



Marktinformationen

Hamburg Alstertal und Walddörfer 2011



ENGEL & VÖLKERS

Der Standort

Hamburg ist eine wachsende Stadt mit anerkannt hoher Lebensqualität, einem zunehmenden Arbeitsplatzangebot und einer breit aufgestellten Wirtschaft. Der Wohnimmobilienmarkt zeigt sich angespannt. Eine wachsende Zahl von Haushalten auf der einen und eine zu geringe Neubautätigkeit auf der anderen Seite führen seit mehreren Jahren zu deutlich steigenden Mieten und Immobilienpreisen insbesondere in den gefragten Lagen der Hansestadt.

Das Alstertal mit seinen Stadtteilen Wellingsbüttel, Hummelsbüttel, Sasel und Poppenbüttel sowie die Walddörfer mit Volksdorf, Ohlstedt und Duvenstedt zählen zu den begehrtesten Wohnadressen Hamburgs. Die Region bietet die unmittelbare Nähe zur Großstadt in Verbindung mit einer einzigartigen, unter Naturschutz gestellten Tallandschaft. Die gewachsenen Strukturen, die schöne Natur und die sehr gut ausgebaute Infrastruktur (U- und S-Bahn, Autobahnanschluss, Flughafen) werden von den Bewohnern hoch geschätzt. Die Erreichbarkeit ist sehr gut, so gelangt man jeweils in nur etwa einer halben Stunde in die Innenstadt Hamburgs, zum Hauptbahnhof oder zum Flughafen. Umfangreiche Stadtteileinkaufsmöglichkeiten mit beliebten Wochenmärkten und das exklusive Alstertaleinkaufszentrum in Poppenbüttel bieten einen breiten Branchen-Mix für den täglichen Bedarf und den hochwertigen Einkauf. Weitläufige Naherholungsgebiete mit zahlreichen Wanderwegen, diverse Sportanlagen für Golf, Reiten, Tennis oder Hockey sowie hochwertige Fitnessclubs ermöglichen umfangreiche Freizeitaktivitäten.

Alstertal

Die Marktentwicklung

Der Immobilienmarkt im Alstertal ist durch die generelle Entwicklung gekennzeichnet, die in allen bevorzugten Lagen Hamburgs besteht. Gesucht werden Bestandsobjekte fast aller Art, bevorzugt Einfamilienhäuser in gutem Zustand auf schönen Grundstücken in Süd- oder Südwestlagen und Villen. Wichtig ist generell ein guter Energiestandard. Baugrundstücke werden stark nachgefragt, doch das Angebot ist auch hier viel zu gering. In interessanten Lagen mit guter Bebaubarkeit werden dafür wieder Höchstpreise gezahlt. Eigentumswohnungen sind in der traditionell von Einfamilienhäusern

dominierten Region immer noch eher unterrepräsentiert. Wenn, werden sie als Altersruhesitz oder auch als Anlageobjekt genutzt. Ausnahmen und damit Nachfragespitzen bilden Penthäuser in guten und zentralen Lagen. Die Vermarktungsdauer für solche Objekte hat sich deutlich verkürzt, das Angebot ist viel zu gering.

Die bevorzugten Lagen

Die Topadressen liegen in Alsterlaufnähe. Hervorzuheben sind in Wellingsbüttel vor allem die Friedrich-Kirsten-Straße sowie Barkenkoppel und Up de Worth. Beliebt ist auch die Gegend im Bereich Lockkoppel, Rabenhorst und Pfeilshofer Weg sowie die ruhigen Nebenstraßen des Eckerkamps wie Schwarzpappelweg und Kelterstraße und rund um Hoheneichen. In Sasel sind die ruhigen Lagen zwischen Volksdorfer Weg und dem Saseler Markt gefragt. In Hummelsbüttel und Poppenbüttel stehen die Straßen Am Karpfenteich, Alte Landstraße und Umgebung sowie der Kritenbarg hoch im Kurs. In Lemsahl-Mellingstedt sind die Straßen Treudelberg, Huuskoppel und Margaretenhof besonders beliebt.

Die Preisentwicklung

Die Preise für Einfamilienhäuser und Baugrundstücke im Alstertal sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Um die vor allem in sehr guten Lagen hohen Preise realisieren zu können, sind allerdings eine ansprechende Architektur, ein hoher Modernisierungsgrad und zeitgemäße Energiestandards Voraussetzung. Der Markt für Villen und Eigentumswohnungen bleibt auf hohem Niveau konstant.

Walddörfer

Die Marktentwicklung

Die Walddörfer bilden mit ihren großzügigen Einfamilienhausgrundstücken und mit ihren Park- und Waldlandschaften das nordöstliche Gegenüber zu den Elbvororten. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Walddörfern ist insgesamt sehr hoch, das Angebot jedoch zu gering, so dass steigende Mieten und Kaufpreise zu verzeichnen sind. Besonders gefragt sind die typischen Hamburger „Kaffeemühlen“, alte Rotklinkervillen aus

den Jahren 1920 bis 1930. Die Objekte müssen jedoch hohe Ansprüche an eine moderne Ausstattung, eine gute Lage mit nach Süden oder Südwesten ausgerichteten Gärten sowie an eine möglichst energiesparende Wärmeversorgung erfüllen. Baugrundstücke in bevorzugten Lagen sind rar und ebenfalls sehr gefragt. Im begehrten Volksdorf können bevorzugte und marktgerechte Objekte innerhalb von ein bis drei Monaten verkauft werden. Dazu gehören auch Eigentumswohnungen in ortskernnahen Lagen sowie Einfamilien- und Doppelhäuser in guten Lagen. Hier sind Baujahr und Zustand entscheidend.

Die bevorzugten Lagen

Zu den schönsten und begehrtesten Lagen gehören in Volksdorf die Gegenden rund um die Schemmannstraße, Diekkamp, Huusbarg, Foßredder, Rögenweg, Gussau und Ahrensburger Weg, Im Allhorn sowie der direkt am Wald gelegene Mellenbergweg bis zur Ringstraße und das Komponistenviertel in Meiendorf. In Wohldorf-Ohlstedt sind vor allem der Jagersredder, die Diestelstraße mit ihrer schönen Allee und der Haselknick in direkter Waldlage sehr geschätzt. Die bevorzugten Lagen in Duven-

stedt befinden sich im Kakenhaner Weg, Duvenstedter Triftweg sowie Parkberg und Pirolkamp.

Die Preisentwicklung

In Volksdorf sind die Grundstückspreise aufgrund der hohen Nachfrage leicht gestiegen. In den Toplagen und bei bestimmten Objekten sind die Kunden bereit, auch Höchstpreise zu bezahlen, wenn bestimmte Kriterien erfüllt werden. Vor allem eine ortskernnahe Lage ist entscheidend. In Wohldorf-Ohlstedt und Duvenstedt entwickeln sich die Preise konstant bis leicht steigend. Selbst ein leicht wachsendes Angebot reicht nicht aus, um die hohe Nachfrage zu decken. Der Neubau ist unverändert zu gering, daher haben sich die Baugrundstücke um rund 10% verteuert.

Preistabelle Alstertal			
Standort/Lage	Villen in Euro von bis	Einfamilienhäuser in Euro von bis	ETW in Euro/m ² von bis
Sehr gute Lage	1,8 Mio. bis 3,0 Mio.	750.000,- bis 1 Mio.	3.000,- bis 4.500,-
Gute Lage	1,5 Mio. bis 1,8 Mio.	460.000,- bis 750.000,-	2.300,- bis 3.000,-
Mittlere Lage	1,0 Mio. bis 1,5 Mio	350.000,- bis 460.000,-	1.800,- bis 2.300,-

Preistabelle Walddörfer			
Standort/Lage	Villen in Euro von bis	Einfamilienhäuser in Euro von bis	ETW in Euro/m ² von bis
Sehr gute Lage	1,5 Mio. bis 2,5 Mio.	550.000,- bis 750.000,-	3.700,- bis 4.500,-
Gute Lage	1,0 Mio. bis 1,5 Mio.	480.000,- bis 550.000,-	2.900,- bis 3.800,-
Mittlere Lage	750.000,- bis 1,0 Mio.	400.000,- bis 480.000,-	2.000,- bis 2.800,-

Engel & Völkers Alstertal GmbH · Wiesenhöfen 4 · 22359 Hamburg
Telefon +43-(0)40-603 290 00 · Fax +43-(0)40-603 290 020
Alstertal@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/alstertal



ENGEL & VÖLKERS