



Pressemitteilung

In den Elbvororten steigen die Wohnimmobilienpreise weiter

- **Anhaltend hohe Nachfrage**
- **Zu wenig Neubaumöglichkeiten im Westen Hamburgs**

Hamburg, den 20. Januar 2015. Die Hamburger Elbvororte bilden nicht nur eine besonders herausragende Wohnlage, sondern zeigen seit Jahren bei Nachfrage und Preisen eine aufwärts gerichtete Tendenz. Dies war in 2015 nicht anders als in der zurückliegenden Dekade insgesamt und es wird auch 2016 kaum zu Änderungen kommen. Zu dieser Einschätzung gelangt MEISSLER & CO, einer der führenden Immobilienvermittlungsunternehmen im Hamburger Westen, in ihrer neuen Marktanalyse. „Die Gründe für diesen Generaltrend lassen sich schnell zusammenfassen: eine wunderschöne Wohnlage, aber zu wenig Angebot“, sagt Conrad Meissler, geschäftsführender Gesellschafter von MEISSLER & CO. Im Ergebnis ziehen die Wohnimmobilienpreise und auch die Mieten seit etwa acht bis zehn Jahren kontinuierlich an.

Während in ganz Hamburg die Wohnimmobilienpreise in dieser Zeit per Saldo um fast 90 Prozent anzogen, verteuerten sich in Blankenese, Nienstedten oder Othmarschen Ein- und Zweifamilienhäuser noch deutlicher – um bisweilen 100 Prozent und mehr und allein im Vergleich zum letzten Jahr um weitere 15 Prozent. Die Preise reichen von 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für einfache Objekte in Randlagen bis hin zu 18.000 Euro/m² für hochwertige Villen oder großzügige Eigentumswohnungen mit freiem Elbblick. „Für herausragende Einzelobjekte haben wir sogar noch deutlich höhere Preise von jenseits von 20.000 Euro pro Quadratmeter gesehen“, so Meissler weiter.

Ähnlich verhält es sich bei den Eigentumswohnungen. Hier reicht die Spanne von 2.500 bis über 12.000 Euro/m² in Blankenese, 3.000 bis zu 5.500 Euro/m² in Nienstedten und 3.000 bis über 18.000 Euro/m² in Othmarschen. Zwar haben sich die Miet- und Kaufpreise zwischen Blankenese und Othmarschen nach dem rasanten Aufstieg der letzten Jahre im Zeitraum Sommer 2014 bis Frühjahr 2015 etwas beruhigt, allerdings könnte diese Ruhe nicht von allzu langer Dauer sein. Seit dem Sommer 2015 zeichnet sich ab, dass die sehr hohe Nachfrage und das unverändert viel zu geringe Angebot den Preislevel erneut eine Stufe nach oben ziehen wird.

Die kräftige Nachfrage kommt wesentlich von Familien, die sich eine Wohnimmobilie in den begehrten Elbvororten leisten können. Diese Nachfragegruppe wird durch Interessenten aus dem Ausland erweitert, die nach Hamburg ziehen. Einfluss auf das Interesse ausländischer Nachfragegruppen haben die großzügig dimensionierte Internationale Schule in Klein Flottbek sowie die vielen internationalen Unternehmen in Hamburg, darunter vor allem das kräftig wachsende Airbus-Werk, das gegenüber den Elbvororten am anderen Elbufer in Finkenwerder liegt.

Der stark wachsenden Nachfrage steht seit vielen Jahren ein zu geringes Angebot gegenüber. Denn vom wachsenden Bauboom können die Elbvororte nicht mehr profitieren. Inzwischen kann mangels



ausreichender, größerer Flächen in der Regel nur in verbliebenen Baulücken neu gebaut werden oder in Form von weiterer Verdichtung. Zahlreiche alte Einfamilienhäusern, etwa noch aus den 40er und 50er Jahren, die den gewachsenen Ansprüchen an Wohnkomfort und großzügigen Grundrissen sowie den Auflagen zur Energieeinsparung nicht mehr gerecht werden konnten, wurden abgerissen und die Grundstücke mit zwei Doppelhaushälften oder bisweilen drei Reihenhäusern neu bebaut. Doch auch dieser Verdichtung schieben die Bezirksämter inzwischen einen Riegel vor, in dem sie teilweise neue Bebauungspläne entwickeln und rechtswirksam werden lassen, die in vielen Bereichen eine höhere Ausnutzung von Baugrundstücken als bisher unterbinden.

Darüber hinaus bestehen bereits seit langem Baubebauungspläne bzw. Satzungen, die in eine stärkere Ausnutzung von Grundstücken nicht zulassen. Ein Beispiel ist die so genannte „Hochkamp-Klausel“ im gleichnamigen Areal, wonach Grundstücke mit einer Villenbebauung eine Größe von mindestens 1.500 m² aufweisen müssen. Bestehende Grundstücksgrößen, die zum Teil 2.500 m² und größer sind, lassen sich in der Regel nicht weiter verdichten.

„Der Effekt auf die Preisentwicklung ist immerfort spürbar“, so Meissler. „Das bedeutet aber nicht, dass jedes und alles zu Höchstpreisen verkauft werden kann.“ Die Ansprüche an die Wohnimmobilien haben sich deutlich erhöht. Gesucht werden vor allem moderne Neubauten mit großzügigen Grundrissen, Terrassen, Gartenanteilen oder bei Häusern schön ausgerichteten Gärten, Masterbäder, Duschbäder, Kamine. Unter den Altbauten werden Rotklinkervillen unverändert bevorzugt, erzielen aber nur dann höchste Preise, wenn sie aufwendig saniert und modernisiert sind. Objekte mit einem hohen Baualter, etwa aus den 50er, 60er oder 70er Jahren, werden ebenfalls nur geschätzt, wenn sie auch im Sinne der energetischen Anforderungen saniert wurden.

Gleichwohl sind viele Interessenten bereit, neben einem hohen Kaufpreis noch weitere Mittel in die Renovierung oder aufwendige Umgestaltung zu investieren, wenn sie das richtige Objekt in der von ihnen bevorzugten Lage gefunden haben. Auch in 2016 erwartet MEISSLER & CO anziehende Preise. „Nur eine Veränderung der Zinslandschaft oder ein heftiger Konjunkturreinbruch könnte den Markt leicht abkühlen. Langfristig werden Wohnimmobilien in den Elbvororten jedoch kontinuierlich im Wert steigen“, sagt Conrad Meissler.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

MEISSLER & CO GmbH & Co KG
Peter Trautwein
Am Kaiserkai 67
20457 Hamburg
Tel. +49 40 22 92 91
Fax +49 40 86 64 50 15
hafencity@meissler-co.de
www.meissler-co.de