

# LBS-Immobilienmarktatlas 2017 Hamburg und Umland



**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**



# LBS-Immobilienmarktatlas 2017 Hamburg und Umland

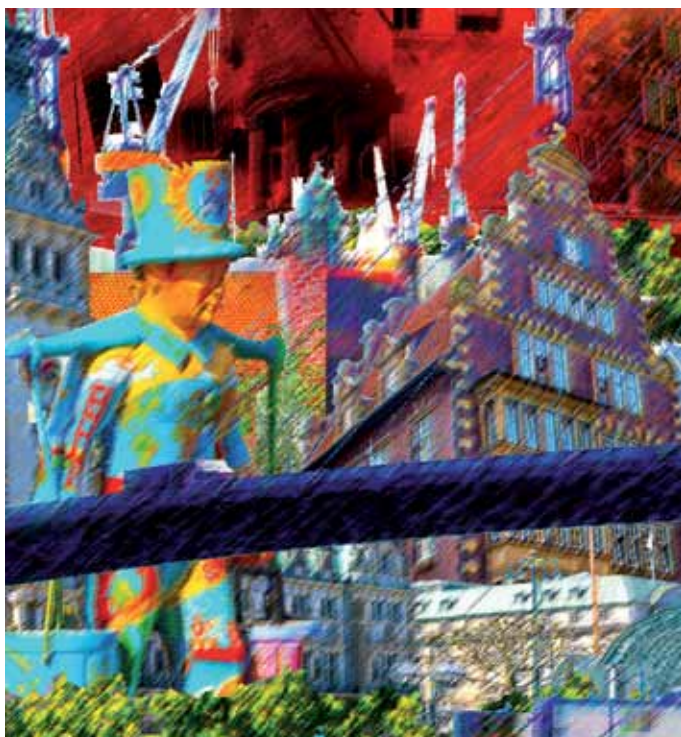
Die LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG fasst in dem vorliegenden Immobilienmarktatlas neue Entwicklungen für den Großraum Hamburg zusammen. Wir möchten damit zu einer erhöhten Markttransparenz beitragen. Die angegebenen Preissegmente geben jeweils Mittelwerte der Angebotspreise im Markt wieder. Abweichungen nach oben und oder unten sind je nach Lage 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 Immobilienatlas 2017 sowie verschiedene Preisübersichtskarten gibt es auch als kostenlosen Download unter [www.lbs.de](http://www.lbs.de).

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG

März 2017





# 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 2016 auf dem Immobilienmarkt insgesamt knapp 15.100 Eigentumsobjekte offeriert. Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen aus dem Bestand haben mit 12.568 Objekte daran einen Anteil von 83 %.

Die Bestandsangebote verteilen sich in gewohnter Weise auf die Teilmärkte. Im Hamburger Stadtgebiet liegen rd. 40 % (4.981 Objekte), darunter zu knapp 62 % Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs wurden knapp 7.600 Angebotsobjekte registriert. Hier haben mit knapp 76 % die Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser den weitaus höheren Anteil.

**Abb. 1.1 Marktvolumen – Bestandsimmobilien**

	Angebots- objekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
<b>Hamburg</b>	<b>4.981</b>	<b>100,0</b>	<b>39,6</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.898	38,1	15,1
Eigentumswohnungen	3.083	61,9	24,5
<b>Umland</b>	<b>7.587</b>	<b>100,0</b>	<b>60,4</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	5.741	75,7	45,7
Eigentumswohnungen	1.846	24,3	14,7
<b>Hamburg und Hamburger Umland</b>	<b>12.568</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	7.639	60,8	60,8
Eigentumswohnungen	4.929	39,2	39,2

© F+B 2017

Die Entwicklung der Immobilienpreise für Bestandsobjekte fällt erneut deutlich positiv aus. Für Eigenheime und Eigentumswohnungen werden im Vergleich zum Vorjahr in Hamburg um rd. 8 % höhere Preise verlangt. Für Häuser stiegen die Durchschnittspreise um 7,9 % auf 3.539 €/m<sup>2</sup> und für Wohnungen um 8,4 % auf nunmehr 3.965 €/m<sup>2</sup>.

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

	Entwicklung		1 Jahr 2016 → 2017 in %	5 Jahre 2012 → 2017 in %
	Januar 2016 €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 €/m <sup>2</sup>		
<b>Hamburg</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.279	<b>3.539</b>	7,9	31,5
Eigentums- wohnungen	3.658	<b>3.965</b>	8,4	46,6
<b>Umland</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.907	<b>2.054</b>	7,7	30,7
Eigentums- wohnungen	1.741	<b>1.972</b>	13,3	46,5

© F+B 2017

Im Hamburger Umland liegen die Preissteigerungen für Eigenheime ebenfalls um 7,7 % höher als am Jahresanfang 2016. Die Preise für Eigentumswohnungen legten sogar um 13,3 % zu. Ein- und Zweifamilienhäuser kosten im Hamburger Großraum aktuell durchschnittlich 2.054 €/m<sup>2</sup>. Für Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt 1.972 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren.

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

	Einfamilienhaus 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	Januar 2016	Januar 2017	Januar 2016	Januar 2017
<b>Hamburg</b>	393.480 €	<b>424.680 €</b>	292.640 €	<b>317.200 €</b>
<b>Umland</b>	228.840 €	<b>246.480 €</b>	139.280 €	<b>157.760 €</b>

© F+B 2017

Für Eigenheime mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssen Interessenten momentan in Hamburg für die derzeitigen Angebotsobjekte 424.680 Euro aufbringen, also gut 30.000 Euro mehr als vor einem Jahr. In der Umgebung kosten sie im Schnitt 246.480 Euro. 80 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnungen sind innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen mit durchschnittlich 317.200 Euro mehr als doppelt so teuer wie außerhalb (157.760 Euro). Hier sind knapp 25.000 Euro mehr zu kalkulieren als noch Anfang 2016.

Die Langzeitbetrachtung der Preisentwicklungen im Hamburger Großraum verdeutlicht einmal mehr, dass die gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Hansestadt und der Umgebung seit Ende der 2000er-Jahre zu enormen Preisanstiegen geführt hat. Im Vergleich zu den Durchschnittspreisen Anfang 2012 kosten Bestandseigenheime heute gut 30 %, Eigentumswohnungen sogar knapp 47 % mehr.

**Abb. 1.4 Preisentwicklung 2007 bis 2017 - Bestandsimmobilien**

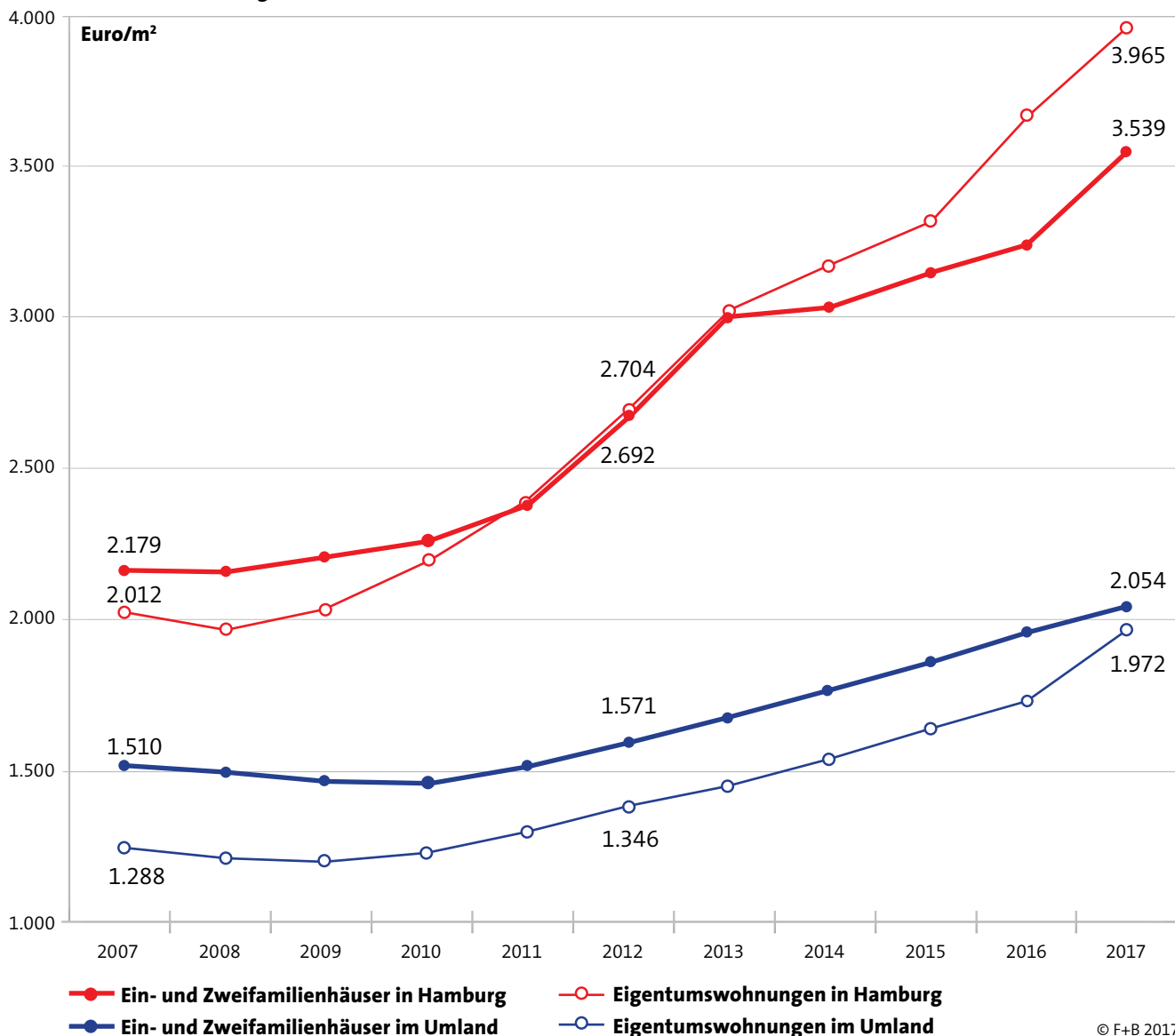
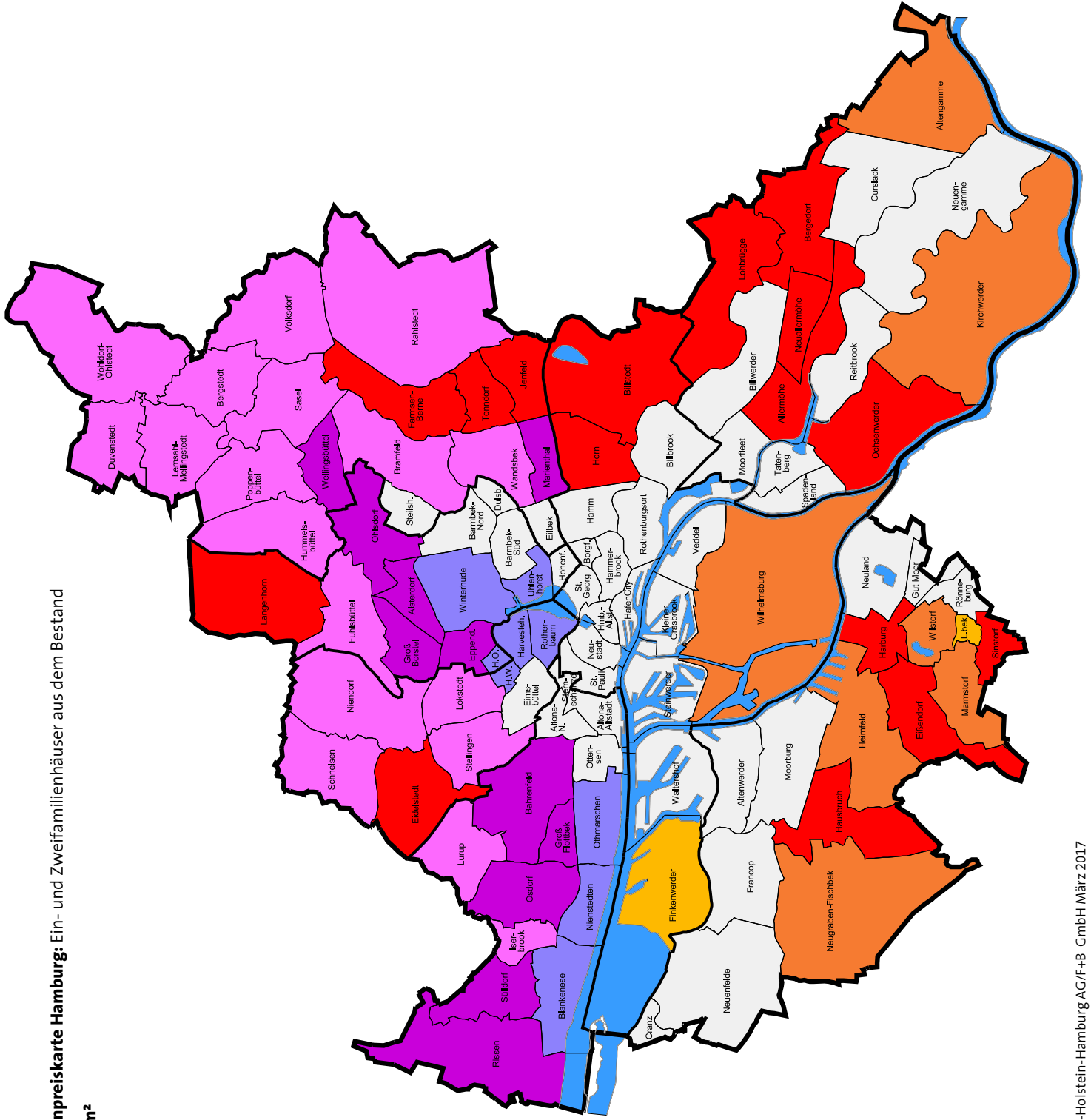
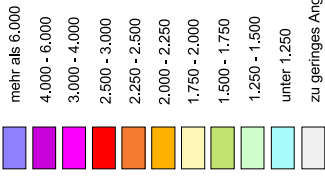
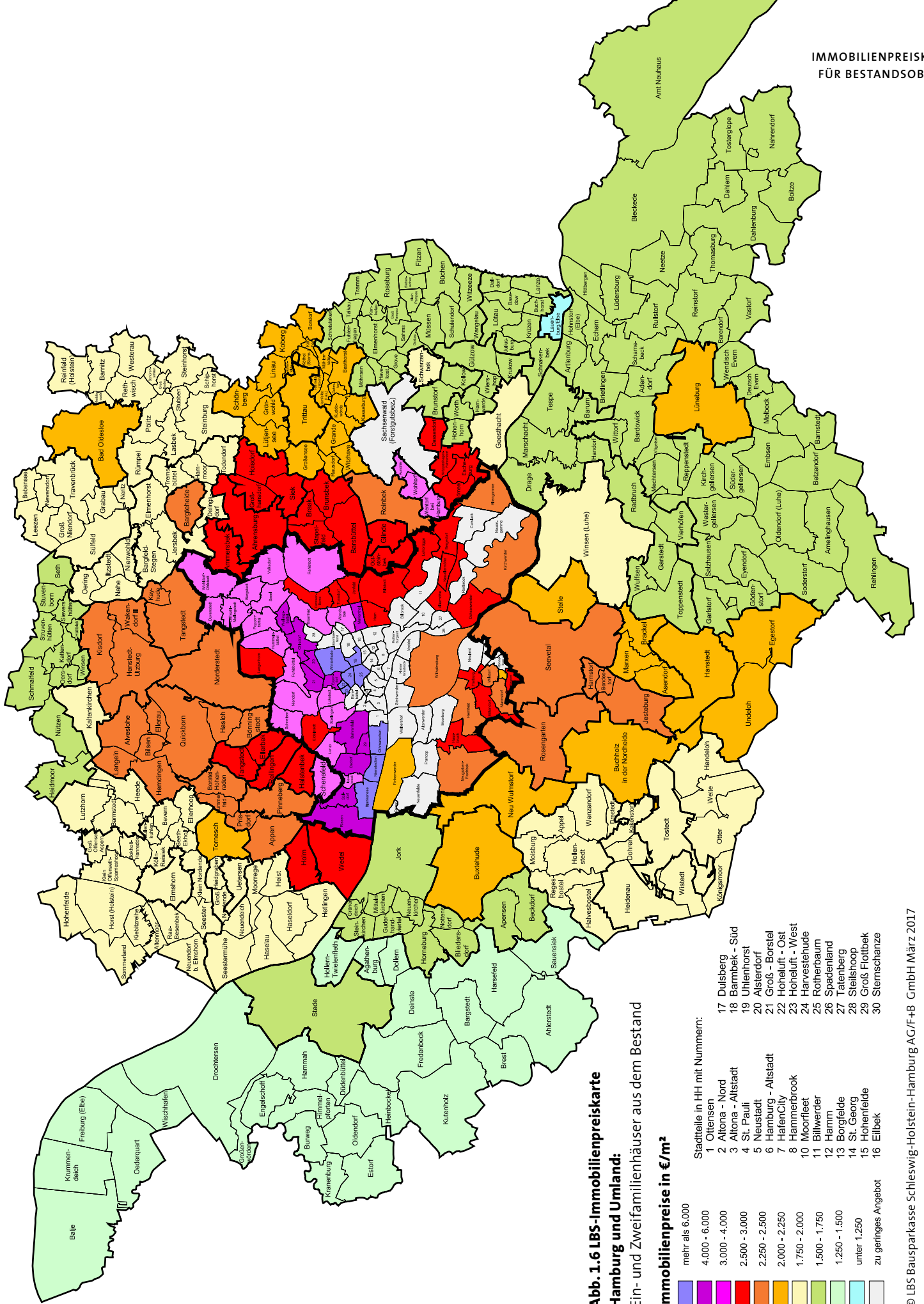


Abb. 1.5 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand

Immobilienpreise in €/m²







**Abb. 1.6 LBS-Immobilienpreiskarte  
Hamburg und Umland:**  
Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+B GmbH März 2017

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

In Hamburg und seinem Umland sind insgesamt 7.639 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand im Angebot. Damit haben Eigenheime einen Anteil von 61 % am Bestandsimmobilienmarkt. Im Umland sind knapp 76 % aller Immobilienangebote Eigenheime. In der Stadt ist ihr Anteil mit 38 % nur halb so groß.

In **Hamburg** haben gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aktuell einen Durchschnittspreis von 3.539 €/m<sup>2</sup>. Damit sind sie um 7,9 % teurer im Angebot als noch vor einem Jahr. Interessenten für eine Stadtvilla in Alsternähe müssen allerdings erheblich mehr anlegen. Auf diesem kleinen und exklusiven Häusermarkt belegt der Stadtteil Rotherbaum mit durchschnittlich 8.719 €/m<sup>2</sup> zurzeit die Spitzenposition auf der Preisrangskala. Im Nachbarstadtteil Harvestehude kosten Eigenheime derzeit 8.352 €/m<sup>2</sup>. Am gegenüberliegenden Alsterufer liegen die Durchschnittspreise in Uhlenhorst bei 7.881 €/m<sup>2</sup> und in Winterhude bei 7.408 €/m<sup>2</sup> (vgl. die aktuellen Preisinformationen auf Stadtteilebene im Anhang).



Ein Preisniveau von über 6.000 €/m<sup>2</sup> haben auch wieder die gefragten Wohnlagen in den Elbstadtteilen wie etwa Blankenese (6.834 €/m<sup>2</sup>), Othmarschen (6.485 €/m<sup>2</sup>) und Nienstedten (6.419 €/m<sup>2</sup>). Mit Preisen von durchschnittlich rd. 5.800 bis 6.000 €/m<sup>2</sup> zählen Hoheluft, Eppendorf und Alsterdorf auch zu den teuersten Wohnstandorten Hamburgs.

In den Wohngebieten westlich und östlich der Hamburger Innenstadt sind Eigenheime aus dem Bestand für etwa 4.000 bis 4.500 Euro am Markt. Im Westen bei etwas höherem Niveau beispielsweise in Osdorf (4.523 €/m<sup>2</sup>) und Bahrenfeld (4.367 €/m<sup>2</sup>). Nordöstlich der Hamburger City kosten Ein- und Zweifamilienhäuser in Ohlsdorf aktuell 4.279 €/m<sup>2</sup> und in Wellingsbüttel und Groß Borstel im Schnitt rd. 4.160 €/m<sup>2</sup>.

Überdurchschnittlich teuer sind im stadtweiten Vergleich auch wieder weitere Walddörfer, darunter Wohldorf-Ohlstedt, Sasel und Volksdorf mit Preisen zwischen 3.800 und 3.900 €/m<sup>2</sup>. In den westlichen Stadtteilen wie Stellingen (3.690 €/m<sup>2</sup>) und Niendorf (3.597 €/m<sup>2</sup>) liegen die Eigenheimpreise noch über dem Hamburger Durchschnittsniveau, in Schnelsen (3.367 €/m<sup>2</sup>) etwas darunter.

In den östlich der Innenstadt gelegenen Stadtteilen sind Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand wie gewohnt etwas günstiger am Markt. Beispielsweise in Wandsbek, Bramfeld und Rahlstedt müssen zwischen 3.162 und 3.381 €/m<sup>2</sup> kalkuliert werden. Tonndorf, Jenfeld und Farmsen-Berne liegen preislich bei 2.700 bis 3.000 €/m<sup>2</sup>.

Im Süden der Hansestadt sind gebrauchte Eigenheime in der Regel günstiger zu bekommen, mit Ausnahme von Lohbrügge und Bergedorf mit Durchschnittspreisen von derzeit 2.826 bzw. 2.815 €/m<sup>2</sup>.

In den übrigen Stadtteilen im Bezirk Harburg sind Ein- und Zweifamilienhäuser für bis rd. 2.600 €/m<sup>2</sup> am Markt, so etwa in Eißendorf für 2.604 €/m<sup>2</sup> und in Sinstorf für 2.596 €/m<sup>2</sup> oder in Harburg und Heimfeld für rd. 2.500 €/m<sup>2</sup>. Im Bezirk Bergedorf, also vorwiegend in den Vier- und Marschlanden, ist das Preisniveau ähnlich. So zahlt man in Allermöhe gegenwärtig im Durchschnitt 2.548 €/m<sup>2</sup>, in Kirchwerder 2.444 €/m<sup>2</sup> und in Altengamme 2.401 €/m<sup>2</sup>.

Im **Hamburger Umland** kosten Eigenheime aus dem Bestand aktuell durchschnittlich 2.054 €/m<sup>2</sup>. Damit liegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Umgebung der Hansestadt um 7,7 % über denen zu Jahresbeginn 2016.

Die hochpreisigsten Wohnstandorte liegen wie gewohnt unmittelbar an der Hamburger Stadtgrenze. Hier führt Wentorf/Aumühle die Preisrangliste an mit durchschnittlich 3.286 €/m<sup>2</sup> für Bestandshäuser. Im Osten gehören zu diesen gefragten Orten ebenfalls Ahrensburg (2.833 €/m<sup>2</sup>) und sein Umland u.a. mit Großhansdorf (2.699 €/m<sup>2</sup>). Im Westen sind es wieder Schenefeld, Halstenbek und Rellingen mit Durchschnittspreisen von 2.767 bis 3.076 €/m<sup>2</sup> und Wedel, wo zurzeit 2.650 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren sind.

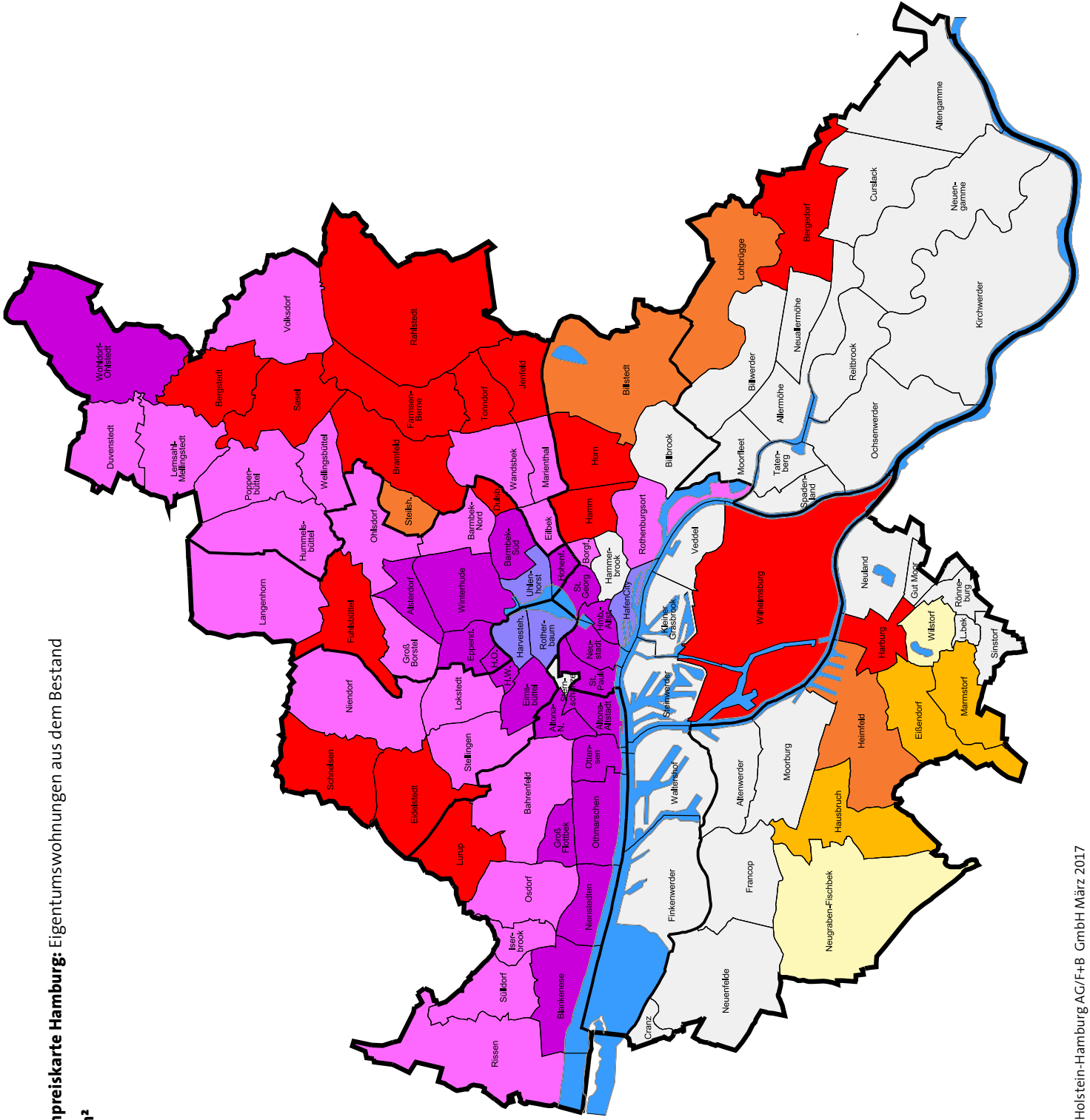
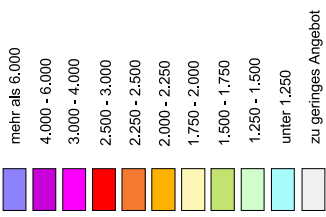


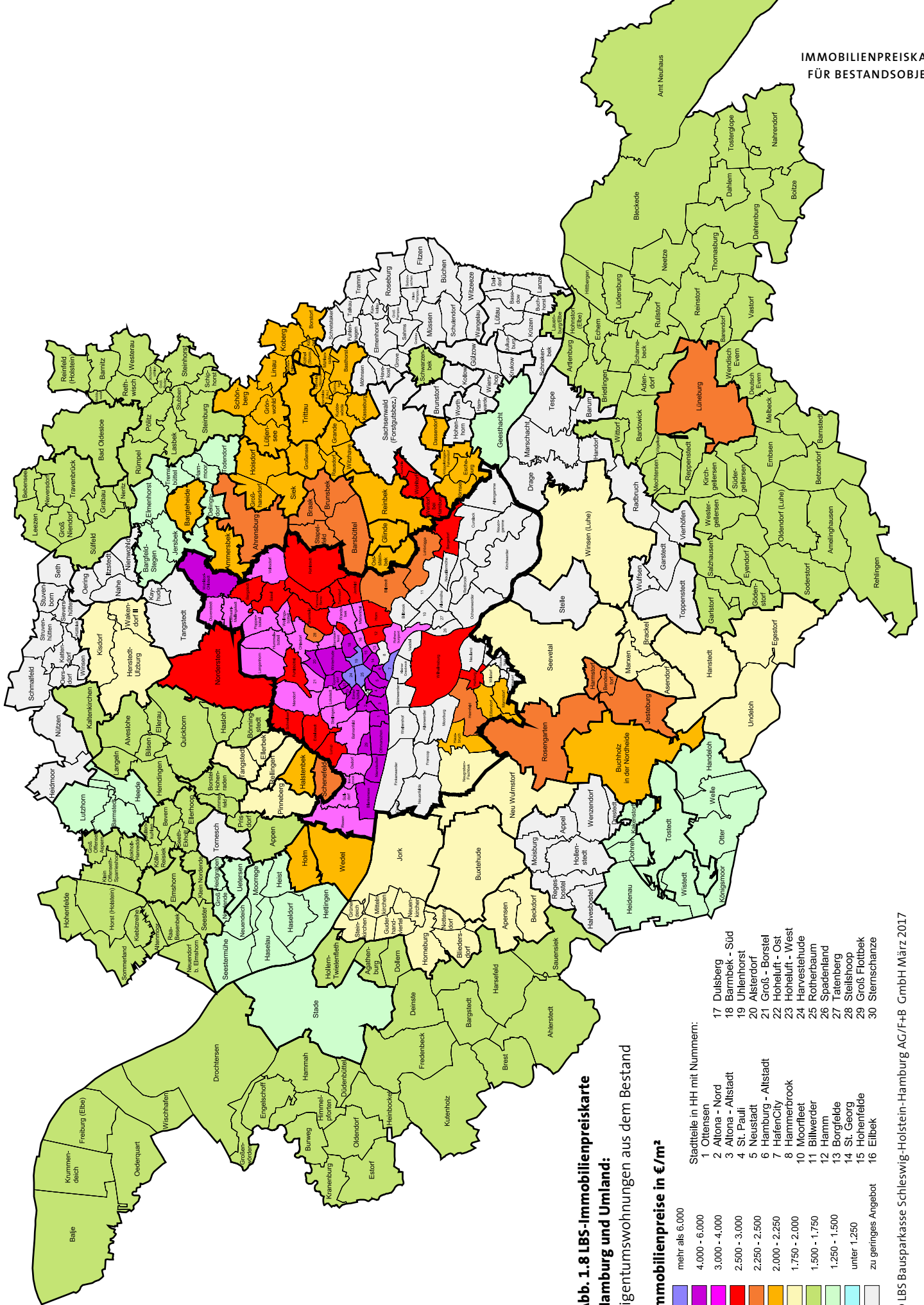
Im Norden der Kernstadt haben u. a. Norderstedt (2.493 €/m<sup>2</sup>), Quickborn (2.327 €/m<sup>2</sup>) und Henstedt-Ulzburg (2.258 €/m<sup>2</sup>) ein im Umlandvergleich überdurchschnittliches Preisniveau und im Westen beispielsweise Pinneberg (2.355 €/m<sup>2</sup>) mit seinem Umland (2.364 €/m<sup>2</sup>). Im Süden sind es zum Beispiel Rosengarten, Jesteburg, Seevetal und Neu Wulmstorf mit Eigenheimpreisen zwischen 2.187 und 2.357 €/m<sup>2</sup>.

Im Schnitt bei etwa 2.000 €/m<sup>2</sup>, also beim Umlandmittelwert, liegen die Kosten für Eigenheime u. a. in Bad Oldesloe, Elmshorn oder Kaltenkirchen. Etwas günstiger sind sie in Uetersen (1.874 €/m<sup>2</sup>) oder in Geesthacht (1.814 €/m<sup>2</sup>). Für unter 1.700 €/m<sup>2</sup> können Eigenheime aus dem Bestand lediglich noch in weit von der Metropole entfernt liegenden Regionen erworben werden. Im Kaltenkirchener Umland müssen Interessenten mit durchschnittlich 1.626 €/m<sup>2</sup> rechnen, im Lauenburger und Geesthachter Umland mit rd. 1.500 €/m<sup>2</sup>.

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

Immobilienpreise in €/m<sup>2</sup>





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

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+B GmbH März 2017

## 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 4.929 Angebotsobjekte aus dem zweiten Halbjahr 2016 untersucht werden. Gut 62 % davon sind Stadtwohnungen (ca. 3.000 Objekte).

Im Vergleich zum Vorjahresergebnis stiegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen im Stadtgebiet um 8,4 % auf aktuell durchschnittlich 3.965 €/m<sup>2</sup>. In der Hamburger Umgebung ist die Preissteigerung mit 13,3 % höher. Im Schnitt kosten Wohnungen außerhalb Hamburgs zurzeit 1.972 €/m<sup>2</sup>.

In **Hamburg** hält Harvestehude seinen Spitzenplatz. Die Preise für Eigentumswohnungen liegen aktuell bei durchschnittlich 8.101 €/m<sup>2</sup>. Es folgt – allerdings bereits mit Abstand – die Hafencity mit einem Durchschnittspreis von 6.788 €/m<sup>2</sup> für die naturgemäß eher neueren Objekte. An der Alster sind in Uhlenhorst und Rotherbaum Preise von über 6.000 €/m<sup>2</sup> üblich. In Uhlenhorst kosten Stadtwohnungen derzeit 6.246 €/m<sup>2</sup> und in Rotherbaum 6.178 €/m<sup>2</sup>.



In der Preisgruppe von durchschnittlich 5.000 bis 6.000 €/m<sup>2</sup> findet man an der Elbe in Othmarschen (5.880 €/m<sup>2</sup>), Nienstedten (5.587 €/m<sup>2</sup>) und Blankenese (5.249 €/m<sup>2</sup>) Eigentumswohnungen aus dem Bestand sowie in Altona (5.745 €/m<sup>2</sup>) und Ottensten (5.083 €/m<sup>2</sup>). In Alsternähe gehören dazu die Stadtteile Hoheluft (5.124 €/m<sup>2</sup>), Winterhude (5.020 €/m<sup>2</sup>) und Eppendorf (4.999 €/m<sup>2</sup>).

Es folgen auf der Rangskala mit im Schnitt 4.000 bis 5.000 €/m<sup>2</sup> u. a. St. Pauli und Eimsbüttel sowie die Hamburger Neustadt und zum Beispiel Alsterdorf (4.261 €/m<sup>2</sup>). Beim Hamburger Durchschnitt liegen Barmbek-Süd (4.094 €/m<sup>2</sup>) und Eilbek (3.884 €/m<sup>2</sup>).

Zu den Stadtteilen mit leicht unterdurchschnittlichem Preisniveau im Bereich 3.500 bis gut 3.700 €/m<sup>2</sup> gehören neben einigen Walddörfern wie Volksdorf (3.673 €/m<sup>2</sup>) oder Wellingsbüttel (3.551 €/m<sup>2</sup>) inzwischen auch Barmbek-Nord (3.588 €/m<sup>2</sup>) und Ohlsdorf (3.554 €/m<sup>2</sup>). Etwa 3.000 bis 3.500 €/m<sup>2</sup> müssen Interessenten für eine Stadtwohnung auch in Wandsbek, Poppenbüttel oder Duvenstedt im Osten der Innenstadt kalkulieren. Von den westlichen Stadtteilen liegen u. a. Stellingen, Niendorf und Osdorf bei diesem Niveau.

In den östlichen Stadtteilen Sasel, Bramfeld, Tonndorf und Farmsen-Berne werden gebrauchte Eigentumswohnungen derzeit für rd. 2.700 bis 2.900 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Etwas günstiger sind sie in Rahlstedt (2.670 €/m<sup>2</sup>), in Jenfeld (2.603 €/m<sup>2</sup>) oder in Billstedt (2.399 €/m<sup>2</sup>). Zu ähnlichen Preisen können Nachfrager von Eigentumswohnungen im Westen in Eidelstedt, Lurup und Schnelsen (rd. 2.750 €/m<sup>2</sup>) fündig werden. In Hamburgs Süden liegen die Wohnungspreise in Bergedorf und Harburg ebenfalls bei rd. 2.750 €/m<sup>2</sup>. In Wilhelmsburg sind mittlerweile auch rd. 2.600 €/m<sup>2</sup> üblich.

Im **Hamburger Umland** kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Durchschnitt 1.972 €/m<sup>2</sup>. Nach einer Steigerung um 13,3 % 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 2.625 €/m<sup>2</sup> zu zahlen sind. Mit über 2.500 €/m<sup>2</sup> folgt Norderstedt (2.521 €/m<sup>2</sup>). Alle übrigen Standorte weisen ein geringeres Preisniveau auf.

Zu den Orten mit im Umlandvergleich überdurchschnittlichen Preisen von 2.000 bis 2.400 €/m<sup>2</sup> zählen beispielsweise Ahrensburg (2.391 €/m<sup>2</sup>) und sein Umland (2.150 €/m<sup>2</sup>), Schenefeld (2.311 €/m<sup>2</sup>) und Halstenbek (2.231 €/m<sup>2</sup>) oder Wedel und Reinbek (2.121 €/m<sup>2</sup>).

Beim Umlanddurchschnitt (1.972 €/m<sup>2</sup>) liegen zum Beispiel Rellingen und Henstedt-Ulzburg. Mit 1.700 bis 1.800 €/m<sup>2</sup> bereits etwas günstiger schneiden Pinneberg, Quickborn und Kaltenkirchen ab. Preiswertere Eigentumswohnungen findet man nur weiter entfernt, etwa in Elmshorn und seinem Umland (gut 1.600 €/m<sup>2</sup>), in Lauenburg (1.545 €/m<sup>2</sup>) oder in Geesthacht (1.392 €/m<sup>2</sup>).



## 2 Immobilienmarktentwicklungen für Neubauobjekte

In Hamburg und seinem Umland wurden im zweiten Halbjahr 2016 insgesamt 2.523 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 53,5 % der Neubauangebote, darunter 79 % Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs sind etwas mehr Eigenheime (54 %) als Eigentumswohnungen im Angebot.

**Abb. 2.1 Marktvolumen – Neubauimmobilien**

	Angebots- objekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
<b>Hamburg</b>	<b>1.349</b>	<b>100,0</b>	<b>53,5</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	288	21,3	11,4
Eigentumswohnungen	1.061	78,7	42,1
<b>Umland</b>	<b>1.174</b>	<b>100,0</b>	<b>46,5</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	635	54,1	25,2
Eigentumswohnungen	539	45,9	21,4
<b>Hamburg und Hamburger Umland</b>	<b>2.523</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	923	36,6	36,6
Eigentumswohnungen	1.600	63,4	63,4

© F+B 2017

Auch die Neubaupreisentwicklungen sind überwiegend positiv. Für Eigenheime im Stadtgebiet ist nach einem erheblichen Plus von 16,4 % in der Vorperiode nun ein leichter Rückgang von 2,9 % im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten. In Hamburg liegen die Preise für neu errichtete Eigenheime aktuell bei durchschnittlich 3.571 €/m<sup>2</sup>. Im Umland legten sie um 2,8 % auf 2.313 €/m<sup>2</sup> zu.

Neubauwohnungen kosten in der Stadt 12,6 % mehr als vor einem Jahr. Aktuell liegt der Durchschnittspreis bei 4.975 €/m<sup>2</sup>. Für die Angebotsobjekte in der Umgebung Hamburgs sind im Vergleich zu Anfang 2016 um 3,6 % höhere Preise zu kalkulieren. Sie kosten im Schnitt 2.921 €/m<sup>2</sup>.

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

			Entwicklung	
	Januar 2016 €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 €/m <sup>2</sup>	1 Jahr 2016 → 2017 in %	5 Jahre 2012 → 2017 in %
<b>Hamburg</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.677	<b>3.571</b>	-2,9	21,5
Eigentums- wohnungen	4.420	<b>4.975</b>	12,6	33,7
<b>Umland</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.250	<b>2.313</b>	2,8	31,3
Eigentums- wohnungen	2.819	<b>2.921</b>	3,6	31,9

© F+B 2017

Für neu errichtete Eigenheime mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind demzufolge innerhalb Hamburgs 428.520 Euro zu bezahlen. Im Umland kosten sie im Durchschnitt knapp 151.000 Euro weniger und sind für 277.560 zu bekommen. 80 m<sup>2</sup> große Neubauwohnungen liegen in Hamburg bei einem durchschnittlichen Objektpreis von 398.000 Euro und im Umland von 233.680. Auch in diesem Marktsegment ist eine Stadt-Umland-Differenz von gut 164.000 Euro pro Wohnung festzustellen.

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

	Einfamilienhaus 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	Januar 2016	Januar 2017	Januar 2016	Januar 2017
<b>Hamburg</b>	441.240 €	<b>428.520 €</b>	353.600 €	<b>398.000 €</b>
<b>Umland</b>	270.000 €	<b>277.560 €</b>	225.520 €	<b>233.680 €</b>

© F+B 2017



Der längerfristige Vergleich über die Preisentwicklung der letzten Jahre zeigt insgesamt einen positiven Trend. Insbesondere in den letzten fünf Jahren verteuerten sich im Großraum Hamburg die Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser innerhalb der

Stadt um 21,5 % und in der Umgebung um 31,3 %. Neubauwohnungen sind in Hamburg um 33,7 % teurer geworden und im Umland der Metropole um knapp 31,9 %.

**Abb. 2.4 Preisentwicklung 2007 bis 2017 - Neubauimmobilien**

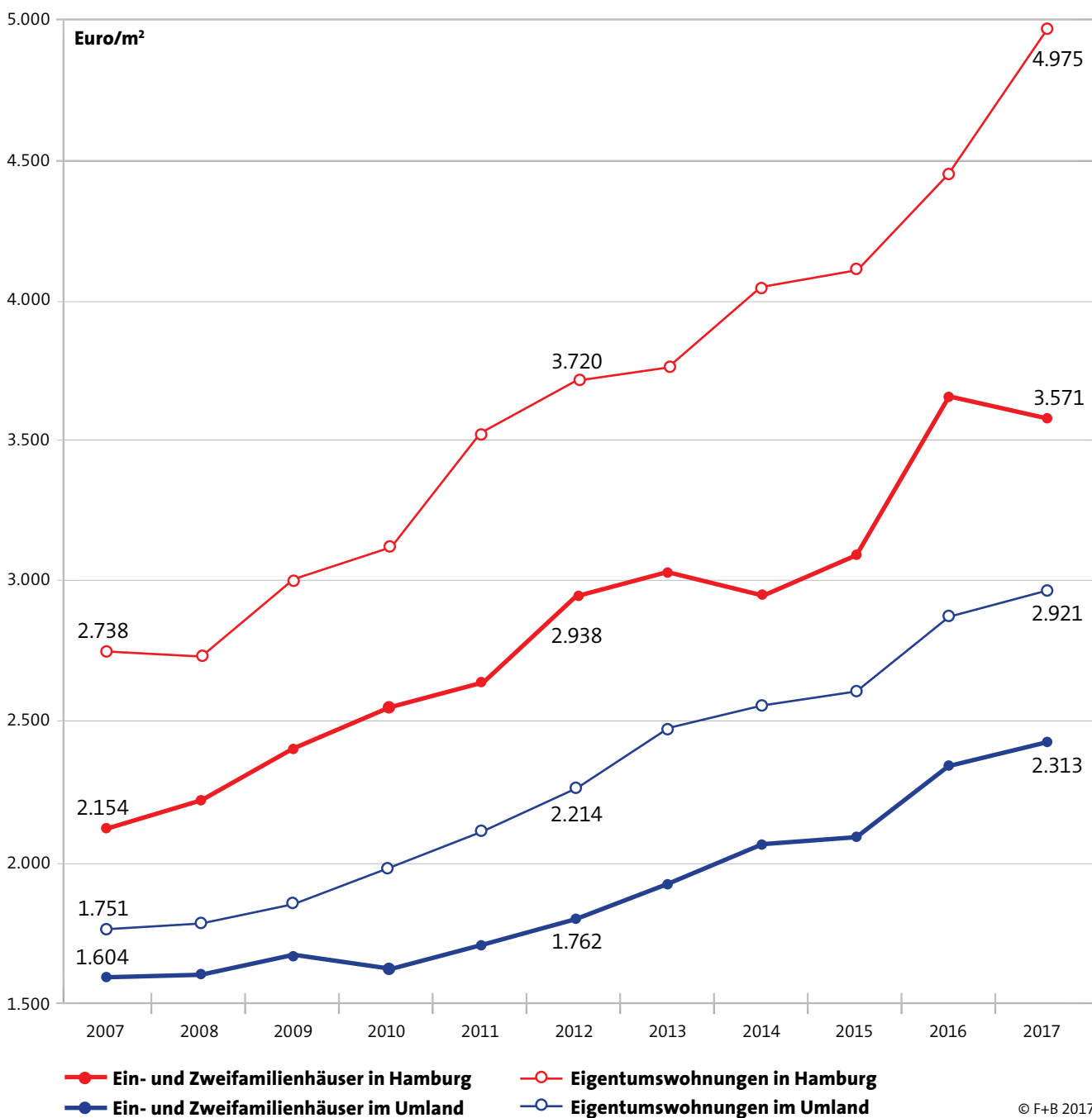
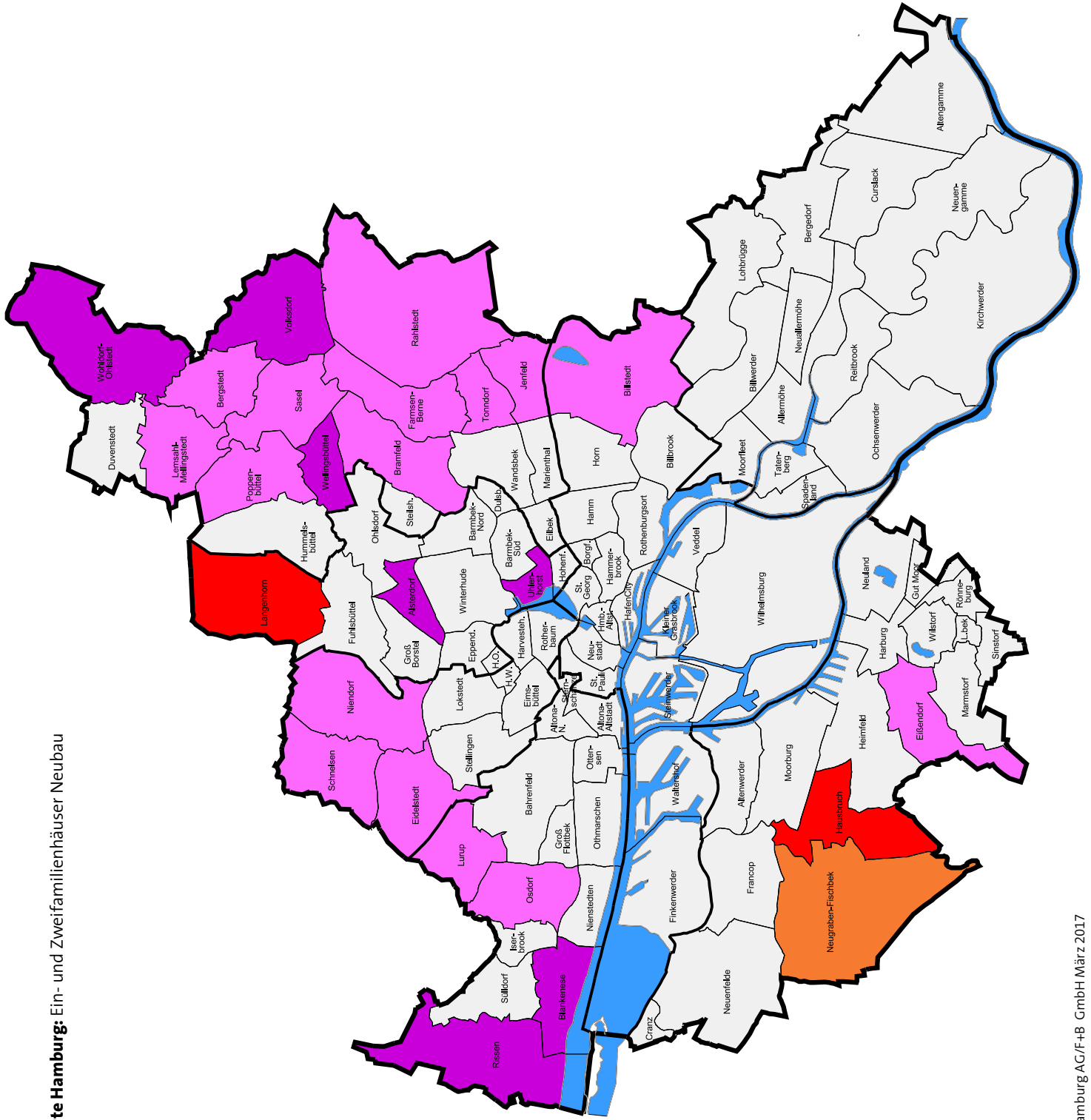
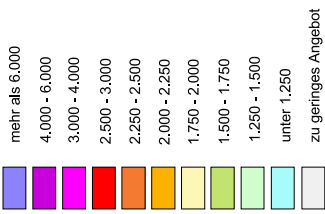
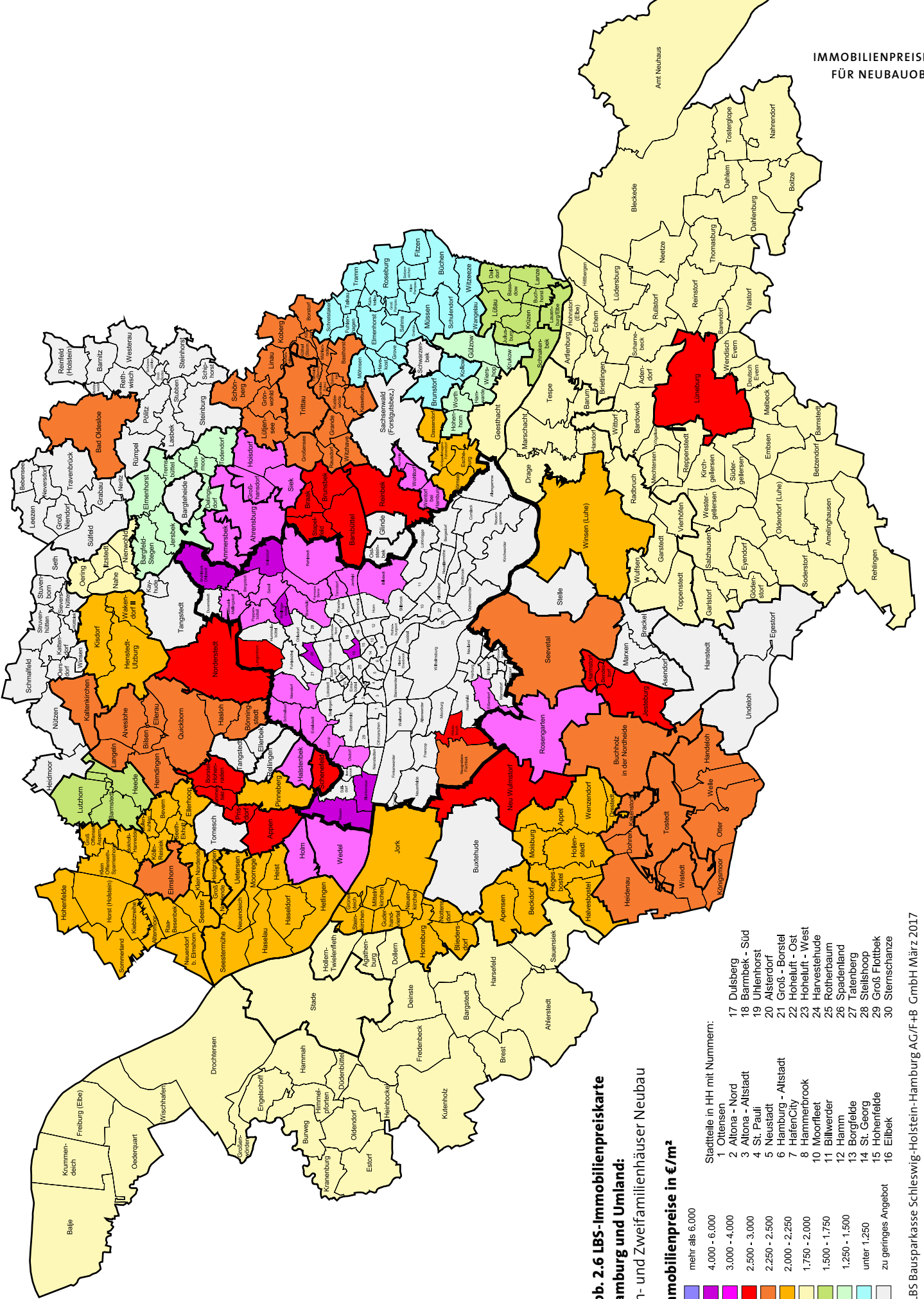


Abb. 2.5 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Ein- und Zweifamilienhäuser Neubau

Immobilienpreise in €/m<sup>2</sup>





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

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

- mehr als 6.000
- 4.000 - 6.000
- 3.000 - 4.000
- 2.500 - 3.000
- 2.250 - 2.500
- 2.000 - 2.250
- 1.750 - 2.000
- 1.500 - 1.750
- 1.250 - 1.500
- unter 1.250
- zu geringes Angebot

- Stadteile in HH mit Nummern:
- 1 Ottensen
  - 2 Altona - Nord
  - 3 Altona - Altstadt
  - 4 St. Pauli
  - 5 Neustadt
  - 6 Hamburg - Altstadt
  - 7 HafenCity
  - 8 Hammerbrook
  - 10 Moorfleet
  - 11 Billwerder
  - 12 Hamm
  - 13 Borgfelde
  - 14 St. Georg
  - 15 Hohenfelde
  - 16 Eilbek
  - 17 Dulsberg
  - 18 Barmbek - Süd
  - 19 Uhlenhorst
  - 20 Alsterdorf
  - 21 Groß - Borstel
  - 22 Hoheluft - Ost
  - 23 Hoheluft - 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 März 2017

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

Neu errichtete Eigenheime, die öffentlich angeboten werden, haben einen Marktanteil von 37 % am gesamten Neubaumarkt. Zusammengenommen wurden in Hamburg und dem Umland 923 Objekte am Markt platziert, davon knapp ein Drittel im Stadtgebiet.

In **Hamburg** kosten die neuen Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser zu Jahresbeginn 2017 im Durchschnitt 3.571 €/m<sup>2</sup> und damit um 2,9 % weniger als im Vorjahr. In der hochverdichteten Hamburger Innenstadt gibt es naturgemäß kaum Neubauangebote. Hier werden allenfalls vereinzelt so genannte Townhouses offeriert. Derzeit gibt es ein kleines Angebot in Uhlenhorst, das mit einem Durchschnittspreis von 5.717 €/m<sup>2</sup> zugleich das teuerste der Stadt ist. Am Rand der Innenstadt sind momentan in Alsterdorf ebenfalls mit im Schnitt 5.545 €/m<sup>2</sup> überdurchschnittlich teure Neubauhäuser zu finden.

In den Walddörfern sind mit im Mittel 5.287 €/m<sup>2</sup> neue Eigenheime in Wellingsbüttel besonders hochpreisig. In Volksdorf, Duvenstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Sasel und Lemsahl-Mellingstedt sind sie mit etwa 3.600 bis gut 4.000 €/m<sup>2</sup> ebenfalls überdurchschnittlich teuer. In den Elbvororten werden gegenwärtig kaum

Angebote registriert. Lediglich in Blankenese sind einige Doppelhaushälften und Reihenhäuser für 4.973 €/m<sup>2</sup> und in Rissen für 4.199 €/m<sup>2</sup> im Angebot.

Im Westen der Innenstadt können Neubauinteressenten u. a. in Niendorf fündig werden. Hier sind zurzeit im Schnitt 3.539 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren. Etwas günstiger sind Angebote in Lurup (3.235 €/m<sup>2</sup>), in Eidelstedt (3.182 €/m<sup>2</sup>) und Schnelsen (3.083 €/m<sup>2</sup>) am Markt. Zwischen gut 3.000 und 3.500 €/m<sup>2</sup> sind für neue Eigenheime auch im Osten der Hamburger City üblich, beispielsweise in den Stadtteilen Rahlstedt, Bramfeld oder Jenfeld. Für unter 3.000 €/m<sup>2</sup> können momentan Neubauten in Langenhorn, Hausbruch oder Neugraben-Fischbek erworben werden.

Im **Hamburger Umland** werden neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 2.313 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Sie sind im Vergleich mit dem Jahresanfangswert 2016 um 2,8 % teurer. In den Orten unmittelbar an der Hamburger Stadtgrenze muss allerdings mit überdurchschnittlichen Neubaupreisen gerechnet werden.

Die teuersten Neubauangebote wurden in Wentorf/Aumühle für durchschnittlich 3.433 €/m<sup>2</sup> registriert. In Halstenbek und Wedel kosten sie knapp 3.200 €/m<sup>2</sup>. Bei gut 3.000 €/m<sup>2</sup> liegen die Durchschnittspreise für neue Häuser derzeit in Ahrensburg und seiner Umgebung. Ebenfalls über dem umlandweiten Schnitt liegen die Preise in Schenefeld und Norderstedt mit rd. 2.700 €/m<sup>2</sup> oder in Elmshorn, Quickborn und Bad Oldesloe bei knapp 2.400 €/m<sup>2</sup>.

Knapp unter dem Umlanddurchschnitt liegt das Angebot aktuell in Kaltenkirchen (2.265 €/m<sup>2</sup>). Zwischen gut 2.000 und 2.250 €/m<sup>2</sup> sind beispielsweise in Pinneberg, Henstedt-Ulzburg und Uetersen zu rechnen. Günstiger sind die Neubauangebote momentan nur im entfernteren Umland u. a. in Geesthacht (1.864 €/m<sup>2</sup>) oder in Lauenburg (1.712 €/m<sup>2</sup>) sowie in den Umgebungen der größeren Umlandorte.



## 2.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland – Neubau

Für den Großraum Hamburg wurden insgesamt 1.600 Neubauwohnungen am Immobilienmarkt registriert. Zwei Drittel aller Angebote liegen innerhalb Hamburgs.

In **Hamburg** liegt der Durchschnittspreis für neue Eigentumswohnungen gegenwärtig bei 4.975 €/m<sup>2</sup> und damit 12,6 % über dem Vorjahreswert. In der Hamburger Altstadt werden mit im Schnitt 9.000 €/m<sup>2</sup> die mit Abstand teuersten Neubauwohnungen zum Kauf angeboten. In Nienstedten, Harvestehude und Hohenfelde kosten sie allerdings auch mehr als 8.000 €/m<sup>2</sup>. An der Elbe in Nienstedten müssen durchschnittlich 8.588 €/m<sup>2</sup> angelegt werden, in Harvestehude 8.445 €/m<sup>2</sup> und in Hohenfelde 8.187 €/m<sup>2</sup>.

Für neue Stadtwohnungen werden in der Hafencity, in Uhlenhorst, Rotherbaum und Winterhude zwischen 7.245 €/m<sup>2</sup> in Winterhude und 7.883 €/m<sup>2</sup> in der Hafencity verlangt. 6.000 bis 7.000 €/m<sup>2</sup> kosten sie im Moment auch in den Stadtteilen Otten- sen (6.899 €/m<sup>2</sup>), Eppendorf (6.746 €/m<sup>2</sup>), Blankenese (6.422 €/m<sup>2</sup>) und Groß Flottbek (6.067 €/m<sup>2</sup>). Mit Preisen von knapp 5.100 bis 5.700 €/m<sup>2</sup> gehören die Neubauwohnungen beispielsweise in St. Georg, Hoheluft und Eimsbüttel gegenwärtig auch zu den überdurchschnittlich teuren in der Stadt.

Mit Preisen von 4.500 bis knapp 4.900 €/m<sup>2</sup> folgen auf der Preisrangskala u. a. westlich der Innenstadt Lokstedt und Altona, östlich davon Barmbek-Süd und -Nord oder Volksdorf und Wandsbek. Bei diesem Preisniveau liegen aktuell auch die Angebote in Alsterdorf und Fuhlsbüttel sowie in den Walddörfern Bergstedt und Lemsahl-Mellingstedt. Mit 4.000 bis 4.500 €/m<sup>2</sup> ist zum Beispiel zu rechnen in Eilbek und Bramfeld im Osten sowie u. a. in Rissen, Stellingen, Niendorf oder Bahrenfeld im Westen Hamburgs.

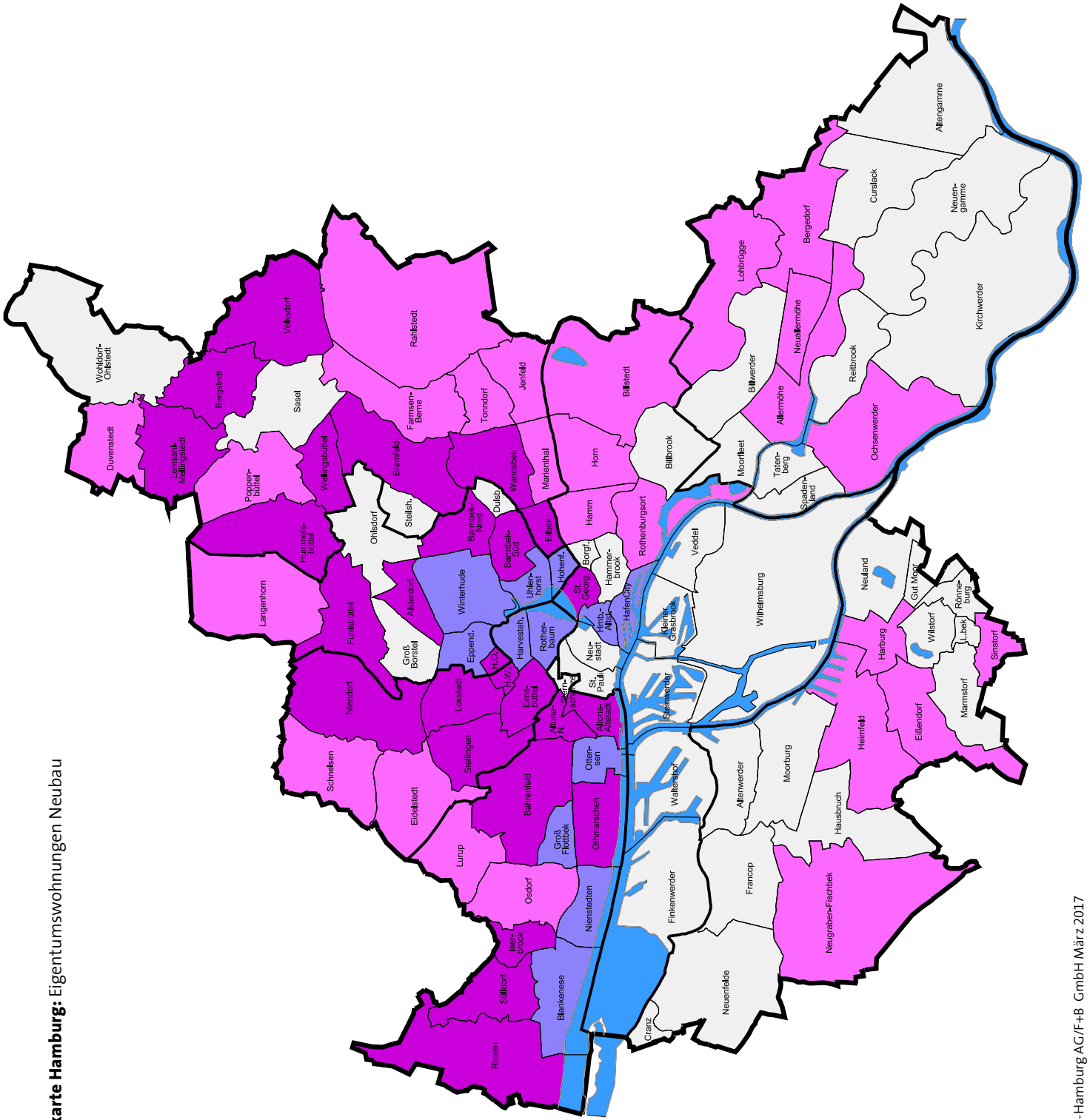
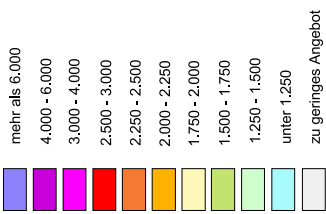
Für durchschnittlich unter 4.000 €/m<sup>2</sup> können Interessenten in weiteren Stadtteilen der großen Wohngebiete nördlich der Elbe neu errichtete Eigentumswohnungen erwerben. Angebote im oberen Preisbereich sind in Poppenbüttel (3.921 €/m<sup>2</sup>), Langenhorn (3.738 €/m<sup>2</sup>), Rahlstedt (3.716 €/m<sup>2</sup>) oder Tonndorf (3.608 €/m<sup>2</sup>) zu finden. Etwas günstiger ist das Niveau in Eidelstedt (3.435 €/m<sup>2</sup>), Jenfeld (3.319 €/m<sup>2</sup>) und Horn (3.145 €/m<sup>2</sup>). In den Bezirken Bergedorf und Harburg zählen dazu beispielsweise Angebotsmärkte in den Stadtteilen Harburg (3.908 €/m<sup>2</sup>), Lohbrügge (3.428 €/m<sup>2</sup>) und Bergedorf (3.295 €/m<sup>2</sup>).

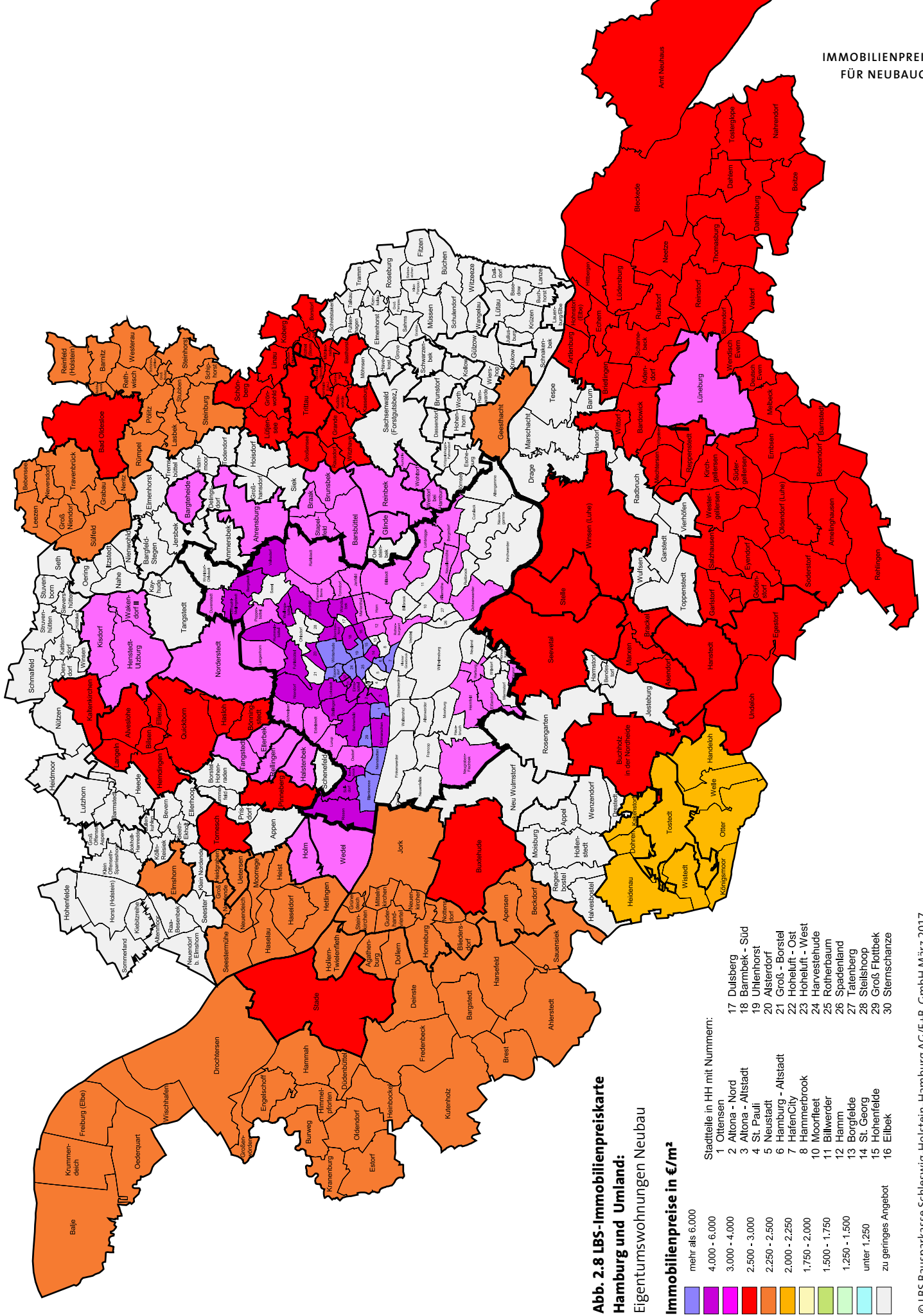
Im **Hamburger Umland** werden neue Eigentumswohnungen für durchschnittlich 2.921 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Die aktuellen Objekte sind damit um 3,6 % teurer als das Angebot zu Jahresbeginn 2016. Überwiegend liegen die Angebotsobjekte in den größeren Orten des Umlandes. Preisspitzenreiter sind mit über 3.400 €/m<sup>2</sup> wieder Reinbek (3.510 €/m<sup>2</sup>) und Ahrensburg (3.420 €/m<sup>2</sup>) an der östlichen Stadtgrenze, Halstenbek (3.471 €/m<sup>2</sup>) und Rellingen (3.410 €/m<sup>2</sup>) im Westen sowie Norderstedt (3.412 €/m<sup>2</sup>) an der nördlichen Stadtgrenze.

Überdurchschnittliche Preise für neue Wohnungen findet man im Hamburger Umland u. a. mit 3.324 €/m<sup>2</sup> in Wentorf/Aumühle sowie Wedel (3.309 €/m<sup>2</sup>), Bargteheide (3.243 €/m<sup>2</sup>) und Barsbüttel (3.095 €/m<sup>2</sup>). Beim umlandweiten Durchschnitt liegen derzeit die Angebote in Pinneberg, wo 2.941 €/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen üblich sind. Für ein leicht unterdurchschnittliches Preisniveau sind sie zum Beispiel in Quickborn (2.765 €/m<sup>2</sup>), Kaltenkirchen (2.750 €/m<sup>2</sup>), Bad Oldesloe (2.577 €/m<sup>2</sup>) oder in Elmshorn und Uetersen (knapp 2.500 €/m<sup>2</sup>) zu bekommen.

Abb. 2.7 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Eigentumswohnungen Neubau

Immobilienpreise in €/m<sup>2</sup>





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

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

- mehr als 6.000
- 4.000 - 6.000
- 3.000 - 4.000
- 2.500 - 3.000
- 2.250 - 2.500
- 2.000 - 2.250
- 1.750 - 2.000
- 1.500 - 1.750
- 1.250 - 1.500
- unter 1.250
- zu geringes Angebot

- Stadtteile in HH mit Nummern:
- 1 Ottensen
  - 2 Altona - Nord
  - 3 Altona - Alstadt
  - 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 Hohluf - Ost
  - 23 Hohluf - West
  - 24 Harvstehude
  - 25 Rotherbaum
  - 26 Spadenland
  - 27 Tatenberg
  - 28 Steilshoop
  - 29 Groß Flotbek
  - 30 Sternschanze

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+B GmbH März 2017

### 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 2016 bei 625 €/m<sup>2</sup>. Für 2015 wurden 558 €/m<sup>2</sup> ermittelt, d. h. die Grundstückspreise sind im vergangenen Jahr um 12 % gestiegen.

Die Grundstückspreise liegen in einer Spanne von 184 €/m<sup>2</sup> in Wilhelmsburg bis 3.771 €/m<sup>2</sup> in Harvestehude. Auf der Preisrangskala folgen nach Harvestehude die beiden weiteren Alsterstadtteile Rotherbaum mit durchschnittlich 3.376 €/m<sup>2</sup> und Uhlenhorst mit 2.943 €/m<sup>2</sup>. In dem großen Stadtteil Winterhude, mit nur geringem direkten Alsterzugang, liegt der Durchschnittswert mit 2.639 €/m<sup>2</sup> bereits deutlich darunter. Zu den teuersten Stadtteilen mit Durchschnittspreisen über 1.600 €/m<sup>2</sup> gehören auch Eppendorf (2.348 €/m<sup>2</sup>) und Hoheluft-Ost (2.152 €/m<sup>2</sup>) sowie St. Georg (1.993 €/m<sup>2</sup>), Hoheluft-West (1.692 €/m<sup>2</sup>) und Blankenese (1.615 €/m<sup>2</sup>).

In der Preisgruppe 1.000 bis 1.500 €/m<sup>2</sup> sind weitere Innenstadtlagen und Elbvororte zu finden. Dazu zählen u. a. Ottensen (1.483 €/m<sup>2</sup>), Eimsbüttel (1.451 €/m<sup>2</sup>), Altona-Altstadt (1.349 €/m<sup>2</sup>) und Altona-Nord (1.055 €/m<sup>2</sup>) sowie Othmarschen (1.431 €/m<sup>2</sup>) und Nienstedten (1.295 €/m<sup>2</sup>). Es folgen mit Grundstückspreisen zwischen 800 und gut 900 €/m<sup>2</sup> Eilbek, Barmbek-Süd und Alsterdorf, die damit ebenfalls zu den teuren in Hamburg zählen.



Überdurchschnittlich sind die Preise für Wohnbaugrundstücke aktuell auch mit über 700 €/m<sup>2</sup> in Osdorf (786 €/m<sup>2</sup>) und Lokstedt (736 €/m<sup>2</sup>) westlich der Alster oder östlich davon in Barmbek-Nord, Wellingsbüttel und auf dem Dulsberg. Knapp unter dem hamburgweiten Mittelwert liegen neben Rissen mit durchschnittlich 604 €/m<sup>2</sup> beispielsweise auch Ohlsdorf und Volksdorf.

Für viele Stadtteile westlich und östlich der Hamburger Innenstadt wurden durchschnittliche Grundstückspreise von 400 bis 600 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Im Westen z.B. in Niendorf (515 €/m<sup>2</sup>), Schnelsen (466 €/m<sup>2</sup>) und Lurup (445 €/m<sup>2</sup>) und im Osten u. a. in Sasel (503 €/m<sup>2</sup>), Wandsbek (452 €/m<sup>2</sup>), Rahlstedt (418 €/m<sup>2</sup>). Etwas mehr müssen im Norden beispielsweise in Fuhlsbüttel (548 €/m<sup>2</sup>) und Groß Borstel (529 €/m<sup>2</sup>) kalkuliert werden.

Unter 400 €/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 Hamm (367 €/m<sup>2</sup>) oder Billstedt und Horn (rd. 300 €/m<sup>2</sup>), Rothenburgsort (250 €/m<sup>2</sup>) und Wilhelmsburg (184 €/m<sup>2</sup>). Im Süderelberaum Harburg sind es etwa Heimfeld, Eißendorf, Harburg oder Neugraben-Fischbek (266 bis 314 €/m<sup>2</sup>). Im Raum Bergedorf, ohne die Stadt selbst (442 €/m<sup>2</sup>), liegen die Grundstückspreise zwischen 388 €/m<sup>2</sup> in Lohbrügge und 199 €/m<sup>2</sup> in Moorfleet.



Im **Hamburger Umland** werden Wohnbaugrundstücke für 68 bis 320 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Wedel ist nach wie vor der Preisspitzenreiter, gefolgt von Schenefeld, Halstenbek, Rellingen und Norderstedt (264 bis 320 €/m<sup>2</sup>) im Westen und Norden der Hamburger Stadtgrenze. Im Osten Hamburgs schließen Aumühle, Reinbek und Ahrensburg mit Preisen von 225 bis 244 €/m<sup>2</sup> an.

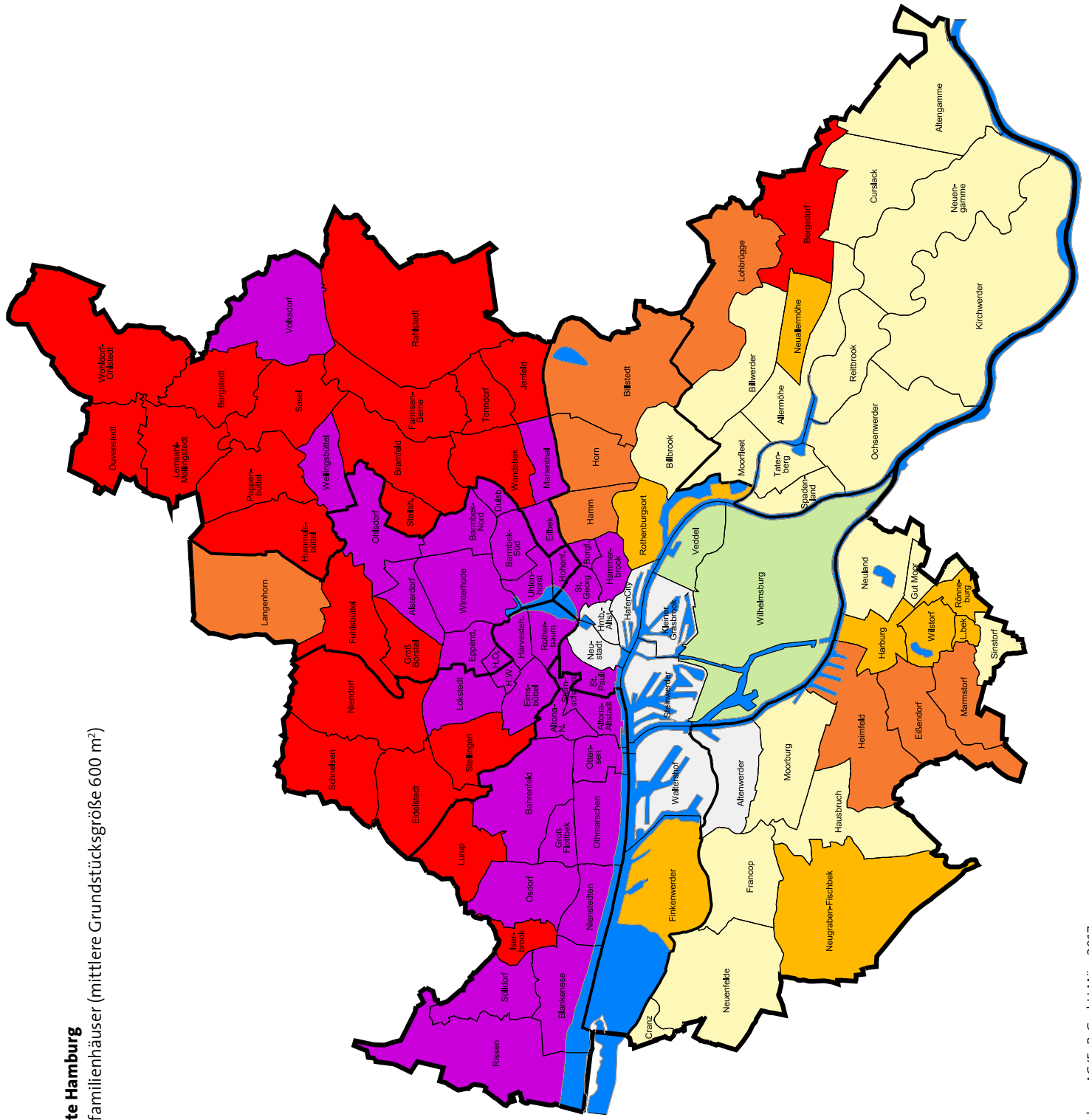
Wie gewohnt nehmen die Grundstückspreise mit zunehmender Entfernung zur Kernstadt ab. In den gut angebundenen Städten und Stadtrandgemeinden müssen Bauwillige noch mit Preisen von 150 bis 200 €/m<sup>2</sup> rechnen, beispielsweise in Barsbüttel, Bad Oldesloe, Kaltenkirchen, Quickborn oder in Elmshorn. 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 mit 89 bzw. 68 €/m<sup>2</sup>.

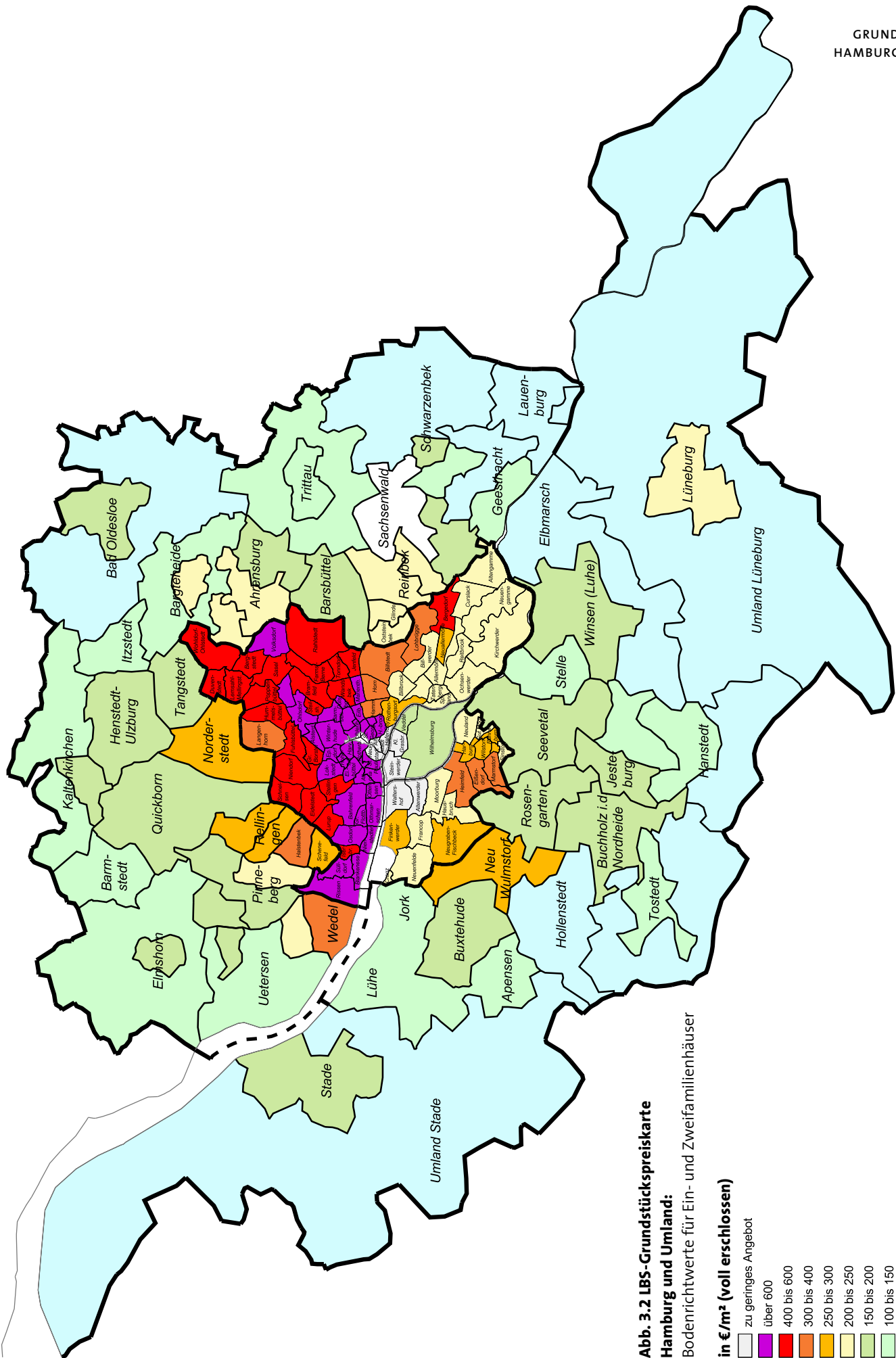
**Abb. 3.1 LBS-Grundstückspreiskarte Hamburg**

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

in €/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 €/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

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+8 GmbH März 2017

# Preistabellen

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2016 bis 2017 in %	5 Jahre 2012 bis 2017 in %	Min.	Max.
Allermöhe	2.270	<b>2.548</b>	12,2	43,0	1.489	3.696
Alsterdorf	5.056	<b>5.819</b>	15,1	45,5	3.021	8.795
Altengamme	1.694	<b>2.401</b>	41,7		1.217	2.912
Bahrenfeld	4.068	<b>4.367</b>	7,4	25,5	1.607	9.038
Bergedorf	2.677	<b>2.815</b>	5,2	32,0	1.763	5.966
Bergstedt	3.254	<b>3.425</b>	5,2	33,5	1.875	8.250
Billstedt	2.491	<b>2.633</b>	5,7	35,3	1.400	7.901
Blankenese	6.234	<b>6.834</b>	9,6	33,5	2.003	13.636
Bramfeld	2.879	<b>3.219</b>	11,8	35,3	1.966	5.247
Duvenstedt	3.312	<b>3.530</b>	6,6	39,1	339	7.859
Eidelstedt	2.761	<b>2.869</b>	3,9	46,1	1.094	5.795
Eißendorf	2.538	<b>2.604</b>	2,6	21,7	1.938	4.544
Eppendorf		<b>5.926</b>		39,3	4.206	7.261
Farmsen-Berne	2.937	<b>2.713</b>	-7,6	28,9	825	4.500
Finkenwerder		<b>2.139</b>			1.055	3.245
Fuhlsbüttel	4.119	<b>3.774</b>	-8,4	21,1	1.364	7.875
Groß Borstel	4.121	<b>4.159</b>	0,9	51,3	2.161	6.711
Groß Flottbek	4.870	<b>5.367</b>	10,2	31,5	1.284	11.719
Harburg	2.606	<b>2.544</b>	-2,4	80,0	1.479	3.878
Harvestehude	7.314	<b>8.352</b>	14,2	15,5	6.693	10.401
Hausbruch	2.564	<b>2.554</b>	-0,4	45,4	820	3.851
Heimfeld	2.264	<b>2.468</b>	9,0	26,9	831	3.737
Hoheluft		<b>6.066</b>		25,2	1.085	8.047
Horn		<b>2.638</b>		28,2	2.100	3.328
Hummelsbüttel	3.166	<b>3.263</b>	3,1	19,4	795	5.185
Iserbrook	3.319	<b>3.749</b>	13,0	39,6	2.657	5.280
Jenfeld	2.811	<b>2.890</b>	2,8	35,1	1.972	5.276
Kirchwerder	2.379	<b>2.444</b>	2,7	29,8	1.785	3.201
Langenbek	2.117	<b>2.109</b>	-0,4	17,0	1.493	3.168
Langenhorn	2.567	<b>2.798</b>	9,0	49,4	1.132	4.061
Lemsahl-Mellingstedt	3.445	<b>3.733</b>	8,4	38,7	2.712	6.648
Lohbrügge	2.669	<b>2.826</b>	5,9	37,2	1.064	5.006
Lokstedt	3.948	<b>3.922</b>	-0,7	20,9	1.303	6.102
Lurup	2.822	<b>3.158</b>	11,9	39,9	1.935	4.826
Marienthal	3.855	<b>4.091</b>	6,1	34,4	2.244	5.745
Marmstorf	2.493	<b>2.274</b>	-8,8	12,9	805	4.032
Neugraben-Fischbek	2.252	<b>2.357</b>	4,7	33,8	1.258	3.343
Niendorf	3.469	<b>3.597</b>	3,7	37,8	1.217	6.053
Nienstedten	6.116	<b>6.419</b>	5,0	37,9	1.306	12.877
Ochsenwerder		<b>2.637</b>		77,4	1.971	6.030
Ohlsdorf	3.744	<b>4.279</b>	14,3	57,1	3.150	7.714
Osdorf	4.088	<b>4.523</b>	10,6	43,1	2.486	9.360

Hamburger Stadtteil	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2016 bis 2017 in %	5 Jahre 2012 bis 2017 in %	Min.	Max.
Othmarschen	6.021	<b>6.485</b>	7,7	32,3	3.848	10.286
Poppenbüttel	3.245	<b>3.073</b>	-5,3	29,8	1.152	5.940
Rahlstedt	2.791	<b>3.162</b>	13,3	40,3	1.546	4.905
Rissen	3.836	<b>4.027</b>	5,0	24,2	998	8.078
Rotherbaum	7.617	<b>8.719</b>	14,5	34,0	6.950	13.708
Sasel	3.470	<b>3.805</b>	9,7	34,7	2.260	6.122
Schnelsen	3.163	<b>3.367</b>	6,4	51,4	2.068	7.059
Sinstorf	2.165	<b>2.596</b>	19,9	36,2	1.600	5.580
Stellingen	2.685	<b>3.690</b>	37,4	60,3	2.735	4.467
Sülldorf	3.500	<b>4.092</b>	16,9	28,8	2.096	9.900
Tonndorf	2.786	<b>2.970</b>	6,6	37,0	2.127	4.005
Uhlenhorst		<b>7.881</b>		39,8	5.248	9.645
Volksdorf	3.914	<b>3.804</b>	-2,8	29,2	1.080	6.013
Wandsbek	3.011	<b>3.381</b>	12,3	52,8	853	7.080
Wellingsbüttel	4.316	<b>4.170</b>	-3,4	18,4	2.228	9.476
Wilhelmsburg	2.306	<b>2.378</b>	3,1	36,7	1.275	3.833
Wilstorf	2.128	<b>2.357</b>	10,8	51,6	1.706	3.407
Winterhude	6.708	<b>7.408</b>	10,4	72,6	4.230	9.409
Wohldorf-Ohlstedt	3.716	<b>3.877</b>	4,3	29,8	994	6.098

© F+B 2017



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

Region Hamburger Umland	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2016 bis 2017 in %	5 Jahre 2012 bis 2017 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	2.634	<b>2.833</b>	7,6	18,6	945	9.051
Ahrensburger Umland	2.443	<b>2.699</b>	10,5	28,9	1.370	4.272
Bad Oldesloe	1.796	<b>2.062</b>	14,8	39,6	1.117	3.825
Bad Oldesloer Umland	1.557	<b>1.763</b>	13,2	30,6	818	4.488
Bargteheide	2.114	<b>2.453</b>	16,0	30,0	932	4.500
Bargteheider Umland	1.887	<b>1.968</b>	4,3	19,0	864	3.125
Barmstedt	1.798	<b>1.834</b>	2,0	38,5	45	3.600
Barsbüttel	2.489	<b>2.648</b>	6,4	41,0	1.391	5.100
Bergedorfer Umland	2.373	<b>2.514</b>	5,9	27,3	756	8.014
Buchholz	1.989	<b>2.107</b>	5,9	29,1	418	4.371
Buxtehude	1.998	<b>2.186</b>	9,4	39,5	790	3.723
Buxtehuder Umland	1.658	<b>1.665</b>	0,4	22,8	590	5.056
Elmshorn	1.938	<b>1.979</b>	2,1	34,1	702	6.429
Elmshorner Umland	1.726	<b>1.910</b>	10,7	34,7	656	3.992
Geesthacht	1.711	<b>1.814</b>	6,0	30,6	974	3.150
Geesthachter Umland	1.475	<b>1.501</b>	1,8	31,9	1.023	2.139
Glinde	2.363	<b>2.614</b>	10,6	48,7	1.510	4.577
Halstenbek	2.493	<b>2.877</b>	15,4	33,4	847	4.375
Hanstedt	1.786	<b>2.017</b>	12,9	42,4	632	6.813
Henstedt-Ulzburg	2.081	<b>2.258</b>	8,5	33,0	340	4.410
Hollenstedt	1.763	<b>1.973</b>	11,9	26,0	939	3.544
Jesteburg	2.286	<b>2.357</b>	3,1	31,3	900	5.523
Kaltenkirchen	1.815	<b>1.973</b>	8,7	29,1	1.228	3.212
Kaltenkirchener Umland	1.651	<b>1.626</b>	-1,5	24,7	539	2.696
Lauenburg	1.275	<b>1.234</b>	-3,2	9,3	277	2.239
Lauenburger Umland	1.484	<b>1.538</b>	3,6	32,7	609	3.333
Lüneburg	2.201	<b>2.213</b>	0,5	49,6	602	10.075
Lüneburger Umland	1.455	<b>1.601</b>	10,0	33,2	150	5.550
Nahe, Itzstedt	1.446	<b>1.839</b>	27,2	11,3	711	4.500
Neu Wulmstorf	1.929	<b>2.187</b>	13,4	36,2	1.218	3.094
Norderstedt	2.415	<b>2.493</b>	3,2	29,9	132	4.342
Oststeinbek	2.390	<b>2.745</b>	14,9	48,9	1.886	3.836
Pinneberg	2.202	<b>2.355</b>	6,9	24,9	788	4.572
Pinneberger Umland	2.336	<b>2.364</b>	1,2	39,1	1.165	4.676
Quickborn	2.187	<b>2.327</b>	6,4	42,7	725	8.857
Reinbek	2.516	<b>2.486</b>	-1,2	26,4	987	4.388
Rellingen	2.463	<b>2.767</b>	12,3	33,5	900	4.959
Rosengarten	2.252	<b>2.281</b>	1,3	22,5	1.022	4.890
Schenefeld	2.610	<b>3.076</b>	17,9	51,5	726	4.806
Schwarzenbek	1.634	<b>1.953</b>	19,5	25,6	1.343	2.844
Schwarzenbeker Umland	1.613	<b>1.581</b>	-2,0	17,3	582	3.124
Seevetal	2.117	<b>2.318</b>	9,5	35,5	1.113	4.275

Region Hamburger Umland	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2016 bis 2017 in %	5 Jahre 2012 bis 2017 in %	Min.	Max.
Stade	1.510	<b>1.612</b>	6,8	27,1	382	3.207
Stader Umland	1.193	<b>1.348</b>	13,0	26,8	89	5.455
Stelle	1.954	<b>2.138</b>	9,4	49,7	688	4.496
Tangstedt	2.147	<b>2.441</b>	13,7	34,1	1.354	4.081
Tornesch		<b>2.171</b>			1.193	3.402
Tostedt	1.785	<b>1.893</b>	6,1	35,8	512	3.522
Trittau	2.073	<b>2.097</b>	1,2	17,4	264	3.680
Uetersen	1.921	<b>1.874</b>	-2,4	24,2	705	4.100
Wedel	2.635	<b>2.650</b>	0,6	19,2	791	6.188
Wentorf/Aumühle	2.987	<b>3.286</b>	10,0	34,1	1.698	8.793
Winsen	1.842	<b>1.795</b>	-2,6	23,0	425	3.583
Winsener Umland	1.602	<b>1.700</b>	6,1	29,2	277	3.922

© F+B 2017



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2016 bis 2017 in %	5 Jahre 2012 bis 2017 in %	Min.	Max.
Alsterdorf	3.891	<b>4.261</b>	9,5	24,0	2.450	6.618
Altona	4.911	<b>5.745</b>	17,0	84,6	2.228	14.266
Bahrenfeld	3.358	<b>3.739</b>	11,3	42,8	2.615	5.420
Barmbek-Süd	3.732	<b>4.094</b>	9,7	62,6	2.072	9.956
Barmbek-Nord	3.209	<b>3.588</b>	11,8	81,9	496	5.739
Bergedorf	2.758	<b>2.744</b>	-0,5	35,9	1.668	4.107
Bergstedt	2.594	<b>2.597</b>	0,1	20,0	2.114	3.486
Billstedt	2.168	<b>2.399</b>	10,7	60,6	1.613	4.060
Blankenese	4.941	<b>5.249</b>	6,2	52,7	2.450	14.727
Borgfelde	3.551	<b>3.399</b>	-4,3	61,2	2.632	3.989
Bramfeld	2.602	<b>2.818</b>	8,3	52,1	135	4.927
Dulsberg	2.573	<b>2.845</b>	10,6	44,1	2.657	3.045
Duvenstedt	2.642	<b>3.012</b>	14,0	30,6	2.068	4.219
Eidelstedt	2.400	<b>2.775</b>	15,6	39,0	1.812	4.318
Eilbek	3.313	<b>3.884</b>	17,2	61,6	2.826	5.882
Eimsbüttel	4.116	<b>4.396</b>	6,8	42,7	1.185	6.750
Eißendorf	1.876	<b>2.123</b>	13,2	31,7	1.607	2.500
Eppendorf	4.590	<b>4.999</b>	8,9	33,5	2.987	8.100
Farmsen-Berne	2.455	<b>2.701</b>	10,0	48,1	2.191	3.739
Fuhlsbüttel	2.567	<b>2.920</b>	13,8	37,8	1.620	3.585
Groß Borstel	3.241	<b>3.828</b>	18,1	70,8	2.716	5.719
Groß Flottbek	3.831	<b>4.464</b>	16,5	61,5	3.130	6.121
Hafencity	6.602	<b>6.788</b>	2,8	0,4	4.852	10.433
Hamb.-Altstadt		<b>4.113</b>		-8,0	1.211	10.433
Hamm	2.717	<b>2.984</b>	9,8	56,9	2.011	5.267
Harburg	2.561	<b>2.750</b>	7,4	70,3	171	4.919
Harvestehude	6.959	<b>8.101</b>	16,4	67,7	3.671	16.751
Hausbruch		<b>2.193</b>		18,1	1.575	2.556
Heimfeld	2.103	<b>2.478</b>	17,8	57,1	1.643	3.606
Hoheluft	4.406	<b>5.124</b>	16,3	47,4	2.828	8.047
Hohenfelde	4.415	<b>4.273</b>	-3,2	9,6	2.198	6.400
Horn	2.466	<b>2.610</b>	5,8	43,6	1.612	3.462
Hummelsbüttel	2.819	<b>3.027</b>	7,4	54,3	2.135	4.439
Iserbrook	2.933	<b>3.243</b>	10,6	35,9	2.484	3.767
Jenfeld	2.158	<b>2.603</b>	20,6	61,6	1.736	5.100
Langenhorn	2.618	<b>3.450</b>	31,8	82,2	2.032	4.387
Lemsahl-Mellingstedt		<b>3.270</b>		47,6	2.700	4.379
Lohbrügge	2.118	<b>2.412</b>	13,9	46,6	1.731	3.348
Lokstedt	3.458	<b>3.656</b>	5,7	37,6	1.070	6.307
Lurup	2.439	<b>2.755</b>	13,0	70,3	1.774	4.206
Marienthal	3.189	<b>3.453</b>	8,3	45,8	1.875	5.047
Marmstorf	2.008	<b>2.056</b>	2,4	14,9	1.601	2.417



Hamburger Stadtteil	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2016 bis 2017 in %	5 Jahre 2012 bis 2017 in %	Min.	Max.
Neugraben-Fischbek	1.753	<b>1.993</b>	13,7	43,5	1.350	3.150
Neustadt	2.949	<b>4.265</b>	44,6	79,9	2.124	6.457
Niendorf	2.808	<b>3.259</b>	16,1	49,2	1.980	6.186
Nienstedten	4.990	<b>5.587</b>	12,0	47,9	3.368	9.000
Ohlsdorf	3.113	<b>3.554</b>	14,2	54,0	2.636	5.234
Osdorf	2.925	<b>3.216</b>	9,9	78,9	1.648	4.721
Othmarschen	5.172	<b>5.880</b>	13,7	43,9	1.790	14.955
Ottensen	4.850	<b>5.083</b>	4,8	54,4	2.778	14.266
Poppenbüttel	3.153	<b>3.283</b>	4,1	29,3	2.379	6.604
Rahlstedt	2.417	<b>2.670</b>	10,5	43,2	240	4.747
Rissen	3.629	<b>3.870</b>	6,6	85,4	2.176	6.923
Rothenburgsort	3.125	<b>3.171</b>	1,5	100,8	2.630	3.783
Rotherbaum	5.802	<b>6.178</b>	6,5	25,8	1.527	12.273
Sasel	2.581	<b>2.877</b>	11,5	37,4	1.771	3.636
Schnelsen	2.458	<b>2.750</b>	11,9	39,0	1.530	4.721
St Georg	4.654	<b>5.041</b>	8,3	39,0	1.284	10.346
St Pauli	4.847	<b>4.657</b>	-3,9	44,5	718	8.947
Steilshoop	2.187	<b>2.459</b>	12,4	83,1	1.556	3.750
Stellingen	3.272	<b>3.340</b>	2,1	63,3	1.790	5.675
Sülldorf	3.462	<b>3.165</b>	-8,6	44,7	2.363	4.778
Tonndorf	2.438	<b>2.752</b>	12,9	60,2	1.853	4.744
Uhlenhorst	5.560	<b>6.246</b>	12,3	48,7	831	12.541
Volksdorf	3.329	<b>3.673</b>	10,3	44,4	2.402	9.000
Wandsbek	2.801	<b>3.413</b>	21,8	75,4	1.731	6.115
Wellingsbüttel	3.192	<b>3.551</b>	11,2	37,0	2.085	6.914
Wilhelmsburg	2.084	<b>2.593</b>	24,4	103,9	809	4.583
Wilstorf	2.030	<b>1.768</b>	-12,9	21,4	1.163	2.390
Winterhude	4.861	<b>5.020</b>	3,3	31,4	991	11.879
Wohldorf-Ohlstedt	2.672	<b>4.054</b>	51,7	66,6	2.290	5.936

© F+B 2017



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

Region Hamburger Umland	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2016 bis 2017 in %	5 Jahre 2012 bis 2017 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	2.226	<b>2.391</b>	7,4	31,7	1.328	4.044
Ahrensburger Umland	1.988	<b>2.150</b>	8,1	32,9	1.268	3.826
Bad Oldesloe	1.410	<b>1.522</b>	7,9	3,0	768	2.056
Bad Oldesloer Umland	1.318	<b>1.682</b>	27,6	54,0	919	2.634
Bargteheide	1.948	<b>2.075</b>	6,5	45,2	1.053	3.921
Bargteheider Umland	1.629	<b>1.436</b>	-11,8	11,8	1.154	2.283
Barmstedt	1.356	<b>1.370</b>	1,0	16,7	882	1.772
Barsbüttel	2.165	<b>2.365</b>	9,2	44,6	1.763	2.785
Bergedorfer Umland	2.206	<b>2.175</b>	-1,4	39,1	1.428	2.658
Buchholz	1.849	<b>2.088</b>	12,9	41,0	1.166	4.311
Buxtehude	1.583	<b>1.835</b>	15,9	43,1	552	3.402
Buxtehuder Umland	1.438	<b>1.890</b>	31,4	50,4	1.388	2.277
Elmshorn	1.384	<b>1.632</b>	17,9	37,6	932	2.785
Elmshorner Umland	1.411	<b>1.606</b>	13,8	26,6	1.043	2.785
Geesthacht	1.192	<b>1.392</b>	16,8	22,5	1.013	2.091
Glinde	1.822	<b>2.122</b>	16,5	51,4	1.144	4.271



Region Hamburger Umland	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2016 bis 2017 in %	5 Jahre 2012 bis 2017 in %	Min.	Max.
Halstenbek	2.089	<b>2.231</b>	6,8	39,7	988	4.030
Hanstedt	1.631	<b>1.841</b>	12,9	64,7	391	3.366
Henstedt-Ulzburg	1.620	<b>1.914</b>	18,1	44,2	1.128	2.877
Jesteburg	1.939	<b>2.419</b>	24,8	58,4	1.185	3.201
Kaltenkirchen	1.605	<b>1.693</b>	5,5	30,6	1.268	2.651
Lauenburg	1.152	<b>1.545</b>	34,1	55,5	757	3.204
Lüneburg	2.021	<b>2.353</b>	16,4	68,1	1.019	4.842
Lüneburger Umland	1.636	<b>1.660</b>	1,5	49,7	593	2.885
Neu Wulmstorf	1.698	<b>1.984</b>	16,8	30,0	1.268	2.877
Norderstedt	2.110	<b>2.521</b>	19,5	62,0	1.294	4.673
Oststeinbek	2.031	<b>2.228</b>	9,7	45,5	1.833	2.488
Pinneberg	1.721	<b>1.790</b>	4,0	52,3	1.047	3.090
Pinneberger Umland	1.670	<b>1.652</b>	-1,1	9,0	1.125	2.691
Quickborn	1.649	<b>1.699</b>	3,0	35,3	913	2.931
Reinbek	1.923	<b>2.121</b>	10,3	44,3	948	3.945
Rellingen	1.870	<b>1.971</b>	5,4	32,0	900	2.738
Rosengarten	2.129	<b>2.279</b>	7,0	57,5	1.442	3.218
Schenefeld	2.060	<b>2.311</b>	12,2	41,0	1.599	3.518
Schwarzenbek	1.479	<b>1.563</b>	5,7	36,0	119	2.357
Seevetal	1.727	<b>1.803</b>	4,4	34,3	1.189	2.629
Stade	1.311	<b>1.418</b>	8,2	48,5	424	2.897
Stader Umland	1.218	<b>1.671</b>	37,2	39,1	668	2.540
Tostedt	1.184	<b>1.313</b>	10,9	55,7	765	1.788
Trittau	1.940	<b>2.105</b>	8,5	22,2	1.224	2.739
Uetersen	1.350	<b>1.456</b>	7,9	30,5	708	2.412
Wedel	1.970	<b>2.121</b>	7,7	36,1	813	2.979
Wentorf/Aumühle	2.451	<b>2.625</b>	7,1	42,4	1.890	4.042
Winsen	1.529	<b>1.810</b>	18,4	51,2	1.042	3.273

© F+B 2017

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2016 bis 2017 in %	5 Jahre 2012 bis 2017 in %	Min.	Max.
Alsterdorf	5.184	<b>5.545</b>	7,0		4.676	6.035
Bergstedt		<b>3.364</b>		24,1	2.969	4.035
Billstedt	2.667	<b>3.651</b>	36,9	72,6	2.527	5.973
Blankenese	6.267	<b>4.973</b>	-20,6	20,5	3.968	7.776
Bramfeld	3.060	<b>3.137</b>	2,5	53,7	2.143	3.942
Eidelstedt	3.082	<b>3.182</b>	3,2		2.421	4.916
Eißendorf	2.876	<b>3.283</b>	14,2	41,5	1.994	4.137
Farmsen-Berne	2.796	<b>3.202</b>	14,5	31,4	2.191	3.842
Hausbruch		<b>2.810</b>			2.081	3.862
Jenfeld	3.219	<b>3.059</b>	-5,0		2.452	3.491
Langenhorn	3.077	<b>2.846</b>	-7,5	36,4	2.756	2.963
Lemsahl-Mellingstedt	4.145	<b>3.633</b>	-12,4	13,6	3.103	4.196
Lurup	2.966	<b>3.235</b>	9,1	60,0	2.358	4.091
Neugraben-Fischbek	2.396	<b>2.383</b>	-0,5	42,0	2.034	3.122
Niendorf	3.683	<b>3.539</b>	-3,9	35,3	2.673	4.658
Osdorf	3.585	<b>3.812</b>	6,3		2.379	5.759
Poppenbüttel	3.733	<b>3.494</b>	-6,4	28,9	2.733	3.937
Rahlstedt	3.016	<b>3.505</b>	16,2	33,2	2.565	5.803
Rissen		<b>4.199</b>		5,8	2.909	5.355
Sasel	3.147	<b>3.952</b>	25,6	29,6	2.691	7.830
Schnelsen	3.486	<b>3.083</b>	-11,6	13,7	1.933	4.481
Tonndorf	3.046	<b>3.098</b>	1,7		2.374	3.555
Uhlenhorst	5.662	<b>5.717</b>	1,0		5.034	5.885
Volksdorf	3.566	<b>4.407</b>	23,6	69,8	3.381	6.136
Wellingsbüttel		<b>5.287</b>		16,3	2.714	7.830
Wohldorf-Ohlstedt		<b>4.057</b>		20,5	3.043	5.272

© F+B 2017



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

Region Hamburger Umland	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2016 bis 2017 in %	5 Jahre 2012 bis 2017 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	2.449	<b>3.018</b>	23,2	7,4	2.216	4.188
Ahrensburger Umland	2.372	<b>3.004</b>	26,6	33,2	2.340	4.627
Bad Oldesloe		<b>2.372</b>		37,5	2.063	2.918
Bargteheider Umland		<b>1.441</b>		1,4	868	2.206
Barmstedt		<b>1.509</b>		2,0	936	2.272
Barsbüttel		<b>2.554</b>		25,1	967	3.001
Bergedorfer Umland		<b>2.155</b>		2,3	1.099	2.945
Buchholz	2.292	<b>2.422</b>	5,7	43,7	1.793	3.388
Buxtehuder Umland	1.983	<b>2.119</b>	6,9	30,9	1.703	2.563
Elmshorn	1.976	<b>2.383</b>	20,6		1.880	2.767
Elmshorner Umland	2.284	<b>2.194</b>	-3,9	32,9	1.289	3.496
Geesthacht		<b>1.864</b>			1.191	2.621
Geesthachter Umland		<b>1.408</b>			1.125	1.799
Halstenbek		<b>3.183</b>			2.020	4.140
Henstedt-Ulzburg	2.140	<b>2.143</b>	0,1	21,4	1.065	3.299
Hollenstedt		<b>2.115</b>			995	2.901
Jesteburg	2.685	<b>2.560</b>	-4,7	-0,9	2.382	2.739
Kaltenkirchen	2.203	<b>2.265</b>	2,8		1.678	2.864
Lauenburg		<b>1.712</b>			1.110	2.049
Lauenburger Umland		<b>1.588</b>			1.180	2.411
Lüneburg	2.585	<b>2.793</b>	8,0	50,3	764	4.353
Lüneburger Umland	2.127	<b>1.929</b>	-9,3	39,9	1.025	3.589
Neu Wulmstorf	2.349	<b>2.557</b>	8,9	33,7	1.826	3.146
Norderstedt	2.601	<b>2.679</b>	3,0	17,5	1.083	4.032
Norderstedter Umland		<b>1.956</b>		13,3	1.693	2.242
Pinneberg	2.092	<b>2.247</b>	7,4	14,1	1.153	2.942
Pinneberger Umland		<b>2.561</b>			1.835	3.366
Quickborn	2.075	<b>2.380</b>	14,7	47,4	1.408	3.296
Reinbek	2.988	<b>2.771</b>	-7,3	40,7	2.483	3.066
Rosengarten		<b>3.054</b>		37,5	2.659	4.269
Schenefeld	3.123	<b>2.709</b>	-13,3	28,8	2.431	3.095
Schwarzenbeker Umland		<b>1.238</b>			1.009	1.961
Seevetal	2.372	<b>2.486</b>	4,8	29,7	1.208	3.891
Stade	1.861	<b>1.913</b>	2,8	40,4	1.034	2.205
Stader Umland	1.924	<b>1.838</b>	-4,5	33,0	720	2.425
Tostedt	1.987	<b>2.368</b>	19,2	43,2	1.689	3.744
Trittau		<b>2.424</b>		33,5	825	4.200
Uetersen	2.017	<b>2.073</b>	2,8	15,6	1.068	2.855
Wedel	2.661	<b>3.164</b>	18,9	22,7	2.458	4.408
Wentorf/Aumühle	2.885	<b>3.433</b>	19,0		2.050	5.162
Winsen	2.079	<b>2.101</b>	1,1	23,1	1.043	3.146
Winsener Umland	1.940	<b>1.980</b>	2,1	53,1	1.155	2.991

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2016 bis 2017 in %	5 Jahre 2012 bis 2017 in %	Min.	Max.
Allermöhe		<b>3.190</b>			2.700	5.283
Alsterdorf	4.985	<b>4.797</b>	-3,8	36,1	4.458	5.732
Altona	4.421	<b>4.791</b>	8,4	1,1	4.086	7.020
Bahrenfeld	4.008	<b>4.019</b>	0,3	20,2	3.887	4.163
Barmbek-Süd	4.645	<b>4.833</b>	4,0	38,8	3.595	5.897
Barmbek-Nord	4.361	<b>4.595</b>	5,4	68,0	3.563	5.846
Bergedorf	3.207	<b>3.295</b>	2,7	32,2	2.274	5.460
Bergstedt		<b>4.605</b>			4.140	4.983
Billstedt		<b>3.516</b>			2.415	4.012
Blankenese	5.429	<b>6.422</b>	18,3	41,0	3.972	10.625
Bramfeld	3.537	<b>4.019</b>	13,6	45,0	3.249	4.763
Duvenstedt	3.576	<b>3.561</b>	-0,4		3.382	3.771
Eidelstedt	3.501	<b>3.435</b>	-1,9	41,5	2.951	3.899
Eilbek	4.076	<b>4.342</b>	6,5		3.555	4.808
Eimsbüttel	4.973	<b>5.203</b>	4,6	57,5	4.267	6.372
Eißendorf	2.959	<b>3.108</b>	5,0		2.746	3.811
Eppendorf	5.988	<b>6.746</b>	12,7	46,5	5.228	8.350
Farmsen-Berne	3.394	<b>3.608</b>	6,3	12,4	3.412	3.767
Fuhlsbüttel	4.525	<b>4.592</b>	1,5	54,4	4.556	4.606
Groß Flottbek	5.702	<b>6.067</b>	6,4	33,2	3.524	9.259
Hafencity	6.224	<b>7.883</b>	26,7	50,5	5.440	13.327
Hamburg-Altstadt		<b>9.000</b>			6.225	17.424
Hamm	3.884	<b>3.766</b>	-3,0	20,7	3.754	3.778
Harburg	3.438	<b>3.908</b>	13,7	14,2	3.136	4.814
Harvestehude	8.743	<b>8.445</b>	-3,4	40,8	6.061	9.536
Heimfeld	3.341	<b>3.396</b>	1,6		2.784	3.979
Hoheluft	5.804	<b>5.451</b>	-6,1		4.652	6.402
Hohenfelde	7.420	<b>8.187</b>	10,3		6.334	9.575
Horn		<b>3.145</b>		-9,6	2.888	3.451
Hummelsbüttel	3.935	<b>4.229</b>	7,5	40,9	3.808	5.063
Iserbrook	3.464	<b>4.084</b>	17,9	31,2	3.656	4.280
Jenfeld	2.749	<b>3.319</b>	20,7	73,4	3.010	3.685
Langenhorn	3.474	<b>3.738</b>	7,6	52,5	3.026	4.402
Lemsahl-Mellingstedt	4.798	<b>4.559</b>	-5,0		3.647	5.410
Lohbrügge	3.162	<b>3.428</b>	8,4		2.700	3.976
Lokstedt	4.080	<b>4.881</b>	19,6	36,3	4.490	5.356
Lurup	3.265	<b>3.335</b>	2,1	62,0	3.068	3.636
Marienthal	3.549	<b>3.912</b>	10,2	9,3	3.256	4.524
Neugraben-Fischbek	3.163	<b>3.033</b>	-4,1		2.700	3.600
Niendorf	3.827	<b>4.062</b>	6,1	14,3	3.240	4.683
Nienstedten		<b>8.588</b>		88,9	7.020	9.916
Ochsenwerder		<b>3.082</b>			2.619	3.822

Hamburger Stadtteil	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2016 bis 2017 in %	5 Jahre 2012 bis 2017 in %	Min.	Max.
Osdorf		<b>3.997</b>		20,1	1.929	4.853
Othmarschen	5.378	<b>5.241</b>	-2,5	23,1	4.535	7.458
Ottensen	6.063	<b>6.899</b>	13,8	81,6	4.548	13.171
Poppenbüttel	3.930	<b>3.921</b>	-0,2	12,1	3.277	4.950
Rahlstedt	3.368	<b>3.716</b>	10,3	26,6	2.848	4.939
Rissen	3.967	<b>4.370</b>	10,2		3.516	5.569
Rothenburgsort		<b>3.298</b>			3.243	3.429
Rotherbaum	7.534	<b>7.283</b>	-3,3	5,4	5.002	10.932
Schnelsen	3.114	<b>3.598</b>	15,5	21,6	1.718	4.682
Sinstorf	2.929	<b>3.035</b>	3,6		2.664	3.555
St Georg	5.010	<b>5.716</b>	14,1	42,3	3.474	9.575
Stellingen	3.796	<b>4.129</b>	8,8	21,9	3.469	5.850
Sülldorf	4.712	<b>5.071</b>	7,6		4.066	5.802
Tonndorf	3.468	<b>3.608</b>	4,0		3.010	4.161
Uhlenhorst	7.517	<b>7.726</b>	2,8	58,1	4.892	12.342
Volksdorf	4.201	<b>4.526</b>	7,7	53,2	3.750	5.392
Wandsbek	4.049	<b>4.494</b>	11,0	37,1	2.328	7.040
Wellingsbüttel	4.082	<b>5.448</b>	33,5	56,3	4.374	5.870
Winterhude	5.421	<b>7.245</b>	33,6	92,1	4.630	18.287

© F+B 2017



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

Region Hamburger Umland	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2016 bis 2017 in %	5 Jahre 2012 bis 2017 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	3.390	<b>3.420</b>	0,9	9,4	2.614	4.500
Bad Oldesloe	2.374	<b>2.577</b>	8,6	37,6	1.928	2.820
Bad Oldesloer Umland	2.417	<b>2.313</b>	-4,3	21,8	1.167	2.700
Bargteheide		<b>3.243</b>		28,9	3.009	3.623
Barsbüttel		<b>3.095</b>		26,1	2.810	3.303
Buchholz	2.746	<b>2.748</b>	0,1	26,3	1.956	3.018
Buxtehude	2.765	<b>2.936</b>	6,2	32,3	2.326	3.506
Buxtehuder Umland	2.317	<b>2.411</b>	4,1	59,1	2.299	2.821
Elmshorn	2.553	<b>2.477</b>	-3,0	20,0	2.168	2.973
Geesthacht	2.437	<b>2.479</b>	1,7		2.196	2.802
Glinde	3.021	<b>3.143</b>	4,0	33,9	3.098	3.182
Halstenbek	3.008	<b>3.471</b>	15,4	41,4	2.833	3.817
Hanstedt	2.428	<b>2.502</b>	3,0	15,2	2.239	2.660
Henstedt-Ulzburg	3.049	<b>3.023</b>	-0,9	55,9	2.937	3.103
Kaltenkirchen	2.524	<b>2.750</b>	9,0	37,0	1.620	3.216
Lüneburg	3.084	<b>3.281</b>	6,4	45,9	2.244	5.449
Lüneburger Umland	2.383	<b>2.542</b>	6,7	27,4	1.922	3.690
Norderstedt	3.129	<b>3.412</b>	9,0	34,9	591	4.032
Pinneberg	2.953	<b>2.941</b>	-0,4	20,2	2.250	3.253
Quickborn	2.434	<b>2.765</b>	13,6	36,8	2.477	3.124
Reinbek	3.587	<b>3.510</b>	-2,1	39,4	2.960	3.702
Rellingen		<b>3.410</b>			2.931	3.589
Seevetal	2.462	<b>2.553</b>	3,7	29,9	2.023	3.454
Stade	2.518	<b>2.640</b>	4,8		2.068	2.998
Stader Umland	2.223	<b>2.306</b>	3,7	17,6	668	2.687
Stelle	2.712	<b>2.613</b>	-3,7		2.437	2.850
Tornesch		<b>2.592</b>			2.268	2.988
Tostedt	2.174	<b>2.146</b>	-1,3		2.095	2.172
Trittau	2.366	<b>2.545</b>	7,6	39,9	2.285	2.685
Uetersen	2.519	<b>2.429</b>	-3,6	25,2	2.214	2.727
Wedel	2.820	<b>3.309</b>	17,3	41,2	2.447	3.798
Wentorf/Aumühle	3.037	<b>3.324</b>	9,5	45,4	3.072	3.715
Winsen	3.011	<b>2.887</b>	-4,1	30,0	2.369	3.668
Wentorf/Aumühle	2.947	<b>3.037</b>	3,1	25,0	2.654	3.868
Winsen	2.391	<b>3.011</b>	25,9	41,0	2.386	3.465



Abb. A.3.1 Entwicklung der Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen

Hamburger Stadtteil	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2016 bis 2017 in %
Allermöhe	164	<b>203</b>	23,8
Alsterdorf	795	<b>821</b>	3,3
Altengamme	169	<b>209</b>	23,7
Altona-Altstadt	1.462	<b>1.349</b>	-7,7
Altona-Nord	1.017	<b>1.055</b>	3,7
Bahrenfeld	567	<b>674</b>	18,9
Barmbek-Nord	704	<b>773</b>	9,8
Barmbek-Süd	740	<b>808</b>	9,2
Bergedorf	341	<b>442</b>	29,6
Bergstedt	402	<b>442</b>	10,0
Billbrook	194	<b>203</b>	4,6
Billstedt	324	<b>319</b>	-1,5
Billwerder	180	<b>207</b>	15,0
Blankenese	1.431	<b>1.615</b>	12,9
Borgfelde	592	<b>618</b>	4,4
Bramfeld	427	<b>444</b>	4,0
Cranz	186	<b>212</b>	14,0
Curslack	200	<b>247</b>	23,5
Dulsberg	668	<b>736</b>	10,2
Duvenstedt	389	<b>429</b>	10,3
Eidelstedt	379	<b>455</b>	20,1
Eilbek	839	<b>926</b>	10,4
Eimsbüttel	1.403	<b>1.451</b>	3,4
Eißendorf	311	<b>307</b>	-1,3
Eppendorf	2.284	<b>2.348</b>	2,8
Farmsen-Berne	387	<b>444</b>	14,7
Finkenwerder	281	<b>271</b>	-3,6
Francop	183	<b>209</b>	14,2
Fuhlsbüttel	523	<b>548</b>	4,8
Groß Borstel	457	<b>529</b>	15,8
Groß Flottbek	948	<b>1.122</b>	18,4
Gut Moor	180	<b>206</b>	14,4
Hamm	347	<b>367</b>	5,8
Hammerbrook	770	<b>788</b>	2,3
Harburg	277	<b>283</b>	2,2
Harvestehude	3.660	<b>3.771</b>	3,0
Hausbruch	212	<b>238</b>	12,3
Heimfeld	314	<b>314</b>	0,0
Hoheluft-Ost	2.070	<b>2.152</b>	4,0
Hoheluft-West	1.628	<b>1.692</b>	3,9
Hohenfelde	1.325	<b>1.475</b>	11,3

Hamburger Stadtteil	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2016 bis 2017 in %
Horn	308	<b>300</b>	-2,6
Hummelsbüttel	466	<b>533</b>	14,4
Iserbrook	489	<b>578</b>	18,2
Jenfeld	348	<b>399</b>	14,7
Kirchwerder	178	<b>221</b>	24,2
Langenbek	256	<b>252</b>	-1,6
Langenhorn	313	<b>332</b>	6,1
Lemsahl-Mellingstedt	405	<b>447</b>	10,4
Lohbrügge	314	<b>388</b>	23,6
Lokstedt	646	<b>736</b>	13,9
Lurup	359	<b>445</b>	24,0
Marienthal	519	<b>613</b>	18,1
Marmstorf	328	<b>323</b>	-1,5
Moorburg	180	<b>206</b>	14,4
Moorfleet	159	<b>199</b>	25,2
Neuallermöhe	235	<b>275</b>	17,0
Neuenfelde	179	<b>204</b>	14,0
Neuengamme	189	<b>234</b>	23,8
Neugraben-Fischbek	235	<b>266</b>	13,2
Neuland	206	<b>234</b>	13,6
Niendorf	444	<b>515</b>	16,0
Nienstedten	1.124	<b>1.295</b>	15,2
Ochsenwerder	169	<b>212</b>	25,4
Ohlsdorf	593	<b>617</b>	4,0
Osdorf	660	<b>786</b>	19,1
Othmarschen	1.232	<b>1.431</b>	16,2
Ottensen	1.533	<b>1.483</b>	-3,3
Poppenbüttel	424	<b>500</b>	17,9
Rahlstedt	411	<b>418</b>	1,7
Reitbrook	162	<b>200</b>	23,5
Rissen	510	<b>604</b>	18,4
Rönneburg	265	<b>263</b>	-0,8
Rothenburgsort	241	<b>250</b>	3,7
Rotherbaum	3.266	<b>3.376</b>	3,4
Sasel	498	<b>503</b>	1,0
Schnelsen	402	<b>466</b>	15,9
Sinstorf	233	<b>226</b>	-3,0
Spadenland	179	<b>223</b>	24,6
St. Georg	1.895	<b>1.993</b>	5,2
St. Pauli	1.137	<b>1.202</b>	5,7
Steilshoop	394	<b>412</b>	4,6

Hamburger Stadtteil	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2016 bis 2017 in %
Stellingen	409	<b>492</b>	20,3
Sternschanze	1.137	<b>1.202</b>	5,7
Sülldorf	609	<b>719</b>	18,1
Tatenberg	180	<b>223</b>	23,9
Tonndorf	360	<b>413</b>	14,7
Uhlenhorst	2.908	<b>2.943</b>	1,2
Veddel	169	<b>196</b>	16,0
Volksdorf	566	<b>609</b>	7,6
Wandsbek	396	<b>452</b>	14,1
Wellingsbüttel	695	<b>772</b>	11,1
Wilhelmsburg	155	<b>184</b>	18,7
Wilstorf	286	<b>283</b>	-1,0
Winterhude	2.530	<b>2.639</b>	4,3
Wohldorf-Ohlstedt	430	<b>476</b>	10,7

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hamburg

© F+B 2017



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

Region	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2016 bis 2017 in %
<b>Hamburger Umland</b>			
Ahrensburg	230	<b>230</b>	0,0
Ammersbek	204	<b>204</b>	0,0
Aumühle	235	<b>244</b>	3,8
Bad Oldesloe	184	<b>184</b>	0,0
Bad Oldesloe Umland	89	<b>89</b>	0,0
Bargteheide	205	<b>205</b>	0,0
Bargteheide Umland	123	<b>123</b>	0,0
Barmstedt	117	<b>117</b>	0,0
Barsbüttel	197	<b>197</b>	0,0
Börnsen	167	<b>169</b>	1,2
Brunstorf	98	<b>98</b>	0,0
Büchen	80	<b>82</b>	2,5
Buchholz	167	<b>190</b>	13,8
Buxtehude	177	<b>177</b>	0,0
Buxtehude Umland	115	<b>119</b>	3,5
Ellerbek,Tangstedt	250	<b>253</b>	1,2
Elmshorn	156	<b>154</b>	-1,3
Elmshorn Umland	106	<b>107</b>	0,9
Geesthacht	150	<b>143</b>	-4,7
Glinde	245	<b>245</b>	0,0
Großhansdorf	150	<b>167</b>	11,3
Halstenbek	304	<b>302</b>	-0,7
Hanstedt	95	<b>110</b>	15,8
Hanstedt Umland Nord	107	<b>122</b>	14,0
Hanstedt Umland Süd	71	<b>78</b>	9,9
Henstedt-Ulzburg	159	<b>159</b>	0,0
Hohenhorn	97	<b>97</b>	0,0
Hollenstedt	87	<b>92</b>	5,7
Holm	220	<b>220</b>	0,0
Itzstedt	111	<b>112</b>	0,9
Jesteburg	136	<b>158</b>	16,2
Kaltenkirchen	165	<b>165</b>	0,0
Kaltenkirchen Umland	100	<b>100</b>	0,0
Lauenburg	90	<b>90</b>	0,0
Lauenburg Umland	68	<b>68</b>	0,0
Lüneburg	197	<b>218</b>	10,7
Lüneburg Umland	85	<b>87</b>	2,4
Neu Wulmstorf	233	<b>263</b>	12,9
Norderstedt	264	<b>264</b>	0,0
Oststeinbek	212	<b>212</b>	0,0
Pinneberg	243	<b>243</b>	0,0

Region Hamburger Umland	Januar 2016 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2016 bis 2017 in %
Pinneberg Umland	184	<b>187</b>	1,6
Quickborn	157	<b>161</b>	2,5
Reinbek	225	<b>225</b>	0,0
Rellingen	263	<b>289</b>	9,9
Rosengarten	167	<b>191</b>	14,4
Schenefeld	282	<b>283</b>	0,4
Schwarzenbek	150	<b>149</b>	-0,7
Seevetal	168	<b>187</b>	11,3
Stade	150	<b>160</b>	6,7
Stade Umland	67	<b>71</b>	6,0
Stelle	120	<b>125</b>	4,2
Stormarn,Tangstedt	187	<b>187</b>	0,0
Tornesch		<b>160</b>	
Tostedt	100	<b>112</b>	12,0
Tostedt Umland	74	<b>80</b>	8,1
Trittau	180	<b>180</b>	0,0
Trittau Umland	126	<b>126</b>	0,0
Uetersen	160	<b>160</b>	0,0
Uetersen Umland	131	<b>120</b>	-8,4
Wedel	320	<b>320</b>	0,0
Winsen	157	<b>165</b>	5,1
Winsen Umland	84	<b>88</b>	4,8

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

© F+B 2017



# 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 2007 bis 2017 – 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 2007 bis 2017 – 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	Entwicklung der 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: Holger Schramm

Telefon: 0431 20000-824

E-Mail: [holger.schramm@lbs-shh.de](mailto:holger.schramm@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.**