



LBS-Immobilienmarktatlas 2024

Hamburg und Umland

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

 Finanzgruppe

LBS-Immobilienmarktatlas 2024 Hamburg und Umland

Die LBS Landesbausparkasse NordOst AG stellt in diesem Atlas aktuelle Trends und Preisentwicklungen des Immobilienmarktes in der Metropolregion Hamburg dar. Wir möchten mit diesem Atlas die Markttransparenz für Immobilien erhöhen.

Auf der Grundlage wissenschaftlicher Analysen des Hamburger Instituts FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH wurden insgesamt rund 18.946 im zweiten Halbjahr 2023 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 inkl. der Kosten für das Grundstück, bei Eigentumswohnungen inkl.

Gemeinschaftseigentum) und um einen empirisch abgeleiteten Kontrahierungsabschlag gemindert, sodass 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 in der Broschüre eingesetzten, zum Teil für die jeweilige Region typischen Objektfotos, dienen ausschließlich der Illustration.

Der LBS-Immobilienmarktatlas steht zum kostenlosen Download unter www.lbs.de bereit.

LBS Landesbausparkasse NordOst AG
März 2024



Inhaltsverzeichnis

IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNGEN

1	FÜR 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	FÜR 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 für Bestandsobjekte

In Hamburg und seinem Umland wurden im zweiten Halbjahr 2023 auf dem Immobilienmarkt insgesamt 18.946 Eigentumsobjekte offeriert. Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen aus dem Bestand haben daran einen Anteil von 80,2 %. Insgesamt waren 15.199 Bestandsobjekte im Angebot. Die Verteilung dieser Objekte auf die Teilmärkte ist seit Jahren nahezu unverändert. Im Hamburger Stadtgebiet liegen 43,5 % (6.618 Objekte), darunter zu 58,1% Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs wurden 8.581 Angebotsobjekte registriert. Hier überwiegen mit einem Anteil von 77,9 % die Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser.

Abb. 1.1 Marktvolumen: Bestandsimmobilien

	Angebotsobjekte	Anteil in %	
		Region	Insgesamt
Hamburg	6.618	100,0	43,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.775	41,9	18,3
Eigentumswohnungen	3.843	58,1	25,3
Umland	8.581	100,0	56,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	6.684	77,9	44,0
Eigentumswohnungen	1.897	22,1	12,5
Hamburg und Hamburger Umland	15.199	100,0	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	9.459	62,2	62,2
Eigentumswohnungen	5.740	37,8	37,8

© FUB IGES GmbH 2024

Die Immobilienpreise für Bestandsobjekte sind nach einer Stagnation im Vorjahr im vergangenen Jahr nun zum Teil deutlich zurückgegangen. Für Bestandseigenheime liegt der Durchschnittspreis im Hamburger Stadtgebiet bei 5.117 €/m² und damit um 10 % unter dem Vorjahreswert. Eigentumswohnungen kosten in Hamburg durchschnittlich 5.937 €/m² (- 3,7 %).

Im Hamburger Umland sind die Preise im Vergleich zum Jahresbeginn 2023 ebenfalls erheblich gesunken. Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser kosten im Hamburger Großraum aktuell

durchschnittlich 3.161 €/m² (- 10,7 %). Für Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt 3.064 €/m² (- 9,6 %) zu kalkulieren.

Abb. 1.2 Entwicklung der Immobilienpreise: Bestandsimmobilien

	Durchschnittspreise €/m ²		Entwicklung in %	
	Januar 2023	Januar 2024	1 Jahr 2023 → 2024	5 Jahre 2019 → 2024
Hamburg				
Ein- und Zweifamilienhäuser	5.684	5.117	-10,0	25,8
Eigentumswohnungen	6.166	5.937	-3,7	32,4
Umland				
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.539	3.161	-10,7	31,9
Eigentumswohnungen	3.389	3.064	-9,6	33,5

© FUB IGES GmbH 2024

Für Eigenheime mit 120 m² Wohnfläche müssen Interessenten momentan in Hamburg für die derzeitigen Angebotsobjekte demnach 614.040 Euro aufbringen. In der Umgebung kosten sie im Schnitt 379.320 Euro. Sie sind damit durchschnittlich um knapp 235.000 Euro günstiger als die Stadthäuser. 80 m² große Eigentumswohnungen kosten innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen mit durchschnittlich 474.960 Euro fast doppelt so viel wie im Umland (245.120 Euro).

Abb. 1.3 Objektpreise nach Art der Immobilie: Bestandsimmobilien

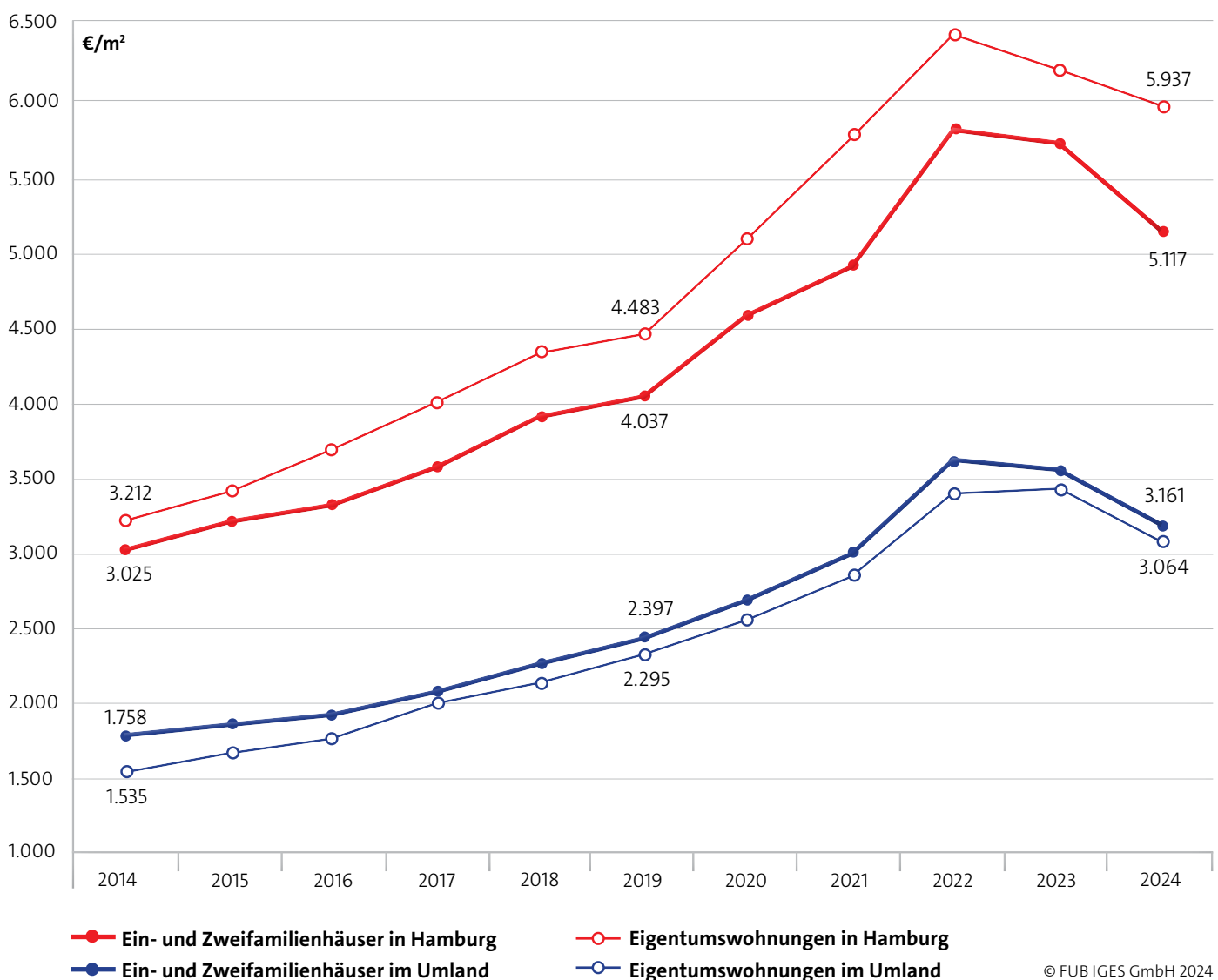
	Einfamilienhaus 120 m ² Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m ² Wohnfläche	
	Januar 2023	Januar 2024	Januar 2023	Januar 2024
Hamburg	682.080	614.040	493.280	474.960
Umland	424.680	379.320	271.120	245.120

© FUB IGES GmbH 2024

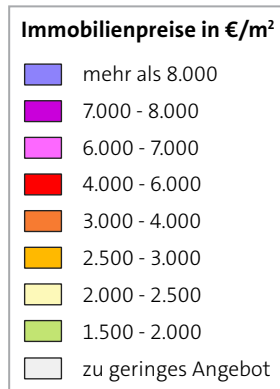
Die Langzeitbetrachtung der Preisentwicklungen im Hamburger Großraum zeigt seit Anfang der 2020er-Jahre – also seit Beginn der COVID-Pandemie – aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien einen steilen Anstieg. Anfang 2022 haben sich die Rahmenbedingungen u. a. wegen steigender Zinsen und Inflation erheblich geändert und diese Entwicklung gestoppt. Im Fünfjahresvergleich zu den Durchschnittspreisen Anfang 2019 wird allerdings deutlich, dass die Preise für Wohnimmobilien dennoch stark gestie-

gen sind. Im Hamburger Stadtgebiet kosten Bestandseigenheime und -eigentumswohnungen heute rd. 25 bis gut 32 % 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 und Eigentumswohnungen aus dem Bestand um rd. 32 bis 34 %.

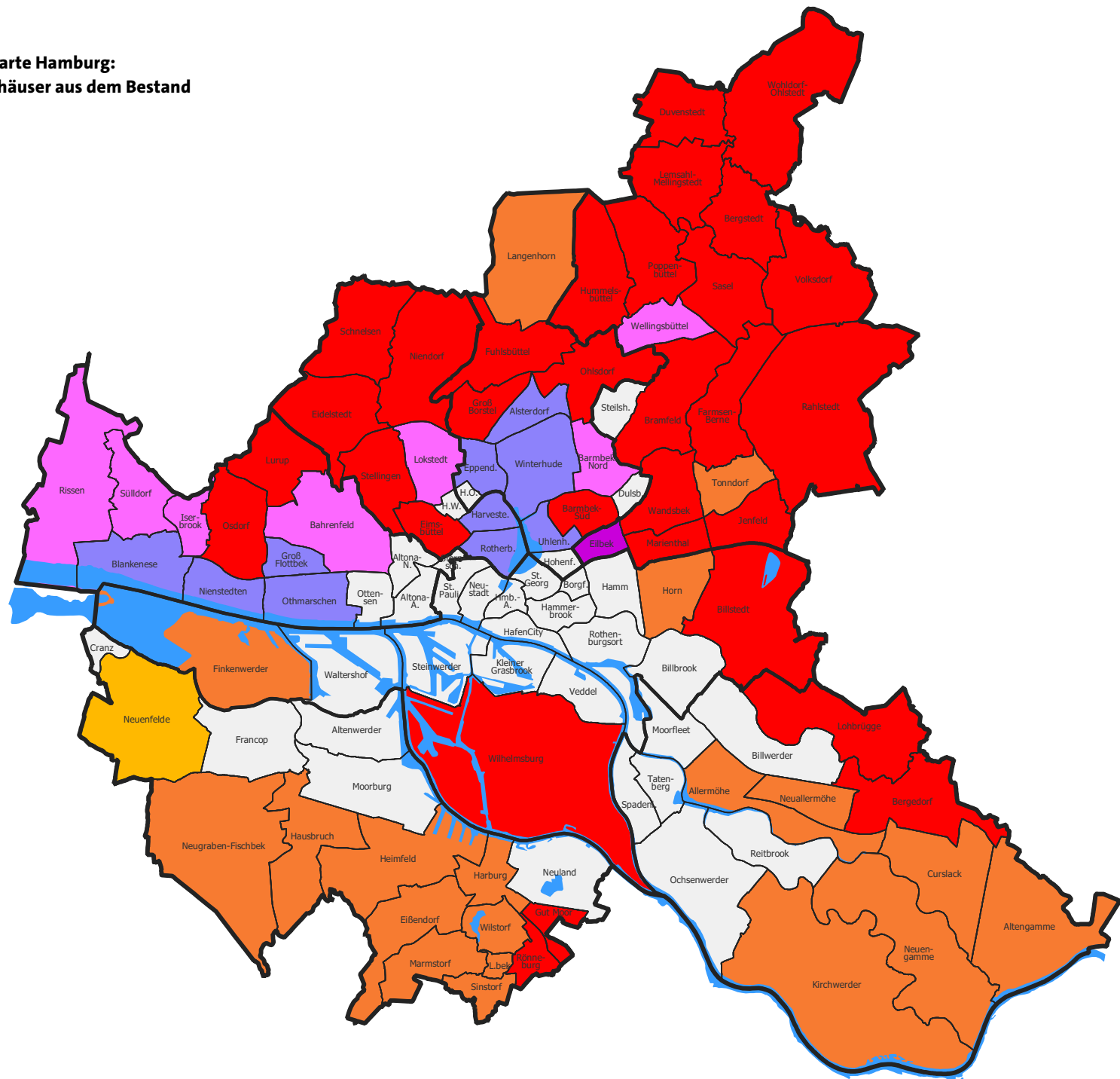
Abb. 1.4 Preisentwicklung 2014 bis 2024: Bestandsimmobilien



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



© LBS Landesbausparkasse
NordOst AG
FUB IGES GmbH 2024



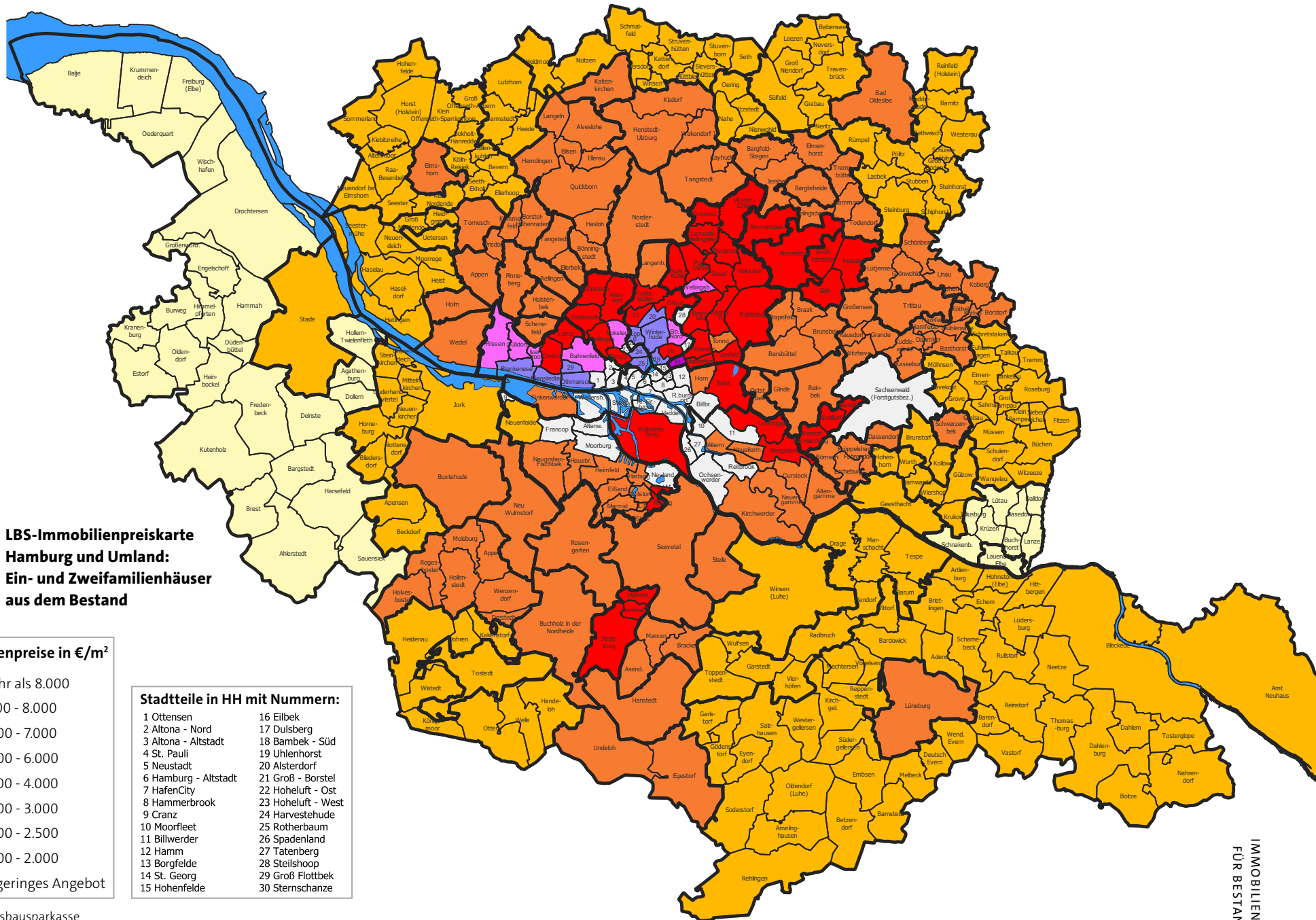


Abb. 1.6 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland: Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand

© LBS Landesbausparkasse NordOst AG
FUB IGES GmbH 2024

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



Für Hamburg und das Umland wurden insgesamt 9.459 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand analysiert. Im Hamburger Stadtgebiet liegen 2.775 Bestandshäuser. Die Eigenheime haben damit im Großraum Hamburg einen Marktanteil von 62,2 %.

In **Hamburg** kosten gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aktuell durchschnittlich 5.117 €/m². Es ist damit ein um 10 % geringeres Preisniveau als zu Jahresbeginn 2023 festzustellen. Die Entwicklungen sind in den Stadtteilen sehr unterschiedlich. Die Preisspanne von rd. 2.800 €/m² am südlichen Stadtrand bis 15.600 €/m² in der Hamburger Innenstadt (vgl. die aktuellen Preisinformationen auf Stadtteilebene im Anhang) ist sehr groß.

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

Die ersten zehn Ranglistenplätze mit Durchschnittspreisen über rd. 8.000 €/m² belegen wieder vor allem die Stadtteile an der Alster und Elbe. Spitzenreiter ist auch dieses Jahr Harvestehude mit durchschnittlich 15.611 €/m². Es folgen auf der Preisrangskala mit erheblichem Abstand die Nachbarstadtteile Uhlenhorst und Eppendorf (11.692 bzw. 11.282 €/m²) und die Elbvororte Nienstedten, Blankenese und Othmarschen mit rd. 9.000 €/m². Mit knapp 8.000 bis 8.500 €/m² schließen sich die Stadtteile Winterhude, Groß Flottbek, Alsterdorf und Rotherbaum sowie Eilbek (7.918 €/m²) an.

Ebenfalls zu den teuersten Eigenheimgebieten gehören mit Preisen zwischen 6.000 und 7.000 €/m² Wellingsbüttel (6.937 €/m²), Lokstedt und Bahrenfeld sowie Iserbrook, Rissen und Sülldorf (rd. 6.200 €/m²).

Die folgenden 15 teuersten Angebotsmärkte in der Stadt mit Preisen von knapp 5.000 bis 6.000 €/m² sind vor allem Stadtteile in den Walddörfern und deren Anrainern. Hier kosten die Bestandseigenheime derzeit im Schnitt rd. 5.800 €/m² in Marienthal und Ohlsdorf sowie rd. 5.600 €/m² in Volksdorf und Wohldorf-Ohlstedt. Etwas günstiger für rd. 5.500 €/m² sind sie in Sasel. In Fuhlsbüttel werden 5.408 €/m² verlangt und rd. 5.000 €/m² zum Beispiel in Groß Borstel, Duvenstedt und Poppenbüttel.

Leicht unter dem stadtweiten Mittelwert (5.117 €/m²) liegen u. a. Bramfeld (4.801 €/m²), Wandsbek und Jenfeld (4.417 €/m²). Ebenfalls rd. 4.500 €/m² sind derzeit in Niendorf und Schnelsen für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand üblich. Etwa 4.300 €/m² kosten sie auch im Westen der Hamburger Innenstadt in Lurup und Eidelstedt und rd. 4.200 €/m² im Osten in Rahlstedt, Farmsen-Berne oder Billstedt.

Im Süden in den Hamburger Bezirken Bergedorf und Harburg liegen die Eigenheimpreise zumeist unter 4.200 €/m², beispielsweise in Bergedorf und Lohbrügge (rd. 4.100 €/m²) und Allermöhe (3.650 €/m²) sowie in Eißendorf (3.909 €/m²), Harburg (3.609 €/m²) und Heimfeld (3.544 €/m²).

Etwas günstiger gibt es Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser für unter 3.600 €/m² zum Beispiel in den Süderelbestadteilen Neugraben-Fischbek, Wilstorf und Sinstorf oder in Neuen- und Altengamme in den Vier- und Marschlanden.

Im **Hamburger Umland** sind die Hauspreise im Vergleich zum Vorjahr um 10,7 % geringer. Sie liegen aktuell im Schnitt bei 3.161 €/m² Wohnfläche. Die Preisunterschiede für die Umlandobjekte sind erheblich geringer als im Stadtgebiet. Sie liegen zwischen rd. 2.150 €/m² am Rand des Großraums und 4.500 €/m² an der Hamburger Stadtgrenze.

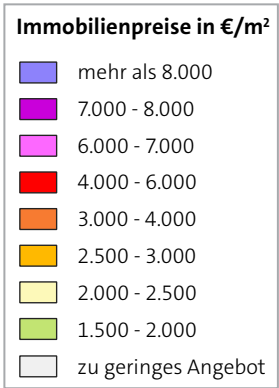
In Wentorf/Aumühle (4.522 €/m²) und Ahrensburg mit seinem Umland (rd. 4.100 €/m²) werden derzeit die höchsten Umlandpreise für Bestandshäuser verlangt. Am westlichen Stadtrand sind gebrauchte Eigenheime ebenfalls besonders hochpreisig in Rellingen, Schenefeld und Halstenbek sowie in Wedel. Hier sind etwa 3.600 bis 4.000 €/m² üblich.

Ebenfalls bei diesem Preisniveau liegen an der Stadtgrenze im Norden und Osten Norderstedt (3.692 €/m²), Bargteheide und Quickborn (knapp 3.700 €/m²) sowie Oststeinbek und Reinbek mit momentan durchschnittlich rd. 3.600 €/m². Diese teuersten Umlandwohnorte bewegen sich damit allerdings deutlich unter dem mittleren Hamburger Preisniveau (5.117 €/m²).

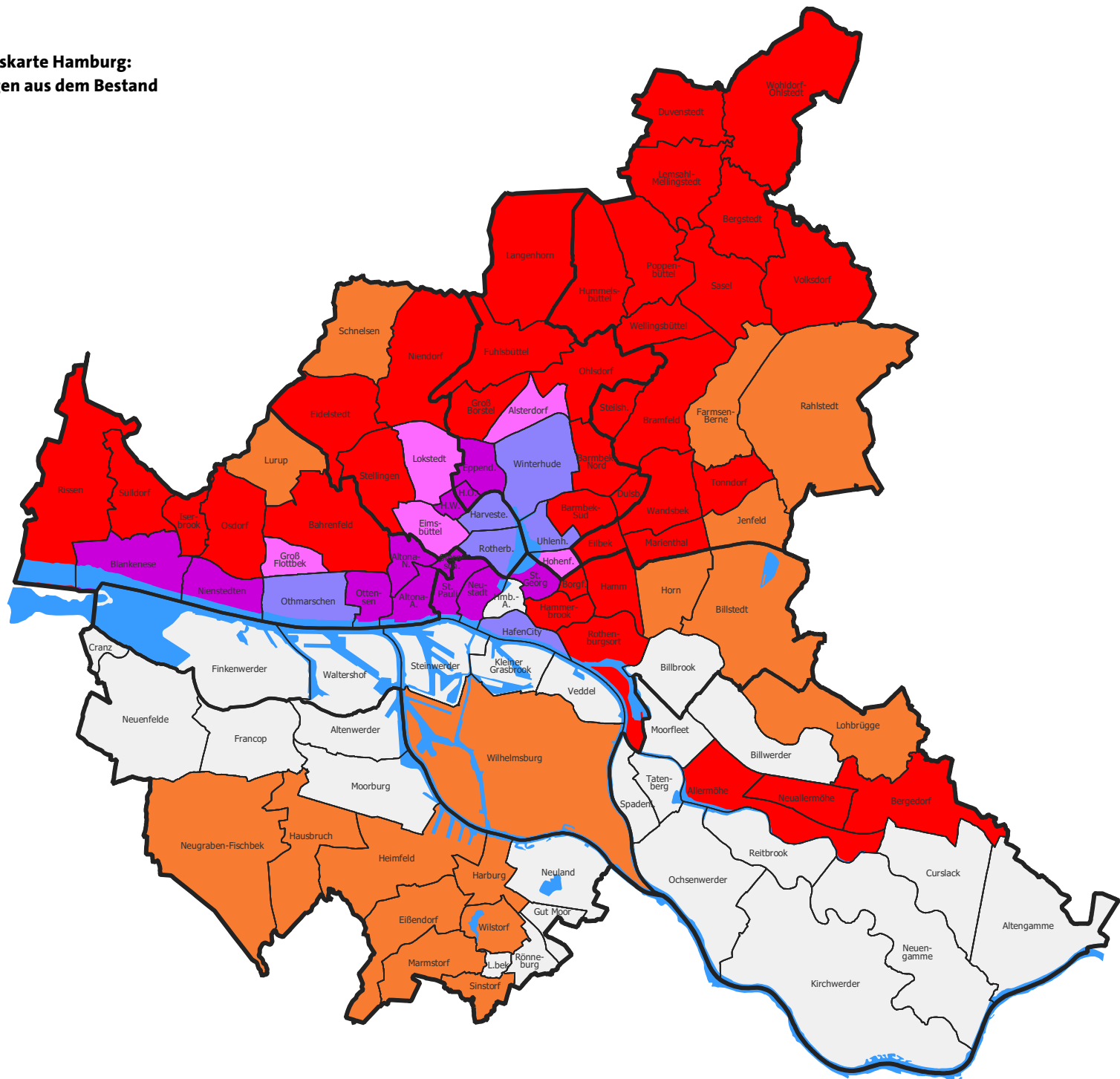
Eigenheimpreise von 3.300 bis 3.500 €/m² werden gegenwärtig auch in Pinneberg (3.522 €/m²) und in Henstedt-Ulzburg (3.398 €/m²) verlangt. In Trittau und Tornesch liegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand momentan beim Umlandmittelwert (3.161 €/m²).

Leicht unterdurchschnittlich sind die Hauspreise mit rd. 3.100 €/m² u. a. in Kaltenkirchen und Bad Oldesloe. In Schwarzenbek und Elmsborn kosten sie rd. 3.000 €/m². Günstiger kann man aktuell beispielsweise in Geesthacht (rd. 2.800 €/m²) und Umland (2.636 €/m²), in den Umgebungen von Schwarzenbek (2.783 €/m²) und Kaltenkirchen (2.625 €/m²) oder in Lauenburg und dem Umland (rd. 2.350 €/m²) Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand bekommen.

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



© LBS Landesbausparkasse
NordOst AG
FUB IGES GmbH 2024



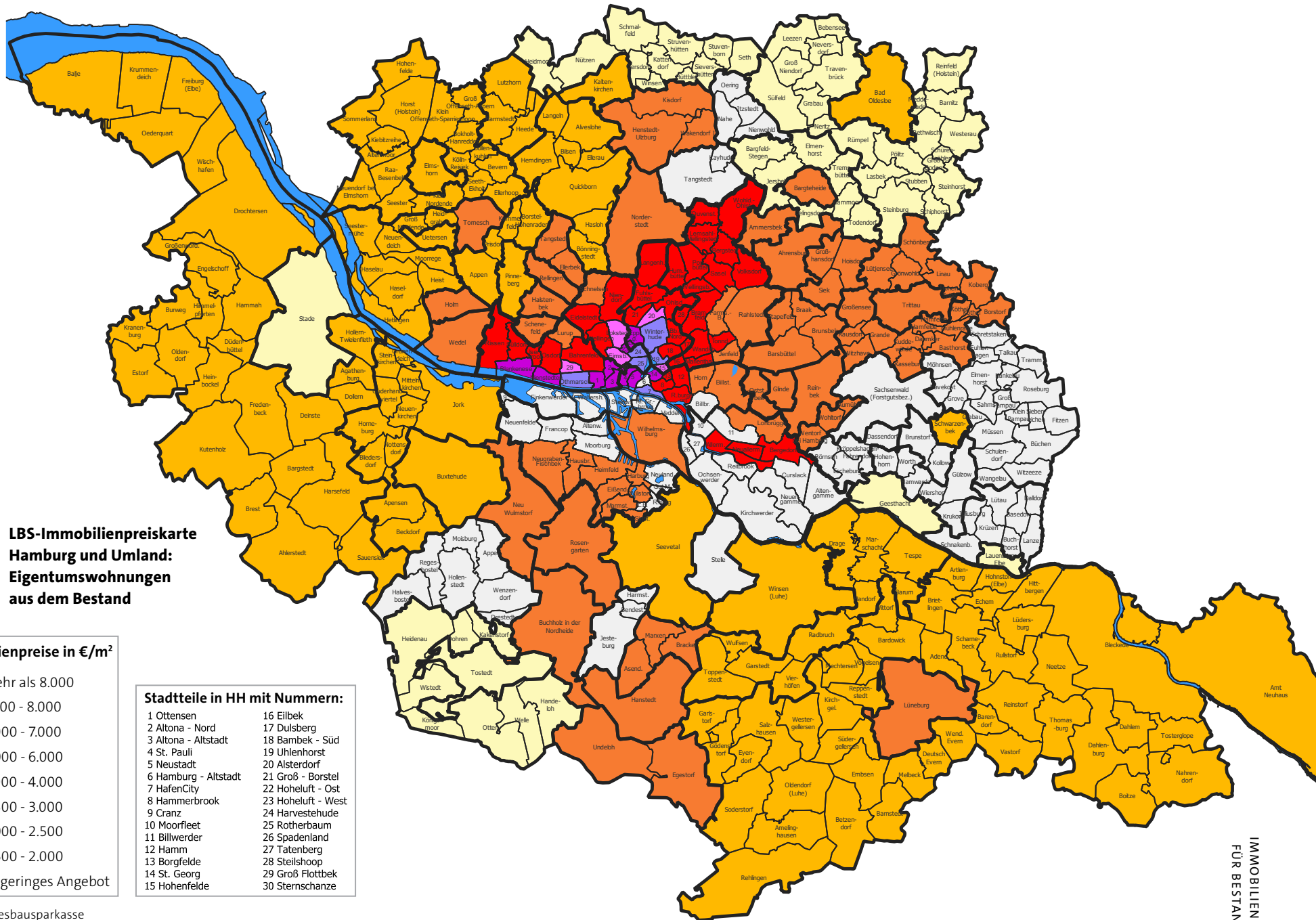


Abb. 1.8 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland: Eigentumswohnungen aus dem Bestand

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 | 16 Eilbek |
| 2 Altona - Nord | 17 Dulsberg |
| 3 Altona - Altstadt | 18 Barmbek - Süd |
| 4 St. Pauli | 19 Uhlenhorst |
| 5 Neustadt | 20 Alsterdorf |
| 6 Hamburg - Altstadt | 21 Groß - Borstel |
| 7 HafenCity | 22 Hoheluft - Ost |
| 8 Hammerbrook | 23 Hoheluft - West |
| 9 Cranz | 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 |

© LBS Landesbausparkasse NordOst AG
FUB IGES GmbH 2024

1.2 Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Hamburg und im Umland

Eigentumswohnungen aus dem Bestand haben in Hamburg und seinem Umland einen Marktanteil von 37,8 %. Aus dem zweiten Halbjahr 2023 konnten insgesamt 5.740 Angebotsobjekte untersucht werden. Gut zwei Drittel davon sind Stadtwohnungen (3.843 Objekte).

Der Durchschnittspreis für gebrauchte Eigentumswohnungen liegt im Stadtgebiet aktuell bei 5.937 €/m². Im Vergleich zum Vorjahresergebnis wird damit heute 3,7 % weniger verlangt. In der Hamburger Umgebung sind die Preise deutlicher gesunken (-9,6%). Im Schnitt kosten Wohnungen außerhalb Hamburgs zurzeit 3.064 €/m².

In **Hamburg** belegen vor allem wieder die Wasserlagen die ersten Positionen auf der Preisrangskala. Spitzenreiter ist dieses Jahr die Hafencity. Hier kosten die überwiegend neueren Eigentumswohnungen durchschnittlich derzeit 12.075 €/m², darunter inzwischen auch einige Angebote in der Elbphilharmonie. In Harvestehude

werden mit 10.781 €/m² für zumeist exklusive Altbauwohnungen die zweithöchsten Wohnungspreise der Stadt verlangt, dicht gefolgt vom Nachbarstadtteil Rotherbaum mit durchschnittlich 9.698 €/m².

Am östlichen Alsterufer werden in Uhlenhorst 8.689 €/m² veranschlagt und in Winterhude 8.275 €/m². Westlich der Alster in Eppendorf und Hoheluft kosten Stadtwohnungen zurzeit rd. 7.800 €/m². An der Elbe sind für Eigentumswohnungen aus dem Bestand ebenfalls mindestens 6.500 bis 8.000 €/m² zu bezahlen. Teuerste Elbstadtteile sind derzeit Othmarschen (8.060 €/m²) und Nienstedten (7.644 €/m²). In Ottensen und St. Pauli sowie in Altona und Blankenese sind rd. 7.100 €/m² zu kalkulieren.

Eigentumswohnungen für rd. 6.600 €/m² sind momentan in Eimsbüttel und Groß Flottbek zu bekommen. Beim Hamburger Mittelwert liegen dieses Mal Alsterdorf (6.347 €/m²), Lokstedt (6.006 €/m²) und Barmbek-Süd (5.819 €/m²). Es folgen mit rd. 5.600 €/m² Eilbek und Borgfelde.





Leicht unter dem hamburgweiten Mittelwert sortieren sich mit Preisen von rd. 5.000 bis 5.500 €/m² zum Beispiel östlich der City Wellingsbüttel (5.486 €/m²), Groß Borstel und Barmbek-Nord (rd. 5.300 €/m²) sowie Marienthal (5.281 €/m²) ein. Im Westen gehören Bahrenfeld, Osdorf und Rissen zu dieser Preisgruppe.

Etwa 4.500 bis 5.000 €/m² sind gegenwärtig zum Beispiel in etlichen Walddörfern für Eigentumswohnungen zu bezahlen, darunter in Volksdorf, Wohldorf-Ohlstedt, Poppenbüttel und Sasel (rd. 4.900 €/m²) oder in der Umgebung in Fuhlsbüttel (4.806 €/m²), Ohlstedt (4.674 €/m²) und Langenhorn (4.583 €/m²). Dieses Preisniveau haben auch die großen Stadtteilmärkte Wandsbek (4.661 €/m²) im Osten der Innenstadt und Niendorf (4.558 €/m²) im Nordwesten.

4.000 bis 4.500 €/m² müssen Interessenten für eine Stadtwohnung veranschlagen zum Beispiel in Bergedorf (4.383 €/m²) oder in Harburg und Wilhelmsburg (knapp 4.000 €/m²) im südlichen Stadtgebiet. In Eidelstedt und Sülldorf sowie Bramfeld und Tonndorf liegen die Preise ebenfalls in diesem Bereich.

Die südlich der Innenstadt liegenden Wohngebiete sind überwiegend etwas günstiger wie etwa Heimfeld (3.821 €/m²) oder Neugraben-Fischbek (3.746 €/m²). Auch in einigen Stadtteilen im Osten werden zurzeit vergleichbare Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand gefordert, so beispielsweise in Rahlstedt (3.809 €/m²) oder in Horn und Billstedt (rd. 3.700 €/m²).

Im **Hamburger Umland** kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Durchschnitt 3.064 €/m². Der Umlanddurchschnitt liegt damit nach wie vor deutlich 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 gut 2.000 €/m² und in den an der Stadtgrenze gelegenen Orten bis knapp 3.800 €/m².

Gegenwärtig belegt mit 3.773 €/m² wieder Ahrensburg Platz 1 auf der Rangskala der Eigentumswohnungspreise gefolgt von Wentorf/Aumühle (3.720 €/m²) und Wedel (3.701 €/m²) unmittelbar an der Hamburger Stadtgrenze.

In weiteren bevorzugten Lagen am Stadtrand sind zurzeit zwischen 3.200 und gut 3.500 €/m² zu kalkulieren, beispielsweise im Westen in Schenefeld, Rellingen und Halstenbek, im Osten in Oststeinbek oder im Ahrensburger Umland mit Großhansdorf und im Norden in Norderstedt. Nur etwas günstiger ist es mit 3.100 bis 3.200 €/m² in Reinbek, Trittau und Glinde.

Beim Umlandmittelwert liegen gegenwärtig Tornesch, Henstedt-Ulzburg und Quickborn. Ein im umlandweiten Vergleich leicht unterdurchschnittliches Preisniveau wird zum Beispiel für Bad Oldesloe und Uetersen (knapp 2.900 €/m²) sowie Pinneberg mit dem Umland (knapp 2.800 €/m²) registriert. Günstiger sind Eigentumswohnungen u. a. in Elmshorn und seinem Umland mit knapp 2.600 €/m² oder weiter entfernt von der Metropole etwa in Schwarzenbek und Geesthacht.

2 Der Immobilienmarkt Hamburg für Neubauobjekte

In Hamburg und seinem Umland wurden im zweiten Halbjahr 2023 insgesamt 3.747 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 gut die Hälfte der Neubauangebote, darunter 66,9 % Eigentumswohnungen. In der Umgebung Hamburgs haben dagegen neue Eigenheime einen Anteil von 54,5 %.

Abb. 2.1 Marktvolumen: Neubauimmobilien

	Angebots- objekte	Anteil in % Region	Insgesamt
Hamburg	1.990	100,0	53,1
Ein- und Zweifamilienhäuser	659	33,1	17,6
Eigentumswohnungen	1.331	66,9	35,5
Umland	1.757	100,0	46,9
Ein- und Zweifamilienhäuser	957	54,5	25,5
Eigentumswohnungen	800	45,5	21,4
Hamburg und Hamburger Umland	3.747	100,0	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.616	43,1	43,1
Eigentumswohnungen	2.131	56,9	56,9

© FUB IGES GmbH 2024

Die Neubaupreise sind im vergangenen Jahr überwiegend gesunken. Für neue Eigenheime sind im Hamburger Großraum rd. 6 % weniger zu verzeichnen. Für Wohnungen im Stadtgebiet ist noch einmal ein leichtes Plus von 2,4 % im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten. Im Umland kosten sie 6,6 % weniger.

In Hamburg liegen die Preise für neu errichtete Eigenheime damit aktuell bei durchschnittlich 5.669 €/m² und für Neubauwohnungen

bei 7.962 €/m². Neu errichtete Häuser kosten in der Umgebung Hamburgs im Schnitt 3.862 €/m² und Erstbezugswohnungen 4.737 €/m².

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

	Durchschnitts- preise €/m ²		Entwicklung in %	
	Januar 2023	Januar 2024	1 Jahr 2023 → 2024	5 Jahre 2019 → 2024
Hamburg				
Ein- und Zweifamilienhäuser	6.030	5.669	-6,0	40,5
Eigentums- wohnungen	7.777	7.962	2,4	51,4
Umland				
Ein- und Zweifamilienhäuser	4.098	3.862	-5,8	37,5
Eigentums- wohnungen	5.074	4.737	-6,6	38,1

© FUB IGES GmbH 2024

Für Neubauhäuser mit 120 m² Wohnfläche sind demzufolge innerhalb Hamburgs 680.280 Euro zu bezahlen. Im Umland kosten sie im Durchschnitt knapp 217.000 Euro weniger und sind für 463.440 Euro zu bekommen. 80 m² große Neubauwohnungen liegen in Hamburg bei einem durchschnittlichen Objektprice von 636.960 Euro und im Umland von 378.960. Auch in diesem Marktsegment ist eine Stadt-Umland-Differenz von 258.000 Euro pro Wohnung festzustellen.

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

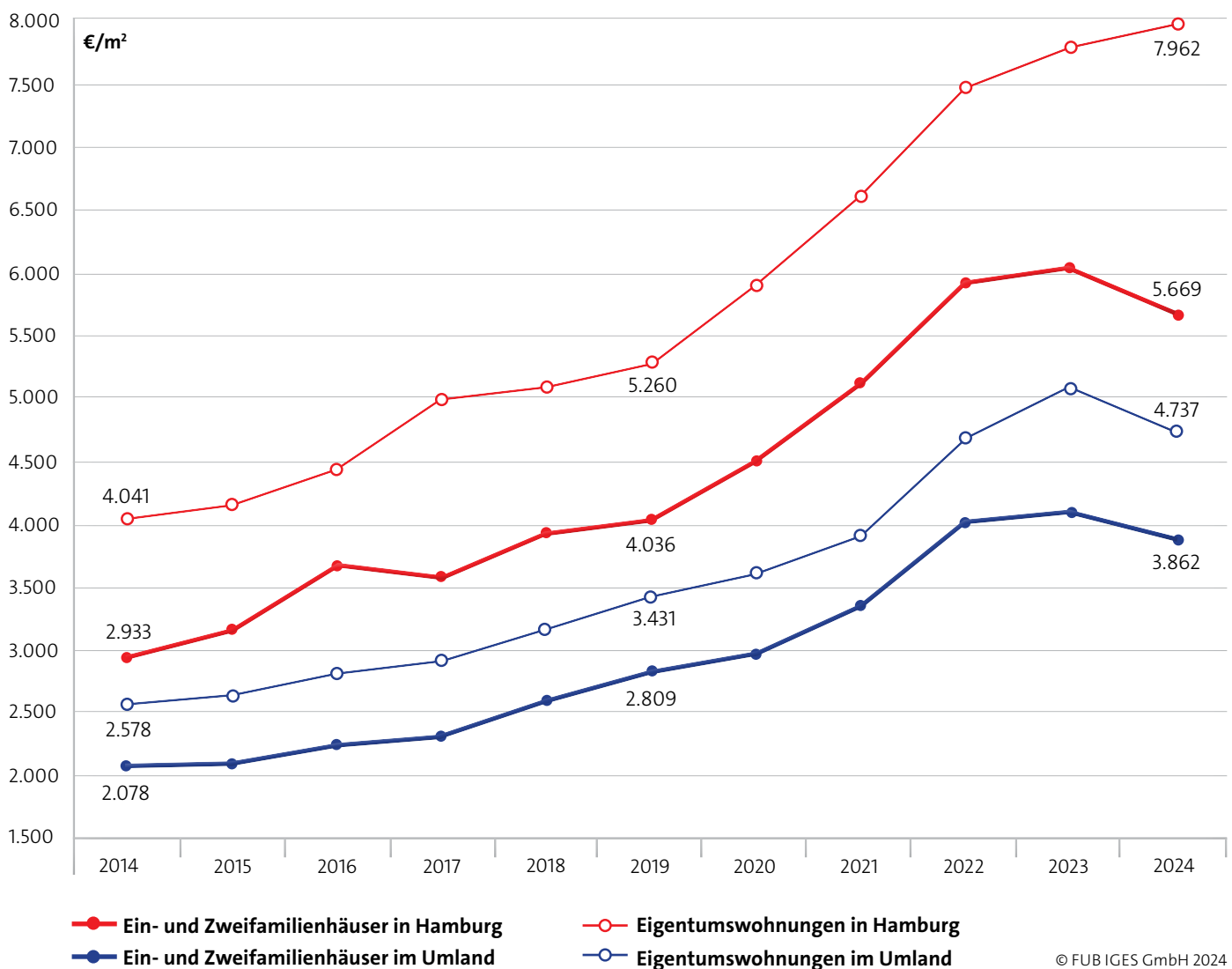
	Einfamilienhaus 120 m ² Wohnfläche		Eigentumswohnung 80 m ² Wohnfläche	
	Januar 2023	Januar 2024	Januar 2023	Januar 2024
Hamburg	723.600	680.280	622.160	636.960
Umland	491.760	463.440	405.920	378.960

© FUB IGES GmbH 2024

Der längerfristige Vergleich über die Preisentwicklung der letzten Jahre zeigt insgesamt einen positiven Trend mit zuletzt erheblichem Preisauftrieb seit Anfang der 2020er-Jahre. In den letzten fünf Jahren verteuerten sich in Hamburg die Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser sowie Neubauwohnungen um 40 bis 50 %.

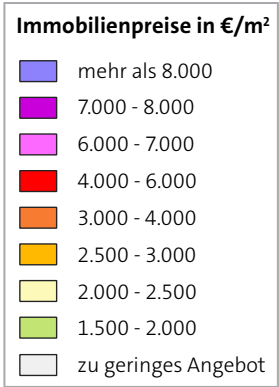
Umland der Metropole sind rd. 38 % mehr für neue Eigenheime und Eigentumswohnungen zu veranschlagen. In den letzten beiden Jahren ist allerdings eine deutliche Veränderung eingetreten: Lediglich neue Stadtwohnungen verzeichnen noch Preissteigerungen, in allen anderen Neubausegmenten sind Preisrückgänge zu beobachten.

Abb. 2.4 Preisentwicklung 2014 bis 2024: Neubauimmobilien

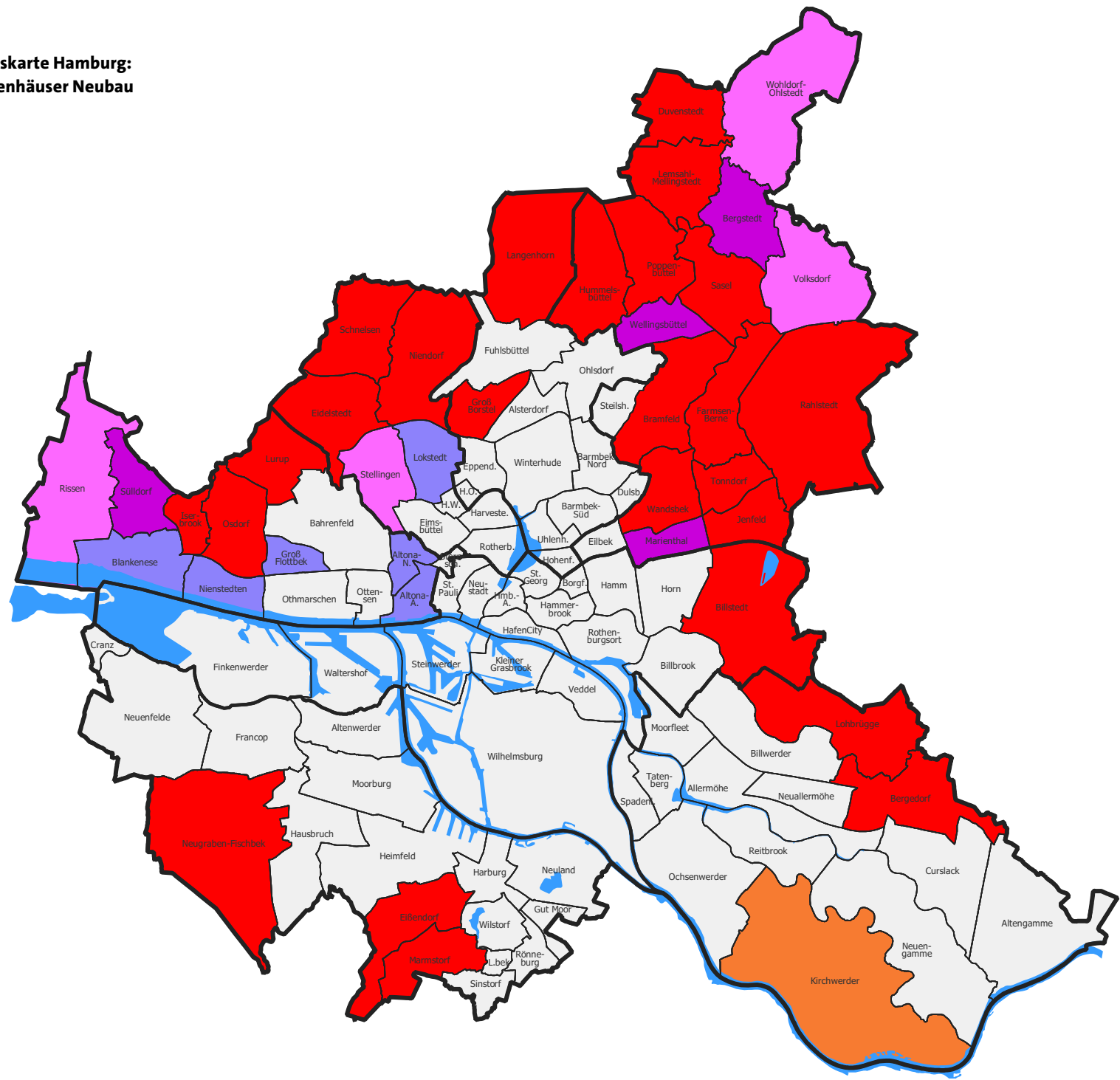


© FUB IGES GmbH 2024

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



© LBS Landesbausparkasse
NordOst AG
FUB IGES GmbH 2024



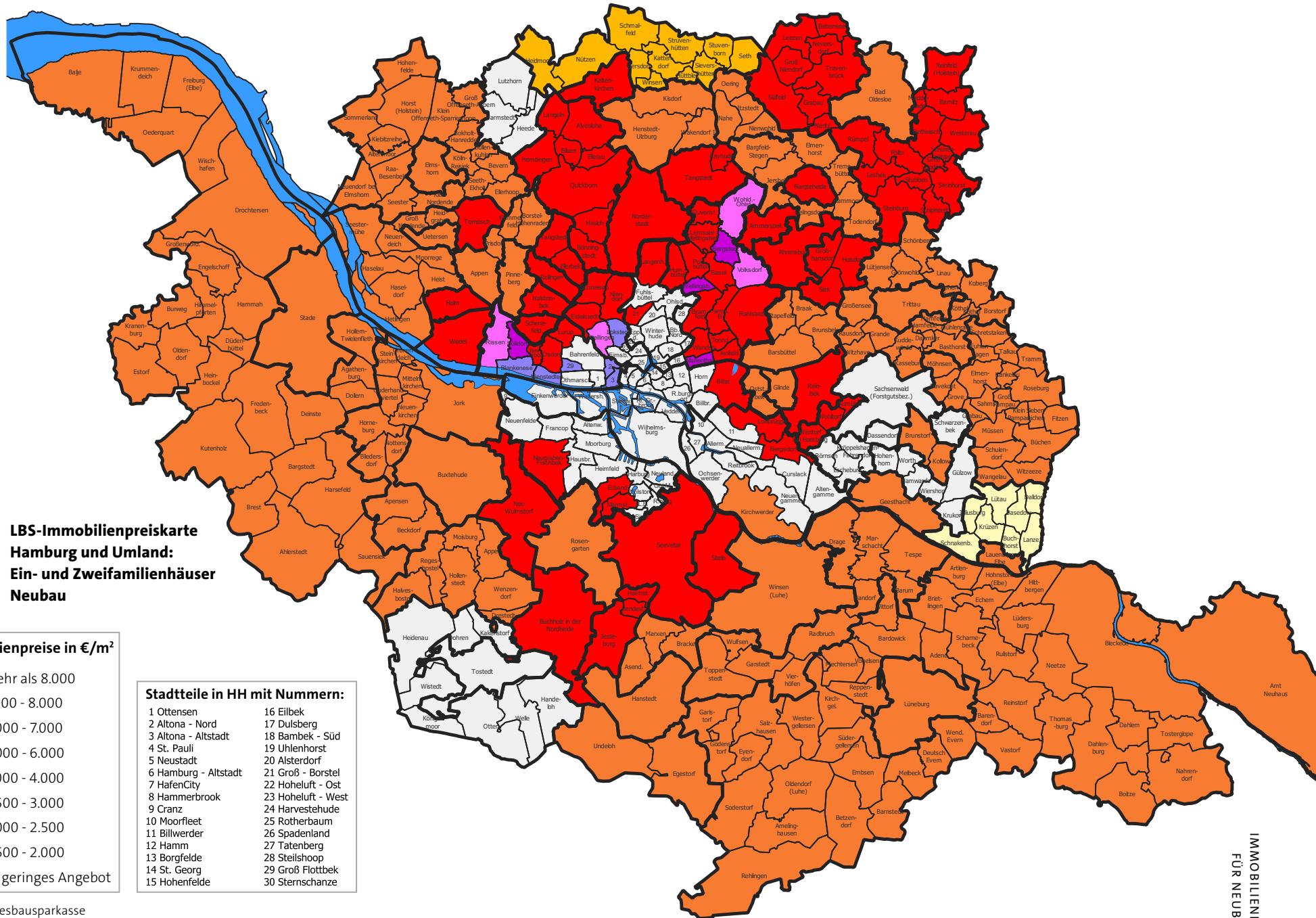


Abb. 2.6 LBS-Immobilienpreiskarte Hamburg und Umland: Ein- und Zweifamilienhäuser Neubau

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 | 16 Eilbek |
| 2 Altona - Nord | 17 Dulsberg |
| 3 Altona - Altstadt | 18 Barmbek - Süd |
| 4 St. Pauli | 19 Uhlenhorst |
| 5 Neustadt | 20 Alsterdorf |
| 6 Hamburg - Altstadt | 21 Groß - Borstel |
| 7 HafenCity | 22 Hoheluft - Ost |
| 8 Hammerbrook | 23 Hoheluft - West |
| 9 Cranz | 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 |

© LBS Landesbausparkasse NordOst AG
FUB IGES GmbH 2024

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



Gut 43 % aller Neubauangebote in Hamburg und dem Umland sind Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser. Insgesamt konnten 1.616 Objekte am Markt analysiert werden. Darunter etwa 40 % (659 Objekte) im Hamburger Stadtgebiet.

In **Hamburg** kosten die neuen Eigenheime zu Jahresbeginn 2024 im Durchschnitt 5.669 €/m² und damit 6 % weniger als im Vorjahr. In der hochverdichteten Hamburger Innenstadt gibt es naturgemäß kaum Neubauangebote. Hier werden allenfalls vereinzelt so genannte Townhouses offeriert.

Die teuersten Angebote liegen wie schon im vergangenen Jahr in Nienstedten (9.239 €/m²) und in Blankenese sowie Groß Flottbek (rd. 9.000 €/m²) an der Elbe. Direkt an der Alster sind in diesem Jahr keine Angebote am Markt. Zu den teuersten Angebotsmärkten zählt Anfang 2024 auch Lokstedt mit 9.191 €/m² für neue Eigenheime.

Zu den hochpreisigen Stadtteilen mit durchschnittlich über rd. 7.000 €/m² für Neubauhäuser gehören Sülldorf in den Elbvororten und Bergstedt sowie Wellingsbüttel in den Walddörfern.

Über dem hamburgweiten Durchschnittspreis (5.669 €/m²) liegen weitere Angebotsmärkte im Westen der Innenstadt, darunter

Stellingen und Rissen (rd. 6.250 €/m²) oder in den Walddörfern u. a. Wohldorf-Ohlstedt (6.585 €/m²), Lemsahl-Mellingstedt und Poppenbüttel (5.816 €/m²).

Leicht unterdurchschnittlich sind die Neubaupreise zum Beispiel in Niendorf und Osdorf (knapp 5.400 €/m²) im Westen der City oder in Sasel (5.413 €/m²), Wandsbek und Rahlstedt (5.189 €/m²) östlich der Innenstadt. Zwischen 4.500 und 5.000 €/m² kosten neue Eigenheime zum Beispiel in Langenhorn, Bramfeld und Farmsen-Berne oder in Eidelstedt. In Bergedorf werden gegenwärtig gut 4.000 €/m² verlangt.

Im **Hamburger Umland** werden neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 3.862 €/m² gehandelt. Sie sind im Vergleich mit dem Jahresanfangswert 2023 um 5,8 % günstiger. In den Orten unmittelbar an der Hamburger Stadtgrenze muss allerdings mit überdurchschnittlichen Neubaupreisen gerechnet werden.

Die teuersten Neubauangebote wurden in Wentorf/Aumühle an der östlichen Stadtgrenze Hamburgs für durchschnittlich 5.399 €/m² registriert. Das Ahrensburger Umland (5.133 €/m²) belegt aktuell Platz 2 auf der Umlandpreisrangliste, gefolgt von Wedel (5.085 €/m²) am westlichen Stadtrand.

Die weiteren Plätze auf der Preisskala belegen wie gewohnt Gemeinden unmittelbar an der Stadtgrenze oder den Hauptverkehrsachsen, darunter z. B. Schenefeld, Rellingen und Halstenbek (rd. 4.300 bis 4.600 €/m²), Ahrensburg (4.334 €/m²) und Norderstedt (4.110 €/m²) oder Quickborn (4.190 €/m²) und Bad Oldesloe (3.953 €/m²).

Ein Preisniveau beim Umlandmittelwert von knapp 3.900 €/m² haben derzeit Trittau und Henstedt-Ulzburg sowie Pinneberg und sein Umland. Günstiger sind Neubauhäuser in der westlichen Umgebung der Kernstadt beispielsweise in Elmshorn (3.569 €/m²) und seinem Umland (3.533 €/m²) oder in Uetersen (3.530 €/m²). Im Osten zählen dazu Geesthacht (3.337 €/m²) und Lauenburg (3.154 €/m²).

2.2 Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland: Neubau

Für den Großraum Hamburg wurden insgesamt 2.131 Neubauwohnungen am Immobilienmarkt statistisch ausgewertet. 62,5 % aller Angebote liegen innerhalb Hamburgs.

In **Hamburg** liegt der Durchschnittspreis für neue Eigentumswohnungen 2,4 % über dem Vorjahreswert. Aktuell kosten sie im Schnitt 7.962 €/m². Für Harvestehude und Rotherbaum liegt nunmehr wieder ein geringes auswertbares Angebotsvolumen vor und damit werden die teuersten Stadtwohnungen erneut an der Alster annonciert. In Rotherbaum kosten die Neubauwohnungen 22.939 €/m² (6 Objekte) und in Harvestehude 17.256 €/m² (3 Objekte).

In der Hafencity müssen Immobilieninteressenten mit durchschnittlich 13.081 €/m² für neu erstellte Stadtwohnungen rechnen. Mit Othmarschen (12.096 €/m²) und Nienstedten (10.960 €/m²) zählen zwei weitere Elbstadtteile zu den teuersten Hamburgs. In Alsternähe kosten sie in Winterhude (11.912 €/m²), Uhlenhorst (11.653 €/m²) und Alsterdorf (10.278 €/m²) etwa ebenso viel.

Die folgenden Stadtteile auf der Rangliste liegen in der Innenstadt. In Sternschanze, St. Pauli und Hohenfelde sind rd. 9.500 €/m² üblich. Mit rd. 9.000 €/m² schließen sich Blankenese und Ottensen an. Knapp 9.000 €/m² werden ebenfalls in Wohldorf-Ohlstedt und Wellingsbüttel in den Walddörfern verlangt.

Über dem hamburgweiten Durchschnittswert liegen die Marktpreise ferner im Westen in Lokstedt (8.847 €/m²), Altona (8.799 €/m²) und Groß Flottbek (8.352 €/m²). Beim Hamburgmittelwert sortieren sich Barmbek-Süd und -Nord (8.526 bzw. 7.935 €/m²) sowie Groß Borstel und Ohlsdorf (rd. 8.000 €/m²) ein.

Preise knapp unter dem Stadtdurchschnitt werden mit 7.000 bis 7.800 €/m² in Eimsbüttel, Osdorf, Stellingen und Rissen und auch in Volksdorf, Poppenbüttel und Fuhlsbüttel verlangt. In Sasel, Hummelsbüttel und Bramfeld sind die Neubauwohnungen mit rd.

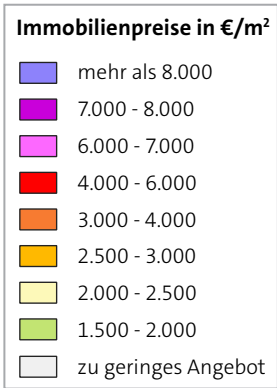


6.500 €/m² bereits etwas günstiger. In den westlichen Wohngebieten Niendorf, Eidelstedt und Schnelsen kosten neue Eigentumswohnungen rd. 5.500 bis 6.100 €/m². Im Osten der City gehören dazu Wandsbek, Rahlstedt und Jenfeld.

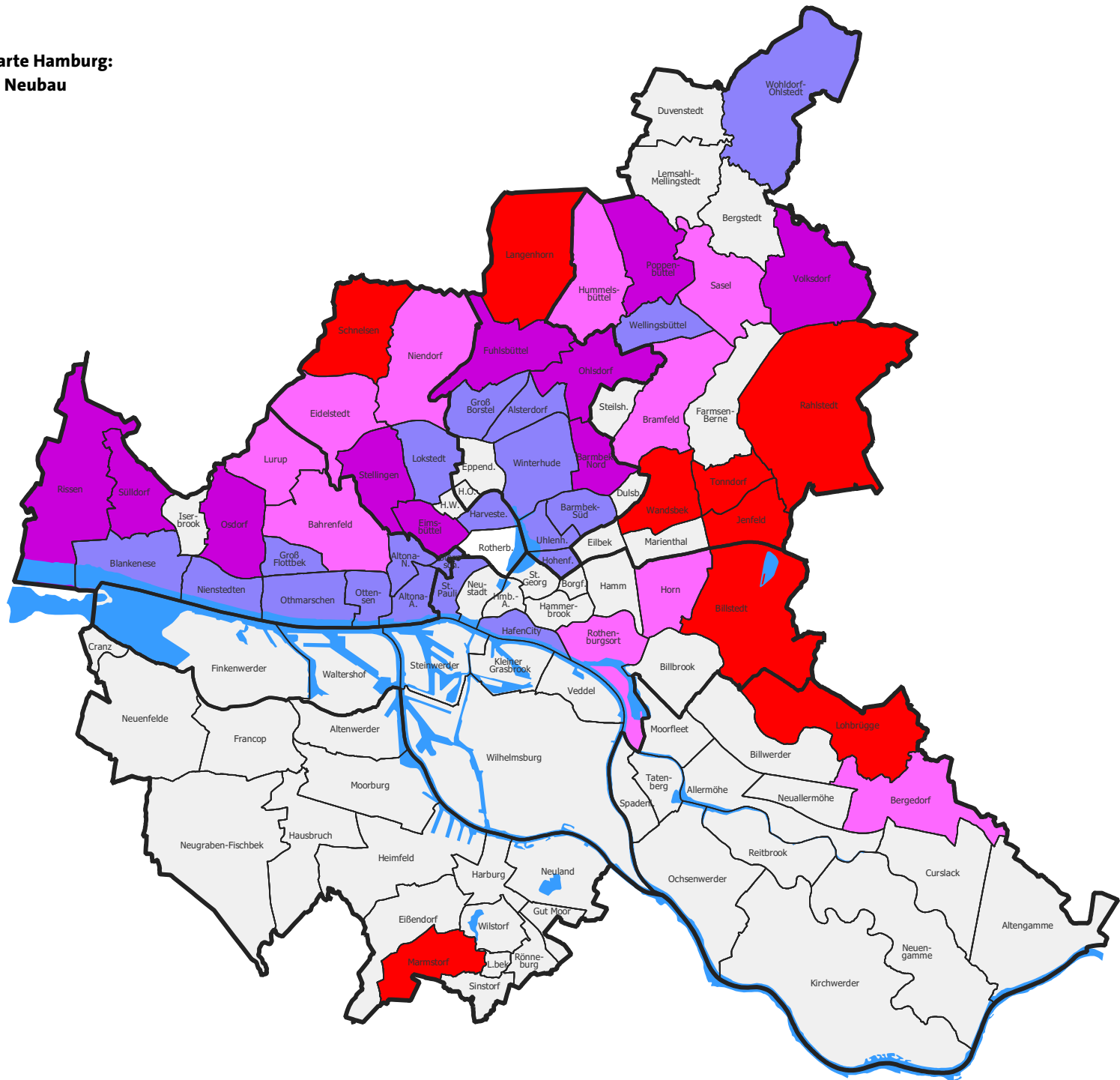
Im **Hamburger Umland** werden neue Eigentumswohnungen für durchschnittlich 4.737 €/m² gehandelt. Die aktuellen Objekte sind damit um 6,6 % günstiger als das Angebot zu Jahresbeginn 2023. Überwiegend liegen die Angebotsobjekte in den größeren Orten des Umlandes. Preisspitzenreiter ist mit 6.145 €/m² erneut Wentorf/Aumühle an der östlichen Hamburger Stadtgrenze. Im Westen und Norden folgen Wedel mit knapp 6.000 €/m² sowie Rellingen und Halstenbek mit rd. 5.700 €/m².

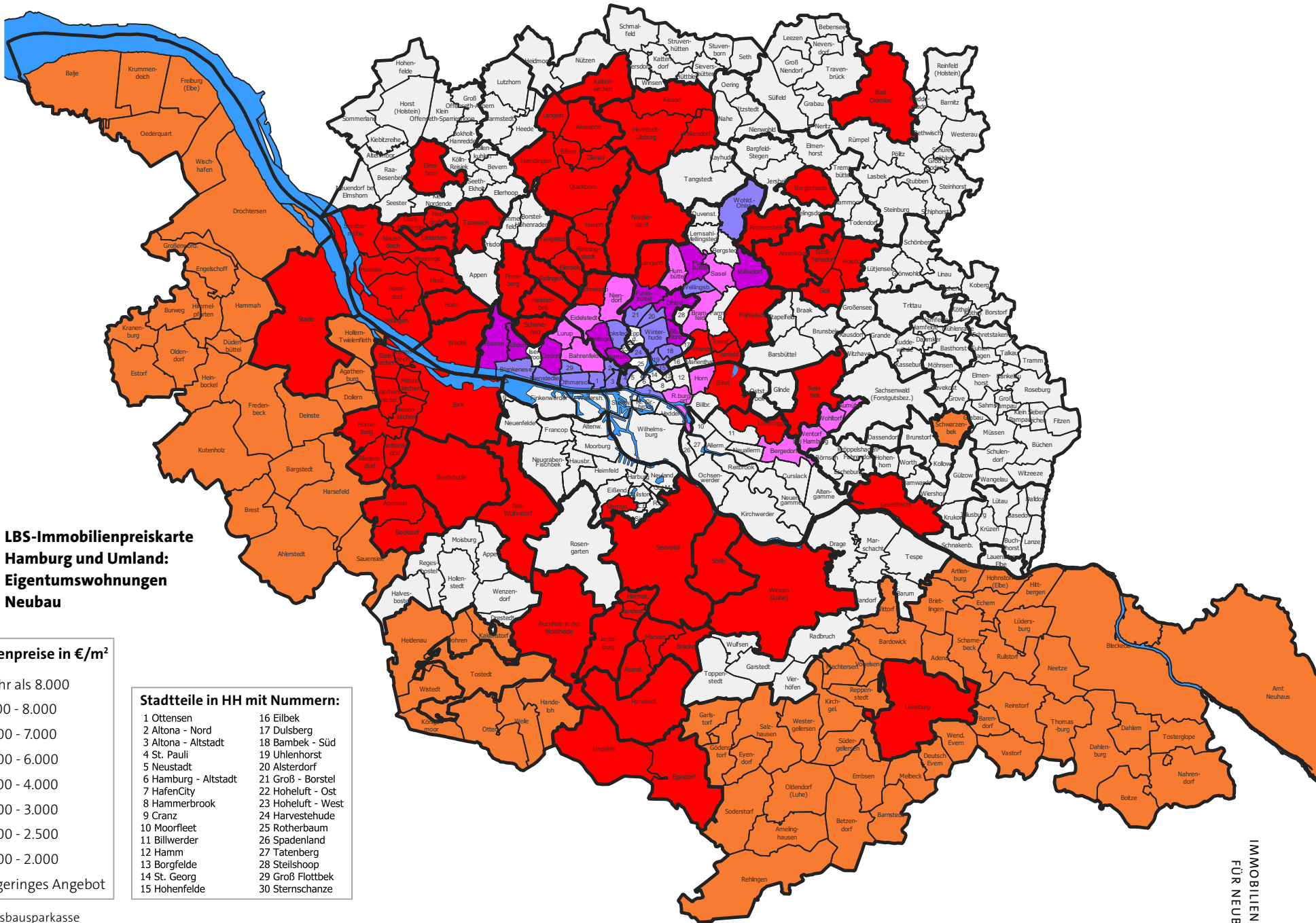
Norderstedt liegt mit gut 4.700 €/m² beim Umlandmittelwert. Die im Nordwesten gelegenen Orte Elmshorn, Quickborn und Kaltenkirchen liegen mit Preisen von knapp 4.400 bis 4.700 €/m² leicht unter dem Durchschnitt für Neubauwohnungen im Hamburger Umland. In Uetersen und Henstedt-Ulzburg (rd. 4.200 €/m²) sind neu gebaute Eigentumswohnungen etwas günstiger zu bekommen.

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



© LBS Landesbausparkasse
NordOst AG
FUB IGES GmbH 2024





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

Immobilienpreise in €/m²

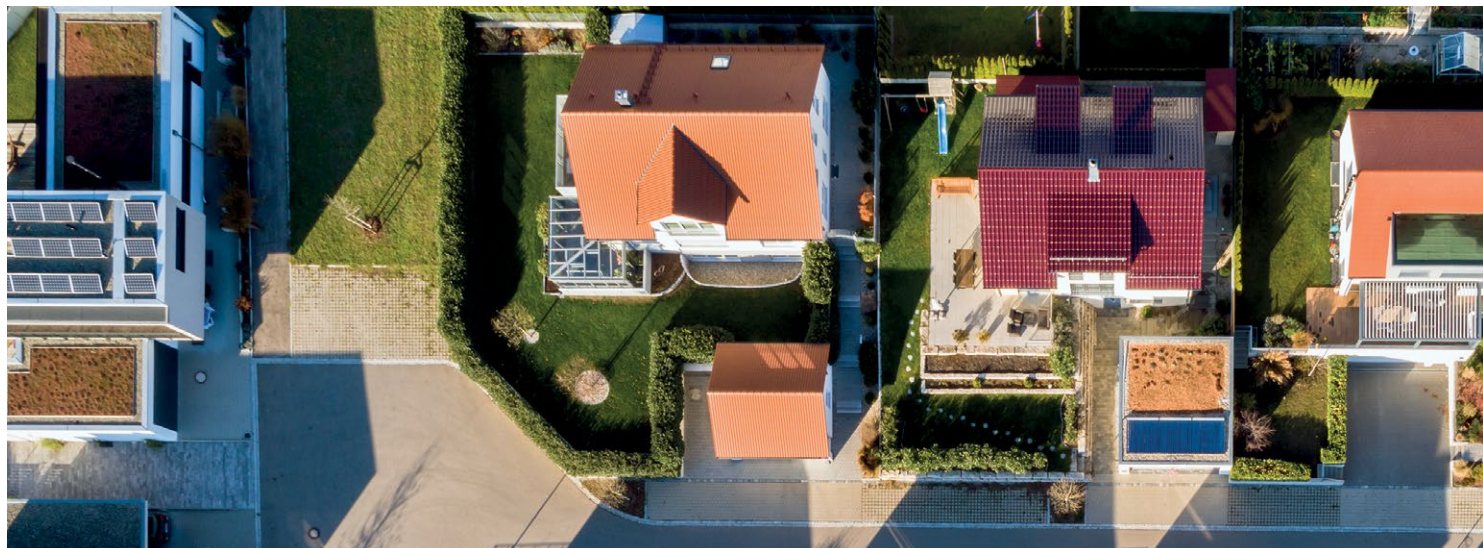
- mehr als 8.000
- 7.000 - 8.000
- 6.000 - 7.000
- 4.000 - 6.000
- 3.000 - 4.000
- 2.500 - 3.000
- 2.000 - 2.500
- 1.500 - 2.000
- zu geringes Angebot

Stadtteile in HH mit Nummern:

1 Ottensen	16 Eilbek
2 Altona - Nord	17 Dulsberg
3 Altona - Altstadt	18 Barmbek - Süd
4 St. Pauli	19 Uhlenhorst
5 Neustadt	20 Alsterdorf
6 Hamburg - Altstadt	21 Groß - Borstel
7 HafenCity	22 Hoheluft - Ost
8 Hammerbrook	23 Hoheluft - West
9 Cranz	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

© LBS Landesbausparkasse
NordOst AG
FUB IGES GmbH 2024

3 Grundstücksmarkt in Hamburg und 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 aktuellsten veröffentlichten Bodenrichtwerten, ermittelt von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Hamburg und in den Landkreisen des Umlandes (Stand Dezember 2023). Diese Angaben geben einen Überblick zu den Niveauunterschieden der Grundstückspreise in den untersuchten Gebieten und sind kein Ersatz für amtliche Auskünfte (zu erhalten bei den örtlichen Gutachterausschüssen).

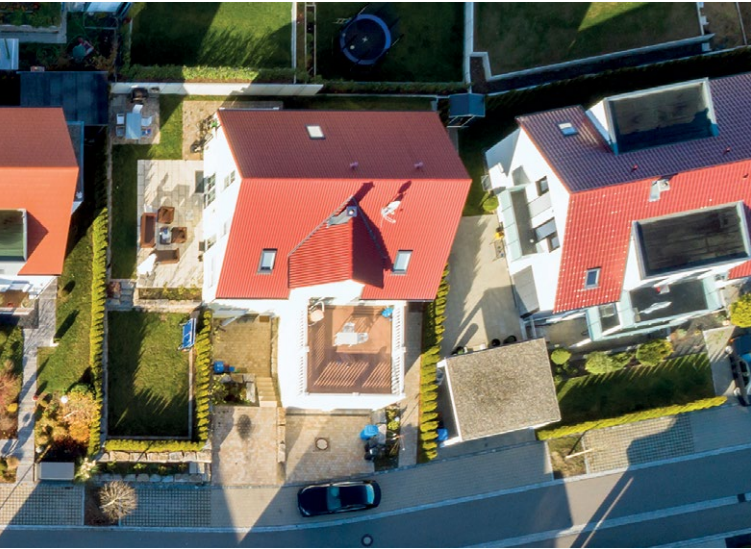
Ausgegangen wird von Flächen für den individuellen Wohnungsbau. In der Regel sind das freistehende Einfamilienhäuser mittlerer Lage. Für Hamburg wurde eine Normierung auf 600 m² vorgenommen. Für das Hamburger Umland gelten die in den Gemeinden typischen Grundstücksgrößen. Alle im LBS-Immobilienmarktatlas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

In **Hamburg** liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert nach Angaben des Hamburger Gutachterausschusses im Jahr 2023 bei 1.110 €/m². Für 2022 wurden 1.230 €/m² ermittelt, d. h. die Grundstückspreise sind im vergangenen Jahr um 9,8 % gesunken.

Die Preise liegen in einer Spanne von 286 €/m² in Steinwerder bis 6.512 €/m² in Harvestehude. Auf der Preisrangskala folgen nach Harvestehude die weiteren Alsterstadtteile Rotherbaum mit durchschnittlich 5.431 €/m² sowie bereits mit erheblichem Abstand Eppendorf (3.062 €/m²) und Uhlenhorst (2.873 €/m²).

Zu den teuersten Stadtteilen mit Durchschnittspreisen über 2.300 €/m² gehören auch die Hafencity (2.752 €/m²), Hoheluft-Ost (2.370 €/m²), Winterhude (2.322 €/m²) sowie Blankenese (2.301 €/m²) an der Elbe.

In der Preisgruppe 1.800 bis 2.300 €/m² sind weitere Innenstadtlagen und einige Elbvororte zu finden. Dazu zählen u. a. Altstadt (2.128 €/m²) und Neustadt (2.067 €/m²), Hoheluft-West (1.996 €/m²), Ottensen (1.903 €/m²), Altona-Altstadt und Sternschanze (gut



1.800 €/m²). Von den Elbvororten gehören Othmarschen (2.028 €/m²) und Nienstedten (1.960 €/m²) sowie Groß Flottbek (1.805 €/m²) dazu.

Im hamburgweiten Vergleich ebenfalls zu den überdurchschnittlich teuren Lagen gehören St. Pauli, St. Georg, Eimsbüttel und Hohenfelde mit knapp 1.800 €/m² und beispielsweise Barmbek-Süd, Eilbek und Wellingsbüttel (rd. 1.400 €/m²) oder Alsterdorf (1.320 €/m²) und beim Mittelwert Lokstedt mit 1.132 €/m².

Leicht unter dem Hamburger Durchschnitt gruppieren sich einige Stadtteile im Westen der Hamburger Innenstadt ein wie Bahrenfeld, Rissen und Niendorf (rd. 1.000 €/m²). Im Norden und Osten auch Ohlsdorf und Volksdorf (rd. 1.100 €/m²), Groß Borstel und Sasel (knapp 1.000 €/m²). Knapp 900 €/m² kosten Wohnbaugrundstücke u. a. in Hummelsbüttel und Wohldorf-Ohlstedt.

Für viele weitere Stadtteile westlich und östlich der Hamburger Innenstadt wurden durchschnittliche Grundstückspreise von 700 bis 800 €/m² festgestellt. Im Osten sind darunter u. a. Wandsbek und

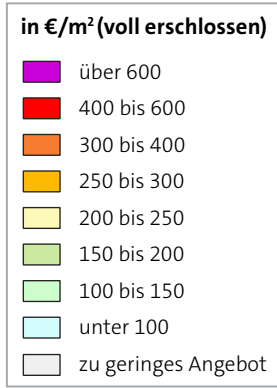
Bramfeld (rd. 800 €/m²) oder Tonndorf, Hamm und Rahlstedt (rd. 770 €/m²) oder Jenfeld (707 €/m²). Im Westen sind es zum Beispiel Schnelsen (780 €/m²) und Eidelstedt (760 €/m²).

700 €/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 Billstedt (rd. 645 €/m²), Rothenburgsort (528 €/m²) und Wilhelmsburg (408 €/m²). Im Süderelb-raum Harburg sind es etwa Eißendorf, Heimfeld und Harburg oder Neugraben-Fischbek (500 bis 650 €/m²). Im Raum Bergedorf, ohne die Stadt selbst (784 €/m²), liegen die Grundstückspreise zwischen 700 €/m² in Lohbrügge und 495 €/m² in Neuallermöhe oder zum Beispiel bei 431 €/m² in Kirchwerder und 401 €/m² in Moorfleet in den Vier- und Marschlanden.

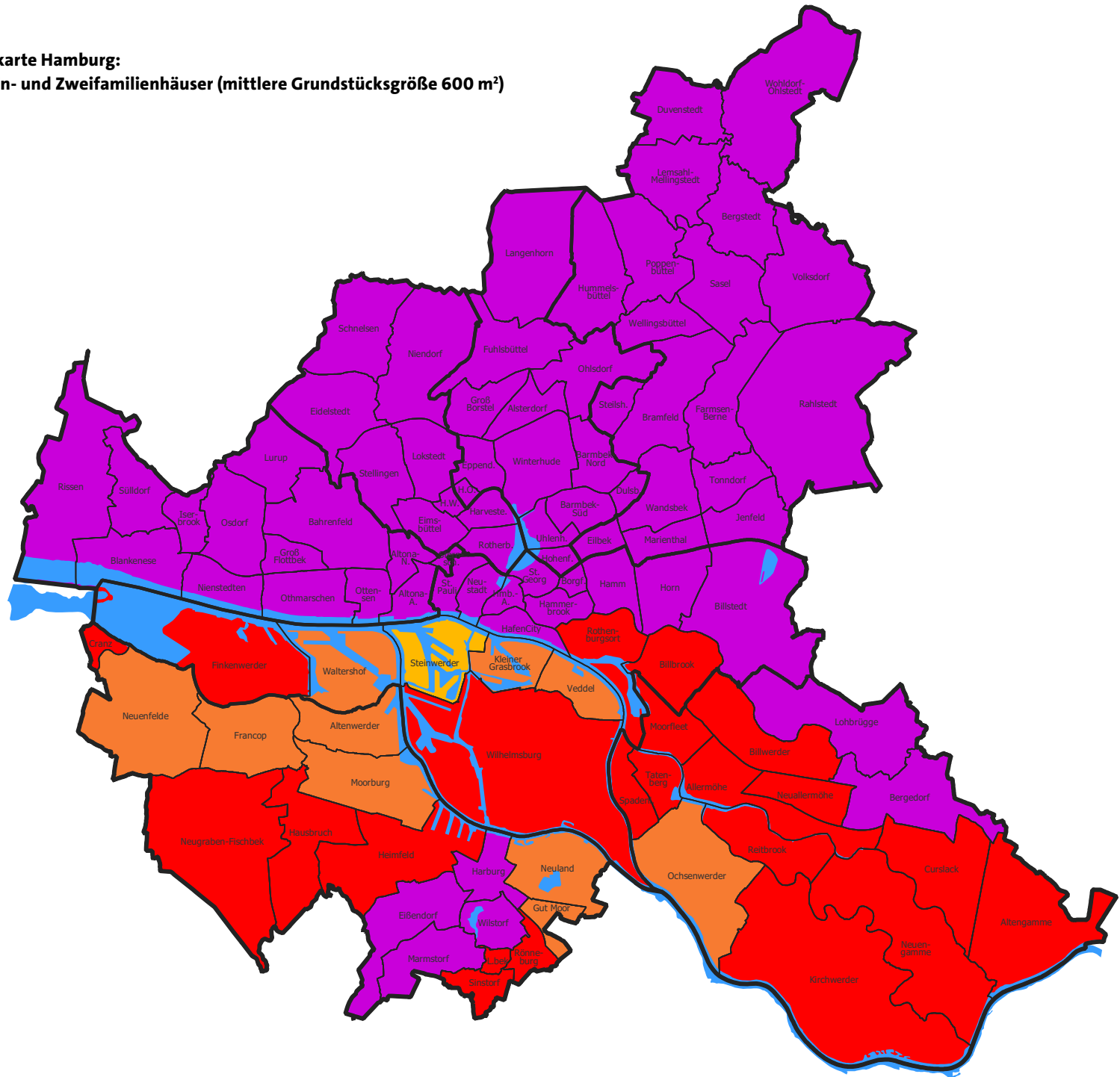
Im **Hamburger Umland** werden Wohnbaugrundstücke für 100 bis 800 €/m² gehandelt. Wedel ist nach wie vor der Preisspitzenreiter, gefolgt von Norderstedt, Halstenbek, Schenefeld und Rellingen (600 bis 702 €/m²) im Westen und Norden der Hamburger Stadtgrenze. Im Osten schließen mit Preisen von 491 €/m² Aumühle und 394 bis 450 €/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 360 bzw. 350 €/m² in Henstedt-Ulzburg und Uetersen rechnen. In Schwarzenbek, Tritttau und Bad Oldesloe kosten sie rd. 280 €/m², in Elmshorn knapp 200 €/m² und in Lauenburg mit seinem Umland 182 bzw. 128 €/m².

**Abb. 3.1 LBS-Grundstückspreiskarte Hamburg:
Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Grundstücksgröße 600 m²)**



© LBS Landesbausparkasse
NordOst AG
FUB IGES GmbH 2024



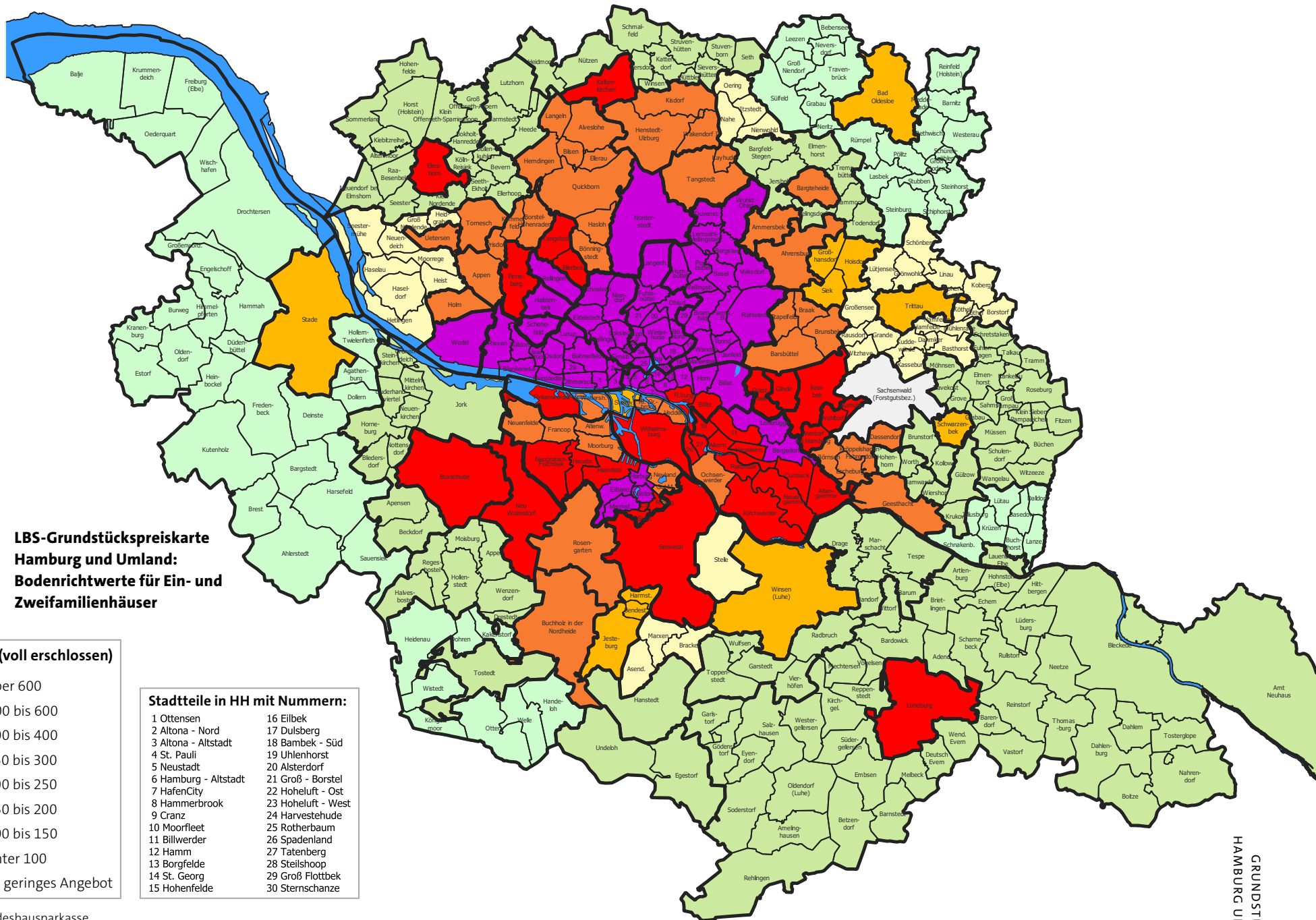


Abb. 3.2 LBS-Grundstückspreiskarte Hamburg und Umland: Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

© LBS Landesbausparkasse NordOst AG
FUB IGES GmbH 2024

Preistabellen

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Allermöhe	4.152	3.650	-12,1	21,5	2.001	6.626
Alsterdorf	8.618	8.158	-5,3	27,9	4.540	12.050
Altengamme	3.781	3.181	-15,9	30,6	2.917	3.480
Bahrenfeld	5.991	6.323	5,5	28,6	3.900	8.946
Barmbek Nord	7.187	6.310	-12,2	-	2.516	7.350
Barmbek Süd	6.356	4.995	-21,4	-	1.445	10.643
Bergedorf	4.651	4.166	-10,4	32,7	1.319	10.636
Bergstedt	5.506	4.821	-12,4	20,7	1.672	8.775
Billstedt	4.621	4.244	-8,1	31,7	995	7.718
Blankenese	9.228	9.005	-2,4	18,8	3.492	14.247
Bramfeld	5.383	4.801	-10,8	32,3	1.725	15.848
Curslack	4.506	3.412	-24,3	-	2.354	4.224
Duvenstedt	5.631	4.982	-11,5	17,0	2.642	7.744
Eidelstedt	5.222	4.318	-17,3	16,1	2.031	7.091
Eilbek	8.127	7.918	-2,6	-	7.462	8.462
Eimsbüttel	6.107	5.479	-10,3	-	1.497	9.722
Eißendorf	4.097	3.909	-4,6	37,6	2.163	7.110
Eppendorf	11.907	11.282	-5,2	53,5	7.074	20.603
Farmsen-Berne	5.144	4.273	-16,9	25,5	1.643	6.017
Finkenwerder	4.007	3.308	-17,4	25,2	1.303	4.419
Fuhlsbüttel	5.948	5.408	-9,1	18,9	2.118	8.067
Groß Borstel	6.420	4.999	-22,1	3,9	1.853	8.743
Groß Flottbek	9.291	8.334	-10,3	25,8	3.000	13.073
Gut Moor	4.498	4.256	-5,4	-	3.453	5.667
Harburg	4.397	3.609	-17,9	36,3	2.000	4.933
Harvestehude	16.049	15.611	-2,7	-	10.269	21.794
Hausbruch	4.615	3.900	-15,5	36,3	2.250	7.741
Heimfeld	4.336	3.544	-18,3	20,8	2.105	7.628
Horn	4.622	3.965	-14,2	-	1.170	5.812
Hummelsbüttel	5.412	4.770	-11,9	11,1	1.942	7.676
Iserbrook	6.458	6.193	-4,1	53,4	4.315	9.476
Jenfeld	4.966	4.417	-11,1	25,8	2.948	6.564
Kirchwerder	3.399	3.108	-8,6	4,2	1.824	5.090
Langenbek	3.965	3.291	-17,0	19,1	2.305	4.472
Langenhorn	4.814	3.972	-17,5	23,1	2.108	6.424
Lemsahl-Mellingstedt	5.870	5.079	-13,5	22,8	3.037	9.175

Hamburger Stadtteil	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Lohbrügge	4.478	4.074	-9,0	31,9	2.216	7.616
Lokstedt	6.747	6.708	-0,6	26,8	2.938	10.184
Lurup	4.991	4.379	-12,3	21,7	2.505	6.954
Marienthal	5.783	5.836	0,9	19,0	2.503	10.697
Marmstorf	4.212	3.552	-15,7	19,6	1.395	4.950
Neuenfelde	3.846	2.797	-27,3	18,8	1.600	4.532
Neuengamme	3.923	3.326	-15,2	-	2.071	3.981
Neugraben-Fischbek	4.203	3.586	-14,7	23,4	1.085	6.968
Niendorf	5.666	4.621	-18,4	4,6	1.267	9.367
Nienstedten	10.580	9.154	-13,5	14,7	2.057	15.526
Ohlsdorf	6.967	5.772	-17,2	13,9	2.287	9.614
Osdorf	6.000	5.496	-8,4	2,0	2.057	14.213
Othmarschen	9.761	8.647	-11,4	15,9	3.545	12.826
Poppenbüttel	5.694	4.822	-15,3	25,6	950	14.546
Rahlstedt	4.943	4.280	-13,4	19,8	1.463	8.669
Rissen	7.488	6.158	-17,8	27,6	910	11.000
Rönneburg	3.875	4.159	7,3	-	2.565	5.012
Rotherbaum	k. A.	8.140	-	-	6.066	10.346
Sasel	6.357	5.469	-14,0	31,3	1.800	12.417
Schnelsen	5.399	4.489	-16,9	19,9	1.125	7.889
Sinstorf	3.781	3.389	-10,4	28,3	2.000	4.766
Stellingen	5.861	5.755	-1,8	28,7	2.975	8.257
Sülldorf	5.940	6.127	3,2	39,6	3.114	17.910
Tonndorf	4.869	3.623	-25,6	-5,7	2.025	5.985
Uhlenhorst	k. A.	11.692	-	-	9.621	16.842
Volksdorf	6.640	5.689	-14,3	26,0	1.500	9.867
Wandsbek	4.722	4.686	-0,8	21,7	2.326	8.648
Wellingsbüttel	7.946	6.937	-12,7	24,7	3.000	13.259
Wilhelmsburg	4.670	4.131	-11,5	32,3	2.556	7.500
Wilstorf	3.717	3.488	-6,2	27,4	2.067	5.940
Winterhude	10.383	8.485	-18,3	28,3	3.120	15.600
Wohldorf-Ohlstedt	6.800	5.625	-17,3	20,2	1.988	12.791

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

Region Hamburger Umland	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Ahrensburg	4.848	4.093	-15,6	24,5	1.200	7.723
Ahrensburg (U)	4.380	4.133	-5,7	33,8	1.944	7.956
Bad Oldesloe	3.563	3.037	-14,8	34,1	1.087	5.736
Bad Oldesloe (U)	3.097	2.552	-17,6	30,6	1.080	4.297
Bargteheide	4.089	3.677	-10,1	28,4	1.806	8.241
Bargteheide (U)	3.702	3.346	-9,6	53,3	1.425	7.582
Barmstedt	3.136	2.780	-11,3	28,9	1.103	4.179
Barsbüttel	4.240	3.476	-18,0	20,6	1.887	5.777
Bergedorf (U)	3.970	3.608	-9,1	39,0	1.380	5.786
Buchholz	3.747	3.366	-10,2	36,4	941	12.245
Buxtehude	3.323	3.079	-7,3	23,6	896	7.686
Buxtehude (U)	2.845	2.741	-3,6	47,0	600	8.143
Elmshorn	3.384	3.012	-11,0	28,9	689	7.748
Elmshorn (U)	3.358	2.886	-14,0	44,3	900	6.750
Geesthacht	3.254	2.798	-14,0	19,2	1.302	4.875
Geesthacht (U)	3.164	2.636	-16,7	26,6	1.193	4.616
Glinde	4.156	3.415	-17,8	14,4	1.467	5.578
Halstenbek	4.325	3.790	-12,4	21,5	1.543	7.080
Hanstedt	3.392	3.170	-6,6	43,1	863	6.750
Henstedt-Ulzburg	3.615	3.398	-6,0	37,2	1.842	6.939
Hollenstedt	3.785	3.071	-18,9	32,5	1.310	6.000
Jesteburg	4.218	4.281	1,5	63,7	2.025	8.766
Kaltenkirchen	3.437	3.074	-10,6	42,3	1.057	5.863
Kaltenkirchen (U)	2.948	2.625	-11,0	37,5	1.424	4.610
Lauenburg	2.670	2.337	-12,5	51,2	591	4.687
Lauenburg (U)	2.849	2.374	-16,7	46,1	1.443	3.632
Lüneburg	3.734	3.511	-6,0	30,7	1.302	9.773

U = Umland

Region Hamburger Umland	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Lüneburg (U)	2.885	2.553	-11,5	41,6	439	8.547
Nahe, Itzstedt	3.148	2.973	-5,6	33,8	2.001	4.318
Neu Wulmstorf	3.536	3.221	-8,9	18,0	1.169	5.935
Norderstedt	4.328	3.692	-14,7	23,6	939	9.675
Oststeinbek	4.840	3.607	-25,5	22,2	1.679	5.457
Pinneberg	3.941	3.522	-10,6	24,1	1.505	7.230
Pinneberg (U)	4.073	3.740	-8,2	37,8	1.835	6.563
Quickborn	4.154	3.627	-12,7	40,6	1.146	8.000
Reinbek	4.487	3.580	-20,2	14,5	1.758	6.784
Rellingen	4.598	3.990	-13,2	28,4	2.361	6.758
Rosengarten	4.549	3.605	-20,8	39,3	1.761	8.839
Schenefeld	4.471	3.703	-17,2	13,7	1.050	6.285
Schwarzenbek	3.440	3.020	-12,2	29,1	1.472	5.969
Schwarzenbek (U)	3.067	2.783	-9,3	40,9	1.110	5.495
Seevetal	3.985	3.652	-8,4	32,2	1.103	14.197
Stade	2.676	2.536	-5,2	41,8	1.026	8.066
Stade (U)	2.258	2.152	-4,7	37,1	335	5.334
Stelle	3.510	3.027	-13,8	23,0	1.616	5.438
Tangstedt	4.373	3.619	-17,2	34,5	1.526	5.625
Tornesch	3.560	3.165	-11,1	34,3	1.800	4.412
Tostedt	2.895	2.765	-4,5	31,2	720	6.413
Trittau	3.534	3.288	-7,0	34,3	706	8.320
Uetersen	3.254	2.840	-12,7	30,2	1.121	5.854
Wedel	4.369	3.743	-14,3	16,7	1.443	7.457
Wentorf/Aumühle	4.950	4.522	-8,7	16,6	2.080	8.944
Winsen	3.296	2.979	-9,6	38,0	1.330	6.028
Winsen (U)	2.870	2.581	-10,1	26,8	709	5.322

U = Umland

© FUB IGES GmbH 2024

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Allermöhe	4.651	4.342	-6,7	33,1	3.691	5.414
Alsterdorf	7.341	6.347	-13,5	34,8	1.511	10.066
Altona	7.329	7.071	-3,5	22,0	2.138	12.287
Bahrenfeld	5.558	5.407	-2,7	28,5	2.450	9.861
Barmbek-Nord	5.898	5.306	-10,0	22,7	1.800	8.622
Barmbek-Süd	6.347	5.819	-8,3	23,9	3.471	10.589
Bergedorf	4.587	4.383	-4,5	37,6	2.772	6.871
Bergstedt	4.645	4.136	-10,9	49,2	3.000	5.900
Billstedt	4.089	3.660	-10,5	20,4	2.002	6.031
Blankenese	7.413	7.056	-4,8	35,9	3.352	20.975
Borgfelde	5.952	5.668	-4,8	24,9	3.785	8.058
Bramfeld	4.796	4.154	-13,4	19,8	2.156	7.837
Dulsberg	4.966	4.512	-9,2	32,1	2.862	5.455
Duvenstedt	4.818	4.442	-7,8	-	2.402	6.311
Eidelstedt	4.629	4.433	-4,2	38,2	2.975	6.289
Eilbek	5.982	5.658	-5,4	35,7	3.461	14.153
Eimsbüttel	6.836	6.575	-3,8	23,1	3.169	20.830
Eißendorf	4.145	3.344	-19,3	7,9	2.158	4.800
Eppendorf	8.400	7.972	-5,1	26,6	4.084	21.824
Farmsen-Berne	4.190	3.917	-6,5	25,7	2.977	5.854
Fuhlsbüttel	4.703	4.806	2,2	50,1	3.307	7.580
Groß Borstel	5.315	5.307	-0,1	37,1	2.317	8.723
Groß Flottbek	6.669	6.560	-1,6	36,2	4.208	11.942
HafenCity	10.746	12.075	12,4	53,4	2.070	39.255
Hamm	5.466	4.727	-13,5	28,6	1.233	8.750
Hammerbrook	6.702	5.168	-22,9	-	3.420	7.630
Harburg	4.388	3.969	-9,6	11,3	1.875	8.750
Harvestehude	11.424	10.781	-5,6	24,9	2.797	21.844
Hausbruch	3.877	3.517	-9,3	-	2.779	4.372
Heimfeld	4.135	3.821	-7,6	25,2	1.065	6.053
Hoheluft	8.418	7.745	-8,0	33,4	2.535	13.589
Hohenfelde	8.600	6.293	-26,8	29,7	3.957	9.462
Horn	4.127	3.722	-9,8	15,1	2.267	4.925
Hummelsbüttel	4.899	4.442	-9,3	24,1	3.150	7.439
Iserbrook	5.621	4.782	-14,9	22,2	3.471	7.468
Jenfeld	4.659	3.839	-17,6	30,8	2.067	9.776
Langenhorn	4.698	4.583	-2,5	46,0	2.623	6.546

Hamburger Stadtteil	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Lemsahl-Mellingstedt	3.984	4.280	7,4	-	1.382	6.167
Lohbrügge	4.153	3.656	-12,0	28,4	2.250	5.494
Lokstedt	6.209	6.006	-3,3	31,1	3.652	14.674
Lurup	3.893	3.914	0,5	13,3	3.156	5.234
Marienthal	5.317	5.281	-0,7	37,2	3.163	9.776
Marmstorf	3.225	3.539	9,7	56,7	2.660	7.543
Neugraben-Fischbek	3.912	3.746	-4,3	42,0	2.467	5.692
Hamburg-Neustadt	8.240	7.979	-3,2	-	4.616	10.932
Niendorf	4.934	4.558	-7,6	36,6	975	8.395
Nienstedten	8.078	7.644	-5,4	23,5	3.911	16.667
Ohlsdorf	5.216	4.674	-10,4	24,6	3.076	6.981
Osdorf	5.792	5.225	-9,8	65,8	2.592	8.098
Othmarschen	7.676	8.060	5,0	41,4	3.574	17.888
Ottensen	7.346	7.142	-2,8	12,1	1.641	18.860
Poppenbüttel	5.476	4.899	-10,5	31,8	2.559	8.500
Rahlstedt	4.204	3.809	-9,4	16,6	2.326	6.171
Rissen	5.556	5.017	-9,7	30,2	3.335	6.645
Rothenburgsort	4.451	4.700	5,6	20,8	3.750	7.071
Rotherbaum	9.930	9.698	-2,3	26,2	1.667	24.017
Sasel	4.858	4.876	0,4	47,2	3.272	6.957
Schnelsen	4.471	3.971	-11,2	26,2	2.214	6.418
Sinstorf	3.924	3.524	-10,2	18,7	2.617	4.183
St. Georg	7.961	7.367	-7,5	22,8	2.189	17.708
St. Pauli	7.716	7.091	-8,1	22,1	3.931	9.643
Steilshoop	4.035	4.563	13,1	53,6	2.748	7.493
Stellingen	5.336	4.566	-14,4	17,6	3.038	6.977
Sternschanze	10.305	7.311	-29,1	14,1	6.300	8.799
Sülldorf	4.746	4.295	-9,5	12,7	2.691	6.717
Tonndorf	4.316	4.062	-5,9	27,5	3.090	5.565
Uhlenhorst	8.650	8.689	0,4	26,1	1.362	16.935
Volksdorf	5.823	4.950	-15,0	35,2	2.751	6.613
Wandsbek	5.387	4.661	-13,5	28,0	1.205	9.860
Wellingsbüttel	4.989	5.486	10,0	28,6	2.250	9.971
Wilhelmsburg	4.792	3.958	-17,4	11,5	2.395	5.907
Wilstorf	3.488	3.526	1,1	24,5	2.739	4.176
Winterhude	8.382	8.275	-1,3	40,8	2.700	17.791
Wohldorf-Ohlstedt	4.867	4.914	1,0	9,8	4.231	6.872

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

Region Hamburger Umland	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Ahrensburg	4.289	3.773	-12,0	32,6	2.245	6.248
Ahrensburg (U)	3.693	3.298	-10,7	23,7	900	4.392
Bad Oldesloe	2.849	2.892	1,5	52,6	2.059	4.832
Bad Oldesloe (U)	3.276	2.072	-36,8	51,2	861	3.070
Bargtheide	3.454	3.178	-8,0	37,1	1.854	5.220
Bargtheide (U)	2.580	2.486	-3,7	24,9	1.832	3.616
Barmstedt	3.008	2.732	-9,2	65,9	1.677	4.190
Barsbüttel	4.111	3.503	-14,8	34,5	2.501	5.773
Börnsen, Escheburg	3.493	3.547	1,5	-	2.543	4.817
Buchholz	3.514	3.222	-8,3	37,2	2.111	4.973
Buxtehude	3.158	2.898	-8,2	41,0	1.369	5.324
Buxtehude (U)	2.532	2.660	5,1	32,6	533	3.708
Elmshorn	3.041	2.580	-15,2	33,1	1.276	4.935
Elmshorn (U)	2.883	2.583	-10,4	54,5	2.019	3.420
Geesthacht	2.895	2.494	-13,9	47,1	1.715	4.082
Glinde	3.466	3.104	-10,4	31,2	2.120	4.802
Halstenbek	3.609	3.201	-11,3	19,9	2.464	4.694
Hanstedt	2.682	3.019	12,6	27,1	1.980	4.086
Henstedt-Ulzburg	3.072	3.061	-0,4	48,2	864	4.892
Kaltenkirchen	3.231	2.566	-20,6	34,5	1.508	3.938
Kaltenkirchen (U)	k. A.	2.017	-	54,0	1.495	2.742
Lauenburg	2.399	2.080	-13,3	35,2	1.408	2.700
Lüneburg	3.877	3.669	-5,4	44,6	966	8.395

U = Umland

Region Hamburger Umland	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Lüneburg (U)	3.141	2.783	-11,4	22,5	963	5.250
Neu Wulmstorf	3.393	3.157	-6,9	29,0	1.954	4.657
Norderstedt	3.754	3.238	-13,7	14,7	975	6.219
Oststeinbek	3.600	3.454	-4,0	26,2	2.387	5.507
Pinneberg	3.213	2.740	-14,7	31,2	1.157	5.375
Pinneberg (U)	2.738	2.790	1,9	50,0	1.416	4.653
Quickborn	3.603	2.988	-17,1	31,0	1.421	8.000
Reinbek	3.563	3.182	-10,7	26,6	2.317	5.346
Rellingen	3.821	3.393	-11,2	31,3	1.831	7.442
Rosengarten	3.291	3.191	-3,1	6,6	2.179	4.500
Schenefeld	3.843	3.531	-8,1	34,6	2.435	5.268
Schwarzenbek	2.906	2.676	-7,9	59,8	1.645	3.875
Seevetal	3.294	2.913	-11,6	26,0	2.050	4.850
Stade	2.738	2.453	-10,4	29,6	1.410	4.737
Stade (U)	3.016	2.711	-10,1	49,0	1.239	4.399
Tornesch	3.562	3.084	-13,4	41,8	1.917	4.446
Tostedt	2.298	2.224	-3,2	79,3	1.350	3.690
Trittau	3.426	3.119	-9,0	47,7	2.287	4.791
Uetersen	2.691	2.861	6,3	55,6	1.427	5.175
Wedel	3.998	3.701	-7,4	28,7	2.074	7.681
Wentorf/Aumühle	3.884	3.720	-4,2	19,4	2.621	4.592
Winsen	3.363	2.904	-13,6	47,7	874	6.008
Winsen (U)	2.703	2.734	1,2	-	1.143	4.368

U = Umland

© FUB IGES GmbH 2024

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Altona	k. A.	9.237	-	-	9.108	9.492
Bergedorf	3.975	4.040	1,6	22,8	3.021	6.546
Bergstedt	5.643	7.411	31,3	69,6	4.260	15.557
Billstedt	4.856	4.734	-2,5	42,5	3.645	5.806
Blankenese	9.791	9.016	-7,9	7,8	5.925	12.485
Bramfeld	5.207	4.786	-8,1	24,1	2.948	6.516
Duvenstedt	6.096	5.917	-2,9	53,6	3.128	11.906
Eidelstedt	6.253	4.604	-26,4	24,8	3.389	6.128
Eißendorf	4.371	4.811	10,0	23,9	3.646	6.836
Farmsen-Berne	4.333	4.481	3,4	16,5	3.183	6.889
Groß Borstel	5.170	5.578	7,9	-	4.997	6.327
Groß Flottbek	7.784	8.099	4,0	19,8	6.207	13.000
Hummelsbüttel	6.430	4.964	-22,8	8,7	4.493	6.116
Iserbrook	6.601	5.458	-17,3	-	3.687	6.416
Jenfeld	5.425	4.263	-21,4	20,4	3.996	4.600
Kirchwerder	4.469	3.428	-23,3	-	2.748	4.975
Langenhorn	5.414	4.817	-11,0	29,7	2.970	7.683
Lemsahl-Mellingstedt	6.231	5.982	-4,0	71,9	3.831	10.719
Lohbrügge	k. A.	4.388	-	35,3	4.065	4.688
Lokstedt	9.706	9.191	-5,3	-	5.119	11.194



Hamburger Stadtteil	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Lurup	5.228	4.352	-16,7	20,6	3.183	6.211
Marienthal	k. A.	7.389	-	32,5	6.160	8.453
Marmstorf	4.412	4.808	9,0	-	3.681	5.511
Neugraben-Fischbek	5.021	5.717	13,9	97,7	4.292	9.849
Niendorf	5.703	5.375	-5,8	21,3	3.620	8.914
Nienstedten	9.964	9.239	-7,3	-	4.000	11.345
Osdorf	6.470	5.353	-17,3	40,2	2.241	10.616
Poppenbüttel	6.032	5.816	-3,6	56,0	3.963	9.900
Rahlstedt	5.554	5.189	-6,6	40,9	3.650	9.173
Rissen	6.685	6.240	-6,7	27,1	4.992	9.792
Sasel	6.614	5.413	-18,2	35,1	3.311	8.510
Schnelsen	5.270	5.308	0,7	44,1	3.389	8.380
Stellingen	6.447	6.274	-2,7	-	4.830	7.865
Sülldorf	k. A.	7.826	-	-	6.195	10.280
Tonndorf	5.591	5.272	-5,7	52,8	5.272	5.272
Volksdorf	7.307	6.546	-10,4	20,1	3.040	9.052
Wandsbek	k. A.	5.313	-	41,9	3.773	8.984
Wellingsbüttel	9.678	7.123	-26,4	35,6	4.458	9.126
Wohldorf-Ohlstedt	6.557	6.585	0,4	48,0	4.815	8.262

© FUB IGES GmbH 2024



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

Region Hamburger Umland	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Ahrensburg	4.757	4.334	-8,9	20,7	2.994	9.473
Ahrensburg (U)	5.213	5.133	-1,5	60,5	3.144	6.403
Bad Oldesloe	4.012	3.953	-1,5	73,5	3.362	5.010
Bad Oldesloe (U)	4.028	4.153	3,1	79,1	2.969	6.356
Bargteheide	4.666	4.862	4,2	-	3.321	8.150
Bargteheide (U)	3.741	3.769	0,7	-	3.316	4.296
Barsbüttel	4.550	3.996	-12,2	43,8	3.508	5.573
Börnsen, Escheburg	4.197	3.950	-5,9	-	3.164	5.585
Buchholz	3.948	4.200	6,4	45,2	1.390	7.074
Buxtehude	3.717	3.309	-11,0	24,0	1.532	4.224
Buxtehude (U)	3.518	3.901	10,9	64,8	2.885	4.759
Elmshorn	3.875	3.569	-7,9	24,1	2.812	4.152
Elmshorn (U)	3.648	3.533	-3,2	26,0	2.370	5.080
Geesthacht	3.679	3.337	-9,3	-	2.606	4.879
Glinde	4.579	3.910	-14,6	-	3.000	5.522
Halstenbek	5.289	4.343	-17,9	33,0	2.975	6.192
Hanstedt	3.784	3.132	-17,2	23,2	2.340	4.299
Henstedt-Ulzburg	3.584	3.865	7,8	42,4	2.279	5.249
Hollenstedt	4.174	3.688	-11,6	51,1	3.609	4.590
Jesteburg	4.910	5.247	6,9	65,2	4.221	6.693
Kaltenkirchen	3.567	4.015	12,6	102,3	3.294	5.056
Kaltenkirchen (U)	k. A.	2.986	-	-	2.349	3.292
Lauenburg	3.020	3.154	4,4	-	2.202	3.866
Lauenburg (U)	2.837	2.498	-11,9	-	2.007	2.809
Lüneburg	4.561	3.581	-21,5	9,3	2.574	5.420

U = Umland

Region Hamburger Umland	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Lüneburg (U)	3.472	3.124	-10,0	39,7	2.430	6.291
Nahe, Itzstedt	3.556	3.739	5,1	-	2.632	4.576
Neu Wulmstorf	4.644	4.385	-5,6	42,6	2.952	5.103
Norderstedt	4.399	4.110	-6,6	32,8	2.618	6.269
Oststeinbek	3.845	3.978	3,5	-	2.472	7.236
Pinneberg	4.535	3.825	-15,7	32,4	2.512	5.658
Pinneberg (U)	4.549	3.835	-15,7	19,3	3.183	4.046
Quickborn	4.289	4.190	-2,3	45,0	2.029	6.425
Reinbek	6.390	4.254	-33,4	40,1	3.212	5.880
Rellingen	4.892	4.404	-10,0	29,2	2.968	6.722
Rosengarten	4.284	3.890	-9,2	20,4	2.872	5.198
Schenefeld	4.510	4.586	1,7	28,3	2.889	7.586
Schwarzenbek(U)	3.158	3.143	-0,5	-	2.128	4.250
Seevetal	4.256	4.713	10,7	54,8	3.330	7.763
Stade	3.060	3.260	6,5	20,6	2.475	4.535
Stade (U)	3.223	3.042	-5,6	43,1	2.619	4.217
Stelle	3.922	4.341	10,7	-	3.742	4.786
Tangstedt	4.329	4.682	8,1	-	3.547	5.639
Tornesch	4.262	4.263	0,0	51,9	3.177	4.877
Trittau	4.377	3.868	-11,6	49,7	3.065	4.748
Uetersen	3.707	3.530	-4,8	23,0	2.655	4.894
Wedel	5.511	5.085	-7,7	46,9	3.508	6.626
Wentorf/Aumühle	4.520	5.399	19,5	37,9	4.277	7.573
Winsen	3.306	3.263	-1,3	26,4	2.628	4.121
Winsen (U)	3.408	3.279	-3,8	62,5	3.051	4.500

U = Umland

© FUB IGES GmbH 2024

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

Hamburger Stadtteil	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Alsterdorf	10.643	10.278	-3,4	89,2	5.276	14.112
Altona	10.110	8.799	-13,0	47,1	6.775	11.030
Bahrenfeld	6.425	6.785	5,6	37,3	5.627	9.218
Barmbek-Nord	8.302	7.935	-4,4	-	4.369	10.286
Barmbek-Süd	8.968	8.526	-4,9	35,6	7.139	9.566
Bergedorf	5.490	6.399	16,6	67,8	5.690	7.916
Billstedt	5.367	4.879	-9,1	18,9	4.118	5.772
Blankenese	11.052	9.183	-16,9	44,6	5.906	14.707
Bramfeld	6.392	6.420	0,4	58,2	4.355	8.248
Eidelstedt	6.596	6.025	-8,7	53,3	5.228	7.011
Eimsbüttel	9.028	7.829	-13,3	34,6	5.609	17.288
Fuhlsbüttel	7.477	7.095	-5,1	65,9	6.134	8.500
Groß Borstel	9.302	8.039	-13,6	59,6	5.777	9.552
Groß Flottbek	9.321	8.352	-10,4	13,4	5.846	13.235
HafenCity	13.191	13.081	-0,8	20,2	7.454	25.752
Harvestehude	k. A.	17.256	-	44,5	16.404	17.906
Hohenfelde	9.361	9.496	1,4	24,5	5.924	11.654
Horn	5.932	6.336	6,8	-	5.867	7.168
Hummelsbüttel	7.142	6.476	-9,3	39,2	5.415	9.581
Jenfeld	5.830	5.468	-6,2	44,0	3.996	6.656
Langenhorn	k. A.	5.406	-	24,7	4.989	5.879
Lohbrügge	5.871	5.431	-7,5	41,8	4.478	5.781
Lokstedt	9.121	8.847	-3,0	60,4	6.588	11.536
Lurup	6.503	6.211	-4,5	49,7	3.796	8.560
Marmstorf	k. A.	5.144	-	-	4.375	6.033

Hamburger Stadtteil	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Niendorf	7.103	6.125	-13,8	46,0	3.900	8.284
Nienstedten	11.935	10.960	-8,2	40,8	6.582	13.085
Ohlsdorf	7.079	7.975	12,6	69,6	7.225	9.473
Osdorf	7.998	7.669	-4,1	47,2	4.217	9.500
Othmarschen	11.717	12.096	3,2	73,2	8.651	13.125
Ottensen	8.564	8.960	4,6	9,9	7.548	13.800
Poppenbüttel	7.205	7.220	0,2	81,4	6.345	11.046
Rahlstedt	5.327	5.523	3,7	46,7	3.576	7.538
Rissen	k. A.	7.247	-	53,9	7.046	7.448
Rothenburgsort	k. A.	6.694	-	-	6.322	7.275
Rotherbaum	k. A.	22.939	-	113,0	16.948	28.867
Sasel	6.476	6.521	0,7	46,0	5.514	7.274
Schnelsen	6.021	5.897	-2,1	42,8	5.054	6.688
St. Pauli	k. A.	9.560	-	9,7	3.041	13.428
Stellingen	6.689	7.250	8,4	33,8	5.723	10.367
Sternschanze	k. A.	9.859	-	-	7.767	11.772
Sülldorf	7.893	7.894	0,0	35,6	5.906	8.966
Tonndorf	5.504	5.208	-5,4	21,4	4.706	5.892
Uhlenhorst	11.156	11.653	4,5	62,6	8.010	18.800
Volkendorf	k. A.	7.533	-	63,0	6.321	8.974
Wandsbek	6.604	5.851	-11,4	6,9	4.681	7.825
Wellingsbüttel	5.558	8.942	60,9	59,8	8.770	8.991
Winterhude	9.674	11.912	23,1	44,5	10.221	13.106
Wohldorf-Ohlstedt	7.020	8.944	27,4	116,9	6.800	10.546

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

Region Hamburger Umland	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung in %		Immobilienpreise in €/m ²	
			1 Jahr 2023 bis 2024	5 Jahre 2019 bis 2024	Minimum	Maximum
Ahrensburg	4.587	4.109	-10,4	3,3	3.613	4.645
Ahrensburg (U)	5.353	5.405	1,0	23,4	4.692	5.962
Bad Oldesloe	4.329	4.382	1,2	34,7	4.188	5.104
Bargteheide	4.909	4.930	0,4	49,0	4.710	5.160
Buchholz	4.594	5.637	22,7	63,7	4.271	6.979
Buxtehude	4.588	4.546	-0,9	32,8	3.719	4.978
Buxtehude (U)	3.692	4.024	9,0	37,5	2.843	4.454
Elmshorn	4.284	4.501	5,1	55,6	3.764	5.179
Geesthacht	4.310	4.799	11,3	41,3	1.692	5.937
Halstenbek	5.691	5.743	0,9	40,8	5.562	6.135
Hanstedt	k. A.	4.363	-	44,2	3.902	4.499
Henstedt-Ulzburg	4.340	4.149	-4,4	34,0	3.834	5.399
Jesteburg	5.426	4.920	-9,3	-	4.373	5.738
Kaltenkirchen	4.951	4.689	-5,3	54,1	4.083	5.550
Lüneburg	5.519	5.637	2,1	55,9	3.540	6.469
Lüneburg (U)	2.760	3.626	31,4	18,1	1.929	4.982
Neu Wulmstorf	k. A.	4.694	-	29,6	4.423	5.100
Norderstedt	5.626	4.703	-16,4	35,0	3.213	7.194
Pinneberg	5.477	5.276	-3,7	60,0	3.771	6.176
Quickborn	5.009	4.362	-12,9	29,6	3.759	5.421
Reinbek	5.504	5.500	-0,1	33,3	5.235	5.684
Rellingen	5.752	5.734	-0,3	64,4	4.500	7.188
Schenefeld	k. A.	5.997	-	78,4	5.618	6.214
Schwarzenbek	3.767	3.501	-7,0	31,6	2.723	3.929
Seevetal	5.479	5.470	-0,2	43,6	1.835	8.109
Stade	4.323	4.200	-2,8	41,6	3.600	5.093
Stade (U)	3.834	3.825	-0,2	46,4	2.430	4.882
Stelle	4.946	4.748	-4,0	-	3.742	4.962
Tornesch	5.426	5.660	4,3	78,3	4.443	7.430
Tostedt	k. A.	3.503	-	-	3.144	3.948
Uetersen	4.146	4.181	0,8	43,8	3.612	4.943
Wedel	5.612	5.945	5,9	54,3	4.498	7.853
Wentorf/Aumühle	6.134	6.145	0,2	64,8	5.824	6.416
Winsen	4.632	4.786	3,3	40,0	2.340	5.526

U = Umland

Abb. A.3.1 Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen (Datenbasis: Stand Dezember 2023)

Die Grundstückspreise für Wohnbauflächen basieren auf den veröffentlichten Bodenrichtwerten, ermittelt von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Hamburg und in den Landkreisen des Umlandes (Stand Dezember 2023). Diese Angaben geben

einen Überblick zu den Niveauunterschieden der Grundstückspreise in den untersuchten Gebieten. Sie sind kein Ersatz für amtliche Auskünfte. Detaillierte Informationen sind bei den örtlichen Gutachterausschüssen zu erhalten.

Hamburger Stadtteil	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung 2023 bis 2024 in %
Allermöhe	507	461	-9,1
Alsterdorf	1.466	1.320	-10,0
Altengamme	457	411	-10,1
Altenwerder	389	355	-8,7
Altona-Altstadt	2.024	1.814	-10,4
Altona-Nord	1.707	1.537	-10,0
Bahrenfeld	1.204	1.088	-9,6
Barmbek-Nord	1.121	1.011	-9,8
Barmbek-Süd	1.573	1.408	-10,5
Bergedorf	866	784	-9,5
Bergstedt	921	830	-9,9
Billbrook	456	410	-10,1
Billstedt	712	642	-9,8
Billwerder	520	472	-9,2
Blankenese	2.542	2.301	-9,5
Borgfelde	1.021	920	-9,9
Bramfeld	891	802	-10,0
Cranz	451	409	-9,3
Curslack	536	483	-9,9
Dulsberg	1.225	1.103	-10,0
Duvenstedt	861	776	-9,9
Eidelstedt	843	760	-9,8
Eilbek	1.573	1.401	-10,9
Eimsbüttel	1.983	1.783	-10,1
Eißendorf	717	647	-9,8
Eppendorf	3.391	3.062	-9,7
Farmsen-Berne	863	779	-9,7
Finkenwerder	502	454	-9,6
Francop	427	381	-10,8
Fuhlsbüttel	1.062	960	-9,6
Groß Borstel	1.074	973	-9,4
Groß Flottbek	2.013	1.805	-10,3
Gut Moor	412	366	-11,2

Hamburger Stadtteil	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung 2023 bis 2024 in %
HafenCity	3.031	2.752	-9,2
Hamburg-Altstadt	2.366	2.128	-10,1
Hamm	859	772	-10,1
Hammerbrook	918	826	-10,0
Harburg	672	606	-9,8
Harvestehude	7.207	6.512	-9,6
Hausbruch	541	488	-9,8
Heimfeld	646	583	-9,8
Hoheluft-Ost	2.611	2.370	-9,2
Hoheluft-West	2.199	1.996	-9,2
Hohenfelde	1.955	1.770	-9,5
Horn	717	644	-10,2
Hummelsbüttel	998	898	-10,0
Iserbrook	1.039	935	-10,0
Jenfeld	785	707	-9,9
Kirchwerder	479	431	-10,0
Kleiner Grasbrook	343	308	-10,2
Langenbek	642	574	-10,6
Langenhorn	710	639	-10,0
Lemsahl-Mellingstedt	863	775	-10,2
Lohbrügge	779	700	-10,1
Lokstedt	1.252	1.132	-9,6
Lurup	782	704	-10,0
Marienthal	1.269	1.157	-8,8
Marmstorf	712	640	-10,1
Moorburg	390	356	-8,7
Moorfleet	446	401	-10,1
Neuallermöhe	546	495	-9,3
Neuenfelde	401	364	-9,2
Neuengamme	505	455	-9,9
Neugraben-Fischbek	554	499	-9,9
Neuland	402	362	-10,0
Hamburg-Neustadt	2.304	2.067	-10,3
Niendorf	999	898	-10,1
Nienstedten	2.169	1.960	-9,6
Ochsenwerder	443	397	-10,4
Ohlsdorf	1.203	1.090	-9,4

Hamburger Stadtteil	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung 2023 bis 2024 in %
Osdorf	1.383	1.240	-10,3
Othmarschen	2.247	2.028	-9,7
Ottensen	2.126	1.903	-10,5
Poppenbüttel	1.010	910	-9,9
Rahlstedt	852	768	-9,9
Reitbrook	444	398	-10,4
Rissen	1.156	1.043	-9,8
Rönneburg	628	564	-10,2
Rothenburgsort	585	528	-9,7
Rotherbaum	6.039	5.431	-10,1
Sasel	1.051	946	-10,0
Schnelsen	864	780	-9,7
Sinstorf	569	514	-9,7
Spadenland	446	401	-10,1
St. Georg	1.996	1.794	-10,1
St. Pauli	1.998	1.791	-10,4
Steilshoop	813	731	-10,1
Steinwerder	320	286	-10,6
Stellingen	949	856	-9,8
Sternschanze	2.022	1.818	-10,1
Sülldorf	1.299	1.176	-9,5
Tatenberg	446	401	-10,1
Tonndorf	861	774	-10,1
Uhlenhorst	3.168	2.873	-9,3
Veddel	431	389	-9,7
Volkssdorf	1.173	1.061	-9,5
Waltershof	389	355	-8,7
Wandsbek	906	816	-9,9
Wellingsbüttel	1.526	1.370	-10,2
Wilhelmsburg	450	408	-9,3
Wilstorf	681	613	-10,0
Winterhude	2.579	2.322	-10,0
Wohldorf-Ohlstedt	960	867	-9,7

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg.

© FUB IGES GmbH 2024

Abb. A.3.2 Grundstückspreise Hamburger Umland (Datenbasis: Stand Dezember 2023)

Die Grundstückspreise für Wohnbauflächen basieren auf den veröffentlichten Bodenrichtwerten, ermittelt von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Hamburg und in den Landkreisen des Umlandes (Stand Dezember 2023). Diese Angaben geben

einen Überblick zu den Niveauunterschieden der Grundstückspreise in den untersuchten Gebieten. Sie sind kein Ersatz für amtliche Auskünfte. Detaillierte Informationen sind bei den örtlichen Gutachterausschüssen zu erhalten.

Region Hamburger Umland	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung 2023 bis 2024 in %
Ahrensburg, Stadt	394	394	0,0
Ahrensburg, Umland	272	272	0,0
Ahrensburg, Umland (Ammersbek)	331	331	0,0
Bad Oldesloe, Stadt	279	279	0,0
Bad Oldesloe, Umland	141	141	0,0
Bargteheide, Stadt	315	315	0,0
Bargteheide, Umland	191	191	0,0
Barmstedt	192	192	0,0
Barsbüttel	301	301	0,0
Börnsen, Escheburg	335	335	0,0
Buchholz	290	370	27,6
Buxtehude, Stadt	390	415	6,4
Buxtehude, Umland	164	177	7,9
Ellerbek/Tangstedt	450	450	0,0
Elmshorn, Stadt	404	404	0,0
Elmshorn, Umland	193	193	0,0
Geesthacht, Stadt	303	303	0,0
Geesthacht, Umland	185	185	0,0
Glinde	450	450	0,0
Halstenbek	675	675	0,0
Hanstedt	162	184	13,6
Hanstedt, Umland Nord	175	199	13,7
Hanstedt, Umland Süd	138	153	10,9
Henstedt-Ulzburg	360	360	0,0
Hollenstedt	143	156	9,1
Holm	300	300	0,0
Jesteburg	241	279	15,8
Kaltenkirchen, Stadt	423	423	0,0
Kaltenkirchen, Umland	158	158	0,0
Lauenburg, Stadt	182	182	0,0
Lauenburg, Umland	128	128	0,0
Lüneburg	390	480	23,1

Region Hamburger Umland	Januar 2023 in €/m ²	Januar 2024 in €/m ²	Entwicklung 2023 bis 2024 in %
Lüneburg, Umland	142	154	8,5
Nahe, Itzstedt	219	219	0,0
Neu Wulmstorf	560	583	4,1
Norderstedt	702	702	0,0
Oststeinbek	442	442	0,0
Pinneberg, Stadt	542	542	0,0
Pinneberg, Umland	320	320	0,0
Quickborn	330	330	0,0
Reinbek	442	442	0,0
Rellingen	600	600	0,0
Rosengarten	359	374	4,2
Schenefeld	642	642	0,0
Schwarzenbek, Stadt	283	283	0,0
Schwarzenbek, Umland	169	169	0,0
Schwarzenbek, Umland	185	185	0,0
Seevetal	383	407	6,3
Stade	240	262	9,2
Stade, Umland	100	107	7,0
Stelle	220	240	9,1
Tangstedt	307	307	0,0
Tornesch	400	400	0,0
Tostedt	170	185	8,8
Tostedt, Umland	124	138	11,3
Trittau	280	280	0,0
Trittau, Umland	198	198	0,0
Uetersen	350	350	0,0
Uetersen Umland	218	218	0,0
Wedel	800	800	0,0
Wentorf/Aumühle/Wohltorf	491	491	0,0
Winsen, Stadt	242	272	12,4
Winsen, Umland	152	167	9,9

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Hamburger Umlandkreisen

© FUB IGES GmbH 2024

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 2014 bis 2024: 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 2014 bis 2024: 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	Grundstückspreise nach Hamburger Stadtteilen.....	43
Abb. A.3.2	Grundstückspreise Hamburger Umland.....	46

Impressum

Herausgeber: LBS Landesbausparkasse NordOst AG
Sitz: Potsdam und Hamburg
Handelsregister: Amtsgericht Potsdam HRB 3064
Amtsgericht Hamburg HRB 185204
Aufsichtsrat: Ludger Weskamp (Vorsitzender)
Vorstand: Jens Riemer (Vorsitzender)
Jens Grelle
Anschrift: Behringstraße 120, 22763 Hamburg
Internet: www.lbs.de
Wissenschaftliche Leitung: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH,
Hamburg
Redaktion: Holger Schramm
Telefon: 0431 20000-824
E-Mail: holger.schramm@lbs-nordost.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

Die in der Broschüre eingesetzten Objektfotos dienen ausschließlich der Illustration.



