

Euro-Krise verteuert Hamburger Wohnungen

Flucht in Immobilien. Preissteigerungen bis 19 Prozent – auch im Schanzenviertel

DANIELA STÜRMLINGER

HAMBURG :: Hamburgs Immobilienpreise sind in den vergangenen Monaten außerordentlich stark gestiegen. „Aus Furcht vor einer Inflation wegen der Euro-Krise wollen sich immer mehr Anleger eine Wohnung oder ein Haus kaufen“, sagte Peter-Georg Wagner, Sprecher des Maklerverbands IVD in Hamburg, dem Abendblatt.

„Im ersten Quartal 2011 zogen die Quadratmeterpreise für Wohnungen aus dem Bestand sogar in einfachen Lagen in der Spitze um 15 bis 19 Prozent an.“ Dies sei zum Beispiel im Schanzenviertel zu beobachten, wo wenige Neubauten entstehen, aber die Nachfrage konstant hoch ist, sagte Wagner.

Und dieser Trend zum „Betongold“ dürfte vorerst anhalten, zumal die Unsicherheit über die weitere Entwicklung in Griechenland nach wie vor groß ist und den Kauf einer Immobilie als Geldanlage zur attraktiven Alternative macht. Erst gestern hatte die New Yorker Rating-Agentur Moody's die Kreditwürdigkeit des hoch verschuldeten Landes um drei Stufen auf „Ca“ herabgestuft. Das ist die schlechteste Note über einem Zahlungsausfall.

„Unsere Mitgliedsfirmen können die hohe Nachfrage mangels geeigneter Objekte nicht immer befriedigen“, sagte IVD-Sprecher Wagner. Denn auch die niedrigen Hypothekenzinsen locken.



Peter-Georg Wagner, Sprecher des Maklerverbandes IVD in Hamburg

Zwischen 3,64 und 3,70 Prozent Effektivzins weist das Internetportal Interhyp, das Baufinanzierungen vermittelt, gegenwärtig für ein Darlehen in Höhe von 200 000 Euro (bei der Beleihung der Hälfte des Objektwerts) mit zehnjähriger Laufzeit aus. Die Zeiten mit einer fünf oder sechs vor dem Komma sind längst vorbei.

Doch es ist nicht allein die Furcht vor der Euro-Krise, die den Immobilienabsatz so stark ankurbelt. Hinzu kommt, dass Hamburg eine wachsende Stadt ist, die immer mehr Neubürger lockt. „Solange die Nachfrage größer ist als das Angebot, wird der Wert einer gepflegten Immobilie zunehmen“, sagte Wagner. Allerdings dürften die Preise in der Zukunft voraussichtlich nicht mehr ganz so stark steigen wie zuletzt.

Begehrte sind in erster Linie Immobilien in Lagen wie in Harvestehude, Eppendorf, Winterhude, St. Georg, auf der Uhlenhorst, in Blankenese und anderen Elbvororten, aber auch im Hamburger Süden. Zudem seien

St. Pauli und Altona-Nord gefragt, sagte Torsten Flomm vom Grundeigentümergebieterverband Hamburg.

Der Durchschnittspreis für eine 80 Quadratmeter große Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert in der Stadt liegt nach Angaben des Maklerverbands IVD bei rund 2230 Euro pro Quadratmeter. Doch Durchschnittswerte sind wenig aussagekräftig. Es gibt große Preisausschläge nach oben und unten. In den Sophienterrassen in Harvestehude zum Beispiel ist ein neues Penthouse für 15 000 Euro pro Quadratmeter verkauft worden; in Wilhelmsburg dagegen werden im Einzelfall auch nur 1250 bis 1300 Euro verlangt.

Weil die wenigen Angebote in den Top-Gegenden oft extrem teuer sind, gehen Immobilienkäufer immer häufiger auch in benachbarten Stadtteilen auf die Suche. Ulrike Stüdemann, Immobilienexpertin beim Hamburger Institut F + B, spricht von sogenannten Überläufergebieten: „Wer in Winterhude nichts findet, weicht zum Beispiel auf Alsterdorf aus.“

Ähnliches gilt etwa für Eilbek – es profitiere davon, dass St. Georg für viele Kaufwillige schon zu teuer sei oder die passenden Angebote dort fehlen, sagte Stüdemann. Auch Groß Borstel, Hamm-Nord oder Bahrenfeld seien derzeit begehrte Alternativen.