



Marktinformationen Wohnimmobilien
Hamburg · Alster/Elbe/HafenCity 2010



ENGEL & VÖLKERS®



Niclas Gyllensvärd,
Geschäftsführender
Gesellschafter
E+V Hamburg
Immobilien GmbH
Oliver Koob,
Geschäftsführender
Gesellschafter
E+V Hamburg
Immobilien GmbH

Liebe Leserin, lieber Leser!

Ob Alster-, Elb- oder Hafencity-Lage, all diese TOP-Wohnstandorte Hamburgs haben eine Gemeinsamkeit: es sind Lagen am Wasser. Und wie sich auch im ersten Halbjahr 2010 erneut zeigt, ist hier die Wertentwicklung am nachhaltigsten. Die dortigen Immobilien stellen nicht nur langfristig eine sichere Geldanlage dar.

Der Wohnimmobilienmarkt an Alster, Elbe und in der Hafencity zeigt sich nach wie vor von den Krisenzeiten unbeeindruckt. Kapitalkräftige Klientel sucht händeringend nach passenden Immobilien. Eine sehr hohe Nachfrage trifft auf ein zum Teil sehr knappes Angebot. Von fallenden Preisen keine Spur. Das Gegenteil ist der Fall. Getragen wird die derzeit optimale Marktphase zum einen vom nach wie vor sehr niedrigen Zinsniveau. Zum anderen lässt die Sorge um die Stabilität des Euro, vor einer hohen Inflation sowie um die finanzielle Lage in einigen südeuropäischen Ländern die Nachfrage ganz aktuell erneut merklich ansteigen.

Auf den Folgeseiten geben wir Ihnen einen detaillierten Überblick über die Markt- und Preisentwicklung in den einzelnen Stadtteilen und Lagen. Die nachfolgenden Angaben basieren auf Erfahrungen, die sich ausschließlich auf das von Engel & Völkers bearbeitete, hochwertige Marktsegment beziehen.

Für eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung. Besuchen Sie uns in unseren Büros an Alster, Elbe und in der Hafencity, oder rufen Sie uns an. Die Kontaktdaten finden Sie auf dieser Seite.

Wir freuen uns auf Sie!

Niclas Gyllensvärd

Oliver Koob

Blankenese
Blankeneser Bahnhofstraße 9
22578 Hamburg
Phone +49-(0)40-866 06 50
Blankenese@engelvoelkers.com

Eppendorf
Eppendorfer Baum 11
20249 Hamburg
Phone +49-(0)40-468 63 10
Eppendorf@engelvoelkers.com

Hafencity
Am Kaiserkai 45
20457 Hamburg
Phone +49-(0)40-360 99 69-0
Hafencity@engelvoelkers.com

Othmarschen
Waitzstraße 5
22607 Hamburg
Phone +49-(0)40-897 14 60
Othmarschen@engelvoelkers.com

Uhlenhorst/St.Georg
Hofweg 12
22085 Hamburg
Phone +49-(0)40-18 98 46 00
Uhlenhorst-St.Georg@engelvoelkers.com

Winterhude
Maria-Louisen-Straße 9
22301 Hamburg
Phone +49-(0)40-471 00 50
Winterhude@engelvoelkers.com

Projektvermarktung
Am Kaiserkai 45
20457 Hamburg
Phone +49-(0)40-360 99 69-0
Hamburg.Projekte@engelvoelkers.com

Marktinformationen Alster

Der Immobilienmarkt in den Stadtteilen um die Hamburger Außenalster gehört zu den wertstabilsten Immobilienmärkten in ganz Deutschland. Der Markt zeichnet sich dadurch aus, dass die Nachfrage das Angebot stets deutlich übersteigt. So auch derzeit.

Marktentwicklung

Der Alstermarkt entwickelt sich weiterhin positiv. Aktuell ist er von einem äußerst knappen Angebot gekennzeichnet.

Nach wie vor suchen viele Interessenten eine sichere Anlagemöglichkeit für Teile ihres Vermögens und finden es in Form von Immobilien in Hamburgs TOP-Lagen. Nachgefragt von dieser Interessentengruppe sind insbesondere Eigentumswohnungen bis ca. 1 Mio. Euro.

Aber auch in den Segmenten von 1 bis 2 Mio. Euro sowie den Stadtvillen besteht nach wie vor großes Kaufinteresse und ein eher knappes Angebot.

Das Preisniveau ist im letzten Jahr noch einmal moderat angestiegen. In einigen Teilbereichen sind sogar noch weitere Preissteigerungen zu verzeichnen. Nach wie vor sind Käufer bereit, für außergewöhnliche Immobilien in bester Lage und optimalem, zeitgemäßem Zustand Liebhaberpreise zu bezahlen. Der Anspruch der Kaufinteressenten an Qualität, Zustand und Ausstattung ist allerdings höher denn je! Überhöhte Kaufpreisforderungen lassen sich daher nicht realisieren. Engel & Völkers stellt zudem fest, dass sich die durchschnittliche Vermarktungszeit noch weiter auf wenige Monate verkürzt hat; nicht selten werden stark nachgefragte Angebote in wenigen Tagen oder Wochen vermittelt.



Für 2010 prognostiziert Engel & Völkers keine nachteilige Änderung des Marktgeschehens, solange das Zinsniveau sich nicht deutlich nach oben bewegt.

Harvestehude, Rotherbaum, Eppendorf, Winterhude, Uhlenhorst

Die Preisentwicklung

Stadtvillen: Leicht steigend bis steigend. Für außergewöhnliche Objekte werden Liebhaberpreise gezahlt.

Eigentumswohnungen: Steigend bis stark steigend.

Mietwohnungen: Leicht steigend.

Die gefragtesten Lagen und Objekte

Toplagen: Die direkten Wasserlagen wie Leinpfad, Blumenstraße, Agnesstraße, Harvestehuder Weg, Rondeel, Bellevue, Am Feenteich, Schöne Aussicht, Heilwigstraße.

Sehr gefragt: 4 bis 6 Zimmer Altbau-Wohnungen in nahezu allen Alsterstadtteilen.

Begeehrt: Auch sanierungsbedürftige Stadtvillen erfreuen sich wieder einer guten Nachfrage.

Raritäten: Penthouses mit Alsterblick sowie Eigentumswohnungen mit eigenem Gartenanteil.

Kaum am Markt und sehr nachgefragt: gut vermietbare 3 - 5 Zimmer Neubau-Eigentumswohnungen in zentraler Lage.



St. Georg, Hohenfelde, Eilbek, Alt- und Neustadt, Barmbek-Süd

Die Preisentwicklung

Stadtviellen: Leicht steigend bis steigend.

Eigentumswohnungen: Steigend.

Mietwohnungen: Leicht steigend.

Die gefragtesten Lagen und Objekte

St. Georg: Sehr beliebt sind die Lange Reihe, Koppel, Schmilinsky- und Gurlittstraße.

Hohenfelde: Nach wie vor hoch im Kurs stehen Stadthäuser und familiengerechte Eigentumswohnungen mit Garten im Graumannsweg, der Uhland-, Lenau- und der Lessingstraße.

Eilbek: Ungebrochen gut ist die Nachfrage nach Villen im sog. Auenviertel mit den Straßen Hagenau, Blumenau und Eilenau.

Alt- und Neustadt: Hier sind neben Neubaumietwohnungen wie zum Beispiel im Brahmquartier auch kleine bis mittelgroße Eigentumswohnungen sehr gefragt.



Alsterdorf

Die Preisentwicklung

Villen: Leicht steigend.

Einfamilienhäuser: Steigend.

Eigentumswohnungen: Steigend.

Mietwohnungen: Leicht steigend.

Die gefragtesten Lagen und Objekte

Sehr gute Lagen: Lagen wie Inselstraße, Brabandstraße sowie Teile der Bebelallee und Rathenaustraße.

Gartenstadt: Die Lage zeichnet sich durch eine besonders hohe Beliebtheit bei jungen Familien mit Kindern aus. Da Angebot ist stets knapp, auf den Markt kommende Häuser sind meist schnell verkauft.

Sehr gefragt: Familiengerechte Häuser und Haushälften mit eigenem Garten.

Weniger gefragt: Eigentumswohnungen in Häusern aus den Baujahren 1970 bis 1980.



Preistabelle Alster				
Standort/Lage	Stadtpalais* in Euro von/bis	Stadtviellen in Euro von/bis	ETW in Euro/m ² von bis	Miete in Euro/m ² von bis
Sehr gute Lage	6,0 Mio. bis 12,0 Mio.	3,2 Mio. bis 7,0 Mio.	7.000,- bis 13.000,-	17,- bis 25,-
Gute Lage	4,0 Mio. bis 6,0 Mio.	1,5 Mio. bis 4,0 Mio.	3.500,- bis 7.000,-	13,- bis 17,-
Mittlere Lage	-	500.000,- bis 2,0 Mio.	3.000,- bis 3.750,-	10,- bis 13,-

* freistehende Palais mit parkähnlichen Grundstücksflächen

Marktinformationen Elbvororte

Die konjunkturell schwierige Lage in Deutschland spiegelt sich auch nicht in dem Wohnimmobilienmarkt der Elbvororte wieder – im Gegenteil: Es scheint fast so, als würde die Krise hier beinahe spurlos vorüberziehen.

Dabei hat sich ein Trend, der sich bereits im letzten Jahr abzeichnete, verdeutlicht. Wohl auch bedingt durch das historisch niedrige Zinsniveau ist die Kaufentschlossenheit der Kunden nach wie vor stark - mit der Folge, dass Immobilien heute in einer oftmals sehr kurzen Zeitspanne den Eigentümer wechseln. Dieses zeigt sich besonders im Preissegment bis € 1,8 Mio.

Bei familiengerechten Eigentumswohnungen, Doppel- und Einfamilienhäusern in guten Lagen mit einer guten Ausstattung ist die Nachfrage größer als das Angebot, und die Preise sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen.

Dies gilt auch für Villen im Preissegment bis € 2,5 Mio. Stabil geblieben in puncto Preis und Nachfrage sind luxuriöse Immobilien in Top-Lagen direkt an der Elbe mit dem berühmten „Blick“: Von der „Schokoladenseite“ der Elbchaussee bis hin zum Falkensteiner Ufer.

Im Bereich der Mietobjekte ist ebenfalls ein Preisanstieg zu verzeichnen. Zugenommen hat hier die Nachfrage nach Immobilien mit zeitgemäßen Küchen- und Badausstattungen. Sie sollten sowohl familiären Ansprüchen genügen als auch die beständig wachsende Zielgruppe der Singles ansprechen, die immer mehr Wert auf komfortables, durchaus auch prestigeträchtiges Wohnen legt.

Im Holzhafen, eines der ältesten erhaltenen Hafenbecken der Elbe, entsteht in Citynähe eines der wohl exklusivsten Hamburger Immobilien: Der sogenannte „Kristall“, ein gläserner Turm mit 20 Etagen, der von seinen 35 Wohnungen aus unverbaubare, atemberaubende Blicke weit über das Wasser und die Stadtgrenzen hinaus bietet. Luxus dieser außergewöhnlichen Art hat einen entsprechenden Preis – und findet seine Liebhaber, die das Spektakuläre schätzen.

Denn: Für Kauf- und für Mietobjekte gilt gleichermaßen das Prinzip des realistischen Marktwertes. Überzogene preisliche Vorstellungen lassen sich am Markt nicht durchsetzen. Die Kunden zeigen nach wie vor eine große Preissensibilität, prüfen eingehend die sie interessierenden Angebote, ziehen Vergleiche - und erwarten von Immobilienmaklern fundierte Beratungsleistungen auf dem Weg zu ihrem Traumobjekt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Immobiliennachfrage in den Elbvororten als ungebrochen hoch und dadurch die Marktentwicklung als konstant positiv zu bezeichnen ist.

Diese Tendenz wird zu einem nicht unerheblichen Teil durch einen zunehmenden Zuzug von ausländischen Kaufinteressenten verstärkt: Hamburg lockt als europäische Metropole mit seinen viel versprechenden Arbeitsplätzen, die Elbvororte locken als geeignetes Wohnviertel nicht nur durch die Internationale Schule.





Blankenese, Nienstedten, Hochkamp, Flottbek, Othmarschen, Ottensen

Die Preisentwicklung

Villen: Konstant.

Einfamilienhäuser: Leicht steigend bis steigend.

Eigentumswohnungen: Stabil.

Die gefragtesten Lagen und Objekte

Sehr gute Lage: Wasserseitige Lage an der Elbchaussee und deren Seitenstraßen zur Elbe hin, Falkenstein, Oesterley-

straße, Kiekeberg, Hochkamp (generell: Goldenes Dreieck von Othmarschen – Elbchaussee, Halbmondsweg, Parkstraße und die Straßen innerhalb des Dreiecks).

Sehr gefragt: Immobilien mit Elbblick und an Parkanlagen.

Begehrte: Sehr gut ausgestattete Einfamilienhäuser.

Gesucht: Baugrundstücke jeglicher Größe.

Preistabelle Elbe				
Standort/Lage	Villen in Euro von/bis	Einfamilienhäuser in Euro von/bis	ETW in Euro/m ² von bis	Miete in Euro/m ² von bis
Sehr gute Lage	1,8 Mio. bis 7,0 Mio.	800.000,- bis 1,8 Mio.	4.000,- bis 12.000,-	17,- bis 20,-
Gute Lage	1,0 Mio. bis 2,0 Mio.	550.000,- bis 900.000,-	2.500,- bis 4.500,-	12,- bis 17,-
Mittlere Lage	-	450.000,- bis 600.000,-	1.700,- bis 3.500,-	10,- bis 13,-

Marktinformationen HafenCity

Der Wohnimmobilienmarkt in der HafenCity hat seine Position unter den Top-Lagen Hamburgs weiter ausgebaut und gefestigt. Auch dieser Markt zeichnet sich dadurch aus, dass die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt.

Marktentwicklung

Der HafenCity-Markt entwickelt sich weiterhin sehr positiv, aktuell ist er von einem äußerst knappen Angebot, das einer hohen Nachfrage gegenübersteht, gekennzeichnet. Eine direkte Entspannung auf der Angebotsseite von Eigentumswohnungen ist in naher Zukunft auch nicht absehbar, da neu realisierte Wohnungen, wie beispielsweise im Bereich des aktuell entstehenden Überseequartiers, fast ausschließlich als Mietwohnungen und nicht als Eigentumswohnungen angeboten werden. Nach wie vor sind Interessenten in diesem Markt auf der Suche nach einer sicheren Wertanlage. Dabei ist besonders wichtig, dass sich die Immobilie gut vermieten lässt. Entsprechend werden gute Immobilien, die auf den Markt kommen, innerhalb kürzester Zeit wieder platziert. Insbesondere nachgefragt werden dabei Immobilien bis ca. 1,0 Mio. Euro. Aber auch Eigennutzer auf der Suche nach einer geeigneten Immobilie sind nach wie vor in der HafenCity stark vertreten. Diese Interessentengruppe fragt neben der Ausrichtung auch eine hohe Praktikabilität der Wohnung,

wie z.B. ausreichende Zimmeranzahl, nach. Das Preisniveau hält sich auf dem hohen Niveau des Vorjahres, in einigen Segmenten sind steigende Preise zu verzeichnen.

Die Preisentwicklung

Penthouse/Townhouse: Steigend. Für außergewöhnliche Objekte werden sogar historische Liebhaberpreise gezahlt.

Eigentumswohnungen: Leicht steigend bis steigend, bei Wasserausrichtung bzw. freiem Elbblick größere Steigerungsraten.

Die gefragtesten Lagen und Objekte

Toplagen: Direkte Elblage bzw. unverbaubarer Elbblick am Kaiserkai oder am Strandkai.

Sehr gefragt, da eher äußerst selten am Markt: Penthouse mit direktem Elbblick oder Townhouse mit Wasserblick.

Rarität: Familienfreundliche Wohnungen mit 4 bis 5 Zimmern.

Geheimtipp: Eigentumswohnungen mit Wasserblick und gleichzeitigem Blick auf die Elbphilharmonie.



Preistabelle HafenCity

Standort/Lage	Eigentumswohnungen in Euro/m ² von/bis	Mietwohnungen in Euro/m ² von/bis
Sehr gute Lage	5.000,- bis 11.000,-	17,- bis 24,-
Gute Lage	4.000,- bis 6.000,-	16,- bis 18,-
Mittlere Lage	3.500,- bis 5.000,-	14,- bis 15,-

www.engelvoelkers.de/alster
www.engelvoelkers.de/elbe
www.engelvoelkers.de/hafencity
www.engelvoelkers.de/hamburgprojekte



ENGEL & VÖLKERS®