

Hamburger Wohnimmobilien mit deutlichen Preisanstiegen

- **Spitzenobjekte in 1A-Lagen steigen auf neues Preisniveau**
- **Zu wenig Baugrundstücke, insgesamt zu wenig Neubau**
- **Inflationsängste beflügeln die Nachfrage zusätzlich**

Hamburg, den 6. Mai 2010. Wohnimmobilien in Hamburg, vor allem in den bevorzugten Lagen, stehen vor weiteren Preissteigerungen. Der seit etwa Mitte des zurückliegenden Jahrzehnts anhaltende Aufwärtstrend sowohl bei Miet- als auch bei Kaufpreisen hat sich trotz der Finanz- und Wirtschaftskrise auch 2009 bestätigt. Angesichts einer sehr starken aktuellen Nachfrage wird sich dies weiter verstärken. Zu dieser Einschätzung gelangen die Experten der insgesamt zwölf Hamburger Wohnimmobilien-Shops von Engel & Völkers, regionaler und bundesweiter Marktführer im Segment hochwertiger Wohnimmobilien. Allein im letzten Jahr haben sich die Preise für Wohnimmobilien in Hamburgs guten und sehr guten Lagen um 5 bis 10 Prozent erhöht. Das hohe Preisniveau an der Außenalster, an der Elbe oder in der Hafencity hat erstmals die bisherige „Schallmauer“ von 10.000 bis 12.000 Euro/m² durchbrochen. Für herausragende, exzellente Wohnimmobilien wurden und werden in Einzelfällen bereits bis zu 15.000 Euro/m² bezahlt. Hamburg ist damit auf dem Weg, zu den teuersten europäischen Metropolen aufzuschließen.

Die Gründe sind seit geraumer Zeit bekannt: Die Einwohnerzahl Hamburgs wächst kontinuierlich und mit ihr die Anzahl der Singlehaushalte mit wachsendem Wohnraumsanspruch. Der Wohnungsbau ist jedoch zu gering bzw. die Stadt bietet zu wenige Grundstücke, um neue Immobilien bauen zu können. Außerdem werden insbesondere in den sehr guten Lagen durch Um- und Ausbau größere Wohneinheiten geschaffen und reduzieren dadurch die Anzahl an Wohneinheiten. „Rund um die Außenalster zum Beispiel wird renoviert, um- und teilweise auch neu gebaut wie selten zuvor“, sagt Oliver Koob, geschäftsführender Gesellschafter der E+V Hamburg Immobilien GmbH, „entsprechend der Nachfrage entstehen großzügige und sehr hochwertige Wohnimmobilien“. Doch wie im gesamten Mietwohnungsmarkt der Hansestadt können auch die Bauaktivitäten in den Bestlagen die hohe Nachfrage nicht decken.

Neben der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Eigennutzung wächst seit der Finanzkrise das Interesse an Wohneigentum zur Kapitalanlage, die zunehmend zum Schutz vor einer befürchteten Inflation gesucht werden. „Damit konkurriert eine wachsende zweite Käufergruppe mit den Interessenten, die Immobilien zur Selbstnutzung suchen“, so Koob weiter. „Im Gegenzug trennen sich zunehmend weniger Eigentümer von ihren Wohnimmobilien, denn auch sie sehen angesichts der extrem niedrigen Kapitalmarktzinsen und der gleichen Befürchtung vor künftiger Inflation kaum Alternativen für ihre Geldanlage.“

Inzwischen finden sich für fast jede Mietwohnung in allen zentralen Stadtteilen unmittelbar Mieter, die zumeist höhere Mieten als vorher in Kauf nehmen. Bei Kaufimmobilien hingegen ist das Interesse differenzierter. Schlechtere Lagen, unzureichend oder gar nicht renovierte Objekte werden gemieden. Zunehmend wird auch der Energieverbrauch zu ei-

nem wichtigen Kriterium für die Kaufentscheidung. Wohl auch bedingt durch das historisch niedrige Zinsniveau ist die Kaufentschlossenheit der Kunden nach wie vor groß - mit dem Effekt, dass Immobilien heute in einer oftmals sehr kurzen Zeitspanne den Eigentümer wechseln, wenn die Kriterien stimmen.

„Wir verzeichnen in den Elbvororten eine ebenfalls sehr starke, aber doch sehr gezielte Nachfrage“, so Niclas Gyllensvärd, geschäftsführender Gesellschafter der E+V Hamburg Immobilien GmbH, „Die Kaufinteressenten haben hohe Anforderungen an die Lage des Grundstücks, an die Grundrisse, die Ausstattung und den Zustand – Kriterien, die nicht alle Häuser im Bestand erfüllen können.“ Um allen Wohnwünschen gerecht werden zu können, werden deshalb auch in den bevorzugten Elbvororten Baugrundstücke gesucht. „Doch leider ist das Angebot bei weitem nicht ausreichend“, so Gyllensvärd weiter.

Einfamilienhäuser bilden eine Ausnahme von den sehr starken Preissteigerungen. Insgesamt verteuerten sich Häuser in ganz Hamburg im Durchschnitt um etwa 2 Prozent. Besonders in Randlagen stagnierten oder sanken die Preise, da sich hier der Generationswechsel und die zunehmende Landflucht auswirken. Im hochpreisigen Segment blieben die Kaufpreise für Häuser in den Toplagen rund um Elbe und Alster stabil. „Die Preise hatten beispielsweise für Stadthäuser in 2008 neue Höchstmarken erreicht, die sich aktuell kaum noch steigern lassen“, so Koob.

Hohe Nachfrage im Norden, steigendes Interesse im Süden und Osten

Neben den absoluten Spitzenlagen entlang der Elbe, der Alster und in der Hafencity verzeichnen das Alstertal und die Walddörfer eine starke Nachfrage. „Im Alstertal stehen Wellingsbüttel, Hummelsbüttel und Sasel ganz oben in der Käufergunst“, sagt Julia Pflugbeil, geschäftsführende Gesellschafterin der Engel & Völkers Alstertal GmbH. Volksdorf und Wohldorf-Ohlstedt führen die Hitliste der Walddörfer an. „Gefragt ist stadtnahes Wohnen mit guter Infrastruktur. Die Käufer achten besonders auf eine gute Verkehrsanbindung sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen im nahen Umfeld“, so Pflugbeil. Bei insgesamt noch stabilen Preisen, ist im mittleren bis gehobenen Preissegment ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Besonders gefragt sind Baugrundstücke, da viele selbst bauen und sich so ihre Träume passgenau verwirklichen wollen.

„Wenn die Parameter wie Lage, Zustand des Objektes und der Energie-Aspekt stimmen, investieren die Käufer bis zu einer Million Euro“, bestätigt die Immobilienexpertin. Schwerer tut sich dagegen der Villenbereich mit Preisen ab 1,5 Millionen Euro. „Aufgrund geringer bis etwas rückläufiger Nachfrage im Top-Segment verzeichnen wir hier leichte Einbußen“, berichtet Pflugbeil. Zur Käufergruppe zählen erbbegünstigte Kunden, die ihr Geld in Immobilien als sichere Wertanlage investieren möchten. Darüber hinaus drängen ältere Verkäufer auf den Markt, die sich altersbedingt verkleinern möchten. Auch die derzeitige Arbeitsmarktsituation trägt zu vermehrter Bewegung auf dem Immobilienmarkt bei. „Wir beobachten einen ständigen berufsbedingten Zu- und Wegzug aus Hamburg, der sich aber eher positiv auf die Nachfrage auswirkt“, so Pflugbeil.

In Groß Borstel und Lokstedt – die Stadtteile stellen eine sehr gute Alternative zu Eppendorf dar – werden insbesondere Einfamilienhäuser extrem nachgefragt. Die hohe Nachfrage kann aber derzeit kaum gedeckt werden, so dass die Preise deutlich anziehen. Als Alternative bieten sich die angrenzenden Stadtteile Niendorf und Schnelsen an, die über ein breites Angebot verfügen. Die Immobilien hier sind im Gegensatz zu allen anderen stadtnahen Stadtteilen auch für junge Familien finanzierbar.

Daneben sind auch der südliche Bezirk Harburg sowie der Osten Hamburgs im Kommen. Etwa 180 Wohnungen mit einem Volumen von rund 60 Millionen Euro umfasst beispielsweise das neueste Bauvorhaben im Harburger Binnenhafen, das mit Hafencity-Flair lockt. Im Osten gehört Bergedorf zu den Newcomern. Hier werden insbesondere Objekte im Villenviertel nachgefragt.

Die Nachfrage nach Mietobjekten ist wie auch schon in den Vorjahren sehr stark und das Angebot nicht ausreichend, was sich in einem konstant steigenden Mietniveau widerspiegelt. So sind die Mietpreise im Vergleich zum Vorjahr um über sieben Prozent angestiegen. Besonders gefragt sind Immobilien, die entweder eine gute Verkehrsanbindung oder eine familienfreundliche Umgebung aufweisen. Auf der Beliebtheitskala stehen vor allem Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit moderner Ausstattung und einer monatlichen Nettokaltmiete bis 1.800 Euro ganz oben.

Wegen des ungebrochenen Einwohneranstiegs und der anhaltenden Immobilienknappheit prognostizieren die Engel & Völkers Wohnimmobilien-Shops auch für die nächsten Jahre ein weiteres Anziehen der Miet- und Kaufpreise. Besonders deutlich werden sich nach Einschätzung der Immobilienexperten die Preise in den besten Lagen erhöhen, insbesondere dort, wo ein Wasserblick möglich ist. Schon aktuell sind Preissteigerungen in den anstehenden Spitzenprojekten in Harvestehude (Alsterblick) oder am Hafenanrand (Elb- blick) zu verzeichnen. „Das Ende der Fahnenstange scheint bei Hamburger Topimmobilien noch lange nicht erreicht“, so Gyllensvärd.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

ENGEL & VÖLKERS
Bettina Prinzessin Wittgenstein
Stadthausbrücke 5, 20355 Hamburg
Telefon: 040-36 13 11 20
Telefax: 040-36 13 11 02
bettina.wittgenstein@engelvoelkers.com

german communications dbk AG
Jörg Bretschneider
Alsterufer 34, 20354 Hamburg
Telefon: 040-46 88 33 0
Telefax: 040-47 81 80
presse@german-communications.com

Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen zur Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Yachten im Premium-Segment. 400 Shops im Bereich hochwertige Wohnimmobilien sowie 44 Gewerbebüros, die Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, Investmentobjekte, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Immobilienportfolios vermitteln, bieten privaten und institutionellen Kunden eine professionell abgestimmte Dienstleistungspalette. Derzeit ist Engel & Völkers in 35 Ländern auf vier Kontinenten präsent.

Presseinformation



ENGEL & VÖLKERS®