



Marktinformationen Wohnimmobilien
Hamburg Niendorf/Schnelsen 2010

Marktinformationen

Der Wohnimmobilienmarkt im Nordwesten Hamburgs mit den Stadtteilen Niendorf, Groß Borstel, Schnelsen, Stellingen und Lokstedt ist im Berichtsjahr 2010 weiterhin sehr stabil. Eine erhöhte Nachfrage bei Miete und Kauf ist kennzeichnend für die steigende Attraktivität dieser Stadtteile. Die zentrale Lage mit den vielen Grünflächen wie dem Niendorfer Gehege sowie das reichhaltige Freizeitangebot wie das Freibad Bondenwald und der Golfplatz „Auf der Wendlohe“ ziehen vermehrt junge Familien und Paare in diese Stadtteile. Die gefragteste Gegend dieses Teilbereichs im nördlichen Hamburg bleibt Groß Borstel mit seinen zahlreichen Jugendstilvillen. Trotz der Beliebtheit und des großen Mangels an passenden Häusern gilt der Standort noch immer als Geheimtipp. Das Straßenbild in Groß Borstel ist geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung mit größtenteils schönen Altbauten. Eine sehr hohe Nachfrage besteht auch nach einigen Adressen um das Niendorfer Gehege.

Die Stadtteile Lokstedt, Niendorf und Schnelsen weisen vermehrt eine durchmischte Bebauung mit Häusern aus allen Jahrzehnten auf.



Marktentwicklung

Das zweite Halbjahr 2008 sowie das erste Halbjahr 2009 waren durch eine sehr schwierige wirtschaftliche Lage international geprägt, welche u.a. in den USA eine verheerende Auswirkung auf den Immobilienmarkt hatte und hat.

In Hamburg ist diese Auswirkung nicht zu spüren. Im Gegenteil - die Immobilie gewinnt wieder an Attraktivität als stabile Wertanlage und sichere Altersvorsorge mangels alternativer Anlageformen. Vorherrschende Inflationsangst und das niedrige Zinsniveau begünstigen diesen Trend. Ein kleines Handicap stellen jedoch die Banken dar, welche derzeit erhöhte Sicherheitsleistungen oder einen höheren Eigenkapital- Prozentsatz verlangen.

Die Nachfrage nach familiengerechten oder altersgerechten Wohnungen sowie Häusern in guten bis sehr guten Lagen übersteigt momentan das Angebot. Das zeigt die stetig steigende Nachfrage. Insbesondere Einfamilienhäuser bis ca. € 450.000,- sind von großem Interesse. Dieses gilt auch für Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften bis ca. € 350.000,-. Baugrundstücke vor allem in einem Preissegment bis ca. € 250.000,- sind sehr gefragt, hier kann das Angebot die Nachfrage bei weitem nicht decken. Viele Eigentümer verschieben einen ursprünglich geplanten Verkauf aus Unsicherheit über die wirtschaftliche Zukunft. Im zweiten Halbjahr 2009 sowie zu Beginn 2010 hätten weit mehr Objekte verkauft werden können, als der Markt derzeit bereit hält.

Die Preise sind aus diesem Grund im Durchschnitt sehr stabil und haben in guten Lagen noch einmal angezogen.

Dies verdeutlicht die Sicherheit der Anlage in Immobilien und ihre geringere Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen. Dennoch achten Interessenten sehr darauf, dass ihre persönlichen Bedürfnisse hinreichend erfüllt sind. Engel & Völkers stellt zudem fest, dass die Ansprüche an Qualität, Zustand sowie einige Ausstattungsmerkmale der Immobilie spürbar gestiegen sind.



Aussichten 2010

Die Finanzkrise/Eurokrise ist da, aber wie immer bieten sich in schlechten Zeiten auch Chancen. Historisch niedrige Zinsen für die Finanzierung von Immobilien und die Furcht vor einer drohenden Inflation bewegt immer mehr Menschen zum Kauf einer Immobilie. Daher hat die Nachfrage nach Häusern und Eigentumswohnungen in zentralen, stadtnahen Lagen in Hamburg spürbar zugenommen.

Wir gehen davon aus, dass sich dieser Trend auch weiter fortsetzt, da die Immobilie auch unter Anlagegesichtspunkten wieder interessant geworden ist. Die Aktien sind im Tief, das Risiko sehr hoch. Die Immobilie stellt wie Gold eine passende Alternative dar.

Durch den Rückzug in Immobilien kommen aber auch weniger Immobilien auf den Markt, da sie im Bestand gehalten werden. Die Folge ist eine Verknappung des Angebots.

Die beliebtesten Lagen des Bereichs:

Eine der besonders gefragten Gegenden dieses Teilbereichs im nördlichen Teil Hamburgs ist Groß Borstel. Geprägt durch schöne Jugendstilvillen und die äußerst zentrumsnahe Lage in direkter Nachbarschaft zu Eppendorf zieht dieses viel versprechende Viertel speziell Familien an.



Gefragt sind auch die Lagen um das Niendorfer Gehege sowie die Wohnstraßen in Tibarg Nähe. Im Bereich Schnelsen finden besonders das Märchenviertel sowie die Wohnstraßen hinter dem Albertinen-Krankenhaus großen Anklang bei Familien.

Standort/Lage	Einfamilien-/Zweifamilienhäuser	DHH/RHS	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen
	in €	in €	in €/m ²	in €/m ²
Sehr gute Lage	500.000,-- bis 1.Mio.	290.000,-- bis 390.000,--	2.300,-- bis 3.000,--	10,--
Gute Lage	350.000,-- bis 500.000,--	230.000,-- bis 350.000,--	1.800,-- bis 2.000,--	8,-- bis 10,--
Mittlere Lage	310.000,-- bis 350.000,--	200.000,-- bis 270.000,--	1.500,-- bis 1.800,--	8,--

Die Preise verstehen sich für sanierte Objekte bzw. Neubauten, es handelt hierbei um Durchschnittswerte. Objektbezogene Angaben erarbeiten wir gerne in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen.