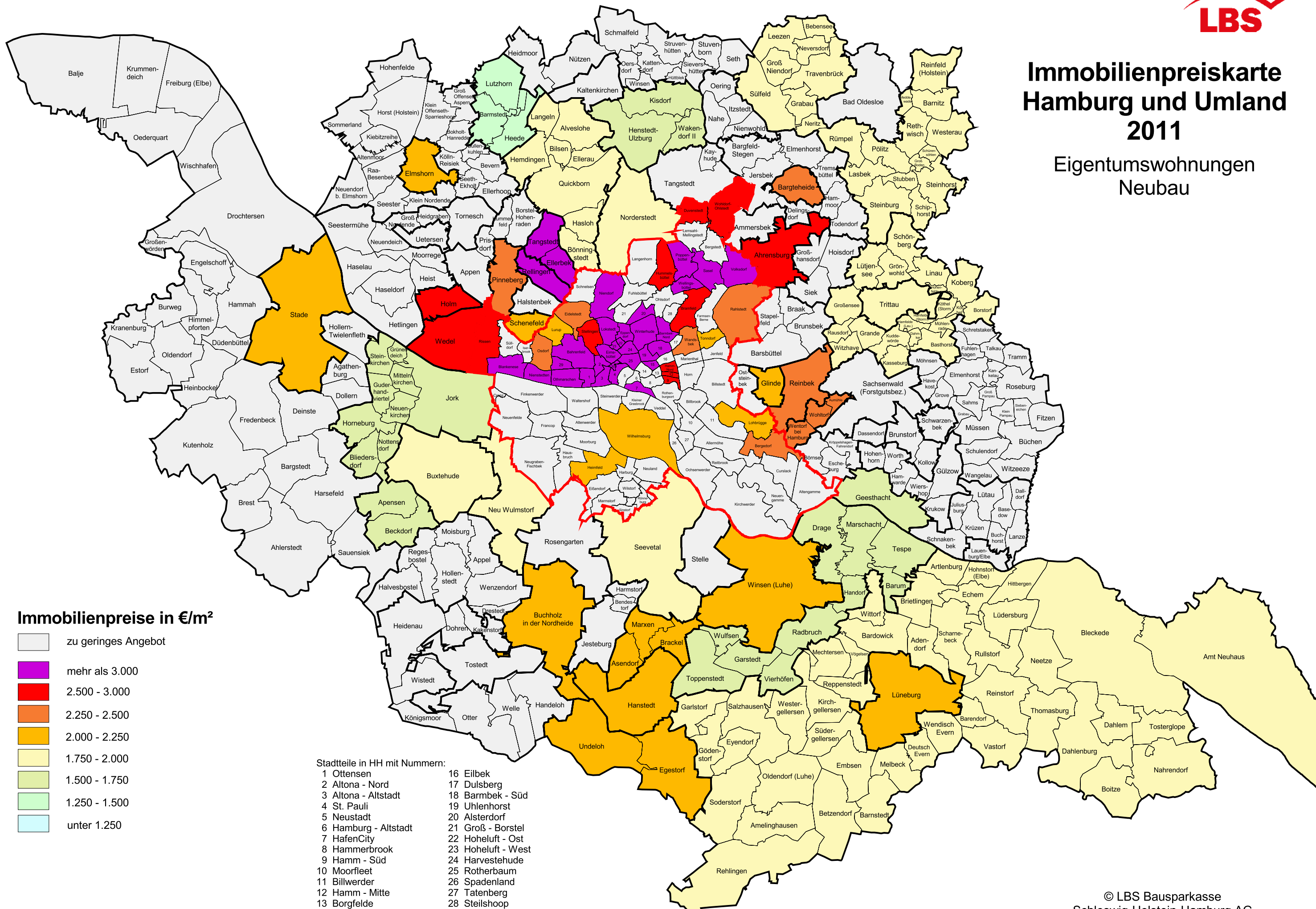


## Immobilienpreise

- zu geringes Angebot
- mehr als 3.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.500 - 3.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.250 - 2.500 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.000 - 2.250 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.750 - 2.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.500 - 1.750 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.250 - 1.500 Euro/m<sup>2</sup>
- unter 1.250 Euro/m<sup>2</sup>

# Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland 2011

Eigentumswohnungen  
Neubau



## Immobilienpreise in €/m<sup>2</sup>

- 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

- Stadtteile in HH mit Nummern:
- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| 1 Ottensen           | 16 Eilbek          |
| 2 Altona - Nord      | 17 Dulsberg        |
| 3 Altona - Altstadt  | 18 Barmbek - Süd   |
| 4 St. Pauli          | 19 Uhlenhorst      |
| 5 Neustadt           | 20 Alsterdorf      |
| 6 Hamburg - Altstadt | 21 Groß - Borstel  |
| 7 Hafencity          | 22 Hoheluft - Ost  |
| 8 Hammerbrook        | 23 Hoheluft - West |
| 9 Hamm - Süd         | 24 Harvestehude    |
| 10 Moorfleet         | 25 Rotherbaum      |
| 11 Billwerder        | 26 Spadenland      |
| 12 Hamm - Mitte      | 27 Tatenberg       |
| 13 Borgfelde         | 28 Steilshoop      |
| 14 St. Georg         | 29 Groß Flottbek   |
| 15 Hohenfelde        | 30 Sternschanze    |

### 3 Grundstücksmarkt in Hamburg und Umland

Nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert in Hamburg im Jahr 2010 bei 336 €/m<sup>2</sup> und damit um 2,4 % über dem Vorjahreswert (328 €/m<sup>2</sup>).

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 Sachverständigengremium jährlich aktualisiert. Im Hamburger Umland 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 sind das freistehende Einfamilienhäuser mittlerer Lage. Für Hamburg wurde eine Normierung auf 600 m<sup>2</sup> vorgenommen, für das Hamburger Umland gelten 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.

Die Grundstückspreisentwicklung in Hamburg verlief im vergangenen Jahr unterschiedlich. Zunächst einmal ist festzustellen, dass in den teuersten Stadtteilen in der Hamburger Innenstadt keine Preisveränderungen registriert wurden. In Uhlenhorst liegen die mittleren Grundstückspreise wieder bei 1.450 €/m<sup>2</sup> und damit ist dieser Alsterstadtteil nach wie vor der teuerste Hamburgs. In Rotherbaum werden Grundstücke mit 1.375 €/m<sup>2</sup> taxiert, in Winterhude mit 1.325 €/m<sup>2</sup> und in Harvestehude mit 1.275 €/m<sup>2</sup>. Diese Alsterlagen sind damit auch die einzigen mit Quadratmeterpreisen über 1.000 €/m<sup>2</sup>, wobei zu berücksichtigen ist, dass beispielsweise für die HafenCity keine Werte ausgewiesen werden.

Erwartungsgemäß folgen auf der Rangskala weitere Innenstadtteile und die gefragten Elbvororte. In Blankenese kosten Eigenheimgrundstücke im Durchschnitt 800 €/m<sup>2</sup> und in Groß Flottbek 600 €/m<sup>2</sup>. Für beide wurden die Richtwerte nach oben angepasst

(+ 14,3 bzw. +20 %), für Othmarschen wurde dagegen um knapp 10 % abgewertet, hier werden Grundstücke für im Schnitt 700 €/m<sup>2</sup> gehandelt. In der Innenstadt sind Eppendorf (675 €/m<sup>2</sup>) und Hoheluft-West (600 €/m<sup>2</sup>), die ebenfalls mit Grundstückspreisen über 600 €/m<sup>2</sup> vertreten sind.

Deutliche positive Anpassungen sind ferner zu verzeichnen u. a. für Groß Borstel (+26 %; 290 €/m<sup>2</sup>), Ohlsdorf (+ 21 %; 405 €/m<sup>2</sup>) und Alsterdorf (+20 %; 455 €/m<sup>2</sup>) im Norden der Innenstadt sowie im Westen in Bahrenfeld (+21 %; 455 €/m<sup>2</sup>). Abwertungen hingegen wurden vorgenommen für zum Beispiel Allermöhe (-10 %; 130 €/m<sup>2</sup>), die Vier- und Marschlande (-7,7 %; 120 €/m<sup>2</sup>), einige Walddörfer und im Süden der Hansestadt beispielsweise in Heimfeld und Wilhelmsburg (-3,3 %; 145 €/m<sup>2</sup>).

In den Walddörfern und den großen Wohngebieten im Westen und Osten der Hamburger Innenstadt kosten Wohnbaugrundstücke zwischen rd. 280 €/m<sup>2</sup> zum Beispiel in Bergstedt bis 435 €/m<sup>2</sup> in Wellingsbüttel, im Westen von 255 €/m<sup>2</sup> in Stellingen bis 350 €/m<sup>2</sup> in Osdorf sind Grundstückspreise von gut 200 bis 350 €/m<sup>2</sup> üblich und im Osten von 240 €/m<sup>2</sup> in Jenfeld bis 395 €/m<sup>2</sup> in Barmbek-Nord.

Im südlichen Stadtgebiet ist Bauland günstiger zu bekommen. Im Bezirk Harburg kosten sie zwischen 95 €/m<sup>2</sup> in Neuenfelde und 245 €/m<sup>2</sup> in Heimfeld. Im Bezirk Bergedorf werden 110 bis 130 €/m<sup>2</sup> in den Vier- und Marschlanden gefordert und im Stadtteil Bergedorf kosten sie 250 €/m<sup>2</sup>.

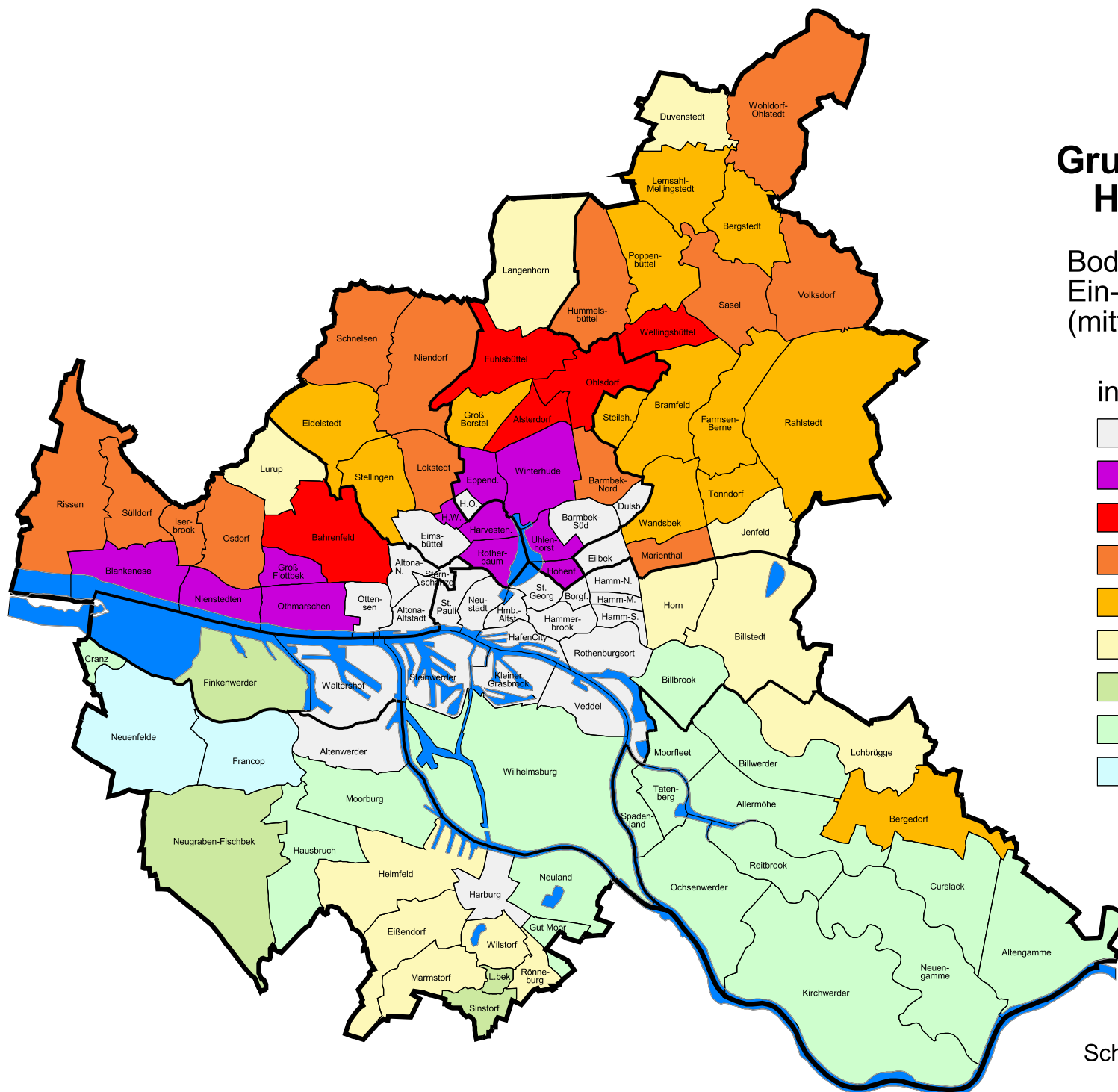
Im Hamburger Umland sind die Entwicklungen der Grundstückspreise im vergangenen Jahr ebenfalls uneinheitlich. In weiten Bereichen sind die Preise aber konstant geblieben. Preissteigerungen von gut 3 bis 8 % werden lediglich registriert in Lüneburg und Tostedt im niedersächsischen Umland Hamburgs und in Schleswig-Holstein in der Umgebung Uetersens, in Geesthacht, Barsbüttel und in den an Bergedorf angrenzenden Gemeinden. Preisrückgänge um gut 3 bis knapp 7 % dagegen im Norden nur in der Umgebung Bargtheides und in sechs Regionen im Süden, darunter in Rosengarten, Buchholz und Jesteburg.

Die Spanne der Grundstückspreise im Hamburger Umland reicht insgesamt von 60 €/m<sup>2</sup> am Großraumrand bis 245 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>. In den Orten am östlichen und südlichen Stadtrand müssen Interessenten mit Grundstückspreisen von 175 bis 200 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> zu bezahlen. Günstiger wird es mit zunehmender Entfernung zu Hamburg mit Grundstückspreisen zwischen 60 €/m<sup>2</sup> zum Beispiel im Umland von Stade oder Tostedt oder in Geesthacht (140 €/m<sup>2</sup>) und Winsen (130 €/m<sup>2</sup>).

# Grundstücksmarkt Hamburg 2011

Bodenrichtwerte für  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
(mittlere Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>)



in Euro/m<sup>2</sup> (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

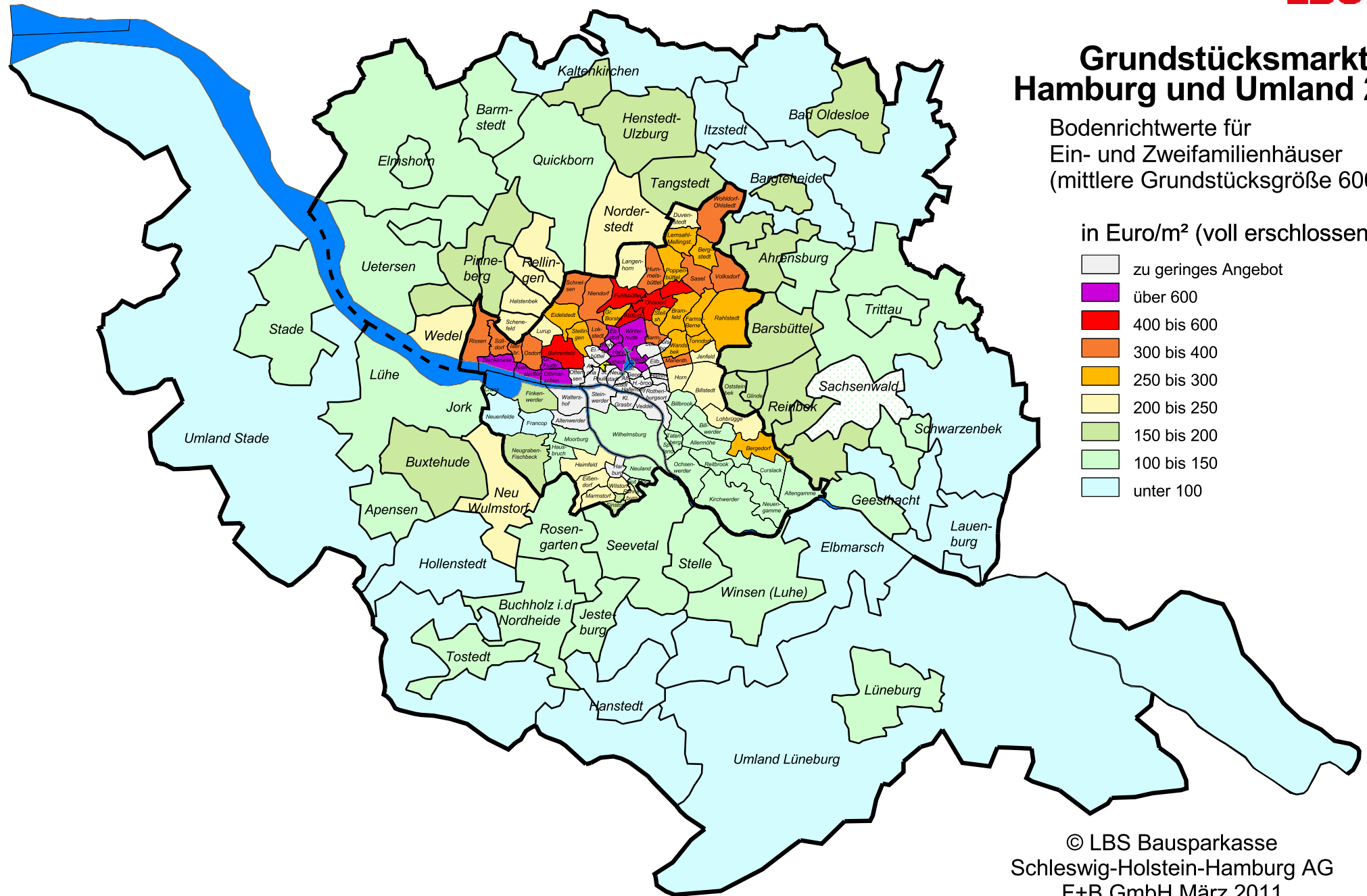


# Grundstücksmarkt Hamburg und Umland 2011

Bodenrichtwerte für  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
(mittlere Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>)

in Euro/m<sup>2</sup> (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



## **Anhang**

- **Preistabellen Stadtteile, Städte und Gemeinden**
- **Abbildungsverzeichnis**

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2010 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2011 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2010 bis 2011 in %	Angebotspreise in €/m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.
Allermöhe	1.677	<b>1.618</b>	-3,5	896	2.607
Alsterdorf	3.239	<b>3.894</b>	20,2	1.350	5.488
Altona		<b>2.765</b>		2.235	3.293
Bahrenfeld	2.556	<b>2.688</b>	5,2	1.543	5.128
Bergedorf	1.768	<b>1.972</b>	11,6	698	2.957
Bergstedt	2.228	<b>2.217</b>	-0,5	1.042	3.750
Billstedt	1.728	<b>1.870</b>	8,2	894	2.700
Blankenese	4.105	<b>4.320</b>	5,2	2.201	6.750
Bramfeld	2.007	<b>2.195</b>	9,4	562	4.313
Curslack	2.012	<b>1.669</b>	-17,0	750	2.454
Duvenstedt	2.414	<b>2.401</b>	-0,5	1.031	5.440
Eidelstedt	2.077	<b>2.083</b>	0,3	1.148	3.311
Eißendorf	1.785	<b>1.826</b>	2,3	911	2.772
Eppendorf	4.317	<b>4.865</b>	12,7	2.227	7.518
Farmsen-Berne	1.987	<b>2.201</b>	10,7	738	3.448
Finkenwerder	1.401	<b>1.526</b>	8,9	1.020	2.079
Fuhlsbüttel	2.375	<b>2.816</b>	18,6	1.350	4.879
Groß Borstel	2.430	<b>3.005</b>	23,7	2.558	3.959
Groß Flottbek	3.358	<b>3.906</b>	16,3	2.528	6.113
Harburg	1.792	<b>1.497</b>	-16,5	896	2.287
Harvestehude	5.026	<b>5.435</b>	8,1	2.801	8.250
Hausbruch	1.940	<b>1.937</b>	-0,1	1.067	5.900
Heimfeld	1.696	<b>1.679</b>	-1,0	965	2.324
Horn	1.776	<b>1.605</b>	-9,6	720	2.042
Hummelsbüttel	2.677	<b>2.324</b>	-13,2	1.639	3.128
Iserbrook	2.098	<b>2.578</b>	22,9	1.840	3.713
Jenfeld	1.665	<b>1.935</b>	16,2	1.323	2.422
Kirchwerder	1.490	<b>1.557</b>	4,5	795	2.546
Langenbek	1.389	<b>1.661</b>	19,6	1.350	2.134
Langenhorn	1.769	<b>1.832</b>	3,6	789	2.992
Lemsahl-Mellingstedt	2.731	<b>2.504</b>	-8,3	1.599	3.838
Lohbrügge	1.769	<b>2.170</b>	22,7	1.251	5.201
Lokstedt	3.065	<b>2.719</b>	-11,3	1.819	5.192
Lurup	1.931	<b>1.993</b>	3,2	1.229	2.940
Marienthal	2.149	<b>2.573</b>	19,7	1.485	4.644
Marmstorf	1.610	<b>1.944</b>	20,7	1.277	2.633
Moorfleet	1.532	<b>1.574</b>	2,8	932	2.638
Neuenfelde	1.123	<b>1.274</b>	13,5	567	1.773

Hamburger Stadtteil	Januar 2010 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2011 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2010 bis 2011 in %	Angebotspreise in €/m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.
Neuengamme	1.686	<b>1.584</b>	-6,0	1.138	2.471
Neugraben-Fischbek	1.620	<b>1.613</b>	-0,4	907	2.925
Neuland	1.371	<b>1.434</b>	4,6	1.021	1.750
Niendorf	2.242	<b>2.263</b>	0,9	974	5.000
Nienstedten	4.199	<b>4.253</b>	1,3	2.543	8.877
Ochsenwerder	1.591	<b>1.298</b>	-18,4	1.161	1.535
Ohlsdorf	2.710	<b>2.623</b>	-3,2	1.521	3.656
Osdorf	2.917	<b>2.948</b>	1,0	1.350	7.140
Othmarschen	4.478	<b>3.929</b>	-12,3	1.567	8.448
Poppenbüttel	2.078	<b>2.131</b>	2,6	1.096	5.000
Rahlstedt	2.025	<b>2.055</b>	1,5	1.029	4.236
Rissen	2.962	<b>3.285</b>	10,9	2.138	6.854
Rönneburg	1.556	<b>1.778</b>	14,2	1.326	2.207
Rotherbaum	4.993	<b>6.261</b>	25,4	6.079	6.458
Sasel	2.401	<b>2.497</b>	4,0	946	3.751
Schnelsen	1.985	<b>2.186</b>	10,1	1.372	4.500
Stellingen	1.882	<b>1.812</b>	-3,7	1.290	2.613
Sülldorf	2.300	<b>2.885</b>	25,4	1.800	5.259
Tonndorf	1.926	<b>1.973</b>	2,4	1.217	2.912
Volkendorf	2.496	<b>2.804</b>	12,3	1.245	4.983
Wandsbek	2.299	<b>2.330</b>	1,4	1.467	3.131
Wellingsbüttel	2.958	<b>3.565</b>	20,5	1.302	5.981
Wilhelmsburg	1.482	<b>1.507</b>	1,6	660	2.700
Wilstorf	1.408	<b>1.854</b>	31,7	1.436	2.282
Winterhude	5.435	<b>5.095</b>	-6,3	3.285	7.016
Wohldorf-Ohlstedt	2.804	<b>2.909</b>	3,7	1.535	4.500

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

Region Hamburger Umland	Januar 2010 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2011 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2010 bis 2011 in %	Angebotspreise in €/m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.
Ahrensburg	1.850	<b>2.248</b>	21,6	946	4.539
Ahrensburg (U)	1.930	<b>1.909</b>	-1,1	758	7.020
Bad Oldesloe	1.346	<b>1.375</b>	2,2	654	3.083
Bad Oldesloe (U)	1.238	<b>1.369</b>	10,6	472	8.027
Bargteheide	1.609	<b>1.656</b>	2,9	1.032	2.309
Bargteheide (U)	1.449	<b>1.478</b>	2,0	629	2.985
Barmstedt	1.292	<b>1.436</b>	11,1	469	2.785
Barsbüttel	1.779	<b>1.620</b>	-9,0	950	2.668
Bergedorf (U)	1.664	<b>1.620</b>	-2,7	825	2.850
Buchholz	1.599	<b>1.651</b>	3,2	574	5.786
Buxtehude	1.481	<b>1.476</b>	-0,3	416	3.561
Buxtehude (U)	1.346	<b>1.371</b>	1,8	644	3.098
Elmshorn	1.410	<b>1.398</b>	-0,9	788	2.953
Elmshorn (U)	1.373	<b>1.402</b>	2,1	520	2.678
Geesthacht	1.291	<b>1.334</b>	3,3	610	2.592
Geesthacht (U)	1.342	<b>1.402</b>	4,5	890	1.888
Glinde	1.571	<b>1.718</b>	9,4	862	2.801
Halstenbek	1.705	<b>1.905</b>	11,8	1.312	2.654
Hanstedt	1.394	<b>1.445</b>	3,7	445	3.482
Henstedt-Ulzburg	1.522	<b>1.597</b>	4,9	612	2.896
Hollenstedt	1.503	<b>1.592</b>	5,9	775	4.000
Jesteburg	1.787	<b>1.892</b>	5,8	473	4.404
Kaltenkirchen	1.465	<b>1.437</b>	-1,9	478	2.148
Kaltenkirchen (U)	1.292	<b>1.283</b>	-0,7	419	2.045
Lauenburg	1.087	<b>1.007</b>	-7,4	153	3.056
Lauenburg (U)	1.193	<b>1.268</b>	6,3	547	2.693
Lüneburg	1.405	<b>1.478</b>	5,2	588	2.921
Lüneburg (U)	1.156	<b>1.164</b>	0,7	118	3.161
Nahe, Itzstedt	1.377	<b>1.703</b>	23,7	961	3.252
Neu Wulmstorf	1.532	<b>1.530</b>	-0,1	730	2.716
Norderstedt	1.730	<b>1.833</b>	6,0	774	4.200
Oststeinbek	1.854	<b>1.939</b>	4,6	1.373	2.993
Pinneberg	1.747	<b>1.778</b>	1,8	643	4.249
Pinneberg (U)	1.684	<b>1.847</b>	9,7	1.001	2.859
Quickborn	1.707	<b>1.775</b>	4,0	945	5.250
Reinbek	1.814	<b>1.859</b>	2,5	981	3.825
Rellingen	1.913	<b>1.967</b>	2,8	750	4.769
Rosengarten	1.740	<b>1.757</b>	1,0	405	3.337

Region Hamburger Umland	Januar 2010 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2011 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2010 bis 2011 in %	Angebotspreise in €/m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.
Schenefeld	1.885	<b>1.950</b>	3,5	1.031	2.814
Schwarzenbek	1.385	<b>1.372</b>	-1,0	646	2.363
Schwarzenbek (U)	1.299	<b>1.220</b>	-6,0	320	2.510
Seevetal	1.670	<b>1.702</b>	1,9	583	5.151
Stade	1.217	<b>1.226</b>	0,7	484	2.539
Stade (U)	1.013	<b>1.031</b>	1,8	136	2.729
Stelle	1.510	<b>1.435</b>	-5,0	579	2.156
Tangstedt	1.737	<b>1.746</b>	0,5	774	4.789
Tostedt	1.335	<b>1.418</b>	6,3	343	7.106
Trittau	1.445	<b>1.470</b>	1,7	535	3.600
Uetersen	1.458	<b>1.421</b>	-2,5	482	2.700
Wedel	1.779	<b>1.972</b>	10,8	692	3.828
Wentorf, Aumühle	2.213	<b>2.359</b>	6,6	759	6.777
Winsen	1.339	<b>1.377</b>	2,8	768	2.306
Winsen (U)	1.266	<b>1.382</b>	9,1	238	5.091

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2010 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2011 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2010 bis 2011 in %	Angebotspreise in €/m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.
Alsterdorf	2.485	<b>2.582</b>	3,9	1.403	3.630
Altona	2.689	<b>2.969</b>	10,4	1.303	5.192
Bahrenfeld	2.105	<b>2.364</b>	12,3	1.422	3.569
Barmbek-Nord	1.864	<b>1.922</b>	3,1	702	3.330
Barmbek-Süd	1.901	<b>2.291</b>	20,5	1.211	2.914
Bergedorf	1.866	<b>1.899</b>	1,8	1.085	5.189
Bergstedt	1.680	<b>1.857</b>	10,5	1.278	2.329
Billstedt	1.263	<b>1.450</b>	14,8	400	2.588
Blankenese	3.261	<b>3.335</b>	2,3	701	6.818
Borgfelde	1.780	<b>1.703</b>	-4,3	912	2.220
Bramfeld	1.724	<b>1.778</b>	3,2	667	3.039
Dulsberg	1.312	<b>1.371</b>	4,5	1.242	1.459
Duvenstedt	2.141	<b>2.245</b>	4,8	1.788	2.613
Eidelstedt	1.485	<b>1.681</b>	13,2	770	2.470
Eilbek	1.890	<b>2.183</b>	15,5	1.084	3.082
Eimsbüttel	2.387	<b>2.588</b>	8,4	1.616	3.727
Eißenendorf	1.627	<b>1.652</b>	1,5	1.262	2.018
Eppendorf	2.808	<b>2.976</b>	6,0	1.676	5.033
Farmsen-Berne	1.463	<b>1.672</b>	14,3	1.014	2.529
Fuhlsbüttel	1.643	<b>1.935</b>	17,8	1.609	2.525
Groß Borstel	1.749	<b>1.559</b>	-10,9	1.200	1.903
Groß Flottbek	2.323	<b>2.838</b>	22,2	2.104	4.194
HafenCity	5.243	<b>5.698</b>	8,7	3.629	7.355
Hamm	1.527	<b>1.507</b>	-1,4	891	2.205
Harburg	1.272	<b>1.530</b>	20,3	952	1.921
Harvestehude	4.560	<b>4.330</b>	-5,1	1.220	7.629
Hausbruch	1.499	<b>1.609</b>	7,3	1.177	2.340
Heimfeld	1.500	<b>1.365</b>	-9,0	426	1.841
Hoheluft	2.781	<b>2.707</b>	-2,7	1.214	4.208
Hohenfelde	2.287	<b>2.683</b>	17,3	1.380	4.200
Horn	1.279	<b>1.306</b>	2,1	150	2.044
Hummelsbüttel	1.770	<b>1.945</b>	9,9	1.254	3.128
Iserbrook	1.907	<b>2.093</b>	9,7	1.514	2.692
Jenfeld	1.258	<b>1.501</b>	19,3	939	2.255
Langenhorn	1.742	<b>1.677</b>	-3,8	267	3.013
Lemsahl-Mellingstedt	2.450	<b>2.390</b>	-2,4	2.122	2.829
Lohbrügge	1.475	<b>1.488</b>	0,9	1.029	2.269
Lokstedt	2.212	<b>2.615</b>	18,2	1.250	3.965

Hamburger Stadtteil	Januar 2010 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2011 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2010 bis 2011 in %	Angebotspreise in €/m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.
Lurup	1.513	<b>1.675</b>	10,7	1.192	2.070
Marienthal	2.030	<b>2.078</b>	2,4	1.205	3.198
Marmstorf	1.382	<b>1.655</b>	19,8	1.260	2.201
Neugraben-Fischbek	1.268	<b>1.256</b>	-1,0	968	1.768
Neustadt	2.787	<b>2.414</b>	-13,4	1.380	3.600
Niendorf	1.932	<b>1.989</b>	2,9	1.112	2.951
Nienstedten	3.272	<b>3.343</b>	2,2	2.668	4.950
Ohlsdorf	1.580	<b>2.003</b>	26,8	1.292	2.700
Osdorf	1.564	<b>1.696</b>	8,4	1.131	2.587
Othmarschen	3.933	<b>3.695</b>	-6,0	2.471	6.320
Ottensen	2.865	<b>3.139</b>	9,6	1.364	7.883
Poppenbüttel	2.134	<b>2.273</b>	6,5	1.535	3.431
Rahlstedt	1.548	<b>1.727</b>	11,6	914	3.390
Rissen	1.818	<b>1.856</b>	2,1	1.312	2.574
Rothenburgsort	1.213	<b>1.518</b>	25,1	1.178	2.240
Rotherbaum	4.193	<b>4.948</b>	18,0	3.028	12.163
Sasel	1.794	<b>2.041</b>	13,8	1.345	3.754
Schnelsen	1.604	<b>1.706</b>	6,3	1.069	2.372
Sinstorf	1.516	<b>1.514</b>	-0,1	1.433	1.724
St. Georg	3.078	<b>2.980</b>	-3,2	1.398	4.336
St. Pauli	2.787	<b>2.967</b>	6,5	1.877	3.900
Steilshoop	1.142	<b>1.331</b>	16,5	993	3.390
Stellingen	1.677	<b>1.899</b>	13,3	1.022	3.756
Sternschanze	2.312	<b>3.232</b>	39,8	2.055	4.253
Sülldorf		<b>2.194</b>		1.406	2.981
Tonndorf	1.413	<b>1.605</b>	13,6	1.069	2.550
Uhlenhorst	3.541	<b>3.841</b>	8,5	1.819	7.024
Volkendorf	2.079	<b>2.134</b>	2,6	986	3.278
Wandsbek	1.614	<b>1.683</b>	4,3	750	2.464
Wellingsbüttel	2.078	<b>2.300</b>	10,7	1.260	3.998
Wilhelmsburg	1.048	<b>1.308</b>	24,8	822	1.936
Wilstorf	1.168	<b>1.394</b>	19,3	1.112	1.778
Winterhude	3.191	<b>3.763</b>	17,9	1.265	22.500
Wohldorf-Ohlstedt	2.010	<b>2.332</b>	16,0	1.519	2.922



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

Region Hamburger Umland	Januar 2010 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2011 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2010 bis 2011 in %	Angebotspreise in €/m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.
Ahrensburg	1.646	<b>1.592</b>	-3,3	829	3.071
Ahrensburg (U)	1.386	<b>1.495</b>	7,9	926	2.747
Bad Oldesloe	1.307	<b>1.409</b>	7,8	608	2.256
Bad Oldesloe (U)	1.155	<b>1.246</b>	7,9	850	1.961
Bargteheide	1.416	<b>1.305</b>	-7,8	977	1.601
Bargteheide (U)	1.057	<b>1.023</b>	-3,2	770	1.238
Barmstedt	887	<b>1.053</b>	18,7	148	1.476
Barsbüttel	1.438	<b>1.303</b>	-9,4	986	1.704
Börnsen, Escheburg	1.433	<b>1.418</b>	-1,0	1.063	1.546
Buchholz	1.233	<b>1.393</b>	13,0	761	2.203
Buxtehude	1.152	<b>1.094</b>	-5,0	420	1.950
Buxtehude (U)	1.369	<b>1.411</b>	3,1	743	2.241
Elmshorn	1.121	<b>1.133</b>	1,0	607	2.193
Elmshorn (U)	1.269	<b>1.432</b>	12,8	848	1.940
Geesthacht	992	<b>1.078</b>	8,7	531	1.711
Glinde	1.174	<b>1.202</b>	2,4	621	2.273
Halstenbek	1.315	<b>1.544</b>	17,4	874	2.250
Hanstedt	1.040	<b>928</b>	-10,7	828	1.076
Henstedt	1.199	<b>1.255</b>	4,7	836	2.143
Jesteburg	1.416	<b>1.536</b>	8,5	1.161	2.001
Kaltenkirchen	1.250	<b>1.374</b>	9,9	789	1.814
Kaltenkirchen (U)	1.079	<b>1.128</b>	4,5	761	1.408
Lauenburg	1.013	<b>923</b>	-8,9	400	1.481
Lüneburg	1.370	<b>1.330</b>	-2,9	537	5.824
Lüneburg (U)	1.049	<b>1.161</b>	10,6	435	2.106
Neu Wulmstorf	1.363	<b>1.419</b>	4,2	1.010	1.780
Norderstedt	1.419	<b>1.525</b>	7,4	509	2.658
Oststeinbek	1.390	<b>1.456</b>	4,8	1.076	1.990
Pinneberg	1.099	<b>1.213</b>	10,4	467	2.273
Pinneberg (U)	1.251	<b>1.272</b>	1,7	1.000	1.744
Quickborn	1.089	<b>1.148</b>	5,5	534	2.199
Reinbek	1.404	<b>1.474</b>	5,0	805	2.438
Rellingen	1.374	<b>1.589</b>	15,6	750	4.421
Rosengarten	1.400	<b>1.526</b>	9,0	1.265	1.795
Schenefeld	1.499	<b>1.578</b>	5,3	1.034	2.762
Schwarzenbek	1.058	<b>1.116</b>	5,5	450	2.571
Schwarzenbek(U)	1.040	<b>817</b>	-21,4	502	1.054
Seevetal	1.298	<b>1.391</b>	7,1	968	2.051

Region Hamburger Umland	Januar 2010 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2011 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2010 bis 2011 in %	Angebotspreise in €/m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.
Stade	946	<b>816</b>	-13,7	184	1.375
Stade (U)	1.025	<b>1.069</b>	4,3	611	2.054
Stelle	1.288	<b>1.053</b>	-18,2	970	1.128
Tangstedt	1.416	<b>1.353</b>	-4,5	934	2.019
Tostedt	821	<b>880</b>	7,2	576	1.446
Trittau	1.326	<b>1.301</b>	-1,8	807	1.800
Uetersen	1.087	<b>1.049</b>	-3,5	554	1.594
Wedel	1.311	<b>1.488</b>	13,5	483	3.839
Wentorf, Aumühle	1.653	<b>1.885</b>	14,0	1.050	2.930
Winsen	1.131	<b>1.092</b>	-3,5	594	2.250
Winsen (U)	1.015	<b>985</b>	-3,0	628	1.443

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2010 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2011 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2010 bis 2011 in %	Angebotspreise in €/m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.
Billstedt	1.794	<b>1.862</b>	3,8	1.725	2.209
Blankenese	3.947	<b>3.982</b>	0,9	1.665	6.885
Bramfeld	2.240	<b>2.102</b>	-6,2	1.986	2.187
Duvenstedt	2.361	<b>2.277</b>	-3,5	2.048	2.575
Eißendorf	1.754	<b>2.046</b>	16,6	1.482	2.339
Groß Flottbek	4.071	<b>3.124</b>	-23,3	1.929	3.857
Langenhorn	2.123	<b>1.961</b>	-7,6	1.793	2.097
Lemsahl-Mellingstedt	2.822	<b>3.459</b>	22,6	2.462	5.941
Lohbrügge	2.162	<b>2.246</b>	3,9	2.066	2.425
Lurup	1.704	<b>1.664</b>	-2,3	1.558	1.788
Marmstorf	2.539	<b>2.741</b>	8,0	2.332	3.150
Neugraben-Fischbek	2.046	<b>2.215</b>	8,3	1.808	2.331
Nienstedten		<b>3.803</b>		3.335	4.265
Poppenbüttel	2.703	<b>2.588</b>	-4,3	2.139	2.832
Rahlstedt	2.138	<b>2.120</b>	-0,8	1.706	2.653
Rissen		<b>2.712</b>		2.271	3.168
Sasel	2.278	<b>2.648</b>	16,2	1.935	3.782
Schnelsen	2.238	<b>2.145</b>	-4,2	1.881	2.898
Sülldorf	3.002	<b>2.497</b>	-16,8	2.340	2.653
Wellingsbüttel	3.292	<b>3.551</b>	7,8	958	5.904
Wohldorf-Ohlstedt	3.327	<b>3.576</b>	7,5	3.571	3.579

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

Region Hamburger Umland	Januar 2010 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2011 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2010 bis 2011 in %	Angebotspreise in €/m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.
Ahrensburg	2.039	<b>2.353</b>	15,4	861	3.107
Ahrensburg (U)	1.987	<b>1.969</b>	-0,9	1.472	2.298
Bad Oldesloe	1.478	<b>1.541</b>	4,3	1.211	1.942
Bad Oldesloe (U)	1.490	<b>1.392</b>	-6,5	926	1.991
Bargteheide	1.790	<b>1.859</b>	3,9	1.341	2.672
Bargteheide (U)	1.552	<b>1.918</b>	23,6	1.699	2.141
Barmstedt	1.343	<b>1.432</b>	6,6	1.100	1.626
Barsbüttel	1.647	<b>1.968</b>	19,5	1.736	2.285
Buchholz	1.776	<b>1.800</b>	1,4	1.378	2.491
Buxtehude	1.478	<b>1.668</b>	12,9	1.058	2.390
Buxtehude (U)	1.461	<b>1.628</b>	11,5	1.419	1.830
Elmshorn	1.507	<b>1.541</b>	2,3	1.443	1.695
Elmshorn (U)	1.475	<b>1.720</b>	16,6	1.444	2.397
Geesthacht	1.391	<b>1.585</b>	13,9	1.484	1.710
Glinde	1.566	<b>1.766</b>	12,8	1.607	1.957
Hanstedt	1.425	<b>1.246</b>	-12,6	1.141	1.364
Henstedt-Ulzburg	1.706	<b>1.847</b>	8,3	1.164	2.795
Jesteburg	1.701	<b>1.665</b>	-2,1	1.453	1.877
Lüneburg	1.693	<b>1.508</b>	-11,0	1.264	1.792
Lüneburg (U)	1.448	<b>1.356</b>	-6,3	833	2.145
Norderstedt	1.854	<b>1.976</b>	6,6	474	2.633
Pinneberg	1.849	<b>1.974</b>	6,8	1.710	2.250
Quickborn	1.555	<b>1.600</b>	2,9	982	2.235
Reinbek	2.010	<b>2.113</b>	5,2	1.513	3.027
Rellingen	2.115	<b>1.922</b>	-9,1	1.548	2.574
Rosengarten	1.590	<b>2.093</b>	31,6	1.956	2.348
Schenefeld	2.005	<b>2.473</b>	23,3	2.443	2.504
Schwarzenbek	1.643	<b>1.729</b>	5,3	1.539	1.984
Seevetal	1.664	<b>1.554</b>	-6,6	1.021	2.264
Stade	1.274	<b>1.200</b>	-5,9	857	1.624
Stade (U)	1.365	<b>1.543</b>	13,0	1.124	1.931
Tangstedt	1.750	<b>1.491</b>	-14,8	1.439	1.531
Tostedt		<b>1.897</b>		1.381	2.241
Trittau	1.576	<b>1.704</b>	8,1	1.303	2.192
Uetersen	1.364	<b>1.662</b>	21,9	1.211	1.876
Wedel	2.075	<b>2.231</b>	7,5	1.664	2.894
Winsen	1.325	<b>1.327</b>	0,1	795	1.599
Winsen (U)	1.238	<b>1.348</b>	8,9	1.052	1.659

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2010 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2011 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2010 bis 2011 in %	Angebotspreise in €/m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.
Alsterdorf	3.086	<b>3.025</b>	-2,0	2.458	3.479
Altona	3.160	<b>3.108</b>	-1,7	2.415	3.719
Bahrenfeld	2.614	<b>3.333</b>	27,5	1.895	3.719
Barmbek-Nord	2.460	<b>3.179</b>	29,2	2.759	3.511
Barmbek-Süd	2.862	<b>3.279</b>	14,6	2.689	4.162
Bergedorf	2.200	<b>2.263</b>	2,9	1.833	2.542
Blankenese	4.603	<b>5.935</b>	28,9	3.639	9.000
Bramfeld	2.616	<b>2.532</b>	-3,2	1.756	3.108
Duvenstedt	2.633	<b>2.511</b>	-4,6	2.453	2.539
Eidelstedt	2.613	<b>2.396</b>	-8,3	1.710	3.028
Eimsbüttel	2.994	<b>3.309</b>	10,5	2.783	4.099
Eppendorf	3.152	<b>3.223</b>	2,3	2.954	3.618
Groß Flottbek	3.983	<b>3.602</b>	-9,6	2.739	4.271
HafenCity	4.424	<b>5.899</b>	33,3	3.051	10.435
Hamm	2.500	<b>2.531</b>	1,2	2.437	2.625
Harvestehude	6.530	<b>7.619</b>	16,7	5.099	13.313
Heimfeld	1.945	<b>2.233</b>	14,8	1.661	3.221
Hoheluft	2.914	<b>3.565</b>	22,3	2.921	4.579
Hohenfelde	2.967	<b>3.100</b>	4,5	2.863	3.609
Hummelsbüttel	2.687	<b>2.917</b>	8,5	2.625	3.250
Lohbrügge	2.165	<b>2.047</b>	-5,5	1.804	2.249
Lokstedt	2.943	<b>3.069</b>	4,3	2.388	3.994
Lurup	2.123	<b>2.175</b>	2,5	2.066	2.275
Niendorf	2.547	<b>3.403</b>	33,6	3.073	3.693
Nienstedten	4.358	<b>4.736</b>	8,7	4.046	6.240
Osdorf	2.462	<b>2.391</b>	-2,9	2.066	2.600
Othmarschen	4.577	<b>4.010</b>	-12,4	2.602	5.050
Ottensen	3.065	<b>3.659</b>	19,4	2.914	4.595
Poppenbüttel	2.961	<b>3.194</b>	7,9	2.625	4.341
Rahlstedt	2.357	<b>2.472</b>	4,9	1.864	2.884
Rissen	2.651	<b>2.772</b>	4,6	2.371	3.502
Rotherbaum	4.068	<b>3.439</b>	-15,5	3.012	4.121
Sasel	2.914	<b>3.231</b>	10,9	2.207	4.341
St. Pauli	3.101	<b>3.840</b>	23,9	2.885	6.840
Stellingen	2.892	<b>2.760</b>	-4,5	2.066	3.277
Sternschanze		<b>3.174</b>		2.848	3.493
Tonndorf	2.189	<b>2.218</b>	1,3	2.118	2.395
Uhlenhorst	3.960	<b>3.529</b>	-10,9	2.498	5.125

<b>Hamburger Stadtteil</b>	<b>Januar 2010 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Januar 2011 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklung 2010 bis 2011 in %</b>	<b>Angebotspreise in €/m<sup>2</sup></b>	
				<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
Volkendorf	2.816	<b>3.013</b>	7,0	2.223	4.104
Wandsbek	2.640	<b>2.303</b>	-12,8	1.800	2.662
Wellingsbüttel	3.205	<b>3.259</b>	1,7	2.488	4.500
Wilhelmsburg	2.132	<b>2.083</b>	-2,3	2.035	2.161
Winterhude	3.617	<b>3.579</b>	-1,0	2.489	7.275
Wohldorf-Ohlstedt	2.827	<b>2.847</b>	0,7	2.566	3.116

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

Region Hamburger Umland	Januar 2010 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2011 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2010 bis 2011 in %	Angebotspreise in €/m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.
Ahrensburg	2.039	<b>2.607</b>	27,8	1.800	3.101
Bad Oldesloe(U)	1.859	<b>1.925</b>	3,5	1.839	1.990
Bargteheide	2.147	<b>2.336</b>	8,8	2.055	2.617
Barmstedt	1.508	<b>1.306</b>	-13,4	1.252	1.359
Buchholz	2.084	<b>2.192</b>	5,2	1.949	2.597
Buxtehude	1.913	<b>1.887</b>	-1,4	1.533	2.129
Buxtehude (U)	1.882	<b>1.744</b>	-7,3	1.520	1.969
Elmshorn	1.830	<b>2.039</b>	11,4	1.584	2.385
Geesthacht	1.613	<b>1.585</b>	-1,7	1.250	1.708
Glinde	2.045	<b>2.138</b>	4,6	1.987	2.496
Hanstedt	1.971	<b>2.159</b>	9,5	1.976	2.409
Henstedt	1.910	<b>1.616</b>	-15,4	1.401	1.887
Lüneburg	2.210	<b>2.194</b>	-0,7	1.677	2.930
Lüneburg (U)	1.827	<b>1.972</b>	7,9	1.839	2.147
Neu Wulmstorf	1.864	<b>1.896</b>	1,7	1.896	1.896
Norderstedt	2.022	<b>1.849</b>	-8,6	1.614	2.084
Pinneberg	2.261	<b>2.386</b>	5,5	2.326	2.500
Quickborn	1.808	<b>1.989</b>	10,0	1.242	2.382
Reinbek	2.188	<b>2.369</b>	8,3	2.203	2.501
Rellingen	3.686	<b>3.800</b>	3,1	3.461	4.139
Schenefeld	2.066	<b>2.090</b>	1,1	2.006	2.174
Seevetal	1.904	<b>1.846</b>	-3,1	1.752	1.905
Stade	1.541	<b>2.154</b>	39,8	2.076	2.386
Trittau	1.814	<b>1.755</b>	-3,2	1.707	1.860
Wedel	2.312	<b>2.700</b>	16,8	2.538	2.849
Wentorf, Aumühle	1.972	<b>2.429</b>	23,2	1.995	2.995
Winsen	2.006	<b>2.136</b>	6,5	1.895	2.431
Winsen (U)	2.038	<b>1.681</b>	-17,5	1.681	1.681

**Abb. A.3.1 Entwicklung der Grundstückpreise nach Hamburger Stadtteilen**

<b>Hamburger Stadtteil</b>	<b>Januar 2010 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Januar 2011 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklung 2010 bis 2011 in %</b>
Allermöhe	145	130	-10,3
Alsterdorf	380	455	19,7
Altengamme	135	125	-7,4
Bahrenfeld	375	455	21,3
Barmbek-Nord	395	395	0,0
Bergedorf	260	250	-3,8
Bergstedt	280	280	0,0
Billbrook	130	135	3,8
Billstedt	210	230	9,5
Billwerder	130	120	-7,7
Blankenese	700	800	14,3
Bramfeld	280	295	5,4
Cranz	110	100	-9,1
Curslack	130	120	-7,7
Duvenstedt	270	245	-9,3
Eidelstedt	255	265	3,9
Eißendorf	190	220	15,8
Eppendorf	675	675	0,0
Farmsen-Berne	255	255	0,0
Finkenwerder	155	160	3,2
Francop	105	95	-9,5
Fuhlsbüttel	350	420	20,0
Groß Borstel	230	290	26,1
Groß Flottbek	500	600	20,0
Gut Moor	105	110	4,8
Harvestehude	1.275	1.275	0,0
Hausbruch	145	140	-3,4
Heimfeld	255	245	-3,9
Hoheluft-West	600	600	0,0
Hohenfelde	725	725	0,0
Horn	210	210	0,0
Hummelsbüttel	330	330	0,0
Iserbrook	350	315	-10,0
Jenfeld	255	240	-5,9
Kirchwerder	130	120	-7,7
Langenbek	180	180	0,0
Langenhorn	205	205	0,0
Lemsahl-Mellingstedt	320	290	-9,4
Lohbrügge	190	225	18,4
Lokstedt	300	315	5,0



<b>Hamburger Stadtteil</b>	<b>Januar 2010 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Januar 2011 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklung 2010 bis 2011 in %</b>
Lurup	260	<b>245</b>	-5,8
Marienthal	420	<b>385</b>	-8,3
Marmstorf	200	<b>230</b>	15,0
Moorburg	110	<b>110</b>	0,0
Moorfleet	115	<b>105</b>	-8,7
Neuenfelde	105	<b>95</b>	-9,5
Neuengamme	130	<b>120</b>	-7,7
Neugraben-Fischbek	175	<b>175</b>	0,0
Neuland	115	<b>120</b>	4,3
Niendorf	290	<b>305</b>	5,2
Nienstedten	675	<b>675</b>	0,0
Ochsenwerder	130	<b>120</b>	-7,7
Ohlsdorf	335	<b>405</b>	20,9
Osdorf	335	<b>350</b>	4,5
Othmarschen	775	<b>700</b>	-9,7
Poppenbüttel	295	<b>295</b>	0,0
Rahlstedt	255	<b>255</b>	0,0
Reitbrook	130	<b>120</b>	-7,7
Rissen	375	<b>355</b>	-5,3
Rönneburg	190	<b>200</b>	5,3
Rotherbaum	1.375	<b>1.375</b>	0,0
Sasel	305	<b>320</b>	4,9
Schnelsen	305	<b>320</b>	4,9
Sinstorf	155	<b>160</b>	3,2
Spadenland	135	<b>125</b>	-7,4
Steilshoop	280	<b>295</b>	5,4
Stellingen	255	<b>255</b>	0,0
Sülldorf	350	<b>375</b>	7,1
Tatenberg	135	<b>125</b>	-7,4
Tonndorf	270	<b>270</b>	0,0
Uhlenhorst	1.450	<b>1.450</b>	0,0
Volksdorf	345	<b>360</b>	4,3
Wandsbek	295	<b>295</b>	0,0
Wellingsbüttel	435	<b>435</b>	0,0
Wilhelmsburg	150	<b>145</b>	-3,3
Wilstorf	200	<b>210</b>	5,0
Winterhude	1.325	<b>1.325</b>	0,0
Wohldorf-Ohlstedt	320	<b>305</b>	-4,7

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

<b>Region</b>	<b>Januar 2010 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Januar 2011 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklung 2010 bis 2011 in %</b>
<b>Hamburger Umland</b>			
Ahrensburg	180	<b>180</b>	0,0
Ammersbek	160	<b>160</b>	0,0
Aumühle	195	<b>195</b>	0,0
Bad Oldesloe	155	<b>155</b>	0,0
Bad Oldesloe Umland	70	<b>70</b>	0,0
Bargteheide	180	<b>180</b>	0,0
Bargteheide Umland	100	<b>95</b>	-5,0
Barmstedt	110	<b>110</b>	0,0
Barsbüttel	145	<b>150</b>	3,4
Börnsen	145	<b>150</b>	3,4
Brunstorf	100	<b>100</b>	0,0
Büchen	80	<b>80</b>	0,0
Buchholz	130	<b>125</b>	-3,8
Buxtehude	175	<b>175</b>	0,0
Buxtehude Umland	105	<b>105</b>	0,0
Ellerbek, Tangstedt	200	<b>200</b>	0,0
Elmshorn	145	<b>145</b>	0,0
Elmshorn Umland	105	<b>105</b>	0,0
Geesthacht	140	<b>145</b>	3,6
Glinde	190	<b>190</b>	0,0
Großhansdorf	140	<b>140</b>	0,0
Halstenbek	230	<b>230</b>	0,0
Hanstedt	85	<b>80</b>	-5,9
Hanstedt Umland	75	<b>70</b>	-6,7
Hanstedt Umland1	80	<b>80</b>	0,0
Henstedt-Ulzburg	150	<b>150</b>	0,0
Hohenhorn	90	<b>90</b>	0,0
Hollenstedt	75	<b>75</b>	0,0
Holm	170	<b>170</b>	0,0
Itzstedt	95	<b>90</b>	-5,3
Jesteburg	110	<b>105</b>	-4,5
Kaltenkirchen	170	<b>170</b>	0,0
Kaltenkirchen Umland	85	<b>85</b>	0,0
Lauenburg	80	<b>80</b>	0,0
Lauenburg Umland	70	<b>70</b>	0,0
Lüneburg	120	<b>130</b>	8,3
Lüneburg Umland	75	<b>75</b>	0,0
Neu Wulmstorf	200	<b>200</b>	0,0
Norderstedt	220	<b>220</b>	0,0

<b>Region Hamburger Umland</b>	<b>Januar 2010 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Januar 2011 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklung 2010 bis 2011 in %</b>
Oststeinbek	175	<b>175</b>	0,0
Pinneberg	195	<b>195</b>	0,0
Pinneberg Umland	155	<b>155</b>	0,0
Quickborn	145	<b>145</b>	0,0
Reinbek	190	<b>190</b>	0,0
Rellingen	230	<b>230</b>	0,0
Rosengarten	135	<b>130</b>	-3,7
Schenefeld	230	<b>230</b>	0,0
Schwarzenbek	140	<b>140</b>	0,0
Seevetal	140	<b>140</b>	0,0
Stade	120	<b>120</b>	0,0
Stade Umland	60	<b>60</b>	0,0
Stelle	105	<b>105</b>	0,0
Stormarn, Tangstedt	155	<b>155</b>	0,0
Tostedt	95	<b>100</b>	5,3
Tostedt Umland	60	<b>60</b>	0,0
Trittau	160	<b>160</b>	0,0
Trittau Umland	120	<b>120</b>	0,0
Uetersen	145	<b>145</b>	0,0
Uetersen Umland	115	<b>120</b>	4,3
Wedel	245	<b>245</b>	0,0
Winsen	130	<b>130</b>	0,0
Winsen Umland	75	<b>75</b>	0,0

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Hamburger Umlandkreisen.

© F+B 2011

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1	Marktvolumen 2009 – Bestandsimmobilien.....	4
Abb. 1.2	Entwicklung der Immobilienpreise – Bestandsimmobilien .....	4
Abb. 1.3	Preisentwicklung 2006 bis 2011 – Bestandsimmobilien .....	5
Abb. 1.4	Objektpreise nach Art der Immobilie – Bestandsimmobilien.....	5
Abb. 1.5	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand .....	6
Abb. 1.6	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburger Umland Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand .....	7
Abb. 1.7	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Eigentumswohnungen aus dem Bestand .....	10
Abb. 1.8	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburger Umland Eigentumswohnungen aus dem Bestand .....	11
Abb. 2.1	Marktvolumen 2010 – Neubauimmobilien .....	13
Abb. 2.2	Entwicklung der Immobilienpreise – Neubauimmobilien.....	13
Abb. 2.3	Preisentwicklung 2006 bis 2011 – Neubauimmobilien.....	14
Abb. 2.4	Objektpreise nach Art der Immobilie – Neubauimmobilien .....	14
Abb. 2.5	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau .....	16
Abb. 2.6	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburger Umland Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau .....	17
Abb. 2.7	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Eigentumswohnungen – Neubau .....	20
Abb. 2.8	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburger Umland Eigentumswohnungen – Neubau .....	21
Abb. 3.1	LBS-Grundstückspreiskarte Hamburg.....	24
Abb. 3.2	LBS-Grundstückspreiskarte Hamburger Umland .....	25
Abb. A.1.1	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand – Hamburg .....	27
Abb. A.1.2	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand – Hamburger Umland....	29
Abb. A.1.3	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen aus dem Bestand – Hamburg .....	31
Abb. A.1.4	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen aus dem Bestand – Hamburger Umland .....	33

Abb. A.2.1	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau – Hamburg .....	35
Abb. A.2.2	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau – Hamburger Umland .....	36
Abb. A.2.3	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen im Neubau – Hamburg .....	37
Abb. A.2.4	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen im Neubau – Hamburger Umland.....	39
Abb. A.3.1	Entwicklung der Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen.....	40
Abb. A.3.2	Entwicklung der Grundstückspreise nach Umland-Regionen .....	42

Umschlagseite 3!

**LBS Bausparkasse**  
**Schleswig-Holstein-Hamburg AG**  
Sitz: Kiel, Hamburg  
Handelsregister:  
Amtsgericht Kiel HRB 6126 KI  
Amtsgericht Hamburg HRB 102253

Wellseedamm 14 24145 Kiel  
Postfach 70 55 24170 Kiel  
Telefon 0431 20000-0  
Glockengießerwall 3 20095 Hamburg  
Postfach 10 42 09 20029 Hamburg  
Telefon 040 2021-8222  
Internet: [www.lbs-shh.de](http://www.lbs-shh.de)  
E-Mail: [info@lbs-shh.de](mailto:info@lbs-shh.de)

Aufsichtsrat: Reinhard Boll  
(Vorsitzender)  
Vorstand: Peter Magel  
(Vorsitzender)  
Rainer Hillebrecht



**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**