

LBS-Immobilienmarktatlas 2021 Hamburg und Umland



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

LBS-Immobilienmarktatlas 2021 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 2020 insgesamt 12.244 öffentlich zugängliche Immobilien-Angebote in Hamburg und Umland hierfür ausgewertet.

Die angegebenen Preise geben jeweils Mittelwerte der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche im Markt wieder. Gebildet werden diese aus dem Angebotspreis und der Größe (bei Eigenheimen inklusive der Kosten für das Grundstück, bei Eigentumswohnungen inklusive Gemeinschaftseigentum) und um einen empirisch abgeleiteten Kontrahierungsabschlag gemindert, so dass die ermittelten Preise die Objektpreise darstellen.

Abweichungen nach oben oder unten vom berichteten Mittelwert sind für einzelne Immobilien je nach Lage in den Regionen 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

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG
März 2021



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	48
	Impressum	49

1 Der Immobilienmarkt Hamburg und Umland für Bestandsobjekte

In Hamburg und seinem Umland wurden im zweiten Halbjahr 2020 auf dem Immobilienmarkt insgesamt 12.244 Eigentumsobjekte offeriert: Davon waren gut 8.800 Objekte Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen aus dem Bestand, das entspricht einen Anteil von rd. 72 % des Angebots. Die Bestandsangebote verteilen sich in gewohnter Weise auf die Teilmärkte. Im Hamburger Stadtgebiet liegen 43,6 % (3.859 Objekte), darunter zu gut 63 % Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs wurden 4.984 Angebotsobjekte registriert. Hier dominieren mit einem Anteil von knapp 76 % die Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser.

Abb. 1.1 Marktvolumen: Bestandsimmobilien

	Angebotsobjekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
Hamburg	3.859	100,0	43,6
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.411	36,6	16,0
Eigentumswohnungen	2.448	63,4	27,7
Umland	4.984	100,0	56,4
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.784	75,9	42,8
Eigentumswohnungen	1.200	24,1	13,6
Hamburg und Hamburger Umland	8.843	100,0	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	5.195	58,7	58,7
Eigentumswohnungen	3.648	41,3	41,3

© F+B 2021

Die Entwicklung der Immobilienpreise für Bestandsobjekte ist nach wie vor durch Steigerungen geprägt. Im Hamburger Stadtgebiet werden für Eigenheime und Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich höhere Preise verlangt. Für Bestandseigenheime liegt der Durchschnittspreis innerhalb der Stadt nun bei 4.859 €/m² (+ 7,2 %), der für Eigentumswohnungen bei 5.723 €/m² (+ 13,3 %).

Abb. 1.2 Entwicklung der Immobilienpreise: Bestandsimmobilien

	Durchschnittspreise €/m ²		Entwicklung in %	
	Januar 2020	Januar 2021	1 Jahr 2020 → 2021	5 Jahre 2016 → 2021
Hamburg				
Ein- und Zweifamilienhäuser	4.534	4.859	7,2	48,2
Eigentumswohnungen	5.053	5.723	13,3	56,5
Umland				
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.656	2.950	11,1	54,7
Eigentumswohnungen	2.527	2.809	11,2	61,3

© F+B 2021

Im Hamburger Umland sind die Preise ebenfalls noch einmal um gut 11 % gestiegen. Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser kosten im Hamburger Großraum aktuell durchschnittlich 2.950 €/m². Für Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt 2.809 €/m² zu kalkulieren.

Abb. 1.3 Objektpreise nach Art der Immobilie: Bestandsimmobilien

	Einfamilienhaus 120 m ² Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m ² Wohnfläche	
	Januar 2020	Januar 2021	Januar 2020	Januar 2021
Hamburg	544.080	583.080	404.240	457.840
Umland	318.720	354.000	202.160	224.720

© F+B 2021

Für Eigenheime mit 120 m² Wohnfläche müssen Interessenten in Hamburg für die derzeitigen Angebotsobjekte momentan demnach 583.080 € aufbringen. In der Umgebung kosten sie im Schnitt 354.000 € und sind damit durchschnittlich um knapp

230.000 € günstiger als die Stadthäuser. 80 m² große Eigentumswohnungen sind innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen mit durchschnittlich 457.840 € mehr als doppelt so teuer wie außerhalb (224.720 €).

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 2016 kosten Bestandseigenheime heute im Hamburger Stadtgebiet gut 48 %, Eigentumswohnungen sogar 56,5 % 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 55 % und für Eigentumswohnungen aus dem Bestand um gut 61 %.

Abb. 1.4 Preisentwicklung 2011 bis 2021: Bestandsimmobilien

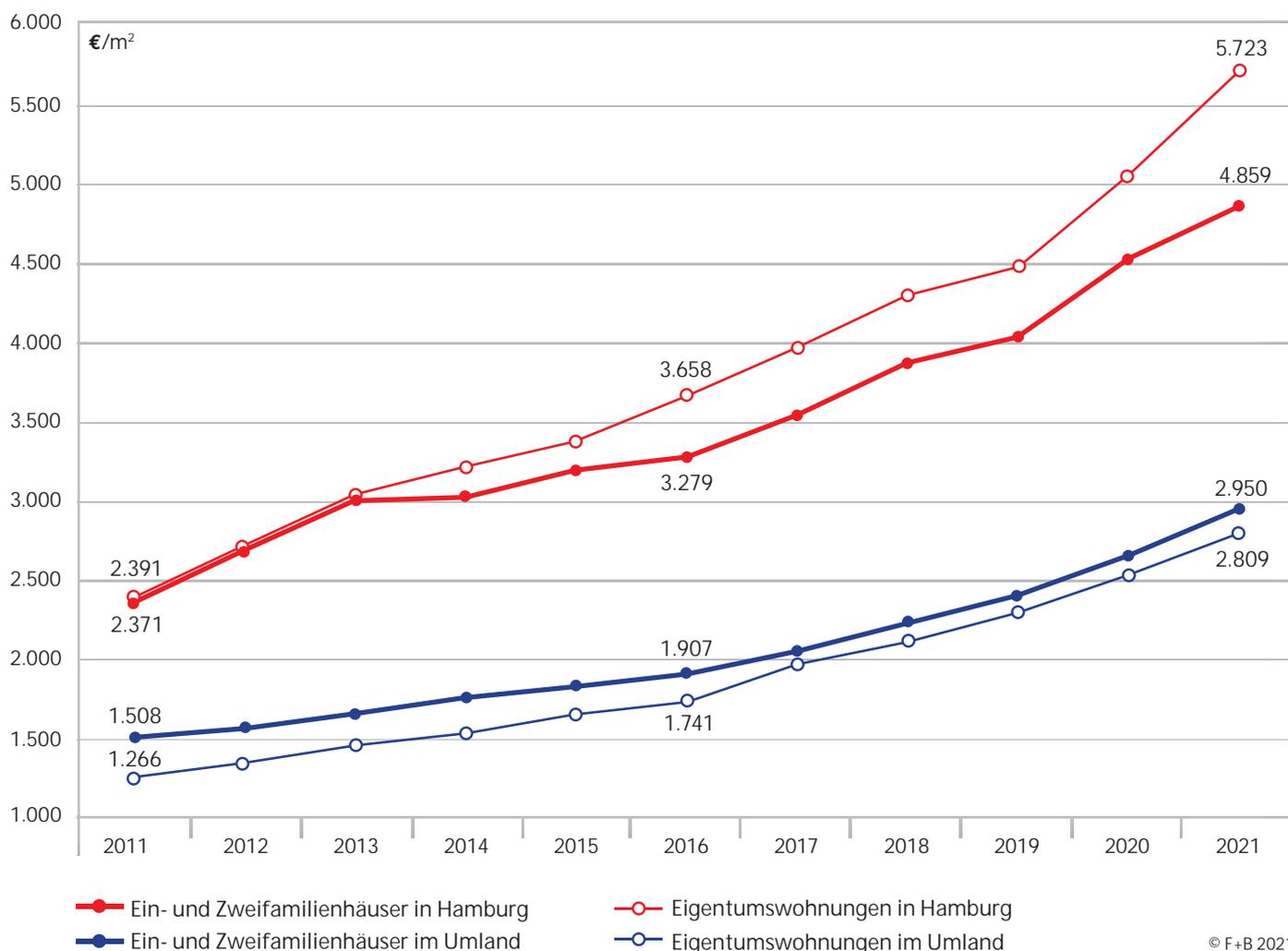
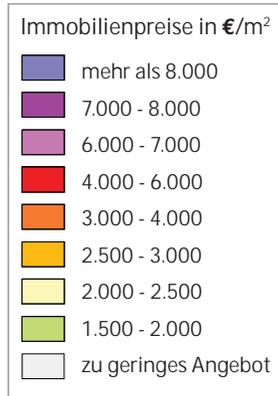
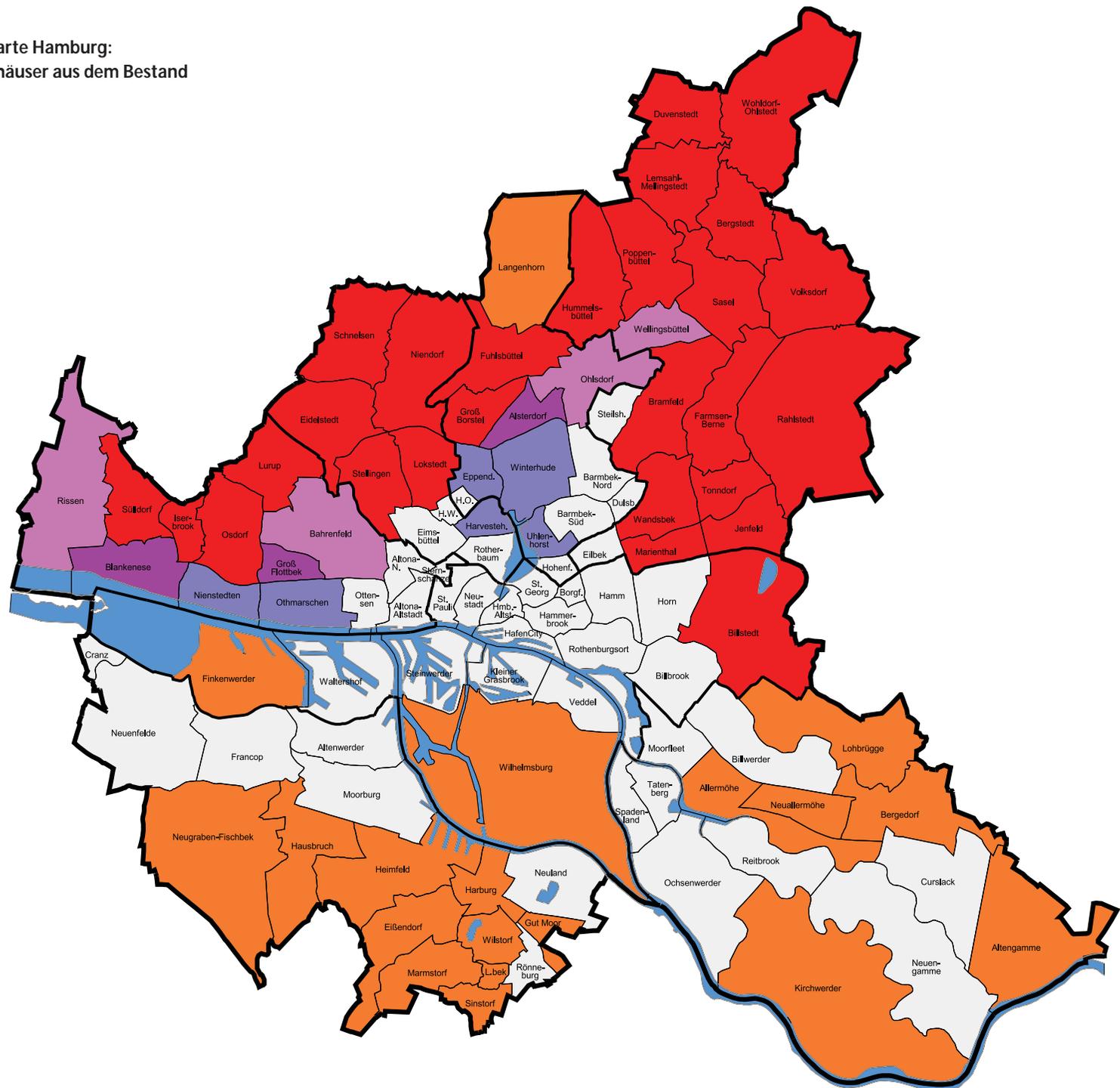
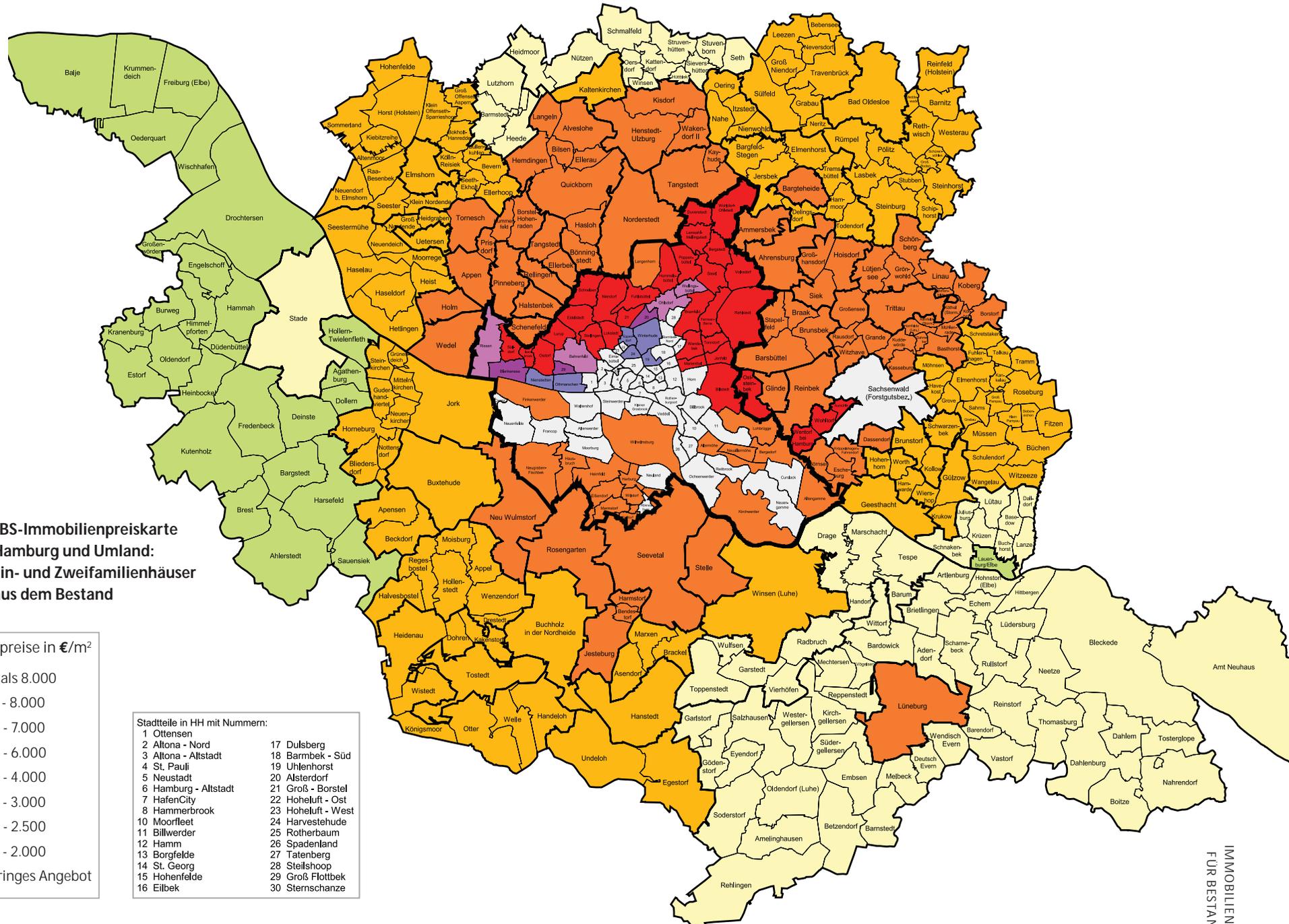


Abb. 1.5 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg:
Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand



© LBS Bausparkasse
Schleswig-Holstein-Hamburg AG
F+B GmbH März 2021





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

Immobilienpreise in €/m²

- mehr als 8.000
- 7.000 - 8.000
- 6.000 - 7.000
- 4.000 - 6.000
- 3.000 - 4.000
- 2.500 - 3.000
- 2.000 - 2.500
- 1.500 - 2.000
- 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	

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



Für Hamburg und das Umland konnten insgesamt 5.195 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand analysiert werden. Die Eigenheime haben damit im Großraum Hamburg einen Marktanteil von knapp 59 %. Im Hamburger Stadtgebiet liegen 1.411 Bestandshäuser.

In **Hamburg** kosten gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aktuell durchschnittlich 4.859 €/m². Gegenüber dem Jahresbeginn 2020 (4.534 €/m²) ist damit ein um 7,2 % höheres Preisniveau festzustellen. Die stadtweiten Preisdifferenzen sind erheblich und die Entwicklungen sehr unterschiedlich (vgl. die aktuellen Preisinformationen auf Stadtteilebene im Anhang).

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

Die ersten zehn Ranglistenplätze mit Durchschnittspreisen über 6.500 €/m² belegen wieder die Stadtteile an der Alster und Elbe. Othmarschen führt auf dem Spitzenplatz mit durchschnittlich 10.904 €/m², gefolgt von Harvestehude mit 10.265 €/m² Wohnfläche. Entlang der Alster folgen Winterhude (8.667 €/m²), Eppen-

dorf (8.463 €/m²), Uhlenhorst (8.251 €/m²) sowie mit nur wenig günstigerem Niveau Alsterdorf (7.563 €/m²) und Wellingsbüttel (6.502 €/m²).

Von den Elbvororten führt aktuell Nienstedten nach Othmarschen die Preisrangliste an. Hier kosten die Angebotsobjekte im Schnitt 8.591 €/m². In Blankenese müssen Eigenheimnachfrager mit durchschnittlich 7.961 €/m² rechnen und in Groß Flottbek mit 7.399 €/m².

Zu den hochpreisigen Lagen mit zwischen 5.000 und knapp 6.300 €/m² Wohnfläche zählen ferner angrenzende Stadtteile wie Bahrenfeld (6.132 €/m²) sowie Lokstedt und Stellingen (rd. 5.500 €/m²) und Groß Borstel mit derzeit 5.564 €/m² für Häuser aus dem Bestand. Einige Walddörfer fallen ebenfalls in diese Preisgruppe, darunter Ohlsdorf mit 6.266 €/m² und auch Volksdorf, Wohldorf-Ohlstedt, Duvenstedt und Sasel (gut 5.100 bis knapp 5.600 €/m²).

Die übrigen Walddörfer liegen alle in der Preisgruppe von rd. 4.500 bis 5.000 €/m². In Bergstedt, Poppenbüttel und Lemsahl-Mellingstedt sind Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand für im Schnitt knapp 5.000 €/m² Wohnfläche am Markt. In Hummelsbüttel sind sie für 4.487 €/m² etwas günstiger im Angebot.

Dieses Preisniveau (gut 4.000 bis knapp 5.000 €/m²) ist auch für einige Stadtteile im Westen Hamburgs anzusetzen. In Osdorf



(4.968 €/m²) liegen die Preise beispielsweise über dem Hamburger Durchschnitt (4.859 €/m²), knapp darunter in Niendorf, Lurup und Eidelstedt (4.400 bis knapp 4.700 €/m²). Etwas günstiger sind die Angebote im Westen zurzeit in Schnelsen (4.132 €/m²).

Im Osten führt Marienthal mit 4.984 €/m² die Stadteilliste an. Leicht unter dem hamburgweiten Durchschnittspreis folgen weitere Wohngebiete östlich der Hamburger Innenstadt. Hier liegen die Preise für Eigenheime aus dem Bestand zwischen gut 4.000 und knapp 4.400 €/m² in Rahlstedt, Bramfeld, Jenfeld, Wandsbek, Billstedt, Tonndorf und Farmsen-Berne.



Im Süden in Bergedorf und Lohbrügge kosten Bestandseigenheime knapp 4.000 €/m². Im Stadtteil Harburg sowie in Wilhelmsburg sind knapp 3.700 €/m² üblich. Etwas günstiger gibt es Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser zum Beispiel in den übrigen Süderelbestadtteilen Finkenwerder und Neugraben-Fischbek für rd. 3.400 €/m² oder in Wilstorf und Sinstorf für durchschnittlich zwischen rd. 3.100 und gut 3.250 €/m².

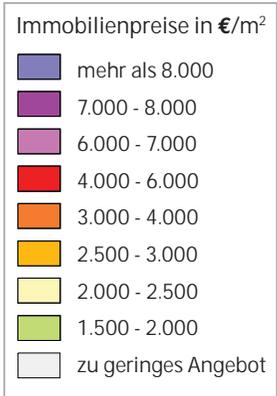
Im **Hamburger Umland** kosten Eigenheime aus dem Bestand aktuell durchschnittlich 2.950 €/m² Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Hauspreise um 11 % gestiegen. Die Preisunterschiede für die Umlandobjekte sind erheblich geringer als im Stadtgebiet. Sie liegen zwischen 1.900 €/m² am Rand des Großraums und knapp 4.200 €/m² an der Hamburger Stadtgrenze.

In Oststeinbek werden mit 4.192 €/m² derzeit die höchsten Preise für Bestandshäuser verlangt, gefolgt von Wentorf/Aumühle mit 4.108 €/m². Am westlichen Stadtrand sind gebrauchte Eigenheime besonders hochpreisig in Rellingen, Halstenbek und Schenefeld. Hier sind zwischen knapp 3.700 und knapp 4.000 €/m² zu kalkulieren. Ebenfalls bei diesem Preisniveau liegen an der Stadtgrenze im Westen Wedel (3.899 €/m²), Norderstedt (3.709 €/m²) und im Osten der Kernstadt Ahrensburg (3.723 €/m²) mit seinem Umland (3.617 €/m²). Damit erreichen aber auch die teuersten Umlandwohnorte nicht das mittlere Hamburger Preisniveau (4.859 €/m²).

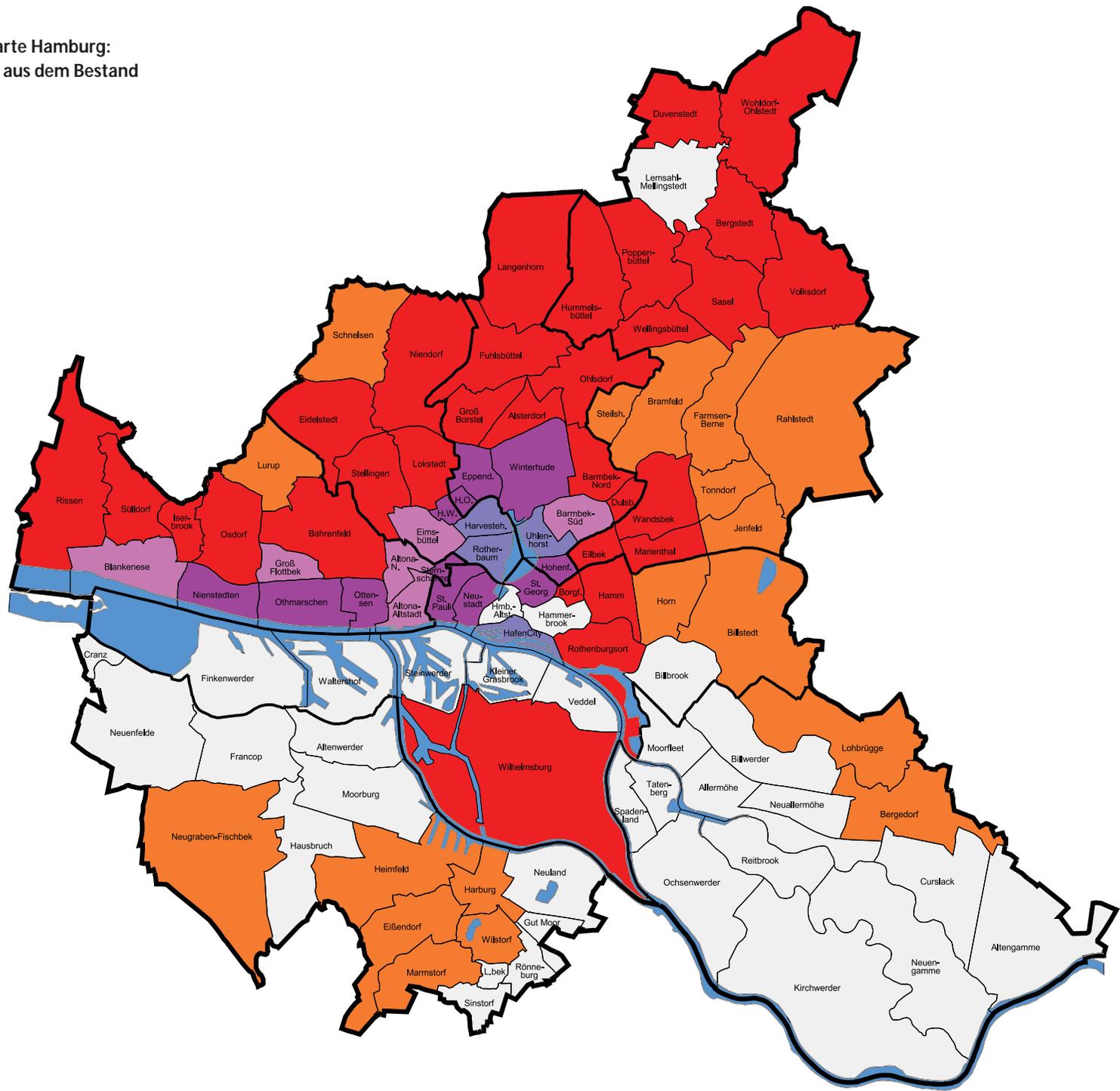
Bei etwa 3.300 bis 3.600 €/m² sortieren sich weitere Orte an der östlichen Hamburger Stadtgrenze ein, wie Reinbek (3.603 €/m²), Glinde (3.534 €/m²) oder Tritttau (3.318 €/m²). Etwas günstiger ist der Erwerb mit 3.050 bis rd. 3.200 €/m² in Barsbüttel, Stelle und Bargtheide. Im Westen und Norden ist für Pinneberg und das Umland, Henstedt-Ulzburg und Quickborn (rd. 3.100 bis 3.300 €/m²) ein ähnliches Niveau festzustellen.

Leicht unterm Umlandmittelwert (2.950 €/m²) rangieren Schwarzenbek und Geesthacht im Osten des Großraums, gefolgt im Westen zum Beispiel von Kaltenkirchen und Uetersen (gut 2.800 €/m²) oder Elmshorn mit Umgebung (knapp 2.700 €/m²). Günstiger für rd. 2.200 bis 2.500 €/m² kann man aktuell beispielsweise in den Umgebungen von Geesthacht, Schwarzenbek oder Lauenburg 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 2021



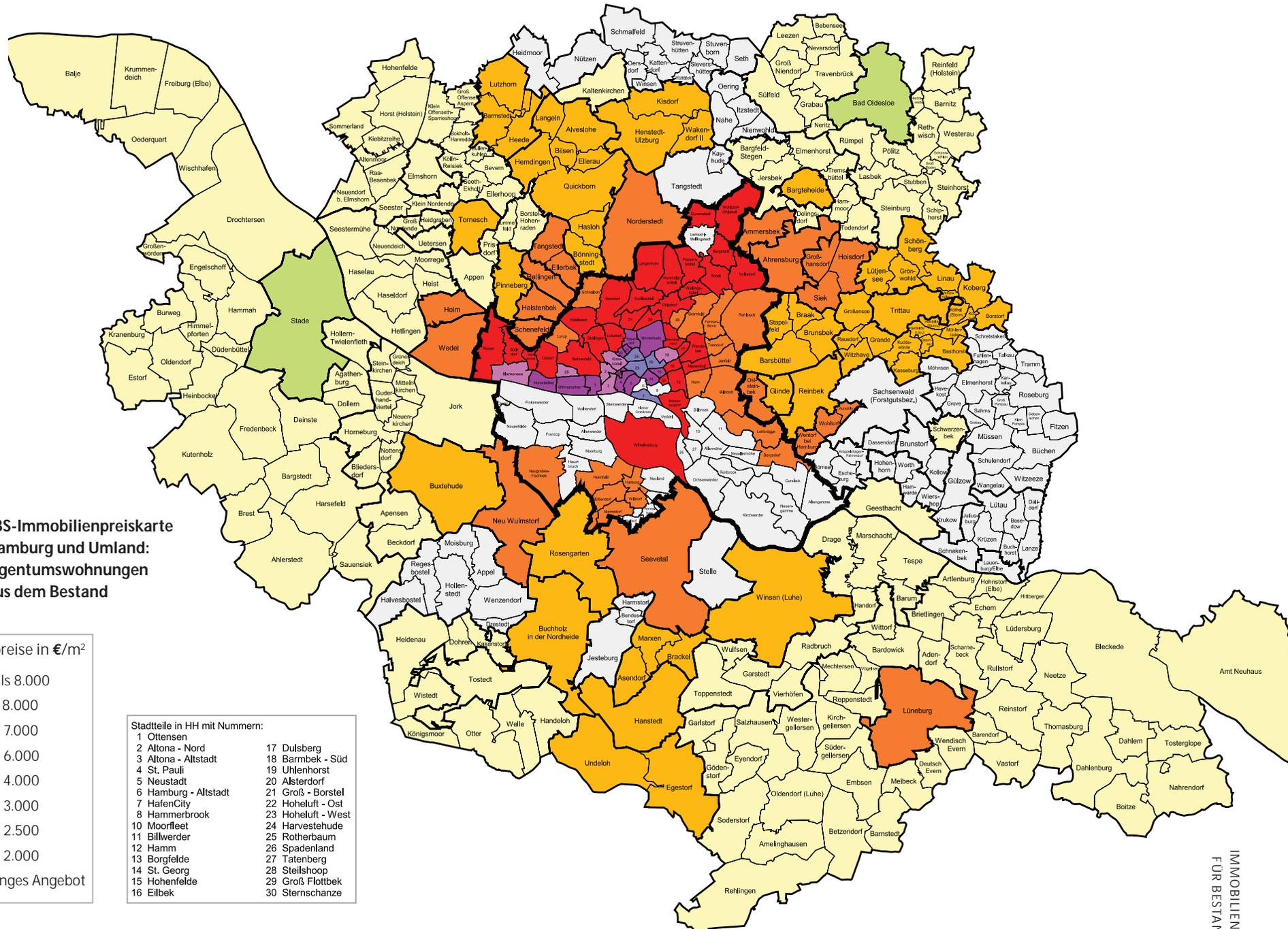


Abb. 1.8 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland: Eigentumswohnungen aus dem Bestand

Immobilienpreise in €/m²

- mehr als 8.000
- 7.000 - 8.000
- 6.000 - 7.000
- 4.000 - 6.000
- 3.000 - 4.000
- 2.500 - 3.000
- 2.000 - 2.500
- 1.500 - 2.000
- 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 März 2021

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 41 %. Insgesamt konnten 3.648 Angebotsobjekte aus dem zweiten Halbjahr 2020 untersucht werden. Etwa zwei Drittel davon sind Stadtwohnungen (2.448 Objekte).

Im Vergleich zum Vorjahresergebnis stiegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen im Stadtgebiet um 13,3 % auf aktuell durchschnittlich 5.723 €/m². In der Hamburger Umgebung fällt die Preissteigerung mit 11,2 % etwas geringer aus. Im Schnitt kosten Wohnungen außerhalb Hamburgs zurzeit 2.809 €/m².



In **Hamburg** werden in etwa einem Fünftel der 69 untersuchten Stadtteile mit Angeboten für gebrauchte Eigentumswohnungen inzwischen über 7.000 €/m² Wohnfläche verlangt. In der Hafencity – derzeit die Nummer 1 auf der Preisrangskala – kosten die überwiegend neueren Eigentumswohnungen derzeit durchschnittlich 11.057 €/m². Auch an der Alster in Harvestehude mit aktuell 10.238 €/m² und im Nachbarstadtteil Rotherbaum mit 9.592 €/m² sind Spitzenpreise üblich.

Gut 7.200 bis 8.845 €/m² kosten Stadtwohnungen in weiteren zehn Innenstadtteilen, darunter in Uhlenhorst (8.845 €/m²) und Winterhude (7.720 €/m²), in Ottensen (7.665 €/m²) und der Sternschanze (7.524 €/m²), in Eppendorf (7.529 €/m²) und Hohefluft (7.304 €/m²) oder in St. Georg (7.453 €/m²) und Hohenfelde (7.201 €/m²). Mit einem Durchschnittspreis von 7.108 €/m² gehört Othmarschen als teuerster Elbvorort ebenso wie Nienstedten (7.085 €/m²) auch zu diesem oberen Fünftel.

Überdurchschnittliche Eigentumswohnungspreise werden in Hamburg gegenwärtig in weiteren (fünf) Stadtteilen verlangt: An der Elbe in Groß Flottbek (6.941 €/m²), Altona (6.768 €/m²) und Blankenese (6.098 €/m²) sowie in Eimsbüttel (6.728 €/m²) und Barmbek-Süd (6.307 €/m²).

Zu den Stadtteilen mit leicht unterdurchschnittlichem Preisniveau von aber auch über 5.000 €/m² zählen beispielsweise die Walddorfer Alsterdorf und Groß Borstel (5.547 bzw. 5.350 €/m²), Wellingsbüttel und Ohlsdorf (5.198 bzw. 5.045 €/m²) sowie Eilbek (5.247 €/m²) im Osten der Innenstadt.

Etwa 4.500 bis 5.000 €/m² müssen Interessenten für eine Stadtwohnung nordwestlich der City in Stellingen, Osdorf, Niendorf oder Fuhlsbüttel sowie im Osten in Marienthal und Volksdorf veranschlagen. 4.000 bis 4.500 €/m² kosten Bestandswohnungen aktuell beispielsweise in Rissen, Eidelstedt und Lurup oder in



Hamm, Wandsbek und Sasel sowie in einigen Walddörfern (z. B. Wohldorf-Ohlstedt, Hummelsbüttel und Bergstedt).

Für durchschnittlich unter 4.000 €/m² sind Eigentumswohnungen aus dem Bestand derzeit vor allem in den östlich und südlich der Innenstadt liegenden Wohngebieten im Angebot. Hierzu zählen zum Beispiel Tonndorf, Bramfeld, Jenfeld, Rahlstedt und Billstedt sowie im Süden Bergedorf und Harburg.

Im **Hamburger Umland** kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Durchschnitt 2.809 €/m². Nach einer weiteren Steigerung um 11,2 % im vergangenen Jahr liegt der Umlanddurchschnitt damit aber noch immer unter dem Niveau der günstigsten Stadtteile Hamburgs. Auch die Preisspanne für Eigentumswohnungen ist in der Umgebung Hamburgs deutlich geringer. Am Rand des Großraums kosten sie etwa 2.000 €/m² im Bad Oldes-

loer Umland und in den an der Stadtgrenze gelegenen Orten bis zu 3.748 €/m² in Wentorf/Aumühle.

Gegenwärtig folgen Wentorf/Aumühle auf der Rangskala der Eigentumswohnungspreise die Orte Ahrensburg (3.677 €/m²) im Osten sowie im Westen Schenefeld, Halstenbek, Rellingen (3.322 bis 3.541 €/m²) und Wedel (3.327 €/m²).

Ein im umlandweiten Vergleich überdurchschnittliches Preisniveau wird zum Beispiel in Norderstedt mit 3.130 €/m² und in Reinbek mit 2.905 €/m² verlangt. Leicht unterdurchschnittlich sind die Preise für Bestandswohnungen u. a. in Tornesch, Pinneberg und Quickborn (rd. 2.700 €/m²). Günstigere Angebote findet man vor allem weiter entfernt von der Metropole, etwa in Kaltenkirchen (2.480 €/m²), Elmshorn (2.304 €/m²) oder in Geesthacht (2.262 €/m²).

2 Der Immobilienmarkt Hamburg und Umland für Neubauobjekte

In Hamburg und seinem Umland wurden im zweiten Halbjahr 2020 insgesamt 3.401 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, davon knapp 49 % Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs ist der Anteil der neuen Eigenheime mit zwei Dritteln gegenwärtig erheblich höher als der neu entstandener Eigentumswohnungen.

Abb. 2.1 Marktvolumen: Neubauimmobilien

	Angebotsobjekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
Hamburg	1.660	100,0	48,8
Ein- und Zweifamilienhäuser	849	51,1	25,0
Eigentumswohnungen	811	48,9	23,8
Umland	1.741	100,0	51,2
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.156	66,4	34,0
Eigentumswohnungen	585	33,6	17,2
Hamburg und Hamburger Umland	3.401	100,0	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.005	59,0	59,0
Eigentumswohnungen	1.396	41,0	41,0

© F+B 2021

Auch die Neubaupreisentwicklungen sind durchweg positiv. Für neue Eigenheime und Wohnungen im Stadtgebiet ist ein Plus von rd. 12 bis 14 % im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten. In Hamburg liegen die Preise für neu errichtete Eigenheime aktuell bei durchschnittlich 5.123 €/m² (+ 13,8 %). Neubauwohnungen kosten in Hamburg durchschnittlich 6.600 €/m² (+ 12,3 %).

Abb. 2.2 Entwicklung der Immobilienpreise: Neubauimmobilien

	Durchschnittspreise €/m ²		Entwicklung in %	
	Januar 2020	Januar 2021	1 Jahr 2020 → 2021	5 Jahre 2016 → 2021
Hamburg				
Ein- und Zweifamilienhäuser	4.500	5.123	13,8	39,3
Eigentumswohnungen	5.879	6.600	12,3	49,3
Umland				
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.969	3.350	12,8	48,9
Eigentumswohnungen	3.595	3.900	8,5	38,3

© F+B 2021

Für die Angebotsobjekte in der Umgebung Hamburgs sind im Vergleich zu Anfang 2020 ebenfalls höhere Preise zu kalkulieren. Neu errichtete Häuser kosten im Schnitt 3.350 €/m² (+ 12,8 %) und Erstbezugswohnungen 3.900 €/m² (+ 8,5 %).

Abb. 2.3 Objektpreise nach Art der Immobilie: Neubauimmobilien

	Einfamilienhaus 120 m ² Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m ² Wohnfläche	
	Januar 2020	Januar 2021	Januar 2020	Januar 2021
Hamburg	540.000	614.760	470.320	528.000
Umland	356.280	402.000	287.600	312.000

© F+B 2021

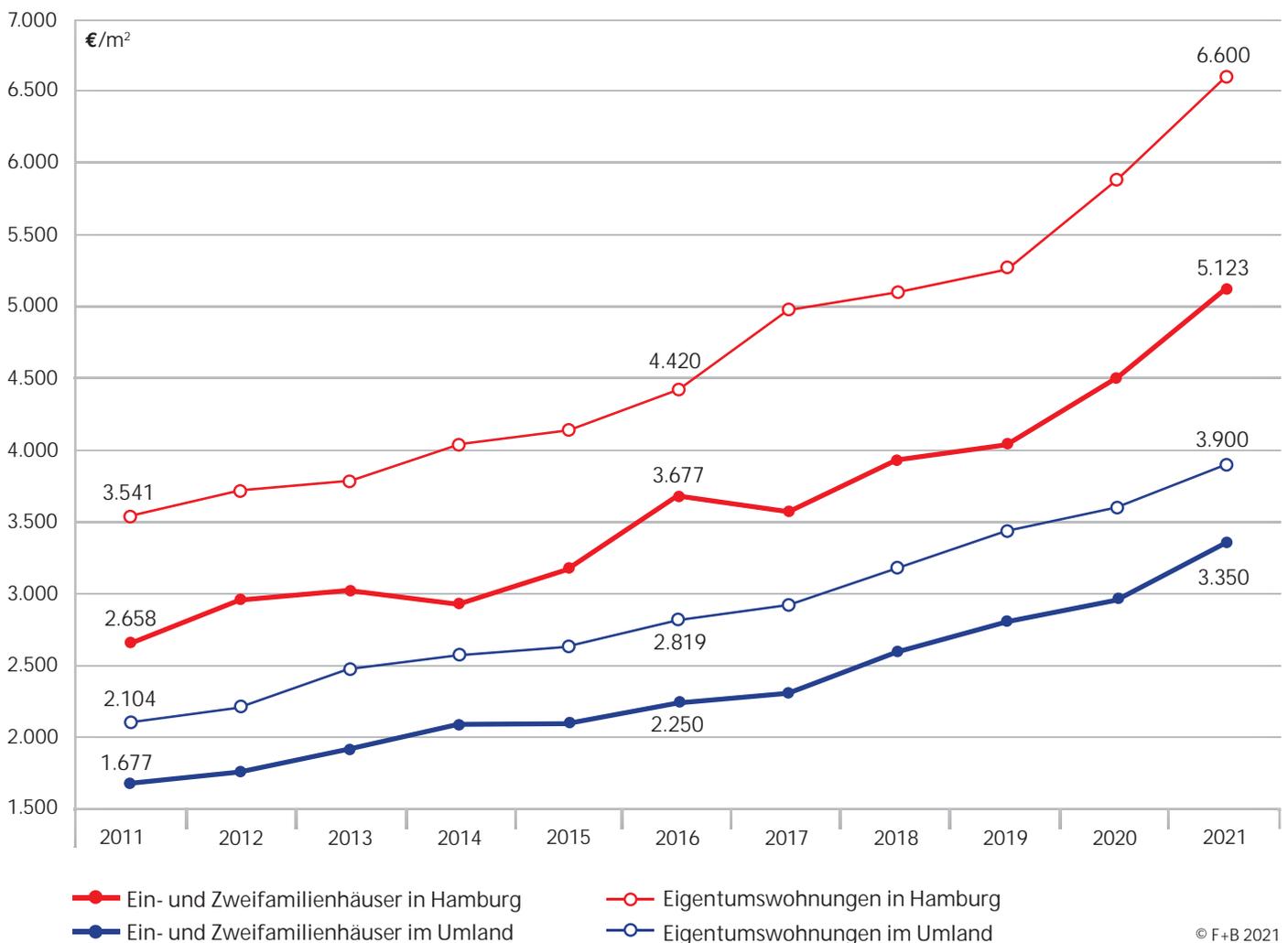
Für Neubauhäuser mit 120 m² Wohnfläche sind demzufolge innerhalb Hamburgs 614.760 € zu bezahlen. Im Umland kosten sie im Durchschnitt knapp 213.000 € weniger und sind für 402.000 € zu bekommen. 80 m² große Neubauwohnungen liegen in Hamburg bei einem durchschnittlichen Objektpreis von 528.000 € und

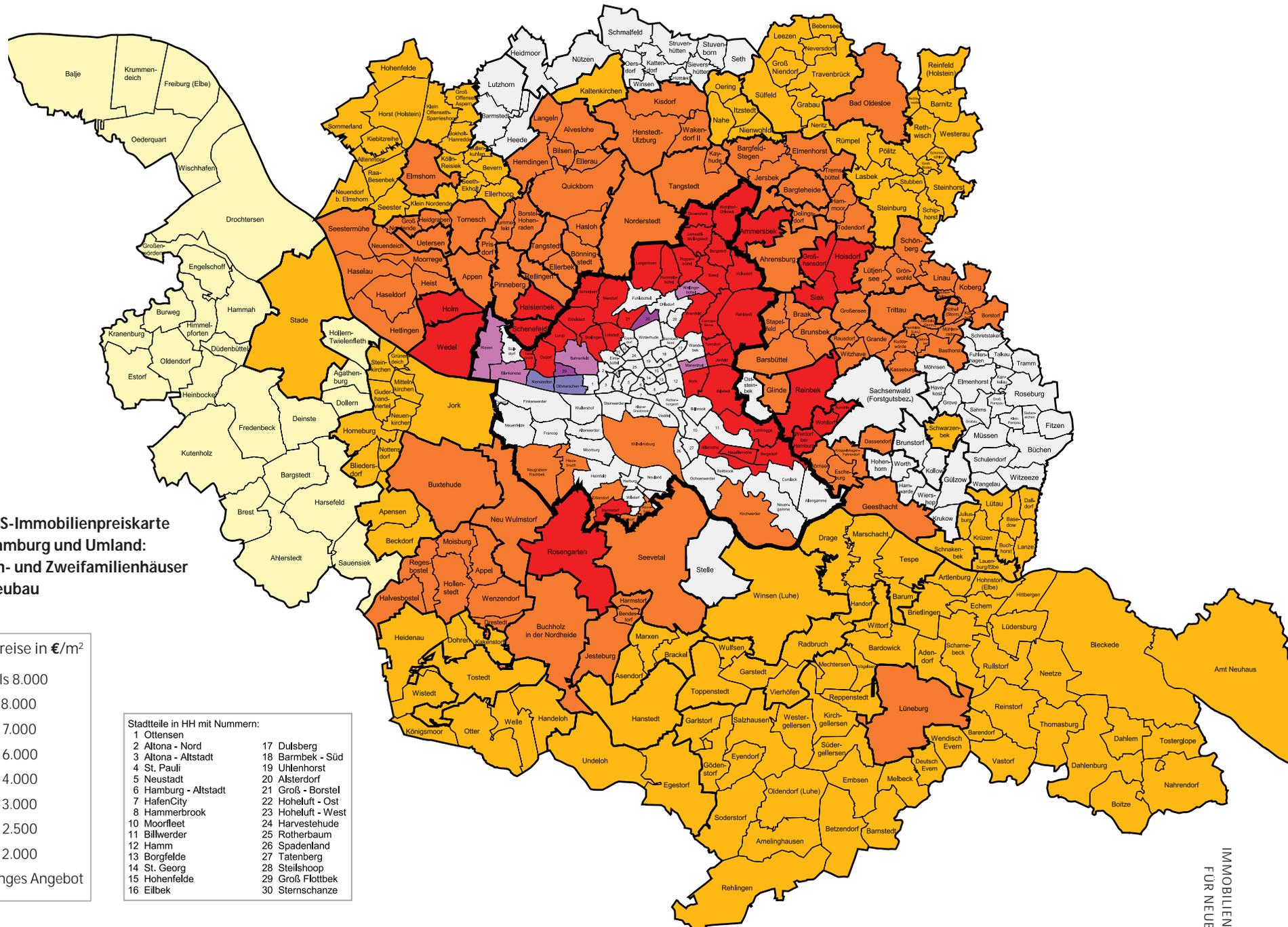
im Umland von 312.000 €. Auch in diesem Marktsegment ist eine Stadt-Umland-Differenz von 216.000 € pro Wohnung festzustellen.

Der längerfristige Vergleich über die Preisentwicklung der letzten Jahre zeigt insgesamt einen positiven Trend. In den letzten fünf Jahre verteuerten sich in Hamburg die Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser um rd. 40 %. Neubauwohnungen sind in der Stadt um knapp 50 % teurer geworden. Im Umland der Metropole sind knapp 49 % mehr für neue Eigenheime und gut 38 % für Eigentumswohnungen zu veranschlagen.



Abb. 2.4 Preisentwicklung 2011 bis 2021: Neubauimmobilien





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

Immobilienpreise in €/m²

- mehr als 8.000
- 7.000 - 8.000
- 6.000 - 7.000
- 4.000 - 6.000
- 3.000 - 4.000
- 2.500 - 3.000
- 2.000 - 2.500
- 1.500 - 2.000
- 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 März 2021

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

Neu errichtete Eigenheime, die öffentlich angeboten werden, haben einen Marktanteil von 59 % am gesamten Neubaumarkt. Zusammengenommen wurden in Hamburg und dem Umland 2005 Objekte am Markt platziert.

In **Hamburg** kosten die neuen Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser zu Jahresbeginn 2021 im Durchschnitt 5.123 €/m² und damit um 13,8 % mehr als im Vorjahr. In der hochverdichteten Hamburger Innenstadt gibt es naturgemäß kaum Neubaugangebote. Hier werden allenfalls vereinzelt so genannte Townhouses offeriert.

Die teuersten Angebote liegen momentan in Nienstedten (10.450 €/m²). Allerdings konnten nur sechs hochwertige Objekte ausgewertet werden. Für Othmarschen wurden rund 20 Neubaugangebote registriert. Hier werden ebenfalls mit durchschnittlich 9.144 €/m² sehr hohe Preise verlangt. Zum oberen Preissegment zählen auch die beiden Elbvororte Groß Flottbek (7.707 €/m²) und Blankenese (6.976 €/m²) sowie die Walddörfer Alsterdorf (7.528 €/m²) und Wellingsbüttel (6.872 €/m²). Ebenfalls über 6.000 €/m² müssen gegenwärtig in Marienthal (6.610 €/m²), Rissen und Bahrenfeld (6.133 bzw. 6.044 €/m²) für neu errichtete Eigenheime kalkuliert werden.

Gut 5.800 €/m² sind zurzeit in Lokstedt, Iserbrook und Osdorf für Neubauhäuser zu zahlen. Nur wenig günstiger sind die Angebote in Sasel (5.746 €/m²). Leicht überdurchschnittlich ist das Neubaupreisniveau z. B. auch noch in weiteren Stadtteilen der Walddörfer. In Hummelsbüttel und Wohldorf-Ohlstedt kosten sie gut 5.400 €/m² und in Groß Borstel und Poppenbüttel etwa 5.100 €/m².

Etwas unterm Hamburger Durchschnitt (5.123 €/m²) liegen die Preise für neue Eigenheime zurzeit im Westen Hamburgs in Nienendorf (5.051 €/m²) und Stellingen (4.895 €/m²) sowie in Lemsahl-Mellingstedt (4.859 €/m²) und Duvenstedt (4.724 €/m²).



In einigen Wohngebieten im Osten liegen die Neubaugangebote bei rd. 4.200 bis 4.600 €/m², darunter

Rahlstedt, Tonndorf, Jenfeld und Farmsen-Berne. Im Süden Hamburgs ist das Bergedorfer Angebot mit durchschnittlich 4.193 €/m² fast ebenso teuer. Günstiger für unter 4.000 €/m² sind momentan neue Ein- und Zweifamilienhäuser u. a. in Hausbruch und Neugraben-Fischbek (knapp 3.800 €/m²) am Markt.

Im **Hamburger Umland** werden neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 3.350 €/m² gehandelt. Sie sind im Vergleich mit dem Jahresanfangswert 2020 um 12,8 % teurer. In den Orten unmittelbar an der Hamburger Stadtgrenze muss allerdings mit überdurchschnittlichen Neubaupreisen gerechnet werden.

Die teuersten Neubaugangebote wurden erneut in Wentorf/Aumühle für durchschnittlich 5.608 €/m² registriert. An der östlichen Stadtgrenze zählen zu den hochpreisigen Orten auch wieder Ahrensburg mit Umland (rund 3.900 bis 4.100 €/m²) und im Westen wie gewohnt Schenefeld, Halstenbek (rund 4.300 €/m²) und Rellingen (3.965 €/m²) sowie Wedel (4.008 €/m²).

In Norderstedt müssen Neubauinteressenten mit durchschnittlich 3.709 €/m² und in Pinneberg mit 3.613 €/m² rechnen. Leicht über dem umlandweiten Schnitt liegen die Preise beispielsweise auch in Quickborn und Henstedt-Ulzburg (rd. 3.500 €/m²). Beim Umlanddurchschnitt liegt aktuell Bad Oldesloe (3.348 €/m²), leicht darunter z. B. Trittau, Geesthacht und Tornesch (rd. 3.300 €/m²). Zwischen 2.800 und 3.000 €/m² liegen die Neubaupreise derzeit u. a. in Elmshorn, Schwarzenbek und Kaltenkirchen. Für unter 2.800 €/m² gibt es Angebote zum Beispiel im Umland von Elmshorn und Bad Oldesloe sowie in Lauenburg mit Umgeburg.

2.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland: Neubau

Für den Großraum Hamburg wurden insgesamt 1.396 Neubauwohnungen am Immobilienmarkt statistisch ausgewertet. 58 % aller Angebote liegen innerhalb Hamburgs.

In **Hamburg** liegt der Durchschnittspreis für neue Eigentumswohnungen bei 6.600 €/m² (+ 12,3 % mehr als im Vorjahr). Eine besondere Situation liegt zurzeit im Stadtteil Uhlenhorst vor: Allein 110 Neubauwohnungen sind in einigen großen Projekten (insb. Averhoff- und Kanalstraße) im Angebot. Für diese stadtnahe, attraktive Lage ergibt sich ein Durchschnittspreis von 10.784 €/m². Der hohe Marktanteil von fast 12 % aller Angebote hätte die Gesamtbetrachtung für Hamburg zu stark verzerrt, weshalb sie bei der Durchschnittsermittlung nicht berücksichtigt wurden.

Uhlenhorst bietet aktuell die meisten, aber nicht die teuersten Angebote. In Rotherbaum werden Spitzenpreise von im Schnitt 16.304 €/m² für neu erstellte Stadtwohnungen aufgerufen. Die Plätze zwei und drei der Preisrangskala belegen vor Uhlenhorst ferner St. Georg (11.834 €/m²) und die Hafencity (11.718 €/m²). Für Harvestehude konnte kein Angebot registriert werden.

Die folgenden Stadtteile auf der Rangliste liegen überwiegend auch in der Innenstadt oder in den Elbvororten. Etwa 9.700 €/m² kosten neue Eigentumswohnungen in Eppendorf und Ottensen. Für gut 9.000 €/m² werden sie in Othmarschen und St. Pauli offeriert. In den an St. Georg angrenzenden Stadtteilen werden in Hammerbrook (8.673 €/m²) und Hohenfelde (8.337 €/m²) ebenfalls hohe Preise gefordert. Über 7.500 €/m² liegen die Angebote zurzeit darüber hinaus im Nordosten der Innenstadt in Alsterdorf, Ohlsdorf und Winterhude. Nur wenig günstiger sind sie im Nordwesten in Lokstedt (7.235 €/m²) und Eimsbüttel (7.159 €/m²).

Beim hamburgweiten Durchschnitt liegen z. B. Barmbek-Nord (7.057 €/m²), Altona (6.967 €/m²), Blankenese (6.783 €/m²) und Groß Borstel (6.440 €/m²). In den östlich gelegenen Stadtteilen

sind in Wandsbek 6.276 €/m² für Neubauwohnungen anzulegen. In Volksdorf und Eilbek kosten sie gut 6.000 €/m² und in Marienthal mit 5.950 €/m² ähnlich viel. In den westlichen Wohngebieten können Neubauinteressenten z. B. in Osdorf für durchschnittlich 6.217 €/m² fündig werden. Etwas günstiger sind neue Wohnungen mit rd. 5.900 €/m² in Iserbrook, Bahrenfeld und Stellingen sowie mit 5.000 bis 5.400 €/m² in Niendorf, Schnelsen und Eidelstedt.

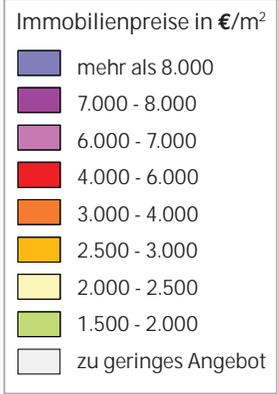
Für unter 5.000 €/m² gibt es neue Wohnungen z. B. im Osten in Jenfeld, Bramfeld und Rahlstedt (rd. 4.800 €/m²) oder in Horn und Billstedt (rd. 4.600 €/m²). Ähnlich sind die Preise im Süden Hamburgs: In Neugraben-Fischbek werden Neubauwohnungen für im Schnitt 4.677 €/m² annonciert, in Eißendorf und Lohbrügge für rd. 4.500 €/m².

Im **Hamburger Umland** werden neue Eigentumswohnungen für durchschnittlich 3.900 €/m² gehandelt. Die aktuellen Objekte sind damit um 8,5 % teurer als das Angebot zu Jahresbeginn 2020. Überwiegend liegen die Angebotsobjekte in den größeren Orten des Umlandes. Preisspitzenreiter ist mit 5.252 €/m² zurzeit Schenefeld. Unmittelbar an der Stadtgrenze folgen Norderstedt mit 4.605 €/m² sowie Ahrensburg und Wedel (rd. 4.500 €/m²).

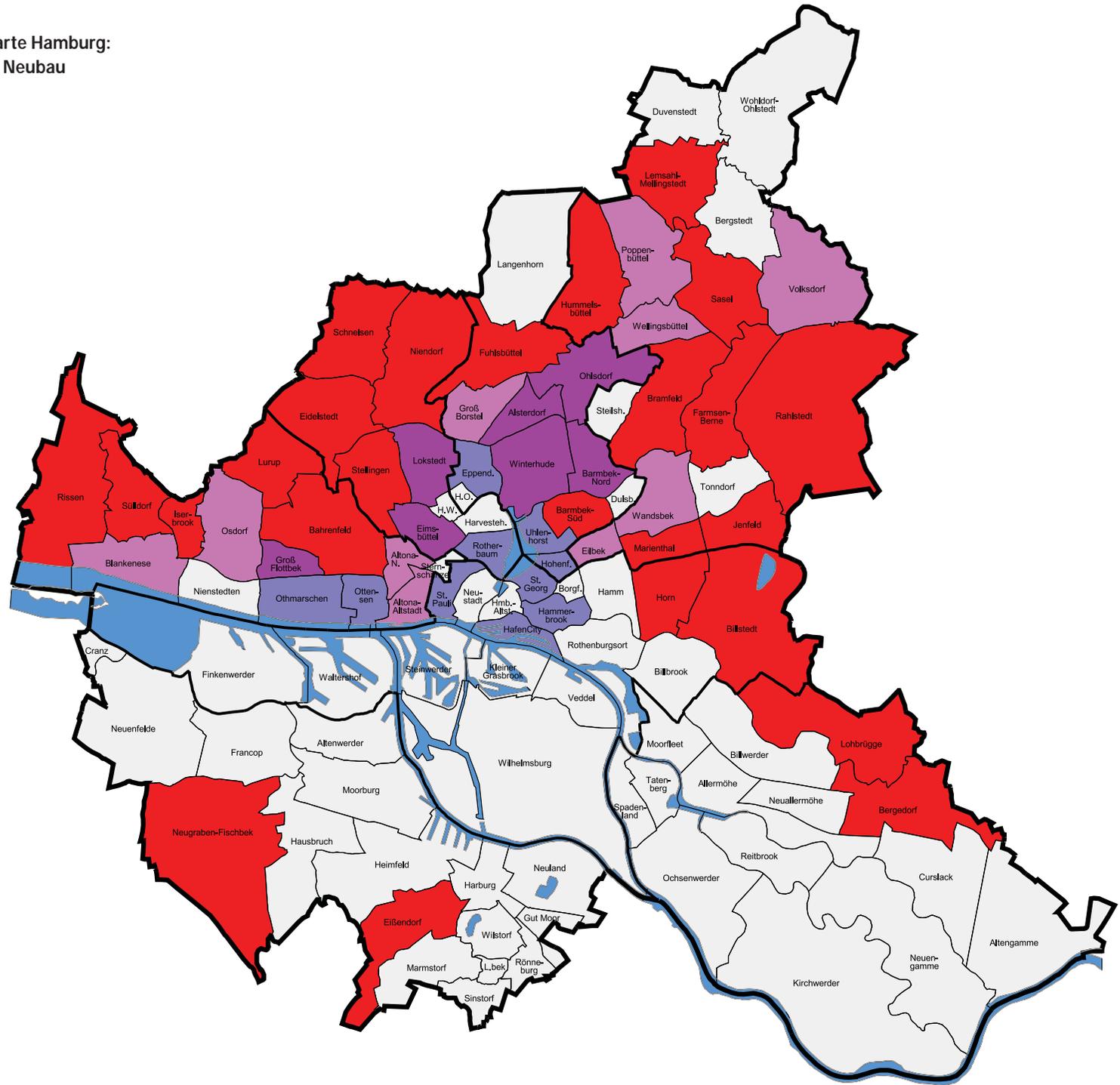
Die im Westen gelegenen Orte Halstenbek, Quickborn und Rellingen weisen erneut überdurchschnittliche Preise für Neubauwohnungen auf. Hier sind rd. 4.200 €/m² zu kalkulieren. In Tornesch ist es mit 4.130 €/m² etwas günstiger Eigentümer zu werden. Reinbek (4.010 €/m²), das Ahrensburger Umland u. a. mit Großhansdorf (3.970 €/m²) sowie Bargteheide und Kaltenkirchen (rd. 3.700 €/m²) liegen zurzeit beim Umlandmittelwert (3.900 €/m²).

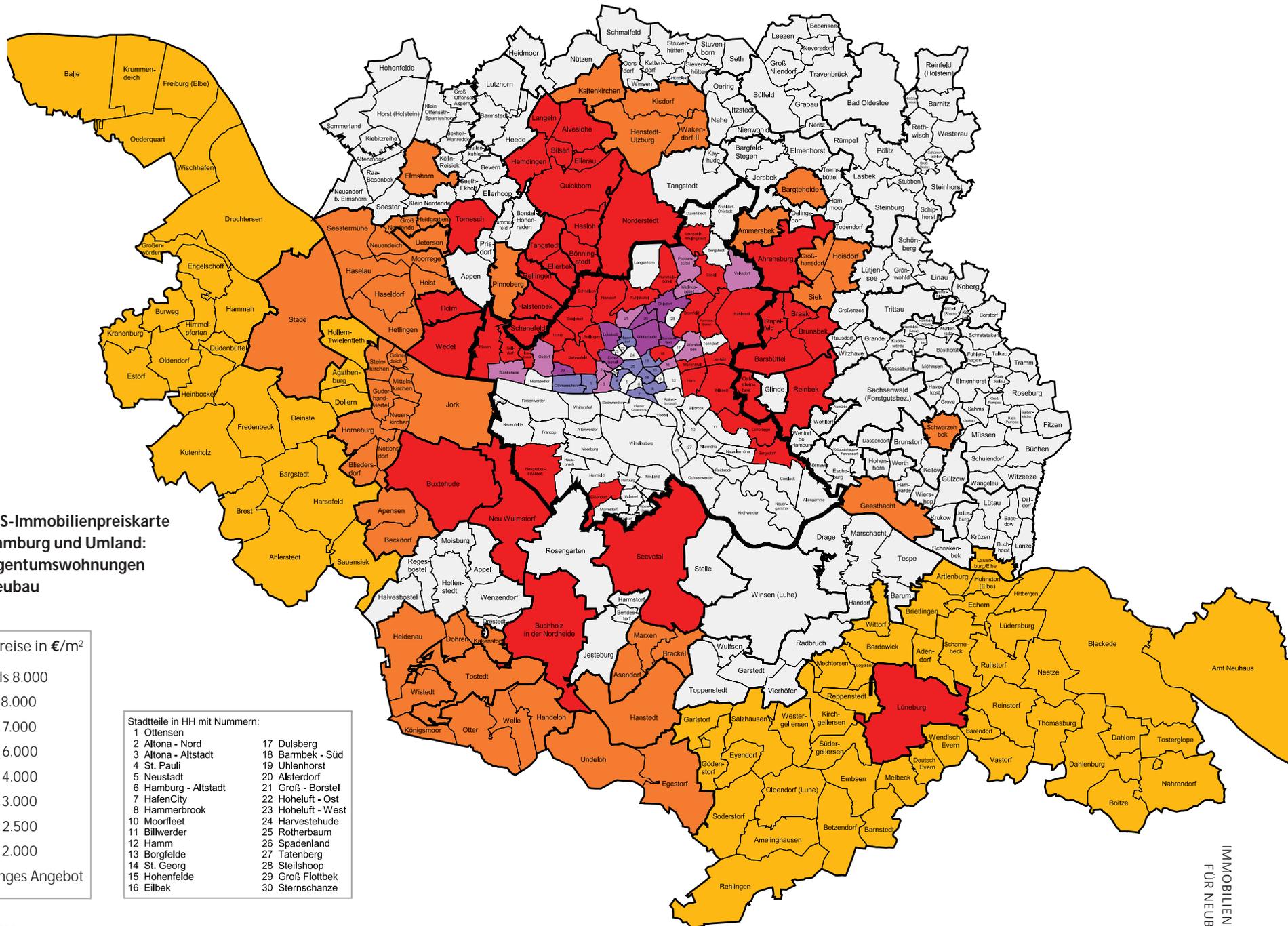
Für ein leicht unterdurchschnittliches Preisniveau sind Angebote zum Beispiel in Pinneberg, Henstedt-Ulzburg und Geesthacht (gut 3.600 €/m²) am Immobilienmarkt. Nur in Uetersen (3.323 €/m²), Elmshorn (3.092 €/m²) und Lauenburg (2.714 €/m²) sind neu gebaute Eigentumswohnungen günstiger zu bekommen.

Abb. 2.7 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg:
Eigentumswohnungen Neubau

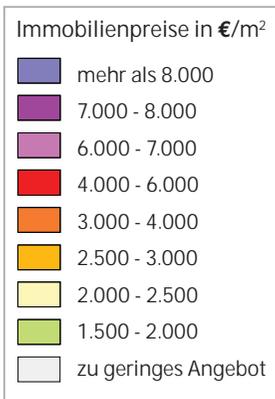


© LBS Bausparkasse
Schleswig-Holstein-Hamburg AG
F+B GmbH März 2021





**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 2021

3 Grundstücksmarkt in Hamburg und im Umland

Der LBS-Immobilienmarktatlas Hamburg und Umland berücksichtigt neben den Marktsegmenten der Eigenheime und Eigentumswohnungen auch das der unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau; Gewerbeflächen, Mietwohnungsbau und Freizeitimmobilien sind nicht enthalten. Die Grundstückspreise für Wohnbauflächen basieren auf den amtlichen Bodenrichtwerten, ermittelt von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Hamburg und in den Landkreisen des Umlandes. In Schleswig-Holstein werden die Bodenrichtwerte alle ein bis zwei Jahre aktualisiert, in Hamburg und Niedersachsen jährlich.

Ausgegangen wird von Flächen für den individuellen Wohnungsbau, in der Regel sind das freistehende Einfamilienhäuser mittlerer Lage. Für Hamburg wurde eine Normierung auf 600 m² vorgenommen. Für das Hamburger Umland gelten die in den Gemeinden typischen Grundstücksgrößen. Alle im LBS-Immobilienmarktatlas abgebildeten Grundstückspreise gelten für baureifes Wohnbauland und beinhalten die ortsüblichen Erschließungskosten.

In **Hamburg** liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert nach Angaben des Hamburger Gutachterausschusses im Jahr 2020 bei 832 €/m². Für 2019 wurden 774 €/m² ermittelt, d. h. die Grundstückspreise sind im vergangenen Jahr um 7,5 % gestiegen.

Die Preise liegen in einer Spanne von 289 €/m² in Neuenfelde bis 5.112 €/m² in Harvestehude. Auf der Preisrangskala folgen nach Harvestehude die weiteren Alsterstadtteile Rotherbaum mit durchschnittlich 4.683 €/m² sowie Uhlenhorst (4.026 €/m²), Winterhude (3.593 €/m²) und Eppendorf (3.201 €/m²). Zu den teuersten Stadtteilen mit Durchschnittspreisen über 2.000 €/m² gehören auch Hoheluft-Ost (2.768 €/m²) und -West (2.332 €/m²), St. Georg (2.737 €/m²) und Hohenfelde (2.058 €/m²) sowie Blankenese (2.076 €/m²) und Ottensen (2.015 €/m²).

In der Preisgruppe 1.450 bis 2.000 €/m² sind weitere Innenstadtlagen und einige Elbvororte zu finden. Dazu zählen u. a. Eimsbüttel (1.950 €/m²), Altona-Altstadt (1.865 €/m²), Othmarschen (1.882 €/m²) und Nienstedten (1.661 €/m²). Es schließt sich die Stadtteilgruppe St. Pauli, Sternschanze und Altona-Nord an mit Grundstückspreisen zwischen 1.459 und 1.659 €/m², die ebenfalls zu den überdurchschnittlich teuren in Hamburg zählen. In Eilbek, Barmbek-Süd und -Nord oder Alsterdorf beispielsweise sind für Wohnbaugrundstücke gut 1.000 bis 1.250 €/m² zu kalkulieren.

Leicht über dem hamburgweiten Mittelwert gruppieren sich einige Stadtteile im Westen der Hamburger Innenstadt wie Sülldorf und Lokstedt (rd. 940 €/m²) oder Bahrenfeld (878 €/m²).



Teuerster Stadtteil der Walddörfer ist wie gewohnt Wellingsbüttel mit Grundstückspreisen von 1.021 €/m². In Ohlsdorf werden durchschnittlich 842 €/m² ermittelt, in Volksdorf 796 €/m² und knapp 800 €/m² in Hummelsbüttel und Fuhlsbüttel.

Für viele Stadtteile westlich und östlich der Hamburger Innenstadt wurden durchschnittliche Grundstückspreise von 500 bis 750 €/m² festgestellt. Im Osten sind darunter u. a. Wandsbek (616 €/m²), Rahlstedt (571 €/m²) oder Jenfeld (531 €/m²); im Westen beispielsweise Iserbrook (758 €/m²), Schnelsen (625 €/m²) und Lurup (503 €/m²).

500 €/m² oder weniger 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 Horn und Hamm (504 bzw. 488 €/m²), Rothenburgsort (364 €/m²) und Wilhelmsburg (310 €/m²). Im Süderelberaum Harburg sind es etwa Eißendorf, Heimfeld und Harburg oder Neugraben-Fischbek (358 bis 482 €/m²). Im Raum Bergedorf, ohne die Stadt selbst (565 €/m²), liegen die Grundstückspreise zwischen 525 €/m² in Lohbrügge und 387 €/m² in Neuallermöhe, oder zum Beispiel 350 €/m² in Kirchwerder und 321 €/m² in Moorfleet in den Vier- und Marschlanden.

Im schleswig-holsteinischen **Hamburger Umland** aktualisieren die Gutachterausschüsse in der Regel alle zwei Jahre ihre Berichterstattung zum Grundstücksmarkt, sodass im Vergleich zum Jahr 2020 zum Teil gar keine Veränderungen ermittelt werden. Wohnbaugrundstücke werden im Großraum für 82 bis 470 €/m² gehandelt. Wedel ist nach wie vor der Preisspitzenreiter, gefolgt von Schenefeld, Halstenbek, Rellingen, Norderstedt und Pinneberg (326 bis 470 €/m²) im Westen und Norden der Hamburger Stadtgrenze. Im Osten schließen mit Preisen von 374 €/m² Aumühle und rund 300 bis 350 €/m² 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 €/m² rechnen, beispielsweise in Bad Oldesloe, Bargeheide oder in Henstedt-Ulzburg und Tritttau.

Bei Grundstückspreisen von 150 bis 250 €/m² 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 ländlicheren Regionen am Rand des Großraumes wie etwa im Elmshorner, Bad Oldesloer oder Lauenburger Umland (83 bis 136 €/m²).



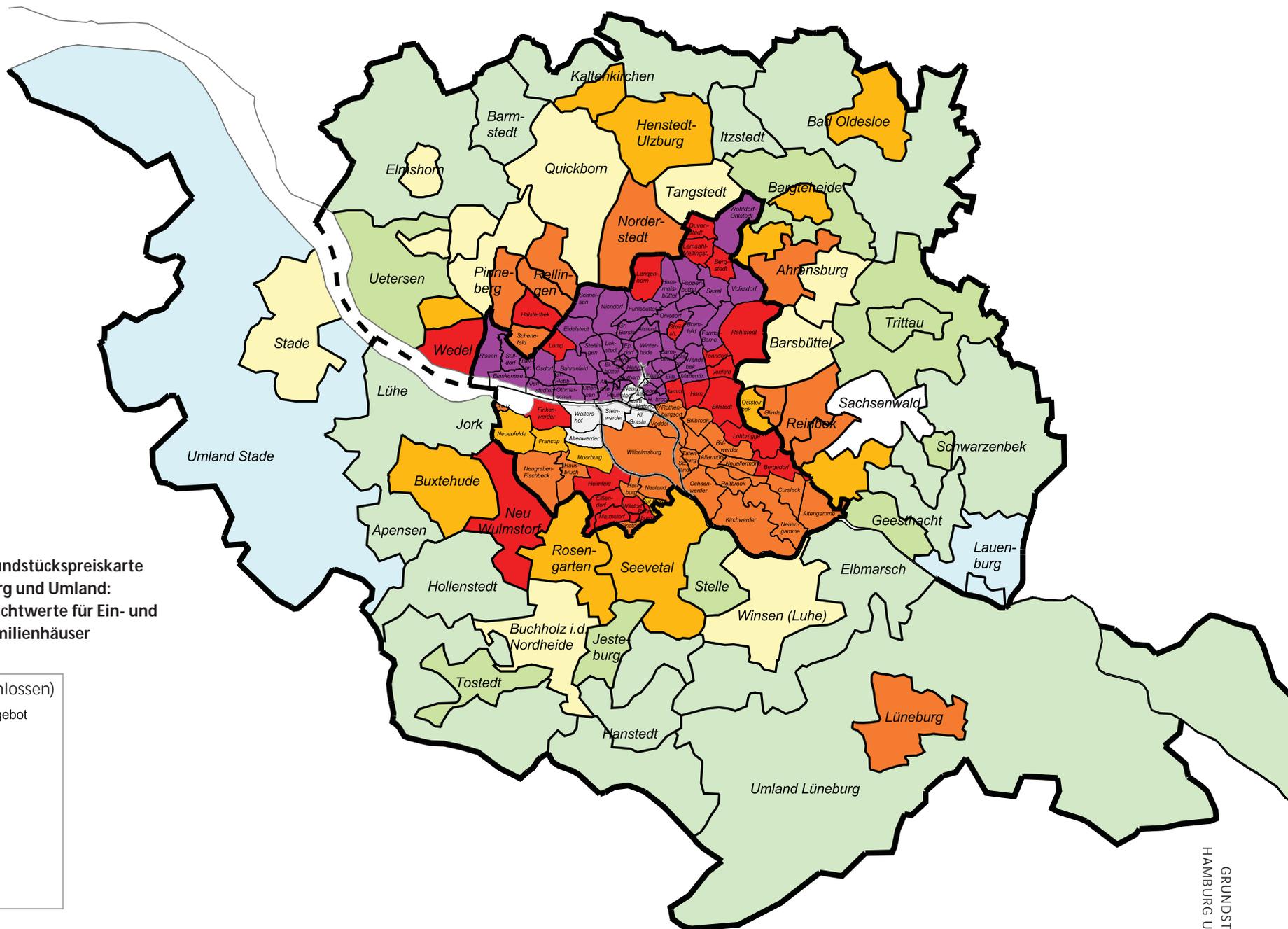
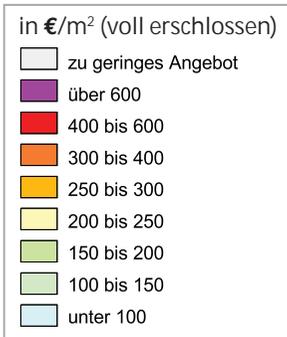


Abb. 3.2 LBS-Grundstückspreiskarte Hamburg und Umland: Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser



© LBS Bausparkasse
Schleswig-Holstein-Hamburg AG
F+B GmbH März 2021

Preistabellen

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Allermöhe	3.311	3.772	13,9	66,2	3.245	4.428
Alsterdorf	6.579	7.563	15,0	49,6	5.186	9.375
Altengamme	2.907	3.869	33,1	128,4	3.825	3.938
Bahrenfeld	5.547	6.132	10,5	50,7	4.795	8.152
Bergedorf	3.664	3.896	6,3	45,6	2.475	6.661
Bergstedt	4.362	4.939	13,2	51,8	2.855	8.274
Billstedt	3.448	4.097	18,8	64,5	2.591	6.658
Blankenese	7.987	7.961	-0,3	27,7	3.922	25.845
Bramfeld	3.831	4.366	14,0	51,6	2.663	8.305
Duvenstedt	4.989	5.296	6,2	59,9	1.427	9.579
Eidelstedt	3.885	4.403	13,3	59,5	1.573	6.561
Eißenhof	3.293	3.338	1,4	31,5	675	4.310
Eppendorf	7.591	8.463	11,5	–	7.770	9.065
Farmsen-Berne	4.228	4.016	-5,0	36,7	2.314	6.429
Finkenwerder	3.270	3.457	5,7	–	2.961	4.817
Fuhlsbüttel	3.764	4.847	28,8	17,7	3.672	7.182
Groß Borstel	5.763	5.564	-3,5	35,0	3.983	8.331
Groß Flottbek	7.725	7.399	-4,2	51,9	2.806	11.077
Gut Moor	k. A.	3.284	–	–	2.642	4.148
Harburg	3.049	3.684	20,8	41,3	2.014	4.653
Harvestehude	9.964	10.265	3,0	40,3	6.030	15.133
Hausbruch	3.299	3.592	8,9	40,1	2.669	5.373
Heimfeld	3.278	3.730	13,8	64,7	2.169	4.730
Hummelsbüttel	4.662	4.487	-3,7	41,7	1.890	7.032
Iserbrook	4.555	5.119	12,4	54,2	2.446	7.071
Jenfeld	3.857	4.245	10,1	51,0	3.033	5.430
Kirchwerder	3.238	3.580	10,6	50,5	2.148	4.562
Langenbek	3.012	3.305	9,7	56,1	2.822	4.147
Langenhorn	3.548	3.910	10,2	52,3	1.779	6.192
Lemsahl-Mellingstedt	5.011	4.916	-1,9	42,7	2.834	13.286
Lohbrügge	3.663	3.961	8,1	48,4	1.055	5.651
Lokstedt	4.519	5.522	22,2	39,9	3.414	8.024
Lurup	4.292	4.525	5,4	60,3	2.682	6.980
Marienthal	4.947	4.984	0,7	29,3	3.232	7.000
Marmstorf	3.281	3.992	21,7	60,1	2.644	6.504
Neugraben-Fischbek	3.313	3.376	1,9	49,9	2.385	4.763
Niendorf	4.488	4.669	4,0	34,6	2.757	6.968
Nienstedten	7.499	8.591	14,6	40,5	3.939	15.444

Hamburger Stadtteil	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Ohlsdorf	4.723	6.266	32,7	67,4	4.650	8.564
Osdorf	5.132	4.968	-3,2	21,5	2.842	6.800
Othmarschen	10.049	10.904	8,5	81,1	7.428	13.084
Poppenbüttel	4.136	4.936	19,3	52,1	2.925	10.517
Rahlstedt	4.010	4.387	9,4	57,2	2.773	9.000
Rissen	5.423	6.040	11,4	57,5	3.370	8.569
Sasel	4.519	5.141	13,8	48,1	2.453	11.734
Schnelsen	3.951	4.132	4,6	30,6	2.840	10.195
Sinstorf	2.857	3.103	8,6	43,3	2.008	4.082
Stellingen	4.658	5.477	17,6	104,0	2.642	8.987
Sülldorf	5.100	5.941	16,5	69,7	3.158	10.126
Tonndorf	3.547	4.056	14,4	45,6	3.326	5.954
Uhlenhorst	9.806	8.251	-15,9	-	7.822	8.888
Volkendorf	5.360	5.556	3,6	41,9	3.857	10.413
Wandsbek	3.864	4.195	8,6	39,3	3.330	4.933
Wellingsbüttel	6.057	6.502	7,3	50,6	3.852	8.743
Wilhelmsburg	3.541	3.678	3,9	59,5	2.074	5.216
Wilstorf	2.855	3.254	14,0	52,9	2.008	4.453
Winterhude	6.332	8.667	36,9	29,2	2.170	14.063
Wohldorf-Ohlstedt	4.802	5.406	12,6	45,5	3.137	9.491

© F+B 2021



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

Region Hamburger Umland	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Ahrensburg	3.686	3.723	1,0	41,3	1.000	7.714
Ahrensburg Umland	3.535	3.617	2,3	48,1	2.205	5.773
Bad Oldesloe	2.478	2.766	11,6	54,0	1.325	3.893
Bad Oldesloe Umland	2.222	2.662	19,8	71,0	1.166	5.455
Bargteheide	2.942	3.051	3,7	44,3	2.179	4.311
Bargteheide Umland	2.637	2.746	4,1	45,5	1.143	4.425
Barmstedt	2.405	2.452	1,9	36,3	1.761	3.709
Barsbüttel	3.164	3.222	1,8	29,5	1.295	5.850
Bergedorf Umland	3.043	3.363	10,5	41,7	1.348	4.920
Buchholz	2.582	2.972	15,1	49,4	640	4.975
Buxtehude	2.672	2.743	2,7	37,3	804	3.790
Buxtehude Umland	2.210	2.648	19,8	59,7	893	5.900
Elmshorn	2.526	2.678	6,0	38,2	1.170	4.493
Elmshorn Umland	2.331	2.696	15,6	56,2	585	4.500
Geesthacht	2.678	2.831	5,7	65,5	1.319	8.827
Geesthacht Umland	2.462	2.572	4,5	74,4	1.764	3.541
Glinde	3.362	3.534	5,1	49,5	1.983	6.071
Halstenbek	3.416	3.894	14,0	56,2	1.600	8.231
Hanstedt	2.606	2.678	2,8	49,9	1.539	5.474
Henstedt-Ulzburg	2.847	3.191	12,1	53,4	1.350	4.712
Hollenstedt	2.303	2.714	17,8	53,9	1.039	4.444
Jesteburg	3.068	3.620	18,0	58,3	1.734	5.940
Kaltenkirchen	2.406	2.833	17,8	56,1	1.748	4.469
Kaltenkirchen Umland	2.207	2.479	12,3	50,2	997	3.947
Lauenburg	1.826	1.957	7,1	53,4	885	3.182
Lauenburg Umland	2.227	2.248	1,0	51,5	527	5.850
Lüneburg	2.886	3.288	13,9	49,3	360	5.999
Lüneburg Umland	2.002	2.371	18,4	62,9	400	11.131
Nahe, Itzstedt	2.235	2.740	22,6	89,4	1.645	3.687
Neu Wulmstorf	2.944	3.033	3,0	57,3	1.722	4.493
Norderstedt	3.139	3.709	18,2	53,6	1.803	9.900
Oststeinbek	3.686	4.192	13,7	75,4	2.969	6.705
Pinneberg	3.137	3.320	5,8	50,8	435	4.687
Pinneberg Umland	2.701	3.196	18,3	36,8	1.769	4.815
Quickborn	2.963	3.138	5,9	43,5	1.095	6.102
Reinbek	3.273	3.603	10,1	43,2	1.983	6.624
Rellingen	3.540	3.991	12,7	62,0	1.600	11.138
Rosengarten	3.380	3.184	-5,8	41,4	1.571	5.657

Region Hamburger Umland	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Schenefeld	3.632	3.688	1,5	41,3	1.374	4.818
Schwarzenbek	2.651	2.979	12,4	82,4	1.966	5.210
Schwarzenbek Umland	2.264	2.534	12,0	57,1	1.343	7.500
Seevetal	2.986	3.524	18,0	66,5	1.037	8.500
Stade	2.022	2.291	13,3	51,7	1.075	3.479
Stade Umland	1.718	1.923	11,9	61,3	508	7.560
Stelle	2.511	3.182	26,7	62,8	1.939	4.712
Tangstedt	2.860	3.140	9,8	46,2	1.387	5.189
Tornesch	2.751	3.121	13,4	–	1.724	3.960
Tostedt	2.454	2.527	3,0	41,6	1.397	3.945
Trittau	2.706	3.318	22,6	60,1	1.819	6.520
Uetersen	2.325	2.817	21,2	46,7	783	4.034
Wedel	3.442	3.899	13,3	48,0	1.945	7.185
Wentorf-Aumühle	3.794	4.108	8,3	37,5	2.867	8.955
Winsen	2.294	2.670	16,4	44,9	1.125	3.713
Winsen Umland	2.161	2.322	7,5	44,9	762	3.803

© F+B 2021



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Alsterdorf	5.636	5.547	-1,6	42,6	3.943	11.540
Altona	5.977	6.768	13,2	37,8	2.082	11.875
Bahrenfeld	4.638	5.375	15,9	60,1	3.986	12.973
Barmbek-Nord	4.627	5.446	17,7	69,7	2.756	8.052
Barmbek-Süd	5.310	6.307	18,8	69,0	2.298	10.842
Bergedorf	3.443	3.932	14,2	42,6	2.787	4.805
Bergstedt	3.065	4.063	32,5	56,6	3.044	5.171
Billstedt	2.929	3.460	18,1	59,6	2.726	5.000
Blankenese	6.206	6.098	-1,8	23,4	3.750	18.437
Borgfelde	4.462	4.769	6,9	34,3	3.900	5.700
Bramfeld	3.483	3.888	11,6	49,4	2.020	4.680
Dulsberg	4.523	5.055	11,8	96,5	4.708	5.625
Duvenstedt	4.130	4.231	2,4	60,2	3.261	4.761
Eidelstedt	3.496	4.031	15,3	67,9	3.088	5.415
Eilbek	5.071	5.247	3,5	58,4	3.734	8.231
Eimsbüttel	5.763	6.728	16,7	63,5	3.300	9.769
Eißenhof	3.084	3.794	23,0	102,3	2.539	4.889
Eppendorf	7.169	7.529	5,0	64,0	3.300	13.211
Farmsen-Berne	3.366	3.820	13,5	55,6	2.529	5.786
Fuhlsbüttel	3.556	4.535	27,5	76,7	3.542	6.700
Groß Borstel	5.103	5.350	4,8	65,1	3.141	7.117
Groß Flottbek	5.516	6.941	25,8	81,2	3.857	10.715
HafenCity	9.139	11.057	21,0	67,5	7.077	24.577
Hamm	4.090	4.460	9,1	64,2	1.179	6.540
Harburg	3.169	3.864	21,9	50,9	2.800	6.026
Harvestehude	9.915	10.238	3,2	47,1	6.769	17.527
Heimfeld	2.819	3.749	33,0	78,2	2.804	4.692
Hoheluft	6.509	7.304	12,2	65,8	5.490	12.250
Hohenfelde	5.756	7.201	25,1	63,1	3.989	11.268
Horn	3.506	3.829	9,2	55,3	3.058	4.882
Hummelsbüttel	3.718	4.277	15,0	51,7	3.090	6.066
Iserbrook	3.689	4.138	12,2	41,1	3.482	4.499
Jenfeld	3.265	3.794	16,2	75,8	2.853	4.875
Langenhorn	3.264	4.325	32,5	65,2	2.903	6.387
Lohbrügge	2.919	3.703	26,9	74,8	2.787	4.867
Lokstedt	4.854	5.720	17,8	65,4	2.957	9.000
Lurup	3.734	3.971	6,3	62,8	2.506	5.369
Marienthal	4.154	4.665	12,3	46,3	2.710	7.169

Hamburger Stadtteil	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Marmstorf	2.843	3.803	33,7	89,4	2.539	5.143
Neugraben-Fischbek	2.814	3.571	26,9	103,7	3.070	4.600
Neustadt	6.380	7.588	18,9	157,3	6.403	9.253
Niendorf	3.646	4.566	25,2	62,6	2.066	6.652
Nienstedten	6.287	7.085	12,7	42,0	4.303	11.894
Ohlsdorf	4.495	5.045	12,2	62,0	3.162	6.840
Osdorf	3.965	4.595	15,9	57,1	2.370	7.103
Othmarschen	6.768	7.108	5,0	37,4	3.706	12.973
Ottensen	7.091	7.665	8,1	58,0	4.820	11.366
Poppenbüttel	4.328	4.773	10,3	51,4	3.335	8.500
Rahlstedt	3.388	3.735	10,3	54,5	1.516	5.250
Rissen	4.411	4.486	1,7	23,6	3.509	7.273
Rothenburgsort	3.992	4.894	22,6	56,6	3.330	6.964
Rotherbaum	8.502	9.592	12,8	65,3	4.967	14.773
Sasel	3.721	4.319	16,1	67,3	3.425	7.996
Schnelsen	3.494	3.772	8,0	53,5	2.755	4.632
St. Georg	7.208	7.453	3,4	60,1	5.820	10.228
St. Pauli	6.329	7.248	14,5	49,5	3.927	11.764
Steilshoop	3.011	3.632	20,6	66,0	3.079	4.440
Stellingen	4.102	4.821	17,5	47,4	3.490	6.579
Sternschanze	k. A.	7.524	–	–	5.824	8.852
Sülldorf	3.931	4.683	19,1	35,2	3.084	6.844
Tonndorf	3.265	3.902	19,5	60,0	2.900	6.829
Uhlenhorst	7.223	8.845	22,5	59,1	1.428	20.930
Volksdorf	4.071	4.559	12,0	37,0	3.208	6.750
Wandsbek	3.961	4.416	11,5	57,7	2.893	6.263
Wellingsbüttel	4.526	5.198	14,8	62,8	3.063	7.246
Wilhelmsburg	3.438	4.354	26,6	108,9	3.006	5.454
Wilstorf	2.748	3.121	13,6	53,8	2.021	3.669
Winterhude	7.160	7.720	7,8	58,8	1.584	15.069
Wohldorf-Ohlstedt	4.068	4.395	8,0	64,5	4.250	4.541

© F+B 2021

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

Region Hamburger Umland	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Ahrensburg	3.141	3.677	17,1	65,2	1.976	5.430
Ahrensburg Umland	2.834	3.058	7,9	53,8	2.177	5.121
Bad Oldesloe	2.239	1.940	-13,3	37,6	1.671	2.400
Bad Oldesloe Umland	1.547	2.248	45,3	70,6	1.736	3.296
Bargteheide	2.382	2.914	22,3	49,6	2.466	3.150
Bargteheide Umland	2.124	2.058	-3,1	26,4	1.427	2.392
Barmstedt	1.973	2.700	36,9	99,1	2.229	3.298
Barsbüttel	2.966	2.866	-3,4	32,3	2.462	3.693
Buchholz	2.784	2.998	7,7	62,2	1.963	3.879
Buxtehude	2.309	2.673	15,7	68,8	1.204	3.942
Buxtehude Umland	2.041	2.431	19,1	69,0	1.872	3.343
Elmshorn	1.945	2.304	18,5	66,4	1.700	3.330
Elmshorn Umland	2.051	2.052	0,0	45,4	769	2.889
Geesthacht	1.991	2.262	13,6	89,8	1.382	3.182
Glinde	2.742	2.941	7,3	61,5	2.525	3.488
Halstenbek	2.786	3.337	19,8	59,8	2.340	5.013
Hanstedt	2.806	2.698	-3,8	65,5	1.529	3.482
Henstedt-Ulzburg	2.171	2.656	22,3	63,9	1.690	3.510
Kaltenkirchen	2.092	2.480	18,5	54,5	1.623	3.141
Lüneburg	2.546	3.075	20,8	52,1	1.575	6.146
Lüneburg Umland	2.060	2.173	5,5	32,8	1.443	3.750
Neu Wulmstorf	2.577	3.069	19,1	80,7	2.441	4.068
Norderstedt	3.053	3.130	2,5	48,4	1.071	6.300
Oststeinbek	3.085	3.189	3,4	57,0	2.588	3.731
Pinneberg	2.329	2.702	16,0	57,0	1.521	7.230
Pinneberg Umland	2.084	2.485	19,3	48,8	1.891	3.058
Quickborn	2.483	2.702	8,8	63,9	1.433	4.040
Reinbek	2.815	2.905	3,2	51,1	1.567	4.277
Rellingen	2.794	3.322	18,9	77,6	1.873	4.928
Rosengarten	k. A.	2.768	–	30,1	1.529	3.935
Schenefeld	3.019	3.541	17,3	71,9	2.390	5.350
Schwarzenbek	1.840	2.256	22,7	52,6	1.468	3.482
Seevetal	2.506	3.109	24,1	80,0	1.985	4.415
Stade	2.107	1.996	-5,3	52,2	1.019	3.396
Stade Umland	2.067	2.476	19,8	103,3	1.318	3.973
Tornesch	2.322	2.713	16,8	–	2.147	3.105
Tostedt	k. A.	2.084	–	76,0	1.575	3.169
Trittau	1.991	2.622	31,7	35,2	1.734	3.935

Region Hamburger Umland	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Uetersen	2.006	2.237	11,5	65,7	1.108	3.378
Wedel	2.960	3.327	12,4	68,9	1.589	4.768
Wentorf-Aumühle	3.284	3.748	14,1	52,9	2.640	5.499
Winsen	2.215	2.630	18,7	72,0	1.677	4.188
Winsen Umland	2.343	2.387	1,9	-	1.674	3.357

© F+B 2021



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Allermöhe	3.623	4.680	29,2	–	4.337	4.939
Alsterdorf	5.719	7.528	31,6	45,2	6.532	8.115
Bahrenfeld	5.597	6.044	8,0	–	4.642	8.742
Bergedorf	3.863	4.193	8,6	–	2.813	4.939
Bergstedt	4.149	4.460	7,5	–	2.040	7.380
Billstedt	3.534	4.271	20,8	60,1	3.114	5.773
Blankenese	6.418	6.976	8,7	11,3	5.369	9.528
Bramfeld	4.307	4.262	-1,0	39,3	2.951	6.227
Duvenstedt	4.197	4.724	12,6	39,7	3.871	6.370
Eidelstedt	4.064	4.172	2,7	35,4	3.191	6.138
Eißendorf	3.286	3.603	9,6	25,3	3.267	4.139
Farmsen-Berne	4.076	4.207	3,2	50,4	3.080	5.765
Groß Borstel	k. A.	5.157	–	–	3.955	6.224
Groß Flottbek	7.657	7.707	0,6	–	4.235	15.444
Hausbruch	2.815	3.788	34,6	–	3.578	4.067
Horn	k. A.	4.708	–	–	3.474	6.438
Hummelsbüttel	4.305	5.411	25,7	35,5	3.135	7.055
Iserbrook	4.624	5.803	25,5	–	4.414	6.954
Jenfeld	3.947	4.452	12,8	38,3	3.321	6.792
Kirchwerder	3.696	3.982	7,7	–	3.237	5.204
Langenhorn	4.189	4.535	8,3	47,4	2.749	6.594
Lemsahl-Mellingstedt	4.683	4.859	3,8	17,2	3.383	7.556
Lohbrügge	3.591	4.459	24,2	–	3.700	6.166
Lokstedt	4.628	5.864	26,7	–	4.776	6.672
Lurup	4.024	4.274	6,2	44,1	2.999	5.549
Marienthal	5.862	6.610	12,8	–	5.364	9.977
Marmstorf	k. A.	4.211	–	–	3.267	4.954
Neugraben-Fischbek	3.433	3.756	9,4	56,8	3.157	4.037
Niendorf	4.832	5.051	4,5	37,1	3.425	7.190
Nienstedten	7.143	10.450	46,3	–	7.025	15.432
Osdorf	5.000	5.802	16,1	61,9	3.847	13.086
Othmarschen	8.767	9.144	4,3	–	7.273	12.900
Poppenbüttel	4.232	5.077	20,0	36,0	3.657	9.736
Rahlstedt	4.001	4.607	15,1	52,8	2.818	7.566
Rissen	5.312	6.133	15,5	–	3.783	10.364
Rönneburg	k. A.	3.744	–	–	3.198	4.152
Sasel	4.859	5.746	18,2	82,6	3.534	12.900
Schnelsen	3.931	4.592	16,8	31,7	3.686	6.975

Hamburger Stadtteil	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Sinstorf	k. A.	3.308	-	-	2.879	3.905
Stellingen	4.245	4.895	15,3	-	4.731	5.121
Tonndorf	3.758	4.528	20,5	48,7	3.578	5.693
Volksdorf	5.067	5.198	2,6	45,8	1.805	9.547
Wellingsbüttel	6.278	6.872	9,4	-	4.559	10.573
Wilhelmsburg	3.782	3.707	-2,0	-	3.018	4.057
Wohldorf-Ohlstedt	4.672	5.407	15,7	-	4.693	7.409

© F+B 2021



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

Region Hamburger Umland	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Ahrensburg	3.735	3.926	5,1	60,3	2.817	5.755
Ahrensburg Umland	3.653	4.125	12,9	73,9	2.258	7.667
Bad Oldesloe	2.740	3.348	22,2	–	2.529	4.059
Bad Oldesloe Umland	2.598	2.752	5,9	53,4	1.669	4.445
Bargteheide	3.449	3.906	13,3	–	3.225	4.461
Bargteheide Umland	3.234	3.266	1,0	–	2.413	4.352
Barsbüttel	3.208	3.574	11,4	–	2.970	4.995
Börnsen, Escheburg	3.348	3.425	2,3	–	2.079	7.281
Buchholz	3.200	3.313	3,5	44,5	1.635	5.757
Buxtehude	3.020	3.305	9,4	–	2.844	4.157
Buxtehude Umland	2.510	2.876	14,6	45,0	2.230	3.434
Elmshorn	2.941	3.037	3,2	53,7	2.520	4.854
Elmshorn Umland	2.430	2.788	14,7	22,1	1.836	3.763
Geesthacht	3.065	3.291	7,4	–	1.537	4.400
Glinde	3.737	3.879	3,8	–	2.760	5.053
Halstenbek	3.576	4.260	19,1	–	2.751	6.181
Hanstedt	2.692	2.709	0,6	–	2.168	3.197
Henstedt-Ulzburg	2.831	3.479	22,9	–	2.833	4.897
Hollenstedt	3.000	3.009	0,3	–	2.334	3.924
Jesteburg	2.744	3.515	28,1	30,9	2.649	4.698
Kaltenkirchen	2.759	2.789	1,1	26,6	2.475	3.285
Lauenburg	2.062	2.748	33,3	–	1.416	3.893
Lauenburg Umland	1.902	2.630	38,3	–	2.449	2.834
Lüneburg	3.114	3.776	21,3	46,1	2.681	6.303
Lüneburg Umland	2.535	2.920	15,2	37,3	1.643	4.623
Nahe, Itzstedt	2.429	2.884	18,7	–	2.496	3.362
Neu Wulmstorf	2.717	3.433	26,3	46,1	1.628	5.602
Norderstedt	3.392	3.709	9,3	42,6	2.667	5.604
Pinneberg	3.141	3.613	15,0	72,7	2.813	4.797
Pinneberg Umland	2.858	3.337	16,8	–	2.328	4.821
Quickborn	3.119	3.516	12,7	69,5	2.520	4.986
Reinbek	3.597	4.115	14,4	37,7	3.310	5.410
Rellingen	3.312	3.965	19,7	32,8	2.630	5.324
Rosengarten	3.186	4.102	28,8	–	3.226	5.514
Schenefeld	3.650	4.316	18,3	38,2	3.283	4.982
Schwarzenbek	2.781	2.832	1,8	–	2.449	3.207
Seevetal	3.263	3.605	10,5	52,0	1.537	5.161
Stade	2.480	2.701	8,9	45,1	1.765	5.642

Region Hamburger Umland	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Stade Umland	2.302	2.308	0,2	19,9	1.280	3.410
Tangstedt	2.970	3.551	19,6	–	1.071	5.158
Tornesch	2.858	3.287	15,0	–	2.750	3.874
Tostedt	2.352	2.723	15,8	37,0	1.874	4.163
Trittau	2.272	3.319	46,1	–	1.108	4.779
Uetersen	k. A.	3.263	–	61,8	2.087	4.040
Wedel	3.409	4.008	17,6	50,6	2.919	5.110
Wentorf-Aumühle	4.289	5.608	30,8	94,4	3.921	7.131
Winsen	2.806	2.608	-7,1	25,5	1.793	3.776
Winsen Umland	2.651	2.817	6,3	45,2	750	4.398

© F+B 2021



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

Hamburger Stadtteil	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Alsterdorf	6.548	7.798	19,1	56,4	6.180	10.356
Altona	6.279	6.967	11,0	57,6	3.581	9.054
Bahrenfeld	5.702	5.939	4,2	48,2	5.220	7.767
Barmbek-Nord	6.444	7.057	9,5	61,8	6.077	9.140
Barmbek-Süd	6.219	5.727	-7,9	23,3	4.947	7.063
Bergedorf	4.791	5.414	13,0	68,8	4.548	6.332
Billstedt	3.641	4.638	27,4	–	3.678	5.358
Blankenese	7.088	6.783	-4,3	25,0	5.882	7.684
Bramfeld	4.738	4.839	2,1	36,8	4.680	5.594
Eidelstedt	4.254	5.099	19,8	45,6	4.645	5.988
Eilbek	5.575	6.008	7,8	47,4	4.813	7.434
Eimsbüttel	6.728	7.159	6,4	44,0	5.400	9.319
Eißendorf	k. A.	4.525	–	52,9	3.848	5.354
Eppendorf	6.543	9.703	48,3	62,0	7.239	12.013
Farmsen-Berne	4.324	4.365	1,0	28,6	4.093	5.355
Fuhlsbüttel	5.121	5.962	16,4	31,7	4.491	6.848
Groß Borstel	5.555	6.440	15,9	57,9	5.379	7.714
Groß Flottbek	7.259	7.910	9,0	38,7	5.775	10.173
HafenCity	10.705	11.718	9,5	88,3	5.087	17.487
Hammerbrook	8.692	8.673	-0,2	–	6.635	10.477
Hohenfelde	k. A.	8.337	–	12,4	6.986	9.821
Horn	k. A.	4.574	–	–	4.076	5.335
Hummelsbüttel	4.807	5.830	21,3	48,2	5.378	6.282
Iserbrook	4.179	5.943	42,2	71,6	5.386	7.672
Jenfeld	3.884	4.846	24,7	76,3	4.308	5.439
Lemsahl-Mellingstedt	5.557	5.505	-0,9	14,7	3.929	6.936
Lohbrügge	4.097	4.461	8,9	41,1	4.280	4.668
Lokstedt	6.182	7.235	17,0	77,3	6.258	8.591
Lurup	4.457	4.456	0,0	36,5	3.486	5.157
Marienthal	5.676	5.950	4,8	67,7	5.517	6.645
Neugraben-Fischbek	3.634	4.677	28,7	47,9	3.875	5.660
Niendorf	5.082	5.412	6,5	41,4	4.665	7.731
Ohlsdorf	k. A.	7.695	–	–	6.284	10.062
Osdorf	5.566	6.217	11,7	–	4.462	8.446
Othmarschen	8.443	9.329	10,5	73,5	6.630	11.525
Ottensen	7.545	9.662	28,1	59,3	9.000	10.101
Poppenbüttel	5.352	6.294	17,6	60,1	4.500	9.531
Rahlstedt	4.164	4.773	14,6	41,7	3.959	5.798

Hamburger Stadtteil	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Rissen	5.293	5.547	4,8	39,8	5.088	6.283
Rotherbaum	13.119	16.304	24,3	116,4	11.387	21.323
Sasel	5.122	5.398	5,4	–	4.417	6.476
Schnelsen	4.215	5.175	22,8	66,2	3.761	6.049
St. Georg	10.177	11.834	16,3	136,2	8.708	16.635
St. Pauli	k. A.	9.159	–	–	3.427	15.484
Stellingen	4.890	5.835	19,3	53,7	4.644	6.669
Sülldorf	5.914	5.953	0,7	26,3	5.189	6.597
Uhlenhorst	8.569	10.784	25,8	43,5	6.986	16.721
Volksdorf	6.287	6.089	-3,1	44,9	5.704	6.480
Wandsbek	5.756	6.276	9,0	55,0	3.354	8.910
Wellingsbüttel	5.539	6.170	11,4	51,2	4.821	6.975
Winterhude	7.259	7.633	5,1	40,8	6.077	12.150

© F+B 2021



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

Region Hamburger Umland	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2020 bis 2021	5 Jahre 2016 bis 2021	Minimum	Maximum
Ahrensburg	4.166	4.472	7,3	31,9	3.852	5.264
Ahrensburg Umland	4.157	3.970	-4,5	25,1	3.375	4.246
Bargtheide	3.535	3.741	5,8	–	3.560	3.825
Barsbüttel	4.205	4.378	4,1	–	3.137	4.950
Buchholz	3.731	4.539	21,6	65,3	4.042	4.972
Buxtehude	3.512	4.288	22,1	55,1	3.614	6.141
Buxtehude Umland	2.851	3.159	10,8	36,4	2.756	3.471
Elmshorn	3.093	3.092	0,0	21,1	2.480	3.783
Geesthacht	3.586	3.637	1,4	49,2	3.393	4.227
Halstenbek	3.966	4.252	7,2	41,4	3.750	4.935
Hanstedt	k. A.	3.430	–	41,3	3.067	3.699
Henstedt-Ulzburg	3.228	3.645	12,9	19,5	2.759	4.420
Kaltenkirchen	3.178	3.712	16,8	47,1	2.992	5.066
Lauenburg	k. A.	2.714	–	–	2.689	2.741
Lüneburg	4.069	4.150	2,0	34,5	3.744	5.216
Lüneburg Umland	2.957	2.849	-3,7	19,5	2.197	3.950
Neu Wulmstorf	3.620	4.304	18,9	78,4	4.118	4.446
Norderstedt	3.933	4.605	17,1	47,2	3.496	6.606
Oststeinbek	3.906	4.055	3,8	–	3.900	4.188
Pinneberg	3.580	3.677	2,7	24,5	3.056	4.200
Quickborn	3.704	4.184	13,0	71,9	2.903	5.618
Reinbek	4.296	4.010	-6,6	11,8	3.644	4.217
Rellingen	3.869	4.163	7,6	–	3.613	5.297
Schenefeld	3.490	5.252	50,5	84,9	4.725	7.531
Schwarzenbek	3.098	3.449	11,3	–	2.707	3.986
Seevetal	3.915	4.172	6,6	69,5	3.984	4.580
Stade	3.157	3.210	1,7	27,5	1.714	3.713
Stade Umland	2.865	2.890	0,9	30,0	2.411	3.999
Tornesch	3.191	4.130	29,4	–	3.080	6.102
Tostedt	3.076	3.227	4,9	48,5	3.000	3.768
Uetersen	3.128	3.323	6,2	31,9	3.151	4.303
Wedel	4.465	4.460	-0,1	58,2	3.478	5.115

Abb. A.3.1 Entwicklung der Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen

Hamburger Stadtteil	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung 2020 bis 2021 in %
Allermöhe	288	334	16,0
Alsterdorf	1.121	1.123	0,2
Altengamme	291	337	15,8
Altona-Altstadt	1.865	1.865	0,0
Altona-Nord	1.459	1.459	0,0
Bahrenfeld	783	878	12,1
Barmbek-Nord	1.009	1.065	5,6
Barmbek-Süd	1.058	1.111	5,0
Bergedorf	471	565	20,0
Bergstedt	547	591	8,0
Billbrook	290	328	13,1
Billstedt	470	531	13,0
Billwerder	292	334	14,4
Blankenese	1.856	2.076	11,9
Borgfelde	790	835	5,7
Bramfeld	547	613	12,1
Cranz	266	300	12,8
Curslack	326	380	16,6
Dulsberg	961	1.012	5,3
Duvenstedt	528	573	8,5
Eidelstedt	568	648	14,1
Eilbek	1.195	1.250	4,6
Eimsbüttel	1.942	1.950	0,4
Eißendorf	432	482	11,6
Eppendorf	3.201	3.201	0,0
Farmsen-Berne	589	602	2,2
Finkenwerder	355	424	19,4
Francop	263	298	13,3
Fuhlsbüttel	700	786	12,3
Groß Borstel	677	713	5,3
Groß Flottbek	1.311	1.488	13,5
Gut Moor	263	298	13,3
Hamm	464	488	5,2
Hammerbrook	1.017	1.075	5,7
Harburg	352	390	10,8
Harvestehude	5.112	5.112	0,0
Hausbruch	285	330	15,8
Heimfeld	385	429	11,4
Hoheluft-Ost	2.780	2.768	-0,4

Hamburger Stadtteil	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung 2020 bis 2021 in %
Hoheluft-West	2.332	2.332	0,0
Hohenfelde	1.936	2.058	6,3
Horn	449	504	12,2
Hummelsbüttel	708	792	11,9
Iserbrook	673	758	12,6
Jenfeld	524	531	1,3
Kirchwerder	305	350	14,8
Langenbek	366	412	12,6
Langenhorn	425	475	11,8
Lemsahl-Mellingstedt	552	597	8,2
Lohbrügge	441	525	19,0
Lokstedt	829	933	12,5
Lurup	516	503	-2,5
Marienthal	824	923	12,0
Marmstorf	405	451	11,4
Moorburg	263	298	13,3
Moorfleet	275	321	16,7
Neuallermöhe	323	387	19,8
Neuenfelde	257	289	12,5
Neuengamme	318	368	15,7
Neugraben-Fischbek	309	358	15,9
Neuland	298	331	11,1
Niendorf	654	688	5,2
Nienstedten	1.477	1.661	12,5
Ochsenwerder	294	340	15,6
Ohlsdorf	814	842	3,4
Osdorf	908	1.020	12,3
Othmarschen	1.677	1.882	12,2
Ottensen	2.006	2.015	0,4
Poppenbüttel	596	669	12,2
Rahlstedt	537	571	6,3
Reitbrook	286	332	16,1
Rissen	703	793	12,8
Rönneburg	378	423	11,9
Rothenburgsort	320	364	13,8
Rotherbaum	4.677	4.683	0,1
Sasel	639	719	12,5
Schnelsen	591	625	5,8
Sinstorf	334	377	12,9

Hamburger Stadtteil	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung 2020 bis 2021 in %
Spadenland	298	343	15,1
St. Georg	2.737	2.737	0,0
St. Pauli	1.659	1.659	0,0
Steilshoop	504	567	12,5
Stellingen	610	698	14,4
Sternschanze	1.659	1.659	0,0
Sülldorf	833	939	12,7
Tatenberg	298	343	15,1
Tonndorf	545	553	1,5
Uhlenhorst	3.981	4.026	1,1
Veddel	301	336	11,6
Volksdorf	783	796	1,7
Wandsbek	602	616	2,3
Wellingsbüttel	1.001	1.021	2,0
Wilhelmsburg	278	310	11,5
Wilstorf	405	452	11,6
Winterhude	3.590	3.593	0,1
Wohldorf-Ohlstedt	588	635	8,0

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg.

© F+B 2021



Abb. A.3.2 Entwicklung der Grundstückspreise Hamburger Umland

Region Hamburger Umland	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung 2020 bis 2021 in %
Ahrensburg	302	302	0,0
Ammersbek	272	272	0,0
Aumühle	374	374	0,0
Bad Oldesloe	274	274	0,0
Bad Oldesloe Umland	116	116	0,0
Bargteheide	272	272	0,0
Bargteheide Umland	160	160	0,0
Barmstedt	142	142	0,0
Barsbüttel	245	245	0,0
Börnsen	254	254	0,0
Brunstorf	135	135	0,0
Büchen	110	110	0,0
Buchholz	213	230	8,0
Buxtehude	280	280	0,0
Buxtehude Umland	134	138	3,0
Ellerbek, Tangstedt	325	325	0,0
Elmshorn	226	226	0,0
Elmshorn Umland	136	136	0,0
Geesthacht	192	192	0,0
Glinde	350	350	0,0
Großhansdorf	221	221	0,0
Halstenbek	417	417	0,0
Hanstedt	122	133	9,0
Hanstedt Umland Süd	104	109	4,8
Hanstedt Umland Nord	136	146	7,4
Henstedt-Ulzburg	256	256	0,0
Hohenhorn	125	125	0,0
Hollenstedt	112	119	6,3
Holm	250	250	0,0
Itzstedt	143	143	0,0
Jesteburg	178	191	7,3
Kaltenkirchen	265	265	0,0
Kaltenkirchen Umland	117	117	0,0
Lauenburg	94	94	0,0
Lauenburg Umland	83	83	0,0
Lüneburg	317	340	7,3
Lüneburg Umland	111	119	7,2
Neu Wulmstorf	363	400	10,2
Norderstedt	376	376	0,0

Region Hamburger Umland	Januar 2020 in €/m ²	Januar 2021 in €/m ²	Entwicklung 2020 bis 2021 in %
Oststeinbek	297	297	0,0
Pinneberg	326	326	0,0
Pinneberg Umland	240	240	0,0
Quickborn	220	220	0,0
Reinbek	314	314	0,0
Rellingen	380	380	0,0
Rosengarten	250	273	9,2
Schenefeld	390	390	0,0
Schwarzenbek	199	199	0,0
Seevetal	270	292	8,1
Stade	193	212	9,8
Stade Umland	82	82	0,0
Stelle	150	160	6,7
Tangstedt	229	229	0,0
Tornesch	240	240	0,0
Tostedt	142	152	7,0
Tostedt Umland	98	105	7,1
Trittau	250	250	0,0
Trittau Umland	150	150	0,0
Uetersen	230	230	0,0
Uetersen Umland	151	151	0,0
Wedel	470	470	0,0
Winsen	193	210	8,8
Winsen Umland	113	122	8,0

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Hamburger Umlandkreisen.

© F+B 2021



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 2011 bis 2021: 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 2011 bis 2021: 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	38
Abb. A.2.3	Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen Eigentumswohnungen im Neubau: Hamburg	40
Abb. A.2.4	Entwicklung der Immobilienpreise nach Regionen Eigentumswohnungen im Neubau: Hamburger Umland	42
Abb. A.3.1	Entwicklung der Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen	43
Abb. A.3.2	Entwicklung der Grundstückspreise Hamburger Umland	46

Impressum

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

Anschrift: Behringstraße 120, 22763 Hamburg
Internet: 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

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.