

# LBS-Immobilienmarktatlas 2015 Hamburg und Umland



**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**

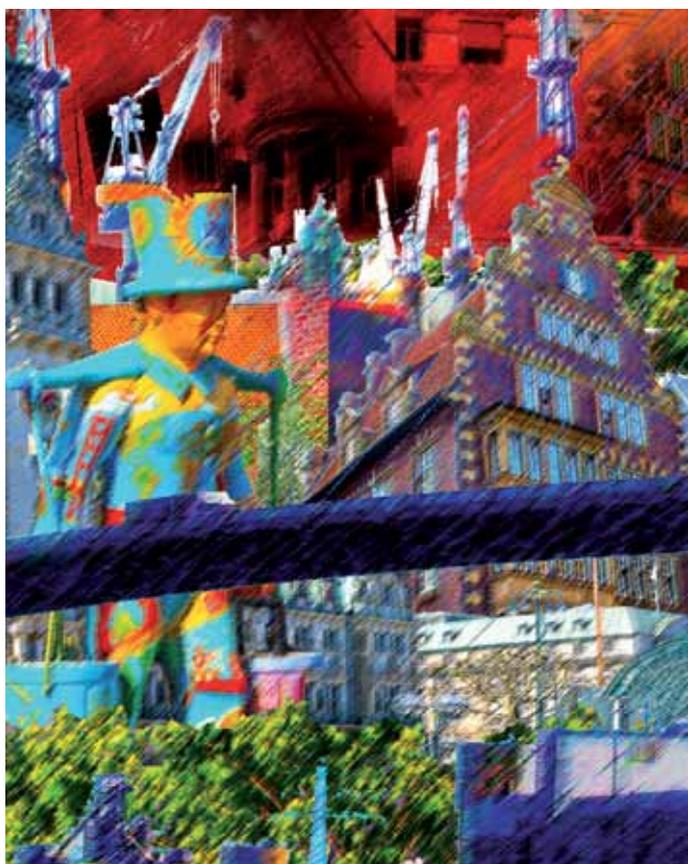
# LBS-Immobilienmarktatlas 2015 Hamburg und Umland

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 sind für einzelne Immobilien je nach Lage 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 2015



# 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	45

# 1 Immobilienmarktentwicklungen für Bestandsobjekte

In Hamburg und seinem Umland wurden im zweiten Halbjahr 2014 auf dem Immobilienmarkt insgesamt 13.000 Eigentumsobjekte offeriert. Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen aus dem Bestand haben daran einen Anteil von rd. 81 %, insgesamt waren gut 10.570 Objekte im Angebot. Die Bestandsangebote verteilen sich in gewohnter Weise auf die Teilmärkte. Im Hamburger Stadtgebiet liegen rd. 46 % (gut 4.830 Objekte), darunter zu 60 % Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs wurden 5.742 Angebotsobjekte registriert, hier dominieren mit einem Anteil von gut 79 % die Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser.

**Abb. 1.1 Marktvolumen – Bestandsimmobilien**

	Angebotsobjekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
<b>Hamburg</b>	<b>4.831</b>	<b>100,0</b>	<b>45,7</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.915	39,6	18,1
Eigentumswohnungen	2.916	60,4	27,6
<b>Umland</b>	<b>5.742</b>	<b>100,0</b>	<b>54,3</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	4.561	79,4	43,1
Eigentumswohnungen	1.181	20,6	11,2
<b>Hamburg und Hamburger Umland</b>	<b>10.573</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	6.476	61,3	61,3
Eigentumswohnungen	4.097	38,7	38,7

© F+B 2015

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

	Januar		Entwicklung	
	2014 €/m <sup>2</sup>	2015 €/m <sup>2</sup>	1 Jahr 2014 → 2015 in %	5 Jahre 2010 → 2015 in %
<b>Hamburg</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.025	<b>3.191</b>	5,5	40,3
Eigentumswohnungen	3.212	<b>3.372</b>	5,0	52,6
<b>Umland</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.758	<b>1.835</b>	4,4	24,4
Eigentumswohnungen	1.535	<b>1.649</b>	7,4	33,1

© F+B 2015

Die Immobilienpreise für Bestandsobjekte entwickeln sich weiterhin positiv. Im Hamburger Stadtgebiet werden im Vergleich zum Vorjahr für Eigenheime 5,5 % und für Eigentumswohnungen 5 % mehr verlangt. Für Eigenheime aus dem Bestand liegt der Durchschnittspreis innerhalb der Stadt nun bei 3.191 €/m<sup>2</sup>, der für Eigentumswohnungen bei 3.372 €/m<sup>2</sup>.

Im Hamburger Umland sind die Preise ebenfalls noch einmal gestiegen. Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser kosten im Hamburger Großraum aktuell durchschnittlich 1.835 €/m<sup>2</sup> und damit 4,4 % mehr als zu Jahresbeginn 2014. Für Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt 1.649 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren, dies entspricht einem Plus von 7,4 %.

**Abb. 1.3 Objektpreise nach Art der Immobilie – Bestandsimmobilien**

	Einfamilienhaus 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	Januar 2014	Januar 2015	Januar 2014	Januar 2015
<b>Hamburg</b>	363.000 €	<b>382.920 €</b>	256.960 €	<b>269.760 €</b>
<b>Umland</b>	210.960 €	<b>220.200 €</b>	122.800 €	<b>131.920 €</b>

© F+B 2015

Für Eigenheime mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssen Interessenten momentan in Hamburg für die derzeitigen Angebotsobjekte rd. 383.000 Euro aufbringen. In der Umgebung kosten sie im Schnitt gut 220.000 Euro. 80 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnungen sind innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen mit durchschnittlich knapp 270.000 Euro mehr als doppelt so teuer wie außerhalb (rd. 132.000 Euro).

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 2010 kosten Bestandseigenheime heute 40 %, Eigentumswohnungen sogar knapp 53 % 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 gut 24 % und für Eigentumswohnungen aus dem Bestand um 33 %.

**Abb. 1.4 Preisentwicklung 2005 bis 2015 - Bestandsimmobilien**

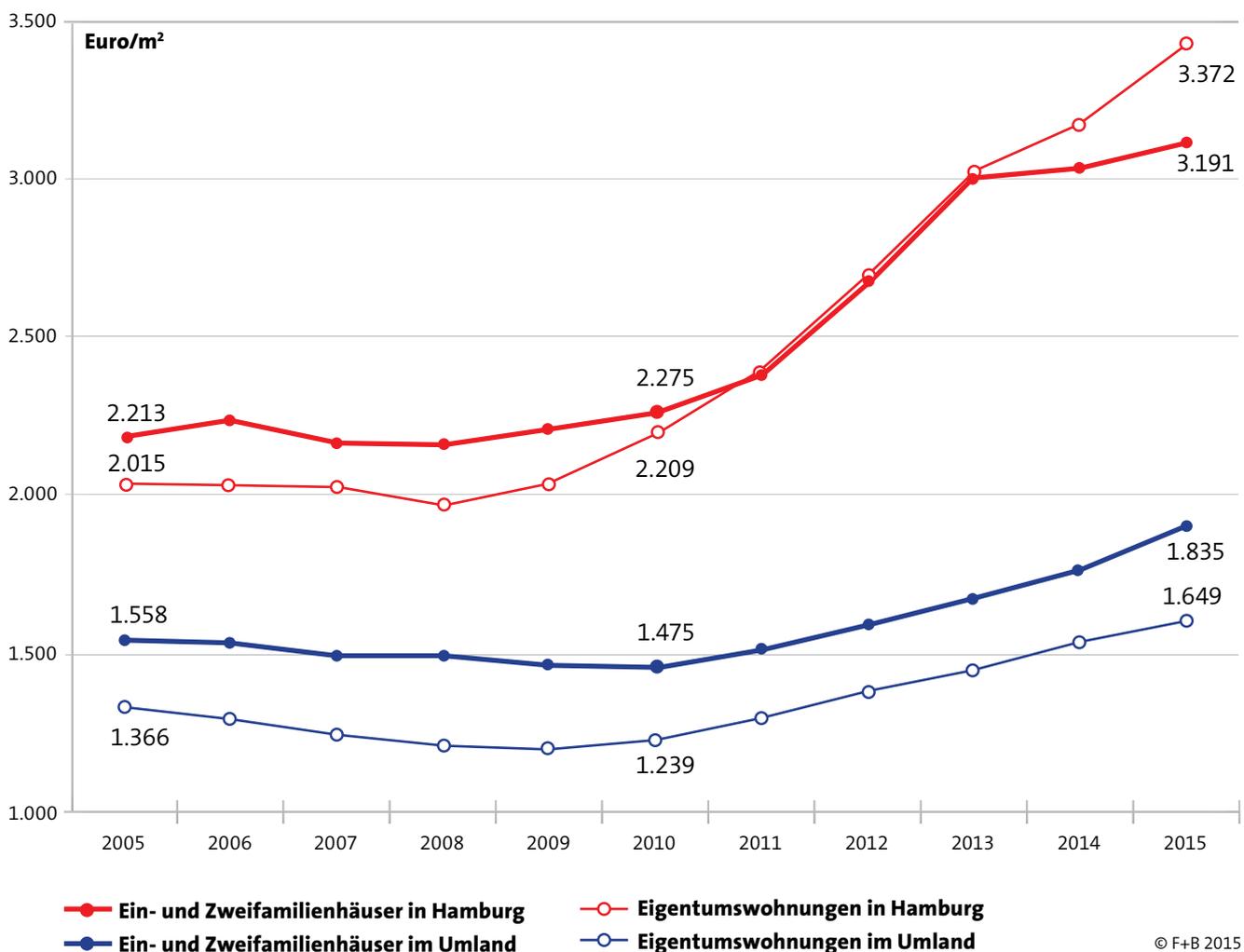
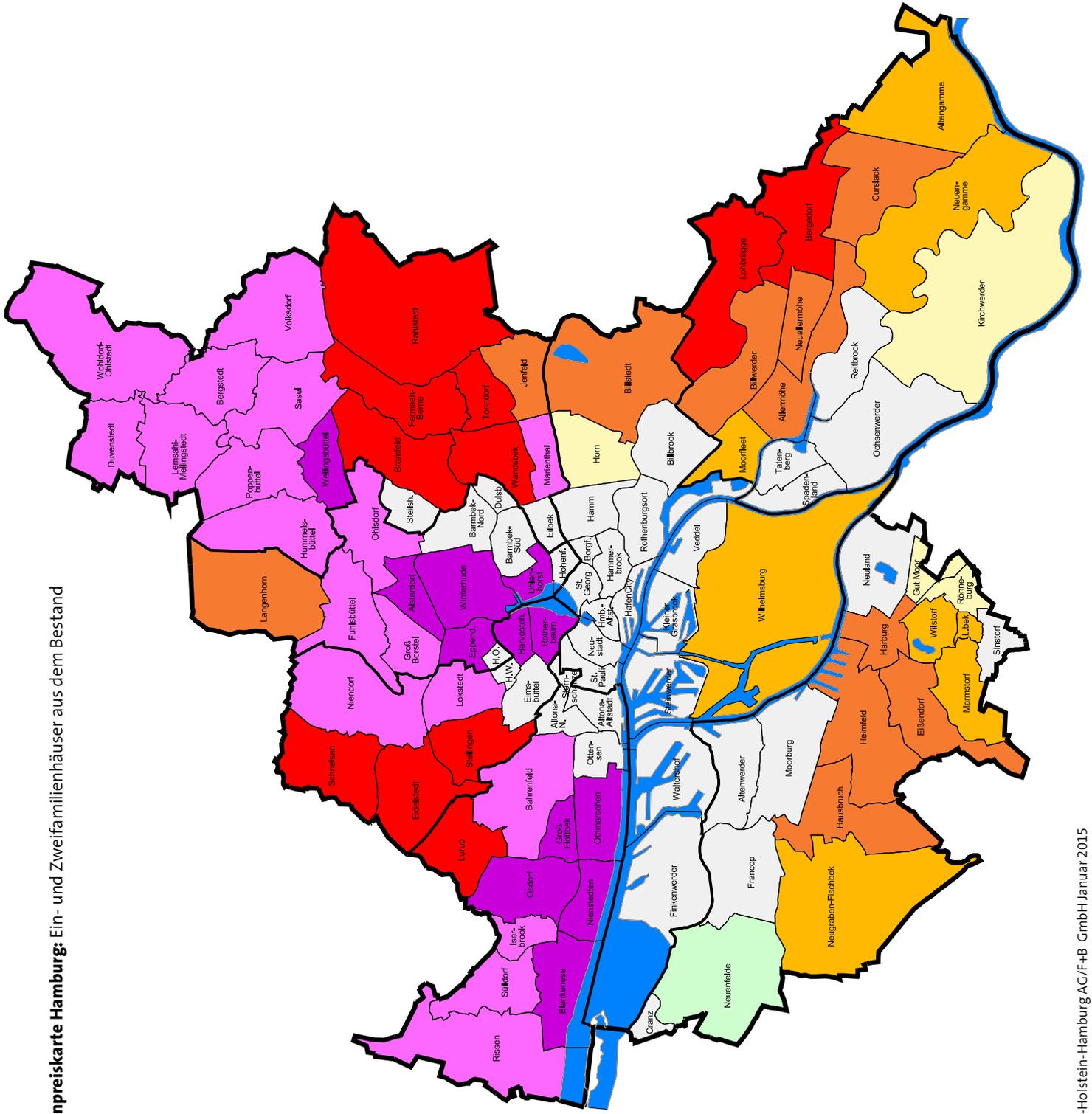
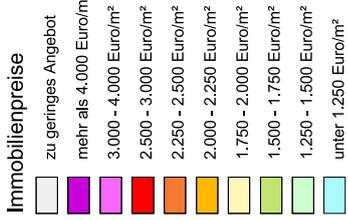
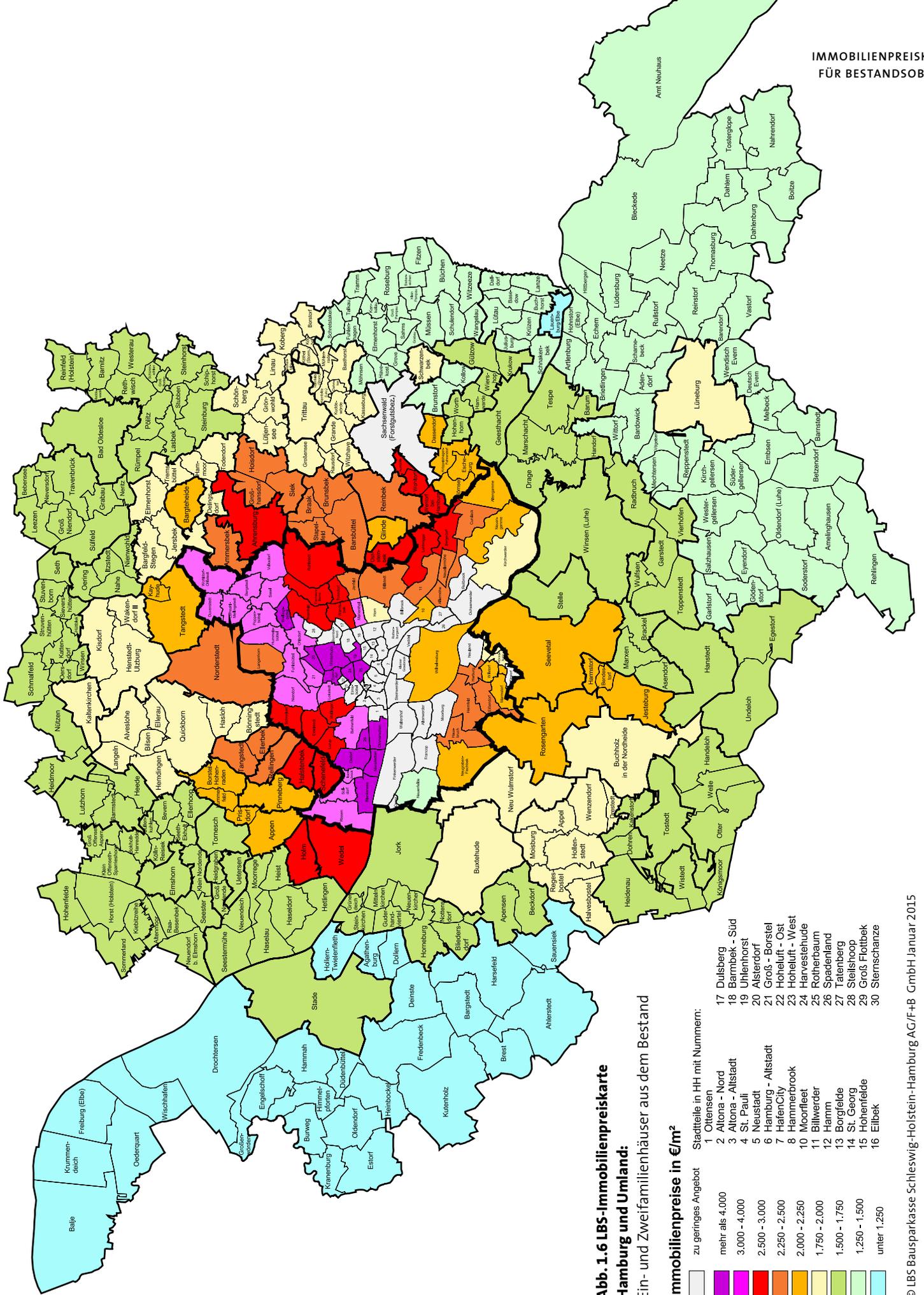


Abb. 1.5 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand





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

Für Hamburg und das Umland sind insgesamt knapp 6.500 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand am Markt registriert worden. Die Eigenheime haben damit im Großraum Hamburg einen Marktanteil von 61 %, wovon der größte Anteil (43 % Marktanteil) auf die Häuser im Umland der Hansestadt entfällt.

In **Hamburg** kosten gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aktuell durchschnittlich 3.191 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Jahresbeginn 2014 (3.025 €/m<sup>2</sup>) ist damit ein um 5,5 % höheres Preisniveau festzustellen. Die stadtweiten Preisdifferenzen sind erheblich und die Entwicklungen sehr unterschiedlich (vgl. die aktuellen Preisinformationen auf Stadtteilebene im Anhang).

Von allen untersuchten 65 Stadtteilen mit Eigenheimangeboten liegen in fast der Hälfte die Preise nunmehr über 3.000 €/m<sup>2</sup>. Die Niveauverteilung ergibt wieder das bekannte Bild: Die höchsten Preise für Eigenheime werden für die Alster- und Elbstadtteile ermittelt, gefolgt von den Walddörfern und den Stadtteilen im Westen und Osten der Hamburger Innenstadt. Günstiger sind Bestandshäuser nach wie vor im Süden Hamburgs.



Einzelhäuser oder Stadtvillen sind in der hochverdichteten Innenstadt naturgemäß die Ausnahme. Es werden jeweils nur sehr wenige Objekte angeboten und die Preise schwanken daher objektabhängig von Jahr zu Jahr zum Teil stark.

Die ersten zehn Ranglistenplätze mit Durchschnittspreisen über 4.500 €/m<sup>2</sup> belegen wieder die Stadtteile an der Alster und Elbe. Der Spitzenreiter ist wiederum Harvestehude mit durchschnittlich 8.137 €/m<sup>2</sup>. In Rotherbaum wird derzeit mit 6.773 €/m<sup>2</sup> etwas weniger verlangt. In Uhlenhorst (6.267 €/m<sup>2</sup>), Winterhude (5.934 €/m<sup>2</sup>) und Eppendorf (6.030 €/m<sup>2</sup>) kosten Stadthäuser derzeit auch etwa 6.000 €/m<sup>2</sup>. Von den Elbvororten führt aktuell Blankenese die Preisrangliste an, Angebotsobjekte kosten im Schnitt 6.192 €/m<sup>2</sup>. Ebenfalls knapp 6.000 €/m<sup>2</sup> müssen Interessenten für Bestandshäuser in Othmarschen (durchschnittlich 5.895 €/m<sup>2</sup>) und Nienstedten (5.792 €/m<sup>2</sup>) kalkulieren. Zu den zehn hochpreisigsten Lagen zählen ferner Groß Flottbek mit Durchschnittspreisen von 4.896 €/m<sup>2</sup> und Alsterdorf (4.502 €/m<sup>2</sup>).

Die Walddörfer fallen alle in die Preisgruppe von 3.000 bis gut 4.000 €/m<sup>2</sup>. In Wellingsbüttel sind Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand wie gewohnt am teuersten, sie kosten im Schnitt 4.114 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Wohldorf-Ohlstedt müssen Eigenheiminteressenten mit 3.756 €/m<sup>2</sup> rechnen. In den übrigen Stadtteilen der Walddörfer sind sie etwas günstiger für zwischen 3.000 und 3.500 €/m<sup>2</sup> im Angebot. Hierzu zählen beispielsweise Volksdorf (3.462 €/m<sup>2</sup>), Sasel (3.298 €/m<sup>2</sup>), Hummelsbüttel (3.216 €/m<sup>2</sup>) und Bergstedt (3.011 €/m<sup>2</sup>).

Dieses Preisniveau (3.000 bis gut 4.000 €/m<sup>2</sup>) ist auch für einige Stadtteile im Westen Hamburgs anzusetzen. In Osdorf sind Eigenheime für im Schnitt 4.081 €/m<sup>2</sup> am Markt, in Bahrenfeld kosten sie 3.893 €/m<sup>2</sup>, in Lokstedt 3.708 €/m<sup>2</sup> und in Rissen 3.553 €/m<sup>2</sup>. Niendorf liegt mit 3.197 €/m<sup>2</sup> beim Hamburger Durchschnitt. Ebenfalls zu diesem Preissegment zählen nördlich

der Innenstadt Groß Borstel, wo gegenwärtig 3.597 €/m<sup>2</sup> anzulegen sind und Ohlsdorf mit Eigenheimen für durchschnittlich 3.425 €/m<sup>2</sup>.

Leicht unter dem hamburgweiten Durchschnittspreis folgen weitere Stadtteile westlich der Hamburger Innenstadt, und zwar Stellingen, Schnelsen und Eidelstedt mit zwischen 2.760 und 2.962 €/m<sup>2</sup>. Soviel ist in etwa auch für Objekte östlich der Alster zu kalkulieren, darunter zum Beispiel Bramfeld (2.815 €/m<sup>2</sup>), Rahlstedt (2.804 €/m<sup>2</sup>) und Wandsbek (2.742 €/m<sup>2</sup>). Tonndorf (2.674 €/m<sup>2</sup>) und Jenfeld (2.439 €/m<sup>2</sup>) sind mittlerweile mit ähnlichen Preisen vertreten. Im Süden, in Bergedorf und Lohbrügge, kosten Bestandseigenheime rd. 2.600 €/m<sup>2</sup>.

Etwas günstiger gibt es Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser zum Beispiel in den Süderelbestadtteilen Harburg und Eißendorf für rd. 2.400 €/m<sup>2</sup> oder in Heimfeld (2.305 €/m<sup>2</sup>) und Marmstorf (2.155 €/m<sup>2</sup>). In den Vier- und Marschlanden können sie für zwischen durchschnittlich 1.900 und 2.355 €/m<sup>2</sup> erworben werden.

Im **Hamburger Umland** kosten Eigenheime aus dem Bestand aktuell durchschnittlich 1.835 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Hauspreise um 4,4 % gestiegen. Die Preisunterschiede für die Umlandobjekte sind erheblich geringer als im Stadtgebiet. Sie liegen zwischen knapp 1.200 €/m<sup>2</sup> am Rand des Großraums und gut 2.900 €/m<sup>2</sup> an der Hamburger Stadtgrenze.

In Wentorf/Aumühle werden mit 2.922 €/m<sup>2</sup> die höchsten Preise für Bestandshäuser verlangt. Damit liegen die teuersten Umlandobjekte preislich aber noch unter dem Hamburger Durchschnitt (3.191 €/m<sup>2</sup>), etwa auf dem Niveau der östlichen Wohnstandorte im Stadtgebiet. Im Osten der Hamburger Umgebung folgen auf der Preisrangskala Ahrensburg (2.682 €/m<sup>2</sup>) und sein Umland (2.311 €/m<sup>2</sup>) sowie Oststeinbek (2.552 €/m<sup>2</sup>), Reinbek (2.479 €/m<sup>2</sup>)

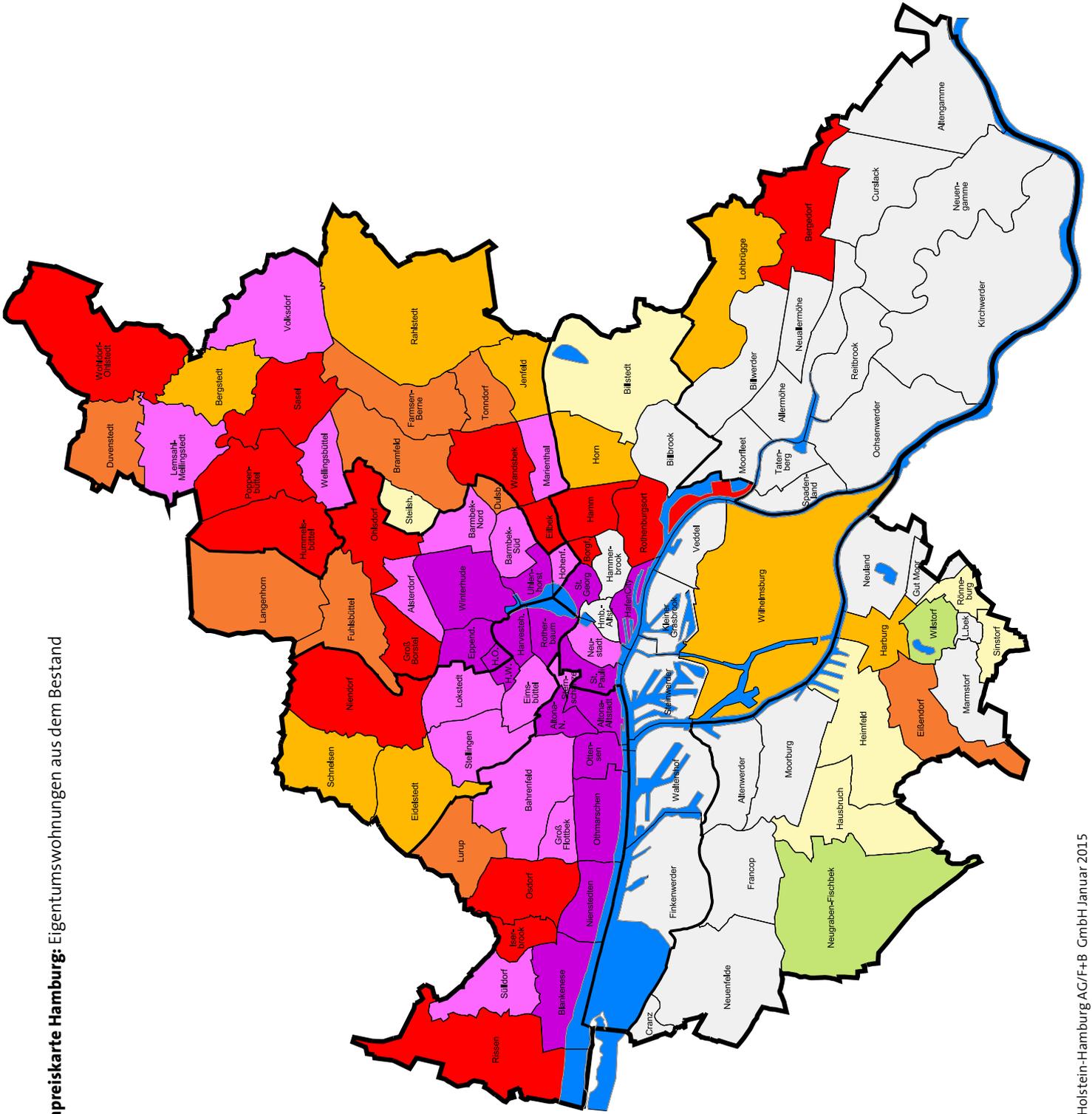
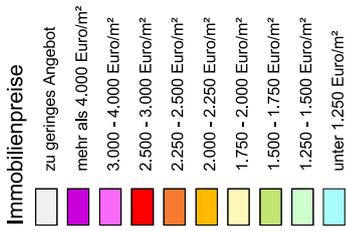
und Barsbüttel (2.462 €/m<sup>2</sup>). Im Westen sind es die Orte Schenefeld, Halstenbek, Wedel und Rellingen mit Preisen für Eigenheime aus dem Bestand von 2.383 bis 2.607 €/m<sup>2</sup>.

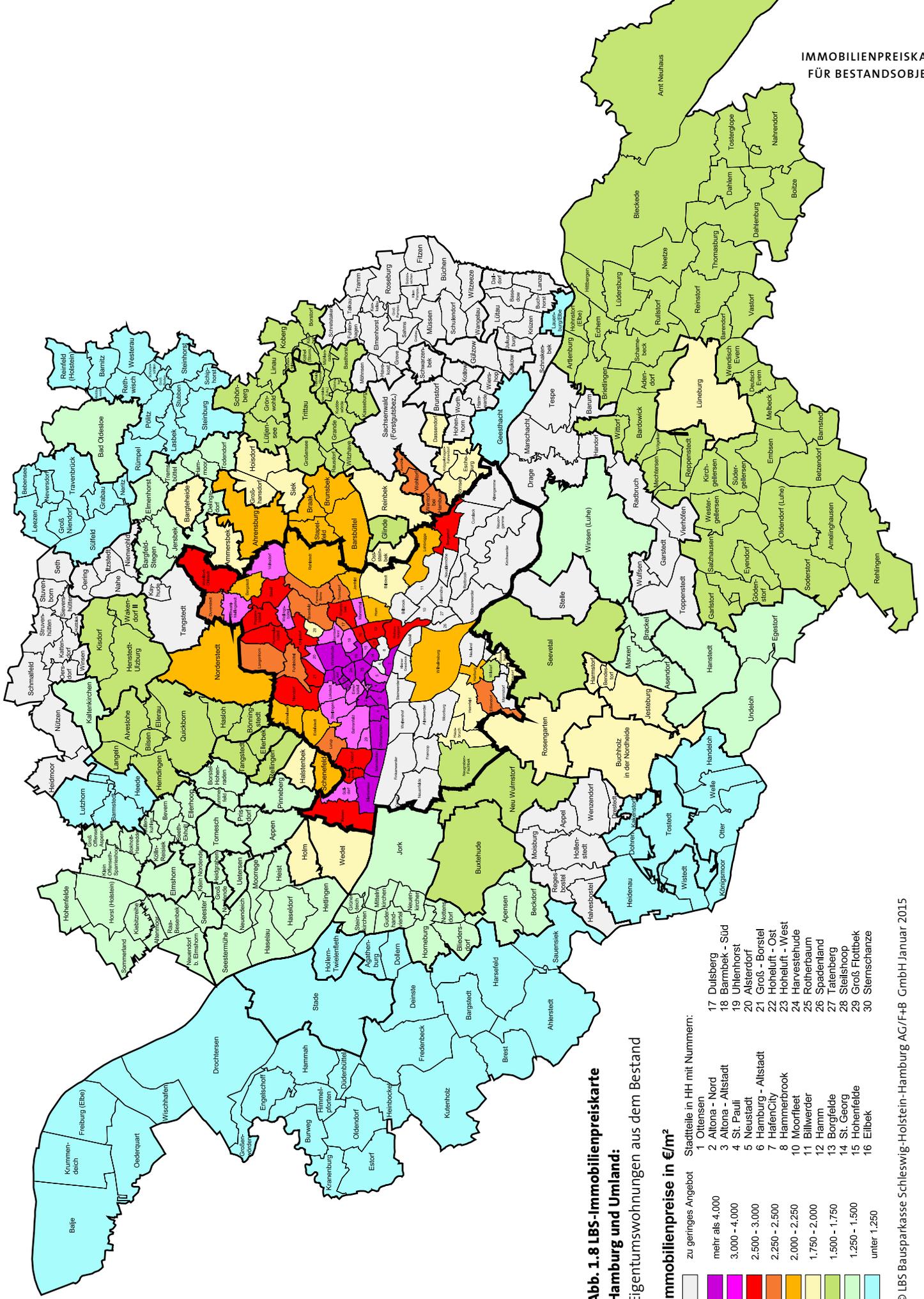
Bei einem Preisniveau von 2.000 bis 2.300 €/m<sup>2</sup> sortieren sich weitere Orte an der Hamburger Stadtgrenze und den großen Verkehrsachsen ein, darunter Norderstedt (2.300 €/m<sup>2</sup>), Bargtheide (2.159 €/m<sup>2</sup>) im Norden und Rosengarten, Seevetal und Jesteburg im südlichen Umland.

In den anderen größeren Umlandorten sind die Eigenheime etwas günstiger. Zwischen 1.800 und 2.000 €/m<sup>2</sup> kosten sie u. a. in Quickborn, Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen in Schleswig-Holstein sowie in Lüneburg, Buchholz und Buxtehude in Niedersachsen. Im Umlandvergleich leicht unterdurchschnittlich teuer (1.500 bis 1.800 €/m<sup>2</sup>) sind Ein- und Zweifamilienhäuser zum Beispiel in Elmshorn und Uetersen oder in Bad Oldesloe und Geesthacht. Für unter 1.500 €/m<sup>2</sup> sind sie allerdings nur noch am Rand des Hamburger Großraums im Angebot, etwa im Umland von Lüneburg und Schwarzenbek oder in Lauenburg.



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





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

## 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. 39 %. Insgesamt konnten 4.097 Angebotsobjekte aus dem zweiten Halbjahr 2014 untersucht werden. Gut 70 % davon sind Stadtwohnungen (rd. 2.900 Objekte).

Im Vergleich zum Vorjahresergebnis stiegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen im Stadtgebiet um 5,0 % auf aktuell durchschnittlich 3.372 €/m<sup>2</sup>. In der Hamburger Umgebung ist die Preissteigerung mit 7,4 % etwas höher, im Schnitt kosten Wohnungen außerhalb Hamburgs zurzeit 1.649 €/m<sup>2</sup>.

In **Hamburg** hält die Hafencity ihren Spitzenplatz. Die Preise für die überwiegend neueren Eigentumswohnungen liegen aktuell bei durchschnittlich 6.172 €/m<sup>2</sup>. An der Alster in Harvestehude sind 5.912 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren und im Nachbarstadtteil Rotherbaum 5.706 €/m<sup>2</sup>. An der Elbe ist die teuerste Lage derzeit Othmarschen (5.571 €/m<sup>2</sup>). Mit zwischen 4.500 und 5.000 €/m<sup>2</sup> gehören ferner Uhlenhorst und Winterhude sowie St. Pauli und St. Georg zu den teuersten Wohnlagen der Stadt.

In der Preisgruppe von durchschnittlich 4.000 bis 4.500 €/m<sup>2</sup> findet man an der Elbe in Blankenese und Nienstedten Eigentumswohnungen aus dem Bestand sowie in Ottensen und Altona. In Alsternähe gehören dazu die Stadtteile Eppendorf und Hoheluft. Es folgen auf der Rangskala mit im Schnitt rd. 3.800 €/m<sup>2</sup> Eimsbüttel und Sternschanze sowie zum Beispiel Alsterdorf (3.747 €/m<sup>2</sup>) und beim Hamburger Durchschnitt Lokstedt (3.344 €/m<sup>2</sup>).

Zu den Stadtteilen mit leicht unterdurchschnittlichem Preisniveau im Bereich 3.000 bis gut 3.300 €/m<sup>2</sup> gehören neben einigen Walddörfern wie Volksdorf (3.225 €/m<sup>2</sup>) oder Wellingsbüttel (3.128 €/m<sup>2</sup>) inzwischen auch Barmbek-Süd (3.337 €/m<sup>2</sup>) und -Nord (3.021 €/m<sup>2</sup>). Etwa 3.000 €/m<sup>2</sup> müssen Interessenten für eine Stadtwohnung in Marienthal und Eilbek kalkulieren.

Im Norden der Innenstadt kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand zum Beispiel in Groß Borstel durchschnittlich 2.895 €/m<sup>2</sup> und in Ohlsdorf 2.727 €/m<sup>2</sup>. Im Westen der City werden zwischen knapp 2.500 und 2.900 €/m<sup>2</sup> in Niendorf, Osdorf und Rissen verlangt, im Osten zählen dazu u. a. Borgfelde, Hamm und Wandsbek.

In den östlichen Stadtteilen Farmsen-Berne, Dulsberg und Bramfeld werden gebrauchte Eigentumswohnungen derzeit für rd. 2.400 €/m<sup>2</sup> gehandelt, etwas günstiger sind sie in Tonndorf (2.293 €/m<sup>2</sup>) oder in Jenfeld und Horn (gut 2.000 €/m<sup>2</sup>). Zu ähnlichen Preisen können Nachfrager von Eigentumswohnungen in Fuhlsbüttel und Langenhorn (knapp 2.400 €/m<sup>2</sup>) fündig werden oder in Schnelsen (2.211 €/m<sup>2</sup>) und Eidelstedt (2.126 €/m<sup>2</sup>). In Hamburgs Süden sind Wohnungen in Bergedorf mit 2.578 €/m<sup>2</sup> besonders teuer, 2.360 €/m<sup>2</sup> zahlt man in Eißendorf. Für unter 2.000 €/m<sup>2</sup> sind Eigentumswohnungen vor allem südlich der Elbe zum Beispiel in Heimfeld oder Neugraben-Fischbek am Markt.



Im **Hamburger Umland** kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Durchschnitt 1.649 €/m<sup>2</sup>. Nach einer Steigerung um 7,4 % im vergangenen Jahr liegt der Umlanddurchschnitt damit aber noch immer beim Niveau der günstigsten Stadtteile Hamburgs.

Spitzenreiter der Umlandstandorte sind die Lagen am Stadtrand. Wieder führt Wentorf/Aumühle, wo für Eigentumswohnungen durchschnittlich 2.425 €/m<sup>2</sup> zu zahlen sind. Über 2.000 €/m<sup>2</sup> muss man ebenfalls in Schenefeld (2.236 €/m<sup>2</sup>), Ahrensburg (2.135 €/m<sup>2</sup>), Norderstedt (2.069 €/m<sup>2</sup>) und Barsbüttel (2.039 €/m<sup>2</sup>) für Bestandswohnungen kalkulieren.

Zu den Orten mit im Umlandvergleich überdurchschnittlichen Preisen von 1.750 bis 1.900 €/m<sup>2</sup> zählen auch das Bergedorfer Umland (1.896 €/m<sup>2</sup>) und die Umgebung von Ahrensburg (1.790 €/m<sup>2</sup>) sowie die Städte Wedel, Reinbek und Lüneburg.

Beim Umlanddurchschnitt (1.649 €/m<sup>2</sup>) liegen zum Beispiel Rellingen und Henstedt-Ulzburg. Mit 1.593 €/m<sup>2</sup> bereits etwas günstiger ist Quickborn im schleswig-holsteinischen Umland sowie in Niedersachsen u. a. Buxtehude (1.550 €/m<sup>2</sup>).

Ein Preisniveau von 1.200 bis 1.500 €/m<sup>2</sup> wird für zahlreiche Städte im Großraum beobachtet, darunter Pinneberg, Elmshorn und Uetersen. Günstigere Eigentumswohnungen findet man nur weiter entfernt von der Metropole, etwa in Stade (1.157 €/m<sup>2</sup>), Lauenburg (1.124 €/m<sup>2</sup>) oder in Geesthacht (1.073 €/m<sup>2</sup>).



## 2 Immobilienmarktentwicklungen für Neubauobjekte

In Hamburg und seinem Umland wurden im zweiten Halbjahr 2014 insgesamt 2.464 Neubauobjekte auf dem Immobilienmarkt angeboten. 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. 59 % der Neubauangebote, darunter 89 % 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 Marktvolumen – Neubauimmobilien**

	Angebots- objekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
<b>Hamburg</b>	<b>1.455</b>	<b>100,0</b>	<b>59,1</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	158	10,9	6,4
Eigentumswohnungen	1.297	89,1	52,6
<b>Umland</b>	<b>1.009</b>	<b>100,0</b>	<b>40,9</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	335	33,2	13,6
Eigentumswohnungen	674	66,8	27,4
<b>Hamburg und Hamburger Umland</b>	<b>2.464</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	493	20,0	20,0
Eigentumswohnungen	1.971	820,0	80,0

© F+B 2015

Auch die Neubaupreisentwicklungen sind durchweg positiv, wenn auch in geringerem Maß als bei den Bestandsobjekten. Für Eigenheime im Stadtgebiet ist ein Plus von 7,7 % im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten. In Hamburg liegen die Preise für neu errichtete Eigenheime aktuell bei durchschnittlich 3.160 €/m<sup>2</sup>. Im Umland liegen sie dagegen nur noch um 1 % auf 2.098 €/m<sup>2</sup> zu.

Neubauwohnungen kosten in der Stadt 2,5 % mehr als vor einem Jahr. Aktuell liegt der Durchschnittspreis bei 4.144 €/m<sup>2</sup>. Für die Angebotsobjekte in der Umgebung Hamburgs sind im Vergleich zu Anfang 2014 um 2,2 % höhere Preise zu kalkulieren, sie kosten im Schnitt 2.634 €/m<sup>2</sup>.

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

			Entwicklung	
	Januar 2014 €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 €/m <sup>2</sup>	1 Jahr 2014 → 2015 in %	5 Jahre 2010 → 2015 in %
<b>Hamburg</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.933	<b>3.160</b>	7,7	24,9
Eigentumswohnungen	4.041	<b>4.144</b>	2,5	30,7
<b>Umland</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.078	<b>2.098</b>	1,0	30,1
Eigentumswohnungen	2.578	<b>2.634</b>	2,2	32,6

© F+B 2015

Für neu errichtete Eigenheime mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind demzufolge innerhalb Hamburgs 379.200 Euro zu bezahlen. Im Umland kosten sie im Durchschnitt knapp 130.000 Euro weniger und sind für knapp 252.000 Euro zu bekommen. 80 m<sup>2</sup> große Neubauwohnungen liegen in Hamburg bei einem durchschnittlichen Objektpreis von gut 331.500 Euro und im Umland von knapp 211.000 Euro. Auch in diesem Marktsegment ist eine Stadt-Umland-Differenz von gut 120.000 Euro pro Wohnung festzustellen.

Der längerfristige Vergleich über die Preisentwicklung der letzten Jahre zeigt insgesamt einen positiven Trend. In den letzten fünf Jahren stiegen die Preise im Großraum Hamburg für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser innerhalb der Stadt um rd. 25 % und in der Umgebung um 30 %. Neubauwohnungen sind in Hamburg um rd. 31 % teurer geworden und im Umland der Metropole um knapp 33 %.

**Abb. 2.3**  
**Objektpreise nach Art der Immobilie – Neubauimmobilien**

	Einfamilienhaus 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	Januar 2014	Januar 2015	Januar 2014	Januar 2015
<b>Hamburg</b>	351.960 €	<b>379.200 €</b>	323.280 €	<b>331.520 €</b>
<b>Umland</b>	249.360 €	<b>251.760 €</b>	206.240 €	<b>210.720 €</b>

© F+B 2015

**Abb. 2.4 Preisentwicklung 2005 bis 2015 - Neubauimmobilien**

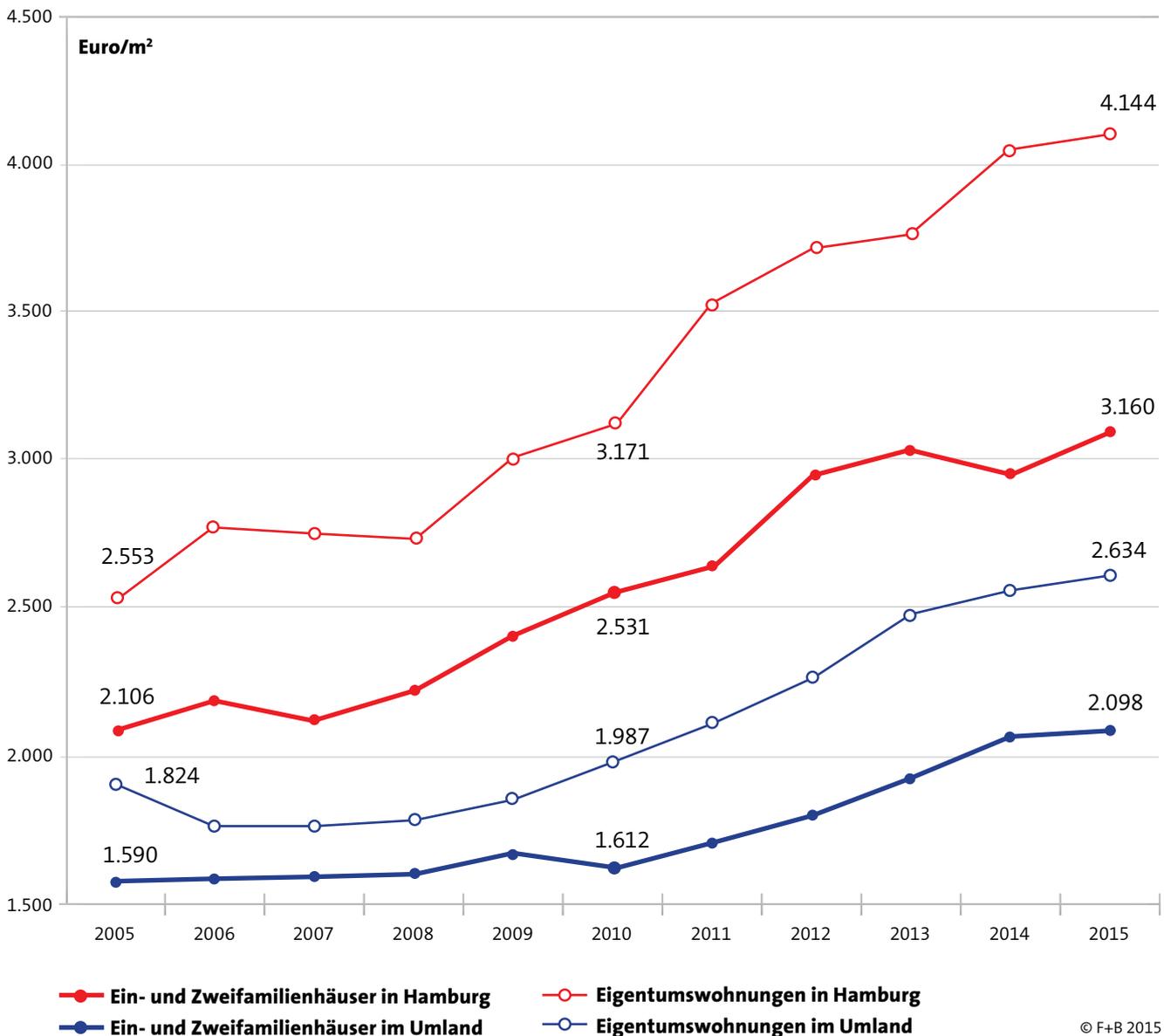
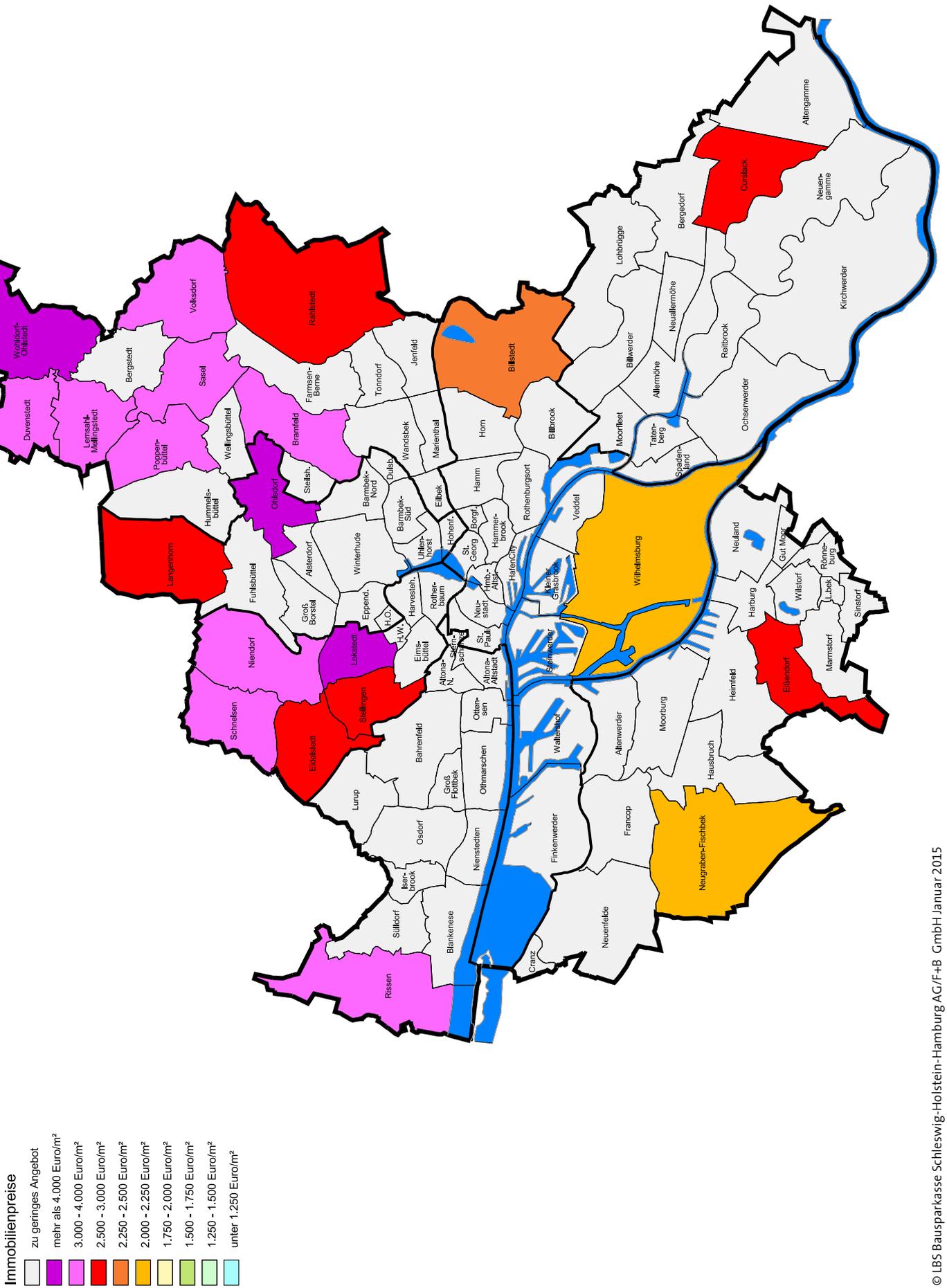
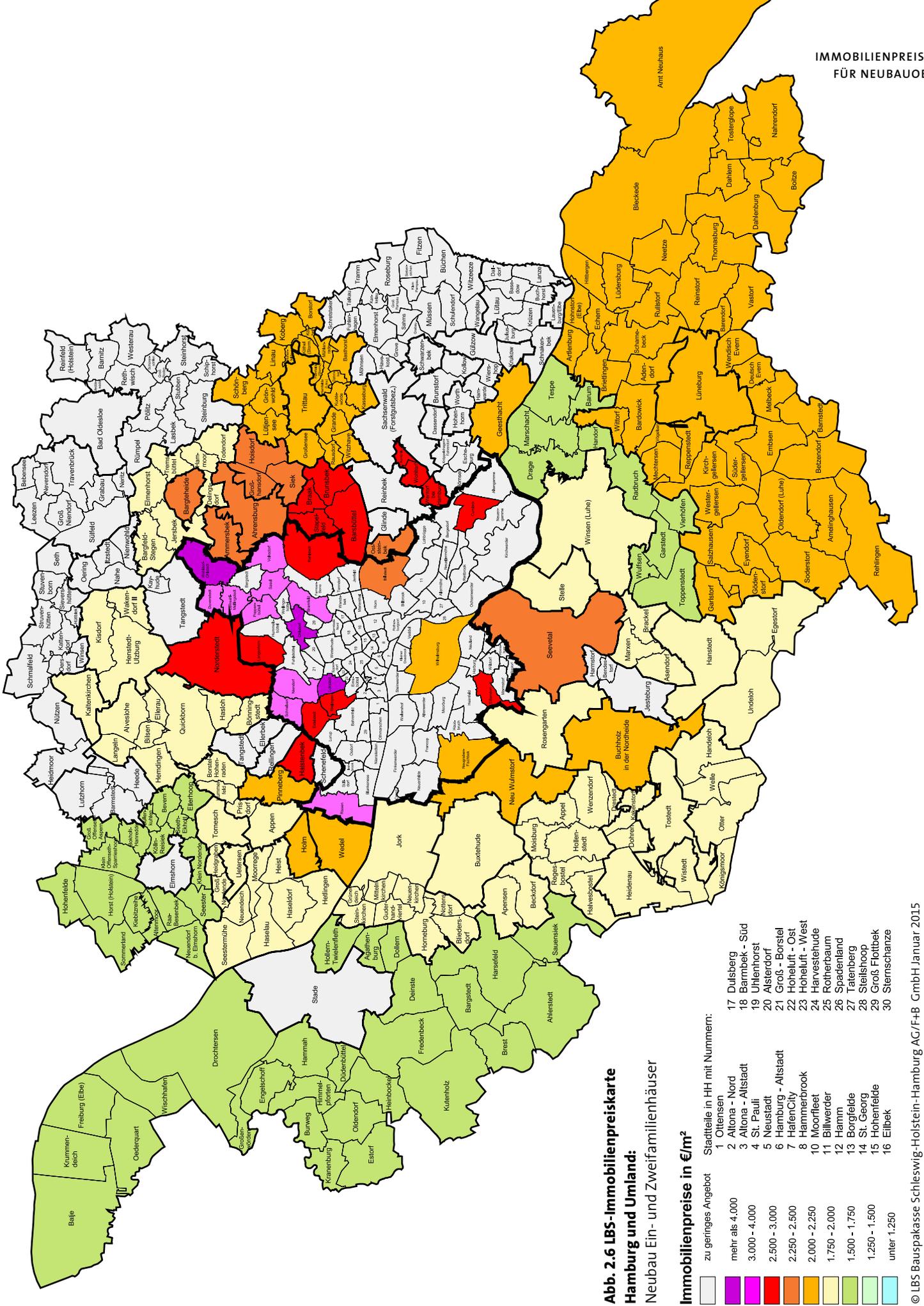


Abb. 2.5 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser





© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+B GmbH Januar 2015

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

Neu errichtete Eigenheime, die öffentlich angeboten werden, haben einen Marktanteil von 20 % am gesamten Neubaumarkt. Zusammengenommen wurden in Hamburg und dem Umland 493 Objekte am Markt platziert, davon 32 % im Stadtgebiet.

In **Hamburg** kosten die neuen Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser zu Jahresbeginn 2015 im Durchschnitt 3.160 €/m<sup>2</sup> und damit um 7,7 % mehr 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.

Am Rand der Innenstadt sind derzeit in Lokstedt und Ohlsdorf die teuersten Angebote zu finden für gut 4.600 €/m<sup>2</sup>. In den Walddörfern sind neue Eigenheime mit im Schnitt 4.332 €/m<sup>2</sup> in Wohldorf-Ohlstedt besonders hochpreisig und in Volksdorf, Duvenstedt, Lemsahl-Mellingstedt und Poppenbüttel mit etwa 3.440 bis 4.330 €/m<sup>2</sup> ebenfalls überdurchschnittlich teuer. In den Elbvororten werden gegenwärtig kaum Angebote registriert. Lediglich in Rissen sind einige am Markt, sie kosten durchschnittlich 3.401 €/m<sup>2</sup>.

Beim Hamburger Durchschnitt liegen die Neubaupreise zurzeit im Osten Hamburgs in Bramfeld und Sasel sowie im Westen in Nienendorf und Schnelsen. Knapp 3.000 €/m<sup>2</sup> wird in Stellingen im Nordwesten der Innenstadt verlangt. Die übrigen Neubauobjekte sind günstiger, zum Beispiel werden sie in Curslack und Eißendorf für gut 2.900 €/m<sup>2</sup> offeriert. In Langenhorn kosten sie im Schnitt 2.867 €/m<sup>2</sup> und in Rahlstedt 2.683 €/m<sup>2</sup>. Für unter 2.500 €/m<sup>2</sup> können momentan neue Ein- und Zweifamilienhäuser in Billstedt, Wilhelmsburg und Neugraben-Fischbek erworben werden.

Im **Hamburger Umland** werden neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 2.098 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Sie sind im Vergleich mit dem Jahresanfangswert 2014 um 1 % teurer. In den Orten unmittelbar an der Hamburger Stadtgrenze muss allerdings mit überdurchschnittlichen Neubaupreisen gerechnet werden.

Die teuersten Neubauangebote wurden in Halstenbek für durchschnittlich 2.990 €/m<sup>2</sup> registriert. In Norderstedt müssen Neubauinteressenten mit 2.613 €/m<sup>2</sup> rechnen. Bei rd. 2.600 €/m<sup>2</sup> liegen die Durchschnittspreise für neue Häuser derzeit in Wentorf/Aumühle und in Barsbüttel. Ebenfalls über dem umlandweiten Schnitt liegen die Preise im östlichen Umland in Ahrensburg (2.285 €/m<sup>2</sup>) und seiner Umgebung (2.470 €/m<sup>2</sup>), in Bargteheide und Oststeinbek (rd. 2.300 €/m<sup>2</sup>).

Beim Umlanddurchschnitt zwischen 2.000 und gut 2.200 €/m<sup>2</sup> liegen die Neubaupreise derzeit beispielsweise in Lüneburg, Pinneberg und Wedel (rd. 2.200 €/m<sup>2</sup>) oder in Tritttau und Geesthacht. Für zwischen 1.900 und 2.000 €/m<sup>2</sup> gibt es Angebote zum Beispiel in Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen. Günstiger sind die Neubauangebote momentan nur im entfernteren Umland wie etwa in der Umgebung von Bargteheide (1.808 €/m<sup>2</sup>) oder von Winsen (1.732 €/m<sup>2</sup>).



## 2.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland – Neubau

Für den Großraum Hamburg wurden insgesamt 1.971 Neubauwohnungen am Immobilienmarkt registriert, zwei Drittel aller Angebote liegen innerhalb Hamburgs.

In **Hamburg** liegt der Durchschnittspreis für neue Eigentumswohnungen gegenwärtig bei 4.144 €/m<sup>2</sup> und damit 2,5 % über dem Vorjahreswert. In Harvestehude, der Hafencity und in Rotherbaum kosten sie allerdings mehr als 7.000 €/m<sup>2</sup>. Für neue Stadtwohnungen werden in Harvestehude im Schnitt 7.431 €/m<sup>2</sup> verlangt, in der Hafencity 7.215 €/m<sup>2</sup> und in Rotherbaum 7.153 €/m<sup>2</sup>. Mit einem Durchschnittspreis von rd. 6.500 €/m<sup>2</sup> gehören die Neubauwohnungen in Groß Flottbek im Moment auch zu den teuersten der Stadt.

Am östlichen Alsterufer sind in Uhlenhorst und Hohenfelde neue Wohnungen entstanden, sie werden für 5.810 €/m<sup>2</sup> in Hohenfelde und für 5.458 €/m<sup>2</sup> in Uhlenhorst offeriert. Ebenfalls bei Durchschnittspreisen über 5.000 €/m<sup>2</sup> liegen die Angebote derzeit in Nienstedten (5.358 €/m<sup>2</sup>) und Ottensen (5.164 €/m<sup>2</sup>), viele davon bieten Elb- oder Hafensblick.

Über dem hamburgweiten Durchschnitt liegen die Preise vor allem in den übrigen Innenstadtteilen und deren Nachbarschaft. Im Norden zählen dazu zum Beispiel Alsterdorf (4.950 €/m<sup>2</sup>), Lokstedt (4.938 €/m<sup>2</sup>) und Eppendorf (4.892 €/m<sup>2</sup>). Im Osten Winterhude (4.926 €/m<sup>2</sup>) und St. Georg (4.752 €/m<sup>2</sup>) und im Westen Eimsbüttel (4.818 €/m<sup>2</sup>) und Altona (4.687 €/m<sup>2</sup>) sowie die Elbvororte Othmarschen (4.851 €/m<sup>2</sup>) und Blankenese (4.839 €/m<sup>2</sup>). In Groß Borstel und Fuhlsbüttel kosten neue Eigentumswohnungen rd. 4.400 €/m<sup>2</sup>, in Barmbek-Süd werden sie für durchschnittlich 4.327 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Um den Hamburger Durchschnittswert (4.144 €/m<sup>2</sup>) sortieren sich u. a. die Stadtteile Sternschanze, Sülldorf und Marienthal. Knapp unterdurchschnittlich ist das Preisniveau für Neubauwoh-

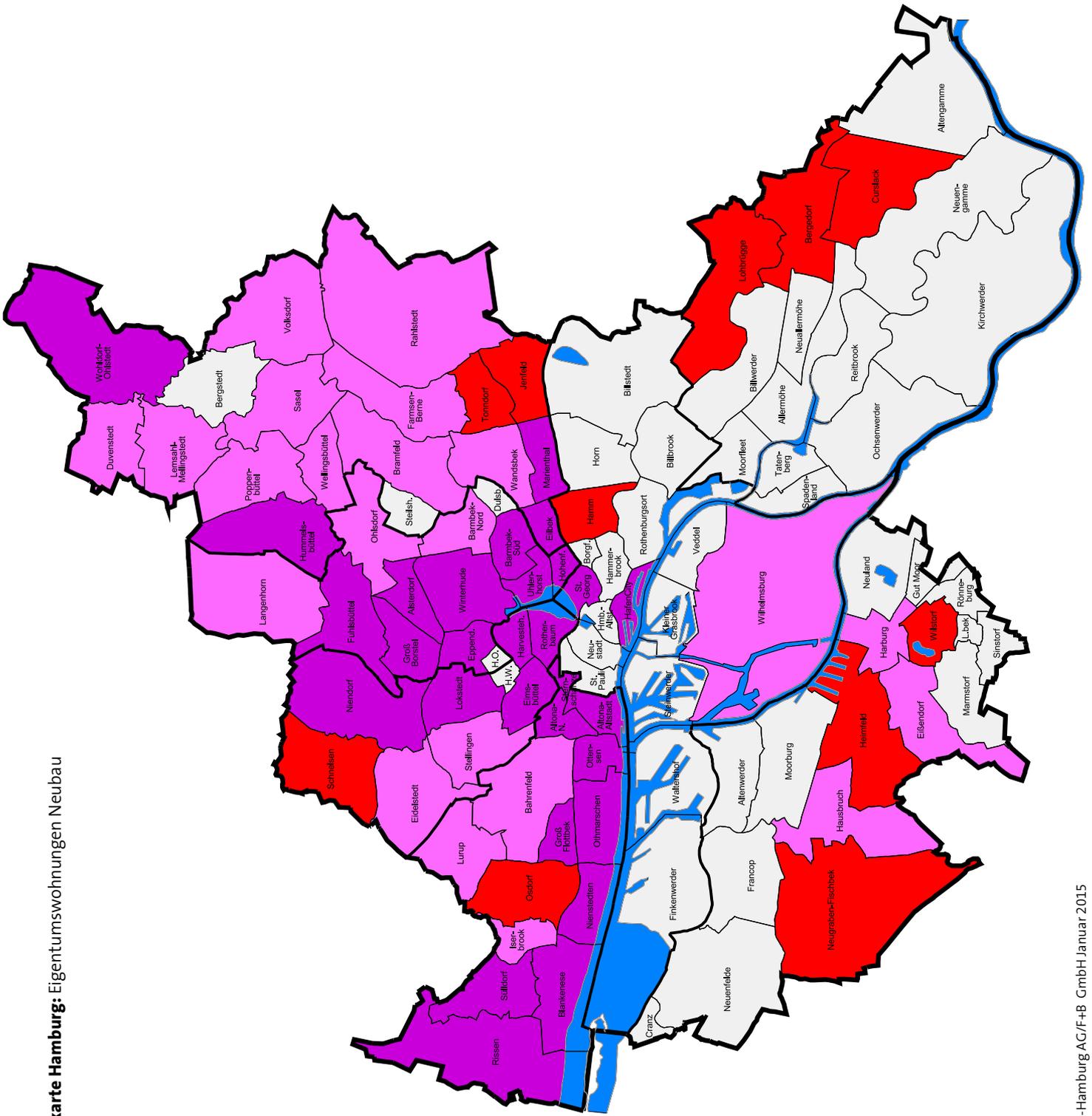
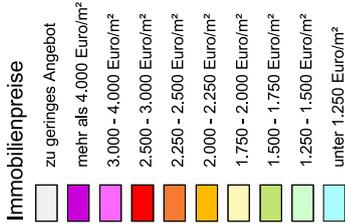
nungen derzeit in Niendorf und Eilbek (rd. 4.000 €/m<sup>2</sup>). Zwischen 3.600 und gut 3.900 €/m<sup>2</sup> kosten sie in vielen Walddörfern, zum Beispiel in Wellingsbüttel (3.929 €/m<sup>2</sup>), Volksdorf (3.828 €/m<sup>2</sup>) oder Duvenstedt (3.606 €/m<sup>2</sup>) und inzwischen auch in Barmbek-Nord, wo für neu errichtete Eigentumswohnungen durchschnittlich 3.837 €/m<sup>2</sup> verlangt werden.

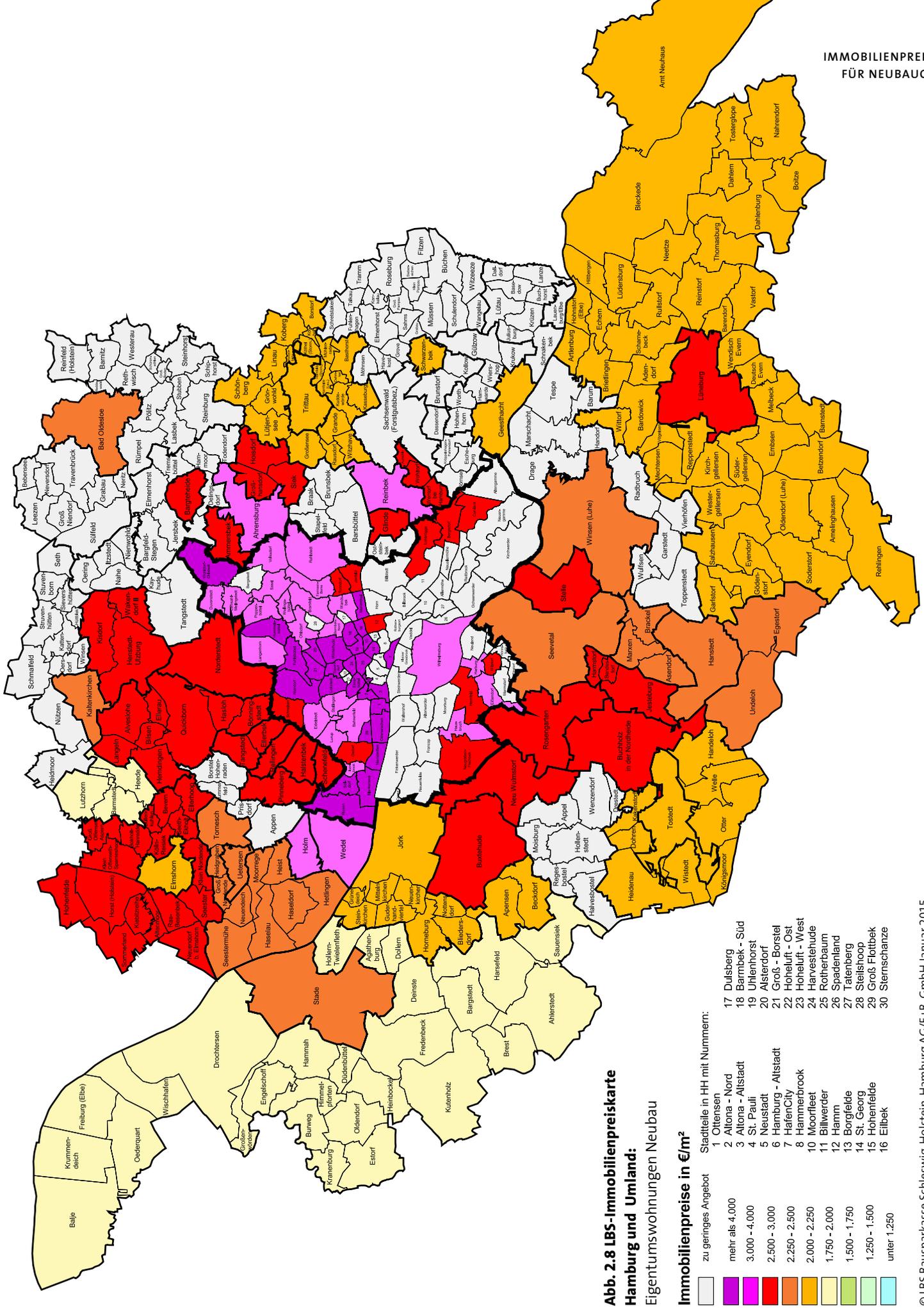
Mit Preisen von 3.000 bis 3.500 €/m<sup>2</sup> folgen auf der Preisrangskala u. a. östlich der Innenstadt Farmsen-Berne, Bramfeld und Rahlstedt und westlich davon Eidelstedt, Stellingen und Lurup. Ebenfalls in diese Preisgruppe gehört inzwischen auch Wilhelmsburg mit gut 3.100 €/m<sup>2</sup>. Bei knapp 3.000 €/m<sup>2</sup> liegen die Neubauangebote in Jenfeld und Hamm sowie in Schnelsen und Osdorf.

Im **Hamburger Umland** werden neue Eigentumswohnungen für durchschnittlich 2.634 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Die aktuellen Objekte sind damit um 2,2 % teurer als das Angebot zu Jahresbeginn 2014. Überwiegend liegen die Angebotsobjekte in den größeren Orten des Umlandes. Preisspitzenreiter sind mit über 3.000 €/m<sup>2</sup> wieder Reinbek (3.437 €/m<sup>2</sup>) und Ahrensburg (3.083 €/m<sup>2</sup>) an der östlichen Stadtgrenze sowie Wedel (3.089 €/m<sup>2</sup>) im Westen. In Rellingen und Norderstedt sind für neue Wohnungen auch knapp 3.000 €/m<sup>2</sup> anzulegen. Etwa im Schnitt 2.900 €/m<sup>2</sup> muss man in Halstenbek und Lüneburg kalkulieren. In Buxtehude, Bargteheide oder Pinneberg kommt man mit rd. 2.800 €/m<sup>2</sup> aus.

Beim umlandweiten Durchschnitt (2.634 €/m<sup>2</sup>) liegen derzeit die Angebote in Henstedt-Ulzburg oder im Ahrensburger Umland. Für ein leicht unterdurchschnittliches Preisniveau sind Angebote zum Beispiel in Quickborn (2.540 €/m<sup>2</sup>) oder in Glinde (2.535 €/m<sup>2</sup>) am Immobilienmarkt. Günstiger sind neue Eigentumswohnungen lediglich in größerer Entfernung zur Hansestadt zu bekommen, etwa in Bad Oldesloe und Kaltenkirchen (gut 2.300 €/m<sup>2</sup>) oder in Trittau und Geesthacht (rd. 2.100 €/m<sup>2</sup>).

Abb. 2.7 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Eigentumswohnungen Neubau





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

Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	Stadtteile in HH mit Nummern:
zu geringes Angebot	1 Ottensen
mehr als 4.000	2 Altona - Nord
3.000 - 4.000	3 Altona - Altstadt
2.500 - 3.000	4 St. Pauli
2.250 - 2.500	5 Neustadt
2.000 - 2.250	6 Hamburg - Altstadt
1.750 - 2.000	7 HafenCity
1.500 - 1.750	8 Hammerbrook
1.250 - 1.500	10 Moorfleet
unter 1.250	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 Harvestehude
	25 Rotherbaum
	26 Spadenland
	27 Tatenberg
	28 Steilshoop
	29 Groß Flottbek
	30 Sternschanze

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+B GmbH Januar 2015

### 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 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.

In **Hamburg** liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert nach Angaben des Hamburger Gutachterausschusses im Jahr 2014 bei 546 €/m<sup>2</sup>. Für 2013 wurden 515 €/m<sup>2</sup> ermittelt, d. h. die Grund-

stückspreise sind im vergangenen Jahr um 6 % gestiegen und damit nicht mehr so stark wie im Jahr zuvor (15,5 %).

Die Grundstückspreise liegen in einer Spanne von 155 €/m<sup>2</sup> in Wilhelmsburg bis 3.047 €/m<sup>2</sup> in Harvestehude. Auf der Preisrangskala folgen nach Harvestehude die beiden weiteren Alsterstadtteile Rotherbaum mit durchschnittlich 2.745 €/m<sup>2</sup> und Uhlenhorst mit 2.486 €/m<sup>2</sup>. In dem großen Stadtteil Winterhude, mit nur geringem direkten Alsterzugang, liegt der Durchschnittswert mit 2.095 €/m<sup>2</sup> bereits deutlich darunter. Zu den teuersten Stadtteilen mit Durchschnittspreisen über 1.500 €/m<sup>2</sup> gehören auch Eppendorf (1.900 €/m<sup>2</sup>) und Hoheluft-Ost (1.735 €/m<sup>2</sup>) sowie St. Georg (1.581 €/m<sup>2</sup>) und Blankenese (1.521 €/m<sup>2</sup>).

In der Preisgruppe 1.000 bis 1.500 €/m<sup>2</sup> sind weitere Innenstadtlagen und einige Elbvororte zu finden. Dazu zählen u. a. Hoheluft-West (1.363 €/m<sup>2</sup>), Ottensen (1.263 €/m<sup>2</sup>), Altona-Altstadt (1.210 €/m<sup>2</sup>) und Eimsbüttel (1.169 €/m<sup>2</sup>) sowie Othmarschen (1.295 €/m<sup>2</sup>) und Nienstedten (1.192 €/m<sup>2</sup>).

Es schließt sich die Stadtteilgruppe Sternschanze, St. Pauli und Altona-Nord an mit Grundstückspreisen zwischen knapp 800 und 900 €/m<sup>2</sup>, die damit ebenfalls zu den überdurchschnittlich teuren in Hamburg zählen. In Eilbek, Barmbek-Süd und -Nord oder Alsterdorf beispielsweise sind für Wohnbaugrundstücke auch 670 bis gut 800 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren, in Dulsberg (638 €/m<sup>2</sup>) und in Ohlsdorf (576 €/m<sup>2</sup>) sind sie etwas günstiger.



Um den hamburgweiten Mittelwert gruppieren sich einige Walddörfer, darunter Volksdorf (566 €/m<sup>2</sup>) und Sasel (498 €/m<sup>2</sup>). In Rissen und Iserbrook in den Elbvororten kosten Grundstücke im Schnitt 528 bis 555 €/m<sup>2</sup> und zum Beispiel in Groß Borstel 475 €/m<sup>2</sup> und in Niendorf 462 €/m<sup>2</sup>.

Für viele Stadtteile westlich und östlich der Hamburger Innenstadt wurden durchschnittliche Grundstückspreise von 300 bis 400 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Im Westen sind darunter Schnelsen (415 €/m<sup>2</sup>), Eidelstedt (348 €/m<sup>2</sup>), Lurup (327 €/m<sup>2</sup>) und im Osten u. a. Rahlstedt (398 €/m<sup>2</sup>), Wandsbek (395 €/m<sup>2</sup>) oder Jenfeld (348 €/m<sup>2</sup>).

Unter 300 €/m<sup>2</sup> 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. 300 €/m<sup>2</sup>), Rothenburgsort (231 €/m<sup>2</sup>) und Wilhelmsburg (155 €/m<sup>2</sup>). Im Süderelberaum Harburg sind es etwa Heimfeld, Eißendorf und Harburg oder Neugraben-Fischbek (260 bis 300 €/m<sup>2</sup>) und Neuenfelde (156 €/m<sup>2</sup>). Im Raum Bergedorf, ohne die Stadt selbst (413 €/m<sup>2</sup>), liegen die Grundstückspreise zwischen 384 €/m<sup>2</sup> in Lohbrügge und 290 €/m<sup>2</sup> in Neuallermöhe, über zum Beispiel 202 €/m<sup>2</sup> in Kirchwerder bis 182 €/m<sup>2</sup> in Moorfleet.

Im **Hamburger Umland** werden Wohnbaugrundstücke für 63 bis 283 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Wedel ist nach wie vor der Preisspitzenreiter, gefolgt von Schenefeld, Halstenbek, Rellingen und Norderstedt (232 bis 258 €/m<sup>2</sup>) im Westen und Norden der Hamburger Stadtgrenze. Im Osten schließen mit Preisen von 197 bis 210 €/m<sup>2</sup> Glinde, Aumühle, Reinbek und Ahrensburg an.



Wie gewohnt nehmen die Grundstückspreise mit zunehmender Entfernung zur Kernstadt ab. In den verkehrstechnisch gut angebundenen Städten und Stadtrandgemeinden müssen Bauwillige noch mit Preisen von 145 bis 210 €/m<sup>2</sup> rechnen, beispielsweise in Pinneberg, Barsbüttel, Bad Oldesloe und Elmshorn oder Quickborn sowie in Lüneburg und Buxtehude. Ein ähnliches Niveau findet man auch in den größeren Orten der Hamburger Umgebung, zum Beispiel in Geesthacht (142 €/m<sup>2</sup>), Winsen (152 €/m<sup>2</sup>) und in Stade (145 €/m<sup>2</sup>). 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 (81 bzw. 70 €/m<sup>2</sup>).

**Abb. 3.1 LBS-Grundstückspreiskarte Hamburg**

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

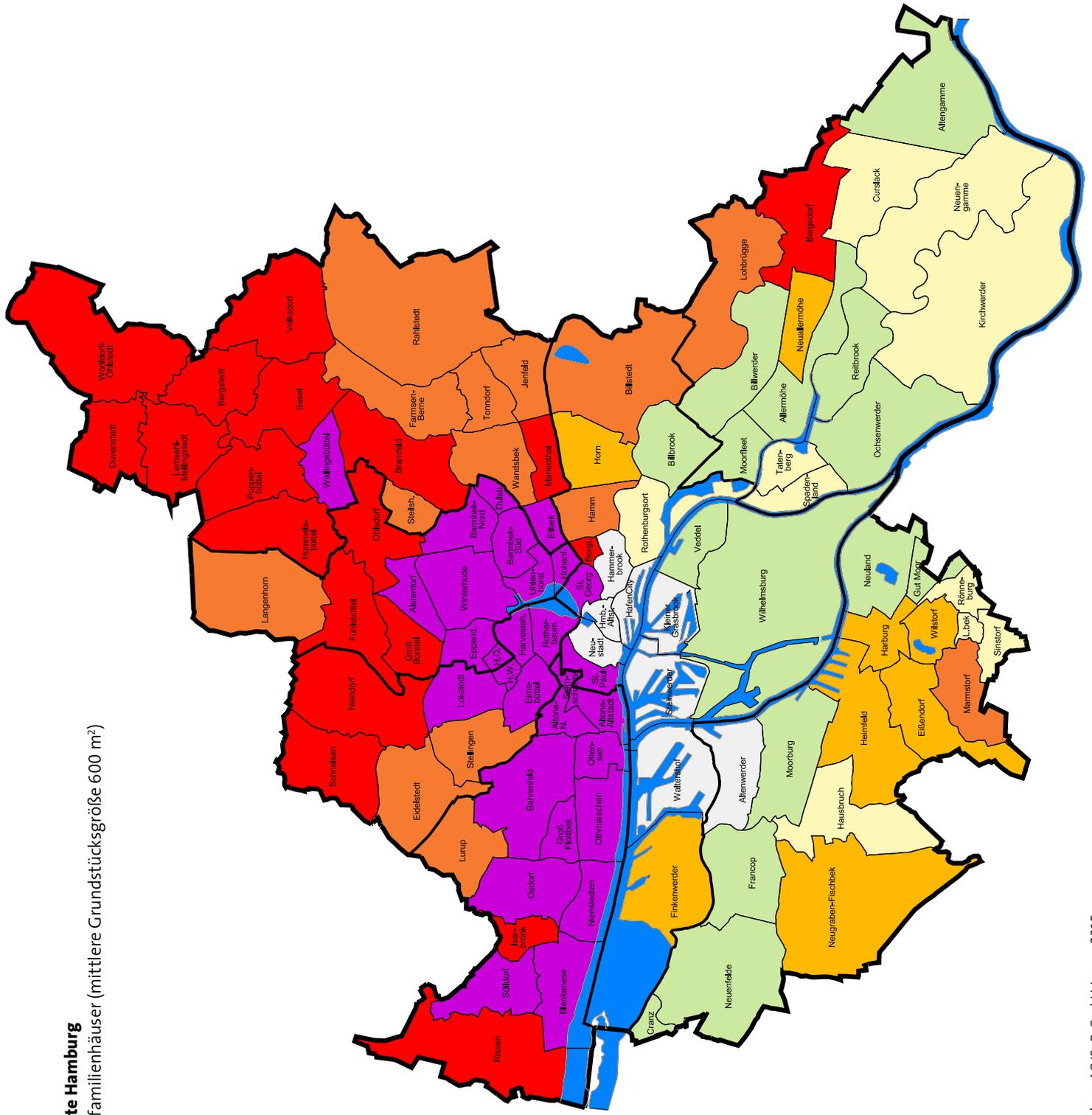
250 bis 300

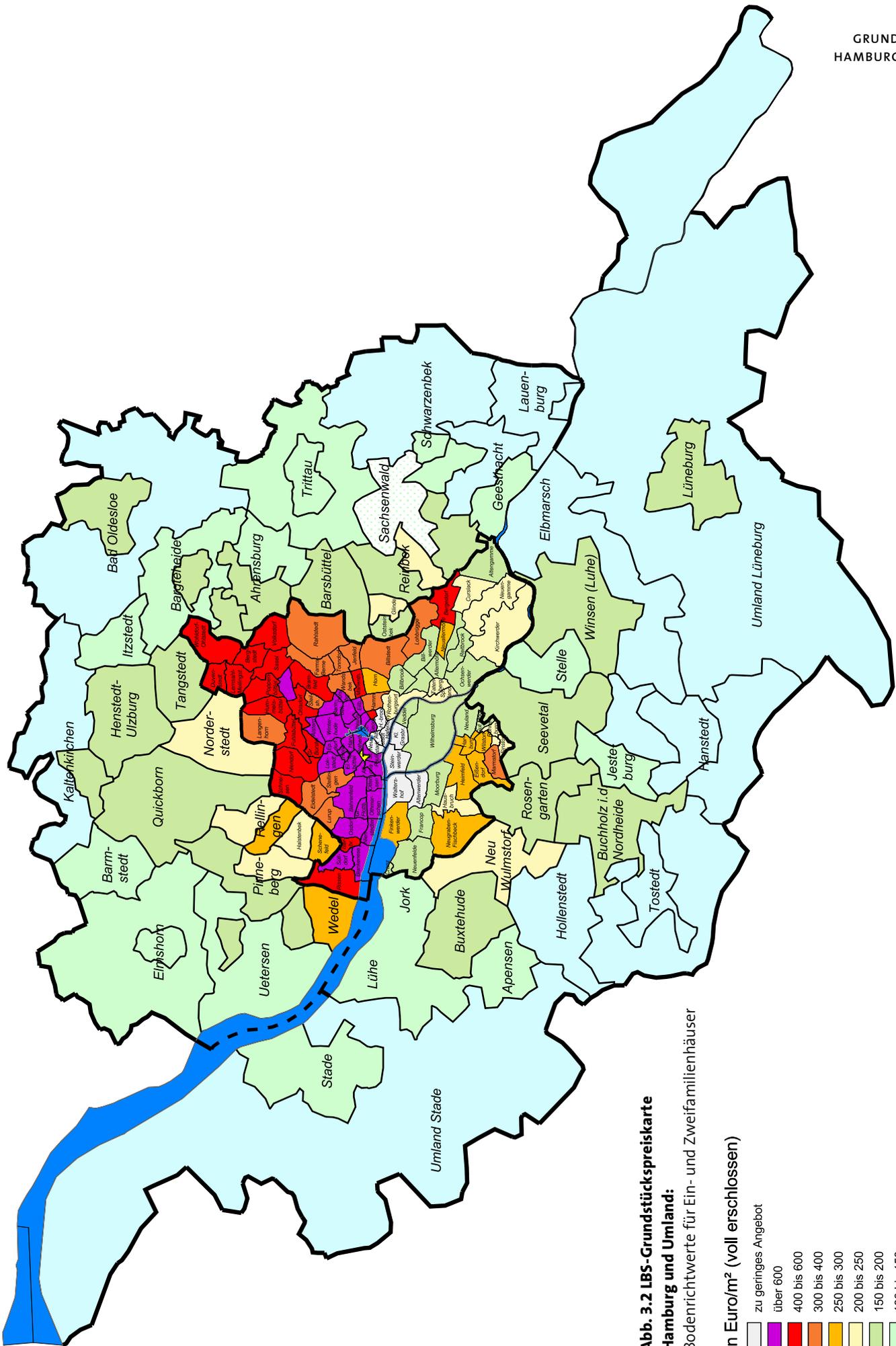
200 bis 250

150 bis 200

100 bis 150

unter 100





**Abb. 3.2 LBS-Grundstückspreiskarte  
Hamburg und Umland:**  
Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

# Preistabellen

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2014 bis 2015 in %	5 Jahre 2010 bis 2015 in %	Min.	Max.
Allermöhe	2.126	<b>2.287</b>	7,6	36,4	1.698	3.109
Alsterdorf	3.884	<b>4.502</b>	15,9	39,0	2.160	6.517
Altengamme	2.344	<b>2.089</b>	-10,9	25,5	1.135	2.913
Bahrenfeld	4.236	<b>3.893</b>	-8,1	52,3	3.311	4.896
Bergedorf	2.443	<b>2.591</b>	6,1	46,6	1.757	3.582
Bergstedt	2.954	<b>3.011</b>	1,9	35,1	1.623	4.928
Billstedt	2.165	<b>2.381</b>	10,0	37,8	1.148	4.839
Billwerder		<b>2.324</b>			1.452	3.600
Blankenese	5.396	<b>6.192</b>	14,8	50,8	3.296	11.800
Bramfeld	2.714	<b>2.815</b>	3,7	40,3	1.778	4.346
Curslack	1.822	<b>2.355</b>	29,3	17,1	2.119	2.587
Duvenstedt	2.808	<b>3.344</b>	19,1	38,5	2.126	6.608
Eidelstedt	2.507	<b>2.760</b>	10,1	32,9	1.764	4.410
Eißendorf	2.081	<b>2.408</b>	15,7	34,9	1.280	3.470
Eppendorf	5.103	<b>6.030</b>	18,2	39,7	900	15.721
Farmsen-Berne	2.570	<b>2.931</b>	14,0	47,5	1.769	4.624
Fuhlsbüttel	3.584	<b>3.677</b>	2,6	54,8	1.463	8.259
Groß Borstel	3.358	<b>3.597</b>	7,1	48,0	2.646	5.297
Groß Flottbek	4.615	<b>4.896</b>	6,1	45,8	2.700	8.850
Gut Moor	1.783	<b>1.978</b>	10,9		1.800	2.336
Harburg		<b>2.396</b>		33,7	1.740	3.256
Harvestehude	7.892	<b>8.137</b>	3,1	61,9	5.158	13.465
Hausbruch	2.039	<b>2.266</b>	11,1	16,8	1.246	3.658
Heimfeld	2.144	<b>2.305</b>	7,5	35,9	1.355	4.089
Horn	2.176	<b>1.878</b>	-13,7	5,8	1.404	2.250
Hummelsbüttel	3.064	<b>3.216</b>	5,0	20,1	1.418	7.243
Iserbrook	3.144	<b>3.571</b>	13,6	70,2	2.490	6.250
Jenfeld	2.258	<b>2.439</b>	8,0	46,5	1.682	3.083
Kirchwerder	1.865	<b>1.929</b>	3,4	29,4	981	3.713
Langenbek	1.925	<b>2.002</b>	4,0	44,1	1.528	2.424
Langenhorn	2.262	<b>2.362</b>	4,4	33,5	1.387	3.590
Lemsahl-Mellingstedt	3.147	<b>3.251</b>	3,3	19,1	2.115	6.333
Lohbrügge	2.584	<b>2.603</b>	0,7	47,2	1.707	5.684
Lokstedt	3.673	<b>3.708</b>	1,0	21,0	1.017	8.888
Lurup	2.390	<b>2.590</b>	8,4	34,1	968	3.757
Marienthal	3.299	<b>3.516</b>	6,6	63,6	1.950	6.193
Marmstorf	2.086	<b>2.155</b>	3,3	33,8	1.110	3.411
Moorfleet	1.808	<b>2.228</b>	23,2	45,4	1.575	2.873
Neuenfelde	1.445	<b>1.497</b>	3,6	33,3	1.079	1.755

Hamburger Stadtteil	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2014 bis 2015 in %	5 Jahre 2010 bis 2015 in %	Min.	Max.
Neuengamme	1.972	<b>2.135</b>	8,3	26,6	1.935	2.587
Neugraben-Fischbek	2.116	<b>2.045</b>	-3,4	26,2	691	4.329
Niendorf	3.036	<b>3.197</b>	5,3	42,6	1.173	6.300
Nienstedten	6.128	<b>5.792</b>	-5,5	37,9	3.275	10.598
Ohlsdorf	3.049	<b>3.425</b>	12,3	26,4	3.591	4.170
Osdorf	3.195	<b>4.081</b>	27,7	39,9	2.335	7.200
Othmarschen	5.236	<b>5.895</b>	12,6	31,6	3.078	11.651
Poppenbüttel	2.921	<b>3.141</b>	7,5	51,1	1.719	9.356
Rahlstedt	2.524	<b>2.804</b>	11,1	38,4	1.560	5.265
Rissen	3.581	<b>3.553</b>	-0,8	20,0	2.076	6.188
Rönneburg	2.052	<b>1.955</b>	-4,7	25,6	1.279	2.487
Rotherbaum	7.477	<b>6.773</b>	-9,4	35,6	4.267	8.879
Sasel	3.167	<b>3.298</b>	4,1	37,3	1.667	5.863
Schnelsen	2.643	<b>2.804</b>	6,1	41,2	1.607	4.192
Stellingen	2.720	<b>2.962</b>	8,9	57,4	2.477	4.005
Sülldorf	4.029	<b>3.610</b>	-10,4	56,9	2.046	6.214
Tonndorf	2.463	<b>2.674</b>	8,6	38,8	1.104	4.687
Uhlenhorst		<b>6.267</b>			5.778	7.200
Volksdorf	3.493	<b>3.462</b>	-0,9	38,7	2.340	5.081
Wandsbek	2.641	<b>2.742</b>	3,8	19,3	1.904	3.860
Wellingsbüttel	3.670	<b>4.114</b>	12,1	39,1	2.446	7.688
Wilhelmsburg	2.189	<b>2.065</b>	-5,7	39,3	1.215	3.697
Wilstorf	1.987	<b>2.113</b>	6,3	50,1	1.791	2.989
Winterhude	4.725	<b>5.934</b>	25,6	9,2	5.711	6.058
Wohldorf-Ohlstedt	3.071	<b>3.756</b>	22,3	33,9	1.887	5.382

© F+B 2015



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

Region Hamburger Umland	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2014 bis 2015 in %	5 Jahre 2010 bis 2015 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	2.462	<b>2.682</b>	8,9	45,0	1.297	4.814
Ahrensburger Umland	2.396	<b>2.311</b>	-3,5	19,8	853	4.546
Bad Oldesloe	1.645	<b>1.596</b>	-3,0	18,6	508	2.775
Bad Oldesloer Umland	1.472	<b>1.661</b>	12,8	34,2	531	4.667
Bargteheide	2.135	<b>2.159</b>	1,1	34,2	1.665	2.930
Bargteheider Umland	1.861	<b>1.886</b>	1,3	30,2	925	4.208
Barmstedt	1.719	<b>1.579</b>	-8,1	22,1	518	2.636
Barsbüttel	2.165	<b>2.462</b>	13,7	38,3	711	4.546
Bergedorfer Umland	2.150	<b>2.106</b>	-2,0	26,6	1.238	3.073
Buchholz	1.869	<b>1.922</b>	2,8	20,1	351	4.371
Buxtehude	1.795	<b>1.849</b>	3,0	24,9	920	3.375
Buxtehuder Umland	1.557	<b>1.551</b>	-0,4	15,2	516	5.233
Elmshorn	1.573	<b>1.733</b>	10,2	22,8	750	2.614
Elmshorner Umland	1.490	<b>1.641</b>	10,1	19,5	464	3.682
Geesthacht	1.585	<b>1.596</b>	0,7	23,6	551	3.253
Geesthachter Umland	1.396	<b>1.553</b>	11,2	15,8	443	2.489
Glinde	2.155	<b>2.200</b>	2,1	40,1	1.336	3.594
Halstenbek	2.481	<b>2.522</b>	1,7	47,9	1.570	3.943
Hanstedt	1.597	<b>1.643</b>	2,9	17,9	469	4.034
Henstedt-Ulzburg	1.857	<b>1.928</b>	3,8	26,7	929	2.936
Hollenstedt	1.680	<b>1.761</b>	4,8	17,2	842	2.761
Jesteburg	1.952	<b>2.078</b>	6,5	16,3	806	5.571
Kaltenkirchen	1.759	<b>1.832</b>	4,2	25,1	1.166	4.950
Kaltenkirchener Umland	1.556	<b>1.607</b>	3,3	24,5	477	3.750
Lauenburg	1.230	<b>1.206</b>	-2,0	10,9	456	2.340
Lauenburger Umland	1.295	<b>1.473</b>	13,7	23,5	509	4.468
Lüneburg	1.870	<b>1.931</b>	3,3	37,4	720	3.362
Lüneburger Umland	1.309	<b>1.376</b>	5,2	19,1	129	5.070
Neu Wulmstorf	1.772	<b>1.938</b>	9,4	26,5	763	3.026
Norderstedt	2.207	<b>2.300</b>	4,2	32,9	1.306	7.200
Norderstedter Umland	1.515	<b>1.577</b>	4,1	14,5	581	2.378
Oststeinbek	2.203	<b>2.522</b>	14,5	36,0	1.882	3.221
Pinneberg	2.030	<b>2.129</b>	4,9	21,8	943	3.653
Pinneberger Umland	1.931	<b>2.228</b>	15,4	32,3	1.421	4.994
Quickborn	1.736	<b>1.953</b>	12,5	14,4	537	4.864
Reinbek	2.246	<b>2.479</b>	10,4	36,6	1.325	7.770
Rellingen	2.375	<b>2.383</b>	0,3	24,6	1.194	4.708
Rosengarten	1.890	<b>2.129</b>	12,6	22,3	1.145	3.298

Region Hamburger Umland	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2014 bis 2015 in %	5 Jahre 2010 bis 2015 in %	Min.	Max.
Schenefeld	2.363	<b>2.607</b>	10,3	38,3	1.512	3.823
Schwarzenbek	1.656	<b>1.758</b>	6,2	26,9	717	2.500
Schwarzenbek/Umland	1.388	<b>1.389</b>	0,1	6,9	630	2.174
Seevetal	2.004	<b>2.049</b>	2,2	22,7	686	3.870
Stade	1.472	<b>1.542</b>	4,8	26,7	773	2.790
Stader Umland	1.154	<b>1.183</b>	2,5	16,7	680	2.542
Stelle	1.620	<b>1.654</b>	2,1	9,5	389	2.734
Tangstedt	2.207	<b>2.225</b>	0,8	28,1	1.245	4.859
Tostedt	1.580	<b>1.695</b>	7,3	27,0	486	3.706
Trittau	1.837	<b>1.907</b>	3,8	31,9	594	4.440
Uetersen	1.685	<b>1.723</b>	2,3	18,1	578	5.079
Wedel	2.507	<b>2.514</b>	0,3	41,3	1.195	6.096
Wentorf/Aumühle	2.818	<b>2.922</b>	3,7	32,0	1.490	8.793
Winsen	1.634	<b>1.715</b>	5,0	28,0	641	3.348
Winsener Umland	1.546	<b>1.616</b>	4,5	27,6	334	4.226

© F+B 2015



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2014 bis 2015 in %	5 Jahre 2010 bis 2015 in %	Min.	Max.
Alsterdorf	3.239	<b>3.747</b>	15,7	50,8	2.700	5.516
Altona	4.022	<b>4.053</b>	0,8	50,7	2.250	10.902
Bahrenfeld	3.058	<b>3.224</b>	5,4	53,1	2.057	4.836
Barmbek Nord	2.612	<b>3.021</b>	15,7	62,1	1.913	4.854
Barmbek Süd	3.116	<b>3.337</b>	7,1	75,6	1.384	5.133
Bergedorf	2.372	<b>2.578</b>	8,7	38,2	1.368	3.497
Bergstedt	2.305	<b>2.222</b>	-3,6	32,2	1.599	3.018
Billstedt	1.793	<b>1.886</b>	5,2	49,3	1.201	2.653
Blankenese	4.207	<b>4.443</b>	5,6	36,3	2.282	12.359
Borgfelde	2.055	<b>2.655</b>	29,2	49,1	2.250	3.304
Bramfeld	2.354	<b>2.367</b>	0,6	37,3	621	3.554
Dulsberg	2.218	<b>2.456</b>	10,7	87,2	2.233	2.800
Duvenstedt	2.382	<b>2.396</b>	0,6	11,9	2.008	4.299
Eidelstedt	2.327	<b>2.126</b>	-8,6	43,2	1.443	3.100
Eilbek	3.085	<b>2.961</b>	-4,0	56,7	1.715	4.752
Eimsbüttel	3.768	<b>3.758</b>	-0,3	57,5	2.328	5.904
Eißendorf	2.093	<b>2.360</b>	12,8	45,0	1.846	2.777
Eppendorf	4.340	<b>4.373</b>	0,8	55,7	2.190	9.938
Farmsen-Berne	2.152	<b>2.471</b>	14,8	68,9	1.517	3.579
Fuhlsbüttel	2.482	<b>2.363</b>	-4,8	43,9	1.342	3.300
Groß Borstel	2.379	<b>2.895</b>	21,7	65,6	1.800	3.893
Groß Flottbek	3.650	<b>3.809</b>	4,4	64,0	2.301	6.208
Hafencity	6.465	<b>6.172</b>	-4,5	17,7	1.457	9.545
Hamm	2.228	<b>2.517</b>	13,0	64,8	1.954	3.010
Harburg	1.958	<b>2.068</b>	5,6	62,6	1.342	2.739
Harvestehude	5.900	<b>5.912</b>	0,2	29,6	2.988	10.645
Hausbruch	1.697	<b>1.814</b>	6,9	21,0	1.508	2.096
Heimfeld	1.907	<b>1.981</b>	3,9	32,0	1.400	2.490
Hoheluft	4.067	<b>4.188</b>	3,0	50,6	2.700	6.300
Hohenfelde	3.987	<b>3.832</b>	-3,9	67,6	1.131	7.772
Horn	1.815	<b>2.032</b>	12,0	58,9	1.506	2.888
Hummelsbüttel	2.457	<b>2.571</b>	4,6	45,2	1.800	4.941
Iserbrook	2.593	<b>2.879</b>	11,3	51,0	1.963	4.500
Jenfeld	1.954	<b>2.065</b>	5,7	64,1	1.527	2.624
Langenhorn	2.117	<b>2.357</b>	11,4	35,3	1.478	2.925
Lemsahl-Mellingstedt	2.735	<b>3.026</b>	10,6	23,5	2.579	4.299
Lohbrügge	1.806	<b>2.143</b>	18,7	45,3	1.526	3.112
Lokstedt	3.171	<b>3.344</b>	5,5	51,1	1.750	5.607
Lurup	2.192	<b>2.327</b>	6,2	53,8	1.567	2.822
Marienthal	2.815	<b>3.026</b>	7,5	49,1	2.000	4.839
Neugraben-Fischbek	1.539	<b>1.659</b>	7,8	30,8	1.213	1.972

Hamburger Stadtteil	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2014 bis 2015 in %	5 Jahre 2010 bis 2015 in %	Min.	Max.
Neustadt		<b>3.046</b>		9,3	1.297	4.405
Niendorf	2.589	<b>2.677</b>	3,4	38,5	1.747	4.436
Nienstedten	4.962	<b>4.217</b>	-15,0	28,9	3.000	5.189
Ohlsdorf	2.527	<b>2.727</b>	7,9	72,6	1.624	3.780
Osdorf	2.448	<b>2.779</b>	13,5	77,7	1.350	3.926
Othmarschen	5.440	<b>5.571</b>	2,4	41,6	2.829	18.250
Ottensen	4.451	<b>4.070</b>	-8,6	42,1	1.776	9.821
Poppenbüttel	2.765	<b>2.919</b>	5,6	36,8	1.878	4.941
Rahlstedt	2.150	<b>2.228</b>	3,6	43,9	1.481	3.828
Rissen	2.665	<b>2.857</b>	7,2	57,1	1.774	4.222
Rönneburg		<b>1.813</b>		40,7	1.236	2.363
Rothenburgsort	2.921	<b>2.893</b>	-1,0		2.046	3.410
Rotherbaum	5.312	<b>5.706</b>	7,4	36,1	2.370	10.645
Sasel	2.595	<b>2.513</b>	-3,2	40,1	1.690	3.553
Schnelsen	2.288	<b>2.211</b>	-3,4	37,9	1.433	3.299
Sinstorf	1.766	<b>1.958</b>	10,9	29,2	1.236	2.438
St Georg	4.622	<b>4.536</b>	-1,9	47,4	2.398	6.120
St Pauli	4.822	<b>4.620</b>	-4,2	65,7	2.025	12.992
Steilshoop	1.599	<b>1.940</b>	21,3	69,9	1.424	3.310
Stellingen	2.601	<b>3.099</b>	19,1	84,8	1.866	6.607
Sternschanze		<b>3.806</b>		64,6	1.316	4.883
Sülldorf	2.687	<b>3.166</b>	17,8		1.940	4.383
Tonndorf	1.994	<b>2.293</b>	15,0	62,3	1.631	3.188
Uhlenhorst	4.836	<b>4.828</b>	-0,2	36,3	2.556	9.740
Volksdorf	3.002	<b>3.225</b>	7,4	55,1	1.729	5.511
Wandsbek	2.444	<b>2.645</b>	8,2	63,9	1.712	4.500
Wellingsbüttel	2.952	<b>3.128</b>	6,0	50,5	87	4.841
Wilhelmsburg		<b>2.097</b>			1.272	3.245
Wilstorf	1.931	<b>1.745</b>	-9,6	49,4	1.279	2.322
Winterhude	4.384	<b>4.570</b>	4,2	43,2	1.348	16.200
Wohldorf-Ohlstedt	2.481	<b>2.507</b>	1,0	24,8	2.008	3.056

© F+B 2015



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

Region Hamburger Umland	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2014 bis 2015 in %	5 Jahre 2010 bis 2015 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	1.976	<b>2.135</b>	8,0	29,7	1.008	4.061
Ahrensburger Umland	1.887	<b>1.790</b>	-5,1	29,2	1.015	2.810
Bad Oldesloe	1.553	<b>1.474</b>	-5,1	12,8	690	2.759
Bad Oldesloer Umland	1.272	<b>1.133</b>	-10,9	-1,9	658	1.800
Bargteheide	1.665	<b>1.750</b>	5,1	23,6	1.151	2.712
Bargteheider Umland	1.248	<b>1.352</b>	8,3	27,9	1.279	1.479
Barmstedt	1.183	<b>1.171</b>	-1,0	31,9	741	2.218
Barsbüttel	1.918	<b>2.039</b>	6,3	41,7	1.481	2.858
Bergedorfer Umland	1.995	<b>1.896</b>	-5,0	32,3	1.613	2.628
Buchholz	1.728	<b>1.942</b>	12,4	57,5	1.234	3.252
Buxtehude	1.504	<b>1.550</b>	3,1	34,5	532	3.281
Buxtehuder Umland	1.434	<b>1.299</b>	-9,4	-5,1	882	1.916
Elmshorn	1.287	<b>1.397</b>	8,5	24,6	846	2.579
Elmshorner Umland	1.329	<b>1.277</b>	-3,9	0,6	900	1.889
Geesthacht	1.140	<b>1.073</b>	-5,9	8,2	733	1.523
Glinde	1.598	<b>1.661</b>	3,9	41,5	900	2.369
Halstenbek	1.810	<b>1.991</b>	10,0	51,4	1.130	3.733
Hanstedt	1.530	<b>1.498</b>	-2,1	44,1	545	2.651
Henstedt-Ulzburg	1.422	<b>1.657</b>	16,5	38,2	422	3.065
Jesteburg	1.547	<b>1.796</b>	16,1	26,9	1.437	2.194
Kaltenkirchen	1.377	<b>1.398</b>	1,5	11,8	900	2.170



Region Hamburger Umland	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2014 bis 2015 in %	5 Jahre 2010 bis 2015 in %	Min.	Max.
Lauenburg	889	<b>1.124</b>	26,4	10,9	678	1.907
Lüneburg	1.646	<b>1.783</b>	8,3	30,2	860	3.829
Lüneburger Umland	1.428	<b>1.547</b>	8,3	47,4	754	2.734
Neu Wulmstorf	1.582	<b>1.700</b>	7,5	24,8	1.050	2.304
Norderstedt	1.935	<b>2.069</b>	6,9	45,8	972	3.623
Oststeinbek	1.821	<b>1.770</b>	-2,8	27,4	1.292	2.133
Pinneberg	1.468	<b>1.402</b>	-4,5	27,6	583	2.690
Pinneberger Umland	1.539	<b>1.425</b>	-7,4	13,9	1.319	1.550
Quickborn	1.412	<b>1.593</b>	12,8	46,3	533	2.822
Reinbek	1.714	<b>1.830</b>	6,8	30,3	1.088	3.116
Rellingen	1.650	<b>1.697</b>	2,8	23,4	1.077	2.700
Rosengarten	1.889	<b>1.971</b>	4,3	40,7	1.248	2.884
Schenefeld	2.109	<b>2.236</b>	6,0	49,2	1.642	2.823
Seevetal	1.458	<b>1.514</b>	3,8	16,6	998	2.326
Stade	1.033	<b>1.157</b>	12,0	22,3	220	2.436
Stader Umland	1.180	<b>1.154</b>	-2,2	12,6	518	2.012
Tostedt	991	<b>1.105</b>	11,5	34,6	913	1.443
Trittau	1.474	<b>1.500</b>	1,8	13,2	877	2.071
Uetersen	1.210	<b>1.264</b>	4,5	16,2	610	2.439
Wedel	1.904	<b>1.840</b>	-3,4	40,3	1.064	2.930
Wentorf/Aumühle	2.240	<b>2.425</b>	8,3	46,7	1.575	3.643
Winsen	1.217	<b>1.353</b>	11,2	19,6	743	2.364

© F+B 2015

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2014 bis 2015 in %	5 Jahre 2010 bis 2015 in %	Min.	Max.
Billstedt	2.035	<b>2.374</b>	16,7	32,4	1.927	2.927
Bramfeld		<b>3.252</b>		45,2	3.149	3.444
Curslack		<b>2.919</b>			2.838	3.081
Duvenstedt	3.096	<b>3.529</b>	14,0	49,5	3.112	3.891
Eidelstedt	2.421	<b>2.881</b>	19,0		2.257	3.323
Eißendorf		<b>2.912</b>		66,0	2.666	3.054
Langenhorn	2.432	<b>2.867</b>	17,9	35,1	2.098	3.661
Lemsahl-Mellingstedt		<b>3.470</b>		23,0	2.313	5.143
Lokstedt	4.181	<b>4.617</b>	10,4	88,3	4.300	5.047
Neugraben-Fischbek	2.004	<b>2.174</b>	8,5	6,3	1.457	2.999
Niendorf		<b>3.105</b>		29,9	2.044	4.497
Ohlsdorf		<b>4.602</b>		48,2	3.768	5.357
Poppenbüttel		<b>3.442</b>		27,3	2.596	5.129
Rahlstedt	2.426	<b>2.683</b>	10,6	25,5	2.168	3.561
Rissen	3.911	<b>3.401</b>	-13,0		2.475	4.455
Sasel	3.561	<b>3.108</b>	-12,7	36,4	2.226	4.464
Schnelsen		<b>3.048</b>		36,2	2.700	3.354
Stellingen		<b>2.986</b>			2.426	3.411
Volksdorf	3.147	<b>3.708</b>	17,8	25,2	2.988	4.680
Wilhelmsburg		<b>2.224</b>		31,7	1.989	2.597
Wohldorf-Ohlstedt	3.741	<b>4.332</b>	15,8	30,2	2.406	6.721

© F+B 2015



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

Region Hamburger Umland	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2014 bis 2015 in %	5 Jahre 2010 bis 2015 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	2.757	<b>2.285</b>	-17,1	12,1	1.936	3.038
Ahrensburger Umland	2.454	<b>2.470</b>	0,7	24,3	1.972	3.071
Bargteheide		<b>2.277</b>		27,2	1.530	2.655
Bargteheider Umland	1.700	<b>1.808</b>	6,4	16,5	1.470	2.624
Barsbüttel		<b>2.576</b>		56,4	2.003	3.211
Buchholz	2.175	<b>2.074</b>	-4,6	16,8	1.564	2.855
Buxtehude	1.803	<b>1.795</b>	-0,4	21,4	1.546	2.043
Buxtehuder Umland	1.960	<b>1.939</b>	-1,1	32,7	1.536	2.122
Elmshorn		<b>2.618</b>		73,8	2.075	2.886
Elmshorner Umland		<b>1.582</b>		7,3	1.445	2.187
Geesthacht		<b>2.040</b>		46,6	1.483	2.569
Halstenbek		<b>2.990</b>		51,0	2.732	3.518
Hanstedt		<b>1.834</b>		28,7	1.447	2.519
Henstedt-Ulzburg	1.958	<b>1.997</b>	2,0	17,1	1.390	2.888
Hollenstedt		<b>1.886</b>			1.529	2.502
Kaltenkirchen		<b>1.945</b>		20,9	1.418	2.210
Lüneburg	2.007	<b>2.221</b>	10,7	31,2	1.800	2.469
Lüneburger Umland	1.828	<b>2.129</b>	16,5	47,0	965	3.578
Neu Wulmstorf	1.837	<b>2.154</b>	17,3	49,6	1.577	2.871
Norderstedt	2.521	<b>2.613</b>	3,6	40,9	1.121	6.750
Oststeinbek	2.462	<b>2.266</b>	-8,0	35,9	1.864	2.684
Pinneberg	2.099	<b>2.201</b>	4,9	19,1	1.915	2.600
Pinneberger Umland	2.095	<b>1.949</b>	-7,0		1.453	2.444
Quickborn	2.004	<b>1.883</b>	-6,0	21,1	1.279	2.669
Rosengarten		<b>1.978</b>		24,4	1.878	2.046
Seevetal	2.003	<b>2.279</b>	13,8	36,9	1.673	3.674
Stader Umland	1.527	<b>1.566</b>	2,6	14,7	1.328	2.161
Stelle		<b>1.982</b>			1.714	2.657
Tostedt	1.796	<b>1.789</b>	-0,4		1.542	2.090
Trittau	2.322	<b>2.097</b>	-9,7	33,1	1.275	2.584
Uetersen	1.900	<b>1.752</b>	-7,8	28,5	1.073	2.509
Wedel		<b>2.164</b>		4,2	1.068	3.118
Wentorf/Aumühle	2.759	<b>2.597</b>	-5,9		1.911	3.119
Winsen	1.767	<b>1.903</b>	7,7	43,6	1.633	2.042
Winsener Umland		<b>1.732</b>		39,8	1.230	2.655

© F+B 2015

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2014 bis 2015 in %	5 Jahre 2010 bis 2015 in %	Min.	Max.
Alsterdorf	4.695	<b>4.950</b>	5,4	60,4	3.167	7.068
Altona	4.522	<b>4.687</b>	3,6	48,3	3.703	5.387
Bahrenfeld	3.290	<b>3.638</b>	10,6	39,2	2.984	4.521
Barmbek-Nord	3.888	<b>3.837</b>	-1,3	56,0	2.880	5.428
Barmbek-Süd	4.632	<b>4.327</b>	-6,6	51,2	3.098	5.865
Bergedorf	3.071	<b>2.735</b>	-10,9	24,3	1.884	3.456
Blankenese	5.008	<b>4.839</b>	-3,4	5,1	2.980	7.364
Bramfeld	2.966	<b>3.321</b>	12,0	26,9	2.348	4.156
Curslack		<b>2.705</b>			2.250	2.970
Duvenstedt	3.424	<b>3.606</b>	5,3	37,0	3.211	4.220
Eidelstedt	3.280	<b>3.425</b>	4,4	31,1	2.237	4.305
Eilbek	3.880	<b>4.002</b>	3,1	47,6	3.310	6.098
Eimsbüttel	4.910	<b>4.818</b>	-1,9	60,9	3.528	6.116
Eißendorf	2.835	<b>3.061</b>	8,0	13,5	1.536	3.853
Eppendorf	5.027	<b>4.892</b>	-2,7	55,2	3.536	6.269
Farmsen-Berne	3.181	<b>3.448</b>	8,4	55,7	2.912	3.981
Fuhlsbüttel	3.311	<b>4.391</b>	32,6	65,7	3.150	5.082
Groß Borstel	4.050	<b>4.418</b>	9,1		3.443	5.135
Groß Flottbek	4.843	<b>6.503</b>	34,3	63,3	4.539	8.424
Hafencity	6.686	<b>7.215</b>	7,9	63,1	4.637	11.365
Hamm	3.138	<b>2.962</b>	-5,6	18,5	2.288	3.375
Harburg	2.951	<b>3.186</b>	8,0		2.633	3.556
Harvestehude	8.329	<b>7.431</b>	-10,8	13,8	2.868	10.817
Hausbruch		<b>3.115</b>			2.564	3.384
Heimfeld		<b>2.905</b>		49,4	2.292	3.965
Hohenfelde	4.498	<b>5.810</b>	29,2	95,8	2.920	9.469
Hummelsbüttel	3.683	<b>4.064</b>	10,3	51,2	2.955	5.713
Iserbrook	3.120	<b>3.621</b>	16,1		2.980	5.398
Jenfeld	2.534	<b>2.977</b>	17,5		2.585	3.319
Langenhorn	3.030	<b>3.237</b>	6,8	46,3	2.691	3.720
Lemsahl-Mellingstedt	3.423	<b>3.986</b>	16,4	42,0	3.521	4.223
Lohbrügge	2.633	<b>2.883</b>	9,5	33,1	1.875	3.704
Lokstedt	4.702	<b>4.938</b>	5,0	67,8	4.010	5.901
Lurup	3.056	<b>3.007</b>	-1,6	41,6	2.764	3.143
Marienthal	4.251	<b>4.087</b>	-3,9	51,5	3.155	4.894
Neugraben-Fischbek		<b>2.886</b>			2.340	3.390
Nienstedten		<b>5.358</b>		22,9	3.308	6.618
Niendorf	3.848	<b>4.019</b>	4,4	57,8	3.452	5.096
Nienstedten		<b>5.358</b>		22,9	3.308	6.618
Ohlsdorf	3.494	<b>3.503</b>	0,3	46,3	3.349	4.243
Osdorf	3.047	<b>2.958</b>	-2,9	20,2	2.210	3.495
Othmarschen	4.302	<b>4.851</b>	12,8	6,0	3.330	9.000

Hamburger Stadtteil	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2014 bis 2015 in %	5 Jahre 2010 bis 2015 in %	Min.	Max.
Ottensen	4.585	<b>5.164</b>	12,6	68,5	3.261	9.431
Poppenbüttel	3.875	<b>3.646</b>	-5,9	23,1	2.600	4.500
Rahlstedt	3.047	<b>3.201</b>	5,1	35,8	1.703	4.354
Rissen	3.743	<b>4.042</b>	8,0	52,5	3.411	5.073
Rotherbaum	8.144	<b>7.153</b>	-12,2	75,8	4.848	11.976
Sasel	3.467	<b>3.677</b>	6,1	26,2	2.807	4.198
Schnelsen	2.929	<b>2.962</b>	1,1	26,5	2.501	3.686
St Georg	4.194	<b>4.752</b>	13,3	70,2	3.317	6.546
Stellingen	3.112	<b>3.065</b>	-1,5	6,0	2.259	4.050
Sternschanze		<b>4.213</b>			3.861	4.836
Sülldorf	4.619	<b>4.115</b>	-10,9		3.025	5.533
Tonndorf	2.479	<b>2.696</b>	8,8	23,1	2.543	3.123
Uhlenhorst	6.919	<b>5.458</b>	-21,1	37,8	3.713	10.186
Volksdorf	3.686	<b>3.828</b>	3,9	35,9	2.219	5.756
Wandsbek	3.692	<b>3.653</b>	-1,1	38,4	2.085	4.426
Wellingsbüttel	3.815	<b>3.929</b>	3,0	22,6	3.278	5.340
Wilhelmsburg	3.002	<b>3.103</b>	3,4	45,5	2.714	3.256
Wilstorf		<b>2.946</b>			2.710	3.191
Winterhude	4.452	<b>4.926</b>	10,6	36,2	3.442	7.269
Wohldorf-Ohlstedt	2.957	<b>4.232</b>	43,1	49,7	3.896	4.592

© F+B 2015



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

Region Hamburger Umland	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2014 bis 2015 in %	5 Jahre 2010 bis 2015 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	3.165	<b>3.083</b>	-2,6	51,2	2.032	3.637
Ahrensburger Umland		<b>2.651</b>			2.283	2.918
Bad Oldesloe	2.183	<b>2.352</b>	7,7	26,7	2.055	3.064
Bargteheide	2.447	<b>2.762</b>	12,9	28,6	2.154	3.145
Barmstedt		<b>1.883</b>		24,8	1.703	2.066
Buchholz	2.554	<b>2.544</b>	-0,4	22,1	853	3.173
Buxtehude	2.681	<b>2.783</b>	3,8	45,4	2.257	3.686
Buxtehuder Umland	2.191	<b>2.122</b>	-3,1	12,8	1.532	2.317
Elmshorn	2.188	<b>2.193</b>	0,2	19,9	1.805	2.671
Elmshorner Umland	2.547	<b>2.800</b>	9,9		2.659	3.083
Geesthacht	2.269	<b>2.074</b>	-8,6	28,6	967	2.464
Glinde	2.685	<b>2.535</b>	-5,6	24,0	1.472	2.921
Halstenbek	3.025	<b>2.928</b>	-3,2	47,8	1.947	3.430
Hanstedt	2.475	<b>2.309</b>	-6,7	17,2	2.090	2.612
Henstedt-Ulzburg	2.478	<b>2.678</b>	8,1	40,2	2.024	3.149
Jesteburg	2.543	<b>2.541</b>	-0,1		2.499	2.586
Kaltenkirchen	2.208	<b>2.333</b>	5,7		2.189	2.501
Lüneburg	2.476	<b>2.894</b>	16,9	30,9	1.127	3.844
Lüneburger Umland	2.064	<b>2.182</b>	5,7	19,4	1.571	2.546
Neu Wulmstorf	2.553	<b>2.878</b>	12,7	54,4	2.517	3.240
Norderstedt	2.948	<b>2.960</b>	0,4	46,4	2.567	3.651
Pinneberg	2.988	<b>2.751</b>	-7,9	21,7	1.714	3.374
Quickborn	2.517	<b>2.540</b>	0,9	40,5	1.975	2.984
Reinbek	3.422	<b>3.437</b>	0,4	57,1	3.182	3.797
Rellingen	3.237	<b>2.975</b>	-8,1	-19,3	1.916	3.389
Rosengarten	2.363	<b>2.540</b>	7,5		2.227	2.948
Schenefeld	2.611	<b>2.745</b>	5,1	32,8	2.079	3.260
Schwarzenbek		<b>2.214</b>		29,5	2.126	2.365
Seevetal	2.633	<b>2.453</b>	-6,8	28,8	1.994	2.678
Stade	2.407	<b>2.395</b>	-0,5	55,4	1.516	2.739
Stader Umland	1.886	<b>1.966</b>	4,2		1.640	2.183
Stelle	2.416	<b>2.620</b>	8,4		1.659	2.836
Tostedt		<b>2.182</b>		31,6	1.594	2.621
Trittau	2.073	<b>2.084</b>	0,5	14,9	1.828	2.397
Uetersen		<b>2.259</b>		40,5	2.053	2.489
Wedel	2.780	<b>3.089</b>	11,1	33,6	2.408	4.019
Wentorf/Aumühle		<b>2.947</b>		49,4	2.654	3.162
Winsen	2.333	<b>2.391</b>	2,5	19,2	2.294	2.434

Abb. A.3.1 Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen

Hamburger Stadtteil	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2014 bis 2015 in %
Allermöhe	169	<b>187</b>	10,7
Alsterdorf	627	<b>669</b>	6,7
Altengamme	172	<b>192</b>	11,6
Altona-Altstadt	1.147	<b>1.210</b>	5,5
Altona-Nord	793	<b>853</b>	7,6
Bahrenfeld	558	<b>610</b>	9,3
Barmbek-Nord	624	<b>670</b>	7,4
Barmbek-Süd	638	<b>685</b>	7,4
Bergedorf	370	<b>413</b>	11,6
Bergstedt	376	<b>417</b>	10,9
Billbrook	178	<b>193</b>	8,4
Billstedt	278	<b>301</b>	8,3
Billwerder	176	<b>192</b>	9,1
Blankenese	1.455	<b>1.521</b>	4,5
Borgfelde	534	<b>569</b>	6,6
Bramfeld	392	<b>404</b>	3,1
Cranz	150	<b>162</b>	8,0
Curslack	207	<b>230</b>	11,1
Dulsberg	597	<b>638</b>	6,9
Duvenstedt	362	<b>400</b>	10,5
Eidelstedt	348	<b>348</b>	0,0
Eilbek	752	<b>801</b>	6,5
Eimsbüttel	1.085	<b>1.169</b>	7,7
Eißendorf	287	<b>288</b>	0,3
Eppendorf	1.767	<b>1.900</b>	7,5
Farmsen-Berne	375	<b>387</b>	3,2
Finkenwerder	236	<b>255</b>	8,1
Francop	148	<b>160</b>	8,1
Fuhlsbüttel	511	<b>511</b>	0,0
Groß Borstel	454	<b>475</b>	4,6
Groß Flottbek	942	<b>1.033</b>	9,7
Gut Moor	145	<b>157</b>	8,3
Hamm	321	<b>342</b>	6,5
Harburg	258	<b>260</b>	0,8
Harvestehude	2.793	<b>3.047</b>	9,1
Hausbruch	220	<b>235</b>	6,8
Heimfeld	294	<b>293</b>	-0,3
Hoheluft-Ost	1.623	<b>1.735</b>	6,9
Hoheluft-West	1.276	<b>1.363</b>	6,8

Hamburger Stadtteil	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2014 bis 2015 in %
Hohenfelde	1.200	<b>1.267</b>	5,6
Horn	266	<b>287</b>	7,9
Hummelsbüttel	415	<b>466</b>	12,3
Iserbrook	482	<b>528</b>	9,5
Jenfeld	336	<b>348</b>	3,6
Kirchwerder	179	<b>202</b>	12,8
Langenbek	243	<b>243</b>	0,0
Langenhorn	301	<b>302</b>	0,3
Lemsahl-Mellingstedt	375	<b>419</b>	11,7
Lohbrügge	345	<b>384</b>	11,3
Lokstedt	646	<b>647</b>	0,2
Lurup	341	<b>327</b>	-4,1
Marienthal	496	<b>497</b>	0,2
Marmstorf	306	<b>305</b>	-0,3
Moorburg	145	<b>157</b>	8,3
Moorfleet	163	<b>182</b>	11,7
Neuallermöhe	259	<b>290</b>	12,0
Neuenfelde	145	<b>156</b>	7,6
Neuengamme	191	<b>214</b>	12,0
Neugraben-Fischbek	244	<b>259</b>	6,1
Neuland	167	<b>179</b>	7,2
Niendorf	437	<b>462</b>	5,7
Nienstedten	1.145	<b>1.192</b>	4,1
Ochsenwerder	172	<b>192</b>	11,6
Ohlsdorf	576	<b>576</b>	0,0
Osdorf	656	<b>708</b>	7,9
Othmarschen	1.247	<b>1.295</b>	3,8
Ottensen	1.185	<b>1.263</b>	6,6
Poppenbüttel	428	<b>451</b>	5,4
Rahlstedt	350	<b>398</b>	13,7
Reitbrook	168	<b>186</b>	10,7
Rissen	507	<b>555</b>	9,5
Rönneburg	246	<b>246</b>	0,0
Rothenburgsort	219	<b>231</b>	5,5
Rotherbaum	2.611	<b>2.745</b>	5,1
Sasel	498	<b>498</b>	0,0
Schnelsen	392	<b>415</b>	5,9
Sinstorf	220	<b>220</b>	0,0
Spadenland	179	<b>203</b>	13,4
St. Georg	1.446	<b>1.581</b>	9,3
St. Pauli	893	<b>951</b>	6,5
Steilshoop	361	<b>372</b>	3,0

Hamburger Stadtteil	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2014 bis 2015 in %
Stellingen	341	<b>373</b>	9,4
Sternschanze	893	<b>951</b>	6,5
Sülldorf	603	<b>661</b>	9,6
Tatenberg	180	<b>203</b>	12,8
Tonndorf	349	<b>360</b>	3,2
Uhlenhorst	2.625	<b>2.486</b>	-5,3
Veddel	157	<b>169</b>	7,6
Volksdorf	513	<b>566</b>	10,3
Wandsbek	384	<b>395</b>	2,9
Wellingsbüttel	631	<b>729</b>	15,5
Wilhelmsburg	144	<b>155</b>	7,6
Wilstorf	266	<b>266</b>	0,0
Winterhude	1.942	<b>2.095</b>	7,9
Wohldorf-Ohlstedt	404	<b>449</b>	11,1

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hamburg  
Jährliche Aktualisierung

© F+B 2015



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

Region	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2014 bis 2015 in %
<b>Hamburger Umland</b>			
Ahrensburg	197	<b>197</b>	0,0
Ammersbek	182	<b>182</b>	0,0
Aumühle	208	<b>208</b>	0,0
Bad Oldesloe	155	<b>155</b>	0,0
Bad Oldesloe Umland	81	<b>81</b>	0,0
Bargteheide	175	<b>175</b>	0,0
Bargteheide Umland	106	<b>106</b>	0,0
Barmstedt	108	<b>108</b>	0,0
Barsbüttel	176	<b>176</b>	0,0
Börnsen	160	<b>160</b>	0,0
Brunstorf	100	<b>100</b>	0,0
Büchen	77	<b>77</b>	0,0
Buchholz	140	<b>148</b>	5,7
Buxtehude	177	<b>177</b>	0,0
Buxtehude Umland	108	<b>112</b>	3,7
Ellerbek,Tangstedt	198	<b>198</b>	0,0
Elmshorn	144	<b>144</b>	0,0
Elmshorn Umland	104	<b>104</b>	0,0
Geesthacht	142	<b>142</b>	0,0
Glinde	210	<b>210</b>	0,0
Großhansdorf	130	<b>130</b>	0,0
Halstenbek	246	<b>246</b>	0,0
Hanstedt	84	<b>86</b>	2,4
Hanstedt Umland Süd	66	<b>68</b>	3,0
Hanstedt Umland Nord	85	<b>91</b>	7,1
Henstedt-Ulzburg	150	<b>150</b>	0,0
Hohenhorn	93	<b>93</b>	0,0
Hollenstedt	82	<b>86</b>	4,9
Holm	190	<b>190</b>	0,0
Itzstedt	102	<b>102</b>	0,0
Jesteburg	114	<b>121</b>	6,1
Kaltenkirchen	158	<b>158</b>	0,0
Kaltenkirchen Umland	94	<b>94</b>	0,0
Lauenburg	88	<b>88</b>	0,0
Lauenburg Umland	70	<b>70</b>	0,0
Lüneburg	148	<b>178</b>	20,3
Lüneburg Umland	78	<b>83</b>	6,4
Neu Wulmstorf	200	<b>213</b>	6,5
Norderstedt	232	<b>232</b>	0,0
Oststeinbek	188	<b>188</b>	0,0

Region Hamburger Umland	Januar 2014 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2015 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2014 bis 2015 in %
Pinneberg	211	<b>211</b>	0,0
Pinneberg Umland	173	<b>173</b>	0,0
Quickborn	152	<b>152</b>	0,0
Reinbek	188	<b>188</b>	0,0
Rellingen	248	<b>248</b>	0,0
Rosengarten	143	<b>153</b>	7,0
Schenefeld	258	<b>258</b>	0,0
Schwarzenbek	140	<b>140</b>	0,0
Seevetal	150	<b>155</b>	3,3
Stade	145	<b>145</b>	0,0
Stade Umland	61	<b>66</b>	8,2
Stelle	105	<b>115</b>	9,5
Stormarn,Tangstedt	172	<b>172</b>	0,0
Tostedt	91	<b>95</b>	4,4
Tostedt Umland	63	<b>63</b>	0,0
Trittau	165	<b>165</b>	0,0
Trittau Umland	121	<b>121</b>	0,0
Uetersen	155	<b>155</b>	0,0
Uetersen Umland	122	<b>122</b>	0,0
Wedel	283	<b>283</b>	0,0
Winsen	147	<b>152</b>	3,4
Winsen Umland	76	<b>77</b>	1,3

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte  
Aktualisierung alle ein bis zwei Jahre

© F+B 2015



# 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 2005 bis 2015 – 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 2005 bis 2015 – 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	Grundstückspreise 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  
Behringstraße 120, 22763 Hamburg  
Internet: [www.lbs.de](http://www.lbs.de)

Wissenschaftliche F+B Forschung und Beratung für Wohnen,  
Leitung: Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg

Redaktion: Sabine König  
Telefon: 0431 20000-290  
E-Mail: [sabine.koenig@lbs-shh.de](mailto:sabine.koenig@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



**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**