

## **Presseinformation**

**Hamburg, 23. April 2019**

*- Sperrfrist 23. April 2019, 11:00 Uhr -*

### **LBS-Immobilienmarktatlas 2019**

#### **Wohnen in Hamburg ist und bleibt teuer**

- **Durchschnittspreis für Bestandshäuser erstmals über 4.000 €/m<sup>2</sup>**
- **Auch im Umland ziehen die Preise an.**

**„Es ist keine Überraschung, dass Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in Hamburg und im Umland im Vergleich zum Vorjahr noch einmal teurer geworden sind“, betont Jens Grelle, Vorstandsvorsitzender der LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG. „Insbesondere gebrauchte Eigentumswohnungen im Umland haben im Preis deutlich zugelegt.“ Allerdings seien die Preissteigerungen in diesem Jahr insgesamt moderater.**

Das sind einige der Ergebnisse des aktuellen Immobilienmarktatlases der LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG, der in Zusammenarbeit mit dem Hamburger Forschungsinstitut F+B (Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH) heute veröffentlicht wurde.

„Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist unvermindert stark“, so Grelle.  
„Sie übersteigt zwar in einigen Stadtteilen Hamburgs und den guten Lagen des Umlandes das Angebot, doch ist vielerorts ein Kauf auf dem durchschnittlichen Mietpreisniveau noch möglich.“

### ***Aktuelle Entwicklung – Häuser***

#### **Hamburg**

4,4 Prozent mehr kosten **bestehende Häuser** in der Hansestadt als im Vorjahr. Damit stieg der Durchschnittspreis für dieses Segment erstmals über die 4.000er Marke und liegt jetzt bei 4.037 €/m<sup>2</sup>. Besonders die Angebote in den hochpreisigen Stadtteilen Nienstedten, Blankenese, Othmarschen oder Eppendorf mit Quadratmeterpreisen über 7.000 Euro haben diesen stark beeinflusst.

**Neubau-Häuser** verteuerten sich um 2,8 Prozent, was einen jetzigen Durchschnittspreis von 4.036 €/m<sup>2</sup> bedeutet. In der Innenstadt sind sie eher die Ausnahme. Preisspitzenreiter sind hier Blankenese, Groß Flottbek, Marienthal, Volksdorf, Wellingsbüttel oder Alsterdorf mit 5.000 bis 8.300 €/m<sup>2</sup>.

#### **Umland**

Im Umland sind sowohl Häuser aus dem Bestand als auch im Neubau etwas günstiger zu haben als im Vorjahr. Trotzdem weisen sie Steigerungen um 7,2 bzw. 8,2 Prozent auf. In Wentorf/Aumühle oder auch in Trittau beispielsweise ist der Preis für ein neu gebautes Haus innerhalb des Vergleichszeitraums um über 33 Prozent gestiegen. Insgesamt sind Bestandshäuser im Umland halb so teuer wie in Hamburg.

### ***Aktuelle Entwicklung – Eigentumswohnungen***

#### **Hamburg**

4,2 Prozent mehr kosten Stadtwohnungen aus dem **Bestand** derzeit. Der Durchschnittspreis liegt bei 4.483 €/m<sup>2</sup>. Seit 2009 haben sich die Preise in diesem Segment verdoppelt. Stadtteile an Elbe und Alster, wie etwa Hafencity und Rotherbaum, führen die Rangliste mit Preisen zwischen 6.000 und 8.600 €/m<sup>2</sup> an.

Für **neu gebaute** Wohnungen müssen Interessenten in diesen Lagen derzeit bis zu rd. 12.000 €/m<sup>2</sup> zahlen. Der Durchschnittspreis beträgt hier 5.260 €/m<sup>2</sup> und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 Prozent gestiegen.

## **Umland**

Für **Bestandswohnungen** kletterte der Durchschnittspreis auf 2.295 €/m<sup>2</sup> und liegt damit 9 Prozent über dem Vorjahreswert. Das ist deutlich unter dem Hamburger Preisniveau. Insgesamt haben sich die gebrauchten Eigentumswohnungen im Umland in den vergangenen fünf Jahren allerdings um 49 Prozent verteuert.

Bei **Neubau**-Wohnungen werden um 8 Prozent höhere Preise als 2018 verlangt (im Schnitt 3.431 €/m<sup>2</sup>).

„Eigentumswohnungen im Umland sind zunehmend gefragt. Dafür gibt es viele Gründe“, so Jens Grelle. „In der Regel erhalten Interessenten mehr Wohnfläche für´s Geld. Hinzu kommt, dass Wohnungen hier im Schnitt 50 Prozent weniger kosten als in Hamburg. Und in den Ballungsorten wie Ahrensburg, Wentorf, Reinbek oder Norderstedt haben Käufer Geschäfte, Ärzte, Schulen oder Kindergärten direkt vor der Haustür. Durch die gute Verkehrsanbindung an die Hansestadt profitieren insbesondere Pendler von der Vorteilskombination `Arbeiten in der Stadt – Wohnen im Grünen´.“

## ***Bezahlbares Wohneigentum in Hamburg***

Der LBS-Vorstandsvorsitzende rechnet vor, dass auch in vielen Stadtteilen Hamburgs der Wohneigentumserwerb durchaus noch möglich ist:

Ginge man von einer monatlichen Kaltmiete von 848 Euro für eine 80-Quadratmeter-Wohnung aus, könnten damit 227.142 Euro Darlehen finanziert werden (Zinssatz 1,48 % Zinsen, 3 % Tilgung und 80 % Beleihung; 10 Jahre fest, Stand 03/2019; Quelle: LBS).

Zuzüglich der empfohlenen 20 Prozent Eigenkapital wäre ein Kaufpreis von 283.929 Euro möglich. Fündig werde man bei den Bestandswohnungen in 28 Stadtteilen, größtenteils im Nordosten und Süden der Hansestadt.

Neubauwohnungen erhalten Käufer für den Preis nur noch in Ochsenwerder, Neugraben-Fischbek und Eißendorf.

Eine ähnliche Rechnung könne man auch für ein 120-Quadratmeter-Haus aufmachen, so Grelle.

Für die errechneten 425.893 Euro wäre ein Bestandskauf in 22 Stadtteilen möglich. Neubauten dagegen seien nur noch in zehn Stadtteilen zu bekommen.

### **Ausblick**

Jens Grelle ist sicher, dass die Kaufpreise in Hamburg und auch im Umland in den kommenden Monaten nicht stagnieren. „Aber die Dynamik wird nicht mehr so stark sein, wie zum Beispiel 2010. Wegen der nach wie vor attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten hält die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden ungebrochen an. Grelle sieht auch, dass sich der so genannte Überlaufeffekt verstärken wird. Interessenten werden noch weiter in das Umland ausweichen. „Oft werden sie für diese Flexibilität mit niedrigeren Preisen belohnt.“ Festzustellen bleibt auch, dass das Angebot – gerade im preiswerteren Bereich – die Nachfrage weiterhin nicht decken werde.

### **Sie haben Fragen? Diese beantwortet gern:**

LBS-Pressesprecher Holger Schramm  
Telefon: 0431 20000-824  
E-Mail: [Holger.Schramm@lbs-shh.de](mailto:Holger.Schramm@lbs-shh.de)

### **Bitte beachten Sie auch unseren Download-Service:**

[www.lbs.de/shh/lbs-immobilienmarktatlantlas](http://www.lbs.de/shh/lbs-immobilienmarktatlantlas)



Über diesen QR-Code erhalten Sie unsere **interaktiven Preiskarten**.

### **Weitere Informationen zum LBS-Immobilienmarktatlantlas:**

Auf der Grundlage wissenschaftlicher Analysen des Hamburger Instituts F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH wurden rund 14.400 im zweiten Halbjahr 2018 öffentlich zugängliche Immobilien-Angebote in Hamburg und Umland ausgewertet. Die dargestellten Preise sind jeweils Mittelwerte der Marktpreise. Je nach Lage der Immobilien in den Regionen sind daher Abweichungen nach oben und unten möglich. Die LBS-Immobilienmarktatlantlanten „Regionen in Schleswig-Holstein“ und „Hamburg und Umland“, die regelmäßig aufgelegt werden, erhöhen die Markttransparenz bei den Immobilienpreisen.