

Presseinformation

Hamburg, 22. März 2016

- Sperrfrist 22.03.2016, 11.00 Uhr -

LBS-Immobilienmarktatlas 2016:

Immobilienpreise im Raum Hamburg ziehen weiter an

- Aber: Niedrige Zinsen entlasten stärker als die Preise steigen

- Traum vom Eigentum so erfüllbar wie nie

Die Preise für Immobilien in Hamburg und dem Umland haben im vergangenen Jahr weiter angezogen. Neubauten wurden in Hamburg und Umland deutlich teurer, während sich die Preise für bestehende Objekte weniger stark erhöhten als in den Vorjahren. Das ergab eine 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).

„Wohnimmobilien werden unvermindert stark nachgefragt“, fasst Peter Magel, Vorstandsvorsitzender der LBS, das Studienergebnis zusammen. „Käufer sollten heute den Sprung ins selbstgenutzte Eigentum wagen. Trotz steigender Preise ermöglichen die niedrigsten Zinsen aller Zeiten noch in vielen Lagen eine monatliche Finanzierungsbelastung in der Höhe der durchschnittlichen Mietkosten.“

Aktuelle Entwicklung

Mit 2,8 Prozent entwickelten sich die Preise für bestehende Häuser in Hamburg etwas verhaltener als im Vorjahr. Dagegen verteuerten sich Neubauten um 16,4 Prozent. Magel hierzu: „Im Untersuchungszeitraum wurden im Gegensatz zu den Vorjahren Objekte in TOP-Lagen, wie zum Beispiel Blankenese und Uhlenhorst offeriert. Diese Angebote haben die Entwicklung des Durchschnittspreises stark beeinflusst.“ Bestandswohnungen kosteten in Hamburg 8,5 Prozent mehr, für neue Eigentumswohnungen mussten im Schnitt 6,7 Prozent zusätzlich angelegt werden.

Im Hamburger Umland kletterten die Preise für Neubauten mit 7,2 (Häuser) und 7,0 Prozent (Eigentumswohnungen) am stärksten. Bestehende Häuser und Wohnungen wurden durchschnittlich um 3,9 bzw. 5,6 Prozent teurer.

Überlaufteffekte in den letzten zehn Jahren

Die Einstiegspreise sind im Zehnjahresvergleich in allen Lagen und Wohnformen deutlich gestiegen. Das führt zu einem Überlaufteffekt. So verteuerte sich beispielsweise der Durchschnittspreis pro m²-Wohnfläche für gebrauchte Häuser seit 2006 zunächst in den attraktiven und zentralen Lagen Hamburgs. Innerstädtische Wohngebiete verzeichneten in diesem Zeitraum im Schnitt ein Plus von gut 89 Prozent, gefolgt von den Elbvororten mit rund 52 Prozent und den Walddörfern mit rund 53 Prozent.

Seit 2011 holt die Preisentwicklung in den weiteren Stadtgebieten sowie den Umlandregionen dynamisch auf. Auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum weichen die Menschen aufgrund der starken Preissteigerungen im Zentrum dorthin aus. In den letzten fünf Jahren erhöhten sich z. B. die Kaufpreise in den westlichen Wohngebieten, zu denen u. a. Lokstedt und Lurup zählen, um durchschnittlich rund 44 Prozent. Auch die östlich der Innenstadt liegenden Gebiete entwickelten sich stark mit plus 36 Prozent.

Niedrige Zinsen kompensieren die Kaufpreisentwicklung

So günstig war Eigentum noch nie zu finanzieren. Statt für rund 4,5 Prozent im Jahr 2006 ist eine zehnjährige Immobilienfinanzierung jetzt für unter 1,50 Prozent zu haben. Bei gleichem persönlichem Budget erhält der Käufer dadurch heute eine um rund 88 Prozent höhere Darlehenssumme als noch vor zehn Jahren. Damit überkompensieren die niedrigen Zinsen die anhaltende Kaufpreisentwicklung nahezu in allen Lagen.

Mit einem Zinssatz von 1,48 Prozent plus 3 Prozent Tilgung können mit einer Kaltmiete von 800 Euro rund 214.000 Euro finanziert werden. Bringt der Käufer zusätzlich die empfohlenen 20 Prozent Eigenkapital ein, kann er eine Eigentumswohnung (80 m²-Wohnfläche) für rund 268.000 Euro erwerben. In dieser Preisspanne werden bestehende Eigentumswohnungen zum Beispiel in Osdorf, Niendorf und Wellingsbüttel angeboten.

Der LBS-Chef empfiehlt, auch in an den Wunschort angrenzenden Stadtteilen zu suchen. „Meist wird der Käufer für diese Flexibilität mit günstigeren Preisen belohnt“, so Magel. Beispielsweise zahlt ein Interessent im Schnitt 3.192 €/m² für gebrauchte Eigentumswohnungen in Wellingsbüttel. Im angrenzenden Bramfeld sind pro m²-Wohnfläche bereits 590 Euro weniger anzulegen.

Neue Eigentumswohnungen werden von rund 220.000 Euro in Jenfeld bis zu 270.000 Euro in Rahlstedt angeboten. Weitere Angebote in dieser Preisspanne sind am östlichen Stadtrand in Bergedorf oder südlich der Elbe in Neugraben-Fischbek und Wilstorf am Markt.

Häuser mit 120 m²-Wohnfläche sind im Hamburger Stadtgebiet auf Mietkostenniveau z. B. in den Stadtteilen Wandsbek, Bramfeld, Eidelstedt oder Stellingen finanzierbar. (Berechnungsgrundlage: monatliche Kaltmiete von 1.200 Euro).

Ausblick

Die Metropolregion bleibt für Magel ein begehrter Siedlungsraum. Er geht von einer weiteren dynamischen Preisentwicklung aus, gerade im Bereich der jetzt noch günstigeren Lagen. Auch wegen der attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten wird die Nachfrage nach Wohnungseigentum nicht nachlassen. „Käufer sollten sich das heutige Zinsniveau unbedingt langfristig sichern. Damit schützen sie die zumeist höchste Investition im Privatleben nachhaltig gegen das Risiko steigender Zinsen“, rät der LBS-Chef.

Für die Studie wurden im zweiten Halbjahr 2015 insgesamt 13.300 öffentlich zugängliche Immobilienangebote in Hamburg und im Umland erfasst, davon 11.131 Angebote für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen aus dem Bestand. Den LBS-Immobilienmarktatlas 2016 sowie Begleitmaterial gibt es als kostenlosen Download unter www.lbs.de (Unternehmen/LBS Schleswig-Holstein-Hamburg).

Rückfragen beantwortet gern: Sabine König, Tel.: 040 202119-290, Mobil 0151 14833002, E-Mail: Sabine.Koenig@lbs-shh.de

Weitere Informationen

Die LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG ist mit über 336.000 Bausparern Marktführer in ihrem Geschäftsgebiet. Im Verbund mit den Sparkassen und dem eigenen Außendienst ist das Unternehmen seit über 85 Jahren ein bewährter Partner für Erwerber und Eigentümer von Wohnimmobilien.