

www.makro-immobilien.de

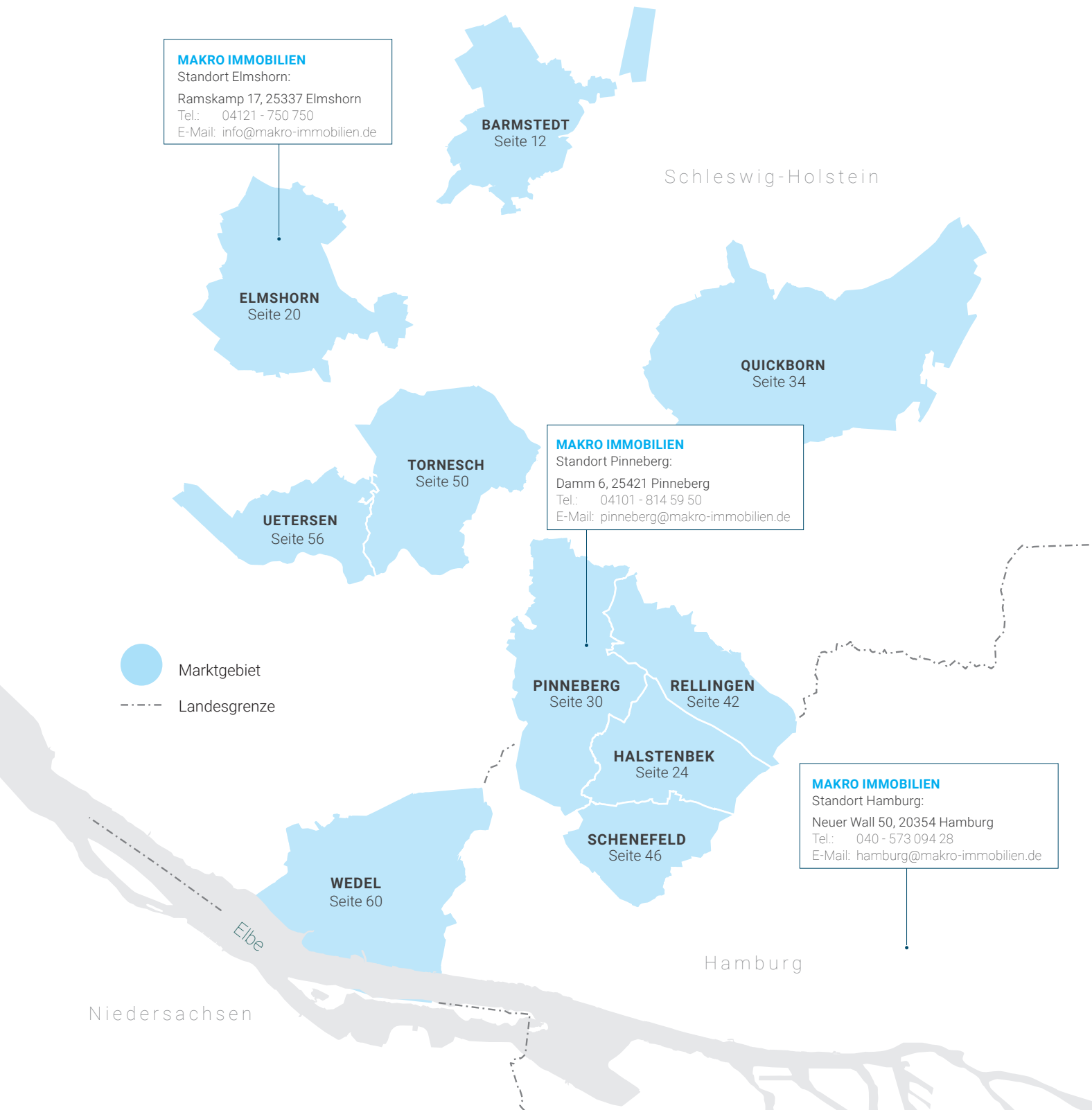
MAKRO IMMOBILIEN MARKTBERICHT

Kreis Pinneberg
2026



MAKRO IMMOBILIEN

Standorte und Marktgebiete





Stefan Albrecht über den Wandel des Maklerberufs durch Datenanalyse, Automatisierung und lokale Marktkennntnis.



Wie die Gemeinde Barmstedt Zukunftsherausforderungen begegnet und dabei ihren besonderen Kleinstadtcharakter bewahrt.

INHALT

- 4 Editorial
- 6 Dynamische Wohnlagen
- 10 Preise, Renditen & Prognosen
- 16 Wie künstliche Intelligenz die Immobilienlandschaft verändert – Ein Interview mit Stefan Albrecht, Geschäftsleitung MAKRO IMMOBILIEN
- 28 Barmstedt – Hohe Lebensqualität in Barmstedt – Ein Interview mit Florian Rodenberg, Bürgermeister der Stadt Barmstedt
- 38 Gastbeitrag der Kanzlei Triskatis & Kollegen: Erwerb von Grundvermögen mit einer eG&R
- 54 Gastbeitrag der Kanzlei Stubenrauch & Kollegen: Zum Kündigungsrecht des Vermieters
- 64 Bevölkerungswachstum: 500 neue Wohnungen bis 2033 – Ein Interview mit Jan Krohn, Bürgermeister von Halstenbek

EDITORIAL

Zwischen KI und kreativen Lösungsansätzen für Wohnraumentwicklung



Stefan Albrecht



Monty Albrecht



Sven P. Stein

Liebe Leserinnen und Leser,

der Blick auf den Immobilienmarkt im Kreis Pinneberg 2026 zeigt deutlich: Die wilden Ausschläge der vergangenen Jahre sind einer nüchterneren, zugleich aber sehr differenzierten Marktrealität gewichen. Häuser in guten und sehr guten Lagen behaupten sich noch am ehesten gegen den allgemeinen Preisdruck, auch wenn selbst dort die Spitzenwerte gegenüber dem Vorjahr an mancher Stelle zurückgehen. Eigentumswohnungen hingegen verzeichnen in mehreren Gemeinden spürbare Preisimpulse, allen voran in Tornesch und Pinneberg. Unverändert dynamisch bleibt die Entwicklung der Mieten. Hier kennt die Kurve weiterhin nur eine Richtung: nach oben, ohne Ausnahme. Wohin man schaut: Der Markt differenziert sich – Straße für Straße, Lage für Lage.

Der thematische Schwerpunkt dieser Ausgabe führt bewusst über reine Marktzahlen hinaus. Knapp vier Jahre nach dem Launch von ChatGPT, ist KI kein abstraktes Zukunftsthema mehr, sondern längst gelebter Alltag – beruflich wie privat.

Auch in unserer Branche verändert KI Prozesse, Erwartungen und Entscheidungswege. In der 7. Ausgabe unseres alljährlichen Marktberichtes richten wir den Blick deshalb gezielt auf diese Entwicklung. Wer sich diesem Wandel dauerhaft verweigert, wird mittelfristig den Anschluss verlieren. Wie wir selbst mit dem Thema umgehen, wann und wie wir entsprechende Werkzeuge einsetzen und wie KI die Immobilienbranche künftig prägen dürfte, berichtet unser Geschäftsführer auf den Seiten 16 – 19.

Natürlich widmen wir uns auch wieder den klassischen Themen: Preisentwicklung, Wohnlagen, demografische Faktoren im gesamten Kreisgebiet. Als Fundament dienen uns die Erhebungen des IIB Instituts, einem unabhängigen Analysehaus mit jahrelanger Expertise im Immobilienmarkt. Die preislichen Richtwerte beziehen sich auf den Zeitraum vom 1. Mai 2025 bis zum 1. Juni 2026. Angereichert wird dieses Zahlenwerk durch eigene Beobachtungen sowie durch die Erhebungen der Statistikämter Hamburgs und Schleswig-Holsteins. Herausgekommen ist eine Momentaufnahme, die Entwicklungen einordnet und Orientierung für Eigentümer, Käufer, Vermieter und Mieter schafft.

Herzlich danken möchten an dieser Stelle unseren Gastautoren, die diesem Bericht zusätzlich Tiefe und Perspektive verleihen. Den Auftakt macht der Bürgermeister der Stadt Barmstedt, Florian Rodenberg (Seiten 28 – 29): Er zeigt auf, wie sich eine lebenswerte Stadt Schritt für Schritt maßvoll weiterentwickeln lässt, ohne ihre gewachsene Struktur zu überfordern. Neuer Wohnraum entsteht mit nachhaltigem Ansatz, in dem zunächst vorhandene Flächenpotenziale genutzt und zusätzliche Versiegelungen weitestgehend vermieden werden.

Rechtsanwalt und Notar Oliver Löhnert (Seiten 38 – 41) nimmt die eGdR beim Immobilienerwerb unter die Lupe: Die Gesetzesnovelle von 2024 hat der GdR eine gefestigtere Rechtsposition und mehr Transparenz verschafft. Er erläutert, für welche Strukturen sich die Wahl einer solchen Rechtsform lohnt und in welchen Fällen Zurückhaltung geboten ist.

Rechtsanwalt Jannik Witt (Seiten 54 – 55) widmet sich den Kündigungsmöglichkeiten von Vermietern. Das Gesetz sieht drei zentrale Gründe vor, unter denen eine Kündigung rechtmäßig ausgesprochen werden kann. Er zeigt, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen und wie Vermieter vorgehen sollten, um rechtliche Risiken und ungewollte Überraschungen zu vermeiden.

Und schließlich Jan Krohn, Bürgermeister von Halstenbek (Seiten 64 – 66), der keinen Zweifel daran lässt, wie er Halstenbek in den nächsten Jahren mit vielen Ideen und wirksamen Maßnahmen erfolgreich in die Zukunft führen wird. Allein 500 neue Wohnungen sollen bis 2033 entstehen.

Damit ist dieser Marktbericht mehr als eine Zusammenstellung von Werten, Kurven und Tabellen. Er ist ein Abbild der Gegenwart und zugleich ein Ausblick auf zentrale Fragen der kommenden Jahre: Wie entwickelt sich Wohnen im Kreis Pinneberg weiter? Welche Rolle spielen digitale Werkzeuge und Künstliche Intelligenz? Und wie gelingt es, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne gewachsene Strukturen und Lebensqualität aus dem Blick zu verlieren?

Bei aller technologischen Dynamik bleibt eines unverändert: Ein Algorithmus erkennt weder feuchte Kellerwände noch die leise Sorge eines Eigentümers vor dem eigenen Neuanfang. Für beides braucht es weiterhin Erfahrung, Marktkenntnis, ein geschultes Auge und ein offenes Ohr.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre, überraschende Einsichten – und den grundsätzlichen Mut, Entscheidungen auf Zahlen zu stützen, ohne dabei das Gespür für die eigene Immobilie zu verlieren.

Herzliche Grüße

**Stefan Albrecht, Monty Albrecht
und Sven P. Stein**

Geschäftsführer Makro Immobilien

Dieser Bericht steht Ihnen auch als kostenloser Download zur Verfügung:
www.makro-immobilien.de





DYNAMISCHE WOHNLAGEN KREIS PINNEBERG 2026

Fundierte Marktanalyse durch die systematische Bewertung relevanter Standortfaktoren

Der Immobilienmarktbericht 2026 für den Kreis Pinneberg bietet eine detaillierte und marktorientierte Einordnung der aktuellen Wohnlagen. Ziel der Analyse ist es, die Qualität einzelner Wohnquartiere nachvollziehbar, differenziert und auf Basis belastbarer Kriterien darzustellen. Grundlage ist ein zweistufiges Bewertungsmodell, das zentrale Einflussfaktoren des Immobilienmarktes mit konkreten Wohnwertmerkmalen verknüpft und gewichtet.

In der ersten Analysephase werden die jeweiligen Preislagen der Wohnquartiere betrachtet. Hierbei fließen neben aktuellen Kauf- und Angebotspreisen, den Immobilientypen, die sich aus Baujahresklassen ableiten, auch sozioökonomische Kennzahlen ein, wie die Arbeitslosenquote und das durchschnittliche Einkommensniveau. Diese preisbezogenen und strukturellen Merkmale gehen mit einem Anteil von 30 Prozent in das Gesamtergebnis ein.

Die zweite Bewertungsphase setzt vertiefend bei der konkreten Wohnlage an. Jede Preislage wird anhand eines umfassenden Kriterienkatalogs weiter analysiert. Dabei spielen städtebauliche Faktoren wie der Gebäudezustand, das Straßenbild und die allgemeine bauliche Qualität eine wesentliche Rolle. Zusätzlich wird die infrastrukturelle Ausstattung bewertet, etwa die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Verkehrsanbindungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Umweltbezogene Aspekte wie Lärmeinwirkung und die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen werden ebenfalls berücksichtigt. Ergänzend fließen soziale Indikatoren wie Wohnungsleerstand und Kriminalitätsbelastung in die Gesamtbetrachtung ein.

Diese lagebezogenen Kriterien haben mit 70 Prozent den größten Einfluss auf die abschließende Bewertung der Wohnlagen.

Für die Marktanalyse werden fortlaufend aktuelle Preisinformationen aus rund 350.000 Immobilienangeboten auf allen relevanten Online-Portalen ausgewertet. Die Daten werden so bereinigt, dass sie eine realistische Annäherung an tatsächlich erzielte Kaufpreise ermöglichen. Preisspannen werden erst ab mindestens sechs vergleichbaren Objekten ausgewiesen. Extreme Abweichungen nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, um ein belastbares und marktgerechtes Ergebnis sicherzustellen. Als Orientierung innerhalb der Preisspannen dient jeweils der Durchschnittspreis der Gesamtstadt.

Die gewichteten Durchschnittswerte zeigen, in welchem Preisbereich sich Immobilien typischerweise bewegen. Die Auswertung bezieht sich ausschließlich auf Bestandsimmobilien, die älter als drei Jahre sind. Durch die Verbindung dieser unterschiedlichen Bewertungsdimensionen entsteht eine differenzierte Multi-Faktorenanalyse der Wohnlagen im Kreis Pinneberg. Untersucht wurden die zehn einwohnerstärksten Gemeinden des Kreises. Die Ergebnisse ermöglichen eine präzise Einschätzung der regionalen Immobilienlandschaft und liefern Eigentümern, Kaufinteressenten, Vermietern und Investoren eine fachlich fundierte Entscheidungsgrundlage.

KREIS PINNEBERG

Gesamtfläche: 664,25 km^{2*}
Bevölkerungsdichte: 490 je km^{2***}
Einwohner: 325.816*
Kaufkraftindex: 107,7 (Ø Dtl. = 100)**
Ø-m² Wlf./Wohnung: 93,9***

* Stichtag 31.12.25/ Quelle: Statistisches Amt Nord,

** IHK SH – Kiel, Flensburg, Lübeck, 12.12.21

*** Statistisches Amt Nord, 31.12.22



Grafiken der Wohnlagenkarten im MAKRO Marktbericht:
 Stichtag 01.06.2025/ Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Das Wohnlagen-Barometer im Kreis Pinneberg 2026

Starke Wirtschaft, gutes Leben. Wie sich Wohnlagen im Kreis Pinneberg konstant behaupten

Der Kreis Pinneberg zählt auch 2026 zu den gefragtesten Wohnstandorten im Hamburger Umland. Seine Lage im äußersten Südwesten Schleswig-Holsteins, die direkte Nähe zur Elbe und die enge Verflechtung mit der Metropole Hamburg prägen die Attraktivität des Kreises maßgeblich. Gleichzeitig bietet die Region eine große Bandbreite an Wohnformen: von urban geprägten Stadtlagen über familienfreundliche Wohnquartiere bis hin zu dörflichen Strukturen mit naturnahem Umfeld. Besonders stark konzentriert sich die Nachfrage auf Pinneberg, Elmshorn, Quickborn sowie auf weitere Standorte mit guter Anbindung an Hamburg entlang der S-Bahn- und AKN-Achsen.

Wirtschaftsstandort auf Rekordkurs

Die wirtschaftliche Entwicklung im Kreis Pinneberg zeigt sich weiterhin robust und dynamisch. Laut aktuellem WEP-Geschäftsbericht 2025 zählt der Kreis unverändert zu den wirtschaftlich stärksten Regionen im Hamburger Umland. Mit 14.561 Betrieben aus einem breiten Branchenmix nimmt Pinneberg eine Spitzenposition innerhalb der Metropolregion ein. Besonders relevant sind die Erneuerbaren Energien, der Fahrzeug- und Maschinenbau, die Pharmaindustrie sowie die Ernährungswirtschaft.

Besonders ausgeprägt ist zudem die Gründungsdynamik. Mit 2.812 Gewerbeanmeldungen im Jahr 2025 liegt der Kreis Pinneberg auf Platz 1 in Schleswig-Holstein. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg 2025 um 1.578 auf insgesamt 98.334. Die Kaufkraft pro Kopf lag im Jahr 2025 bei 32.898 Euro. Damit gehört der Kreis Pinneberg zu den Top 15 Prozent aller deutschen Kreise und kreisfreien Städte und liegt sogar leicht vor Hamburg.

Bauwirtschaft im Übergang: weniger Neubau, mehr Nachverdichtung

Der Wohnungsbau im Kreis Pinneberg befindet sich 2026 in einer Phase der Neuordnung. Nach den sehr starken Jahren 2021 und 2022 mit 2.087 beziehungsweise 1.649 genehmigten Wohnungen ist die Zahl der Baugenehmigungen deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2025 wurden nur noch 744 Wohnungen genehmigt.

Auffällig ist der hohe Anteil des Geschosswohnungsbaus: Rund 68 Prozent der genehmigten Neubauwohnungen entfielen auf Mehrfamilienhäuser. Dies zeigt, dass sich der Markt stärker in Richtung verdichteter Wohnformen bewegt. Klassische Einfamilienhausgebiete verlieren im Neubau an Bedeutung.

Im Jahr 2025 wurden im Kreis Pinneberg noch 715 Wohnungen fertiggestellt, nach 825 Wohnungen im Vorjahr. Für 2026 und 2027 ist daher eher von einer Stabilisierung auf moderatem Niveau auszugehen.

Mittelfristig bleiben die Perspektiven jedoch positiv. Das Bevölkerungswachstum, die Nähe zu Hamburg und die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum sprechen weiterhin für eine stabile Entwicklung.

Energetische Qualität wird zum zweiten Standortfaktor

Neben der klassischen Lagequalität gewinnt die energetische Beschaffenheit von Immobilien deutlich an Bedeutung. Neubauten mit guter Energiebilanz, sanierte Mehrfamilienhäuser und moderne Eigentumswohnungen gewinnen an Attraktivität. Unsanierte Altbauten sowie Gebäude mit älteren Öl- oder Gasheizungen geraten dagegen stärker unter Bewertungsdruck.

Für Vermieter und Investoren wird die energetische Qualität damit zu einem zentralen Bestandteil der langfristigen Objektstrategie. Für Wohnungssuchende bleibt hingegen die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums die größte Herausforderung.

Die Wohnlagen im Überblick

Das Wohnlagen-Barometer 2026 zeigt insgesamt ein robustes, aber differenziertes Bild. Die Grundtendenz bleibt positiv: Gute und sehr gute Wohnlagen prägen weiterhin große Teile des Kreises. Gleichzeitig zeigen sich zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden erkennbare Verschiebungen.

Zu den Gewinnern zählen Halstenbek, Quickborn und Pinneberg. In diesen Kommunen haben sich einfache und mittlere Wohnlagen weiter reduziert, während die Anzahl an guten und sehr guten Lagen gestiegen ist. In Quickborn betrifft dies unter anderem Bereiche rund um Quickborn-Heide-Süd und Marienhöhe. In Pinneberg zeigen sich Aufwertungen beispielsweise im Bereich Lange Twiete, Rotbuchenkamp und Mittelkamp sowie rund um das Quellental.

Insgesamt bleibt der Kreis Pinneberg ein gefragter Wohnstandort mit hoher Preisstabilität. Die Kombination aus Wirtschaftskraft, Kaufkraft, Lebensqualität und Verkehrlicher Anbindung sorgt dafür, dass die Wohnlagen auch 2026 auf hohem Niveau bleiben. Für Eigentümer, Käufer und Investoren bedeutet dies: Eine fundierte, kleinräumige Bewertung wird wichtiger denn je, da sich die Unterschiede zwischen einzelnen Mikrolagen und Objektqualitäten weiter ausprägen.

PREISE, RENDITEN & PROGNOSEN



2026: Immobilien im Kreis Pinneberg: Häuser geben nach, Wohnungen ziehen an

Der Immobilienmarkt im Kreis Pinneberg zeigt sich 2026 einerseits weiterhin stabil und andererseits zunehmend differenziert. Wohnlagen, Kaufpreise, Mietniveaus und Renditechancen weichen je nach Gemeinde spürbar voneinander ab. Für Eigentümer, Käufer und Investoren ist daher eine genaue Betrachtung der jeweiligen Mikrolage unerlässlich.

Besonders auffällig ist die gegenläufige Entwicklung bei Häusern und Eigentumswohnungen. Während Bestandshäuser im Durchschnitt weiter nachgeben, ziehen die Preise für Eigentumswohnungen in allen zehn untersuchten Gemeinden an.

Häuser: Abkühlung setzt sich fort

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser im Kreis Pinneberg sinkt von 469.250 Euro auf 459.345 Euro. Das entspricht einem Rückgang um rund 9.900 Euro. Lediglich Elmshorn (+1,4 Prozent) und Quickborn (+ 0,3 Prozent) verzeichnen leichte Preissteigerungen. Halstenbek bleibt stabil.

Besonders in Hamburg-fernen und ländlich geprägten Gemeinden reagieren Käufer sensibler auf Finanzierungskosten für Modernisierungsbedarf. Immobilien mit schlechterer Energieeffizienz oder hohem Sanierungsaufwand stehen stärker unter Preisdruck.

Eigentumswohnungen: Preise steigen in allen Gemeinden

Ein anderes Bild zeigt sich bei Eigentumswohnungen. Hier steigen die Quadratmeterpreise in allen zehn untersuchten Gemeinden. Die Nachfrage nach kompakten, gut finanzierbaren Wohnformen bleibt hoch. Die stärksten Preissteigerungen verzeichnen Tornesch mit 11,9 Prozent und Pinneberg mit 11,3 Prozent. Es folgen Schenefeld mit 8,9 Prozent und Quickborn mit 6,9 Prozent. Auch in den übrigen Gemeinden setzt sich die positive Entwicklung fort: Wedel legt um 5,5 Prozent zu, Rellingen um 4,8 Prozent und Uetersen um 2,7 Prozent.

Mit durchschnittlich 3.680 Euro pro Quadratmeter bleibt Schenefeld die teuerste Wohnungslage im Kreis Pinneberg. Uetersen weist mit 2.690 Euro pro Quadratmeter weiterhin das günstigste Preisniveau auf.

Mieten und Renditen: attraktive Chancen in ausgewählten Teilmärkten

Auch der Mietmarkt bleibt in Bewegung. Die durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter sind um etwa 8,0 Prozent gestiegen. Für Rendite-Investoren ergibt sich daraus eine klare Marktlogik.

Elmshorn, Quickborn und Pinneberg verbinden weiterhin ein vergleichsweise moderates Kaufpreisniveau mit stabiler bis steigender Nachfrage. Diese Gemeinden bieten damit attraktive Einstiegschancen für eine Gesamtrendite aus laufenden Mieteinnahmen und möglicher Wertsteigerung.

In den etablierten Hamburg-nahen Lagen wie Wedel, Halstenbek und Schenefeld ist dagegen ein großer Teil der erwarteten Wertentwicklung bereits im Kaufpreis berücksichtigt. Hier stehen weniger kurzfristige Cashflow-Potenziale im Vordergrund, sondern vor allem Substanzsicherung, Lagequalität und langfristige Wertstabilität.

BARMSTEDT

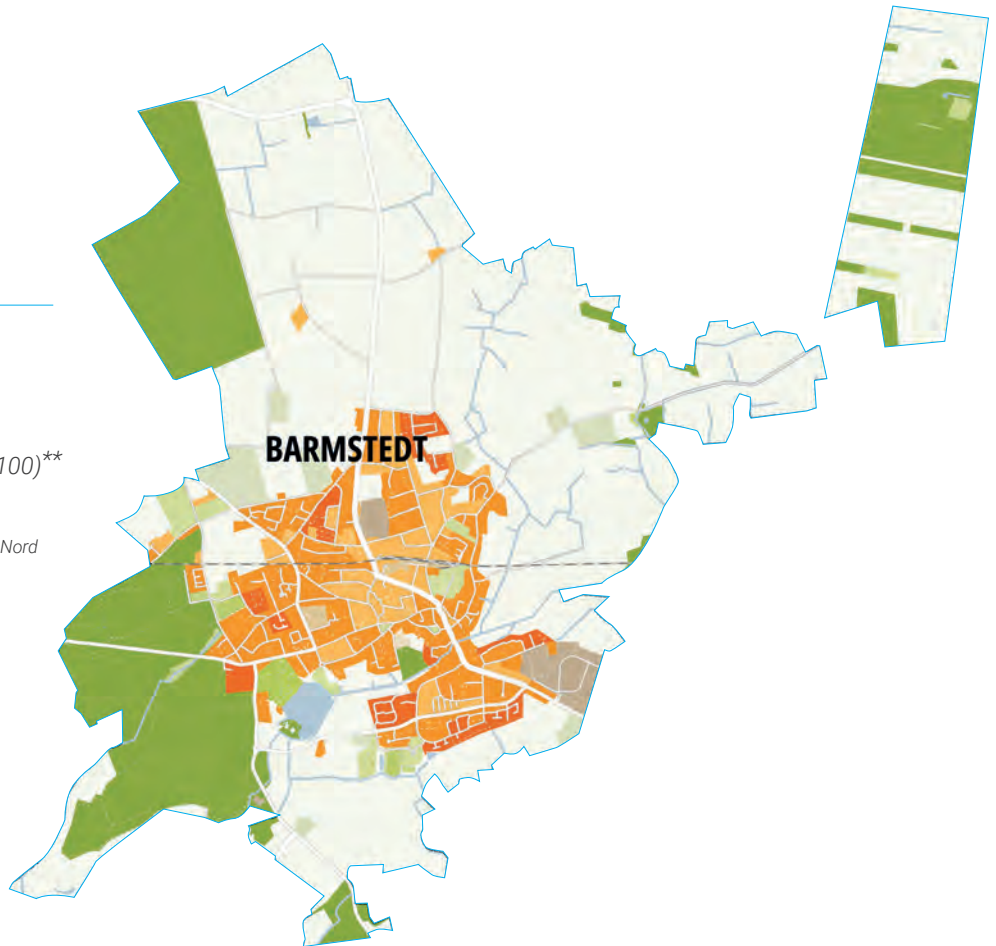
Gesamtfläche:	17,17 km ²
Bevölkerungsdichte:	610 je km ²
Einwohner:	10.371*
Kaufkraftindex:	98,3 (Ø Dtl. =100)**
Ø-m² Wfl./Wohnung:	95,8***

* Stichtag 31.12.2024 / Quelle: Statistisches Amt Nord

** Quelle: IHK SH Flensburg, Kiel Lübeck

*** Statistisches Amt Nord, 31.12.25

Ortsteile: Barmstedt



Auf den Punkt gebracht

Der Immobilienmarkt in Barmstedt hat sich in den vergangenen zwölf Monaten deutlich nach unten bewegt. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser ging von 394.700 Euro auf 360.100 Euro zurück. Daraus ergibt sich ein Minus von rund 8,8 Prozent. Im kreisweiten Vergleich bleibt Barmstedt damit weiterhin klar unter dem Durchschnittswert, der bei 459.345 Euro liegt. Die Stadt zählt somit auch 2026 zu den günstigeren Einstiegsmärkten im Kreis Pinneberg. Gleichzeitig zeigt sich, dass die Preisentwicklung je nach Wohnlage unterschiedlich ausfällt. Während der Gesamtmarkt nachgegeben hat, bleiben Häuser in guten und sehr guten Wohnlagen weiterhin gefragt und erreichen ein spürbar höheres Preisniveau als Objekte in einfacheren Segmenten.

Barmstedt wird überwiegend durch gute Wohnlagen bestimmt. Aktuell entfallen 85 Prozent der Flächen auf diese Kategorie. Mittlere Wohnlagen machen 10 Prozent aus. Sehr gute Wohnlagen haben einen Anteil von 5 Prozent und bilden damit ein kleineres, aber besonders wertrelevantes Marktsegment.

Die Entwicklung der Hauspreise zeigt ein differenziertes Bild. Der gesunkene Durchschnittswert bezieht sich nicht auf alle Wohnlagen. In mittleren Wohnlagen war ein leichter Preisanstieg zu beobachten. Gute und sehr gute Wohnlagen entwickelten sich sogar deutlich stärker. Besonders auffällig ist das obere Lagesegment: In sehr guten Wohnlagen stiegen die

Preise für Bestandshäuser um knapp 4,0 Prozent auf durchschnittlich 707.000 Euro.

Die Mietpreise haben in Barmstedt weiter zugelegt. Innerhalb der vergangenen zwölf Monate erhöhte sich die durchschnittliche Miete um 3,6 Prozent auf aktuell 10,05 Euro pro Quadratmeter. Trotz dieses Anstiegs bleibt Barmstedt im Mietvergleich des Kreises Pinneberg weiterhin ein preisgünstiger Standort. Im aktuellen Marktumfeld belegt die Stadt in diesem Segment den zweitniedrigsten Platz.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen stieg moderat von 2.800 Euro auf 2.840 Euro. Besonders gut geschnittene Wohnungen in guten Wohnlagen bleiben für Käuferinnen und Käufer relevant. Gegenüber dem Kreisdurchschnitt von 3.203 Euro pro Quadratmeter bietet Barmstedt weiterhin einen deutlichen Preisvorteil und bleibt damit insbesondere für preisbewusste Selbstnutzer interessant.

Die Kombination aus steigenden Mieten und weiterhin gemäßigten Kaufpreisen führt zu einer soliden Bruttorendite von 3,8 Prozent. Für Kapitalanleger bleibt Barmstedt damit ein beachtenswerter Standort. Trotz der anhaltenden Zurückhaltung vieler Kaufinteressenten sprechen die vergleichsweise niedrigen Einstiegspreise und die stabile Mietnachfrage für eine weiterhin tragfähige Investmentperspektive.



Haus-Kauf

Ø 360.100 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

163.000 – 854.700 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

-3,1 %



Wohnung-Kauf

Ø 2.840 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.960 – 4.260 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+1,4 %



Wohnung-Miete

Ø 10,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

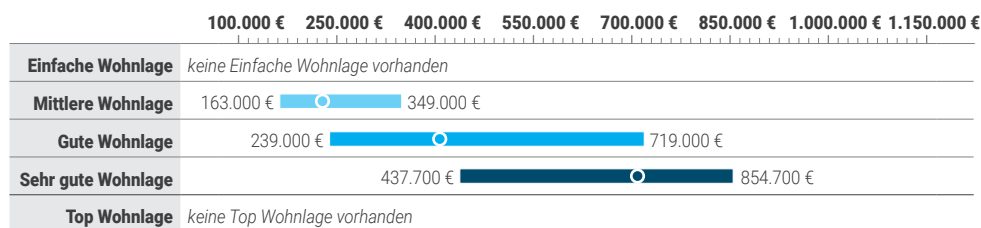
7,80 – 14,50 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+3,6 %

Haus: Kauf

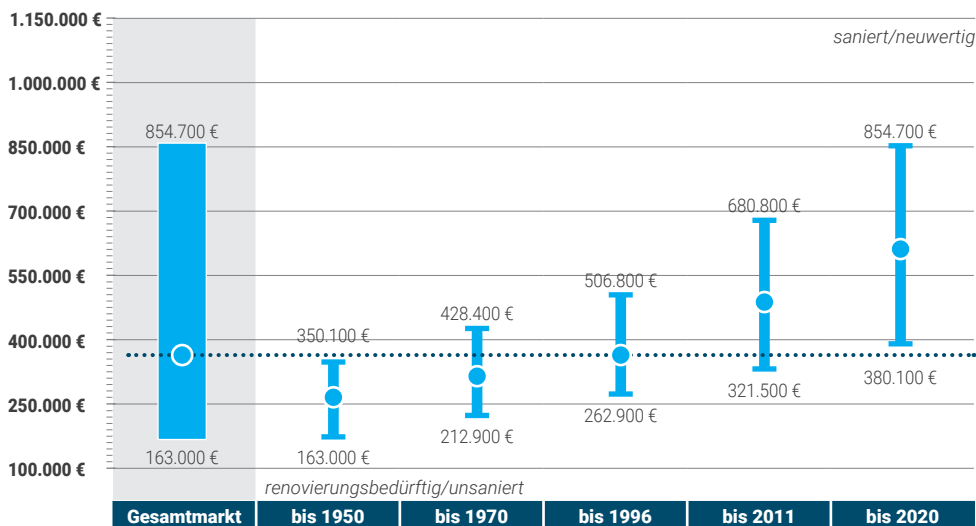
Häuser: Kaufpreise nach Wohnlagen



Häuser: Kaufpreise nach Haustypen, absoluten und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	163.000 – 854.700 €	420.000 €	2.800 €	150/660 m²
Doppelhaushälfte	176.000 – 675.200 €	374.400 €	2.880 €	130/580 m²
Reihenhaus	167.900 – 538.500 €	301.400 €	2.740 €	110/260 m²
Zweifamilienhaus	176.000 – 666.700 €	372.400 €	2.660 €	140/630 m²

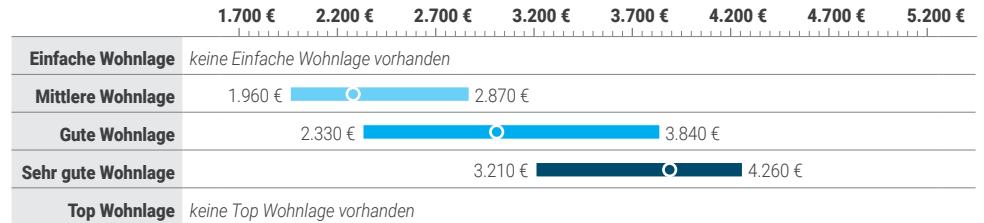
Häuser: Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





Wohnung: Kauf Barmstedt

Kaufpreise nach Wohnlagen

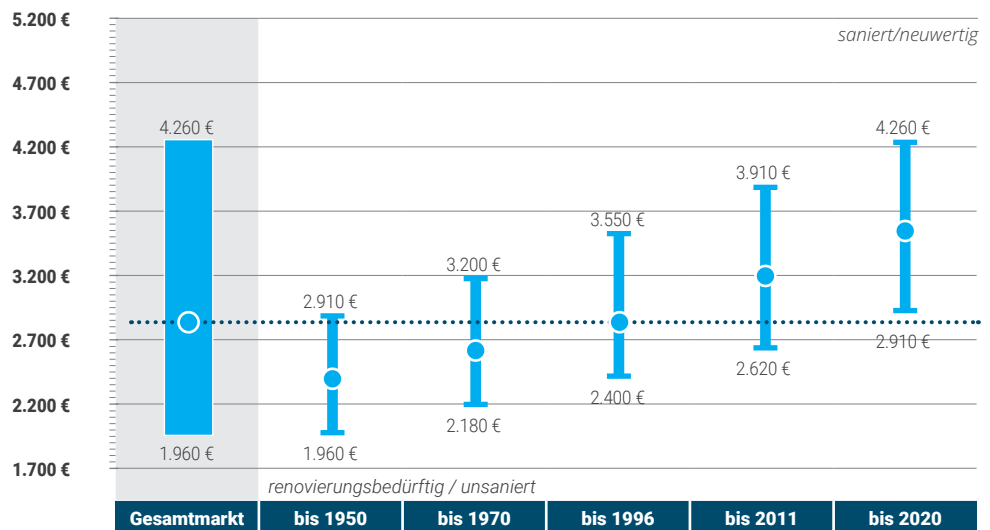


Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.210 – 3.540 €	103.300 €	2.870 €	36 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	1.960 – 4.090 €	182.700 €	2.810 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.000 – 4.260 €	255.800 €	2.780 €	92 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.080 – 3.620 €	396.000 €	2.750 €	144 m²

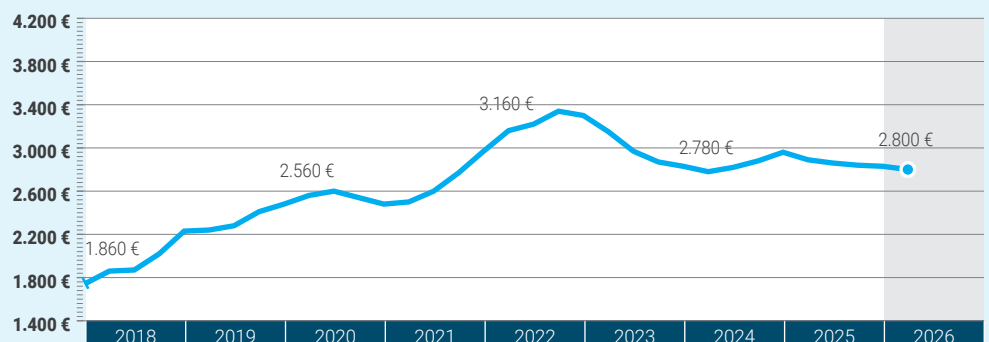
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



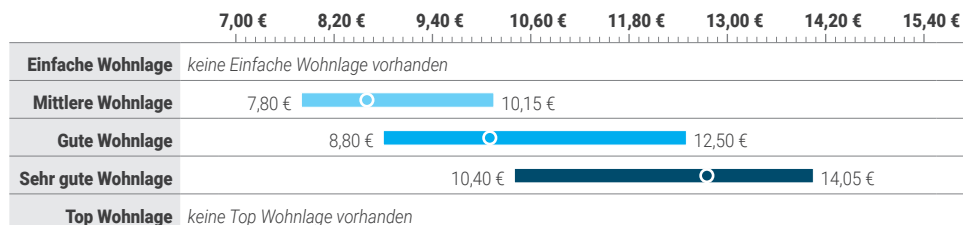
Marktpreisentwicklung 2026: Häuser

Gezeigt werden Preisniveaus als Quartalswerte



Wohnung: Miete Barmstedt

Mietpreise nach Wohnlagen

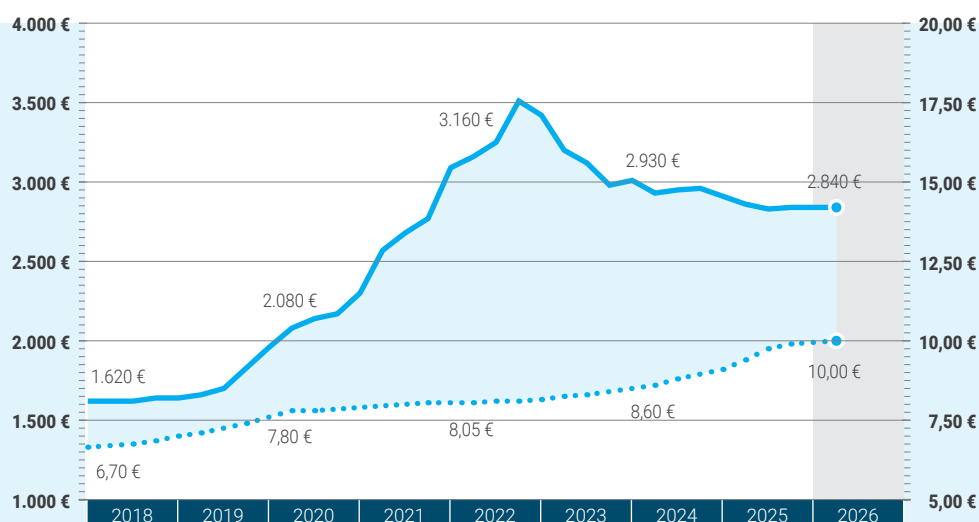
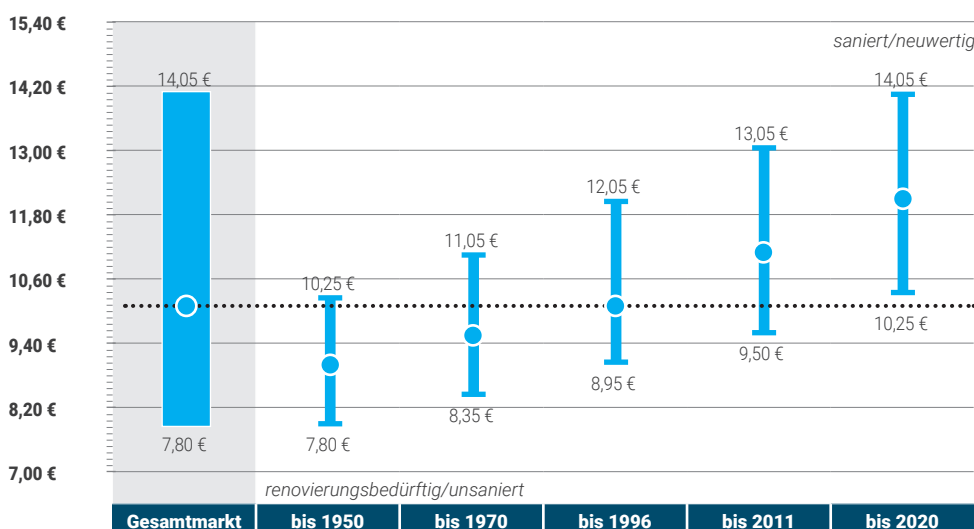


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,45 – 13,35 €	380 €	10,75 €	35 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	7,80 – 14,05 €	580 €	10,25 €	57 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,25 – 13,65 €	930 €	10,05 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,95 – 11,50 €	1.530 €	9,85 €	155 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



Wohnungen

4,2% **+0,1 →**

aktuelle Mietrendite p. a. Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Über Künstliche Intelligenz, regionale Daten und die Frage,
welchen Wert persönliche Expertise künftig noch hat

Quo vadis, Immobilienmakler?





**Stefan Albrecht, Geschäftsleitung
MAKRO IMMOBILIEN**

DEKRA zertifizierter Sachverständiger
(D1), Verkauf, Vermietung

Künstliche Intelligenz verändert die Immobilienwirtschaft schneller, als viele noch vor wenigen Jahren erwartet hätten. Exposés, Bildbearbeitung, Marktanalysen oder die Auswertung umfangreicher Dokumente lassen sich heute teilweise automatisieren. Doch was bedeutet das für ein Geschäft, bei dem Vertrauen, Marktkenntnis und persönliche Beratung traditionell eine zentrale Rolle spielen?

Ein Gespräch mit Stefan Albrecht von MAKRO IMMOBILIEN über technologische Transformation, regionale Datenkompetenz und darüber, warum mehr Digitalisierung am Ende sogar zu mehr persönlicher Beratung führen könnte.

Herr Albrecht, wird es den klassischen Immobilienmakler in zehn Jahren überhaupt noch geben?

Den Makler wird es geben. Ob es den klassischen Makler in seiner heutigen Form noch geben wird, halte ich dagegen für fraglich.

Ein erheblicher Teil dessen, womit sich Makler heute beschäftigen, besitzt nur begrenzte eigene Wertschöpfung:

Unterlagen beschaffen und sortieren, Exposés erstellen, Bilder bearbeiten, Interessenten qualifizieren, Termine koordinieren oder Finanzierungsinformationen zusammenstellen. Vieles davon lässt sich bereits automatisieren, anderes wird folgen.

Das bedeutet aber nicht, dass Beratung überflüssig wird. Das Berufsbild verändert sich. Der Makler der Zukunft wird weniger Informationsbeschaffer und stärker Sachverständiger, Analyst, Strategie und Verhandlungsführer sein.

Die entscheidende Frage lautet deshalb künftig nicht mehr: Was macht der Makler alles? Sondern: Welche Entscheidung wird durch ihn besser?

Wenn KI immer mehr Aufgaben übernehmen kann – wofür braucht der Eigentümer dann überhaupt noch einen Makler?

Wir müssen zwischen Information und Interpretation unterscheiden.

Bei der Verarbeitung großer Informationsmengen wird der Mensch der Maschine zunehmend unterlegen sein. Eine KI kann in Sekunden Hunderte Seiten einer Bauakte analysieren, Vergleichsdaten strukturieren oder Szenarien berechnen.

Aber eine Immobilie ist kein standardisiertes Finanzprodukt. Zwei Häuser können hinsichtlich Baujahr, Wohnfläche und Grundstück nahezu identisch sein und trotzdem eine völlig unterschiedliche Nachfrage erzeugen. Mikrolage, Grundstückszuschnitt, Modernisierungszustand, Käuferstruktur und schwer quantifizierbare emotionale Faktoren spielen eine erhebliche Rolle.

Je größer die verfügbare Datenmenge wird, desto wichtiger wird deshalb die Fähigkeit, daraus eine belastbare Entscheidung abzuleiten. Genau dort sehe ich künftig die Legitimation professioneller Beratung.

Ist die eigentliche Revolution möglicherweise gar nicht die KI, sondern die neue Verfügbarkeit von Wissen?

Das ist aus meiner Sicht ein wesentlicher Punkt. Wissen war früher knapp und häufig asymmetrisch verteilt. Der Makler wusste Dinge, die der Kunde nicht wusste.

Diese Informationsasymmetrie verschwindet zunehmend. Eigentümer und Käufer können heute auf eine Informationsfülle zugreifen, die vor zwanzig Jahren weitgehend professionellen Marktteilnehmern vorbehalten war.

Mehr Information führt aber nicht automatisch zu besseren Entscheidungen. Teilweise passiert sogar das Gegenteil: Je mehr Daten verfügbar sind, desto schwieriger wird es, Relevantes von Irrelevantem zu unterscheiden. Aus Informationsknappheit wird Informationsüberfluss.

Damit verschiebt sich der Wert professioneller Beratung. Nicht derjenige besitzt künftig einen Vorteil, der die meisten Informationen beschaffen kann, sondern derjenige, der sie am besten validiert, einordnet und daraus die richtigen Konsequenzen ableitet.

Wenn aber irgendwann jeder dieselbe künstliche Intelligenz nutzen kann – wo entsteht dann noch ein Wettbewerbsvorteil?

Sicherlich nicht dadurch, dass man Zugang zu ChatGPT oder einem anderen KI-System besitzt. Technologie demokratisiert sich sehr schnell.

Interessanter sind hauseigene Daten, Prozessqualität und Erfahrung. Wir begleiten bei MAKRO jährlich rund 150 Immobilientransaktionen. Dadurch sehen wir nicht nur Angebotspreise, sondern tatsächliche Nachfrage, Vermarktungszeiten, Absagegründe, Besichtigungsquoten, Käuferreaktionen und die

Resonanz auf unterschiedliche Preispositionierungen. Im Schnitt finden wir für eine Immobilie innerhalb von 54 Tagen einen Käufer.

Über viele Jahre entsteht daraus ein regionaler Datenbestand. KI ermöglicht uns, diese Informationen stärker miteinander zu korrelieren und Muster zu erkennen, die früher eher intuitiv wahrgenommen wurden.

Ein großes KI-Modell verfügt über enormes allgemeines Wissen. Aber es war gestern nicht bei drei Besichtigungen in Elmshorn und weiß nicht automatisch, warum Käufer in einer be-

stimmten Straße bereit sind, einen höheren Quadratmeterpreis zu zahlen als nur 800 Meter weiter. Genau an dieser Schnittstelle wird es interessant: globale Technologie kombiniert mit sehr lokaler Datenkompetenz.

Kann KI heute schon den richtigen Verkaufspreis einer Immobilie bestimmen?

Nein. KI kann Vergleichsdaten analysieren und daraus erstaunlich gute Näherungswerte ableiten. Eine belastbare Immobilienbewertung kann sie derzeit aber nicht leisten.

Dafür müssen Unterlagen und Flächen geprüft, der tatsächliche Zustand der Immobilie erfasst und Besonderheiten von Grundstück und Mikrolage berücksichtigt werden. Hinzu kommt die regionale Marktkennntnis: Was wird aktuell tatsächlich nachgefragt und zu welchen Preisen werden vergleichbare Immobilien verkauft?

Bei MAKRO verbinden deshalb fünf DEKRA-zertifizierte Sachverständige Datenanalyse mit Marktkennntnis und Erfahrung. KI unterstützt uns dabei, Informationen schneller auszuwerten und Zusammenhänge zu erkennen. Sie ist damit ein leistungsfähiges Werkzeug für die Bewertung – aber sie ersetzt nicht die fachliche Beurteilung des Sachverständigen.

Wo wird künstliche Intelligenz derzeit überschätzt?

Bei der Vorstellung, dass eine überzeugend formulierte Antwort automatisch eine richtige Antwort sei. Das halte ich für eines der größten Risiken.

KI kann mit enormer sprachlicher Souveränität falsche Schlussfolgerungen präsentieren. Wer fachlich nicht in der Lage ist, das Ergebnis zu validieren, bekommt dadurch nicht zwangsläufig bessere Entscheidungen – er kann seine Fehler lediglich schneller und professioneller produzieren.

Deshalb halte ich Expertise im KI-Zeitalter nicht für weniger wichtig, sondern möglicherweise sogar für wichtiger. Man muss wissen, wann man einer Maschine vertrauen kann und wann man widersprechen muss.

Und wo wird KI noch unterschätzt?

Bei der Automatisierung kompletter Prozessketten.

Viele Menschen denken bei KI noch an einen besseren Exposétext oder ein schöner bearbeitetes Foto. Das ist nützlich, aber nicht die eigentliche Transformation. Interessant wird es, wenn Prozesse miteinander verbunden werden: Eine Anfrage kommt am Sonntagabend herein, der Interessent wird qualifiziert, erhält innerhalb von Sekunden Exposé und relevante Unterlagen, Finanzierungsinformationen werden zusammengestellt und der Vorgang im CRM dokumentiert.

Oder nehmen Sie eine Bauakte mit mehreren hundert Seiten. KI kann Dokumente aus unterschiedlichen Jahrzehnten miteinander in Beziehung setzen und auf mögliche Inkonsistenzen hinweisen. Der Fachmann beurteilt anschließend, was daraus tatsächlich folgt – muss aber nicht mehr jede Seite manuell nach Auffälligkeiten durchsuchen.

Der Produktivitätsgewinn entsteht deshalb weniger durch eine spektakuläre Einzelanwendung als durch die sukzessive Automatisierung vieler Arbeitsschritte.

Bedeutet diese Produktivitätssteigerung am Ende, dass Sie weniger Mitarbeiter benötigen?

Nicht zwangsläufig. KI spart in vielen Bereichen Zeit und macht Prozesse effizienter. Gleichzeitig müssen ihre Ergebnisse kontrolliert und nachbearbeitet werden. Vor allem aber ist die Immobilienvermarktung heute wesentlich aufwendiger als noch vor einigen



Jahren: Statt einiger guter Objektfotos produzieren wir heute unterschiedliche Bildformate, Videos, Drohnenaufnahmen und 3D-Rundgänge, dazu digitales Marketing über verschiedene Kanäle.

Die durch Automatisierung gewonnene Zeit wird deshalb an anderer Stelle längst wieder benötigt. Das kommt am Ende unmittelbar dem Eigentümer zugute: Eine bessere Präsentation schafft mehr Aufmerksamkeit und Nachfrage. Mehr Nachfrage erzeugt Wettbewerb – und Wettbewerb schafft die Voraussetzung für einen besseren Verkaufspreis.

Was bedeutet diese Entwicklung konkret für den Käufer?

Vor allem mehr Transparenz und Sicherheit.

Ein Käufer sollte nicht erst nach dem Notartermin feststellen, dass beispielsweise ein ausgebautes Dachgeschoss nie genehmigt wurde oder der tatsächliche Zustand einer Immobilie nicht mit den Bauunterlagen übereinstimmt. Im schlimmsten Fall können solche Abweichungen erhebliche rechtliche und wirtschaftliche Konsequenzen bis hin zur Rückabwicklung eines Kaufvertrages haben.

Deshalb identifizieren und klären wir solche Sachverhalte bereits vor Beginn der Vermarktung. KI unterstützt uns dabei, umfangreiche Bauakten und andere Dokumente zu analysieren, Zusammenhänge herzustellen und mögliche Widersprüche sichtbar zu machen. Die abschließende fachliche Prüfung durch unsere DEKRA-zertifizierten Sachverständigen bleibt dabei unverzichtbar.

Auch 3D-Touren und die digitale Bereitstellung relevanter Unterlagen schaffen zusätzliche Transparenz. Interessenten können sich intensiv mit einer Immobilie beschäftigen, bevor sie einen Besichtigungstermin vereinbaren. Das reduziert

Besichtigungstourismus und erhöht die Qualität der Gespräche vor Ort – vor allem aber schafft es Planungssicherheit für Käufer und Verkäufer.

Woran erkennt ein Eigentümer, ob er bei einem wirklich professionellen und leistungsfähigen Immobilienmakler gelandet ist?

Das lässt sich erstaunlich gut überprüfen. Das größte Risiko besteht aus meiner Sicht darin, dass jemand, der vielleicht einmal im Leben eine Immobilie verkauft und naturgemäß wenig Erfahrung damit hat, auf einen Makler trifft, der selbst nur fünf oder zehn Objekte im Jahr vermittelt.

Deshalb würde ich einem Eigentümer empfehlen, sehr konkrete Fragen zu stellen: Wie viele Immobilien haben Sie im vergangenen Jahr tatsächlich verkauft? Zeigen Sie mir Ihre letzten zehn Vermarktungen in meiner Region. Wie lange waren diese Objekte am Markt?

Dann sollte man sich anschauen, was öffentlich überprüfbar ist: Wie viele Objekte vermarktet das Unternehmen? Wie viele und welche Google-Rezensionen gibt es? Wie professionell ist die Internetseite? Und vor allem: Wie werden Immobilien tatsächlich präsentiert? Gute Fotos, Videos, Drohnenaufnahmen, 3D-Rundgänge, digitale Unterlagen und professionelles Online-Marketing kann jeder im Gespräch versprechen. Entscheidend ist, ob man diese Qualität bei den aktuell und zuletzt vermarkteten Immobilien auch tatsächlich sieht.

Mein Rat ist deshalb: Nicht fragen, was ein Makler angeblich kann, sondern sich zeigen lassen, was er nachweislich macht.

Wenn wir dieses Gespräch 2031 noch einmal führen – wie wird ein führendes Immobilienunternehmen dann aussehen?

Ich erwarte kleinere, hochqualifizierte Teams, die wesentlich größere Transaktionsvolumina bewältigen können. Der administrative Anteil unseres Berufs wird massiv zurückgehen. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an diejenigen, die verbleiben: Marktanalyse, Sachverständigenkompetenz, Dateninterpretation, Kommunikation und Verhandlungsführung werden wichtiger.

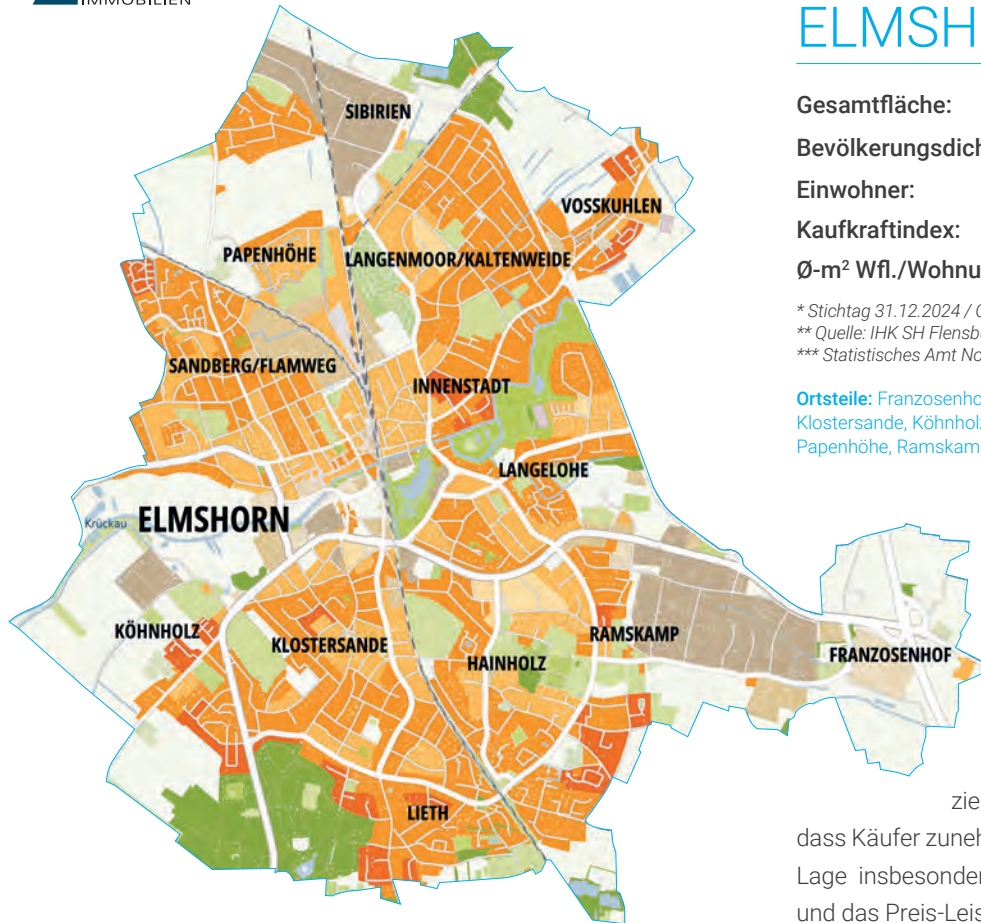
Ich glaube außerdem an eine Polarisierung des Marktes. Auf der einen Seite werden große Plattformen viele standardisierbare Prozesse übernehmen. Auf der anderen Seite stehen regionale Spezialisten, die technologische Leistungsfähigkeit mit lokaler Expertise verbinden. Für klassische Anbieter dazwischen könnte es schwieriger werden.

Unser Anspruch bei MAKRO ist deshalb nicht, Technologie um ihrer selbst willen einzusetzen. Wir wollen die Möglichkeiten großer Systeme mit einer regionalen Informations- und Beratungstiefe verbinden, die eine überregionale Plattform nur schwer abbilden kann.

Vielleicht ist das die interessanteste Entwicklung überhaupt: Je globaler Wissen verfügbar wird, desto wertvoller kann präzises lokales Wissen werden. Und je mehr Aufgaben Maschinen übernehmen, desto klarer müssen wir beantworten können, wofür es uns Menschen noch braucht. Für die Immobilienwirtschaft lautet meine Antwort darauf: für Urteilstkraft, Verantwortung und Vertrauen.

Vielen Dank für das Interview! ■





ELMSHORN

Gesamtfläche:	21,36 km ²
Bevölkerungsdichte:	2.403 je km ²
Einwohner:	51.375*
Kaufkraftindex:	98,3 (Ø Dtl. =100)**
Ø-m² Wfl./Wohnung:	83,8***

* Stichtag 31.12.2024 / Quelle: Statistisches Amt Nord

** Quelle: IHK SH Flensburg, Kiel Lübeck

*** Statistisches Amt Nord, 31.12.25

Ortsteile: Franzosenhof, Hainholz, Innenstadt, Klostersande, Köhnholz, Langeloh, Langemoor/Kaltenweide, Lieth, Papenhöhe, Ramskamp, Sandberg/Flamweg, Sibirien und Voßkuhlen

Die mittleren Wohnlagen entwickeln sich im Vergleich dazu spürbar dynamischer. In diesem Segment liegt das Preiswachstum bei mehr als 11,0 Prozent. Verkäufer können für Häuser in mittleren Wohnlagen durchschnittlich rund 28.800 Euro mehr erzielen als im Vorjahr. Diese Entwicklung zeigt, dass Käufer zunehmend differenziert abwägen und neben der Lage insbesondere den Objektzustand, die Energieeffizienz und das Preis-Leistungs-Verhältnis stärker berücksichtigen.

Auf den Punkt gebracht

Elmshorn weist eine vielschichtige Wohnlagenstruktur auf. Rund 20 Prozent des Stadtgebiets sind einfacheren Wohnlagen zuzuordnen. Den überwiegenden Teil prägen jedoch die guten Wohnlagen, die mit einem Anteil von etwa 80 Prozent eine zentrale Rolle für den Immobilienmarkt der Stadt einnehmen. In diesen Quartieren werden Einfamilienhäuser im Bestand derzeit zu durchschnittlich 388.000 Euro gehandelt. Die sehr guten Wohnlagen befinden sich vor allem in den Innenstadtbereichen sowie in Klostersande, Lieth und Köhnholz. Dort liegen die durchschnittlichen Angebotspreise für Bestandshäuser aktuell bei 740.000 Euro. Gegenüber 2025 entspricht dies einem Rückgang um rund 190.000 Euro.

In den guten Wohnlagen zeigt sich die Preisentwicklung dagegen positiv. Die durchschnittlichen Verkaufspreise sind im Vergleich zum Vorjahr um 2,0 Prozent gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von rund 8.000 Euro. Damit erweisen sich diese Lagen trotz eines weiterhin verhaltenen Kaufinteresses als vergleichsweise stabil. In den sehr guten Wohnlagen fällt die Entwicklung hingegen deutlich schwächer aus. Hier sind die Preise für Bestandsimmobilien um rund 20,0 Prozent gesunken, was einem Rückgang von etwa 190.000 Euro entspricht.

Bei Eigentumswohnungen bleibt die Marktdynamik moderat. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt aktuell 2.830 Euro. Damit liegt der Wert um 3,3 Prozent über dem Niveau von 2025. Im kreisweiten Vergleich bleibt Elmshorn jedoch weiterhin unter dem Durchschnitt: Der Mittelwert im Kreis liegt bei 3.203 Euro pro Quadratmeter, sodass Elmshorn rund 12,0 Prozent darunter rangiert. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung beträgt 83,8 Quadratmeter.

Der Mietmarkt zeigt eine deutlich stärkere Aufwärtsbewegung. Die durchschnittliche Miete ist gegenüber dem Vorjahr um 11,0 Prozent gestiegen und liegt nun bei 10,45 Euro pro Quadratmeter. Damit erreicht Elmshorn bereits ein Mietniveau, das guten Wohnlagen entspricht. In den sehr guten Lagen fällt der Wert nochmals höher aus. Dort werden durchschnittlich 13,30 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Durch die Kombination aus rückläufigen Kaufpreisen in einzelnen Teilmärkten und steigenden Mieten erhöht sich die Mietrendite. Für Elmshorn liegt sie 2026 bei 4,4 Prozent. Dieses Niveau macht den Standort für Kapitalanleger grundsätzlich interessant, setzt jedoch eine sorgfältige Objektprüfung voraus. Entscheidend sind insbesondere Lagequalität, energetischer Zustand, Modernisierungsbedarf, Vermietbarkeit und die langfristige Entwicklung des jeweiligen Quartiers.



Haus-Kauf

Ø 387.450 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

155.400 – 980.400 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

±0,0%



Wohnung-Kauf

Ø 2.830 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.790 – 4.730 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+3,3%



Wohnung-Miete

Ø 10,45 €

Preisspanne (Preis pro m²)

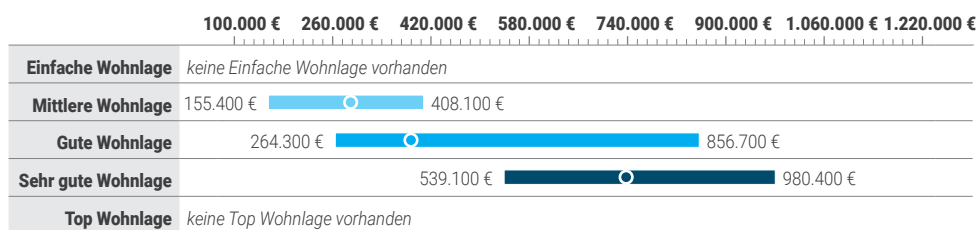
7,75 – 15,20 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+5,0%

Haus: Kauf

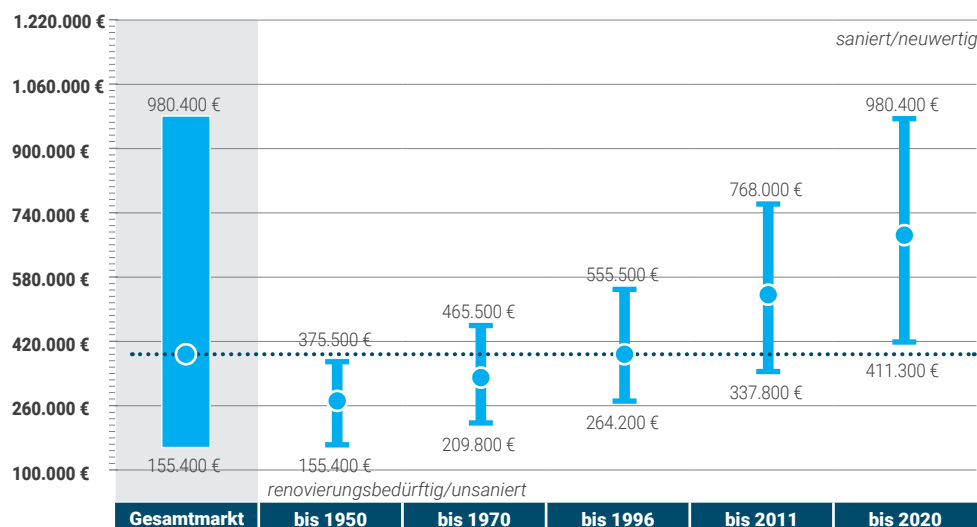
Häuser: Kaufpreise nach Wohnlagen



Häuser: Kaufpreise nach Haustypen, absoluten und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	155.400 – 980.400 €	406.000 €	2.900 €	140/690 m²
Doppelhaushälfte	167.800 – 774.500 €	357.600 €	2.980 €	120/410 m²
Reihenhaus	160.100 – 617.700 €	312.400 €	2.840 €	110/300 m²
Zweifamilienhaus	167.800 – 764.700 €	552.000 €	2.760 €	200/550 m²

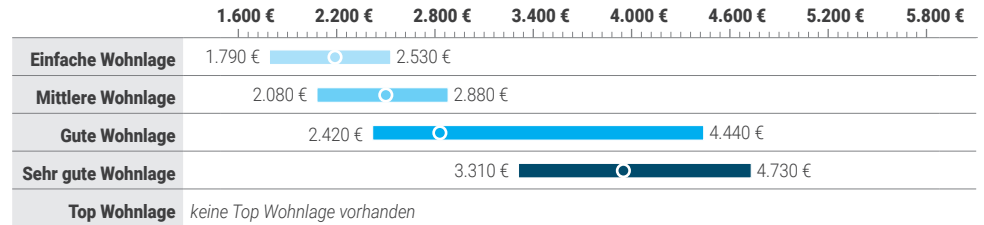
Häuser: Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





Wohnung: Kauf Elmshorn

Kaufpreise nach Wohnlagen

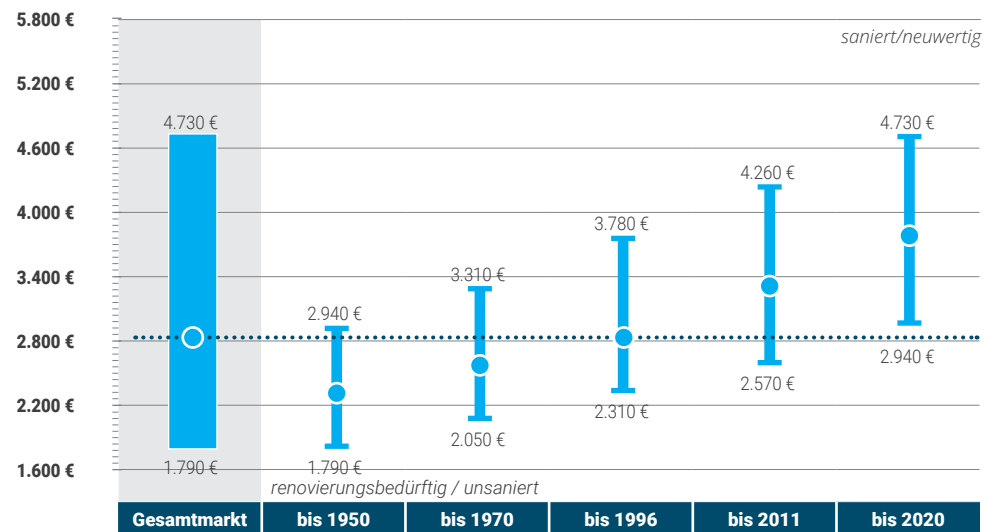


Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

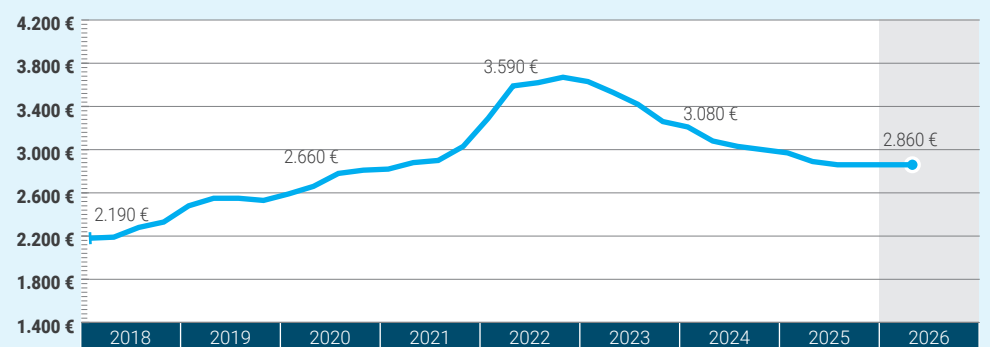
Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.020 – 3.930 €	97.200 €	2.860 €	34 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	1.790 – 4.540 €	173.600 €	2.800 €	62 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	1.830 – 4.730 €	265.900 €	2.770 €	96 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.900 – 4.020 €	412.500 €	2.750 €	150 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



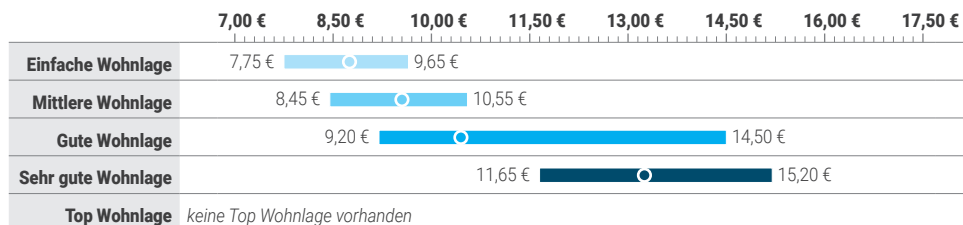
Marktpreisentwicklung 2026: Häuser



Gezeigt werden Preisniveaus als Quartalswerte

Wohnung: Miete Elmshorn

Mietpreise nach Wohnlagen

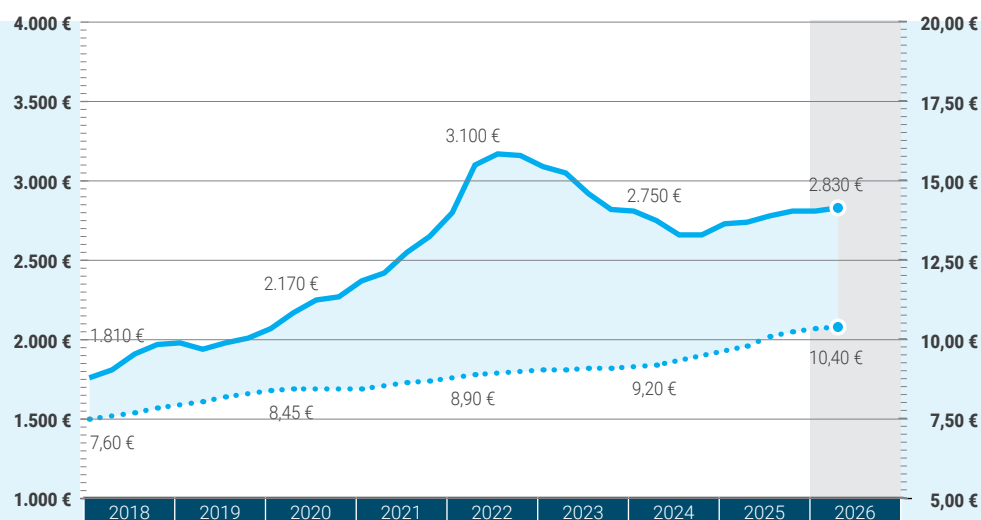
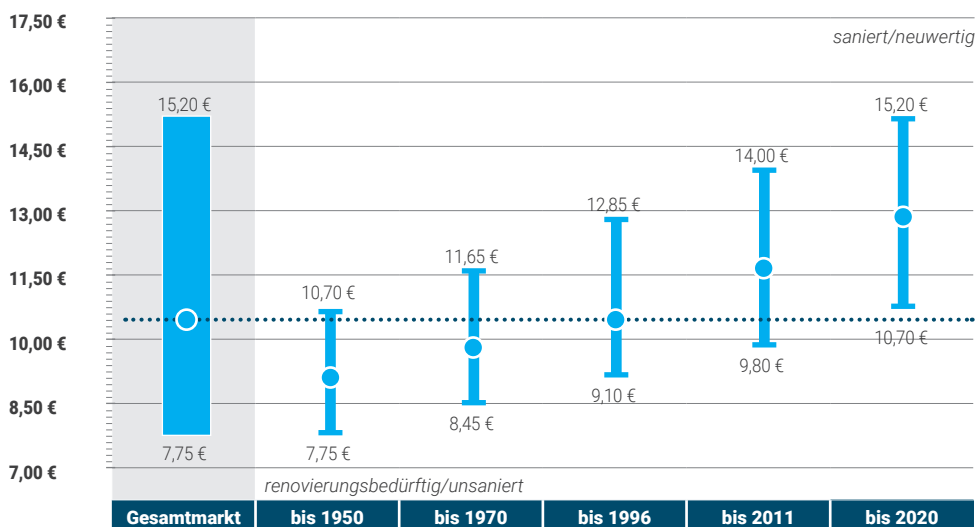


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,40 – 14,45 €	370 €	11,20 €	33 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	7,75 – 15,20 €	650 €	10,65 €	61 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,20 – 14,75 €	970 €	10,45 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,90 – 12,45 €	1.530 €	10,25 €	149 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



Wohnungen

4,4% **+0,1 →**

aktuelle Mietrendite p. a. Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

HALSTENBEK

Gesamtfläche:	12,6 km ²
Bevölkerungsdichte:	1.438 je km ²
Einwohner:	18.168*
Kaufkraftindex:	120,1 (Ø Dtl. =100)**
Ø-m² Wfl./Wohnung:	99,3***

* Stichtag 31.12.2024 / Quelle: Statistisches Amt Nord

** Quelle: IHK SH Flensburg, Kiel Lübeck

*** Statistisches Amt Nord, 31.12.25

Ortsteile: Halstenbek



Auf den Punkt gebracht

Halstenbek bestätigt auch im Jahr 2026 seine Position als stabiler und nachgefragter Wohnstandort im Kreis Pinneberg. Die Gemeinde profitiert weiterhin von ihrer Lage an der Grenze zu Schenefeld, einer guten Infrastruktur und einem insgesamt hohen Wohnwert.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser bewegen sich 2026 auf dem Niveau des Vorjahres. Mit einem Durchschnittspreis von 504.400 Euro nimmt Halstenbek im regionalen Vergleich weiterhin eine solide mittlere Position ein. Preislich liegt die Gemeinde damit hinter Wedel, Quickborn, Rellingen und Schenefeld, bleibt jedoch im Kreisvergleich ein attraktiver Markt mit stabiler Entwicklung.

Auffällig ist die starke Konzentration hochwertiger Wohnlagen. Rund 90 Prozent der Wohnflächen entfallen auf gute bis sehr gute Wohnlagen. Für ein Haus in guter Wohnlage werden durchschnittlich 510.000 Euro erzielt. In sehr guten Wohnlagen liegt der Durchschnittswert bei bis zu 810.000 Euro. Top-Wohnlagen wurden für Halstenbek im Jahr 2026 nicht ausgewiesen.

Auch der Markt für Eigentumswohnungen zeigt sich weitgehend konstant. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt weiterhin bei 3.600 Euro. Dieser Wert entspricht typischerweise einer etwa 30 Jahre alten Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 80 Quadratmetern in guter Wohnlage. In sehr guten Wohnlagen werden im Durchschnitt 4.620 Euro pro Quadratmeter erreicht. Gegenüber 2025 bedeutet dies einen Rückgang um knapp 260 Euro pro Quadratmeter.

Der Mietmarkt entwickelt sich dagegen weiter aufwärts. Die durchschnittliche Miete beträgt 2026 rund 12,40 Euro pro Quadratmeter. Daraus ergibt sich eine Mietrendite von 4,1 Prozent, berechnet auf Basis der aktuellen Kaufpreise für Eigentumswohnungen und der durchschnittlichen Mietpreise. Besonders deutlich zeigt sich die Dynamik in sehr guten Wohnlagen: Dort steigen die Mieten auf bis zu 19,20 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr ist die durchschnittliche Miete insgesamt um 1,2 Prozent angestiegen.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt in Halstenbek unverändert hoch. Seit 2018 wächst die Einwohnerzahl kontinuierlich, wobei die Zuzüge die Wegzüge weiterhin übersteigen. Gleichzeitig entwickelt sich die Bautätigkeit nur langsam. Das begrenzte Angebot trifft damit auf eine anhaltende Nachfrage, was perspektivisch weiteren Druck auf die Mietpreise ausüben dürfte.

Insgesamt präsentiert sich Halstenbek 2026 als gefragter Wohnstandort mit hoher Lebensqualität, starken Kaufpreisen und einem angespannten Mietmarkt. Für Eigennutzer bietet die Gemeinde attraktive Wohnlagen und eine gute regionale Anbindung. Für Kapitalanleger bleibt Halstenbek aufgrund der anhaltenden Nachfrage und der Mietentwicklung ebenfalls ein Standort mit langfristig interessanten Perspektiven.



Haus-Kauf

Ø 504.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

246.000 – 1.158.100 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

-0,5%



Wohnung-Kauf

Ø 3.600 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.180 – 5.900 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

-0,6%



Wohnung-Miete

Ø 12,40 €

Preisspanne (Preis pro m²)

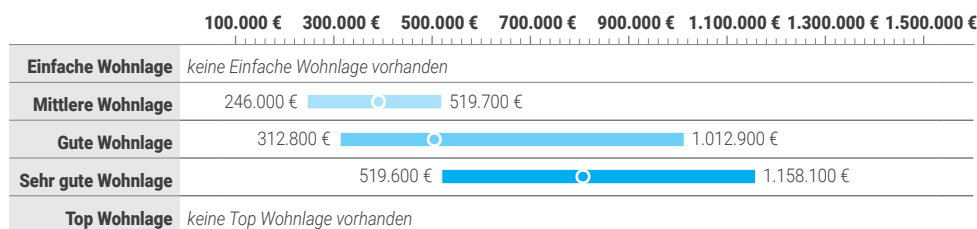
8,55 – 19,20 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+6,0%

Haus: Kauf

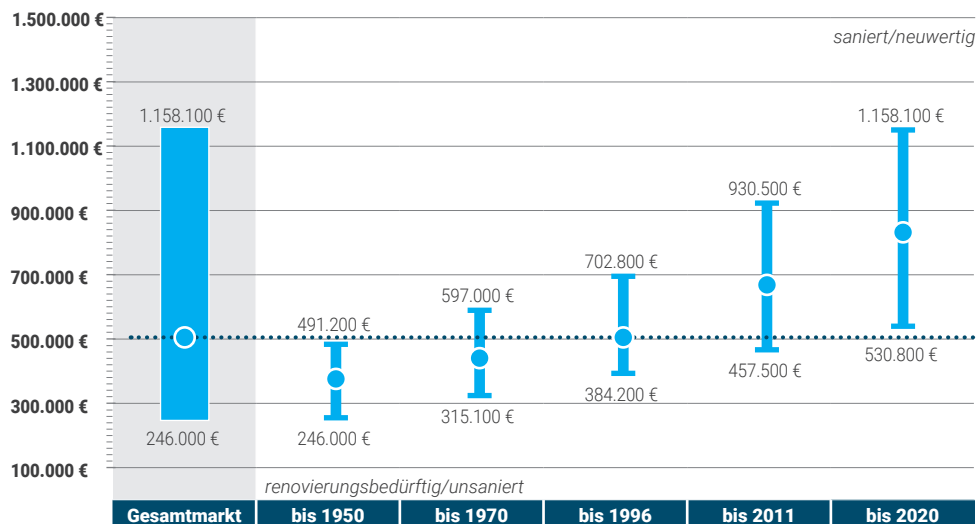
Häuser: Kaufpreise nach Wohnlagen



Häuser: Kaufpreise nach Haustypen, absoluten und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	246.000 – 1.158.100 €	529.200 €	3.920 €	135/750 m²
Doppelhaushälfte	265.700 – 914.900 €	484.800 €	4.040 €	120/510 m²
Reihenhaus	253.400 – 729.600 €	441.600 €	3.840 €	115/260 m²
Zweifamilienhaus	265.700 – 903.300 €	632.400 €	3.720 €	170/780 m²

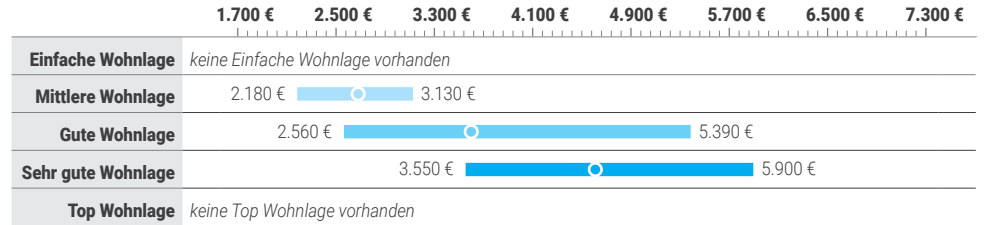
Häuser: Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





Wohnung: Kauf Halstenbek

Kaufpreise nach Wohnlagen

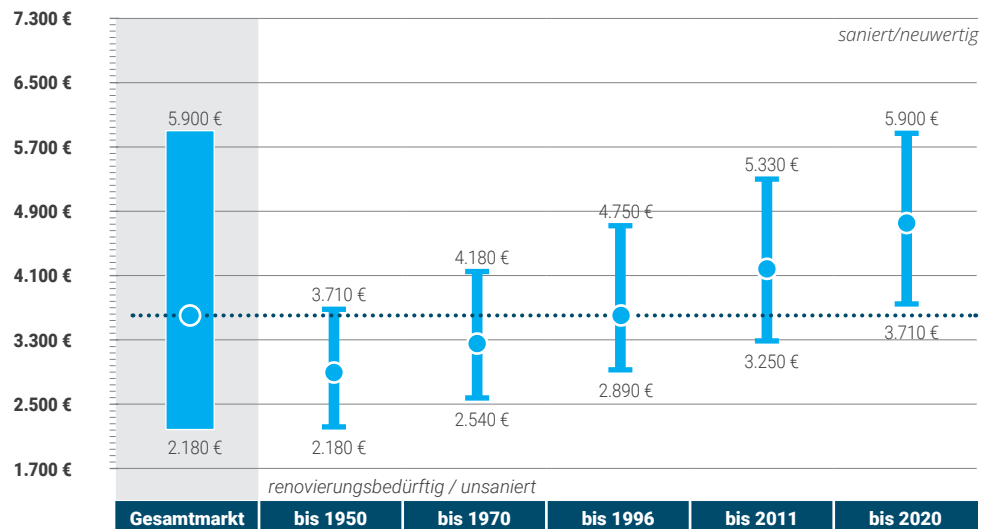


Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

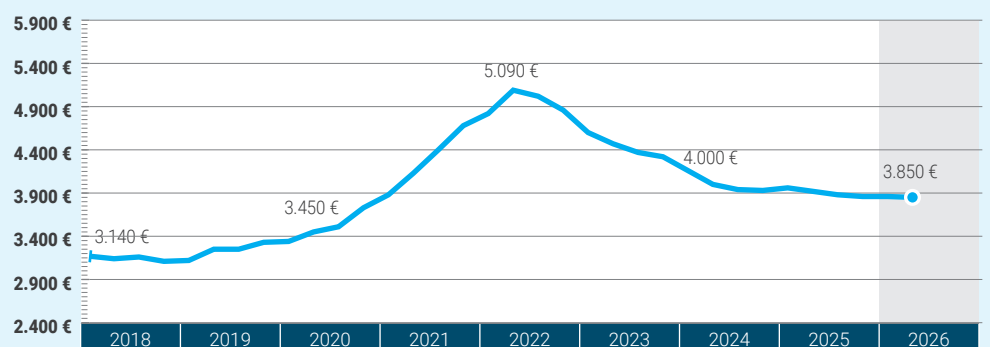
Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.460 – 4.900 €	127.400 €	3.640 €	35 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.180 – 5.660 €	217.200 €	3.560 €	61 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.220 – 5.900 €	310.600 €	3.530 €	88 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.310 – 5.020 €	642.200 €	3.490 €	184 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



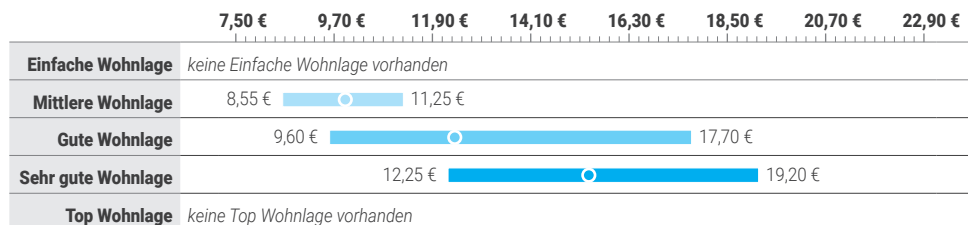
Marktpreisentwicklung 2026: Häuser



Gezeigt werden Preisniveaus als Quartalswerte

Wohnung: Miete Halstenbek

Mietpreise nach Wohnlagen

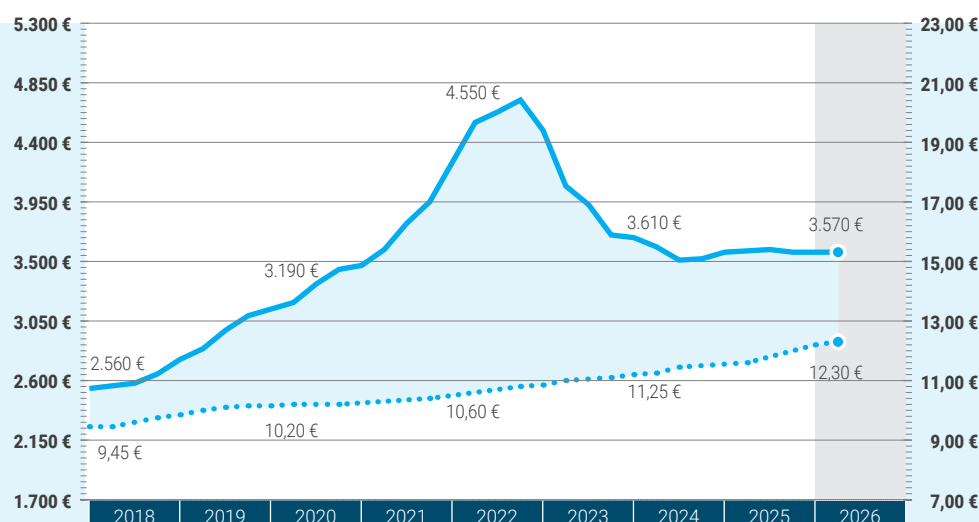
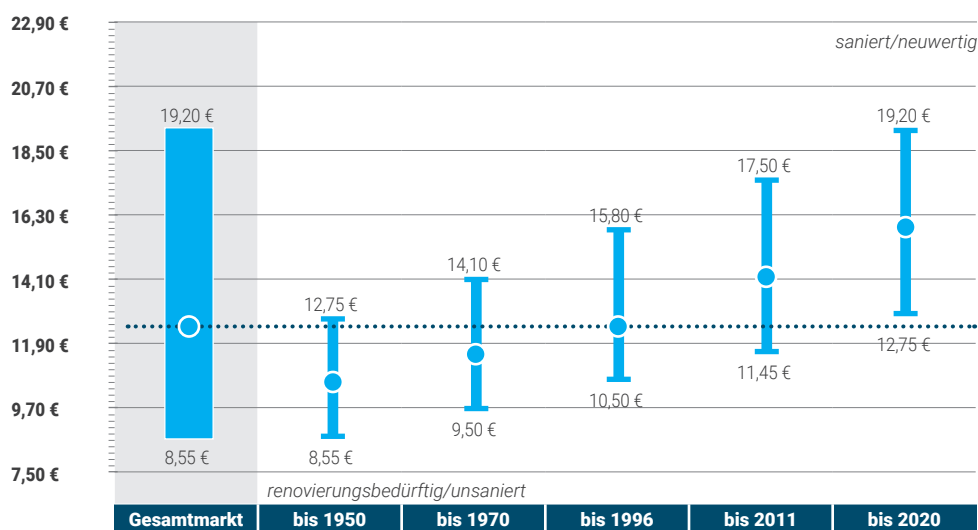


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,35 - 18,25 €	490 €	13,25 €	37 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,55 - 19,20 €	760 €	12,65 €	60 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,05 - 18,60 €	1.180 €	12,40 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,85 - 15,75 €	1.730 €	12,15 €	142 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



Wohnungen

4,1% **+0,3%**

aktuelle Mietrendite p. a. Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Barmstedts Weg in die Zukunft

Was zeichnet die Gemeinde Barmstedt aus? Welche Pläne verfolgen Sie, damit Barmstedt auch in Zukunft lebenswert bleibt?

Barmstedt ist eine Gemeinde mit einer besonders hohen Lebensqualität. Gerade für Familien bietet die Stadt alles, was Kinder zum Aufwachsen brauchen – von einem vielfältigen Freizeitangebot bis hin zu allen Schulformen vor Ort. Ein weiterer großer Pluspunkt ist das außergewöhnlich starke ehrenamtliche Engagement, das das gesellschaftliche Leben prägt und den Zusammenhalt stärkt.

Unser Ziel ist es, diese positiven Eigenschaften zu erhalten. Deshalb setzen wir auf ein maßvolles Wachstum. Menschen, die hier geboren und aufgewachsen sind, sollen auch künftig die Möglichkeit haben, in Barmstedt wohnen zu bleiben. Gleichzeitig darf sich die Stadt nicht übernehmen. Das Wachstum muss so gestaltet werden, dass die Infrastruktur Schritt halten kann und die Überschaubarkeit der Stadt erhalten bleibt. Gerade diese persönliche Atmosphäre und der enge Zusammenhalt machen Barmstedt aus.

Wie würden Sie die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt in Barmstedt beschreiben?

Wie vielerorts fehlt es auch in Barmstedt an bezahlbarem Wohnraum. Besonders gefragt sind kleinere Wohnungen sowie Wohnraum mit einem guten energetischen Standard. Der Bestand besteht häufig aus größeren Einfamilienhäusern, die entweder preislich schwer erschwinglich sind oder einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen.

Vor allem für junge Familien gibt es zu wenig bezahlbare Angebote. Gleichzeitig fehlen barrierefreie oder kleinere, möglichst zentral gelegene Wohnungen für ältere Menschen. Hinzu kommt, dass die Immobilienpreise – wie überall – steigen. Gründe dafür sind unter anderem die begrenzten bebaubaren Flächen und die attraktive Lage Barmstedts in der Nähe der Metropolregion Hamburg.

Gibt es eine langfristige Strategie für die Wohnraumentwicklung?

Unsere Strategie basiert auf einem moderaten und nachhaltigen Wachstum. Dazu gehört sowohl die Entwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich als auch die Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebiets durch die Umnutzung oder Weiterentwicklung bestehender Flächen.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der Nutzung bereits versiegelter Flächen. Aus Gründen der Nachhaltigkeit möchten wir vorhandene Flächen möglichst vorrangig entwickeln, bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden.



Florian Rodenberg

Bürgermeister der Stadt Barmstedt

Wie arbeiten Sie als Gemeinde mit anderen Akteuren zusammen, um den Wohnungsbau voranzutreiben?

Wir arbeiten eng, kooperativ und konstruktiv mit Akteuren der privaten Wohnungswirtschaft, Wohnungsgenossenschaften und Bauträgern zusammen. Dabei begleiten wir Projekte durch Beratung, die Bauleitplanung sowie weitere Unterstützung im Genehmigungs- und Planungsprozess. Unser Ziel ist es, gemeinsam gute Lösungen für die Entwicklung von Wohnraum zu schaffen.

Wie gelingt es Barmstedt, trotz steigender Baukosten und knapper Flächen ausreichend Wohnraum zu schaffen?

Das gelingt vor allem durch eine enge Zusammenarbeit mit Investoren und anderen Vorhabenträgern. Gleichzeitig spielt die Kommunalpolitik in Barmstedt eine wichtige Rolle. Viele Projekte werden durch das große persönliche Engagement der politischen Entscheidungsträger begleitet und vorgebracht. Dieses konstruktive Miteinander ist ein wichtiger Erfolgsfaktor.

Wie bewerten Sie die Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaftsstandort?

Ich sehe die Entwicklung insgesamt positiv. Das geplante Gewerbegebiet im Norden bietet große Chancen für den Wirtschaftsstandort. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage zwischen den Autobahnen A23 und A7 sowie die Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg. Auch die Bahnanbindung macht Barmstedt attraktiv.

Dadurch ist Barmstedt nicht nur ein lebenswerter Wohnort, sondern entwickelt sich zunehmend auch zu einem interessanten Arbeitsstandort. Diese Entwicklung wird sich langfristig auch auf den Wohnraumbedarf auswirken.

Wie unterstützt die Gemeinde Unternehmen bei Ansiedlung oder Weiterentwicklung?

Die Gemeinde unterstützt Unternehmen durch ihre Wirtschaftsförderung und begleitet sie bei der Suche nach geeigneten Immobilien oder Standorten. Darüber hinaus stehen die Mitarbeitenden des Bauamtes beratend zur Seite. Ebenso wichtig sind persönliche Gespräche, die Vernetzung mit relevanten Akteuren sowie eine enge Begleitung der Unternehmen während ihrer Vorhaben.

Wo ist Barmstedt bereits gut aufgestellt und wo besteht Handlungsbedarf?

Derzeit wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet, um die Verkehrsentwicklung zukunftsfristig aufzustellen. Gleichzeitig sehen wir insbesondere in der Innenstadt Handlungsbedarf. Es ist wichtig, den bestehenden Einzelhandel zu erhalten und für leerstehende Ladenflächen Nachfolger zu finden. Der Wettbewerb mit dem Onlinehandel stellt dabei alle Innenstädte vor große Herausforderungen.

Bei der Nahversorgung entwickelt sich Barmstedt kontinuierlich weiter. Ein aktuelles Beispiel ist der Neubau des Familia-Marktes. Auch im Bereich Mobilität gibt es bereits gute Angebote, etwa das Bürgerauto Pi.tt oder die Anbindung durch die AKN mit zwei Haltestellen.

Welche Herausforderungen werden die Gemeinde in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren beschäftigen?

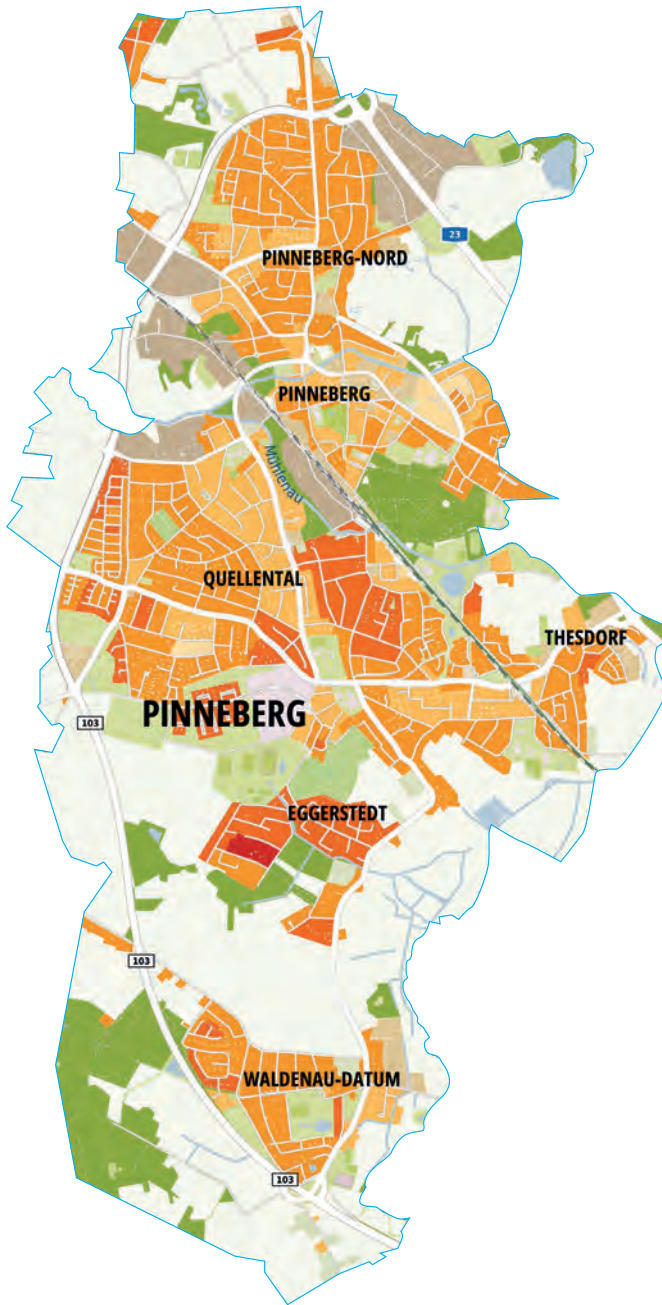
Eine der größten Herausforderungen wird der Rückgang des ehrenamtlichen Engagements sein. Gleichzeitig werden Themen wie die kommunale Wärmeplanung, die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes und die Umsetzung der Energiewende die Gemeinde in den kommenden Jahren intensiv beschäftigen. Hier gilt es, langfristige und tragfähige Lösungen zu entwickeln.

Warum sollte eine Familie nach Barmstedt ziehen?

Barmstedt bietet alles, was Familien für ein gutes Leben brauchen. Alle Schulformen sind vor Ort vorhanden, die Stadt gilt als sicher und zeichnet sich durch ein starkes Gemeinschaftsgefühl aus. Hinzu kommen zahlreiche Angebote in den Bereichen Sport, Musik, Kultur und Freizeit.

Mit dem Rantzauer See, der Badestelle, dem einzigen Wellenbad im Kreis, vielfältiger Gastronomie und einer attraktiven Innenstadt bietet Barmstedt eine hohe Lebensqualität. Das besondere Kleinstadtfair und der große Zusammenhalt machen die Stadt zu einem Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt.

Vielen Dank für das Interview!



PINNEBERG

Gesamtfläche:	21,54 km ²
Bevölkerungsdichte:	2.083 je km ²
Einwohner:	44.941*
Kaufkraftindex:	103,3 (Ø Dtl. = 100)**
Ø-m² Wfl./Wohnung:	85,0***

* Stichtag 31.12.2024 / Quelle: Statistisches Amt Nord

** Quelle: IHK SH Flensburg, Kiel Lübeck

*** Statistisches Amt Nord, 31.12.25

Ortsteile: Eggerstedt, Pinneberg, Pinneberg-Nord, Quellental, Thesdorf und Waldenau-Datum

Auf den Punkt gebracht

Der Wohnimmobilienmarkt in Pinneberg entwickelt sich auch 2026 unterschiedlich. Im Segment der Einfamilienhäuser setzt sich die bereits im Vorjahr erkennbare leichte Abwärtsbewegung fort. Der durchschnittliche Kaufpreis für Objekte aus dem Baujahr 1996 in guten Wohnlagen liegt aktuell bei 474.500 Euro und damit 1,1 Prozent unter dem Vorjahreswert. In sehr guten Wohnlagen fallen die Preise sogar um 7,0 Prozent beziehungsweise rund 65.000 Euro.

Einfamilienhäuser in mittleren Wohnlagen hingegen kosten im Schnitt 360.000 Euro, ein Zuwachs von 28,6 Prozent gegenüber 2025. Pinneberg verfügt über eine breit gefächerte Wohnlagenstruktur. Rund 75 Prozent der Flächen gehören zu den guten Wohnlagen. Sehr gute Wohnlagen machen etwa 20 Prozent aus. Besonders relevante Gebiete sind hier unter anderem Eggerstedt und Quellental.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen hingegen ist innerhalb von zwölf Monaten um 11,3 Prozent gestiegen und erreicht 3.160 Euro. Für Käufer, die eine gute Anbindung und ein lebenswertes Wohnumfeld suchen, bleibt der Standort damit vergleichsweise attraktiv.

Auch der Mietmarkt zeigt eine klare Aufwärtsbewegung. Die durchschnittliche Nettokaltmiete ist um 12,0 Prozent auf 11,85 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Damit liegt Pinneberg leicht über dem Kreisdurchschnitt von 11,29 Euro pro Quadratmeter. Diese Entwicklung verdeutlicht den anhaltenden Nachfrageüberhang im Mietsegment.

Lediglich in den sehr guten Wohnlagen ist ein leichter Rückgang der Mieten festzustellen. Während der Quadratmeterpreis 2025 noch bei 15,95 Euro lag, beträgt er 2026 nun 15,20 Euro. Die Mietrendite bleibt hingegen unverändert und liegt wie im Vorjahr bei 4,6 Prozent.

In den vergangenen zehn Jahren ist die Einwohnerzahl Pinnebergs um 6,8 Prozent gestiegen. Gleichzeitig bleibt die Schaffung neuen Wohnraums hinter dem Bedarf zurück. Diese Angebotsverknappung trifft auf eine weiterhin hohe Nachfrage und stützt insbesondere den Mietmarkt. Aus heutiger Sicht ist daher davon auszugehen, dass die Mieten in Pinneberg mindestens stabil bleiben und perspektivisch weiter anziehen können.



Haus-Kauf

Ø 474.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

210.000 – 1.152.600 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

-1,1%



Wohnung-Kauf

Ø 3.160 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.510 – 6.130 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+8,1%



Wohnung-Miete

Ø 11,85 €

Preisspanne (Preis pro m²)

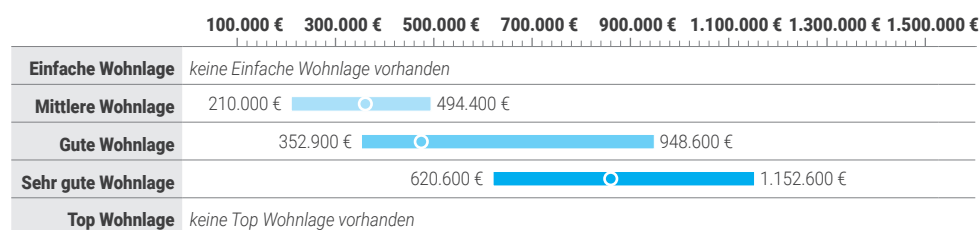
8,00 – 18,85 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+3,9%

Haus: Kauf

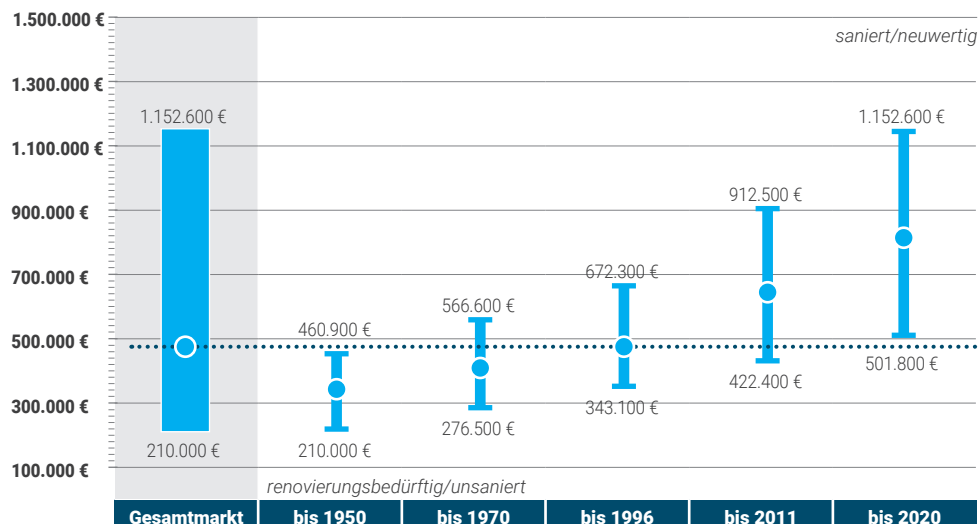
Häuser: Kaufpreise nach Wohnlagen



Häuser: Kaufpreise nach Haustypen, absoluten und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	210.000 – 1.152.600 €	535.100 €	3.690 €	145/730 m²
Doppelhaushälfte	226.800 – 910.600 €	475.000 €	3.800 €	125/440 m²
Reihenhaus	216.300 – 726.100 €	397.100 €	3.610 €	110/370 m²
Zweifamilienhaus	226.800 – 899.000 €	612.500 €	3.500 €	175/660 m²

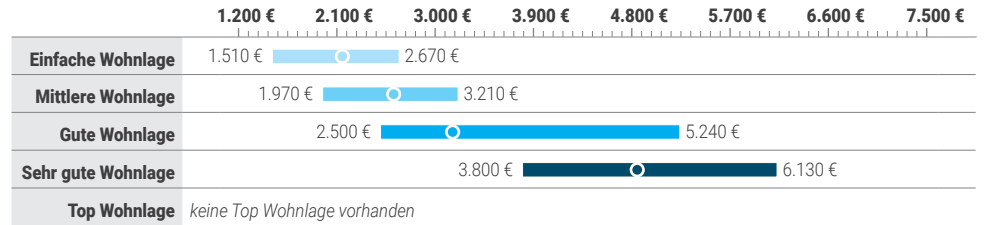
Häuser: Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





Wohnung: Kauf Pinneberg

Kaufpreise nach Wohnlagen

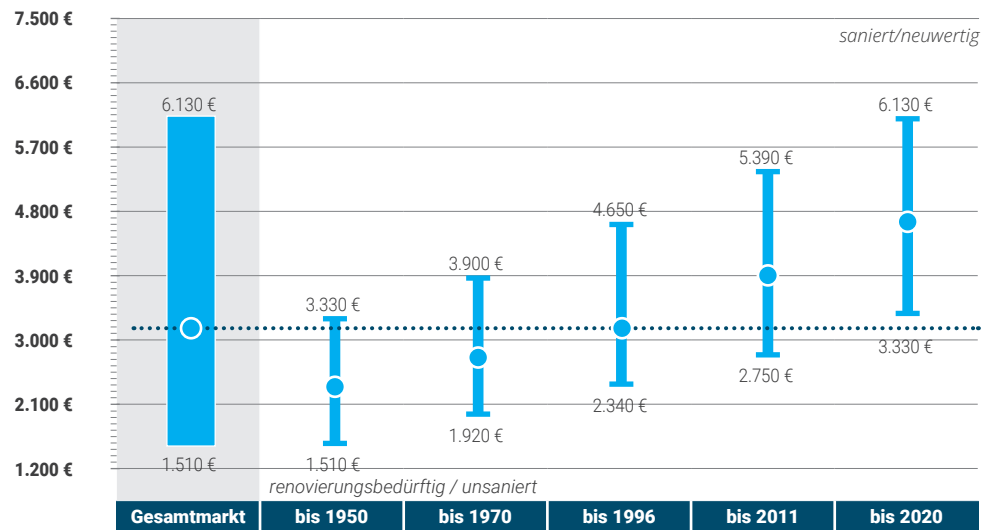


Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

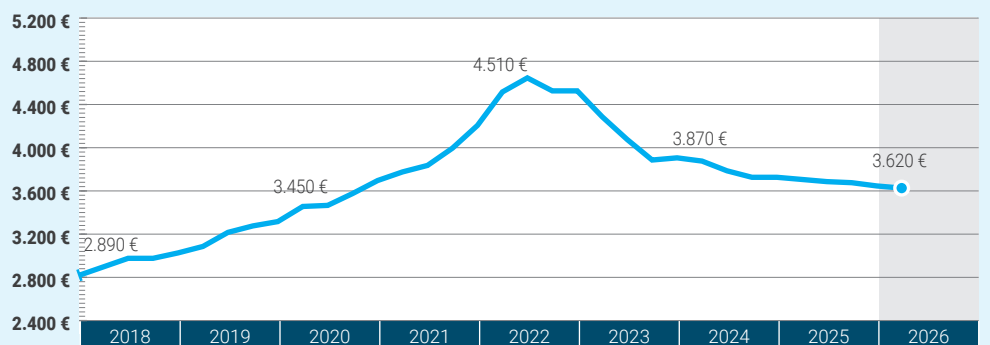
Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.710 – 5.090 €	114.800 €	3.190 €	36 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	1.510 – 5.880 €	197.200 €	3.130 €	63 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	1.540 – 6.130 €	285.200 €	3.100 €	92 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.600 – 5.210 €	426.700 €	3.070 €	139 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



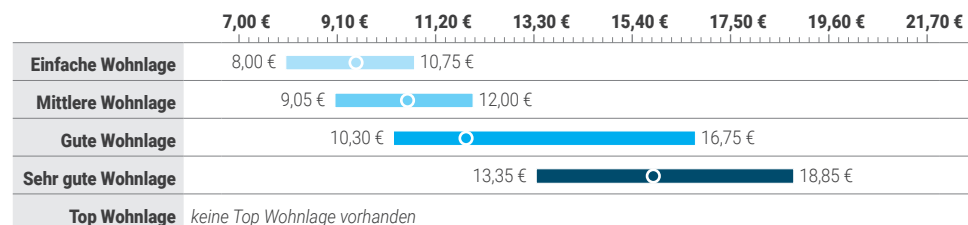
Marktpreisentwicklung 2026: Häuser



Gezeigt werden Preisniveaus als Quartalswerte

Wohnung: Miete Pinneberg

Mietpreise nach Wohnlagen

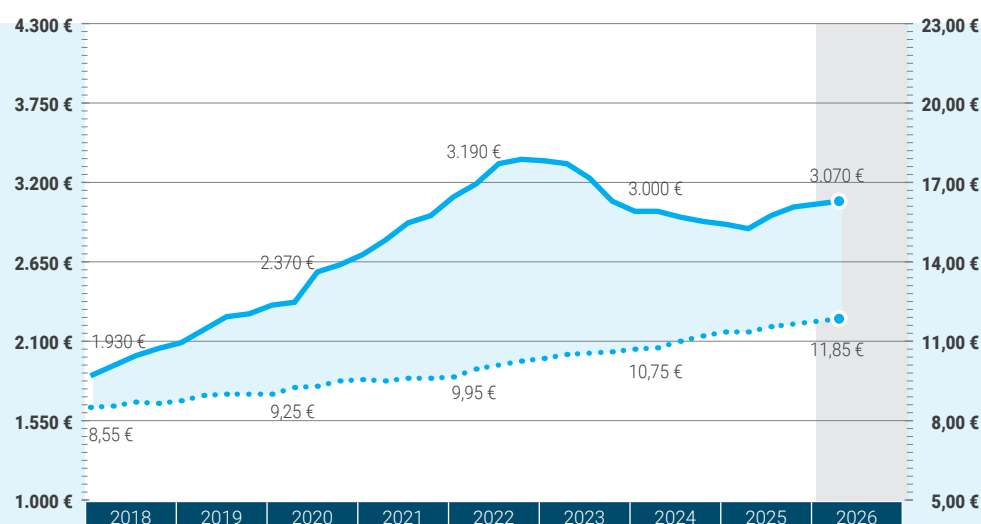
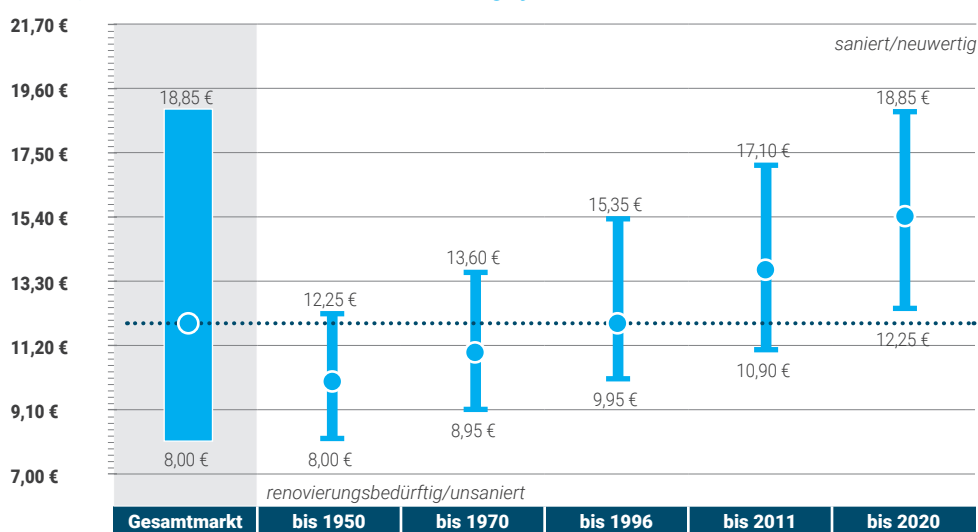


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,70 – 17,90 €	460 €	12,70 €	36 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,00 – 18,85 €	750 €	12,10 €	62 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,50 – 18,30 €	1.090 €	11,85 €	92 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,20 – 15,45 €	1.520 €	11,60 €	131 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren

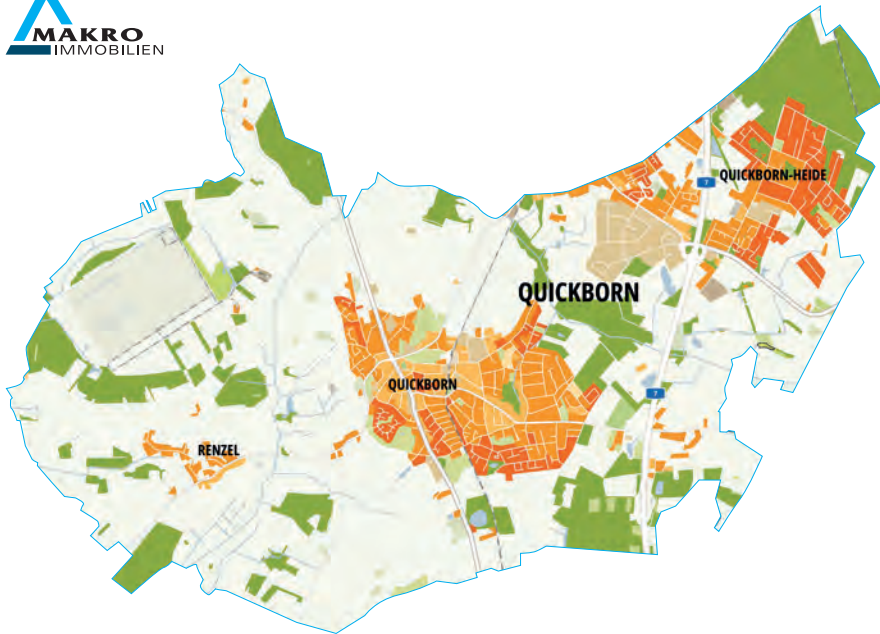


Wohnungen

4,6% **-0,2→**

aktuelle Mietrendite p. a. Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.



QUICKBORN

Gesamtfläche:	43,16 km ²
Bevölkerungsdichte:	522 je km ²
Einwohner:	22.662*
Kaufkraftindex:	118 (Ø Dtl. = 100)**
Ø-m² Wfl./Wohnung:	102,3***

* Stichtag 31.12.2024 / Quelle: Statistisches Amt Nord

** Quelle: IHK SH Flensburg, Kiel Lübeck

*** Statistisches Amt Nord, 31.12.25

Ortsteile: Quickborn, Quickborn-Heide und Renzel

Auf den Punkt gebracht

Der Markt für Häuser in Quickborn zeigt sich im Jahr 2026 stabiler als der Kreisdurchschnitt. Während im Kreis Pinneberg insgesamt ein Rückgang von 2,2 Prozent zu verzeichnen ist, steigen die Hauspreise in Quickborn leicht um 0,3 Prozent. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Eigenheim liegt aktuell bei 538.500 Euro. Damit behauptet Quickborn seine starke Position innerhalb des Kreisgebiets und zählt weiterhin, gemeinsam mit Rellingen und Schenefeld, zu den besonders nachgefragten Wohnstandorten.

Bei genauerer Betrachtung zeigt sich jedoch ein differenziertes Bild nach Wohnlagen. In guten Wohnlagen sind die Hauspreise um 4,5 Prozent zurückgegangen, in sehr guten Wohnlagen sogar um 32,2 Prozent. Der durchschnittliche Kaufpreis in guten Lagen beträgt derzeit 540.000 Euro. Abhängig von Baujahr, Zustand, Grundstücksgröße und Ausstattungsqualität können hier Spitzenwerte von bis zu 1.092.100 Euro erreicht werden. In sehr guten Wohnlagen liegt der Mittelwert bei 696.000 Euro und damit rund 331.000 Euro unter dem Vorjahresniveau. Für besonders hochwertige Immobilien in sehr gutem Zustand sind dennoch Kaufpreise von bis zu 1.240.300 Euro realisierbar.

Im Segment der Eigentumswohnungen entwickelt sich Quickborn dagegen deutlich positiver. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis steigt im Vergleich zum Vorjahr um 6,9 Prozent und liegt nun bei 3.100 Euro. Trotz dieses Zuwachses bleibt Quickborn kreisweit weiterhin im unteren Preissegment eingeordnet. Günstiger präsentieren sich lediglich Tornesch, Elmshorn und Barmstedt. In guten Wohnlagen werden für Eigentumswohnungen Quadratmeterpreise von bis zu 4.920 Euro erzielt. In sehr guten Wohnlagen können Werte von bis zu 5.250 Euro pro Quadratmeter aufgerufen werden.

Auch der Mietmarkt bleibt in Quickborn klar auf Wachstumskurs. Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöht sich um rund 8,0 Prozent und erreicht aktuell 11,35 Euro pro Quadratmeter. In sehr guten Wohnlagen liegt das Mietniveau im Durchschnitt bei 14,30 Euro pro Quadratmeter. Moderne Wohnungen in besonders gefragten Lagen erzielen in der Spitze bis zu 17,05 Euro pro Quadratmeter.

Die Mietrendite zeigt sich weiterhin konstant. Mit 4,4 Prozent liegt sie nahezu unverändert auf dem Niveau des Vorjahres und verzeichnet lediglich eine leichte Seitwärtsbewegung von plus 0,1 Prozentpunkten. Für Kapitalanleger bleibt Quickborn damit ein interessanter Standort, insbesondere aufgrund der stabilen Nachfrage, der hohen Kaufkraft und der weiterhin positiven Mietentwicklung.

Der Bevölkerungszuwachs von 141 Personen gegenüber dem Vorjahr bestätigt die anhaltende Attraktivität der Stadt als Wohnstandort. Gleichzeitig bleibt das Wohnraumangebot begrenzt, da die Neubautätigkeit den bestehenden Bedarf nicht vollständig ausgleichen kann. Diese Konstellation spricht dafür, dass der Druck auf den Mietmarkt auch in den kommenden Jahren hoch bleiben wird und weitere Mietsteigerungen wahrscheinlich sind.

Quickborn, auch als Eulenstadt bekannt, überzeugt weiterhin als lebendiger Standort für Wohnen, Wirtschaft und Freizeit. Die Verbindung aus hoher Kaufkraft, stabilen Renditeperspektiven und attraktiven Wohnlagen stärkt die Position der Stadt innerhalb des Kreises Pinneberg. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren finden in Quickborn solide Rahmenbedingungen für langfristige werthaltige Immobilienentscheidungen.



Haus-Kauf

Ø 538.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

252.000 – 1.240.300 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

-2,7%



Wohnung-Kauf

Ø 3.100 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.880 – 5.250 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+6,9%



Wohnung-Miete

Ø 11,35 €

Preisspanne (Preis pro m²)

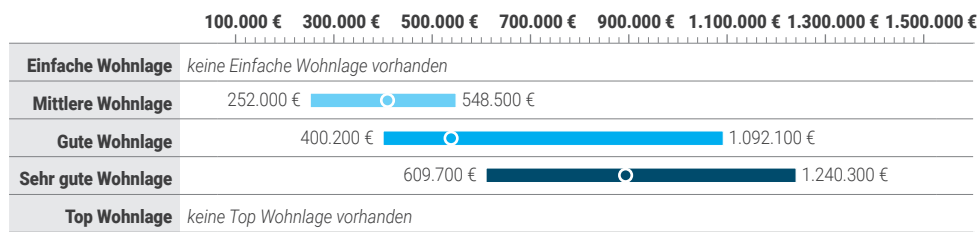
8,15 – 17,05 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+2,7%

Haus: Kauf

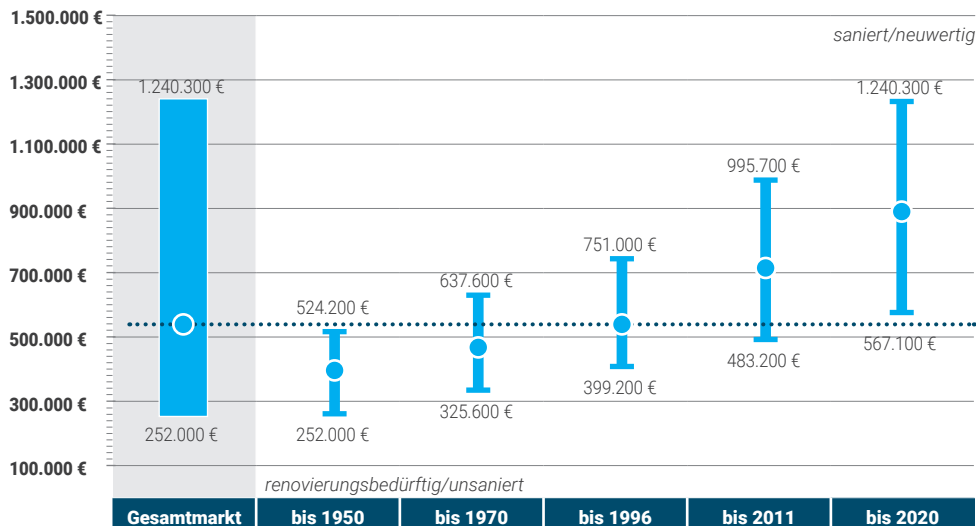
Häuser: Kaufpreise nach Wohnlagen



Häuser: Kaufpreise nach Haustypen, absoluten und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	252.000 – 1.240.300 €	562.700 €	3.630 €	155/870 m²
Doppelhaushälfte	272.200 – 979.800 €	466.300 €	3.730 €	125/540 m²
Reihenhaus	259.600 – 781.400 €	408.300 €	3.550 €	115/340 m²
Zweifamilienhaus	272.200 – 967.400 €	517.500 €	3.450 €	150/440 m²

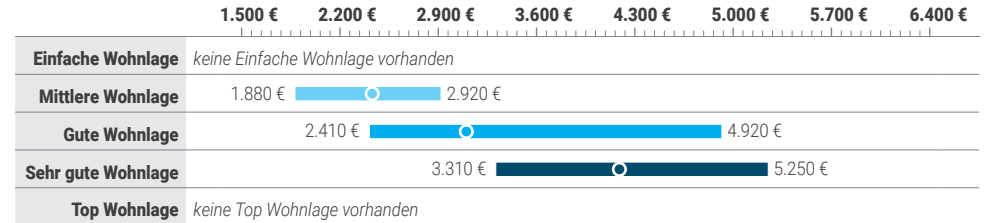
Häuser: Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





Wohnung: Kauf Quickborn

Kaufpreise nach Wohnlagen

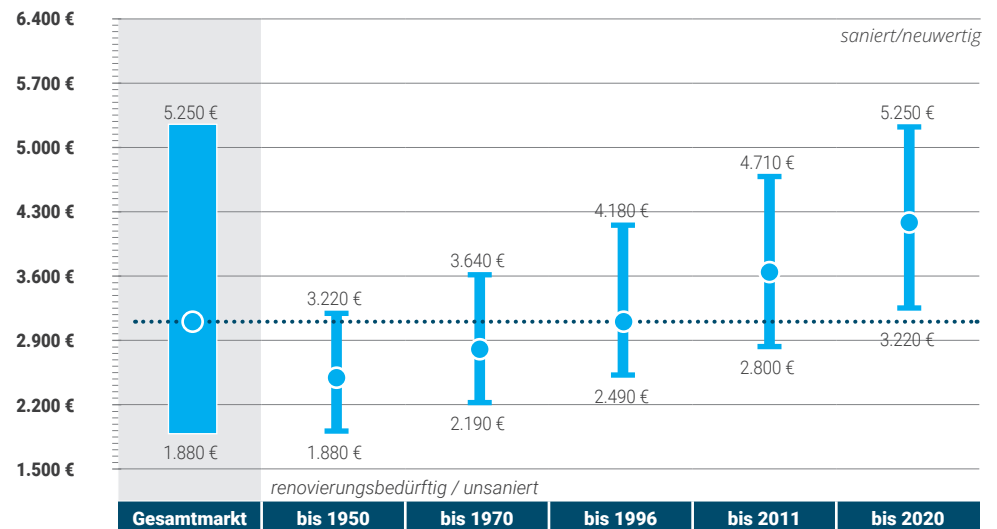


Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

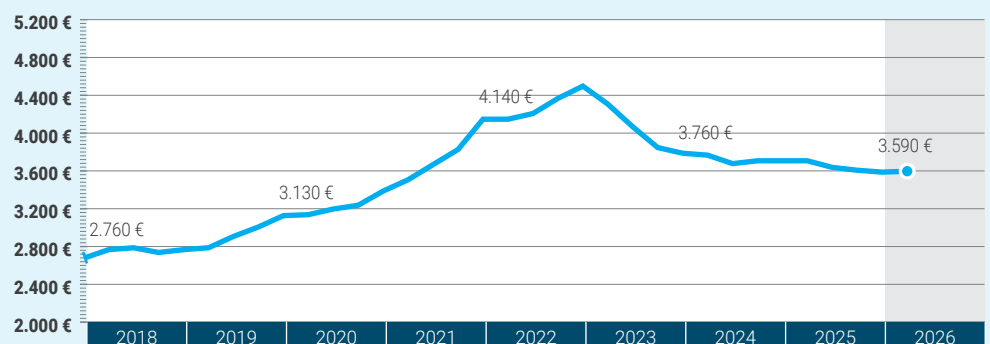
Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.120 – 4.360 €	109.600 €	3.130 €	35 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	1.880 – 5.040 €	199.600 €	3.070 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	1.920 – 5.250 €	276.600 €	3.040 €	91 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.990 – 4.460 €	550.800 €	3.010 €	183 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



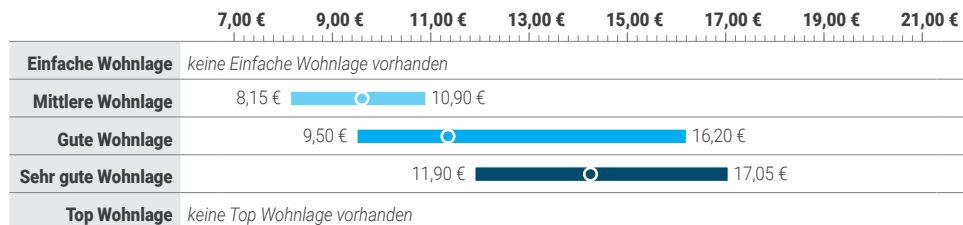
Marktpreisentwicklung 2026: Häuser



Gezeigt werden Preisniveaus als Quartalswerte

Wohnung: Miete Quickborn

Mietpreise nach Wohnlagen

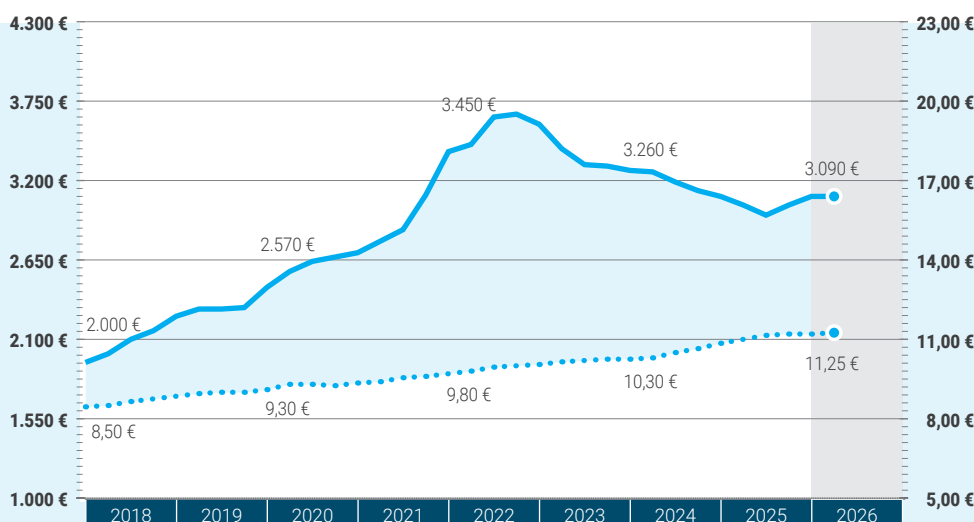
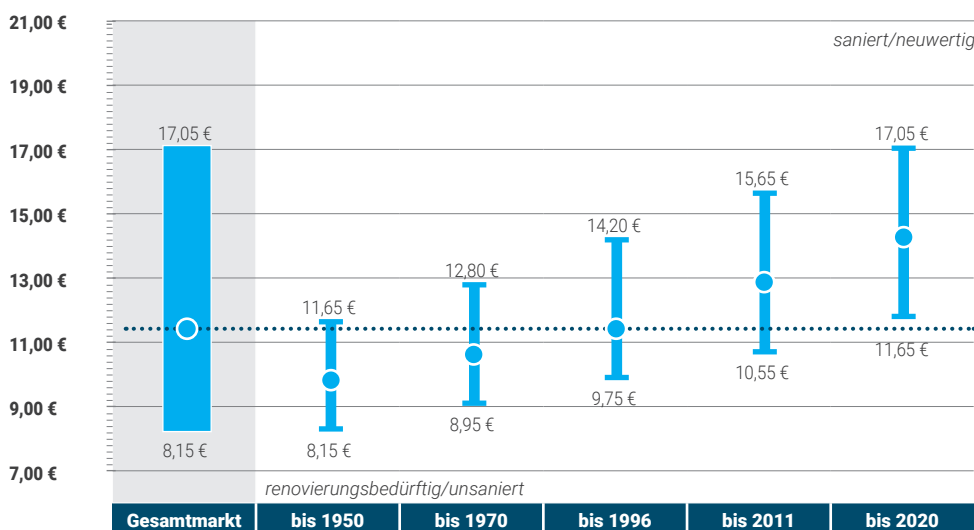


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,85 - 16,20 €	360 €	12,15 €	30 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,15 - 17,05 €	770 €	11,60 €	66 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	8,65 - 16,55 €	1.060 €	11,35 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,35 - 14,00 €	1.670 €	11,10 €	150 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



Wohnungen

4,4% **-0,2→**

aktuelle Mietrendite p. a. Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

A modern, multi-story apartment building with a light-colored brick facade and large windows. The building features several balconies with black metal railings and white concrete overhangs. The sky is clear and blue.

Der Erwerb von Grundvermögen mit einer eingetragenen
Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR):

Voraussetzungen, Vor- und Nachteile und praktische Aspekte

Der Erwerb von Grundvermögen ist eine der bedeutendsten Investitionsentscheidungen. Dabei stellt sich regelmäßig die Frage nach der optimalen rechtlichen Strukturierung des Erwerbs. Die eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR) hat sich als beliebte Rechtsform für den gemeinsamen Erwerb und die Verwaltung von Immobilien etabliert.

„Die eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR) hat sich als beliebte Rechtsform für den gemeinsamen Erwerb und die Verwaltung von Immobilien etabliert.“

Grundlagen der eGbR

1. Rechtsnatur und Entstehung

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist eine Personengesellschaft, die dadurch entsteht, dass sich mindestens zwei Personen zu einem gemeinsamen Zweck zusammenschließen. Die Gesellschaft wird durch den Abschluss des Gesellschaftsvertrags errichtet, in dem sich die Gesellschafter verpflichten, die Erreichung eines gemeinsamen Zwecks in der durch den Vertrag bestimmten Weise zu fördern.

Das Gesetz unterscheidet zwischen zwei Arten von Gesellschaften: der nicht rechtsfähigen Gesellschaft (Innengesellschaft), die den Gesellschaftern nur zur Ausgestaltung ihres Rechtsverhältnisses untereinander dient, und der rechtsfähigen Gesellschaft (Außengesellschaft), die selbst Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen kann, wenn sie nach dem gemeinsamen Willen der Gesellschafter am Rechtsverkehr teilnehmen soll. Für den Grundstückserwerb ist ausschließlich die rechtsfähige GbR relevant.

2. Die eingetragene GbR (eGbR)

Seit dem 1. Januar 2024 besteht die Möglichkeit, eine rechtsfähige GbR in das neu eingeführte Gesellschaftsregister eintragen zu lassen. Die Eintragung ist zwar nicht verpflichtend, aber für den Grundstückserwerb faktisch zwingend geworden. Mit der Eintragung wird die Gesellschaft zur „eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ (eGbR) und ist verpflichtet, diesen Namenszusatz zu führen.

tragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ (eGbR) und ist verpflichtet, diesen Namenszusatz zu führen.

3. Rechts- und Grundbuchfähigkeit

Der Bundesgerichtshof hat bereits im Jahr 2001 die (Teil-)Rechtsfähigkeit der GbR anerkannt, die GbR also ein von ihren Gesellschaftern verschiedenes Rechtsobjekt darstellt, das zugleich über eigenes Gesellschaftsvermögen verfügt. In der Konsequenz kann eine GbR auch Eigentum bspw. an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten erwerben.

Voraussetzungen für den Grundstückserwerb mit einer eGbR

1. Gründung einer rechtsfähigen GbR

Die Gründung einer GbR kann ohne besondere Formalien erfolgen. Es bedarf keines Mindestkapitals und keiner speziellen Gründungsform. Voraussetzung ist lediglich, dass sich mindestens zwei Personen zu einem gemeinsamen Zweck zusammenschließen und erkennbar gemeinschaftlich im Geschäftsverkehr auftreten. Eine Ein-Personen-Gründung ist also nicht möglich.

2. Gesellschaftszweck und Formerfordernisse

Der Gesellschaftszweck kann im Grundstücksbereich sehr unterschiedlich gestaltet sein. Er kann sich auf den Erwerb und Verwaltung eines bestimm-

ten Grundstücks, mehrerer bestimmter Grundstücke oder allgemein auf den Erwerb und die Verwaltung von Grundstücken richten. Der Beitritt zu einer GbR ist formbedürftig, wenn die Verpflichtung zum Erwerb von bestimmtem oder zumindest bestimmbarem Grundbesitz zum Gesellschaftszweck gehört.

3. Eintragung im Gesellschaftsregister

Für den Grundstückserwerb ist die Eintragung der GbR im Gesellschaftsregister faktisch zwingend erforderlich. Zwar ist die Eintragung einer GbR in das Gesellschaftsregister nicht verpflichtend, aber erwirbt die GbR ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück, so darf der Erwerb im Grundbuch erst dann eingetragen werden, wenn die GbR zuvor im Gesellschaftsregister eingetragen wurde. Dies gilt auch für bereits seit langem bestehende GbR, muss also ggf. nachgeholt werden.

4. Der Grundstückserwerbsprozess

Der eigentliche Grundstückserwerb durch eine eGbR folgt gemäß den allgemein für den Erwerb eines Grundstückes geltenden Vorschriften, es bedarf der entsprechenden Einigung der Parteien und der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

Im Grundbuch wird die eGbR als Eigentümerin eingetragen. Früher mussten alle Gesellschafter im Grundbuch

aufgeführt werden, seit dem 01.01.2024 wird die eGbR selbst als Eigentümerin eingetragen. Die notwendigen Informationen über den Gesellschafterbestand der GbR erhält der Rechtsverkehr künftig durch Einsicht in das Gesellschaftsregister.

Vor- und Nachteile des Grundstückserwerbs mit einer eGbR

1. Vorteile

Flexibilität bei Gesellschafterwechseln: Ein wesentlicher Vorteil der GbR besteht in der Flexibilität bei späteren Gesellschafterwechseln bzw. Veränderungen in den Beteiligungsverhältnissen). Die Übertragung eines Gesellschaftsanteils bedarf zwar der Zustimmung der anderen Gesellschafter, ist aber formfrei möglich. Dies ist insbesondere für familiäre Strukturen oder Investorengemeinschaften attraktiv.

Grunderwerbsteuerliche Vorteile: Ein wesentlicher Vorteil der GbR im Vergleich zum direkten Miteigentumserwerb kann auch in der grunderwerbsteuerlichen Behandlung liegen, insbesondere da die Übertragung von Gesellschaftsanteilen in den meisten Fällen grunderwerbsteuerfrei erfolgt. Dies sollte allerdings vorab unbedingt mit einem Steuerberater abgeklärt werden.

Trennung vom übrigen Vermögen: Die Nutzung einer GbR als Investitionsvehikel ermöglicht eine Trennung vom übrigen Vermögen der Investoren.

Gestaltungsmöglichkeiten: Eine GbR kann sogar in der Weise begründet werden, dass ein Gesellschafter mit 100% und der andere mit 0% am Gesellschaftsvermögen beteiligt ist). Dies ermöglicht vielfältige Gestaltungsmög-

lichkeiten für unterschiedliche Investorenkonstellationen.

2. Nachteile

Gesamtschuldnerische Haftung: Der bedeutendste Nachteil der GbR ist die gesamtschuldnerische Haftung der Gesellschafter mit ihrem gesamten privaten Vermögen. Die Gesellschafter haften für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft als Gesamtschuldner.

Fehlende Haftungsbeschränkung: Im Vergleich zu Kapitalgesellschaften oder Personengesellschaften mit beschränkter Haftung (wie der Kommanditgesellschaft) bietet die GbR keine Möglichkeit zur Haftungsbeschränkung.

Registrierungspflicht und Transparenz: Durch die faktische Registrierungspflicht für grundstücksbesitzende GbRs entsteht eine erhöhte Transparenzpflicht. Die Gesellschaft muss im Gesellschaftsregister eingetragen werden und Änderungen im Gesellschafterbestand sowie der Vertretungsbefugnis sind anzumelden. Dies führt zu erhöhten Verwaltungskosten und einem gewissen Flexibilitätsverlust.

Komplexität bei Gesellschafterwechseln: Zwar ist die Übertragung von Gesellschaftsanteilen grundsätzlich formfrei möglich, aber sie bedarf der Zustimmung der anderen Gesellschafter. Dies kann zu Konflikten führen, insbesondere wenn die Gesellschafter ihre Zustimmung verweigern.

Steuerliche Komplexität: Die steuerliche Behandlung von GbRs, insbesondere im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer bei Anteilsübertragungen, ist komplex und erfordert sorgfältige Planung.



Haftungsfragen

Die Gesellschafter einer eGbR haften für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft als Gesamtschuldner mit ihrem gesamten privaten Vermögen, vorrangig aber das Gesellschaftsvermögen.

Ein wesentliches Problem beim Grundstückserwerb durch eine GbR betrifft die Haftung für Grundstücksschulden, insbesondere Hypotheken und Grundschulden. Die GbR haftet für diese Verbindlichkeiten mit ihrem gesamten Gesellschaftsvermögen, nicht nur mit dem Grundstück. Die Gesellschafter haften hierfür gesamtschuldnerisch mit ihrem Privatvermögen.

Praktische Hinweise und Empfehlungen

1. Reihenfolge der Schritte

Aufgrund der Voreintragungspflicht empfiehlt es sich, zunächst die Eintragung der GbR im Gesellschaftsregister zu betreiben und erst dann das Grunderwerbsgeschäft. Dies vermeidet Probleme bei der Grundbucheintragung und gewährleistet einen reibungslosen Ablauf.

2. Gesellschaftsvertragsgestaltung

Ein sorgfältig ausgestalteter Gesellschaftsvertrag ist unerlässlich. Er sollte insbesondere Regelungen enthalten über:

- den Gesellschaftszweck und die Dauer der Gesellschaft
- die Beiträge der Gesellschafter
- die Gewinn- und Verlustverteilung
- die Geschäftsführung und Vertretung
- die Voraussetzungen für den Beitritt und das Ausscheiden von Gesellschaftern
- die Nachfolgeregelungen (insbesondere bei Todesfällen)
- die Auseinandersetzung bei Beendigung der Gesellschaft

3. Finanzierung

Die Finanzierung des Grundstückserwerbs durch eine eGbR erfordert besondere Sorgfalt. Banken verlangen regelmäßig die persönliche Haftung aller Gesellschafter für die Kreditverbindlichkeiten.

4. Steuerberatung

Aufgrund der komplexen steuerlichen Regelungen, insbesondere im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer ist eine qualifizierte steuerliche Beratung unerlässlich.

Fazit

Der Erwerb von Grundvermögen mit einer eGbR bietet eine Reihe von Vorteilen, insbesondere die Flexibilität bei Gesellschafterwechseln ohne Grunderwerbsteuerbelastung und die Möglichkeit zur Trennung vom übrigen Vermögen der Investoren. Die im Jahr 2024 eingeführten Neueregulungen haben die Rechtsstellung der GbR gestärkt und die Transparenz erhöht, führen aber auch zu einer faktischen Registrierungspflicht für grundstücksbesitzende GbRs.

Der entscheidende Nachteil der eGbR bleibt die unbeschränkte gesamtschuldnerische Haftung der Gesellschafter mit ihrem gesamten Privatvermögen. Dies führt dazu, dass in der Praxis vielfach auf Gesellschaftsformen mit beschränkter Haftung wie die KG oder die GmbH zurückgegriffen wird, wenn eine Haftungsbeschränkung gewünscht ist.

Die Entscheidung für oder gegen den Erwerb von Grundvermögen mit einer eGbR hängt somit von den individuellen Umständen des Einzelfalls ab. Für Familienstrukturen oder kleine Investorengemeinschaften, die einander vertrauen und keine Haftungsbeschränkung benötigen, kann die eGbR eine geeignete und flexible Rechtsform sein.

Für größere Projekte oder wenn eine Haftungsbeschränkung gewünscht ist, sind andere Rechtsformen vorzuzugs-würdig.

In jedem Fall ist eine sorgfältige Planung unter Einbeziehung qualifizierter rechtlicher und steuerlicher Beratung unerlässlich, um die Vorteile der gewählten Rechtsform optimal nutzen und die Risiken minimieren zu können. ■



Oliver Löhnert

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

TRISKATIS & KOLLEGEN GBR

Rechts- und Fachanwälte | Notare
Lindenstraße 19 – 21
25421 Pinneberg

Tel. 04101 2108-0

**Mail: office@triskatis.com
www.triskatis.com**

Auf den Punkt gebracht

Rellingen zählt durch seine direkte Lage am nordöstlichen Rand Hamburgs zu den besonders gefragten Wohnstandorten im Kreis Pinneberg. Die Gemeinde verbindet eine gute infrastrukturelle Anbindung mit einem lebendigen kulturellen Angebot und profitiert sichtbar von der Nähe zur Metropole. Innerhalb der Wohnlagenstruktur zeigt sich ein differenziertes, zugleich aber ausgewogenes Bild: Einfache Wohnlagen sowie Top-Wohnlagen sind in Rellingen nicht ausgewiesen. Dadurch entsteht ein Marktumfeld, das stark von guten und sehr guten Lagen geprägt ist.

Bei Bestandshäusern setzt sich die rückläufige Preisentwicklung auch 2026 fort. Zum dritten Mal in Folge geben die durchschnittlichen Kaufpreise nach. Im Vergleich zum Vorjahr sinkt der Durchschnittspreis um 2,0 Prozent auf 543.200 Euro. Dieser Wert entspricht in etwa einer Doppelhaushälfte in guter Wohnlage. Trotz dieses Rückgangs nimmt Rellingen im Marktgebiet weiterhin eine Spitzenposition ein und liegt preislich vor Schenefeld und Quickborn.

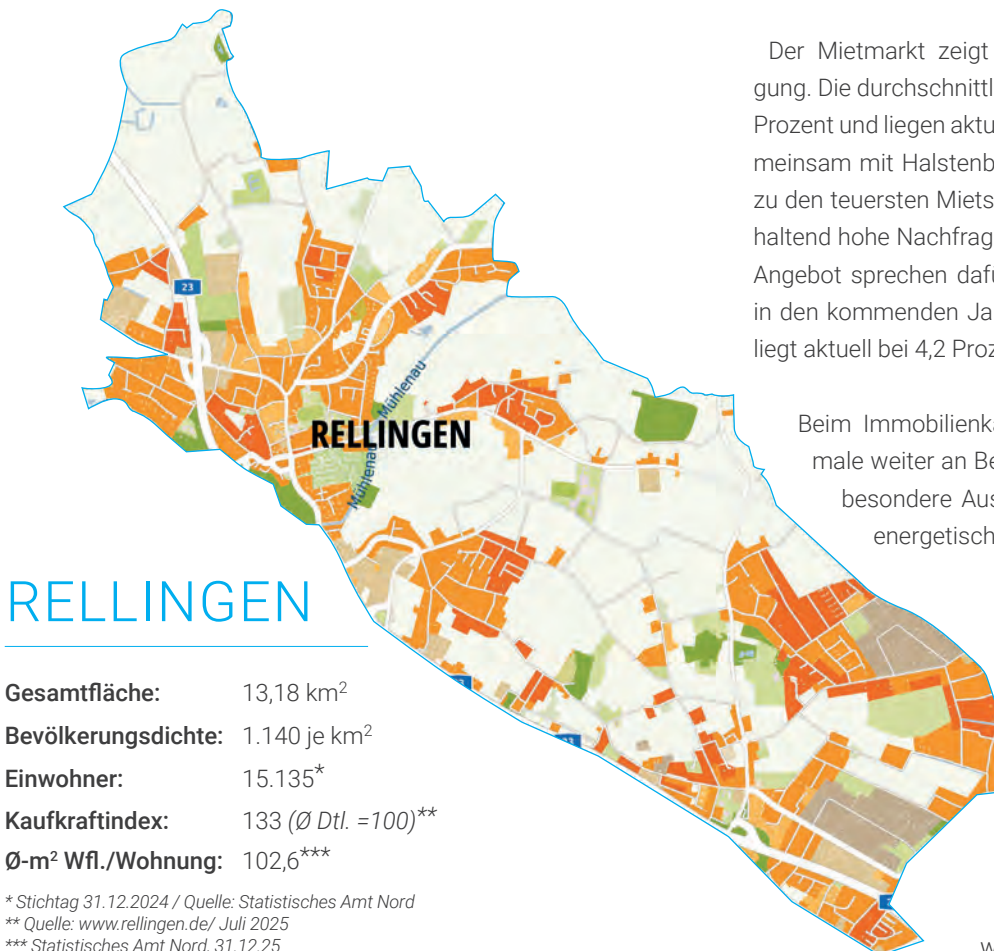
Die Preisunterschiede innerhalb der Gemeinde bleiben deutlich und werden maßgeblich durch die jeweilige Wohnlage bestimmt. In sehr guten Wohnlagen können Einfamilienhäuser Verkaufspreise von bis zu 1.087.200 Euro erreichen. Der Durchschnittspreis in diesem Segment liegt bei 870.000 Euro und damit rund 275.000 Euro unter dem Vorjahreswert. Anders stellt sich die Entwicklung in mittleren Wohnlagen dar. Hier sind die durchschnittlichen Kaufpreise innerhalb von zwölf Monaten deutlich gestiegen und erreichen mit einem Plus von 67 Prozent nun 444.000 Euro.

Eigentumswohnungen entwickeln sich 2026 spürbar stabiler als Häuser. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis steigt um 4,8 Prozent auf 3.500 Euro. Dieser Wert bezieht sich im Durchschnitt auf renovierungsbedürftige Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 40 und 80 Quadratmetern sowie einem Alter von etwa 30 bis 50 Jahren. Damit bleibt Rellingen auch im Segment der Eigentumswohnungen im oberen Preisbereich des Kreises Pinneberg positioniert. Höhere Durchschnittswerte werden lediglich in Schenefeld, Wedel und Halstenbek erreicht.

Der Mietmarkt zeigt weiterhin eine klare Aufwärtsbewegung. Die durchschnittlichen Angebotsmieten steigen um 6,1 Prozent und liegen aktuell bei 12,15 Euro je Quadratmeter. Gemeinsam mit Halstenbek und Wedel gehört Rellingen damit zu den teuersten Mietstandorten im Kreis Pinneberg. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und das begrenzte Angebot sprechen dafür, dass sich diese Entwicklung auch in den kommenden Jahren fortsetzen kann. Die Mietrendite liegt aktuell bei 4,2 Prozent.

Beim Immobilienkauf gewinnen objektbezogene Merkmale weiter an Bedeutung. Neben der Lage rücken insbesondere Ausstattung, Modernisierungsstand und energetische Qualität stärker in den Fokus.

Für die kommenden Jahre ist davon auszugehen, dass sich die Verkaufspreise für Häuser und Eigentumswohnungen weiter stabilisieren. Der Wohnraumbedarf bleibt hoch, während das verfügbare Angebot begrenzt ist. Diese Kombination spricht mittel- bis langfristig für eine robuste Marktentwicklung, auch wenn die Preisdynamik stärker differenziert nach Lage, Zustand und Immobilientyp verlaufen dürfte.



RELLINGEN

Gesamtfläche:	13,18 km ²
Bevölkerungsdichte:	1.140 je km ²
Einwohner:	15.135*
Kaufkraftindex:	133 (Ø Dtl. =100)**
Ø-m² Wfl./Wohnung:	102,6***

* Stichtag 31.12.2024 / Quelle: Statistisches Amt Nord

** Quelle: www.rellingen.de/ Juli 2025

*** Statistisches Amt Nord, 31.12.25

Ortsteile: Rellingen-Ort, Kurpunder und Egenbüttel



Haus-Kauf

Ø 543.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

264.000 – 1.232.400 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

-2,0%



Wohnung-Kauf

Ø 3.500 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.930 – 6.270 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+4,8%



Wohnung-Miete

Ø 12,15 €

Preisspanne (Preis pro m²)

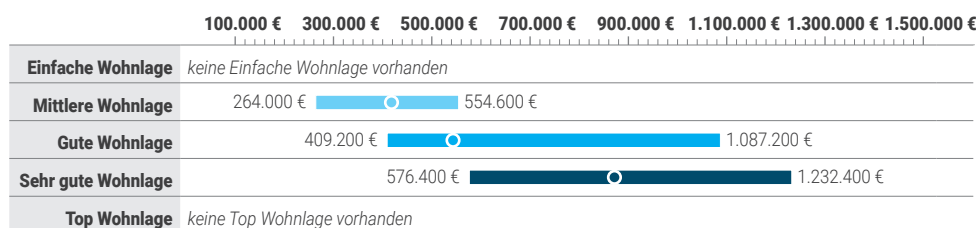
9,15 – 17,80 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+3,4%

Haus: Kauf

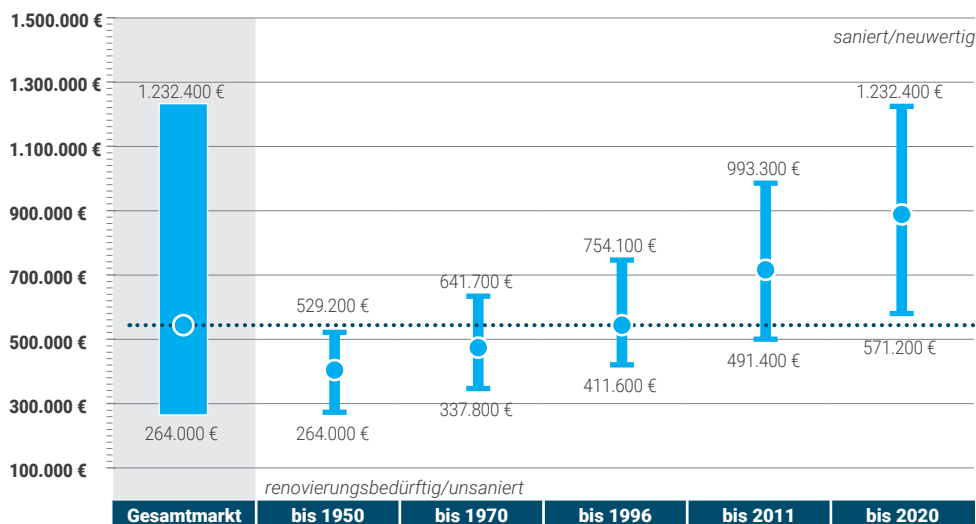
Häuser: Kaufpreise nach Wohnlagen



Häuser: Kaufpreise nach Haustypen, absoluten und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	264.000 – 1.232.400 €	607.600 €	3.920 €	155/880 m²
Doppelhaushälfte	285.100 – 973.600 €	525.200 €	4.040 €	130/700 m²
Reihenhaus	271.900 – 776.400 €	403.200 €	3.840 €	105/280 m²
Zweifamilienhaus	285.100 – 961.300 €	483.600 €	3.720 €	130/470 m²

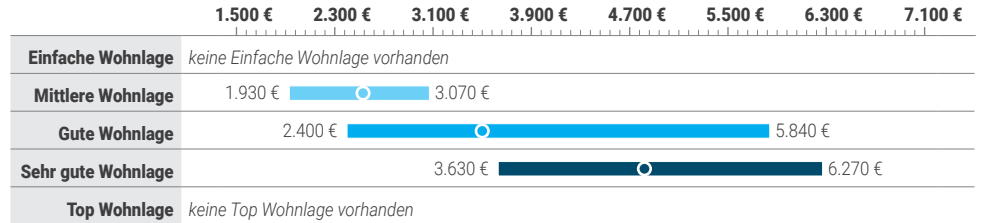
Häuser: Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





Wohnung: Kauf Rellingen

Kaufpreise nach Wohnlagen

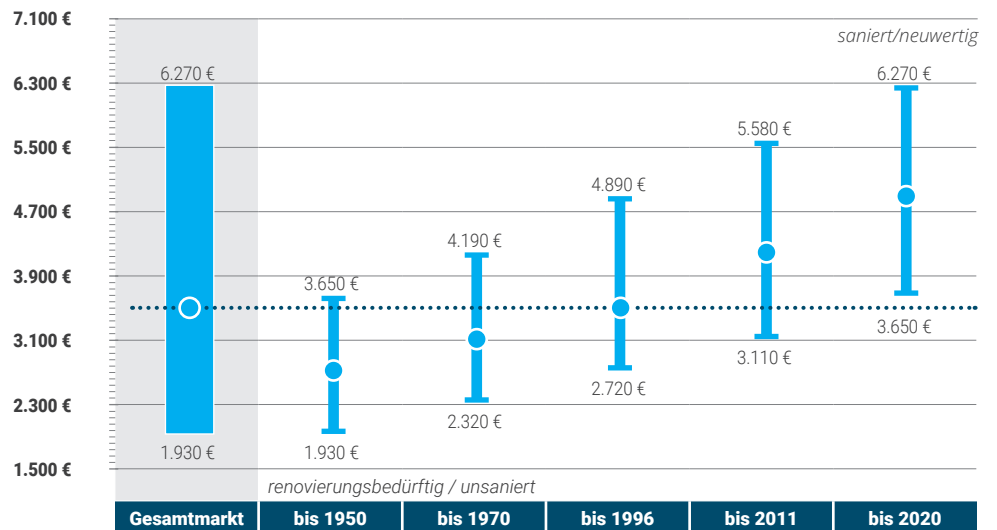


Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

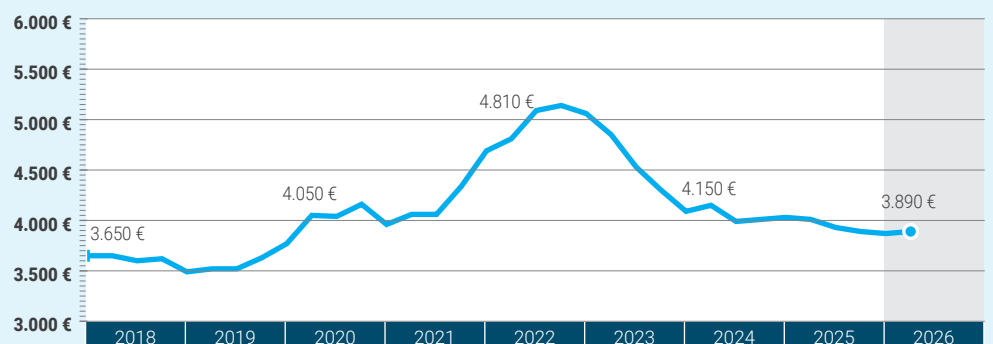
Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.180 – 5.200 €	138.100 €	3.540 €	39 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	1.930 – 6.020 €	211.700 €	3.470 €	61 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	1.970 – 6.270 €	325.900 €	3.430 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.050 – 5.330 €	465.800 €	3.400 €	137 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



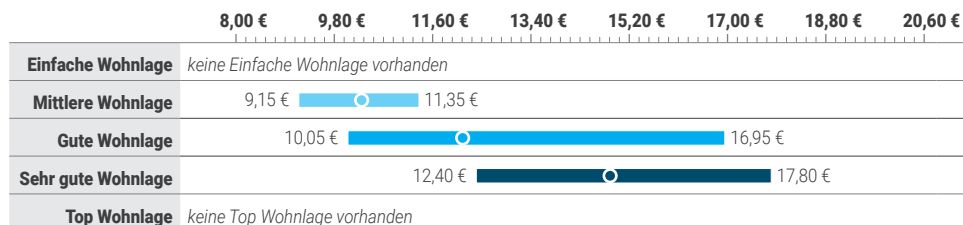
Marktpreisentwicklung 2026: Häuser



Gezeigt werden Preisniveaus als Quartalswerte

Wohnung: Miete Rellingen

Mietpreise nach Wohnlagen

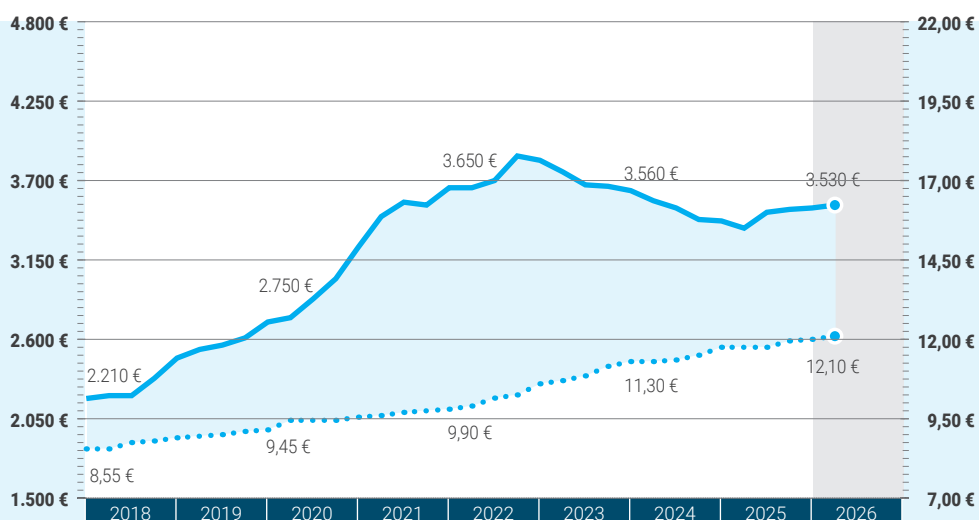
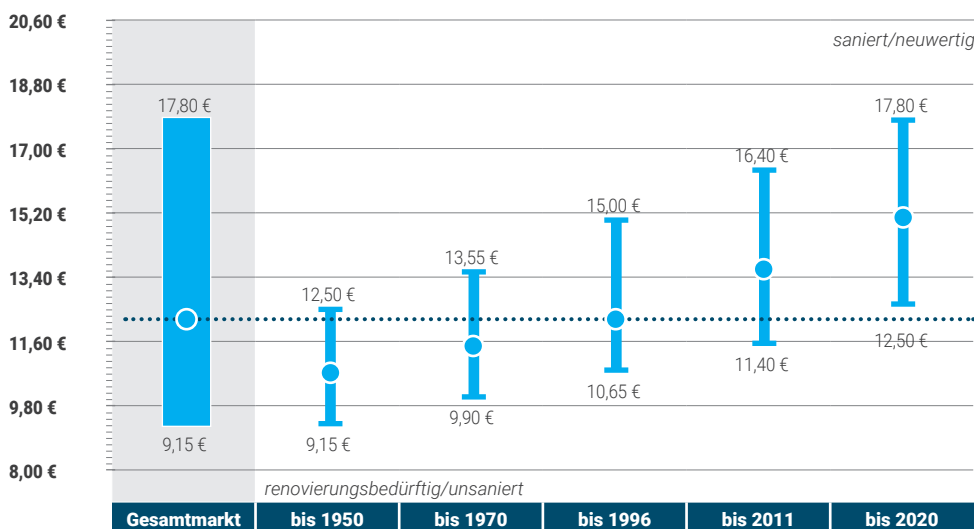


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	11,05 – 16,90 €	440 €	13,00 €	34 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	9,15 – 17,80 €	810 €	12,40 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	9,70 – 17,25 €	1.130 €	12,15 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,50 – 14,60 €	1.710 €	11,90 €	144 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren

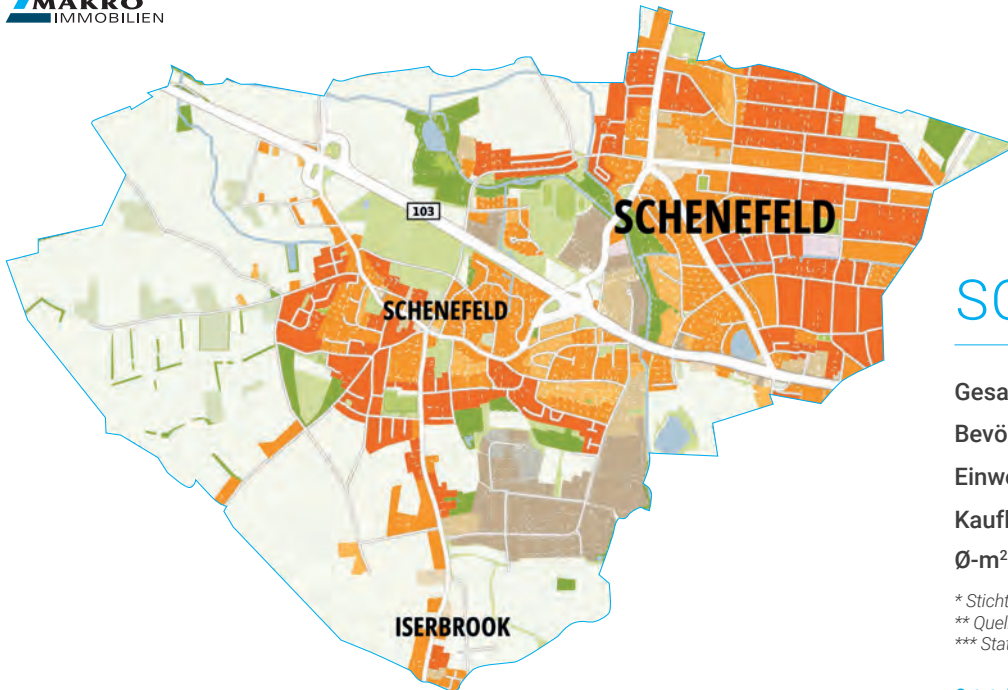


Wohnungen

4,2% **-0,1 →**

aktuelle Mietrendite p. a. Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.



SCHENEFELD

Gesamtfläche:	9,99 km ²
Bevölkerungsdichte:	1.993 je km ²
Einwohner:	19.875*
Kaufkraftindex:	110,1 (Ø Dtl. = 100)**
Ø-m² Wfl./Wohnung:	89,0***

* Stichtag 31.12.2024 / Quelle: Statistisches Amt Nord

** Quelle: IHK SH Flensburg, Kiel Lübeck

*** Statistisches Amt Nord, 31.12.25

Ortsteile: Iserbrook, Schenefeld

Auf den Punkt gebracht

Schenefeld zählt auch im Jahr 2026 zu den besonders nachgefragten Wohnstandorten im Kreis Pinneberg. Die unmittelbare Nähe zu Hamburg, die überwiegend guten bis sehr guten Wohnlagen und die solide Kaufkraft prägen weiterhin die Marktposition der Stadt. Gleichzeitig zeigt sich bei Bestandsimmobilien eine spürbare Preiskorrektur: Der durchschnittliche Verkaufspreis für Häuser ist um 3,2 Prozent auf 530.550 Euro gesunken. Dieses Niveau entspricht typischerweise einem Haus in guter Wohnlage. Im Vergleich der größten Orte im Kreis Pinneberg belegt Schenefeld damit den dritten Platz, hinter Rellingen und Quickborn. Strukturell bleibt der Standort hochwertig geprägt: Der Anteil mittlerer Wohnlagen liegt bei rund 15 Prozent, während gute und sehr gute Lagen klar dominieren.

Der Spitzenwert bei neuen Häusern in sehr guten Lagen liegt aktuell bei 1.214.100 Euro und damit rund 2,0 Prozent unter dem Vorjahreswert. Dies entspricht einem Rückgang von etwa 24.200 Euro. Doppelhaushälften erreichen in sehr guten Wohnlagen Durchschnittswerte von 959.100 Euro erreicht, während mittlere Lagen mit durchschnittlich 410.000 Euro erheblich günstiger ausfallen. Einzelne Werte bewegen sich bei 572.600 Euro. Die Zahlen verdeutlichen, dass die Lagequalität, neben energetischem Zustand und Sanierungsbedarf der Immobilie in Schenefeld weiterhin ein entscheidender Preisfaktor bleibt.

Eigentumswohnungen entwickeln sich gegenläufig. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise sind um 8,8 Prozent auf 3.680 Euro gestiegen. Damit liegt der Wert 300 Euro über dem Vorjahresniveau. Im kreisweiten Vergleich nimmt Sche-

nefeld damit den ersten Platz ein und positioniert sich vor Wedel und Halstenbek.

Auch der Mietmarkt wächst. Die durchschnittlichen Angebotsmieten sind um 4,8 Prozent auf 11,80 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Damit setzt sich der Aufwärtstrend fort, wenn auch auf einem moderateren Niveau als in besonders dynamischen Marktphasen. Im regionalen Vergleich liegt Schenefeld hinter Halstenbek, Wedel und Rellingen. In sehr guten Wohnlagen werden Spitzenmieten von bis zu 17,15 Euro pro Quadratmeter erzielt. Der Durchschnittswert in dieser Lagekategorie liegt bei 14,20 Euro pro Quadratmeter. In guten Wohnlagen beträgt die durchschnittliche Miete 11,80 Euro pro Quadratmeter und liegt damit leicht über dem Gemeindedurchschnitt von 11,29 Euro.

Die Mietrendite zeigt sich stabil und liegt aktuell bei 4,0 Prozent. Damit bleibt Schenefeld für Kapitalanleger grundsätzlich interessant, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Mieten und einer weiterhin begrenzten Neubautätigkeit.

Von einer grundlegenden Entspannung ist sobald nicht auszugehen. Die Angebotsknappheit dürfte sowohl den Mietmarkt als auch ausgewählte Kaufsegmente weiter prägen. Während Bestandsimmobilien bei Häusern zuletzt Preisrückgänge verzeichneten, zeigen Eigentumswohnungen und Mieten eine klare Aufwärtsbewegung. Für Investoren kann die stabile Mietrendite von 4,0 Prozent ein Argument sein, Neubauprojekte wieder stärker zu prüfen. Langfristig wäre zusätzlicher Wohnraum ein wichtiger Faktor, um den Markt in Schenefeld ausgewogener zu entwickeln.



Haus-Kauf

Ø 530.550 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

257.300 – 1.214.100 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

-5,1%



Wohnung-Kauf

Ø 3.680 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.250 – 6.200 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+5,0%



Wohnung-Miete

Ø 11,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

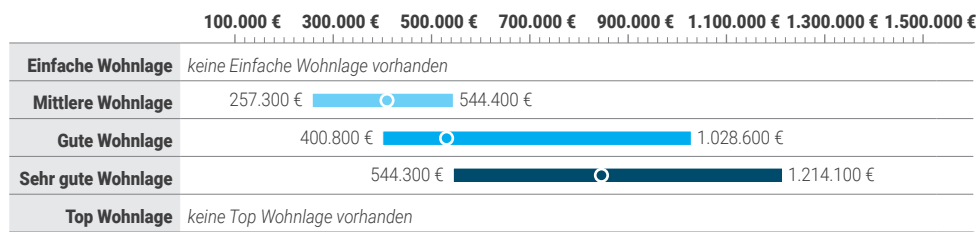
8,95 – 17,15 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+1,7%

Haus: Kauf

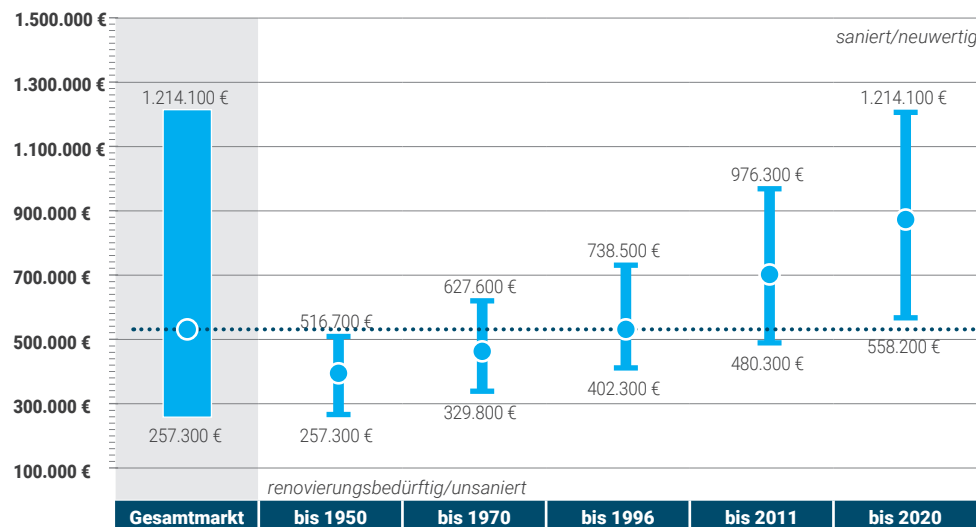
Häuser: Kaufpreise nach Wohnlagen



Häuser: Kaufpreise nach Haustypen, absoluten und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	257.300 – 1.214.100 €	595.500 €	3.970 €	150/650 m²
Doppelhaushälfte	277.900 – 959.100 €	572.600 €	4.090 €	140/590 m²
Reihenhaus	265.000 – 764.900 €	486.300 €	3.890 €	125/310 m²
Zweifamilienhaus	277.900 – 947.000 €	546.700 €	3.770 €	145/560 m²

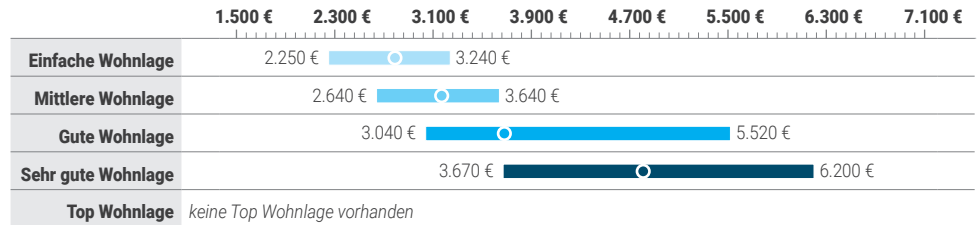
Häuser: Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





Wohnung: Kauf Schenefeld

Kaufpreise nach Wohnlagen

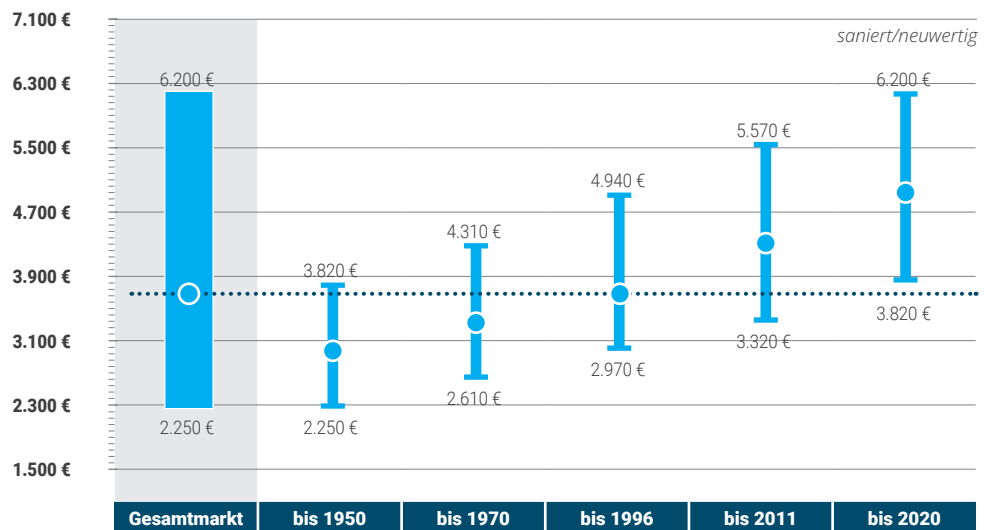


Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

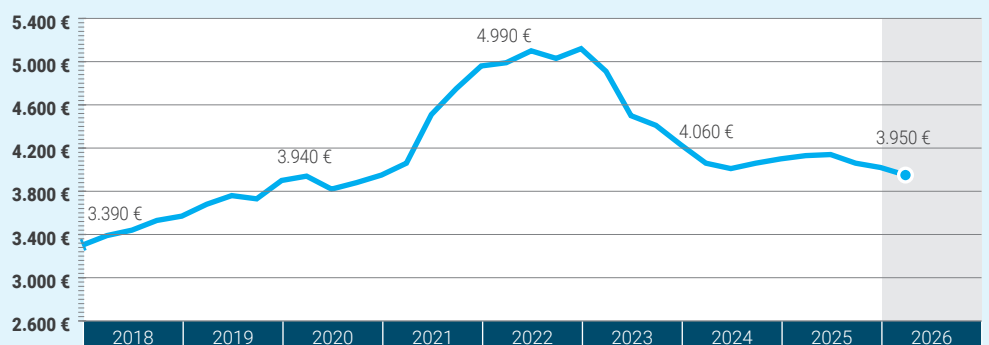
Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.540 – 5.150 €	148.800 €	3.720 €	40 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.250 – 5.950 €	233.000 €	3.640 €	64 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.300 – 6.200 €	328.500 €	3.610 €	91 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.390 – 5.270 €	432.000 €	3.570 €	121 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



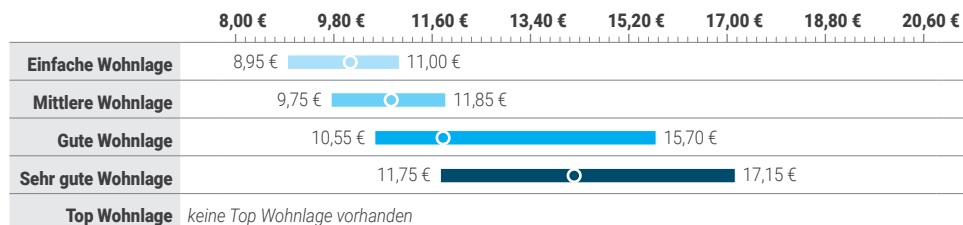
Marktpreisentwicklung 2026: Häuser



Gezeigt werden Preisniveaus als Quartalswerte

Wohnung: Miete Schenefeld

Mietpreise nach Wohnlagen

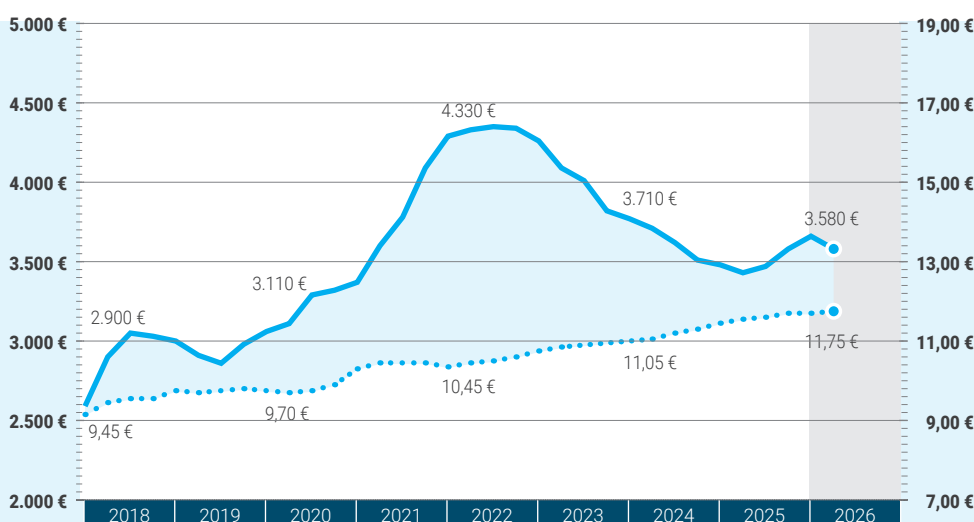
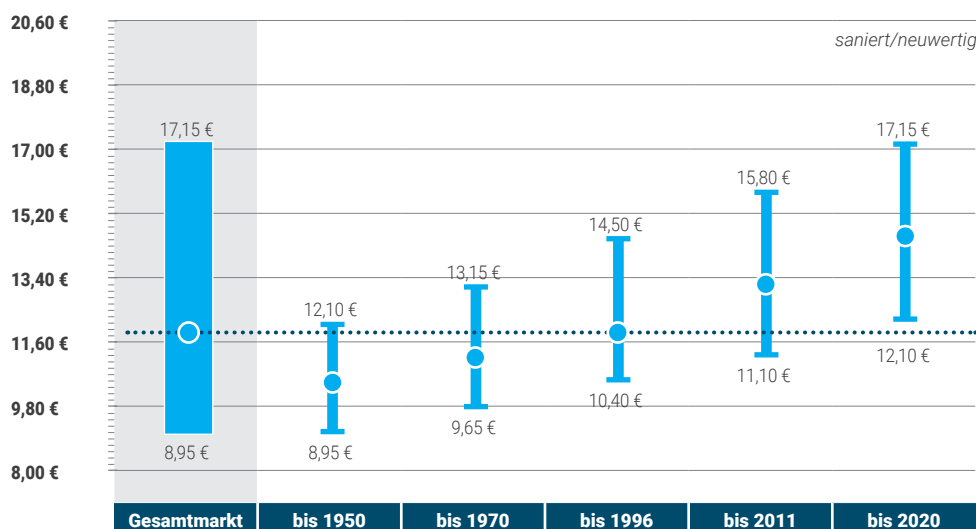


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,85 – 16,30 €	440 €	12,65 €	35 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,95 – 17,15 €	750 €	12,05 €	62 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	9,50 – 16,65 €	1.110 €	11,80 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,30 – 14,05 €	1.640 €	11,55 €	142 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren

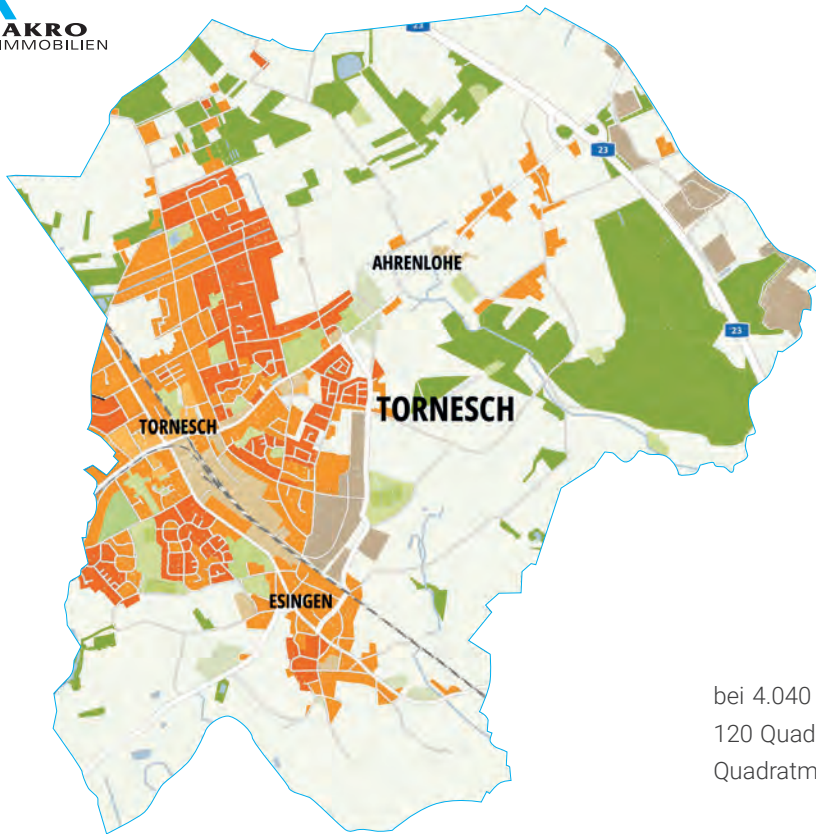


Wohnungen

4,0% **-0,1 →**

aktuelle Mietrendite p. a. Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.



TORNESCH

Gesamtfläche:	20,61 km ²
Bevölkerungsdichte:	708 je km ²
Einwohner:	14.808*
Kaufkraftindex:	108,0 (Ø Dtl. =100)**
Ø-m² Wfl./Wohnung:	97,0***

* Stichtag 31.12.2024 / Quelle: Statistisches Amt Nord

** Quelle: IHK SH Flensburg, Kiel Lübeck

*** Statistisches Amt Nord, 31.12.25

Ortsteile: Ahrenlohe, Esingen, Tornesch

Auf den Punkt gebracht

Tornesch hat sich in den zurückliegenden Jahren sichtbar weiterentwickelt. Aus einer ehemals stärker landwirtschaftlich geprägten Großgemeinde ist eine junge, gut angebundene und zunehmend nachgefragte Stadt im Kreis Pinneberg geworden. Die Kombination aus starker Kaufkraft, naturnahen Wohnlagen und einem wachsenden Bevölkerungsstand prägt den Immobilienmarkt auch im Jahr 2026.

Bei den Häusern setzt sich der leichte Preisrückgang fort. Der durchschnittliche Verkaufswert sinkt um 2,5 Prozent auf 397.800 Euro. Dieses Preisniveau entspricht einem Haus in guter Wohnlage. Im regionalen Vergleich bleibt Tornesch damit weiterhin oberhalb der Werte von Elmshorn, Barmstedt und Uetersen positioniert. Neuwertige Einfamilienhäuser in guten Wohnlagen können jedoch deutlich höhere Verkaufspreise erzielen und reichen in der Spitze bis zu 774.400 Euro. Renovierungsbedürftige Objekte bewegen sich je nach Lage, Zustand und Wohnwertmerkmalen im Bereich zwischen 205.000 Euro und 469.100 Euro.

Der Markt für Eigentumswohnungen zeigt sich dagegen deutlich fester. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis steigt um knapp 12,0 Prozent auf 3.000 Euro. Dieser Wert bildet insbesondere Wohnungen in guten Tornescher Wohnlagen ab. In besonders nachgefragten Lagen sind Spitzenwerte von bis zu 4.660 Euro pro Quadratmeter möglich. In sehr guten Wohnlagen liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis

bei 4.040 Euro. Für Wohnungen mit einer Fläche von bis zu 120 Quadratmetern kann der Wert auf bis zu 4.390 Euro pro Quadratmeter steigen.

Auch der Mietmarkt entwickelt sich spürbar nach oben. Die durchschnittliche Angebotsmiete erhöht sich um 10,7 Prozent auf 10,80 Euro pro Quadratmeter. Trotz dieses deutlichen Anstiegs zählt Tornesch im Kreisvergleich weiterhin zu den preisgünstigeren Teilmärkten. Lediglich Uetersen, Elmshorn und Barmstedt weisen niedrigere Mietniveaus auf. In sehr guten Wohnlagen werden für neuwertige Wohnungen bis 120 Quadratmeter Spitzenmieten von bis zu 16,45 Euro pro Quadratmeter erreicht. Der Durchschnitt in diesen Lagen liegt bei 13,95 Euro pro Quadratmeter.

Die demografische Entwicklung stützt die Nachfrage zusätzlich. Mit 14.808 Einwohnern verzeichnet Tornesch einen Zuwachs von 220 Personen gegenüber dem Vorjahr. Gleichzeitig bleibt das verfügbare Angebot an neuem Wohnraum begrenzt, da die Bautätigkeit weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau verharrt. Damit vergrößert sich die Differenz zwischen wachsender Nachfrage und knappem Angebot. Aus marktwirtschaftlicher Sicht spricht diese Entwicklung dafür, dass insbesondere die Mietpreise auch künftig unter Aufwärtsdruck stehen.

Tornesch bleibt damit ein stabiler und gefragter Wohnstandort im Kreis Pinneberg. Für Käuferinnen und Käufer können die rückläufigen Hauspreise attraktive Einstiegsmöglichkeiten eröffnen. Gleichzeitig zeigt der Mietmarkt eine klare Aufwärtstendenz, getragen durch Bevölkerungswachstum, begrenzten Neubau und die hohe Attraktivität der Stadt. Die naturnahen Wohnlagen, die solide Kaufkraft und die positive Standortentwicklung machen Tornesch weiterhin zu einem relevanten und spannenden Teilmarkt im Kreis Pinneberg.



Haus-Kauf

Ø 397.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

205.000 – 891.700 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

-3,8%



Wohnung-Kauf

Ø 3.000 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.630 – 5.170 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+4,9%



Wohnung-Miete

Ø 10,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

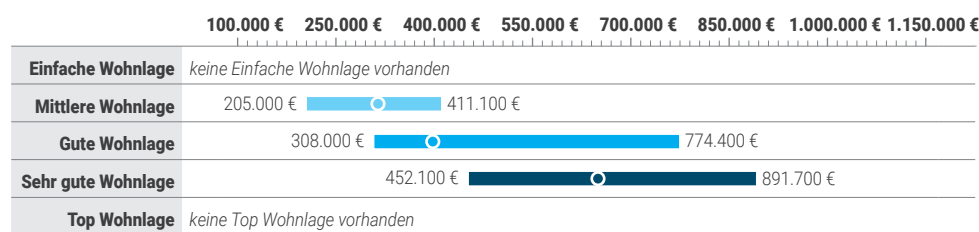
7,40 – 16,95 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+3,8%

Haus: Kauf

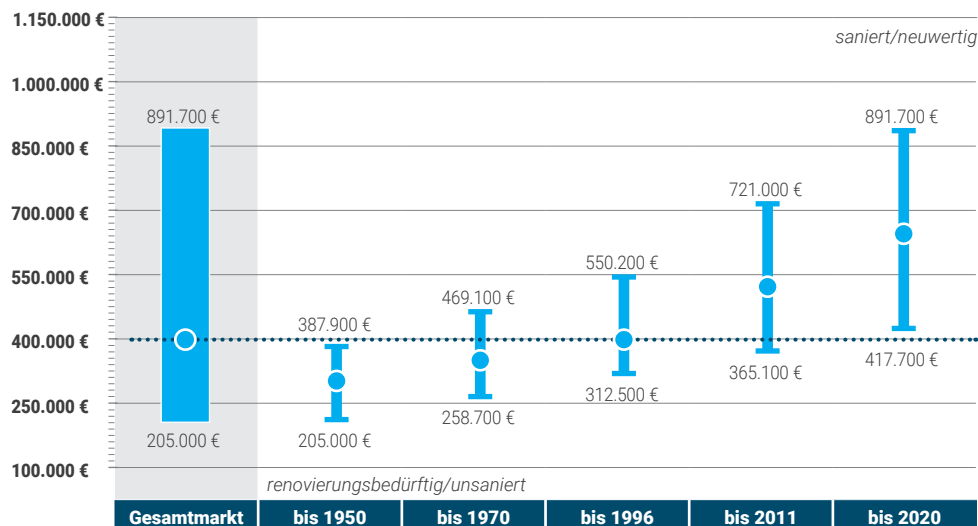
Häuser: Kaufpreise nach Wohnlagen



Häuser: Kaufpreise nach Haustypen, absoluten und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	205.000 – 891.700 €	417.200 €	3.090 €	135/760 m²
Doppelhaushälfte	221.400 – 704.400 €	365.700 €	3.180 €	115/390 m²
Reihenhaus	211.200 – 561.800 €	303.000 €	3.030 €	100/320 m²
Zweifamilienhaus	221.400 – 695.500 €	455.700 €	2.940 €	155/440 m²

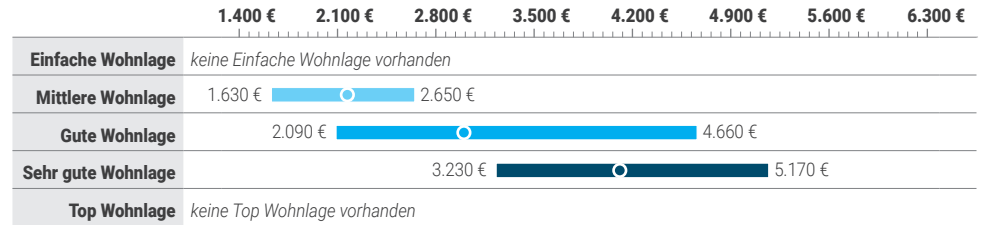
Häuser: Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





Wohnung: Kauf Tornesch

Kaufpreise nach Wohnlagen

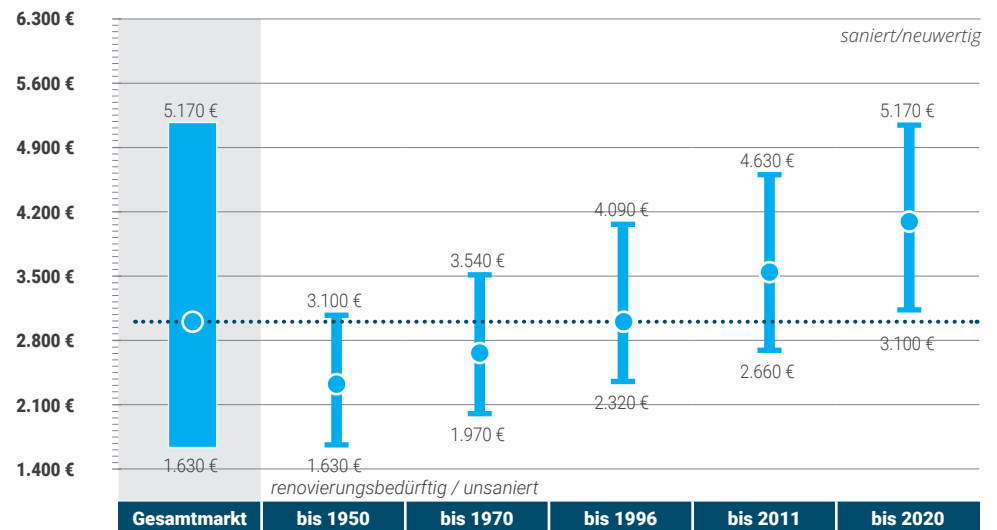


Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

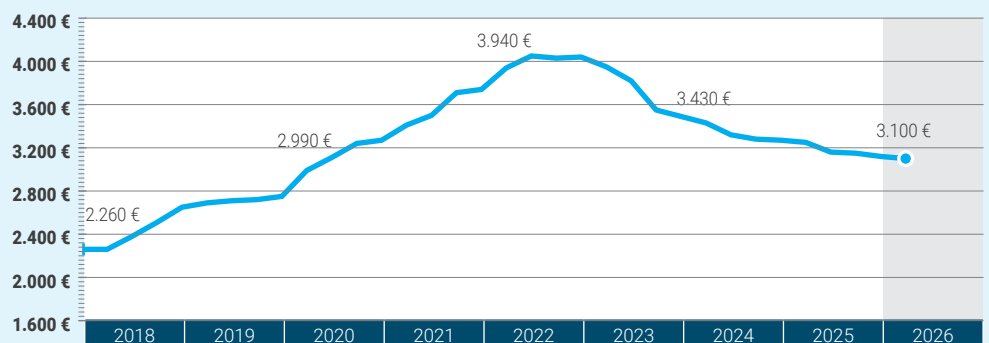
Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.840 – 4.290 €	109.100 €	3.030 €	36 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	1.630 – 4.960 €	207.900 €	2.970 €	70 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	1.660 – 5.170 €	276.400 €	2.940 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.730 – 4.390 €	422.000 €	2.910 €	145 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



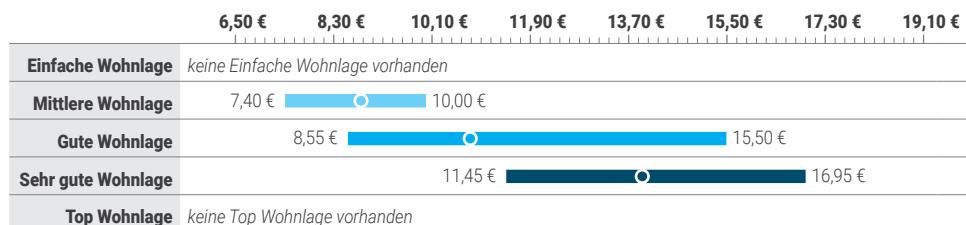
Marktpreisentwicklung 2026: Häuser



Gezeigt werden Preisniveaus als Quartalswerte

Wohnung: Miete Tornesch

Mietpreise nach Wohnlagen

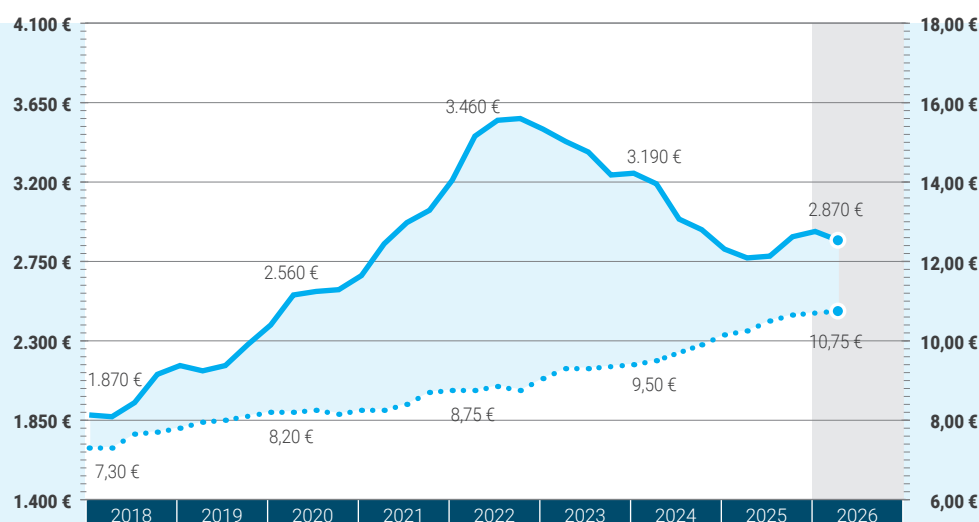
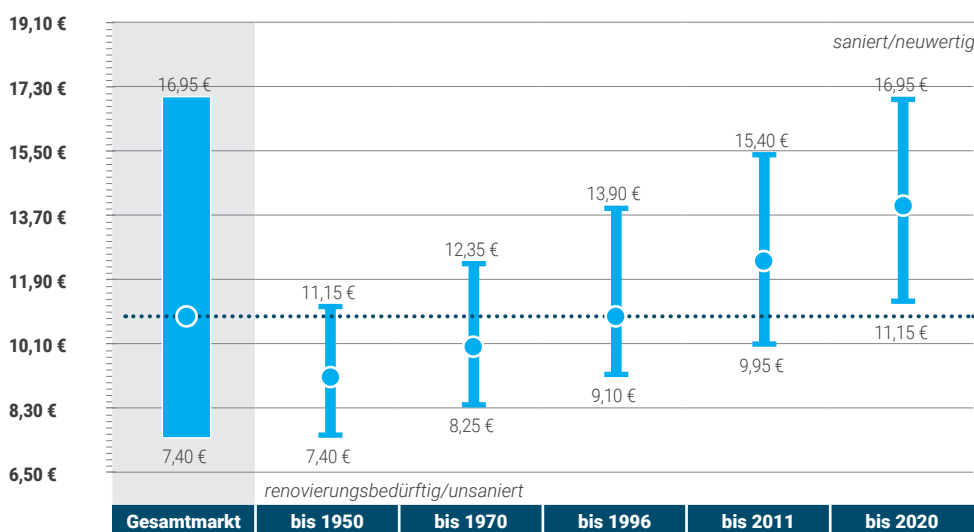


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,95 – 16,10 €	350 €	11,55 €	30 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	7,40 – 16,95 €	660 €	11,00 €	60 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	7,85 – 16,45 €	1.020 €	10,80 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,50 – 13,90 €	1.520 €	10,60 €	143 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



Wohnungen

4,6% **±0,0→**

aktuelle Mietrendite p. a. Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Die Grundregel: Der Vermieter braucht einen Grund

Zum Kündigungsrecht des Vermieters

Nach § 573 Abs. 1 BGB kann ein unbefristetes Wohnraummietverhältnis vom Vermieter grundsätzlich nur dann gekündigt werden, wenn ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht. Hierfür nennt das Gesetz in § 573 Abs. 2 BGB drei wichtige Fallgruppen:

1. Der Mieter verletzt seine vertraglichen Pflichten schuldhaft und nicht unerheblich.
2. Der Vermieter benötigt die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts – der klassische Eigenbedarf.
3. Der Vermieter wird durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und erleidet hierdurch erhebliche Nachteile.

Der Wunsch, zukünftig eine höhere Miete zu erzielen, reicht grundsätzlich nicht aus. Eine Kündigung allein zum Zweck der Mieterhöhung ist nach § 573 Abs. 1 S. 2 BGB unzulässig.

1. Kündigungen wegen Pflichtverletzungen des Mieters

Bei Kündigungen wegen Pflichtverletzungen des Mieters werden grundsätzlich zwei Fallgruppen unterschieden: Die verhaltensbedingten und die zahlungsbedingten Kündigungen.

a. Verhaltensbedingte Kündigungen

Bei verhaltensbedingten Kündigungen verletzt der Mieter seine mietrechtlichen Pflichten. Dies kann insbesondere in einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens liegen. Beispiel: Er veranstaltet nachts während der Ruhezeiten Feiern oder er verursacht erhebliche Gerüche oder Verschmutzungen im Gemeinschaftsbereich des Mietobjekts. In solchen Fällen ist gemäß § 543 Abs. 3 BGB regelmäßig eine Abmahnung erforderlich. Dem Mieter muss also eine angemessene Frist zur Verbesserung seines Verhaltens gesetzt werden. Eine Abmahnung ist nur dann entbehrlich, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder eine sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.

Bei verhaltensbedingten Kündigungen ist es für den Vermieter wichtig, die Vorfälle, wegen denen die Kündigung erklärt werden soll, möglichst genau zu dokumentieren, etwa mit Datum, Uhrzeit, Dauer und der genauen Art der Störung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im gerichtlichen Verfahren vielfach darum gestritten wird, ob der betreffende Mieter oder etwaige Dritte die Störungen verursacht haben. Aus diesem Grund sollte ein Vermieter auch die entsprechenden Beweise, wie z.B. Zeugenaussagen der weiteren Mieter

oder Polizeieinsatzberichte in der betreffenden Wohnung, sichern.

Bei besonders schwerwiegenden einmaligen Vorfällen kann gemäß § 569 Abs. 2 BGB eine sofortige Beendigung des Mietverhältnisses gerechtfertigt sein. Darunter fallen z.B. je nach den Umständen des Einzelfalles Beleidigungen, tätliche Angriffe oder andere gegen den Vermieter, dessen Angehörigen oder Angestellten oder andere Hausbewohner gerichtete Straftaten.

b. Zahlungsbedingte Kündigung

Häufigster Fall der Kündigung von Vermieterseite ist, wenn der Mieter nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig die Miete zahlt. Bei erheblichen Mietrückständen kann nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB eine fristlose Kündigung ausgesprochen werden. In solchen Fällen ist eine vorherige Abmahnung grundsätzlich nicht erforderlich.

Das Gesetz sieht hier zwei typische Fälle:

- der Mieter ist für zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine mit der Miete oder einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug;
- der Mieter ist über einen längeren Zeitraum – also mehr als zwei Zahlungstermine – in Verzug und der rückständige Teil beträgt mehr als zwei Monatsmieten.

Ein nicht unerheblicher Teil der Miete ist bei Wohnraummietverhältnissen nach § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB nur dann gegeben, wenn der rückständige Teil mehr als eine Monatsmiete beträgt.

Bei der Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist für Vermieter insbesondere die sogenannte Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zu berücksichtigen. Danach wird die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam, wenn der Mieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räu-

mungsanspruchs den rückständigen Teil bezahlt, oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung des Anspruchs verpflichtet. Eine Ausnahme gilt für Wiederholungsfälle innerhalb von zwei Jahren.

Aus Vermietersicht empfiehlt es sich regelmäßig zu prüfen, ob nicht nur eine außerordentliche Kündigung ausgesprochen werden kann, sondern hilfsweise – für den Fall, dass die außerordentliche Kündigung unwirksam ist – auch eine ordentliche Kündigung wegen schuldhafter Pflichtverletzung. Die Schonfristzahlung beseitigt nämlich nicht die Wirkungen einer unbedingt ausgesprochenen ordentlichen Kündigung.

2. Eigenbedarf

Der Mietvertrag kann auch gekündigt werden, wenn der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.

Dabei reicht es grundsätzlich nicht aus, in dem Kündigungsschreiben anzugeben, dass die Kündigung wegen Eigenbedarfs erfolgt. Vielmehr muss der Vermieter konkret darstellen, für wen die Wohnung genau benötigt wird und aus welchem nachvollziehbaren Grund.

Es gibt in diesem Fall keine gesetzliche Mindestnutzungsdauer, für die der Eigenbedarf bestehen muss. Bloße Übergangsweise Nutzung, die auch über weitere Angebote abgedeckt werden kann, stellen hingegen keinen nachvollziehbaren Eigenbedarf dar. Als Faustregel gilt, dass einem Eigenbedarfswunsch, der auf voraussichtlich ein Jahr oder mehr ausgerichtet ist, ein vernünftiger Grund nur schwer abgesprochen werden kann. Auch bei kürzeren Zeiträumen kann jedoch bei besonderen Umständen der Eigenbedarf nachvollziehbar sein. Entscheidend ist der ernsthafte Wunsch, die Wohnung für eine Bedarfsperson zu

nutzen. Hierfür sind die Umstände des jeweiligen Einzelfalles maßgeblich.

Sollte der Vermieter eine Wahl haben, welche Wohnung aus seinem Portfolio passend ist, sollte er die Erwägungen, die zur Kündigung genau dieser einen Wohnung führen, mit aufnehmen, wenngleich er in solchen Fällen ein Wahlrecht hat.

3. Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung

Eine zugegeben eher exotische Variante der vermierterseitigen Kündigung ist diejenige, wenn der Vermieter durch den Fortbestand des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wäre. Dies kann z.B. denn der Fall sein, wenn der Vermieter das Wohngebäude veräußern möchte und der erzielbare Verkaufspreis für das Gebäude im vermieteten Zustand erheblich gemindert ist und wesentlich unter den für die Wohnung erbrachten Aufwendungen liegt. Es handelt sich bei Kündigungen wegen wirtschaftlicher Verwertung aber stets um eine Einzelfallabwägung mit hohen Anforderungen an die Darlegung und Begründung, weshalb fachkundiger Rat zu empfehlen ist.

4. Sonderfall: Kündigung im selbst bewohnten Zweifamilienhaus

Eine weitere Ausnahme enthält § 573a BGB für Vermieter, wenn diese selbst in einem Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen wohnen. Nach den Voraussetzungen dieser Vorschrift können die Vermieter dann das Mietverhältnis auch ohne ein sonst erforderliches berechtigtes Interesse kündigen. In solchen Fällen verlängert sich die Kündigungsfrist um drei Monate. Im Übrigen ist dann zu beachten, dass der Vermieter im Kündigungsschreiben auch angibt, dass sich die Kündigung auf die Voraussetzungen des §§ 573a BGB stützt.

Fazit: Erst prüfen, dann kündigen

Für Vermieter gilt: Eine Kündigung sollte nicht bloß aus dem Bauch heraus ausgesprochen werden. Man sollte zunächst klären, welcher Kündigungsgrund vorliegt und ob dieser im Streitfall nachgewiesen werden kann. Anschließend sind die Kündigungsfrist, das Schriftformerfordernis (§ 568 Abs. 1 BGB – eigenhändig im Original unterschrieben) und die Begründung (§ 573 Abs. 3 BGB) sicher zu stellen. Auch auf die Möglichkeit sowie Form und Frist des Widerspruchs gegen die Kündigung muss gemäß § 574b Abs. 2 BGB hingewiesen werden.

Eine falsche oder zu pauschal ausgesprochene Kündigung kann dazu führen, dass das Mietverhältnis trotz des eigentlich bestehenden Kündigungsgrundes fortbesteht. ■



Jannik Witt, Rechtsanwalt

Allgemeines Zivilrecht, Vertragsrecht, Erbrecht, Verkehrsrecht

STUBENRAUCH & COLLEGEN
Rechts- und Fachanwälte | Notare
Kaltenweide 11
25335 Elmshorn

Tel.: 04121 2676-0
Mail: info@raestubenrauch.de
www.raestubenrauch.de

UETERSEN

Gesamtfläche:	11,43 km ²
Bevölkerungsdichte:	1.647 je km ²
Einwohner:	18.936*
Kaufkraftindex:	98,3 (Ø Dtl. =100)**
Ø-m² Wfl./Wohnung:	86,9***

* Stichtag 31.12.2024 / Quelle: Statistisches Amt Nord

** Quelle: IHK SH Flensburg, Kiel Lübeck

*** Statistisches Amt Nord, 30.09.22, Statistisches Amt Nord, 31.12.25

Ortsteile: Klosterbezirk, Uetersen



Auf den Punkt gebracht

Uetersen, überregional auch als Rosenstadt bekannt, zählt weiterhin zu den etablierten Wohnstandorten im Kreis Pinneberg. Die Lage an der Pinnau, die Nähe zur Elbe sowie eine stabile wirtschaftliche Struktur prägen die Attraktivität der Stadt. Hinzu kommen eine gute Wohnqualität und ein im regionalen Vergleich weiterhin moderates Preisniveau.

Die durchschnittlichen Verkaufspreise für Einfamilienhäuser gingen um 3,3 Prozent zurück und liegen aktuell bei 351.250 Euro. Dieser Wert bezieht sich auf typische Einfamilienhäuser in guten Wohnlagen. In sehr guten Lagen zeigt sich hingegen eine gegenläufige Entwicklung: Bestandshäuser verteuerten sich hier um 3,8 Prozent beziehungsweise 22.500 Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt in diesem Segment 612.500 Euro. Für besonders hochwertige Objekte im Premiumbereich sind Verkaufspreise von bis zu 831.600 Euro erzielbar.

Uetersen ist durch gute Lagen geprägt. Rund 90 Prozent des Stadtgebiets entfallen auf diese Kategorie. Mittlere und einfache Wohnlagen machen jeweils etwa 5 Prozent aus. Sehr gute Wohnlagen sind nur noch in geringem Umfang ausgewiesen. Sie konzentrieren sich 2026, insbesondere auf Bereiche rund um die Theodor-Storm-Allee, Am Seeth und Wischhorn.

Während die Preise für Häuser rückläufig sind, steigen die Quadratmeterpreise für Wohnungen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt derzeit bei 2.690 Euro pro Quadratmeter und damit 70 Euro über dem Vorjahresniveau. Dieser Wert entspricht dem Preisniveau in guten Wohnlagen. Je nach Größe,

Zustand, Ausstattung und Mikrolage können Eigentumswohnungen Preise von bis zu 4.840 Euro pro Quadratmeter erreichen. Damit bleibt Uetersen trotz der Preissteigerung weiterhin einer der vergleichsweise preisattraktiven Wohnstandorte im Kreis Pinneberg.

Besonders deutlich fällt die Entwicklung in sehr guten Wohnlagen aus. Dort stiegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise um 13,0 Prozent auf 4.840 Euro. Diese Dynamik zeigt, dass hochwertige Lagen weiterhin eine hohe Nachfrage erfahren. Im regionalen Vergleich bewegt sich Uetersen dennoch auf einem moderaten Preisniveau und bleibt damit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Auch der Mietmarkt weist eine spürbare Aufwärtsbewegung auf. Die durchschnittlichen Angebotsmieten erhöhten sich innerhalb der vergangenen zwölf Monate um 4,7 Prozent auf 9,85 Euro pro Quadratmeter. In sehr guten Wohnlagen werden Spitzenmieten von bis zu 15,15 Euro pro Quadratmeter erreicht. Trotz dieser Entwicklung liegt das Mietniveau weiterhin unter dem Kreisdurchschnitt von 17,17 Euro pro Quadratmeter. Für Mieter bleibt Uetersen damit ein vergleichsweise erschwinglicher Standort innerhalb des Kreises Pinneberg.

Insgesamt präsentiert sich Uetersen als stabiler und weiterhin vergleichsweise preisgünstiger Immobilienstandort im Kreis Pinneberg. Die Stadt verbindet eine solide Nachfrage mit einer überwiegend guten Wohnlagenstruktur und einem moderaten Preisgefüge. Für Eigennutzer bietet Uetersen attraktive Einstiegsmöglichkeiten in den regionalen Wohnimmobilienmarkt. Für Kapitalanleger ergeben sich durch die steigenden Mieten, die verbesserte Bruttomietrendite (4,4 Prozent) und das anhaltende Bevölkerungswachstum ebenfalls interessante Perspektiven. Langfristig sprechen insbesondere die begrenzte Neubautätigkeit und die konstante Nachfrage für ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial.



Haus-Kauf

Ø 351.250 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

162.500 – 831.600 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

-2,4%



Wohnung-Kauf

Ø 2.690 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.510 – 4.840 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+2,7%



Wohnung-Miete

Ø 9,85 €

Preisspanne (Preis pro m²)

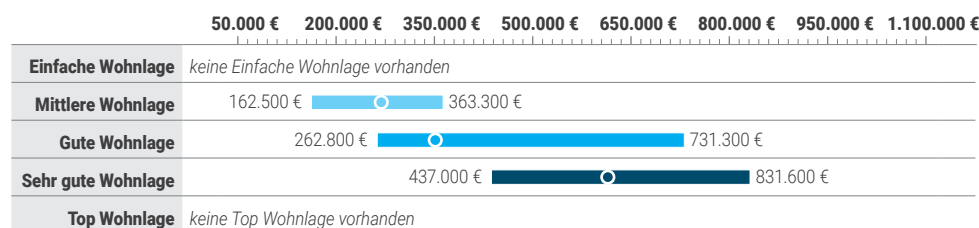
6,90 – 15,15 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+2,6%

Haus: Kauf

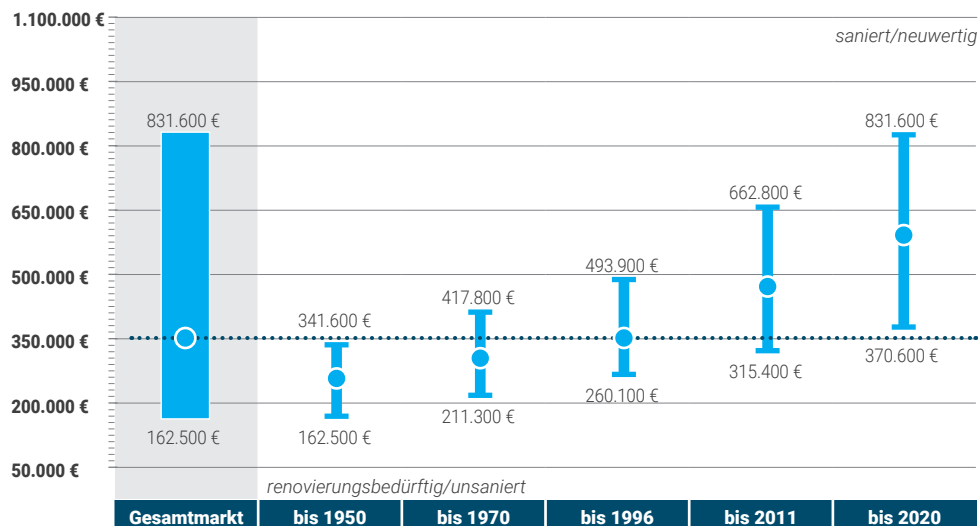
Häuser: Kaufpreise nach Wohnlagen



Häuser: Kaufpreise nach Haustypen, absoluten und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	162.500 – 831.600 €	369.200 €	2.840 €	130/660 m²
Doppelhaushälfte	175.500 – 657.000 €	350.400 €	2.920 €	120/570 m²
Reihenhaus	167.400 – 523.900 €	319.700 €	2.780 €	115/270 m²
Zweifamilienhaus	175.500 – 648.600 €	432.000 €	2.700 €	160/560 m²

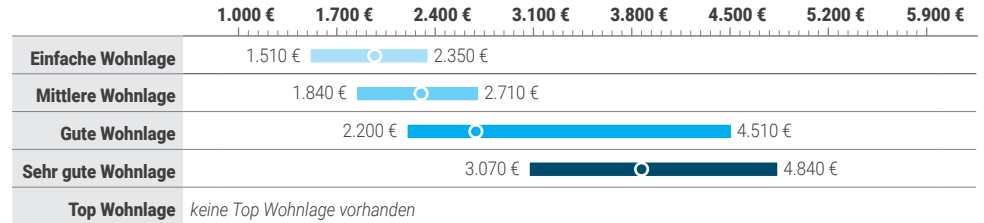
Häuser: Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





Wohnung: Kauf Uetersen

Kaufpreise nach Wohnlagen

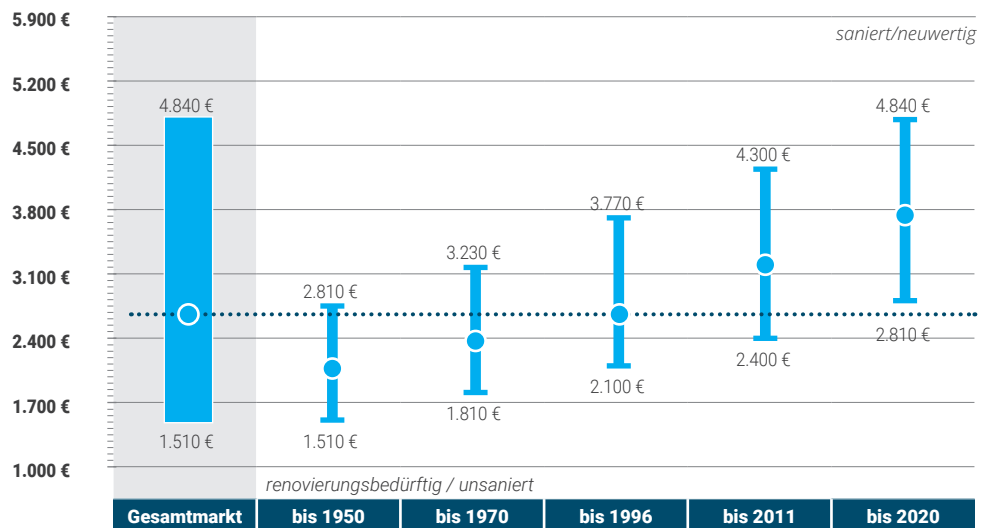


Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

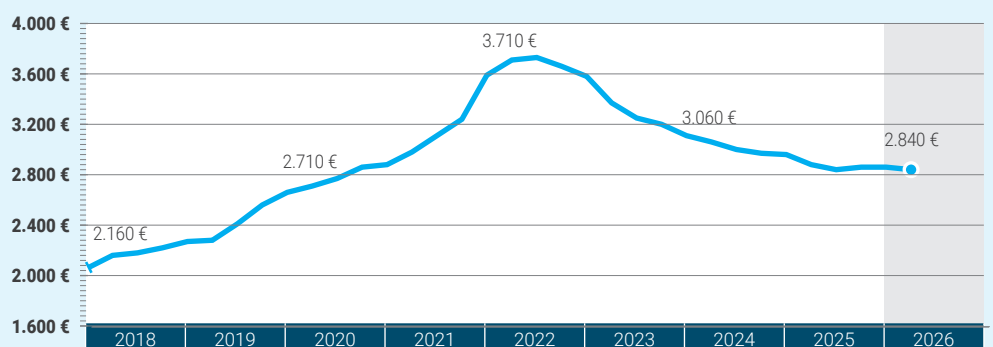
Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.710 – 4.020 €	103.400 €	2.720 €	38 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	1.510 – 4.650 €	167.600 €	2.660 €	63 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	1.540 – 4.840 €	250.800 €	2.640 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.600 – 4.110 €	313.200 €	2.610 €	120 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



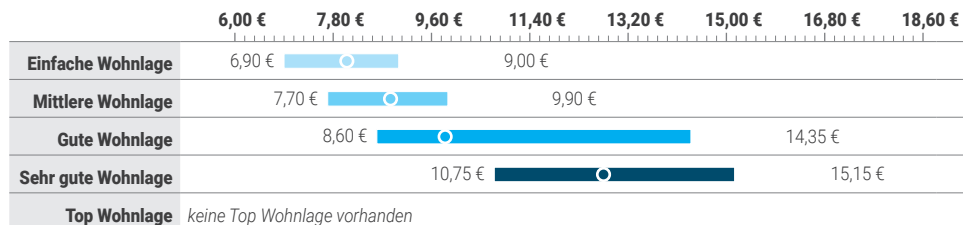
Marktpreisentwicklung 2026: Häuser



Gezeigt werden Preisniveaus als Quartalswerte

Wohnung: Miete Uetersen

Mietpreise nach Wohnlagen

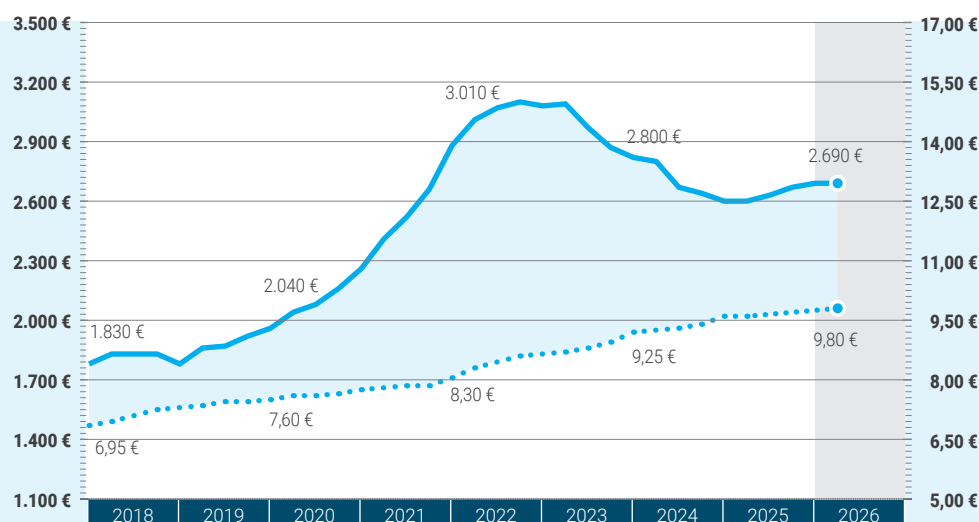
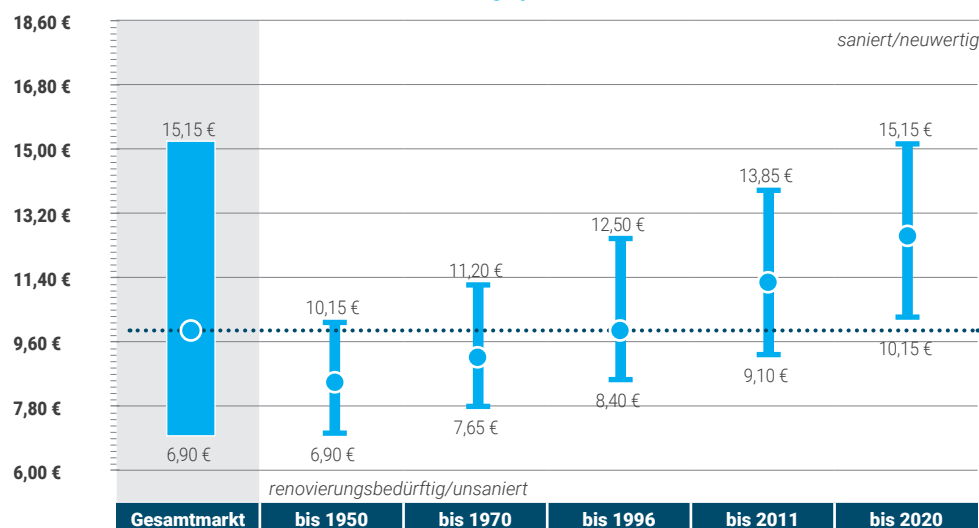


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,35 – 14,40 €	370 €	10,55 €	35 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	6,90 – 15,15 €	660 €	10,05 €	66 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	7,30 – 14,70 €	890 €	9,85 €	90 m²
> 120 m² Wohnfläche	7,95 – 12,40 €	1.300 €	9,65 €	135 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



Wohnungen

4,4% **±0,0→**

aktuelle Mietrendite p. a. Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Auf den Punkt gebracht

Der Markt für Bestandshäuser in Wedel setzt auch 2026 seine rückläufige Entwicklung fort. Die durchschnittlichen Verkaufspreise sinken im dritten Jahr in Folge, aktuell um 4,8 Prozent auf 505.700 Euro. Ein Rückgang von rund 25.000 Euro gegenüber dem Vorjahr. Trotzdem bleibt Wedel im kreisweiten Vergleich ein hochpreisiger Standort und behauptet seine Position als viertteuerste Gemeinde im Kreis Pinneberg. Der Abstand zum Kreisdurchschnitt bleibt deutlich: Mit rund 46.355 Euro über dem Mittelwert von 459.345 Euro zeigt sich, dass Wedel weiterhin von seiner hohen Wohnqualität, der attraktiven Lage und der stabilen Nachfrage profitiert.

Häuser in guten Wohnlagen mussten einen Preiserückgang verkraften. Im Vergleich zum Vorjahr geben die Werte um rund 50.000 Euro nach und erreichen durchschnittlich 501.500 Euro. Auch Bestandshäuser in sehr guten Wohnlagen verzeichnen eine rückläufige Entwicklung und liegen 2026 im Schnitt bei 805.500 Euro. Für moderne Einfamilienhäuser jüngeren Baujahrs in besonders gefragten Lagen, beispielsweise im Bereich des Elbhochufers, werden weiterhin Preise oberhalb der Millionengrenze erzielt. In der Spitze sind Verkaufspreise von bis zu 1.195.100 Euro möglich.

Anders stellt sich die Entwicklung bei Eigentumswohnungen dar. Hier steigen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise 2026 um 5,5 Prozent auf 3.630 Euro. Damit zählt We-

del weiterhin zu den teuersten Wohnungsmärkten im Kreis Pinneberg und liegt unmittelbar hinter Schenefeld, wo mit 3.680 Euro pro Quadratmeter der höchste Durchschnittswert erreicht wird.

Auch auf dem Mietwohnungsmarkt setzt sich die Aufwärtsbewegung fort. Die durchschnittliche Nettokaltmiete steigt innerhalb eines Jahres um 7,9 Prozent auf 12,20 Euro pro Quadratmeter. Damit positioniert sich Wedel preislich hinter Rellingen, Halstenbek und Schenefeld. In sehr guten Wohnlagen werden Mieten von bis zu 19,05 Euro pro Quadratmeter erzielt. In Top-Lagen sind sogar bis zu 20,30 Euro pro Quadratmeter möglich. Damit erreicht Wedel in der Spitze den höchsten Mietwert im gesamten Kreis Pinneberg. Diese Entwicklung unterstreicht die starke Marktposition und die hohe Wertbeständigkeit des Wedeler Wohnungsmarktes.

Die hohen Quadratmeterpreise im Kauf- und Mietsegment spiegeln die stabile Nachfrage, die gute Lagequalität und die ausgeprägte Wohn- und Lebensqualität in Wedel wider. Die Stadt bleibt damit einer der gefragtesten Wohnstandorte im Kreis Pinneberg. Während sich der Markt für Bestandshäuser weiter korrigiert, zeigen Eigentumswohnungen und Mietwohnungen eine klare Aufwärtstendenz. Insgesamt bleibt Wedel ein wertbeständiger Immobilienstandort mit hoher Attraktivität für Eigennutzer, Kapitalanleger und Mieter.



WEDEL

Gesamtfläche:	33,81 km ²
Bevölkerungsdichte:	1.032 je km ²
Einwohner:	34.939*
Kaufkraftindex:	107,2 (Ø Dtl. = 100)**
Ø-m² Wfl./Wohnung:	82,9***

* Stichtag 31.12.2024 / Quelle: Statistisches Amt Nord

** Quelle: IHK SH Flensburg, Kiel Lübeck

*** Statistisches Amt Nord, 31.12.25

Ortsteile: Altstadt, Birkendreieck, Elbhochufer, Katharinenhof, Lülanden, Marienhof, Moorwegsiedlung, Schulau Ost und Schulau West



Haus-Kauf

Ø 505.700 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

235.000 – 1.195.100 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

-1,3 %



Wohnung-Kauf

Ø 3.630 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.660 – 6.930 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+3,8 %



Wohnung-Miete

Ø 12,20 €

Preisspanne (Preis pro m²)

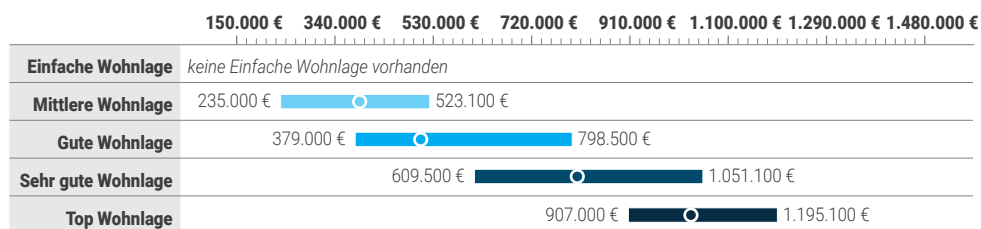
7,70 – 20,30 €

Preisentwicklung aktuelles Jahr

+3,8 %

Haus: Kauf

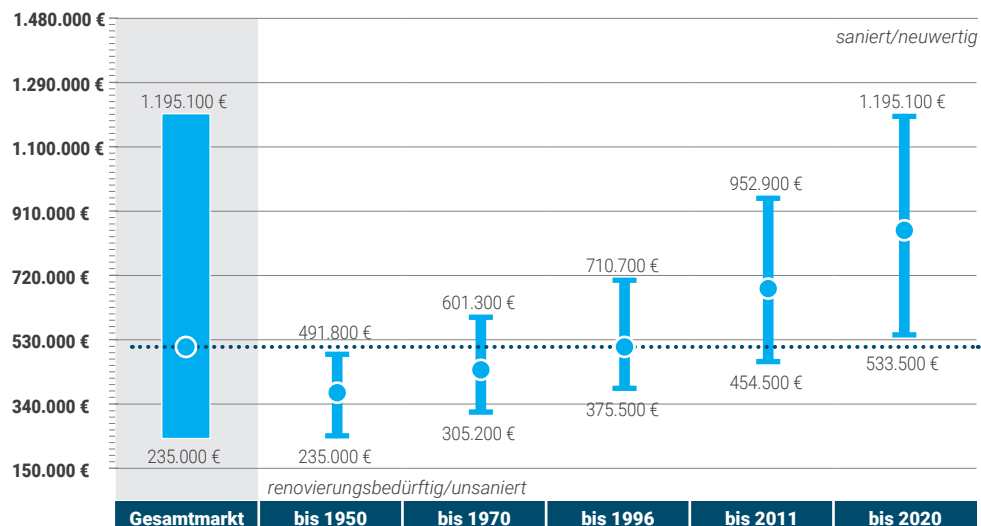
Häuser: Kaufpreise nach Wohnlagen



Häuser: Kaufpreise nach Haustypen, absoluten und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	235.000 – 1.195.100 €	609.200 €	3.930 €	155/690 m²
Doppelhaushälfte	253.800 – 944.100 €	486.000 €	4.050 €	120/410 m²
Reihenhaus	242.100 – 752.900 €	423.500 €	3.850 €	110/310 m²
Zweifamilienhaus	253.800 – 932.200 €	690.100 €	3.730 €	185/620 m²

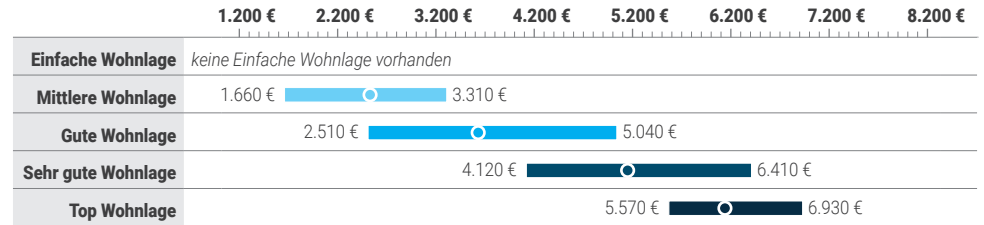
Häuser: Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





Wohnung: Kauf Wedel

Kaufpreise nach Wohnlagen

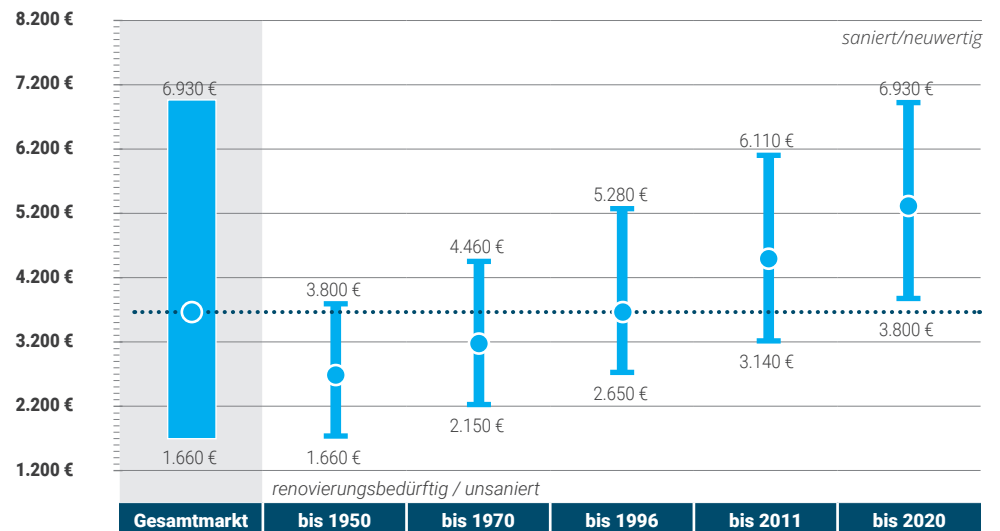


Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

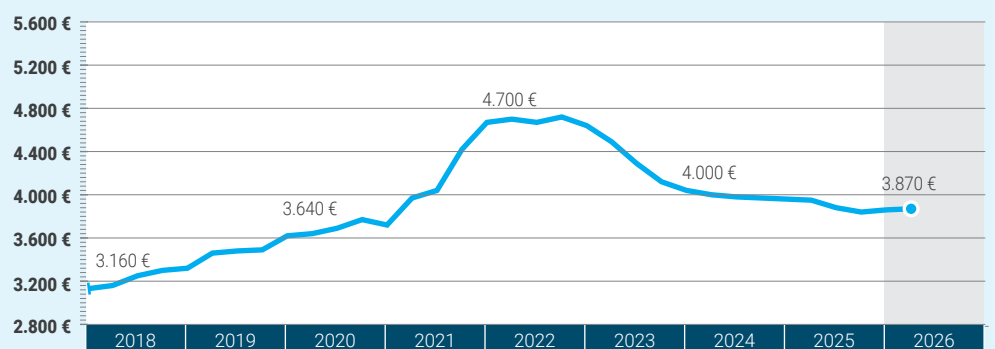
Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.880 – 5.750 €	117.400 €	3.670 €	32 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	1.660 – 6.650 €	226.200 €	3.590 €	63 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	1.690 – 6.930 €	327.500 €	3.560 €	92 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.760 – 5.890 €	496.300 €	3.520 €	141 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



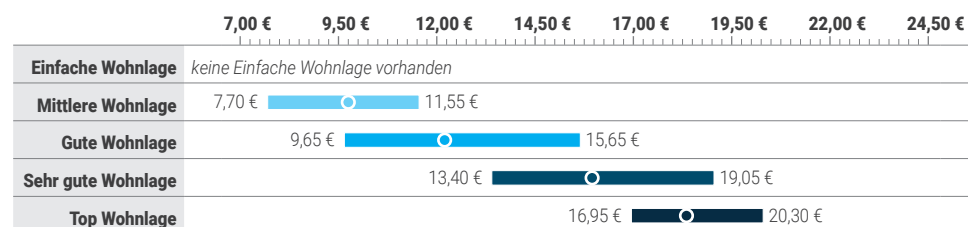
Marktpreisentwicklung 2026: Häuser



Gezeigt werden Preisniveaus als Quartalswerte

Wohnung: Miete Wedel

Mietpreise nach Wohnlagen

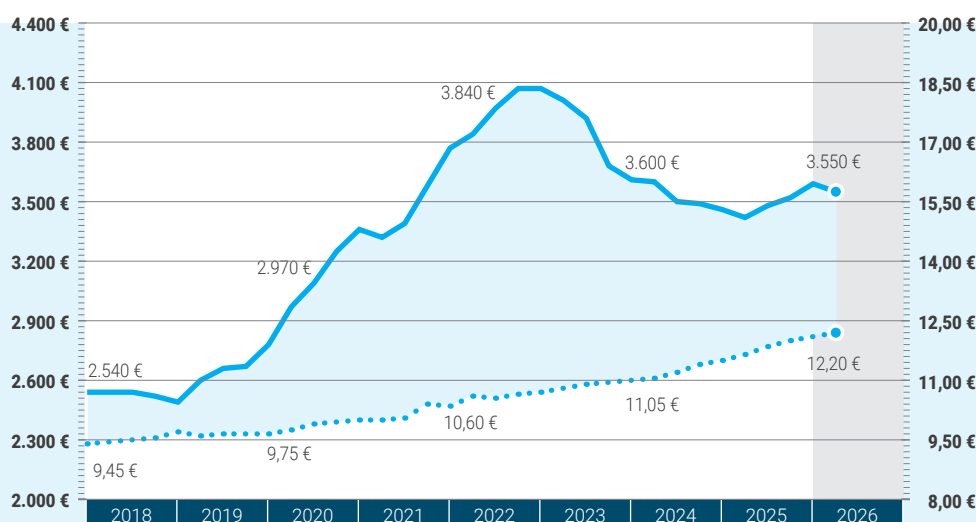
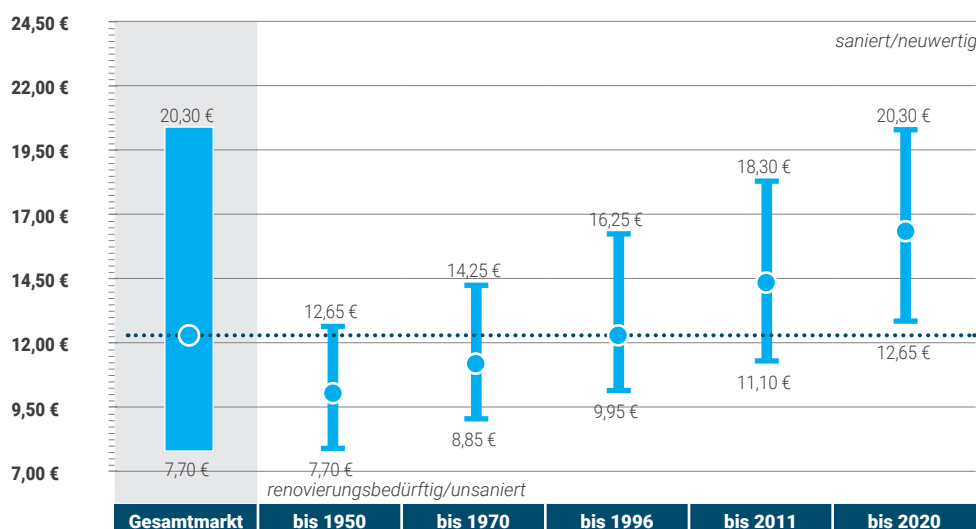


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen & m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m²-Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,30 – 19,30 €	420 €	13,05 €	32 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	7,70 – 20,30 €	770 €	12,45 €	62 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,15 – 19,70 €	1.130 €	12,20 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,85 – 16,65 €	1.710 €	11,95 €	143 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



Wohnungen

4,1% **±0,0→**

aktuelle Mietrendite p. a. Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.



Jan Krohn
Bürgermeister Halstenbek

„Wir müssen versuchen, uns selbst aus dem Schlamassel zu ziehen“ – Bürgermeister Krohn über die Zukunft von Halstenbek

500 neue Wohnungen bis 2033

Jan Krohn setzt auf Bevölkerungswachstum

Bürgermeister Krohn, seit drei Jahren im Amt setzt auf eigene Handlungsfähigkeit, statt nur auf Zuschüsse von Bund oder Land zu hoffen. Seine Strategie: Mehr Einwohner, mehr Gewerbe, mehr Einnahmen. Auf Basis einer detaillierten Bevölkerungsanalyse trifft die Politik in Halstenbek wesentliche Entscheidungen zu Wohnraum, Unternehmensansiedlungen und Infrastruktur. Herzstück der Strategie ist das neue Quartier an der grünen Mitte mit rund 500 Wohnungen, ergänzt um ein neues Gewerbegebiet auf 17 Hektar ehemaliger Ackerfläche. Dabei verlieren die Gemeindevertreter und der Bürgermeister nicht aus dem Blick, was Halstenbek lebenswert macht und prägt – urbanes Leben mitten im Grünen.

Was zeichnet Halstenbek aus?

Welche Pläne verfolgen Sie, damit die Gemeinde auch in Zukunft lebenswert bleibt?

Halstenbek hat sich in den vergangenen Jahrzehnten grundlegend gewandelt. Lange Zeit prägten uns die zahlreichen Baumschulen – wir waren weit über die Region hinaus als Standort der Forstpflanzenproduktion bekannt. Seit den späten 1990er-Jahren hat sich diese Struktur fast vollständig aufgelöst, und mit ihr das Ortsbild und die wirtschaftliche Ausrichtung der Gemeinde.

Heute lebt Halstenbek vor allem von seiner Lage. Mit zwei S-Bahn-Stationen und direkter Autobahnanbindung sind wir in 15 Minuten in Altona – und verbinden trotzdem urbanes Leben mit einem grünen Wohnumfeld. Unser Ziel ist es, diese Qualität zu sichern: ausreichend bezahlbaren Wohnraum schaffen und die Gemeinde finanziell so aufstellen, dass wir weiter in Schulen, Kitas und Infrastruktur investieren können.

Wie würden Sie die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt beschreiben? Wo liegen die größten Herausforderungen?

Angebot und Nachfrage driften immer weiter auseinander. Wohnraum ist grundsätzlich vorhanden – aber fast ausschließlich im hochpreisigen Segment. Bezahlbare Wohnungen sind dagegen extrem knapp, und das betrifft inzwischen praktisch alle Altersgruppen.

Ein typisches Beispiel: ältere Menschen, die gern aus ihrem Einfamilienhaus in eine kleinere Wohnung ziehen würden. Wirtschaftlich lohnt sich das aber oft kaum, weil sie sich selbst nach einem Hausverkauf keine vergleichbare Eigentumswohnung mehr leisten können. Die Folge: große Häuser bleiben von einzelnen Senioren bewohnt, obwohl sie eigentlich ideal für Familien wären.

Unsere Bevölkerungsanalyse zeigt zudem, wohin sich die Altersstruktur entwickelt: Die Zahl der Kinder geht leicht zurück, während die Gruppen der 18- bis 30-Jährigen und der 65- bis 80-Jäh-

rigen wachsen. Wir brauchen also künftig differenziertere Wohnangebote – für junge Erwachsene ebenso wie für Seniorinnen und Senioren.

Gibt es eine langfristige Strategie für die Wohnraumentwicklung? Welche Projekte werden Halstenbek prägen – und mit welchen Zielen?

Ja. Grundlage ist genau diese Bevölkerungsanalyse. Sie zeigt: Würden wir die Wohnraumentwicklung ausschließlich über kleinteilige Nachverdichtung fortsetzen, würde Halstenbek bis 2033 von derzeit 18.300 auf rund 17.100 Einwohner schrumpfen. Deshalb hat sich die Politik bewusst für eine strategische Weiterentwicklung entschieden.

Das zentrale Projekt heißt „Quartier an der grünen Mitte“ im Ortsteil Krupunder. Dort entstehen bis 2033 rund 500 genossenschaftliche Wohnungen, etwa die Hälfte davon gefördert – fußläufig fünf Minuten vom S-Bahnhof Krupunder entfernt. Zwei weitere Potenzialflächen könnten künftig noch einmal 150 bis 200 Wohnungen ermöglichen, sind politisch aber noch nicht entschieden.

Mit diesem Quartier verfolgen wir mehrere Ziele gleichzeitig: Wir wollen jungen Menschen den Einstieg in den Wohnungsmarkt erleichtern und älteren Bürgerinnen und Bürgern attraktive, barrierearme Wohnungen in ihrem vertrauten Umfeld bieten – nah an Hamburg mit seinem kulturellen Angebot. Ziehen Seniorinnen und Senioren in moderne Wohnungen, werden ihre bisherigen Einfamilienhäuser für junge Familien frei, die sich in Hamburg keine Doppelhaushälfte leisten können und in Halstenbek ihre Kinder im Grünen großziehen können.

So entsteht eine natürliche Wohnraumkette, die Generationen miteinander verbindet und den Gesamtmarkt entlastet. Ergänzend laufen kleinere Nachverdichtungsprojekte, etwa in der Feldstraße, wo aktuell 34 Wohnein-

heiten entstehen. Insgesamt benötigen wir bis 2033 rund 750 zusätzliche Wohneinheiten – das neue Quartier ist dafür der wichtigste Baustein.

Von Projektentwicklern und Bauträgern gibt es darüber hinaus zahlreiche weitere Anfragen. Angesichts des bereits großen Volumens im Quartier an der grünen Mitte haben wir diese Vorhaben aber zunächst zurückgestellt, bis sich zeigt, wie sich Bedarf und Vermietung tatsächlich entwickeln. Die ersten Wohnungen sollen Ende 2027 beziehungsweise Anfang 2028 fertiggestellt sein, danach entstehen jährlich weitere Blöcke mit 60 bis 80 Wohneinheiten.

Wie arbeiten Sie mit anderen Akteuren wie Bauträgern zusammen, um den Wohnungsbau voranzutreiben?

Wir setzen bewusst auf erfahrene Partner. Für das neue Quartier haben wir frühzeitig mit Adlershorst eine leistungsfähige Wohnungsgenossenschaft aus der Region gewonnen und

bereits die wesentlichen vertraglichen Grundlagen geschaffen.

Darüber hinaus stehen wir im ständigen Austausch mit Projektentwicklern und Bauträgern – die attraktive Lage sorgt für zahlreiche Anfragen. Wir beobachten aber zunächst, wie sich das große Neubaugebiet entwickelt, bevor wir über weitere große Baugebiete entscheiden. So entsteht kontinuierlich neuer Wohnraum, ohne den Charakter der Gemeinde grundlegend zu verändern.

Wie gelingt es Halstenbek, trotz steigender Baukosten, knapper Flächen und wachsender Nachhaltigkeitsanforderungen weiterhin ausreichend Wohnraum zu schaffen?

Steigende Baukosten sind für alle Kommunen eine enorme Belastung. Umso wichtiger ist der verantwortungsvolle Umgang mit den vorhandenen Flächen. Wir setzen nicht auf ungezügeln Flächenverbrauch, sondern auf ►



eine Balance aus größeren Entwicklungsgebieten und behutsamer Nachverdichtung.

Gleichzeitig achten wir darauf, dass Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entsteht – bezahlbare und geförderte Wohnungen genauso wie frei finanzierte Angebote. Nur so bleibt Halstenbek sozial ausgewogen. Unser Ziel ist nicht möglichst viel Neubau, sondern eine Entwicklung, die Halstenbek auch für kommende Generationen lebenswert erhält.

Wie bewerten Sie die Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaftsstandort – und welchen Einfluss hat sie auf den künftigen Wohnraumbedarf?

Unsere Bevölkerungsanalyse ist die Grundlage für alles, was wir planen. Sie zeigt eindeutig: Ohne zusätzliche Wohnbauprojekte würde Halstenbek langfristig Einwohner verlieren. Gleichzeitig verändert sich die Altersstruktur spürbar – die Zahl der jungen Erwachsenen und der Seniorinnen und Senioren wächst. Genau darauf richten wir unsere Wohnraumstrategie aus.

Wie unterstützt die Gemeinde Unternehmen dabei, sich anzusiedeln oder weiterzuentwickeln?

Auch wirtschaftlich befindet sich Halstenbek im Umbruch. Nach dem Rückgang der Baumschulwirtschaft hat sich der Standort kaum weiterentwickelt – mit der Folge, dass Unternehmen die Gemeinde verließen, weil sie keine Erweiterungsflächen fanden. Halstenbek hat mit rund 7,4 Prozent der Gemeindefläche unter Gewerbe einen der kleinsten Anteile der Region.

Deshalb verfolgen wir heute eine klare Doppelstrategie: Wir schaffen neuen Wohnraum und entwickeln parallel neue Gewerbeflächen – ein starker Wirtschaftsstandort sichert Arbeitsplätze und stärkt die kommunalen Finanzen. In den vergangenen 16 Monaten haben wir

dafür rund 17 Hektar Fläche zwischen Bahndamm, Lübzer Straße und Heideweg erworben. Hier entsteht ein neues Gewerbegebiet im B-Planverfahren – bewusst nicht als reine Filialisten-Meile, sondern mit Unternehmen, die vor Ort Gewerbesteuer zahlen.

Unsere Lage macht uns dabei besonders interessant: Viele Hamburger Betriebe stoßen an ihren Standorten an Grenzen, weil die Wohnbebauung näher heranrückt. Halstenbek bietet Entwicklungsspielraum, ohne dass diese Unternehmen auf ihre Mitarbeitenden verzichten müssten – dank der S-Bahn-Stationen bleibt der Standort hervorragend erreichbar.

Wohnen bedeutet mehr als vier Wände. Wo ist Halstenbek bei Infrastruktur, Mobilität, Bildung und Nahversorgung schon gut aufgestellt – und wo sehen Sie den größten Handlungsbedarf?

Wir haben in den vergangenen knapp 20 Jahren weit über 100 Millionen Euro in Kindergärten, Schulen und Sporthallen investiert. Das Ergebnis ist eine Bildungs- und Betreuungslandschaft, die weit über die Gemeindegrenzen hinaus einen ausgezeichneten Ruf genießt.

Auch die Mobilität ist ein echter Standortvorteil: Zwei S-Bahn-Stationen verbinden uns mit Hamburg, dazu kommen ein gutes Busnetz und die Autobahnanbindung. Ebenso wichtig ist die wohnortnahe Versorgung – jeder Ortsteil verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, und im Zuge der neuen Entwicklung entsteht ein weiterer Nahversorger.

Welche Herausforderungen werden die Gemeinde in den kommenden zehn bis fünfzehn Jahren am stärksten beschäftigen – und welche Prioritäten setzen Sie dabei?

Die größte Herausforderung wird zweifellos die finanzielle Handlungsfähigkeit der Kommune sein. Wie viele Gemeinden stehen wir vor der Situation, dass

die gesetzlichen Pflichtaufgaben wachsen, die Finanzierung über den kommunalen Steueranteil aber nicht mithält. Gleichzeitig wollen wir freiwillige Leistungen erhalten, die eine lebenswerte Gemeinde ausmachen.

Deshalb müssen wir unsere Einnahmebasis stärken. Das gelingt nur über eine ausgewogene Entwicklung von Wohnraum und Gewerbe. Ein Umdenken auf Bundes- oder Landesebene würde helfen: Sollten Gemeinden künftig mit 13 statt 3 Prozent am Umsatzsteueraufkommen beteiligt werden, hätte das für uns einen ausgeglichenen Haushalt zur Folge – knapp 6 Millionen Euro zusätzlich pro Jahr. Ich rechne allerdings nicht damit, dass Bund oder Land darauf eingehen. Deshalb müssen wir uns letztlich selbst aus dieser Lage herausarbeiten – über mehr Einwohnerinnen und Einwohner und mehr Gewerbe. Dabei legen wir großen Wert auf Transparenz und Bürgerbeteiligung.

Wenn Sie einer Familie in zwei Minuten erklären müssten, warum sie nach Halstenbek ziehen sollte – was würden Sie sagen?

Halstenbek verbindet vieles, was Familien heute wichtig ist: eine hervorragende Bildungslandschaft, vielfältige Sport- und Freizeitangebote und eine ausgezeichnete Nahversorgung. Gleichzeitig liegt Hamburg praktisch vor der Haustür.

Hinzu kommt: Wir schaffen in den kommenden Jahren gezielt neuen, bezahlbaren Wohnraum – für junge Erwachsene ebenso wie für Familien und Seniorinnen und Senioren. Und trotz aller Entwicklung bleibt Halstenbek eine grüne Gemeinde: Wälder, der Krupunder See und Naherholungsflächen bieten viel Raum zum Durchatmen. Genau diese Verbindung macht Halstenbek zu einem Wohnort mit Zukunft.

Vielen Dank für das Interview!

IMMOBILIE ONLINE BEWERTEN

Ermitteln Sie schnell
und unkompliziert
den Marktwert
Ihrer Immobilie.



**BAUFINANZIERUNG,
MAßGESCHNEIDERT!**

040 8819 0891-0

Hamburg • Schleswig-Holstein • Niedersachsen

Finanzierungsgalerie Nord GmbH

Ballindamm 6

20095 Hamburg

mail@finanzierungsgalerie.de

www.financeierungsgalerie.de