# Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

## Elmshorn

Aktuelle Kauf- und Mietpreise

**Frühjahr/Sommer 2026**



planethOme

*Bild mit KI generiert*



> *”Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen”*

**Christopher Schnell**
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

planethOme

# Elmshorn

## Die Stadt



Elmshorn, zentral gelegen im Kreis Pinneberg, ist eine aufstrebende Stadt mit etwa 50.728 Einwohnern. Die Nähe zu Hamburg macht Elmshorn zu einer begehrten Alternative für Pendler, die von der hervorragenden Verkehrsanbindung über die A23 und den direkten Bahnanschluss profitieren. Trotz der städtischen Vorzüge bewahrt Elmshorn seinen charmanten Charakter und punktet mit einer hohen Lebensqualität. Junge Familien finden hier erschwinglichen Wohnraum und eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen und Freizeiteinrichtungen.

### Elmshorn auf einen Blick

Einwohner: **50.728**
Bevölkerungsdichte: **2.339 / km²**

Kaufpreisfaktor
**22,5**

Fläche
**21,69 km²**

Durchschnittsalter
**43,4 Jahre**

Wohneigentumsquote
**43,8 %**

Wohnungsquote
**27,3 %**

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Elmshorn zeigt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigenheimen und Mietwohnungen, wobei Eigenheime besonders verbreitet sind. Die durchschnittlichen Kaufpreise von 2.839 €/m² im Jahr 2025 sind im regionalen Vergleich attraktiv, und der Trend für 2026 deutet auf weiteres Wachstum hin. Elmshorn bietet Investoren interessante Perspektiven mit einer Mietrendite von 4,4 %, die über dem Durchschnitt liegt. Die Stadt profitiert von einem stabilen Bevölkerungswachstum und einer lebendigen Wirtschaftslage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger vielversprechende Chancen eröffnet.

# Wohneigentumsquote Elmshorn

In Elmshorn überwiegt der Mietwohnungsmarkt leicht, da 56,2 % der Haushalte zur Miete wohnen. Dies bietet Kapitalanlegern Chancen, da der Bedarf an Mietwohnungen hoch ist. Eigenheime sind mit 72,7 % der verbreitetste Immobilientyp, was für Eigennutzer attraktive Investitionsmöglichkeiten darstellt. Die Eigentumsquote ist im Vergleich zum Kreis Pinneberg niedriger, was auf Potenzial für den Ausbau des Wohneigentums hinweist.

## Region

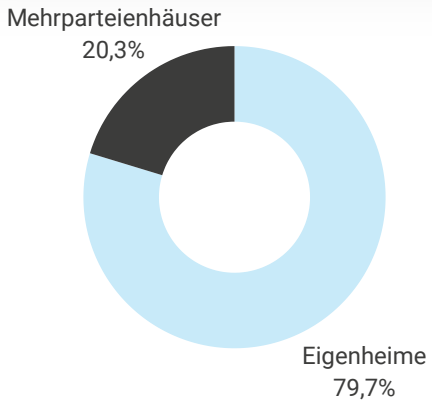
Häufigste Wohnform:

**Eigentum**




Häufigster Immobilientyp[1]:

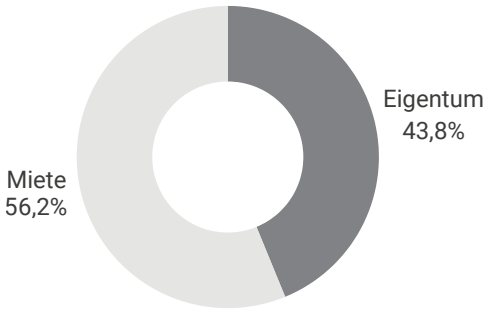
**Eigenheime**




## Stadt

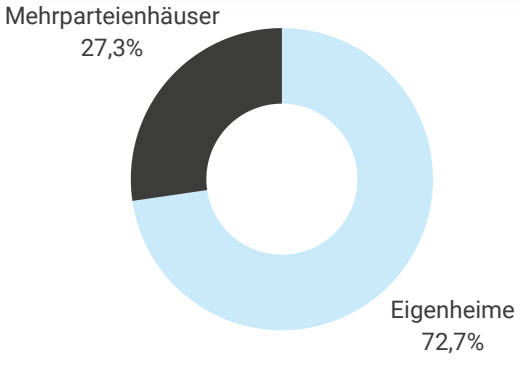
Häufigste Wohnform:

**Miete**




Häufigster Immobilientyp[1]:

**Eigenheime**




[1] Als “Eigenheim” oder auch “Häuser” werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

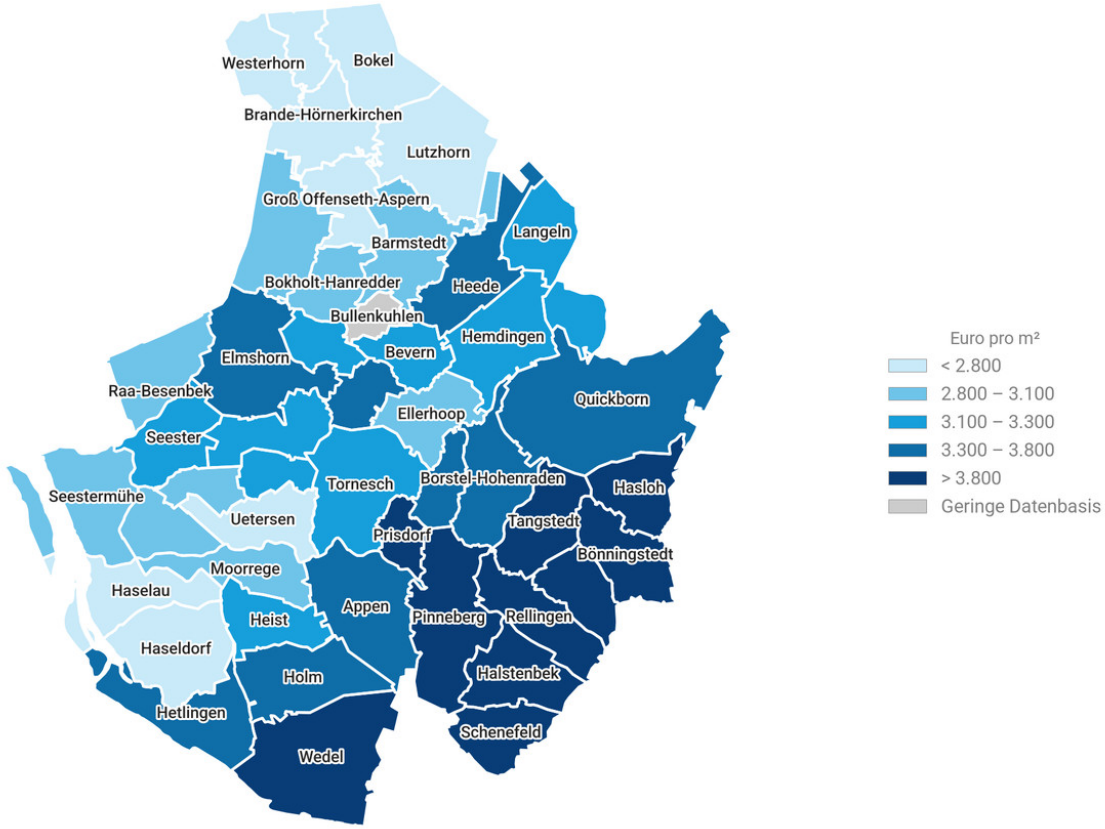
planethOme

# Kaufpreise von
## Häusern

Elmshorn verzeichnet Ende 2025 für Häuser vergleichsweise moderate Preise. Der Trend 2026 zeigt eine positive Preisentwicklung von 3,1 %, was auf ein wachsendes Interesse am Standort hinweist. Die Nähe zu Hamburg und die gute Verkehrsanbindung treiben die Nachfrage in zentralen Gemeinden. Elmshorn bietet somit sowohl Eigennutzern als auch Investoren attraktive Perspektiven.

**Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]**

| Region | | Stadt | |
|---|---|---|---|
| Kaufpreis | **3.643 €/m²** | Kaufpreis | **3.421 €/m²** |
| Trend 2026 | **+2,9 %** | Trend 2026 | **+3,1 %** |




[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

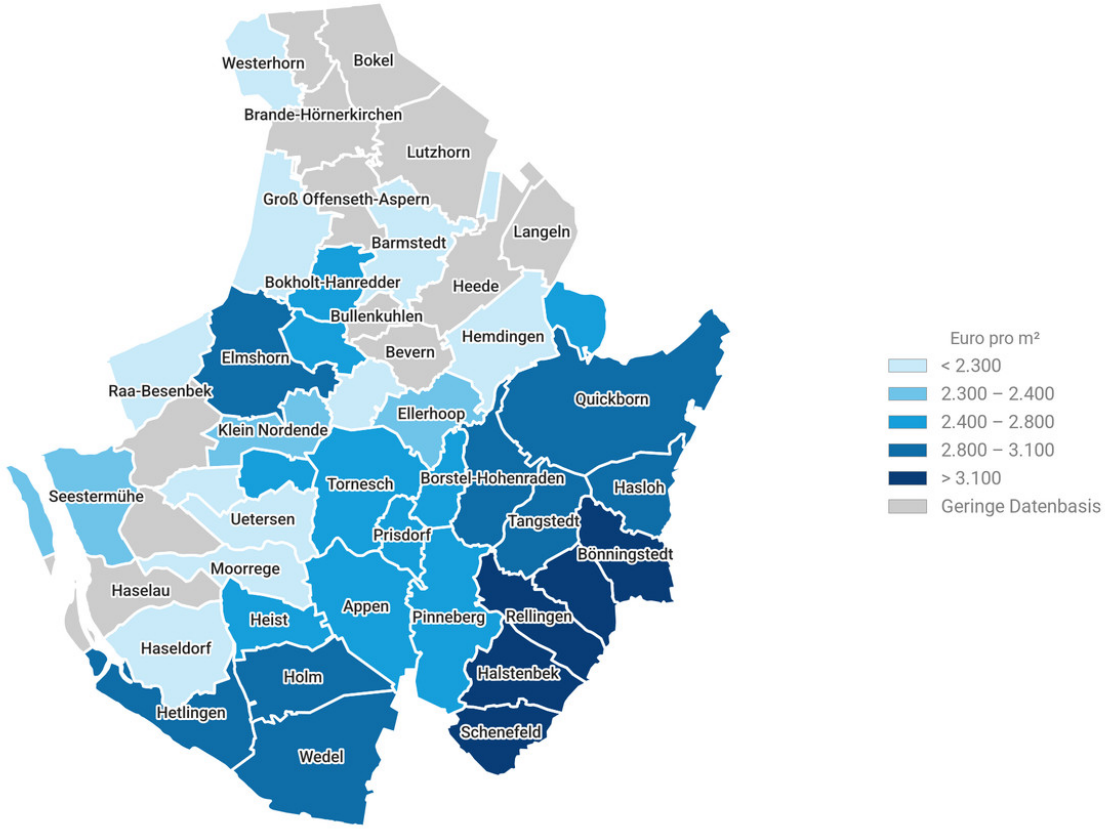
planethOme

# Kaufpreise von
## Wohnungen

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Elmshorn bei 2.838 €/m², was im Städtevergleich im mittleren Bereich liegt. Der Trend 2026 weist auf eine stabile Nachfrage hin. Die Preise variieren stark zwischen den Gemeinden, wobei zentrale Lagen mit guter Anbindung und Infrastruktur höhere Preise erzielen. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 3.421 €/m² liegen, bieten Wohnungen eine erschwinglichere Alternative für Käufer.

**Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]**

| Region | | Stadt | |
|---|---|---|---|
| Kaufpreis | **2.876 €/m²** | Kaufpreis | **2.838 €/m²** |
| Trend 2026 | **+1,8 %** | Trend 2026 | **+1,9 %** |




[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

planetHome



# Mietpreise von Häusern

Der Mietmarkt für Häuser in Elmshorn zeigt eine positive Entwicklung. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 12,15 €/m², was im oberen Bereich im Städtevergleich angesiedelt ist. Der Trend 2026 weist auf eine Steigerung von 6 % hin. Mit einer Mietrendite von 4,3 % bietet der Standort interessante Möglichkeiten für Kapitalanleger.

**Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]**

| Region | | Stadt | |
|---|---|---|---|
| Mietpreis | **12,41 €/m²** | Mietpreis | **12,15 €/m²** |
| Trend 2026 | **+6,0 %** | Trend 2026 | **+6,0 %** |

# Mietpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete für Wohnungen in Elmshorn bei 11,28 €/m², was im Städtevergleich moderat ist. Der Trend 2026 zeigt eine positive Entwicklung mit einem Anstieg von 5,6 %. Im Vergleich zu Hausmieten bieten Wohnungsmieten eine günstigere Option. Investoren finden in Elmshorn attraktive Renditechancen durch die stabile Mietnachfrage.

**Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]**

| Region | | Stadt | |
|---|---|---|---|
| Mietpreis | **12,01 €/m²** | Mietpreis | **11,28 €/m²** |
| Trend 2026 | **+5,6 %** | Trend 2026 | **+5,6 %** |

[1] Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

# Top Gemeinden nach Preisen

## Haus

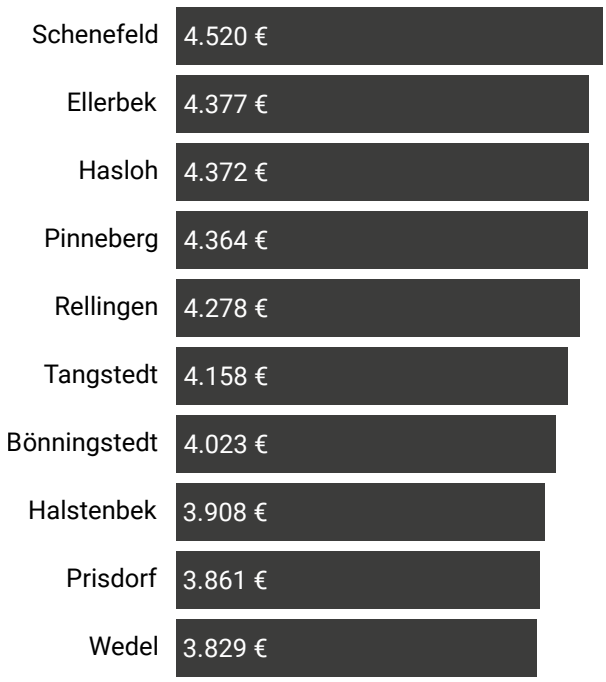


### Das Wichtigste im Überblick:

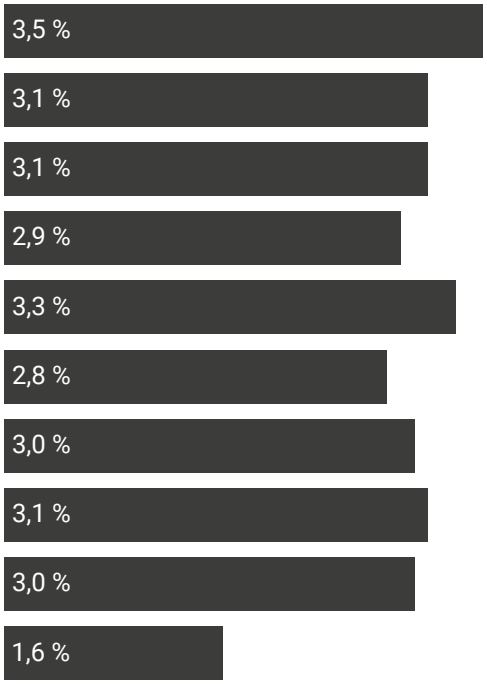
Die Preisspanne der Gemeinden in der Region reicht von 2.234 bis 4.520 €/m², was das breites Angebot sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer unterstreicht. Während Spitzenlagen hohe Preise aufweisen, bieten die günstigeren Gemeinden attraktive Einstiegsmöglichkeiten.

In den Top-10 Gemeinden dominieren zentrale und gut angebundene Lagen mit höheren Preisen. Diese Gemeinden sind besonders für Eigennutzer interessant, die Wert auf Infrastruktur legen, während preiswertere Lagen Chancen für Investoren mit Fokus auf Wertsteigerung bieten.

### Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde[1]




### Trend 2026




[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

# Top Gemeinden nach Preisen

## Wohnung



### Das Wichtigste im Überblick:

Die Preisspanne bei den Wohnungspreisen in Pinneberg zeigt eine bemerkenswerte Differenz: Von 1.493 €/m² in Hemdingen bis 4.161 €/m² in Helgoland.

Spitzenpreise finden sich in touristischen Gemeinden wie Helgoland, sowie solchen mit guter Anbindung und Infrastruktur. Solche Lagen sind vor allem für Eigennutzer attraktiv, während günstigere Randlagen Kapitalanlegern Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen bieten.

| Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde[1] | | Trend 2026 |
|---|---|---|
| Helgoland | 4.161 € | 2,0 % |
| Halstenbek | 3.790 € | 2,0 % |
| Schenefeld | 3.680 € | 2,4 % |
| Bönningstedt | 3.321 € | 1,9 % |
| Ellerbek | 3.298 € | 2,0 % |
| Rellingen | 3.230 € | 2,1 % |
| Wedel | 3.090 € | 0,5 % |
| Tangstedt | 3.063 € | 1,7 % |
| Quickborn | 3.050 € | 2,0 % |
| Holm | 3.028 € | 0,5 % |

[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

# Zusammenfassung & Ausblick

## Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Elmshorn zeigt Ende 2025 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.421 €/m² für Häuser und 2.838 €/m² für Wohnungen. Der Anstieg der Hauspreise um 3,1 % im Trend 2026 spiegelt das wachsende Interesse wider, während der moderate Anstieg der Wohnungspreise um 1,9 % auf eine stabile Nachfrage hinweist. Die Mietpreise sind ebenfalls gestiegen, mit 12,15 €/m² für Häuser und 11,28 €/m² für Wohnungen, was Investoren eine attraktive Mietrendite von 4,3 % ermöglicht. Elmshorn bietet durch seine gute Anbindung und Infrastruktur Chancen für Eigennutzer und Kapitalanleger.

**Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:**

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Elmshorn beträgt Ende 2025 3.421 €/m².
- Die Mietpreise für Wohnungen liegen bei 11,28 €/m² und zeigen einen Trendanstieg von 5,6 %.
- Elmshorn bietet eine Mietrendite von 4,3 % für Häuser, was über dem Durchschnitt liegt.

## Ausblick:

Der Trend 2026 deutet auf weiteres Wachstumspotenzial, insbesondere bei den Hauspreisen. Die strukturellen Vorteile Elmshorns, wie die Nähe zu Hamburg und die gute Anbindung, unterstützen diesen Trend. Für Eigennutzer bieten die moderaten Preise weiterhin erschwingliche Investitionsmöglichkeiten. Investoren können von der attraktiven Mietrendite und der stabilen Nachfrage profitieren.

- Die Hauspreise in Elmshorn steigen weiter, was durch die Nähe zu Hamburg und die gute Infrastruktur unterstützt wird.
- Für Eigennutzer bleiben die moderaten Preise eine attraktive Möglichkeit, sich im wachsenden Markt Elmshorns zu engagieren.
- Investoren profitieren von der stabilen Nachfrage und einer Mietrendite von 4,3 %, die über dem Durchschnitt liegt, während die Mietpreise weiter steigen.

## Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet — rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund um die Immobilie zu treffen.“*

**Christopher Schnell**
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planetHome



# Unsere Analyseprodukte im Überblick

## ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung[1] Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.




## ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung[2] und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.




## ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks[1] per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.




## MFH Analyse

Unsere Bewertung[2] für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.




## Portfolio Analyse

Diese Analyse[1] liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.




Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte planethome.de/bewertung

1 Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

2 Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

*Elmshorn in Schleswig-Holstein entwickelt sich zu einer echten Alternative im Speckgürtel von Hamburg - mit guter Anbindung, wachsender Infrastruktur und einem Immobilienmarkt, der endlich verdient Aufmerksamkeit bekommt. Jungen Familien bietet Elmshorn Raum, Schulen und auch Preise, die noch erschwinglich sind. Pendler schätzen die Nähe zur A23 und die direkte Bahnanbindung. Für mich ist Elmshorn ein wachsender Markt mit Potenzial – mit Perspektive für Bestandsinvestitionen und Eigennutzer.“*

Alexander Morell, PlanetHome Regionalleiter Hamburg



planethome

# Ihr Partner
# rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.


**PlanetHome**

Feringastraße 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de


## Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.




planethome