

## **Wohnimmobilien in Hamburgs besten Lagen deutlich teurer**

- **Marktübersicht der Engel & Völkers Büros**
- **Villen bis zu 12 Mio. Euro teuer**

**Hamburg, den 24. Januar 2008.** Hamburger Wohnimmobilien, vor allem in den bevorzugten Lagen, sind im zurückliegenden Jahr deutlich teurer geworden. Besonders herausragende Immobilien, wie großzügige Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Villen und Stadthäuser, weisen Preisanstiege zwischen 10 und 20 Prozent auf. Die Hamburger Wohnimmobilienshops von Engel & Völkers begründen diese Entwicklung mit einer stark wachsenden Nachfrage und einem vergleichsweise geringen Angebot an erstklassigen Immobilien. Je exklusiver die Lage und das Objekt, desto stärker war der Preisanstieg. Dies gilt für die klassischen Spitzenlagen der Hansestadt rund um die Außenalster und entlang der Elbe ebenso wie für einige Trendlagen wie die Hafencity.

„Die hohe Nachfrage ist einerseits konjunkturbedingt, auch spielen immer größere Erbschaften eine wichtige Rolle für die Nachfrageentwicklung“, sagt Niclas Gyllensvärd, geschäftsführender Gesellschafter der Engel & Völkers Elbe GmbH. „Andererseits registrieren wir eine starke Nachfrage von Interessenten außerhalb Hamburgs und aus dem Ausland.“ Gesucht werden großzügige Einfamilienhäuser oder Villen, gern auch mit großen Grundstücken. Extrem stark ist nach den Erfahrungen von Engel & Völkers die Nachfrage nach Grundstücken und Villen entlang der Elbchaussee mit Elbblick. „Da hier die Nachfrage wesentlich höher ist als das Angebot, werden für vereinzelte Angebote zum Teil enorme Preise geboten, die durchaus auch im zweistelligen Millionenbereich liegen“, so Gyllensvärd weiter.

Am stärksten wird der Preisanstieg in den Lagen rund um die Außenalster deutlich. „Die Spitze der Preispyramide bilden Stadthäuser“, sagt Oliver Koob, geschäftsführender Gesellschafter der Engel & Völkers Alster GmbH. „Für Spitzenobjekte, die komplett modernisiert und saniert sind und über Wohnflächen von mindestens 500 Quadratmetern verfügen, werden Preise von knapp 3 bis 5 Mio. Euro gezahlt, je nach Stadtteil, Lage und Größe“. Für die noch deutlich größeren und seltenen Stadtpalais mit großen, parkähnlichen Grundstücken direkt am westlichen und östlichen Alsterufer werden mitunter Preise um 10 Mio. Euro gezahlt. Auch Altbauwohnungen sowie großzügige Neubauwohnungen mit Wohnflächen ab 300 Quadratmeter werden dringend gesucht – auch hier übersteigt die Nachfrage das Angebot.

Die hohe Nachfrage wird auch im Alstertal und in den Walddörfern verzeichnet. Die Preise haben sich 2007 weiter positiv entwickelt. „Die Preiszuwächse im Alstertal und in den Walddörfern sind geringer als an der Alster oder in den Elbvororten, die Tendenz ist jedoch steigend. Dieser Trend wird sich in 2008 weiter fortsetzen“, sagt Julia Pflugbeil, geschäftsführende Gesellschafterin der Engel & Völkers Alstertal GmbH. „Insbesondere Wellingsbüttel, Fuhsbüttel, Volksdorf und Wohldorf-Ohlstedt sind aufgrund der guten Infrastruktur in dieser Region sehr gesucht.“ Für Toplagen in diesen Bereichen werden teilweise wieder Liebhaberpreise gezahlt. Sehr gesucht werden die „Hamburger Kaffee-

mühlen“ bzw. Rotklinkervillen, von denen eine Vielzahl in dieser Region zu finden sind, sowie Baugrundstücke und Einfamilienhäuser. Die Baugrundstücke in sehr guten Lagen erreichten in 2007 teilweise Spitzenpreise, die über Marktniveau lagen. Grund ist auch hier eine sehr hohe Nachfrage, die das derzeitige Angebot deutlich übersteigt.

Auch die Beliebtheit des Stadtteils Eimsbüttel wächst stetig. Dies liegt zum einem daran, dass die Quadratmeterpreise im Vergleich zu Eppendorf noch etwas niedriger liegen und die Interessenten ins angrenzende Eimsbüttel ausweichen. Zum anderen ist es ein sehr junger Stadtteil, der auch vom Anstieg der Geburtenraten profitiert. „Der Trend zur Familie lässt auch das Bedürfnis nach einer großzügigen Wohnung oder einem stadtnahen Haus wachsen. Damit erklären wir uns auch einen Teil der hohen Nachfrage nach großzügigen Eigentums- und Mietwohnungen um ca. 120 bis 150 Quadratmeter. Durch das geringe Angebot an Häusern und großen Wohnungen weichen die Kunden in die benachbarten Stadtteile rund um Eimsbüttel wie Niendorf, Lokstedt oder Groß Borstel aus“, sagt Caroline Kausche, Geschäftsführerin bei Engel & Völkers Eimsbüttel/Niendorf. Das Preisniveau ist in diesen Regionen relativ preisstabil, in Teilbereichen ist aber ein stetiger Anstieg der Quadratmeterpreise zu verzeichnen. Eigentumswohnungen in den bevorzugten Lagen in Eimsbüttel kosten bei Bestandsimmobilien zwischen 2.900 und 3.200 Euro pro Quadratmeter. Vereinzelt werden für hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen auch bis zu 3.500, bei Neubauten bis 3.600 Euro pro Quadratmeter gezahlt. In den bevorzugten Lagen von Niendorf liegen die Preise zwischen 2.300 und 3.000 Euro pro Quadratmeter bei Neubauten. Für Einfamilienhäuser/Stadtvillen werden Preise zwischen 300.000 Euro in mittleren Lagen über 600.000 Euro in sehr guten Lagen bis hin zu 1.500.000 Euro in Eimsbüttel gezahlt.

Deutliche Preisanstiege weisen schließlich auch Trendquartiere auf, die durch umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu inzwischen stark gefragten Lagen aufgestiegen sind. Dies gilt für St. Georg oder Ottensen sowie für Teile von Altona und St. Pauli und schließlich für die stark nachgefragte Hafencity. Neben den steigenden Preisen für Eigentumswohnungen ist eine stark anziehende Entwicklung bei den Mieten deutlich erkennbar. In der Hafencity werden für Neubauten mit einzigartigem Blick auf den Hafen und extravaganter Ausstattung mittlerweile bis zu 20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche Miete erzielt.

Generell gilt nach den Marktbeobachtungen der insgesamt 17 Hamburger Wohnimmobilienshops von Engel & Völkers, dass die Mieten vor allem für große, modernisierte Altbauwohnungen besonders stark steigen. Allein zwischen Mitte 2005 und Ende 2007 waren hier Steigerungen von über 20 Prozent zu verzeichnen.

„Da unverändert zu wenig neu gebaut wird und es in den Spitzenlagen Hamburgs kaum noch verwertbare Grundstücke gibt, gehen wir auch für 2008 von weiteren Preisanstiegen vor allem im hochwertigen Wohnsegment aus“, sagt Oliver Koob von Engel & Völkers Alster GmbH.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

ENGEL & VÖLKERS  
Head of Global Corporate Communication  
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  
Vorstand  
Jörg Bretschneider  
Alsterufer 34, 20354 Hamburg  
Telefon: 040-46 88 33 0  
Telefax: 040-47 81 80  
presse@german-communications.com

Engel & Völkers gehört zu den führenden Immobilienunternehmen mit weltweiter Präsenz in 23 Ländern auf vier Kontinenten. Das Unternehmen konzentriert sich auf Dienstleistungen rund um Immobilientransaktionen. Beratung, Vermietung, Verkauf oder Bewertungen für private und institutionelle Kunden sind die Kernkompetenzen. Engel & Völkers wächst auf Basis seines erfolgreichen Lizenzpartnersystems. Der Erfolg basiert auf der Spezialisierung in Teilmärkten und in der hohen Qualifizierung aller Partner und Mitarbeiter für beste Dienstleistungsqualität. Das stark wachsende Netzwerk besteht aus über 300 Shops im Bereich hochwertige Wohnimmobilien sowie 27 Gewerbebüros, die Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, Investmentobjekte, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Immobilienportfolios vermitteln.

---

## Presseinformation