



## Preise steigen weiter, aber keine Immobilienblase

*Aktuelle Studie: Wohnraum wieder teurer geworden*

(ddp direct) Die Immobilienpreise im Großraum Hamburg sind im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Nach einer aktuellen Studie der LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG in Zusammenarbeit mit dem Hamburger Forschungsinstitut F+B (Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH) waren Wohnimmobilien im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um bis zu 12,5 Prozent teurer.

Die höchsten Preissteigerungen weisen bestehende Eigentumswohnungen in Hamburg auf. Aber auch die Preise für gebrauchte Häuser in der Hansestadt zogen im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 12,0 Prozent an. Dagegen stiegen die Neubaupreise in Hamburg nur um 1,8 (Eigentumswohnungen) bzw. 2,8 Prozent (Häuser).

Deutlich mehr mussten Käufer für Neubauten im Umland zahlen. Eigentumswohnungen kosteten hier durchschnittlich 12,1 Prozent und neue Häuser rund 8,5 Prozent mehr als im Jahr 2011. Damit verzeichnet die Immobilienmarkt-Studie im Neubau-Segment für das Umland erstmals höhere Preissteigerungen als für Hamburg.

Eine ähnliche Entwicklung sehen wir bei den Bestandsobjekten?, erklärt der Vorstandsvorsitzende der LBS, Peter Magel. Während der Preisanstieg in Hamburg mit 12,0 (Häuser) bzw. 12,5 Prozent (Eigentumswohnungen) unter dem Vorjahresniveau blieb, fiel die dieser im Umland mit bis zu 7,7 Prozent für gebrauchte Immobilien höher aus als im Vorjahr. Für Umland-Gemeinden, die über eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur verfügen, hatte die LBS diese Preisentwicklung auch erwartet.

Als Ursachen für die erneut angezogenen Immobilienpreise nennt Peter Magel unter anderem die positive Bevölkerungsentwicklung und die wachsende Zahl der Haushalte. Außerdem gäbe es zu wenige Baufertigstellungen und ein immer knapper werdendes Bestandsangebot bei gleichzeitig steigender Wohnraum-Nachfrage. Magel ergänzt: ?Hinzu kommen noch die für junge und ältere Menschen steigende Attraktivität des Wohnens in der Stadt, die Sicherheit von Immobilien in der Finanzkrise und das anhaltend niedrige Bauzins-Niveau.?

Trotz der erneuten Preissteigerungen sieht Magel keine Immobilienblase und betont: ?In den Jahren 2002 bis 2008 waren die Immobilienpreise in Hamburg relativ konstant. Erst ab 2008 kam es im Immobilienmarkt durch neue Käufer, die in Betongold investierten und durch die positive Einkommensentwicklung der privaten Haushalte zu Nachholeffekten, die bis heute anhalten. Trotz der in einigen Stadtteilen in den letzten Jahren erkennbaren Überhitzungs-tendenzen bei der Entwicklung der Immobilienpreise, sehe ich auch keine Anzeichen für Immobilienspekulationen. Dies wird allein schon durch die Mindest-Rentabilitätsanforderungen der Investoren und der konservativen Kreditvergabe deutscher Finanzinstitute mit den entsprechenden Anforderungen an Bonität und Mindest-Eigenkapital sowie den langen Zinsbindungsfristen ausgebremst.?

Der LBS-Chef erklärt weiter: ?Wer nicht unbedingt in den sehr teuren Stadtteilen oder in der City wohnen muss, findet im Großraum Hamburg immer noch relativ zentrumsnah und verkehrsgünstig gelegene Regionen mit bezahlbarem Wohnraum.? Zu diesen Regionen zählen im Süden Harburg und angrenzende Stadtteile, Richtung Osten Borgfelde, Hamm, Horn, Jenfeld und Billstedt sowie Norderstedt, Quickborn und Henstedt-Ulzburg nördlich von Hamburg. Aber auch in diesen Gebieten sei mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen. Peter Magel: ?Wenn sich die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank nachhaltig ändern sollte und dann das derzeit künstlich niedrig gehaltene Zinsniveau wieder ansteigt, wird sich auch für die Bauzinsen schnell ein höheres Marktniveau einstellen. Ich rate Immobilien-Interessenten daher rechtzeitig zu handeln, denn bei steigenden Zinsen kann bereits ein Prozentpunkt mehr eine Baufinanzierung um mehrere tausend Euro pro Jahr teurer werden lassen.?

In Hamburg sind Bestandsimmobilien in den Stadtteilen Hafen-City, Harvestehude, Rotherbaum, Uhlenhorst, Nienstedten und Blankenese am teuersten. Im Umland wurden die höchsten Preise in Wentorf/Aumühle, Ahrensburg, Norderstedt, Tangstedt und Trittau registriert.

Neue Häuser und Eigentumswohnungen sind in Hamburg ebenfalls in den Stadtteilen Harvestehude und Rotherbaum am teuersten, aber auch in Groß-Flottbek und Wellingsbüttel. Im Umland betrifft es die Regionen Ahrensburg, Wedel, Halstenbek und Rellingen.

Für die Studie wurden im zweiten Halbjahr 2012 insgesamt 10.400 öffentlich zugängliche Immobilienangebote in Hamburg und im Umland erfasst, davon 9.100 Angebote in den Segmenten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen aus dem Bestand.

Den neuen Immobilienmarktatl 2013 für Hamburg und Umland sowie verschiedene Preisübersichtskarten gibt es als kostenloses Download im Internet unter <http://www.lbs.de/shh/immobilien/studien> . Er kann auch als Druckfassung per Telefon oder E-Mail angefordert werden (solange der Vorrat reicht).

Rückfragen beantwortet gern:

Klaus-G. Steinke, Tel.: 0431 20000510,

E-Mail: [Klaus-Guenther.Steinke@lbs-shh.de](mailto:Klaus-Guenther.Steinke@lbs-shh.de)

Shortlink zu dieser Pressemitteilung:  
<http://shortpr.com/6bp772>

Permanentlink zu dieser Pressemitteilung:  
<http://www.themenportal.de/wirtschaft/preise-steigen-weiter-aber-keine-immobilienblase-83021>

=== Immobilienpreisentwicklung in Hamburg und Umland (Bild) ===

Shortlink:  
<http://shortpr.com/dw5m3g>

Permanentlink:  
<http://www.themenportal.de/bilder/immobilienpreisentwicklung-in-hamburg-und-umland>

## Pressekontakt

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG

Herr Klaus-G. Steinke  
Wellseedamm 14  
24145 Kiel

klaus-guenther.steinke@lbs-shh.de

### **Firmenkontakt**

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG

Herr Klaus-G. Steinke  
Wellseedamm 14  
24145 Kiel

lbs-shh.de  
klaus-guenther.steinke@lbs-shh.de

Als Bausparkasse der Sparkassen sind wir innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe der kompetente Partner rund ums Bauen, Wohnen und Finanzieren in Schleswig-Holstein und Hamburg. Wir sind flächendeckend über die örtlichen Sparkassen sowie den LBS-Außendienst vertreten und genießen als Marktführer das Vertrauen von rund 332.000 Kunden in Hamburg und Schleswig-Holstein mit über 449.000 Verträgen (2012).

# Immobilienpreisentwicklung Hamburg und Umland

Januar 2012 - Januar 2013

