



Presseinformation

Hamburg, 27. März 2018

- Sperrfrist 27.03.2018, 11.00 Uhr -

LBS-Immobilienmarktatlas 2018:

Wohnraum im Großraum Hamburg erneut teurer

Gegenüber dem Vorjahr waren Wohnimmobilien im zweiten Halbjahr 2017 um bis zu 12,2 Prozent teurer. 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).

„Hohe Nachfrage trifft auf knappes Angebot, das lässt die Preise weiter steigen“, fasst Jens Grelle, Vorstandsvorsitzender der LBS, das Studienergebnis zusammen. Neben den niedrigen Zinsen sieht er den Wunsch nach Unabhängigkeit von der Mietpreis-Entwicklung sowie die Möglichkeit, die eigenen vier Wände nach seinen Vorstellungen gestalten zu können und damit gleichzeitig für das Alter vorzusorgen, als weitere Kaufmotive.

Aktuelle Entwicklung – Durchschnittswerte Neubau

Die höchsten Preissteigerungen auf 2.596 Euro pro Quadratmeter weisen neue Häuser in Umland mit 12,2 Prozent aus. Aber auch in der Hansestadt zogen für diese Wohnform im Vergleich zum Vorjahr die Preise um 9,9 Prozent an und liegen jetzt bei 3.926 Euro pro Quadratmeter.

Die Neubaupreise in Hamburg für Wohnungen stiegen um 2,5 Prozent (5.097 Euro/m²). Im Umland verteuerten sich neue Eigentumswohnungen im Schnitt um 8,7 Prozent auf 3.176 Euro pro m²-Wohnfläche.

Aktuelle Entwicklung – Durchschnittswerte Bestand

Für bestehende Häuser in Hamburg sind aktuell 3.868 Euro pro Quadratmeter zu zahlen (plus 9,3 Prozent). Unterhalb von 2.500 Euro pro m²-Wohnfläche ist ein Kauf in der Stadt nicht mehr möglich.

Im Umland bewegen sich die Preise in einer Spanne zwischen 1.480 Euro (Lauenburg) und 3.307 Euro (Rellingen). Sie stiegen im Mittel um 8,9 Prozent auf 2.237 Euro pro Quadratmeter an.

Bestandswohnungen in Hamburg kosten 4.304 Euro pro Quadratmeter (plus 8,5 Prozent). Im Umland stieg der Durchschnittswert auf 2.105 Euro (plus 6,7 Prozent) und erreicht damit das Niveau der günstigsten Angebote in der Stadt. Am teuersten sind bestehende Wohnungen im schleswig-holsteinischen Umland mit über 2.700 Euro pro Quadratmeter in Tornesch, Ahrensburg und seinem Umland, Wedel sowie Norderstedt.

Städtische Wohnform im Umland nimmt zu

Im Umland von Hamburg wurden zum ersten Mal mehr Neubau-Angebote für Eigentumswohnungen (646) als Eigenheime (380) im Untersuchungszeitraum registriert.

„Diese eher städtische Wohnform scheint vermehrt in den größeren Orten im Umland wie beispielsweise Norderstedt, Ahrensburg oder auch Uetersen angeboten zu werden“, erklärt Jens Grelle. Einen Grund für diese Entwicklung sieht der LBS-Chef im sogenannten Überlaufeffekt. Ein Käufer könne im Umland deutlich mehr Wohnfläche für sein Geld erhalten.

Kaufen zum Mietniveau noch möglich?

Grelle dazu: „Jeder zahlt in seinem Leben den Betrag für eine Immobilie, entweder für sein Eigentum oder an seinen Vermieter.“

Der LBS-Chef erläutert, dass mit einer Kaltmiete von 800 Euro bei einem Zinssatz von 1,64 Prozent plus 3 Prozent Tilgung rund 206.000 Euro finanziert werden können. Bringt der Käufer zusätzlich die empfohlenen 20 Prozent Eigenkapital ein, kann er eine Eigentumswohnung (80 m²-Wohnfläche) für rund 248.000 Euro erwerben.

In Hamburg wurden in 22 Stadtteilen Bestandswohnungen bis zu diesem maximalen Kaufpreis angeboten. Je nach Lage sind sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln vom Hamburger Hauptbahnhof aus zwischen 16 und 60 Minuten erreichbar. Zu diesen Regionen zählen z. B. im Süden der Stadt Neugraben-Fischbek und Wilstorf, Richtung Norden Duvenstedt, im Westen Schnelsen und Eidelstedt sowie im Osten Rahlstedt, Tonndorf, Jenfeld oder Billstedt. Neue Wohnungen waren für diesen Kaufpreis innerhalb Hamburgs nur wenige in Ochsenwerder am Markt.

Im Umland ist ein Kauf von Bestandswohnungen zu vergleichbaren Preisen noch in allen Lagen möglich. Neubauten sind z. B. in Uetersen, Kaltenkirchen oder Henstedt-Ulzburg unterhalb von 248.000 Euro finanzierbar.

Bestehende Häuser mit 120 m²-Wohnfläche sind im Hamburger Stadtgebiet auf Mietkostenniveau u. a. in den Stadtteilen Wilhelmsburg, Lohbrügge oder Langenhorn am Markt. In fünf Stadtteilen sind auch neue Häuser zu diesem Preis erwerbbar. (Berechnungsgrundlage: monatliche Kaltmiete von 1.200 Euro).

Ausblick

Der Wohnort Hamburg bleibt für Grelle unverändert attraktiv. Der LBS-Chef dazu: „Die Kombination aus niedrigen Zinsen und positiver Einkommensentwicklung wird die Preise auch künftig weiter steigen lassen. Allenfalls lässt die Dynamik etwas nach.“ Er rät Interessenten, jetzt zu prüfen, wie und wo sich ihre Wohnträume verwirklichen lassen. Das Risiko eines steigenden Zinsniveaus sollte mit einer Finanzierung möglichst über die gesamte Laufzeit ausgeschlossen werden.

Für den LBS-Immobilienmarktatlas 2018 wurden im zweiten Halbjahr 2017 rund 14.350 öffentlich zugängliche Immobilienangebote in Hamburg und im Umland ausgewertet, davon 12.073 Angebote für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen aus dem Bestand. Die Studie gibt es als kostenlosen Download unter www.lbs.de (Unternehmen/LBS Schleswig-Holstein-Hamburg).

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

Weitere Informationen

Die LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG ist mit über 323.000 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.