

Hafen- und Speicherstadt

Bekannt ist Hamburg durch seinen Hafen, der lange Zeit der bestimmende Faktor der wirtschaftlichen Entwicklung war. Inzwischen hat sich die Hansestadt auch zum wichtigsten deutschen Medienstandort entwickelt. Sie ist außerdem der größte Musicalhotspot in Deutschland und geprägt durch die Reeperbahn und bekannte Bauwerke wie das Wahrzeichen Michel. Hamburgs Einwohnerzahl betrug im Jahre 2011 rund 1,760 Mio.

Immobilienmarkt allgemein

Die Auswertungen des Statistischen Landesamtes für Schleswig-Holstein und Hamburg ergeben für das Jahr 2011 folgende Werte:

Wohnungsbestand: etwa 897.000 Wohnungen, davon rund 21 % in Ein- Zweifamilienhäusern Durchschnittliche Wohnungsgröße: 72,6 qm Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner: 37 qm

Die Wohnungssituation in Hamburg ist gerade im innenstadtnahen Bereich als kritisch einzustufen, je weiter von der City entfernt, desto besser ist das Wohnraumangebot. Nach Schätzungen des Statistischen Landesamtes für Schleswig-Holstein und Hamburg fehlen bis zum Jahr 2030 90.000 Wohnungen. Jedes Jahr müssen entsprechend 6.000 neue Wohnungen geschaffen werden. Um dies Vorhaben zu realisieren, wird die Stadt zukünftig mehr ungenutzte Flächen, beispielweise alte Gewerbegebiete oder bislang städtisch genutzte Bereiche, zur Wohnbebauung freigeben. Hiervon profitieren zunehmend auch Hausbauer oder Erwerber von Eigentumswohnungen.

Aufgrund des starken Wirtschaftswachstums der Region gepaart mit der niedrigen Arbeitslosenquote ist Hamburg schon seit Jahrzehnten



ein "teures Pflaster", so verwundert es nicht, dass die **Immobilienpreise** bundesweit mit am höchsten liegen. Teurer als in Hamburg waren im Jahr 2012 beispielsweise nur Eigentumswohnungen in München, Frankfurt a. M. und Düsseldorf. Beim Preisanstieg für Häuser liegt Hamburg an der Spitze.

Einer Studie der LBS Schleswig-Holstein-Hamburg AG zufolge kosteten hier gebrauchte Wohnimmobilien 2012 um bis zu 12,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit setzte sich der seit 2008 wirkende Trend fort. Nach einigen Jahren der Preisstabilität war der Markt wieder in Schwung gekommen, als im Zuge der Finanzkrise immer mehr Käufer in Immobilien investierten. Die sehr günstigen Bauzinsen taten ein Übriges. Ebenso haben auch die gestiegenen Einkommen privater Haushalte ihren Anteil an dieser Entwicklung sowie auch die gute gesamtwirtschaftliche Situation. Im Hamburg war der Preisanstieg im vergangenen Jahr vor allem bei gebrauchten Eigentumswohnungen (12,5 Prozent) und Häusern (12 Prozent) hoch. Aktuelle Auswertungen von 2013 des IVD-Nord zeigen - zumindest zurzeit - ein leichtes Abflachen der Preisentwicklung, zwar betragen in einzelnen Bezirken die Steigerungen immer noch rund 10 Prozent, doch auf ganz Hamburg bezogen liegen sie bei etwa 5-6 Prozent bei Eigenheimen und etwa 7-8 Prozent bei Eigentumswohnungen. Für Bauland steigen die Preise je nach Lage zurzeit um 2-5 Prozent pro Jahr an, diese Entwicklung unterscheidet sich kaum von der in anderen deutschen Großstädten.

Insgesamt ist in zentrumsnahen und verkehrsgünstig gelegenen Regionen noch bezahlbarer Wohnraum vorhanden. Dazu gehören das südlich gelegene Harburg und die benachbarten Stadteile, im Osten Borgfelde, Hamm, Horn, Jenfeld und Billstedt. Besonders tief müssen Käufer hingegen für Bestandsimmobilien in der Hafen-City,

Harvestehude, Rotherbaum, Uhlenhorst, Nienstedten und Blankenese in die Tasche greifen. In den In-Stadtvierteln Ottensen, Eimsbüttel, Sternschanze oder Winterhude sind die Preise in den letzten Jahren stetig gestiegen. Neuerdings steigen in der Gunst von Erwerbern auch Barmbek und zunehmend Langenhorn oder Bramfeld.

Nach einer Marktanalyse des Immobilienmaklers Grossmann & Berger ergeben sich folgende **Preise** für **Bestandsimmobilien** pro qm Wohnfläche:

Toplagen – bis über 10.000 Euro Gute Lagen – 5.500 Euro Mittlere und schwächere Lagen – 2.500 Euro

Bei den Angaben zu den Lagen kommt es natürlich auch immer auf den Zustand, die Ausstattung und die Größe der Gebäude an.

Die Marktsituation ist in Alsternähe besonders schwierig, freie Häuser oder Wohnungen sind kaum zu bekommen, die Neubautätigkeit ist bei Einfamilienhäusern gering. Es werden zum Teil Liebhaberpreise gezahlt. Die besten Aussichten bestehen noch für Ein- oder Zweizimmer-Appartements, hier besteht noch ein vergleichsweise gutes Angebot.

Hamburgs Norden

Nördlich der City erstreckt sich das Alstertal mit seinen (Wald)-Dörfern. Bekannte Stadtteile sind **Poppenbüttel**, **Volksdorf** oder **Langenhorn** und **Schnelsen** im Nordwesten.

Toplagen: Kaufpreise zwischen 600 TEUR und 2,5 Mio. Euro

Gute Lagen: Kaufpreise zwischen 300 TEUR und 700 TEUR

Mittlere und schwächere Lagen: zwischen 150 TEUR bis 450 TEUR



Besonders gesucht sind Reihen- oder Einfamilienhäuser und 3 oder 4 Zimmerwohnungen.

Die Nachfrage ist in diesem Stadtbereich hoch, gerade Familien sind in diesem Gebiet auf der Suche nach Wohnraum. Baugrundstücke lassen sich hier noch finden, allerdings werden teilweise schon Liebhaberpreise gezahlt. Gut ist die Versorgung mit Baugrundstücken, beispielsweise in Sasel.

Hamburgs Osten

Östlich der City gelegen, unter anderem mit den bekannten Stadtteilen **Wandsbek** und **Bergedorf** und **Billstedt/Jenfeld**.

Wirkliche Toplagen sind hier bis auf einen kleinen Teil in Bergedorf oder Marienthal nicht zu finden, Kaufpreise bis 1,5 Mio. Euro.

Gute Lagen: Kaufpreise 200 TEUR – 650 TEUR Mittlere und schwächere Lagen: Kaufpreise 140 TEUR – 350 TEUR Die **Preise für Eigentumswohnungen** liegen zwischen 1.000 – bis 5.000 Euro je qm Wohnfläche in Ahängigkeit von der Lage. Günstigster Stadtteil ist Hamm/Horn, der teuerste Marienthal.

Gerade für Familien gibt es in diesem Gebiet noch erschwingliche Objekte. Der Nachfragedruck ist im Osten Hamburgs noch nicht so hoch wie in anderen Bezirken Hamburgs. Dennoch sind auch hier deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen.

Neubauprojekte

Neubauten befinden sich vorwiegend in Bergedorf, hier werden meist Eigentumswohnungen angeboten. Größere Neubauprojekte in der Realisierung sind die "Jenfelder Au" oder die "Haferblöcke" in Billstedt am Öjendorfer See. Das Bauprojekt "Jenfelder Au" umfasst 770 Wohneinheiten, dabei stehen auch für Baugemeinschaften Flächen zur Verfügung. Bei den "Haferblöcken" handelt es sich um ein Einfamilien- und Reihenhausbaugebiet mit nur noch wenigen freien Grundstücken.

Hamburgs Süden

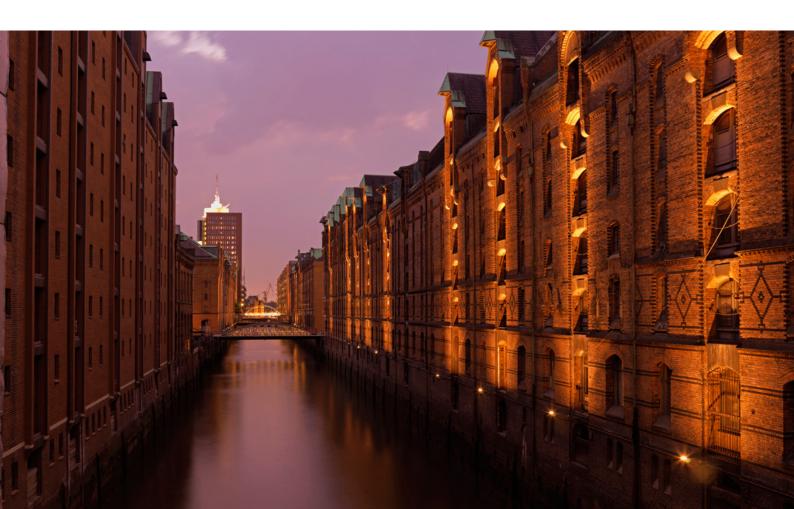
Die bekanntesten Stadtteile sind **Harburg** und **Wilhelmsburg**. Diese haben in den letzten Jahren – nicht zuletzt – aufgrund der Stadtförderung eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Vielen Hamburgern fällt inzwischen "der Sprung über die Elbe" nicht mehr so schwer. Dies wirkt sich zunehmend auch auf die Immobilienpreise aus. Die Spannbreite ist allerdings noch groß. Hauspreise beginnen bei etwa 100 TEUR und reichen bis über 1 Mio. Euro.

Im Süden Hamburgs gibt es einige kleinere, aber auch ein größeres Neubaugebiet. "Elbmosaik" befindet sich in Neugraben-Fischbek.

Toplagen: Die Preise beginnen etwa für Häuser ab rund 350 TEUR bis über 1 Mio. Euro.

Gute Lagen: 250 T/Euro bis 500 TEUR.

Mittlere und schwächere Lagen: 90 TEUR bis 250 TEUR



Eigentumswohnungen: Teilweise liegen die Preise noch unter 1.000 Euro je qm Wohnfläche, sie steigen aber in begehrten Lagen bei Neubauten auf bis rund 4.000 Euro an.

Hamburgs Westen

Bekannteste Stadtteile sind Altona, Blankenese, Ottensen und Groß-Flottbek. Aufgrund der Nähe zur Elbe sind die Preise für Immobilien entsprechend. Zudem haben in den letzten Jahren Eigentümer den ehemaligen Arbeiterstadtteil Ottensen entdeckt und so zu einer teuren Adresse gemacht. In Hamburgs Westen liegt auch die teuerste Wohnstraße Deutschlands, die Elbchaussee.

Toplagen: 500 TEUR bis über 6 Mio. Euro für Häuser Gute Lagen: 400 TEUR bis 1 Mio. Euro Mittlere und schwächere Lagen: 200 TEUR bis 550 TEUR.

Die **Preise für Eigentumswohnungen** schwanken zwischen 1.500 bis 8.500 Euro je qm Wohnfläche.

Hamburgs Westen ist sei jeher bei Käufern sehr beliebt. Dies schlägt sich auch in den Preisen nieder: Für Häuser mit 250 qm Wohnfläche wird man I Mio. Euro einplanen müssen, ausgenommen sind hier nur die billigen Stadtteile wie **Iserbrook**, **Lurup** oder **Eidelstedt** (hier kosten Reihenhäuser etwa ab 350 TEUR).

Vielfach werden für Immobilien in den angesagten Stadtquartieren Liebhaberpreise gezahlt. Lediglich Bauten aus den 60er, 70er oder 80er Jahren können – nicht nur in den billigen Stadtteilen – noch relativ günstig erworben werden, jedoch ist hier häufig mit einem Reparaturstau zu rechnen. Gut verfügbar sind hier nur teuere Eigentumswohnungen ohne Elbblick.

Neubauprojekte

Neubauflächen sind im gesamten Bereich des Westens eher selten. Häufiger werden bestehende Immobilien saniert und als Wohneigentum angeboten oder gleich abgerissen und neu gebaut. Neue Bauplätze sind in diesem Gebiet deshalb rar.

Hamburgs Umland:

Nördliches Umland

Städte sind hier Norderstedt, Quickborn, Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg oder Tangstedt.

Angebote in diesen Orten sind ausreichend zu finden, selbst in den inzwischen beliebten Wohnstandorten Norderstedt oder Bönningstedt. Bei Reihenhäusern muss man mit Preisen ab 250 TEUR, bei Einfamilienhäusern ab 450 TEUR rechnen. Besonders günstig sind Quickborn, Tangstedt, Henstedt-Ulzburg oder Kaltenkirchen.



Die **Versorgung mit Baugrundstücken** ist im nördlichen Umland noch gut gegeben, dabei gilt: Je näher an Hamburg, desto teurer.

Auch die **Preise bei Eigentumswohnungen** sind im Vergleich zu Hamburger Verhältnissen als preiswert zu bezeichnen. Hier lassen sich auch noch Schnäppchen machen, vor allem bei Eigentumswohnungen bis zu 3 Zimmern aus den 60er oder 70er Jahren.

Östliches Umland

Im Umland liegen die höchsten Preise in Wentorf/Aumühle und Ahrensburg. Insbesondere im Bereich des Sachsenwaldes werden Liebhaberpreise für Villen oder Einfamilienhäuser gezahlt. Die Preisspanne für Einfamilienhäuser reicht von 140 TEUR in Geesthacht bis etwa 1,8 Mio. Euro in Wentorf/Aumühle.

Im östlichen Umland sind vor allem Einfamilienhäuser sehr gefragt. Besser sieht es hier bei Eigentumswohnungen aus. Das Angebot ist jedoch in allen Objektklassen noch ausreichend vorhanden.

Neubauprojekte

Da die Grundstücke häufig groß genug sind, findet eine Aufteilung statt, sodass hier der Mangel an Häusergrundstücken noch nicht all zu ausgeprägt ist, verglichen mit Hamburger Stadtteilen. Häufig ist jedoch auch hier schnelles Handeln gefragt, um an einen guten Bauplatz zukommen. Günstig sind Baugrundstücke beispielweise in Trittau.

Südliches Umland

Das südliche Umland Hamburgs ist weit ausgedehnt und durch die Erreichbarkeit Hamburgs bestimmt. So zählt etwa der Bereich zwischen **Stade** und **Lüneburg** noch zum Umland, weite-

re größere Städte sind **Buxtehude** oder **Buchholz**. Das Angebot an Bestandsimmobilien kann in diesem Gebiet als gut bezeichnet werden. Die **Preisspanne** reicht von etwa 100 TEUR bis zu über I Mio. Euro in einigen beliebten Lagen der Nordheide. Das **Angebot an Eigentumswohnung** ist in diesem eher ländlichen Gebiet relativ gering und meist nur in den größeren Städten von Bedeutung. Die Preise beginnen bei unter 1.000 Euro pro qm Wohnfläche und liegen in der Spitze bei etwa 3.000 Euro. An Bauland besteht in Hamburgs südlichem Umland kein Mangel.

Neubauprojekte

Einige Städte wie beispielsweise Lüneburg bieten auch für gehobene Ansprüche interessante Neubauprojekte.



Westliches Umland

Ein deutliches Preisgefälle besteht zwischen den westlichsten Hamburger Bezirken und ihrem Umland. So beginnen die Preise bei etwa 190 TEUR für ein Reihenhaus in **Pinneberg** und liegen bei etwa 600 TEUR für ein großzügiges Einfamilienhaus in **Wedel**. Auch genügend Bauplätze sind meist noch vorhanden, sodass gerade hier auch Familien zum Zuge kommen können.

Ausblick: Wie sich der Immobilienmarkt Hamburg entwickelt

Auch zukünftig dürfte sich der Immobilienmarkt in Hamburg gut entwickeln. Laut einer Prognose der Feri Euro Rating Services ist in den kommenden drei Jahren, trotz der jetzt schon hohen Preise, mit einem Preisanstieg von 15,7 Prozent zu rechnen, dem stärksten Anstieg in ganz Deutschland. Mit daran Anteil haben zum einen inländischen Faktoren. So steht eine zu geringe Bautätigkeit einer wachsenden Zahl von Haushalten gegenüber, hinzukommt, dass das Wohnen in der Stadt für junge und alte Menschen wieder zunehmend als attraktiv gilt. Zum anderen sind deutsche Immobilien in den Metropolen infolge der Finanzkrise auch für ausländische Investoren interessant.

Ausblick Neubauten

Auffällig: Erstmals waren im Hamburger Umland im letzten Jahr höhere **Preissteigerungen** für Neubauten zu verzeichnen als in Hamburg selbst, wie die LBS ermittelte. In den angrenzenden Hamburg-Regionen kosteten neue Häuser im Durchschnitt 8,5 Prozent und Eigentumswohnungen 12,1 Prozent mehr als im Vorjahr, in Hamburg hingegen mussten Käufer für neue Häuser durchschnittlich 1,8 Prozent und für Eigentumswohnungen 2,8 Prozent mehr ausgeben. Am kostspieligsten sind neu errichtete Immobilien in Harvestehude und Rotherbaum sowie auch in

Groß-Flottbek und Wellingsbüttel. Im Hamburger Umland gehören Neubauten in den Regionen Ahrensburg, Aumühle, aber auch zunehmend Wedel, Halstenbek und Rellingen zu den besonders teuren Objekten.

Fördermittel

Als Bundesland verfügt Hamburg über eine eigene Förderbank. Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) ist seit 01.08.2013 Bestandteil der neugegründeten Hamburger Investitionsund Förderbank (IFB Hamburg). Diese führt die bisherigen Programme weiter. Für Selbstnutzer interessant sind die Förderprogramme: Hamburger Eigenheimförderung, Bauen in Baugemeinschaften und Modernisierung. Nähere Infos zu den Programmen erhalten Sie bei Baufi24 unter:

https://www.baufi24.de/ratgeber/kfw-baufinanzierung-foerdermittel/finanzierung-hamburgs-neue-foerderbank/

Fördermittel Kirche

Die katholische Kirche bietet in der Region Hamburg zurzeit keine Förderung an. Vereinzelt offeriert die evangelische Kirche in der Region Erbbaurechte. Interessierte müssen sich an den für sie bestimmenden Kirchenkreis entweder der Nordkirche oder im südlichen Umland an die Landeskirche Hannover wenden.

Quellen:

LBS SH-HH
IVD-Nord
Grossmann & Berger
Feri Research
Stadt Hamburg
Befragungen von verschiedenen Marktteilnehmern

Bildernachweise:

Titel: www.mediaserver.hamburg.de/ C. Spahrbier Seite 1: www.mediaserver.hamburg.de/ C. Spahrbier Seite 2: www.mediaserver.hamburg.de/ C. Spahrbier Seite 3: www.mediaserver.hamburg.de/ C. Spahrbier Seite 4: www.mediaserver.hamburg.de/ C. Spahrbier Seite 5: www.mediaserver.hamburg.de, C. Spahrbier

Urheberrechtsverweis:

Die Veröffentlichung dieser Datei ist auf anderen Websites gestattet, sofern dies in ursprünglicher, unveränderter Form erfolgt.

Impressum:

Herausgeber: https://www.baufi24.de
Baufi24 GmbH
Friedrich-Ebert-Damm IIIA
22047 Hamburg

Powered by

