

## **Presseinformation**

**Hamburg, 28. März 2017**

*- Sperrfrist 28.03.2017, 11.00 Uhr -*

### **LBS-Immobilienmarktatlas 2017: Hohe Nachfrage lässt Immobilienpreise im Raum Hamburg weiter steigen**

**Bestehende Objekte und neue Eigentumswohnungen in Hamburg wurden im Vergleich zum Vorjahr deutlich teurer angeboten. Die Preise für Neubauten im Umland erhöhten sich weniger stark während die Kaufpreise für gebrauchte Immobilien weiter anzogen. 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).**

„Viele Käufer erfüllen sich jetzt den Traum vom Eigentum. Diese hohe Nachfrage lässt die Immobilienpreise weiter steigen“, fasst Peter Magel, Vorstandsvorsitzender der LBS, das Studienergebnis zusammen. „Dabei gleichen die niedrigen Zinsen zum großen Teil die Kaufpreisentwicklung aus. Wer außerhalb der TOP-Lagen sucht, kann in vielen Stadtteilen weiterhin seine Immobilie noch in der Höhe durchschnittlicher Mietkosten finanzieren.“

#### **Aktuelle Entwicklung**

Um 7,9 Prozent stieg der Durchschnittspreis für bestehende Häuser in Hamburg im Vergleich zum Vorjahr an. Dabei lagen die Angebotspreise pro Quadratmeter im Schnitt zwischen 2.109 Euro in Langenbek und 8.719 Euro in Rotherbaum. Neue Eigenheime im Stadtgebiet sind nach einem erheblichen Plus in der Vorperiode (16,4 Prozent) jetzt um 2,9 Prozent günstiger am Markt. Die Preisspanne pro Quadratmeter bewegte sich in diesem Segment zwischen 2.383 Euro in Neugraben-Fischbek und 5.717 Euro in Uhlenhorst.

Bestandswohnungen kosteten in Hamburg 8,4 Prozent mehr, für neue Eigentumswohnungen müssen Käufer im Schnitt 12,6 Prozent mehr bezahlen als im Vorjahr. Magel hierzu: „Eine Vielzahl an Objekten wurden im Untersuchungszeitraum in hochpreisigen Stadtteilen offeriert. Das lässt den Durchschnittspreis stärker steigen.“

Im Hamburger Umland wurden bestehende Häuser und Wohnungen im Schnitt um 7,7 bzw. 13,3 Prozent teurer. Die Preise für Neubauten entwickelten sich mit 2,8 (Häuser) und 3,6 Prozent (Eigentumswohnungen) etwas verhaltener.

### **Langzeitbetrachtung 2007 bis 2017**

In allen Lagen und Wohnformen sind die Angebotspreise in den letzten zehn Jahren stark gestiegen. Dabei führt der sogenannte Überlauseffekt auch im vergleichsweise niedrigen Preissegment zum Teil zu einer starken Preisdynamik. Beispielsweise kosten bestehende Eigentumswohnungen in Wilhelmsburg heute im Schnitt rund 155 Prozent mehr als noch 2007. Der Hamburger Durchschnittswert für diese Wohnform nahm im selben Zeitraum um rund 97 Prozent zu.

„Weiterfahren zahlt sich aus“, so Magel. „Wer bereit ist, zwischen 15 bis 30 Minuten Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bis zur Innenstadt aufzuwenden, wird für diese Flexibilität mit günstigeren Preisen belohnt.“

Im Osten von Hamburg kann zum Beispiel eine circa fünf Minuten längere Fahrzeit vom Hauptbahnhof aus eine Ersparnis beim Erwerb einer bestehenden Wohnung von rund 740 Euro pro Quadratmeter bewirken. Denn während der Käufer in Wandsbek im Schnitt zurzeit 3.413 Euro/m<sup>2</sup> zahlt, kann er in Rahlstedt mit 2.670 Euro/m<sup>2</sup> kalkulieren.

### **Ausblick**

Hamburg als „Tor zur Welt“ bleibt für Magel eine begehrte Wohnlage. Er rechnet mit weiter steigenden Preisen, gerade im Bereich der noch günstigeren Stadtteile. „Eine Immobilienblase sehe ich in Hamburg aber nicht“, so Magel und führt weiter aus: „Im europäischen Vergleich ist das Preisniveau für Wohnungen in Hamburg zum Beispiel mit den

Durchschnittswerten in Wien, Lyon, Mailand oder Dublin vergleichbar.“ (Quelle: Deloitte Property Index 2016). Ein Großteil der Preisanstiege erfolgte in den letzten zehn Jahren als natürliche Marktreaktion auf die dynamische Entwicklung der attraktiven Metropole.

Der LBS-Chef rät Käufern, sich unbedingt die heutigen historisch niedrigen Zinsen langfristig zu sichern und mit einer höheren Tilgung zu kombinieren. Damit schützen sie ihre Investition nachhaltig gegen die Risiken eines steigenden Zinsniveaus.

Für den LBS-Immobilienmarktatlas 2017 wurden im zweiten Halbjahr 2016 rund 15.100 öffentlich zugängliche Immobilienangebote in Hamburg und im Umland ausgewertet, davon 12.568 Angebote für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen aus dem Bestand. Die Studie sowie Begleitmaterial gibt es als kostenlosen Download unter [www.lbs.de](http://www.lbs.de) (Unternehmen/LBS Schleswig-Holstein-Hamburg).

Rückfragen beantwortet gern:  
Holger Schramm, Tel.: 0431 20000-824,  
E-Mail: [Holger.Schramm@lbs-shh.de](mailto:Holger.Schramm@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.