

LBS-Immobilienmarktatlas 2016 Hamburg und Umland



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

LBS-Immobilienmarktatlas 2016 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 der Angebotspreise im Markt wieder. Abweichungen nach oben und/oder unten sind je nach Lage bei der einzelnen Immobilie daher möglich.

Das Institut F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH hat die Marktanalyse wissenschaftlich geleitet.

Die in der Broschüre aufgeführten Objektfotos dienen nur der Illustration. Den LBS-Immobilienmarktatlas 2016 sowie verschiedene Preisübersichtskarten gibt es auch als kostenlosen Download unter www.lbs.de.

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG

März 2016



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

Im Immobilienmarkt in Hamburg und seinem Umland sind im zweiten Halbjahr 2015 insgesamt gut 13.300 Eigentumsobjekte angeboten worden. Überwiegend handelt es sich um Bestandsobjekte, nur 16,4 % sind neu errichtete Immobilien. Von den 11.131 Eigenheimen und Eigentumswohnungen aus dem Bestand entfallen rd. 45 % auf das Stadtgebiet, darunter sind wiederum 35,5 % Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser. Im Umland Hamburgs ist das Verhältnis umgekehrt. Hier werden mit 74 % mehr Eigenheime als Eigentumswohnungen offeriert.

Abb. 1.1 Marktvolumen – Bestandsimmobilien

	Angebots- objekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
Hamburg	5.025	100,0	45,1
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.784	35,5	16,0
Eigentumswohnungen	3.241	64,5	29,1
Umland	6.106	100	54,9
Ein- und Zweifamilienhäuser	4.517	74,0	40,6
Eigentumswohnungen	1.589	26,0	14,3
Hamburg und Hamburger Umland	11.131	100,0	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	6.301	56,6	56,6
Eigentumswohnungen	4.830	43,4	43,4

© F+B 2016

Abb. 1.2 Entwicklung der Immobilienpreise – Bestandsimmobilien

	Entwicklung			
	Januar 2015 €/m ²	Januar 2016 €/m ²	1 Jahr 2015 → 2016 in %	5 Jahre 2011 → 2016 in %
Hamburg				
Ein- und Zwei- familienhäuser	3.191	3.279	2,8	38,3
Eigentums- wohnungen	3.372	3.658	8,5	53,0
Umland				
Ein- und Zwei- familienhäuser	1.835	1.907	3,9	26,5
Eigentums- wohnungen	1.649	1.741	5,6	37,5

© F+B 2016

Die Entwicklung der Immobilienpreise für Bestandsobjekte ist im Vergleich zum Vorjahresergebnis erneut durchweg positiv verlaufen. Vor allem für Eigentumswohnungen werden aktuell höhere Preise am Markt verlangt als zu Jahresbeginn 2015. Für Stadtwohnungen in Hamburg müssen 8,5 % mehr kalkuliert werden. Der stadtweite Durchschnitt liegt nun bei 3.658 €/m². Im Umland Hamburgs kosten Eigentumswohnungen im Schnitt 1.741 €/m² und sind damit um 5,6 % teurer als vor einem Jahr.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen Anfang 2016 in der Stadt um 2,8 % und im Umland um 3,9 % über dem Vorjahreswert. Sie sind damit etwas weniger stark gestiegen als im Jahr zuvor (Hamburg von 2014 bis 2015 5,5 %; Umland 4,4 %). Im Stadtgebiet kosten Eigenheime derzeit durchschnittlich 3.279 €/m² und in der Umgebung 1.907 €/m².

Abb. 1.3 Objektpreise nach Art der Immobilie – Bestandsimmobilien

	Einfamilienhaus 120 m ² Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m ² Wohnfläche	
	Januar 2015	Januar 2016	Januar 2015	Januar 2016
Hamburg	382.920 €	393.480 €	269.760 €	292.640 €
Umland	220.200 €	228.840 €	131.920 €	139.280 €

© F+B 2016

Bezogen auf ein Eigenheim mit 120 m² Wohnfläche müssen Interessenten demnach durchschnittlich 393.480 Euro in Hamburg oder 228.840 Euro im Umland, also 164.640 Euro weniger, bezahlen. 80 m² große Eigentumswohnungen aus dem Bestand kosten im Stadtgebiet 292.640 Euro, also mehr als das Doppelte der Wohnungen im Hamburger Umland mit gegenwärtig im Schnitt 139.280 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 2011 kosten Bestandseigenheime heute 38,3 %, Eigentumswohnungen sogar 53 % mehr. Im Umland der Metropole ist die Entwicklung demgegenüber schwächer ausgeprägt: In den vergangenen fünf Jahren erhöhten sich die Durchschnittspreise für Eigenheime um 26,5 % und für Eigentumswohnungen aus dem Bestand um 37,5 %.

Abb. 1.4 Preisentwicklung 2006 bis 2016 - Bestandsimmobilien

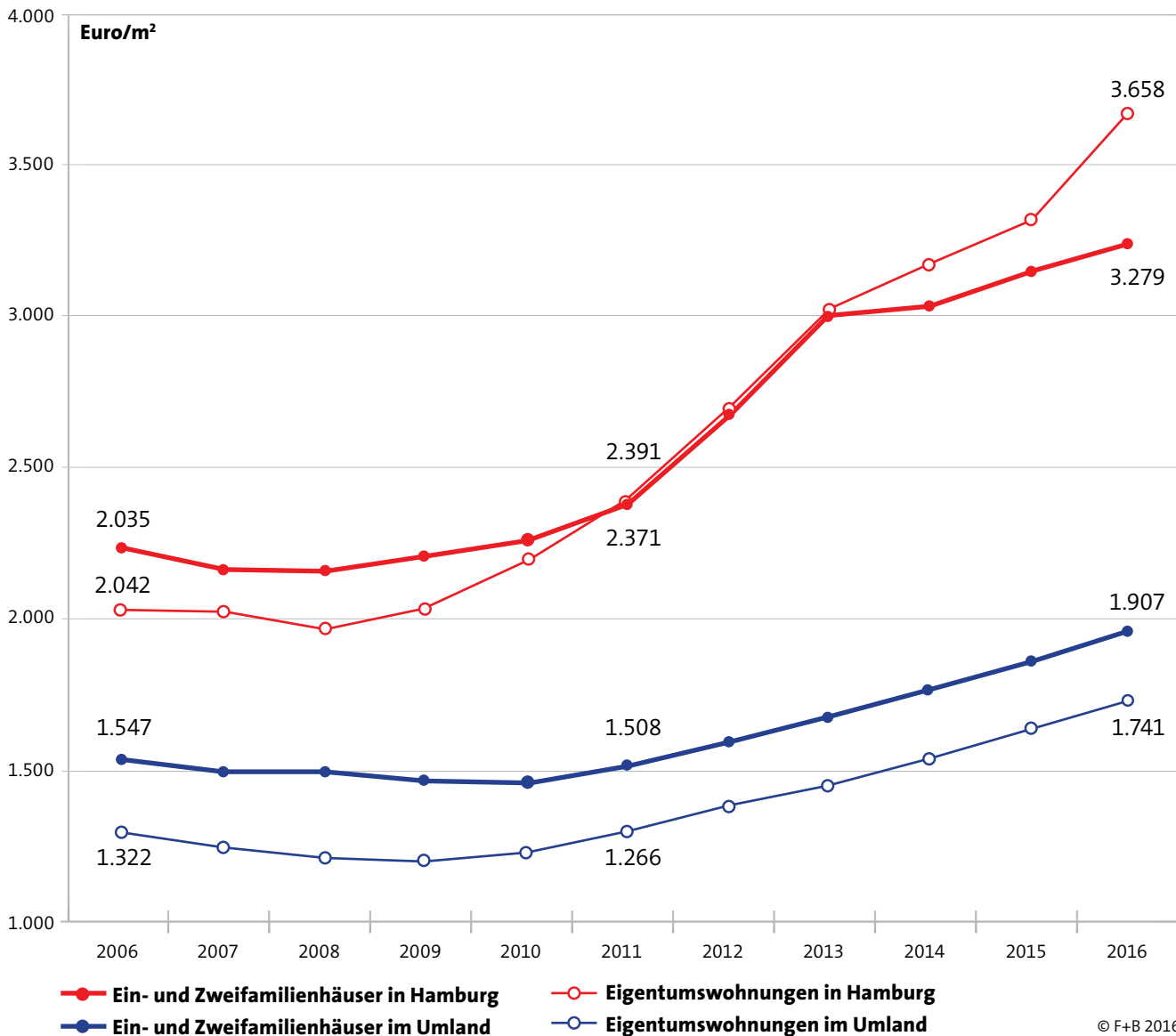
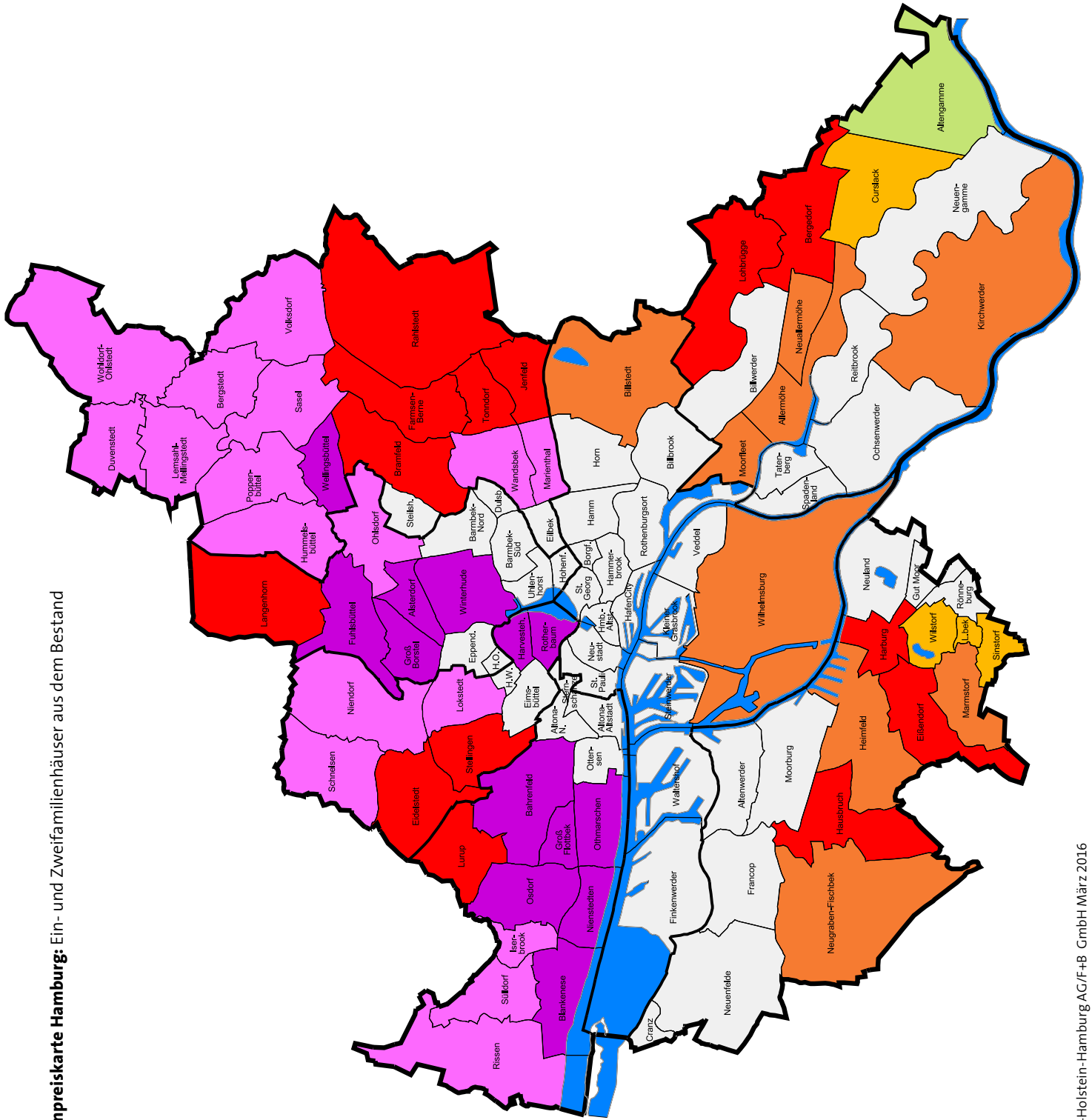
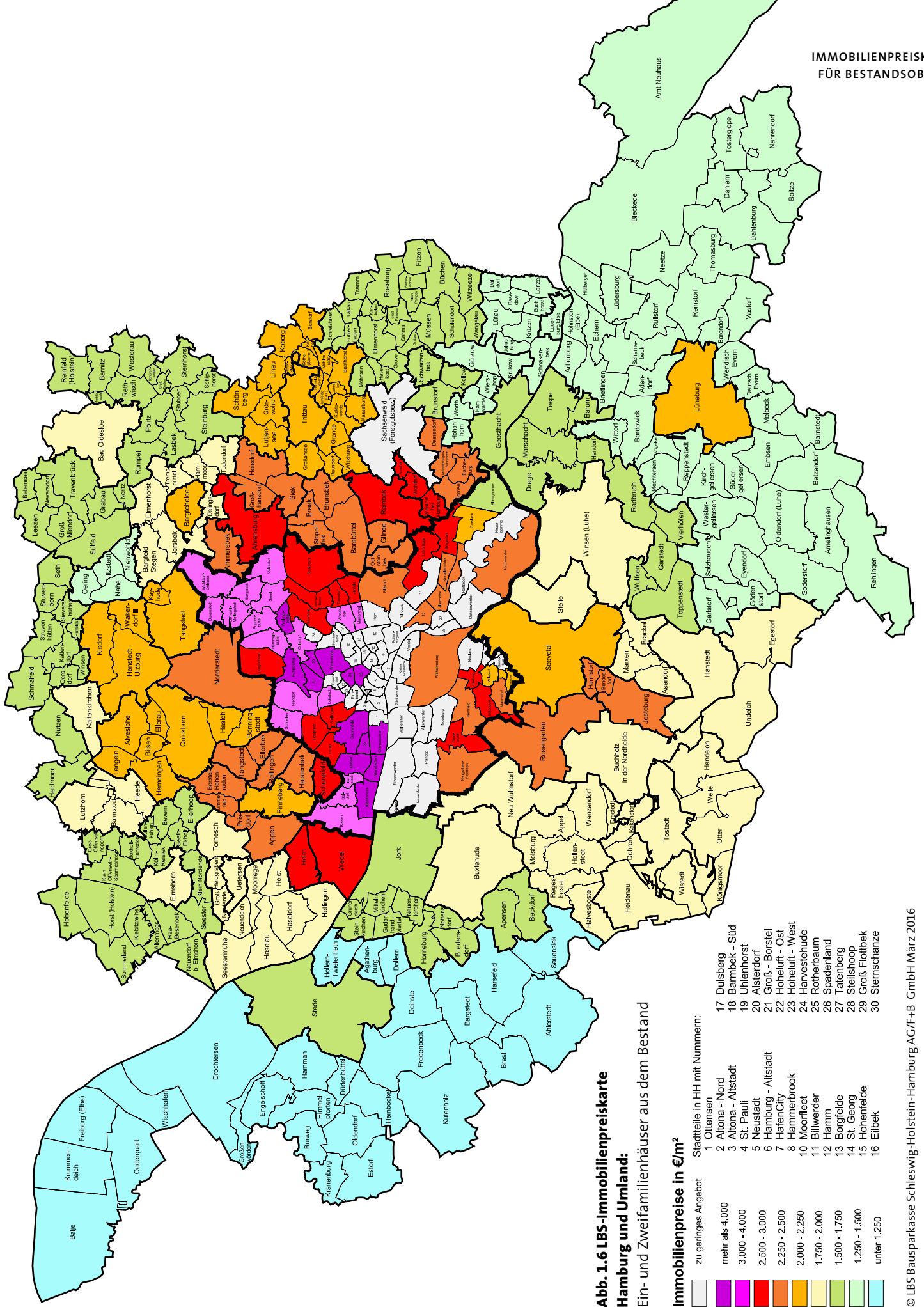


Abb. 1.5 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand

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

In Hamburg und seinem Umland sind insgesamt rd. 6.300 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand im Angebot. Damit haben Eigenheime einen Anteil von 56,6 % am Bestandsimmobilienmarkt. Im Umland sind gut 74 % aller Immobilienangebote Eigenheime. In der Stadt ist ihr Anteil mit 35,5 % nur etwa halb so groß.

In **Hamburg** haben gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aktuell einen Durchschnittspreis von 3.279 €/m². Sie sind damit um 2,8 % teurer als noch vor einem Jahr. Interessenten für eine Stadtvilla in Alsternähe beispielsweise müssen allerdings erheblich mehr anlegen. Auf diesem kleinen und exklusiven Häusermarkt belegt der Stadtteil Rotherbaum mit durchschnittlich 7.617 €/m² zurzeit die Spitzenposition auf der Preisrangskala. Im Nachbarstadtteil Harvestehude kosten Eigenheime im Durchschnitt derzeit 7.314 €/m² und am gegenüberliegenden Alsterufer in Winterhude 6.708 €/m² (vgl. die aktuellen Preisinformationen auf Stadtteilebene im Anhang).



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

Ein vergleichbar hohes Preisniveau haben auch wieder die gefragten Wohnlagen in den Elbstadtteilen wie etwa Blankenese (6.234 €/m²), Nienstedten (6.116 €/m²) sowie Othmarschen (6.021 €/m²). Aber auch in Alsterdorf sind Eigenheime mit 5.056 €/m² überdurchschnittlich teuer im hamburgweiten Vergleich. Im angrenzenden Groß Borstel kosten sie 4.121 €/m². Ein ähnliches Preisniveau von rd. 4.000 bis 4.870 €/m² ist in Groß Flottbek, Osdorf und Bahrenfeld sowie in Wellingsbüttel oder Fuhlsbüttel zu finden.

Zu den Stadtteilen mit überdurchschnittlichen Eigenheimpreisen gehören nördlich der Innenstadt zum Beispiel Lokstedt (3.948 €/m²), Niendorf (3.469 €/m²) und Ohlsdorf (3.744 €/m²) sowie traditionell die Walddörfer, u. a. Wohldorf-Ohlstedt mit gegenwärtig durchschnittlich 3.716 €/m², Duvenstedt mit 3.312 €/m² oder Volksdorf (3.914 €/m²) und Sasel (3.470 €/m²).

In den Wohngebieten westlich und östlich der Hamburger Innenstadt sind Eigenheime aus dem Bestand für etwa 2.700 bis 3.200 Euro am Markt. Im Westen bei etwas höherem Niveau, beispielsweise Schnelsen, wo zurzeit 3.163 €/m² anzulegen sind oder in Lurup (2.822 €/m²) und Eidelstedt (2.761 €/m²). Östlich der Hamburger City kosten Ein- und Zweifamilienhäuser in Wandsbek im Schnitt 3.011 €/m², in Farmsen-Berne und Bramfeld rd. 2.900 €/m² oder in Jenfeld, Rahlstedt und Tonndorf rd. 2.800 €/m².

Im Süden der Hansestadt sind gebrauchte Eigenheime in der Regel günstiger zu bekommen. Hiervon ausgenommen sind Bergedorf und Lohbrügge mit Durchschnittspreisen von rd. 2.700 €/m² sowie Harburg, wo Häuser aktuell 2.606 €/m² kosten. In den übrigen Stadtteilen im Bezirk Harburg sind Ein- und Zweifamilienhäuser für unter 2.600 €/m² am Markt, so etwa in Eißendorf für 2.538 €/m², in Heimfeld für 2.264 €/m² oder in Neugraben-Fischbek für 2.252 €/m². Im Bezirk Bergedorf, also vorwiegend in den Vier- und Marschlanden, ist das Preisniveau ähnlich. In Kirchwerder zahlt man gegenwärtig im Durchschnitt 2.379 €/m² und in Allermöhe 2.270 €/m².

Im **Hamburger Umland** kosten Eigenheime aus dem Bestand aktuell durchschnittlich 1.907 €/m². Damit liegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Umgebung der Hansestadt um 3,9 % über denen zu Jahresbeginn 2015.

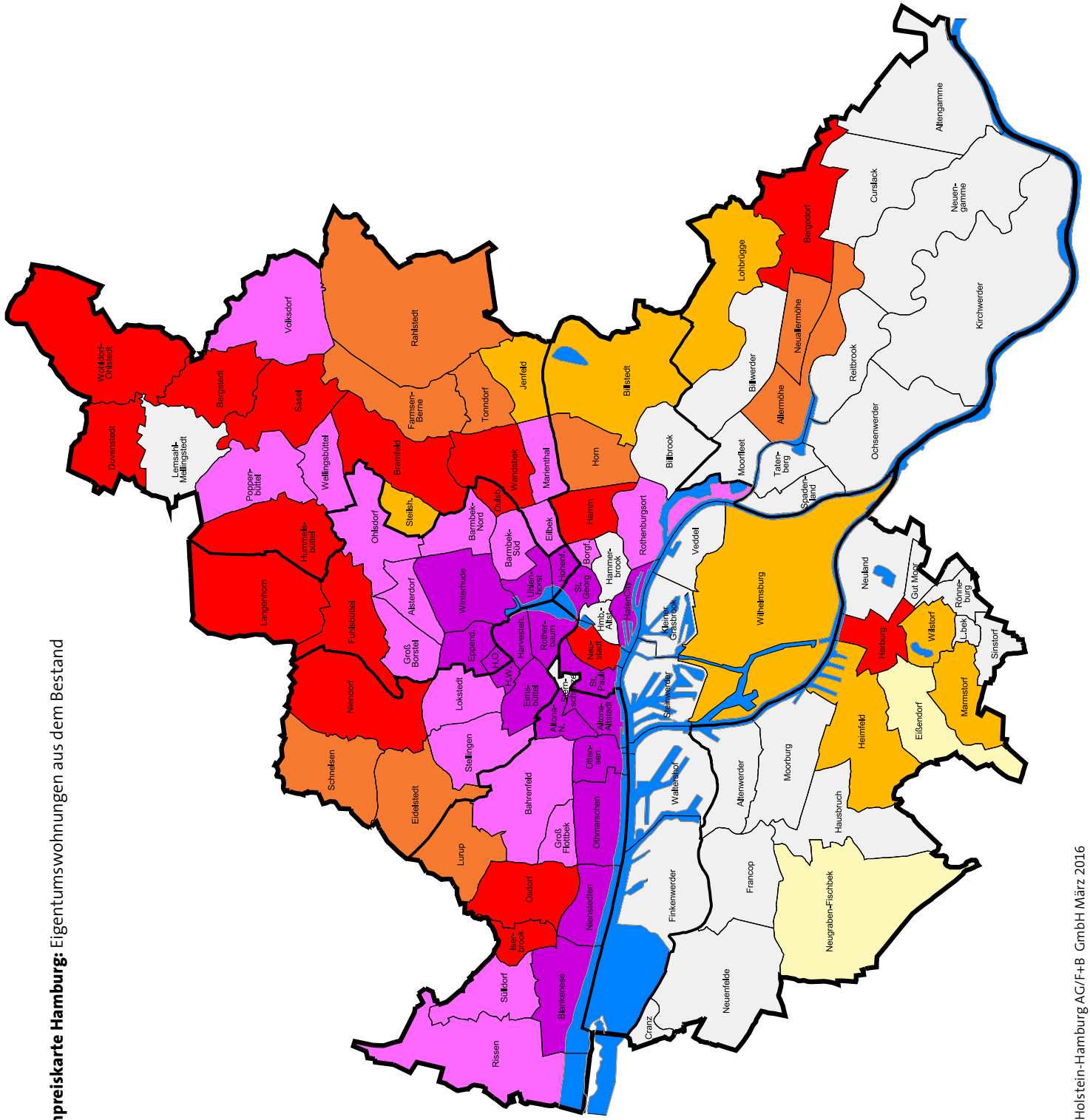
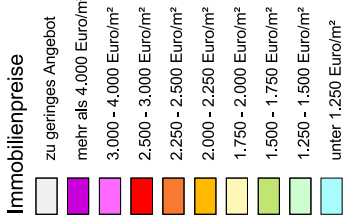
Die hochpreisigsten Wohnstandorte sind wie gewohnt die Anrainerstädte und Gemeinden unmittelbar an der Hamburger Stadtgrenze. Hier führt Wentorf/Aumühle die Preisrangliste an mit durchschnittlich 2.987 €/m² für Bestandshäuser. In der Nachbargemeinde Reinbek sind gut 2.500 €/m² zu kalkulieren. Ahrensburg (2.634 €/m²) und sein Umland u. a. mit Großhansdorf (2.443 €/m²) im östlichen Umland gehören ebenfalls zu diesen teuren Standorten wie im Westen Wedel (2.635 €/m²), Halstenbek, Schenefeld und Rellingen (2.463 bis 2.610 €/m²). Norderstedt folgt mit 2.415 €/m² und beschließt damit die Liste der Top Ten im Umland.



Ein im Umlandvergleich überdurchschnittliches Preisniveau haben weitere Städte und Regionen in der Nähe Hamburgs, beispielsweise im Osten der Hansestadt Oststeinbek (2.390 €/m²) oder Glinde (2.363 €/m²) und im Westen Pinneberg (2.202 €/m²) mit seinem Umland (2.336 €/m²). Im Süden sind es u. a. Rosengarten, Jesteburg und Seevetal mit Eigenheimpreisen zwischen 2.100 und knapp 2.300 €/m².

Beim Umlandmittelwert von 1.907 €/m² reihen sich zum Beispiel Elmshorn, Uetersen und Kaltenkirchen ein. In den von Hamburg entfernten Umlandregionen sind Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand günstiger zu bekommen. Im Norden des Großraums müssen Eigentumsinteressenten zum Beispiel in Bad Oldesloe mit 1.796 €/m² rechnen, ebenso wie im Osten in Geesthacht mit 1.711 €/m². Im Süden Hamburgs sind gegenwärtig die günstigsten Angebote in Stade (1.510 €/m²) und seinem Umland (1.193 €/m²) zu finden.

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



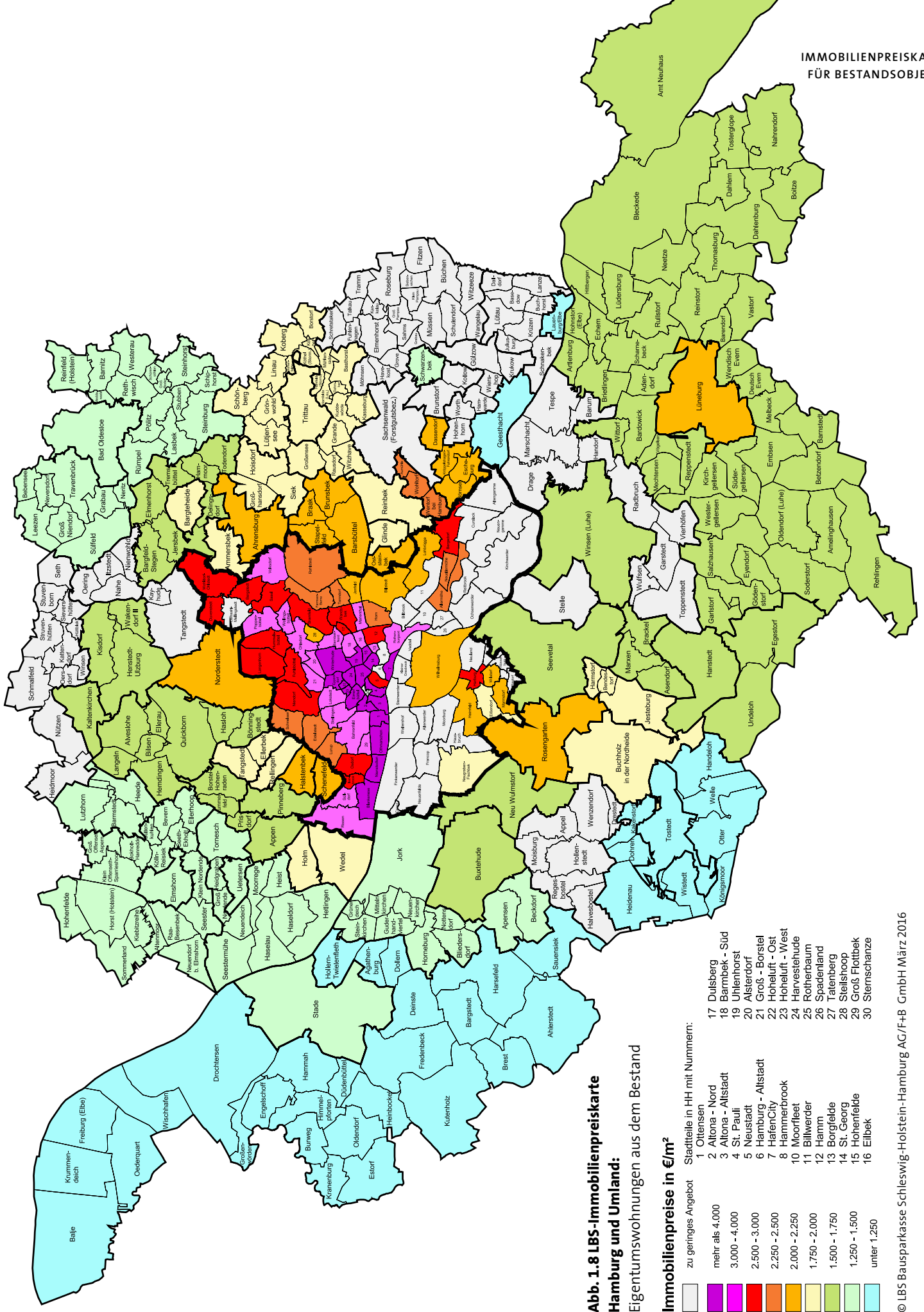


Abb. 1.8 LBS-Immobilienpreiskarte

Hamburg und Umland:
Eigentumswohnungen aus dem Bestand

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+B GmbH März 2016

1.2 Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Hamburg und im Umland

Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand werden in Hamburg derzeit im Durchschnitt 3.658 €/m² Wohnfläche verlangt. Dies sind 8,5 % mehr als noch vor einem Jahr.

In **Hamburg** ist dieses Jahr Harvestehude (6.959 €/m²) Spitzenreiter auf der Preisrangskala. Die Hafencity schließt sich mit durchschnittlich 6.602 €/m² für gebrauchte, allerdings durchweg jüngere Eigentumswohnungen an. Mit bereits merklichem Abstand folgen die Alsterstadtteile Rotherbaum (5.802 €/m²) und Uhlenhorst mit aktuell 5.560 €/m².

Mit einem überdurchschnittlichen Preisniveau von gut 4.000 bis 5.000 €/m² gehören zu den teuersten Wohnstandorten beispielsweise die Elbvororte Othmarschen, Nienstedten und Blankenese (4.941 bis 5.172 €/m²) sowie die Innenstadtteile Altona, Ottensen und St. Pauli (4.847 bis 4.911 €/m²) oder Eppendorf, Hoheluft und Eimsbüttel (4.116 bis 4.590 €/m²).

Im hamburgweiten Mittel (3.658 €/m²) liegen zum Beispiel Alsterdorf (3.891 €/m²), Barmbek-Süd (3.732 €/m²) oder Lokstedt (3.458 €/m²). Etwas günstiger sind gebrauchte Eigentumswohnungen in Bahrenfeld (3.358 €/m²), Eilbek und Volksdorf (gut 3.300 €/m²) oder Stellingen (3.272 €/m²).

In den Walddörfern werden Eigentumswohnungen aus dem Bestand für knapp 2.600 bis 3.200 €/m² gehandelt, so zum Beispiel in Wellingsbüttel (3.192 €/m²), Poppenbüttel (3.153 €/m²), Duvenstedt (2.642 €/m²) oder in Sasel (2.581 €/m²). Ähnliche Preise sind ebenfalls in den angrenzenden Stadtteilen zu kalkulieren. Im Westen der Hamburger Innenstadt müssen Anleger beispielsweise in Niendorf, Schnelsen oder Eidelstedt mit Eigentumswohnungspreisen von 2.400 bis rd. 2.800 €/m² rechnen. Im Osten sind darunter Wandsbek, Hamm und Horn sowie Rahlstedt und Tonndorf.

Für unter 2.600 €/m² werden gebrauchte Eigentumswohnungen vor allem im südlichen Hamburger Stadtgebiet angeboten. In Harburg kosten sie momentan 2.561 €/m² und in Heimfeld 2.103 €/m². Zu den günstigsten Wohnstandorten im Stadtgebiet zählen ebenfalls Jenfeld und Billstedt (knapp 2.200 €/m²) und nach wie vor Wilhelmsburg (2.084 €/m²).

Im **Hamburger Umland** kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Durchschnitt 1.741 €/m². Hier liegen die Preise damit um 5,6 % über dem Vorjahreswert, aber sehr deutlich unter dem Hamburger Preisniveau. Der hochpreisigste Wohnstandort ist wieder Wentorf/Aumühle. Im Durchschnitt kosten Wohnungen hier 2.451 €/m². In den Nachbargemeinden Börnsen und Escheburg sind 2.206 €/m² üblich, vergleichbar wie in Ahrensburg 2.226 €/m².



Zwischen 2.000 und 2.200 €/m² sind nur in den Städten unmittelbar an der Hamburger Stadtgrenze zu bezahlen, beispielsweise in Schenefeld, Halstenbek (rd. 2.100 €/m²), Norderstedt (2.110 €/m²), Barsbüttel (2.165 €/m²) oder Oststeinbek. Im Süden zählen zu dieser Preisgruppe nur Rosengarten (2.129 €/m²) und Lüneburg (2.021 €/m²).

Relativ stadtnah, mit überdurchschnittlichen Preisen für Eigentumswohnungen aus dem Bestand von 1.700 bis 2.000 €/m², folgen zum Beispiel die Städte Wedel (1.970 €/m²), Rellingen (1.870 €/m²) und Pinneberg (1.721 €/m²) im Westen Hamburgs sowie im Osten Bargtheide (1.948 €/m²), Reinbek (1.923 €/m²) und Glinde (1.822 €/m²). Im Süden liegen bei diesem Preisniveau Seevetal und Neu Wulmstorf (rd. 1.700 €/m²).

Im Umlandvergleich unterdurchschnittliche Preise werden beispielsweise in Quickborn, Henstedt-Ulzburg oder Kaltenkirchen (1.600 bis 1.650 €/m²) verlangt. In Buxtehude und Winsen sind gut 1.500 €/m² zu veranschlagen. Bedeutend günstiger sind gebrauchte Eigentumswohnungen am Rand des Großraums am Markt. In Elmshorn und Uetersen mit seinem Umland kosten sie derzeit 1.350 bis 1.400 €/m², in Geesthacht und Lauenburg knapp 1.200 €/m².



2 Immobilienmarktentwicklungen für Neubauobjekte

Gut 16 % aller Angebote sind neu errichtete Immobilien. Insgesamt waren 2.181 Neubauobjekte im zweiten Halbjahr 2015 am Markt. Davon liegen 56 % im Hamburger Stadtgebiet, darunter zu 88 % Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs sind es mit 72 % aller Angebotsobjekte ebenfalls mehr Eigentumswohnungen als Eigenheime.

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

Abb. 2.1 Marktvolumen – Neubauimmobilien

	Angebots- objekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
Hamburg	1.222	100,0	56,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	146	11,9	6,7
Eigentumswohnungen	1.076	88,1	49,3
Umland	959	100,0	44,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	265	27,6	12,2
Eigentumswohnungen	694	72,4	31,8
Hamburg und Hamburger Umland	2.181	100,0	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	411	18,8	18,8
Eigentumswohnungen	1.770	81,2	81,2

© F+B 2016

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

			Entwicklung	
	Januar 2015 €/m ²	Januar 2016 €/m ²	1 Jahr 2015 → 2016 in %	5 Jahre 2011 → 2016 in %
Hamburg				
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.160	3.677	16,4	38,3
Eigentumswohnungen	4.144	4.420	6,7	24,8
Umland				
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.098	2.250	7,2	34,2
Eigentumswohnungen	2.634	2.819	7,0	34,0

© F+B 2016

Auch die Neubaupreise haben sich im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt, und zwar deutlicher als die Bestandspreise. Insbesondere die neuen Eigenheime sind aktuell um 16,4 % in der Stadt erheblich teurer am Markt. Sie kosten im Schnitt 3.677 €/m². In den übrigen Marktsegmenten sind die Neubaupreise um etwa 7 % gestiegen. Im Umland sind für neue Eigenheime nunmehr durchschnittlich 2.250 €/m² zu zahlen. Im Stadtgebiet kosten neue Eigentumswohnungen 4.420 €/m² und im Hamburger Umland werden sie für 2.819 €/m² am Markt platziert.

Für neu errichtete Eigenheime mit 120 m² Wohnfläche sind demzufolge innerhalb Hamburgs 441.240 Euro zu bezahlen. Im Umland kosten sie im Durchschnitt gut 171.000 Euro weniger und sind für 270.000 Euro zu bekommen. 80 m² große Neubauwohnungen liegen in Hamburg bei einem durchschnittlichen Objektprice von knapp 354.000 Euro und im Umland von gut 225.000 Euro. Auch in diesem Marktsegment ist eine hohe Stadt-Umland-Differenz von gut 128.000 Euro pro Wohnung festzustellen.

Der längerfristige Vergleich über die Preisentwicklung der letzten fünf Jahre macht auch für Neubauobjekte kontinuierliche

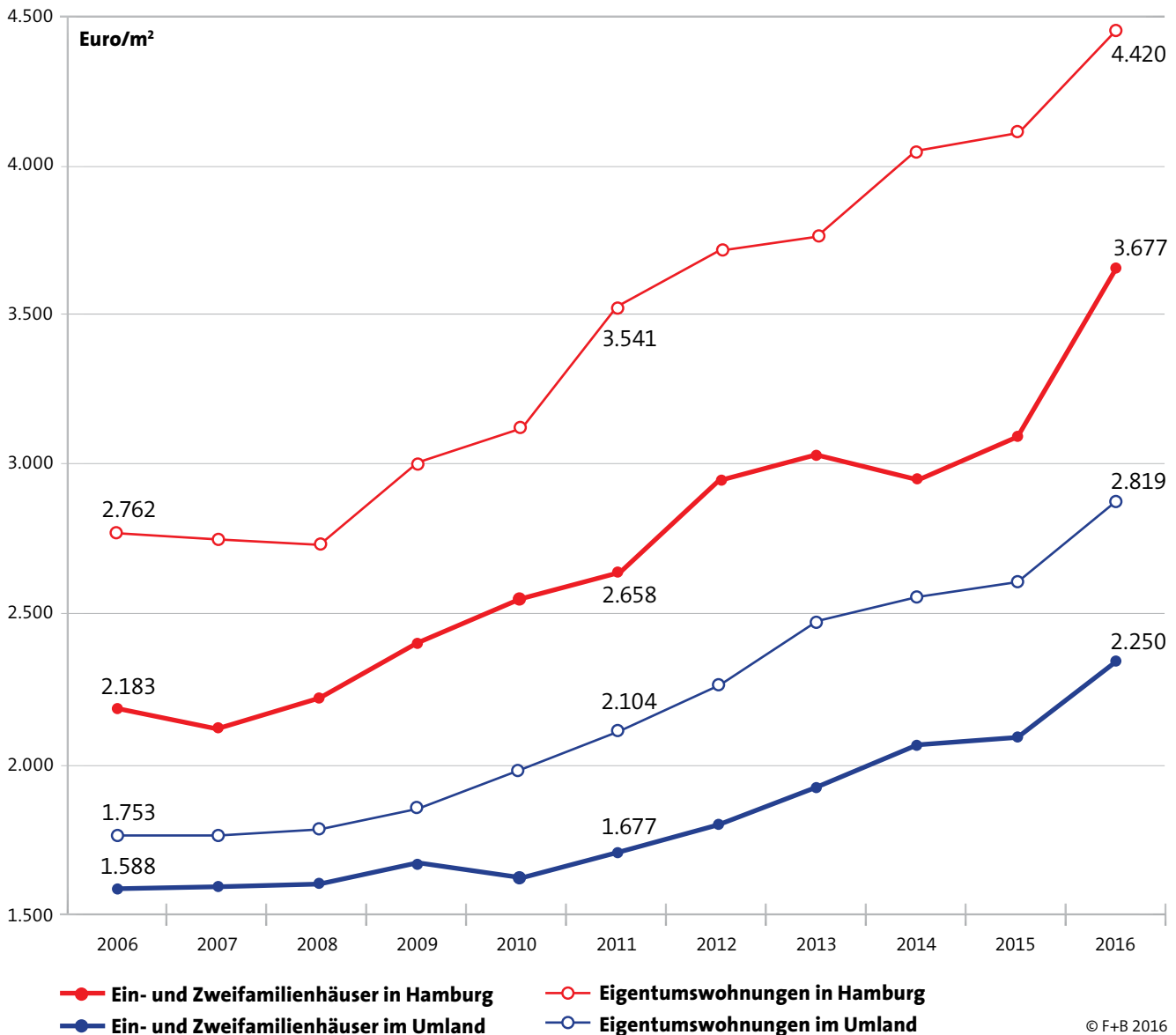
Preissteigerungen deutlich. Die Hamburger Neubauwohnungen kosten aktuell knapp 900 €/m² mehr als Anfang 2011, bei den neuen Häusern sind es gut 1.000 €/m². Im Umland verlief die Entwicklung ähnlich. Auch hier müssen Interessenten heute für Neubauwohnungen gut 700 €/m² und für ein neues Eigenheim rd. 570 €/m² mehr investieren als noch vor fünf Jahren.

Abb. 2.3
Objektpreise nach Art der Immobilie – Neubauimmobilien

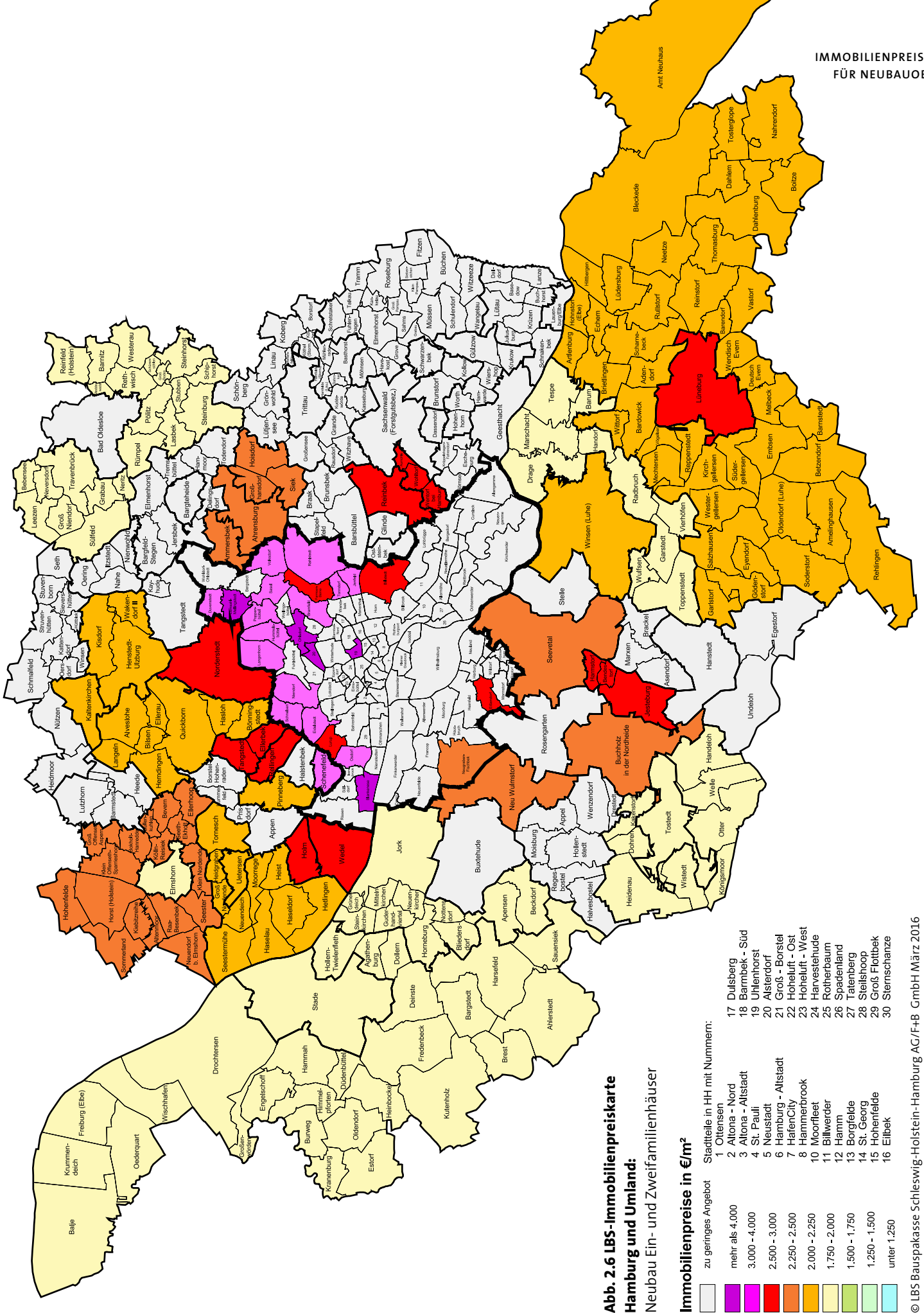
	Einfamilienhaus 120 m ² Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m ² Wohnfläche	
	Januar 2015	Januar 2016	Januar 2015	Januar 2016
Hamburg	379.200 €	441.240 €	331.520 €	353.600 €
Umland	251.760 €	270.000 €	210.720 €	225.520 €

© F+B 2016

Abb. 2.4 Preisentwicklung 2006 bis 2016 - Neubauimmobilien



© F+B 2016



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

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+B GmbH März 2016

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

Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser kosten in Hamburg Anfang 2016 im Durchschnitt 3.677 €/m² Wohnfläche. Die gegenwärtigen Angebote sind damit um 16,4 % teurer als das Angebot vor einem Jahr.

In **Hamburg** sind in der Innenstadt neue Eigenheime die Ausnahme. Sie spielen daher für den Neubaumarkt kaum eine Rolle. Der momentane Preisspitzenreiter ist Blankenese mit durchschnittlich 6.267 €/m² für neue Häuser. In den anderen Elbvororten liegen nur vereinzelt Neubauangebote vor. Sehr hohe Neubaupreise werden am Cityrand in Ohlsdorf (5.357 €/m²) und Alsterdorf (5.184 €/m²) gefordert.

In Lemsahl-Mellingstedt, Hummelsbüttel und Poppenbüttel kosten Neubauhäuser zwischen 3.700 und 4.145 €/m². Westlich der Innenstadt sind in Niendorf, Osdorf und Schnelsen knapp 3.500 bis 3.700 €/m² und in Eidelstedt und Lurup rd. 3.000 €/m² zu kalkulieren. In den östlichen Stadtteilen Volksdorf (3.566 €/m²), Jenfeld (3.219 €/m²) und Sasel (3.147 €/m²) sind neue Eigenheime etwas teurer als in Bramfeld oder in Rahlstedt und Farmsen-Berne (rd. 2.800 bis 3.060 €/m²).

Im **Hamburger Umland** werden neue Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 2.250 €/m² gehandelt, d. h. die Objekte sind um 7,2 % teurer als zu Jahresbeginn 2015. Aber auch hier müssen Eigentumserwerber in den hamburgnahen Städten mit einem überdurchschnittlichen Preisniveau rechnen. In Schenefeld (3.123 €/m²) und Rellingen (2.985 €/m²) am westlichen und in Reinbek (2.988 €/m²) und Wentorf/Aumühle (2.885 €/m²) am östlichen Stadtrand werden zurzeit die höchsten Neubaupreise registriert.

Überdurchschnittlich ist das Neubaupreisniveau in Wedel und Norderstedt (gut 2.600 €/m²) oder in Lüneburg (2.585 €/m²) und Ahrensburg (2.449 €/m²). Südlich von Hamburg gehören auch die Gemeinden Seevetal, Neu Wulmstorf und Buchholz (rd. 2.300 €/m²) noch zu den hochpreisigeren Regionen der Umgebung.

Mit Durchschnittspreisen von 2.000 bis 2.200 €/m² folgen Standorte im Norden, zum Beispiel Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg, Pinneberg und Quickborn. Die günstigsten Angebote neuer Eigenheime findet man im Norden des Hamburger Großraums derzeit in Elmshorn (1.976 €/m²). Südlich der Elbe gehören in dieses Preisspektrum u. a. das Buxtehuder Umland (1.983 €/m²) sowie die Umgebungen von Winsen (1.940 €/m²) und Stade (1.924 €/m²).



2.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland – Neubau

Der Durchschnittspreis für neue Eigentumswohnungen liegt in **Hamburg** gegenwärtig bei 4.420 €/m². Im Vergleich zur Vorjahreserhebung sind die aktuellen Angebote damit um 6,7 % teurer.

Für Spitzenpreise werden im Moment Neubauwohnungen in Harvestehude und Rotherbaum offeriert. Stadtwohnungen kosten hier in Alsternähe im Schnitt 8.743 bzw. 7.534 €/m². In Uhlenhorst und Hohenfelde am östlichen Alsterufer sind sie ähnlich teuer für 7.517 bzw. 7.420 €/m² am Markt.

In der Hafencity werden derzeit neue Eigentumswohnungen für im Schnitt 6.224 €/m² angeboten. Rd. 6.000 €/m² kosten sie in Ottensen und Eppendorf. In den Elbvororten sind die Neubaupreise ebenso überdurchschnittlich in Groß Flottbek, Blankenese und Othmarschen (5.378 bis 5.702 €/m²) wie auch in Winterhude (5.421 €/m²) und in St. Georg, Eimsbüttel und Alsterdorf (rd. 5.000 €/m²).

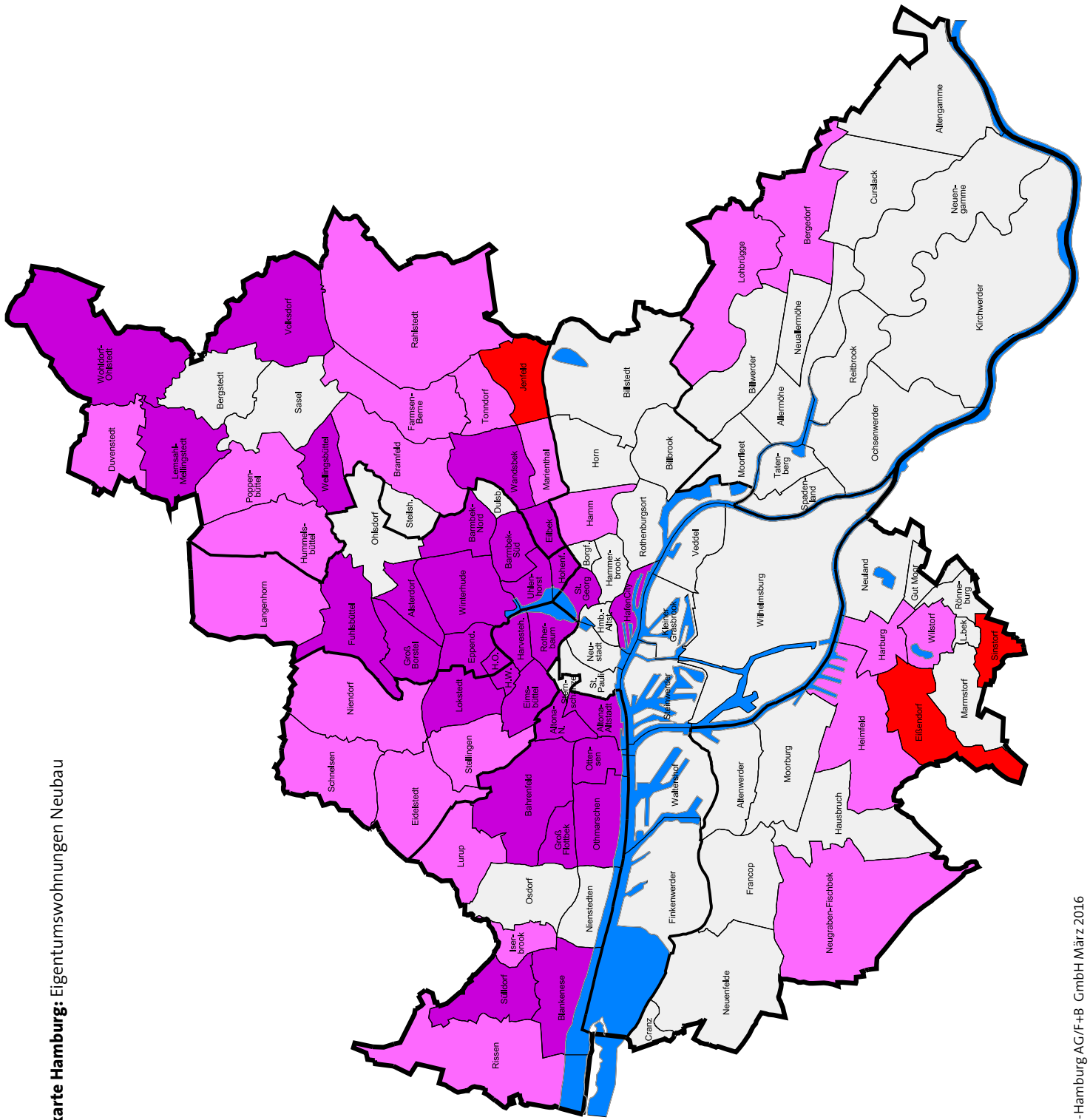
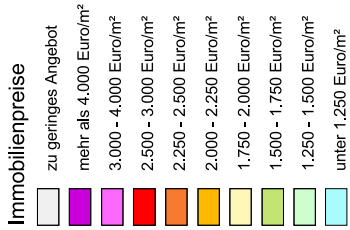
In der Preiskategorie von 4.000 bis 5.000 €/m² sind u. a. einige Walddörfer vertreten, und zwar Wohldorf-Ohlstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Wellingsbüttel und auch Fuhlsbüttel und Volksdorf. In den westlich der Innenstadt gelegenen Wohngebieten zählen dazu Altona, Bahrenfeld und Lokstedt. Im Osten sind es Barmbek, Eilbek und Wandsbek. Mit Durchschnittspreisen von 3.500 bis 4.000 €/m² folgen Stadtteile ebenfalls in diesen Regionen wie etwa Hummelsbüttel, Poppenbüttel oder Duvenstedt sowie im Westen Rissen, Niendorf, Stellingen und Eidelstedt und östlich der Hamburger Innenstadt Marienthal und Bramfeld. Für unter 3.500 €/m² gibt es neue Eigentumswohnungen beispielsweise in den Stadtteilen Harburg (3.438 €/m²) und Bergedorf (3.207 €/m²).

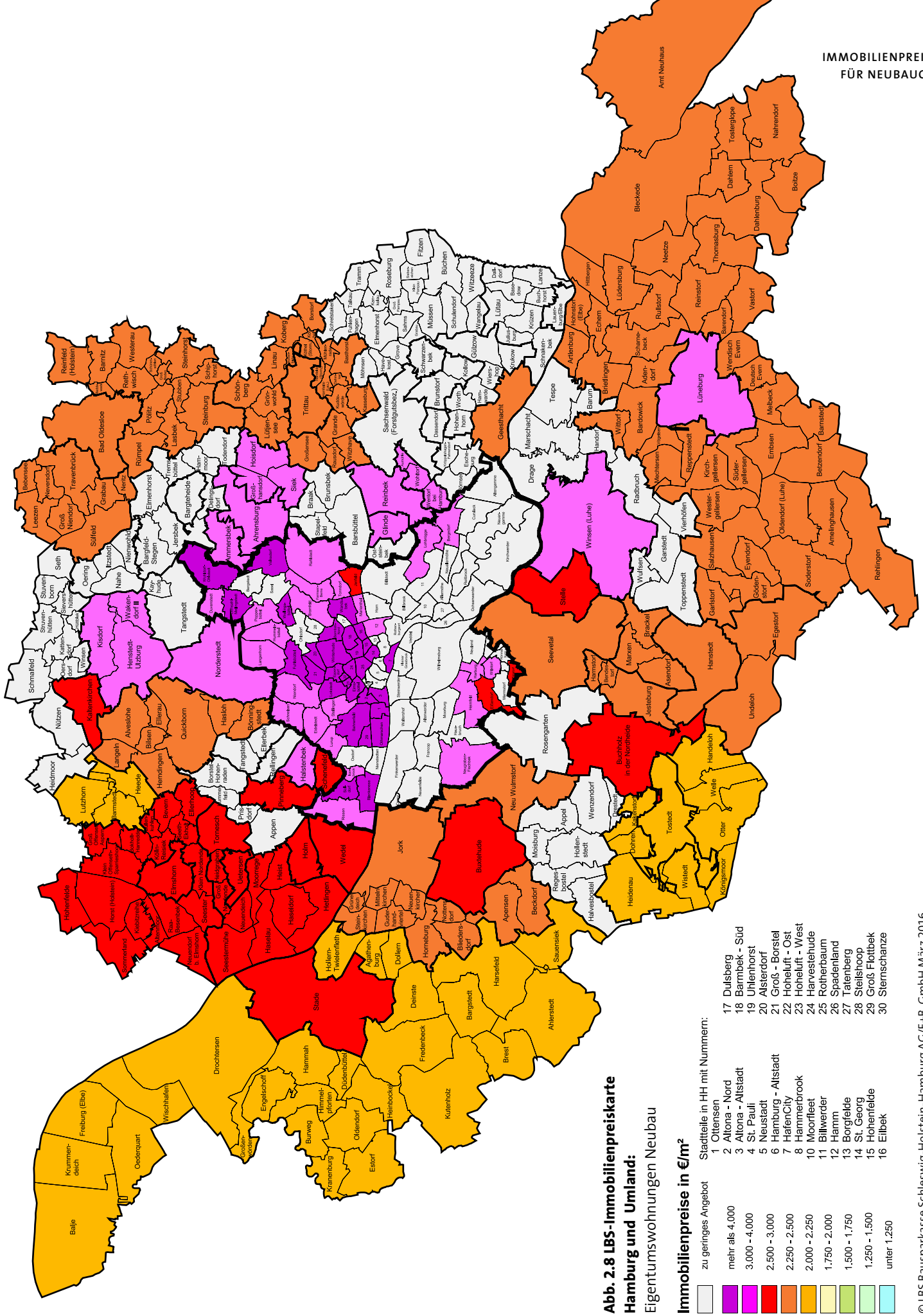
Im **Hamburger Umland** werden Neubauwohnungen für im Schnitt ebenfalls um 7,0 % höhere Preise als zu Jahresbeginn 2015 offeriert. Sie kosten durchschnittlich 2.819 €/m². Angeführt wird die Rangliste in diesem Jahr von Reinbek. Hier sind für neue Eigentumswohnungen 3.587 €/m² zu kalkulieren. Nur wenig günstiger sind die Angebote in Ahrensburg (3.390 €/m²). Mit bereits deutlich geringeren 3.000 bis 3.200 €/m² folgen u. a. Norderstedt, Lüneburg, Wentorf/Aumühle und mit knapp 3.000 €/m² Pinneberg.

Im Umlandmittel sortieren sich zum Beispiel Schenefeld und Wedel (gut 2.800 €/m²) sowie Buxtehude und Buchholz (knapp 2.800 €/m²) ein. Etwa 2.500 bis 2.600 €/m² kosten Neubauwohnungen in der Hamburger Umgebung in Elmshorn mit Umland, Kaltenkirchen sowie in Uetersen. Standorte mit geringeren Preisniveaus für neue Eigentumswohnungen findet man überwiegend in Niedersachsen oder am Großraumrand.



Abb. 2.7 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Eigentumswohnungen Neubau





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

Immobilienpreise in €/m²

- zu geringes Angebot
- 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 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 März 2016

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 2015 bei 558 €/m². Für 2014 wurden 546 €/m² ermittelt, d. h. die Grundstückspreise sind im vergangenen Jahr um 2,2 % gestiegen und damit nicht mehr so stark wie im Jahr zuvor (6 %).

Die Grundstückspreise liegen in einer Spanne von 155 €/m² in Wilhelmsburg bis 3.660 €/m² in Harvestehude. Auf der Preisrangskala folgen nach Harvestehude die beiden weiteren Alsterstadtteile Rotherbaum mit durchschnittlich 3.266 €/m² und Uhlenhorst mit 2.908 €/m². In Winterhude, mit nur geringem direkten Alsterzugang, liegt der Durchschnittswert mit 2.530 €/m² bereits deutlich darunter. Durchschnittspreise über 1.500 €/m² sind in Eppendorf (2.284 €/m²), Hoheluft-Ost (2.070 €/m²) und Hoheluft-West (1.628 €/m²) sowie St. Georg (1.895 €/m²) und Ottensen (1.533 €/m²) zu kalkulieren.

In der Preisgruppe 1.000 bis 1.500 €/m² sind weitere Innenstadtlagen und einige Elbvororte zu finden. Dazu zählen u. a. Blankenese (1.431 €/m²), Nienstedten (1.124 €/m²) und Othmarschen (1.232 €/m²), Altona-Altstadt (1.462 €/m²), Altona-Nord (1.017 €/m²) sowie Eimsbüttel (1.403 €/m²), Hohenfelde, St. Pauli und die Sternschanze.



Es schließt sich die Stadtteilgruppe Eilbek, Barmbek-Süd, Barmbek-Nord und Alsterdorf an mit Grundstückspreisen zwischen 700 und knapp 900 €/m², die damit ebenfalls zu den überdurchschnittlich teuren in Hamburg zählen. In Wellingsbüttel, Osdorf, Lokstedt und Sülldorf beispielsweise sind für Wohnbaugrundstücke 600 bis 700 €/m² zu kalkulieren.

Um den hamburgweiten Mittelwert gruppieren sich z.B. Ohlsdorf (593 €/m²), Volksdorf (566 €/m²) und Marienthal (519 €/m²). Für einige Walddörfer, darunter Sasel, Hummelsbüttel, Poppenbüttel und Bergstedt sind zwischen 400 und 500 €/m² anzusetzen. Ein ähnliches Preisniveau findet sich im Westen Hamburgs in Niendorf, Stellingen und Schnelsen oder im Osten in Bramfeld, Rahlstedt und Wandsbek. Günstiger sind Wohnbaugrundstücke westlich und östlich der Hamburger Innenstadt beispielsweise in Farmsen-Berne, Tonndorf und Jenfeld oder in Hamm und Billstedt. In den Stadtteilen der Bezirke Bergedorf und Harburg kosten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau weniger, so u. a. in Bergedorf (341 €/m²), Lohbrügge (314 €/m²) oder Neuallermöhe (235 €/m²). Im Bezirk Harburg zählen dazu beispielsweise der Stadtteil Harburg (277 €/m²) oder Neugraben-Fischbek. Schlusslicht ist nach wie vor Wilhelmsburg (155 €/m²).

Im **Hamburger Umland** werden Wohnbaugrundstücke für 67 bis 320 €/m² gehandelt. Wedel ist wieder der Preisspitzenreiter, gefolgt von Halstenbek, Schenefeld, Rellingen und Norderstedt (263 bis 304 €/m²) im Westen und Norden der Hamburger Stadtgrenze. Im Osten schließen mit Preisen von 225 bis 245 €/m² Glinde, Aumühle, Reinbek und Ahrensburg an.

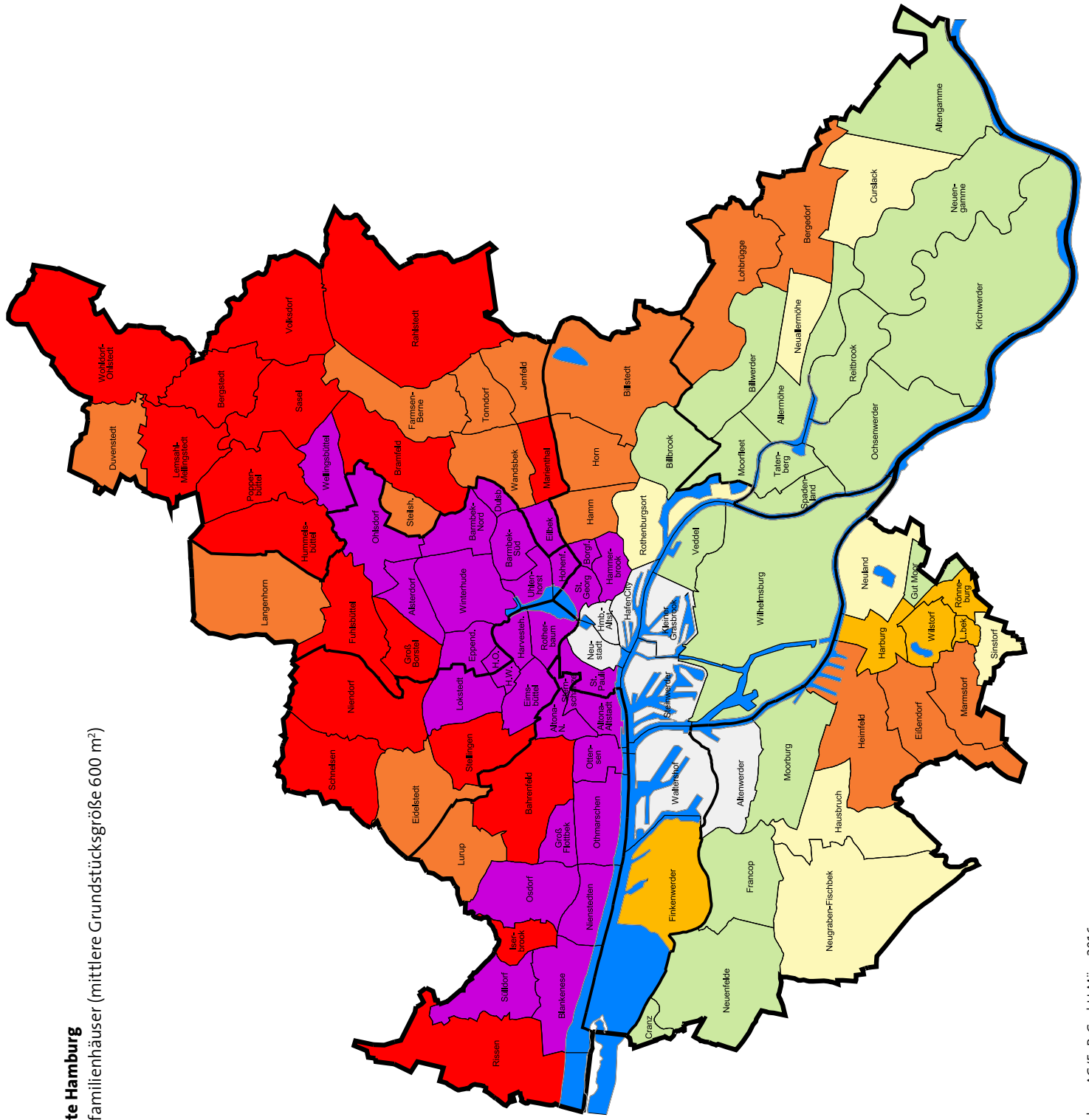
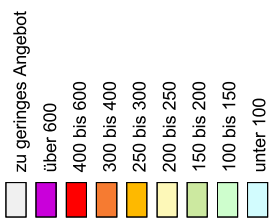


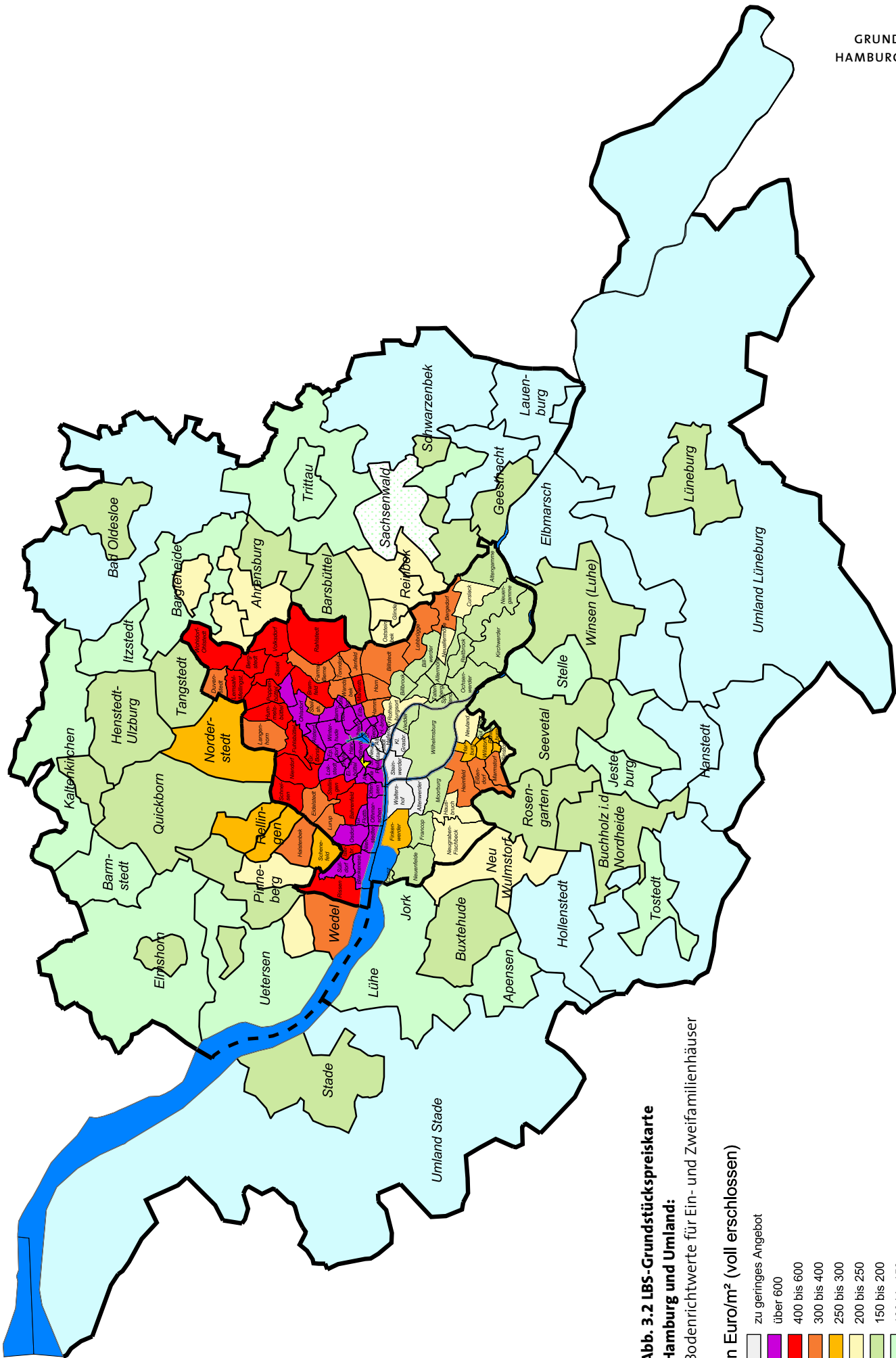
Wie gewohnt nehmen die Grundstückspreise mit zunehmender Entfernung zu Hamburg ab. In den gut angebundenen Städten und Stadtrandgemeinden müssen Bauwillige noch mit Preisen von 150 bis 220 €/m² rechnen, beispielsweise in Bargteheide, Barsbüttel, Bad Oldesloe und Elmshorn oder Quickborn sowie in Lüneburg und Buxtehude. Ein ähnliches Niveau findet man auch in Winsen (157 €/m²), Geesthacht und in Stade (150 €/m²). Am Rand des Großraumes wird insbesondere in den ländlicheren Regionen zum Teil weniger als die Hälfte dessen verlangt, etwa im Bad Oldesloer oder Lauenburger Umland 89 bzw. 68 €/m².

Abb. 3.1 LBS-Grundstückspreiskarte Hamburg

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

in Euro/m² (voll erschlossen)





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

in Euro/m² (voll erschlossen)

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

Preistabellen

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2015 bis 2016 in %	5 Jahre 2011 bis 2016 in %	Min.	Max.
Allermöhe	2.287	2.270	-0,7	40,3	896	3.267
Alsterdorf	4.502	5.056	12,3	29,8	3.857	6.090
Altengamme	2.089	1.694	-18,9		1.088	2.308
Bahrenfeld	3.893	4.068	4,5	51,3	2.766	5.273
Bergedorf	2.591	2.677	3,3	35,7	1.538	4.950
Bergstedt	3.011	3.254	8,1	46,8	1.875	4.860
Billstedt	2.381	2.491	4,6	33,2	1.157	4.050
Blankenese	6.192	6.234	0,7	44,3	2.644	14.586
Bramfeld	2.815	2.879	2,3	31,2	1.814	4.272
Curslack	2.355	2.093	-11,1	25,5	1.558	2.867
Duvenstedt	3.344	3.312	-1,0	37,9	1.642	7.360
Eidelstedt	2.760	2.761	0,0	32,6	1.479	4.788
Eißendorf	2.408	2.538	5,4	39,0	1.562	5.380
Farmsen-Berne	2.931	2.937	0,2	33,5	856	4.905
Fuhlsbüttel	3.677	4.119	12,0	46,3	2.325	6.161
Groß Borstel	3.597	4.121	14,6	37,1	3.341	6.081
Groß Flottbek	4.896	4.870	-0,5	24,7	1.508	9.000
Harburg	2.396	2.606	8,8	74,1	1.425	5.333
Harvestehude	8.137	7.314	-10,1	34,6	5.332	9.000
Hausbruch	2.266	2.564	13,2	32,4	1.470	3.515
Heimfeld	2.305	2.264	-1,8	34,8	299	3.600
Hummelsbüttel	3.216	3.166	-1,6	36,3	2.116	5.294
Iserbrook	3.571	3.319	-7,1	28,8	1.347	4.114
Jenfeld	2.439	2.811	15,3	45,3	1.536	4.907
Kirchwerder	1.929	2.379	23,3	52,8	1.062	3.269
Langenbek	2.002	2.117	5,7	27,5	1.466	3.087
Langenhorn	2.362	2.567	8,7	40,1	1.687	3.938
Lemsahl-Mellingstedt	3.251	3.445	6,0	37,6	2.155	5.045
Lohbrügge	2.603	2.669	2,5	23,0	1.238	5.006
Lokstedt	3.708	3.948	6,5	45,2	2.619	5.357
Lurup	2.590	2.822	9,0	41,6	1.670	4.134
Marienthal	3.516	3.855	9,6	49,8	1.877	5.475
Marmstorf	2.155	2.493	15,7	28,2	1.688	4.718
Moorfleet	2.228	2.328	4,5	47,9	2.318	2.334
Neugraben-Fischbek	2.045	2.252	10,1	39,6	1.091	3.251
Niendorf	3.197	3.469	8,5	53,3	1.757	5.328
Nienstedten	5.792	6.116	5,6	43,8	2.553	9.619
Ohlsdorf	3.425	3.744	9,3	42,8	2.490	5.175
Osdorf	4.081	4.088	0,2	38,7	2.421	7.325
Othmarschen	5.895	6.021	2,1	53,3	3.185	11.651
Poppenbüttel	3.141	3.245	3,3	52,2	1.560	20.625
Rahlstedt	2.804	2.791	-0,5	35,8	788	4.928

Hamburger Stadtteil	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2015 bis 2016 in %	5 Jahre 2011 bis 2016 in %	Min.	Max.
Rissen	3.553	3.836	8,0	16,8	2.466	6.643
Rotherbaum	6.773	7.617	12,5	21,6	5.544	9.689
Sasel	3.298	3.470	5,2	39,0	1.742	6.634
Schnelsen	2.804	3.163	12,8	44,7	1.038	7.059
Sinstorf		2.165			1.629	2.953
Stellingen	2.962	2.685	-9,4	48,2	1.968	3.232
Sülldorf	3.610	3.500	-3,0	21,3	1.761	6.750
Tonndorf	2.674	2.786	4,2	41,2	2.016	4.500
Volksdorf	3.462	3.914	13,1	39,6	2.408	8.250
Wandsbek	2.742	3.011	9,8	29,2	2.040	5.000
Wellingsbüttel	4.114	4.316	4,9	21,1	2.239	7.100
Wilhelmsburg	2.065	2.306	11,7	53,0	1.350	3.823
Wilstorf	2.113	2.128	0,7	14,8	1.473	2.873
Winterhude	5.934	6.708	13,0	31,7	315	9.410
Wohldorf-Ohlstedt	3.756	3.716	-1,1	27,8	1.850	5.500

© F+B 2016



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

Region Hamburger Umland	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2015 bis 2016 in %	5 Jahre 2011 bis 2016 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	2.682	2.634	-1,8	17,2	1.322	4.950
Ahrensburger Umland	2.311	2.443	5,7	28,0	1.428	5.040
Bad Oldesloe	1.596	1.796	12,5	30,6	831	3.590
Bad Oldesloer Umland	1.661	1.557	-6,3	13,7	512	4.488
Bargteheide	2.159	2.114	-2,1	27,7	447	2.969
Bargteheider Umland	1.886	1.887	0,1	27,7	864	4.136
Barmstedt	1.579	1.798	13,9	25,3	1.040	2.659
Barsbüttel	2.462	2.489	1,1	53,6	1.317	5.100
Bergedorfer Umland	2.106	2.373	12,7	46,5	1.341	4.381
Buchholz	1.922	1.989	3,5	20,5	463	4.371
Buxtehude	1.849	1.998	8,1	35,4	846	3.723
Buxtehuder Umland	1.551	1.658	6,9	20,9	380	5.056
Elmshorn	1.733	1.938	11,8	38,6	829	4.271
Elmshorner Umland	1.641	1.726	5,2	23,1	540	3.992
Geesthacht	1.596	1.711	7,2	28,3	962	2.732
Geesthachter Umland	1.553	1.475	-5,0	5,2	893	2.337
Glinde	2.200	2.363	7,4	37,6	1.329	4.263
Halstenbek	2.522	2.493	-1,1	30,8	1.316	3.853
Hanstedt	1.643	1.786	8,7	23,5	529	4.462
Henstedt-Ulzburg	1.928	2.081	7,9	30,3	1.076	4.075
Hollenstedt	1.761	1.763	0,1	10,7	140	5.357
Jesteburg	2.078	2.286	10,0	20,8	1.063	5.571
Kaltenkirchen	1.832	1.815	-0,9	26,3	495	3.353
Kaltenkirchener Umland	1.607	1.651	2,7	28,7	641	3.750
Lauenburg	1.206	1.275	5,7	26,6	277	2.340
Lauenburger Umland	1.473	1.484	0,7	17,0	721	3.334
Lüneburg	1.931	2.201	14,0	49,0	1.173	4.475
Lüneburger Umland	1.376	1.455	5,7	25,1	199	3.611
Nahe, Itzstedt	1.577	1.446	-8,3	-15,1	785	2.136
Neu Wulmstorf	1.938	1.929	-0,5	26,1	724	3.444
Norderstedt	2.300	2.415	5,0	31,7	1.129	7.200
Oststeinbek	2.522	2.390	-5,2	23,3	1.587	3.351
Pinneberg	2.129	2.202	3,4	23,8	673	3.653
Pinneberger Umland	2.228	2.336	4,8	26,5	222	5.265
Quickborn	1.953	2.187	12,0	23,2	976	3.831
Reinbek	2.479	2.516	1,5	35,3	1.452	6.750
Rellingen	2.383	2.463	3,4	25,3	1.328	4.104
Rosengarten	2.129	2.252	5,8	28,2	1.404	4.029
Schenefeld	2.607	2.610	0,1	33,8	1.481	4.330
Schwarzenbek	1.758	1.634	-7,1	19,1	921	2.787
Schwarzenbeker Umland	1.389	1.613	16,1	32,2	828	2.531
Seevetal	2.049	2.117	3,3	24,4	680	4.170

Region Hamburger Umland	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2015 bis 2016 in %	5 Jahre 2011 bis 2016 in %	Min.	Max.
Stade	1.542	1.510	-2,1	23,2	335	3.761
Stader Umland	1.183	1.193	0,8	15,6	135	3.761
Stelle	1.654	1.954	18,1	36,2	1.277	3.094
Tangstedt	2.225	2.147	-3,5	23,0	1.071	3.549
Tostedt	1.695	1.785	5,3	25,8	450	3.706
Trittau	1.907	2.073	8,7	41,0	818	4.520
Uetersen	1.723	1.921	11,5	35,1	425	4.077
Wedel	2.514	2.635	4,8	33,6	1.418	5.171
Wentorf/Aumühle	2.922	2.987	2,2	26,6	1.174	8.793
Winsen	1.715	1.842	7,4	33,8	508	3.893
Winsener Umland	1.616	1.602	-0,9	16,0	470	4.226

© F+B 2016



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2015 bis 2016 in %	5 Jahre 2011 bis 2016 in %	Min.	Max.
Allermöhe		2.351			1.772	2.899
Alsterdorf	3.747	3.891	3,8	50,7	2.250	6.250
Altona	4.053	4.911	21,2	65,4	2.250	13.637
Bahrenfeld	3.224	3.358	4,2	42,0	2.420	4.431
Barmbek-Nord	3.021	3.209	6,2	67,0	1.873	4.896
Barmbek-Süd	3.337	3.732	11,8	62,9	2.426	5.625
Bergedorf	2.578	2.758	7,0	45,2	882	3.881
Bergstedt	2.222	2.594	16,7	39,7	1.496	3.420
Billstedt	1.886	2.168	15,0	49,5	1.569	3.360
Blankenese	4.443	4.941	11,2	48,2	2.571	12.359
Borgfelde	2.655	3.551	33,7	108,6	2.292	4.500
Bramfeld	2.367	2.602	9,9	46,3	1.838	3.857
Dulsberg	2.456	2.573	4,8	87,7	1.874	3.541
Duvenstedt	2.396	2.642	10,3	17,7	1.076	3.829
Eidelstedt	2.126	2.400	12,9	42,8	1.553	3.848
Eilbek	2.961	3.313	11,9	51,7	2.354	4.500
Eimsbüttel	3.758	4.116	9,5	59,1	1.312	7.157
Eißendorf	2.360	1.876	-20,5	13,6	1.295	2.680
Eppendorf	4.373	4.590	5,0	54,2	1.856	8.383
Farmsen-Berne	2.471	2.455	-0,6	46,8	1.766	3.857
Fuhlsbüttel	2.363	2.567	8,6	32,7	2.110	3.256
Groß Borstel	2.895	3.241	12,0	107,9	2.165	4.370
Groß Flottbek	3.809	3.831	0,6	35,0	1.376	5.529
Hafencity	6.172	6.602	7,0	15,9	4.797	12.663
Hamm	2.517	2.717	7,9	80,3	2.029	4.169
Harburg	2.068	2.561	23,8	67,4	1.569	3.532
Harvestehude	5.912	6.959	17,7	60,7	3.250	13.476
Heimfeld	1.981	2.103	6,2	54,1	1.569	3.101
Hoheluft	4.188	4.406	5,2	62,7	2.294	8.383
Hohenfelde	3.832	4.415	15,2	64,5	2.301	9.363
Horn	2.032	2.466	21,4	88,8	1.783	3.491
Hummelsbüttel	2.571	2.819	9,6	44,9	1.972	4.882
Iserbrook	2.879	2.933	1,9	40,2	2.077	4.500
Jenfeld	2.065	2.158	4,5	43,8	583	3.393
Langenhorn	2.357	2.618	11,1	56,1	1.671	3.434
Lohbrügge	2.143	2.118	-1,2	42,3	1.030	2.734
Lokstedt	3.344	3.458	3,4	32,3	1.286	6.827
Lurup	2.327	2.439	4,8	45,6	1.598	3.090
Marienthal	3.026	3.189	5,4	53,4	1.994	4.425
Marmstorf		2.008		21,3	1.295	2.343
Neugraben-Fischbek	1.659	1.753	5,7	39,6	1.346	2.503
Neustadt	3.046	2.949	-3,2	22,2	2.039	4.694

Hamburger Stadtteil	Januar 2015 in €/m²	Januar 2016 in €/m²	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m²	
			1 Jahr 2015 bis 2016 in %	5 Jahre 2011 bis 2016 in %	Min.	Max.
Niendorf	2.677	2.808	4,9	41,2	1.883	3.938
Nienstedten	4.217	4.990	18,3	49,3	3.119	9.000
Ohlsdorf	2.727	3.113	14,2	55,5	2.490	3.844
Osdorf	2.779	2.925	5,3	72,5	1.635	4.305
Othmarschen	5.571	5.172	-7,2	40,0	1.358	18.250
Ottensen	4.070	4.850	19,2	54,5	2.276	11.250
Poppenbüttel	2.919	3.153	8,0	38,7	2.031	4.882
Rahlstedt	2.228	2.417	8,5	40,0	1.592	3.647
Rissen	2.857	3.629	27,0	95,5	1.782	5.740
Rothenburgsort	2.893	3.125	8,0	105,8	2.739	3.620
Rotherbaum	5.706	5.802	1,7	17,3	1.912	10.645
Sasel	2.513	2.581	2,7	26,5	1.148	4.368
Schnelsen	2.211	2.458	11,2	44,1	1.200	3.920
St Georg	4.536	4.654	2,6	56,2	2.142	6.993
St. Pauli	4.620	4.847	4,9	63,4	1.500	9.146
Steilshoop	1.940	2.187	12,7	64,3	1.707	3.228
Stellingen	3.099	3.272	5,6	72,3	1.286	6.827
Sülldorf	3.166	3.462	9,3	57,8	1.940	5.577
Tonndorf	2.293	2.438	6,3	51,9	1.575	3.104
Uhlenhorst	4.828	5.560	15,2	44,8	891	11.199
Volkendorf	3.225	3.329	3,2	56,0	2.150	4.990
Wandsbek	2.645	2.801	5,9	66,4	2.051	3.847
Wellingsbüttel	3.128	3.192	2,0	38,8	1.788	5.175
Wilhelmsburg	2.097	2.084	-0,6	59,4	1.417	2.448
Wilstorf	1.745	2.030	16,3	45,6	1.260	2.575
Winterhude	4.570	4.861	6,4	29,2	2.170	10.500
Wohldorf-Ohlstedt	2.507	2.672	6,6	14,6	1.532	4.319

© F+B 2016



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

Region Hamburger Umland	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2015 bis 2016 in %	5 Jahre 2011 bis 2016 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	2.135	2.226	4,3	39,8	1.586	2.843
Ahrensburger Umland	1.790	1.988	11,1	33,0	1.280	2.745
Bad Oldesloe	1.474	1.410	-4,3	0,1	846	2.186
Bad Oldesloer Umland	1.133	1.318	16,3	5,8	806	3.240
Bargteheide	1.750	1.948	11,3	49,2	1.076	3.488
Bargteheider Umland	1.352	1.629	20,5	59,2	1.312	2.166
Barmstedt	1.171	1.356	15,8	28,8	1.163	1.631
Barsbüttel	2.039	2.165	6,2	66,2	1.762	2.801
Börnsen, Escheburg	1.896	2.206	16,4	55,5	1.669	2.563
Buchholz	1.942	1.849	-4,8	32,7	630	3.252
Buxtehude	1.550	1.583	2,1	44,7	708	2.930
Buxtehuder Umland	1.299	1.438	10,7	1,9	725	1.837
Elmshorn	1.397	1.384	-0,9	22,2	759	2.237
Elmshorner Umland	1.277	1.411	10,5	-1,4	972	2.043
Geesthacht	1.073	1.192	11,1	10,5	753	1.864
Glinde	1.661	1.822	9,7	51,6	1.125	2.802



Region Hamburger Umland	Januar 2015 in €/m²	Januar 2016 in €/m²	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m²	
			1 Jahr 2015 bis 2016 in %	5 Jahre 2011 bis 2016 in %	Min.	Max.
Halstenbek	1.991	2.089	4,9	35,3	945	3.013
Hanstedt	1.498	1.631	8,9	75,8	786	2.355
Henstedt-Ulzburg	1.657	1.620	-2,2	29,1	1.167	2.585
Jesteburg	1.796	1.939	8,0	26,2	1.224	3.024
Kaltenkirchen	1.398	1.605	14,8	16,8	1.151	2.341
Lauenburg	1.124	1.152	2,5	24,8	669	1.907
Lüneburg	1.783	2.021	13,3	52,0	790	3.516
Lüneburger Umland	1.547	1.636	5,8	40,9	640	2.947
Neu Wulmstorf	1.700	1.698	-0,1	19,7	1.101	2.272
Norderstedt	2.069	2.110	2,0	38,4	840	3.311
Oststeinbek	1.770	2.031	14,7	39,5	1.742	2.296
Pinneberg	1.402	1.721	22,8	41,8	614	3.298
Pinneberger Umland	1.425	1.670	17,2	31,3	1.270	2.454
Quickborn	1.593	1.649	3,5	43,6	791	2.879
Reinbek	1.830	1.923	5,1	30,5	1.041	3.180
Rellingen	1.697	1.870	10,2	17,7	1.321	2.495
Rosengarten	1.971	2.129	8,0	39,4	2.002	2.309
Schenefeld	2.236	2.060	-7,9	30,6	1.452	2.850
Schwarzenbek		1.479		32,5	856	2.063
Seevetal	1.514	1.727	14,1	24,2	964	2.783
Stade	1.157	1.311	13,3	60,6	419	2.815
Stader Umland	1.154	1.218	5,5	13,9	631	2.446
Tostedt	1.105	1.184	7,1	34,6	814	1.900
Trittau	1.500	1.940	29,3	49,0	788	2.591
Uetersen	1.264	1.350	6,8	28,6	294	2.314
Wedel	1.840	1.970	7,1	32,4	1.010	3.488
Wentorf/Aumühle	2.425	2.451	1,1	30,0	1.828	3.659
Winsen	1.353	1.529	13,0	40,1	884	2.948

© F+B 2016

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2015 bis 2016 in %	5 Jahre 2011 bis 2016 in %	Min.	Max.
Alsterdorf		5.184			3.995	6.033
Billstedt	2.374	2.667	12,3	43,2	2.567	2.790
Blankenese		6.267		57,4	3.407	10.601
Bramfeld	3.252	3.060	-5,9	45,6	1.480	4.491
Duvenstedt	3.529	3.380	-4,2	48,5	2.975	3.891
Eidelstedt	2.881	3.082	7,0		2.394	3.591
Eißendorf	2.912	2.876	-1,2	40,6	2.624	3.054
Farmsen-Berne		2.796			2.419	3.038
Hummelsbüttel		3.992			2.360	5.443
Jenfeld		3.219			2.275	3.522
Langenhorn	2.867	3.077	7,3	56,9	2.714	3.626
Lemsahl-Mellingstedt	3.470	4.145	19,5	19,8	3.225	5.571
Lurup		2.966		78,2	2.619	3.375
Neugraben-Fischbek	2.174	2.396	10,2	8,2	1.967	2.490
Niendorf	3.105	3.683	18,6		3.102	4.716
Ohlsdorf	4.602	5.357	16,4		5.357	5.357
Osdorf		3.585			3.429	3.776
Poppenbüttel	3.442	3.733	8,5	44,3	2.846	4.778
Rahlstedt	2.683	3.016	12,4	42,3	2.317	4.199
Sasel	3.108	3.147	1,3	18,9	1.812	4.705
Schnelsen	3.048	3.486	14,4	62,5	3.065	3.844
Tonndorf		3.046			2.490	3.398
Uhlenhorst		5.662			3.613	6.439
Volkssdorf	3.708	3.566	-3,8		2.219	5.066

© F+B 2016



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

Region Hamburger Umland	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2015 bis 2016 in %	5 Jahre 2011 bis 2016 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	2.285	2.449	7,2	4,1	2.062	2.907
Ahrensburger Umland	2.470	2.372	-4,0	20,5	1.585	4.237
Bad Oldesloer Umland		1.794		28,8	1.371	2.693
Buchholz	2.074	2.292	10,5	27,4	1.564	3.902
Buxtehuder Umland	1.939	1.983	2,3	21,8	1.403	2.563
Elmshorn	2.618	1.976	-24,5	28,2	1.787	2.204
Elmshorner Umland	1.582	2.284	44,4	32,8	1.775	2.965
Henstedt-Ulzburg	1.997	2.140	7,2	15,9	1.871	2.781
Jesteburg		2.685		61,2	2.246	3.122
Kaltenkirchen	1.945	2.203	13,3		1.614	3.117
Lüneburg	2.221	2.585	16,4	71,5	1.877	4.001
Lüneburger Umland	2.129	2.127	-0,1	56,8	1.469	4.059
Neu Wulmstorf	2.154	2.349	9,1		2.324	2.374
Norderstedt	2.613	2.601	-0,5	31,6	1.650	3.545
Pinneberg	2.201	2.092	-5,0	6,0	1.598	2.714
Quickborn	1.883	2.075	10,2	29,6	1.578	2.891
Reinbek		2.988		41,4	2.390	3.428
Rellingen		2.985		55,3	2.372	3.586
Schenefeld		3.123		26,3	2.577	3.590
Seevetal	2.279	2.372	4,1	52,6	1.957	3.255
Stade		1.861		55,1	1.670	2.102
Stader Umland	1.566	1.924	22,9	24,7	1.517	2.675
Tostedt	1.789	1.987	11,1	4,7	1.694	2.245
Uetersen	1.752	2.017	15,1	21,3	1.607	2.331
Wedel	2.164	2.661	23,0	19,3	1.691	3.214
Wentorf/Aumühle	2.597	2.885	11,1		2.228	5.063
Winsen	1.903	2.079	9,2	56,7	1.383	3.081
Winsener Umland	1.732	1.940	12,0	43,9	1.670	2.165

© F+B 2016



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2015 bis 2016 in %	5 Jahre 2011 bis 2016 in %	Min.	Max.
Alsterdorf	4.950	4.985	0,7	64,8	3.565	7.068
Altona	4.687	4.421	-5,7	42,3	3.531	6.052
Bahrenfeld	3.638	4.008	10,2	20,3	3.609	4.587
Barmbek-Nord	3.837	4.361	13,7	37,2	3.304	6.347
Barmbek-Süd	4.327	4.645	7,3	41,7	2.795	5.980
Bergedorf	2.735	3.207	17,3	41,7	2.216	4.476
Blankenese	4.839	5.429	12,2	-8,5	3.645	8.925
Bramfeld	3.321	3.537	6,5	39,7	2.821	4.203
Duvenstedt	3.606	3.576	-0,8	42,4	3.382	3.829
Eidelstedt	3.425	3.501	2,2	46,1	2.999	4.055
Eilbek	4.002	4.076	1,8		3.272	5.666
Eimsbüttel	4.818	4.973	3,2	50,3	2.390	6.721
Eißendorf	3.061	2.959	-3,3		2.674	3.460
Eppendorf	4.892	5.988	22,4	85,8	3.139	7.887
Farmsen-Berne	3.448	3.394	-1,6		3.062	3.731
Fuhlsbüttel	4.391	4.525	3,1		4.127	5.004
Groß Borstel	4.418	4.079	-7,7		3.555	5.129
Groß Flottbek	6.503	5.702	-12,3	58,3	4.571	6.628
Hafencity	7.215	6.224	-13,7	5,5	5.130	8.244
Hamm	2.962	3.884	31,1	53,5	3.387	4.250
Harburg	3.186	3.438	7,9		3.192	3.555
Harvestehude	7.431	8.743	17,7	14,7	6.368	16.752
Heimfeld	2.905	3.341	15,0	49,6	3.038	3.555
Hoheluft		5.804		62,8	4.311	7.832
Hohenfelde	5.810	7.420	27,7	139,4	4.954	9.575
Hummelsbüttel	4.064	3.935	-3,2	34,9	3.146	5.232
Iserbrook	3.621	3.464	-4,3		3.267	3.632
Jenfeld	2.977	2.749	-7,7		1.991	3.272
Langenhorn	3.237	3.474	7,3		2.644	4.108
Lemsahl-Mellingstedt	3.986	4.798	20,4		4.140	5.410
Lohbrügge	2.883	3.162	9,7	54,5	2.700	3.395
Lokstedt	4.938	4.080	-17,4	32,9	3.300	4.955
Lurup	3.007	3.265	8,6	50,1	3.055	3.591
Marienthal	4.087	3.549	-13,2		2.844	4.653
Neugraben-Fischbek	2.886	3.163	9,6	78,5	2.737	4.197
Niendorf	4.019	3.827	-4,8	12,5	2.379	4.490
Othmarschen	4.851	5.378	10,9	34,1	3.864	6.503
Ottensen	5.164	6.063	17,4	65,7	3.969	9.750
Poppenbüttel	3.646	3.930	7,8	23,0	3.146	4.330
Rahlstedt	3.201	3.368	5,2	36,2	2.201	4.457
Rissen	4.042	3.967	-1,9	43,1	3.384	5.006
Rotherbaum	7.153	7.534	5,3	119,1	2.039	13.061

Hamburger Stadtteil	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2015 bis 2016 in %	5 Jahre 2011 bis 2016 in %	Min.	Max.
Schnelsen	2.962	3.114	5,1		2.798	3.527
Sinstorf		2.929			2.575	3.505
St. Georg	4.752	5.010	5,4		3.084	9.114
Stellingen	3.065	3.796	23,8	37,5	2.860	5.850
Sülldorf	4.115	4.712	14,5		3.287	5.801
Tonndorf	2.696	3.468	28,6	56,4	2.640	3.889
Uhlenhorst	5.458	7.517	37,7	113,0	3.785	11.077
Volksdorf	3.828	4.201	9,7	39,4	3.060	5.252
Wandsbek	3.653	4.049	10,8	75,8	2.328	5.113
Wellingsbüttel	3.929	4.082	3,9	25,2	2.634	5.870
Wilstorf	2.946	3.206	8,8		2.604	4.915
Winterhude	4.926	5.421	10,0	51,4	3.908	8.010
Wohldorf-Ohlstedt	4.232	4.811	13,7	69,0	4.032	5.896

© F+B 2016



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

Region Hamburger Umland	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2015 bis 2016 in %	5 Jahre 2011 bis 2016 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	3.083	3.390	10,0	30,0	2.683	4.500
Ahrensburger Umland	2.651	3.174	19,7		2.705	3.843
Bad Oldesloe	2.352	2.374	0,9		1.928	2.688
Bad Oldesloer Umland		2.417		25,6	2.280	2.559
Barmstedt	1.883	2.119	12,5	62,2	1.752	2.440
Buchholz	2.544	2.746	7,9	25,2	2.116	3.100
Buxtehude	2.783	2.765	-0,6	46,5	2.219	3.506
Buxtehuder Umland	2.122	2.317	9,2	32,8	2.122	2.450
Elmshorn	2.193	2.553	16,4	25,3	1.975	3.287
Elmshorner Umland	2.800	2.503	-10,6		2.159	2.671
Geesthacht	2.074	2.437	17,5	53,8	2.075	2.802
Glinde	2.535	3.021	19,2	41,3	2.639	3.291
Halstenbek	2.928	3.008	2,7		2.287	3.884
Hanstedt	2.309	2.428	5,2	12,5	1.969	3.145
Henstedt-Ulzburg	2.678	3.049	13,9	88,7	2.976	3.149
Jesteburg	2.541	2.491	-2,0		2.434	2.561
Kaltenkirchen	2.333	2.524	8,2		1.600	2.984
Lüneburg	2.894	3.084	6,6	40,6	1.658	4.286
Lüneburger Umland	2.182	2.383	9,2	20,9	1.990	3.690
Neu Wulmstorf	2.878	2.413	-16,2	27,2	2.347	2.442
Norderstedt	2.960	3.129	5,7	69,3	1.982	3.836
Pinneberg	2.751	2.953	7,3	23,8	1.542	3.418
Quickborn	2.540	2.434	-4,2	22,4	2.062	2.822
Reinbek	3.437	3.587	4,4	51,4	3.000	3.797
Schenefeld	2.745	2.841	3,5	36,0	2.529	3.245
Seevetal	2.453	2.462	0,4	33,3	2.023	2.925
Stade	2.395	2.518	5,1	16,9	1.316	2.926
Stader Umland	1.966	2.223	13,1		1.640	3.046
Stelle	2.620	2.712	3,5		2.648	2.759
Tostedt	2.182	2.174	-0,4		2.074	2.344
Trittau	2.084	2.366	13,5	34,8	1.917	2.708
Uetersen	2.259	2.519	11,5		2.190	3.007
Wedel	3.089	2.820	-8,7	4,4	2.447	3.609
Wentorf/Aumühle	2.947	3.037	3,1	25,0	2.654	3.868
Winsen	2.391	3.011	25,9	41,0	2.386	3.465

Abb. A.3.1 Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen

Hamburger Stadtteil	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung 2015 bis 2016 in %
Allermöhe	187	164	-12,3
Alsterdorf	669	795	18,8
Altengamme	192	169	-12,0
Altona-Altstadt	1.210	1.462	20,8
Altona-Nord	853	1.017	19,2
Bahrenfeld	610	567	-7,0
Barmbek-Nord	670	704	5,1
Barmbek-Süd	685	740	8,0
Bergedorf	413	341	-17,4
Bergstedt	417	402	-3,6
Billbrook	193	194	0,5
Billstedt	301	324	7,6
Billwerder	192	180	-6,3
Blankenese	1.521	1.431	-5,9
Borgfelde	569	592	4,0
Bramfeld	404	427	5,7
Cranz	162	186	14,8
Curslack	230	200	-13,0
Dulsberg	638	668	4,7
Duvenstedt	400	389	-2,8
Eidelstedt	348	379	8,9
Eilbek	801	839	4,7
Eimsbüttel	1.169	1.403	20,0
Eißendorf	288	311	8,0
Eppendorf	1.900	2.284	20,2
Farmsen-Berne	387	387	0,0
Finkenwerder	255	281	10,2
Francop	160	183	14,4
Fuhlsbüttel	511	523	2,3
Groß Borstel	475	457	-3,8
Groß Flottbek	1.033	948	-8,2
Gut Moor	157	180	14,6
Hamm	342	347	1,5
Hammerbrook		770	
Harburg	260	277	6,5
Harvestehude	3.047	3.660	20,1
Hausbruch	235	212	-9,8
Heimfeld	293	314	7,2
Hoheluft-Ost	1.735	2.070	19,3
Hoheluft-West	1.363	1.628	19,4
Hohenfelde	1.267	1.325	4,6

Hamburger Stadtteil	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung 2015 bis 2016 in %
Horn	287	308	7,3
Hummelsbüttel	466	466	0,0
Iserbrook	528	489	-7,4
Jenfeld	348	348	0,0
Kirchwerder	202	178	-11,9
Langenbek	243	256	5,3
Langenhorn	302	313	3,6
Lemsahl-Mellingstedt	419	405	-3,3
Lohbrügge	384	314	-18,2
Lokstedt	647	646	-0,2
Lurup	327	359	9,8
Marienthal	497	519	4,4
Marmstorf	305	328	7,5
Moorburg	157	180	14,6
Moorfleet	182	159	-12,6
Neuallermöhe	290	235	-19,0
Neuenfelde	156	179	14,7
Neuengamme	214	189	-11,7
Neugraben-Fischbek	259	235	-9,3
Neuland	179	206	15,1
Niendorf	462	444	-3,9
Nienstedten	1.192	1.124	-5,7
Ochsenwerder	192	169	-12,0
Ohlsdorf	576	593	3,0
Osdorf	708	660	-6,8
Othmarschen	1.295	1.232	-4,9
Ottensen	1.263	1.533	21,4
Poppenbüttel	451	424	-6,0
Rahlstedt	398	411	3,3
Reitbrook	186	162	-12,9
Rissen	555	510	-8,1
Rönneburg	246	265	7,7
Rothenburgsort	231	241	4,3
Rotherbaum	2.745	3.266	19,0
Sasel	498	498	0,0
Schnelsen	415	402	-3,1
Sinstorf	220	233	5,9
Spadenland	203	179	-11,8
St. Georg	1.581	1.895	19,9
St. Pauli	951	1.137	19,6
Steilshoop	372	394	5,9

Hamburger Stadtteil	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung 2015 bis 2016 in %
Stellingen	373	409	9,7
Sternschanze	951	1.137	19,6
Sülldorf	661	609	-7,9
Tatenberg	203	180	-11,3
Tonndorf	360	360	0,0
Uhlenhorst	2.486	2.908	17,0
Veddel	169	169	0,0
Volksdorf	566	566	0,0
Wandsbek	395	396	0,3
Wellingsbüttel	729	695	-4,7
Wilhelmsburg	155	155	0,0
Wilstorf	266	286	7,5
Winterhude	2.095	2.530	20,8
Wohldorf-Ohlstedt	449	430	-4,2

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hamburg
Jährliche Aktualisierung

© F+B 2016



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

Region	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung 2015 bis 2016 in %
Hamburger Umland			
Ahrensburg	197	230	16,8
Ammersbek	182	204	12,1
Aumühle	208	235	13,0
Bad Oldesloe	155	184	18,7
Bad Oldesloe Umland	81	89	9,9
Bargteheide	175	205	17,1
Bargteheide Umland	106	123	16,0
Barmstedt	108	117	8,3
Barsbüttel	176	197	11,9
Börnsen	160	167	4,4
Brunstorf	100	98	-2,0
Büchen	77	80	3,9
Buchholz	148	167	12,8
Buxtehude	177	177	0,0
Buxtehude Umland	112	115	2,7
Ellerbek,Tangstedt	198	250	26,3
Elmshorn	144	156	8,3
Elmshorn Umland	104	106	1,9
Geesthacht	142	150	5,6
Glinde	210	245	16,7
Großhansdorf	130	150	15,4
Halstenbek	246	304	23,6
Hanstedt	86	95	10,5
Hanstedt Umland Süd	68	71	4,4
Hanstedt Umland Nord	91	107	17,6
Henstedt-Ulzburg	150	159	6,0
Hohenhorn	93	97	4,3
Hollenstedt	86	87	1,2
Holm	190	220	15,8
Itzstedt	102	111	8,8
Jesteburg	121	136	12,4
Kaltenkirchen	158	165	4,4
Kaltenkirchen Umland	94	100	6,4
Lauenburg	88	90	2,3
Lauenburg Umland	70	68	-2,9
Lüneburg	178	197	10,7
Lüneburg Umland	83	85	2,4
Neu Wulmstorf	213	233	9,4
Norderstedt	232	264	13,8
Oststeinbek	188	212	12,8
Pinneberg	211	243	15,2

Region Hamburger Umland	Januar 2015 in €/m ²	Januar 2016 in €/m ²	Entwicklung 2015 bis 2016 in %
Pinneberg Umland	173	184	6,4
Quickborn	152	157	3,3
Reinbek	188	225	19,7
Rellingen	248	263	6,0
Rosengarten	153	167	9,2
Schenefeld	258	282	9,3
Schwarzenbek	140	150	7,1
Seevetal	155	168	8,4
Stade	145	150	3,4
Stade Umland	66	67	1,5
Stelle	115	120	4,3
Stormarn,Tangstedt	172	187	8,7
Tostedt	95	100	5,3
Tostedt Umland	63	74	17,5
Trittau	165	180	9,1
Trittau Umland	121	126	4,1
Uetersen	155	160	3,2
Uetersen Umland	122	131	7,4
Wedel	283	320	13,1
Winsen	152	157	3,3
Winsen Umland	77	84	9,1

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Hamburger Umlandkreisen
Aktualisierung alle ein bis zwei Jahre

© F+B 2016



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 2006 bis 2016 – 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 2006 bis 2016 – 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
Behringstraße 120, 22763 Hamburg
Internet: 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

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.