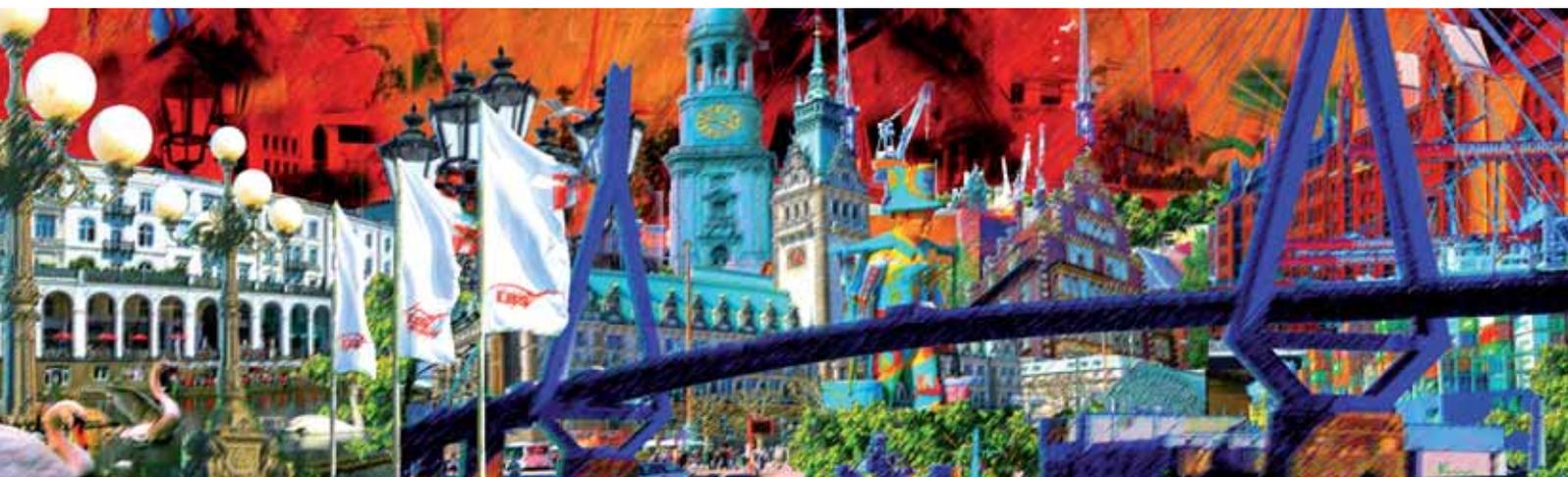


# LBS-Immobilienmarktatlas 2019 Hamburg und Umland



**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**



# LBS-Immobilienmarktatlas 2019 Hamburg und Umland

Die Trends und Preisentwicklungen des Immobilienmarktes in der Metropolregion Hamburg werden in diesem aktuellen Atlas dargestellt.

Auf der Grundlage wissenschaftlicher Analysen des Hamburger Instituts F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH wurden rund 14.400 im zweiten Halbjahr 2018 öffentlich zugängliche Immobilien-Angebote in Hamburg und Umland ausgewertet.

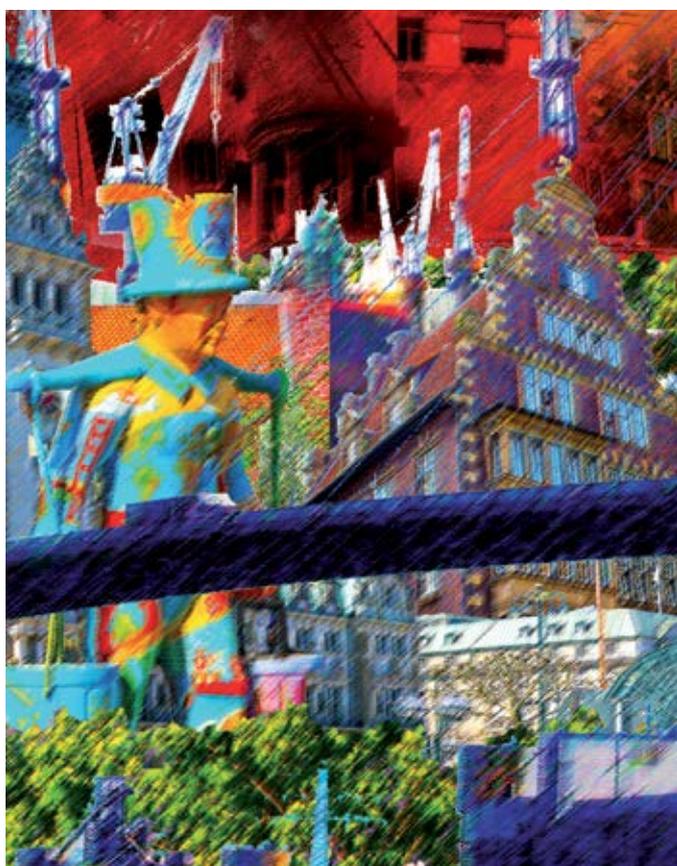
Die dargestellten Preise sind jeweils Mittelwerte der Marktpreise. Je nach Lage der Immobilien in den Regionen sind daher Abweichungen nach oben und unten möglich.

Die LBS-Immobilienmarktatlanten „Regionen in Schleswig-Holstein“ und „Hamburg und Umland“, die regelmäßig aufgelegt werden, erhöhen die Markttransparenz bei den Immobilienpreisen.

Alle Atlanten stehen als kostenlose Downloads bereit unter [www.lbs.de/shh/lbs-immobilienmarktatlas](http://www.lbs.de/shh/lbs-immobilienmarktatlas)

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG

April 2019





# Inhaltsverzeichnis

## IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNGEN

1	BESTANDSOBJEKTE	6
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in Hamburg und im Umland	10
1.2	Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Hamburg und im Umland	14
2	NEUBAUOBJEKTE	16
2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamburg und im Umland: Neubau	20
2.2	Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland: Neubau	21
3	GRUNDSTÜCKSMARKT IN HAMBURG UND IM UMLAND	24
	ANHANG	
	Preistabellen	28
	Abbildungsverzeichnis	46
	Impressum	47

# 1 Der Immobilienmarkt Hamburg und Umland für Bestandsobjekte

Auf dem Immobilienmarkt in Hamburg und seinem Umland wurden im zweiten Halbjahr 2018 insgesamt gut 14.400 Eigentumsobjekte öffentlich angeboten. Überwiegend handelt es sich um Bestandsobjekte, nur 17,3 % sind neu errichtete Immobilien. Von den 11.939 Eigenheimen und Eigentumswohnungen aus dem Bestand entfallen 43 % auf das Stadtgebiet, darunter sind wiederum 38,4 % Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser. Im Umland Hamburgs ist das Verhältnis umgekehrt, hier werden mit 75,4 % erheblich mehr Eigenheime als Eigentumswohnungen angeboten.

**Abb. 1.1 Marktvolumen: Bestandsimmobilien**

	Angebotsobjekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
<b>Hamburg</b>	<b>5.133</b>	<b>100,0</b>	<b>43,0</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.973	38,4	16,5
Eigentumswohnungen	3.160	61,6	26,5
<b>Umland</b>	<b>6.806</b>	<b>100,0</b>	<b>57,0</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	5.133	75,4	43,0
Eigentumswohnungen	1.673	24,6	14,0
<b>Hamburg und Hamburger Umland</b>	<b>11.939</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	7.106	59,5	59,5
Eigentumswohnungen	4.833	40,5	40,5

© F+B 2019

Die Entwicklung der Immobilienpreise für Bestandsobjekte ist im Vergleich zum Vorjahresergebnis erneut durchweg positiv verlaufen. Im Stadtgebiet sind Preissteigerungen von rd. 4 % zu beobachten, im Umland sogar noch einmal von 7 bis 9 %.

Vor allem für Eigentumswohnungen sind in der zumeist näheren Umgebung Hamburgs aktuell um 9 % höhere Preise zu veranschlagen als zu Jahresbeginn 2018. Für Stadtwohnungen in Hamburg müssen 4,2 % mehr angesetzt werden. Der stadtweite Durchschnitt liegt nun bei 4.483 €/m<sup>2</sup>. Im Umland Hamburgs kos-

ten Eigentumswohnungen im Schnitt 2.295 €/m<sup>2</sup> und damit etwa die Hälfte im Vergleich zu den Hamburger Wohnungen.

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

	Durchschnittspreise €/m <sup>2</sup>		Entwicklung in %	
	Januar 2018	Januar 2019	1 Jahr 2018 → 2019	5 Jahre 2014 → 2019
<b>Hamburg</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.868	<b>4.037</b>	4,4	33,5
Eigentumswohnungen	4.304	<b>4.483</b>	4,2	39,4
<b>Umland</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.237	<b>2.397</b>	7,2	36,3
Eigentumswohnungen	2.105	<b>2.295</b>	9,0	49,5

© F+B 2019

Auch für die Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand hat der Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> in der Stadt die 4.000er-Marke überschritten. Nach noch einmal 4,4 % Preissteigerung in 2018 liegt er nun bei 4.037 €/m<sup>2</sup>. Die Umlandpreise sind trotz der Erhöhung um 7,2 % mit im Schnitt 2.397 €/m<sup>2</sup> deutlich moderater.

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

	Einfamilienhaus 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	Januar 2018	Januar 2019	Januar 2018	Januar 2019
<b>Hamburg</b>	464.160	<b>484.440</b>	344.320	<b>358.640</b>
<b>Umland</b>	268.440	<b>287.640</b>	168.400	<b>183.600</b>

© F+B 2019

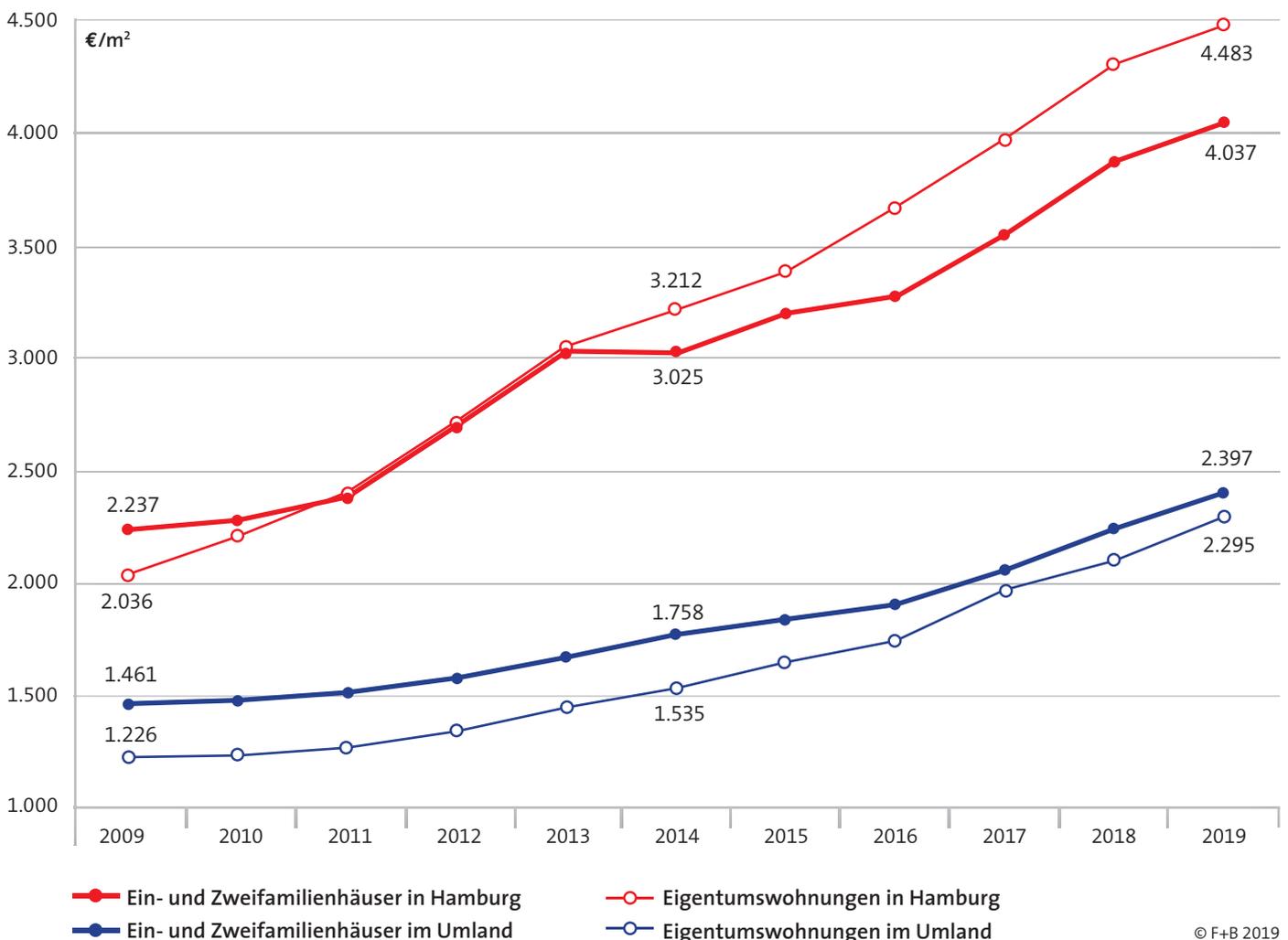
Bezogen auf ein Eigenheim mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssen Interessenten demnach durchschnittlich 484.440 € in Hamburg oder 287.640 € im Umland, also knapp 200.000 € weniger, bezahlen. 80 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnungen aus dem Bestand kosten im Stadtgebiet 358.640 €, also auch fast das Doppelte der Wohnungen im Hamburger Umland mit gegenwärtig im Schnitt 183.600 €.

Im Hamburger Großraum ist in den vergangenen zehn Jahren eine rasante Preisentwicklung zu beobachten. Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand haben sich die Preise im Vergleich zu 2009 durchschnittlich in Hamburg mehr als verdoppelt. Im

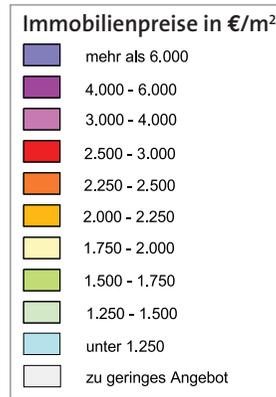
Umland der Metropole sind sie auch um knapp 90 % gestiegen. Allein in den letzten fünf Jahren haben gebrauchte Stadtwohnungen preislich um knapp 40 % und in der Umgebung um rd. 50 % zugelegt.

Bestandseigenheime haben heute etwa um ein Drittel höhere Preise zu verzeichnen als vor fünf Jahren. Im Vergleich zum Jahr 2009 kosten auch sie aktuell im Stadtgebiet rd. 80 % mehr. Im Umland liegt der Durchschnittspreis 64 % über dem von vor zehn Jahren.

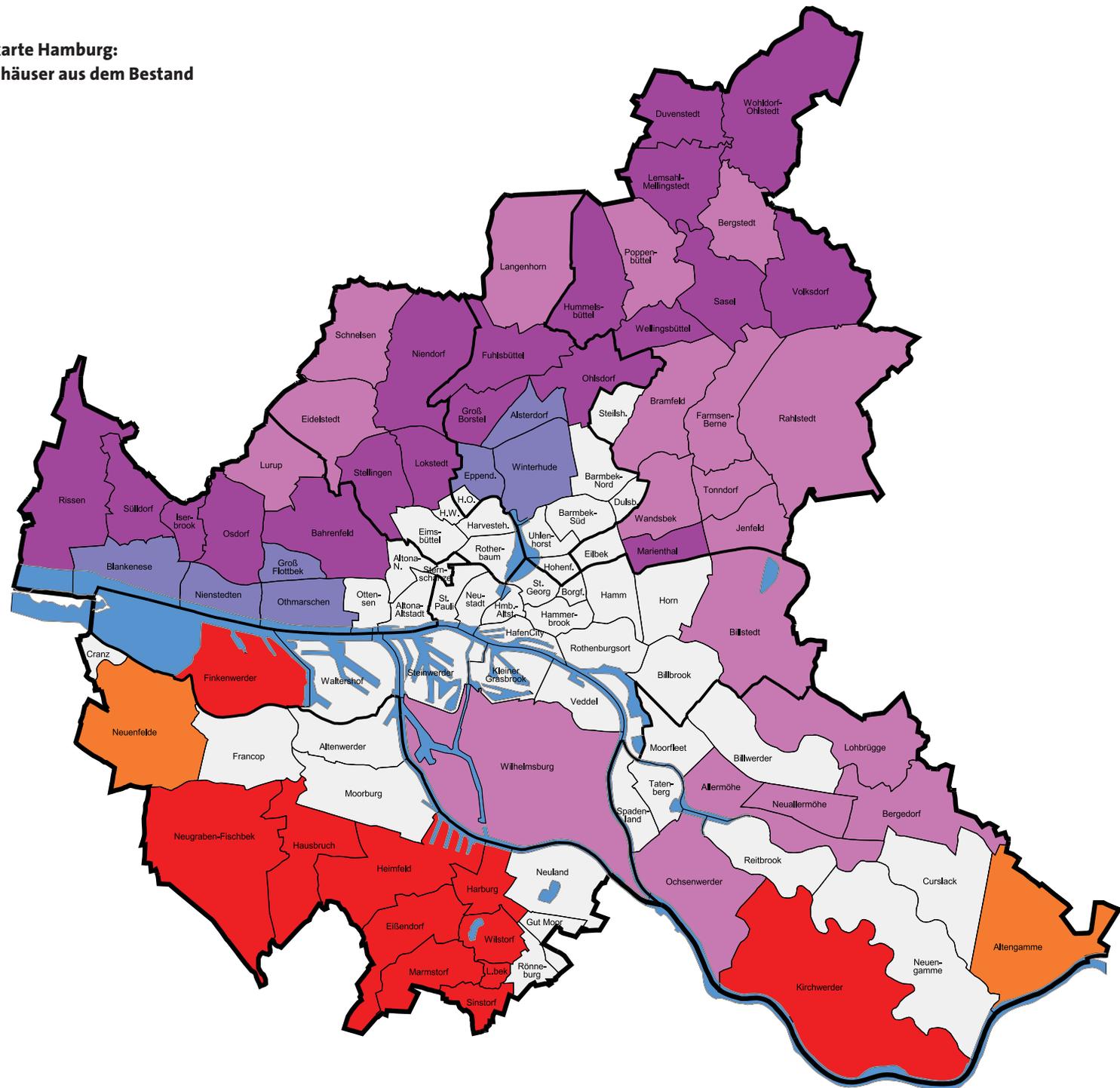
**Abb. 1.4 Preisentwicklung 2009 bis 2019: Bestandsimmobilien**

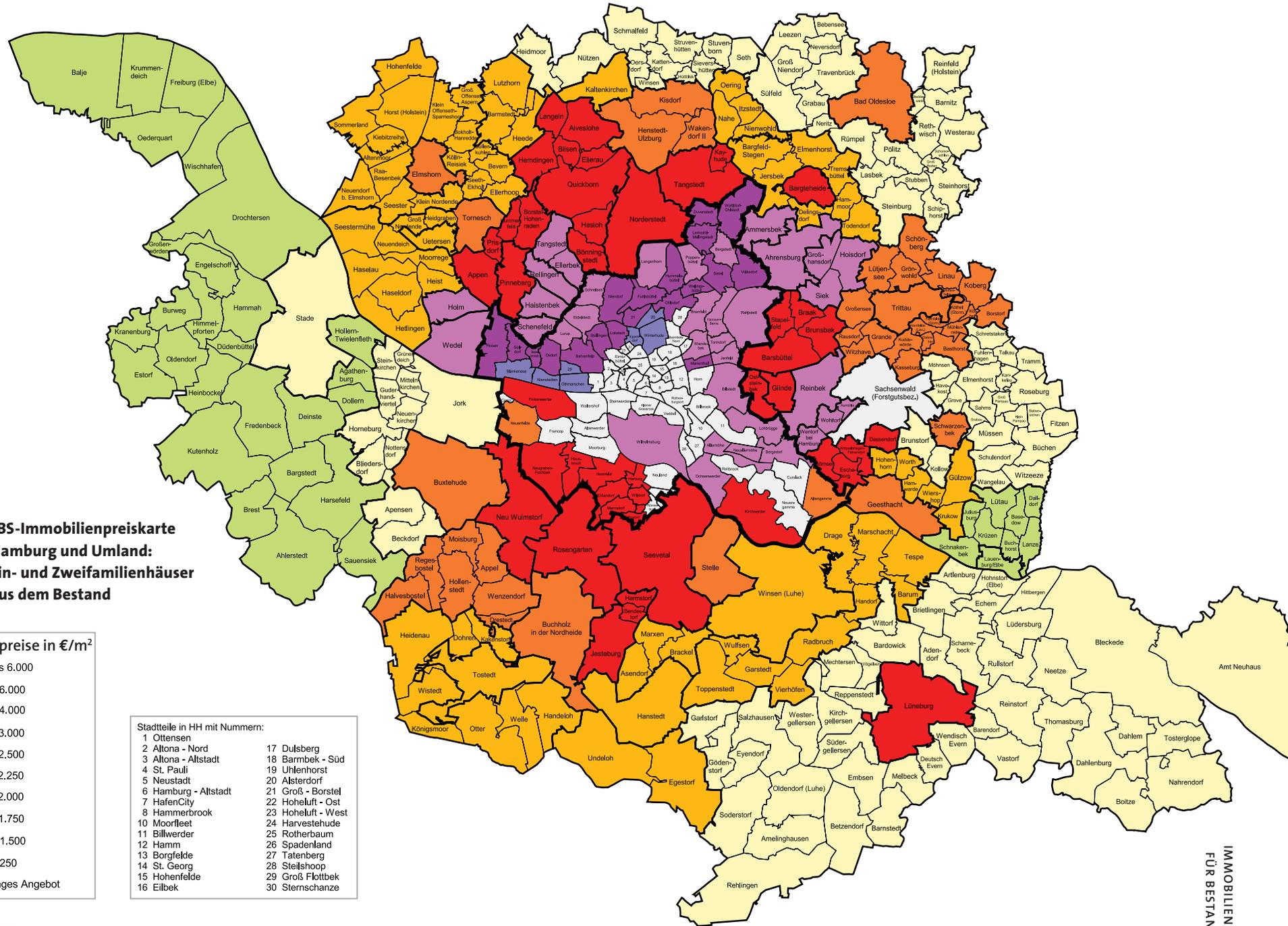


**Abb. 1.5 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg:  
Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand**



© LBS Bausparkasse  
Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
F+B GmbH April 2019





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

© LBS Bausparkasse  
Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
F+B GmbH April 2019

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

In Hamburg und seinem Umland sind insgesamt rd. 7.100 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand im Angebot. Damit haben Eigenheime einen Anteil von ca. 60 % am Bestandsimmobilienmarkt, wobei im Umland gut 75 % aller Immobilienangebote Eigenheime sind. In der Stadt ist ihr Anteil mit 38,4 % nur etwa halb so groß.

In **Hamburg** haben gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aktuell einen Durchschnittspreis von 4.037 €/m<sup>2</sup> und sind damit um 4,4 % teurer im Angebot als noch vor einem Jahr. Von den 57 untersuchten Stadtteilen mit Eigenheimangeboten weisen rd. 20 % inzwischen einen Durchschnittspreis von über 5.000 €/m<sup>2</sup> auf. Insgesamt 45 % der Stadtgebiete liegen preislich über dem stadtweiten Durchschnitt von gut 4.000 €/m<sup>2</sup>.

Interessenten für eine Stadtvilla in Alster- oder Elbnähe müssen allerdings mit Spitzenpreisen über 7.000 €/m<sup>2</sup> rechnen. Auf diesem kleinen und exklusiven Häusermarkt belegt der Stadtteil Nienstedten mit durchschnittlich 7.979 €/m<sup>2</sup> zurzeit die Position Eins auf der Preisrangskala. Im Nachbarstadtteil Blankenese kosten Eigenheime im Durchschnitt derzeit 7.578 €/m<sup>2</sup> und in Othmarschen 7.458 €/m<sup>2</sup>. Ebenfalls in den Elbvororten zählt Groß Flottbek mit im Schnitt 6.625 €/m<sup>2</sup> für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zu der Stadtteilgruppe mit den höchsten Immobilienpreisen (vgl. die aktuellen Preisinformationen auf Stadtteilenebene im Anhang).

Stadtvillen oder Einzelhäuser sind in der hochverdichteten Innenstadt naturgemäß die Ausnahme. Hier werden jeweils nur sehr wenige Objekte angeboten und die Preise schwanken daher objektabhängig von Jahr zu Jahr zum Teil stark. Zurzeit ist in den üblicherweise hochpreisigsten Alsterstadtteilen Harvestehude, Rotherbaum und Uhlenhorst kein auswertbares Angebot festgestellt worden. Einige wenige Objekte wurden für Eppendorf, Winterhude und Alsterdorf erhoben. In Eppendorf sind Stadthäuser

für durchschnittlich 7.349 €/m<sup>2</sup> zu bekommen und in Winterhude und Alsterdorf kosten sie im Schnitt 6.615 bzw. 6.377 €/m<sup>2</sup>.

Deutlich über dem stadtweiten Durchschnitt ist das Preisniveau gegenwärtig mit zwischen 5.000 und gut 5.400 €/m<sup>2</sup> in Lokstedt, Bahrenfeld und Osdorf im Westen und im Nordosten in Wellingsbüttel und Ohlsdorf.

Zu den Stadtteilen mit überdurchschnittlichen Eigenheimpreisen von 4.500 bis 5.000 €/m<sup>2</sup> gehören traditionell auch die Walddörfer, u. a. Wohldorf-Ohlstedt mit gegenwärtig 4.679 €/m<sup>2</sup>, Fuhsbüttel mit 4.549 €/m<sup>2</sup> oder Volksdorf (4.516 €/m<sup>2</sup>). 4.000 bis 4.500 €/m<sup>2</sup> sind in weiteren Walddörfern üblich, wie zum Beispiel in Hummelsbüttel, Duvenstedt, Sasel und Lemsahl-Mellingstedt.

Nördlich und westlich der Innenstadt liegen preislich gleichauf zum Beispiel Stellingen (4.470 €/m<sup>2</sup>) und Niendorf (4.418 €/m<sup>2</sup>) oder Rissen (4.826 €/m<sup>2</sup>) und Iserbrook (4.037 €/m<sup>2</sup>).

In den großen Wohngebieten westlich und östlich der Hamburger Innenstadt sind Eigenheime aus dem Bestand für etwa 3.000





bis 4.000 €/m<sup>2</sup> am Markt. Im Westen bei etwas höherem Niveau beispielsweise in Schnelsen, wo zurzeit 3.743 €/m<sup>2</sup> anzulegen sind oder in Eidelstedt (3.719 €/m<sup>2</sup>) und Lurup (3.599 €/m<sup>2</sup>). Östlich der Hamburger City kosten Ein- und Zweifamilienhäuser in Wandsbek im Schnitt 3.852 €/m<sup>2</sup>, knapp gefolgt von Tonndorf (3.840 €/m<sup>2</sup>). Etwas günstiger sind Eigenheime aus dem Bestand in Bramfeld (3.629 €/m<sup>2</sup>) oder in Rahlstedt und Jenfeld für gut 3.500 €/m<sup>2</sup>.

Im Süden der Hansestadt sind gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel günstiger zu bekommen, mit Ausnahme von Bergedorf, Lohbrügge und Allermöhe mit Durchschnittspreisen ebenfalls von gut 3.000 €/m<sup>2</sup>. In den übrigen Stadtteilen in den Bezirken Bergedorf und Harburg sind sie für unter 3.000 €/m<sup>2</sup> am Markt, so etwa in Heimfeld für 2.933 €/m<sup>2</sup>, in Eißendorf für 2.840 €/m<sup>2</sup> oder in Neugraben-Fischbek für 2.906 €/m<sup>2</sup>. Im Bezirk Bergedorf, also vorwiegend in den Vier- und Marschlanden, ist das Preisniveau ähnlich. So zahlt man in Kirchwerder gegenwärtig im Durchschnitt 2.982 €/m<sup>2</sup> und in Altengamme 2.435 €/m<sup>2</sup>.

Im **Hamburger Umland** kosten Eigenheime aus dem Bestand aktuell durchschnittlich 2.397 €/m<sup>2</sup>. Damit liegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Umgebung der Hansestadt um 7,2 % über denen zu Jahresbeginn 2018.

Die hochpreisigsten Wohnstandorte sind wie gewohnt die Anrainerstädte und Gemeinden unmittelbar an der Hamburger Stadtgrenze. Hier führt Wentorf/Aumühle die Preisrangliste mit durchschnittlich 3.879 €/m<sup>2</sup> für Bestandshäuser an. In der Nachbargemeinde Reinbek sind 3.127 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren. Ahrensburg (3.288 €/m<sup>2</sup>) und Umland u. a. mit Großhansdorf (3.089 €/m<sup>2</sup>) im Osten gehören ebenfalls zu diesen teuren Standorten wie im Westen Wedel (3.207 €/m<sup>2</sup>), Halstenbek, Schenefeld und Rellingen (3.107 bis 3.256 €/m<sup>2</sup>). Norderstedt und Glinde folgen mit knapp 3.000 €/m<sup>2</sup> und beschließen damit die Liste der Top Ten im Umland. Diese Orte liegen auf Hamburger Niveau, zum Beispiel der östlichen Wohngebiete.

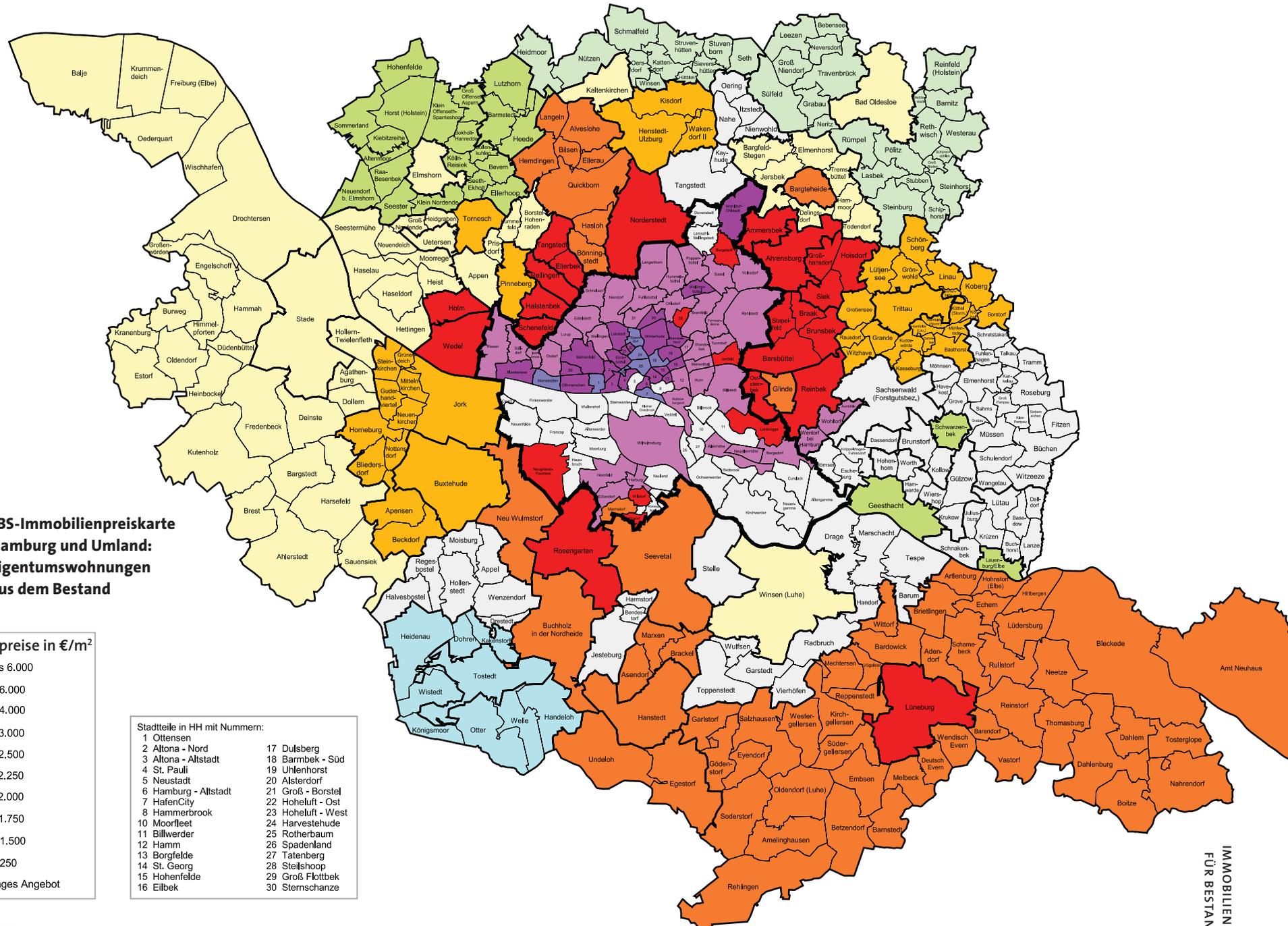
Im Umlandvergleich ebenfalls überdurchschnittliche Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand haben weitere Städte und Regionen in der Nähe Hamburgs, beispielsweise im Osten der Hansestadt Oststeinbek (2.952 €/m<sup>2</sup>), Barsbüttel (2.882 €/m<sup>2</sup>) oder Bargteheide (2.864 €/m<sup>2</sup>) und im Westen Pinneberg (2.839 €/m<sup>2</sup>) mit seinem Umland (2.714 €/m<sup>2</sup>).

Knapp unterm Umlandmittelwert reihen sich im Westen zum Beispiel Tornesch, Elmshorn und Uetersen ein (2.182 bis 2.356 €/m<sup>2</sup>). Im Osten sind es u. a. Geesthacht und Bad Oldesloe (2.347 bzw. 2.264 €/m<sup>2</sup>). In den von der Kernstadt entfernten Umlandregio-



nen sind Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand günstiger zu bekommen. Für durchschnittlich unter 2.000 €/m<sup>2</sup> gibt es derzeit Angebote etwa in der Umgebung von Kaltenkirchen.





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

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

© LBS Bausparkasse  
Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
F+B GmbH April 2019

## 1.2 Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Hamburg und im Umland

Eigentumswohnungen aus dem Bestand haben in Hamburg und seinem Umland einen Marktanteil von gut 40 %. Von den insgesamt 4.833 untersuchten Objekten liegen 3.160 im Stadtgebiet. Sie machen etwa 60 % des Bestandsmarktes in der Hansestadt aus. In der Umgebung haben sie dagegen nur einen 25 %igen Anteil. Sie sind vorwiegend in den größeren Orten und an der Hamburger Stadtgrenze im Angebot.

In **Hamburg** werden für Eigentumswohnungen aus dem Bestand derzeit im Durchschnitt 4.483 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt, entsprechend 4,2 % mehr als noch vor einem Jahr. Ein Drittel aller Angebote liegt in 16 der insgesamt 70 untersuchten Stadtteile mit einem Durchschnittspreis über 5.000 €/m<sup>2</sup>.

Spitzenreiter auf der Preisrangskala ist zu Jahresbeginn 2019 Harvestehude. Für gebrauchte Eigentumswohnungen sind hier 8.634 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren. Mit bereits deutlichem Abstand folgen die HafenCity (7.874 €/m<sup>2</sup>) und die Alsterstadtteile Rotherbaum (7.683 €/m<sup>2</sup>) und Uhlenhorst mit aktuell 6.890 €/m<sup>2</sup>. Unter den teuersten zehn Stadtteilen mit Preisen von knapp 6.000 bis 6.400 €/m<sup>2</sup> sind ferner die Sternschanze und Ottensen sowie Eppendorf, Winterhude und St. Georg. Teuerster Elbstadtteil ist mit einem Durchschnittspreis von 6.190 €/m<sup>2</sup> Nienstedten.

Mit einem überdurchschnittlichen Preisniveau gehören zu den teuersten Wohnstandorten beispielsweise weitere Elbvororte wie Othmarschen (5.698 €/m<sup>2</sup>), Blankenese (5.193 €/m<sup>2</sup>) und Groß Flottbek (4.818 €/m<sup>2</sup>) sowie die Stadtteile Hoheluft und Eimsbüttel (5.807 bzw. 5.341 €/m<sup>2</sup>) oder St. Pauli und Altona (rd. 5.800 €/m<sup>2</sup>).

Um den stadtweiten Mittelwert von 4.483 €/m<sup>2</sup> gruppieren sich stark nachgefragte Stadtteile wie beispielsweise Alsterdorf, Barmbek-Süd und -Nord oder Eilbek (4.171 bis 4.709 €/m<sup>2</sup>). In den meisten Walddörfern werden Eigentumswohnungen aus dem Bestand für etwa 3.500 bis 4.500 €/m<sup>2</sup> gehandelt, so zum Beispiel in Wohldorf-Ohlstedt, Wellingsbüttel oder in Volksdorf und Hummelsbüttel.

Im Westen der Hamburger Innenstadt müssen Anleger beispielsweise in Stellingen, Lurup oder Niendorf mit Eigentumswohnungspreisen von 3.300 bis knapp 3.900 €/m<sup>2</sup> rechnen. Etwas günstiger ist es hier in Eidelstedt, Osdorf und Schnelsen mit rd. 3.200 €/m<sup>2</sup>.





Im Osten, etwa in Wandsbek, Bramfeld, Sasel oder Hamm und Rahlstedt kosten gebrauchte Wohnungen zwischen knapp 3.300 und 3.700 €/m<sup>2</sup>. Mit Ausnahme vom Stadtteil Harburg (3.566 €/m<sup>2</sup>) werden Eigentumswohnungen für unter 3.300 €/m<sup>2</sup> vor allem im südlichen Hamburger Stadtgebiet angeboten. In Bergedorf und Allermöhe liegen die Preise bei derzeit gut 3.200 €/m<sup>2</sup>, in Eißendorf und Heimfeld bei gut 3.000 €/m<sup>2</sup> und in Neugraben-Fischbek bei gut 2.600 €/m<sup>2</sup>.

Im **Hamburger Umland** kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Durchschnitt 2.295 €/m<sup>2</sup>. Hier liegen die Preise damit um 9 % über dem Vorjahreswert, aber sehr deutlich unter dem Hamburger Preisniveau. Der hochpreisigste Wohnstandort ist dieses Jahr Wentorf/Aumühle. Im Durchschnitt müssen hier 3.115 €/m<sup>2</sup> kalkuliert werden. In Rosengarten kosten sie knapp 3.000 €/m<sup>2</sup>, es sind aber nur wenige jüngere Bestandsobjekte am Markt. Mit jeweils knapp 2.900 €/m<sup>2</sup> folgen Wedel, Ahrensburg und Norderstedt auf der Preisrangliste des Umlandes. Die Preise in diesen fünf teuersten Orten direkt an Hamburgs Grenze entsprechen in etwa denen der Stadtteile am Stadtrand.

Zwischen 2.600 und 2.700 €/m<sup>2</sup> werden ebenfalls nur in den Städten unmittelbar an der Hamburger Stadtgrenze aufgerufen, beispielsweise in Halstenbek, Schenefeld und Rellingen. Ebenfalls noch überdurchschnittlich im Umlandvergleich sind die Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand unter anderem in Reinbek (2.513 €/m<sup>2</sup>), Glinde (2.365 €/m<sup>2</sup>) oder Bargteheide (2.318 €/m<sup>2</sup>).

Auch noch relativ stadtnah, aber mit Preisen für Bestandseigentumswohnungen von 2.000 bis 2.200 €/m<sup>2</sup> günstiger als der Durchschnitt aller Umlandorte, folgen zum Beispiel die Städte Tornesch, Pinneberg und Henstedt-Ulzburg. Für unter 2.000 €/m<sup>2</sup> sind im schleswig-holsteinischen Umland derzeit noch gebrauchte Wohnungen in Elmshorn, Kaltenkirchen und Uetersen zu bekommen.

Günstiger am Markt sind Eigentumswohnung nur am Rand des Großraums, und zwar zumeist im Umland der größeren Orte, wie etwa in der Umgebung von Elmshorn oder Bad Oldesloe.

## 2 Der Immobilienmarkt Hamburg und Umland für Neubauobjekte

In Hamburg und Umland wurden im zweiten Halbjahr 2018 insgesamt knapp 2.500 Neubauobjekte auf dem Immobilienmarkt angeboten. Das entspricht einem Marktanteil von gut 17 %. Beim Marktvolumen der neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser ist zu beachten, dass hierin lediglich diejenigen Objekte enthalten sind, die als Neubauten am Markt platziert werden. Eigenheime, die von Bauherren auf eigenen Grundstücken erstellt wurden, um beispielsweise selbst genutzt zu werden, bleiben unberücksichtigt.

**Abb. 2.1 Marktvolumen: Neubauimmobilien**

	Angebotsobjekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
<b>Hamburg</b>	<b>1.399</b>	<b>100,0</b>	<b>56,1</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	297	21,2	11,9
Eigentumswohnungen	1.102	78,8	44,2
<b>Umland</b>	<b>1.095</b>	<b>100,0</b>	<b>43,9</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	422	38,5	16,9
Eigentumswohnungen	673	61,5	27,0
<b>Hamburg und Hamburger Umland</b>	<b>2.494</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	719	28,8	28,8
Eigentumswohnungen	1.775	71,2	71,2

© F+B 2019

Die Objekte verteilen sich in gewohnter Weise auf die Teilmärkte: 56,1 % liegen im Hamburger Stadtgebiet, darunter zu 78,8 % Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs sind es mit 61,5 % aller Angebotsobjekte ebenfalls mehr Eigentumswohnungen als Eigenheime.

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

	Durchschnittspreise €/m <sup>2</sup>		Entwicklung in %	
	Januar 2018	Januar 2019	1 Jahr 2018 → 2019	5 Jahre 2014 → 2019
<b>Hamburg</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.926	<b>4.036</b>	2,8	37,6
Eigentumswohnungen	5.097	<b>5.260</b>	3,2	30,2
<b>Umland</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.596	<b>2.809</b>	8,2	35,2
Eigentumswohnungen	3.176	<b>3.431</b>	8,0	33,1

© F+B 2019

Auch die Neubaupreisentwicklungen sind durchweg positiv. Für Eigenheime im Stadtgebiet ist ein Plus von 2,8 % im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten. In Hamburg liegen die Preise für neu errichtete Eigenheime aktuell bei durchschnittlich 4.036 €/m<sup>2</sup>. Im Umland legten sie dagegen noch einmal um 8,2 % auf 2.809 €/m<sup>2</sup> zu.

Neubauwohnungen kosten in der Stadt 3,2 % mehr als vor einem Jahr, aktuell liegt der Durchschnittspreis bei 5.260 €/m<sup>2</sup>. Für die Angebotsobjekte in der Umgebung Hamburgs sind im Vergleich zu Anfang 2018 um 8 % höhere Preise zu beobachten, sie kosten im Schnitt 3.431 €/m<sup>2</sup>.

Für neu errichtete Eigenheime mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind innerhalb Hamburgs 484.320 € zu bezahlen. Im Umland kosten sie im Schnitt rd. 150.000 € weniger und sind für 337.080 € zu haben. 80 m<sup>2</sup> große Neubauwohnungen liegen in Hamburg bei einem Durchschnittspreis von gut 420.800 € und im Umland von knapp 275.000 €. Auch in diesem Marktsegment ist eine hohe Stadt-Umland-Differenz von gut 146.000 € 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 2018	Januar 2019	Januar 2018	Januar 2019
Hamburg	471.120	484.320	407.760	420.800
Umland	311.520	337.080	254.080	274.480

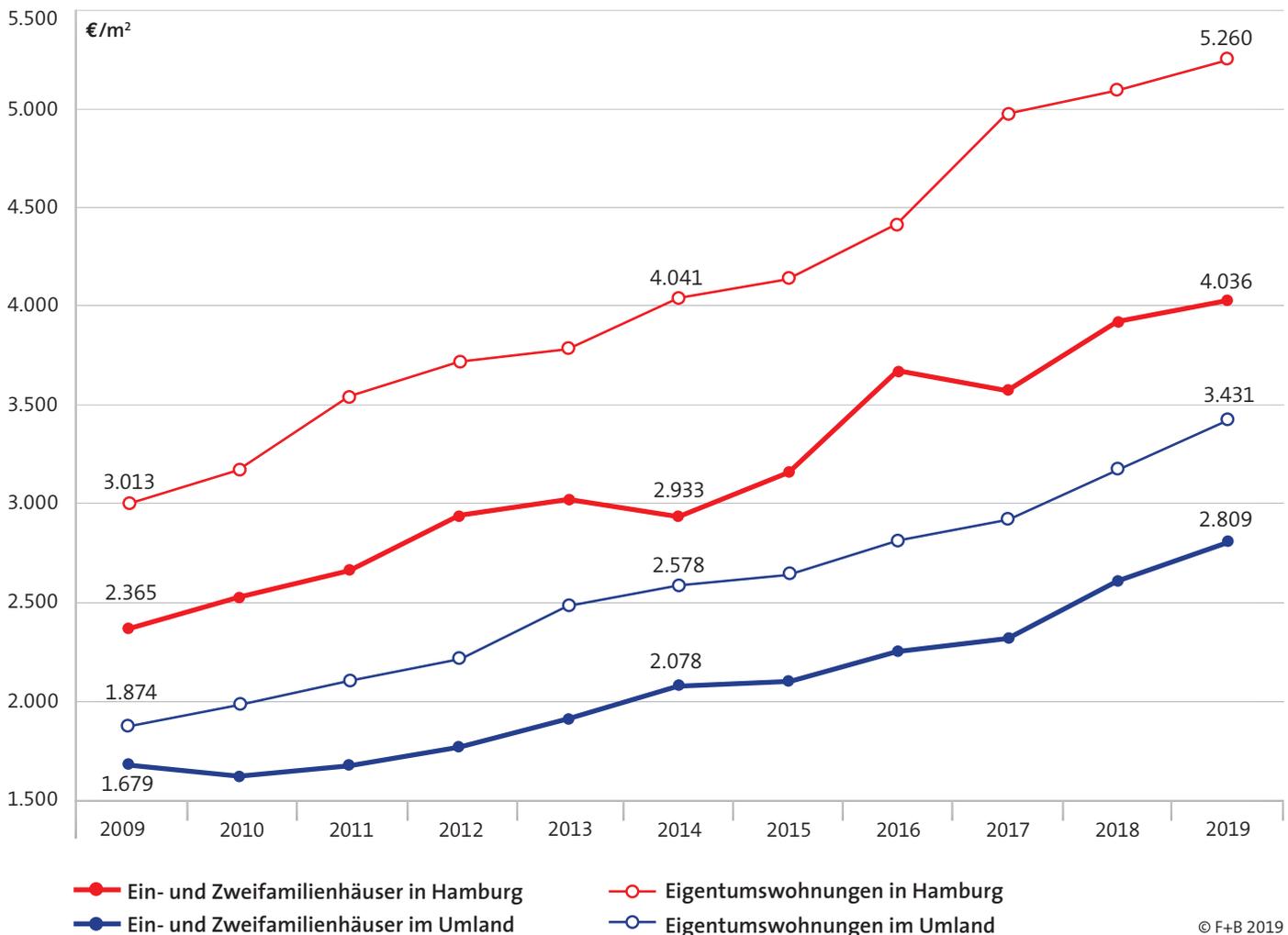
© F+B 2019

Der längerfristige Vergleich über die Preisentwicklung der letzten fünf Jahre zeigt insgesamt einen positiven Trend. In diesem Zeit-

raum verteuerten sich im Großraum Hamburg die Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser innerhalb der Stadt um 37,6 % und in der Umgebung um gut 35 %. In den vergangenen zehn Jahren sind Neubau-Eigenheime um rd. 70 % teurer geworden.

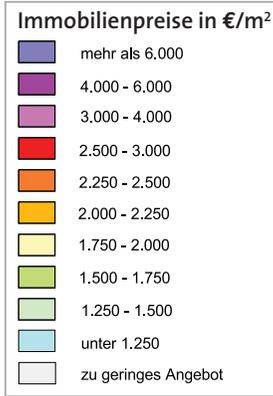
Neu gebaute Wohnungen sind im Hamburger Stadtgebiet im vergangenen Fünfjahreszeitraum um gut 30 %, in den letzten zehn Jahren um knapp 75 % im Preis gestiegen. Im Umland der Metropole sind noch deutlichere Preisanpassungen registriert worden: Im Vergleich zu 2014 müssen für neue Eigentumswohnungen 33 % mehr und seit 2009 insgesamt gut 83 % mehr investiert werden.

**Abb. 2.4 Preisentwicklung 2009 bis 2019: Neubauimmobilien**

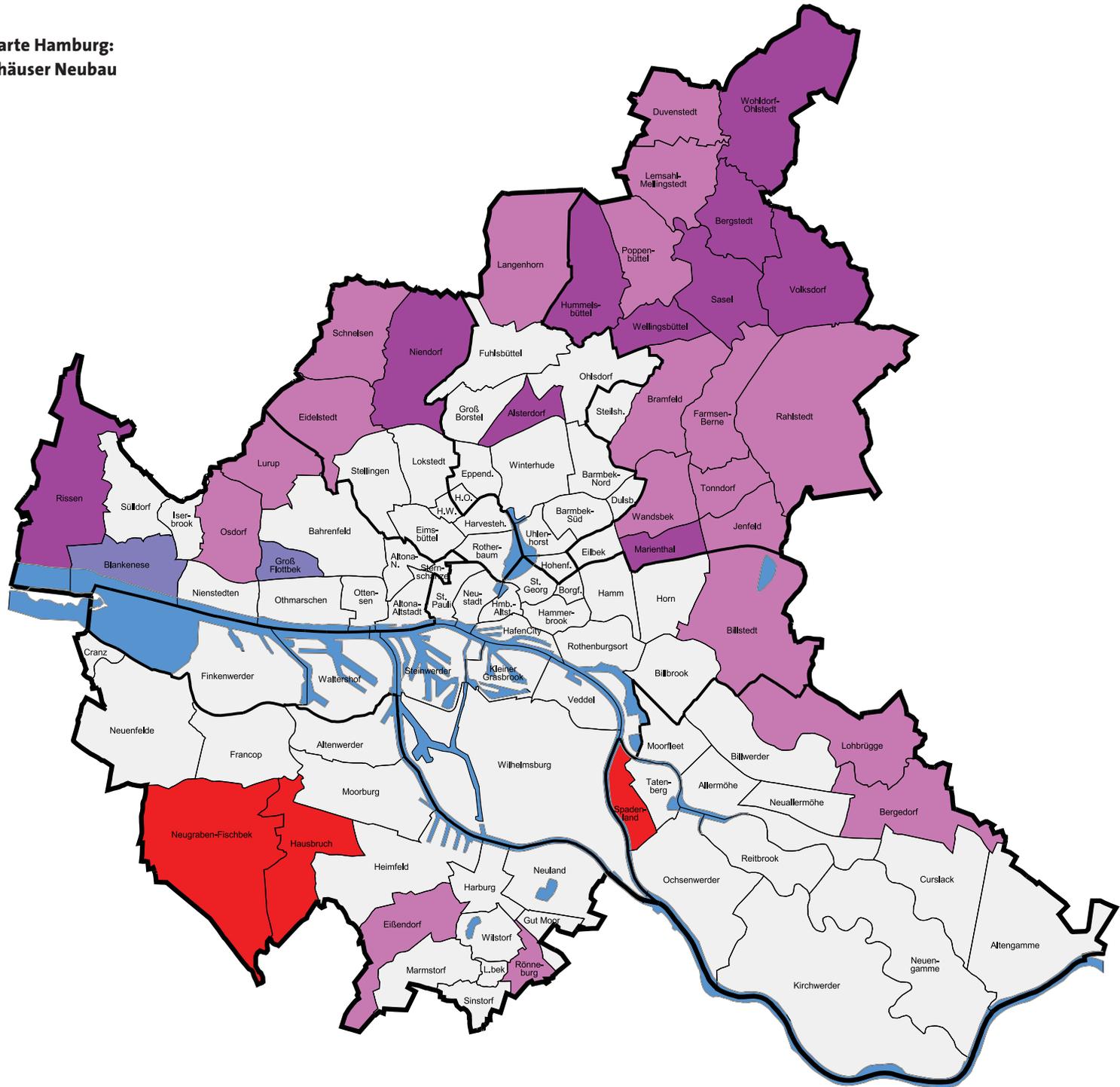


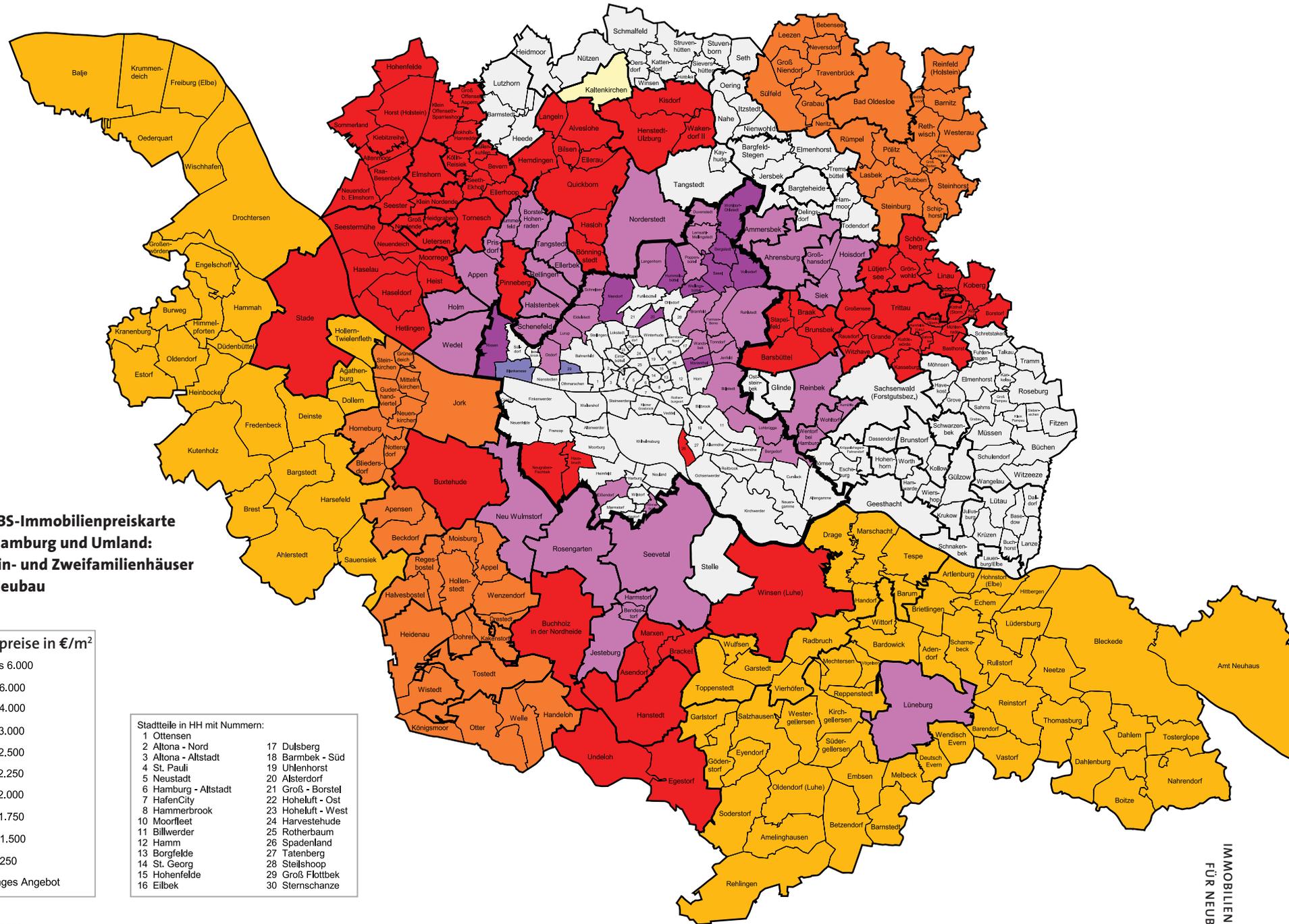
© F+B 2019

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



© LBS Bausparkasse  
Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
F+B GmbH April 2019





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

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
F+B GmbH April 2019

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

Insgesamt konnten in Hamburg und dem Umland 719 neu errichtete, öffentlich angebotene Eigenheime untersucht werden. Sie haben einen Marktanteil von knapp 29 % am gesamten Neubaumarkt, 41 % liegen im Stadtgebiet.

Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser kosten in **Hamburg** zu Jahresbeginn 2019 im Durchschnitt 4.036 €/m<sup>2</sup>. Die gegenwärtigen Angebote sind damit um 2,8 % teurer als das Angebot vor einem Jahr.

In der Hamburger Innenstadt sind neue Eigenheime die Ausnahme, sie spielen daher für den Neubaumarkt keine Rolle. Der momentane Preisspitzenreiter ist Blankenese. Die Elbvororte Blankenese (8.366 €/m<sup>2</sup>), Groß Flottbek (6.763 €/m<sup>2</sup>) und Rissen (4.909 €/m<sup>2</sup>) sind erwartungsgemäß überdurchschnittlich teuer. Zu den Top Ten der Preisrangskala zählen ebenfalls die Wald-dörfer Wellingsbüttel mit durchschnittlich 5.251 €/m<sup>2</sup> und Hummelsbüttel (4.567 €/m<sup>2</sup>) für Neubauhäuser sowie Alsterdorf (5.185 €/m<sup>2</sup>) und Niendorf (4.431 €/m<sup>2</sup>).

Beim Hamburger Mittelwert liegt derzeit Sasel. Hier müssen Neubau-Interessenten durchschnittlich 4.006 €/m<sup>2</sup> investieren. In den östlichen Stadtgebieten sind in Bramfeld, Farmsen-Berne und Wandsbek zurzeit neue Eigenheime für rd. 3.800 €/m<sup>2</sup> zu bekommen. Ein ähnliches Preisniveau findet man derzeit auch im Westen der Hamburger Innenstadt vor. So kosten neue Eigenheime in Osdorf 3.818 €/m<sup>2</sup>, in Eidelstedt und Schnelsen rund 3.700 €/m<sup>2</sup> oder in Lurup gut 3.600 €/m<sup>2</sup>.

Für unter 3.500 €/m<sup>2</sup> gibt es momentan noch Angebote in den beiden Süd-Bezirken. In Bergedorf oder Lohbrügge sind gut 3.300 €/m<sup>2</sup> üblich und in Neugraben-Fischbek knapp 2.900 €/m<sup>2</sup>.

Im **Hamburger Umland** werden neue Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 2.809 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Das heißt, die Objekte sind um 8,2 % teurer als zu Jahresbeginn 2018. Aber auch hier müssen Eigentumserwerber in den Hamburg-nahen Städten mit einem überdurchschnittlichen Preisniveau rechnen. Die ersten beiden Rangplätze belegen Wentorf/Aumühle und Ahrensburg mit durchschnittlich 3.916 bzw. 3.590 €/m<sup>2</sup>. Zu den zehn teuersten Wohnstandorten zählen wieder die drei benachbarten Orte Schenefeld, Halstenbek und Rellingen (3.264 bis 3.574 €/m<sup>2</sup>) sowie Wedel mit 3.461 €/m<sup>2</sup> an der Westgrenze Hamburgs. Mit noch überdurchschnittlichen Preisen folgen zum Beispiel Nordstedt (3.095 €/m<sup>2</sup>), Reinbek (3.036 €/m<sup>2</sup>) und Pinneberg (2.889 €/m<sup>2</sup>).

Tornesch (2.807 €/m<sup>2</sup>) liegt preislich beim Umlanddurchschnitt. Im Norden des Hamburger Großraums findet man die günstigsten Angebote für neue Eigenheime, derzeit beispielsweise in Henstedt-Ulzburg (2.714 €/m<sup>2</sup>), Trittau (2.584 €/m<sup>2</sup>) und in Bad Oldesloe mit seinem Umland (rd. 2.300 €/m<sup>2</sup>).



## 2.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland: Neubau

Für den Großraum Hamburg wurden insgesamt 1.775 Neubauwohnungen am Immobilienmarkt registriert, knapp zwei Drittel aller Angebote liegen innerhalb Hamburgs.

Der Durchschnittspreis liegt in Hamburg aktuell bei 5.260 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis sind die gegenwärtigen Angebote damit um 3,2 % teurer.

Für Spitzenpreise über 10.000 €/m<sup>2</sup> werden im Moment Neubauwohnungen in Harvestehude und Rotherbaum sowie in der Hafencity offeriert. Stadtwohnungen kosten in Alsternähe 11.942 €/m<sup>2</sup> in Harvestehude und 10.771 €/m<sup>2</sup> in Rotherbaum. In der Hafencity sind 10.886 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren (darin sind keine Objekte in der Elbphilharmonie enthalten).

Zu den hochpreisigsten Stadtteilen mit Durchschnittspreisen von über 7.000 €/m<sup>2</sup> gehören weitere an der Elbe und in Alsternähe. In St. Pauli (8.713 €/m<sup>2</sup>) und Ottensen (8.156 €/m<sup>2</sup>) ist das Preisniveau aufgrund der Zugänge zum Elbufer besonders hoch. In Winterhude (8.243 €/m<sup>2</sup>) muss mit ähnlichen Preisen gerechnet werden und in Uhlenhorst am östlichen Alsterufer sind sie zurzeit etwas günstiger für 7.168 €/m<sup>2</sup> am Markt. Etwas weiter in Richtung Süden zahlt man in Hohenfelde 7.630 €/m<sup>2</sup> und in St. Georg 7.310 €/m<sup>2</sup>. In den Elbvororten Nienstedten und Groß Flottbek sind die derzeit angebotenen neuen Eigentumswohnungen für im Schnitt 7.785 bzw. 7.366 €/m<sup>2</sup> zu erwerben. Leicht günstiger sind die Angebote in Othmarschen und Blankenese (6.982 bzw. 6.350 €/m<sup>2</sup>).

Mit Preisen zwischen 5.000 und 6.000 €/m<sup>2</sup> folgen zum Beispiel weitere innenstadtnahe Stadtteile wie Eppendorf und Eimsbüttel und auch die Walddörfer Wellingsbüttel und Alsterdorf. Im Osten der Innenstadt zählen dazu ebenfalls die gefragten Stadtteile Wandsbek, Eilbek und Marienthal, im Westen Stellingen und Osdorf. Zwischen 4.500 und 5.000 €/m<sup>2</sup> sind für neue Stadtwoh-

nungen in Ohlsdorf, Volksdorf und Sasel aufzuwenden, also bereits ein leicht unterdurchschnittliches Preisniveau im stadtweiten Vergleich.

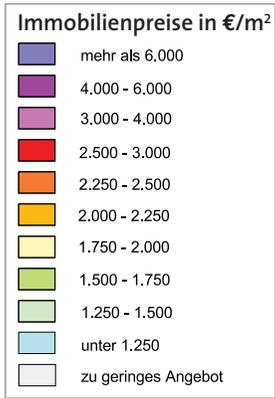
Sehr eng beieinander mit rd. 4.000 bis 4.300 €/m<sup>2</sup> liegen preislich die Stadtteile Niendorf, Lurup und Schnelsen westlich sowie Farmsen-Berne, Tonndorf und Bramfeld östlich der Hamburger City. 3.800 bis 4.000 €/m<sup>2</sup> sind derzeit üblich im Süden Hamburgs u. a. in Harburg und in Bergedorf, Lohbrügge, Allermöhe aber auch in Rahlstedt und Jenfeld. Für unter 3.500 €/m<sup>2</sup> sind neue Eigentumswohnungen nur noch in Eißendorf und Neugraben-Fischbek im Angebot.

Im Hamburger Umland werden Neubauwohnungen für im Schnitt um 8 % höhere Preise als zu Jahresbeginn 2018 offeriert, sie kosten durchschnittlich 3.431 €/m<sup>2</sup>. Angeführt wird die Rangliste in diesem Jahr vom Ahrensburger Umland, u. a. mit Großhansdorf. Hier sind für neue Eigentumswohnungen 4.381 €/m<sup>2</sup> zu zahlen. In Ahrensburg selbst muss man zurzeit durchschnittlich 3.979 €/m<sup>2</sup> investieren und in Reinbek 4.126 €/m<sup>2</sup>. Im benachbarten Wentorf/Aumühle kosten die neuen Wohnungen aktuell 3.729 €/m<sup>2</sup>.

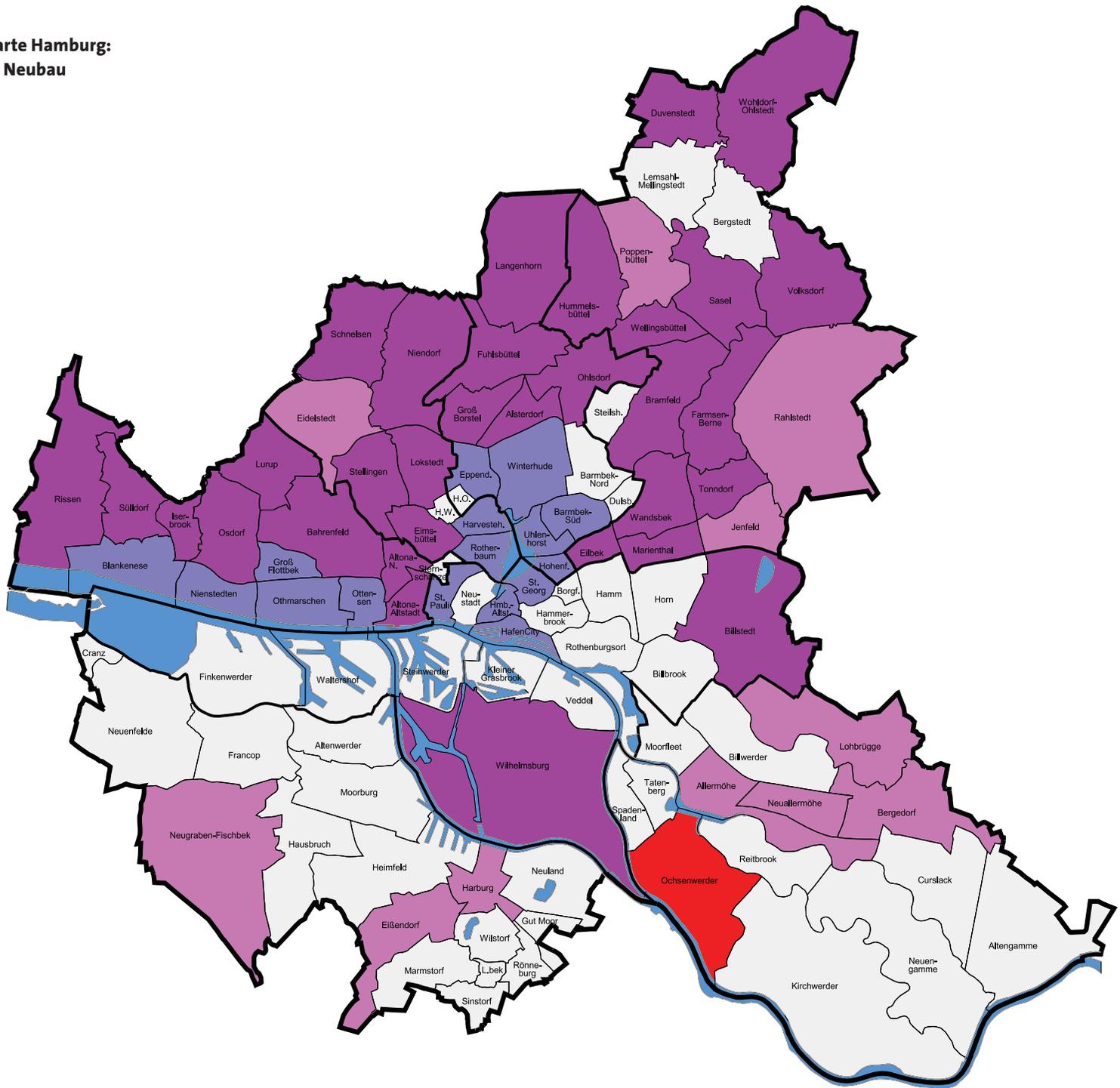
An der westlichen Stadtgrenze Hamburgs ist das Preisniveau ähnlich: In Wedel sind Erstbezugswohnungen für im Schnitt 3.853 €/m<sup>2</sup> im Angebot. In den drei Anrainerorten Halstenbek, Rellingen und Schenefeld liegen die Preise bei 3.361 bis 4.080 €/m<sup>2</sup>.

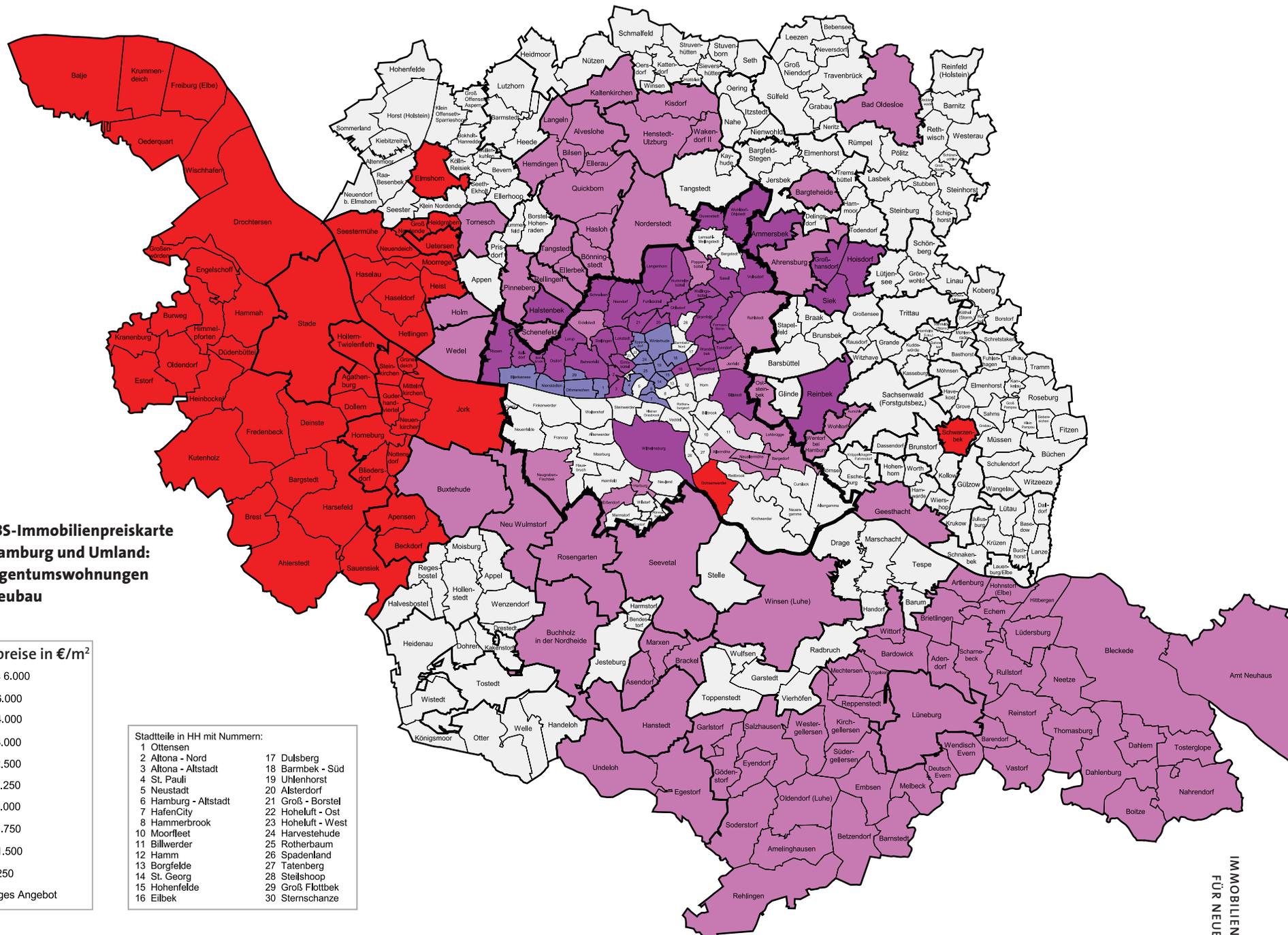
Norderstedt sortiert sich mit 3.483 €/m<sup>2</sup> etwa beim Umlandmittelwert ein. Knapp unterdurchschnittlich sind die Neubaupreise gegenwärtig beispielsweise in Quickborn (3.365 €/m<sup>2</sup>), Pinneberg (3.298 €/m<sup>2</sup>) oder Bad Oldesloe (3.254 €/m<sup>2</sup>). Wer für unter 3.000 €/m<sup>2</sup> Eigentümer einer neu errichteten Eigentumswohnung werden möchte, kann zum Beispiel in Uetersen und Elmsborn fündig werden.

**Abb. 2.7** LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg:  
Eigentumswohnungen Neubau

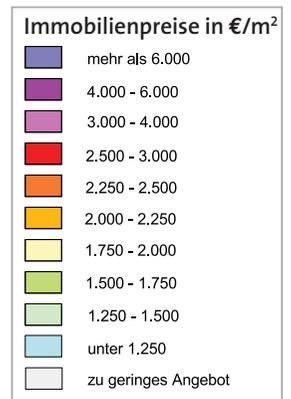


© LBS Bausparkasse  
Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
F+B GmbH April 2019





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



**Stadtteile in HH mit Nummern:**

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

© LBS Bausparkasse  
Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
F+B GmbH April 2019

### 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 2018 bei 729 €/m<sup>2</sup>. Für 2017 wurden 657 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Das bedeutet, die Grundstückspreise sind im vergangenen Jahr um 11 % gestiegen.

Die Preise liegen in einer Spanne von 253 €/m<sup>2</sup> in Moorfleet bis 4.639 €/m<sup>2</sup> in Harvestehude. Auf der Preisrangskala folgen nach Harvestehude die beiden weiteren Alsterstadtteile Rotherbaum mit durchschnittlich 4.227 €/m<sup>2</sup> und Uhlenhorst mit 3.685 €/m<sup>2</sup>. Im großen Stadtteil Winterhude mit nur geringem direkten Alsterzugang liegt der Durchschnittswert mit 3.277 €/m<sup>2</sup> bereits deutlich darunter. Zu den teuersten Stadtteilen mit Durchschnittspreisen über 2.000 €/m<sup>2</sup> gehören auch Eppendorf (2.905 €/m<sup>2</sup>), Hoheluft-Ost (2.565 €/m<sup>2</sup>) und -West (2.124 €/m<sup>2</sup>) sowie St. Georg (2.489 €/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 u. a. Ottensen (1.829 €/m<sup>2</sup>), Eimsbüttel (1.786 €/m<sup>2</sup>), Blankenese (1.709 €/m<sup>2</sup>) und Othmarschen (1.521 €/m<sup>2</sup>).



Es schließt sich die Stadtteilgruppe St. Pauli, Sternschanze, und Altona-Nord an mit Grundstückspreisen zwischen 1.325 und 1.488 €/m<sup>2</sup>, die damit ebenfalls zu den überdurchschnittlich teuren in Hamburg zählen. In Eilbek, Barmbek-Süd und -Nord oder Alsterdorf beispielsweise sind für Wohnbaugrundstücke auch knapp 1.000 bis 1.157 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren.

Um den Hamburg-weiten Mittelwert gruppieren sich einige Walddörfer, darunter Volksdorf (739 €/m<sup>2</sup>) und Sasel (616 €/m<sup>2</sup>) oder Poppenbüttel (596 €/m<sup>2</sup>). Teuerster Stadtteil ist wie gewohnt Wellingsbüttel mit Grundstückspreisen von 928 €/m<sup>2</sup>. Im Westen der Hamburger Innenstadt weisen ebenfalls Osdorf (893 €/m<sup>2</sup>), Sülldorf, Lokstedt, Bahrenfeld und Rissen (691 bis 819 €/m<sup>2</sup>) dieses Preisniveau auf. In Niendorf sind 622 €/m<sup>2</sup> anzusetzen.

Für viele Stadtteile westlich und östlich der Hamburger Innenstadt wurden durchschnittliche Grundstückspreise von knapp 500 bis 600 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Im Osten sind darunter unter anderem Wandsbek (563 €/m<sup>2</sup>), Rahlstedt (512 €/m<sup>2</sup>) oder Jenfeld (489 €/m<sup>2</sup>); im Westen beispielsweise Schnelsen (562 €/m<sup>2</sup>), Eidelstedt (530 €/m<sup>2</sup>) und Lurup (507 €/m<sup>2</sup>).

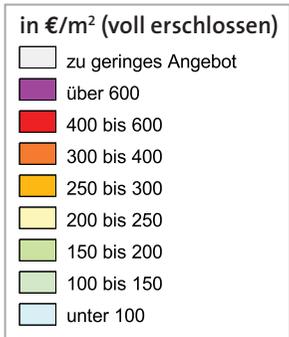
Unter 450 €/m<sup>2</sup> kosten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den meisten Stadtteilen der Bezirke Bergedorf und Harburg sowie in einigen des Bezirkes Mitte. Zu Letzteren gehören beispielsweise Hamm und Horn (446 bzw. 425 €/m<sup>2</sup>), Rothenburgsort (308 €/m<sup>2</sup>) und Wilhelmsburg (267 €/m<sup>2</sup>). Im Süderelbe-raum Harburg sind es etwa Heimfeld, Eißendorf und Harburg oder Neugraben-Fischbek (knapp 300 bis 409 €/m<sup>2</sup>). Im Raum Bergedorf (453 €/m<sup>2</sup>) liegen die Grundstückspreise zwischen 422 €/m<sup>2</sup> in Lohbrügge und 311 €/m<sup>2</sup> in Neuallermöhe oder zum Beispiel 281 €/m<sup>2</sup> in Kirchwerder und 253 €/m<sup>2</sup> in Moorfleet in den Vier- und Marschlanden.



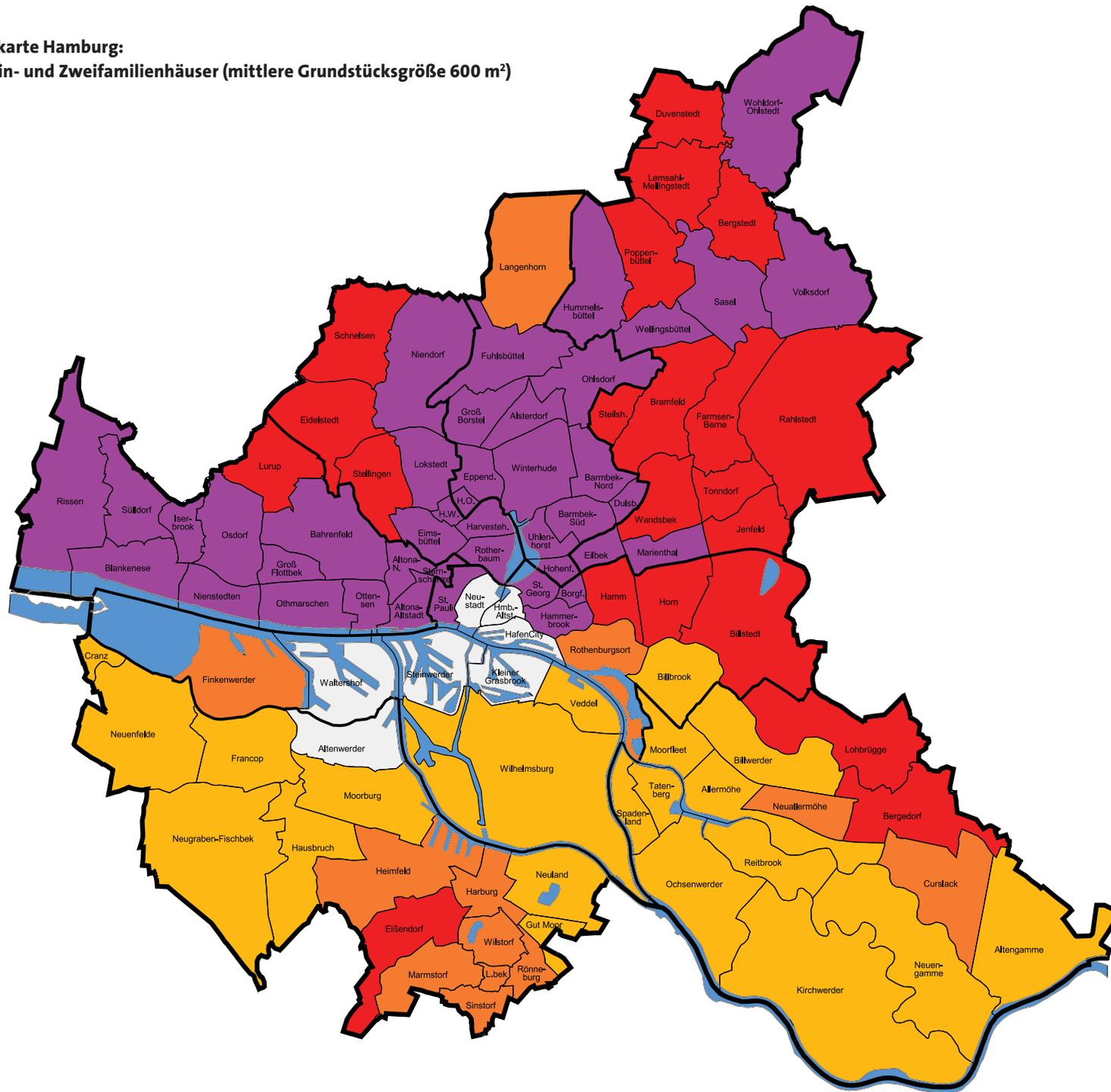
Im schleswig-holsteinischen **Hamburger Umland** aktualisieren die Gutachterausschüsse alle zwei Jahre ihre Berichterstattung zum Grundstücksmarkt, so dass im Vergleich zum Jahr 2017 keine Veränderungen ermittelt werden können. Wohnbaugrundstücke werden für 73 bis 365 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Wedel 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.

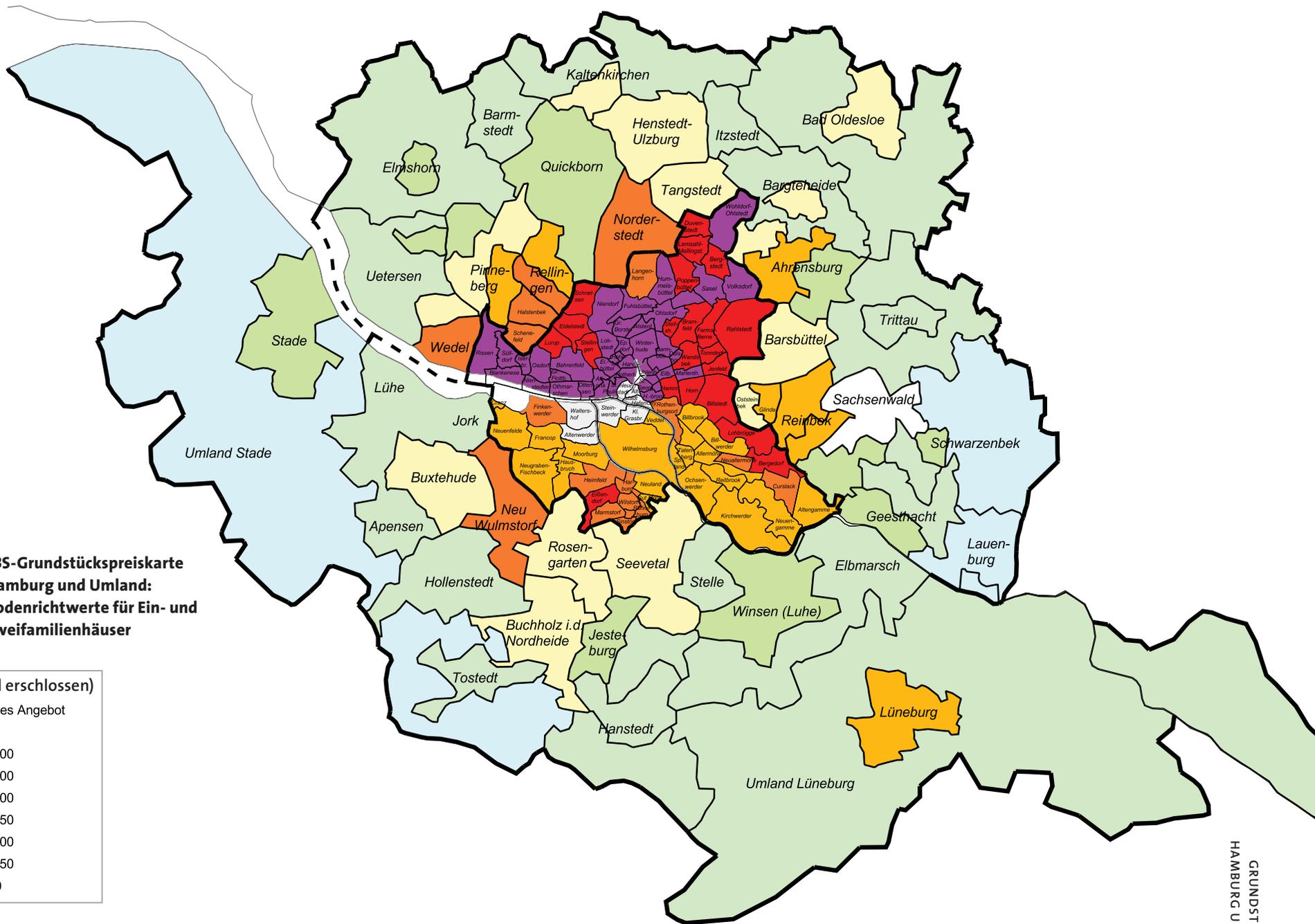
Wie gewohnt nehmen die Grundstückspreise mit zunehmender Entfernung zur Kernstadt ab. In den gut angebundenen Städten und Stadtrandgemeinden müssen Bauwillige noch mit Preisen von 200 bis 280 €/m<sup>2</sup> rechnen, beispielsweise in Pinneberg, Barsbüttel, Bad Oldesloe und Henstedt-Ulzburg. Bei Grundstückspreisen 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 in 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>)**

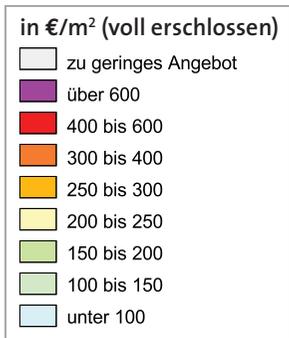


© LBS Bausparkasse  
Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
F+B GmbH April 2019





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



© LBS Bausparkasse  
Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
F+B GmbH April 2019

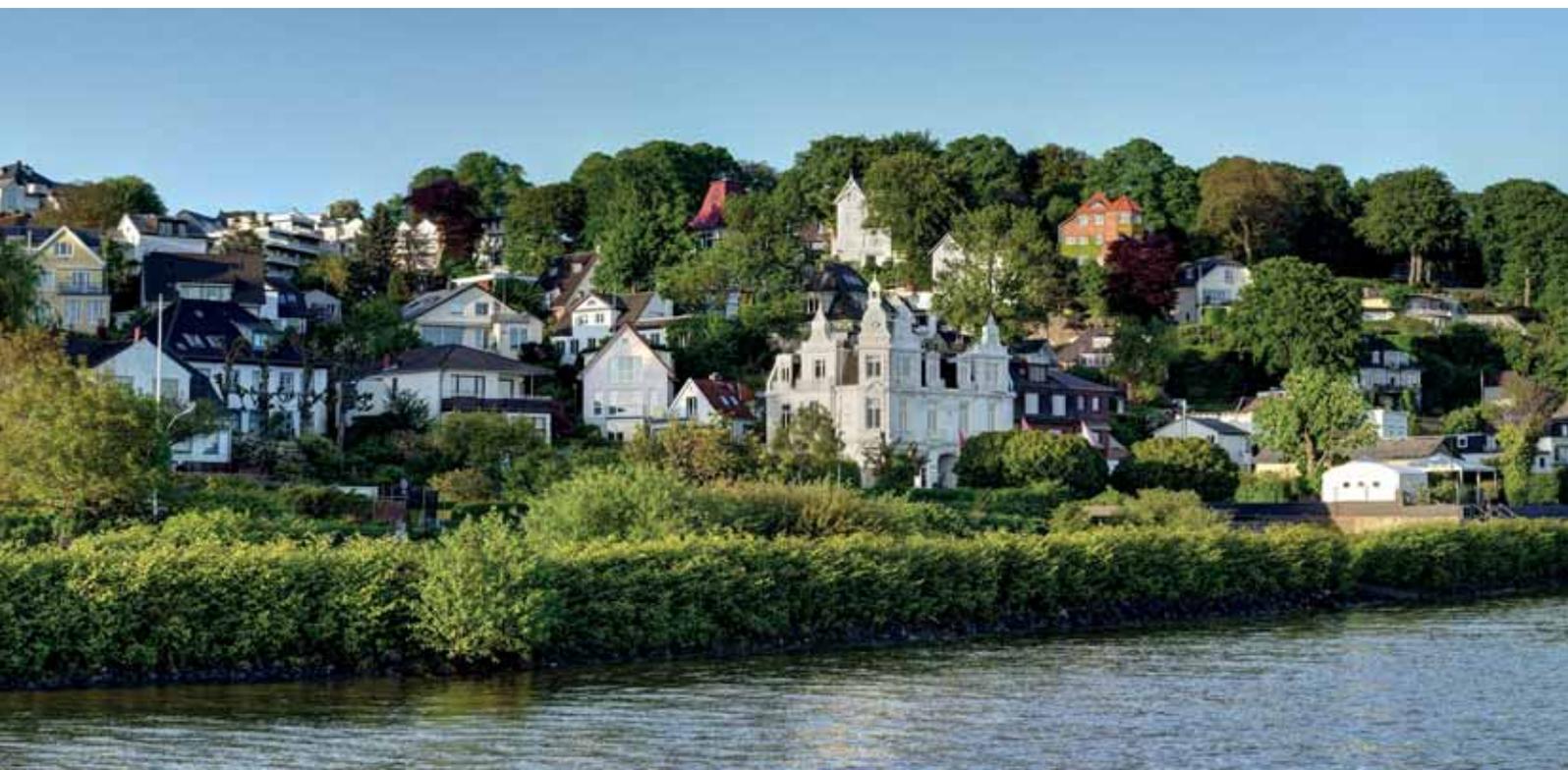
# Preistabellen

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2018 bis 2019 in %	5 Jahre 2014 bis 2019 in %	Minimum	Maximum
Allermöhe	2.751	3.004	9,2	41,3	2.276	3.900
Alsterdorf	6.451	6.377	-1,1	64,2	2.756	11.475
Altengamme	2.183	2.435	11,5	3,9	1.217	3.306
Bahrenfeld	4.172	4.917	17,9	16,1	3.441	6.200
Bergedorf	3.169	3.139	-0,9	28,5	1.851	5.890
Bergstedt	3.659	3.996	9,2	35,3	1.890	6.257
Billstedt	3.089	3.223	4,3	48,8	266	5.688
Blankenese	6.870	7.578	10,3	40,4	3.555	15.750
Bramfeld	3.337	3.629	8,7	33,7	2.255	7.134
Duvenstedt	4.167	4.257	2,2	51,6	1.950	7.395
Eidelstedt	3.310	3.719	12,3	48,3	2.025	7.095
Eißenedorf	2.761	2.840	2,9	36,5	474	4.901
Eppendorf	6.589	7.349	11,5	44,0	950	13.350
Farmsen-Berne	3.281	3.406	3,8	32,5	900	5.870
Finkenwerder	2.248	2.642	17,5	33,7	1.628	3.537
Fuhlsbüttel	4.012	4.549	13,4	26,9	3.037	8.586
Groß Borstel	4.187	4.812	14,9	43,3	3.208	6.539
Groß Flottbek	6.352	6.625	4,3	43,5	3.750	11.268
Harburg	3.075	2.647	-13,9	–	1.693	4.000
Hausbruch	2.722	2.860	5,1	40,3	1.996	3.986
Heimfeld	2.698	2.933	8,7	36,8	2.042	3.936
Hummelsbüttel	3.829	4.294	12,2	40,2	1.031	8.848
Iserbrook	4.265	4.037	-5,4	28,4	2.322	5.850
Jenfeld	3.080	3.511	14,0	55,5	2.301	4.608
Kirchwerder	2.522	2.982	18,2	59,9	1.350	4.504
Langenbek	2.704	2.764	2,2	43,6	2.331	3.477
Langenhorn	2.964	3.227	8,9	42,7	1.825	5.884
Lemsahl-Mellingstedt	3.799	4.136	8,9	31,4	961	10.535
Lohbrügge	3.000	3.088	2,9	19,5	1.573	4.728
Lokstedt	4.523	5.288	16,9	44,0	3.038	8.280
Lurup	3.425	3.599	5,1	50,6	2.235	5.420
Marienthal	5.353	4.904	-8,4	48,6	2.239	8.118
Marmstorf	2.624	2.971	13,2	42,4	1.985	4.680
Neuenfelde	2.107	2.355	11,8	63,1	1.390	2.777
Neugraben-Fischbek	2.561	2.906	13,5	37,3	1.790	4.320
Niendorf	3.842	4.418	15,0	45,5	2.745	8.832
Nienstedten	6.967	7.979	14,5	30,2	5.094	11.894
Ochsenwerder	3.233	3.032	-6,2	66,9	1.045	6.030

Hamburger Stadtteil	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2018 bis 2019 in %	5 Jahre 2014 bis 2019 in %	Minimum	Maximum
Ohlsdorf	4.119	5.069	23,1	66,2	4.199	7.038
Osdorf	5.302	5.387	1,6	68,6	2.461	16.909
Othmarschen	7.143	7.458	4,4	42,4	3.658	11.268
Poppenbüttel	3.625	3.839	5,9	31,4	2.483	8.911
Rahlstedt	3.441	3.573	3,8	41,6	1.494	6.750
Rissen	4.475	4.826	7,8	34,8	1.093	9.496
Sasel	3.762	4.164	10,7	31,5	968	7.551
Schnelsen	3.696	3.743	1,3	41,6	2.127	8.217
Sinstorf	2.708	2.642	-2,5	23,8	1.398	3.428
Stellingen	4.042	4.470	10,6	64,4	2.890	6.818
Sülldorf	5.243	4.389	-16,3	8,9	3.193	5.735
Tonndorf	3.245	3.840	18,4	55,9	2.541	5.841
Volkendorf	4.322	4.516	4,5	29,3	2.966	7.790
Wandsbek	3.715	3.852	3,7	45,9	1.146	5.049
Wellingsbüttel	5.196	5.564	7,1	51,6	2.647	10.500
Wilhelmsburg	2.810	3.123	11,1	42,7	2.004	5.158
Wilstorf	2.668	2.739	2,7	37,8	2.094	3.833
Winterhude	7.014	6.615	-5,7	40,0	3.879	13.650
Wohldorf-Ohlstedt	4.211	4.679	11,1	52,4	1.056	8.550

© F+B 2019



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

Region Hamburger Umland	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2018 bis 2019 in %	5 Jahre 2014 bis 2019 in %	Minimum	Maximum
Ahrensburg	3.006	3.288	9,4	33,5	1.724	6.402
Ahrensburg Umland	2.773	3.089	11,4	28,9	958	5.901
Bad Oldesloe	2.090	2.264	8,4	37,6	630	3.952
Bad Oldesloe Umland	1.859	1.954	5,1	32,8	473	5.519
Bargteheide	2.692	2.864	6,4	34,1	1.994	4.027
Bargteheide Umland	2.183	2.183	0,0	17,3	204	3.960
Barmstedt	1.839	2.157	17,3	25,5	972	3.160
Barsbüttel	2.748	2.882	4,9	33,1	692	5.100
Bergedorf Umland	2.669	2.596	-2,8	20,7	1.607	4.214
Buchholz	2.235	2.468	10,4	32,0	580	4.380
Buxtehude	2.345	2.491	6,2	38,8	835	4.436
Buxtehude Umland	1.788	1.865	4,3	19,8	441	3.015
Elmshorn	2.179	2.336	7,2	48,5	865	4.179
Elmshorn Umland	1.916	2.001	4,4	34,2	813	3.631
Geesthacht	2.117	2.347	10,9	48,1	1.436	3.733
Geesthacht Umland	1.751	2.082	18,9	49,1	1.598	2.590
Glinde	2.633	2.984	13,3	38,5	2.003	4.381
Halstenbek	2.937	3.119	6,2	25,7	1.670	5.317
Hanstedt	2.076	2.215	6,7	38,7	720	5.129
Henstedt-Ulzburg	2.294	2.478	8,0	33,4	311	4.460
Hollenstedt	2.019	2.318	14,8	37,9	1.049	3.884
Jesteburg	2.564	2.615	2,0	34,0	610	4.782
Kaltenkirchen	2.165	2.160	-0,2	22,8	605	3.206
Kaltenkirchen Umland	1.679	1.910	13,7	22,7	506	3.655
Lauenburg	1.480	1.546	4,5	25,7	768	3.263
Lauenburg Umland	1.680	1.625	-3,3	25,4	990	2.365
Lüneburg	2.434	2.687	10,4	43,6	818	5.580
Lüneburg Umland	1.731	1.804	4,2	37,8	225	5.294
Nahe, Itzstedt	2.203	2.222	0,9	46,7	1.155	3.020
Neu Wulmstorf	2.229	2.731	22,5	54,1	1.474	4.797
Norderstedt	2.782	2.988	7,4	35,4	1.157	5.643
Oststeinbek	2.861	2.952	3,2	34,0	1.960	4.750
Pinneberg	2.593	2.839	9,5	39,9	626	6.070
Pinneberg Umland	2.580	2.714	5,2	40,6	1.401	5.700
Quickborn	2.542	2.579	1,5	48,6	482	6.987
Reinbek	2.814	3.127	11,1	39,2	2.001	5.079
Rellingen	3.307	3.107	-6,0	30,8	1.791	4.587
Rosengarten	2.305	2.588	12,3	36,9	1.191	4.166

Region Hamburger Umland	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2018 bis 2019 in %	5 Jahre 2014 bis 2019 in %	Minimum	Maximum
Schenefeld	3.099	3.256	5,1	37,8	592	4.813
Schwarzenbek	2.100	2.339	11,4	41,3	1.245	3.831
Schwarzenbek Umland	1.748	1.976	13,0	42,3	788	3.414
Seevetal	2.511	2.762	10,0	37,8	1.157	6.058
Stade	1.823	1.789	-1,9	21,6	297	3.436
Stade Umland	1.482	1.570	5,9	36,0	180	9.360
Stelle	2.195	2.462	12,1	51,9	1.397	3.973
Tangstedt	2.533	2.691	6,3	21,9	1.505	3.904
Tornesch	2.271	2.356	3,8	–	1.252	3.412
Tostedt	1.854	2.107	13,6	33,4	257	5.085
Trittau	2.324	2.448	5,3	33,3	1.159	5.846
Uetersen	2.210	2.182	-1,3	29,5	572	4.425
Wedel	2.988	3.207	7,3	27,9	1.617	4.920
Wentorf, Aumühle	3.281	3.879	18,2	37,7	1.241	10.407
Winsen	2.044	2.158	5,6	32,1	758	3.596
Winsen Umland	1.738	2.035	17,1	31,6	798	3.526

© F+B 2019



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2018 bis 2019 in %	5 Jahre 2014 bis 2019 in %	Minimum	Maximum
Allermöhe	3.128	3.262	4,3	–	2.667	3.632
Alsterdorf	4.486	4.709	5,0	45,4	3.201	6.146
Altona	6.064	5.798	-4,4	44,1	1.190	13.255
Altstadt	5.710	4.838	-15,3	–	1.836	8.545
Bahrenfeld	4.514	4.209	-6,8	37,6	1.125	5.707
Barmbek-Nord	3.820	4.326	13,3	65,6	2.663	7.676
Barmbek-Süd	4.504	4.695	4,3	50,7	2.911	7.367
Bergedorf	2.963	3.185	7,5	34,3	1.818	4.296
Bergstedt	3.239	2.772	-14,4	20,3	2.239	3.033
Billstedt	2.932	3.040	3,7	69,6	1.526	15.923
Blankenese	5.908	5.193	-12,1	23,4	3.411	12.188
Borgfelde	3.614	4.538	25,6	120,8	3.508	6.300
Bramfeld	3.200	3.466	8,3	47,2	1.432	4.356
Dulsberg	3.057	3.415	11,7	54,0	1.896	4.271
Eidelstedt	2.939	3.209	9,2	37,9	2.355	5.485
Eilbek	3.976	4.171	4,9	35,2	2.441	6.494
Eimsbüttel	4.982	5.341	7,2	41,7	419	11.883
Eißenedorf	2.700	3.098	14,7	48,0	2.183	3.847
Eppendorf	5.688	6.296	10,7	45,1	392	12.365
Farmsen-Berne	2.985	3.116	4,4	44,8	2.160	5.180
Fuhlsbüttel	3.301	3.201	-3,0	29,0	1.404	4.699
Groß Borstel	3.622	3.871	6,9	62,7	2.505	5.726
Groß Flottbek	5.211	4.818	-7,5	32,0	1.125	7.000
HafenCity	7.958	7.874	-1,1	21,8	1.834	11.406
Hamm	3.414	3.675	7,6	64,9	2.700	4.699
Harburg	3.265	3.566	9,2	82,2	1.937	4.860
Harvestehude	8.560	8.634	0,9	46,3	4.552	19.350
Heimfeld	2.842	3.052	7,4	60,0	1.874	4.523
Hoheluft	5.624	5.807	3,2	42,8	2.225	9.522
Hohenfelde	4.629	4.853	4,8	21,7	3.264	7.650
Horn	2.789	3.234	15,9	78,1	2.207	4.179
Hummelsbüttel	3.332	3.578	7,4	45,6	2.128	7.397
Iserbrook	3.291	3.913	18,9	50,9	2.723	5.296
Jenfeld	2.859	2.935	2,6	50,2	2.125	4.169
Langenhorn	3.319	3.138	-5,5	48,3	797	6.049
Lohbrügge	2.821	2.848	1,0	57,6	2.100	4.200
Lokstedt	4.403	4.580	4,0	44,5	2.523	6.984
Lurup	3.239	3.454	6,6	57,6	1.987	8.151

Hamburger Stadtteil	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2018 bis 2019 in %	5 Jahre 2014 bis 2019 in %	Minimum	Maximum
Marienthal	3.618	<b>3.850</b>	6,4	36,8	1.078	5.540
Marmstorf	2.480	<b>2.258</b>	-8,9	18,7	1.277	3.406
Neugraben-Fischbek	2.665	<b>2.639</b>	-1,0	71,5	1.350	4.820
Niendorf	3.146	<b>3.335</b>	6,0	28,8	1.961	5.155
Nienstedten	5.886	<b>6.190</b>	5,2	24,8	4.640	8.145
Ohlsdorf	3.873	<b>3.751</b>	-3,1	48,4	2.880	4.843
Osdorf	3.621	<b>3.151</b>	-13,0	28,7	2.359	4.223
Othmarschen	5.646	<b>5.698</b>	0,9	4,7	2.973	10.161
Ottensen	5.512	<b>6.370</b>	15,6	43,1	1.364	14.220
Poppenbüttel	3.423	<b>3.716</b>	8,6	34,4	2.370	6.089
Rahlstedt	2.990	<b>3.268</b>	9,3	52,0	2.066	14.197
Rissen	3.942	<b>3.853</b>	-2,3	44,6	2.574	6.049
Rothenburgsort	3.937	<b>3.891</b>	-1,2	33,2	3.208	5.066
Rotherbaum	6.668	<b>7.683</b>	15,2	44,6	2.311	19.361
Sasel	3.209	<b>3.313</b>	3,3	27,7	2.257	4.917
Schnelsen	3.026	<b>3.146</b>	4,0	37,5	2.239	4.500
Sinstorf	3.054	<b>2.969</b>	-2,8	68,1	2.340	3.714
St. Georg	5.169	<b>5.998</b>	16,0	29,8	3.267	8.850
St. Pauli	5.991	<b>5.808</b>	-3,1	20,4	1.200	13.255
Steilshoop	2.635	<b>2.970</b>	12,7	85,7	2.199	3.622
Stellingen	3.857	<b>3.884</b>	0,7	49,3	2.135	6.097
Sternschanze	5.302	<b>6.405</b>	20,8	–	5.737	7.250
Sülldorf	4.502	<b>3.810</b>	-15,4	41,8	2.543	4.910
Tonndorf	3.100	<b>3.185</b>	2,8	59,7	2.177	5.009
Uhlenhorst	6.530	<b>6.890</b>	5,5	42,5	3.591	11.727
Volksdorf	3.881	<b>3.661</b>	-5,7	22,0	2.709	5.900
Wandsbek	3.309	<b>3.642</b>	10,1	49,1	1.125	7.491
Wellingsbüttel	4.037	<b>4.265</b>	5,6	44,5	2.670	7.081
Wilhelmsburg	3.249	<b>3.550</b>	9,3	–	2.095	5.337
Wilstorf	3.072	<b>2.831</b>	-7,8	46,6	1.948	3.833
Winterhude	5.780	<b>5.878</b>	1,7	34,1	1.125	11.786
Wohldorf-Ohlstedt	3.689	<b>4.476</b>	21,3	80,4	2.856	5.391

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

Region Hamburger Umland	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2018 bis 2019 in %	5 Jahre 2014 bis 2019 in %	Minimum	Maximum
Ahrensburg	2.780	2.846	2,4	44,0	1.832	6.726
Ahrensburg Umland	2.882	2.667	-7,5	41,3	2.037	4.500
Bad Oldesloe	1.640	1.895	15,5	22,0	1.142	3.049
Bad Oldesloe Umland	1.398	1.370	-2,0	7,7	855	2.085
Bargteheide	2.360	2.318	-1,8	39,2	1.668	3.038
Bargteheide Umland	1.611	1.990	23,5	59,4	1.154	3.600
Barmstedt	1.470	1.646	12,0	39,2	1.100	2.343
Barsbüttel	2.257	2.605	15,4	35,8	1.508	3.377
Buchholz	2.307	2.349	1,8	35,9	861	3.536
Buxtehude	2.039	2.055	0,8	36,6	628	3.607
Buxtehude Umland	1.710	2.006	17,3	39,9	1.022	4.661
Elmshorn	1.935	1.939	0,2	50,6	1.087	3.252
Elmshorn Umland	1.622	1.672	3,1	25,8	873	2.858
Geesthacht	1.393	1.696	21,7	48,7	1.161	2.750
Glinde	2.500	2.365	-5,4	48,0	1.692	3.686
Halstenbek	2.218	2.670	20,4	47,5	1.700	4.714
Hanstedt	1.908	2.374	24,4	55,2	1.409	4.971
Henstedt-Ulzburg	1.939	2.066	6,5	45,3	1.409	3.060
Kaltenkirchen	1.829	1.908	4,3	38,6	1.390	2.628
Kaltenkirchen Umland	1.597	1.310	-18,0	12,0	592	2.419
Lauenburg	1.121	1.538	37,2	73,0	730	2.527
Lüneburg	2.349	2.537	8,0	54,1	645	4.349
Lüneburg Umland	1.858	2.272	22,3	59,0	617	5.294
Neu Wulmstorf	2.241	2.447	9,2	54,7	1.987	3.295
Norderstedt	2.702	2.824	4,5	46,0	1.343	4.769
Oststeinbek	2.400	2.737	14,0	50,3	2.153	3.600
Pinneberg	1.886	2.089	10,8	42,3	845	4.770
Pinneberg Umland	2.108	1.860	-11,7	20,9	1.004	2.571
Quickborn	2.028	2.281	12,5	61,5	1.220	3.830
Reinbek	2.327	2.513	8,0	46,6	1.100	3.850
Rellingen	2.512	2.584	2,9	56,6	1.950	3.460
Rosengarten	2.360	2.994	26,9	58,5	1.529	8.090
Schenefeld	2.608	2.624	0,6	24,4	1.689	3.310
Schwarzenbek	1.779	1.675	-5,9	26,7	1.026	2.520
Seevetal	2.080	2.312	11,2	58,6	1.176	4.133
Stade	1.634	1.893	15,9	83,2	428	3.375
Stade Umland	1.699	1.820	7,1	54,2	979	6.217
Tornesch	2.948	2.174	-26,2	–	1.481	2.914

Region Hamburger Umland	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2018 bis 2019 in %	5 Jahre 2014 bis 2019 in %	Minimum	Maximum
Tostedt	1.202	<b>1.240</b>	3,2	25,2	1.013	1.664
Trittau	2.136	<b>2.111</b>	-1,1	43,2	800	2.988
Uetersen	1.656	<b>1.839</b>	11,0	52,0	1.270	2.777
Wedel	2.740	<b>2.876</b>	5,0	51,1	1.589	5.349
Wentorf, Aumühle	2.469	<b>3.115</b>	26,2	39,1	2.276	4.165
Winsen	1.886	<b>1.967</b>	4,2	61,6	1.380	3.000

© F+B 2019



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2018 bis 2019 in %	5 Jahre 2014 bis 2019 in %	Minimum	Maximum
Alsterdorf	5.936	5.185	-12,7	–	5.031	5.492
Bergedorf	3.021	3.291	8,9	–	2.724	3.580
Bergstedt	3.732	4.368	17,0	–	3.790	5.784
Billstedt	2.973	3.323	11,8	63,3	2.263	4.339
Blankenese	5.135	8.366	62,9	84,2	4.738	19.750
Bramfeld	3.403	3.857	13,4	–	2.827	5.127
Duvenstedt	4.676	3.852	-17,6	24,4	3.026	4.719
Eidelstedt	3.385	3.689	9,0	52,4	3.050	4.536
Eißendorf	3.731	3.883	4,1	–	3.606	4.237
Farmsen-Berne	3.897	3.846	-1,3	–	2.355	4.872
Groß Flottbek	6.339	6.763	6,7	1,8	5.727	7.995
Hausbruch	2.991	2.589	-13,4	31,3	2.416	2.760
Hummelsbüttel	k. A.	4.567	–	–	4.121	5.000
Jenfeld	2.638	3.540	34,2	–	2.624	3.999
Langenhorn	3.561	3.713	4,2	52,7	2.828	4.844
Lemsahl-Mellingstedt	3.304	3.480	5,3	–	1.303	4.526
Lohbrügge	k. A.	3.243	–	–	1.055	4.627
Lurup	3.591	3.609	0,5	33,0	2.688	4.620
Marienthal	4.880	5.578	14,3	–	4.093	6.581
Neugraben-Fischbek	2.588	2.892	11,7	44,3	2.416	4.266
Niendorf	3.822	4.431	15,9	–	3.055	5.327
Osdorf	3.929	3.818	-2,8	–	3.066	5.058
Poppenbüttel	3.753	3.729	-0,6	–	1.620	5.243
Rahlstedt	3.429	3.682	7,4	51,8	2.639	5.954
Rissen	4.374	4.909	12,2	25,5	3.574	7.493
Rönneburg	k. A.	3.493	–	–	2.700	3.919
Sasel	4.147	4.006	-3,4	12,5	2.911	5.769
Schnelsen	4.266	3.685	-13,6	–	2.943	4.832
Spadenland	k. A.	2.948	–	–	2.888	3.005
Tonndorf	k. A.	3.450	–	–	2.956	3.597
Volksdorf	4.316	5.451	26,3	73,2	4.195	7.386
Wandsbek	k. A.	3.744	–	–	2.950	5.173
Wellingsbüttel	k. A.	5.251	–	–	3.608	8.432
Wohldorf-Ohlstedt	3.763	4.450	18,2	18,9	4.029	4.820

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

Region Hamburger Umland	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2018 bis 2019 in %	5 Jahre 2014 bis 2019 in %	Minimum	Maximum
Ahrensburg	3.546	3.590	1,3	30,2	2.755	4.105
Ahrensburg Umland	2.922	3.198	9,4	30,3	2.467	4.726
Bad Oldesloe	2.820	2.278	-19,2	6,3	1.943	2.848
Bad Oldesloe Umland	2.637	2.318	-12,1	48,5	2.031	2.755
Barsbüttel	2.398	2.779	15,9	–	750	3.182
Buchholz	2.638	2.892	9,6	33,0	1.962	4.273
Buxtehude	1.959	2.670	36,3	48,1	1.360	3.203
Buxtehude Umland	2.147	2.367	10,2	20,8	2.007	2.749
Elmshorn	2.397	2.875	20,0	–	2.427	3.354
Elmshorn Umland	2.351	2.803	19,2	–	1.530	4.854
Halstenbek	2.817	3.264	15,9	–	2.873	3.893
Hanstedt	1.947	2.542	30,6	–	2.045	2.999
Henstedt-Ulzburg	2.425	2.714	11,9	38,6	2.369	2.892
Hollenstedt	k. A.	2.441	–	–	2.125	2.741
Jesteburg	k. A.	3.176	–	12,7	3.073	3.227
Kaltenkirchen	2.070	1.984	-4,1	–	1.521	2.192
Lüneburg	2.915	3.277	12,4	63,3	2.600	4.180
Lüneburg Umland	2.087	2.236	7,1	22,3	1.120	3.488
Neu Wulmstorf	3.014	3.075	2,0	67,4	2.862	3.207
Norderstedt	3.104	3.095	-0,3	22,8	2.727	4.850
Pinneberg	2.564	2.889	12,7	37,7	2.144	4.257
Pinneberg Umland	2.870	3.214	12,0	53,4	2.262	4.172
Quickborn	2.715	2.890	6,4	44,2	1.916	4.540
Reinbek	2.953	3.036	2,8	–	2.414	3.877
Rellingen	3.463	3.408	-1,6	34,7	2.700	4.074
Rosengarten	2.903	3.232	11,3	–	2.380	4.494
Schenefeld	3.120	3.574	14,6	–	2.751	4.633
Seevetal	2.588	3.044	17,6	52,0	2.788	3.320
Stade	2.131	2.703	26,8	–	1.358	3.177
Stade Umland	2.120	2.125	0,2	39,2	1.298	2.913
Tornesch	2.674	2.807	5,0	–	2.116	3.230
Tostedt	2.296	2.348	2,3	30,8	2.248	2.448
Trittau	1.935	2.584	33,5	11,3	1.631	3.130
Uetersen	2.573	2.870	11,5	51,1	2.157	4.296
Wedel	3.132	3.461	10,5	–	2.772	4.145
Wentorf, Aumühle	2.938	3.916	33,3	42,0	2.582	5.276
Winsen	2.381	2.580	8,3	46,0	412	3.383
Winsen Umland	2.058	2.018	-1,9	–	955	2.700

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2018 bis 2019 in %	5 Jahre 2014 bis 2019 in %	Minimum	Maximum
Allermöhe	3.281	3.929	19,8	–	3.587	4.730
Alsterdorf	4.813	5.432	12,9	15,7	4.714	6.872
Altona	5.688	5.981	5,2	32,3	4.496	6.938
Altstadt	4.647	7.329	57,7	12,4	3.360	8.820
Bahrenfeld	5.066	4.941	-2,5	50,2	3.748	6.338
Barmbek-Süd	5.926	6.288	6,1	35,7	4.331	8.244
Bergedorf	3.450	3.814	10,6	24,2	3.384	4.631
Billstedt	3.660	4.105	12,1	44,4	3.470	4.602
Blankenese	6.067	6.350	4,7	26,8	3.454	9.000
Bramfeld	4.024	4.057	0,8	36,8	3.491	4.852
Duvenstedt	k. A.	4.315	–	26,0	3.996	4.811
Eidelstedt	3.621	3.931	8,6	19,9	3.277	4.500
Eilbek	4.660	5.469	17,4	41,0	4.950	5.952
Eimsbüttel	6.059	5.817	-4,0	18,5	5.180	7.115
Eißendorf	3.249	3.490	7,4	23,1	2.745	3.909
Eppendorf	7.213	6.021	-16,5	19,8	4.800	8.510
Farmsen-Berne	4.329	4.305	-0,6	35,3	2.656	5.470
Fuhlsbüttel	4.979	4.276	-14,1	29,1	3.748	4.590
Groß Borstel	4.770	5.037	5,6	24,4	4.471	6.207
Groß Flottbek	6.795	7.366	8,4	52,1	5.833	9.041
HafenCity	7.684	10.886	41,7	62,8	6.408	14.409
Harburg	4.094	3.965	-3,2	34,3	3.825	4.402
Harvestehude	9.553	11.942	25,0	43,4	8.008	16.650
Hohenfelde	7.823	7.630	-2,5	69,6	5.346	10.814
Hummelsbüttel	4.318	4.652	7,7	26,3	4.163	5.188
Iserbrook	4.004	4.211	5,2	35,0	3.650	4.383
Jenfeld	3.733	3.797	1,7	49,9	3.225	4.830
Langenhorn	3.911	4.335	10,8	43,1	3.038	4.837
Lohbrügge	3.581	3.830	6,9	45,5	3.395	5.198
Lokstedt	5.158	5.515	6,9	17,3	4.657	6.604
Lurup	3.379	4.148	22,8	35,7	3.312	4.372
Marienthal	4.557	5.030	10,4	18,3	3.900	6.645
Neugraben-Fischbek	3.411	3.470	1,7	–	3.000	3.825
Niendorf	4.344	4.196	-3,4	9,0	2.964	5.453
Nienstedten	k. A.	7.785	–	–	7.084	9.000
Ochsenwerder	2.939	2.974	1,2	–	2.840	3.065
Ohlsdorf	k. A.	4.702	–	34,6	3.478	5.298
Osdorf	5.048	5.210	3,2	71,0	3.454	7.070

Hamburger Stadtteil	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2018 bis 2019 in %	5 Jahre 2014 bis 2019 in %	Minimum	Maximum
Othmarschen	7.133	<b>6.982</b>	-2,1	62,3	5.707	8.567
Ottensen	7.314	<b>8.156</b>	11,5	77,9	5.999	10.402
Poppenbüttel	4.094	<b>3.980</b>	-2,8	2,7	3.295	5.175
Rahlstedt	3.791	<b>3.766</b>	-0,7	23,6	2.762	4.928
Rissen	4.602	<b>4.710</b>	2,3	25,8	3.780	6.099
Rotherbaum	8.912	<b>10.771</b>	20,9	32,3	2.700	13.969
Sasel	4.434	<b>4.467</b>	0,7	28,8	3.363	6.364
Schnelsen	4.046	<b>4.128</b>	2,0	41,0	3.364	6.904
St. Georg	k. A.	<b>7.310</b>	–	74,3	4.613	8.820
St. Pauli	7.951	<b>8.713</b>	9,6	128,6	8.139	9.900
Stellingen	4.543	<b>5.417</b>	19,2	74,1	4.143	8.554
Sülldorf	5.122	<b>5.823</b>	13,7	26,1	5.752	5.894
Tonndorf	3.856	<b>4.291</b>	11,3	73,1	3.632	5.040
Uhlenhorst	8.823	<b>7.168</b>	-18,8	3,6	6.714	7.475
Volksdorf	4.824	<b>4.622</b>	-4,2	25,4	3.561	5.919
Wandsbek	5.359	<b>5.475</b>	2,2	48,3	4.448	6.622
Wellingsbüttel	5.638	<b>5.594</b>	-0,8	46,6	4.378	6.458
Wilhelmsburg	4.401	<b>4.367</b>	-0,8	45,4	4.284	4.421
Winterhude	9.066	<b>8.243</b>	-9,1	85,1	5.188	18.287
Wohldorf-Ohlstedt	4.428	<b>4.123</b>	-6,9	39,5	4.076	4.169

© F+B 2019



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

Region Hamburger Umland	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2018 bis 2019 in %	5 Jahre 2014 bis 2019 in %	Minimum	Maximum
Ahrensburg	3.646	<b>3.979</b>	9,1	25,7	2.836	6.530
Ahrensburg Umland	4.104	<b>4.381</b>	6,8	–	4.074	4.878
Bad Oldesloe	2.862	<b>3.254</b>	13,7	49,1	2.564	4.536
Bargteheide	3.282	<b>3.309</b>	0,8	35,2	2.940	3.623
Buchholz	3.085	<b>3.443</b>	11,6	34,8	2.568	4.456
Buxtehude	3.325	<b>3.423</b>	3,0	27,7	3.141	4.030
Buxtehude Umland	2.535	<b>2.927</b>	15,4	33,6	2.717	3.511
Elmshorn	2.741	<b>2.893</b>	5,5	32,2	2.550	3.227
Geesthacht	2.984	<b>3.397</b>	13,8	49,7	2.747	6.030
Halstenbek	3.510	<b>4.080</b>	16,2	34,9	2.871	5.369
Hanstedt	2.503	<b>3.026</b>	20,9	22,3	2.572	3.479
Henstedt	3.020	<b>3.097</b>	2,5	25,0	2.766	3.434
Kaltenkirchen	2.970	<b>3.044</b>	2,5	37,9	2.903	3.169
Lüneburg	3.474	<b>3.615</b>	4,1	46,0	2.475	4.760
Lüneburg Umland	2.639	<b>3.071</b>	16,4	48,8	2.547	3.506
Neu Wulmstorf	3.205	<b>3.622</b>	13,0	41,8	3.494	3.794
Norderstedt	3.641	<b>3.483</b>	-4,3	18,2	1.035	4.508
Oststeinbek	k. A.	<b>3.926</b>	–	–	3.809	3.989
Pinneberg	3.185	<b>3.298</b>	3,5	10,4	2.698	4.167
Quickborn	3.112	<b>3.365</b>	8,1	33,7	2.468	3.758
Reinbek	3.879	<b>4.126</b>	6,4	20,6	3.245	4.970
Rellingen	3.464	<b>3.488</b>	0,7	7,7	2.250	4.040
Rosengarten	k. A.	<b>3.282</b>	–	38,9	2.991	3.569
Schenefeld	3.171	<b>3.361</b>	6,0	28,7	3.206	3.620
Schwarzenbek	2.704	<b>2.660</b>	-1,6	–	2.433	2.894
Seevetal	2.782	<b>3.810</b>	36,9	44,7	2.990	4.316
Stade	2.833	<b>2.967</b>	4,7	23,3	2.598	3.447
Stade Umland	2.471	<b>2.613</b>	5,7	38,6	2.260	3.340
Tornesch	2.948	<b>3.175</b>	7,7	–	2.630	3.760
Uetersen	2.797	<b>2.908</b>	4,0	–	3.036	4.793
Wedel	3.722	<b>3.853</b>	3,5	38,6	3.036	4.793
Wentorf, Aumühle	3.389	<b>3.729</b>	10,0	–	3.182	4.549
Winsen	2.993	<b>3.418</b>	14,2	46,5	2.431	4.257

**Abb. A.3.1 Entwicklung der Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen**

Hamburger Stadtteil	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2018 bis 2019 in %
Allermöhe	226	265	17,3
Alsterdorf	886	1.018	14,9
Altengamme	230	268	16,5
Altona-Altstadt	1.465	1.689	15,3
Altona-Nord	1.153	1.325	14,9
Bahrenfeld	714	771	8,0
Barmbek-Nord	840	964	14,8
Barmbek-Süd	877	1.007	14,8
Bergedorf	420	453	7,9
Bergstedt	483	558	15,5
Billbrook	248	275	10,9
Billstedt	401	445	11,0
Billwerder	239	274	14,6
Blankenese	1.670	1.709	2,3
Borgfelde	664	755	13,7
Bramfeld	479	547	14,2
Cranz	231	266	15,2
Curslack	266	305	14,7
Dulsberg	799	917	14,8
Duvenstedt	467	540	15,6
Eidelstedt	455	530	16,5
Eilbek	1.000	1.157	15,7
Eimsbüttel	1.557	1.786	14,7
Eißendorf	348	409	17,5
Eppendorf	2.522	2.905	15,2
Farmsen-Berne	477	550	15,3
Finkenwerder	296	337	13,9
Francop	229	263	14,8
Fuhlsbüttel	590	644	9,2
Groß Borstel	553	636	15,0
Groß Flottbek	1.189	1.287	8,2
Gut Moor	229	263	14,8
Hamm	397	446	12,3
Hammerbrook	860	971	12,9
Harburg	286	336	17,5
Harvestehude	4.034	4.639	15,0
Hausbruch	239	273	14,2
Heimfeld	310	365	17,7
Hoheluft-Ost	2.243	2.565	14,4

Hamburger Stadtteil	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2018 bis 2019 in %
Hoheluft-West	1.838	2.124	15,6
Hohenfelde	1.588	1.823	14,8
Horn	382	425	11,3
Hummelsbüttel	613	676	10,3
Iserbrook	612	662	8,2
Jenfeld	428	489	14,3
Kirchwerder	243	281	15,6
Langenbek	287	344	19,9
Langenhorn	356	389	9,3
Lemsahl-Mellingstedt	490	564	15,1
Lohbrügge	390	422	8,2
Lokstedt	734	819	11,6
Lurup	476	507	6,5
Marienthal	744	757	1,7
Marmstorf	325	382	17,5
Moorburg	229	263	14,8
Moorfleet	218	253	16,1
Neuallermöhe	288	311	8,0
Neuenfelde	224	257	14,7
Neuengamme	256	295	15,2
Neugraben-Fischbek	263	298	13,3
Neuland	255	298	16,9
Niendorf	539	622	15,4
Nienstedten	1.343	1.356	1,0
Ochsenwerder	235	272	15,7
Ohlsdorf	696	752	8,0
Osdorf	824	893	8,4
Othmarschen	1.481	1.521	2,7
Ottensen	1.599	1.829	14,4
Poppenbüttel	525	596	13,5
Rahlstedt	453	512	13,0
Reitbrook	223	263	17,9
Rissen	641	691	7,8
Rönneburg	303	358	18,2
Rothenburgsort	274	308	12,4
Rotherbaum	3.692	4.227	14,5
Sasel	560	616	10,0
Schnelsen	489	562	14,9
Sinstorf	263	311	18,3

Hamburger Stadtteil	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2018 bis 2019 in %
Spadenland	240	275	14,6
St. Georg	2.179	2.489	14,2
St. Pauli	1.316	1.488	13,1
Steilshoop	441	504	14,3
Stellingen	491	570	16,1
Sternschanze	1.316	1.488	13,1
Sülldorf	759	813	7,1
Tatenberg	240	275	14,6
Tonndorf	444	510	14,9
Uhlenhorst	3.190	3.685	15,5
Veddel	247	290	17,4
Volksdorf	658	739	12,3
Wandsbek	491	563	14,7
Wellingsbüttel	856	928	8,4
Wilhelmsburg	231	267	15,6
Wilstorf	324	382	17,9
Winterhude	2.855	3.277	14,8
Wohldorf-Ohlstedt	520	600	15,4

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg.

© F+B 2019



**Abb. A.3.2 Entwicklung der Grundstückspreise Hamburger Umland**

Region Hamburger Umland	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2018 bis 2019 in %
Ahrensburg	264	264	0
Ammersbek	236	236	0
Aumühle	262	262	0
Bad Oldesloe	210	210	0
Bad Oldesloe Umland	103	103	0
Bargteheide	223	223	0
Bargteheide Umland	139	139	0
Barmstedt	132	132	0
Barsbüttel	224	224	0
Börnsen	198	198	0
Brunstorf	113	113	0
Büchen	89	89	0
Buchholz	198	205	3,4
Buxtehude	190	213	12,3
Buxtehude Umland	120	125	4,1
Ellerbek,Tangstedt	282	282	0
Elmshorn	176	176	0
Elmshorn Umland	117	117	0
Geesthacht	161	161	0
Glinde	290	290	0
Großhansdorf	196	196	0
Halstenbek	357	357	0
Hanstedt	111	115	3,3
Hanstedt Umland Süd	88	103	17,3
Hanstedt Umland Nord	122	128	4,8
Henstedt-Ulzburg	204	204	0
Hohenhorn	106	106	0
Hollenstedt	98	103	4,8
Holm	220	220	0
Itzstedt	126	126	0
Jesteburg	163	168	3,1
Kaltenkirchen	205	205	0
Kaltenkirchen Umland	105	105	0
Lauenburg	87	87	0
Lauenburg Umland	73	73	0
Lüneburg	252	285	13,2
Lüneburg Umland	95	106	11,1
Neu Wulmstorf	290	327	12,6
Norderstedt	315	315	0

Region Hamburger Umland	Januar 2018 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2018 bis 2019 in %
Oststeinbek	243	243	0
Pinneberg	280	280	0
Pinneberg Umland	220	220	0
Quickborn	173	173	0
Reinbek	257	257	0
Rellingen	318	318	0
Rosengarten	199	227	13,6
Schenefeld	355	355	0
Schwarzenbek	154	154	0
Seevetal	198	227	14,5
Stade	160	167	4,2
Stade Umland	71	74	5,2
Stelle	130	140	7,7
Stormarn,Tangstedt	206	206	0
Tornesch	183	183	0
Tostedt	125	133	6,7
Tostedt Umland	87	93	7,3
Trittau	200	200	0
Trittau Umland	134	134	0
Uetersen	175	175	0
Uetersen Umland	130	130	0
Wedel	365	365	0
Winsen	170	183	7,8
Winsen Umland	95	106	12,2

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Hamburger Umlandkreisen.

© F+B 2019



## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1	Marktvolumen: Bestandsimmobilien .....	6
Abb. 1.2	Entwicklung der Immobilienpreise: Bestandsimmobilien .....	6
Abb. 1.3	Objektpreise nach Art der Immobilie: Bestandsimmobilien .....	6
Abb. 1.4	Preisentwicklung 2009 bis 2019: Bestandsimmobilien .....	7
Abb. 1.5	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand .....	8
Abb. 1.6	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland: Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand .....	9
Abb. 1.7	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Eigentumswohnungen aus dem Bestand .....	12
Abb. 1.8	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland: Eigentumswohnungen aus dem Bestand .....	13
Abb. 2.1	Marktvolumen: Neubauimmobilien.....	16
Abb. 2.2	Entwicklung der Immobilienpreise: Neubauimmobilien.....	16
Abb. 2.3	Objektpreise nach Art der Immobilie: Neubauimmobilien.....	17
Abb. 2.4	Preisentwicklung 2009 bis 2019: Neubauimmobilien.....	17
Abb. 2.5	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Ein- und Zweifamilienhäuser Neubau .....	18
Abb. 2.6	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland: Ein- und Zweifamilienhäuser Neubau.....	19
Abb. 2.7	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg: Eigentumswohnungen Neubau.....	22
Abb. 2.8	LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland: Eigentumswohnungen Neubau .....	23
Abb. 3.1	LBS-Grundstückspreiskarte: Hamburg .....	26
Abb. 3.2	LBS-Grundstückspreiskarte: Hamburg und Umland.....	27
Abb. A.1.1	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand: Hamburg.....	28
Abb. A.1.2	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand: Hamburger Umland .....	30
Abb. A.1.3	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen aus dem Bestand: Hamburg.....	32
Abb. A.1.4	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen aus dem Bestand: Hamburger Umland.....	34
Abb. A.2.1	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau: Hamburg .....	36
Abb. A.2.2	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau: Hamburger Umland .....	37
Abb. A.2.3	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen im Neubau: Hamburg.....	38
Abb. A.2.4	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen im Neubau: Hamburger Umland .....	40
Abb. A.3.1	Entwicklung der Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen .....	41
Abb. A.3.2	Entwicklung der Grundstückspreise Hamburger Umland .....	44

## Impressum

Herausgeber: LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
Sitz: Hamburg  
Handelsregister: Amtsgericht Hamburg HRB 102253  
Aufsichtsrat: Reinhard Boll (Vorsitzender)  
Vorstand: Jens Grelle (Vorsitzender)  
Birgitta Göttelmann

Anschrift: 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, Adobe Stock, Panther Media

Die in der Broschüre eingesetzten Objektfotos dienen ausschließlich der Illustration.



**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**