

Der Markt in Ahrensburg/Großhansdorf und Umgebung

Wir blicken auf ein sehr lebhaftes 2011 zurück in welchem sich der Markt im nordöstlich „Speckgürtel“ von Hamburg sehr unterschiedlich entwickelt hat. Auf der einen Seite ist die Nachfrage nach „bezahlbarem“ Wohnraum enorm angestiegen, auf der anderen Seite mussten die Eigentümer von hochpreisigen Immobilien feststellen, dass sich ihre Preisvorstellungen überwiegend am Markt nicht durchsetzen ließen. Somit hat das Top-Preissegment im Kreis Stormarn nun schon im dritten Jahr in Folge einen sehr deutlichen Dämpfer erhalten. Selbst in Spitzenlagen von Ahrensburg / Großhansdorf konnten Verkäufe in 2011 teilweise nur nach substantiellen Preisabschlägen realisiert werden. Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich die Marktchancen von hochwertigen Immobilien an der Peripherie von Großstädten verschlechtert haben. Der Trend zum urbanen Wohnen ist ungebremst und sorgt für eine signifikante Veränderung bei der Entscheidungsfindung von Kaufinteressenten.

Bei unserer Einschätzung für 2012 gehen wir für hochpreisige Immobilien nicht von einer wesentlichen Verbesserung der Nachfrage aus. Sicher werden einige Ausnahmeobjekte zu attraktiven Preisen verkauft werden können, aber die Mehrzahl der Objekte, speziell die, die sich weder dekorativ noch technisch in einem zeitgemäßen Zustand präsentieren, werden nur über eine richtige preisliche Positionierung verkauft werden können.

Für das Preissegment um ca. € 500.000,- erwarten wir hingegen eine erfreulichere Marktentwicklung. Hier übersteigt schon jetzt die Nachfrage das Angebot, so dass in diesem Bereich von einer dynamischen Preisentwicklung auszugehen ist.

Die Mieten auf dem Wohnungsmarkt von Ahrensburg / Großhansdorf sind in den letzten Jahren nahezu stabil geblieben und werden es in Zukunft auch bleiben. Im Vergleich zu Hamburg geht die Preisschere allerdings weiter auseinander.

Für wirkliche Topobjekte lassen sich Kaltmieten von ca. € 10,00/m² durchsetzen, in der Regel liegt das allgemeine Preisniveau in Ahrensburg / Großhansdorf allerdings zwischen € 7,50 bis max. € 9,00/m².

	Einfamilienhaus	Eigentumswohnung	Grundstück
Sehr gute Lage	€ 700.000 - € 1.000.000	€ 2.850 - 3.200/m ²	€ 290-350/m ²
Gute Lage	€ 400.000 - € 600.000	€ 2.000 - 2.500/m ²	€ 240-290/m ²
Mittlere Lage	€ 320.000 - € 400.000	€ 1.750 - 2.000/m ²	€ 180-240/m ²

Hamburg, November 2011