

Immobilien in Hamburg immer teurer

Preise für Wohnungen aus dem Bestand seit Januar um **5,3 Prozent** gestiegen. 17 700 Euro in der Spitze pro Quadratmeter für Neubau in Harvestehude

DANIELA STÜRMLINGER

HAMBURG :: Wer heute in Hamburg eine Wohnung oder ein Haus kaufen will, braucht entweder immer mehr Geld – oder er muss ins kostengünstigere Umland ausweichen. Denn die Immobilienpreise für neue oder schon bewohnte Wohnungen und Häuser klettern immer weiter. Allein seit Januar sind die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand (also gebraucht) in Hamburg um 5,3 Prozent gestiegen, während sie im Umland nur um 3,2 Prozent anzogen. Neubauten verteuerten sich um 6,2 Prozent in Hamburg und um 0,5 Prozent in den Randgemeinden. Dies ergab eine Studie des Marktforschungsunternehmens F+B im Auftrag der Bausparkasse LBS Schleswig-Holstein-Hamburg.

„Hamburg gehört zu den zehn am schnellsten wachsenden Städten in Deutschland. Allein seit der Jahrtausendwende ist die Bevölkerungszahl um 31 000 gewachsen“, nannte LBS-Chef Peter Magel einen der Gründe für die höheren Preise. Zudem entstehen in der Stadt jährlich nur 4000 neue Wohnungen. Gebraucht würden 6000. „Die Menschen drängen in die Stadt, deshalb sind auch die Preise in die Höhe gegangen, während sie in den Umlandgemeinden zum Teil gesunken sind“, sagte Karl-Werner Hansmann, Professor der Universität Hamburg, dem Abendblatt.

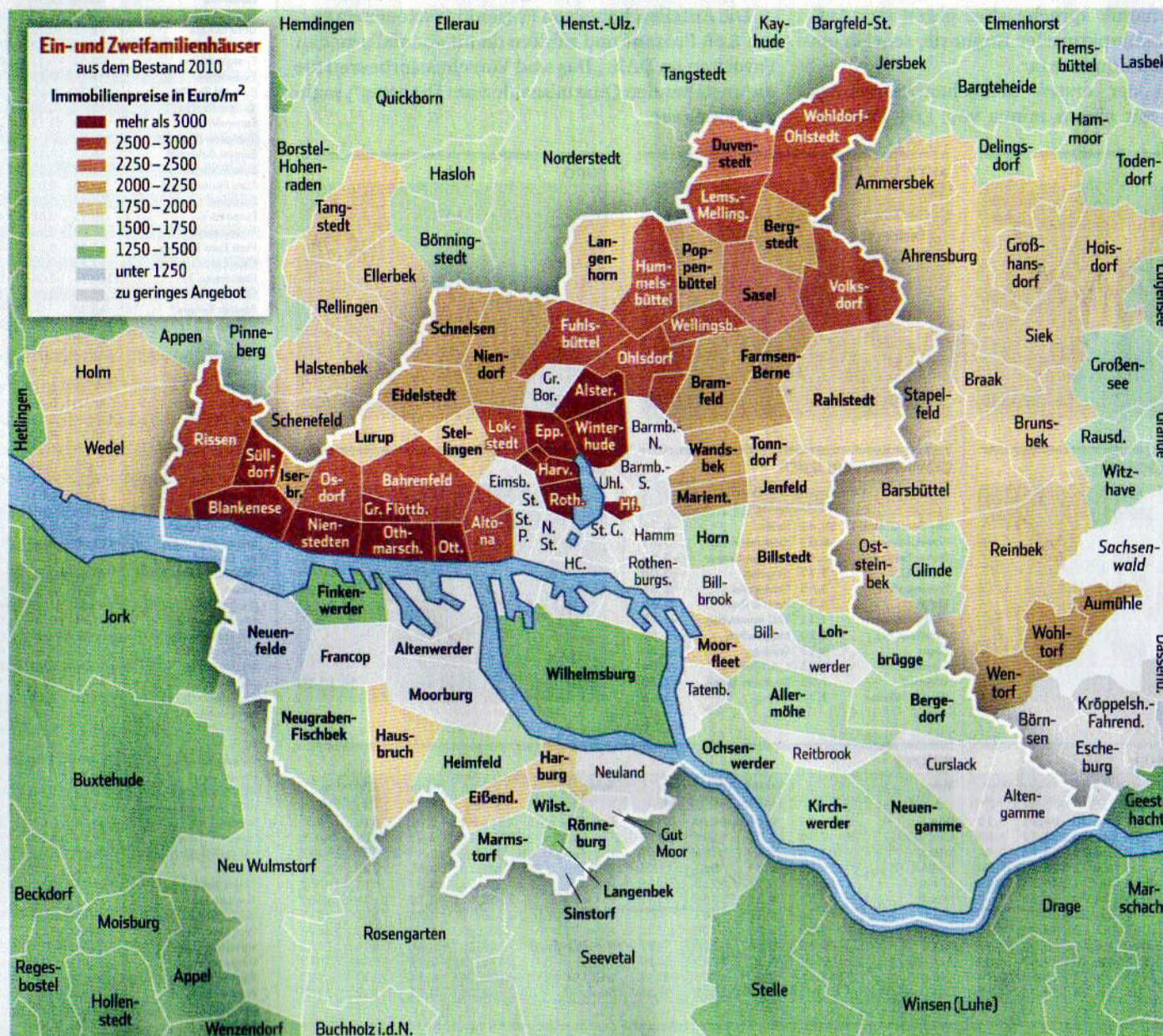
Magel rechnet in Zukunft zwar in Hamburg nicht mit weiteren Verteue-

Derzeit ist eine gute Zeit zum Immobilienkauf. 20 Prozent eigenes Geld sind aber notwendig.

Peter Magel, LBS

rungswellen, aber erwartet auch keine fallenden Preise. „Derzeit ist eine gute Zeit zum Immobilienkauf“, sagte er. Denn die Zinsen für einen Kredit seien niedrig. Allerdings warnt Magel davor, ohne Eigenkapital zu kaufen. „20 Prozent eigenes Geld sind schon notwendig.“ Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (inklusive einem marktüblichen Grundstück) war der Preisanstieg moderater. Objekte aus dem Bestand verteuerten sich in Hamburg um zwei und im Umland um 0,5 Prozent. Teurer wurden auch Regionen wie Lauenburg und Bad Oldesloe, wo die Preise um zwölf und 7,6 Prozent stiegen. Für Neubauten in Hamburg mussten Käufer im Schnitt 4,1 Prozent mehr bezahlen, im Umland waren es 1,7 Prozent.

Die LBS erfasst in ihrer Studie alle Verkaufsangebote in der Zeit zwischen Anfang Januar und Ende Juli 2010. Dadurch können sich nur Durchschnittswerte für die entsprechenden Stadtteile oder Randgemeinden ergeben. Die tatsächlichen Preise können davon stark abweichen. In Harvestehude zum Beispiel wird bei Neubauwohnungen ein Durchschnittspreis von 7718 Euro verlangt. Das teuerste Objekt ging allerdings für 17 700 Euro pro Quadratmeter weg, das günstigste für 2748. In der HafenCity wurden im Juli in der Spitze 10 435 Euro verlangt, bei einem Durchschnittspreis von 3551 Euro. Zum Vergleich: In Farmsen-Berne wird im Schnitt mit Kosten von 2404 Euro gerechnet. Das günstigste Objekt wurde aber zum Quadratmeterpreis von 1957 Euro verkauft.



Häuser aus dem Bestand

Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamburg aus dem Bestand verteuerten sich im Schnitt um zwei Prozent. In einigen Regionen wie Eppendorf und Harvestehude sanken die Preise, während sie in Sülldorf deutlich anstiegen.

Die stärksten Preissteigerungen

Stadtteil	Preis pro m ² in Euro Juli 2010	Steigerung in % zu Januar 2010
1 Sülldorf	3827	66,4
2 Harvestehude	6139	22,2
3 Moorfleet	1808	18,0
4 Wilstorf	1643	16,8
5 Fuhsbüttel	2701	13,7
6 Hohenfelde	3612	11,8
7 Alsterdorf	3577	10,4
8 Rönneburg	1702	9,4
9 Groß Flottbek	3649	8,7
10 Jenfeld	1796	7,9

Die größten Preisrückgänge

Stadtteil	Preis pro m ² in Euro Juli 2010	Rückgang in % zu Januar 2010
1 Eppendorf	3789	-12,2
2 Osdorf	2578	-11,6
3 Sinstorf	1228	-10,7
4 Neungamme	1511	-10,4
5 Nienstedten	3767	-10,3
6 Lohbrügge	1615	-8,7
7 Neuenfelde	1029	-8,4
8 Heimfeld	1556	-8,2
8 Wandsbek	2110	-8,2
10 Wellingsbüttel	2735	-7,5

Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen aus dem Bestand verteuerten sich innerhalb eines halben Jahres in Hamburg um 5,3 Prozent und im Umland um 3,2 Prozent. In einigen Regionen wie Dulsberg oder Hummelsbüttel gab es auch Senkungen.

Die stärksten Preissteigerungen

Stadtteil	Preis pro m ² in Euro Juli 2010	Steigerung in % zu Januar 2010
1 Sternschanze	2906	25,7
2 Wilstorf	1429	22,3
3 Sülldorf	1832	20,3
4 Wohldorf	2394	19,1
5 Iserbrook	2197	15,2
6 Hohenfelde	2609	14,1
7 HafenCity	5977	14,0
8 Groß Flottbek	2637	13,5
9 Blankenese	3624	11,2
10 Barmbek-Süd	2101	10,5

Die größten Preisrückgänge

Stadtteil	Preis pro m ² in Euro Juli 2010	Rückgang in % zu Januar 2010
1 Dulsberg	1063	-19,0
2 St. Pauli	2358	-15,4
3 Neustadt	2481	-11,0
4 Lurup	1380	-8,8
4 Uhlenhorst	3230	-8,8
6 Altona	2494	-7,3
7 Hummelsbüttel	1650	-6,8
8 Groß Borstel	1639	-6,3
9 Steilshoop	1072	-6,1
10 Harvestehude	4290	-5,9

Objekte aus dem Bestand Quelle: LBS