

P r e s s e i n f o r m a t i o n

Hamburg, 8. April 2020

- Sperrfrist 8. April 2020, 10.00 Uhr -

LBS-Immobilienmarktatlas 2020:

Nachfrage lässt Preise weiter steigen

- **Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um bis zu 12,7 Prozent teurer**
- **Deutlich günstigeres Kaufen im Umland trotz auch dort steigender Preise möglich**
- **Aktuell weniger Angebote am Markt als im Vorjahr**

„Wohnen in Hamburg und im Umland ist im Vergleich zum Vorjahr erwartungsgemäß wieder deutlich teurer geworden“, so Jens Grelle, Vorstandsvorsitzender der LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG. „Dabei ist festzustellen, wer im Umland kauft, kann je nach Wohnform durchschnittlich zwischen 34 bis zu 50 Prozent günstiger erwerben.“

Die teuersten Umlandorte liegen weiterhin unterhalb des mittleren Hamburger Preisniveaus. Die im Vergleich zu 2019 nochmals gesunkenen Zinsen ermöglichen aber auch in Hamburg vielerorts noch einen Kauf auf dem durchschnittlichen Mietpreisniveau.

Das ergab die aktuelle Studie der LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG in Zusammenarbeit mit dem Hamburger Forschungsinstitut F+B (Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH), in der rund 13.560 öffentlich zugängliche Immobilien-Angebote in Hamburg und Umland im zweiten Halbjahr 2019 ausgewertet wurden.

Aktuelle Entwicklung – Durchschnittswerte Bestand

Die höchsten Preissteigerungen auf 5.053 Euro pro Quadratmeter weisen bestehende Wohnungen in **Hamburg** mit 12,7 Prozent aus. Aber auch im **Umland** zogen für diese Wohnform im Vergleich zum Vorjahr die Preise um 10,1 Prozent an und liegen jetzt bei 2.527 Euro pro Quadratmeter.

Für bestehende Häuser in **Hamburg** sind aktuell 4.534 Euro pro Quadratmeter zu zahlen (+ 12,3 %). Unterhalb von 2.800 Euro pro m²- Wohnfläche ist kein öffentliches Angebot mehr vorhanden. Im Umland stiegen die Preise im Mittel um 10,8 Prozent auf 2.656 Euro pro Quadratmeter an.

In **Hamburg** sind Bestandsimmobilien in den Stadtteilen Othmarschen, Harvestehude, Uhlenhorst, Rotherbaum und Hafen-City mit Preisen über 9.000 Euro pro Quadratmeter am teuersten. Im **Umland** wurden die höchsten Preise in Wentorf/Aumühle, Oststeinbek, Ahrensburg, Norderstedt, Schenefeld und Rellingen registriert.

Aktuelle Entwicklung – Durchschnittswerte Neubau

Für neue Häuser in **Hamburg** sind derzeit durchschnittlich 4.500 Euro pro Quadratmeter zu zahlen (+ 11,5 %). Dagegen verteuerten sich die Neubaupreise für Häuser im **Umland** im Schnitt nur um 5,7 Prozent auf 2.969 Euro pro m²-Wohnfläche.

Neubauwohnungen in **Hamburg** kosten aktuell 5.879 Euro pro Quadratmeter (+ 11,8 %). Im **Umland** stieg der Durchschnittswert auf 3.595 Euro (+ 4,8 %) und liegt damit auf dem Niveau der günstigsten Angebote in der Stadt.

Am teuersten sind neue Häuser und Eigentumswohnungen ebenfalls in den Hamburger Stadtteilen Rotherbaum, Harvestehude, Hafen-City und Othmarschen, aber auch in St. Georg und Groß-Flottbek. Im Umland betrifft es die Regionen Wedel, Reinbek, Wentorf/Aumühle, Barsbüttel und Ahrensburg.

Niedrige Zinsen ermöglichen bezahlbares Wohneigentum in Hamburg

Die im Vergleich zum Vorjahr nochmals gesunkenen Zinsen gleichen einen Teil der Preisanstiege aus. So kann der Käufer heute bei gleichem persönlichen Budget eine um rund 10 Prozent höhere Darlehenssumme tragen als noch im Vorjahr.

Der LBS-Chef rechnet vor, dass beispielsweise mit einem Zinssatz von 0,83 Prozent plus 3 Prozent Tilgung mit einer gegebenen durchschnittlichen Kaltmiete von 848 Euro rund 265.691 Euro finanziert werden können. Bringt der Käufer zusätzlich die empfohlenen 20 Prozent Eigenkapital ein, kann er eine Eigentumswohnung (80 m² Wohnfläche) für rund 318.000 Euro erwerben. In dieser Preisspanne werden bestehende Eigentumswohnungen in 31 Stadtteilen angeboten.

Neue Eigentumswohnungen können hingegen nur in vier Stadtteilen erworben werden, und zwar in Neugraben-Fischbek, Billstedt, Allermöhe und Jenfeld. Bestehende Häuser mit 120 m²-Wohnfläche sind im Hamburger Stadtgebiet auf Mietkostenniveau in 30 Stadtteilen in der Spanne zwischen 2.855 Euro (Wilstorf) bis 3.951 Euro pro Quadratmeter (Schnelsen) finanzierbar. Neubauten sind in 14 Stadtteilen zu bekommen, darunter in vier Stadtteilen zu einem qm-Preis unterhalb von 3.500 Euro. (Berechnungsgrundlage: monatliche Kaltmiete von 1.200 Euro).

Günstiger kaufen im Umland

„Wer nicht unbedingt in der City wohnen will, findet im Großraum Hamburg verkehrsgünstig gelegene Regionen mit bezahlbarem Wohnraum“, so Grelle. Der LBS-Chef erklärt weiter: „Ein Kauf in Tornesch statt in Schnelsen spart beispielsweise pro Quadratmeter Wohnfläche mehr als 1.000 Euro“. Denn während der Käufer in Schnelsen für ein bestehendes Haus im Schnitt zurzeit 3.951 Euro/m² zahlt, kann er in Tornesch mit 2.751 €/m² kalkulieren.

Insgesamt ist der Erwerb im Umland durchschnittlich um mindestens 34 Prozent (Neubau-Häuser) bis zu rund 41 Prozent (Bestandshäuser) günstiger als in Hamburg. Für Wohnungen im Umland sind zwischen knapp 39 Prozent (Neubau-Wohnungen) bis zu 50 Prozent (Bestandswohnungen) weniger anzulegen.

Ausblick

„Welchen Einfluss die COVID-19-Pandemie auf die Entwicklung der Immobilienpreise nehmen wird, ist derzeit schwer vorhersehbar“, stellt Grelle fest.

Erste Marktanalysen für den Jahresbeginn 2020 im Vergleich zu 2019 ergeben deutliche Angebotsrückgänge von gut 15 bis 25 Prozent auf den Bestandsmärkten in Hamburg und Schleswig-Holstein. Solange der Wohnungsmarkt als Folge der Pandemie stagniert, werde sich an den Preisen kaum etwas verändern.

Für die zukünftige Preisentwicklung werden aus Sicht des LBS-Chefs die Dauer der Corona-Krise und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Auswirkungen wichtige Faktoren sein. Trotzdem bleibt Hamburg für viele Menschen ein attraktiver Ort zum Arbeiten und Wohnen. Das Angebot – gerade im preiswerteren Bereich – wird die Nachfrage in Hamburg weiterhin nicht decken. Ob darüber hinaus Wohnen im Grünen, insbesondere das Haus mit eigenem Garten, an Attraktivität weiter zunehmen wird und damit den Überlauseffekt ins Umland weiter verstärkt, bleibt abzuwarten.

Sie haben Fragen? Diese beantwortet gern:

LBS-Pressesprecher Holger Schramm
Telefon: 0431 20000-824
E-Mail: Holger.Schramm@lbs-shh.de

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 13.560 öffentlich zugängliche Immobilien-Angebote in Hamburg und Umland im zweiten Halbjahr 2019 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-Immobilienmarktatlanten „Regionen in Schleswig-Holstein“ und „Hamburg und Umland“, die regelmäßig aufgelegt werden, erhöhen die Markttransparenz bei den Immobilienpreisen. **Die Studie gibt es als kostenlosen Download unter www.lbs.de (Unternehmen/LBS Schleswig-Holstein-Hamburg).**