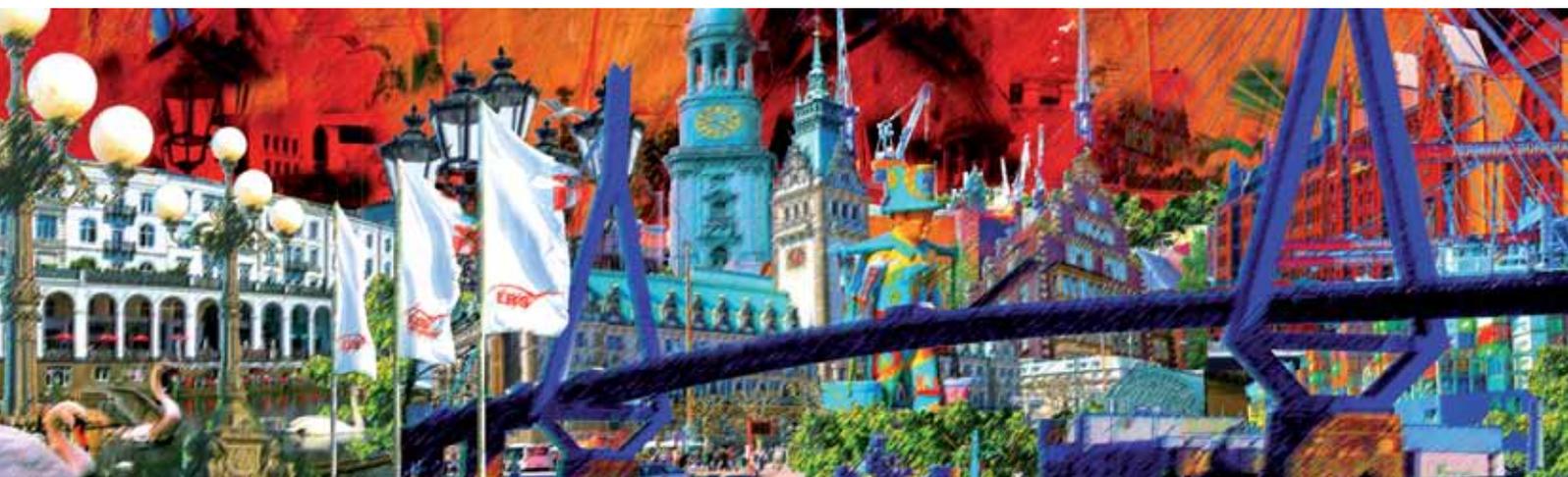


# LBS-Immobilienmarktatlas 2018 Hamburg und Umland



**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**



# LBS-Immobilienmarktatlas 2018 Hamburg und Umland

Der vorliegende LBS-Immobilienmarktatlas fasst Entwicklungen für den Immobilienmarkt im Großraum Hamburg zusammen.

Unter der wissenschaftlichen Leitung des Instituts F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, wurden rund 14.350 im zweiten Halbjahr 2017 öffentlich zugängliche Immobilien-Angebote in Hamburg und Umland ausgewertet.

Die angegebenen Preise geben jeweils Mittelwerte der Angebotspreise im Markt wieder. Abweichungen nach oben oder unten sind für einzelne Immobilien je nach Lage in den Regionen daher möglich.

Zusammen mit den regelmäßig erscheinenden schleswig-holsteinischen LBS-Immobilienmarktatlanten „Inseln, Küsten, Förden“ sowie „Städte, Gemeinden und Siedlungsräume über 20.000 Einwohner“ möchten wir auch mit diesem Atlas die Markttransparenz für Immobilien erhöhen. Alle LBS-Immobilienmarktatlanten gibt es als kostenlosen Download unter [www.lbs.de](http://www.lbs.de).

Die in der Broschüre aufgeführten Objektfotos dienen nur der Illustration.

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG

März 2018





# 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	26
	Abbildungsverzeichnis	44
	Impressum	45

# 1 Der Immobilienmarkt Hamburg für Bestandsobjekte

In Hamburg und seinem Umland wurden im zweiten Halbjahr 2017 auf dem Immobilienmarkt insgesamt rd. 14.350 Eigentumsobjekte offeriert. Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen aus dem Bestand haben daran einen Anteil von rd. 84 %. Die Bestandsangebote verteilen sich in gewohnter Weise auf die Teilmärkte. Im Hamburger Stadtgebiet liegen 42,5 % (5.135 Objekte), darunter zu fast 62 % Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs wurden 6.938 Angebotsobjekte registriert. Hier dominieren mit einem Anteil von knapp 75 % die Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser.

**Abb. 1.1 Marktvolumen – Bestandsimmobilien**

	Angebotsobjekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
<b>Hamburg</b>	<b>5.135</b>	<b>100,0</b>	<b>42,5</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.954	38,1	16,2
Eigentumswohnungen	3.181	61,9	26,3
<b>Umland</b>	<b>6.938</b>	<b>100,0</b>	<b>57,5</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	5.193	74,8	43,0
Eigentumswohnungen	1.745	25,2	14,5
<b>Hamburg und Hamburger Umland</b>	<b>12.073</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	7.147	59,2	59,2
Eigentumswohnungen	4.926	40,8	40,8

© F+B 2018

Die Preisentwicklung für Bestandsobjekte hat weiterhin ein positives Vorzeichen. Im Hamburger Stadtgebiet werden im Vergleich zum Vorjahr für Eigenheime 9,3 % und für Eigentumswohnungen 8,5 % mehr verlangt. Der Durchschnittspreis beträgt innerhalb der Stadt für Eigenheime aus dem Bestand nun 3.868 €/m<sup>2</sup>, der für Eigentumswohnungen 4.304 €/m<sup>2</sup>.

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

	Durchschnittspreise €/m <sup>2</sup>		Entwicklung	
	Januar 2017 €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 €/m <sup>2</sup>	1 Jahr 2017 → 2018 in %	5 Jahre 2013 → 2018 in %
<b>Hamburg</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.539	<b>3.868</b>	9,3	28,2
Eigentumswohnungen	3.965	<b>4.304</b>	8,5	41,5
<b>Umland</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.054	<b>2.237</b>	8,9	34,5
Eigentumswohnungen	1.972	<b>2.105</b>	6,7	45,2

© F+B 2018

Im Hamburger Umland sind die Preise ebenfalls noch einmal gestiegen. Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser kosten im Hamburger Großraum aktuell durchschnittlich 2.237 €/m<sup>2</sup> und damit 8,9 % mehr als zu Jahresbeginn 2017. Für Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt 2.105 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren. Dies entspricht einem Plus von 6,7 %.

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

	Einfamilienhaus 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	Januar 2017	Januar 2018	Januar 2017	Januar 2018
<b>Hamburg</b>	424.680 €	<b>464.160 €</b>	317.200 €	<b>344.320 €</b>
<b>Umland</b>	246.480 €	<b>268.440 €</b>	157.760 €	<b>168.400 €</b>

© F+B 2018

Für Eigenheime mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssen Interessenten momentan in Hamburg für die derzeitigen Angebotsobjekte 464.160 Euro aufbringen. In der Umgebung kosten sie im Schnitt 268.440 Euro. 80 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnungen sind innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen mit durchschnittlich 344.320 Euro mehr als doppelt so teuer wie außerhalb (168.400 Euro).

Die Langzeitbetrachtung der Preisentwicklungen im Hamburger Großraum zeigt seit Ende der 2000er-Jahre aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien einen steilen Anstieg. Im Fünfjahresvergleich zu den Durchschnittspreisen Anfang 2013 kosten Bestandseigenheime heute 28 %, Eigentumswoh-

nungen sogar knapp 42 % mehr. Im Umland der Metropole ist die Entwicklung im Durchschnitt etwas stärker ausgeprägt: In den vergangenen fünf Jahren erhöhten sich die Durchschnittspreise für Eigenheime um 34,5 % und für Eigentumswohnungen aus dem Bestand um gut 45 %.

**Abb. 1.4 Preisentwicklung 2008 bis 2018 - Bestandsimmobilien**

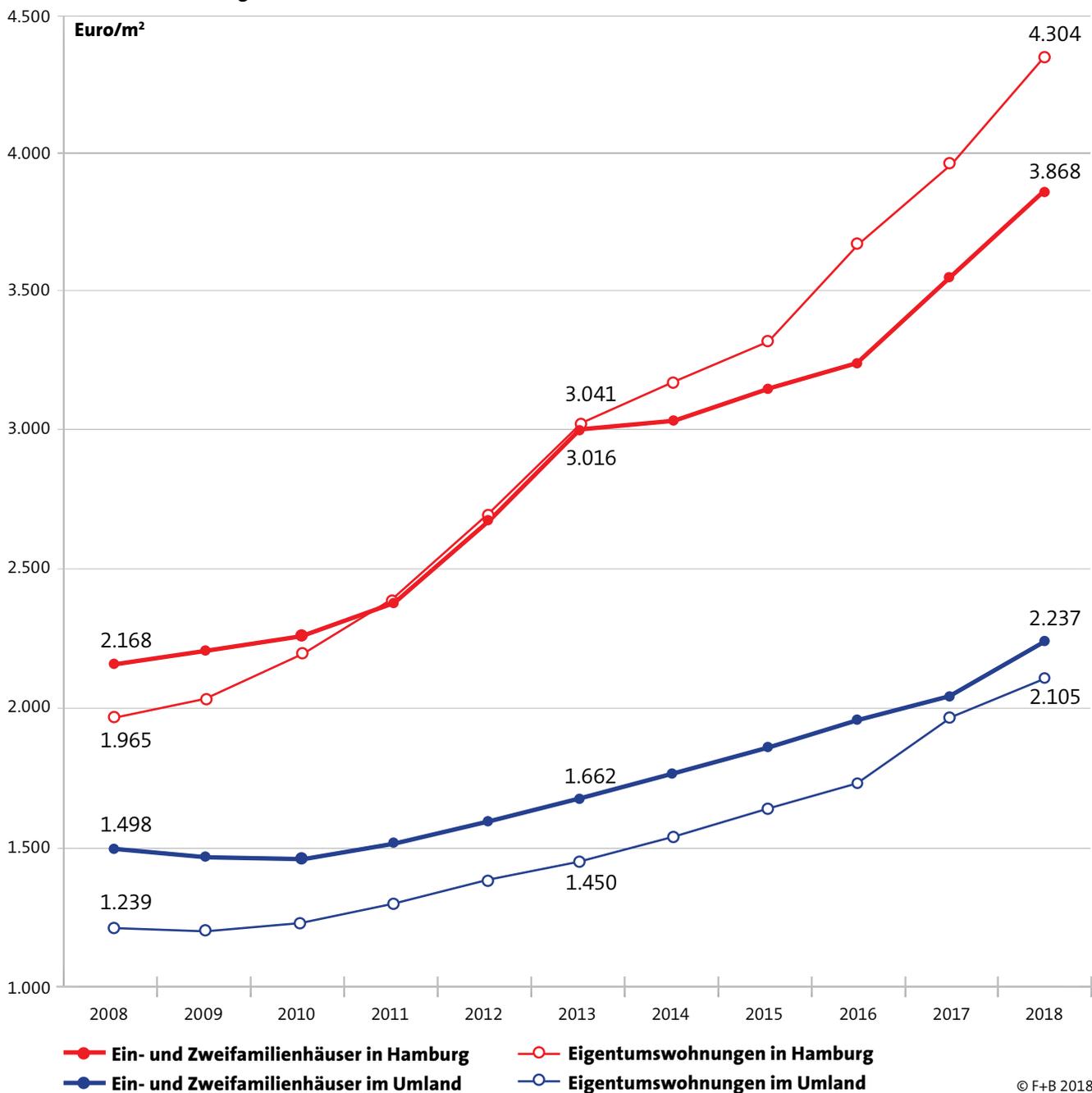
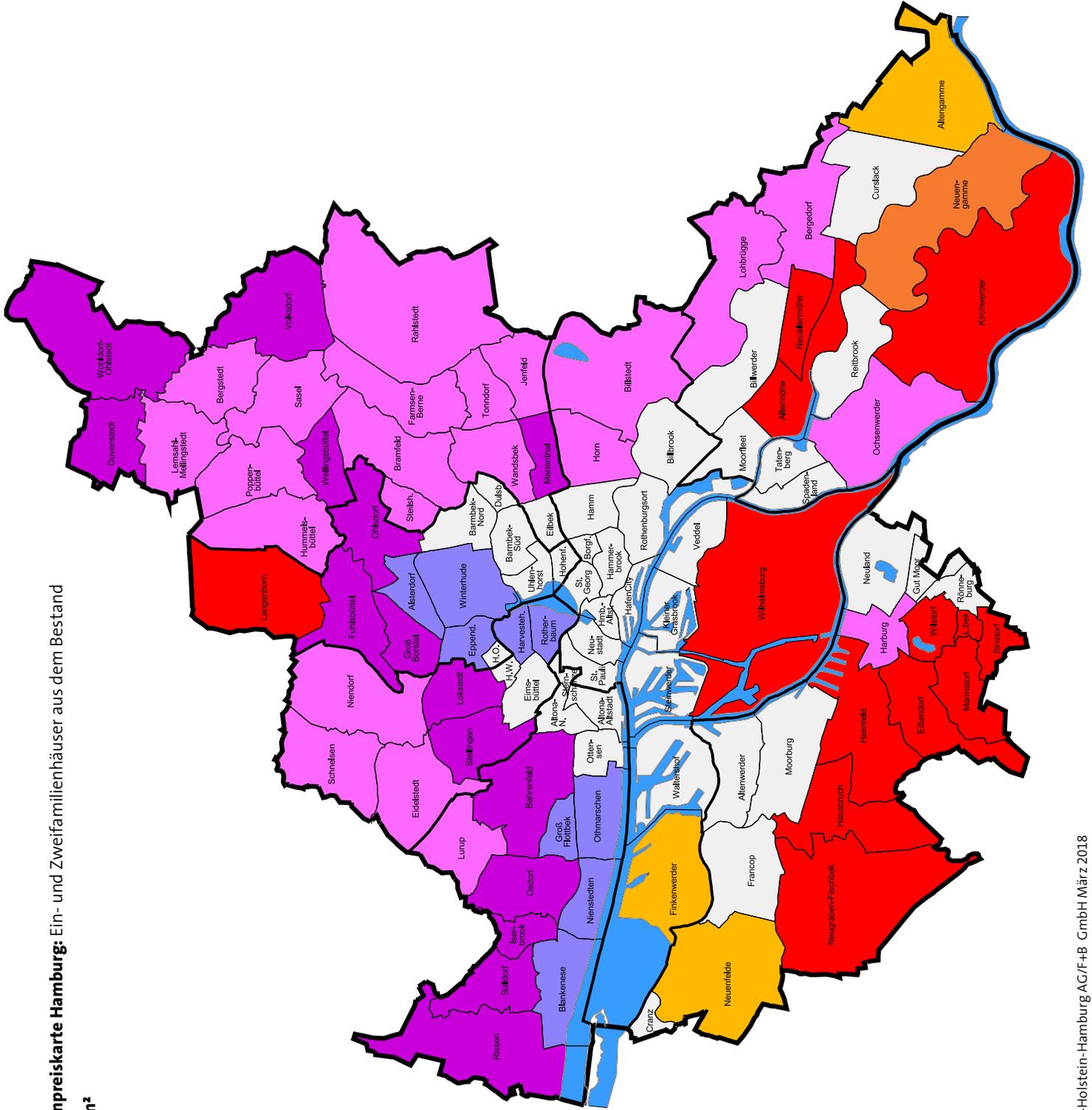
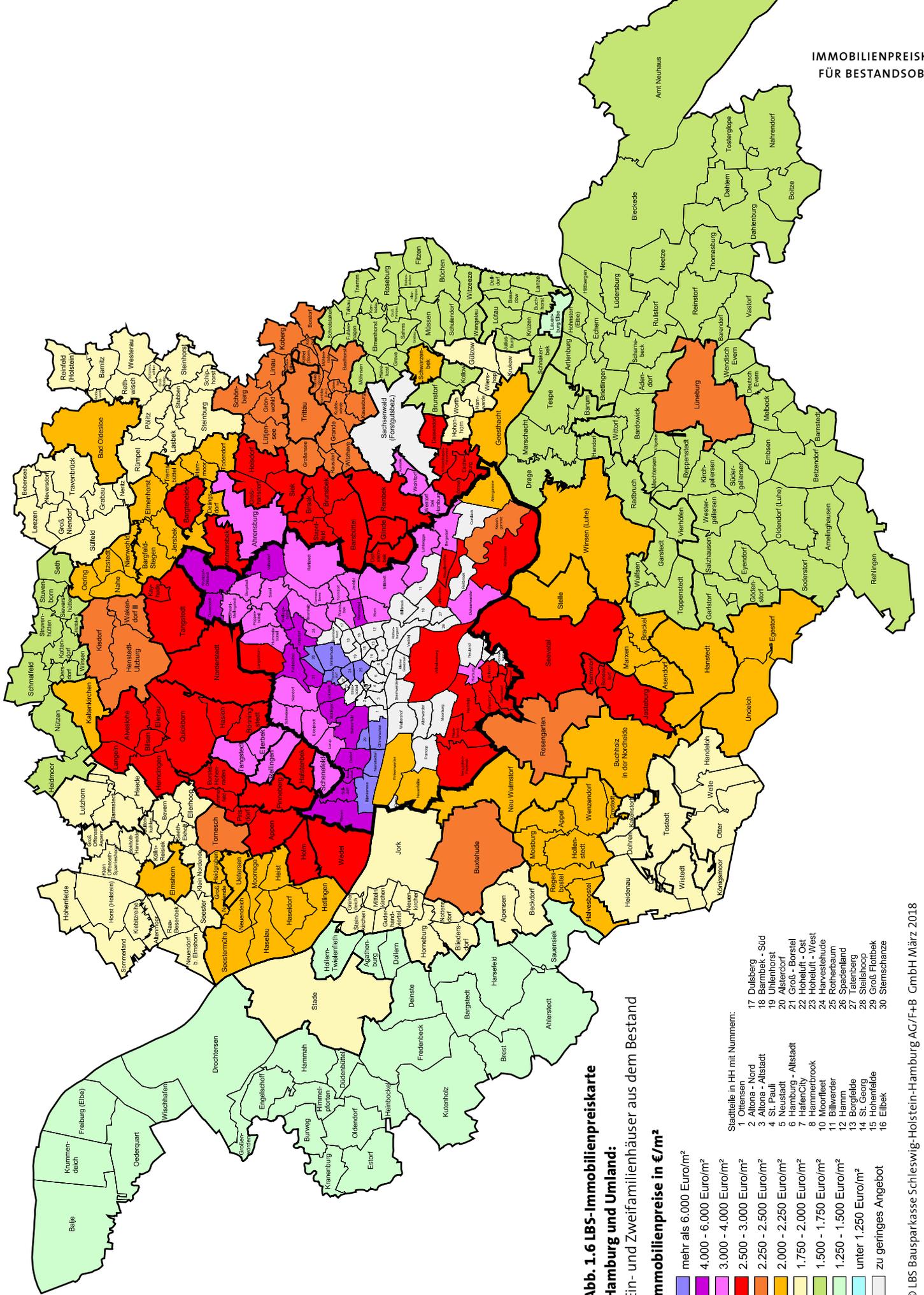


Abb. 1.5 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand

Immobilienpreise in €/m<sup>2</sup>

- mehr als 6.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 4.000 - 6.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 3.000 - 4.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.500 - 3.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.250 - 2.500 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.000 - 2.250 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.750 - 2.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.500 - 1.750 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.250 - 1.500 Euro/m<sup>2</sup>
- unter 1.250 Euro/m<sup>2</sup>
- zu geringes Angebot





**Abb. 1.6 LBS-Immobilienpreiskarte**

**Hamburg und Umland:**

Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand

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

mehr als 6.000 Euro/m<sup>2</sup>

4.000 - 6.000 Euro/m<sup>2</sup>

3.000 - 4.000 Euro/m<sup>2</sup>

2.500 - 3.000 Euro/m<sup>2</sup>

2.250 - 2.500 Euro/m<sup>2</sup>

2.000 - 2.250 Euro/m<sup>2</sup>

1.750 - 2.000 Euro/m<sup>2</sup>

1.500 - 1.750 Euro/m<sup>2</sup>

1.250 - 1.500 Euro/m<sup>2</sup>

unter 1.250 Euro/m<sup>2</sup>

zu geringes Angebot

**Stadtteile in HH mit Nummern:**

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

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

Für Hamburg und das Umland konnten insgesamt 7.147 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand am Markt registriert werden. Die Eigenheime haben damit im Großraum Hamburg einen Marktanteil von rd. 59 %. Für das Hamburger Stadtgebiet konnten 1.954 Bestandshäuser analysiert werden.

In **Hamburg** kosten gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aktuell durchschnittlich 3.868 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Jahresbeginn 2017 (3.539 €/m<sup>2</sup>) ist damit ein um 9,3 % höheres Preisniveau festzustellen. Die stadtweiten Preisdifferenzen sind erheblich und die Entwicklungen sehr unterschiedlich (vgl. die aktuellen Preisinformationen auf Stadtteilebene im Anhang).

Von allen untersuchten 62 Stadtteilen mit Eigenheimangeboten liegen für etwa 75 % die Preise nunmehr über 3.000 €/m<sup>2</sup>. Ein Fünftel aller Angebote wird für über 5.000 €/m<sup>2</sup> offeriert. Die Niveauverteilung ergibt wieder das bekannte Bild: Die höchsten Preise für Eigenheime werden für die Alster- und Elbstadtteile ermittelt, gefolgt von den Walddörfern und den Stadtteilen im Westen und Osten der Hamburger Innenstadt. Günstiger sind Bestandshäuser nach wie vor im Süden Hamburgs.



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

Die ersten neun Ranglistenplätze mit Durchschnittspreisen über 6.000 €/m<sup>2</sup> belegen wieder die Stadtteile an der Alster und Elbe. Der Spitzenreiter ist erneut Harvestehude mit durchschnittlich 8.416 €/m<sup>2</sup>. In Rotherbaum werden gegenüber dem Jahresbeginn 2017 mit 6.316 €/m<sup>2</sup> etwas moderatere Preise aufgerufen. In Winterhude (7.014 €/m<sup>2</sup>) und Eppendorf (6.589 €/m<sup>2</sup>) kosten Stadthäuser deutlich über 6.000 €/m<sup>2</sup>. Für Uhlenhorst liegt derzeit kein auswertbares Angebot vor.

Von den Elbvororten führt aktuell Othmarschen die Preisrangliste an. Hier kosten die Angebotsobjekte im Schnitt 7.143 €/m<sup>2</sup>. Nienstedten (6.967 €/m<sup>2</sup>) und Blankenese (6.870 €/m<sup>2</sup>) liegen preislich fast gleichauf. Zu den hochpreisigsten Lagen zählen ferner Alsterdorf mit Durchschnittspreisen von 6.451 €/m<sup>2</sup> und Groß Flottbek mit 6.352 €/m<sup>2</sup>.

Die Walddörfer fallen alle in die Preisgruppe von rd. 3.600 bis 5.200 €/m<sup>2</sup>. In Wellingsbüttel sind Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand wie gewohnt am teuersten. Sie kosten im Schnitt 5.196 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Volksdorf müssen Eigenheiminteressenten mit 4.322 €/m<sup>2</sup> rechnen. In den übrigen Stadtteilen der Walddörfer sind sie etwas günstiger für zwischen 3.600 und 4.200 €/m<sup>2</sup> im Angebot. Hierzu zählen beispielsweise Wohldorf-Ohlstedt (4.211 €/m<sup>2</sup>), Hummelsbüttel (3.829 €/m<sup>2</sup>), Sasel (3.762 €/m<sup>2</sup>) und Poppenbüttel (3.625 €/m<sup>2</sup>).

Dieses Preisniveau (3.300 bis 5.200 €/m<sup>2</sup>) ist auch für einige Stadtteile im Westen Hamburgs anzusetzen. In Sülldorf (5.243 €/m<sup>2</sup>) und Rissen (4.475 €/m<sup>2</sup>) liegen die Preise beispielsweise über dem Hamburger Durchschnitt, bei dem sich Niendorf mit 3.842 €/m<sup>2</sup>

einsortiert. Etwas günstiger sind die Angebote im Westen etwa in Schnelsen, Lurup und Eidelstedt (3.310 bis knapp 3.700 €/m<sup>2</sup>).

Leicht unter dem hamburgweiten Durchschnittspreis folgen Stadtteile östlich der Hamburger Innenstadt. Hier kosten Eigenheime aus dem Bestand zwischen 3.100 und gut 3.700 €/m<sup>2</sup>. In Wandsbek (3.715 €/m<sup>2</sup>) und Rahlstedt (3.441 €/m<sup>2</sup>) liegen die Preise etwas über den übrigen Stadtteilen im Osten der Stadt, wie zum Beispiel in Bramfeld (3.337 €/m<sup>2</sup>), Tonndorf (3.245 €/m<sup>2</sup>) und Jenfeld (3.080 €/m<sup>2</sup>).

Im Süden in Bergedorf und Lohbrügge kosten Bestandseigenheime rd. 3.000 €/m<sup>2</sup> bis 3.170 €/m<sup>2</sup>. Harburg liegt mit aktuell 3.075 €/m<sup>2</sup> ebenfalls bei diesem Niveau.

Etwas günstiger gibt es Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser zum Beispiel in den Süderelbestadtteilen Wilhelmsburg für 2.810 €/m<sup>2</sup> oder in Heimfeld (2.698 €/m<sup>2</sup>) und Marmstorf (2.624 €/m<sup>2</sup>). In den Vier- und Marschlanden können sie für durchschnittlich von gut 2.100 bis 2.700 €/m<sup>2</sup> erworben werden.

Im **Hamburger Umland** kosten Eigenheime aus dem Bestand aktuell im Mittel 2.237 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Hauspreise um 8,9 % gestiegen. Die Preisunterschiede für die Umlandobjekte fallen deutlich geringer aus als im Stadtgebiet. Sie liegen zwischen 1.480 €/m<sup>2</sup> am Rand des Großraums und gut 3.300 €/m<sup>2</sup> an der Hamburger Stadtgrenze.

In Rellingen werden mit 3.307 €/m<sup>2</sup> derzeit die höchsten Preise für Bestandshäuser verlangt. Ebenfalls rd. 3.000 €/m<sup>2</sup> kosten sie in den benachbarten Orten Schenefeld, Halstenbek und Wedel im Westen Hamburgs. Im Osten der Hamburger Umgebung stehen weit oben auf der Preisrangskala Wentorf/Aumühle (3.281 €/m<sup>2</sup>), Ahrensburg (3.006 €/m<sup>2</sup>), Oststeinbek (2.861 €/m<sup>2</sup>) und Reinbek (2.814 €/m<sup>2</sup>).



Damit liegen die teuersten Umlandobjekte preislich aber noch unter dem Hamburger Durchschnitt (3.868 €/m<sup>2</sup>). Sie sind in etwa vergleichbar mit dem Niveau der östlichen Wohnstandorte im Stadtgebiet.

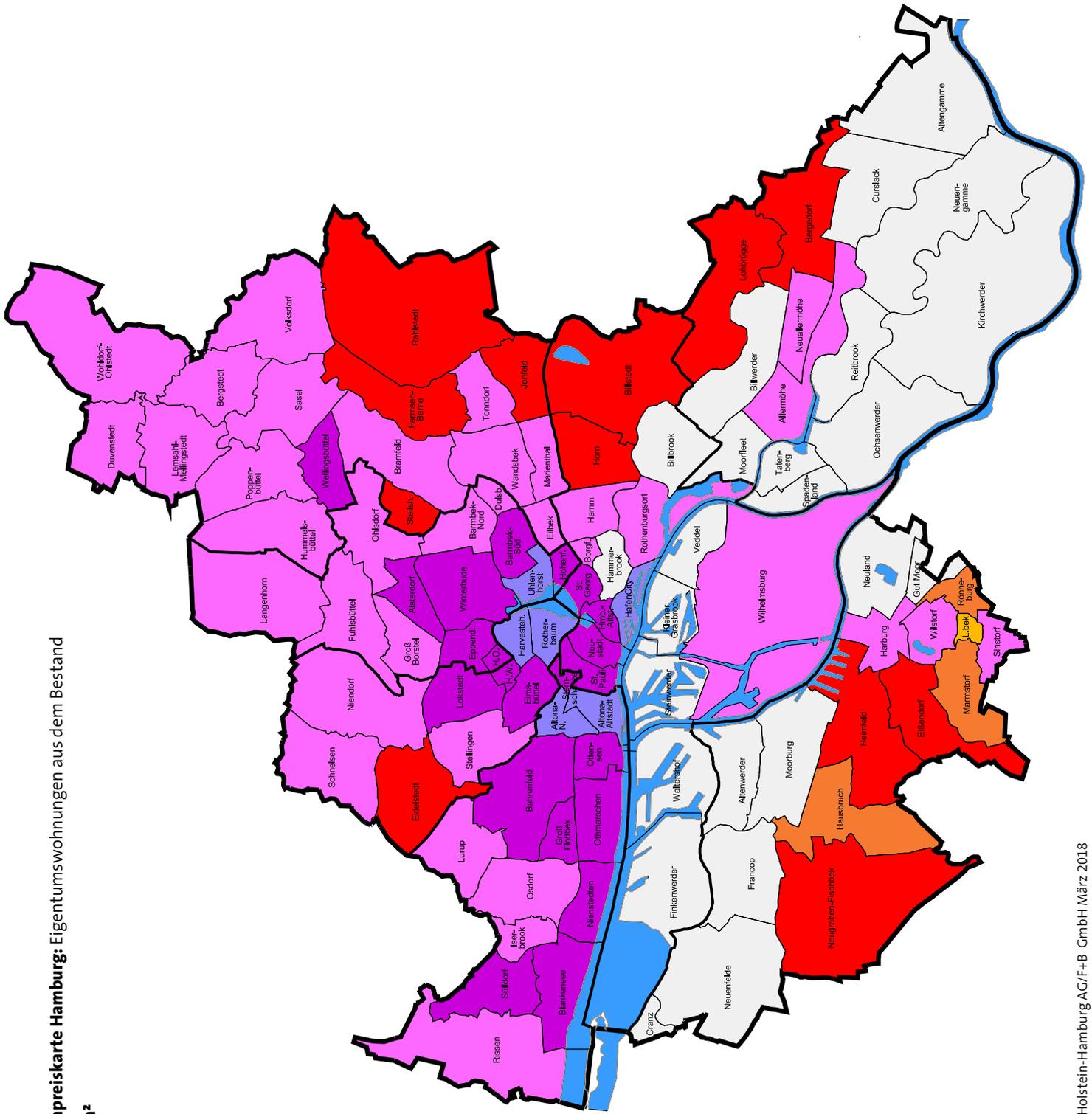
Bei einem Preisniveau von etwa 2.500 bis 2.800 €/m<sup>2</sup> sortieren sich weitere Orte an der Hamburger Stadtgrenze und den großen Verkehrsachsen ein, darunter beispielsweise Norderstedt (2.782 €/m<sup>2</sup>), Bargteheide (2.692 €/m<sup>2</sup>), Pinneberg (2.593 €/m<sup>2</sup>) oder Quickborn (2.542 €/m<sup>2</sup>). Beim Umlandmittelwert rangieren Henstedt-Ulzburg und Uetersen.

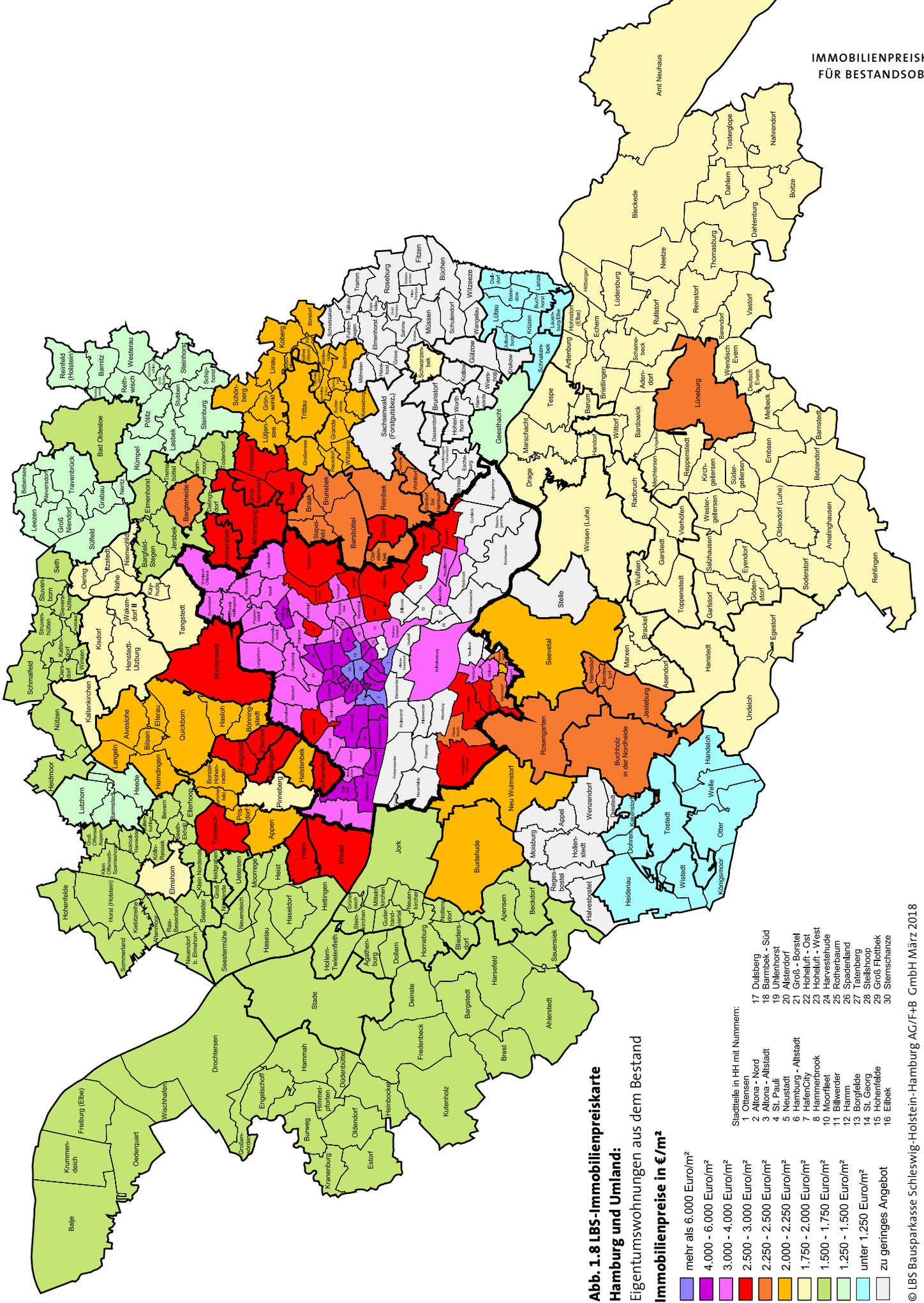
In den anderen größeren Umlandorten sind die Eigenheime etwas günstiger. Rund 2.200 €/m<sup>2</sup> muss man in Elmshorn oder Kaltenkirchen kalkulieren, etwa 2.100 €/m<sup>2</sup> in Geesthacht oder Schwarzenbek. Für unter 2.000 €/m<sup>2</sup> sind sie allerdings nur noch am Rand des Hamburger Großraums im Angebot, etwa im Umland von Bad Oldesloe oder in Lauenburg und der Umgebung.

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

Immobilienpreise in €/m<sup>2</sup>

- mehr als 6.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 4.000 - 6.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 3.000 - 4.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.500 - 3.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.250 - 2.500 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.000 - 2.250 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.750 - 2.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.500 - 1.750 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.250 - 1.500 Euro/m<sup>2</sup>
- unter 1.250 Euro/m<sup>2</sup>
- zu geringes Angebot





## 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. 41 %. Insgesamt konnten 4.926 Angebotsobjekte aus dem zweiten Halbjahr 2017 untersucht werden. 65 % davon sind Stadtwohnungen (3.181 Objekte).

Im Vergleich zum Vorjahresergebnis stiegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen im Stadtgebiet um 8,5 % auf aktuell durchschnittlich 4.304 €/m<sup>2</sup>. In der Hamburger Umgebung ist die Preissteigerung mit 6,7 % etwas geringer. Im Schnitt kosten Wohnungen außerhalb Hamburgs zurzeit 2.105 €/m<sup>2</sup>.

In **Hamburg** wurden für ein Drittel der 76 Stadtteile Angebotsobjekte mit Durchschnittspreisen inzwischen über 4.000 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Die Top-Fünf auf der Preisrangliste mit über 6.000 €/m<sup>2</sup> sind an der Alster Harvestehude mit 8.560 €/m<sup>2</sup>, der Nachbarstadtteil Rotherbaum mit 6.668 €/m<sup>2</sup> sowie Uhlenhorst mit 6.530 €/m<sup>2</sup>. Die Hafencity belegt den zweiten Rangplatz. Angeboten wurden hier überwiegend neuere Eigentumswohnungen, der Preis liegt derzeit bei durchschnittlich 7.958 €/m<sup>2</sup>. Mit im Schnitt 6.064 €/m<sup>2</sup> gehört Altona inzwischen auch zu dieser Spitzengruppe.



In den Elbvororten sind die teuersten Lagen gegenwärtig Blankenese und Nienstedten mit rd. 5.900 €/m<sup>2</sup>. Es folgen Othmarschen (5.646 €/m<sup>2</sup>) und Groß Flottbek (5.211 €/m<sup>2</sup>). Mit zwischen 5.000 und 6.000 €/m<sup>2</sup> gehören u. a. St. Pauli, Ottensen und die Sternschanze sowie Winterhude, Eppendorf und St. Georg zu den teuersten Wohnlagen der Stadt.

In der Preisgruppe von durchschnittlich 4.000 bis 5.000 €/m<sup>2</sup> findet man beispielsweise in Eimsbüttel, Barmbek-Süd oder Alsterdorf Angebote für Bestandswohnungen. Der traditionell teuerste Stadtteil der Walddörfer, Wellingsbüttel (4.037 €/m<sup>2</sup>), zählt ebenfalls dazu.

Leicht unter dem Hamburger Durchschnitt mit einem Preisniveau im Bereich 3.600 bis 4.000 €/m<sup>2</sup> liegen neben einigen Walddörfern wie Volksdorf (3.881 €/m<sup>2</sup>) oder Wohldorf-Ohlstedt (3.689 €/m<sup>2</sup>) auch die Stadtteile Eilbek (3.976 €/m<sup>2</sup>), Barmbek-Nord (3.820 €/m<sup>2</sup>) und Marienthal (3.618 €/m<sup>2</sup>). Zwischen rd. 3.200 und 3.500 €/m<sup>2</sup> werden in Poppenbüttel, Hummelsbüttel oder Fuhlsbüttel verlangt. In Wandsbek, Sasel oder Bramfeld kosten gebrauchte Eigentumswohnungen im Mittel 3.200 bis 3.300 €/m<sup>2</sup>.

Etwa 3.000 €/m<sup>2</sup> müssen Interessenten für eine Stadtwohnung in Schnelsen und Eidelstedt oder in Rahlstedt und Farmsen-Berne kalkulieren. In Hamburgs Süden sind Wohnungen gegenwärtig in Harburg (3.265 €/m<sup>2</sup>) besonders teuer. In Bergedorf werden sie für durchschnittlich 2.963 €/m<sup>2</sup> gehandelt.

Im **Hamburger Umland** kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Durchschnitt 2.105 €/m<sup>2</sup>. Nach einer weiteren Steigerung um 6,7 % im vergangenen Jahr liegt der Umlanddurchschnitt damit aber noch immer beim Niveau der günstigsten Stadtteile Hamburgs.

Spitzenreiter der Umlandstandorte sind die Lagen am Stadtrand. Gegenwärtig führen Ahrensburg (2.780 €/m<sup>2</sup>) und sein Umland (2.882 €/m<sup>2</sup>) mit u. a. Großhansdorf die Rangliste der Eigentumswohnungspreise an. Wedel an der westlichen und Norderstedt an der nördlichen Stadtgrenze folgen mit rd. 2.700 €/m<sup>2</sup>.

Zu den Orten mit im Umlandvergleich überdurchschnittlichen Preisen von 2.100 bis 2.500 €/m<sup>2</sup> zählen u. a. Bargteheide, Reinbek und Trittau oder auch Halstenbek.

Ein Preisniveau von 1.500 bis 2.000 €/m<sup>2</sup> wird für zahlreiche Städte im Großraum beobachtet, darunter Quickborn, Henstedt-Ulzburg, Elmshorn (rd. 2.000 €/m<sup>2</sup>) oder Pinneberg (1.886 €/m<sup>2</sup>). In Uetersen und Bad Oldesloe werden Eigentumswohnungen aus dem Bestand für etwa 1.650 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Günstigere Angebote findet man nur weiter entfernt von der Metropole, etwa in Geesthacht (1.393 €/m<sup>2</sup>) oder in Lauenburg (1.121 €/m<sup>2</sup>).



## 2 Der Immobilienmarkt Hamburg für Neubauobjekte

In Hamburg und seinem Umland wurden im zweiten Halbjahr 2017 insgesamt 2.275 Neubauobjekte auf dem Immobilienmarkt angeboten. Beim Marktvolumen der neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser ist zu beachten, dass hierin lediglich diejenigen Objekte enthalten sind, die als Neubauten am Markt platziert werden. Eigenheime, die von Bauherren auf eigenen Grundstücken erstellt wurden, um beispielsweise selbst genutzt zu werden, bleiben unberücksichtigt.

Im Hamburger Stadtgebiet liegen rd. 55 % der Neubauangebote, darunter gut 82 % Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs sind inzwischen auch erheblich mehr Eigentumswohnungen neu entstanden als Eigenheime. Sie haben dort einen Marktanteil von knapp zwei Dritteln.

**Abb. 2.1 Marktvolumen – Neubauimmobilien**

	Angebots- objekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
<b>Hamburg</b>	<b>1.249</b>	<b>100,0</b>	<b>54,9</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	221	17,7	9,7
Eigentumswohnungen	1.028	82,3	45,2
<b>Umland</b>	<b>1.026</b>	<b>100,0</b>	<b>45,1</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	380	37,0	16,7
Eigentumswohnungen	646	63,0	28,4
<b>Hamburg und Hamburger Umland</b>	<b>2.275</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	601	26,4	26,4
Eigentumswohnungen	1.674	73,6	73,6

© F+B 2018

Auch die Neubaupreisentwicklungen sind durchweg positiv. Für Eigenheime im Stadtgebiet ist ein Plus von fast 10 % im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten. In Hamburg liegen die Preise für neu errichtete Eigenheime aktuell bei durchschnittlich 3.926 €/m<sup>2</sup>. Im Umland legten sie sogar um gut 12 % auf nunmehr 2.596 €/m<sup>2</sup> zu.

Neubauwohnungen kosten in der Stadt 2,5 % mehr als vor einem Jahr. Aktuell liegt der Durchschnittspreis bei 5.097 €/m<sup>2</sup>. Für die Angebotsobjekte in der Umgebung Hamburgs sind im Vergleich zu Anfang 2017 um 8,7 % höhere Preise zu kalkulieren. Sie kosten im Schnitt 3.176 €/m<sup>2</sup>.

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

	Durchschnitts- preise €/m <sup>2</sup>		Entwicklung	
	Januar 2017 €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 €/m <sup>2</sup>	1 Jahr 2017 → 2018 in %	5 Jahre 2013 → 2018 in %
<b>Hamburg</b>				
Ein- und Zwei- familienhäuser	3.571	<b>3.926</b>	9,9	30,0
Eigentums- wohnungen	4.975	<b>5.097</b>	2,5	34,2
<b>Umland</b>				
Ein- und Zwei- familienhäuser	2.313	<b>2.596</b>	12,2	35,8
Eigentums- wohnungen	2.921	<b>3.176</b>	8,7	28,0

© F+B 2018

Für neu errichtete Eigenheime mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind demzufolge innerhalb Hamburgs 471.120 Euro zu bezahlen. Im Umland kosten sie im Durchschnitt knapp 160.000 Euro weniger und sind für knapp 311.520 Euro zu bekommen. 80 m<sup>2</sup> große Neubauwohnungen liegen in Hamburg bei einem durchschnittlichen Objektprice von 407.760 Euro und im Umland von knapp 255.000 Euro. Auch in diesem Marktsegment ist eine Stadt-Umland-Differenz von knapp 154.000 Euro pro Wohnung festzustellen.

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

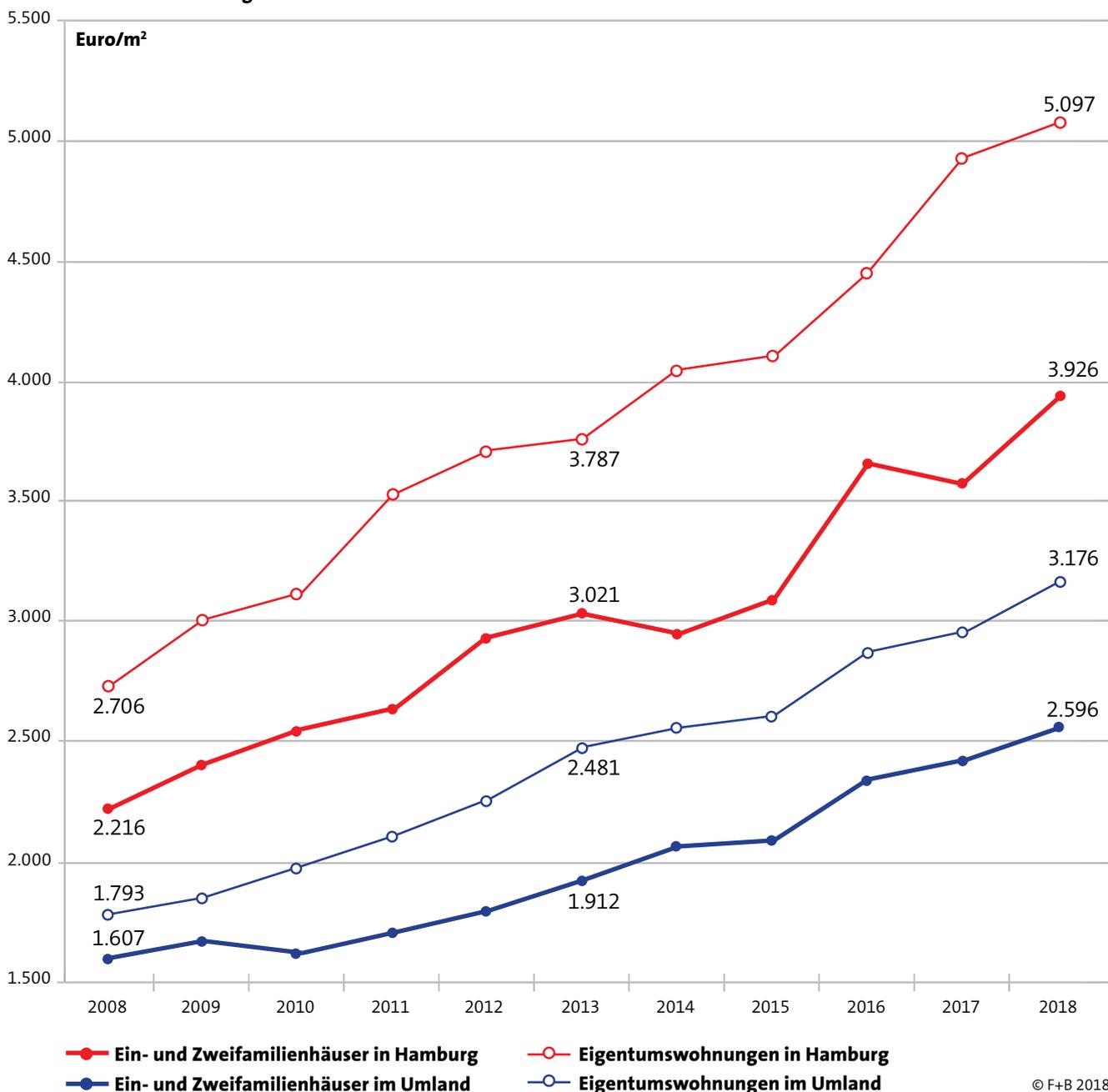
	Einfamilienhaus 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	Januar 2017	Januar 2018	Januar 2017	Januar 2018
<b>Hamburg</b>	428.520 €	<b>471.120 €</b>	398.000 €	<b>407.760 €</b>
<b>Umland</b>	277.560 €	<b>311.520 €</b>	233.680 €	<b>254.080 €</b>

© F+B 2018

Der längerfristige Vergleich über die Preisentwicklung der letzten Jahre zeigt insgesamt einen positiven Trend. In den letzten fünf Jahre verteuerten sich im Großraum Hamburg die Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser innerhalb der Stadt um 30 %

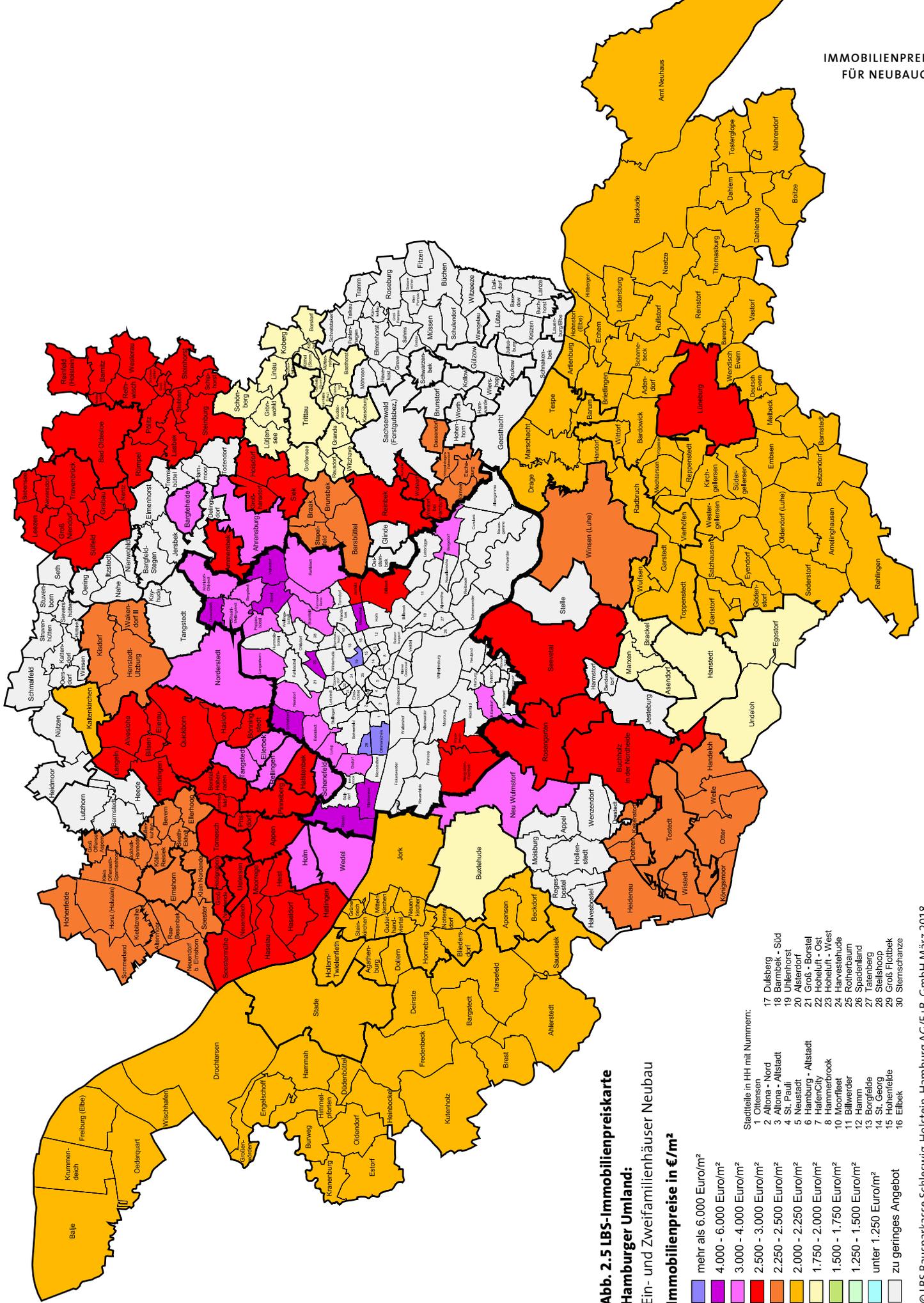
und in der Umgebung sogar um knapp 36 %. Neubauwohnungen sind in Hamburg um gut 34 % teurer geworden und im Umland der Metropole um 28 %.

**Abb. 2.4 Preisentwicklung 2008 bis 2018 - Neubauiimmobilien**



© F+B 2018





**Abb. 2.5 LBS-Immobilienpreiskarte  
Hamburger Umland:  
Ein- und Zweifamilienhäuser Neubau  
Immobilienpreise in €/m²**

- mehr als 6.000 Euro/m²
- 4.000 - 6.000 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
- zu geringes Angebot

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

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+B GmbH März 2018

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

Neu errichtete Eigenheime, die öffentlich angeboten werden, haben einen Marktanteil von gut 26 % am gesamten Neubaumarkt. Zusammengenommen wurden in Hamburg und dem Umland 601 Objekte am Markt platziert, davon knapp 37 % im Stadtgebiet.

In **Hamburg** kosten die neuen Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser zu Jahresbeginn 2018 im Durchschnitt 3.926 €/m<sup>2</sup> und damit um 9,9 % mehr als im Vorjahr. In der hochverdichteten Hamburger Innenstadt gibt es naturgemäß kaum Neubaugesamtheit. Es werden allenfalls vereinzelt so genannte Townhouses offeriert.

Die teuersten Angebote liegen momentan in Othmarschen und Groß Flottbek. Hier sind rd. 6.400 €/m<sup>2</sup> zu bezahlen. In Blankenese sind die Neubaupreise mit derzeit 5.135 €/m<sup>2</sup> etwas moderater. In Uhlenhorst und Alsterdorf sind zurzeit einige wenige Angebote am Markt. Sie kosten im Schnitt rd. 6.000 €/m<sup>2</sup>.

In den Walddörfern sind neue Eigenheime mit durchschnittlich 4.676 €/m<sup>2</sup> in Duvenstedt besonders hochpreisig. In Volksdorf sollen sie 4.316 €/m<sup>2</sup> kosten und in Sasel 4.147 €/m<sup>2</sup>.

Beim Hamburger Durchschnitt liegen die Neubaupreise zurzeit im Westen Hamburgs in Rissen (4.374 €/m<sup>2</sup>), Schnelsen (4.266 €/m<sup>2</sup>), Osdorf (3.929 €/m<sup>2</sup>) und Niendorf (3.822 €/m<sup>2</sup>). Es folgen auf der Preisrangskala weitere Walddörfer für im Schnitt gut 3.700 €/m<sup>2</sup>, darunter Poppenbüttel und Bergstedt.

In Rahlstedt und Bramfeld liegen die Neubauangebote bei gut 3.400 €/m<sup>2</sup>. Günstiger sind momentan neue Ein- und Zweifamilienhäuser u. a. in Eidelstedt, Bergedorf, Billstedt und Neugraben-Fischbek.

Im **Hamburger Umland** werden neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 2.596 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Sie sind im Vergleich mit dem Jahresanfangswert 2017 um 12,2 % teurer. In den Orten unmittelbar an der Hamburger Stadtgrenze muss allerdings mit überdurchschnittlichen Neubaupreisen gerechnet werden.

Die teuersten Neubauangebote wurden in Ahrensburg für durchschnittlich 3.546 €/m<sup>2</sup> registriert. In Wedel, Schenefeld und Norderstedt müssen Neubauinteressenten mit gut 3.100 €/m<sup>2</sup> rechnen. Bei etwa 3.000 €/m<sup>2</sup> liegen die Durchschnittspreise für neue Häuser derzeit in Reinbek und Wentorf/Aumühle.

Über dem umlandweiten Schnitt liegen die Preise im östlichen Umland beispielsweise im Ahrensburger Umland (2.922 €/m<sup>2</sup>) und in Bad Oldesloe (2.820 €/m<sup>2</sup>). Im Westen der Metropole gehören dazu zum Beispiel Halstenbek (2.817 €/m<sup>2</sup>) und Quickborn (2.715 €/m<sup>2</sup>). Beim Umlanddurchschnitt zwischen 2.400 €/m<sup>2</sup> und gut 2.600 €/m<sup>2</sup> liegen die Neubaupreise derzeit beispielsweise in Uetersen, Pinneberg, Elmshorn und Henstedt-Ulzburg. Für unter 2.400 €/m<sup>2</sup> gibt es Angebote unter anderem im Umland von Elmshorn oder in Kaltenkirchen.



## 2.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland – Neubau

Für den Großraum Hamburg wurden insgesamt 1.674 Neubauwohnungen am Immobilienmarkt registriert. Knapp zwei Drittel aller Angebote liegen innerhalb Hamburgs.

In **Hamburg** liegt der Durchschnittspreis für neue Eigentumswohnungen gegenwärtig bei 5.097 €/m<sup>2</sup> und damit 2,5 % über dem Vorjahreswert. In Harvestehude und Winterhude kosten sie allerdings mehr als 9.000 €/m<sup>2</sup>. Für neue Stadtwohnungen werden in Harvestehude im Schnitt 9.553 €/m<sup>2</sup> verlangt, in Winterhude 9.066 €/m<sup>2</sup>. In Rotherbaum und Uhlenhorst ist es nur wenig günstiger. Hier werden Neubauwohnungen ebenfalls für knapp 9.000 €/m<sup>2</sup> annonciert.

Mit Durchschnittspreisen von 7.000 bis 8.000 €/m<sup>2</sup> gehören neue Wohnungen in St. Pauli, der Hafencity, Ottensen sowie Othmarschen im Moment auch zu den teuersten der Stadt. 6.000 bis 7.000 €/m<sup>2</sup> muss man in Groß Flottbek und Blankenese oder in Eimsbüttel und Hoheluft für neue Stadtwohnungen ausgeben.

Über dem hamburgweiten Durchschnitt liegen die Preise vor allem in den übrigen Innenstadtteilen und deren Nachbarschaft. Im Westen zählen dazu zum Beispiel Altona (5.688 €/m<sup>2</sup>) und Lokstedt (5.158 €/m<sup>2</sup>), im Osten Barmbek-Süd (5.926 €/m<sup>2</sup>), Wellingsbüttel (5.638 €/m<sup>2</sup>) und Wandsbek (5.359 €/m<sup>2</sup>).

Beim Hamburgdurchschnitt ist das Preisniveau für Neubauwohnungen derzeit in Bahrenfeld und Osdorf (gut 5.000 €/m<sup>2</sup>). Zwischen 4.500 und 5.000 €/m<sup>2</sup> kosten sie zum Beispiel in Volksdorf oder Alsterdorf (gut 4.800 €/m<sup>2</sup>), in Groß Borstel oder Barmbek-Nord (gut 4.700 €/m<sup>2</sup>) und in Eilbek oder Marienthal (rd. 4.600 €/m<sup>2</sup>).

Mit Preisen von 4.000 bis 4.500 €/m<sup>2</sup> folgen auf der Preisrangskala u. a. östlich der Innenstadt Sasel, Farmsen-Berne, Hamm und Bramfeld und westlich davon Niendorf, Schnelsen und Iserbrook. Ebenfalls in diese Preisgruppe gehört inzwischen auch Wilhelmsburg mit gut 4.400 €/m<sup>2</sup>. Für durchschnittlich unter 4.000 €/m<sup>2</sup> gibt es zurzeit Angebote u. a. in Tonndorf, Rahlstedt und Jenfeld (3.700 bis 3.850 €/m<sup>2</sup>) oder in Bergedorf und Lohbrügge (rd. 3.500 €/m<sup>2</sup>).

Im **Hamburger Umland** werden neue Eigentumswohnungen für durchschnittlich 3.176 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Die aktuellen Objekte sind damit um 8,7 % teurer als das Angebot zu Jahresbeginn 2017. Überwiegend liegen die Angebotsobjekte in den größeren Orten des Umlandes. Preisspitzenreiter ist mit 4.104 €/m<sup>2</sup> Großhansdorf im Ahrensburger Umland. Mit über 3.500 €/m<sup>2</sup> folgen Reinbek (3.879 €/m<sup>2</sup>), Wedel (3.722 €/m<sup>2</sup>), Ahrensburg und Norderstedt (gut 3.600 €/m<sup>2</sup>) sowie Halstenbek (3.510 €/m<sup>2</sup>).

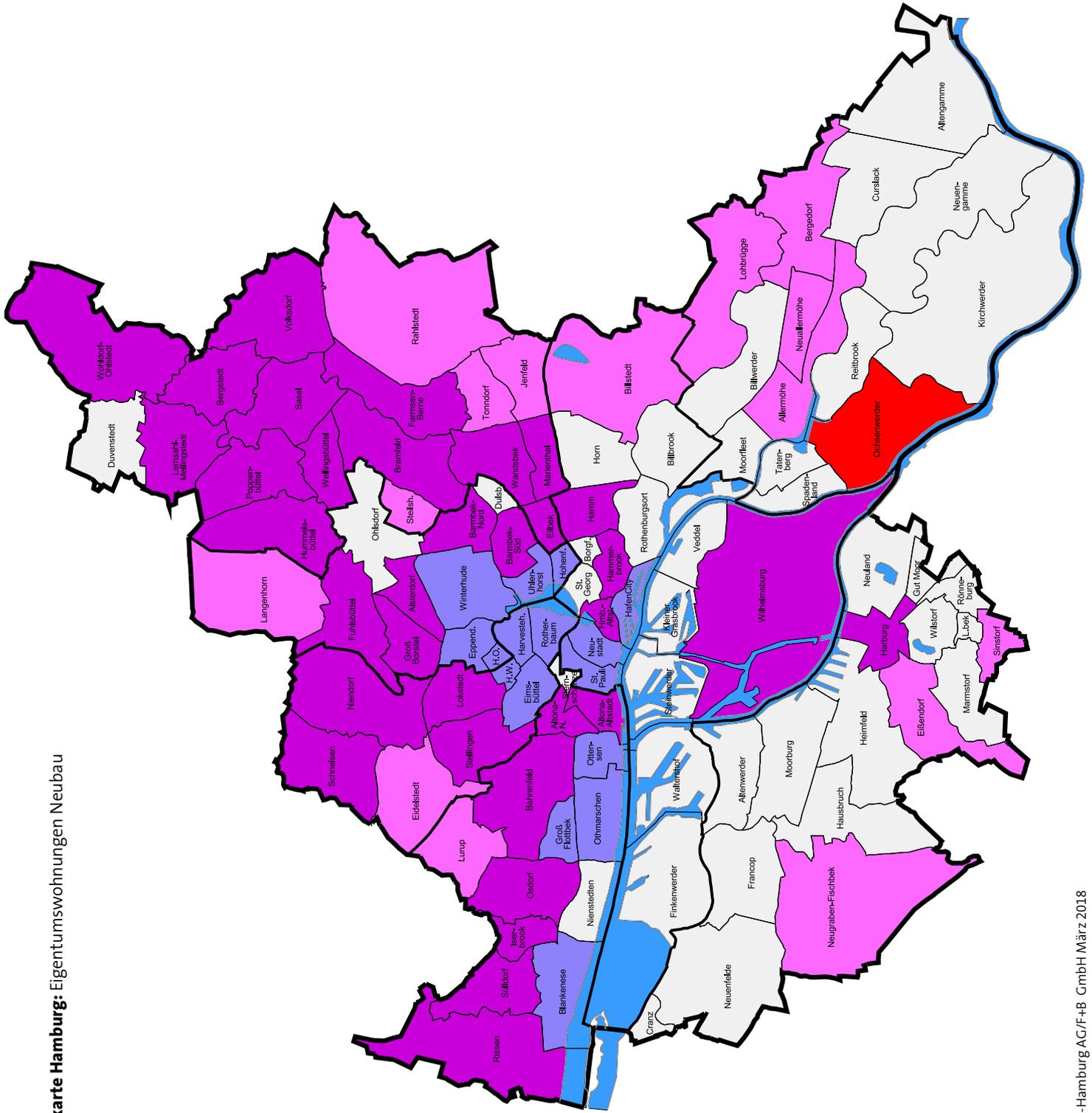
Im Westen Hamburgs liegen in der Preisspanne zwischen 3.000 bis 3.500 €/m<sup>2</sup> Rellingen (3.464 €/m<sup>2</sup>) sowie Schenefeld, Pinneberg und Quickborn (gut 3.100 €/m<sup>2</sup>). Im Osten zählt dazu Bargteheide (3.282 €/m<sup>2</sup>).

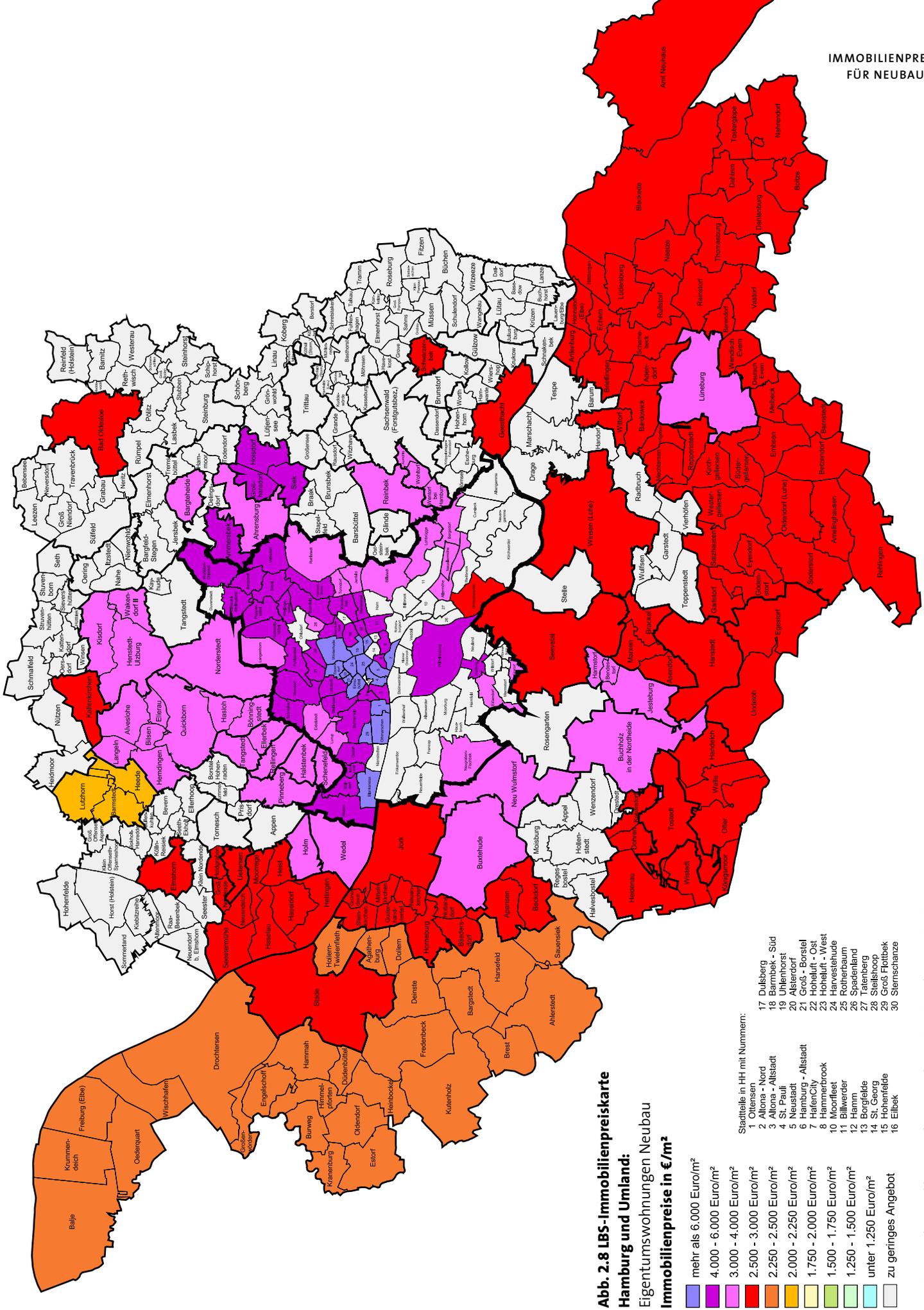
Leicht unter dem durchschnittlichen Preisniveau sind Angebote zum Beispiel in Bad Oldesloe und Kaltenkirchen (rd. 2.900 €/m<sup>2</sup>) oder in Uetersen und Elmshorn (gut 2.700 €/m<sup>2</sup>) am Immobilienmarkt.

Abb. 2.7 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Eigentumswohnungen Neubau

Immobilienpreise in €/m²

- mehr als 6.000 Euro/m²
- 4.000 - 6.000 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
- zu geringes Angebot





**Abb. 2.8 LBS-Immobilienpreiskarte  
Hamburg und Umland:  
Eigentumswohnungen Neubau  
Immobilienpreise in €/m<sup>2</sup>**

- mehr als 6.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 4.000 - 6.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 3.000 - 4.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.500 - 3.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.250 - 2.500 Euro/m<sup>2</sup>
- 2.000 - 2.250 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.750 - 2.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.500 - 1.750 Euro/m<sup>2</sup>
- 1.250 - 1.500 Euro/m<sup>2</sup>
- unter 1.250 Euro/m<sup>2</sup>
- 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 Grotz - Borstel
  - 22 Honeflurt - Ost
  - 23 Honeflurt - West
  - 24 Harvestehude
  - 25 Rotherbaum
  - 26 Spadenland
  - 11 Billwerder
  - 12 Hamm
  - 13 Borgfelde
  - 14 St. Georg
  - 15 Hohenfelde
  - 16 Eilbek
  - 27 Steilshoop
  - 28 Grotz Flottbek
  - 29 Grotz Flottbek
  - 30 Sternschanze

## 3 Grundstücksmarkt in Hamburg und Umland

### 3.1 Der Grundstücksmarkt in Hamburg und Umland

Der LBS-Immobilienmarkatlas 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 Grundstückspreise 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-Immobilienmarkatlas abgebildeten Grundstückspreise gelten für baureifes Wohnbauland und beinhalten die ortsüblichen Erschließungskosten.



In **Hamburg** liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert nach Angaben des Hamburger Gutachterausschusses im Jahr 2017 bei 657 €/m<sup>2</sup>. Für 2016 wurden 625 €/m<sup>2</sup> ermittelt, d. h. die Preise sind im vergangenen Jahr um 5,1 % gestiegen.

Die Grundstückspreise liegen in einer Spanne von 218 €/m<sup>2</sup> in Moorfleet bis 4.034 €/m<sup>2</sup> in Harvestehude. Auf der Preisrangskala folgen nach Harvestehude die beiden weiteren Alsterstadtteile Rotherbaum mit durchschnittlich 3.692 €/m<sup>2</sup> und Uhlenhorst mit 3.190 €/m<sup>2</sup>. In dem großen Stadtteil Winterhude, mit nur geringem direkten Alsterzugang, liegt der Durchschnittswert mit 2.855 €/m<sup>2</sup> bereits deutlich darunter. Zu den teuersten Stadtteilen mit Durchschnittspreisen über 2.000 €/m<sup>2</sup> gehören auch Eppendorf (2.522 €/m<sup>2</sup>) und Hoheluft-Ost (2.243 €/m<sup>2</sup>) sowie St. Georg (2.179 €/m<sup>2</sup>).

In der Preisgruppe 1.500 bis 2.000 €/m<sup>2</sup> sind weitere Innenstadtlagen und einige Elbvororte zu finden. Dazu zählen unter anderem Hoheluft-West (1.838 €/m<sup>2</sup>), Blankenese (1.670 €/m<sup>2</sup>), Ottensen (1.599 €/m<sup>2</sup>) und Eimsbüttel (1.557 €/m<sup>2</sup>).

Es schließt sich die Stadtteilgruppe Altona-Altstadt, St. Pauli, Sternschanze und Altona-Nord an mit Grundstückspreisen zwischen gut 1.150 und 1.465 €/m<sup>2</sup>, die damit ebenfalls zu den überdurchschnittlich teuren in Hamburg zählen. In Eilbek, Barmbek-Süd und -Nord oder Alsterdorf beispielsweise sind für Wohnbaugrundstücke 840 bis 1.000 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren.

Um den hamburgweiten Mittelwert gruppieren sich einige Wald-dörfer, darunter Volksdorf (658 €/m<sup>2</sup>) und Sasel (560 €/m<sup>2</sup>) oder Poppenbüttel (525 €/m<sup>2</sup>). Teuerster Stadtteil ist wie gewohnt Wellingsbüttel mit Grundstückspreisen von 856 €/m<sup>2</sup>. Im Osten der Hamburger Innenstadt weisen ebenfalls Osdorf (824 €/m<sup>2</sup>), Sülldorf, Lokstedt, Bahrenfeld und Rissen (640 bis 760 €/m<sup>2</sup>) dieses Preisniveau auf. In Niendorf sind rd. 540 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren.

Für viele Stadtteile westlich und östlich der Hamburger Innenstadt wurden durchschnittliche Grundstückspreise von 400 bis 500 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Im Osten sind darunter u. a. Wandsbek (491 €/m<sup>2</sup>), Rahlstedt (453 €/m<sup>2</sup>), oder Jenfeld (428 €/m<sup>2</sup>), im Westen beispielsweise Schnelsen (489 €/m<sup>2</sup>), Lurup (476 €/m<sup>2</sup>) und Eidelstedt (455 €/m<sup>2</sup>).

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 und Horn (knapp 400 €/m<sup>2</sup>), Rothenburgsort (274 €/m<sup>2</sup>) und Wilhelmsburg (231 €/m<sup>2</sup>). Im Süderelberaum Harburg sind es etwa Heimfeld, Eißendorf und Harburg oder Neugraben-Fischbek (260 bis 350 €/m<sup>2</sup>). Im Raum Bergedorf, ohne die Stadt selbst (420 €/m<sup>2</sup>), liegen die Grundstückspreise zwischen 390 €/m<sup>2</sup> in Lohbrügge und 218 €/m<sup>2</sup> in Moorfleet.



Im **Hamburger Umland** werden Wohnbaugrundstücke für 71 bis 365 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Wedel ist nach wie vor der Preisspitzenreiter, gefolgt von Schenefeld, Halstenbek, Rellingen und Norderstedt (315 bis 365 €/m<sup>2</sup>) im Westen und Norden der Hamburger Stadtgrenze. Im Osten schließen mit Preisen von 257 bis 290 €/m<sup>2</sup> Glinde, Ahrensburg, Aumühle und Reinbek an.

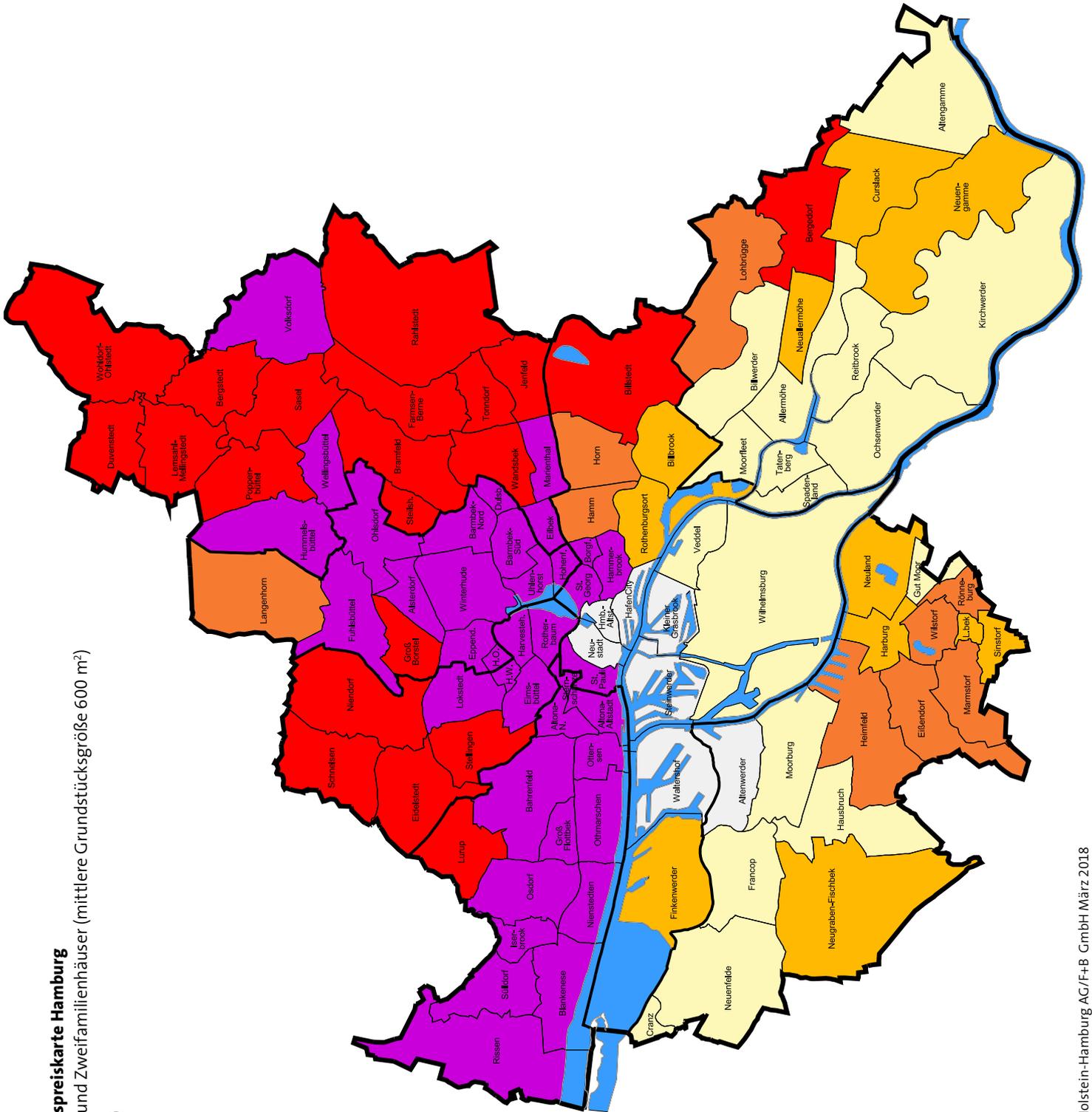
Wie gewohnt nehmen die Grundstückspreise mit zunehmender Entfernung zur Kernstadt ab. In den gut angebundenen Städten und Stadtrandgemeinden müssen Bauwillige noch mit Preisen von 200 bis 280 €/m<sup>2</sup> rechnen, beispielsweise in Pinneberg, Barsbüttel, Bad Oldesloe und Henstedt-Ulzburg. Bei Grundstückspreisen von 150 bis 200 €/m<sup>2</sup> reihen sich vor allem die größeren Orte in der weiteren Umgebung ein, darunter u. a. Großhansdorf im Ahrensburger Umland, Elmshorn, Uetersen und Quickborn oder Geesthacht und Schwarzenbek. Günstiger ist Bauland nur in den ländlicheren Regionen am Rand des Großraumes wie etwa im Elmshorner, Bad Oldesloer oder Lauenburger Umland (73 bzw. 117 €/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





# Preistabellen

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2017 bis 2018 in %	5 Jahre 2013 bis 2018 in %	Min.	Max.
Allermöhe	2.548	<b>2.751</b>	8,0	33,7	1.616	3.414
Alsterdorf	5.819	<b>6.451</b>	10,9	11,8	4.500	8.708
Altengamme	2.401	<b>2.183</b>	-9,1	–	1.414	2.717
Bahrenfeld	4.367	<b>4.172</b>	-4,5	2,8	1.260	6.814
Bergedorf	2.815	<b>3.169</b>	12,6	34,2	1.125	5.158
Bergstedt	3.425	<b>3.659</b>	6,8	31,4	1.095	5.940
Billstedt	2.633	<b>3.089</b>	17,3	39,4	1.650	6.314
Blankenese	6.834	<b>6.870</b>	0,5	12,7	2.543	19.552
Bramfeld	3.219	<b>3.337</b>	3,7	24,4	2.096	5.448
Duvenstedt	3.530	<b>4.167</b>	18,0	60,5	2.560	6.263
Eidelstedt	2.869	<b>3.310</b>	15,4	36,9	1.031	5.625
Eißendorf	2.604	<b>2.761</b>	6,0	37,5	507	4.500
Eppendorf	5.926	<b>6.589</b>	11,2	–	796	11.250
Farmsen-Berne	2.713	<b>3.281</b>	21,0	31,8	1.882	5.665
Finkenwerder	2.139	<b>2.248</b>	5,1	–	1.543	3.483
Fuhlsbüttel	3.774	<b>4.012</b>	6,3	45,6	2.281	6.943
Groß Borstel	4.159	<b>4.187</b>	0,7	13,0	917	5.950
Groß Flottbek	5.367	<b>6.352</b>	18,4	39,5	1.223	11.700
Harburg	2.544	<b>3.075</b>	20,9	84,7	990	4.065
Harvestehude	8.352	<b>8.416</b>	0,8	7,7	7.200	9.800
Hausbruch	2.554	<b>2.722</b>	6,6	26,6	1.004	3.924
Heimfeld	2.468	<b>2.698</b>	9,3	29,0	1.939	4.645
Horn	2.638	<b>3.178</b>	20,5	46,1	2.669	5.642
Hummelsbüttel	3.263	<b>3.829</b>	17,3	32,7	654	6.792
Iserbrook	3.749	<b>4.265</b>	13,8	33,9	3.600	5.590
Jenfeld	2.890	<b>3.080</b>	6,6	56,3	1.782	4.425
Kirchwerder	2.444	<b>2.522</b>	3,2	31,9	661	3.687
Langenbek	2.109	<b>2.704</b>	28,2	62,3	2.009	3.704
Langenhorn	2.798	<b>2.964</b>	5,9	34,2	1.859	4.600
Lemsahl-Mellingstedt	3.733	<b>3.799</b>	1,8	10,1	1.208	10.535
Lohbrügge	2.826	<b>3.000</b>	6,2	16,9	2.031	5.210
Lokstedt	3.922	<b>4.523</b>	15,3	1,0	1.034	7.252
Lurup	3.158	<b>3.425</b>	8,5	44,7	1.609	5.154
Marienthal	4.091	<b>5.353</b>	30,8	54,6	1.777	19.543
Marmstorf	2.274	<b>2.624</b>	15,4	19,0	409	5.040
Neuenfelde	–	<b>2.107</b>	–	51,0	832	2.729
Neuengamme	–	<b>2.309</b>	–	5,9	1.050	3.470
Neugraben-Fischbek	2.357	<b>2.561</b>	8,7	40,1	762	3.582
Niendorf	3.597	<b>3.842</b>	6,8	43,1	639	9.252
Nienstedten	6.419	<b>6.967</b>	8,5	11,2	1.467	11.700
Ochsenwerder	2.637	<b>3.233</b>	22,6	–	1.682	6.030
Ohlsdorf	4.279	<b>4.119</b>	-3,7	29,9	1.393	5.811

Hamburger Stadtteil	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2017 bis 2018 in %	5 Jahre 2013 bis 2018 in %	Min.	Max.
Osdorf	4.523	<b>5.302</b>	17,2	61,4	2.767	10.701
Othmarschen	6.485	<b>7.143</b>	10,1	27,5	4.584	11.520
Poppenbüttel	3.073	<b>3.625</b>	18,0	24,7	1.161	8.460
Rahlstedt	3.162	<b>3.441</b>	8,8	43,1	829	5.443
Rissen	4.027	<b>4.475</b>	11,1	28,5	2.318	8.410
Rotherbaum	8.719	<b>6.316</b>	-27,6	–	5.349	8.290
Sasel	3.805	<b>3.762</b>	-1,1	28,9	1.260	6.044
Schnelsen	3.367	<b>3.696</b>	9,8	46,3	1.730	7.059
Sinstorf	2.596	<b>2.708</b>	4,3	36,9	1.806	3.838
Steilshoop	–	<b>3.112</b>	–	–	2.680	3.548
Stellingen	3.690	<b>4.042</b>	9,5	64,1	2.612	6.750
Sülldorf	4.092	<b>5.243</b>	28,1	44,8	2.059	10.350
Tonndorf	2.970	<b>3.245</b>	9,2	50,0	2.021	4.140
Volksdorf	3.804	<b>4.322</b>	13,6	34,0	920	7.050
Wandsbek	3.381	<b>3.715</b>	9,9	57,4	1.440	6.068
Wellingsbüttel	4.170	<b>5.196</b>	24,6	41,2	662	9.960
Wilhelmsburg	2.378	<b>2.810</b>	18,1	42,6	106	3.880
Wilstorf	2.357	<b>2.668</b>	13,2	45,9	1.706	3.272
Winterhude	7.408	<b>7.014</b>	-5,3	22,2	1.625	13.650
Wohldorf-Ohlstedt	3.877	<b>4.211</b>	8,6	34,0	2.613	8.152

© F+B 2018



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

Region Hamburger Umland	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2017 bis 2018 in %	5 Jahre 2013 bis 2018 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	2.833	<b>3.006</b>	6,1	16,4	919	6.402
Ahrensburger Umland	2.699	<b>2.773</b>	2,7	25,8	1.366	5.584
Bad Oldesloe	2.062	<b>2.090</b>	1,3	31,2	750	3.584
Bad Oldesloer Umland	1.763	<b>1.859</b>	5,4	26,9	445	6.308
Bargteheide	2.453	<b>2.692</b>	9,7	34,9	1.620	3.607
Bargteheider Umland	1.968	<b>2.183</b>	11,0	16,6	1.079	3.938
Barmstedt	1.834	<b>1.839</b>	0,2	23,0	617	3.578
Barsbüttel	2.648	<b>2.748</b>	3,8	33,7	1.677	4.988
Bergedorfer Umland	2.514	<b>2.669</b>	6,2	38,0	979	6.792
Buchholz	2.107	<b>2.235</b>	6,1	25,7	665	4.500
Buxtehude	2.186	<b>2.345</b>	7,3	35,2	572	8.728
Buxtehuder Umland	1.665	<b>1.788</b>	7,4	26,3	893	3.097
Elmshorn	1.979	<b>2.179</b>	10,1	38,5	981	3.639
Elmshorner Umland	1.910	<b>1.916</b>	0,3	24,5	801	3.631
Geesthacht	1.814	<b>2.117</b>	16,7	44,3	1.077	3.733
Geesthachter Umland	1.501	<b>1.751</b>	16,7	51,7	1.150	3.083
Glinde	2.614	<b>2.633</b>	0,7	44,9	1.346	4.500
Halstenbek	2.877	<b>2.937</b>	2,1	27,7	1.080	4.337
Hanstedt	2.017	<b>2.076</b>	2,9	34,0	680	6.812
Henstedt-Ulzburg	2.258	<b>2.294</b>	1,6	34,1	982	4.314
Hollenstedt	1.973	<b>2.019</b>	2,3	23,2	1.126	5.222
Jesteburg	2.357	<b>2.564</b>	8,8	15,8	1.183	5.114
Kaltenkirchen	1.973	<b>2.165</b>	9,7	29,8	1.535	2.830
Kaltenkirchener Umland	1.626	<b>1.679</b>	3,3	18,3	478	2.993
Lauenburg	1.234	<b>1.480</b>	19,9	20,0	511	2.887
Lauenburger Umland	1.538	<b>1.680</b>	9,3	47,6	995	2.764
Lüneburg	2.213	<b>2.434</b>	10,0	39,3	596	5.545
Lüneburger Umland	1.601	<b>1.731</b>	8,1	36,3	278	3.834
Nahe, Itzstedt	1.839	<b>2.203</b>	19,8	48,3	894	3.353
Neu Wulmstorf	2.187	<b>2.229</b>	1,9	31,9	334	3.459
Norderstedt	2.493	<b>2.782</b>	11,6	33,3	142	4.971
Oststeinbek	2.745	<b>2.861</b>	4,2	48,3	1.995	4.042
Pinneberg	2.355	<b>2.593</b>	10,1	36,4	495	4.752
Pinneberger Umland	2.364	<b>2.580</b>	9,1	33,2	1.583	4.482
Quickborn	2.327	<b>2.542</b>	9,2	54,2	1.223	4.926
Reinbek	2.486	<b>2.814</b>	13,2	26,3	110	5.213
Rellingen	2.767	<b>3.307</b>	19,5	45,6	986	12.641
Rosengarten	2.281	<b>2.305</b>	1,0	37,7	1.118	4.634
Schenefeld	3.076	<b>3.099</b>	0,7	38,1	1.575	6.323
Schwarzenbek	1.953	<b>2.100</b>	7,5	35,5	1.040	3.107
Schwarzenbeker Umland	1.581	<b>1.748</b>	10,6	30,2	913	3.750
Seevetal	2.318	<b>2.511</b>	8,3	39,8	1.047	5.738

Region Hamburger Umland	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2017 bis 2018 in %	5 Jahre 2013 bis 2018 in %	Min.	Max.
Stade	1.612	<b>1.823</b>	13,1	35,4	773	4.328
Stader Umland	1.348	<b>1.482</b>	10,0	32,1	248	5.940
Stelle	2.138	<b>2.195</b>	2,7	38,8	1.193	3.204
Tangstedt	2.441	<b>2.533</b>	3,7	-0,5	1.320	3.548
Tornesch	2.171	<b>2.271</b>	4,6	–	1.145	3.216
Tostedt	1.893	<b>1.854</b>	-2,0	26,8	735	3.468
Trittau	2.097	<b>2.324</b>	10,8	22,1	788	4.906
Uetersen	1.874	<b>2.210</b>	17,9	39,1	900	4.192
Wedel	2.650	<b>2.988</b>	12,8	33,7	1.408	5.213
Wentorf/Aumühle	3.286	<b>3.281</b>	-0,1	24,9	1.556	6.860
Winsen	1.795	<b>2.044</b>	13,9	40,6	280	3.214
Winsener Umland	1.700	<b>1.738</b>	2,2	20,9	464	3.922

© F+B 2018



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2017 bis 2018 in %	5 Jahre 2013 bis 2018 in %	Min.	Max.
Allermöhe	–	<b>3.128</b>	–	60,0	2.576	3.345
Alsterdorf	4.261	<b>4.486</b>	5,3	53,7	1.822	7.920
Altona	5.745	<b>6.064</b>	5,6	66,2	3.207	14.258
Altstadt	4.113	<b>5.710</b>	38,8	–	330	9.675
Bahrenfeld	3.739	<b>4.514</b>	20,7	53,4	3.253	8.084
Barmbek-Nord	3.588	<b>3.820</b>	6,5	56,1	1.950	5.567
Barmbek-Süd	4.094	<b>4.504</b>	10,0	56,9	2.827	8.762
Bergedorf	2.744	<b>2.963</b>	8,0	34,8	1.943	3.950
Bergstedt	2.597	<b>3.239</b>	24,7	36,7	2.411	4.626
Billstedt	2.399	<b>2.932</b>	22,2	71,5	1.910	11.077
Blankenese	5.249	<b>5.908</b>	12,6	63,9	3.070	14.728
Borgfelde	3.399	<b>3.614</b>	6,3	70,3	2.977	4.500
Bramfeld	2.818	<b>3.200</b>	13,6	41,7	2.278	4.609
Dulsberg	2.845	<b>3.057</b>	7,5	45,4	2.613	4.033
Duvenstedt	3.012	<b>3.091</b>	2,6	29,2	2.649	3.377
Eidelstedt	2.775	<b>2.939</b>	5,9	38,2	1.144	3.900
Eilbek	3.884	<b>3.976</b>	2,4	66,1	2.960	5.216
Eimsbüttel	4.396	<b>4.982</b>	13,3	41,1	1.521	6.911
Eißendorf	2.123	<b>2.700</b>	27,2	32,6	1.923	3.491
Eppendorf	4.999	<b>5.688</b>	13,8	41,1	2.885	9.906
Farmsen-Berne	2.701	<b>2.985</b>	10,5	38,8	2.177	3.785
Fuhlsbüttel	2.920	<b>3.301</b>	13,1	37,7	2.340	4.500
Groß Borstel	3.828	<b>3.622</b>	-5,4	27,5	2.302	4.977
Groß Flottbek	4.464	<b>5.211</b>	16,7	62,6	2.561	9.052
Hafencity	6.788	<b>7.958</b>	17,2	8,1	4.672	21.000
Hamm	2.984	<b>3.414</b>	14,4	69,3	892	6.030
Harburg	2.750	<b>3.265</b>	18,7	67,8	1.646	4.682
Harvestehude	8.101	<b>8.560</b>	5,7	38,4	2.700	16.254
Hausbruch	2.193	<b>2.325</b>	6,0	40,8	1.950	3.360
Heimfeld	2.478	<b>2.842</b>	14,7	51,0	771	4.620
Hoheluft	5.124	<b>5.624</b>	9,8	47,7	2.385	8.400
Hohenfelde	4.273	<b>4.629</b>	8,3	21,8	2.750	8.195
Horn	2.610	<b>2.789</b>	6,8	56,3	2.299	3.938
Hummelsbüttel	3.027	<b>3.332</b>	10,1	43,5	2.301	5.202
Iserbrook	3.243	<b>3.291</b>	1,5	39,6	2.361	4.379
Jenfeld	2.603	<b>2.859</b>	9,9	47,1	1.968	5.540
Langenbek	–	<b>2.107</b>	–	–	1.895	2.318
Langenhorn	3.450	<b>3.319</b>	-3,8	78,0	2.013	4.276
Lemsahl-Mellingstedt	3.270	<b>3.444</b>	5,3	34,5	2.995	3.767
Lohbrügge	2.412	<b>2.821</b>	16,9	47,3	1.750	3.881
Lokstedt	3.656	<b>4.403</b>	20,4	46,5	1.796	7.032
Lurup	2.755	<b>3.239</b>	17,6	71,1	2.129	3.921

Hamburger Stadtteil	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2017 bis 2018 in %	5 Jahre 2013 bis 2018 in %	Min.	Max.
Marienthal	3.453	<b>3.618</b>	4,8	35,8	1.994	5.507
Marmstorf	2.056	<b>2.480</b>	20,6	24,9	1.590	3.330
Neugraben-Fischbek	1.993	<b>2.665</b>	33,7	74,8	1.868	3.401
Neustadt	4.265	<b>5.081</b>	19,1	39,7	2.513	6.300
Niendorf	3.259	<b>3.146</b>	-3,5	30,0	2.221	5.238
Nienstedten	5.587	<b>5.886</b>	5,4	47,0	3.612	13.055
Ohlsdorf	3.554	<b>3.873</b>	9,0	66,1	3.053	5.610
Osdorf	3.216	<b>3.621</b>	12,6	52,2	1.985	4.884
Othmarschen	5.880	<b>5.646</b>	-4,0	14,1	1.543	14.955
Ottensen	5.083	<b>5.512</b>	8,4	44,1	3.600	10.039
Poppenbüttel	3.283	<b>3.423</b>	4,3	25,3	2.250	5.633
Rahlstedt	2.670	<b>2.990</b>	12,0	47,3	1.682	4.851
Rissen	3.870	<b>3.942</b>	1,8	59,1	2.700	8.160
Rönneburg	–	<b>2.405</b>	–	–	2.405	2.405
Rothenburgsort	3.171	<b>3.937</b>	24,1	55,8	2.682	6.030
Rotherbaum	6.178	<b>6.668</b>	7,9	24,1	2.352	11.539
Sasel	2.877	<b>3.209</b>	11,5	31,5	2.547	4.467
Schnelsen	2.750	<b>3.026</b>	10,0	46,9	1.895	5.238
Sinstorf	–	<b>3.054</b>	–	59,1	2.389	3.570
St. Georg	5.041	<b>5.169</b>	2,5	26,2	930	7.450
St. Pauli	4.657	<b>5.991</b>	28,7	46,1	3.300	14.258
Steilshoop	2.459	<b>2.635</b>	7,2	87,9	1.904	3.649
Stellingen	3.340	<b>3.857</b>	15,5	67,0	1.900	7.380
Sternschanze	–	<b>5.302</b>	–	30,9	3.796	6.021
Sülldorf	3.165	<b>4.502</b>	42,2	47,0	2.407	12.359
Tonndorf	2.752	<b>3.100</b>	12,6	61,8	1.968	4.371
Uhlenhorst	6.246	<b>6.530</b>	4,6	46,0	3.457	14.474
Volkssdorf	3.673	<b>3.881</b>	5,7	49,4	2.709	7.664
Wandsbek	3.413	<b>3.309</b>	-3,0	54,2	1.858	5.464
Wellingsbüttel	3.551	<b>4.037</b>	13,7	43,9	2.475	6.395
Wilhelmsburg	2.593	<b>3.249</b>	25,3	88,8	1.847	5.004
Wilstorf	1.768	<b>3.072</b>	73,8	70,1	2.405	3.833
Winterhude	5.020	<b>5.780</b>	15,1	39,7	407	11.569
Wohldorf-Ohlstedt	4.054	<b>3.689</b>	-9,0	27,9	2.526	6.092

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

Region Hamburger Umland	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2017 bis 2018 in %	5 Jahre 2013 bis 2018 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	2.391	<b>2.780</b>	16,3	45,1	1.671	4.045
Ahrensburger Umland	2.150	<b>2.882</b>	34,0	68,8	2.238	4.102
Bad Oldesloe	1.522	<b>1.640</b>	7,8	17,3	1.174	2.690
Bad Oldesloer Umland	1.682	<b>1.398</b>	-16,9	4,6	1.031	2.018
Bargteheide	2.075	<b>2.360</b>	13,7	44,5	1.583	3.348
Bargteheider Umland	1.436	<b>1.611</b>	12,2	36,5	1.222	1.880
Barmstedt	1.370	<b>1.470</b>	7,3	28,7	882	1.925
Barsbüttel	2.365	<b>2.257</b>	-4,6	30,8	1.564	2.964
Buchholz	2.088	<b>2.307</b>	10,5	45,0	1.414	3.775
Buxtehude	1.835	<b>2.039</b>	11,1	51,0	309	3.863
Buxtehuder Umland	1.890	<b>1.710</b>	-9,5	43,7	1.400	2.300
Elmshorn	1.632	<b>1.935</b>	18,6	53,9	1.142	4.543
Elmshorner Umland	1.606	<b>1.622</b>	1,0	25,1	900	3.086
Geesthacht	1.392	<b>1.393</b>	0,1	18,0	948	2.454
Glinde	2.122	<b>2.500</b>	17,8	63,6	986	4.486
Halstenbek	2.231	<b>2.218</b>	-0,6	29,2	1.350	3.484



Region Hamburger Umland	Januar 2017 in €/m²	Januar 2018 in €/m²	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m²	
			1 Jahr 2017 bis 2018 in %	5 Jahre 2013 bis 2018 in %	Min.	Max.
Hanstedt	1.841	<b>1.908</b>	3,6	48,0	988	2.719
Henstedt-Ulzburg	1.914	<b>1.939</b>	1,3	37,0	1.170	3.335
Jesteburg	2.419	<b>2.287</b>	-5,5	48,9	1.966	2.700
Kaltenkirchen	1.693	<b>1.829</b>	8,1	41,4	1.433	2.871
Kaltenkirchener Umland	–	<b>1.597</b>	–	–	942	2.112
Lauenburg	1.545	<b>1.121</b>	-27,4	39,1	786	1.575
Lauenburger Umland	–	<b>954</b>	–	–	894	1.078
Lüneburg	2.353	<b>2.349</b>	-0,2	36,6	1.026	4.543
Lüneburger Umland	1.660	<b>1.858</b>	11,9	49,9	488	3.569
Nahe, Itzstedt	–	<b>1.897</b>	–	–	1.062	3.857
Neu Wulmstorf	1.984	<b>2.241</b>	13,0	52,1	1.500	3.343
Norderstedt	2.521	<b>2.702</b>	7,2	42,9	1.483	6.261
Oststeinbek	2.228	<b>2.400</b>	7,7	46,5	1.908	2.767
Pinneberg	1.790	<b>1.886</b>	5,3	45,7	910	3.375
Pinneberger Umland	1.652	<b>2.108</b>	27,6	70,2	1.362	2.536
Quickborn	1.699	<b>2.028</b>	19,4	61,5	1.189	3.643
Reinbek	2.121	<b>2.327</b>	9,7	44,1	1.180	3.557
Rellingen	1.971	<b>2.512</b>	27,5	62,2	1.607	3.222
Rosengarten	2.279	<b>2.360</b>	3,6	34,3	1.536	3.569
Schenefeld	2.311	<b>2.608</b>	12,9	38,9	1.698	3.681
Schwarzenbek	1.563	<b>1.779</b>	13,8	32,7	1.106	2.386
Seevetal	1.803	<b>2.080</b>	15,3	47,3	1.269	6.660
Stade	1.418	<b>1.634</b>	15,2	71,7	365	2.767
Stader Umland	1.671	<b>1.699</b>	1,7	43,8	1.217	2.619
Tangstedt	–	<b>1.840</b>	–	–	1.363	2.233
Tornesch	2.592	<b>2.948</b>	13,7	–	2.264	3.742
Tostedt	1.313	<b>1.202</b>	-8,5	19,4	900	2.142
Trittau	2.105	<b>2.136</b>	1,5	13,4	1.565	2.580
Uetersen	1.456	<b>1.656</b>	13,7	46,7	469	2.981
Wedel	2.121	<b>2.740</b>	29,1	57,0	1.547	6.291
Wentorf/Aumühle	2.625	<b>2.469</b>	-6,0	16,3	1.955	3.547
Winsen	1.810	<b>1.886</b>	4,2	50,0	1.250	3.065
Winsener Umland	–	<b>1.779</b>	–	64,3	658	2.250

© F+B 2018

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2017 bis 2018 in %	5 Jahre 2013 bis 2018 in %	Min.	Max.
Alsterdorf	5.545	<b>5.936</b>	7,0	–	5.770	6.395
Bergedorf	–	<b>3.021</b>	–	–	2.297	3.722
Bergstedt	3.364	<b>3.732</b>	11,0	17,4	3.536	3.873
Billstedt	3.651	<b>2.973</b>	-18,6	39,8	2.485	3.569
Blankenese	4.973	<b>5.135</b>	3,3	31,2	4.027	6.639
Bramfeld	3.137	<b>3.403</b>	8,5	24,6	2.285	4.173
Duvenstedt	–	<b>4.676</b>	–	39,9	3.375	7.455
Eidelstedt	3.182	<b>3.385</b>	6,4	–	3.039	3.921
Eißendorf	3.283	<b>3.731</b>	13,7	102,7	3.458	4.236
Farmsen-Berne	3.202	<b>3.897</b>	21,7	51,8	2.823	4.872
Groß Flottbek	–	<b>6.339</b>	–	31,6	4.665	10.067
Hausbruch	2.810	<b>2.991</b>	6,4	–	2.467	3.501
Jenfeld	3.059	<b>2.638</b>	-13,8	–	1.931	3.764
Langenhorn	2.846	<b>3.561</b>	25,1	71,7	2.763	4.680
Lemsahl-Mellingstedt	3.633	<b>3.304</b>	-9,1	5,2	2.611	3.814
Lurup	3.235	<b>3.591</b>	11,0	38,3	2.919	4.155
Marienthal	–	<b>4.880</b>	–	31,6	4.034	6.456
Neugraben-Fischbek	2.383	<b>2.588</b>	8,6	29,8	2.238	3.050
Niendorf	3.539	<b>3.822</b>	8,0	41,1	3.210	4.110
Osdorf	3.812	<b>3.929</b>	3,1	30,5	2.246	5.057
Othmarschen	–	<b>6.481</b>	–	21,7	1.053	10.067
Poppenbüttel	3.494	<b>3.753</b>	7,4	-4,5	3.154	4.578
Rahlstedt	3.505	<b>3.429</b>	-2,2	68,4	2.448	4.482
Rissen	4.199	<b>4.374</b>	4,2	–	3.416	5.176
Sasel	3.952	<b>4.147</b>	4,9	30,7	3.092	4.963
Schnelsen	3.083	<b>4.266</b>	38,4	50,3	3.305	5.063
Uhlenhorst	5.717	<b>6.071</b>	6,2	66,6	5.885	6.413
Volksdorf	4.407	<b>4.316</b>	-2,1	28,0	3.088	4.977
Wohldorf-Ohlstedt	4.057	<b>3.763</b>	-7,3	–	3.276	4.568

© F+B 2018



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

Region Hamburger Umland	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2017 bis 2018 in %	5 Jahre 2013 bis 2018 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	3.018	<b>3.546</b>	17,5	47,6	2.624	4.633
Ahrensburger Umland	3.004	<b>2.922</b>	-2,7	33,3	1.440	4.499
Bad Oldesloe	2.372	<b>2.820</b>	18,9	42,0	1.440	3.401
Bad Oldesloer Umland	–	<b>2.637</b>	–	59,9	2.034	3.742
Bargteheide	–	<b>3.138</b>	–	–	2.775	3.711
Barsbüttel	2.554	<b>2.398</b>	-6,1	-0,1	2.398	2.398
Börnsen, Escheburg	2.155	<b>2.458</b>	14,1	–	1.774	2.795
Buchholz	2.422	<b>2.638</b>	8,9	41,5	1.200	3.714
Buxtehude	–	<b>1.959</b>	–	–	1.835	2.094
Buxtehuder Umland	2.119	<b>2.147</b>	1,3	28,7	1.715	2.759
Elmshorn	2.383	<b>2.397</b>	0,6	62,7	1.259	3.023
Elmshorner Umland	2.194	<b>2.351</b>	7,2	61,8	1.043	3.780
Halstenbek	3.183	<b>2.817</b>	-11,5	-8,3	1.184	3.443
Hanstedt	–	<b>1.947</b>	–	28,2	1.794	2.230
Henstedt-Ulzburg	2.143	<b>2.425</b>	13,1	–	1.825	3.623
Kaltenkirchen	2.265	<b>2.070</b>	-8,6	24,7	1.404	2.795
Lüneburg	2.793	<b>2.915</b>	4,4	57,1	1.332	4.212
Lüneburger Umland	1.929	<b>2.087</b>	8,2	21,4	1.120	3.642
Neu Wulmstorf	2.557	<b>3.014</b>	17,9	79,9	2.862	3.167
Norderstedt	2.679	<b>3.104</b>	15,9	50,3	1.332	4.391
Pinneberg	2.247	<b>2.564</b>	14,1	28,7	1.269	3.466
Pinneberger Umland	2.561	<b>2.870</b>	12,1	–	1.139	4.569
Quickborn	2.380	<b>2.715</b>	14,1	30,5	2.012	3.925
Reinbek	2.771	<b>2.953</b>	6,5	21,5	2.459	3.716
Rellingen	–	<b>3.463</b>	–	34,0	1.955	4.714
Rosengarten	3.054	<b>2.903</b>	-5,0	23,1	2.371	3.481
Schenefeld	2.709	<b>3.120</b>	15,2	47,1	2.582	3.593
Seevetal	2.486	<b>2.588</b>	4,1	0,7	2.287	2.795
Stade	1.913	<b>2.131</b>	11,4	39,0	851	3.177
Stader Umland	1.838	<b>2.120</b>	15,4	38,9	1.212	2.957
Tornesch	–	<b>2.674</b>	–	–	2.177	3.122
Tostedt	2.368	<b>2.296</b>	-3,1	20,8	2.287	2.306
Trittau	2.424	<b>1.935</b>	-20,2	-9,1	1.440	2.782
Uetersen	2.073	<b>2.573</b>	24,1	29,1	1.053	3.168
Wedel	3.164	<b>3.132</b>	-1,0	13,4	1.200	3.825
Wentorf/Aumühle	3.433	<b>2.938</b>	-14,4	–	1.440	4.496
Winsen	2.101	<b>2.381</b>	13,3	35,7	1.485	2.922
Winsener Umland	1.980	<b>2.058</b>	4,0	–	1.156	2.724

© F+B 2018

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2017 bis 2018 in %	5 Jahre 2013 bis 2018 in %	Min.	Max.
Allermöhe	3.190	<b>3.281</b>	2,8	–	3.097	3.788
Alsterdorf	4.797	<b>4.813</b>	0,3	–	4.068	5.731
Altona	4.791	<b>5.688</b>	18,7	12,7	4.374	7.250
Bahrenfeld	4.019	<b>5.066</b>	26,1	45,1	3.875	7.069
Barmbek-Nord	4.595	<b>4.748</b>	3,3	11,4	3.099	6.635
Barmbek-Süd	4.833	<b>5.926</b>	22,6	50,8	5.148	7.007
Bergedorf	3.295	<b>3.450</b>	4,7	33,8	2.718	4.105
Bergstedt	4.605	<b>4.435</b>	-3,7	–	4.140	4.920
Billstedt	3.516	<b>3.660</b>	4,1	33,9	2.955	4.001
Blankenese	6.422	<b>6.067</b>	-5,5	42,1	3.973	7.673
Bramfeld	4.019	<b>4.024</b>	0,1	36,1	3.115	5.770
Eidelstedt	3.435	<b>3.621</b>	5,4	29,8	3.401	4.387
Eilbek	4.342	<b>4.660</b>	7,3	31,8	4.073	5.239
Eimsbüttel	5.203	<b>6.059</b>	16,4	54,9	4.749	7.187
Eißendorf	3.108	<b>3.249</b>	4,5	–	2.746	3.812
Eppendorf	6.746	<b>7.213</b>	6,9	56,7	6.330	8.074
Farmsen-Berne	3.608	<b>4.329</b>	20,0	–	2.977	5.894
Fuhlsbüttel	4.592	<b>4.979</b>	8,4	–	2.922	5.636
Groß Borstel	–	<b>4.770</b>	–	–	4.289	5.571
Groß Flottbek	6.067	<b>6.795</b>	12,0	40,8	6.068	8.809
Hafencity	7.883	<b>7.684</b>	-2,5	37,9	3.354	14.384
Hamm	3.766	<b>4.229</b>	12,3	40,0	3.780	4.616
Hammerbrook	–	<b>4.677</b>	–	–	3.340	6.408
Harburg	3.908	<b>4.094</b>	4,8	34,0	3.770	4.739
Harvestehude	8.445	<b>9.553</b>	13,1	16,6	8.008	13.372
Hoheluft	5.451	<b>6.716</b>	23,2	–	6.344	7.115
Hohenfelde	8.187	<b>7.823</b>	-4,4	30,9	5.147	14.564
Hummelsbüttel	4.229	<b>4.318</b>	2,1	35,1	3.810	5.063
Iserbrook	4.084	<b>4.004</b>	-2,0	22,5	3.418	4.379
Jenfeld	3.319	<b>3.733</b>	12,5	–	3.309	4.450
Langenhorn	3.738	<b>3.911</b>	4,6	40,0	3.420	4.837
Lemsahl-Mellingstedt	4.559	<b>4.094</b>	-10,2	–	3.686	4.982
Lohbrügge	3.428	<b>3.581</b>	4,5	21,1	3.217	4.003
Lokstedt	4.881	<b>5.158</b>	5,7	37,7	1.796	7.140
Lurup	3.335	<b>3.379</b>	1,3	58,3	3.162	3.734
Marienthal	3.912	<b>4.557</b>	16,5	20,9	3.575	6.287
Neugraben-Fischbek	3.033	<b>3.411</b>	12,5	–	2.968	4.528
Neustadt	–	<b>7.058</b>	–	–	6.069	8.148
Niendorf	4.062	<b>4.344</b>	7,0	11,5	3.821	4.987
Ochsenwerder	3.082	<b>2.939</b>	-4,7	–	1.691	3.251
Osdorf	3.997	<b>5.048</b>	26,3	36,0	3.247	7.033
Othmarschen	5.241	<b>7.133</b>	36,1	77,5	5.366	9.842

Hamburger Stadtteil	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2017 bis 2018 in %	5 Jahre 2013 bis 2018 in %	Min.	Max.
Ottensen	6.899	<b>7.314</b>	6,0	49,0	4.967	13.445
Poppenbüttel	3.921	<b>4.094</b>	4,4	13,8	2.860	5.429
Rahlstedt	3.716	<b>3.791</b>	2,0	29,0	2.833	5.073
Rissen	4.370	<b>4.602</b>	5,3	–	3.761	6.090
Rotherbaum	7.283	<b>8.912</b>	22,4	42,7	7.500	11.723
Sasel	–	<b>4.434</b>	–	48,7	3.482	5.360
Schnelsen	3.598	<b>4.046</b>	12,5	45,0	2.426	6.287
Sinstorf	3.035	<b>3.358</b>	10,6	–	3.239	3.552
St. Pauli	–	<b>7.951</b>	–	105,8	6.201	11.723
Steilshoop	–	<b>3.533</b>	–	–	2.984	4.086
Stellingen	4.129	<b>4.543</b>	10,0	35,1	3.374	5.728
Sülldorf	5.071	<b>5.122</b>	1,0	–	3.418	6.657
Tonndorf	3.608	<b>3.856</b>	6,9	61,3	3.513	4.408
Uhlenhorst	7.726	<b>8.823</b>	14,2	70,2	7.007	10.961
Volksdorf	4.526	<b>4.824</b>	6,6	34,2	4.049	5.547
Wandsbek	4.494	<b>5.359</b>	19,2	65,7	4.073	7.040
Wellingsbüttel	5.448	<b>5.638</b>	3,5	58,5	5.134	6.046
Wilhelmsburg	–	<b>4.401</b>	–	63,6	4.284	4.518
Winterhude	7.245	<b>9.066</b>	25,1	123,0	1.235	18.540
Wohldorf-Ohlstedt	–	<b>4.428</b>	–	59,6	4.140	4.942

© F+B 2018



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

Region Hamburger Umland	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2017 bis 2018 in %	5 Jahre 2013 bis 2018 in %	Min.	Max.
Ahrensburg	3.420	<b>3.646</b>	6,6	13,2	2.591	4.654
Ahrensburger Umland	–	<b>4.104</b>	–	–	3.825	4.878
Bad Oldesloe	2.577	<b>2.862</b>	11,1	32,9	2.738	2.995
Bargteheide	3.243	<b>3.282</b>	1,2	26,2	3.028	3.623
Barmstedt	–	<b>2.093</b>	–	-0,9	2.041	2.156
Buchholz	2.748	<b>3.085</b>	12,3	13,7	2.700	3.914
Buxtehude	2.936	<b>3.325</b>	13,3	15,9	2.306	4.030
Buxtehuder Umland	2.411	<b>2.535</b>	5,2	35,1	1.973	2.813
Elmshorn	2.477	<b>2.741</b>	10,7	40,9	2.143	3.213
Geesthacht	2.479	<b>2.984</b>	20,3	–	2.489	3.441
Halstenbek	3.471	<b>3.510</b>	1,1	24,7	2.873	4.055
Hanstedt	2.502	<b>2.503</b>	0,0	11,4	2.408	2.641
Henstedt-Ulzburg	3.023	<b>3.020</b>	-0,1	32,0	2.820	3.962
Jesteburg	–	<b>3.368</b>	–	35,4	2.620	4.341
Kaltenkirchen	2.750	<b>2.970</b>	8,0	–	2.661	3.241
Lüneburg	3.281	<b>3.474</b>	5,9	41,1	2.750	4.572
Lüneburger Umland	2.542	<b>2.639</b>	3,8	32,1	1.789	3.323
Neu Wulmstorf	–	<b>3.205</b>	–	36,1	2.977	3.432
Norderstedt	3.412	<b>3.641</b>	6,7	36,1	584	4.709
Pinneberg	2.941	<b>3.185</b>	8,3	20,7	2.117	4.050
Quickborn	2.765	<b>3.112</b>	12,6	28,8	2.660	3.479
Reinbek	3.510	<b>3.879</b>	10,5	–	2.960	4.805
Rellingen	3.410	<b>3.464</b>	1,6	–	3.272	3.731
Schenefeld	–	<b>3.171</b>	–	26,6	2.975	3.253
Schwarzenbek	–	<b>2.704</b>	–	–	2.513	2.962
Seevetal	2.553	<b>2.782</b>	9,0	34,8	2.696	3.006
Stade	2.640	<b>2.833</b>	7,3	24,8	2.396	4.307
Stader Umland	2.306	<b>2.471</b>	7,2	–	2.103	2.814
Tostedt	2.146	<b>2.543</b>	18,5	–	2.396	2.773
Uetersen	2.429	<b>2.797</b>	15,2	44,5	2.210	3.741
Wedel	3.309	<b>3.722</b>	12,5	25,5	3.018	4.667
Wentorf/Aumühle	3.324	<b>3.389</b>	1,9	–	2.912	4.050
Winsen	2.887	<b>2.993</b>	3,7	–	1.619	4.602

Abb. A.3.1 Entwicklung der Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen

Hamburger Stadtteil	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2017 bis 2018 in %
Allermöhe	203	<b>226</b>	11,3
Alsterdorf	821	<b>886</b>	7,9
Altengamme	209	<b>230</b>	10,0
Altona-Altstadt	1.349	<b>1.465</b>	8,6
Altona-Nord	1.055	<b>1.153</b>	9,3
Bahrenfeld	674	<b>714</b>	5,9
Barmbek-Nord	773	<b>840</b>	8,7
Barmbek-Süd	808	<b>877</b>	8,5
Bergedorf	442	<b>420</b>	-5,0
Bergstedt	442	<b>483</b>	9,3
Billbrook	203	<b>248</b>	22,2
Billstedt	319	<b>401</b>	25,7
Billwerder	207	<b>239</b>	15,5
Blankenese	1.615	<b>1.670</b>	3,4
Borgfelde	618	<b>664</b>	7,4
Bramfeld	444	<b>479</b>	7,9
Cranz	212	<b>231</b>	9,0
Curslack	247	<b>266</b>	7,7
Dulsberg	736	<b>799</b>	8,6
Duvenstedt	429	<b>467</b>	8,9
Eidelstedt	455	<b>455</b>	0,0
Eilbek	926	<b>1.000</b>	8,0
Eimsbüttel	1.451	<b>1.557</b>	7,3
Eißendorf	307	<b>348</b>	13,4
Eppendorf	2.348	<b>2.522</b>	7,4
Farmsen-Berne	444	<b>477</b>	7,4
Finkenwerder	271	<b>296</b>	9,2
Francop	209	<b>229</b>	9,6
Fuhlsbüttel	548	<b>590</b>	7,7
Groß Borstel	529	<b>553</b>	4,5
Groß Flottbek	1.122	<b>1.189</b>	6,0
Gut Moor	206	<b>229</b>	11,2
Hamm	367	<b>397</b>	8,2
Hammerbrook	788	<b>860</b>	9,1
Harburg	283	<b>286</b>	1,1
Harvestehude	3.771	<b>4.034</b>	7,0
Hausbruch	238	<b>239</b>	0,4
Heimfeld	314	<b>310</b>	-1,3
Hoheluft-Ost	2.152	<b>2.243</b>	4,2
Hoheluft-West	1.692	<b>1.838</b>	8,6
Hohenfelde	1.475	<b>1.588</b>	7,7

Hamburger Stadtteil	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2017 bis 2018 in %
Horn	300	<b>382</b>	27,3
Hummelsbüttel	533	<b>613</b>	15,0
Iserbrook	578	<b>612</b>	5,9
Jenfeld	399	<b>428</b>	7,3
Kirchwerder	221	<b>243</b>	10,0
Langenbek	252	<b>287</b>	13,9
Langenhorn	332	<b>356</b>	7,2
Lemsahl-Mellingstedt	447	<b>490</b>	9,6
Lohbrügge	388	<b>390</b>	0,5
Lokstedt	736	<b>734</b>	-0,3
Lurup	445	<b>476</b>	7,0
Marienthal	613	<b>744</b>	21,4
Marmstorf	323	<b>325</b>	0,6
Moorburg	206	<b>229</b>	11,2
Moorfleet	199	<b>218</b>	9,5
Neuallermöhe	275	<b>288</b>	4,7
Neuenfelde	204	<b>224</b>	9,8
Neuengamme	234	<b>256</b>	9,4
Neugraben-Fischbek	266	<b>263</b>	-1,1
Neuland	234	<b>255</b>	9,0
Niendorf	515	<b>539</b>	4,7
Nienstedten	1.295	<b>1.343</b>	3,7
Ochsenwerder	212	<b>235</b>	10,8
Ohlsdorf	617	<b>696</b>	12,8
Osdorf	786	<b>824</b>	4,8
Othmarschen	1.431	<b>1.481</b>	3,5
Ottensen	1.483	<b>1.599</b>	7,8
Poppenbüttel	500	<b>525</b>	5,0
Rahlstedt	418	<b>453</b>	8,4
Reitbrook	200	<b>223</b>	11,5
Rissen	604	<b>641</b>	6,1
Rönneburg	263	<b>303</b>	15,2
Rothenburgsort	250	<b>274</b>	9,6
Rotherbaum	3.376	<b>3.692</b>	9,4
Sasel	503	<b>560</b>	11,3
Schnelsen	466	<b>489</b>	4,9
Sinstorf	226	<b>263</b>	16,4
Spadenland	223	<b>240</b>	7,6
St. Georg	1.993	<b>2.179</b>	9,3
St. Pauli	1.202	<b>1.316</b>	9,5
Steilshoop	412	<b>441</b>	7,0

Hamburger Stadtteil	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2017 bis 2018 in %
Stellingen	492	<b>491</b>	-0,2
Sternschanze	1.202	<b>1.316</b>	9,5
Sülldorf	719	<b>759</b>	5,6
Tatenberg	223	<b>240</b>	7,6
Tonndorf	413	<b>444</b>	7,5
Uhlenhorst	2.943	<b>3.190</b>	8,4
Veddel	196	<b>247</b>	26,0
Volksdorf	609	<b>658</b>	8,0
Wandsbek	452	<b>491</b>	8,6
Wellingsbüttel	772	<b>856</b>	10,9
Wilhelmsburg	184	<b>231</b>	25,5
Wilstorf	283	<b>324</b>	14,5
Winterhude	2.639	<b>2.855</b>	8,2
Wohldorf-Ohlstedt	476	<b>520</b>	9,2

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hamburg

© F+B 2018



Abb. A.3.2 Entwicklung der Grundstückspreise Hamburger Umland

Region Hamburger Umland	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2017 bis 2018 in %
Ahrensburg	230	<b>264</b>	14,6
Ammersbek	204	<b>236</b>	16,0
Aumühle	244	<b>262</b>	7,5
Bad Oldesloe	184	<b>210</b>	14,0
Bad Oldesloe Umland	89	<b>103</b>	15,4
Bargteheide	205	<b>223</b>	8,5
Bargteheide Umland	123	<b>139</b>	12,4
Barmstedt	117	<b>132</b>	12,9
Barsbüttel	197	<b>224</b>	13,8
Börnsen	169	<b>198</b>	17,0
Brunstorf	98	<b>113</b>	15,4
Büchen	82	<b>89</b>	9,1
Buchholz	190	<b>198</b>	4,4
Buxtehude	177	<b>190</b>	7,5
Buxtehude Umland	119	<b>120</b>	1,0
Ellerbek,Tangstedt	253	<b>282</b>	11,2
Elmshorn	154	<b>176</b>	13,8
Elmshorn Umland	107	<b>117</b>	9,3
Geesthacht	143	<b>161</b>	12,6
Glinde	245	<b>290</b>	18,4
Großhansdorf	167	<b>196</b>	17,7
Halstenbek	302	<b>357</b>	18,1
Hanstedt	110	<b>111</b>	1,6
Hanstedt Nord	122	<b>122</b>	-0,3
Hanstedt Süd	78	<b>88</b>	12,8
Henstedt-Ulzburg	159	<b>204</b>	28,3
Hohenhorn	97	<b>106</b>	9,5
Hollenstedt	92	<b>98</b>	7,1
Holm	220	<b>220</b>	0,0
Itzstedt	112	<b>126</b>	12,5
Jesteburg	158	<b>163</b>	2,8
Kaltenkirchen	165	<b>205</b>	24,2
Kaltenkirchen Umland	100	<b>105</b>	5,0
Lauenburg	90	<b>87</b>	-3,5
Lauenburg Umland	68	<b>73</b>	6,1
Lüneburg	218	<b>252</b>	15,3
Lüneburg Umland	87	<b>95</b>	9,1
Neu Wulmstorf	263	<b>290</b>	10,1
Norderstedt	264	<b>315</b>	19,5
Oststeinbek	212	<b>243</b>	15,0
Pinneberg	243	<b>280</b>	15,5

Region	Januar 2017 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2017 bis 2018 in %
<b>Hamburger Umland</b>			
Pinneberg Umland	187	<b>220</b>	17,6
Quickborn	161	<b>173</b>	7,3
Reinbek	225	<b>257</b>	14,5
Rellingen	289	<b>318</b>	9,8
Rosengarten	191	<b>199</b>	4,3
Schenefeld	283	<b>355</b>	25,7
Schwarzenbek	149	<b>154</b>	3,3
Seevetal	187	<b>198</b>	5,9
Stade	160	<b>160</b>	0,0
Stade Umland	71	<b>71</b>	0,0
Stelle	125	<b>130</b>	4,0
Stormarn,Tangstedt	187	<b>206</b>	10,4
Tornesch	160	<b>183</b>	14,1
Tostedt	112	<b>125</b>	11,9
Tostedt Umland	80	<b>87</b>	7,8
Trittau	180	<b>200</b>	11,1
Trittau Umland	126	<b>134</b>	6,3
Uetersen	160	<b>175</b>	9,4
Uetersen Umland	120	<b>130</b>	7,9
Wedel	320	<b>365</b>	14,1
Winsen	165	<b>170</b>	3,0
Winsen Umland	88	<b>95</b>	7,6

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

© F+B 2018



# 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 2008 bis 2018 – Bestandsimmobilien .....	5
Abb. 1.5	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand .....	6
Abb. 1.6	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburger Umland Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand .....	7
Abb. 1.7	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Eigentumswohnungen aus dem Bestand.....	10
Abb. 1.8	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburger Umland Eigentumswohnungen aus dem Bestand.....	11
Abb. 2.1	Marktvolumen – Neubauimmobilien.....	14
Abb. 2.2	Entwicklung der Immobilienpreise – Neubauimmobilien.....	14
Abb. 2.3	Objektpreise nach Art der Immobilie – Neubauimmobilien .....	14
Abb. 2.4	Preisentwicklung 2008 bis 2018 – Neubauimmobilien .....	15
Abb. 2.5	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau .....	16
Abb. 2.6	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburger Umland Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau .....	17
Abb. 2.7	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg Eigentumswohnungen – Neubau.....	20
Abb. 2.8	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburger Umland Eigentumswohnungen – Neubau.....	21
Abb. 3.1	LBS-Grundstückspreiskarte Hamburg .....	24
Abb. 3.2	LBS-Grundstückspreiskarte Hamburger Umland.....	25
Abb. A.1.1	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand – Hamburg.....	26
Abb. A.1.2	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand – Hamburger Umland .....	28
Abb. A.1.3	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen aus dem Bestand – Hamburg .....	30
Abb. A.1.4	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen aus dem Bestand – Hamburger Umland.....	32
Abb. A.2.1	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau – Hamburg .....	34
Abb. A.2.2	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau – Hamburger Umland .....	35
Abb. A.2.3	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen im Neubau – Hamburg.....	36
Abb. A.2.4	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen im Neubau – Hamburger Umland.....	38
Abb. A.3.1	Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen .....	39
Abb. A.3.2	Grundstückspreise Hamburger Umland .....	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: Jens Grelle (Vorsitzender)

Birgitta Göttelmann

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 & Panther Media



**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**