

Marktbericht Wohn-Immobilien



Ausgabe 2009

Hamburg Nord

Lage

Die Wohngebiete im nördlichen Hamburg wie **Niendorf**, **Schnelsen**, **Fuhlsbüttel** und **Langenhorn** werden dank ihrer guten Infrastruktur und ihrer guten Anbindung an die Hamburger Innenstadt geschätzt. Sie bieten eine Vielzahl attraktiver Einfamilien- und Doppelhäuser auf großzügigen Grundstücken, aber auch preiswerten Wohnraum im Grünen für Familien, verbunden mit einem hohen Freizeit- und Naherholungswert durch Tennisplätze, Reitställe, Schwimmbäder und Golfplätze.

Insbesondere **Niendorf** profitiert von seiner Nähe zur Hamburger Innenstadt, dem benachbarten 135 Hektar großen Niendorfer Gehege und seinem eigenen Versorgungszentrum, dem Tibarg-Center. Die Stadtteile **Schnelsen**, **Fuhlsbüttel** und **Langenhorn** mit ihren gewachsenen Strukturen – große Siedlungen mit vielfach älteren Einfamilien- und Doppelhäusern –

verfügen über eine schnelle Anbindung an die A7 und den Hamburger Flughafen. Obgleich die Wohnqualität in der gesamten Region durch Fluglärm und Autobahnnähe teilweise beeinträchtigt wird, lebt hier ein auf den Flughafen – das „Tor zur Welt“ – sehr stolzes und mit seinem Umfeld sehr verbundenes Klientel.

Das großflächige **Norderstedt**, fünftgrößte Stadt Schleswig-Holsteins, ist seit den 1960er Jahren aus einzelnen kleinen Dörfern zu einer gut funktionierenden Stadt mit hervorragender Infrastruktur zusammengewachsen. Eine erfolgreiche Industrieansiedlungspolitik sorgt für Arbeitsplätze und eine hohe Kaufkraft. Eine sehr gute Nahversorgung besteht durch das Herold Center, das Spaß- und Erlebnisbad Amiba zieht Besucher auch aus der weiter entfernten Umgebung an.

Marktbericht Wohn-Immobilien

Der mehr als 600 Jahre alte Ort **Bönningstedt** westlich von Norderstedt zeichnet sich durch seine Nähe zur Natur und die verkehrstechnisch günstige Lage zwischen der A7 und der A23 aus. Auch **Pinneberg** und **Rellingen** profitieren von der

Nähe zur Hansestadt, verfügen aber gleichzeitig über alle Vorteile einer Kleinstadt im Grünen mit gewachsenem Stadtkern, zahlreichen neuen Wohnsiedlungen mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Gewerbegebieten.

Angebot

Die gesamte Region ist aufgrund ihres breiten Angebots an bezahlbaren Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ein traditionell bei Familien beliebter Wohnstandort. Ferner bieten die Gemeinden ein großes, die Nachfrage fast überall überschreitendes Angebot an Eigentumswohnungen in allen Lagen, Größen und Baualtersklassen.

Viele Umlandgemeinden haben in den vergangenen Jahren eine Reihe von Neubaugebieten mit preiswerten Baugrundstücken ausgewiesen. Daraus resultiert ein großes Angebot an neuerbauten Einfamilien- und Reihenhäusern sowie neuen und gebrauchten Doppelhäusern aus den 1990er und 2000er Jahren. Aufgrund des Generationswechsels ist im

gesamten Gebiet eine Vielzahl an älteren Einfamilien- und Doppelhäusern im Angebot. Zumeist lassen sich diese nur mit Preiszugeständnissen verkaufen, da ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf besteht, insbesondere im Hinblick auf die Energieeinsparverordnung.

Bönningstedt, Rellingen, Halstenbek und Pinneberg bieten großzügige Einfamilienhäuser um 150 Quadratmeter und mehr aus den 1970er und 1980er Jahren, vielfach mit weitläufigen Grundstücken. Villen und kleine Landhäuser liegen ausschließlich in den bevorzugten Lagen von Niendorf, insbesondere im König-Heinrich-Weg.

Nachfrage

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen konzentriert sich insbesondere auf zentrale Wohnlagen mit fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten, wobei ein konstant hohes Interesse nur in Niendorf zu verzeichnen ist. Gefragt sind vor allem großzügige Eigentumswohnungen mit drei bis vier Zimmern bzw. 75 bis 100 Quadratmetern. Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen, vor allem älterer Baualtersklassen, sind meist nur über Preiszugeständnisse zu verkaufen.

Im gesamten nördlichen Hamburg herrscht ein lebhaftes Interesse an Einfamilien- und Doppelhäusern, wobei Familien mit Kindern die größte Nachfragergruppe sind. Gebrauchte Reihen- und Doppelhäuser, selbst wenn sie sich in neuwertigem Zustand befinden, lassen sich häufig nicht mehr zu den Erstellungskosten verkaufen. Die meisten Kunden bevorzugen Neubauten nach eigenen Bedürfnissen und sind dafür auch bereit, die Lage zu wechseln. Dies gilt für den gesamten Hamburger Norden inklusive Quickborn, Elmshorn, Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen und Bad Bramstedt.

Sehr wenig gesucht sind ältere Einfamilien- und Doppelhäuser aus den 1960er bis 1970er Jahren, hier besteht meist ein hoher Modernisierungsbedarf in energetischer Hinsicht. Auch Objekte mit unattraktiver oder veralteter Architektur lassen sich nur durch Preiszugeständnisse verkaufen. Generell gilt: Je besser die Mikrolage und je näher an der Innenstadt, desto

größer ist die Nachfrage und desto geringer die Preissensibilität. In den stadtnahen Lagen von Niendorf und Schnelsen hat sich der Markt für Einfamilienhäuser bis 350.000 Euro und Doppelhaushälften bis 250.000 Euro deutlich belebt. In Schnelsen ist das Märchenviertel am begehrtesten, in Niendorf die Lagen in der Nähe des Niendorfer Geheges.

Eine gute Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot im Bereich der Einfamilienhäuser besteht in den Gemeinden von Halstenbek, Rellingen, Bönningstedt und Pinneberg. Hier sind auch Objekte älterer Baujahre gefragt. In diesen Gemeinden sind auch kleine Neubauprojekte mit Doppel- und Reihenhäusern sehr beliebt und haben entsprechend kurze Vermarktungszeiten.

Die wenigen Landhäuser und Villen, die im Hamburger Norden auf den Markt kommen, liegen zumeist in Niendorf und verzeichnen ein konstant hohes Käuferinteresse. Hier sind Objekte bis 250 Quadratmeter am stärksten gesucht.