

# Sinkende Haus- und steigende Wohnungspreise im Raum Hamburg

Von **Friedhelm Feldhaus** (<mailto:feldhaus@iz.de>) Freitag, 11. April 2025



Quelle: Immobilien Zeitung/Erheberin Theda Eggers

Begehr ist Wohneigentum in etablierten Lagen nahe der Alster wie hier in Hohenfelde.  
(/news/media/44/Bege-ist-Wohneigen-in-etablier-Lag-nah-der-Als-wie-431072.jpeg)

Die Angebotspreise für Häuser in und um Hamburg haben im zweiten Halbjahr 2024 nachgegeben, während Wohnungen teurer geworden sind. Das geht aus dem LBS Immobilienmarktatlant Hamburg hervor.

Das Forschungsinstitut FUB Iges Wohnen + Immobilien + Umwelt hat im Auftrag der LBS Nordost 17.611 Immobilienangebote aus dem zweiten Halbjahr 2024 für Hamburg und das Umland ausgewertet, davon 78% für den Bestand. 43% der Angebote galten Eigentumswohnungen.

Nachdem die Preise für fast alle Segmente des Wohneigentums – außer für neue Eigentumswohnungen in Hamburg – nach Zahlen des letztjährigen LBS Immobilienmarktatlant Hamburg und Umland im Jahr 2023 teils deutlich nachgegeben hatten, erfolgte im vergangenen Jahr eine Diversifizierung. Im Bestand veränderte sich bei Häusern in Hamburg (5.120 Euro/qm) und Wohnungen im Umland (3.063 Euro/qm) im Mittel kaum etwas. Ein Plus von 1,6% gab es bei Hamburger Bestandswohnungen (6.034 Euro/qm) und ein zartes Minus von 0,4% für Bestandshäuser im Umland (3.149 Euro/qm).

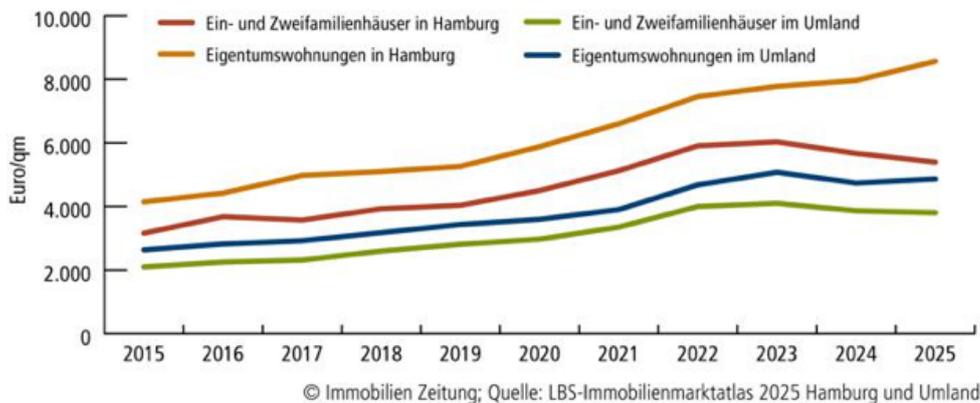
## Angebotspreise für Hamburger Neubauwohnungen steigen um 7,6%

Deutlicher laufen die Entwicklungen im Neubau auseinander. Die für die Stadt Hamburg

ausgewerteten 1.317 Angebote für Eigentumswohnungen ergaben ein Preisplus von deutlichen 7,6% auf 8.564 Euro/qm. Die Preise für 816 ausgewerteten Neubauwohnungen im Umland stiegen um 2,7% auf 4.863 Euro/qm. Neue Häuser hingegen verloren in Hamburg recht klare 4,9% auf 5.394 Euro/qm und im Umland 1,5% auf 3.804 Euro/qm.

## Eigentumswohnungen kriegen 2024 die Kurve

Preisentwicklung neue Wohnimmobilien in Hamburg und Umland



(/news/media/44/Preisentwicklu-ne-Wohnimmobili-in-Hambu-un-Umgeb-431071.jpeg)

Auch mit Blick auf die Fünfjahresentwicklung seit 2020 werden diese Trends im Grundsatz bestätigt: Neubauwohnungen in Hamburg (45%) und im Umland (35%) gewinnen deutlich stärker als neue Häuser in Hamburg (20%) und im Umland (28%). Das gilt auch im Bestand. Hier legten Wohnungen in Hamburg (19%) und dem Umland (21%) ebenfalls deutlicher zu als Häuser innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen (13%) und solche außerhalb (19%). In Hamburg läuft die Preisentwicklung von Wohnungen und Häusern stärker auseinander als im Umland.

## Bestandswohnungen in der Hafencity am teuersten

Im Durchschnitt sorgen die Preisdifferenzen dafür, dass Käufer für den Preis einer Bestandswohnung (80 qm) innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen (482.720 Euro) statistisch zwei im Umland (245.040 Euro/qm) kaufen können. Im Vergleich einzelner Kommunen sind die Unterschiede noch deutlich höher.

Die teuersten Eigentumswohnungen finden sich in Hamburg traditionell an Alster und Elbe. Bei den Bestandswohnungen liegt die Hafencity (11.508 Euro/qm) – mit Angeboten auch aus der Elbphilharmonie – hauchzart vor den Alsterstadtteilen Harvestehude (11.499 Euro/qm), Rotherbaum (9.915 Euro/qm), Uhlenhorst (9.041 Euro/qm) und Winterhude (8.749 Euro/qm). In der Neu- und Altstadt sowie Hoheluft, Eppendorf oder St. Georg wurden zwischen 7.000 Euro/qm und 8.000 Euro/qm verlangt.

Deutlich unter dem Hamburger Mittelwert von 6.034 Euro/qm liegen Stadtteile im Osten wie Bergedorf (4.033 Euro/qm) oder Steilshoop und Billstedt (je etwa 3.400 Euro/qm). Insbesondere der Süderelbe-Bereich ist günstig. Wohnungen in Harburg, Eißendorf, Neugraben-Fischbek oder Marmstorf werden für 3.200 Euro/qm bis 3.800 Euro/qm angeboten.

Im Neubausegment liegen Alsterstadtteile preislich vorne

Im Neubausegment spiegelt sich diese Verteilung. Auf Grundlage nur weniger Angebote liegt Rotherbaum (20.021 Euro/qm) vor Harvestehude (17.109 Euro/qm) und Uhlenhorst (13.292 Euro/qm). Zu den exklusiven Angeboten in Rotherbaum zählt etwa das Von Rotherr – ein bis 2024 an der Alten Rabenstraße 3 von Bauplan Nord entwickeltes Wohnhaus mit fünf Wohnungen, die zu Preisen zwischen 20.000 Euro/qm und 30.000 Euro/qm angeboten wurden/werden.



150 neue Eigentumswohnungen wurden im zweiten Halbjahr 2024 in der Hafencity angeboten – im Mittel für fast 13.000 Euro/qm.

**(/news/media/44/150-neue-Eigentumswohnu-wurd-im-zwei-Halb-2024-ang-431077.jpeg)**

Den größten Angebotsmarkt bietet die Hafencity mit 150 Offerten für im Mittel 12.839 Euro/qm. Dazu gehören etwa die von DC Developments (mit-)entwickelten Wohntürme The Lyte im Westfield Hamburg-Überseequartier sowie Fiftynine und The Crown am Strandkai.

Neue Wohnungen in Stadtteilen, in denen Preise unterhalb der Entstehungskosten von 4.500 Euro/qm bis 5.000 Euro/qm nicht durchsetzbar scheinen, entstehen gar nicht erst. Nach dem LBS-Bericht wurden im zweiten Halbjahr 2024 nur in Billstedt (4.890 Euro/qm) Neubauwohnungen im Mittel für unter 5.000 Euro/qm angeboten. Etwas darüber liegen Lohbrügge (5.293 Euro/qm), Eidelstedt (5.408 Euro/qm) und Lurup (5.515 Euro/qm).

## Neubauwohnungen für unter 4.000 Euro/qm in Stade

Das sieht im Hamburger Umland etwas anders aus – auch aufgrund der günstigeren Grundstückspreise in größerer Entfernung von der Hamburger Stadtgrenze. Im Durchschnitt unter 4.000 Euro/qm waren neue Wohnungen im Umland von Stade (3.665 Euro/qm), in Tostedt (3.803 Euro/qm) und Schwarzenbek (3.893 Euro/qm) im Angebot. Zwischen 4.000 Euro/qm und 4.200 Euro/qm gibt es Angebote im Umland von Lüneburg und Buxtehude, Quickborn und Ahrensburg.



Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Theda Eggers

Immer über dem Durchschnittspreis für das Umland liegen Wohnungen in Ahrensburg.

**(/news/media/44/Imm-ber-dem-Durchschnittspr-fr-das-Uml-lie-Wohnun--431073.jpeg)**

Die teuersten Neubauwohnungen im Umland gibt es im Umland von Ahrensburg – in Großhansdorf. Hier ist die Zuordnung recht einfach. 7.702 Euro/qm werden im Durchschnitt für die Wohnungen verlangt, die auf dem 4,5 ha großen, früheren Areal der Lungenklinik Großhansdorf im Westen Hamburgs entstehen. Brawo Real Estate plant auf dem Wandgrundstück insgesamt 74 Wohnungen in sechs Gebäuden zu errichten.

Neubaupreise über 6.000 Euro/qm gibt es auch in Wedel (6.275 Euro/qm), an der östlichen Standgrenze Hamburgs, und in Seevetal (6.224 Euro/qm), im Süden der Hansestadt. Zum Mittelpreis in Seevetal tragen auch die 30 Eigentumswohnungen bei, die Meyer Projektentwicklung auf dem Grundstück des ehemaligen Polizeireviers Hittfeld im Ortsteil Hittfeld errichtet. Die 52 qm bis 98 qm großen Wohnungen werden überwiegend zu Preisen von 7.000 Euro/qm bis 8.000 Euro/qm angeboten.



Quelle: Meyer Projektentwicklung GmbH, Urheber: dreidesign

Im eher hochpreisigen Segment errichtet Meyer Projektentwicklung 30 Eigentumswohnungen auf einem früheren Standort der Polizei in Seevetal-Hittfeld.

**(/news/media/44/Im-eher-hochpre-Segmen-entwic-Meyer-Projektentwi-3-431074.jpeg)**

Quasi aus einer anderen Welt kommen die Bestandswohnungen im Umland, die im Mittel zu

Preisen von unter 2.000 Euro/qm angeboten werden – etwa im Umfeld von Schwarzenbek (1.722 Euro/qm) östlich von Hamburg oder nordöstlich der Hansestadt im Umfeld von Bad Oldeslohe (1.753 Euro/qm). Auch in Lauenburg (1.833 Euro/qm) an der Elbe südöstlich der Hafenmetropole sind Bestandswohnungen günstig im Angebot. Und selbst in der Kreisstadt Stade (2.327 Euro/qm) gibt es bezahlbare Wohnungen nahe Elbe und Nordsee.

Deutlich über dem Durchschnittspreis im Umland (3.063 Euro/qm) liegen Ahrensburg, Halstenbek, Norderstedt, Schenefeld, Wedel und Wentorf/Aumühle mit Preisen von 3.500 bis 3.700 Euro/qm. Mit 3.784 Euro/qm ganz vorn im Umland rangiert Lüneburg.