

LBS-Immobilienmarktatlas 2014 Hamburg und Umland



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

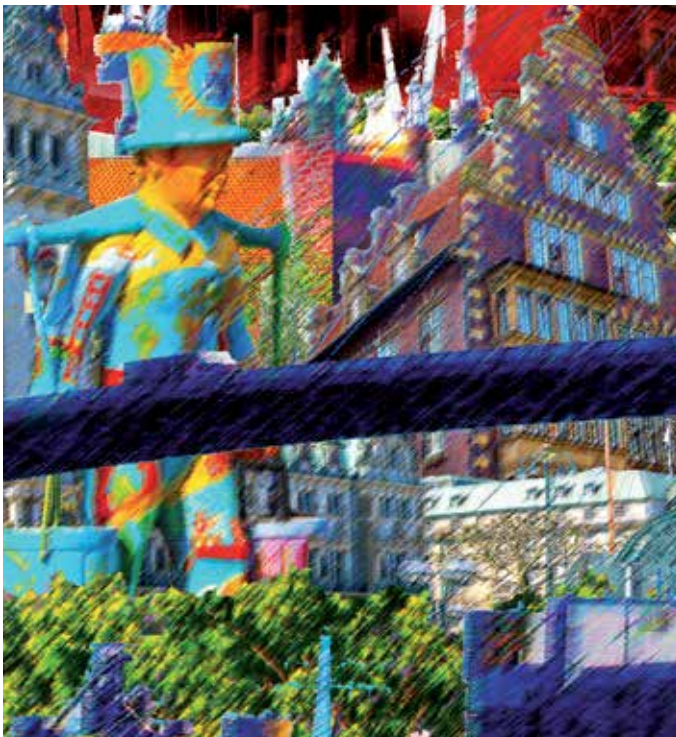
LBS-Immobilienmarktatlas 2014 Hamburg und Umland

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 2014



Inhaltsverzeichnis

IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNGEN

1	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	FÜR NEUBAUOBJEKTE	14
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 IM UMLAND	22
	ANHANG	
	Preistabellen Stadtteile, Städte und Gemeinden	26
	Abbildungsverzeichnis	44
	Impressum	47

1 Immobilienmarktentwicklungen für Bestandsobjekte

In Hamburg und seinem Umland wurden im zweiten Halbjahr 2013 auf dem Immobilienmarkt insgesamt 12.700 Eigentumsobjekte offeriert. Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen aus dem Bestand haben daran einen Anteil von rd. 86 %, insgesamt waren gut 10.850 Objekte im Angebot.

Die Bestandsangebote verteilen sich in gewohnter Weise auf die Teilmärkte. Im Hamburger Stadtgebiet liegen rd. 42 % (gut 4.500 Objekte), darunter zu 60 % Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs wurden rd. 6.340 Angebotsobjekte registriert, hier dominieren mit einem Anteil von 75 % die Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser (Abb. 1.1).

Abb. 1.1 Marktvolumen – Bestandsimmobilien

	Angebotsobjekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
Hamburg	4.517	100,0	41,6
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.779	39,4	16,4
Eigentumswohnungen	2.738	60,6	25,2
Umland	6.339	100,0	58,4
Ein- und Zweifamilienhäuser	4.762	75,1	43,9
Eigentumswohnungen	1.577	24,9	14,5
Hamburg und Hamburger Umland	10.856	100,0	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	6.541	60,3	60,3
Eigentumswohnungen	4.315	39,7	39,7

© F+B 2014

Abb. 1.2 Entwicklung der Immobilienpreise – Bestandsimmobilien

Durchschnittspreise €/m ²	Entwicklung		
	Januar 2013	Januar 2014	in %
Hamburg			
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.016	3.025	0,3
Eigentumswohnungen	3.041	3.212	5,6
Umland			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.662	1.758	5,8
Eigentumswohnungen	1.450	1.535	5,9

© F+B 2014

Die Entwicklung der Immobilienpreise für Bestandsobjekte hat sich für die Hamburger Immobilien deutlich abgeschwächt. Für Eigenheime und Eigentumswohnungen werden im Vergleich zum Vorjahr nahezu unveränderte Preise für Häuser und um 5,6 % höhere für Wohnungen verlangt (Entwicklung 2012 bis 2013: 12 bzw. 12,5 %). Für Eigenheime aus dem Bestand liegt der Durchschnittspreis innerhalb der Stadt nun bei 3.025 €/m², der für Eigentumswohnungen bei 3.212 €/m² (Abb. 1.2).

Im Hamburger Umland sind die Preise etwa im Umfang der Vorperiode gestiegen (2013: Häuser 5,8 %, Wohnungen 7,7 %). Ein- und Zweifamilienhäuser kosten im Hamburger Großraum aktuell durchschnittlich 1.758 €/m² und damit 5,8 % mehr als zu Jahresbeginn 2013, für Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt 1.535 €/m² zu kalkulieren, dies entspricht einem Plus von 5,9 % (Abb. 1.2).

Abb. 1.3 Objektpreise nach Art der Immobilie – Bestandsimmobilien

	Einfamilienhaus 120 m ² Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m ² Wohnfläche	
	Januar 2013	Januar 2014	Januar 2013	Januar 2014
Hamburg	361.920	363.000	243.280	256.960
Umland	199.440	210.960	116.000	122.800

© F+B 2014

Für Eigenheime mit 120 m² Wohnfläche müssen Interessenten momentan in Hamburg für die derzeitigen Angebotsobjekte rd. 363.000 Euro aufbringen. In der Umgebung kosten sie im Schnitt rd. 211.000 Euro. 80 m² große Eigentumswohnungen sind innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen mit durchschnittlich 257.000 Euro mehr als doppelt so teuer wie außerhalb (rd. 123.000 Euro) (Abb. 1.3).

Die Langzeitbetrachtung der Preisentwicklungen im Hamburger Großraum zeigt seit Ende der 2000er-Jahre aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien einen steilen Anstieg. Im Vergleich zu den Durchschnittspreisen Anfang 2009 kosten Bestandseigenheime heute 35 %, Eigentumswohnungen sogar knapp 58 % mehr. Im Umland der Metropole ist die Entwicklung

demgegenüber im Durchschnitt schwächer ausgeprägt: In den vergangenen fünf Jahren erhöhten sich die Durchschnittspreise für Eigenheime um 20 % und für Eigentumswohnungen aus dem Bestand um 25 % (Abb. 1.4).

Abb. 1.4 Preisentwicklung 2009 bis 2014 - Bestandsimmobilien

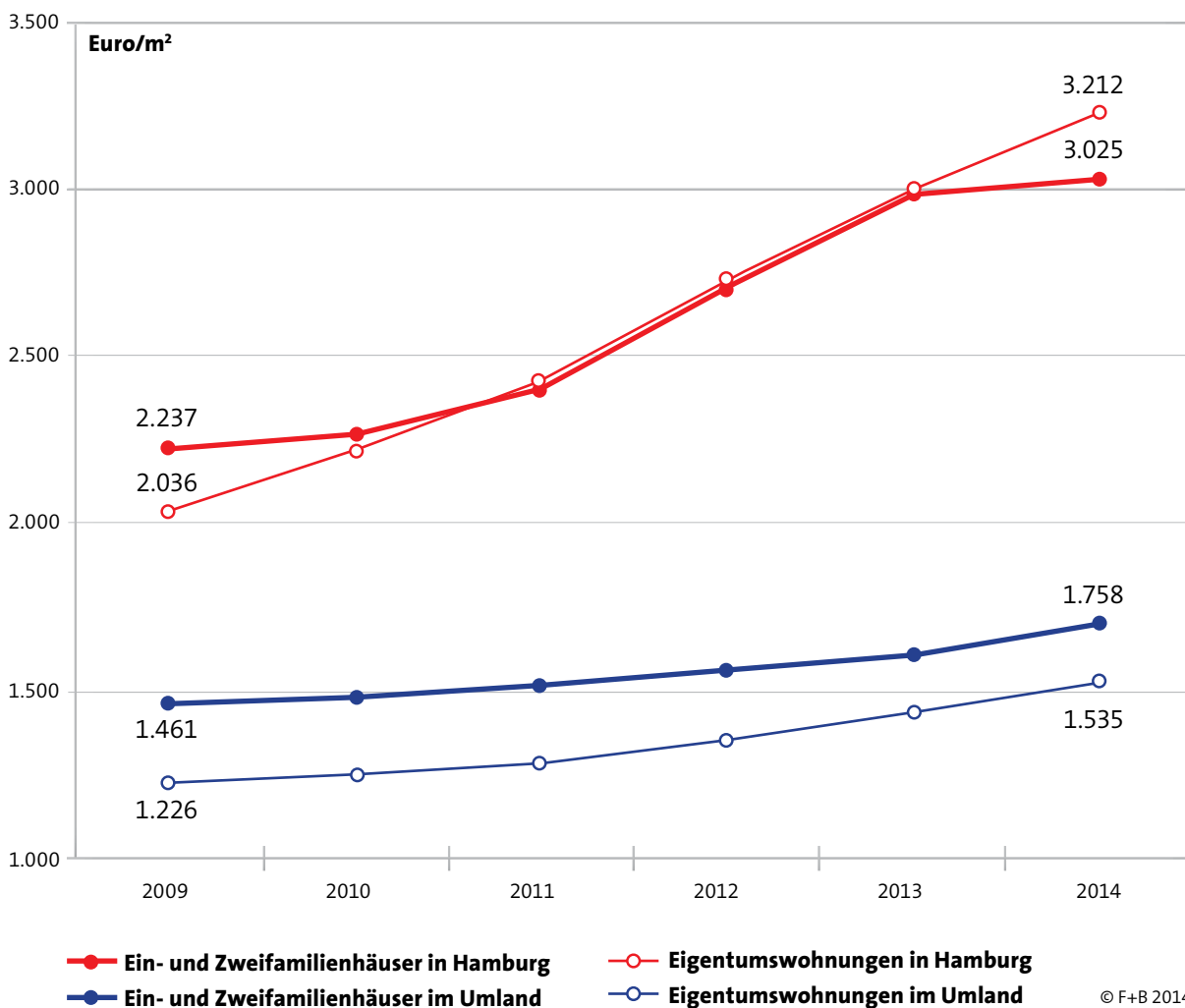
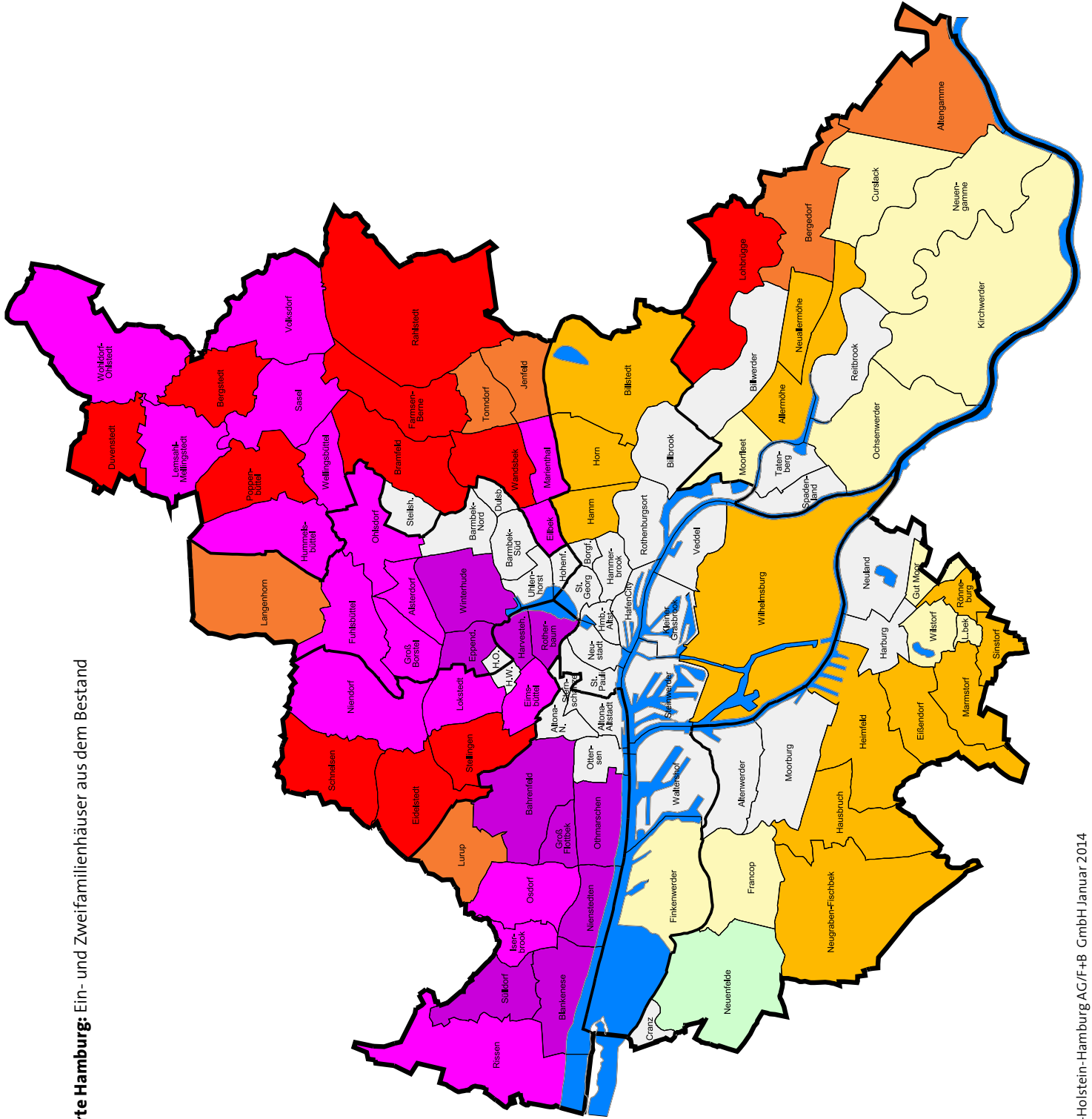


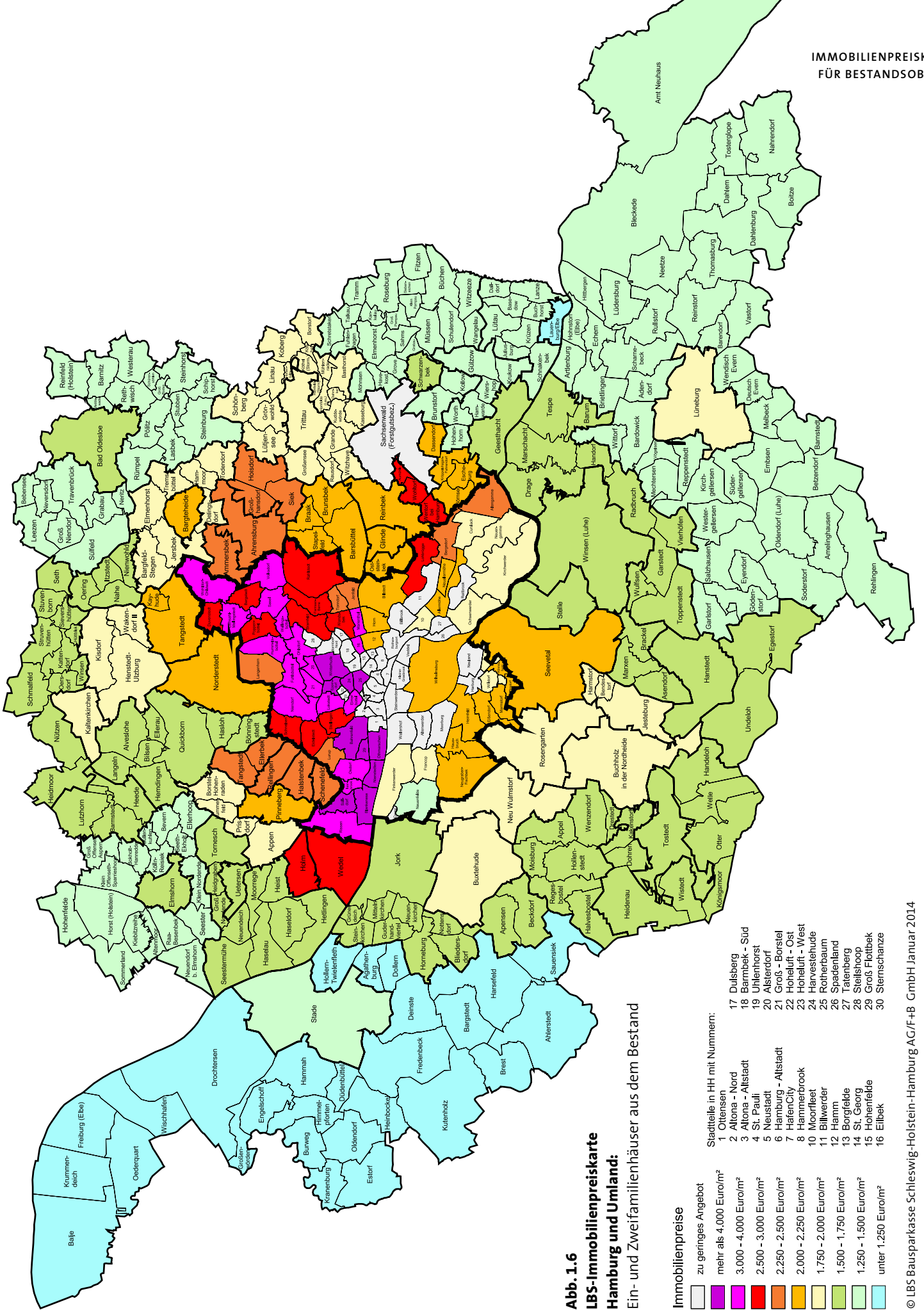
Abb. 1.5

LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand

Immobilienpreise

- zu geringes Angebot
- mehr als 4.000 Euro/m²
- 3.000 - 4.000 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





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

Für Hamburg und das Umland sind insgesamt gut 6.500 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand am Markt registriert worden. Die Eigenheime haben damit im Großraum Hamburg einen Marktanteil von 60 %, wovon das Gros (44 % Marktanteil) auf die Häuser im Umland der Hansestadt entfällt.

In Hamburg kosten gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aktuell durchschnittlich 3.025 €/m². Gegenüber dem Jahresbeginn 2013 (3.016 €/m²) ist damit ein fast unverändertes Preisniveau festzustellen. Die stadtweiten Preisdifferenzen sind allerdings erheblich und die Entwicklungen sehr unterschiedlich (vgl. die aktuellen Preisinformationen auf Stadtteilebene im Anhang).

Die höchsten Preise für Eigenheime werden wieder für die Alster- und Elbstadtteile ermittelt. Naturgemäß sind Einzelhäuser oder Stadtvillen in der Innenstadt rar und auf den kleinen Teilmärkten objektabhängige Preisunterschiede an der Tagesordnung. Höchstpreise werden wiederum in Harvestehude mit durchschnittlich 7.892 €/m² und in Rotherbaum mit 7.477 €/m² verlangt. Von den Elbvororten führt aktuell Nienstedten die Preisrangliste an, hier kosten die Angebotsobjekte im Schnitt 6.128 €/m².

Ebenfalls über 5.000 €/m² müssen Interessen für Bestandshäuser in Blankenese (durchschnittlich 5.396 €/m²) und Othmarschen (5.236 €/m²) kalkulieren sowie für einige wenige Objekte in Eppendorf (5.103 €/m²). Zu den zehn hochpreisigsten Lagen mit einem Preisniveau über 4.000 €/m² zählen ferner Winterhude (4.725 €/m²), Groß Flottbek, Bahrenfeld und Sülldorf.

Die folgenden zehn Preisrangplätze besetzen ebenfalls innenstadtnahe Lagen wie Eimsbüttel und Lokstedt (rd. 3.700 €/m²), Alsterdorf (3.884 €/m²) und Wellingsbüttel (3.670 €/m²) am Alsterlauf sowie Rissen (3.581 €/m²) an der Elbe. Mit zwischen 3.300 und 3.500 €/m² gehören zu dieser Gruppe auch Volksdorf, Groß Borstel, Eilbek und Marienthal.

In den übrigen Walddörfern kosten Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand im Durchschnitt 2.800 bis knapp 3.200 €/m², so etwa in Sasel (3.167 €/m²), in Hummelsbüttel (3.064 €/m²) oder in Duvenstedt (2.808 €/m²). Dieses Preisniveau ist auch für Nienendorf anzusetzen, hier sind Eigenheime für im Schnitt 3.036 €/m² am Markt. Leicht unter dem hamburgweiten Durchschnittspreis folgen weitere Stadtteile westlich der Hamburger Innenstadt, und zwar Stellingen, Schnelsen und Eidelstedt mit zwischen 2.500 und 2.700 €/m². Sovieil ist ebenfalls für Objekte östlich der Alster zu kalkulieren, darunter zum Beispiel in Wandsbek (2.641 €/m²) und Rahlstedt (2.524 €/m²). In Lohbrügge (2.584 €/m²) und Bergedorf (2.443 €/m²) muss mit ähnlichen Preisen gerechnet werden.



Etwas günstiger, aber mit steigenden Preistrends, sind Häuser u. a. in Tonndorf für durchschnittlich 2.463 €/m² oder in Jenfeld für 2.258 €/m² zu bekommen. 2.000 bis 2.200 €/m² kosten Bestandshäuser beispielsweise in Wilhelmsburg, Horn, Billstedt oder Hamm, sowie in vielen Stadtteilen in den Bezirken Bergedorf und Harburg. In diesen Wohnlagen im Süden der Hansestadt werden die günstigsten Angebote offeriert, für gut 2.000 €/m² gibt es Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser zum Beispiel in den Süderelbestadtteilen Marmstorf und Eißendorf; knapp 2.000 €/m² werden in den Vier- und Marschlanden verlangt.

Im Hamburger Umland kosten Eigenheime aus dem Bestand aktuell durchschnittlich 1.758 €/m² Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Hauspreise um 5,8 % gestiegen. Die Preisunterschiede für die Umlandobjekte sind erheblich geringer als im Stadtgebiet, sie liegen zwischen gut 1.100 €/m² am Rand des Großraums und rd. 2.800 €/m² an der Hamburger Stadtgrenze.

In Wentorf/Aumühle werden mit 2.818 €/m² die höchsten Preise für Bestandshäuser verlangt. Damit liegen die teuersten Umlandobjekte preislich noch unter dem Hamburger Durchschnitt von 3.025 €/m² und damit etwa beim Niveau der Walddörfer.

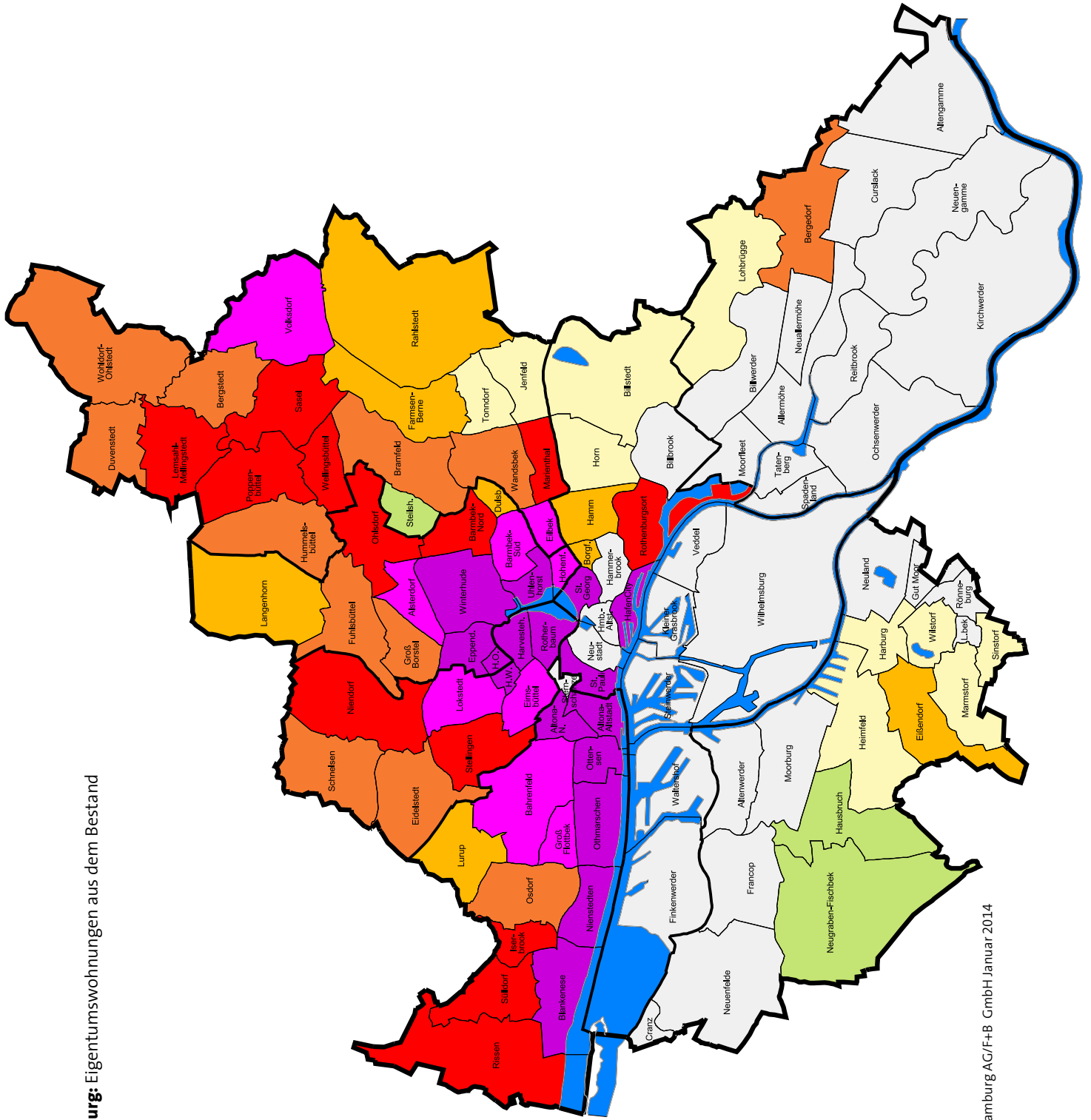
Im Westen sind die Orte Wedel (2.507 €/m²) sowie Halstenbek (2.481 €/m²), Rellingen und Schenefeld (knapp 2.400 €/m²) mit überdurchschnittlichen Umlandpreisen vertreten, im Osten u. a. Ahrensburg und sein Umland, Reinbek und Oststeinbek (rd. 2.200 bis 2.460 €/m²). In Norderstedt kosten gebrauchte Eigenheime ebenfalls im Durchschnitt rd. 2.200 €/m², im Süden an Hamburg angrenzend ist es etwas günstiger in Seevetal (2.004 €/m²) oder in Rosengarten (1.890 €/m²).

In den größeren Orten an den Verkehrsachsen liegen die Eigenheimpreise zum Teil auf ähnlichem Niveau. Zwischen 1.800 und 2.000 €/m² sind beispielsweise in Pinneberg und Henstedt-Ulzburg in Schleswig-Holstein zu kalkulieren oder auch in Lüneburg und Buxtehude in Niedersachsen.

Beim Umlanddurchschnitt (1.758 €/m²) sortieren sich Kaltenkirchen, Quickborn und Uetersen ein, knapp unterdurchschnittlich folgen zum Beispiel Bad Oldesloe (1.645 €/m²) und Geesthacht (1.585 €/m²). Für unter 1.500 €/m² sind Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand allerdings nur noch am Rand des Hamburger Großraums im Angebot, etwa im Umland von Elmshorn, Schwarzenbek oder in Lauenburg.

Abb. 1.7
LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Eigentumswohnungen aus dem Bestand

- Immobilienpreise**
- zu geringes Angebot
 - mehr als 4.000 Euro/m²
 - 3.000 - 4.000 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



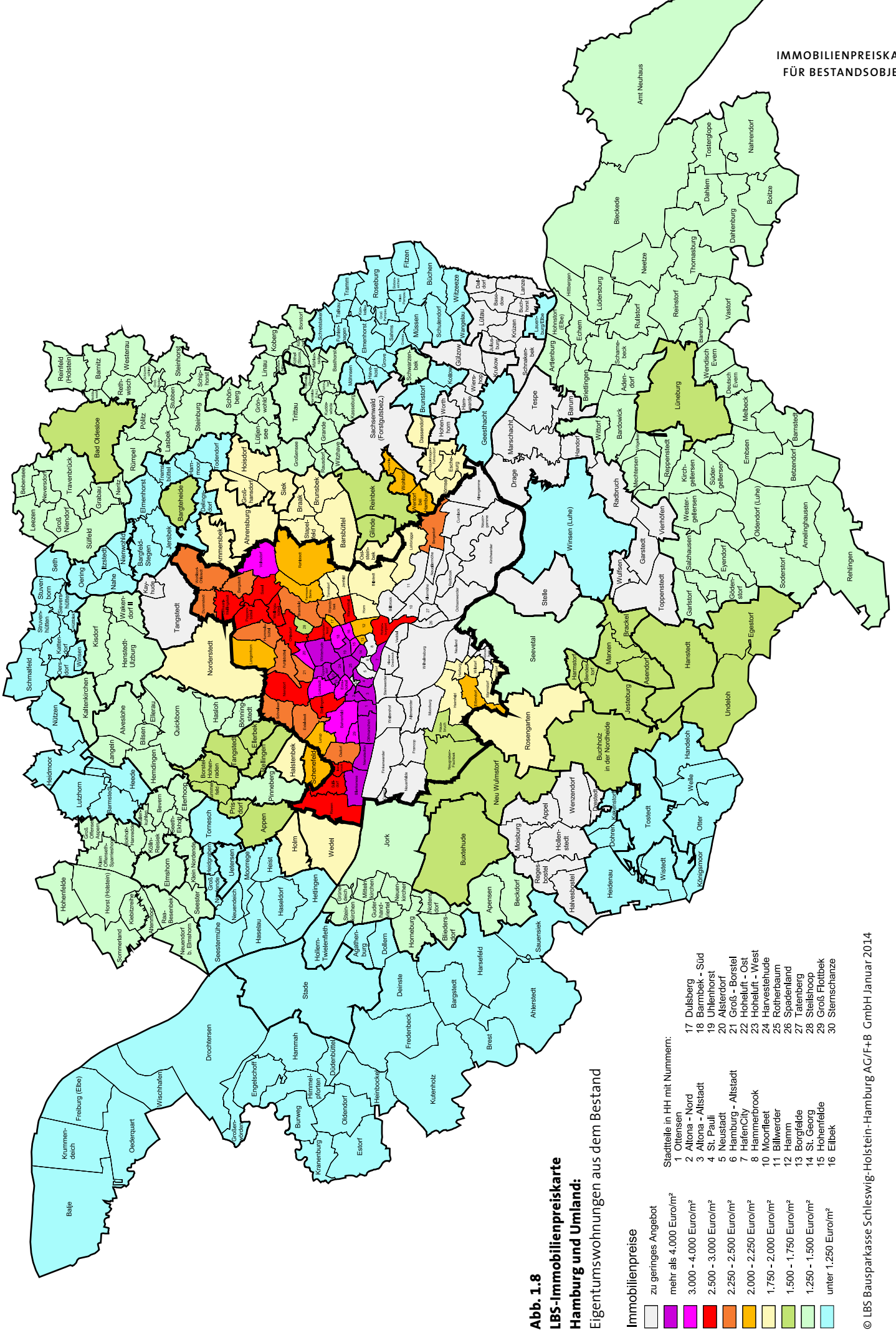


Abb. 1.8
LBS-Immobilienpreiskarte
Hamburg und Umland:
Eigentumswohnungen aus dem Bestand

Immobilienpreise

- zu geringes Angebot
- mehr als 4.000 Euro/m²
- 3.000 - 4.000 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

Stadtteile in HH mit Nummern:

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

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+B GmbH Januar 2014

1.2 Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Hamburg und im Umland

Eigentumswohnungen aus dem Bestand haben in Hamburg und seinem Umland einen Marktanteil von rd. 40 %, insgesamt konnten 4.315 Angebotsobjekte aus dem zweiten Halbjahr 2013 untersucht werden. Gut 60 % davon sind Stadtwohnungen (gut 2.700 Objekte).

Im Vergleich zum Vorjahresergebnis stiegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen im Stadtgebiet um 5,6 % auf aktuell durchschnittlich 3.212 €/m². In der Hamburger Umgebung ist die Preissteigerung mit 5,9 % ähnlich ausgefallen, im Schnitt kosten Wohnungen außerhalb Hamburgs zurzeit 1.535 €/m².

In Hamburg hält die Hafencity mit den durchweg jungen Objekten in diesem neuen Stadtteil die Spitzenposition. Die Preise für Eigentumswohnungen liegen aktuell bei durchschnittlich 6.465 €/m². An der Alster in Harvestehude sind 5.900 €/m² zu kalkulieren und im Nachbarstadtteil Rotherbaum 5.312 €/m². An der Elbe sind die teuersten Lagen derzeit Othmarschen (5.440 €/m²) und Nienstedten (4.962 €/m²).

In der Hamburger Innenstadt sind zwischen 4.000 und 4.800 €/m² für gebrauchte Eigentumswohnungen anzulegen. Für St. Pauli werden inzwischen Durchschnittspreise von 4.822 €/m² aufgerufen, in St. Georg kosten Wohnungen im Schnitt 4.622 €/m², in Ottensen 4.451 €/m² und in Altona 4.022 €/m². In den traditionell teuren Lagen Uhlenhorst und Winterhude am östlichen Alsterufer und westlich in Eppendorf und Hoheluft werden ebenfalls diese Preise gefordert. Die direkt an die Innenstadt angrenzenden Wohnlagen haben ein Preisniveau von 3.000 bis knapp 4.000 €/m², darunter zum Beispiel Eimsbüttel, Lokstedt und Bahrenfeld sowie Barmbek-Süd und Eilbek. Für alle übrigen Wohnstandorte liegen die Eigentumswohnungspreise unter dem Hamburger Durchschnitt (3.212 €/m²).

In den Walddörfern sind Wohnungen besonders teuer in Wellingbüttel (2.942 €/m²) und Poppenbüttel (2.765 €/m²), gleichauf liegt Marienthal mit 2.815 €/m². Östlich der Innenstadt müssen in Barmbek-Nord momentan im Schnitt 2.612 €/m² und in Sasel 2.595 €/m² kalkuliert werden, im Westen 2.601 €/m² in Stellingen und 2.589 €/m² in Niendorf.



Für 2.300 bis 2.500 €/m² sind gebrauchte Eigentumswohnungen in den übrigen Walddörfern am Markt und auch in Wandsbek (2.444 €/m²) und Bergedorf (2.375 €/m²). Dieses Niveau wird mit gut 2.200 €/m² mittlerweile auch in Hamm und auf dem Dulsberg erreicht, vergleichbar mit Schnelsen oder Lurup. Überdurchschnittliche 2.000 €/m² zahlt man ferner in Rahlstedt oder Langenhorn. Für zwischen 1.500 und 2.000 €/m² sind Eigentumswohnungen innenstadtnah noch in Jenfeld und Horn oder Billstedt zu bekommen sowie vor allem südlich der Elbe zum Beispiel in Heimfeld oder Neugraben-Fischbek.

Im Hamburger Umland kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Durchschnitt 1.535 €/m². Nach einer Steigerung um 5,9 % im vergangenen Jahr liegt der Umlanddurchschnitt damit auf dem Niveau der günstigsten Standorte Hamburgs. Die teuersten Regionen sind wieder die größeren Städte und als Faustregel gilt, je näher an der Stadtgrenze, desto höher die Preise.

Spitzenreiter der Umlandstandorte sind die Lagen am Sachsenwald, allen voran Wentorf/Aumühle, wo für Eigentumswohnungen durchschnittlich 2.240 €/m² zu zahlen sind. In der weiteren Bergedorfer Umgebung u. a. in Börnsen und Escheburg wird mit im Schnitt 1.995 €/m² etwas weniger gefordert. Schenefeld ist mit durchschnittlich 2.109 €/m² zurzeit der zweitteuerste Wohnort im Hamburger Umland. Zwischen 1.800 und 2.000 €/m² kosten Eigentumswohnungen beispielsweise in Ahrensburg und Umland, in Norderstedt und Wedel.

Zu den Orten mit im Umlandvergleich überdurchschnittlichen Preisen zählen auch Halstenbek (1.810 €/m²) und Rellingen (1.650 €/m²) direkt an der westlichen Stadtgrenze Hamburgs sowie im Osten Reinbek (1.714 €/m²) und Glinde (1.598 €/m²). Beim Umlanddurchschnitt (1.535 €/m²) liegt zum Beispiel Bad Oldesloe und in Niedersachsen Jesteburg und Buxtehude.

Ein Preisniveau von 1.200 bis 1.500 €/m² wird für zahlreiche Städte im Großraum beobachtet, darunter Pinneberg (1.468 €/m²), Henstedt-Ulzburg und Quickborn (gut 1.400 €/m²) sowie Elmsborn (1.287 €/m²) und Uetersen (1.210 €/m²).

Günstigere Eigentumswohnungen findet man nur weiter entfernt von der Metropole, etwa in Geesthacht (1.140 €/m²) oder in Lauenburg (889 €/m²).



2 Immobilienmarktentwicklungen für Neubauobjekte

In Hamburg und seinem Umland wurden im zweiten Halbjahr 2013 insgesamt 1.835 Neubauobjekte auf dem Immobilienmarkt angeboten. Damit ist die Belegung der Immobiliennachfrage deutlich am gestiegenen Angebotsvolumen ablesbar, in der Vorperiode wurden insgesamt knapp 1.300 Objekte registriert.

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.

Im Hamburger Stadtgebiet liegen rd. 61 % der Neubauangebote, darunter knapp 92 % Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs sind inzwischen auch erheblich mehr Eigentumswohnungen neu entstanden als Eigenheime, sie haben dort einen Marktanteil von zwei Dritteln (Abb. 2.1).

Abb. 2.1 Marktvolumen – Neubauimmobilien

	Angebots- objekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
Hamburg	1.113	100,0	60,7
Ein- und Zweifamilienhäuser	92	8,3	5,0
Eigentumswohnungen	1.021	91,7	55,6
Umland	722	100,0	39,3
Ein- und Zweifamilienhäuser	238	33,0	13,0
Eigentumswohnungen	484	67,0	26,4
Hamburg und Hamburger Umland	1.835	100,0	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	330	18,0	18,0
Eigentumswohnungen	1.505	82,0	82,0

© F+B 2014

Auch die Neubaupreisentwicklungen haben sich etwas beruhigt. Für Eigenheime im Stadtgebiet ist sogar ein Rückgang von 2,9 % im Vergleich zum Vorjahr (+ 2,8 %) zu beobachten. In Hamburg liegen die Preise für neu errichtete Eigenheime aktuell bei durchschnittlich 2.933 €/m². Im Umland legten sie dagegen noch einmal um 8,7 % (2013: + 8,5 %) auf 2.078 €/m² zu (Abb. 2.2).

Neubauwohnungen kosten in der Stadt allerdings 6,7 % mehr als vor einem Jahr, aktuell liegt der Durchschnittspreis bei 4.041 €/m². Für die Angebotsobjekte in der Umgebung Hamburgs sind im Vergleich zu Anfang 2013 um knapp 4 % höhere Preise zu kalkulieren (2013 noch + 12 %), sie kosten im Schnitt 2.578 €/m² (Abb. 2.2).

Abb. 2.2 Entwicklung der Immobilienpreise – Neubauimmobilien

Durchschnittspreise €/m ²	Entwicklung		
	Januar 2013	Januar 2014	in %
Hamburg			
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.021	2.933	-2,9
Eigentumswohnungen	3.787	4.041	6,7
Umland			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.912	2.078	8,7
Eigentumswohnungen	2.481	2.578	3,9

© F+B 2014

Für neu errichtete Eigenheime mit 120 m² Wohnfläche sind demzufolge innerhalb Hamburgs knapp 352.000 Euro zu bezahlen. Im Umland kosten sie im Durchschnitt gut 100.000 Euro weniger und sind für im Mittel knapp 250.000 zu bekommen. 80 m² große Neubauwohnungen liegen in Hamburg bei einem durchschnittlichen Objektpreis von 323.000 Euro und im Umland von gut 206.000. Auch in diesem Marktsegment ist eine Stadt-Umland-Differenz von über 100.000 Euro pro Wohnung festzustellen (Abb. 2.3).

Abb. 2.3
Objektpreise nach Art der Immobilie – Neubauimmobilien

	Einfamilienhaus 120 m ² Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m ² Wohnfläche	
	Januar 2013	Januar 2014	Januar 2013	Januar 2014
Hamburg	362.520	351.960	302.960	323.280
Umland	229.440	249.360	198.480	206.240

© F+B 2014

Der längerfristige Vergleich über die Preisentwicklung der letzten fünf Jahre zeigt insgesamt einen positiven Trend. In Hamburg haben wir für die neuen Eigenheime seit 2012 eine relative Preiskonstanz. Über den gesamten Fünfjahreszeitraum verteuerten sich im Großraum Hamburg die Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser um rd. 24 %, Neubauwohnungen um rd. 35 % (Abb. 2.4).

Abb. 2.4 Preisentwicklung 2009 bis 2014 - Neubauimmobilien

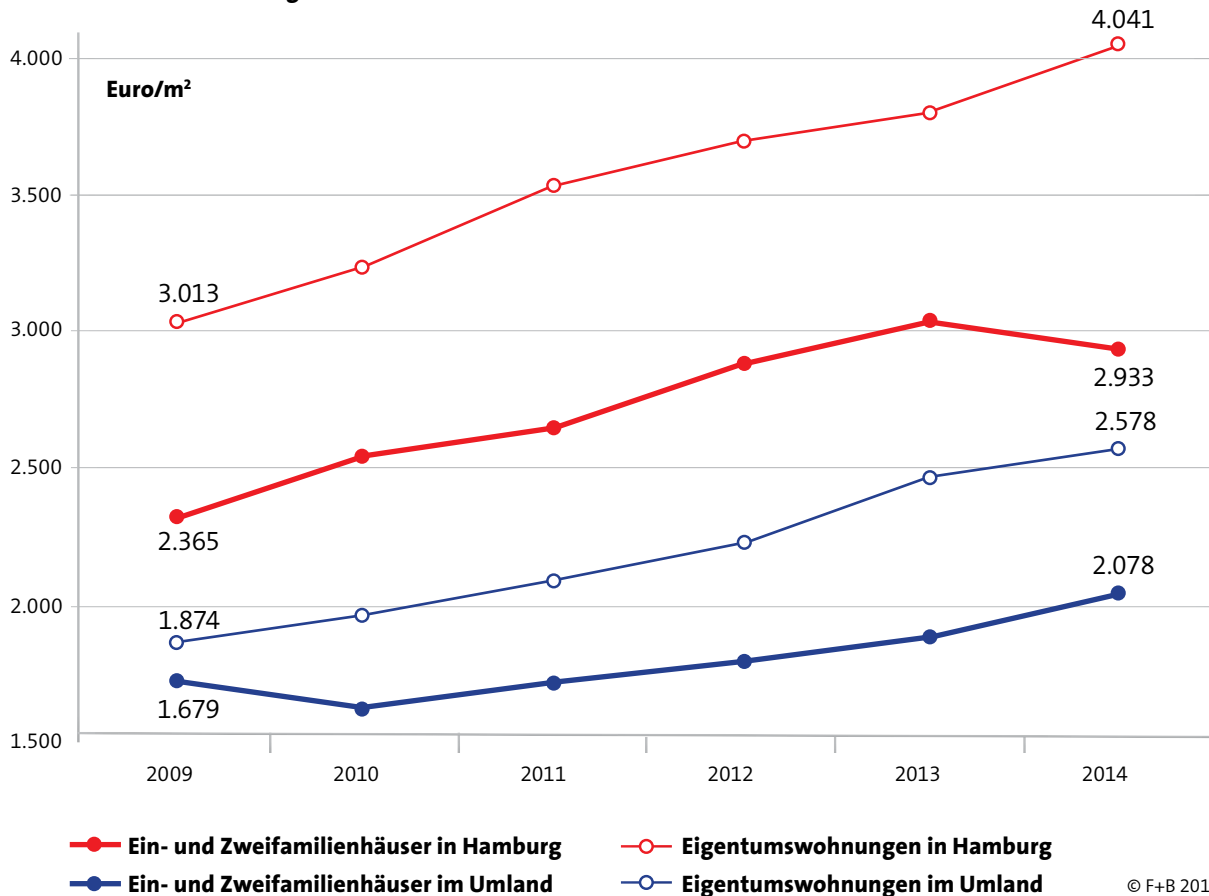
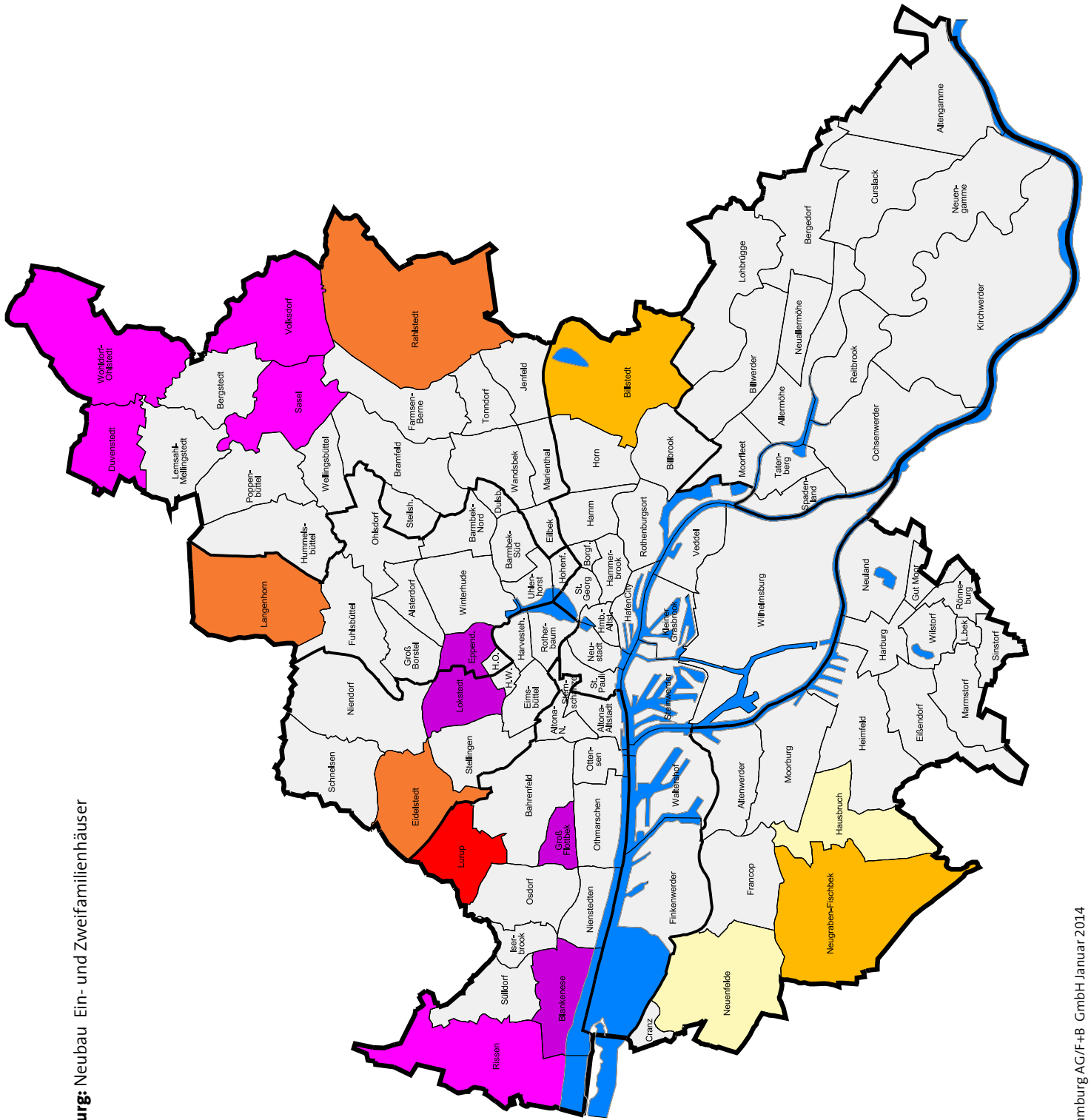
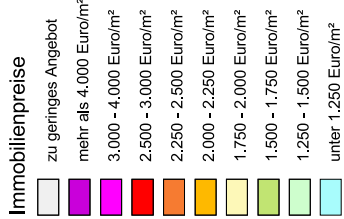


Abb. 2.5
LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser



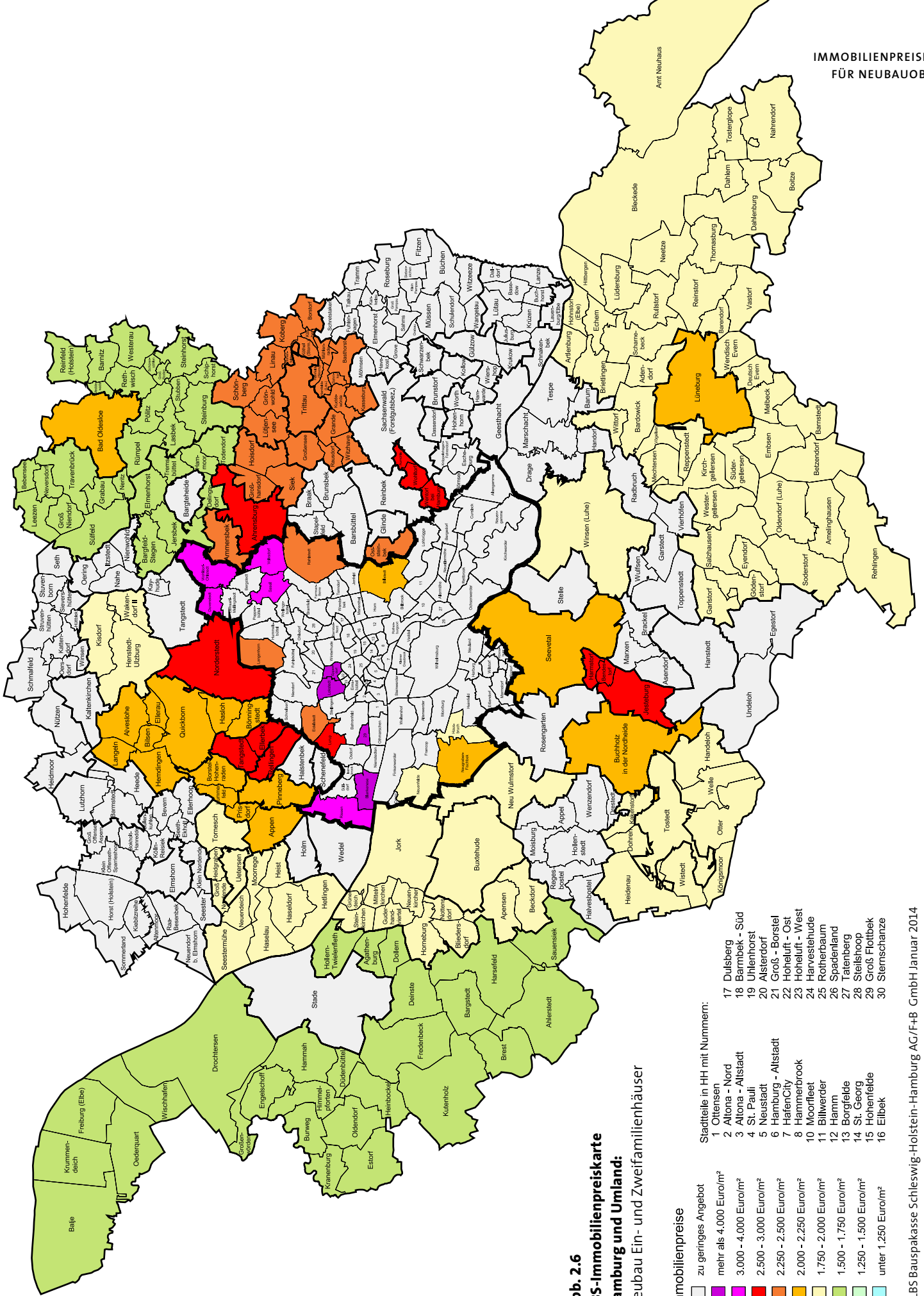


Abb. 2.6
LBS-Immobilienpreiskarte
Hamburg und Umland:
Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser

- Immobilienpreise**
- zu geringes Angebot
 - mehr als 4.000 Euro/m²
 - 3.000 - 4.000 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
- Stadtteile in HH mit Nummern:**
- 1 Ottensen
 - 2 Altona - Nord
 - 3 Altona - Altstadt
 - 4 St. Pauli
 - 5 Neustadt
 - 6 Hamburg - Borstel
 - 7 Hafencity
 - 8 Hammerbrook
 - 10 Moorfleet
 - 11 Billwerder
 - 12 Hamm
 - 13 Borgfelde
 - 14 St. Georg
 - 15 Hohenfelde
 - 16 Eilbek
 - 17 Dulsberg
 - 18 Barmbek - Süd
 - 19 Uhlenhorst
 - 20 Alsterdorf
 - 21 Groß - Borstel
 - 22 Hohenluft - Ost
 - 23 Hohenluft - West
 - 24 Harvesterhude
 - 25 Rotherbaum
 - 26 Spadenland
 - 27 Tatenberg
 - 28 Steilshoop
 - 29 Groß Flottbek
 - 30 Sternschanze

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+B GmbH Januar 2014

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

Neu errichtete Eigenheime, die öffentlich angeboten werden, haben einen Marktanteil von rd. 18 % am gesamten Neubaumarkt. Zusammengenommen wurden in Hamburg und dem Umland 330 Objekte am Markt platziert, davon knapp ein Drittel im Stadtgebiet.

In Hamburg kosten die neuen Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser zu Jahresbeginn 2014 im Durchschnitt 2.933 €/m² und damit um 2,9 % weniger als im Vorjahr. In der hochverdichteten Hamburger Innenstadt gibt es naturgemäß kaum Neubauangebote, hier werden allenfalls vereinzelt so genannte Townhouses offeriert, momentan sind aber keine am Markt.

In den Elbvororten werden gegenwärtig nur in Groß Flottbek und Blankenese Angebote registriert. Sie sind zugleich die teuersten am Markt, in Groß Flottbek werden durchschnittlich 6.642 €/m² verlangt und in Blankenese 4.542 €/m². Von den zentralen Hamburger Lagen sind lediglich Eppendorf und Lokstedt mit Neubauangeboten vertreten, hier sind knapp 4.200 €/m² zu kalkulieren.

Westlich der Innenstadt werden vor allem in den Walddörfern neue Eigenheime offeriert, so beispielsweise in Sasel, Volksdorf oder Duvenstedt für durchschnittlich zwischen 3.100 und 3.560 €/m². Ferner gibt es derzeit Angebote in Rahlstedt für im Schnitt 2.426 €/m² und in Billstedt für 2.035 €/m². Im Westen können Neubauinteressenten in Lurup (2.714 €/m²) oder Eidelstedt (2.421 €/m²) fündig werden und im Süden in Neugraben-Fischbek (2.004 €/m²).

Im Hamburger Umland werden neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 2.078 €/m² gehandelt. Sie sind im Vergleich mit dem Jahresanfangswert 2013 um 8,7 % teurer. In den Orten unmittelbar an der Hamburger Stadtgrenze muss allerdings mit überdurchschnittlichen Neubaupreisen gerechnet werden. In Wentorf/Aumühle und Ahrensburg kosten Neubauhäuser im Schnitt rd. 2.760 €/m² und in Rellingen und Norderstedt rd. 2.525 €/m².

Beim Umlanddurchschnitt liegt Pinneberg und sein Umland (knapp 2.100 €/m²), leicht darüber Bad Oldesloe (2.144 €/m²), leicht darunter Lüneburg (2.007 €/m²). Für zwischen 1.900 und 2.000 €/m² gibt es Angebote zum Beispiel in Quickborn, Henstedt-Ulzburg und Uetersen, günstiger sind die Neubauangebote momentan nur im entfernteren Umland u. a. in der Umgebung von Bargtheide (1.700 €/m²) oder von Stade (1.527 €/m²)



2.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland – Neubau

Für den Großraum Hamburg wurden insgesamt 1.505 Neubauwohnungen am Immobilienmarkt registriert, gut 60 % aller Angebote liegen innerhalb Hamburgs.

In Hamburg liegt der Durchschnittspreis für neue Eigentumswohnungen gegenwärtig bei 4.041 €/m² und damit knapp 6,7 % über dem Vorjahreswert. In Harvestehude und Rotherbaum kosten sie allerdings mehr als doppelt so viel. Für neue Stadtwohnungen werden in Harvestehude im Schnitt 8.329 €/m² verlangt und in Rotherbaum 8.144 €/m². In Uhlenhorst am östlichen Ufer kosten Neubauwohnungen durchschnittlich knapp 7.000 €/m². Ebenfalls deutlich überdurchschnittliche Preise haben die neu errichteten Eigentumswohnungen in der Hafencity, hier sind im Mittel 6.686 €/m² zu bezahlen.

Über dem hamburgweiten Durchschnitt liegen die Preise vor allem in den übrigen Innenstadtteilen und deren Nachbarschaft. Im Norden zählen dazu zum Beispiel Eppendorf (5.027 €/m²) und Lokstedt (4.702 €/m²), Alsterdorf (4.695 €/m²) und Groß Borstel (4.050 €/m²); im Osten Barmbek-Süd (4.632 €/m²), Winterhude (4.452 €/m²) und St. Georg (4.194 €/m²) und im Westen Ottensen (4.585 €/m²) und Altona (4.522 €/m²).

Knapp unterdurchschnittlich ist das Preisniveau für Neubauwohnungen derzeit in Barmbek-Nord und Eilbek (rd. 3.900 €/m²). Zwischen 3.500 und 3.900 €/m² kosten sie in vielen Walddörfern und zum Beispiel auch in Ohlsdorf und Sasel (rd. 3.500 €/m²), in Niendorf (3.848 €/m²), St. Pauli (3.811 €/m²) oder in Wandsbek (3.692 €/m²). Mit Preisen von 3.000 bis 3.500 €/m² folgen auf der Preisrangskala u. a. westlich der Innenstadt Bahrenfeld, Stellingen oder Osdorf und östlich davon Hamm und Rahlstedt. Ebenfalls in diese Preisgruppe fallen Bergedorf und inzwischen auch Wilhelmsburg mit gut 3.000 €/m². Günstiger sind Neubauwohnungen beispielsweise noch in Billstedt (2.842 €/m²) oder in Jenfeld und Tonndorf (rd. 2.500 €/m²) im Angebot.

Im Hamburger Umland werden neue Eigentumswohnungen für durchschnittlich 2.578 €/m² gehandelt. Die aktuellen Objekte sind damit um 3,9 % teurer als das Angebot zu Jahresbeginn 2013. Überwiegend liegen die Angebotsobjekte in den größeren Orten des Umlandes, Preisspitzenreiter sind mit über 3.000 €/m² zurzeit Reinbek (3.422 €/m²) und Ahrensburg (3.165 €/m²) an der östlichen Stadtgrenze sowie Rellingen (3.237 €/m²) und Halstenbek (3.025 €/m²) im Westen. In Pinneberg und Norderstedt sind für neu errichtete Wohnungen ebenfalls knapp 3.000 €/m² anzulegen.

Für ein leicht unterdurchschnittliches Preisniveau sind Angebote zum Beispiel in Quickborn und Henstedt-Ulzburg (rd. 2.500 €/m²) oder in Bargteheide (2.447 €/m²) am Immobilienmarkt. Günstiger sind neue Eigentumswohnungen lediglich in größerer Entfernung zur Hansestadt zu bekommen, etwa in Elmshorn (2.188 €/m²) oder in Trittau und Umgebung (2.073 €/m²).



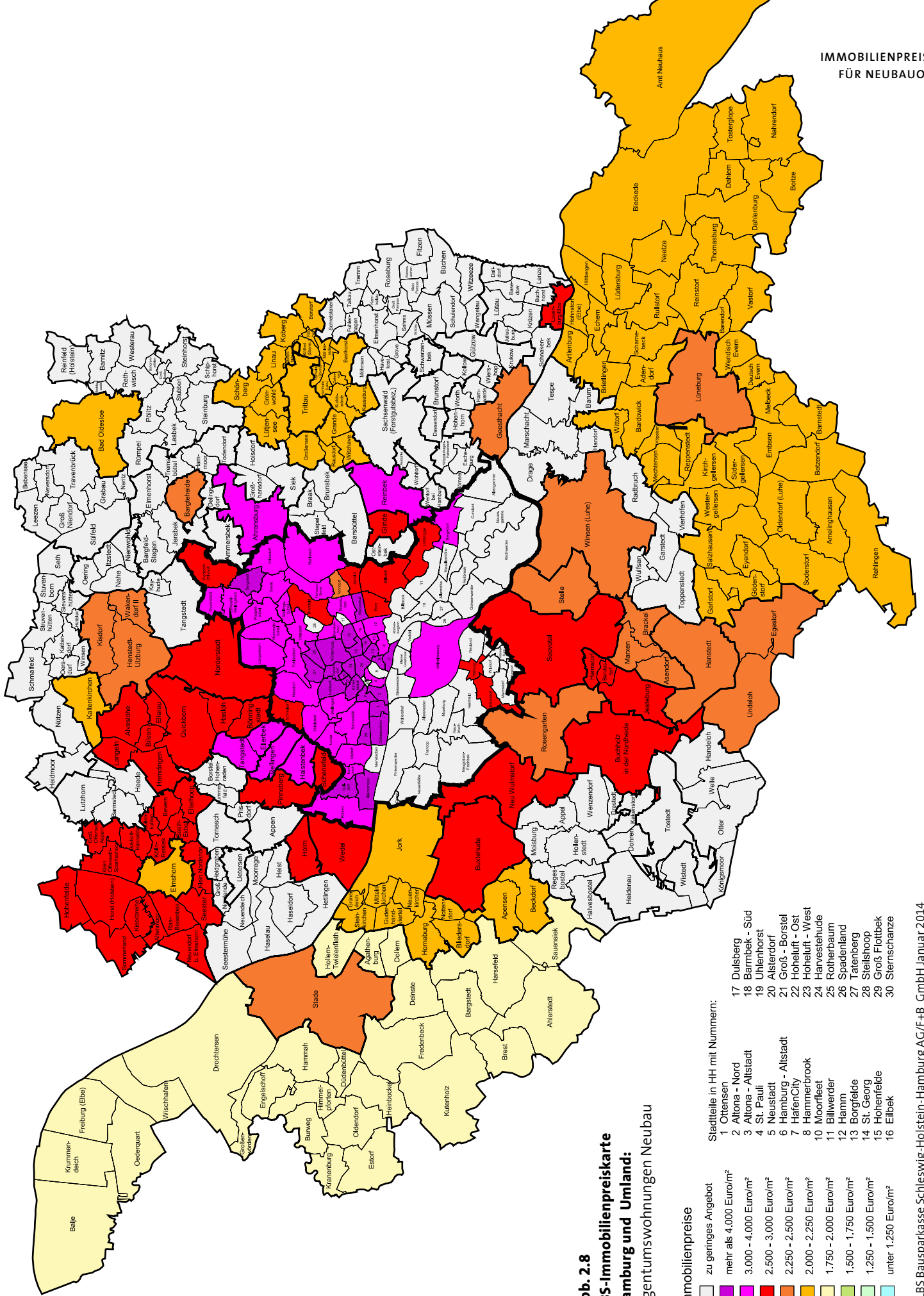


Abb. 2.8
LBS-Immobilienpreiskarte
Hamburg und Umland:
Eigentumswohnungen Neubau

Immobilienpreise

- zu geringes Angebot
- mehr als 4.000 Euro/m²
- 3.000 - 4.000 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

Stadtteile in HH mit Nummern:

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

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+B GmbH Januar 2014

3 Grundstücksmarkt in Hamburg und im Umland

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 Schleswig-Holstein werden die Bodenrichtwerte alle ein bis zwei Jahre aktualisiert, in Hamburg und Niedersachsen 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 m² 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.

In Hamburg liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert nach Angaben des Hamburger Gutachterausschusses im Jahr 2013 bei 515 €/m². Für 2012 wurden 446 €/m² ermittelt, d. h. die Grundstückspreise sind im vergangenen Jahr um 15,5 % gestiegen.

Die Grundstückspreise liegen in einer Spanne von 144 €/m² in Wilhelmsburg bis 2.793 €/m² in Harvestehude. Auf der Preisrangskala folgen nach Harvestehude die beiden weiteren Alsterstadtteile Uhlenhorst mit durchschnittlich 2.625 €/m² und Rotherbaum mit 2.611 €/m². In dem großen Stadtteil Winterhude, mit nur geringem direkten Alsterzugang, liegt der Durchschnittswert mit 1.942 €/m² bereits deutlich darunter. Zu den teuersten Stadtteilen mit Durchschnittspreisen über 1.600 €/m² gehören auch Eppendorf (1.767 €/m²) und Hoheluft-Ost (1.623 €/m²).

In der Preisgruppe 1.000 bis 1.500 €/m² sind weitere Innenstadtlagen und einige Elbvororte zu finden. Dazu zählen u. a. St. Georg (1.446 €/m²), Hoheluft-West (1.276 €/m²), Ottensen (1.185 €/m²), Altona-Altstadt (1.147 €/m²) und Eimsbüttel (1.085 €/m²) sowie Blankenese (1.445 €/m²), Othmarschen (1.247 €/m²) und Nienstedten (1.145 €/m²).

Es schließt sich die Stadtteilgruppe Sternschanze, St. Pauli und Altona-Nord an mit Grundstückspreisen zwischen knapp 800 und 900 €/m², die damit ebenfalls zu den überdurchschnittlich teuren in Hamburg zählen. In Eilbek, Barmbek-Süd und -Nord beispielsweise sind für Wohnbaugrundstücke auch 624 bis gut 750 €/m² zu kalkulieren, in Alsterdorf und Ohlsdorf 627 bzw. 576 €/m².

Um den hamburgweiten Mittelwert gruppieren sich einige Wald-dörfer, darunter Wellingsbüttel (631 €/m²), Volksdorf (513 €/m²), Sasel (498 €/m²) und Poppenbüttel (428 €/m²). In den Elbvororten wie Sülldorf, Rissen und Iserbrook kosten Grundstücke ebenfalls im Schnitt 482 bis 603 €/m² und zum Beispiel in Groß Borstel und Niendorf rd. 437 €/m².

Für viele Stadtteile westlich und östlich der Hamburger Innenstadt wurden durchschnittliche Grundstückspreise von 300 bis 400 €/m² festgestellt. Im Westen sind darunter Schnelsen (392 €/m²), Eidelstedt (348 €/m²), Lurup (341 €/m²) und im Osten u. a. Wandsbek (384 €/m²), Rahlstedt (350 €/m²) oder Jenfeld (336 €/m²).

Unter 300 €/m² kosten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den meisten Stadtteilen der Bezirke Bergedorf und Harburg sowie in einigen des Bezirkes Mitte. Zu Letzteren gehören beispielsweise Billstedt und Horn (rd. 280 €/m²), Rothenburgsort (219 €/m²) und Wilhelmsburg (144 €/m²). Im Süderelberaum Harburg sind es etwa Marmstorf, Heimfeld und Eißendorf (rd. 300 €/m²) oder Neugraben-Fischbek (244 €/m²) und Neuenfelde (145 €/m²). Im Raum Bergedorf, ohne die Stadt selbst (370 €/m²), liegen die Grundstückspreise zwischen 259 €/m² in Neuallermöhe, über zum Beispiel 179 €/m² in Kirchwerder bis 163 €/m² in Moorfleet.

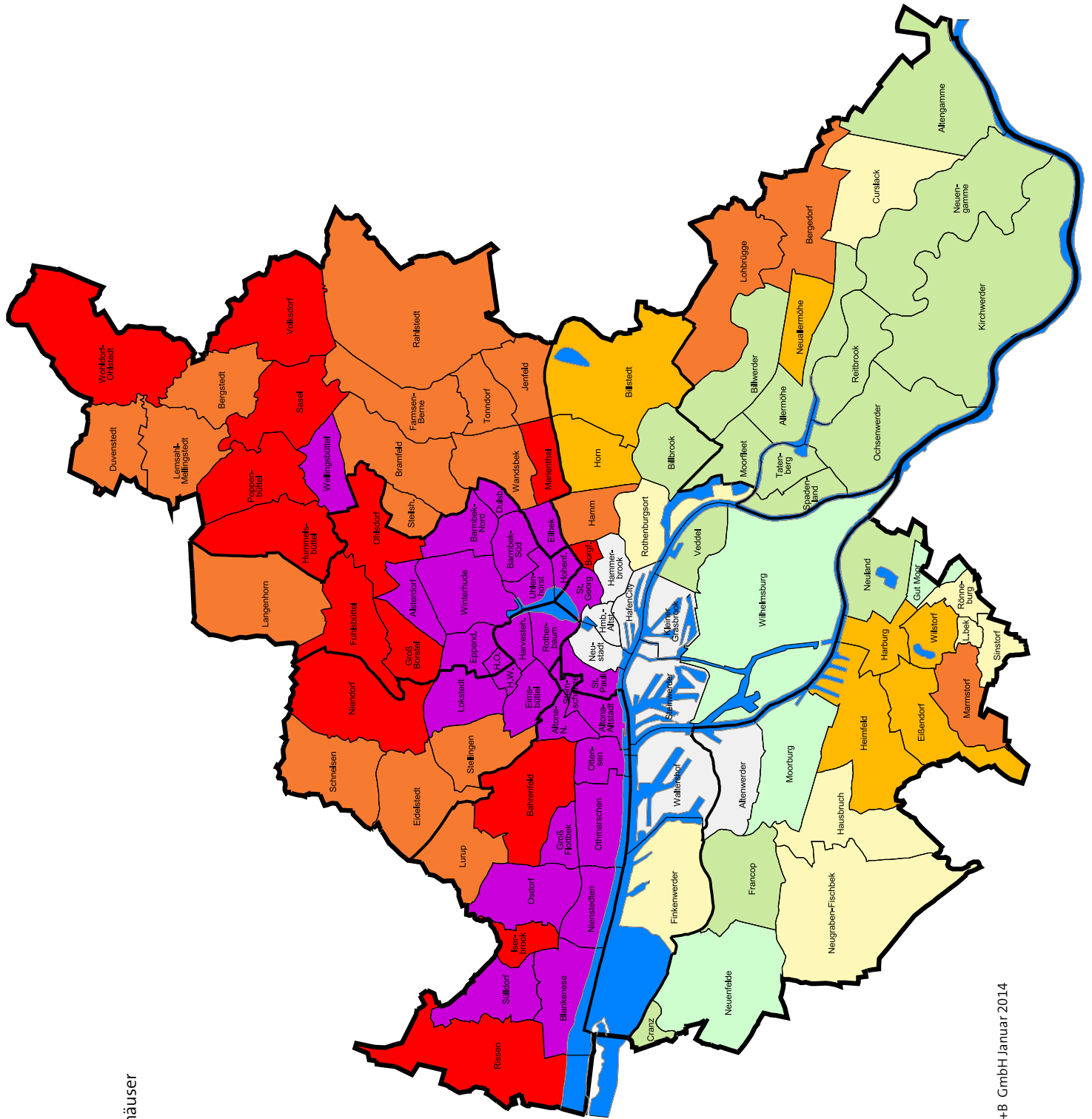
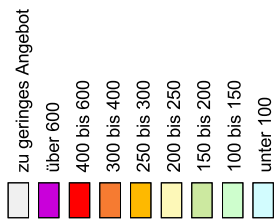
Im Hamburger Umland werden Wohnbaugrundstücke für 60 bis 280 €/m² gehandelt. Wedel ist nach wie vor der Preisspitzenreiter, gefolgt von Schenefeld, Halstenbek, Rellingen und Norderstedt (230 bis 260 €/m²) im Westen und Norden der Hamburger Stadtgrenze. Im Osten schließen mit Preisen von 195 bis 210 €/m² Glinde, Aumühle, Reinbek und Ahrensburg an.

Wie gewohnt „sinken“ mit zunehmender Entfernung zur Kernstadt die Grundstückspreise. In den gut angebundenen Städten und Stadtrandgemeinden müssen Bauwillige noch mit Preisen von 145 bis 210 €/m² rechnen, beispielsweise in Pinneberg, Barsbüttel, Bad Oldesloe und Elmshorn oder Quickborn. Ein ähnliches Niveau findet man auch in den größeren Orten der Hamburger Umgebung, zum Beispiel in Geesthacht (140 €/m²), Winsen oder Lüneburg (145/150 €/m²) und in Stade (145 €/m²). Am Rand des Großraumes wird insbesondere in den ländlicheren Regionen zum Teil weniger als die Hälfte dessen verlangt, wie etwa im Bad Oldesloer oder Lauenburger Umland 80 bzw. 70 €/m².



Abb. 3.1
LBS-Grundstückspreiskarte Hamburg
Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser
(mittlere Grundstücksgröße 600 m²)

in Euro/m² (voll erschlossen)



Preistabellen

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %	Immobilienpreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Allermöhe	2.057	2.126	3,3	1.620	3.232
Alsterdorf		3.884		2.250	6.517
Altengamme		2.344		1.713	2.795
Bahrenfeld	4.056	4.236	4,4	3.350	5.213
Bergedorf	2.362	2.443	3,4	1.159	4.028
Bergstedt	2.785	2.954	6,1	1.736	4.532
Billstedt	2.216	2.165	-2,3	392	3.146
Blankenese	6.094	5.396	-11,4	2.120	13.035
Bramfeld	2.683	2.714	1,1	1.816	4.076
Curslack	1.759	1.822	3,6	727	2.543
Duvenstedt	2.597	2.808	8,1	1.761	3.924
Eidelstedt	2.417	2.507	3,7	1.530	4.027
Eilbek		3.419		2.250	5.271
Eimsbüttel	3.462	3.755	8,4	2.688	4.383
Eißendorf	2.008	2.081	3,6	791	3.074
Eppendorf		5.103		2.760	10.012
Farmsen-Berne	2.490	2.570	3,2	817	4.551
Finkenwerder		1.976		1.120	3.204
Francop		1.889		1.572	2.200
Fuhlsbüttel	2.756	3.584	30,0	2.356	7.214
Groß Borstel	3.706	3.358	-9,4	2.095	4.495
Groß Flottbek	4.553	4.615	1,4	2.700	7.007
Gut Moor		1.783		360	2.517
Hamm		2.086		2.019	2.179
Harvestehude	7.815	7.892	1,0	4.165	9.626
Hausbruch	2.149	2.039	-5,2	1.277	3.212
Heimfeld	2.092	2.144	2,5	1.291	3.387
Horn	2.175	2.176	0,0	1.295	3.000
Hummelsbüttel	2.885	3.064	6,2	1.436	4.442
Iserbrook	3.184	3.144	-1,3	2.025	5.569
Jenfeld	1.971	2.258	14,6	1.420	3.285
Kirchwerder	1.913	1.865	-2,5	950	2.925
Langenbek	1.666	1.925	15,6	1.517	2.366
Langenhorn	2.209	2.262	2,4	1.440	3.425
Lemsahl-Mellingstedt	3.452	3.147	-8,8	1.526	5.555
Lohbrügge	2.565	2.584	0,7	1.350	7.031
Lokstedt	4.479	3.673	-18,0	2.531	4.841
Lurup	2.366	2.390	1,0	1.188	3.785
Marienthal	3.463	3.299	-4,7	1.774	6.250
Marmstorf	2.204	2.086	-5,3	1.661	2.399
Moorfleet		1.808		950	3.061
Neuenfelde	1.395	1.445	3,5	1.204	2.060

Hamburger Stadtteil	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %	Immobilienpreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Neuengamme	2.182	1.972	-9,6	1.283	2.768
Neugraben-Fischbek	1.829	2.116	15,7	1.366	3.509
Niendorf	2.686	3.036	13,0	1.629	4.534
Nienstedten	6.266	6.128	-2,2	4.114	8.069
Ochsenwerder		1.817		862	2.693
Ohlsdorf	3.171	3.049	-3,8	1.710	4.355
Osdorf	3.286	3.195	-2,8	1.554	8.000
Othmarschen	5.601	5.236	-6,5	3.461	8.325
Poppenbüttel	2.906	2.921	0,5	1.768	9.580
Rahlstedt	2.404	2.524	5,0	1.521	4.860
Rissen	3.482	3.581	2,8	1.904	7.147
Rönneburg		2.052		1.564	2.768
Rotherbaum	8.968	7.477	-16,6	5.513	9.091
Sasel	2.920	3.167	8,5	1.667	10.800
Schnelsen	2.527	2.643	4,6	1.705	4.195
Sinstorf	1.978	2.133	7,8	1.492	3.164
Stellingen	2.463	2.720	10,4	2.241	3.484
Sülldorf	3.622	4.029	11,3	2.239	7.816
Tonndorf	2.164	2.463	13,9	1.990	3.722
Volksdorf	3.226	3.493	8,3	1.984	5.170
Wandsbek	2.360	2.641	11,9	1.854	3.209
Wellingsbüttel	3.680	3.670	-0,3	1.874	5.812
Wilhelmsburg	1.970	2.189	11,1	1.521	3.774
Wilstorf	1.828	1.987	8,7	1.187	2.597
Winterhude	5.739	4.725	-17,7	3.357	5.771
Wohldorf-Ohlstedt	3.143	3.071	-2,3	1.444	4.896

© F+B 2014



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

Region Hamburger Umland	Januar 2013 in/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %	Immobilienpreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Ahrensburg	2.582	2.462	-4,6	1.277	4.919
Ahrensburg Umland	2.205	2.396	8,7	504	4.500
Bad Oldesloe	1.593	1.645	3,3	847	3.541
Bad Oldesloe Umland	1.465	1.472	0,4	299	5.281
Bargteheide	1.996	2.135	6,9	1.281	3.146
Bargteheide Umland	1.873	1.861	-0,6	867	4.739
Barmstedt	1.495	1.719	15,0	799	3.049
Barsbüttel	2.055	2.165	5,4	1.095	3.455
Bergedorf Umland	1.934	2.150	11,2	911	4.468
Buchholz	1.778	1.869	5,2	360	4.371
Buxtehude	1.735	1.795	3,4	814	3.720
Buxtehude Umland	1.416	1.557	10,0	675	2.873
Elmshorn	1.573	1.573	0,0	630	3.035
Elmshorn Umland	1.539	1.490	-3,2	260	3.288
Geesthacht	1.467	1.585	8,0	492	2.484
Geesthacht Umland	1.154	1.396	21,0	900	3.097
Glinde	1.817	2.155	18,6	1.114	2.873
Halstenbek	2.300	2.481	7,9	1.050	3.981
Hanstedt	1.550	1.597	3,0	545	3.563
Henstedt-Ulzburg	1.711	1.857	8,5	894	3.451
Hollenstedt	1.638	1.680	2,6	716	2.796
Jesteburg	2.214	1.952	-11,8	891	5.571
Kaltenkirchen	1.668	1.759	5,5	1.068	2.733
Kaltenkirchen Umland	1.419	1.556	9,6	311	3.750
Lauenburg	1.233	1.230	-0,2	267	2.370
Lauenburg Umland	1.139	1.295	13,8	540	4.468
Lüneburg	1.747	1.870	7,1	703	3.797
Lüneburg Umland	1.270	1.309	3,0	129	4.230
Nahe, Itzstedt	1.486	1.515	1,9	830	2.700
Neu Wulmstorf	1.690	1.772	4,8	720	2.840
Norderstedt	2.086	2.207	5,8	760	4.086
Oststeinbek	1.929	2.203	14,2	1.139	3.522
Pinneberg	1.901	2.030	6,8	864	3.928
Pinneberg Umland	1.938	1.931	-0,4	945	3.266
Quickborn	1.648	1.736	5,4	443	3.459
Reinbek	2.228	2.246	0,8	700	4.141
Rellingen	2.271	2.375	4,6	945	3.862
Rosengarten	1.674	1.890	12,9	1.251	3.143

Region Hamburger Umland	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %	Immobilienpreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Schenefeld	2.244	2.363	5,3	1.300	4.041
Schwarzenbek	1.550	1.656	6,9	175	2.993
Schwarzenbek Umland	1.343	1.388	3,4	446	3.150
Seevetal	1.796	2.004	11,6	542	4.170
Stade	1.346	1.472	9,3	429	2.541
Stade Umland	1.122	1.154	2,8	227	3.722
Stelle	1.581	1.620	2,4	928	2.282
Tangstedt	2.546	2.207	-13,3	1.436	5.707
Tostedt	1.463	1.580	8,0	320	5.103
Trittau	1.903	1.837	-3,5	845	3.596
Uetersen	1.589	1.685	6,1	547	2.908
Wedel	2.236	2.507	12,2	557	6.000
Wentorf/Aumühle	2.628	2.818	7,2	1.092	5.316
Winsen	1.454	1.634	12,4	761	3.641
Winsen Umland	1.437	1.546	7,6	476	4.226

© F+B 2014



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %	Immobilienpreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Alsterdorf	2.918	3.239	11,0	2.276	4.500
Altona	3.649	4.022	10,2	1.350	12.108
Bahrenfeld	2.943	3.058	3,9	1.586	4.432
Barmbek-Nord	2.446	2.612	6,8	1.985	5.341
Barmbek-Süd	2.870	3.116	8,6	1.690	5.578
Bergedorf	2.198	2.372	7,9	844	4.150
Bergstedt	2.370	2.305	-2,7	1.500	3.893
Billstedt	1.710	1.793	4,8	1.188	2.559
Blankenese	3.605	4.207	16,7	2.135	12.359
Borgfelde	2.122	2.055	-3,2	900	2.984
Bramfeld	2.259	2.354	4,2	1.362	3.570
Dulsberg	2.103	2.218	5,4	1.841	2.690
Duvenstedt	2.391	2.382	-0,4	1.711	3.016
Eidelstedt	2.128	2.327	9,4	1.554	3.479
Eilbek	2.394	3.085	28,9	1.854	4.550
Eimsbüttel	3.531	3.768	6,7	900	5.358
Eißendorf	2.037	2.093	2,8	1.378	3.071
Eppendorf	4.030	4.340	7,7	2.026	10.384
Farmsen-Berne	2.150	2.152	0,1	1.397	3.328
Fuhlsbüttel	2.397	2.482	3,6	1.440	3.134
Groß Borstel	2.841	2.379	-16,3	1.747	3.214
Groß Flottbek	3.204	3.650	13,9	2.085	5.271
HafenCity	7.361	6.465	-12,2	4.361	10.707
Hamm	2.017	2.228	10,5	1.715	3.335
Harburg	1.946	1.958	0,6	1.080	2.845
Harvestehude	6.185	5.900	-4,6	2.190	10.384
Hausbruch	1.652	1.697	2,8	1.508	2.098
Heimfeld	1.883	1.907	1,3	1.398	2.475
Hoheluft	3.807	4.067	6,8	2.700	6.900
Hohenfelde	3.801	3.987	4,9	1.927	6.602
Horn	1.785	1.815	1,7	649	3.064
Hummelsbüttel	2.321	2.457	5,9	1.625	3.669
Iserbrook	2.358	2.593	10,0	1.536	4.500
Jenfeld	1.944	1.954	0,5	1.346	2.914
Langenhorn	1.865	2.117	13,5	1.251	3.167
Lemsahl-Mellingstedt	2.561	2.735	6,8	1.444	3.158
Lohbrügge	1.914	1.806	-5,6	844	2.847
Lokstedt	3.006	3.171	5,5	1.934	5.781
Lurup	1.893	2.192	15,8	1.482	2.728
Marienthal	2.665	2.815	5,6	1.681	5.420

Hamburger Stadtteil	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %	Immobilienpreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Marmstorf	1.985	1.903	-4,2	1.470	2.430
Neugraben-Fischbek	1.525	1.539	0,9	1.414	1.724
Niendorf	2.420	2.589	7,0	848	4.308
Nienstedten	4.003	4.962	23,9	2.687	8.465
Ohlsdorf	2.332	2.527	8,4	1.648	3.398
Osdorf	2.379	2.448	2,9	1.382	3.264
Othmarschen	4.949	5.440	9,9	2.829	18.250
Ottensen	3.826	4.451	16,3	2.582	7.875
Poppenbüttel	2.732	2.765	1,2	1.667	4.784
Rahlstedt	2.030	2.150	5,9	531	3.150
Rissen	2.478	2.665	7,6	1.425	4.370
Rothenburgsort	2.527	2.921	15,6	2.652	3.326
Rotherbaum	5.374	5.312	-1,2	2.484	8.568
Sasel	2.440	2.595	6,3	1.883	3.630
Schnelsen	2.060	2.288	11,1	1.560	3.101
Sinstorf	1.919	1.766	-8,0	1.492	2.054
St. Georg	4.095	4.622	12,9	2.001	6.065
St. Pauli	4.101	4.822	17,6	2.072	15.000
Steilshoop	1.402	1.599	14,1	1.082	2.025
Stellingen	2.310	2.601	12,6	1.580	3.896
Sülldorf	3.063	2.687	-12,3	1.755	4.336
Tonndorf	1.916	1.994	4,1	1.336	2.843
Uhlenhorst	4.473	4.836	8,1	1.866	14.783
Volksdorf	2.598	3.002	15,5	2.229	3.993
Wandsbek	2.147	2.444	13,8	1.708	3.713
Wellingsbüttel	2.805	2.952	5,2	2.118	5.682
Wilstorf	1.806	1.931	6,9	1.259	3.027
Winterhude	4.136	4.384	6,0	2.160	12.139
Wohldorf-Ohlstedt	2.884	2.481	-14,0	1.444	3.233

© F+B 2014



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

Region Hamburger Umland	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %	Immobilienpreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Ahrensburg	1.916	1.976	3,1	1.004	3.293
Ahrensburg Umland	1.707	1.887	10,5	984	2.948
Bad Oldesloe	1.398	1.553	11,1	632	2.786
Bad Oldesloe Umland	1.337	1.272	-4,8	658	2.100
Bargteheide	1.633	1.665	2,0	1.260	2.034
Bargteheide Umland	1.180	1.248	5,8	1.204	1.305
Barmstedt	1.142	1.183	3,5	801	1.410
Barsbüttel	1.726	1.918	11,1	1.511	2.411
Börnsen, Escheburg	1.695	1.995	17,7	1.428	2.563
Buchholz	1.590	1.728	8,7	1.130	3.252
Buxtehude	1.350	1.504	11,4	588	2.318
Buxtehude Umland	1.190	1.434	20,5	930	2.038
Elmshorn	1.257	1.287	2,4	646	2.606
Elmshorn Umland	1.296	1.329	2,6	718	1.983
Geesthacht	1.181	1.140	-3,4	636	1.815
Glinde	1.528	1.598	4,6	862	2.826
Halstenbek	1.716	1.810	5,5	1.022	3.365
Hanstedt	1.289	1.530	18,7	723	2.312
Henstedt-Ulzburg	1.415	1.422	0,5	557	2.685
Jesteburg	1.535	1.547	0,8	1.163	2.122
Kaltenkirchen	1.293	1.377	6,5	914	1.787
Kaltenkirchen Umland		1.169		869	1.364
Lauenburg	806	889	10,3	294	1.267
Lüneburg	1.719	1.646	-4,2	425	3.443
Lüneburg Umland	1.239	1.428	15,3	797	2.677
Nahe, Itzstedt		1.104		714	1.446
Neu Wulmstorf	1.473	1.582	7,4	1.260	2.199
Norderstedt	1.891	1.935	2,3	1.020	3.663
Oststeinbek	1.638	1.821	11,2	1.372	2.200
Pinneberg	1.294	1.468	13,4	858	2.584
Pinneberg Umland	1.238	1.539	24,3	1.132	2.063
Quickborn	1.256	1.412	12,5	686	2.574
Reinbek	1.615	1.714	6,1	780	3.292
Rellingen	1.549	1.650	6,5	1.207	2.222
Rosengarten	1.758	1.889	7,5	1.097	2.509
Schenefeld	1.877	2.109	12,3	1.500	2.700
Schwarzenbek	1.341	1.322	-1,4	547	2.131
Schwarzenbek Umland	881	917	4,1	833	1.001

Region Hamburger Umland	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %	Immobilienpreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Seevetal	1.412	1.458	3,3	982	2.046
Stade	951	1.033	8,6	380	2.002
Stade Umland	1.182	1.180	-0,2	654	3.141
Tostedt	1.006	991	-1,5	689	1.454
Trittau	1.884	1.474	-21,7	994	2.052
Uetersen	1.129	1.210	7,2	656	2.344
Wedel	1.745	1.904	9,1	521	3.744
Wentorf/Aumühle	2.122	2.240	5,6	1.500	2.894
Winsen	1.257	1.217	-3,2	700	1.916

© F+B 2014



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %	Immobilienpreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Billstedt	2.126	2.035	-4,3	1.877	2.333
Blankenese	3.913	4.542	16,1	4.239	4.687
Duvenstedt	3.342	3.096	-7,4	2.946	3.260
Eidelstedt		2.421		2.122	2.973
Eppendorf		4.169		2.998	5.162
Groß Flottbek	4.818	6.642	37,9	4.956	9.690
Hausbruch		1.972		1.904	2.175
Langenhorn	2.075	2.432	17,2	2.098	2.912
Lokstedt		4.181		3.943	4.300
Lurup	2.597	2.714	4,5	2.034	3.471
Neuenfelde		1.774		1.574	1.930
Neugraben-Fischbek	1.994	2.004	0,5	1.457	2.770
Rahlstedt	2.037	2.426	19,1	2.122	3.290
Rissen		3.911		3.192	4.816
Sasel	3.173	3.561	12,2	3.105	4.213
Volksdorf	3.371	3.147	-6,6	2.189	4.027
Wohldorf-Ohlstedt		3.741		3.211	4.226

© F+B 2014



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

Region Hamburger Umland	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %	Immobilienpreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Ahrensburg	2.403	2.757	14,7	1.546	3.853
Ahrensburg Umland	2.192	2.454	11,9	1.661	3.648
Bad Oldesloe	1.986	2.144	7,9	1.956	2.301
Bad Oldesloe Umland	1.649	1.562	-5,3	1.332	2.102
Bargteheide Umland	1.358	1.700	25,2	1.494	1.832
Buchholz	1.865	2.175	16,7	1.660	2.683
Buxtehude		1.803		1.554	1.966
Buxtehude Umland	1.669	1.960	17,5	1.602	2.477
Henstedt-Ulzburg		1.958		1.157	2.615
Jesteburg	2.564	2.818	9,9	2.280	3.094
Lüneburg	1.856	2.007	8,1	854	2.799
Lüneburg Umland	1.720	1.828	6,3	495	2.462
Neu Wulmstorf	1.676	1.837	9,6	1.574	2.074
Norderstedt	2.065	2.521	22,1	2.057	3.370
Oststeinbek		2.462		2.186	2.767
Pinneberg	1.992	2.099	5,4	1.728	2.615
Pinneberg Umland		2.095		1.833	2.372
Quickborn	2.080	2.004	-3,6	1.321	2.610
Rellingen	2.584	2.530	-2,1	2.185	2.723
Seevetal	2.570	2.003	-22,1	1.660	2.328
Stade Umland	1.526	1.527	0,1	860	2.191
Tostedt	1.901	1.796	-5,5	900	2.300
Trittau	2.129	2.322	9,0	1.519	3.618
Uetersen	1.994	1.900	-4,7	1.444	2.184
Wentorf/Aumühle		2.759		2.173	3.119
Winsen	1.755	1.767	0,7	1.313	2.063

© F+B 2014

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %	Immobilienpreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Alsterdorf		4.695		3.725	5.108
Altona	5.049	4.522	-10,4	3.785	4.950
Altstadt		6.521		1.659	9.458
Bahrenfeld	3.492	3.290	-5,8	3.258	3.351
Barmbek	4.261	3.888	-8,7	2.616	5.295
Barmbek-Süd	3.929	4.632	17,9	3.076	7.790
Bergedorf	2.579	3.071	19,1	2.345	3.874
Bergstedt		4.140		3.416	4.797
Billstedt	2.734	2.842	3,9	2.691	3.075
Blankenese	4.269	5.008	17,3	2.545	6.746
Borgfelde		3.907		3.455	4.694
Bramfeld	2.956	2.966	0,3	829	3.656
Duvenstedt		3.424		3.200	3.588
Eidelstedt	2.790	3.280	17,5	2.166	4.368
Eilbek	3.537	3.880	9,7	3.385	5.220
Eimsbüttel	3.912	4.910	25,5	3.785	6.117
Eißendorf		2.835		2.683	2.981
Eppendorf	4.604	5.027	9,2	3.266	6.836
Farmsen-Berne		3.181		2.711	3.652
Fuhlsbüttel		3.311		3.048	3.668
Groß Borstel		4.050		4.050	4.050
Groß Flottbek	4.826	4.843	0,4	4.358	5.618
HafenCity	5.574	6.686	20,0	4.112	11.208
Hamm	3.021	3.138	3,9	2.769	3.508
Hammerbrook		3.198		2.803	3.606
Harburg	3.056	2.951	-3,4	2.444	3.307
Harvestehude	8.194	8.329	1,6	5.775	11.213
Hoheluft		5.292		3.942	6.117
Hohenfelde	5.976	4.498	-24,7	3.164	7.005
Horn		2.698		2.542	2.917
Hummelsbüttel	3.196	3.683	15,2	2.488	4.816
Iserbrook	3.270	3.120	-4,6	2.835	3.722
Jenfeld		2.534		1.772	3.096
Langenhorn	2.795	3.030	8,4	2.354	3.495
Lemsahl-Mellingstedt		3.423		3.172	3.565
Lohbrügge	2.958	2.633	-11,0	2.323	3.196
Lokstedt	3.747	4.702	25,5	3.955	6.283
Lurup	2.135	3.056	43,2	2.804	3.337
Marienthal	3.769	4.251	12,8	2.896	8.883
Niendorf	3.895	3.848	-1,2	2.840	5.250
Ohlsdorf	3.481	3.494	0,4	2.849	4.085
Osdorf	3.711	3.047	-17,9	1.800	4.493
Othmarschen	4.019	4.302	7,0	3.330	7.500

Hamburger Stadtteil	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %	Immobilienpreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Ottensen	4.909	4.585	-6,6	3.747	5.967
Poppenbüttel	3.597	3.875	7,7	3.062	4.986
Rahlstedt	2.939	3.047	3,7	2.268	4.114
Rissen		3.743		3.477	4.127
Rotherbaum	6.247	8.144	30,4	6.341	14.728
Sasel	2.983	3.467	16,2	2.201	4.078
Schnelsen	2.791	2.929	4,9	2.462	3.759
St. Georg	3.988	4.194	5,2	3.080	6.381
St. Pauli	3.864	3.811	-1,4	2.612	4.389
Stellingen	3.363	3.112	-7,5	2.081	4.156
Sülldorf		4.619		2.803	6.746
Tonndorf	2.390	2.479	3,7	2.299	2.659
Uhlenhorst	5.185	6.919	33,4	3.461	12.668
Volkssdorf	3.595	3.686	2,5	3.144	4.455
Wandsbek	3.235	3.692	14,1	3.092	4.166
Wellingsbüttel	3.558	3.815	7,2	3.124	5.260
Wilhelmsburg	2.690	3.002	11,6	2.448	3.954
Winterhude	4.066	4.452	9,5	3.116	6.836
Wohldorf-Ohlstedt	2.774	2.957	6,6	2.707	3.155

© F+B 2014



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

Region Hamburger Umland	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %	Immobilienpreise in €/m ²	
				Min.	Max.
Ahrensburg	3.220	3.165	-1,7	2.506	3.849
Bad Oldesloe	2.154	2.183	1,4	2.030	2.384
Bargteheide	2.602	2.447	-5,9	2.156	2.644
Buchholz	2.714	2.554	-5,9	1.224	3.051
Buxtehude	2.868	2.681	-6,5	2.224	3.522
Buxtehude Umland	1.877	2.191	16,7	1.710	2.974
Elmshorn	1.946	2.188	12,4	1.805	2.671
Elmshorn Umland		2.547		2.301	2.777
Geesthacht		2.269		1.800	2.823
Glinde	2.370	2.685	13,3	2.362	2.913
Halstenbek	2.815	3.025	7,4	2.700	3.564
Hanstedt	2.246	2.475	10,2	2.052	3.145
Henstedt-Ulzburg	2.288	2.478	8,3	1.790	3.304
Jesteburg	2.488	2.543	2,2	2.499	2.593
Kaltenkirchen		2.208		2.157	2.331
Lauenburg		2.746		2.093	3.385
Lüneburg	2.462	2.476	0,5	1.080	3.076
Lüneburg Umland	1.997	2.064	3,3	1.436	2.565
Neu Wulmstorf	2.354	2.553	8,4	2.481	2.627
Norderstedt	2.674	2.948	10,2	2.397	3.363
Pinneberg	2.639	2.988	13,2	2.668	3.223
Quickborn	2.416	2.517	4,2	1.714	2.984
Reinbek		3.422		2.546	3.772
Rellingen		3.237		2.963	3.668
Rosengarten	2.356	2.363	0,3	2.363	2.363
Schenefeld	2.505	2.611	4,2	2.192	3.034
Seevetal	2.064	2.633	27,6	1.883	3.870
Stade	2.271	2.407	6,0	2.172	2.776
Stade Umland		1.886		1.697	2.084
Stelle		2.416		1.659	2.592
Trittau	1.999	2.073	3,7	1.734	2.309
Wedel	2.966	2.780	-6,3	1.964	3.569
Winsen		2.333		2.093	2.426

Abb. A.3.1 Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen

Hamburger Stadtteil	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %
Allermöhe	152	169	11,2
Alsterdorf	544	627	15,3
Altengamme	155	172	11,0
Altona-Altstadt	1.002	1.147	14,5
Altona-Nord	692	793	14,6
Bahrenfeld	496	558	12,5
Barmbek-Nord	545	624	14,5
Barmbek-Süd	557	638	14,5
Bergedorf	318	370	16,4
Bergstedt	314	376	19,7
Billbrook	157	178	13,4
Billstedt	242	278	14,9
Billwerder	156	176	12,8
Blankenese	1.266	1.455	14,9
Borgfelde	464	534	15,1
Bramfeld	350	392	12,0
Cranz	133	150	12,8
Curslack	185	207	11,9
Dulsberg	519	597	15,0
Duvenstedt	304	362	19,1
Eidelstedt	294	348	18,4
Eilbek	657	752	14,5
Eimsbüttel	945	1.085	14,8
Eißendorf	236	287	21,6
Eppendorf	1.529	1.767	15,6
Farmsen-Berne	312	375	20,2
Finkenwerder	210	236	12,4
Francop	131	148	13,0
Fuhlsbüttel	446	511	14,6
Groß Borstel	396	454	14,6
Groß Flottbek	846	942	11,3
Gut Moor	128	145	13,3
Hamm	280	321	14,6
Harburg	214	258	20,6
Harvestehude	2.446	2.793	14,2
Hausbruch	193	220	14,0
Heimfeld	242	294	21,5
Hoheluft-Ost	1.400	1.623	15,9
Hoheluft-West	1.116	1.276	14,3

Hamburger Stadtteil	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %
Hohenfelde	1.056	1.200	13,6
Horn	232	266	14,7
Hummelsbüttel	351	415	18,2
Iserbrook	431	482	11,8
Jenfeld	279	336	20,4
Kirchwerder	161	179	11,2
Langenbek	197	243	23,4
Langenhorn	262	301	14,9
Lemsahl-Mellingstedt	315	375	19,0
Lohbrügge	295	345	16,9
Lokstedt	560	646	15,4
Lurup	284	341	20,1
Marienthal	430	496	15,3
Marmstorf	248	306	23,4
Moorburg	128	145	13,3
Moorfleet	145	163	12,4
Neuallermöhe	224	259	15,6
Neuenfelde	128	145	13,3
Neuengamme	171	191	11,7
Neugraben-Fischbek	213	244	14,6
Neuland	150	167	11,3
Niendorf	374	437	16,8
Nienstedten	1.000	1.145	14,5
Ochsenwerder	154	172	11,7
Ohlsdorf	500	576	15,2
Osdorf	584	656	12,3
Othmarschen	1.087	1.247	14,7
Ottensen	1.028	1.185	15,3
Poppenbüttel	364	428	17,6
Rahlstedt	313	350	11,8
Reitbrook	151	168	11,3
Rissen	453	507	11,9
Rönneburg	200	246	23,0
Rothenburgsort	190	219	15,3
Rotherbaum	2.281	2.611	14,5
Sasel	420	498	18,6
Schnelsen	334	392	17,4
Sinstorf	180	220	22,2
Spadenland	162	179	10,5

Hamburger Stadtteil	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %
St. Georg	1.258	1.446	14,9
St. Pauli	777	893	14,9
Steilshoop	326	361	10,7
Stellingen	289	341	18,0
Sternschanze	777	893	14,9
Sülldorf	538	603	12,1
Tatenberg	162	180	11,1
Tonndorf	290	349	20,3
Uhlenhorst	2.289	2.625	14,7
Veddel	147	157	6,8
Volksdorf	430	513	19,3
Wandsbek	320	384	20,0
Wellingsbüttel	546	631	15,6
Wilhelmsburg	135	144	6,7
Wilstorf	216	266	23,1
Winterhude	1.701	1.942	14,2
Wohldorf-Ohlstedt	339	404	19,2

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© F+B 2014



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

Region	Januar 2013 in €/m²	Januar 2014 in €/m²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %
Hamburger Umland			
Ahrensburg	185	195	5,4
Ammersbek	175	180	2,9
Aumühle	195	210	7,7
Bad Oldesloe	155	155	0,0
Bad Oldesloe Umland	80	80	0,0
Bargteheide	185	175	-5,4
Bargteheide Umland	105	105	0,0
Barmstedt	110	110	0,0
Barsbüttel	165	175	6,1
Börnsen	155	160	3,2
Brunstorf	100	100	0,0
Büchen	80	75	-6,3
Buchholz	130	140	7,7
Buxtehude	175	175	0,0
Buxtehude Umland	110	110	0,0
Ellerbek, Tangstedt	200	200	0,0
Elmshorn	145	145	0,0
Elmshorn Umland	105	105	0,0
Geesthacht	145	140	-3,4
Glinde	200	210	5,0
Großhansdorf	130	130	0,0
Halstenbek	230	245	6,5
Hanstedt Umland Nord	80	85	6,3
Hanstedt Umland Süd	65	65	0,0
Henstedt-Ulzburg	150	150	0,0
Hohenhorn	90	90	0,0
Hollenstedt	80	80	0,0
Holm	180	190	5,6
Itzstedt	105	100	-4,8
Jesteburg	110	115	4,5
Kaltenkirchen	160	160	0,0
Kaltenkirchen Umland	90	95	5,6
Lauenburg	80	90	12,5
Lauenburg Umland	70	70	0,0
Lüneburg	135	150	11,1
Lüneburg Umland	75	80	6,7
Neu Wulmstorf	200	200	0,0
Norderstedt	220	230	4,5

Region Hamburger Umland	Januar 2013 in €/m ²	Januar 2014 in €/m ²	Entwicklung 2013 bis 2014 in %
Oststeinbek	190	190	0,0
Pinneberg	180	210	16,7
Pinneberg Umland	160	170	6,3
Quickborn	145	150	3,4
Reinbek	185	190	2,7
Rellingen	225	250	11,1
Rosengarten	140	145	3,6
Schenefeld	250	260	4,0
Schwarzenbek	140	140	0,0
Seevetal	140	150	7,1
Stade	120	145	20,8
Stade Umland	60	60	0,0
Stelle	100	105	5,0
Stormarn, Tangstedt	170	170	0,0
Tostedt	90	90	0,0
Tostedt Umland	60	60	0,0
Trittau	160	165	3,1
Trittau Umland	120	120	0,0
Uetersen	150	155	3,3
Uetersen Umland	120	120	0,0
Wedel	260	280	7,7
Winsen	135	145	7,4
Winsen Umland	75	75	0,0

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
© F+B 2014



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1	Marktvolumen – Bestandsimmobilien	4
Abb. 1.2	Entwicklung der Immobilienpreise – Bestandsimmobilien	4
Abb. 1.3	Objektpreise nach Art der Immobilie – Bestandsimmobilien	4
Abb. 1.4	Preisentwicklung 2009 bis 2014 – Bestandsimmobilien	5
Abb. 1.5	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand	6
Abb. 1.6	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand	7
Abb. 1.7	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Eigentumswohnungen aus dem Bestand.....	10
Abb. 1.8	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland Eigentumswohnungen aus dem Bestand.....	11
Abb. 2.1	Marktvolumen – Neubauimmobilien.....	14
Abb. 2.2	Entwicklung der Immobilienpreise – Neubauimmobilien.....	14
Abb. 2.3	Objektpreise nach Art der Immobilie – Neubauimmobilien	15
Abb. 2.4	Preisentwicklung 2009 bis 2014 – Neubauimmobilien.....	15
Abb. 2.5	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau	16
Abb. 2.6	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau	17
Abb. 2.7	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Eigentumswohnungen – Neubau.....	20
Abb. 2.8	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland Eigentumswohnungen – Neubau.....	21
Abb. 3.1	LBS-Grundstückspreiskarte Hamburg	24
Abb. 3.2	LBS-Grundstückspreiskarte Hamburg und Umland.....	25
Abb. A.1.1	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand – Hamburg.....	26
Abb. A.1.2	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand – Hamburger Umland	28
Abb. A.1.3	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen aus dem Bestand – Hamburg	30
Abb. A.1.4	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen aus dem Bestand – Hamburger Umland.....	32
Abb. A.2.1	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau – Hamburg	34
Abb. A.2.2	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau – Hamburger Umland	35
Abb. A.2.3	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen im Neubau – Hamburg.....	36
Abb. A.2.4	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen im Neubau – Hamburger Umland.....	38
Abb. A.3.1	Grundstückpreise nach Hamburger Stadtteilen	39
Abb. A.3.2	Entwicklung der Grundstückspreise nach Umland-Regionen	42

Impressum

Herausgeber:	LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG
Sitz:	Kiel, Hamburg
Handelsregister:	Amtsgericht Kiel HRB 6126 KI Amtsgericht Hamburg HRB 102253
Aufsichtsrat:	Reinhard Boll (Vorsitzender)
Vorstand:	Peter Magel (Vorsitzender) Jens Grelle
Anschrift:	Wellseedamm 14, 24145 Kiel und Glockengießerwall 3, 20095 Hamburg Internet: www.lbs-shh.de
Wissenschaftliche Leitung:	F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg
Redaktion:	Klaus-G. Steinke Telefon: 0431 20000-510 E-Mail: klaus-guenther.steinke@lbs-shh.de

Bei der Fülle der zu verarbeitenden Inhalte sind trotz sorgfältiger Bearbeitung Fehler oder Unvollständigkeiten möglich. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen und Daten ist ausgeschlossen.

Bildnachweis: LBS