

Wohnimmobilien im Nordosten Hamburgs legen kräftig zu

- **Wohnimmobilienpreise stark gestiegen**
- **Interessenten suchen verstärkt in den Randlagen der Hansestadt**
- **Marienthal und Rahlstedt entwickeln sich besonders stark**

Hamburg, den 7. Mai 2015. Die Wohnlagen im Nordosten der Hansestadt verzeichnen in den letzten drei Jahren ein besonders stark wachsendes Interesse und eine verstärkte Nachfrage. Gerade die sich östlich der Hamburger Außenalster erstreckenden Stadtteile gehören zu den Bereichen, die angesichts der hohen Preise in den Citylagen immer stärker nachgefragt werden und in denen die Wohnimmobilienpreise am stärksten gewachsen sind. Entdeckt werden weite Bereiche im Bezirk Wandsbek, insbesondere das Kleinod Marienthal, in der die Preise auf bisher nicht gekannte Höhen katapultiert wurden. In den seit jeher bevorzugten Wohnlagen im Alstertal und in den Walddörfern haben sich die Preise in den vergangenen drei Jahren kontinuierlich um insgesamt bis zu 50 Prozent erhöht. Zu diesen Ergebnissen kommt die Engel & Völkers Alstertal GmbH, die in mit ihren Shops bzw. Standorten in Wellingsbüttel, Volksdorf und Marienthal die Bereiche auch außerhalb des Stadtrandes bearbeitet.

In den cityfernen Lagen des Hamburger Nordostens manifestieren sich gleich mehrere, marktbeherrschende Trends. Der aufgrund der demografischen Entwicklung wachsende Generationenwandel führt immer wieder zu frei werdenden Objekten. Ältere Menschen, deren Kinder erwachsen sind und das elterliche Heim verlassen haben, suchen nach komfortablen Eigentums- oder Mietwohnungen, die sich am besten im Umfeld ihrer bisherigen Heimat befinden sollten. Gleichzeitig suchen junge Familien in einem sich immer weiter von der Innenstadt entfernenden Radius nach noch erschwinglichem Wohnraum und häufig auch nach Baugrundstücken zur Bebauung mit Einfamilienhäusern. Ferner suchen vermehrt junge Menschen nach günstigen Wohnungen und nehmen dabei weitere Entfernungen zur City in Kauf.

„Im Ergebnis sehen wir einen anhaltenden Preisanstieg in den bereits teuren Lagen im Alstertal und in den Walddörfern und zum Teil sprunghafte Erhöhungen in den zunehmend entdeckten Lagen im Osten der Hansestadt“, sagt Julia Pflugbeil geschäftsführende Gesellschafterin von Engel & Völkers Alstertal. Damit entstehen auch neue Engpässe, da fast überall das Angebot nicht ausreichend ist. Im kleinen Marienthal inmitten des urbansten Bezirks Wandsbek hat die Nachfrage die Preise für Häuser binnen der letzten zwei Jahre um bis zu 500.000 Euro verteuert, wodurch hamburgweit die höchsten Preisauflschläge zu verzeichnen sind. In sehr guten Lagen erreichen Villen und Einfamilienhäuser in Marienthal Preise zwischen 600.000 und 1,8 Mio. Euro.

„Die früher noch eher weniger gesuchten Wohngebiete in Wandsbek-Süd, Rahlstedt oder Tonndorf bis hin nach Stapelfeld werden wegen der vielen Neubauangebote neu entdeckt. Diese verändern das Stadtbild positiv und ziehen viele Menschen an“, sagt Michael Gross, Leiter Engel & Völkers Marienthal. In diesen Lagen kosten Villen und Einfamilienhäuser be-

reits zwischen 500.000 und 1,1 Mio. Euro und Eigentumswohnungen zwischen 2.500 und 4.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Viele Interessenten zieht es auch noch weiter nach Osten oder Norden jenseits der Stadtgrenze nach Ahrensburg oder Großhansdorf, nach Lütjensee oder Großensee sowie nach Ammersbek oder Klein Hansdorf in Schleswig-Holstein, da dort das Angebot noch etwas breiter als in Hamburg ist.

Die Preise für Einfamilienhäuser und Baugrundstücke im Alstertal (neben Wellingsbüttel, Poppenbüttel, Hummelsbüttel, Sasel, Lemsahl-Mellingstedt) und in den Walddörfern mit Volksdorf, Meiendorf, Bergstedt, Wohldorf-Ohlstedt und Duvenstedt scheinen nach den kräftigen Anstiegen in den letzten fünf Jahren ein Niveau erreicht zu haben, das derzeit nicht mehr überschritten wird. Gleichwohl gibt es Ausnahmen. Einzigartige Objekte in den besten Lagen können, sofern sie überhaupt verfügbar sind, bisher nicht gekannte Toppreise erzielen. „So registrieren wir Spitzenpreise für eine herausragende Villa von bis zu 3,5 Mio. Euro.“, so Pflugbeil. „Generell gilt für die weitere Entwicklung, dass die Kaufinteressenten höhere Preise nur bei höchster Qualität bei Lage, Ausstattung und Grundrissen akzeptieren. Mittelfristig erwarten wir jedoch angesichts der ungebrochenen Nachfrage und des mangelnden Angebots tendenziell einen weiterhin sehr festen Markt mit leichten und kontinuierlichen Preissteigerungen.“ Preissteigerungen sind insbesondere bei Neubauten, Grundstücken sowie einzigartigen Wohnobjekten zu erwarten.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

ENGEL & VÖLKERS AG

Julia Pflugbeil

Eulenkrukgstraße 27, D-22359 Hamburg

Phone: +49-40-603 290 00

Julia.Pflugbeil@engelvoelkers.com

Über Engel & Völkers: Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Yachten im Premium-Segment. Mit seinem Lizenzsystem rangiert Engel & Völkers als einziges deutsches Unternehmen unter den 100 besten Franchiseunternehmen der Welt.* Rund 550 Shops im Bereich hochwertige Wohnimmobilien sowie 65 Gewerbebüros, die Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, Investmentobjekte, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Immobilienportfolios vermitteln, bieten privaten und institutionellen Kunden eine professionell abgestimmte Dienstleistungspalette. Beratung, Vermietung, Verkauf oder Bewertungen rund um Immobilientransaktionen sind die Kernkompetenzen der rund 5.500 Mitarbeiter/innen. Derzeit ist Engel & Völkers in 39 Ländern auf fünf Kontinenten präsent. Die Grundlage des Erfolgs basiert auf intensiver Aus- und Fortbildung in einer eigenen Immobilien-Akademie sowie auf einer hohen Qualitätssicherung der systematisch aufgebauten Dienstleistung. 2014 erhielt Engel & Völkers das Gütesiegel „Top Nationaler Arbeitgeber“ vom Nachrichtenmagazin Focus. Im gleichen Jahr wurde das Unternehmen Testsieger beim Maklerranking vom Deutschen Kundeninstitut (DKI) und dem Finanzmagazin „Euro am Sonntag“. Zudem ist Engel & Völkers Gewinner in der Kategorie „Beste Unternehmensmarke“ des „Marken Awards der Immobilienbranche 2014“ von ImmobilienScout24. www.engelvoelkers.com

* Quelle: Franchise Direct „Top 100 Global Franchises Ranking 2011“