

# Preisanstieg bei Wohnungen

**Aktuelle Studie der BulwienGesa AG verweist auf ungenutzte Potenziale in Hamburg**

„Angebot und Nachfrage bestimmen bekanntlich den Preis. Gemeinhin geht man davon aus, dass mit wachsender Stückzahl einer Ware ihr Marktwert sinkt. Nicht so auf dem Markt für Hamburger Eigentumswohnungen. Dies belegt eine aktuelle Analyse durch das Forschungsinstitut BulwienGesa. Danach erhöhte sich die Zahl der angebotenen Neubau-Eigentumswohnungen in Hamburg gegenüber dem Vorjahr zwar um 22 Prozent, im Gegenzug stieg aber auch der durchschnittliche Angebotspreis: um rund fünf Prozent auf 3800 Euro pro Quadratmeter.“

Analysiert wurden zum Stichtag 20. März 2011 alle in der Vermarktung befindlichen Projekte, in denen ausschließlich oder in Anteilen Neubau-Eigentumswohnungen errichtet wurden, wie in der Studie hervorgehoben wird. „Insgesamt sind 58 Projekte mit rund 2100 Wohneinheiten in der Stadt erfasst worden“, sagt Oliver Nöthen, Projektleiter bei BulwienGesa in Hamburg. Der Anstieg sei auf die Zunahme größerer Projekte zurückzuführen. So habe sich die Zahl der Vorhaben mit mehr als 60 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 57 Prozent erhöht. Projekte bis 40 Einheiten seien mit einem Anteil von 72 Prozent aber weiterhin am häufigsten zu registrieren.

In vielen Fällen ist die Fertigstellung der Wohnungen bis spätestens 2013 vorgesehen. Nächstes Jahr sollen aber bereits 985 Einheiten mit circa 106 600 Quadratmeter Wohnfläche bezugsfertig sein. Immerhin noch bis Ende dieses Jahres wird die Errichtung von 650 Einheiten angestrebt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei rund 110 Quadratmeter. Der Schwerpunkt der Angebote in den zentralen Stadtteilen entfällt auf Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen.

Um die Analyse übersichtlich zu gestalten, wurden die untersuchten Stadtgebiete in fünf Teilbereiche gegliedert. Die meisten Projekte werden danach in den Teilbereichen Außenalster und Elbe/City realisiert. „Bei Projekten

in Alsternähe wurde mit 4775 Euro pro Quadratmeter auch der höchste Durchschnittspreis ermittelt“, sagt Nöthen. In der Spitze würden bei Projekten wie den Sophienterrassen bis zu 16 000 Euro pro Quadratmeter verlangt. „Dies ist zugleich mit 156 Einheiten auch das derzeit größte Bauprojekt in der Stadt“, sagt Nöthen. Hier betrage der durchschnittliche Angebotspreis 9500 Euro/Quadratmeter. Dasselbe Preisniveau erreicht auch das benachbarte Projekt, der „Harvestehuder Weg 36“. Hier beginnen die Verkaufspreise zwar bei 7600 Euro, im Mittel werden aber auch hier 9500 Euro/Quadratmeter erreicht. Am Donnerstag rollten die Bagger an, um die Bestandsbauten abzureißen und den Grundstein für den ersten Bauabschnitt zu legen: Geplant sind hier fünf Villen mit 63 Luxus-Wohnungen.

## **Größte Projektdichte in Alsternähe - und südlich der Elbe eher wenig**

Überhaupt ist im Teilbereich Außenalster zurzeit die größte Projektdichte in der Hansestadt zu beobachten. „Allen voran in den Stadtteilen Winterhude, Uhlenhorst und Harvestehude“, sagt Nöthen. „In 16 Projekten

entstehen 843 Eigentumswohnungen.“ Hingegen entstehen im Teilbereich Süderelbe insgesamt nur 133 Eigentumswohnungen. Hier sind zugleich auch die preiswertesten Angebote zu finden. Beispielsweise können Wohnungen in den Projekten „ydock“ und „waterhouses“ für 2350 und 2500 Euro pro Quadratmeter erworben werden. Größtes Projekt hier: die BalanceBay mit 86 Eigentumswohnungen (zzgl. 75 Mietwohnungen). Im Mittel werden hier bereits auch schon 4320 Euro pro Quadratmeter verlangt.

Als Chance für Hamburg bewertet das Institut die „preisliche Spreizung“ im Stadtgebiet, die weiterhin vorhanden und in dieser Form nicht mal in einer Metropole wie München zu beobachten sei. „Südlich der Elbe, aber auch in Stellingen, zum Teil auch in Bahrenfeld oder Hamm, sind noch gute Potenziale vorhanden, um attraktive Projekte entwickeln zu können“, sagt Projektleiter Oliver Nöthen. Hier sei der Grundstückskauf zu vergleichsweise moderaten Konditionen möglich. Die anziehende Nachfrage zeige jedoch, dass der Mut bei Interessenten größer sei als die Fantasie der Entwickler. (be)

## **Geplanter Wohnraum in Hamburg**

