

## MEDIENMITTEILUNG

Hamburg, 18. März 2025

# Studie von Wüest Partner: Wohnen im Hamburger Umland immer beliebter - Gemeinde Stelle Spitzenreiter als Wohnhotspot - Stapelfeld mit den höchsten Mieten

- Wüest Partner untersucht Entwicklung von 35 Städten und Gemeinden rund um Hamburg – deutliche regionale Unterschiede in Bevölkerungswachstum, Bautätigkeit und Immobilienpreise
- Mieten steigen im Umland durchschnittlich um 15,7 Prozent, mit Spitzenwerten in Rellingen (+24,7 Prozent) und Pinneberg (+23,3 Prozent)
- Gemeinde Stelle mit starkem Bevölkerungswachstum und hoher Lebensqualität besonders attraktiv für Eigennutzer und Investoren

Das Hamburger Umland erlebt derzeit eine hohe Dynamik: Immer mehr Hamburger entscheiden sich dafür, der Großstadt den Rücken zu kehren und in die umliegenden Gemeinden zu ziehen. Allein im Jahr 2023 zogen rund 22.300 Menschen aus der Hansestadt ins Umland. Hohe Wohnkosten und ein knappes Angebot treiben diese Entwicklung voran. Das Umland lockt hingegen mit günstigeren Mieten, verfügbarem Wohnraum und einer hohen Lebensqualität. Gleichzeitig sorgt eine gute Verkehrsanbindung dafür, dass Hamburg als Arbeitsplatz und kulturelles Zentrum weiterhin attraktiv bleibt.

Dies zeigt eine aktuelle Analyse von Wüest Partner, die 35 Gemeinden im Hamburger Umland anhand von 13 Indikatoren wie Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Immobilienpreise beleuchtet. Während einige Standorte ein starkes Bevölkerungswachstum und eine rege Bautätigkeit verzeichnen, bleibt die Entwicklung andernorts verhalten. So zeigte Eschburg einen überdurchschnittlichen Anstieg des Wohnungsbestands zwischen 2018 und 2023 von 7,9 Prozent, jedoch stieg die Bevölkerung im selben Zeitraum um 16,7 Prozent. Im Gegensatz dazu verzeichneten einige Gemeinden deutlich geringere Wachstumsraten. So stieg der Wohnungsbestand in Appen und Stapelfeld lediglich um 1,3 Prozent, während Wentorf bei Hamburg mit 1,0 Prozent und Braak mit 0,8 Prozent noch geringere Zuwächse verzeichneten.

## **Regionale Unterschiede prägen den Immobilienmarkt im Hamburger Umland**

Deutliche regionale Unterschiede zeigen sich auch auf dem Wohnungsmarkt. Die Wohnungsmieten im Umland sind zwischen dem vierten Quartal 2021 und dem vierten Quartal 2024 durchschnittlich um rund 15,7 Prozent gestiegen und liegen damit über dem Mietanstieg in der Hansestadt selbst (11,3 Prozent). Besonders hohe Mietsteigerungen gab es in Rellingen (+24,7 Prozent), gefolgt von Pinneberg (+23,3 Prozent), Bönningstedt (+22,4 Prozent) und Wedel (+22,0 Prozent). Auch bei den absoluten Mietpreisen gibt es erhebliche Unterschiede: Die höchsten Mieten im Hamburger Umland werden derzeit in Stapelfeld (14,01 EUR/qm), Rellingen (13,62 EUR/qm) und Norderstedt (13,59 EUR/qm) verlangt. Zum Vergleich: In Hamburg liegt die Durchschnittsmiete bei 15,92 EUR/qm.

Der Markt für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Hamburger Umland war in den vergangenen Jahren von einer hohen Dynamik geprägt. Zwischen dem vierten Quartal 2021 und dem vierten Quartal 2024 sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Durchschnitt um 6,2 Prozent gesunken – ein deutlich stärkerer Rückgang als in Hamburg selbst, wo die Preise lediglich um 2,5 Prozent nachgaben. Besonders ausgeprägt war die Entwicklung in einzelnen Städten und Gemeinden: In Norderstedt sanken die Preise um 15,8 Prozent, in Schenefeld um 16,4 Prozent und in Geesthacht sogar um 22,0 Prozent. Trotz der insgesamt rückläufigen Tendenz gibt es deutliche Preisunterschiede. So zahlen Kaufinteressierte in Bönningstedt (4.433 EUR/qm) und Rellingen (4.402 EUR/qm) die höchsten Preise im Umland, während Geesthacht mit 2.373 EUR/qm weiterhin eine vergleichsweise günstige Wohnlage bietet.

Auch der Markt für Einfamilienhäuser zeigte sich zuletzt dynamisch. Zwischen dem vierten Quartal 2021 und dem vierten Quartal 2024 sanken die Preise für Eigenheime im Hamburger Umland im Schnitt um 6,2 Prozent, während Hamburg mit einem Rückgang von 11,9 Prozent noch stärkere Preisabschläge verzeichnete. Besonders kräftige Preisrückgänge gab es in Halstenbek (-17,8 Prozent), Norderstedt (-16,7 Prozent) und Börnsen (-15,5 Prozent). Wer derzeit ein Eigenheim kaufen möchte, zahlt in Schenefeld mit 4.503 EUR EUR/qm die höchsten Preise, während Geesthacht mit 3.061 EUR/qm die günstigste Alternative im Umland bietet. Diese Entwicklungen verdeutlichen, dass sich der Immobilienmarkt im Hamburger Umland spürbar verändert – mit attraktiven Möglichkeiten für Kaufinteressierte, aber auch neuen Herausforderungen für Verkäufer.

## **Gemeinde Stelle überzeugt mit Spitzenwerten**

Überraschend an der Spitze steht die Gemeinde Stelle. Die Bevölkerung in Stelle verzeichnete ein Wachstum zwischen 2018 und 2023 um 3,9 Prozent. Außerdem weist die Gemeinde sehr gute Ergebnisse bei den Baufertigstellungen sowie der Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen auf.

„Unsere aktuelle Studie zeigt, dass sich Stelle in den letzten Jahren zu einem aufstrebenden Standort im Hamburger Umland entwickelt hat. Mit ihrer hohen

Lebensqualität, der ruhigen, ländlichen Umgebung und dem vergleichsweise günstigen Miet- und Kaufpreisniveau ist die Gemeinde eine attraktive Option für Investoren und Eigennutzer, die einen stabilen und zukunftsfähigen Markt suchen“, sagt Stefan Möller, Expert Data Scientist bei Wüest Partner.

Mit der Analyse liefert Wüest Partner eine belastbare Datengrundlage für Investoren, Kommunen und Wohnraumanbieter. Die detaillierte Auswertung und objektiven Rankings ermöglichen es, Trends frühzeitig zu erkennen und strategische Entscheidungen zu treffen.

#### **Über Wüest Partner**

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 30 Partner: innen und über 500 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf [www.wuestpartner.com](http://www.wuestpartner.com) oder WüestPartner auf LinkedIn.

---

#### **Medienkontakt Wüest Partner Deutschland**

Undine Handorf  
Feldhoff & Cie. GmbH  
T +49 151 67 85 08 11  
[uh@feldhoff-cie.de](mailto:uh@feldhoff-cie.de)

---