

# Wohnimmobilien- Marktbericht Nördliches Umland Hamburg

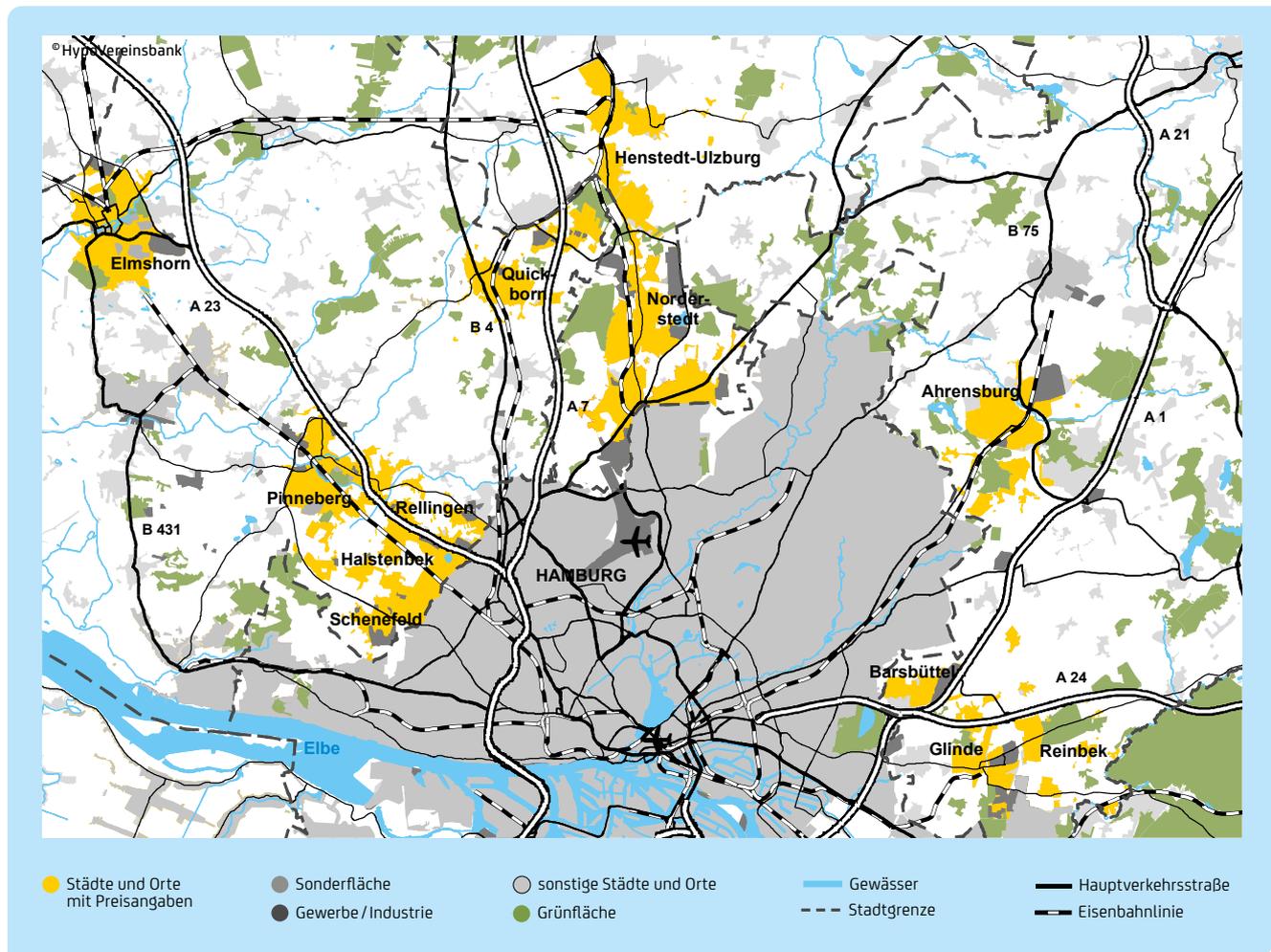
Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen  
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,  
Trends und Perspektiven.

September 2020

Die Bank für alles,  
was wichtig ist.

 **HypoVereinsbank**  
Member of  **UniCredit**

# Wohnimmobilienmarkt nördliches Umland Hamburg: Mieten und Preise auf einen Blick



Ort	Elmshorn	Pinneberg	Quickborn	Schenefeld / Halstenbek / Rellingen
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK	7,00–12,50	7,50–13,00	7,00–12,00	8,50–13,50
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl.	3.000–4.200	3.400–4.800	3.200–4.500	3.500–5.400
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	1.500–2.700	1.800–3.700	1.700–3.600	2.000–4.100
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	420–570	480–650	450–610	550–840
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	400–520	440–570	410–540	500–660
Reihenhäuser <sup>5</sup> (in Tsd. €)	340–440	400–500	360–480	440–580
Bauland <sup>6</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	220–320	300–430	290–350	375–550

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels bzw. Ortes können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

<sup>1</sup> Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>2</sup> Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>3</sup> mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>4</sup> mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>5</sup> mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>6</sup> durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Stand: August 2020; ©HypoVereinsbank

Ort	Norderstedt	Henstedt-Ulzburg	Ahrensburg	Reinbek	Glinde / Barsbüttel
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK Trend	8,50–14,50 ↘	8,00–13,00 ↘	8,50–14,00 ↘	8,50–12,50 ↘	8,50–13,00 ↘
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	3.400–5.800 ↘	3.200–4.300 ↘	3.500–5.400 ↘	3.900–5.200 ↘	3.400–4.700 ↘
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	2.100–4.400 ↘	1.800–3.400 ↘	2.200–4.500 ↘	2.200–4.100 ↘	1.700–3.800 ↘
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>					
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	550–840	440–620	560–870	530–850	520–660
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	490–680	400–550	500–710	480–670	470–590
Reihenhäuser <sup>5</sup> (in Tsd. €)	420–570	370–500	460–610	420–590	400–530
Bauland <sup>6</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	340–540	240–400	360–610	340–560	320–450

## Die Marktübersicht – Nördliches Umland Hamburg

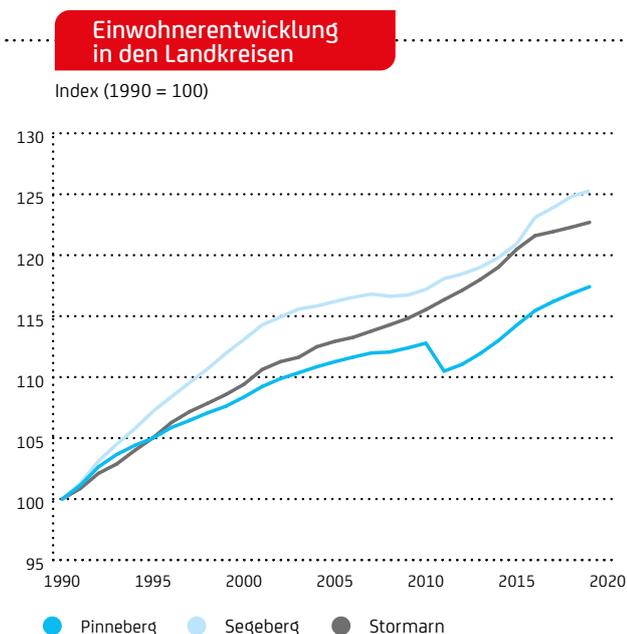
### Rahmenbedingungen

- Das nördliche Umland von Hamburg ist eine beliebte Wohnregion mit Städten und Ortschaften unterschiedlicher Größe, die sich über die drei Landkreise Pinneberg, Segeberg und Stormarn verteilen. Entwicklungsschwerpunkte liegen vor allem im Westen und Norden entlang der Autobahnen A 7 und A 23 dank der guten Erreichbarkeit und günstigen Nord-Süd-Querung der Hansestadt. Im Osten dienen die A 1 und A 24 als Einfallstraßen in die Randlagen von Hamburg.
- Trotz der soliden Wirtschaftsstruktur, die in etwa zu gleichen Teilen durch das mittelständische produzierende Gewerbe (u.a. Maschinenbau, Elektrotechnik, Nahrungs- und Genussmittelindustrie), den Handel und Verkehr sowie das Dienstleistungsgewerbe geprägt ist, hat die Region bereits merklich unter den wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise zu leiden. Obwohl die Arbeitslosenquote bereits deutlich angestiegen sind, bleiben diese weiterhin sowohl unter dem Landes- als auch dem Bundesdurchschnitt. Dabei zählt Stormarn mit einer Quote von 4,2 % und einer hohen Kaufkraft weiterhin zu einem der wirtschaftsstärksten Kreise bundesweit.
- Der Speckgürtel nördlich der Hansestadt zeichnet sich durch ein hohes Bevölkerungswachstum aus. Die Einwohnerzahl nimmt vor allem im direkten Hamburger Umland beständig zu. Dabei wechseln sich Phasen stärkeren (1990er-Jahre, erste Hälfte der 2010er-Jahre) und abgeschwächten Wachstums (2000er-Jahre) ab. Ausschlaggebend sind vor allem Zuzüge aus dem boomenden Hamburg.

### Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Die wirtschaftliche Boomphase des vergangenen Jahrzehnts und die parallel anhaltende Niedrigzinsperiode haben zu einer äußerst dynamischen Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hamburg, aber auch im Umland geführt. Vor dem Hintergrund der enormen Preissteigerungen für Wohnimmobilien weichen immer mehr Interessenten auf die vielfach noch günstigeren Umlandgemeinden aus.
- Besonders begehrt waren zunächst Kommunen mit umfassender sozialer und Versorgungsinfrastruktur und einer guten ÖPNV-Anbindung an die Hansestadt, was insbesondere auf die eigenständigen Städte Ahrensburg, Pinneberg und Norderstedt zutrifft. Aber auch alle anderen betrachteten Ortschaften verzeichnen inzwischen einen hohen Zuspruch seitens auswärtiger Interessenten.
- Dies ging einher mit einem bis Jahresbeginn fast flächenhaften starken Preisanstieg in allen Wohnimmobiliensegmenten. Mit dem wirtschaftlichen Einbruch infolge der Corona-Pandemie haben sich die Vorzeichen verändert.
- Die Auswirkungen der Krise schälen sich erst stückweise heraus. Bislang zeigt das Angebotsvolumen keine wesentlichen Änderungen. Die Miet- und Kaufpreisentwicklung zeigt weiter nach oben, wenn auch in abgeschwächtem Maße. Das Vermietungs- und Vermarktungsgeschäft normalisiert sich und läuft wieder weitgehend störungsfrei.
- Die Corona-Krise trifft auf einen angespannten Wohnungsmarkt in praktisch allen Kommunen der Region. Die Bautätigkeit hat in den vergangenen Jahren überall zwar deutlich an Fahrt aufgenommen, bleibt aber hinter dem hohen Bedarf zurück. Umsatzbestimmend ist vor allem ein wiederbelebter Geschosswohnungsbau. Vor allem bezahlbarer Wohnraum sowie barrierefreie Objekte stehen im Fokus.

- Das Umland ist inzwischen auch bei Mietern und Käufern von Eigentumswohnungen beliebt, aber vor allem Eigenheime werden verstärkt außerhalb der Stadt gesucht. Dabei treffen sinkende Fertigstellungszahlen auf ein schrumpfendes Angebot an älteren Häusern. Ein verstärkter Generationswechsel in älteren Siedlungen führt zwar zu einem gewissen Angebot an Bestandsobjekten, es reicht aber nicht aus, um die hohe Nachfrage im Hamburger Speckgürtel zu decken. So sind die Eigenheimpreise bis zum Frühjahr stark, vielerorts sogar stärker als die für Eigentumswohnungen gestiegen. Dies gilt insbesondere für den östlichen Teil des Betrachtungsraums.
- Neue Eigentumswohnungen stoßen auf reges Interesse, vor allem bei älteren Personen, und werden zügig abverkauft. Die Preise liegen mittlerweile in der Spitze bei 4.200 €/m<sup>2</sup> im dezentralen Elmshorn und bei bis zu 5.800 €/m<sup>2</sup> in Norderstedt; ein Niveau, das nahezu dem der Randlagen von Hamburg entspricht.
- Grundstücke für den Eigenheimbau sind in zusammenhängenden Flächen in den hier betrachteten Kommunen kaum mehr vorhanden. Die größten Reserven finden sich bei Nachverdichtungen in den durch große Grundstücke gekennzeichneten Siedlungen der 1950er- bis 1970er-Jahre oder auch in vereinzelt Baulücken. Die Baulandpreise steigen in den Kommunen nahe Hamburg daher sprunghaft an.
- Anspannungstendenzen zeichnen auch den Mietwohnungsmarkt aus. Die Mietpreise sind in den letzten Jahren ungeachtet der Lage fast überall deutlich gestiegen. Sie bewegen sich in einer breiten Spanne von 7 €/m<sup>2</sup> in einfachen Lagen von Elmshorn und Quickborn und bis zu 14,50 €/m<sup>2</sup> an bevorzugten Standorten in Norderstedt.



Quelle: Statistisches Landesamt Nord  
2011: Korrektur im Rahmen des Zensus

## Perspektiven

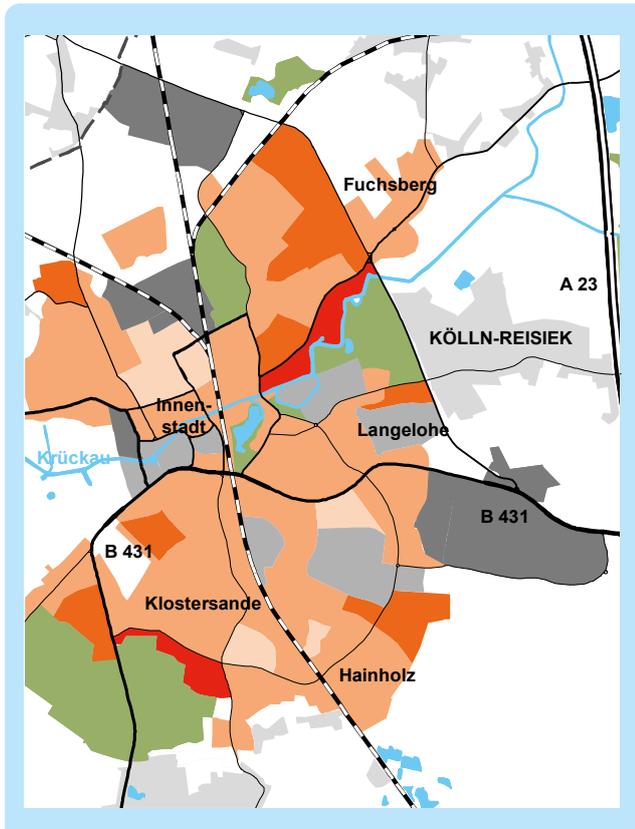
- Die Region wird ebenso wie die Hansestadt Hamburg auch in Zukunft Anziehungspunkt für Zuzügler sein und somit weiter wachsen.
- Das Marktumfeld ist mit Blick auf den Wohnraumbedarf und das Zinsniveau weiterhin positiv. Andererseits können Einkommenseinbußen, die weiter steigende Arbeitslosigkeit und wirtschaftliche Unsicherheiten die Wohnflächen-nachfrage und die Umzugsbereitschaft zukünftig zumindest temporär abschwächen.
- Noch ist unklar, wie lange die Corona-Krise andauern und wie stark die Folgen der Rezession ausfallen werden. So sind die Aussichten für die fernere Zukunft ungewiss. Die Nachfrage nach Wohneigentum könnte dann – insbesondere bei einem längeren Krisenverlauf – rückläufig sein und somit könnten die Kaufpreise unter Druck geraten. Diese würden dann eher einem Seitwärtstrend folgen. Die Mietsteigerungen sollten sich abflachen. Prinzipiell dürften teurere Objekte vom Preisdruck stärker betroffen sein.
- Angesichts der zu schwachen Neubautätigkeit, der minimalen Leerstände sowie der weiterhin durch die Niedrigzinsen stimulierten Kaufbereitschaft sind stärkere Wertverluste kurz- bis mittelfristig unwahrscheinlich.

Nördliches Umland Hamburg		Trend
<b>Einwohnerstand (03/2020)</b>		
<b>Landkreis Pinneberg</b>	<b>316.103</b>	↔
Elmshorn	50.059	↔
Pinneberg	43.610	↔
Quickborn	21.411	↔
Schenefeld	19.356	↔
Halstenbek	17.905	↔
Rellingen	14.383	↔
<b>Landkreis Segeberg</b>	<b>277.175</b>	↔
Norderstedt	79.332	↔
Henstedt-Ulzburg	28.055	↔
<b>Landkreis Stormarn</b>	<b>244.156</b>	↔
Ahrensburg	33.780	↔
Reinbek	28.014	↔
Glinde	18.440	↔
Barsbüttel	12.845	↔
<b>Arbeitslosenquote (07/2020)</b> (alle zivilen Erwerbspersonen)		
LK Pinneberg	5,9%	↔
LK Segeberg	5,5%	↔
LK Stormarn	4,2%	↔
<b>Kaufkraftkennziffer (2020)</b> (Landkreis, Bundesdurchschnitt = 100)		
LK Pinneberg	111,5	↔
LK Segeberg	105,8	↔
LK Stormarn	115,6	↔
<b>Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2019)</b>		
LK Pinneberg	1.445	↔
LK Segeberg	1.696	↔
LK Stormarn	803	↔

Quellen: Statistisches Landesamt Nord, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit  
\* einschl. Wohnheimen

## Analyse der einzelnen Wohnstandorte

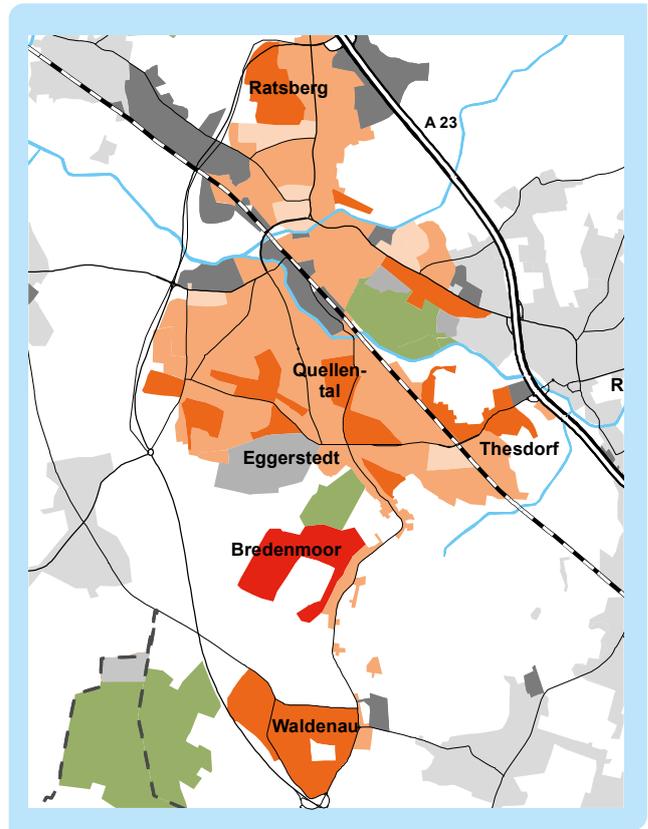
### Elmshorn



Legende Karte und Preistabelle siehe Seite 2

- Als Industriestandort und Mittelzentrum (rd. 50.000 Einwohner) wächst Elmshorn beständig (+5,4% seit 2011). Über die unmittelbar östlich verlaufende A 23, mit dem Regionalexpress (HH–Kiel bzw. HH–Flensburg) sowie der Regionalbahn ist die Stadt gut erreichbar.
- Umfangreiche Maßnahmen werten das zuvor stark von Gewerbebauten dominierte Stadtzentrum seit einigen Jahren auf (u.a. Bebauung Kibek-Gelände, Sanierungsgebiet Krückau-Vormstegen).
- Die Immobilienpreise haben zuletzt deutlich angezogen – für Eigenheime und Eigentumswohnungen gleichermaßen, wobei sich Objekte in mittleren und einfachen Lagen besonders verteuert haben. Die besten Wohnlagen befinden sich nördlich des Krückauparks und des Liether Walds.
- In Elmshorn entstehen neue Wohngebiete vorwiegend im Rahmen der Innenstadterneuerung. Die Planungen für ein großes Projekt im Sanierungsgebiet Krückau-Vormstegen – ein gemischt genutztes Quartier mit bis zu 800 WE in unterschiedlichen Wohnformen – sind im Gange. Neue Eigentumswohnungen sind rar: Im „Margarethengarten“ (60 WE) sind nur noch wenige Einheiten erhältlich. Neue Mietwohnungen sind u.a. an der Catharinenstraße (Seniorenimmobilie: Mieten 50 WE) und am Friedhof (40 WE) geplant.
- Auch neue Einfamilienhausgebiete sollen ausgewiesen werden. Die Erschließungsarbeiten für das Areal an der Plinkstraße für knapp 60 Grundstücke sind in vollem Gang. Geplant sind u.a. 36 Bauplätze am Bokholter Damm.

### Pinneberg



Legende Karte und Preistabelle siehe Seite 2

- Die Kreisstadt mit rund 43.600 Einwohnern liegt verkehrsgünstig an der A 23. Diese verläuft am östlichen Stadtrand mit drei städtischen Anschlussstellen. Alternativ ist Pinneberg von Hamburg aus mit der S-Bahn (S 3) oder dem Regionalexpress (Hamburg–Kiel) zügig zu erreichen.
- Mit seiner umfangreichen Infrastruktur ist Pinneberg nicht nur bei Familien als Wohnort beliebt. Am teuersten sind die Villenlagen in Quellental oder in Bredenmoor.
- Pinneberg verzeichnet ein Einwohnerplus von 5,8% seit 2011. Dabei stößt die Stadt bezüglich der Flächenverfügbarkeit an ihre Grenzen. Daher stehen Konversion und Verdichtung bei der Bauflächenentwicklung im Vordergrund. Ein Beispiel dafür ist die „Parkstadt Eggerstedt“, wo derzeit die letzten Mehrfamilienhäuser entstehen. Gerade aufgenommen wurden die Bauarbeiten für die ersten Gebäude im „ILO Park“ (ehemaliges Betriebsgelände der ILO Motorenwerke) südlich des Bahnhofs an der Mühlenau mit insgesamt 360 Geschosswohnungen. Eventuell noch dieses Jahr könnte der B-Plan für ein weiteres Großprojekt, das Wohn- und Gewerbegebiet „Rehmenfeld“, verabschiedet werden (u.a. 300 WE).
- Eigenheime können vornehmlich in Lücken oder auf rückwärtigen Grundstücksteilen errichtet werden (Hinterlandbebauung). Diesbezüglich laufen derzeit u.a. Vorüberlegungen für den Ortsteil Waldenau.

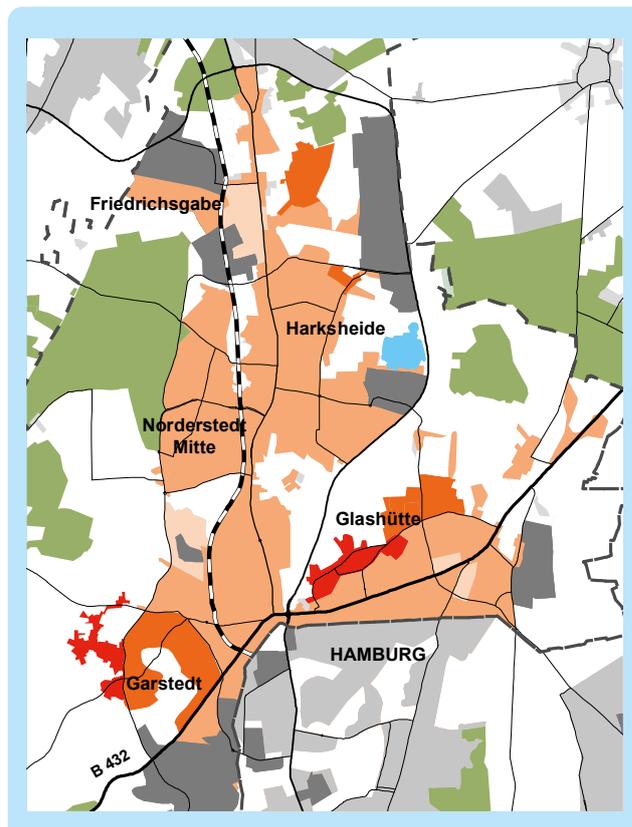
## Quickborn

- Quickborn beheimatet heute rund 21.400 Einwohner, wobei es mit 7,5 % seit 2011 insbesondere in den letzten Jahren stärker gewachsen ist.
- Die Stadt ist durch zwei Anschlussstellen an die unmittelbar östlich verlaufende A 7 sowie die B 4 gut an Hamburg angebunden. Außerdem liegt sie an der Bahnstrecke Hamburg/Kaltenkirchen/Neumünster. Der Ausbau der S-Bahn 21 Hamburg–Kaltenkirchen mit Halt in Quickborn ist für frühestens 2022 avisiert.
- Das Neubauangebot ist begrenzt. Nur noch wenige Eigentumswohnungen des „Feldbehn-Quartiers“ (rd. 70 ETW) stehen zum Verkauf. Auch Flächen für den Eigenheimbau sind rar und im Wesentlichen auf Lücken beschränkt. Daher gibt es einige Planungen. 65 Mietwohnungen sind in der Marktstraße sowie 100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und als Reihenhäuser in der Birkenallee (Fläche einer ehemaligen Baumschule) vorgesehen. Zudem ist das Gelände der ehemaligen Munitionsfabrik an der Theodor-Storm-Straße als Wohnbaufläche in der Diskussion.

## Schenefeld / Halstenbek / Rellingen

- Die Hamburger Vorstadtkommunen Schenefeld (rd. 19.400 Einwohner), Halstenbek (rd. 17.900 Einwohner) sowie Rellingen (rd. 14.400 Einwohner) bilden nahezu einen Siedlungsverbund, der sich zwischen dem westlichen bzw. nordwestlichen Stadtrand von Hamburg im Süden bis zur Stadtgrenze von Pinneberg im Norden erstreckt.
- Die drei Kommunen sind als Wohnstandorte beliebt, wohl auch dank der sehr guten und vielfältigen Verkehrsanbindung. Die A 23 durchquert die Region mit diversen Anschlussstellen. In der Gemarkung Halstenbek liegen zwei Haltestellen der Hamburger S-Bahn. Von Rellingen aus ist zudem die S-Bahn-Haltestelle Pinneberg-Thesdorf gut erreichbar.
- Die durch eine überdurchschnittlich wohlhabende Bevölkerung geprägten Ortschaften befinden sich auf Wachstumskurs, wobei die Entwicklung seit 2011 in Schenefeld (5,5 %) am schwächsten, in Halstenbek (8,9 %) am stärksten ausfiel.
- In Schenefeld wird gerade das Wohnbauprojekt „In de Masch“/Dorfstraße (44 ETW) aufgenommen. Halstenbeks bauliche Entwicklung ist derzeit kleinteilig. Es finden dank Nachverdichtung und Baulückenschließung sowie auf Flächen mit bestehendem Baurecht vorwiegend kleinere Maßnahmen statt.
- Grundstücke für den Eigenheimbau sind in beiden Orten rar und weitgehend auf Nachverdichtung und einzelne Lücken beschränkt.
- In Rellingen stehen aktuell Eigentumswohnungen im „Wohnpark Rellingen“/Eichenstraße (28 ETW) zum Verkauf. Neue Bauplätze für Eigenheime (knapp 20) sollen auf dem Areal „Lohacker“/Baumschule Steffen ausgewiesen werden. Ein größeres Seniorenwohnprojekt am Ellerbeker Weg nimmt Formen an. Gemäß dem noch in Diskussion befindlichen Ortsentwicklungsplan sollen zukünftig je nach Einwohnerwachstum Bauflächen für 330 bis 850 WE bis zum Jahr 2035 zur Verfügung gestellt werden.

## Norderstedt



Legende Karte und Preistabelle siehe Seite 2 und 3

- Norderstedt, mit rund 79.300 Einwohnern die größte Stadt im nördlichen Umland, grenzt unmittelbar an den Hamburger Stadtteil Langenhorn. Entstanden ist sie durch den Zusammenschluss der vormals unabhängigen Gemeinden Friedrichsgabe, Garstedt, Glashütte und Harksheide, wovon noch heute einige Freiflächen zwischen den Ortsteilen zeugen. Die Einwohnerentwicklung ist anhaltend positiv und beträgt seit 2011 plus 7,1 %.
- Norderstedt besticht durch seine ausgesprochen gute Verkehrsanbindung. Die Ortschaft ist direkt an den Hamburger Verkehrsverbund HVV (Endhaltestelle der U 1) und nach Norden an die AKN-Eisenbahn angeschlossen. Die A 7 verläuft unmittelbar westlich.
- Die bevorzugten Wohnlagen haben sehr unterschiedliche Charaktere. Gefragt sind sowohl gewachsene Viertel mit Einfamilienhäusern (z.B. Harkshörn) als auch Standorte wie Glashütte oder Garstedt, die vorwiegend über Geschosswohnungen sowie eine günstige Verkehrsanbindung und eine gute Infrastrukturausstattung verfügen.
- Im Rahmen der teils größeren Neubauvorhaben entstehen vor allem Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen, u.a. „ASPELOHE“ (105 ETW), „NORDER Living“ (50 ETW) sowie „408° Nord“ (21 ETW).
- Mangel an Bauland und eine rückläufige Zahl an älteren Bestandsobjekten kennzeichnen den Eigenheimmarkt. Allerdings entstehen in mehreren Projekten Reihenhäuser (z.B.: „Quartier Achtern Felde“ u.a. 15 Häuser, „Mein Frederik“ 44 Reihenhäuser, „Prolife 48“ 9 Stadthäuser).
- Die Stadt arbeitet an einer Reihe von Baugebieten, in denen teilweise auch Bauplätze für Eigenheime angeboten werden sollen. Zu den größten zählen „Grüne

Heyde“ (1.150 WE) und „Sieben Eichen“/Glashütter Damm (500 WE). Der Planungsprozess dieser beiden Großprojekte ist weit fortgeschritten.

- Der hiesige Mietwohnungsmarkt kann die Nachfrage nicht decken. Besonders begehrt sind preisgünstige Wohnungen und Objekte in unmittelbarer Nähe eines ÖPNV-Anschlusses.

### Henstedt-Ulzburg

- Henstedt-Ulzburg (rd. 28.100 Einwohner) schließt sich unmittelbar nördlich an Norderstedt an. Eine gute Verkehrsanbindung in die Hansestadt ist durch zwei Haltestellen der AKN-Eisenbahn mit Anschluss an das Hamburger ÖPNV-Netz (in Norderstedt), die unmittelbar westlich verlaufende A 7 (AS Quickborn/Kaltenkirchen) sowie die B 433 gegeben. Die Ostverbindung stellt die durch den Ort verlaufende L 75 her.
- Die besten Lagen befinden sich im südlichsten Ortsteil Rhen unweit des Naturschutzgebiets und der Alsterquelle.
- Die Gemeinde verzeichnet parallel zur verhaltenen Bautätigkeit das schwächste Einwohnerwachstum aller betrachteten Kommunen (4,1% seit 2011). So ist das Neubauangebot derzeit sehr begrenzt, sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Eigenheimen.
- Die zukünftige Wohnbebauung soll laut Kommunalverwaltung schwerpunktmäßig vor allem im durch Einfamilien- und Reihenhaussiedlungen geprägten Ortsteil Ulzburg-Süd erfolgen.

### Ahrensburg

- Die als Wohnstandort sehr beliebte gewachsene Stadt ist mit rund 33.800 überdurchschnittlich wohlhabenden Einwohnern die größte Ortschaft im Landkreis Stormarn. Sie grenzt unmittelbar an Hamburgs Stadtteil Volksdorf.
- Ahrensburg ist durch die Regionalbahn-Linie R 10 und die U-Bahn-Linie U 1 mit den Haltestellen Ahrensburg-West und -Ost an das Netz des Hamburger Verkehrsverbunds angeschlossen. Zudem verfügt die Stadt über eine Anschlussstelle zur A 1 (Hamburg–Lübeck) und eine Auffahrt zur A 21. Darüber hinaus verläuft die B 75 (Hamburg–Lübeck) direkt durch die Stadt.
- Als beliebter und vor allem dank Alleenviertel hochwertiger Wohnstandort wächst die Kommune überdurchschnittlich (+7,7% seit 2011), denn es wird viel gebaut. Aktuell befinden sich einige Wohnprojekte mit verschiedenen Wohnformen (u. a.: „Leveland“, 50 ETW + 5 Townhouses, „Neubaugebiet Ahrmoor“, 51 ETW + 16 Stadthäuser; „Wienburg Huss“, 11 ETW) in der Realisation.

### Reinbek

- Reinbek mit rund 28.000 Einwohnern, im äußersten Süden des Landkreises gelegen, grenzt unmittelbar östlich an den Hamburger Stadtteil Lohrbrügge an.
- Eine gute Verkehrsanbindung an die Hansestadt ist durch eine S-Bahn-Haltestelle (S 21) des Hamburger Verkehrsverbundes, einen Bahnhof der Bundesbahnlinie Hamburg–Berlin sowie eine eigene Anschlussstelle an der A 24 gegeben.
- Reinbeks Bevölkerungswachstum bewegt sich mit 6,7% im Mittelfeld der hier betrachteten Gemeinden (seit 2011).

- Bevorzugte Wohnlagen befinden sich u. a. in Alt-Reinbek mit großzügiger Villenbebauung, wo ein Großteil der überdurchschnittlich wohlhabenden Bevölkerung beheimatet ist.
- Das Neubauangebot ist relativ begrenzt. Die Vermarktung der „Schröders Koppel“ (25 ETW) im Ortsteil Neuschönningstedt ist weit fortgeschritten. Daneben entsteht u. a. das „Schützenquarree“ (4 WE als Haus-in-Haus-Konzept) oder „Junges Wohnen“ (8 Reihenhäuser).
- Bei im regionalen Vergleich hohem Kaufpreisniveau bewegen sich die ortsüblichen Mieten eher im Mittelbereich.

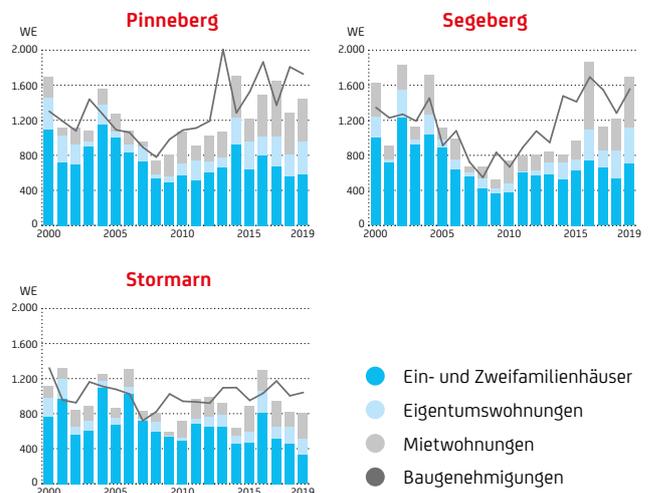
### Glinde / Barsbüttel

- Die Kleinstadt Glinde – mit rund 18.400 Einwohnern – und die benachbarte Gemeinde Barsbüttel (rd. 12.800 Einwohner) zeichnen sich durch ihre unmittelbare Nähe zu Hamburg aus. Glinde ist lediglich durch die kleine Gemeinde Oststeinbek vom Hamburger Stadtgebiet getrennt, Barsbüttel geht unmittelbar in den Hamburger Stadtteil Jenfeld über.
- Die Verkehrsanbindung an Hamburg erfolgt über die A 1 / A 24 mit den nahegelegenen Anschlussstellen Reinbek (A 24) sowie Hamburg-Jenfeld.
- Die starke Bevölkerungsentwicklung von plus 8,5% in Glinde bzw. 8,2% in Barsbüttel seit 2011 zählt zu den höchsten im nördlichen Hamburger Umland.
- In Glinde können im Baugebiet „Hinter den Tannen“ 36 Reihen- und Doppelhäuser auf Erbpachtgrundstücken errichtet werden. Zu den größeren Bauaktivitäten in Barsbüttel zählt das „Wohnquartier Brombeerkamp“ mit 41 ETW und 16 Mietwohnungen.
- Darüber hinaus sind in beiden Kommunen wenige Bauplätze in Baulücken oder auf Grundstücksteilen, die durch Nachverdichtung entstehen, erhältlich.
- Die Mieten und Kaufpreise sind für Kommunen am unmittelbaren Stadtrand von Hamburg eher moderat.

Annette Kremer / Ingo Kuschke

### Bautätigkeit in den Landkreisen 2000 – 2019

Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten (WE)  
in neuen Wohngebäuden\*



Quelle: Statistisches Landesamt Nord  
\*einschl. Wohnheimen

# Mein Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB  
Baufinanzierung  
Bis zu 30 Jahre  
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen.

## Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten

### Privatkunden

Claudia Förster | 040 3692-2375 | claudia.foerster@unicredit.de

### Private Banking

André Kutz | 040 822808-90 | andre.kutz@unicredit.de

Ines Wiencken | 0151 74237139 | ines.wiencken@unicredit.de

### Unternehmer

Sandra Mohr | 040 38100-230 | sandra.mohr@unicredit.de

Anke Bischoff | 040 38100-257 | anke.bischoff@unicredit.de

### Gewerbliche Immobilienkunden

Henning Möller | 040 3692-2214 | henning.moeller@unicredit.de



wohnen heißt

**wüstenrot**

Die Bank für alles,  
was wichtig ist.

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

**Angabenvorbehalt:** Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

**Copyright:** Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

**Herausgeber:** UniCredit Bank AG | PPV2IF | Arabellastraße 12 | 81925 München