

Hamburg 2017/2018

**Regionale
Marktentwicklungen**

Seite 1

**Erben & Vererben:
Tipps zum richtigen
Vorgehen**

Seite 6

**Mehrfamilienhäuser:
Guter Zeitpunkt für
Verkauf**

Seite 8



Perle des Nordens: Hamburger meinen, sie leben in der schönsten Stadt der Welt. Zu Recht! Die Mischung aus Hafen- und Kulturleben, Wirtschaftskraft und Lebensqualität ist unvergleichlich – wie die Entwicklung der Immobilienpreise. Fortsetzung folgt in den kommenden Jahren.

Tim Ostermann – Regionalleiter, Hamburg

Soziodemografie



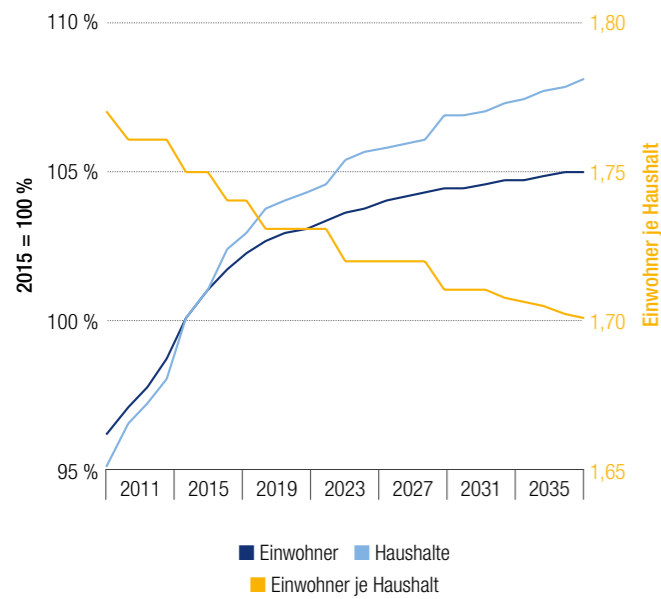
Hamburg ist mit knapp 1,79 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Seit 2011 gewann die Stadt im Schnitt 13.800 Einwohner pro Jahr hinzu, was hauptsächlich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Bis 2035 wird Hamburg gemäß aktuellen Prognosen ca. 89.200 weitere Einwohner hinzugewinnen. Im gleichen Zeitraum wird zusätzlich ein Anstieg um rund 82.300 Haushalte prognostiziert. Damit ist eine zunehmende Wohnungsnachfrage in Hamburg langfristig gesichert. Mit knapp 97.900 Studenten im Wintersemester 2015/16 kommt dieser Nachfragegruppe ein moderates Gewicht am Wohnungsmarkt zu.

Hamburg auf einen Blick

Lage in Norddeutschland, drittgrößter Seehafen Europas, Zentrum der Metropolregion Hamburg

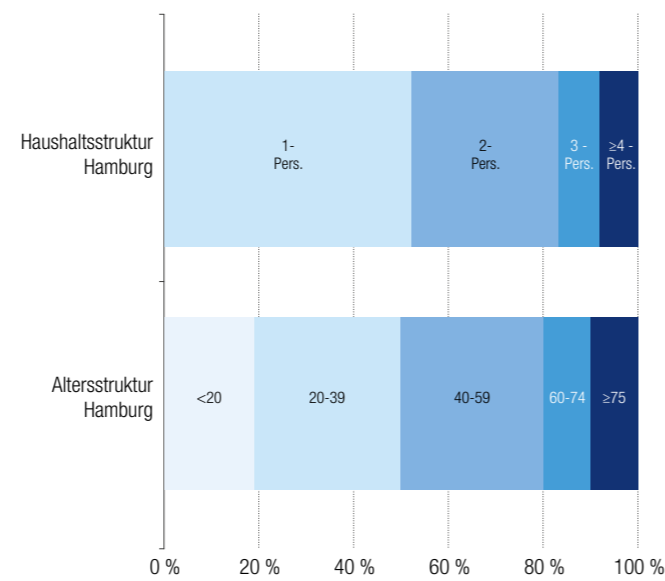
- Langfristig zunehmende Wohnungsnachfrage durch steigende Haushaltszahlen
- Preisniveau am Wohnimmobilienmarkt ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen
- Für Eigennutzer ist das Preisniveau in Hamburg in Bezug auf die verfügbaren Einkommen vergleichsweise günstig
- Kapitalanleger schätzen an Hamburg die sehr positive Wertentwicklung und sehr gute Vermietbarkeit von Wohnungen
- Wohnungsleerstand: 0,9 %
- Kaufkraftkennziffer: 110,4

EINWOHNER UND HAUSHALTE



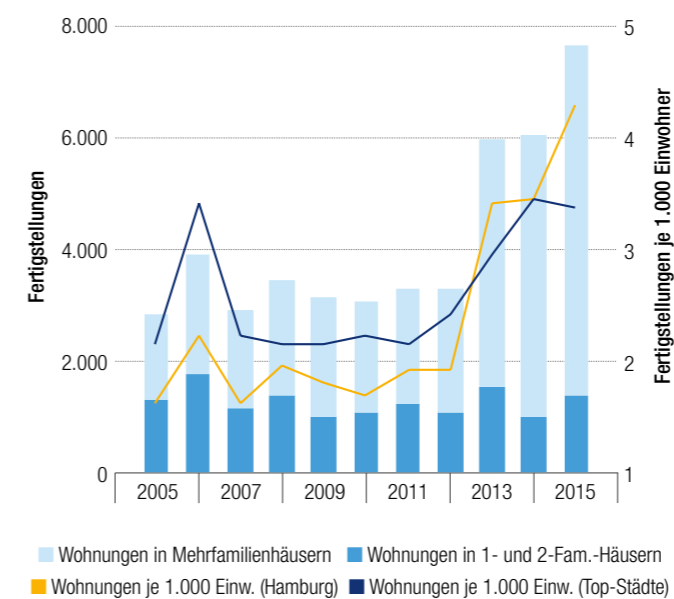
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

ALTERS- UND HAUSHALTSSTRUKTUR



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

WOHNUNGSNEUBAU IN HAMBURG



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

In Hamburg werden pro Jahr etwa 4.200 Wohnungen gebaut, davon etwa 69 % in Mehrfamilienhäusern.

Die Mieten und Preise am Hamburger Wohnungsmarkt sind in den letzten Jahren stark gestiegen und konnten in 2016 die Steigerungsraten der Vorjahre sogar übertreffen. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen in Neubau und Bestand sowie Reihenhäuser haben ein deutliches Plus erfahren. Ausschlaggebend für die Preisdynamik sind vor allem das sehr günstige Zins- und Finanzierungsumfeld, die gesunkene Attraktivität alternativer Anlagemöglichkeiten sowie die gestiegenen Baupreise. Hinzu kommt eine erhöhte Nachfrage von Eigennutzern infolge des Anstiegs der Haushaltszahlen.

Im Mietsegment liegen die Neubaumieten bei durchschnittlich 13,40 Euro/qm; in guten Lagen sind bis zu 20,20 Euro/qm realistisch. Bestandsmieten belaufen sich auf durchschnittlich 10,40 Euro/qm und erreichen im Maximum mittlerweile 16,50 Euro/qm. Die Wohnungsmieten sind seit 2005 mit +47 % im Neubau bzw. +37 % im Bestand deutlich angestiegen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen reichen im Neubau bis 12.000 Euro/qm und liegen im Durchschnitt bei 4.700 Euro/qm. Wohnraum im Bestand ist deutlich günstiger; hier liegen die Kaufpreise im Mittel bei ca. 3.700 Euro/qm und gehen im Maximum bis 7.700 Euro/qm. Seit 2005 sind die Neubaupreise um +71 % angestiegen und damit in etwa genauso stark wie in vergleichbaren Städten.

Wirtschaft

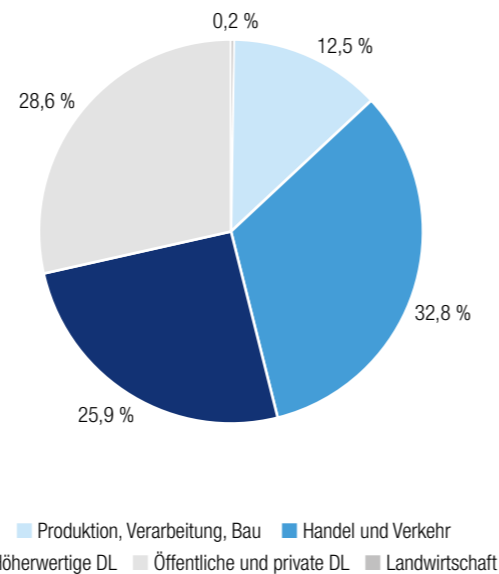
Hamburg zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftsräumen in Deutschland, getragen insbesondere durch den drittgrößten Seehafen (inkl. Containerhafen) Europas und einer sehr gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur. Mit dem internationalen Flughafen Hamburg, vier ICE-Bahnhöfen sowie den Bundesautobahnen A1, A7, A23, A24 ist die Stadt sehr gut angebunden. 50 der 500 umsatzstärksten deutschen Unternehmen aus den Branchen Industrie, Handel und Dienstleistung residieren in Hamburg. Folglich haben auch zahlreiche weitere (internationale) Großunternehmen in Hamburg ihren Hauptsitz: Airbus Deutschland GmbH, Beiersdorf AG, Hapag-Lloyd AG, Lufthansa Technik AG, Otto Group GmbH & Co. KG und Spar-Handels-AG. Rund 156.000 Arbeitsplätze sind in der Metropolregion direkt und indirekt vom Hafen Hamburg abhängig. Die wichtigsten Wirtschaftszweige sind Logistik, Luftfahrt, Maschinen-/Fahrzeug-/Schiffbau und maritime Wirtschaft. Zudem ist Hamburg ein etablierter Hochschul- und Messestandort.

In den letzten 5 Jahren ist die Beschäftigung um 11,4 % gestiegen, was die wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt der Stadt widerspiegelt.

Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2011 noch 7,8 % betrug, ist sie bis Ende 2016 auf 7,1 % gesunken. Hamburg liegt demnach über der Arbeitslosenquote in Deutschland von 6,1 %.

Nach Hamburg pendeln rund 222.000 mehr Beschäftigte ein als aus. Damit wird Hamburg seiner Rolle als zentraler Arbeitsort innerhalb der gleichnamigen Metropolregion gerecht.

BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR



Quelle: VGR des Bundes und der Länder

In Hamburg werden pro Jahr etwa 4.200 Wohnungen gebaut, davon etwa 69 % in Mehrfamilienhäusern. Dieser Wert liegt über dem vergleichbarer Städte (Ø 3.127). In 2015 lag die Bautätigkeit in Hamburg mit rund 7.700 Einheiten über dem langjährigen Mittel. Die Nachfrage ist aufgrund der stabilen

wirtschaftlichen Struktur und der damit einhergehenden positiven Einwohner- und Haushaltsentwicklung sehr gut.

In Hamburg trifft ein sehr hohes Interesse am Wohnungsmarkt auf ein vergleichsweise geringes Wohnungsangebot, was sich in der geringen Zahl der Verkaufsfälle von 4,3 pro 1.000 Einwohner (6,6 in vergleichbaren Städten) widerspiegelt. Im Jahr 2015 kostete eine Eigentumswohnung im Mittel 320.100 Euro.



Im Eigenheimsegment müssen für ein Reihenhaus im Bestand durchschnittlich 330.000 Euro und für ein freistehendes Einfamilienhaus 600.000 Euro aufgebracht werden. Ähnlich zum Eigentums- und Mietwohnungssegment entwickelten sich die Hauspreise seit 2005 durchweg positiv. Die Steigerungen lagen bei +69 % bis +80 % bei Reihenhäusern bzw. +71 % bei Einfamilienhausgrundstücken.

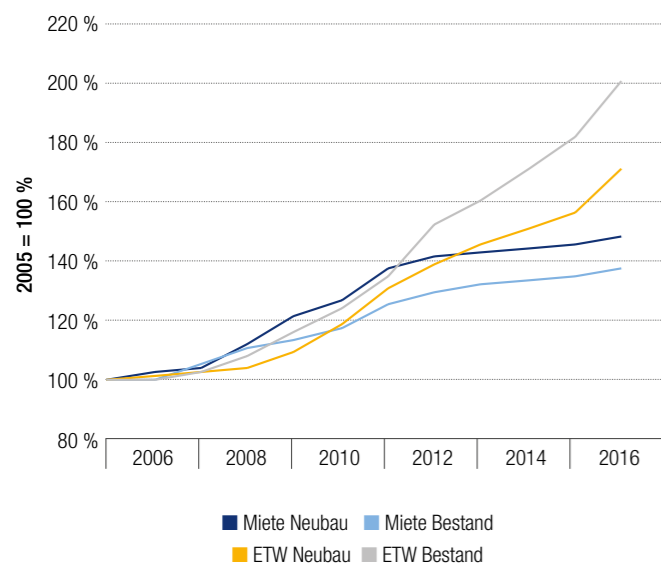
Wohneigentum in Hamburg zu erwerben, ist in Bezug auf das Einkommen vor Ort günstiger als in vergleichbaren Städten. In 2016 musste in Hamburg durchschnittlich das 9,4-fache des jährlich verfügbaren Einkommens in Wohneigentum investiert

werden, während in den Vergleichsstädten das 10,2-fache benötigt wurde.

Im historischen Vergleich zeigt sich, dass die Wohnimmobilienpreise in Hamburg in den letzten zehn Jahren (2007 bis 2016) um +5,1 % p. a. zunahmen, während das durchschnittliche Inflationsniveau 1,36 % p. a. betrug. Damit war die Wertentwicklung von Hamburger Wohnimmobilien weit über dem 10-jährigen durchschnittlichen Inflationsniveau.

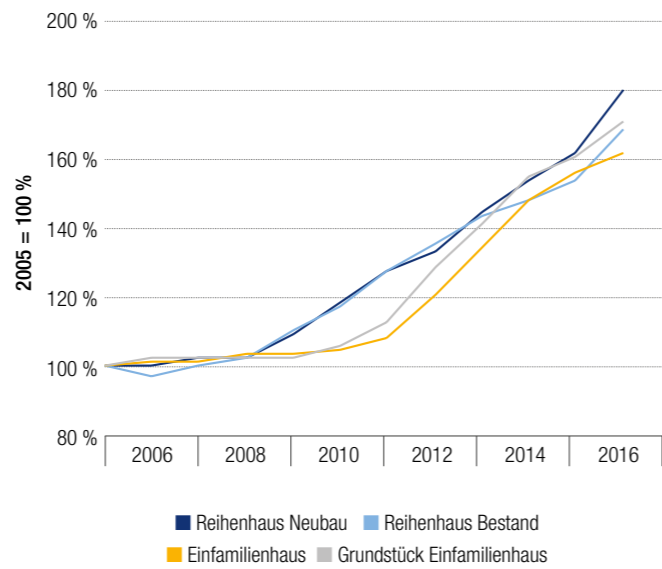
Das auf absehbare Zeit sehr niedrige Zinsniveau sowie die sehr gute Wohnungsnachfrage lassen eine positive Wertentwicklung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt erwarten.

PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

PREISENTWICKLUNG HÄUSER



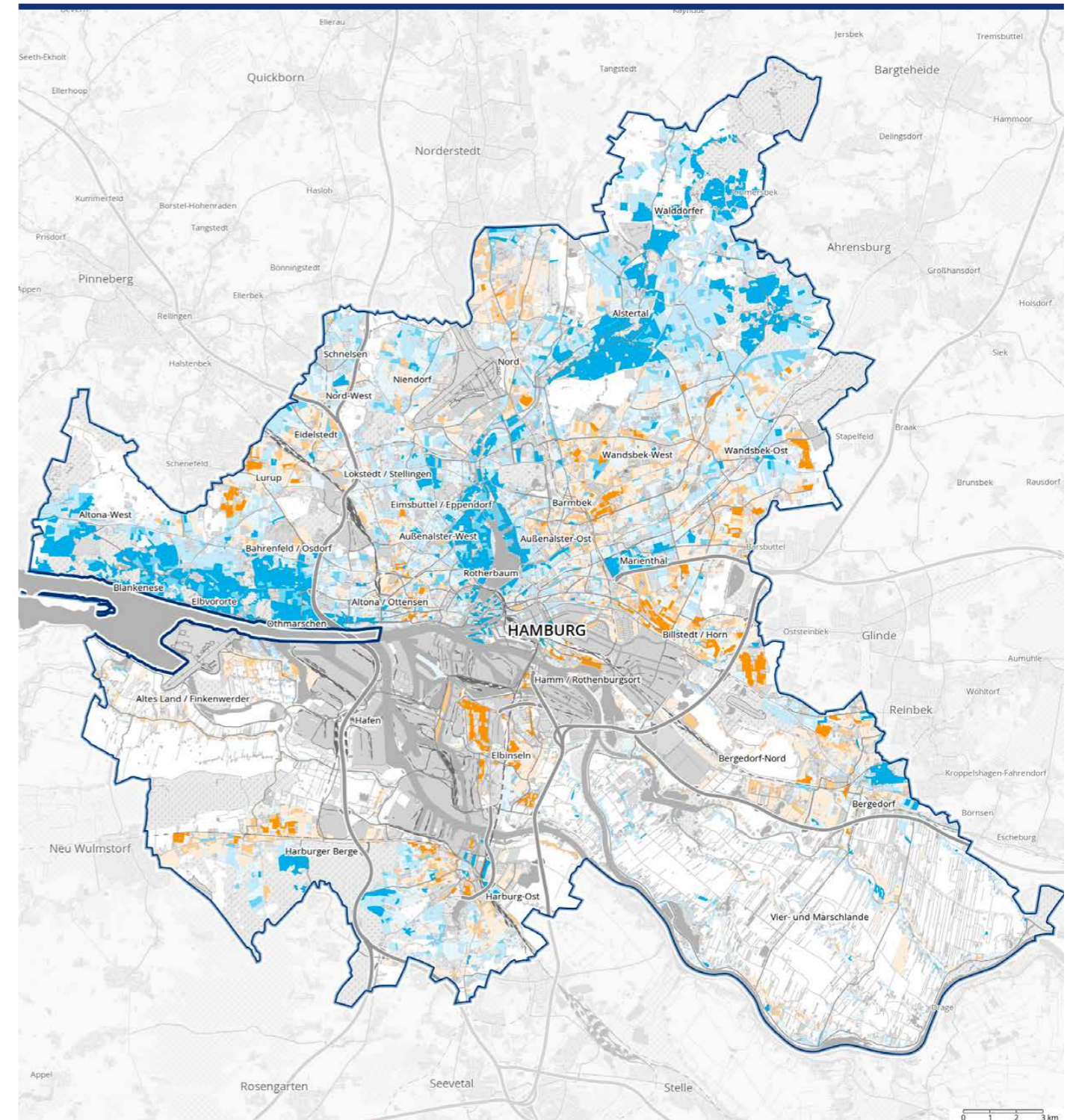
Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

MIETEN UND KAUFPREISE AM WOHNUNGSMARKT HAMBURG IM JAHR 2016

KENNZAHL	EINHEIT	MINIMUM	DURCHSCHNITT	MAXIMUM	ENTWICKLUNG SEIT 2005 Ø	ENTWICKLUNG SEIT 2005 MAX.
Wohnungsmieten Neubau	Euro/qm Wfl. zzgl. NK	10,50	13,40	20,20	+47 %	+76 %
Wohnungsmieten Bestand	Euro/qm Wfl. zzgl. NK	8,00	10,40	16,50	+37 %	+70 %
Kaufpreise Eigentumswohnung Neubau	Euro/qm Wfl.	3.300	4.700	12.000	+71 %	+167 %
Kaufpreise Eigentumswohnung Bestand	Euro/qm Wfl.	2.000	3.700	7.700	+100 %	+157 %
Kaufpreise Einfamilienhäuser	Euro	330.000	600.000	1.500.000	+62 %	+95 %
Kaufpreise Einfamilienhausgrundstücke	Euro/qm	290	530	2.200	+71 %	+389 %
Kaufpreise Reihemittelhäuser Neubau	Euro	280.000	410.000	650.000	+80 %	+124 %
Kaufpreise Reihemittelhäuser Bestand	Euro	250.000	330.000	550.000	+69 %	+120 %

Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

WOHNLAGEN IN HAMBURG



Quellen: © 2017 bulwiengesa, microm, casageo, GeoBasis-DE /BKG, OpenStreetMap CC-BY-SA

- Sehr gute Wohnlage
- Gute bis sehr gute Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Durchschnittliche bis gute Wohnlage
- Durchschnittliche Wohnlage
- Einfache bis durchschnittliche Wohnlage
- Einfache Wohnlage
- Sonstige Flächen
- Eisenbahn
- Straßen

Fortsetzung auf Seite 10 ►

Erben & Vererben

Was Sie jetzt wissen müssen

Die Erbengeneration wächst immer stärker und noch nie wurde in Deutschland so viel vererbt wie heute. **Bei der Hälfte dieser Vermögenswerte handelt es sich dabei um Immobilien.** Damit es nicht zu Streitereien kommt, sind beim Erben und Vererben frühzeitig wichtige Entscheidungen zu treffen.

Innerhalb von nur zehn Jahren (2015–2024) wird in Deutschland Vermögen im Wert von **3,1 Billionen Euro vererbt** (Quelle: Deutsches Institut für Altersvorsorge). Das ist mehr als das Neunfache des gesamten Bundeshaushalts 2017 (329,1 Milliarden Euro). Trotz dieser Zahlen hat nur etwa jeder dritte Erblasser ein Testament verfasst. Fehlt eine letztwillige Verfügung (Testament oder Erbvertrag), gilt die gesetzliche Erbfolge. Gehören zur Familie des Verstorbenen beispielsweise sein Ehepartner und seine Kinder, so erhält der hinterbliebene Ehepartner (in Abhängigkeit vom Güterstand) die eine Hälfte des Vermögens, die andere Hälfte teilen sich die Kinder. Haben der Verstorbene und sein Ehepartner dagegen keine Kinder, so steht neben dem Ehepartner auch Verwandten zweiter Ordnung ein Pflichterbe zu.

Beim Steuerberater informieren

Doch wie sind die vererbten Vermögenswerte überhaupt einzuschätzen? Und wie steht es um Schulden? Auch die werden schließlich vererbt. Gut zu wissen, dass Erben keine Pflicht darstellt: Als vorläufiger Erbe hat man eine Frist von sechs Wochen – in Ausnahmefällen länger –, um ein Erbe auszuschlagen. Eine angenommene Erbschaft kann danach jedoch nicht mehr ausgeschlagen werden. Auch über möglicherweise anfallende Erbschaftssteuern sollte man sich deshalb frühzeitig informieren und am besten einen Steuerberater hinzuziehen.

Immobilie erben: Eigentum – verbunden mit Pflichten

Bei knapp 50 Prozent der Erbschaften geht es in Deutschland um mindestens eine Wohnung oder ein Haus. Trifft dies zu, sollte man sich in jedem Falle frühzeitig vergewissern, ob im Grundbuch Nutzungsbeschränkungen oder auch finanzielle Lasten aufgeführt sind. Erforderlich ist es außerdem, den häufig vorhandenen Sanierungsbedarf und -aufwand zu prüfen. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) hat selbst die energetischen Mindestanforderungen deutlich erhöht. 75 Prozent des Immobilienbestandes in Deutschland ist älter als 25 Jahre – der Sanierungsbedarf ist oft erheblich. Wer eine Immobilie erbt, muss darüber hinaus für sich klären, wie er sie verwenden kann und will: Ist sie bereits vermietet, so tritt der Erbe als Rechtsnachfolger in das bestehende Mietverhältnis ein. Der Mietvertrag bleibt unverändert bestehen. Möchte der Erbe die Immobilie selbst nutzen, gilt es, die Möglichkeiten einer Eigenbedarfskündigung zu prüfen.

Alternativ zur Selbstnutzung oder Vermietung kommt für rund 80 Prozent aller Erben der Verkauf in Betracht. Die am häufigsten genannten Gründe: Die ererbte Immobilie ist zu alt, beziehungsweise sanierungsbedürftig oder die eigene aktuelle Lebenssituation passt nicht zur Eigennutzung, beziehungsweise eigenen Betreuung des Objekts. Gewünscht ist dann oft die schnelle, sichere und erfolgreiche Abwicklung zum bestmöglichen Preis. Unabhängig von der konkreten Nutzungsabsicht verlangt das Finanzamt zur Berechnung der Erbschaftsteuer frühzeitig eine konkrete Werteschätzung der Immobilie. Außerdem zu beachten: Eine Grundbuchberichtigung ist nur gebührenfrei, wenn eine Erbin bzw. ein Erbe einen ordnungsgemäßen Eintragungsantrag binnen zwei Jahren ab dem Erbfall beim Grundbuchamt eingereicht hat. Allerdings ist eine Grundbuchberichtigung nicht erforderlich, sofern das Eigentum an dem Nachlassgrundbesitz in absehbarer Zeit durch Verkauf, Übertragung oder Erbauseinandersetzung übergeht. Ein nicht zu unterschätzender Regelungsbedarf – und das oft während der Trauerphase. Da hilft es, wenn man einen sachkundigen Berater zur Seite hat. Bei allen durch die Erbschaft entstehenden Fragen unterstützen die Berater von PlanetHome gern und kompetent. Ein wertvolles Instrument bei einer realistischen Werteschätzung ist darüber hinaus der PlanetHome Immobiliencheck* (siehe unten).

Worauf sollte ein Erblasser achten?

Auch der Erblasser hat einiges zu bedenken, wenn er seinen Erben eine oder mehrere Immobilien hinterlassen will. Die Eindeutigkeit und sorgfältige Abwägung seines Testaments entscheidet mit darüber, ob es zu Problemen oder gar Auseinandersetzungen kommt.

Wird mehreren Kindern gemeinsam ein Haus vererbt, so lässt sich eine gerechte Vermögensaufteilung oft am besten über den Verkauf des Objektes herstellen. Auch hier sollte der Erblasser frühzeitig entscheiden, ob er bereits zu Lebzeiten einen Verkauf vornimmt, um etwaige Streitereien schon im Vorfeld auszuschließen.

Erbe, Schenkung, Wohnrecht

Bei allen testamentarischen Vorkehrungen oder auch Schenkungsabsichten zu Lebzeiten sollten Immobilieneigentümer keinesfalls ihre eigenen Interessen außer Acht lassen. Anwälte und Notare kennen eine ganze Reihe interessanter Gestaltungsmöglichkeiten, die ihnen beispielsweise ein lebenslanges, grundbuchrechtlich abgesichertes Wohnrecht in der eigenen Immobilie sichern, auch wenn das Eigentum bereits übertragen wurde.

Je größer die Immobilie, desto kostspieliger sind oft die notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen gemäß EnEV (mehr Informationen in unserem Artikel zu „Mehrfamilienhäuser“). Auch vor diesem Hintergrund kann ein Verkauf sowohl für den Erblasser als auch für die Erben die bessere Option sein. Nicht selten lässt sich dadurch ein finanziell ungebundener Lebensabend sichern und zwar ohne Sorgen vor Streitereien um den Immobilien-Nachlass.

Kostenfreier Immobiliencheck

Ob Erblasser oder Erbe: Wenn Sie eine Entscheidungsgrundlage benötigen, ob ein Immobilienverkauf angeraten ist, so finden Sie mit dem für Sie kostenlosen Immobiliencheck von PlanetHome eine hilfreiche Unterstützung (Wert je nach Objekt: 595 bis 1.500 Euro inkl. MwSt.). Die Immobilien-Experten von PlanetHome erfassen und dokumentieren darin sämtliche wertbestimmenden Faktoren der Immobilie (u. a. Region, Lage, Größe, energetische Werte und Bodenrichtwerte, Ausstattung, Zustand und etwaigen Sanierungsbedarf). Diese professionelle Immobilienanalyse erspart allen Beteiligten Zeit und Belastungen, hilft, auf der Basis von Fakten die richtigen Entscheidungen zu treffen und sorgt zusätzlich für ein gutes Gefühl.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit für einen kostenfreien Immobiliencheck!
Ausführliche Informationen erhalten Sie unter [planethome.com/immobiliencheck](https://www.planethome.com/immobiliencheck) oder vereinbaren Sie gleich einen unverbindlichen Termin mit Ihrem PlanetHome Immobilienberater.

*Der Immobiliencheck ist kein Gutachten im rechtlichen Sinne. Aktion zeitlich begrenzt. Detaillierte Informationen über die rechtlichen Bedingungen erhalten Sie auf www.planethome.com/rechtliches

Mehrfamilienhäuser

Wann lohnt sich der Verkauf?

Sie galten lange als perfekte Anlage. Renditestark, krisensicher, mit stabiler Wertentwicklung. Ein Mehrfamilienhaus mit seinen Mieteinnahmen schien die perfekte Sicherheit zu bieten.

Doch ihren Eigentümern machten die Immobilien nicht immer nur Freude. Besonders in den letzten Jahren entschlossen sich immer mehr Eigentümer, ihre Mehrfamilienhäuser zu verkaufen. Ist der jetzige Zeitpunkt günstig? Häufig sprechen konkrete, gut nachvollziehbare Gründe dafür.

Die Fertigstellung der meisten Häuser liegt Jahrzehnte zurück, oft genügen sie bei Weitem nicht mehr den geforderten Brandschutzanforderungen und energetischen Standards. Die über die Jahre immer weiter verschärfte Energieeinsparverordnung (EnEV) zwingt dann schließlich zu hohen Investitionen. Ob Austausch alter Heizkessel, nachträgliche Dämmung der Dachgeschossdecken, die komplette Dachsanierung und -isolierung oder gar die Fassadendämmung: Der finanzielle Aufwand für diese geforderten Maßnahmen ist erheblich. Hinzu kommt der hohe Planungsaufwand, insbesondere wenn KfW-Mittel oder weitere Fördergelder beantragt werden. Während die Eigentümer einer Wohnung oder eines einzelnen Hauses noch vor überschaubaren Kosten stehen, sehen sich solche von Mehrfamilienhäusern nicht selten gezwungen, bis an die Grenze der eigenen Liquidität zu gehen.



Wer über Kosten spricht, muss auch die Mieteinnahmen betrachten. Hier liegen Wunsch und Realität oft weit auseinander. Potenziale zur regelmäßigen Mietanpassung verstrichen in den vergangenen Jahren vielfach ungenutzt. Oder es wurden vor langer Zeit Bruttomieten inklusive Nebenkosten vereinbart, die heute aufgrund drastisch gestiegener Nebenkosten nicht mehr den marktüblichen Preisen entsprechen. Aus nachvollziehbaren Gründen kündigen Mieter solche Verträge nur selten. Auch die Politik macht es, zuletzt unter dem Stichwort „bezahlbarer Wohnraum“, nicht leichter, Mieterhöhungen durchzusetzen – von Kündigungen ganz zu schweigen. Das Resultat sind dann oft Mieteinnahmen, die kaum noch die Hauskosten ausgleichen. Bedenkt man jetzt noch zusätzlich drohende Kosten für gerichtliche Auseinandersetzungen sowie mögliche finanzielle Schäden durch Mietnomaden, so macht das die Verkaufsambitionen zahlreicher Mehrfamilienhauseigentümer nachvollziehbar.

Wenn Hauseigentümer aus Kostengründen dann auch noch Aufgaben übernehmen müssen, die normalerweise zum Leistungsspektrum professioneller Verwaltungen, Hausmeister oder Handwerker gehören, fühlen sich insbesondere viele ältere Eigentümer überlastet. Nicht selten übersteigt der zeitliche, körperliche und nervliche Einsatz dabei jedes gesunde Maß. Auch das Gegenteil ist nicht zielführend: Wer über Jahre den Bedarf an Sanierungen, Reparaturen und energetischen Anpassungen ignoriert oder bei den Nebenkostenabrechnungen bummelt, riskiert neben drastischen Wertverlusten, auch Mietminderungen, Bußgelder und dadurch bedingt finanzielle Nachteile.

Von aktuell hohen Kaufpreisen profitieren

Bei all dem stellt sich automatisch die Frage nach den Alternativen. Statt sein Geld weiterhin in ein Mehrfamilienhaus zu investieren, um den staatlichen Vorgaben rund um die EnEV zu genügen, kann es weitaus gewinnbringender sein, die aktuell bereits erfolgte Kaufpreisentwicklung auszunutzen und seine Immobilie tatsächlich zu verkaufen. Wer sich jahrzehntelang mit großem Einsatz für sein Haus engagiert hat, tut sich mit solch einer Entscheidung naturgemäß schwer. Doch die Vorteile liegen auf der Hand: Aufgrund der dynamischen Preisentwicklung der letzten Jahre tauscht man vorhandene Risiken und vage Hoffnungen auf weitere Gewinnzuwächse gegen reale Gewinne, Unabhängigkeit und jede Menge persönlichen Gestaltungsfreiraum.

Manchem fällt der Abschied vom „Betongold“ auch mit Blick auf die eigenen Erben schwer: Man will bewahren, was Bestand hat. Doch auch hier entstehen vielfach besondere Belastungen: Sind mehrere eigene Kinder im Spiel, erweist es sich durchaus als Herausforderung, eine gerechte, alle Seiten zufriedenstellende Aufteilung zu schaffen. Auch vorgezogene Eigentumsübertragungen und Schenkungen müssen sehr professionell umgesetzt werden, wenn sie nicht den erwünschten persönlichen Gestaltungsfreiraum hinsichtlich Finanzausstattung und Wohnsituation beschränken sollen.

Auch wenn der Verkauf der eigenen Immobilie bislang nur ein Gedankenspiel ist, sollten Sie sich bereits jetzt professionell beraten lassen. Ihr persönlicher PlanetHome Immobilienberater informiert Sie gern und unverbindlich. Er erläutert Ihnen dabei anschaulich sämtliche Aspekte für und gegen einen Verkauf. So manches Mal wartet dabei sogar eine angenehme Überraschung auf den Eigentümer eines Mehrfamilienhauses: Nicht selten offenbart eine eingehende Analyse bislang unentdeckte, für Kaufinteressen aber umso interessantere Potenziale, wie ungenutzte Dachgeschoss-Ausbaufächen oder Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Grundstück. Häufig lassen sich dadurch vom PlanetHome Immobilienberater Verkaufspreise realisieren, mit denen Eigentümer zuvor gar nicht gerechnet haben. Auch hier gilt: Ein Blick hinter die Kulissen und in die Zukunft der Märkte lohnt sich.

Aktion Mehrfamilienhaus

Nutzen Sie als Eigentümer jetzt die Gelegenheit zum kostenfreien „Immobiliencheck Mehrfamilienhaus“* (Wert: 1.500 Euro inkl. MwSt). Dazu gehören eine Darstellung des persönlichen Immobilienbestands, eine detaillierte Marktwertermittlung, basierend auf der individuellen Prüfung Ihres Mehrfamilienhauses, eine Rendite- und Potenzial-Betrachtung und daraus abgeleitet konkrete Handlungsempfehlungen. Ergänzt wird die hochwertige Ausarbeitung durch passgenaue Informationen zur aktuell gültigen EnEV-Novellierung sowie zur Mietpreisbremse. Ausführliche Informationen erhalten Sie unter planethome.com/immobiliencheck – oder Sie vereinbaren gleich direkt einen unverbindlichen Termin mit Ihrem PlanetHome Immobilienberater.

*Der Immobiliencheck ist kein Gutachten im rechtlichen Sinne. Aktion zeitlich begrenzt. Detaillierte Informationen über die rechtlichen Bedingungen erhalten Sie auf www.planethome.com/rechtliches

MIETEN UND KAUFPREISE IN DEN TEILRÄUMEN HAMBURG IM JAHR 2016

WOHNLAGEN	MIETEN (BESTAND) Ø IN EURO/QM	MIETEN (NEUBAU) Ø IN EURO/QM	ETW-PREISE (BESTAND) Ø IN EURO/QM	ETW-PREISE (NEUBAU) Ø IN EURO/QM	REIHENMITTEL- HAUS (BESTAND) Ø IN EURO	EINFAMILIENHAUS (BESTAND) Ø IN EURO
Günstige Wohnlagen: Altes Land/Finkenwerder, Bergedorf, Bergedorf-Nord, Billstedt/ Horn, Elbinseln, Harburg-Ost, Harburger Berge, Vier- und Marschlande, Wandsbek-Ost	8,00 – 10,00	10,50 – 11,70	2.400 – 2.900	3.400 – 3.800	290.000 – 320.000	420.000 – 510.000
Wohnlagen mit durchschnittlichem Preisgefüge: Alstertal, Altona-West, Bahrenfeld-Osdorf, Barmbek, Hamm/Rothenburgsort, Lokstedt/Stellingen, Marien-thal, Nord, Nord-West, Walddörfer, Wandsbek-West	9,50 – 10,80	11,90 – 13,50	3.100 – 3.700	4.000 – 4.700	330.000 – 390.000	550.000 – 700.000
Teure Wohnlagen: Altona-Ottensen, Außenalster-Ost (Winterhude, Uhlenhorst), Eimsbüttel/Eppendorf, Groß Flottbek, Zentrum	12,30 – 14,60	14,90 – 15,80	4.600 – 5.200	5.500 – 6.700	–	–
Exklusive Wohnlagen: Außenalster-West (Harvestehude, Rotherbaum), Elbvororte (Blankenese, Nienstedten, Othmarschen)	12,60 – 14,20	15,20 – 16,50	4.900 – 6.300	6.000 – 8.300	550.000	1.000.000

Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

Hamburger Top-Wohnlagen im Profil

Der Teilraum Außenalster-West, nördlich der zentralen Stadtteile, besteht aus den exklusiven Wohnlagen Harvestehude und Rotherbaum. Die Lage gilt als einer der Top-Wohnstandorte Hamburgs. Hier werden mit bis zu 8.300 Euro/qm die höchsten Durchschnittspreise im Neubausegment erzielt. Entsprechend hoch sind mit 16,00 Euro/qm im Schnitt auch die Neubaumieten. Harvestehude ist hauptsächlich durch Villen, Altbauten und herrschaftliche Wohnhäuser, teilweise im Jugendstil geprägt. Ruhige Wohnstraßen mit City-Nähe generieren eine Nachfrage, die das Angebot deutlich übersteigt. Zusätzlich bietet der Stadtteil seinen Bewohnern viel Grün und exklusive Einkaufsmöglichkeiten. Der Stadtteil Rotherbaum zählt ebenfalls zu den Top-Lagen dieses Teilraums. Da sich hier auch viele Gebäude der Universität befinden, entsteht zusätzlich eine vielfältige Mischung hinsichtlich Publikum, Gastronomie etc.

Die Bewohner der Elbvororte im Bezirk Altona, der zweiten exklusiven Wohnlage Hamburgs, erfreuen sich u. a. an den Elbstränden. Zu nennen sind hier die Stadtteile Blankenese, Nienstedten und Othmarschen. Zu den alteingesessenen Hamburger Familien, die seit Jahrzehnten hier leben, kommt der interne und externe Zuzug wohlhabender Einwohner, der die Nachfrage konstant hoch hält. Charakteristisch für die Elbvororte sind die großbürgerlichen Villenviertel, wie sie in Blankenese oder Othmarschen anzutreffen sind. Begehrte sind vor allem Objekte mit Elbblick, die in kleineren Wohnanlagen zu Spitzenpreisen gehandelt werden.

Das für das Universitäts-Klinikum bekannte Eppendorf gilt mit seinen repräsentativen Jugendstilhäusern ebenfalls als schick und teuer. Parks, Grünflächen, die Nähe zum Wasser bzw. zu Kanälen sowie eine hohe Urbanität (Bars, Restaurants etc.) haben Eppendorf zu einer begehrten Wohnlage werden lassen.

Großer Beliebtheit erfreuen sich auch Winterhude, Uhlenhorst und Hohenfelde im Bezirk Hamburg-Nord an der östlichen Außenalster. Winterhude wird aufgrund seines breiten Bewohnermixes als lebendiger Stadtteil von den Einwohnern geschätzt. Die Lage zwischen Alster und Stadtpark sorgt für die nötigen Grün- und Erholungsflächen. Dabei sind die alster-nahen Lagen im Süden mit ihrer Villenbebauung teilweise schon exklusiv. Dagegen ist Winterhude-Nord durch Gebäude der Jahrhundertwende und Zwischenkriegszeit geprägt und auch für den weniger exklusiven Geldbeutel geeignet. Daneben findet man auch in Uhlenhorst luxuriöse Stadtvillen in Alsternähe. Hohenfelde dagegen ist hauptsächlich durch Nachkriegsbauten geprägt, gilt allerdings als Stadtteil mit Entwicklungspotenzial.

Der Teilraum Zentrum setzt sich aus den Stadtteilen, Altstadt/Neustadt, St. Georg, St. Pauli und der Hafencity zusammen. Vor allem letztere vereint Wohnen, Arbeiten und Kultur in maritimem Ambiente. Der neue Stadtteil ist komplett von Fluss- und Kanalläufen umgeben und bietet von vielen Stellen einen direkten Blick auf die Elbe, was neben der Zentralität ein Nachfrageargument darstellt. Einst durch Prostitution und Drogen in Verruf geraten, werden St. Georg und St. Pauli heute vor allem durch Künstler, Designer etc. bevölkert und entwickelten sich im Laufe der Zeit zu Szenevierteln.

Ottensen hat sich im Lauf der Jahre vom Industriestandort und Arbeiterviertel zu einem der kreativsten, lebendigsten und beliebtesten Viertel Hamburgs mit dörflichem Charakter entwickelt. Zur Bevölkerung zählen nun vornehmlich Mittelstandsfamilien und Akademiker statt, wie in früheren Zeiten, WGs.

Je nach Lage innerhalb dieser Teilräume kann das Preisniveau sowohl im Miet- als auch im Kaufsegment sehr hohe Level erreichen. In Top-Lagen sind auch hier mehr als 20 Euro/qm Miete für eine gehobene Neubauwohnung keine Seltenheit mehr. Auch für Bestandswohnungen wird diese Schwelle, vor

allem im gründerzeitlichen Altbau oftmals erreicht. Die hohen Preise spiegeln die hohe Nachfrage sowie das niedrige Angebot in diesen Teilräumen wider.

Der Kauf einer Eigentumswohnung kann je nach Teilraum eine unterschiedlich hohe finanzielle Belastung darstellen. Grundsätzlich gehört Hamburg aber in Bezug auf das durchschnittliche Preisniveau zu den fünf teuersten Städten Deutschlands. Nur in München und Stuttgart muss man mit 7.300 Euro/qm bzw. 5.200 Euro/qm mehr bezahlen, während Frankfurt und Düsseldorf mit rund 4.700 Euro/qm auf dem gleichen Niveau liegen. Selbst in den günstigsten Teilräumen muss für einen Quadratmeter neugebauten Wohnraum mindestens 3.400 Euro/qm bezahlt werden. Als teuerste Objekte können derzeit u. a. die Projekte „Elbphilharmonie“ mit 20.000 Euro/qm, „Burstah Lofts“ mit 19.500 Euro/qm, „Harvestehuder Weg 38“ mit 19.400 Euro/qm sowie die

„Sophienterrassen“ mit 18.000 Euro/qm (jeweils in der Spitze) genannt werden.

Die zentralen Wohnlagen sind hauptsächlich durch Wohnraum im Geschoss geprägt und weisen folglich keine klassischen Einfamilienhauslagen auf. Bevorzugte Gegenden sind in den Elbvororten (Othmarschen, Blankenese, Nienstedten) sowie in der Elb- und Alsterlaufnähe und den Walddörfern am Stadtrand zu finden. Hierzu zählen z. B. Alsterdorf, Wellingsbüttel, Poppenbüttel, Sasel oder Volksdorf. In den Elbvororten ist für Einfamilienhäuser mit einer knappen Million Euro im Schnitt zu rechnen (Villen entsprechend mehr), während die Walddörfer bei knapp 600.000 Euro liegen. Große Nachfrage erfahren vor allem neue und energetisch optimierte Objekte.

Die Nachfrage am Hamburger Wohnungsmarkt ist sehr gut. In einigen Teilräumen sind folglich deutliche Angebotslücken vorhanden, die die Vermarktungszeiten stark verkürzen.

Glossar

Wohnlage

Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilien-spezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Zuzugsvolumina, Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- Bauliche Struktur (Wohnungsgrößen Neubau/Bestand)

in das Berechnungsmodell ein. Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen jeweils noch Übergangskategorien liegen:

- **Sehr gute Wohnlage:** Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden sowie besonders begehrte Wohnlagen
- **Gute Wohnlage:** Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane „In-Viertel“, ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- **Durchschnittliche Wohnlage:** Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- **Einfache Wohnlage:** Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt sehr genaue und differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und/oder einem Grünflächenanteil > 80 % wird keine Wohnlage ausgewiesen.

Wohnungsmieten und -preise

Wohnungsmieten werden für **Erstbezug** (Neubau und Sanierung) und **Wiedervermietung bzw. Wiederverkauf** in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten wie auch Preise umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Einfamilienhäuser

Kaufpreise für **Einfamilienhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für Bestandsobjekte (Wiederverkauf, maximal 20 Jahre alt) mit 150-200 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße (i.d.R. 600-800 qm Grundstück); das Dachgeschoss ist üblicherweise nicht ausgebaut. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.

Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten. Es werden ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.

Einfamilienhäuser

Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Reihenhäuser

Kaufpreise für **Reihenhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für ein Reihennittelhaus mit 100-120 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße; Dachgeschossausbau ist vorbereitet. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Kaufpreise jeweils für Neubau/Erstbezug und Wiederverkauf und zwar ohne Nebenkosten. Es werden jeweils ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Bautätigkeit

Unter **Baufertigstellungen** wird die Fertigstellung der unter Baugenehmigungen definierten Baumaßnahmen verstanden.

Haushalt

Einen **Haushalt** bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften und insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt) und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung hat.

SVP-Beschäftigte

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer sind alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten (Auszubildende u.a.), die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind zur Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenversicherung nach dem Arbeitsförderungsgesetz AFG) oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind.

Arbeitslose

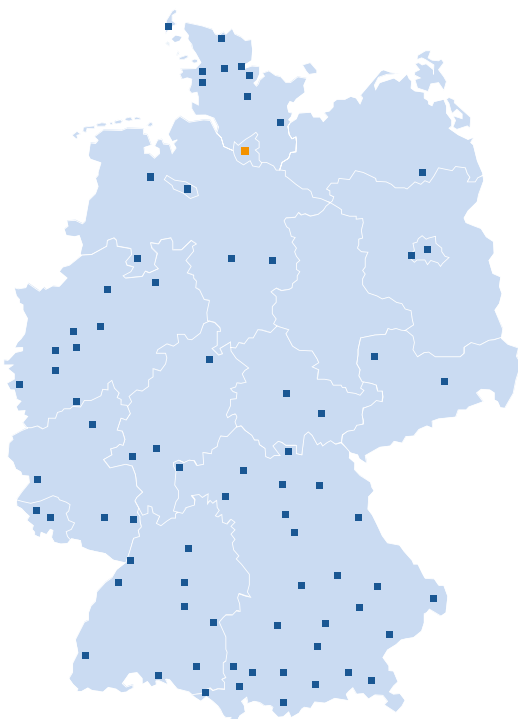
Arbeitslose sind Arbeitssuchende bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres, die nicht oder weniger als 15 Stunden wöchentlich in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, die nicht Schüler, Studenten oder Teilnehmer an Maßnahmen der beruflichen Weiterbildung, nicht arbeitsunfähig erkrankt, nicht Empfänger von Altersrente sind und für eine Arbeitsaufnahme als Arbeitnehmer sofort zur Verfügung stehen. Arbeitslose müssen sich persönlich bei ihrer zuständigen Arbeitsagentur oder dem nach SGB II zuständigen Träger gemeldet haben.

Definition: Arbeitslose in % **aller** zivilen Erwerbspersonen (abhängige zivile Erwerbspersonen, Selbständige, mithelfende Familienangehörige).

Ab dem Jahr **2005** wurde die Basis der als arbeitslos geltenden Personen um arbeitsfähige und arbeitswillige Sozialhilfeempfänger ergänzt, damit ist die Anzahl der Arbeitslosen und damit auch die Quote gegenüber den Vorjahren allein durch die Umstellung der Statistik erhöht.

Impressum: Herausgeber PlanetHome Group GmbH, FeringasträÙe 11, 85774 Unterföhring/München.

Bildnachweis: © Marco2811/Fotolia.com; © eltoro69/Shutterstock.com; © vcandy, PeopleImages, LinorR/iStockphoto.com.



Über 80 eigene
Standorte* –
auch in Hamburg
in Ihrer Nähe.

HAMBURG

Graskeller 2
20457 Hamburg
+49 40 36953-0
infohamburg@planethome.com

■ PlanetHome Standorte

*Über 80 Standorte in Deutschland und Österreich.