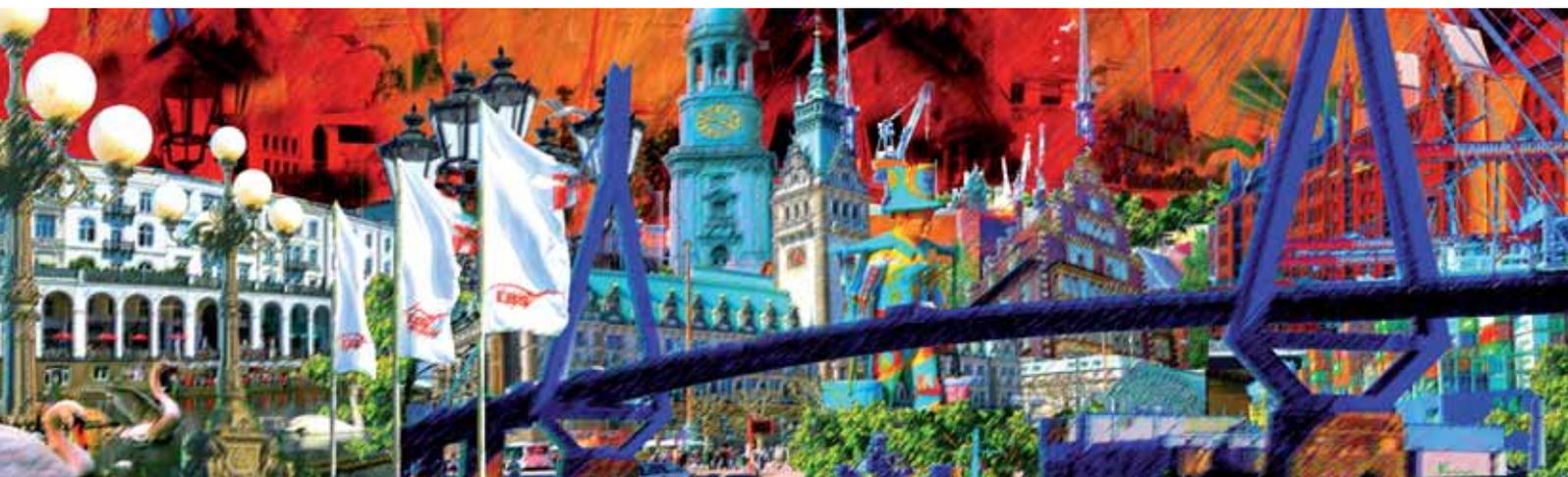


# LBS-Immobilienmarktatlas 2020 Hamburg und Umland

Sonderteil **25 Jahre**  
LBS-Immobilienmarktatlas



**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**



# LBS-Immobilienmarktatlas 2020 Hamburg und Umland

Die LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG stellt in diesem Atlas aktuelle Trends und Preisentwicklungen des Immobilienmarktes in der Metropolregion Hamburg dar. Auf der Grundlage wissenschaftlicher Analysen des Hamburger Instituts F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH wurden im zweiten Halbjahr 2019 rund 13.560 öffentlich zugängliche Immobilien-Angebote in Hamburg und Umland hierfür ausgewertet.

Der enthaltene Sonderteil „25 Jahre LBS-Immobilienmarktatlas Hamburg und Umland“ beschreibt zunächst die allgemeine Marktentwicklung in Hamburg und Umland seit 1995 und beinhaltet zusätzlich signifikante Entwicklungen einzelner Hamburger Stadtteile in den letzten 25 Jahren.

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

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

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
März 2020





# 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
4	SONDERTEIL 25 JAHRE LBS-IMMOBILIEN- MARKTATLAS	28
4.1	DIE TRENDS DER MARKTENTWICKLUNG	28
4.2	PREISENTWICKLUNG IN DEN STADTTEILEN	31
4.2.1	Eigentumswohnungen aus dem Bestand	31
4.2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand	32
4.2.3	Eigentumswohnungen im Neubau	33
4.2.4	Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau	34
	ANHANG	
	Preistabellen	36
	Abbildungsverzeichnis	56
	Impressum	58

Sonderteil 25 Jahre  
LBS-Immobilienmarktatl

# 1 Der Immobilienmarkt Hamburg und Umland für Bestandsobjekte

In Hamburg und seinem Umland wurden im zweiten Halbjahr 2019 auf dem Immobilienmarkt insgesamt 13.560 Eigentumsobjekte offeriert. Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen aus dem Bestand haben daran einen Anteil von rd. 77 %. Insgesamt waren gut 10.000 Objekte im Angebot. Die Bestandsangebote verteilen sich in gewohnter Weise auf die Teilmärkte. Im Hamburger Stadtgebiet liegen 40,7 % (4.234 Objekte), darunter gut 58 % Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs wurden 6.160 Angebotsobjekte registriert. Hier dominieren mit einem Anteil von gut 79 % die Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser.

**Abb. 1.1 Marktvolumen: Bestandsimmobilien**

	Angebotsobjekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
<b>Hamburg</b>	<b>4.234</b>	<b>100,0</b>	<b>40,7</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.771	41,8	17,0
Eigentumswohnungen	2.463	58,2	23,7
<b>Umland</b>	<b>6.160</b>	<b>100,0</b>	<b>59,3</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	4.877	79,2	46,9
Eigentumswohnungen	1.283	20,8	12,3
<b>Hamburg und Hamburger Umland</b>	<b>10.394</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	6.648	64,0	64,0
Eigentumswohnungen	3.746	36,0	36,0

© F+B 2020

Die Immobilienpreise für Bestandsobjekte sind weiter gestiegen. Im Hamburger Stadtgebiet werden für Eigenheime und Eigentumswohnungen gut 12 % mehr im Vergleich zum Vorjahr verlangt. Für Bestandseigenheime liegt der Durchschnittspreis innerhalb der Stadt nun bei 4.534 €/m<sup>2</sup> (+12,3 %), der für Eigentumswohnungen bei 5.053 €/m<sup>2</sup> (+12,7 %).

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

	Durchschnittspreise €/m <sup>2</sup>		Entwicklung in %	
	Januar 2019	Januar 2020	1 Jahr 2019 → 2020	5 Jahre 2015 → 2020
<b>Hamburg</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	4.037	<b>4.534</b>	12,3	42,1
Eigentumswohnungen	4.483	<b>5.053</b>	12,7	49,9
<b>Umland</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.397	<b>2.656</b>	10,8	44,7
Eigentumswohnungen	2.295	<b>2.527</b>	10,1	53,2

© F+B 2020

Im Hamburger Umland sind die Preise ebenfalls gestiegen. Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser kosten im Hamburger Großraum aktuell durchschnittlich 2.656 €/m<sup>2</sup> und damit 10,8 % mehr als zu Jahresbeginn 2019. Für Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt 2.527 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren, das entspricht einem Plus von 10,1 %.

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

	Einfamilienhaus 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	Januar 2019	Januar 2020	Januar 2019	Januar 2020
<b>Hamburg</b>	484.440	<b>544.080</b>	358.640	<b>404.240</b>
<b>Umland</b>	287.640	<b>318.720</b>	183.600	<b>202.160</b>

© F+B 2020

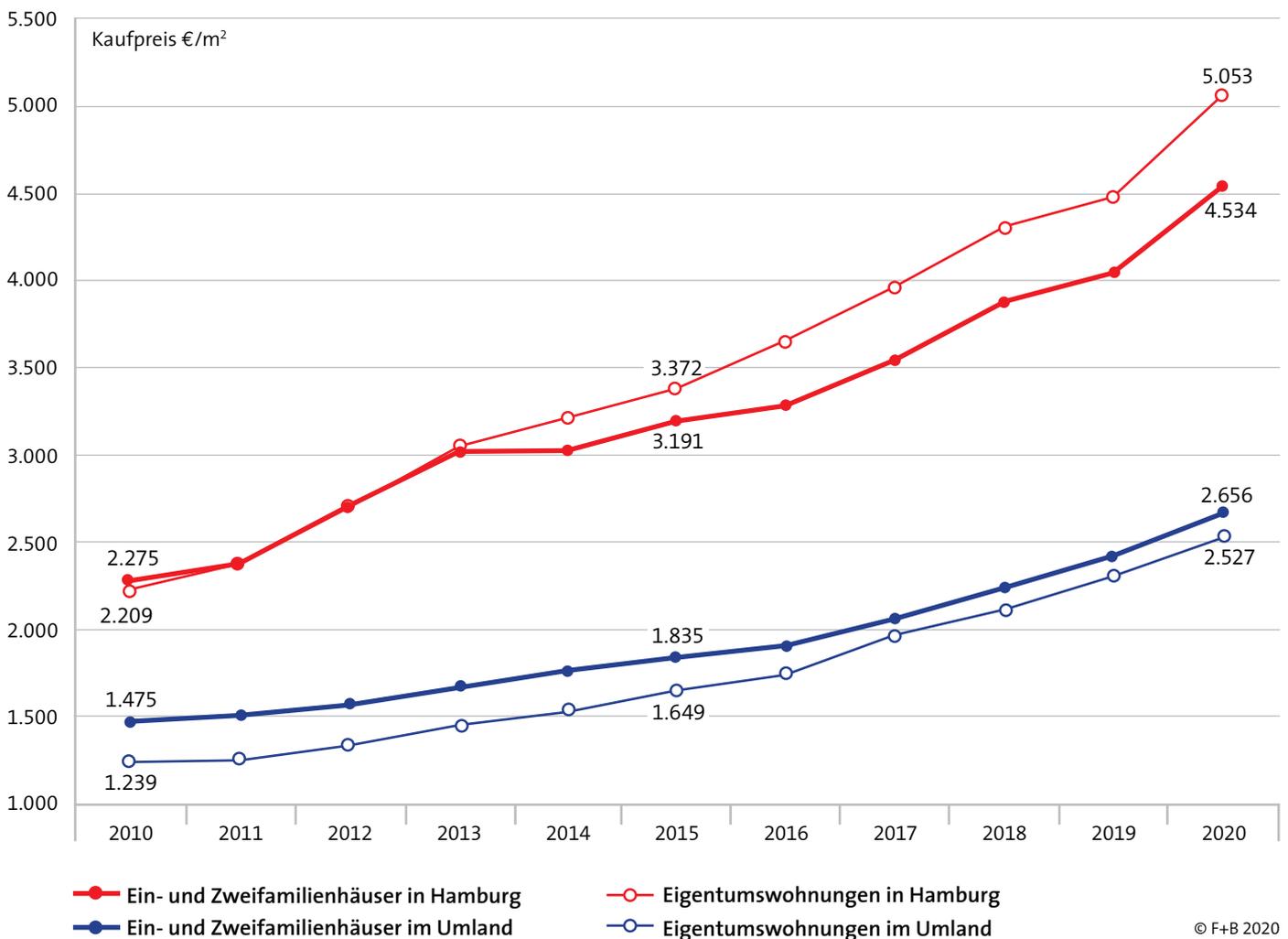
Für Eigenheime mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssen Interessenten momentan in Hamburg für die derzeitigen Angebotsobjekte demnach 544.080 € aufbringen. In der Umgebung kosten sie im

Schnitt 318.720 € und sind damit durchschnittlich um knapp 225.400 € günstiger als die Stadthäuser. 80 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnungen sind innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen mit durchschnittlich 404.240 € etwa doppelt so teuer wie außerhalb (202.160 €).

Die Langzeitbetrachtung der Preisentwicklungen im Hamburger Großraum zeigt seit Ende der 2000er-Jahre aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien einen steilen Anstieg.

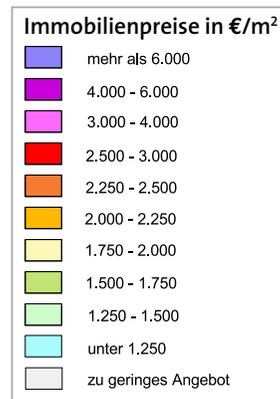
Im Fünfjahresvergleich zu den Durchschnittspreisen Anfang 2015 kosten Bestandseigenheime heute 42 %, Eigentumswohnungen sogar knapp 50 % mehr. Im Umland der Metropole ist die Entwicklung im Durchschnitt zwar etwas stärker ausgeprägt, aber auf deutlich geringerem Niveau: In den vergangenen fünf Jahren erhöhten sich die Durchschnittspreise für Eigenheime um knapp 45 % und für Eigentumswohnungen aus dem Bestand um gut 53 %.

**Abb. 1.4 Preisentwicklung 2010 bis 2020: Bestandsimmobilien**



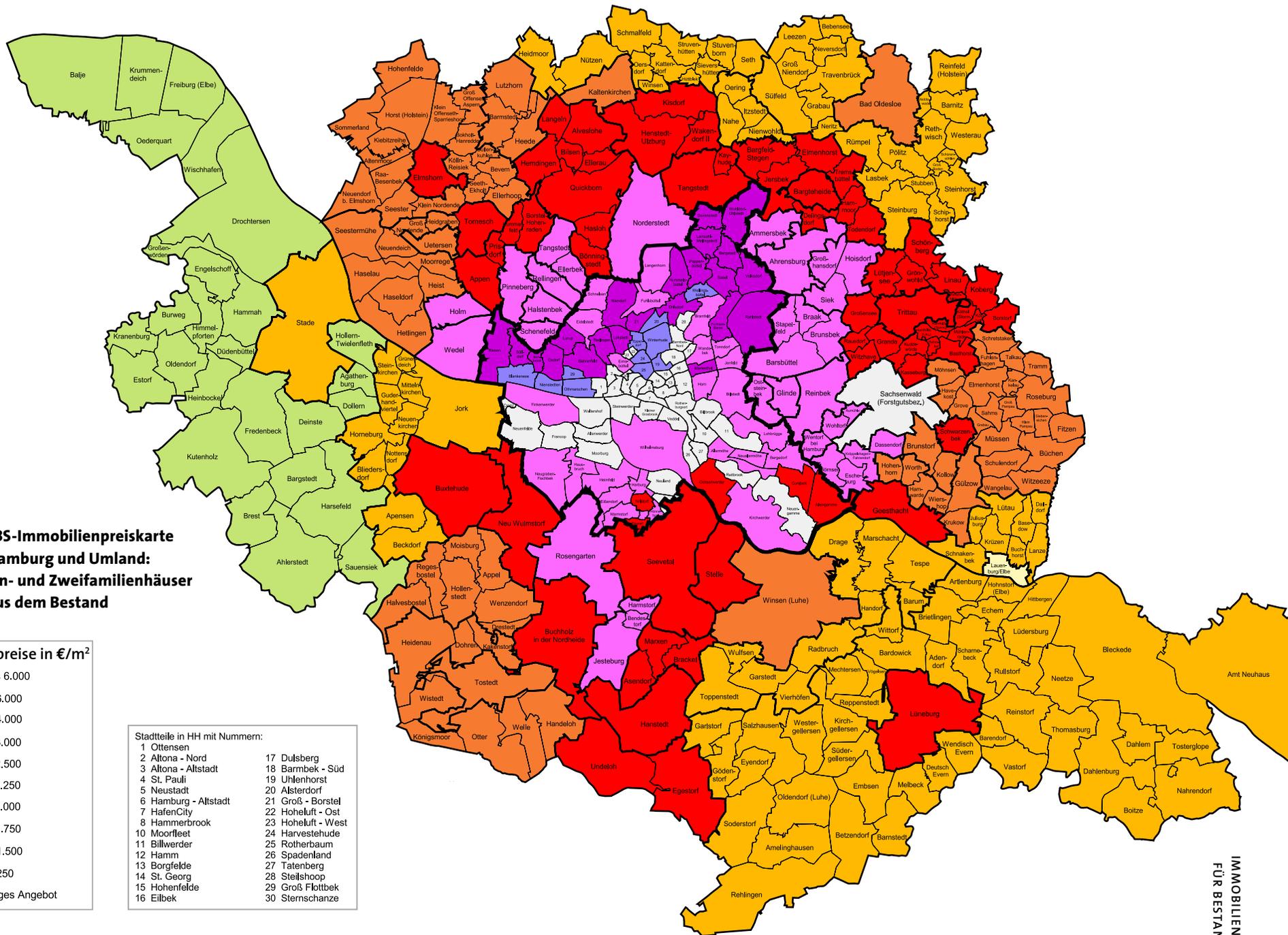


**Abb. 1.6 LBS-Immobilienpreiskarte  
Hamburg und Umland:  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
aus dem Bestand**



**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 März 2020

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

Für Hamburg und das Umland sind insgesamt 6.648 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand am Markt registriert worden. Die Eigenheime haben damit im Großraum Hamburg einen Marktanteil von 64 %. Für das Hamburger Stadtgebiet konnten 1.771 Bestandshäuser analysiert werden.



**In Hamburg** kosten gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aktuell durchschnittlich 4.534 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Jahresbeginn 2019 (4.037 €/m<sup>2</sup>) ist damit ein um 12,3 % höheres Preisniveau festzustellen. Die stadtweiten Preisdifferenzen sind erheblich und die Entwicklungen sehr unterschiedlich (vgl. die aktuellen Preisinformationen auf Stadtteilebene im Anhang).

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 elf Ranglistenplätze mit Durchschnittspreisen über 6.000 €/m<sup>2</sup> belegen wieder die Stadtteile an der Alster und Elbe. Der Spitzenreiter ist dieses Mal Othmarschen mit durchschnittlich 10.049 €/m<sup>2</sup>. In Harvestehude, Uhlenhorst und Rotherbaum werden derzeit mit 9.537 bis 9.964 €/m<sup>2</sup> ebenfalls Preise von knapp 10.000 €/m<sup>2</sup> aufgerufen.

Von den Elbvororten führt aktuell Blankenese die Preisrangliste an. Hier kosten die Angebotsobjekte im Schnitt 7.987 €/m<sup>2</sup>. Derzeit auch deutlich über 6.000 €/m<sup>2</sup> kosten Stadthäuser in Groß Flottbek (7.725 €/m<sup>2</sup>), Nienstedten (7.499 €/m<sup>2</sup>) und Eppendorf (7.591 €/m<sup>2</sup>). Zu den hochpreisigen Lagen zählen ferner Alsterdorf, Winterhude und Wellingsbüttel als teuerster Stadtteil der Walddörfer mit Durchschnittspreisen von 6.057 bis 6.579 €/m<sup>2</sup>.

Die übrigen Walddörfer fallen alle in die Preisgruppe von gut 4.000 bis knapp 6.000 €/m<sup>2</sup>. In Groß Borstel, Volksdorf und Lemsahl-Mellingstedt sind Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand für im Schnitt gut 5.000 bis 5.763 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche am Markt. In Wohldorf-Ohlstedt, Ohlsdorf und Hummelsbüttel müssen Eigenheiminteressenten mit 4.662 bis 4.802 €/m<sup>2</sup> rechnen. In den übrigen Stadtteilen der Walddörfer sind sie etwas günstiger für 4.136 €/m<sup>2</sup> in Poppenbüttel und 4.362 €/m<sup>2</sup> in Bergstedt im Angebot.

Dieses Preisniveau (knapp 3.900 bis gut 5.900 €/m<sup>2</sup>) ist auch für einige Stadtteile im Westen Hamburgs anzusetzen. In Bahrenfeld (5.547 €/m<sup>2</sup>), Rissen (5.423 €/m<sup>2</sup>), Osdorf und Sülldorf (rd. 5.100 €/m<sup>2</sup>) liegen die Preise beispielsweise über dem Hamburger Durchschnitt (4.534 €/m<sup>2</sup>) bei dem sich Stellingen, Lokstedt und



Niendorf einsortieren. Etwas günstiger sind die Angebote im Westen etwa in Lurup, Schnelsen und Eidelstedt (knapp 3.900 bis knapp 4.300 €/m<sup>2</sup>).

Im Osten führt Marienthal mit 4.947 €/m<sup>2</sup> die Stadteilliste an. Leicht unter dem hamburgweiten Durchschnittspreis folgen weitere Wohngebiete östlich der Hamburger Innenstadt. Hier kosten Eigenheime aus dem Bestand zwischen 4.000 und 4.550 €/m<sup>2</sup> in Sasel, Farmsen-Berne und Rahlstedt. In Wandsbek, Jenfeld und Bramfeld liegen die Preise bei gut 3.800 €/m<sup>2</sup>. In Tonndorf und Billstedt sind rd. 3.500 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren.

Im Süden in Bergedorf und Lohbrügge kosten Bestandseigenheime knapp 3.700 €/m<sup>2</sup>. Etwas günstiger gibt es Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser zum Beispiel in den übrigen Süderelbestadtteilen Neugraben-Fischbek, Allermöhe, Marmstorf und Heimfeld für rd. 3.300 €/m<sup>2</sup>. In den Vier- und Marschlanden können sie für durchschnittlich zwischen rd. 2.900 und gut 3.200 €/m<sup>2</sup> erworben werden.

**Im Hamburger Umland** kosten Eigenheime aus dem Bestand aktuell durchschnittlich 2.656 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Hauspreise um 10,8 % gestiegen. Die Preisunterschiede für die Umlandobjekte sind erheblich geringer als im

Stadtgebiet. Sie liegen zwischen 1.700 €/m<sup>2</sup> am Rand des Großraums und knapp 3.800 €/m<sup>2</sup> an der Hamburger Stadtgrenze.

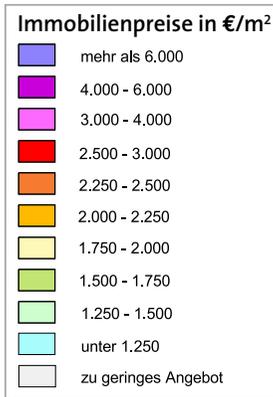
In Wentorf/Aumühle werden mit 3.794 €/m<sup>2</sup> derzeit die höchsten Preise für Bestandshäuser verlangt. Ebenfalls knapp 3.700 €/m<sup>2</sup> kosten sie in Ahrensburg, Oststeinbek und Schenefeld. Damit erreichen aber auch die teuersten Umlandwohnorte nicht das mittlere Hamburger Preisniveau (4.534 €/m<sup>2</sup>).

Bei etwa 3.000 bis 3.500 €/m<sup>2</sup> sortieren sich weitere Orte an der Hamburger Stadtgrenze und den großen Verkehrsachsen ein, darunter beispielsweise Wedel (3.442 €/m<sup>2</sup>), Reinbek (3.273 €/m<sup>2</sup>) oder Pinneberg (3.137 €/m<sup>2</sup>). Quickborn und Bargteheide liegen mit knapp 3.000 €/m<sup>2</sup> ebenfalls noch über dem Umlanddurchschnitt, wie auch Henstedt-Ulzburg (2.847 €/m<sup>2</sup>) oder Tritttau (2.706 €/m<sup>2</sup>).

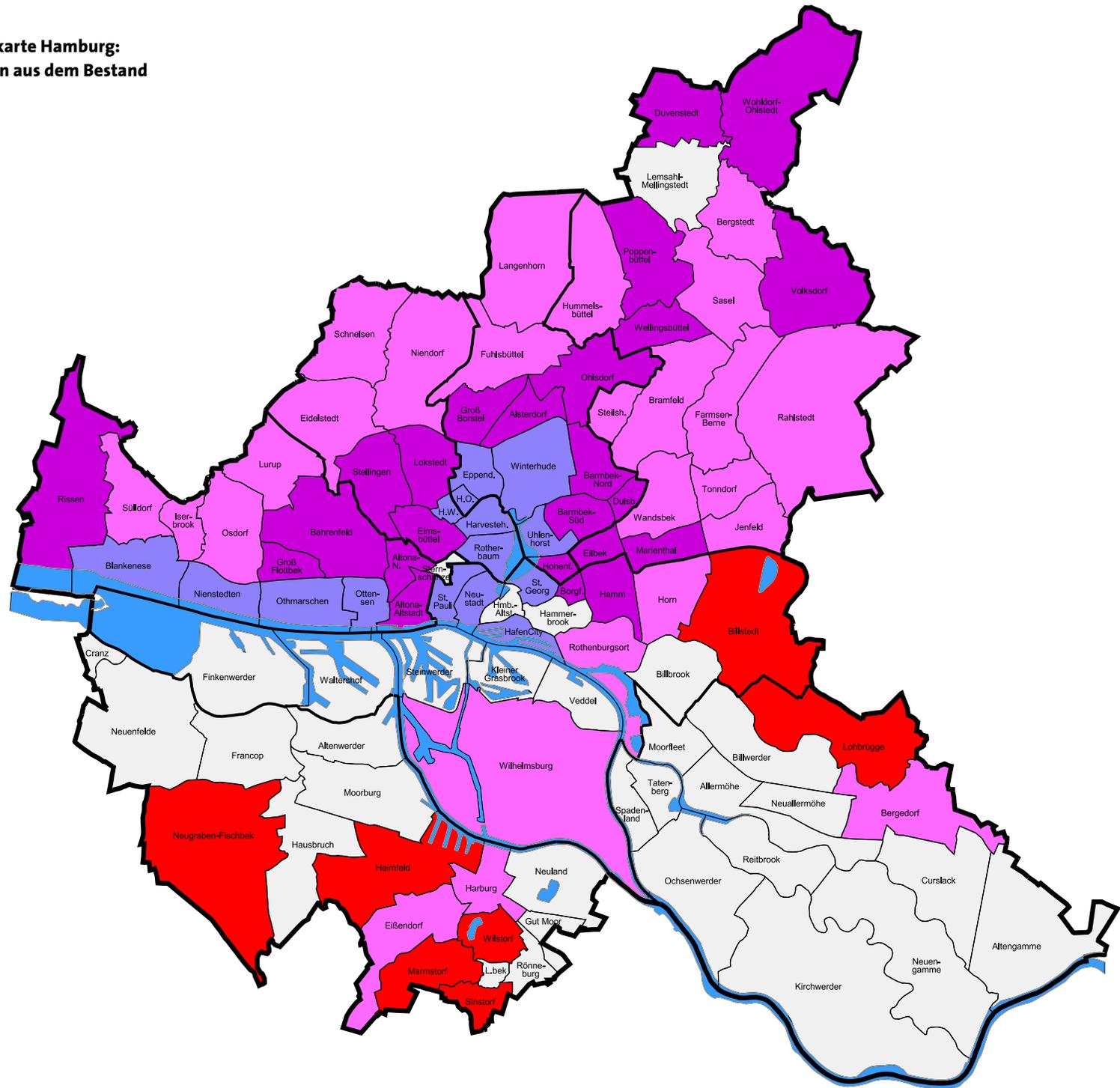
Beim Umlandmittelwert rangieren Geesthacht und Schwarzenbek im Osten des Großraums, gefolgt von zum Beispiel Elmshorn (2.526 €/m<sup>2</sup>) oder Uetersen (2.325 €/m<sup>2</sup>) im Westen. Günstiger für rd. 2.200 €/m<sup>2</sup> kann man aktuell beispielsweise in den Umgebungen von Norderstedt, Kaltenkirchen oder Bad Oldesloe Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand bekommen.



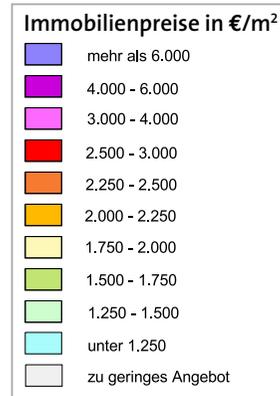
**Abb. 1.7 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg:  
Eigentumswohnungen aus dem Bestand**



© LBS Bausparkasse  
Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
F+B GmbH März 2020

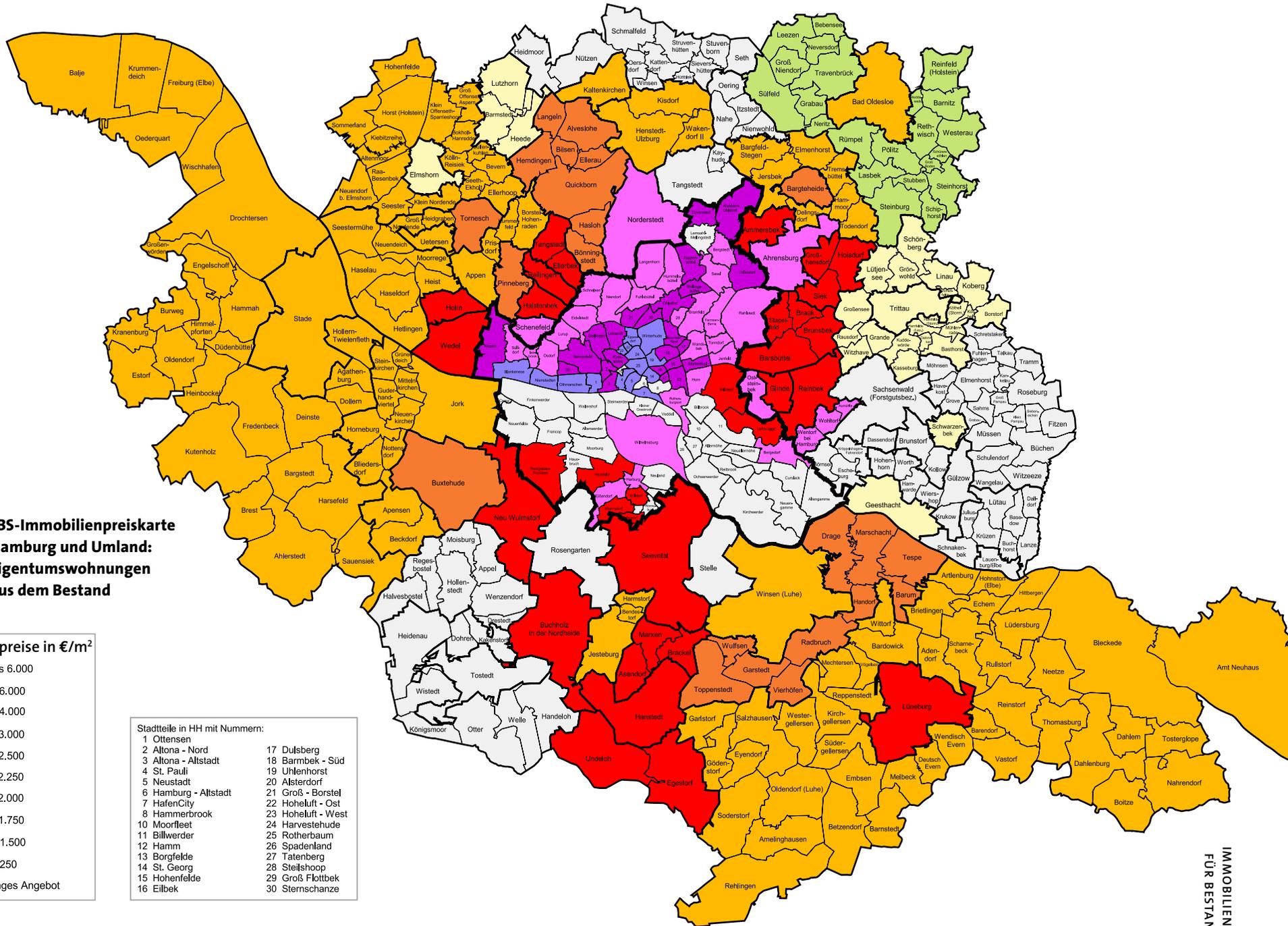


**Abb. 1.8 LBS-Immobilienpreiskarte  
Hamburg und Umland:  
Eigentumswohnungen  
aus dem Bestand**



**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 März 2020

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

Eigentumswohnungen aus dem Bestand haben in Hamburg und seinem Umland einen Marktanteil von 36 %. Insgesamt konnten 3.746 Angebotsobjekte aus dem zweiten Halbjahr 2019 untersucht werden. Etwa zwei Drittel davon sind Stadtwohnungen (2.463 Objekte).

Im Vergleich zum Vorjahresergebnis stiegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen im Stadtgebiet um 12,7 % auf aktuell durchschnittlich 5.053 €/m<sup>2</sup>. In der Hamburger Umgebung ist die Preissteigerung mit 10,1 % etwas geringer. Im Schnitt kosten Wohnungen außerhalb Hamburgs zurzeit 2.527 €/m<sup>2</sup>.

Die Top-Ten auf der Preisrangliste mit über 6.500 €/m<sup>2</sup> sind **in Hamburg** an der Alster Harvestehude mit aktuell 9.915 €/m<sup>2</sup> und

der Nachbarstadtteil Rotherbaum mit 8.502 €/m<sup>2</sup>. Die Hafencity belegt den zweiten Rangplatz für die überwiegend neueren Eigentumswohnungen. Hier liegt der Preis derzeit bei durchschnittlich 9.139 €/m<sup>2</sup>. Gut 7.200 €/m<sup>2</sup> kosten Stadtwohnungen derzeit in Uhlenhorst und St. Georg, knapp gefolgt von Eppendorf und Winterhude (rd. 7.160 €/m<sup>2</sup>). Mit einem Durchschnittspreis von 6.768 €/m<sup>2</sup> gehört Othmarschen als teuerster Elbvorort ebenso wie Ottensen und Hoheluft auch zu dieser Spitzengruppe.

In den Elbvororten sind die nächst teuersten Lagen gegenwärtig Nienstedten und Blankenese mit gut 6.200 €/m<sup>2</sup>. Überdurchschnittliche Eigentumswohnungspreise werden in Hamburg gegenwärtig in weiteren attraktiven Innenstadtteilen verlangt, zum Beispiel in St. Pauli (6.329 €/m<sup>2</sup>), Altona (5.977 €/m<sup>2</sup>) und



Eimsbüttel (5.763 €/m<sup>2</sup>). Mit Angebotspreisen zwischen 5.000 und 6.000 €/m<sup>2</sup> gehören u. a. Alsterdorf, Barmbek-Süd und Eilbek ebenfalls zu den teuersten Wohnlagen der Stadt.

Zu den Stadtteilen mit leicht unterdurchschnittlichem Preisniveau von 4.000 bis 5.000 €/m<sup>2</sup> zählen beispielsweise die Wald-dörfer Wellingsbüttel, Ohlsdorf, Poppenbüttel und Duvenstedt. Ähnliche Preise werden in den Wohngebieten im Westen beispielsweise in Lokstedt und Bahrenfeld oder in Rissen und Stellingen aufgerufen. In den östlich der Hamburger City gelegenen Stadtteilen sind dieses u. a. Barmbek-Nord, Marienthal und Hamm.

In der Preisgruppe von durchschnittlich rd. 3.500 bis 4.000 €/m<sup>2</sup> sind Eigentumswohnungen aus dem Bestand derzeit zum Beispiel in Osdorf, Lurup und Niendorf oder in Wandsbek, Sasel und Horn im Angebot.

Etwa 3.500 €/m<sup>2</sup> müssen Interessenten für eine Stadtwohnung in Eidelstedt und Schnelsen kalkulieren, rd. 3.400 €/m<sup>2</sup> in Bergedorf, Wilhelmsburg und Rahlstedt. Bei 3.300 €/m<sup>2</sup> liegen die Preise in Jenfeld und Tonndorf.

**Im Hamburger Umland** kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Durchschnitt 2.527 €/m<sup>2</sup>. Nach einer weiteren Steigerung um 10,1 % im vergangenen Jahr liegt der Umlanddurchschnitt damit aber noch immer unter dem Niveau der günstigsten Stadtteile Hamburgs.

Spitzenreiter der Umlandstandorte sind die Lagen am Stadtrand. Gegenwärtig führen Wentorf/Aumühle (3.284 €/m<sup>2</sup>) und Ahrensburg (3.141 €/m<sup>2</sup>) die Rangliste der Eigentumswohnungspreise an. Zu den fünf teuersten Umlandstandorten mit Durchschnittspreisen über 3.000 €/m<sup>2</sup> zählen weiterhin Oststeinbek, Norderstedt und Schenefeld. Gut 2.800 bis 3.000 €/m<sup>2</sup> muss man



auch im Westen in Wedel oder im Osten in Reinbek kalkulieren, knapp gefolgt von Rellingen und Halstenbek (knapp 2.800 €/m<sup>2</sup>).

Im Umlandvergleich leicht unterdurchschnittliche Preise von 2.300 bis 2.500 €/m<sup>2</sup> haben Bestandswohnungen zurzeit u. a. in Bargtheide, Pinneberg und Tornesch. Günstigere Angebote findet man vor allem weiter entfernt von der Metropole, etwa in Geesthacht (1.991 €/m<sup>2</sup>) oder in Elmshorn (1.945 €/m<sup>2</sup>).

## 2 Der Immobilienmarkt Hamburg und Umland für Neubauobjekte

In Hamburg und seinem Umland wurden im zweiten Halbjahr 2019 insgesamt 3.166 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 knapp die Hälfte der Neubauangebote, darunter knapp 55 % Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs ist der Anteil der neuen Eigenheime mit knapp 58 % etwas höher als der neu entstandener Eigentumswohnungen.

**Abb. 2.1 Marktvolumen: Neubauimmobilien**

	Angebots- objekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
<b>Hamburg</b>	<b>1.563</b>	<b>100,0</b>	<b>49,4</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	713	45,6	22,5
Eigentumswohnungen	850	54,4	26,8
<b>Umland</b>	<b>1.603</b>	<b>100,0</b>	<b>50,6</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	926	57,8	29,2
Eigentumswohnungen	677	42,2	21,4
<b>Hamburg und Hamburger Umland</b>	<b>3.166</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.639	51,8	51,8
Eigentumswohnungen	1.527	48,2	48,2

© F+B 2020

Auch die Neubaupreisentwicklungen sind durchweg positiv. Für neue Eigenheime und Wohnungen im Stadtgebiet ist ein Plus von fast 12 % im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten. In Hamburg liegen die Preise für neu errichtete Eigenheime aktuell bei durchschnittlich 4.500 €/m<sup>2</sup>. Neubauwohnungen kosten in Hamburg aktuell 5.879 €/m<sup>2</sup>.

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

	Durchschnitts- preise €/m <sup>2</sup>		Entwicklung in %	
	Januar 2019	Januar 2020	1 Jahr 2019 → 2020	5 Jahre 2015 → 2020
<b>Hamburg</b>				
Ein- und Zwei- familienhäuser	4.036	<b>4.500</b>	11,5	42,4
Eigentums- wohnungen	5.260	<b>5.879</b>	11,8	41,9
<b>Umland</b>				
Ein- und Zwei- familienhäuser	2.809	<b>2.969</b>	5,7	41,5
Eigentums- wohnungen	3.431	<b>3.595</b>	4,8	36,5

© F+B 2020

Für die Angebotsobjekte in der Umgebung Hamburgs sind im Vergleich zu Anfang 2019 um rd. 5 % höhere Preise zu kalkulieren. Neu errichtete Häuser kosten im Schnitt 2.969 €/m<sup>2</sup> und Erstbezugwohnungen 3.595 €/m<sup>2</sup>.

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

	Einfamilienhaus 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	Januar 2019	Januar 2020	Januar 2019	Januar 2020
<b>Hamburg</b>	484.320	<b>540.000</b>	420.800	<b>470.320</b>
<b>Umland</b>	337.080	<b>356.280</b>	274.480	<b>287.600</b>

© F+B 2020

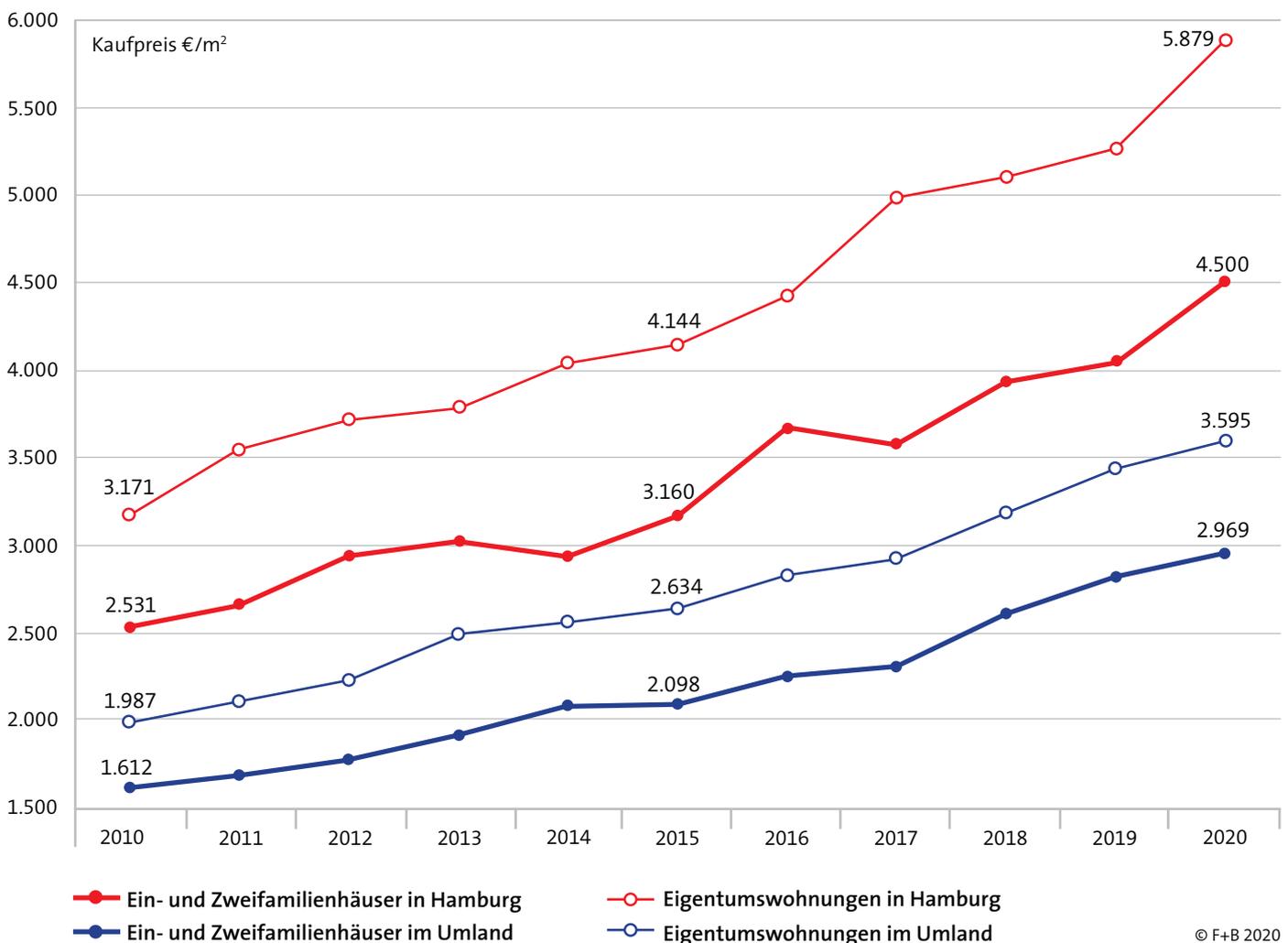
Für Neubauhäuser mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind demzufolge innerhalb Hamburgs 540.000 € zu bezahlen. Im Umland kosten sie im Durchschnitt gut 180.000 € weniger und sind für 356.280 € zu bekommen. 80 m<sup>2</sup> große Neubauwohnungen liegen in Hamburg bei einem durchschnittlichen Objektprice von 470.320 € und im

Umland von 287.600 €. Auch in diesem Marktsegment ist eine Stadt-Umland-Differenz von knapp 180.000 € pro Wohnung festzustellen.

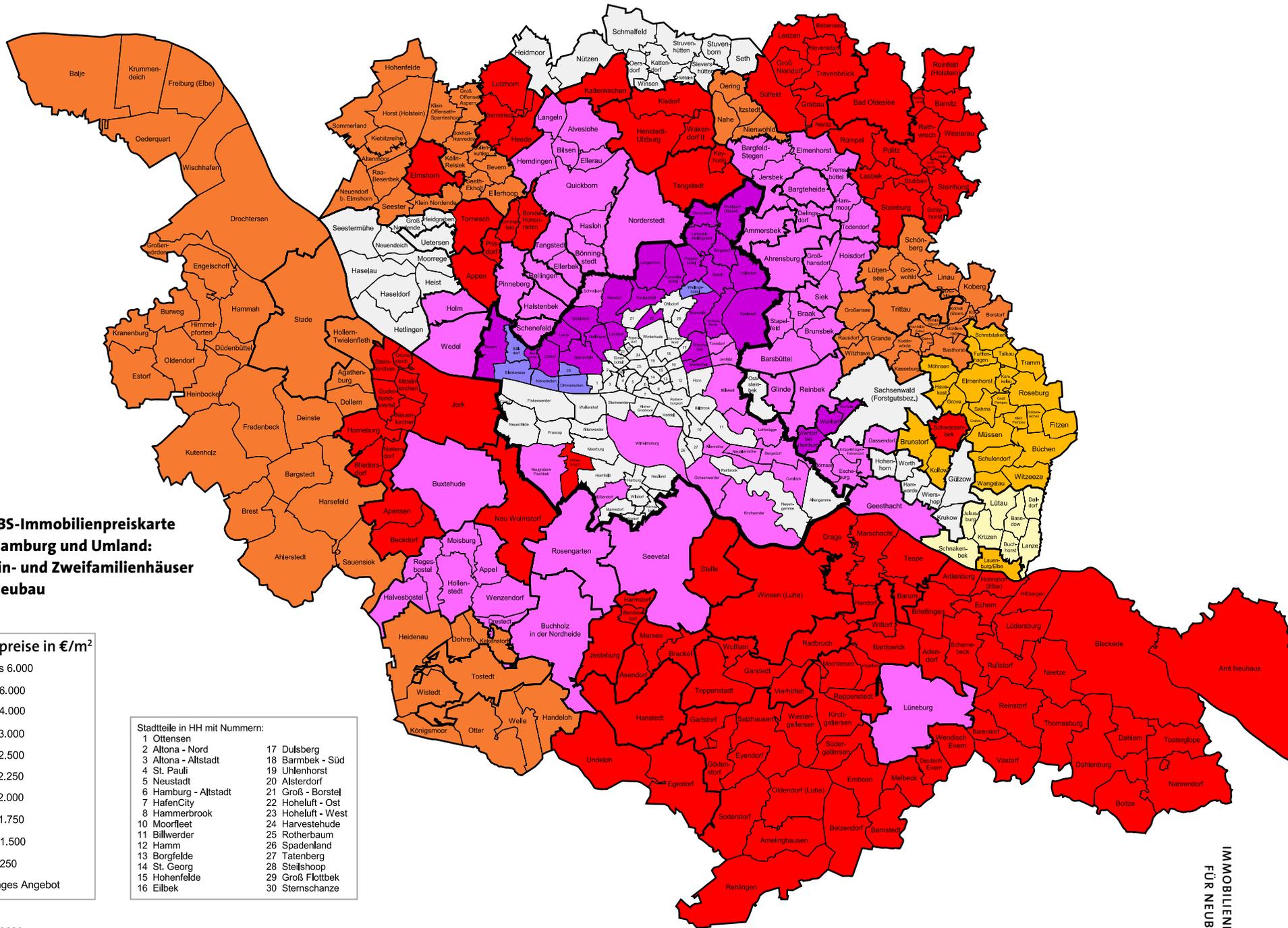
Der längerfristige Vergleich über die Preisentwicklung der letzten Jahre zeigt insgesamt einen positiven Trend. In den letzten fünf Jahren verteuerten sich im Großraum Hamburg die Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser um rd. 42 %. Neubauwohnungen sind in Hamburg um knapp 42 % teurer geworden und im Umland der Metropole um 36,5 %.



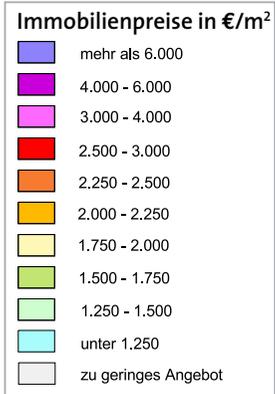
**Abb. 2.4 Preisentwicklung 2010 bis 2020: Neubauimmobilien**







**Abb. 2.6 LBS-Immobilienpreiskarte  
Hamburg und Umland:  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
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 März 2020

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

Neu errichtete Eigenheime, die öffentlich angeboten werden, haben einen Marktanteil von knapp 52 % am gesamten Neubau Markt. Zusammengenommen wurden in Hamburg und dem Umland 1.639 Objekte am Markt platziert.

**In Hamburg** kosten die neuen Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser zu Jahresbeginn 2020 im Durchschnitt 4.500 €/m<sup>2</sup> und damit um 11,5 % mehr als im Vorjahr. In der hochverdichteten Hamburger Innenstadt gibt es naturgemäß kaum Neubaugangebote. Hier werden vereinzelt so genannte Townhouses offeriert.

Die teuersten Angebote liegen momentan in Othmarschen (8.767 €/m<sup>2</sup>) und Groß Flottbek (7.657 €/m<sup>2</sup>). Hier sind wie auch in Nienstedten (7.143 €/m<sup>2</sup>) mehr als 7.000 €/m<sup>2</sup> für Neubauten zu bezahlen. In Blankenese (6.418 €/m<sup>2</sup>) und Wellingsbüttel (6.278 €/m<sup>2</sup>) sind die Neubaupreise zwar etwas moderater, liegen aber auch noch über durchschnittlich 6.000 €/m<sup>2</sup>.

In Marienthal, Alsterdorf und Bahrenfeld sind zurzeit einige wenige Angebote am Markt. Sie kosten rd. 5.600 bis 5.900 €/m<sup>2</sup> im Schnitt. In Rissen, Wandsbek, Volksdorf und Osdorf werden 5.000 bis 6.300 €/m<sup>2</sup> verlangt. Leicht überdurchschnittlich ist das Neubaupreisniveau z. B. auch in Sasel, Niendorf und Lokstedt.

Beim Hamburger Durchschnitt (4.500 €/m<sup>2</sup>) liegen die Preise für neue Eigenheime zurzeit im Westen Hamburgs in Iserbrook (4.624 €/m<sup>2</sup>) und Stellingen (4.245 €/m<sup>2</sup>), Osdorf (3.929 €/m<sup>2</sup>) und Niendorf (3.822 €/m<sup>2</sup>). Es folgen auf der Preisrangskala einige Walddörfer für im Schnitt rd. 4.200 €/m<sup>2</sup>, darunter Poppenbüttel und Bergstedt.

In Rahlstedt, Jenfeld und Schnelsen liegen die Neubaugangebote bei rd. 4.000 €/m<sup>2</sup>. Günstiger sind momentan neue Ein- und Zweifamilienhäuser u. a. in Lohbrügge (3.591 €/m<sup>2</sup>), Billstedt (3.534 €/m<sup>2</sup>) und Neugraben-Fischbek (3.433 €/m<sup>2</sup>) am Markt.



**Im Hamburger Umland** werden neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 2.969 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Sie sind im Vergleich mit dem Jahresanfangswert 2019 um 5,7 % teurer. In den Orten unmittelbar an der Hamburger Stadtgrenze muss allerdings mit überdurchschnittlichen Neubaupreisen gerechnet werden.

Die teuersten Neubaugangebote wurden in Wentorf/Aumühle für durchschnittlich 4.289 €/m<sup>2</sup> registriert. In Glinde und Ahrensburg müssen Neubauginteressenten mit gut 3.730 €/m<sup>2</sup> rechnen. Die beiden an die Hansestadt angrenzenden Städte Wedel und Norderstedt gehören traditionell auch zu den Lagen mit überdurchschnittlichem Preisniveau. Hier kosten Neubaughäuser aktuell rd. 3.400 €/m<sup>2</sup>.

Leicht über dem umlandweiten Schnitt liegen die Preise beispielsweise auch in Pinneberg und Quickborn (gut 3.100 €/m<sup>2</sup>). Beim Umlanddurchschnitt zwischen 2.800 und gut 3.000 €/m<sup>2</sup> liegen die Neubaupreise derzeit beispielsweise in Geesthacht, Elmshorn, Tornesch und Henstedt-Ulzburg. Für unter 2.600 €/m<sup>2</sup> gibt es Angebote zum Beispiel im Umland von Bad Oldesloe, Elmshorn und Schwarzenbek.

## 2.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland: Neubau

Für den Großraum Hamburg wurden insgesamt 1.527 Neubauwohnungen am Immobilienmarkt registriert. Gut die Hälfte aller Angebote liegen innerhalb Hamburgs.

**In Hamburg** liegt der Durchschnittspreis für neue Eigentumswohnungen gegenwärtig bei 5.879 €/m<sup>2</sup> und damit 11,9 % über dem Vorjahreswert. In Rotherbaum, Harvestehude, der Hafencity und in St. Georg kosten sie allerdings mehr als 10.000 €/m<sup>2</sup>. Für neue Stadtwohnungen werden in Rotherbaum 13.119 €/m<sup>2</sup> im Schnitt verlangt. Hier dominieren die neuen Objekte am Alsterufer und der Fontenay das aktuelle Angebot. In Harvestehude müssen Interessenten für eine Erstzugswohnung auch mit durchschnittlich 11.651 €/m<sup>2</sup> rechnen. Die Hafencity folgt auf dem dritten Platz der teuersten Wohnungsangebote mit im Schnitt 10.705 €/m<sup>2</sup>. In St. Georg sind für die derzeitigen Angebote 10.177 €/m<sup>2</sup> anzulegen.

Die folgenden Stadtteile auf der Preisrangliste liegen überwiegend auch in der Innenstadt oder in den Elbvororten. Etwa 8.000 €/m<sup>2</sup> kosten neu errichtete Eigentumswohnungen in Uhlenhorst und Othmarschen. Für gut 7.000 bis 7.500 €/m<sup>2</sup> werden in Ottensen, Winterhude, Groß Flottbek, Sternschanze und Blankenese Neubauwohnungen annonciert.

Über dem hamburgweiten Durchschnitt liegen die Preise vor allem in den übrigen Innenstadtteilen und deren Nachbarschaft. Dazu zählen zum Beispiel Eimsbüttel (6.728 €/m<sup>2</sup>) und Eppendorf (6.543 €/m<sup>2</sup>), im Westen Altona (6.279 €/m<sup>2</sup>) und Lokstedt (6.182 €/m<sup>2</sup>) sowie im Osten Volksdorf (6.287 €/m<sup>2</sup>) und Barmbek-Süd (6.219 €/m<sup>2</sup>).

Beim Hamburgdurchschnitt ist das Preisniveau für Neubauwohnungen derzeit in Wandsbek und Bahrenfeld (gut 5.700 €/m<sup>2</sup>). Leicht unterdurchschnittlich bei 5.500/5.600 €/m<sup>2</sup> liegen die Angebote preislich u. a. in Eilbek, Osdorf, Groß Borstel und Wellingsbüttel. Ca. 5.000 bis 5.500 €/m<sup>2</sup> sind in Rissen, Sasel, Fuhsbüttel und Niendorf zu kalkulieren.

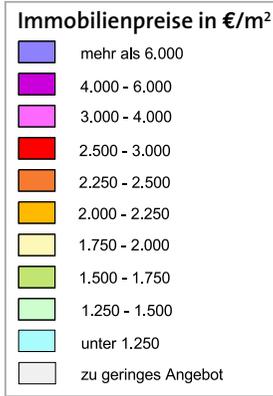
Zwischen 4.500 und 5.000 €/m<sup>2</sup> kosten neue Stadtwohnungen zum Beispiel in Stellingen und Lurup sowie in Bergedorf. Mit Preisen von 4.000 bis 4.500 €/m<sup>2</sup> bereits deutlich günstiger als im Hamburger Durchschnitt sind beispielsweise die Angebote in Farmsen-Berne, Tonndorf oder Rahlstedt im Ostteil der Stadt oder in Eidelstedt und Schnelsen im Westen. Für durchschnittlich unter 4.000 €/m<sup>2</sup> gibt es zurzeit Angebote u. a. in Jenfeld oder in Allermöhe.

**Im Hamburger Umland** werden neue Eigentumswohnungen für durchschnittlich 3.595 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Die aktuellen Objekte sind damit um 4,8 % teurer als das Angebot zu Jahresbeginn 2019. Überwiegend liegen die Angebotsobjekte in den größeren Orten des Umlandes. Preisspitzenreiter ist mit 4.465 €/m<sup>2</sup> Wedel an der westlichen Stadtgrenze. Die im Osten angrenzenden Orte Reinbek (4.296 €/m<sup>2</sup>) und Ahrensburg (4.166 €/m<sup>2</sup>) mit seinem Umland (4.157 €/m<sup>2</sup>) gehören ebenfalls zu den teuren Umlandstandorten mit Durchschnittspreisen über 4.000 €/m<sup>2</sup>.

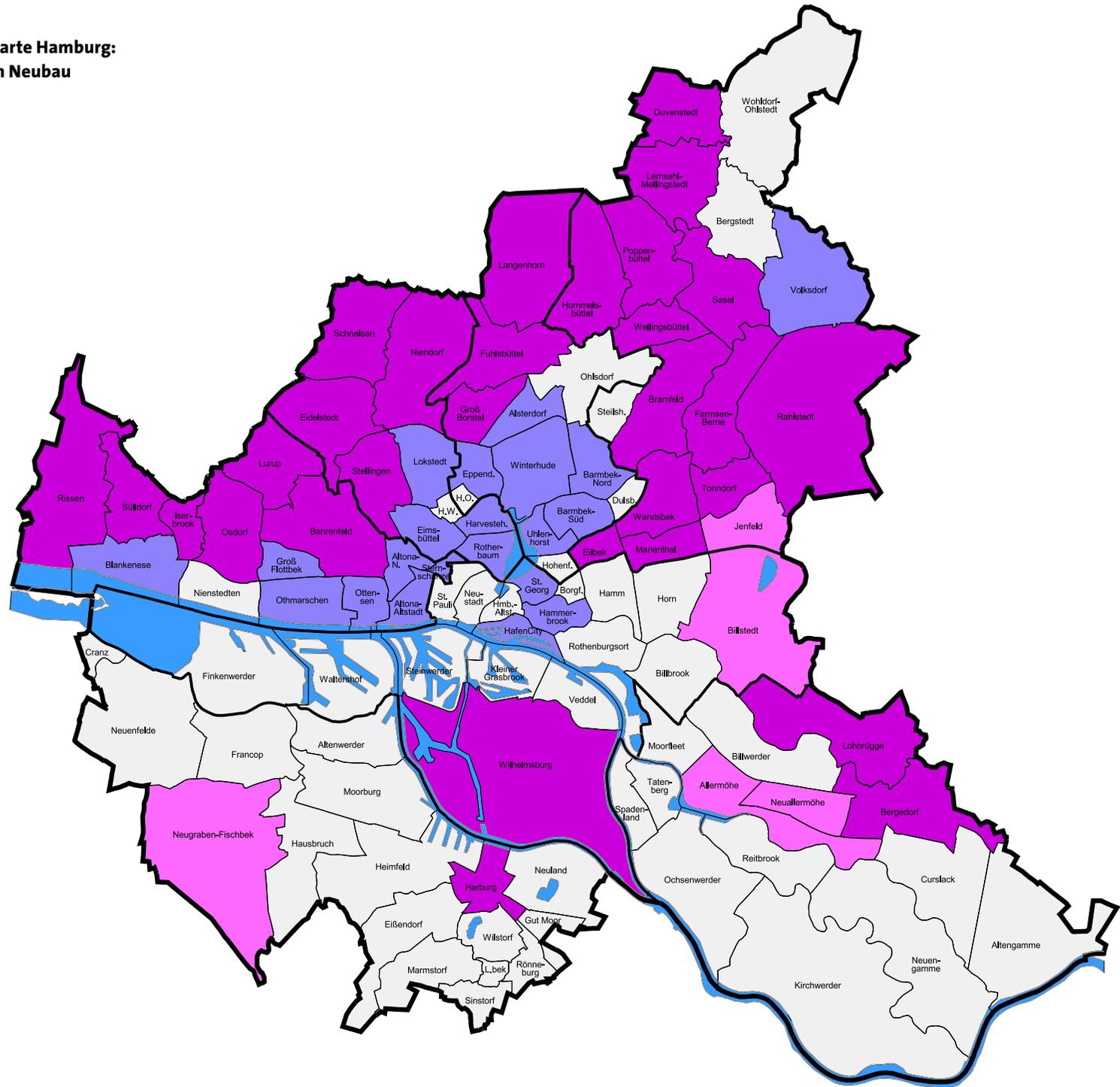
An der nördlichen Stadtgrenze ist es mit 3.933 €/m<sup>2</sup> in Norderstedt nur wenig günstiger, gleichauf rangieren auch Halstenbek (3.966 €/m<sup>2</sup>) und Rellingen (3.869 €/m<sup>2</sup>) sowie Oststeinbek (3.906 €/m<sup>2</sup>). Zum Umlanddurchschnittspreis (3.595 €/m<sup>2</sup>) finden Neubauinteressenten derzeit Wohnungen in Geesthacht, Pinneberg oder Bargteheide. Für ein leicht unterdurchschnittliches Preisniveau sind Angebote zum Beispiel in Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen (rd. 3.200 €/m<sup>2</sup>) oder in Uetersen und Elmshorn (rd. 3.100 €/m<sup>2</sup>) am Immobilienmarkt.



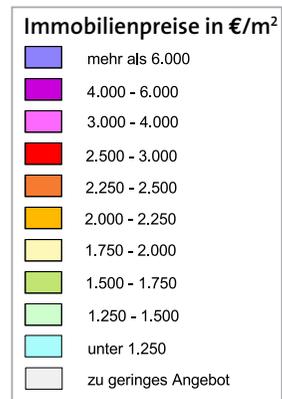
**Abb. 2.7 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg:  
Eigentumswohnungen Neubau**



© LBS Bausparkasse  
Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
F+B GmbH März 2020

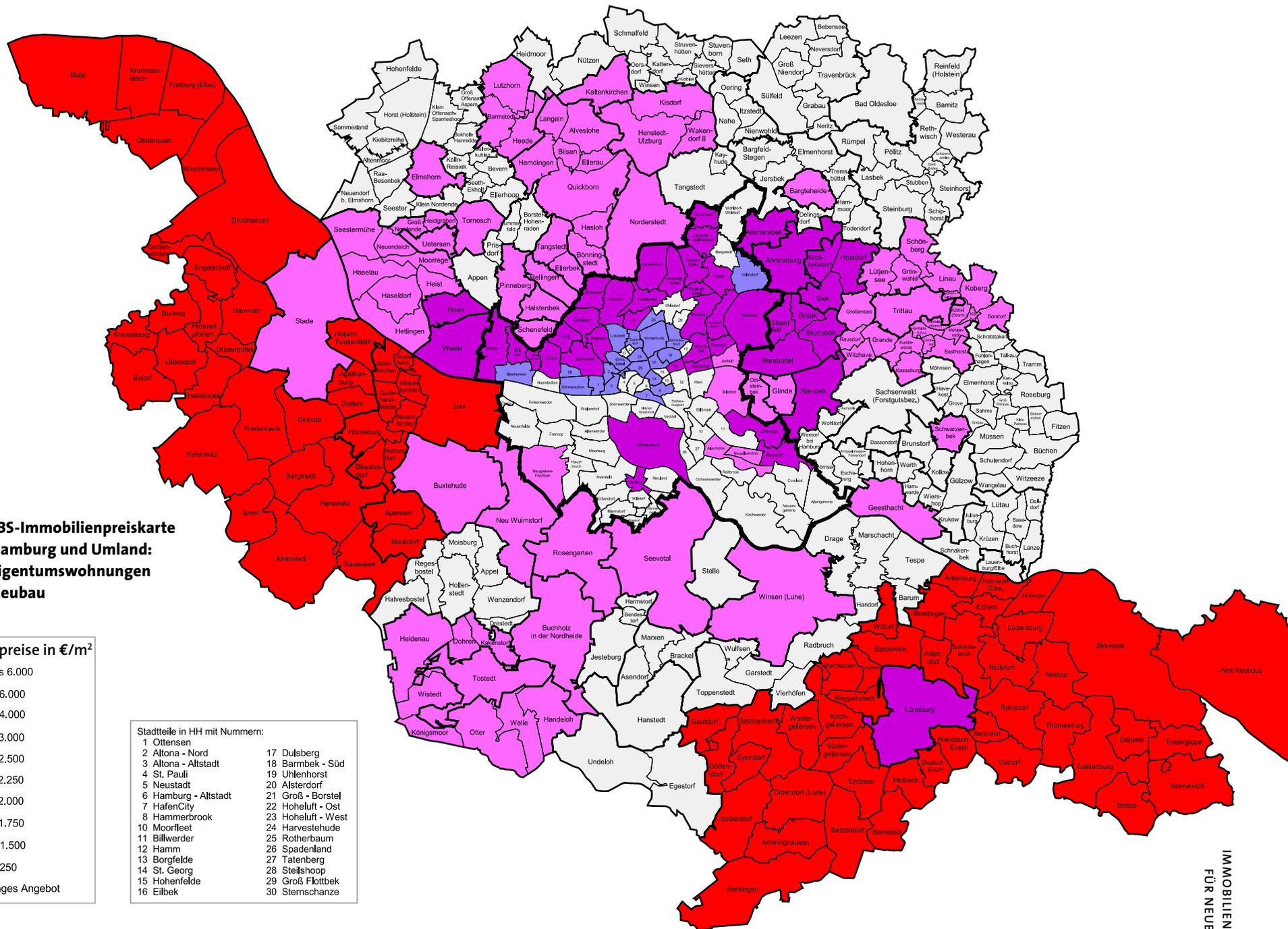


**Abb. 2.8 LBS-Immobilienpreiskarte  
Hamburg und Umland:  
Eigentumswohnungen  
Neubau**



**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 März 2020

### 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.

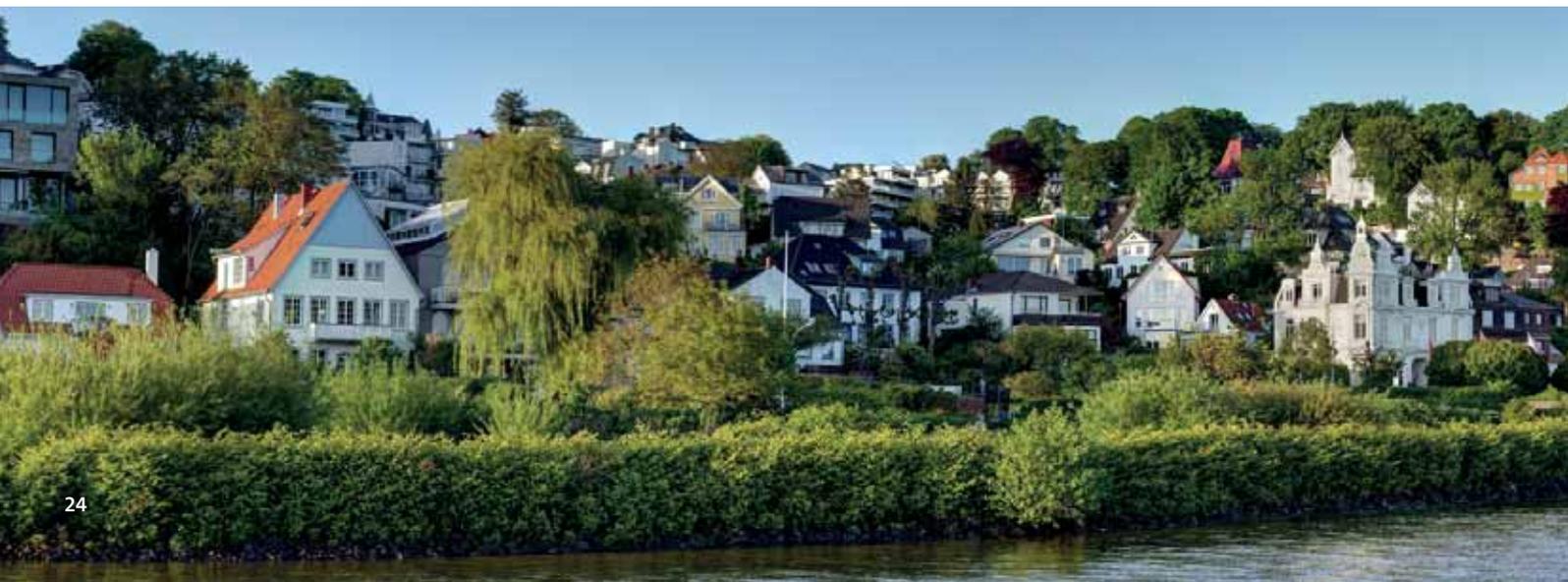
Ausgegangen wird von Flächen für den individuellen Wohnungsbau, in der Regel sind das freistehende Einfamilienhäuser mittlerer Lage. Für Hamburg wurde eine Normierung auf 600 m<sup>2</sup> vorgenommen, für das Hamburger Umland gelten die in den Gemeinden typischen Grundstücksgrößen. Alle im LBS-Immobilienmarkt-atlas abgebildeten Grundstückspreise gelten für baureifes Wohnbauland und beinhalten die ortsüblichen Erschließungskosten.

**In Hamburg** liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert nach Angaben des Hamburger Gutachterausschusses im Jahr 2019 bei 774 €/m<sup>2</sup>. Für 2018 wurden 729 €/m<sup>2</sup> ermittelt, d. h. die Grundstückspreise sind im vergangenen Jahr um 6,2 % gestiegen.

Die Preise liegen in einer Spanne von 257 €/m<sup>2</sup> in Neuenfelde bis 5.112 €/m<sup>2</sup> in Harvestehude. Erstmals übersteigt damit ein Stadtteilwert die 5.000 €/m<sup>2</sup>-Marke. Auf der Preisrangskala folgen nach Harvestehude die weiteren Alsterstadtteile Rotherbaum mit durchschnittlich 4.677 €/m<sup>2</sup> sowie Uhlenhorst (3.981 €/m<sup>2</sup>), Winterhude (3.590 €/m<sup>2</sup>) und Eppendorf (3.201 €/m<sup>2</sup>). Zu den teuersten Stadtteilen mit Durchschnittspreisen über 2.000 €/m<sup>2</sup> gehören auch Hoheluft-Ost (2.780 €/m<sup>2</sup>) und -West (2.332 €/m<sup>2</sup>) sowie St. Georg (2.737 €/m<sup>2</sup>) und Ottensen (2.006 €/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. Eimsbüttel (1.942 €/m<sup>2</sup>), Altona-Altstadt (1.865 €/m<sup>2</sup>), Blankenese (1.856 €/m<sup>2</sup>) und Othmarschen (1.677 €/m<sup>2</sup>). Es schließt sich die Stadtteilgruppe St. Pauli, Sternschanze und Altona-Nord an mit Grundstückspreisen zwischen 1.459 und 1.659 €/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 gut 1.000 bis 1.195 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren.

Leicht über dem hamburgweiten Mittelwert gruppieren sich einige Stadtteile im Westen der Hamburger Innenstadt wie Osdorf (908 €/m<sup>2</sup>), Sülldorf und Lokstedt (rd. 830 €/m<sup>2</sup>) oder Bahrenfeld



(783 €/m<sup>2</sup>). Teuerster Stadtteil der Walddörfer ist wie gewohnt Wellingsbüttel mit Grundstückspreisen von 1.001 €/m<sup>2</sup>. In Ohlsdorf werden durchschnittlich 814 €/m<sup>2</sup> ermittelt, in Volksdorf 783 €/m<sup>2</sup> und rd. 700 €/m<sup>2</sup> in Hummelsbüttel und Fuhlsbüttel.

Für viele Stadtteile westlich und östlich der Hamburger Innenstadt wurden durchschnittliche Grundstückspreise von 500 bis 700 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Im Osten sind darunter u. a. Wandsbek (602 €/m<sup>2</sup>), Rahlstedt (537 €/m<sup>2</sup>), oder Jenfeld (524 €/m<sup>2</sup>); im Westen beispielsweise Iserbrook (673 €/m<sup>2</sup>), Schnelsen (591 €/m<sup>2</sup>), Eidelstedt (568 €/m<sup>2</sup>) und Lurup (516 €/m<sup>2</sup>).

Unter 500 €/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 (464 bzw. 449 €/m<sup>2</sup>), Rothenburgsort (320 €/m<sup>2</sup>) und Wilhelmsburg (278 €/m<sup>2</sup>). Im Süderelb- raum Harburg sind es etwa Eißendorf, Heimfeld und Harburg oder Neugraben-Fischbek (gut 300 bis 432 €/m<sup>2</sup>). Im Raum Bergedorf, ohne die Stadt selbst (471 €/m<sup>2</sup>), liegen die Grund- stückspreise zwischen 441 €/m<sup>2</sup> in Lohbrügge und 323 €/m<sup>2</sup> in Neuallermöhe, oder zum Beispiel 305 €/m<sup>2</sup> in Kirchwerder und 275 €/m<sup>2</sup> in Moorfleet in den Vier- und Marschlanden.

Im schleswig-holsteinischen **Hamburger Umland** aktualisieren die Gutachterausschüsse in der Regel alle zwei Jahre ihre Bericht- erstattung zum Grundstücksmarkt, sodass im Vergleich zum Jahr 2019 zum Teil starke Veränderungen ermittelt werden. Wohn- baugrundstücke werden im Großraum für 82 bis 470 €/m<sup>2</sup> gehan- delt. Wedel ist nach wie vor der Preisspitzenreiter, gefolgt von Schenefeld, Halstenbek, Rellingen, Norderstedt und Pinneberg (326 bis 470 €/m<sup>2</sup>) im Westen und Norden der Hamburger Stadt- grenze. Im Osten schließen mit Preisen von 374 €/m<sup>2</sup> Aumühle und rd. 300 bis 350 €/m<sup>2</sup> Glinde, Reinbek und Ahrensburg 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 250 bis 275 €/m<sup>2</sup> rechnen, beispielsweise in Bad Oldesloe, Bargteheide oder in Henstedt-Ulzburg und Tritttau.

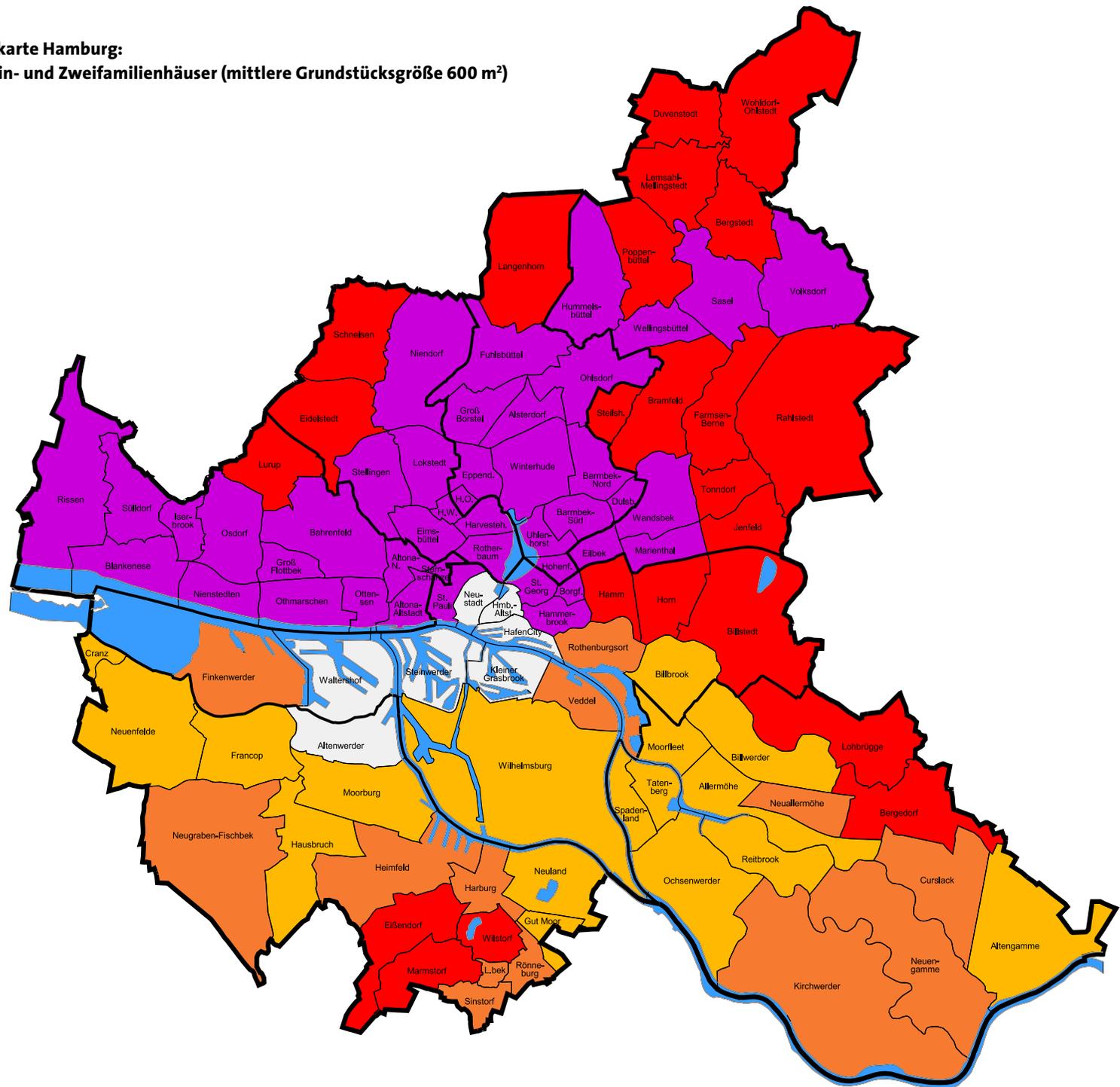
Bei Grundstückspreisen von 150 bis 250 €/m<sup>2</sup> reihen sich vor allem die größeren Orte in der weiteren Umgebung ein, darunter u. a. Tornesch, Uetersen, Elmshorn und Quickborn oder Schwarzenbek und Geesthacht. Günstiger ist Bauland nur in den länd- licheren Regionen am Rand des Großraumes wie etwa im Elms- horner, Bad Oldesloer oder Lauenburger Umland (83 bis 136 €/m<sup>2</sup>).

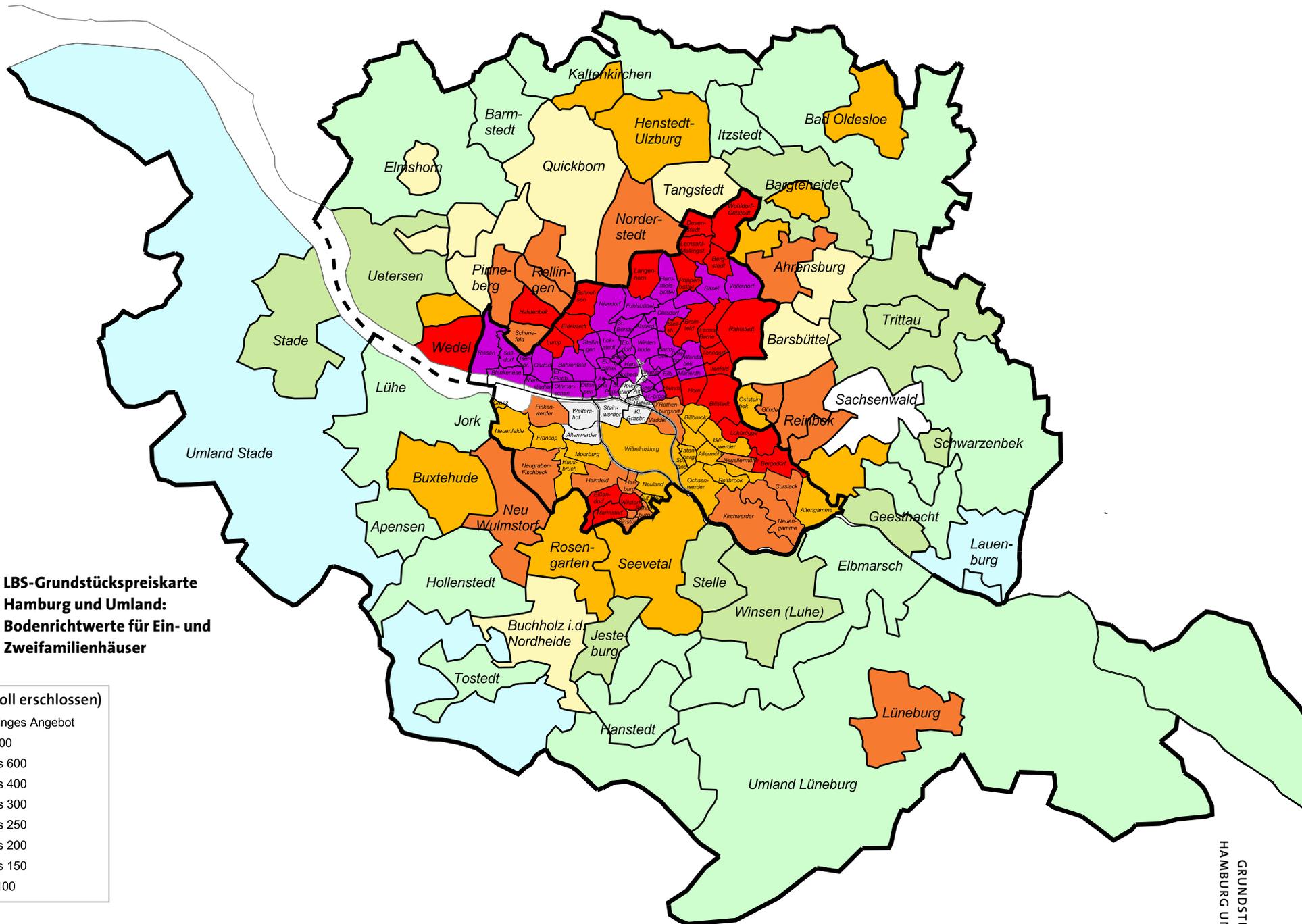


**Abb. 3.1 LBS-Grundstückspreiskarte Hamburg:  
Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>)**

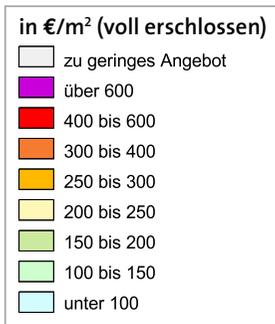


© LBS Bausparkasse  
Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
F+B GmbH März 2020





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



© LBS Bausparkasse  
Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
F+B GmbH März 2020

## 4 25 Jahre LBS-Immobilienmarktatl

Seit 25 Jahren werden mit dem LBS-Immobilienmarktatl Hamburg die Trends und Preisentwicklungen des Immobilienmarktes in der Metropolregion Hamburg dargestellt. Hierzu werden auf der Grundlage wissenschaftlicher Analysen des Hamburger Instituts F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH öffentlich zugängliche Immobilien-Angebote in Hamburg und Umland ausgewertet.

In dem Sonderteil „25 Jahre LBS-Immobilienmarktatl Hamburg und Umland“ wird die allgemeine Marktentwicklung in Hamburg und Umland seit 1995 zusammengefasst. Im Rahmen einer TOP 20-Liste wird zudem auf die Entwicklung einzelner Hamburger Stadtteile in den letzten 25 Jahren detaillierter eingegangen.

### 4.1 Die Trends der Marktentwicklung in Hamburg und im Umland

Zwischen 1995 und 2020 haben sich die Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime im Bestand in der Region Hamburg dynamisch entwickelt. Eigentumswohnungen in Hamburg verteuerten sich um rd. 148 % auf aktuell 5.053 €/m<sup>2</sup> durchschnittlich. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen von 2.265 €/m<sup>2</sup> in 1995 um rd. 100 % auf derzeit 4.534 €/m<sup>2</sup>.

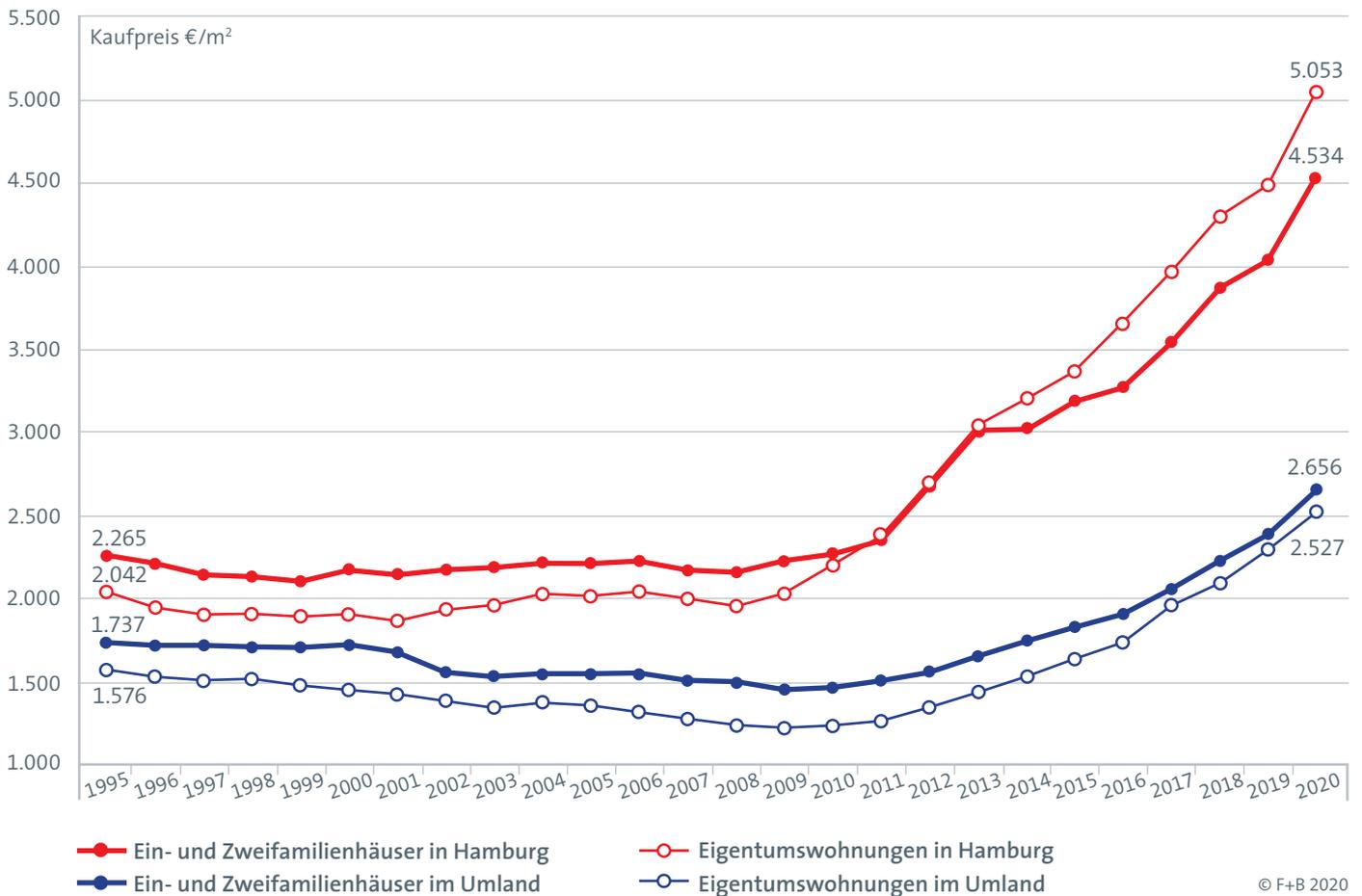
Demgegenüber waren die Steigerungsraten im Umland sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser geringer. Der Anstieg der Preise lag im Durchschnitt bei 53 bis 60 %, bei Durchschnittspreisen von aktuell 2.656 €/m<sup>2</sup> für Ein- und Zweifamilienhäuser und 2.527 €/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen.

Dabei zeigen die Preistrends im Zeitablauf, dass die Immobilienpreise in der Region sich zwischen 1995 und 2009 im Durchschnitt kaum verändert haben und im Umland sogar zeitweilig rückläufig waren. Erst ab 2010 ist ein Boom der Preisentwicklung zu beobachten. Als wesentliche Treiber gelten hierfür die rückläufige Zinsentwicklung sowie die stärker wachsende Bevölkerung<sup>1)</sup> in Hamburg (vgl. Abb. 4.1.1).



<sup>1)</sup> Während in den Jahren 2008 und 2009 der Wanderungsüberschuss bei unter 2.500 Personen pro Jahr rangierte, wanderten seit 2010 pro Jahr über 10.000 Personen mehr zu als die Stadt verließen.

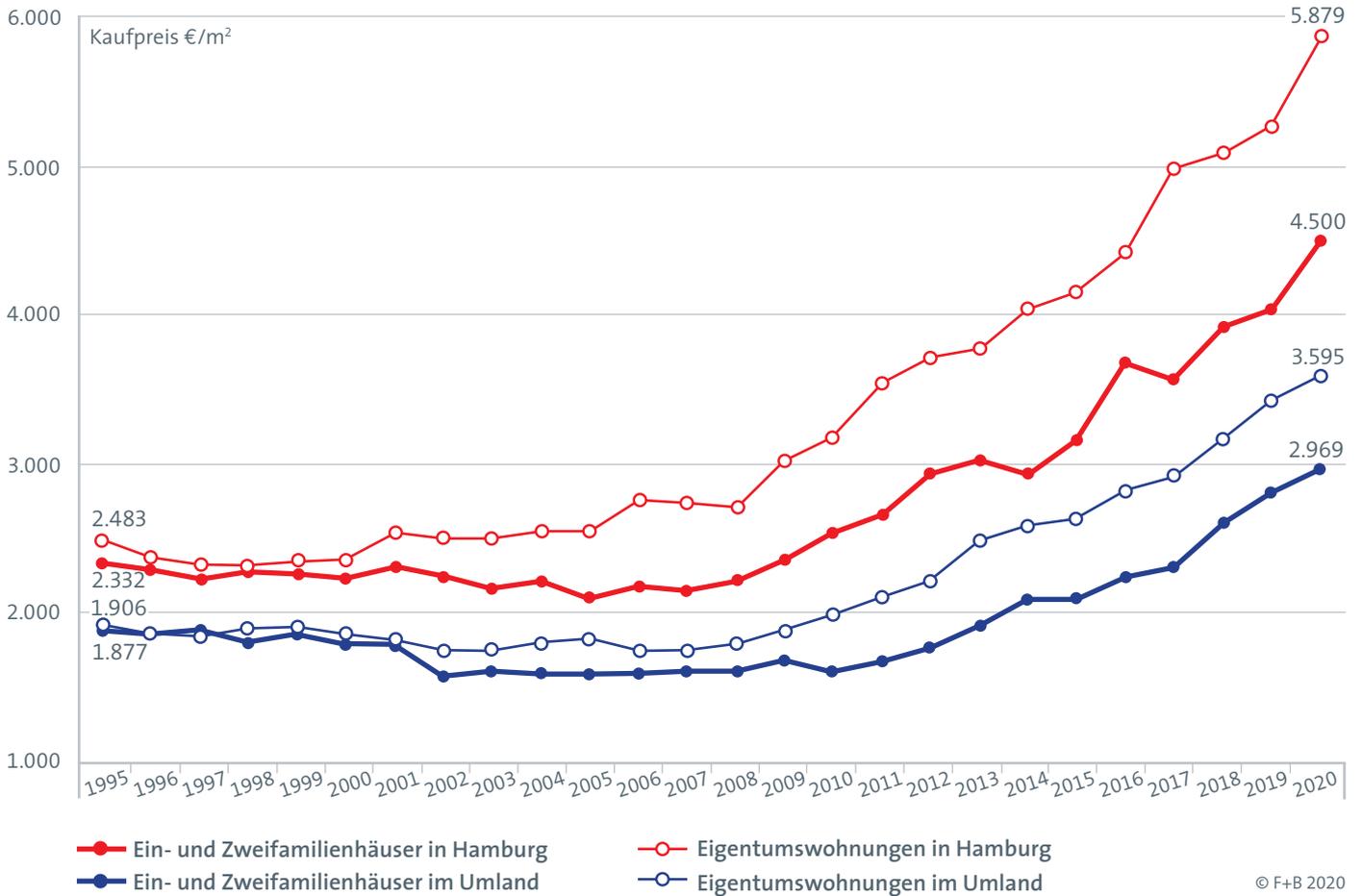
**Abb. 4.1.1: Preisentwicklung 1995 bis 2020: Bestandsimmobilien**



Im Neubau zeigte sich eine ähnliche Veränderung. Die Preise für Eigentumswohnungen in Hamburg erhöhten sich in den letzten 25 Jahren um rd. 137 % auf derzeit im Schnitt 5.879 €/m<sup>2</sup>, für Ein- und Zweifamilienhäuser um 93 % (Durchschnittspreis pro m<sup>2</sup> derzeit 4.500 €). Dagegen zeigte sich im Umland eine moderatere Preisentwicklung: Wohnungen wurden nur um rd. 90 %, Eigenheime um rd. 60 % teurer (vgl. Abb. 4.1.2)



**Abb. 4.1.2: Preisentwicklung 1995 bis 2020: Neubauimmobilien**



Diese Durchschnittsbetrachtung verstellt aber den Blick. In den Hamburger Stadtteilen zeigte sich zum Teil eine weit intensivere Preisentwicklung. Nachfolgend wird über Stadtteile berichtet, für die sowohl 1995 als auch für 2020 in den örtlichen Märkten eine ausreichende Menge von Vergleichsobjekten identifiziert werden

konnte. Für große Entwicklungsvorhaben in Stadtteilen, die in den letzten 25 Jahren neu entwickelt wurden, z. B. die Hafencity, deren Entwicklungsschwerpunkte ab 2005 lagen, kann von daher eine Preisberichterstattung im Zeitschnitt 1995/2020 nicht erfolgen.

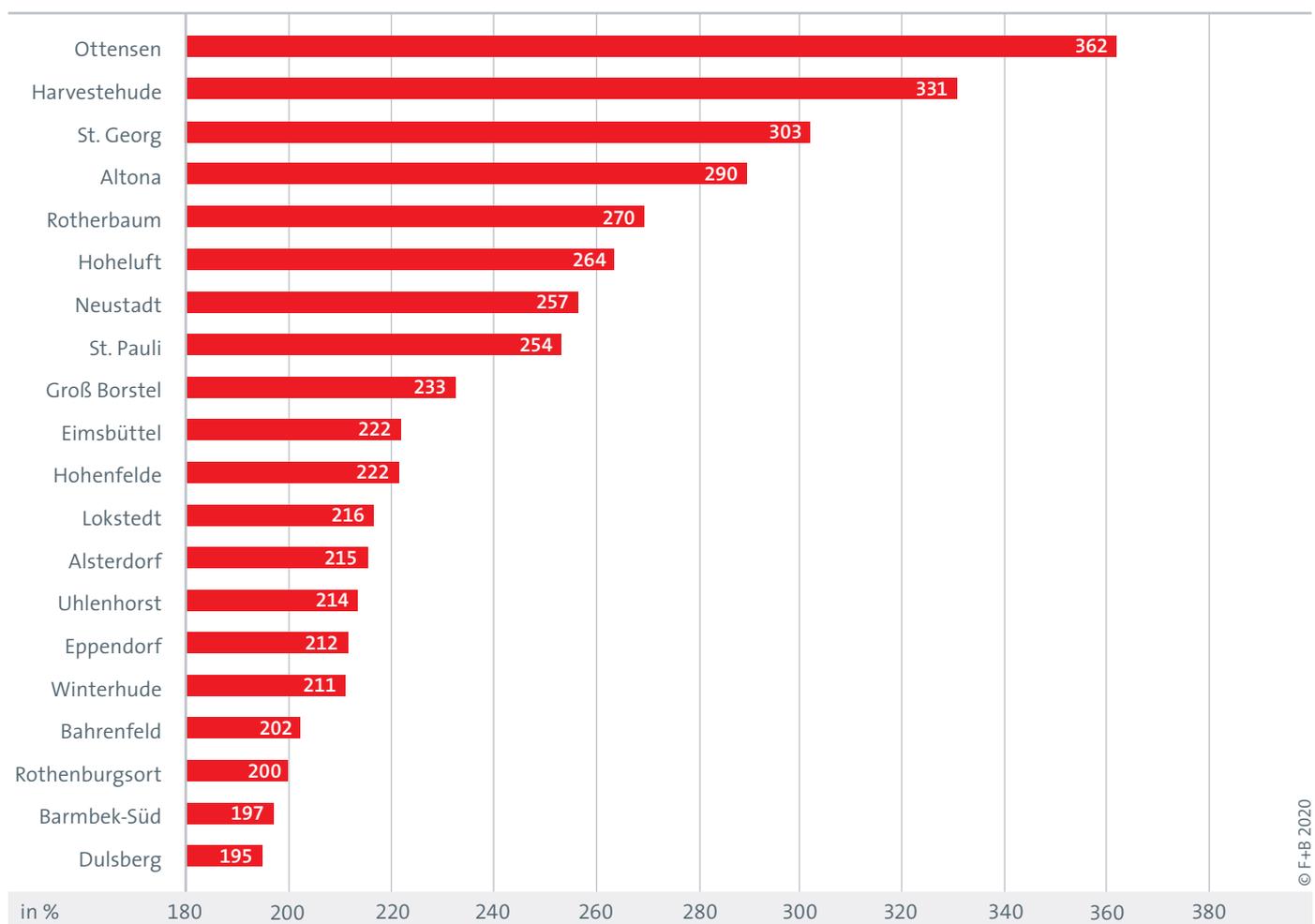
## 4.2 Preisentwicklung in den Stadtteilen 1995 bis 2020

### 4.2.1 Eigentumswohnungen aus dem Bestand

Eigentumswohnungen aus dem Bestand zählen zu den dynamischsten Teilmärkten in Hamburg in den letzten 25 Jahren. In den Stadtteilen lag der Preisanstieg zwischen 71 % in Bergstedt

und plus 362 % in Ottensen. Die 20 Stadtteile mit dem höchsten Preisanstieg sind in der folgenden Grafik dargestellt (vgl. Abb. 4.2.1).

**Abb. 4.2.1: Top 20 des Preisanstiegs in Hamburger Stadtteilen von 1995 bis 2020: Eigentumswohnungen aus dem Bestand**



Besonders hohe Steigerungsraten zeigen sich sowohl in den traditionellen Altbaustadtteilen guter Lagen um die Alster, wie Harvestehude und Rotherbaum sowie in Winterhude und auf der Uhlenhorst, als auch in den Szenestadtteilen Ottensen, St. Georg und St. Pauli mit Durchschnittspreisen von deutlich

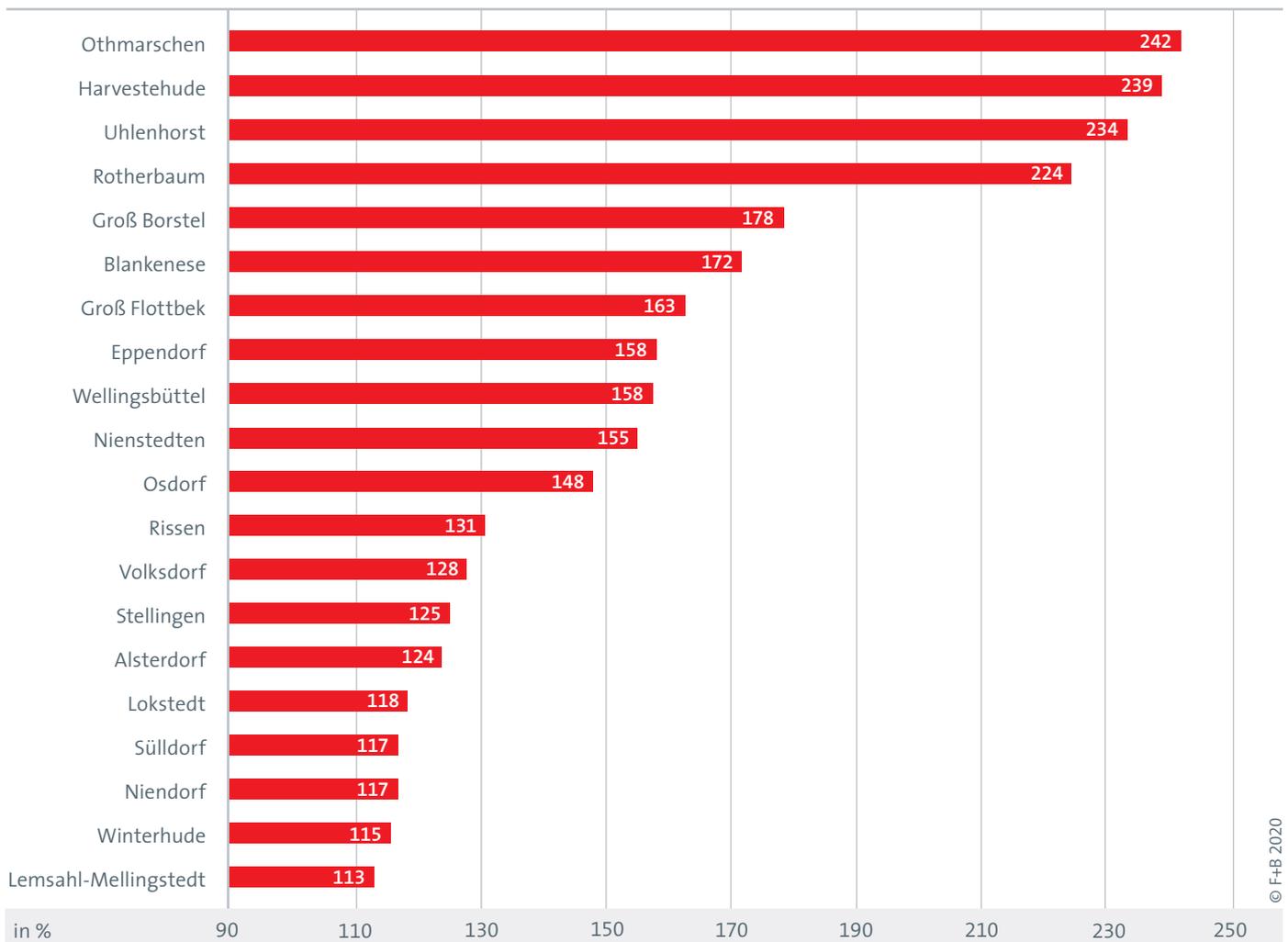
über 6.000 €/m<sup>2</sup>. Ein überdurchschnittlicher Preisanstieg deutet aber auch in Stadtteilen mit aktuellen Eigentumswohnungspreisen unter 5.500 €/m<sup>2</sup> auf eine besondere regionale Marktentwicklung in den letzten 25 Jahren hin, so in Lokstedt oder in Bahrenfeld, in Groß Borstel oder in Dulsberg.

## 4.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand

Die Preise von Häusern aus dem Bestand haben sich in den Stadtteilen ebenfalls sehr unterschiedlich entwickelt. Die Spanne der Steigerungsraten erstreckt sich von plus 63 % in Iserbrook oder plus 65 % in Schnelsen bis zu plus 242 % in Othmarschen für den

Vergleich der jeweils zu den Stichtagen durchschnittlich gehandelten Objekte. Die 20 Stadtteile mit dem höchsten Anstieg der Preise sind in der folgenden Abbildung zusammengestellt (vgl. Abb. 4.2.2).

**Abb. 4.2.2: Top 20 des Preisanstiegs in Hamburger Stadtteilen von 1995 bis 2020: Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand**



Zu den dynamischsten Stadtteilmärkten für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand zählten in den letzten 25 Jahren der Elbvorort Othmarschen und die alsternahen Stadtteile Harvestehude, Uhlenhorst und Rotherbaum mit einem Preisanstieg um mehr als 220 % auf jetzt über 9.000 €/m<sup>2</sup>. Eine Zunahme in einer Größen-

ordnung zwischen 140 % und 180 % war in den Elbvororten Nienstedten, Groß Flottbek und Blankenese mit aktuellen Preisen von 7.000 bis 8.000 €/m<sup>2</sup> zu beobachten, aber auch in Groß Borstel und in Osdorf (5.000 bis 6.000 €/m<sup>2</sup>).

In den Alstervororten Wellingsbüttel, Volksdorf und Lemsahl-Mellingstedt, aber auch in relativ innenstadtnahen Stadtteilen im Bezirk Eimsbüttel, also etwa in Lokstedt, Stellingen und Nien-

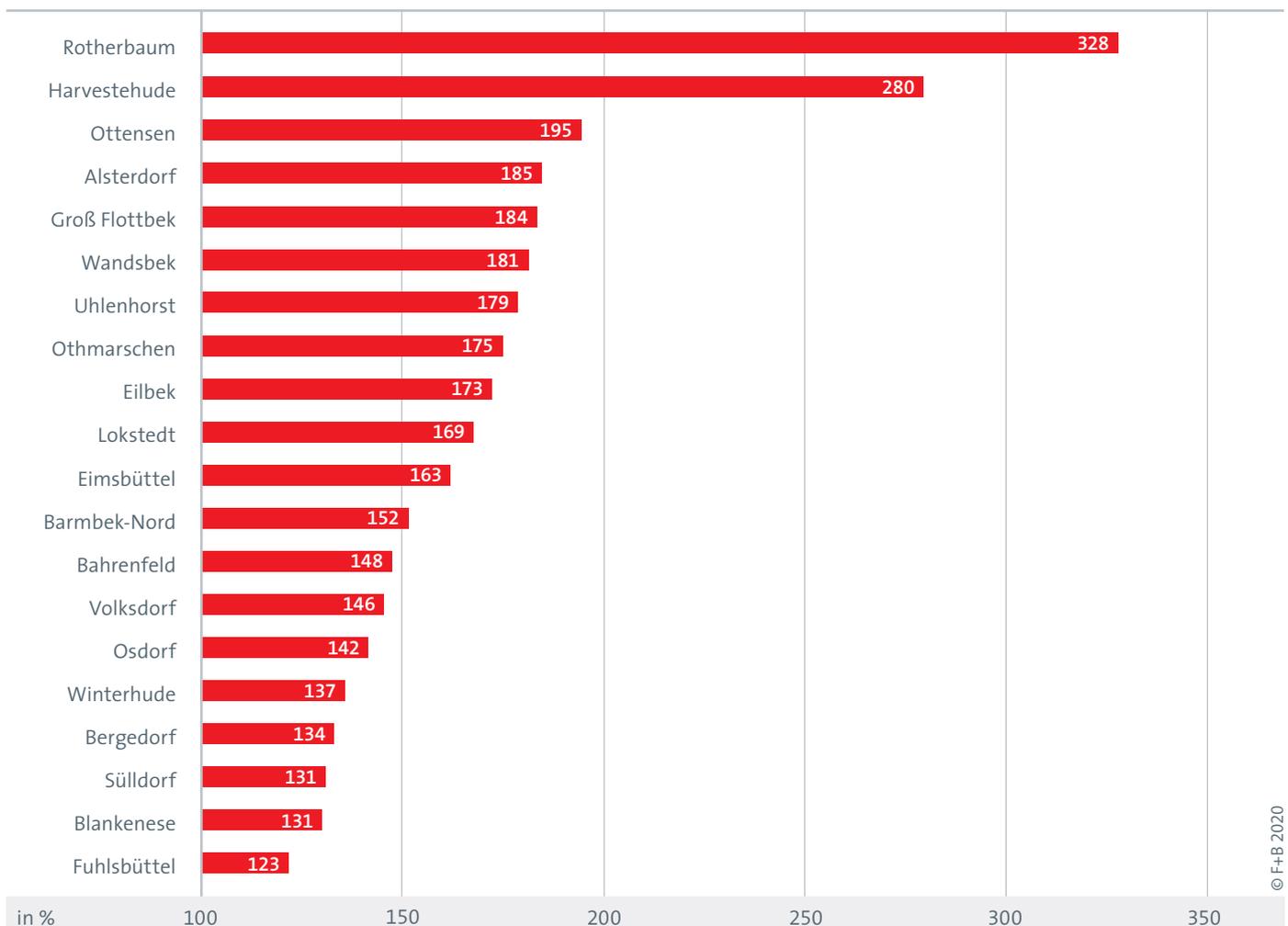
dorf, war im Vergleich der Anstieg der Immobilienpreise mit einer Zunahme zwischen 110 % und 140 % in den vergangenen 25 Jahren etwas moderater.

### 4.2.3 Eigentumswohnungen im Neubau

Für Eigentumswohnungen im Neubau wurden in den alsternenahen Vierteln Rotherbaum mit plus 328 % und in Harvestehude (plus 280 %) enorme Preissteigerungen registriert. Die Durchschnittspreise liegen hier an einsamer Spitze bei über 11.000 €/m<sup>2</sup>. Mit

nahezu einer Verdreifachung der durchschnittlichen Preise von Eigentumswohnungen im Neubau ragen auch der ehemalige Sanierungsschwerpunkt-Stadtteil Ottensen, das stadtnahe Alsterdorf und einige Elbvororte heraus (vgl. Abb. 4.2.3).

**Abb. 4.2.3: Top 20 des Preisanstiegs in Hamburger Stadtteilen von 1995 bis 2020: Eigentumswohnungen im Neubau**



Auf niedrigerem Preisniveau sind auch die Neubaupreise in Eilbek oder in Lokstedt, in Wandsbek oder im Stadtteil Eimsbüttel weit überdurchschnittlich angestiegen. Unter den Top 20 der Preisentwicklung finden sich auch von der Innenstadt weiter entfernte

Standorte, wie Fuhlsbüttel (plus 123 %) und der Stadtteil Bergedorf, mit einem Anstieg der Preise um 134 % in 25 Jahren (durchschnittlich rd. 5 % pro Jahr).

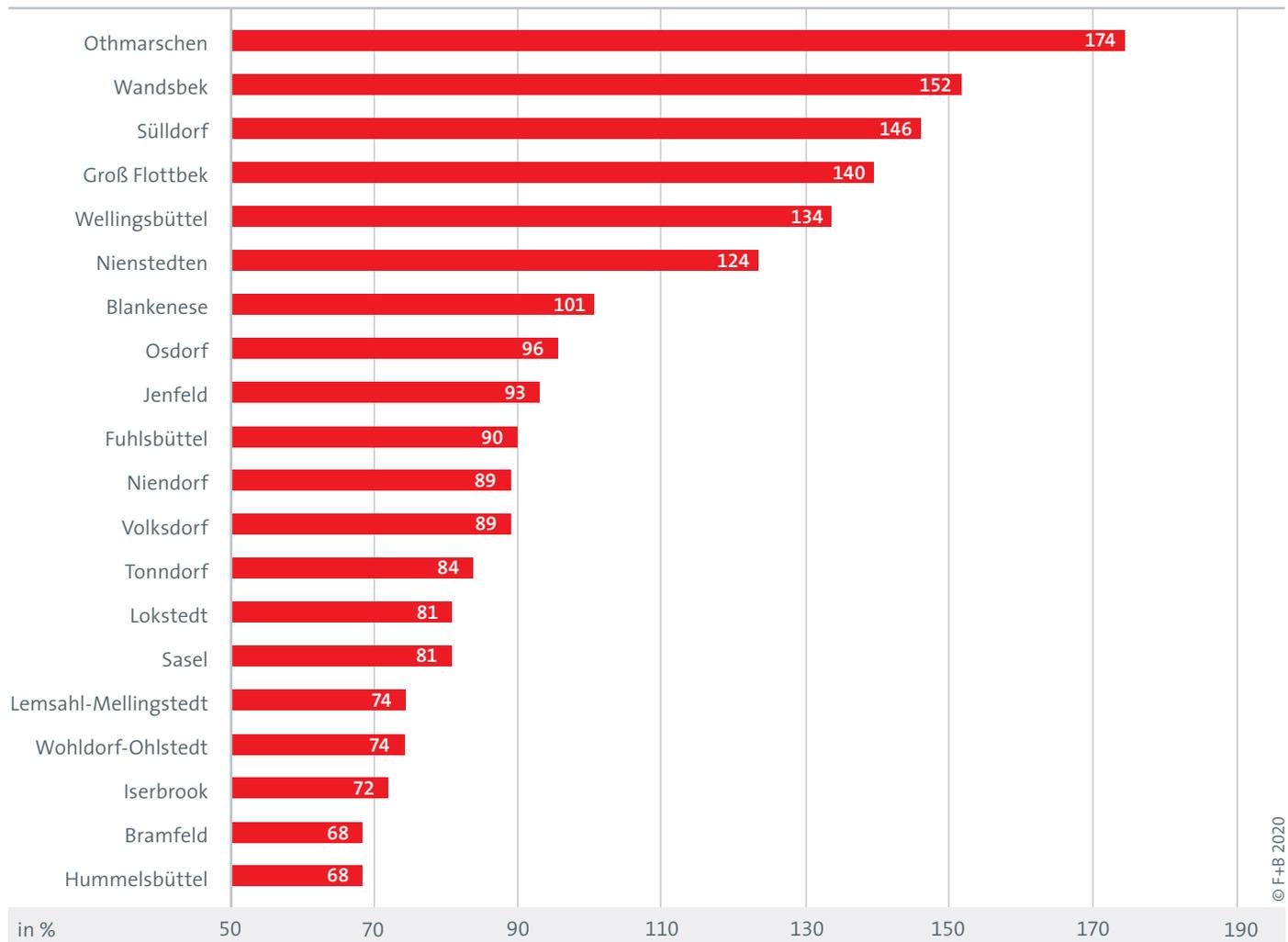
#### 4.2.4 Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau

Im Vergleich mit den Eigentumswohnungen im Neubau haben sich die Preise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser weniger stark entwickelt. Die höchsten Preisanstiege zeigen sich dabei – wenig überraschend – in den Elbvororten, also in Othmarschen (mit plus 174 %) bei einem Durchschnittspreis von mittlerweile knapp 8.800 €/m<sup>2</sup>, in Sülldorf (mit plus 146 %, rd. 6.600 €/m<sup>2</sup>) oder in Groß Flottbek mit einem Anstieg um 140 %

(Durchschnittspreis 2020 knapp 7.700 €/m<sup>2</sup>) und in ausgewählten Stadtteilen am Alsterlauf, etwa in Wellingsbüttel mit einem Plus von 134 % seit 1995. Ebenfalls haben sich die Preise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser in Wandsbek, Osdorf und Fuhlsbüttel überdurchschnittlich erhöht. Hier liegt das aktuelle Preisniveau bei rd. 5.000 €/m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 4.2.4).



**Abb. 4.2.4: Top 20 des Preisanstiegs in Hamburger Stadtteilen von 1995 bis 2020: Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau**



© F+B 2020

Unter den 20 Stadtteilen mit dem höchsten Preisanstieg finden sich aber auch Stadtteile mit geringerer Preisdynamik, wie Hummelsbüttel oder Bramfeld mit plus 68 % bei Preisen pro m<sup>2</sup> von derzeit 4.300 € für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser.

In stadtfüreren Alsterlagen, wie Wohldorf-Ohlstedt, Lemsahl-Mellingstedt oder Sasel stiegen die Preise zwischen 74 % und 81 % im betrachteten Viertel-Jahrhundert (1995 bis 2020).

# Preistabellen

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Allermöhe	3.004	3.311	10,2	44,8	2.300	4.849
Alsterdorf	6.377	6.579	3,2	46,1	4.905	7.670
Altengamme	2.435	2.907	19,4	39,2	2.039	3.354
Bahrenfeld	4.917	5.547	12,8	42,5	4.145	7.080
Bergedorf	3.139	3.664	16,7	41,4	2.520	5.890
Bergstedt	3.996	4.362	9,2	44,9	2.117	6.341
Billstedt	3.223	3.448	7,0	44,8	1.103	5.868
Blankenese	7.578	7.987	5,4	29,0	1.354	19.980
Bramfeld	3.629	3.831	5,6	36,1	2.599	5.082
Curslack	k. A.	2.990	–	26,9	1.463	5.250
Duvenstedt	4.257	4.989	17,2	49,2	2.420	8.533
Eidelstedt	3.719	3.885	4,5	40,8	2.467	6.368
Eimsbüttel	k. A.	3.733	–	–	834	8.303
Eißendorf	2.840	3.293	15,9	36,8	818	6.156
Eppendorf	7.349	7.591	3,3	25,9	3.434	12.450
Farmsen-Berne	3.406	4.228	24,2	44,2	3.110	7.250
Finkenwerder	2.642	3.270	23,8	–	2.059	3.986
Fuhlsbüttel	4.549	3.764	-17,3	2,3	972	5.130
Groß Borstel	4.812	5.763	19,7	60,2	3.414	8.000
Groß Flottbek	6.625	7.725	16,6	57,8	4.323	17.763
Harburg	2.647	3.049	15,2	27,3	1.692	4.104
Harvestehude	k. A.	9.964	–	22,5	8.303	10.607
Hausbruch	2.860	3.299	15,3	45,6	1.453	5.265
Heimfeld	2.933	3.278	11,8	42,2	2.675	3.839
Horn	k. A.	3.094	–	64,7	975	4.532
Hummelsbüttel	4.294	4.662	8,6	45,0	2.663	9.324
Iserbrook	4.037	4.555	12,8	27,5	1.526	7.729
Jenfeld	3.511	3.857	9,8	58,1	2.598	6.300
Kirchwerder	2.982	3.238	8,6	67,9	2.287	4.011
Langenbek	2.764	3.012	9,0	50,5	2.346	3.614
Langenhorn	3.227	3.548	10,0	50,2	917	5.535
Lemsahl-Mellingstedt	4.136	5.011	21,1	54,2	1.187	15.647
Lohbrügge	3.088	3.663	18,6	40,7	900	6.429
Lokstedt	5.288	4.519	-14,6	21,9	3.181	6.096
Lurup	3.599	4.292	19,3	65,7	2.615	8.803
Marienthal	4.904	4.947	0,9	40,7	3.278	6.790
Marmstorf	2.971	3.281	10,4	52,3	719	6.782
Neugraben-Fischbek	2.906	3.313	14,0	62,0	1.034	5.569

Hamburger Stadtteil	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Niendorf	4.418	<b>4.488</b>	1,6	40,4	545	7.160
Nienstedten	7.979	<b>7.499</b>	-6,0	29,5	1.320	15.954
Ochsenwerder	3.032	<b>2.857</b>	-5,8	–	934	5.211
Ohlsdorf	5.069	<b>4.723</b>	-6,8	37,9	1.330	6.064
Osdorf	5.387	<b>5.132</b>	-4,7	25,8	2.608	9.033
Othmarschen	7.458	<b>10.049</b>	34,7	70,5	1.367	18.131
Poppenbüttel	3.839	<b>4.136</b>	7,7	31,7	896	11.138
Rahlstedt	3.573	<b>4.010</b>	12,2	43,0	1.425	7.269
Rissen	4.826	<b>5.423</b>	12,4	52,6	2.503	8.357
Rönneburg	k. A.	<b>3.563</b>	–	82,3	2.756	4.141
Rotherbaum	k. A.	<b>9.537</b>	–	40,8	7.200	10.607
Sasel	4.164	<b>4.519</b>	8,5	37,0	2.626	9.094
Schnelsen	3.743	<b>3.951</b>	5,6	40,9	1.164	7.235
Sinstorf	2.642	<b>2.857</b>	8,1	–	2.413	3.555
Stellingen	4.470	<b>4.658</b>	4,2	57,2	2.754	7.032
Sülldorf	4.389	<b>5.100</b>	16,2	41,3	1.893	7.560
Tonndorf	3.840	<b>3.547</b>	-7,6	32,6	2.378	4.500
Uhlenhorst	k. A.	<b>9.806</b>	–	56,5	8.871	10.743
Volksdorf	4.516	<b>5.360</b>	18,7	54,8	964	10.554
Wandsbek	3.852	<b>3.864</b>	0,3	40,9	1.100	7.020
Wellingsbüttel	5.564	<b>6.057</b>	8,9	47,2	1.530	8.903
Wilhelmsburg	3.123	<b>3.541</b>	13,4	71,5	410	5.712
Wilstorf	2.739	<b>2.855</b>	4,2	35,1	1.714	3.841
Winterhude	6.615	<b>6.332</b>	-4,3	6,7	1.772	12.272
Wohldorf-Ohlstedt	4.679	<b>4.802</b>	2,6	27,8	2.462	8.753

© F+B 2020



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

Region Hamburger Umland	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Ahrensburg	3.288	3.686	12,1	37,4	1.837	6.678
Ahrensburger Umland	3.089	3.535	14,5	53,0	419	7.400
Bad Oldesloe	2.264	2.478	9,4	55,3	635	3.952
Bad Oldesloer Umland	1.954	2.222	13,7	33,8	896	5.850
Bargteheide	2.864	2.942	2,7	36,3	600	4.500
Bargteheider Umland	2.183	2.637	20,8	39,8	1.427	3.983
Barmstedt	2.157	2.405	11,5	52,3	894	3.705
Barsbüttel	2.882	3.164	9,8	28,6	1.265	5.250
Bergedorfer Umland	2.596	3.043	17,2	44,5	1.464	4.371
Buchholz	2.468	2.582	4,6	34,4	613	5.171
Buxtehude	2.491	2.672	7,3	44,5	370	4.431
Buxtehuder Umland	1.865	2.210	18,5	42,5	893	5.900
Elmshorn	2.336	2.526	8,1	45,8	1.081	6.000
Elmshorner Umland	2.001	2.331	16,5	42,1	535	3.982
Geesthacht	2.347	2.678	14,1	67,9	1.519	8.827
Geesthachter Umland	2.082	2.462	18,3	58,5	1.616	3.407
Glinde	2.984	3.362	12,7	52,9	2.102	5.455
Halstenbek	3.119	3.416	9,5	35,4	1.800	8.001
Hanstedt	2.215	2.606	17,6	58,5	563	9.450
Henstedt-Ulzburg	2.478	2.847	14,9	47,7	1.327	4.161
Hollenstedt	2.318	2.303	-0,6	30,8	994	3.835
Jesteburg	2.615	3.068	17,3	47,6	945	5.870
Kaltenkirchen	2.160	2.406	11,4	31,3	941	4.770
Kaltenkirchener Umland	1.910	2.207	15,6	37,3	874	3.000
Lauenburg	1.546	1.826	18,1	51,4	190	3.667
Lauenburger Umland	1.625	2.227	37,1	51,1	1.423	2.844
Lüneburg	2.687	2.886	7,4	49,5	1.302	6.692
Lüneburger Umland	1.804	2.002	11,0	45,5	221	5.049
Neu Wulmstorf	2.222	2.944	32,5	86,7	1.722	4.110
Norderstedt	2.731	3.139	15,0	62,0	1.238	6.270
Norderstedter Umland	2.988	2.235	-25,2	-2,8	812	4.102
Oststeinbek	2.952	3.686	24,8	46,1	2.443	4.523
Pinneberg	2.839	3.137	10,5	47,4	1.384	5.850
Pinneberger Umland	2.714	2.701	-0,5	21,2	963	4.424
Quickborn	2.579	2.963	14,9	51,7	891	5.296
Reinbek	3.127	3.273	4,7	32,1	1.545	6.394
Rellingen	3.107	3.540	13,9	48,5	1.950	6.417
Rosengarten	2.588	3.380	30,6	58,8	401	5.355

Region Hamburger Umland	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Schenefeld	3.256	3.632	11,6	39,3	2.596	6.750
Schwarzenbek	2.339	2.651	13,4	50,8	1.514	4.118
Schwarzenbeker Umland	1.976	2.264	14,6	63,0	936	7.500
Seevetal	2.762	2.986	8,1	45,7	800	8.700
Stade	1.789	2.022	13,0	31,2	408	4.159
Stader Umland	1.570	1.718	9,5	45,3	294	8.640
Stelle	2.462	2.511	2,0	51,8	1.228	6.480
Tangstedt	2.691	2.860	6,3	28,6	1.685	4.491
Tornesch	2.356	2.751	16,8	–	1.510	4.239
Tostedt	2.107	2.454	16,5	44,8	420	4.227
Trittau	2.448	2.706	10,6	41,9	244	5.247
Uetersen	2.182	2.325	6,6	35,0	928	4.303
Wedel	3.207	3.442	7,3	36,9	1.680	6.750
Wentorf/Aumühle	3.879	3.794	-2,2	29,8	1.897	6.285
Winsen	2.158	2.294	6,3	33,8	270	3.690
Winsener Umland	2.035	2.161	6,2	33,7	648	5.264

© F+B 2020



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Alsterdorf	4.709	5.636	19,7	50,4	4.114	10.919
Altona	5.798	5.977	3,1	47,5	3.450	12.727
Bahrenfeld	4.209	4.638	10,2	43,9	3.453	6.525
Barmbek-Nord	4.326	4.627	6,9	53,1	2.651	7.582
Barmbek-Süd	4.695	5.310	13,1	59,1	3.614	9.673
Bergedorf	3.185	3.443	8,1	33,6	797	5.850
Bergstedt	2.772	3.065	10,6	38,0	2.588	3.556
Billstedt	3.040	2.929	-3,7	55,3	1.186	3.626
Blankenese	5.193	6.206	19,5	39,7	3.780	12.186
Borgfelde	4.538	4.462	-1,7	68,1	3.099	6.100
Bramfeld	3.466	3.483	0,5	47,1	2.546	4.090
Dulsberg	3.415	4.523	32,4	84,1	3.214	7.692
Duvenstedt	k. A.	4.130	–	72,4	2.987	5.034
Eidelstedt	3.209	3.496	8,9	64,4	1.777	5.062
Eilbek	4.171	5.071	21,6	71,2	3.325	6.694
Eimsbüttel	5.341	5.763	7,9	53,3	1.868	9.132
Eißendorf	3.098	3.084	-0,4	30,7	2.284	3.741
Eppendorf	6.296	7.169	13,9	63,9	3.750	12.365
Farmsen-Berne	3.116	3.366	8,0	36,2	2.563	4.742
Fuhlsbüttel	3.201	3.556	11,1	50,5	2.591	5.431
Groß Borstel	3.871	5.103	31,8	76,3	3.169	6.206
Groß Flottbek	4.818	5.516	14,5	44,8	3.808	10.715
Hafencity	7.874	9.139	16,1	48,1	2.385	14.063
Hamm	3.675	4.090	11,3	62,5	2.902	4.703
Harburg	3.566	3.169	-11,1	53,2	1.800	4.872
Harvestehude	8.634	9.915	14,8	67,7	5.151	18.463
Heimfeld	3.052	2.819	-7,6	42,3	2.345	3.305
Hoheluft	5.807	6.509	12,1	55,4	4.000	10.458
Hohenfelde	4.853	5.756	18,6	50,2	3.493	8.264
Horn	3.234	3.506	8,4	72,5	1.950	5.280
Hummelsbüttel	3.578	3.718	3,9	44,6	2.468	5.171
Iserbrook	3.913	3.689	-5,7	28,1	2.686	4.832
Jenfeld	2.935	3.265	11,3	58,2	2.075	4.280
Langenhorn	3.138	3.264	4,0	38,5	702	4.554
Lohbrügge	2.848	2.919	2,5	36,2	2.171	3.747
Lokstedt	4.580	4.854	6,0	45,2	2.922	6.485
Lurup	3.454	3.734	8,1	60,4	2.693	5.001
Marienthal	3.850	4.154	7,9	37,3	2.713	6.648

Hamburger Stadtteil	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Marmstorf	2.258	<b>2.843</b>	25,9	–	2.488	3.284
Neugraben-Fischbek	2.639	<b>2.814</b>	6,7	69,7	2.211	3.963
Neustadt	k. A.	<b>6.380</b>	–	109,5	5.400	7.376
Niendorf	3.335	<b>3.646</b>	9,3	36,2	2.380	5.400
Nienstedten	6.190	<b>6.287</b>	1,6	49,1	3.981	11.894
Ohlsdorf	3.751	<b>4.495</b>	19,8	64,8	3.236	6.025
Osdorf	3.151	<b>3.965</b>	25,8	42,6	2.779	5.868
Othmarschen	5.698	<b>6.768</b>	18,8	21,5	4.547	14.446
Ottensen	6.370	<b>7.091</b>	11,3	74,2	1.509	16.478
Poppenbüttel	3.716	<b>4.328</b>	16,5	48,3	2.683	8.775
Rahlstedt	3.268	<b>3.388</b>	3,7	52,1	2.281	5.552
Rissen	3.853	<b>4.411</b>	14,5	54,4	2.843	7.113
Rothenburgsort	3.891	<b>3.992</b>	2,6	38,0	3.088	4.627
Rotherbaum	7.683	<b>8.502</b>	10,7	49,0	3.749	14.318
Sasel	3.313	<b>3.721</b>	12,3	48,1	2.490	5.742
Schnelsen	3.146	<b>3.494</b>	11,0	58,0	2.274	5.390
Sinstorf	2.969	<b>2.759</b>	-7,1	40,9	1.422	3.900
St. Georg	5.998	<b>7.208</b>	20,2	58,9	2.000	16.200
St. Pauli	5.808	<b>6.329</b>	9,0	37,0	2.385	13.604
Steilshoop	2.970	<b>3.011</b>	1,4	55,1	2.015	3.962
Stellingen	3.884	<b>4.102</b>	5,6	32,4	1.119	6.631
Sülldorf	3.810	<b>3.931</b>	3,2	24,2	2.870	5.665
Tonndorf	3.185	<b>3.265</b>	2,5	42,4	2.233	4.433
Uhlenhorst	6.890	<b>7.223</b>	4,8	49,6	1.534	15.436
Volksdorf	3.661	<b>4.071</b>	11,2	26,2	2.592	6.072
Wandsbek	3.642	<b>3.961</b>	8,7	49,7	2.058	5.767
Wellingsbüttel	4.265	<b>4.526</b>	6,1	44,7	2.729	6.371
Wilhelmsburg	3.550	<b>3.438</b>	-3,1	63,9	2.539	4.631
Wilstorf	2.831	<b>2.748</b>	-3,0	57,5	1.980	3.799
Winterhude	5.878	<b>7.160</b>	21,8	56,7	1.291	20.278
Wohldorf-Ohlstedt	4.476	<b>4.068</b>	-9,1	62,2	920	5.554

© F+B 2020

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

Region Hamburger Umland	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Ahrensburg	2.846	3.141	10,4	47,1	1.976	6.017
Ahrensburger Umland	2.667	2.834	6,3	58,3	1.968	4.335
Bad Oldesloe	1.895	2.239	18,2	51,9	855	3.456
Bad Oldesloer Umland	1.370	1.547	12,9	36,5	1.271	2.020
Bargteheide	2.318	2.382	2,8	36,2	1.587	5.500
Bargteheider Umland	1.990	2.124	6,7	57,1	1.448	3.020
Barmstedt	1.646	1.973	19,8	68,5	1.419	3.764
Barsbüttel	2.605	2.966	13,9	45,5	2.108	3.578
Buchholz	2.349	2.784	18,5	43,3	1.650	3.893
Buxtehude	2.055	2.309	12,4	49,0	934	3.642
Buxtehuder Umland	2.006	2.041	1,7	57,2	1.655	2.608
Elmshorn	1.939	1.945	0,3	39,2	1.120	2.738
Elmshorner Umland	1.672	2.051	22,7	60,6	1.144	3.125
Geesthacht	1.696	1.991	17,4	85,6	1.121	2.491
Glinde	2.365	2.742	15,9	65,1	1.518	4.210
Halstenbek	2.670	2.786	4,3	40,0	2.002	4.071
Hanstedt	2.374	2.806	18,2	87,4	1.886	4.971
Henstedt-Ulzburg	2.066	2.171	5,1	31,0	982	3.077
Jesteburg	k. A.	2.097	–	16,7	1.020	2.628
Kaltenkirchen	1.908	2.092	9,6	49,6	1.650	3.174
Lüneburg	2.537	2.546	0,4	42,8	1.205	6.353
Lüneburger Umland	2.272	2.060	-9,3	33,2	938	3.289
Neu Wulmstorf	k. A.	2.577	–	–	1.800	4.415
Norderstedt	2.447	3.053	24,8	79,6	1.339	5.202
Oststeinbek	2.737	3.085	12,7	74,3	2.260	4.500
Pinneberg	2.089	2.329	11,5	66,1	1.260	3.766
Pinneberger Umland	1.860	2.084	12,0	46,2	1.515	2.681
Quickborn	2.281	2.483	8,9	55,9	1.475	4.782
Reinbek	2.513	2.815	12,0	53,9	1.607	4.219
Rellingen	2.584	2.794	8,1	64,7	1.991	4.751
Schenefeld	2.624	3.019	15,1	35,0	2.157	4.671
Schwarzenbek	1.675	1.840	9,8	–	1.506	2.656
Seevetal	2.312	2.506	8,4	65,5	1.579	4.060
Stade	1.893	2.107	11,3	82,2	524	3.642
Stader Umland	1.820	2.067	13,6	79,2	1.333	3.642
Tornesch	2.174	2.322	6,8	–	1.775	3.738
Trittau	2.111	1.991	-5,7	32,7	800	2.893
Uetersen	1.839	2.006	9,1	58,8	1.421	4.027

Region Hamburger Umland	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Wedel	2.876	2.960	2,9	60,9	900	5.576
Wentorf/Aumühle	3.115	3.284	5,4	35,4	2.567	4.130
Winsen	1.967	2.215	12,6	63,7	982	3.600
Winsener Umland	k. A.	2.343	–	–	1.554	3.038

© F+B 2020



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Allermöhe	k. A.	3.623	–	–	3.184	4.063
Alsterdorf	5.185	5.719	10,3	–	4.189	7.249
Bahrenfeld	k. A.	5.597	–	–	4.789	6.688
Bergedorf	3.291	3.863	17,4	–	3.505	4.359
Bergstedt	4.368	4.149	-5,0	–	1.911	6.261
Billstedt	3.323	3.534	6,4	48,9	2.601	6.136
Blankenese	8.366	6.418	-23,3	–	4.135	7.400
Bramfeld	3.857	4.307	11,6	32,4	3.756	4.561
Curslack	k. A.	3.485	–	19,4	3.139	4.423
Duvenstedt	3.852	4.197	8,9	18,9	3.339	6.370
Eidelstedt	3.689	4.064	10,2	41,1	2.448	5.946
Eißendorf	3.883	3.286	-15,4	12,8	2.053	5.000
Farmsen-Berne	3.846	4.076	6,0	–	2.579	6.102
Fuhlsbüttel	k. A.	4.862	–	–	4.729	4.989
Groß Flottbek	6.763	7.657	13,2	–	4.789	11.350
Hausbruch	2.589	2.815	8,7	–	2.500	2.994
Hummelsbüttel	4.567	4.305	-5,7	–	3.135	5.357
Iserbrook	k. A.	4.624	–	–	3.517	8.179
Jenfeld	3.540	3.947	11,5	–	3.323	4.875
Kirchwerder	k. A.	3.696	–	–	2.949	4.493
Langenhorn	3.713	4.189	12,8	46,1	2.735	5.824
Lemsahl-Mellingstedt	3.480	4.683	34,6	35,0	3.186	6.215
Lohbrügge	3.243	3.591	10,7	–	3.429	4.721
Lokstedt	k. A.	4.628	–	0,2	4.396	4.896
Lurup	3.609	4.024	11,5	–	2.952	6.422
Marienthal	5.578	5.862	5,1	–	4.875	6.750
Neugraben-Fischbek	2.892	3.433	18,7	57,9	1.871	5.370
Niendorf	4.431	4.832	9,1	55,6	3.461	6.135
Nienstedten	k. A.	7.143	–	–	4.204	10.245
Ochsenwerder	k. A.	3.578	–	–	2.794	4.465
Osdorf	3.818	5.000	30,9	–	3.010	10.565
Othmarschen	k. A.	8.767	–	–	8.289	9.068
Poppenbüttel	3.729	4.232	13,5	23,0	3.317	6.107
Rahlstedt	3.682	4.001	8,7	49,1	3.081	6.030
Rissen	4.909	5.312	8,2	56,2	4.149	7.076
Sasel	4.006	4.859	21,3	56,4	3.339	7.191
Schnelsen	3.685	3.931	6,7	29,0	2.993	6.017
Stellingen	k. A.	4.245	–	42,2	3.862	4.946

Hamburger Stadtteil	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Sülldorf	k. A.	6.607	–	–	3.530	9.043
Tonndorf	3.450	3.758	8,9	–	3.079	4.333
Volksdorf	5.451	5.067	-7,0	36,7	1.805	6.755
Wandsbek	3.744	5.153	37,6	–	2.880	6.589
Wellingsbüttel	5.251	6.278	19,6	–	4.055	13.155
Wilhelmsburg	k. A.	3.782	–	70,1	3.118	5.745
Wohldorf-Ohlstedt	4.450	4.672	5,0	7,9	3.458	8.375

© F+B 2020



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

Region Hamburger Umland	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Ahrensburg	3.590	3.735	4,0	63,5	2.736	4.981
Ahrensburger Umland	3.198	3.653	14,2	47,9	2.699	5.512
Bad Oldesloe	2.278	2.740	20,3	–	1.517	3.690
Bad Oldesloer Umland	2.318	2.598	12,1	–	1.993	5.085
Bargteheide	k. A.	3.449	–	51,5	2.904	3.771
Bargteheider Umland	k. A.	3.234	–	78,8	2.708	3.801
Barmstedt	k. A.	2.673	–	–	2.480	2.824
Barsbüttel	2.779	3.208	15,4	24,5	2.709	3.691
Bergedorfer Umland	k. A.	3.348	–	–	2.648	3.846
Buchholz	2.892	3.200	10,7	54,3	2.309	4.196
Buxtehude	2.670	3.020	13,1	68,3	2.718	3.375
Buxtehuder Umland	2.367	2.510	6,0	29,5	1.917	3.263
Elmshorn	2.875	2.941	2,3	12,3	2.187	3.883
Elmshorner Umland	2.803	2.430	-13,3	53,6	1.836	3.175
Geesthacht	k. A.	3.065	–	50,2	1.667	4.694
Glinde	k. A.	3.737	–	–	2.849	4.782
Halstenbek	3.264	3.576	9,5	19,6	2.599	5.970
Hanstedt	2.542	2.692	5,9	46,8	1.582	4.343
Henstedt-Ulzburg	2.714	2.831	4,3	41,7	2.135	3.981
Hollenstedt	2.441	3.000	22,9	59,1	2.431	3.564
Jesteburg	3.176	2.744	-13,6	–	2.006	3.912
Kaltenkirchen	1.984	2.759	39,0	41,8	1.800	3.951
Lauenburg	k. A.	2.062	–	–	1.537	2.726
Lauenburger Umland	k. A.	1.902	–	–	1.467	2.886
Lüneburg	3.277	3.114	-5,0	40,2	1.721	6.303
Lüneburger Umland	2.236	2.535	13,4	19,1	1.663	4.271
Neu Wulmstorf	3.075	2.717	-11,7	26,2	1.628	3.011
Norderstedt	3.095	3.392	9,6	29,8	1.811	6.375
Norderstedter Umland	k. A.	2.429	–	–	1.537	3.150
Pinneberg	2.889	3.141	8,7	42,7	2.138	4.937
Pinneberger Umland	3.214	2.858	-11,1	46,7	2.512	3.242
Quickborn	2.890	3.119	8,0	65,7	1.730	4.388
Reinbek	3.036	3.597	18,5	–	2.484	4.896
Rellingen	3.408	3.312	-2,8	–	2.660	4.604
Rosengarten	3.232	3.186	-1,4	61,1	2.183	9.863
Schenefeld	3.574	3.650	2,1	–	2.775	4.567
Schwarzenbek	k. A.	2.781	–	–	2.205	3.403
Schwarzenbeker Umland	k. A.	2.185	–	–	1.504	2.819
Seevetal	3.044	3.263	7,2	43,2	2.220	4.733
Stade	2.703	2.480	-8,2	–	1.681	3.758

Region Hamburger Umland	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Stader Umland	2.125	2.302	8,3	47,0	1.661	3.594
Stelle	k. A.	2.510	–	26,7	1.874	3.046
Tangstedt	k. A.	2.970	–	–	2.597	3.748
Tornesch	2.807	2.858	1,8	–	2.195	3.241
Tostedt	2.348	2.352	0,2	31,4	2.119	2.734
Trittau	2.584	2.272	-12,1	8,3	1.045	3.593
Wedel	3.461	3.409	-1,5	57,6	2.624	4.648
Wentorf/Aumühle	3.916	4.289	9,5	65,2	3.227	6.328
Winsen	2.580	2.806	8,8	47,5	2.384	3.427
Winsener Umland	2.018	2.651	31,3	53,1	1.236	4.059

© F+B 2020



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Allermöhe	3.929	3.831	-2,5	–	3.749	3.893
Alsterdorf	5.432	6.548	20,5	32,3	5.130	7.415
Altona	5.981	6.279	5,0	34,0	5.040	7.633
Bahrenfeld	4.941	5.702	15,4	56,8	4.606	7.769
Barmbek-Nord	k. A.	6.444	–	68,0	5.552	8.398
Barmbek-Süd	6.288	6.219	-1,1	43,7	5.340	8.846
Bergedorf	3.814	4.791	25,6	75,2	3.303	6.681
Billstedt	4.105	3.641	-11,3	–	1.721	4.703
Blankenese	6.350	7.088	11,6	46,5	6.038	8.366
Bramfeld	4.057	4.738	16,8	42,7	4.495	4.898
Duvenstedt	4.315	4.355	0,9	20,8	4.269	4.442
Eidelstedt	3.931	4.254	8,2	24,2	3.191	5.103
Eilbek	5.469	5.575	1,9	39,3	4.704	7.902
Eimsbüttel	5.817	6.728	15,7	39,6	5.180	7.246
Eppendorf	6.021	6.543	8,7	33,8	4.863	12.000
Farmsen-Berne	4.305	4.324	0,4	25,4	3.250	5.229
Fuhlsbüttel	4.276	5.121	19,8	16,6	4.500	5.719
Groß Borstel	5.037	5.555	10,3	25,7	4.666	6.904
Groß Flottbek	7.366	7.259	-1,5	11,6	4.289	9.269
Hafencity	10.886	10.705	-1,7	48,4	3.904	24.504
Hammerbrook	k. A.	8.692	–	–	6.934	10.093
Harburg	3.965	4.160	4,9	30,6	3.900	4.402
Harvestehude	11.942	11.651	-2,4	56,8	7.629	16.533
Hummelsbüttel	4.652	4.807	3,3	18,3	3.855	5.400
Iserbrook	4.211	4.179	-0,8	15,4	3.780	4.383
Jenfeld	3.797	3.884	2,3	30,5	3.172	4.760
Langenhorn	4.335	4.317	-0,4	33,4	3.942	4.919
Lemsahl-Mellingstedt	k. A.	5.557	–	39,4	5.391	5.942
Lohbrügge	3.830	4.097	7,0	42,1	3.644	4.579
Lokstedt	5.515	6.182	12,1	25,2	5.113	8.863
Lurup	4.148	4.457	7,4	48,2	4.226	4.940
Marienthal	5.030	5.676	12,8	38,9	4.753	6.672
Neugraben-Fischbek	3.470	3.634	4,7	25,9	3.396	3.951
Niendorf	4.196	5.082	21,1	26,5	4.011	6.179
Osdorf	5.210	5.566	6,8	88,1	4.462	7.121
Othmarschen	6.982	8.443	20,9	74,0	4.896	10.568
Ottensen	8.156	7.545	-7,5	46,1	6.760	8.591
Poppenbüttel	3.980	5.352	34,5	46,8	3.652	7.445

Hamburger Stadtteil	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Rahlstedt	3.766	<b>4.164</b>	10,6	30,1	2.788	5.617
Rissen	4.710	<b>5.293</b>	12,4	31,0	4.776	6.283
Rotherbaum	10.771	<b>13.119</b>	21,8	83,4	8.168	15.300
Sasel	4.467	<b>5.122</b>	14,7	39,3	3.830	7.733
Schnelsen	4.128	<b>4.215</b>	2,1	42,3	3.988	4.877
St. Georg	7.310	<b>10.177</b>	39,2	114,2	7.898	16.635
Stellingen	5.417	<b>4.890</b>	-9,7	59,5	3.862	5.654
Sternschanze	k. A.	<b>7.223</b>	-	71,4	6.624	9.145
Sülldorf	5.823	<b>5.914</b>	1,6	43,7	5.189	6.432
Tonndorf	4.291	<b>4.250</b>	-1,0	57,7	3.614	4.652
Uhlenhorst	7.168	<b>8.569</b>	19,6	57,0	5.504	15.147
Volkssdorf	4.622	<b>6.287</b>	36,0	64,2	4.784	9.098
Wandsbek	5.475	<b>5.756</b>	5,1	57,6	4.448	6.834
Wellingsbüttel	5.594	<b>5.539</b>	-1,0	41,0	4.212	7.210
Wilhelmsburg	4.367	<b>4.089</b>	-6,4	31,8	2.790	5.281
Winterhude	8.243	<b>7.259</b>	-11,9	47,4	5.499	11.363

© F+B 2020



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

Region Hamburger Umland	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung		Immobilienpreise in €/m <sup>2</sup>	
			1 Jahr 2019 bis 2020 in %	5 Jahre 2015 bis 2020 in %	Minimum	Maximum
Ahrensburg	3.979	4.166	4,7	35,1	3.447	4.806
Ahrensburger Umland	4.381	4.157	-5,1	56,8	3.279	4.699
Bargteheide	3.309	3.535	6,8	28,0	3.305	3.611
Barmstedt	k. A.	3.302	–	75,4	2.809	3.731
Barsbüttel	k. A.	4.205	–	–	3.137	4.738
Buchholz	3.443	3.731	8,4	46,7	2.650	5.907
Buxtehude	3.423	3.512	2,6	26,2	2.678	3.814
Buxtehuder Umland	2.927	2.851	-2,6	34,4	2.682	3.042
Elmshorn	2.893	3.093	6,9	41,0	2.691	3.600
Geesthacht	3.397	3.586	5,6	72,9	2.979	4.254
Glinde	k. A.	3.627	–	43,1	3.013	4.001
Halstenbek	4.080	3.966	-2,8	35,5	3.750	4.265
Henstedt-Ulzburg	3.097	3.228	4,2	20,6	3.074	3.525
Kaltenkirchen	3.044	3.178	4,4	36,2	2.989	3.396
Lüneburg	3.615	4.069	12,5	40,6	2.700	5.617
Lüneburger Umland	3.071	2.957	-3,7	35,5	2.217	4.017
Neu Wulmstorf	3.622	3.620	0,0	25,8	3.202	3.784
Norderstedt	3.483	3.933	12,9	32,9	2.800	5.032
Oststeinbek	3.926	3.906	-0,5	–	3.672	3.983
Pinneberg	3.298	3.580	8,6	30,1	2.799	4.226
Quickborn	3.365	3.704	10,1	45,8	3.414	4.205
Reinbek	4.126	4.296	4,1	25,0	3.926	4.791
Rellingen	3.488	3.869	10,9	30,1	3.510	4.307
Rosengarten	3.282	3.375	2,8	32,9	3.215	3.746
Schenefeld	3.361	3.490	3,9	27,1	3.423	3.620
Schwarzenbek	2.660	3.098	16,4	39,9	2.544	4.163
Seevetal	3.810	3.915	2,8	59,6	3.078	4.407
Stade	2.967	3.157	6,4	31,8	2.237	4.362
Stader Umland	2.613	2.865	9,6	45,7	2.151	3.899
Tornesch	3.175	3.191	0,5	–	2.630	3.670
Tostedt	k. A.	3.076	–	41,0	2.545	3.768
Trittau	k. A.	3.007	–	44,3	2.568	3.749
Uetersen	2.908	3.128	7,6	38,5	2.537	4.056
Wedel	3.853	4.465	15,9	44,6	3.769	5.625
Winsen	3.418	3.821	11,8	59,8	3.435	4.388

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2019 bis 2020 in %
Allermöhe	265	288	8,7
Alsterdorf	1.018	1.121	10,1
Altengamme	268	291	8,6
Altona-Altstadt	1.689	1.865	10,4
Altona-Nord	1.325	1.459	10,1
Bahrenfeld	771	783	1,6
Barmbek-Nord	964	1.009	4,7
Barmbek-Süd	1.007	1.058	5,1
Bergedorf	453	471	4,0
Bergstedt	558	547	-2,0
Billbrook	275	290	5,5
Billstedt	445	470	5,6
Billwerder	274	292	6,6
Blankenese	1.709	1.856	8,6
Borgfelde	755	790	4,6
Bramfeld	547	547	0,0
Cranz	266	266	0,0
Curslack	305	326	6,9
Dulsberg	917	961	4,8
Duvenstedt	540	528	-2,2
Eidelstedt	530	568	7,2
Eilbek	1.157	1.195	3,3
Eimsbüttel	1.786	1.942	8,7
Eißendorf	409	432	5,6
Eppendorf	2.905	3.201	10,2
Farmsen-Berne	550	589	7,1
Finkenwerder	337	355	5,3
Francop	263	263	0,0
Fuhlsbüttel	644	700	8,7
Groß Borstel	636	677	6,4
Groß Flottbek	1.287	1.311	1,9
Gut Moor	263	263	0,0
Hamm	446	464	4,0
Hammerbrook	971	1.017	4,7
Harburg	336	352	4,8
Harvestehude	4.639	5.112	10,2
Hausbruch	273	285	4,4
Heimfeld	365	385	5,5
Hoheluft-Ost	2.565	2.780	8,4

Hamburger Stadtteil	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2019 bis 2020 in %
Hoheluft-West	2.124	2.332	9,8
Hohenfelde	1.823	1.936	6,2
Horn	425	449	5,6
Hummelsbüttel	676	708	4,7
Iserbrook	662	673	1,7
Jenfeld	489	524	7,2
Kirchwerder	281	305	8,5
Langenbek	344	366	6,4
Langenhorn	389	425	9,3
Lemsahl-Mellingstedt	564	552	-2,1
Lohbrügge	422	441	4,5
Lokstedt	819	829	1,2
Lurup	507	516	1,8
Marienthal	757	824	8,9
Marmstorf	382	405	6,0
Moorburg	263	263	0,0
Moorfleet	253	275	8,7
Neuallermöhe	311	323	3,9
Neuenfelde	257	257	0,0
Neuengamme	295	318	7,8
Neugraben-Fischbek	298	309	3,7
Neuland	298	298	0,0
Niendorf	622	654	5,1
Nienstedten	1.356	1.477	8,9
Ochsenwerder	272	294	8,1
Ohlsdorf	752	814	8,2
Osdorf	893	908	1,7
Othmarschen	1.521	1.677	10,3
Ottensen	1.829	2.006	9,7
Poppenbüttel	596	596	0,0
Rahlstedt	512	537	4,9
Reitbrook	263	286	8,7
Rissen	691	703	1,7
Rönneburg	358	378	5,6
Rothenburgsort	308	320	3,9
Rotherbaum	4.227	4.677	10,6
Sasel	616	639	3,7
Schnelsen	562	591	5,2
Sinstorf	311	334	7,4

Hamburger Stadtteil	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2019 bis 2020 in %
Spadenland	275	298	8,4
St. Georg	2.489	2.737	10,0
St. Pauli	1.488	1.659	11,5
Steilshoop	504	504	0,0
Stellingen	570	610	7,0
Sternschanze	1.488	1.659	11,5
Sülldorf	813	833	2,5
Tatenberg	275	298	8,4
Tonndorf	510	545	6,9
Uhlenhorst	3.685	3.981	8,0
Veddel	290	301	3,8
Volksdorf	739	783	6,0
Wandsbek	563	602	6,9
Wellingsbüttel	928	1.001	7,9
Wilhelmsburg	267	278	4,1
Wilstorf	382	405	6,0
Winterhude	3.277	3.590	9,6
Wohldorf-Ohlstedt	600	588	-2,0

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg.

© F+B 2020



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

Region Hamburger Umland	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2019 bis 2020 in %
Ahrensburg	264	302	14,4
Ammersbek	236	272	15,3
Aumühle	262	374	42,7
Bad Oldesloe	210	274	30,5
Bad Oldesloe Umland	103	116	12,6
Bargteheide	223	272	22,0
Bargteheide Umland	139	160	15,1
Barmstedt	132	142	7,6
Barsbüttel	224	245	9,4
Börnsen	198	254	28,3
Brunstorf	113	135	19,5
Büchen	89	110	23,6
Buchholz	205	213	3,9
Buxtehude	213	280	31,5
Buxtehude Umland	125	134	7,2
Ellerbek,Tangstedt	282	325	15,2
Elmshorn	176	226	28,4
Elmshorn Umland	117	136	16,2
Geesthacht	161	192	19,3
Glinde	290	350	20,7
Großhansdorf	196	221	12,8
Halstenbek	357	417	16,8
Hanstedt	115	122	6,1
Hanstedt Umland Süd	103	104	1,0
Hanstedt Umland Nord	128	136	6,3
Henstedt-Ulzburg	204	256	25,5
Hohenhorn	106	125	17,9
Hollenstedt	103	112	8,7
Holm	220	250	13,6
Itzstedt	126	143	13,5
Jesteburg	168	178	6,0
Kaltenkirchen	205	265	29,3
Kaltenkirchen Umland	105	117	11,4
Lauenburg	87	94	8,0
Lauenburg Umland	73	83	13,7
Lüneburg	285	317	11,2
Lüneburg Umland	106	111	4,7
Neu Wulmstorf	327	363	11,0
Norderstedt	315	376	19,4

Region Hamburger Umland	Januar 2019 in €/m <sup>2</sup>	Januar 2020 in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2019 bis 2020 in %
Oststeinbek	243	297	22,2
Pinneberg	280	326	16,4
Pinneberg Umland	220	240	9,1
Quickborn	173	220	27,2
Reinbek	257	314	22,2
Rellingen	318	380	19,5
Rosengarten	227	250	10,1
Schenefeld	355	390	9,9
Schwarzenbek	154	199	29,2
Seevetal	227	270	18,9
Stade	167	193	15,6
Stade Umland	74	82	10,8
Stelle	140	150	7,1
Stormarn, Tangstedt	206	229	11,2
Tornesch	183	240	31,1
Tostedt	133	142	6,8
Tostedt Umland	93	98	5,4
Trittau	200	250	25,0
Trittau Umland	134	150	11,9
Uetersen	175	230	31,4
Uetersen Umland	130	151	16,2
Wedel	365	470	28,8
Winsen	183	193	5,5
Winsen Umland	106	113	6,6

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Hamburger Umlandkreisen.

© F+B 2020



# 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 2010 bis 2020: 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 .....	16
Abb. 2.4	Preisentwicklung 2010 bis 2020: 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. 4.1.1	Preisentwicklung 1995 bis 2020: Bestandsimmobilien .....	29
Abb. 4.1.2	Preisentwicklung 1995 bis 2020: Neubauimmobilien .....	30
Abb. 4.2.1	Top 20 des Preisanstiegs in Hamburger Stadtteilen von 1995 bis 2020: Eigentumswohnungen aus dem Bestand .....	31
Abb. 4.2.2	Top 20 des Preisanstiegs in Hamburger Stadtteilen von 1995 bis 2020: Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand .....	32
Abb. 4.2.3	Top 20 des Preisanstiegs in Hamburger Stadtteilen von 1995 bis 2020: Eigentumswohnungen im Neubau .....	33
Abb. 4.2.4	Top 20 des Preisanstiegs in Hamburger Stadtteilen von 1995 bis 2020: Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau .....	35



Abb. A.1.1	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand: Hamburg.....	36
Abb. A.1.2	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand: Hamburger Umland .....	38
Abb. A.1.3	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen aus dem Bestand: Hamburg.....	40
Abb. A.1.4	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen aus dem Bestand: Hamburger Umland.....	42
Abb. A.2.1	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau: Hamburg.....	44
Abb. A.2.2	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau: Hamburger Umland .....	46
Abb. A.2.3	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen im Neubau: Hamburg.....	48
Abb. A.2.4	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen im Neubau: Hamburger Umland.....	50
Abb. A.3.1	Entwicklung der Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen .....	51
Abb. A.3.2	Entwicklung der Grundstückspreise Hamburger Umland .....	54



## 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 Leitung: F+B Forschung und Beratung für Wohnen,  
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.**