

Was Wohnen im Alstertal kostet



Wie wertvoll ist der Boden im Alstertal? Unsere detaillierten Grafiken mit allen Straßen im Alstertal zeigen, wo man die höchsten Grundstückspreise zahlt – und wo die günstigsten.

Vorwort

Liebe Alstertalerinnen und Alstertaler,

jeder Eigentümer eines Einfamilienhauses oder einer Doppelhaushälfte ist an dem aktuellen Wert seiner Immobilie interessiert. Schließlich dreht es sich in der Regel um den größten Vermögensgegenstand, den eine Familie besitzt.

Wir möchten Ihnen mit unserem Marktbericht und den besonders detaillierten Analysen einen

interessanten Einblick in die Materie der Bodenwertermittlung geben. Mit diesen Informationen können Sie fundamentale und abgesicherte Rückschlüsse auf den Wert Ihres Einfamilienhauses oder Ihrer Doppelhaushälfte schließen, ohne einen Gutachter in Ihr Haus lassen zu müssen.

Herzlichst, Ihr René Müller



René Müller, Geschäftsführer

Über Bauwerk Hamburg

Wir sind Hausmakler und Immobiliendienstleister aus Leidenschaft. 40 Mitarbeiter, darunter Kaufleute, Architekten, Ingenieure und Handwerker verwalten, entwickeln und vermitteln Wohnimmobilien im Großraum Hamburg. Unser Maklerteam kennt sich bestens im Alstertal aus. Hier wohnen wir, treiben Sport im TSV Sasel und sind mit der Region eng verbunden.

Unser Unternehmen ist Mitglied in den Berufsverbänden IVD und BFW.

Was Kunden über uns sagen, finden Sie auf makler-empfehlung.de



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen
Region Nord e.V.



Unser Angebot für Sie

Genießen Sie jede Minute an Lebensqualität in dieser wunderbaren Region. Sollten Sie einmal mit dem Gedanken spielen, Ihr Haus oder Ihr Grundstück abzugeben, würden wir uns sehr freuen, wenn Sie an uns denken. Sie bekommen als Dankeschön eine kostenlose Ersteinwertung Ihrer Immobilie, ein fantastisches Beratungs- und Dienstleistungspaket sowie eine dazugehörige Leistungsgarantie.

Fragen zu unserem Marktbericht beantworten wir sehr gerne!

 040-41 33 05 43

Boden- und Hauspreise erreichen Höchststand. Erste Konsolidierung trotz Immobilienboom spürbar

Nie war Hauseigentum so wertvoll wie heute. Die Preise im Alstertal sind in den vergangenen Jahren buchstäblich durch die Decke gegangen. Einige Wohnlagen haben Wertsteigerungen von 50 % und mehr innerhalb von nur drei Jahren erfahren. Eine unglaubliche Entwicklung, wenn man bedenkt, was diese nüchterne Prozentzahl in Eurobeträgen ausmacht. Tatsächlich ist es aber wie mit den Buchgewinnen bei Aktien. Solange man nicht verkauft, sind es nur schöne Zahlen, auf die man blickt.

Viele Alstertaler, die mit dem Gedanken spielen, das Geschäft ihres Lebens zu machen, sind zögerlich, was den Verkauf angeht. Zu unsicher erscheint ihnen die Perspektive bei der Anlage der Kaufpreiserlöse. Zwar herrscht in unserem Lande so gut wie keine Inflation mehr, aber Bür-

ger, die einen Weltkrieg erlebt haben, mögen ganz anders denken und fühlen, als sich die Babyboomer das vorstellen können. Dennoch wurden 2014 in Sasel 96, in Poppenbüttel 106 und in Wellingsbüttel 45 Häuser verkauft. Die Duvenstedter hingegen hielten sich eher zurück und übergaben nur 34 x die Schlüssel an neue Besitzer.

Interessant ist der Aspekt, dass sich gerade die Saseler immer häufiger von einem Teil ihres Grundstücks trennen, der zu Bauland wurde. Immerhin 50 Baugrundstücke wurden gehandelt. In Wellingsbüttel wurde zwar teilweise die berühmte ATAG-Villenklausel ausgehebelt, welche die Teilung von allzu kleinen Parzellen über Jahrzehnte verhinderte.



Die Top-Straßen der Region

Saselbergweg

Sasel

Langwisch

Wellingsbüttel

Huuskoppel

Lemsahl

Schlickböge

Duvenstedt

Aalwisch

Bergstedt

Kritenberg

Poppenbüttel

Als wirksames Instrument trat aber der noch recht junge Bebauungsplan „Wellingsbüttel 16“ in Kraft, der die Handschrift eines Villenortes weiter prägt. Auch die Nr. 17 ist in Planung und soll die feine Friedrich-Kirsten-Straße vor Verdichtungen schützen. Bei diesen Restriktionen ist es nicht überraschend, dass nur 9 Grundstücke im ganzen Kalenderjahr den Hausbaufirmen und ihren bonitätsstarken Bauherren zur Verfügung gestellt worden sind.

Poppenbüttel, der Stadtteil mit der ältesten Bevölkerung in Hamburg, kann hingegen mit einem Wert von € 373.000,- noch nicht auf den vorderen Rängen mitspielen.

Die jungen und modernen Familien, welche aus Winterhude, Uhlenhorst und Eppendorf kommen, reflektieren auf eher kleinere Grundstücke sowie auf eine junge oder neue Gebäudesubstanz. Immer mehr ältere Häuser, die auf



Das alte Geld sitzt in den Elbvororten, die jungen Erfolgreichen zieht es eher ins Alstertal, vor allem nach Sasel, wo die Bedingungen für Familien mit Kindern ideal sind.“ *Bankdirektor aus dem Alstertal*

Was die durchschnittlichen Kaufpreiserlöse anbelangt, belegt Wellingsbüttel mit € 514.000,- als Mittelwert allerdings hinter Wohldorf-Ohlstedt (€ 573.000,-) den zweiten Platz im Alstertal. Dahinter folgt Lemsahl-Mellingstedt (€ 457.000,-), Sasel (€ 443.000,-) und Duvenstedt (€ 436.000,-).

den Markt kommen, werden daher abgerissen. Bergstedt, der naturnahe Nachbar der Saseleler, ist mittlerweile ebenso beliebt und wird auf etwas geringerem Preisniveau ebenfalls sehr nachgefragt.

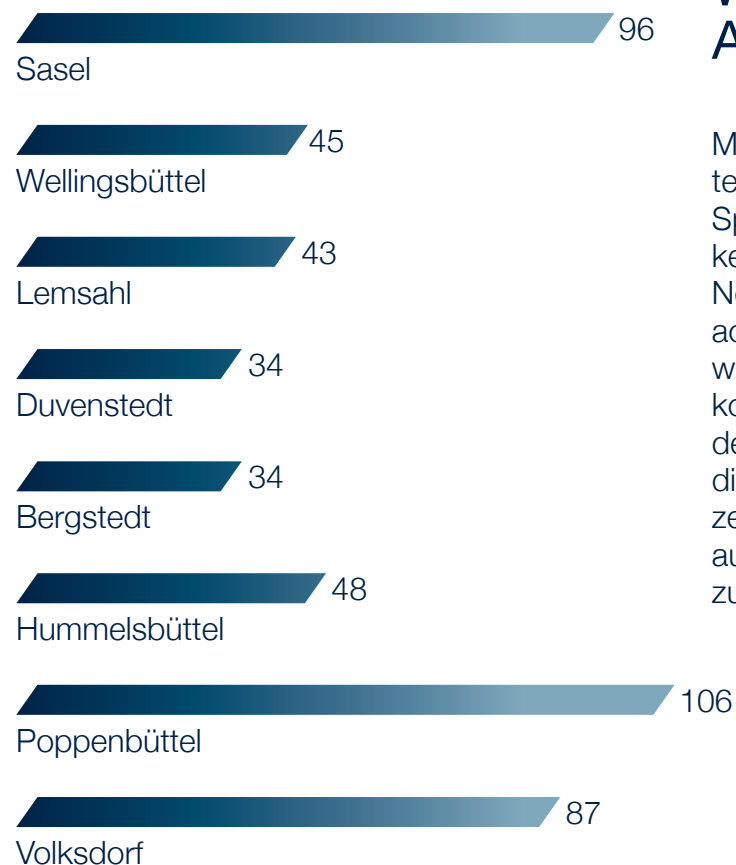
Warum wir nur die Bodenwerte ermitteln und vergleichen

Fast alle Einfamilienhäuser sind in ihrer Art einzigartig. Es ist nahezu unmöglich, die unterschiedlichsten Parameter (Größe, Bauart, Architektur, Zustand, Belichtung etc.) nach einem Schema zu erfassen, um belastbare Vergleiche zu erzielen. Die Wertermittlung von Einfamilienhäusern gehört daher selbst unter Immobilienprofis zur Königsdisziplin und erfordert neben Fachwissen eine große Portion Fingerspitzengefühl.

Ganz anders ist es mit dem Boden. Er ist nahezu immer identisch, frei von Geschmack und Mode, nicht durch Feuer oder Krieg zerstörbar und ein Wert für die Ewigkeit. Überdies repräsentiert der Bodenwert bei älteren Einfamilienhäusern den Hauptteil des Vermögenswertes.



Verteilung der Hausverkäufe



Was ist ein Bodenrichtwert?

Wodurch unterscheidet er sich von Angebotspreisen aus der Werbung?

Manchmal erzählt der Nachbar über den Gartenzaun, dass er sein Haus gerade für einen Spitzenpreis verkauft hat. Den wahren Kaufpreis kennen aber nur die Vertragsparteien selbst, der Notar und später auch der sogenannte Gutachterausschuss. An diese staatliche Institution werden alle echten Preise gemeldet, welche – korrespondierend mit dem Datenschutz – vor der Veröffentlichung anonymisiert werden. Auf diesen Datenschatz, der aus tausenden Einzelwerten besteht, haben wir unsere Analysen aufgebaut und für Sie in übersichtlichen Karten zusammengestellt.

Die beworbenen Häuser und Grundstücke sind lediglich mit dem Wunschpreis des Verkäufers veröffentlicht, der häufig nicht erreicht wird. Der Gutachterausschuss bedient sich in der Analyse der echten Kaufpreise und rechnet Sonderfaktoren (z.B. Verkauf innerhalb der Familie, Liebhaberpreis des Nachbarn) heraus. Die Richtwerte basieren auf Fakten, die aber den Nachteil haben, dass es immer ein Blick in die Vergangenheit ist. Junge Marktentwicklungen, wie z.B. eine Wirtschaftskrise, müssen mit der Hand “nachjustiert” werden

Bodengrundwerte



251,00€ bis 330,00€



331,00€ bis 410,00€



411,00€ bis 490,00€



491,00€ bis 570,00€



571,00€ bis 650,00€



651,00€ bis 750,00€

So erhalten Sie Informationen aus unseren Karten

Die Straßen sind mit Farben gemäß ihrer Preiskategorie bzw. Wertentwicklung eingeteilt. Bei den Preissteigerungsraten ist zu beachten, dass einige Wohnlagen in den vergangenen 12 Monaten im Wert wieder etwas gesunken sind. Die Quadratmeterpreise beziehen sich auf eine durchschnittliche Grundstücksgröße und können in Einzelfällen abweichen. Wenn Sie es also genau wissen möchten, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

Wertsteigerung seit 2010



19,00% bis 29,99%



30,00% bis 39,99%



40,00% bis 49,99%



50,00% bis 59,99%



60,00% bis 69,99%

Inhalt

Bergstedt

Übersicht	10
Wertsteigerung in Prozent	11 - 17
Bodengrundwerte	18 - 24

Duvenstedt

Übersicht	25
Wertsteigerung in Prozent	26 - 30
Bodengrundwerte	31 - 35

Lemsahl

Übersicht	36
Wertsteigerung in Prozent	37 - 41
Bodengrundwerte	42 - 46

Poppenbüttel

Übersicht	47
Wertsteigerung in Prozent	48 - 55
Bodengrundwerte	56 - 63

Sasel

Übersicht	64
Wertsteigerung in Prozent	65 - 73
Bodengrundwerte	74 - 82

Wellingsbüttel

Übersicht	83
Wertsteigerung in Prozent	84 - 89
Bodengrundwerte	90 - 95





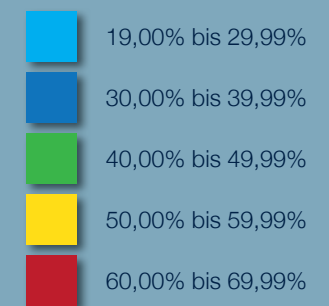
Bergstedt

1	Wertentwicklung	11
	Grundstückspreis	18
2	Wertentwicklung	12
	Grundstückspreis	19
3	Wertentwicklung	13
	Grundstückspreis	20
4	Wertentwicklung	14
	Grundstückspreis	21
5	Wertentwicklung	15
	Grundstückspreis	22
6	Wertentwicklung	16
	Grundstückspreis	23
7	Wertentwicklung	17
	Grundstückspreis	24



Bergstedt

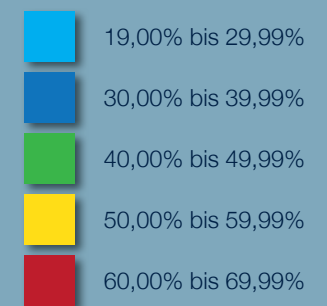
Wertentwicklung
seit 2010





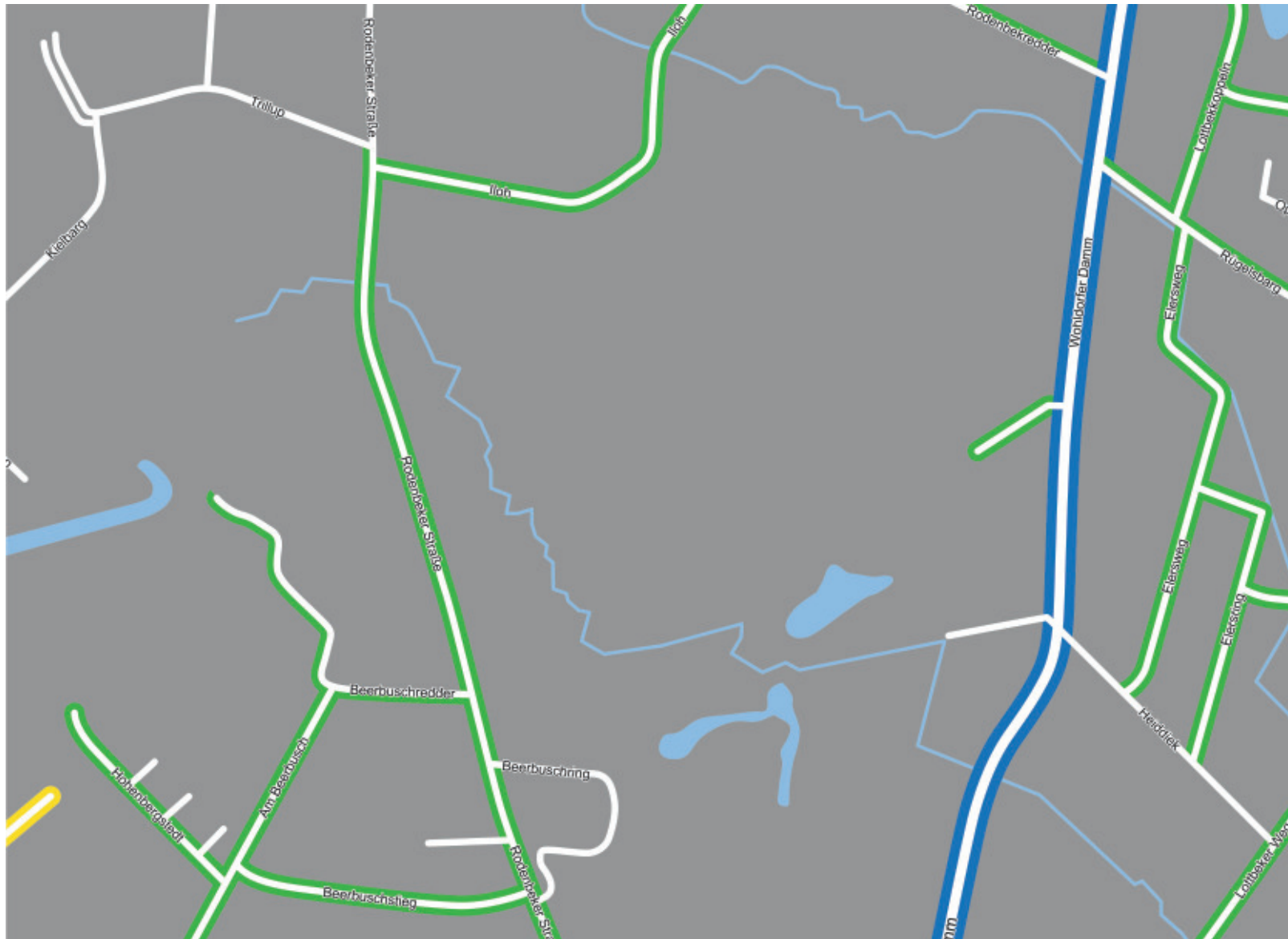
Bergstedt

Wertentwicklung
seit 2010



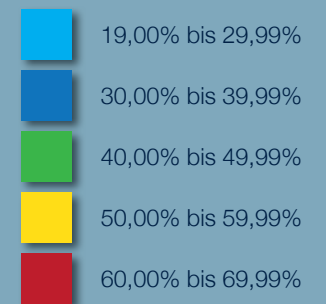


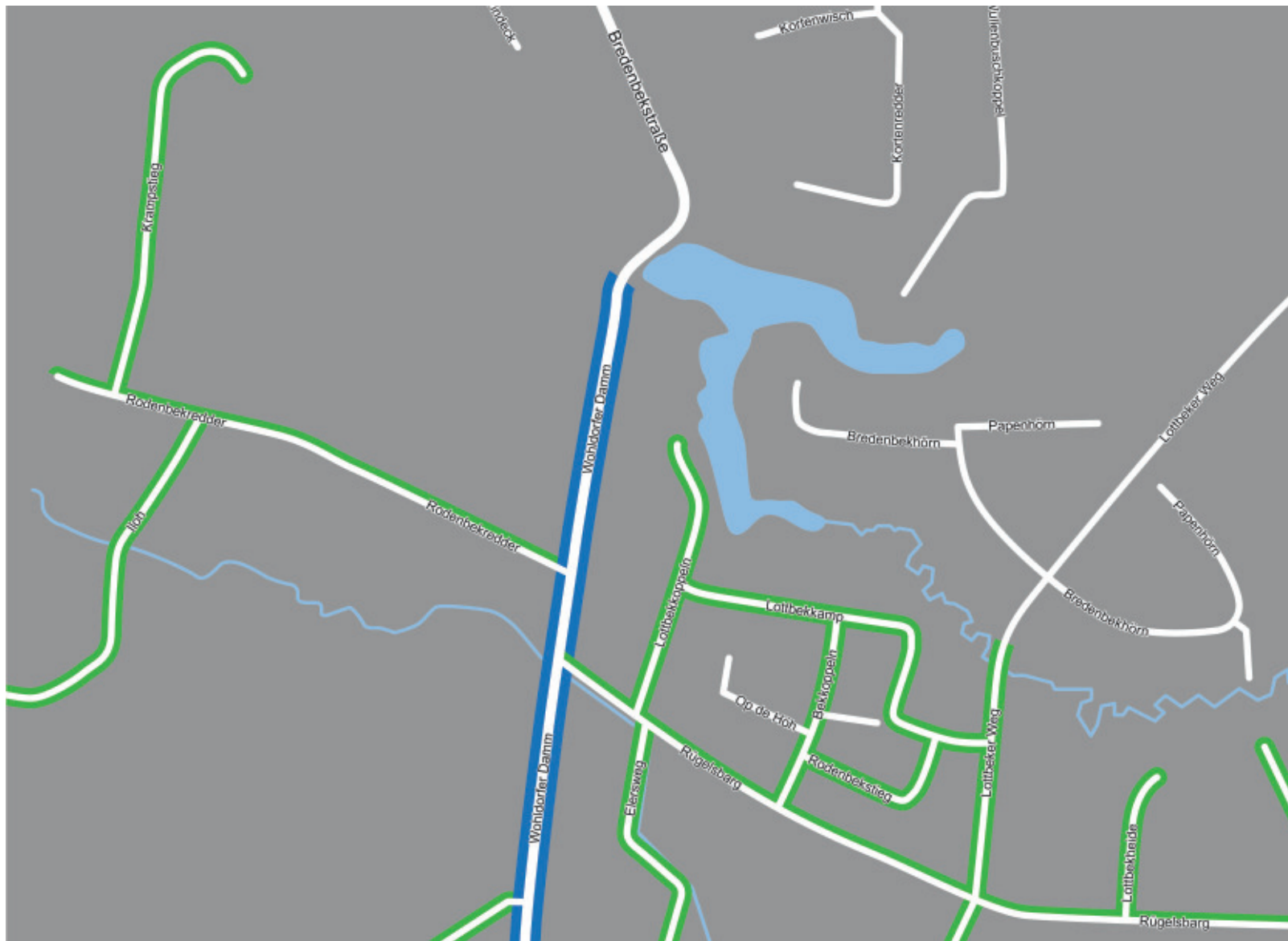
Bergstedt



Bergstedt

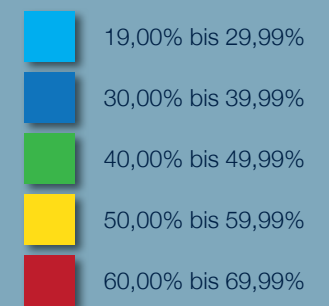
Wertentwicklung
seit 2010

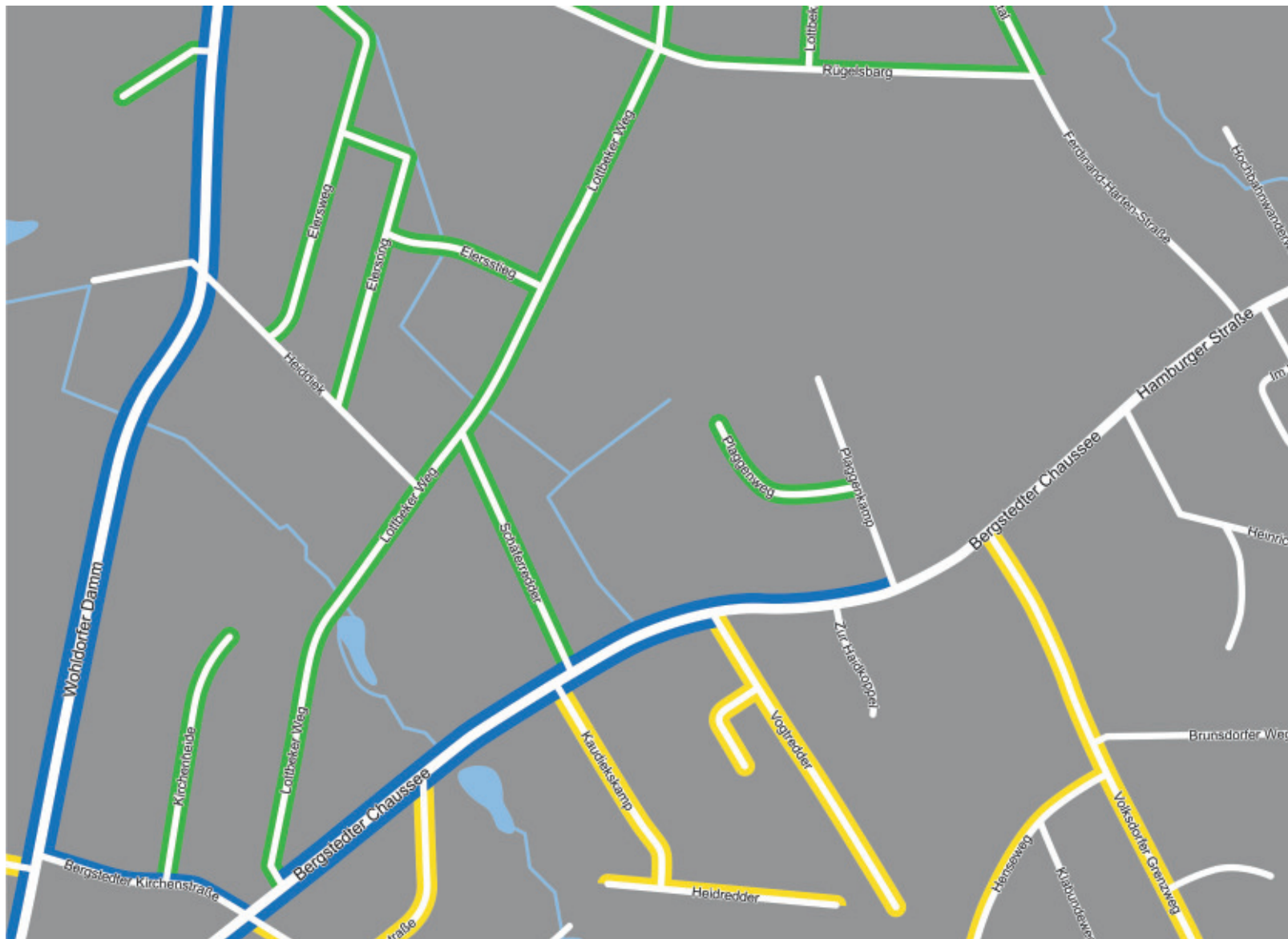




Bergstedt

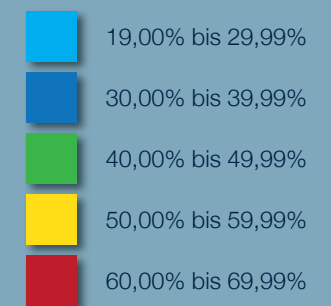
Wertentwicklung
seit 2010





Bergstedt

Wertentwicklung
seit 2010





Bergstedt

Wertentwicklung
seit 2010

- 19,00% bis 29,99%
- 30,00% bis 39,99%
- 40,00% bis 49,99%
- 50,00% bis 59,99%
- 60,00% bis 69,99%



Bergstedt

Grundstückspreise
je Quadratmeter

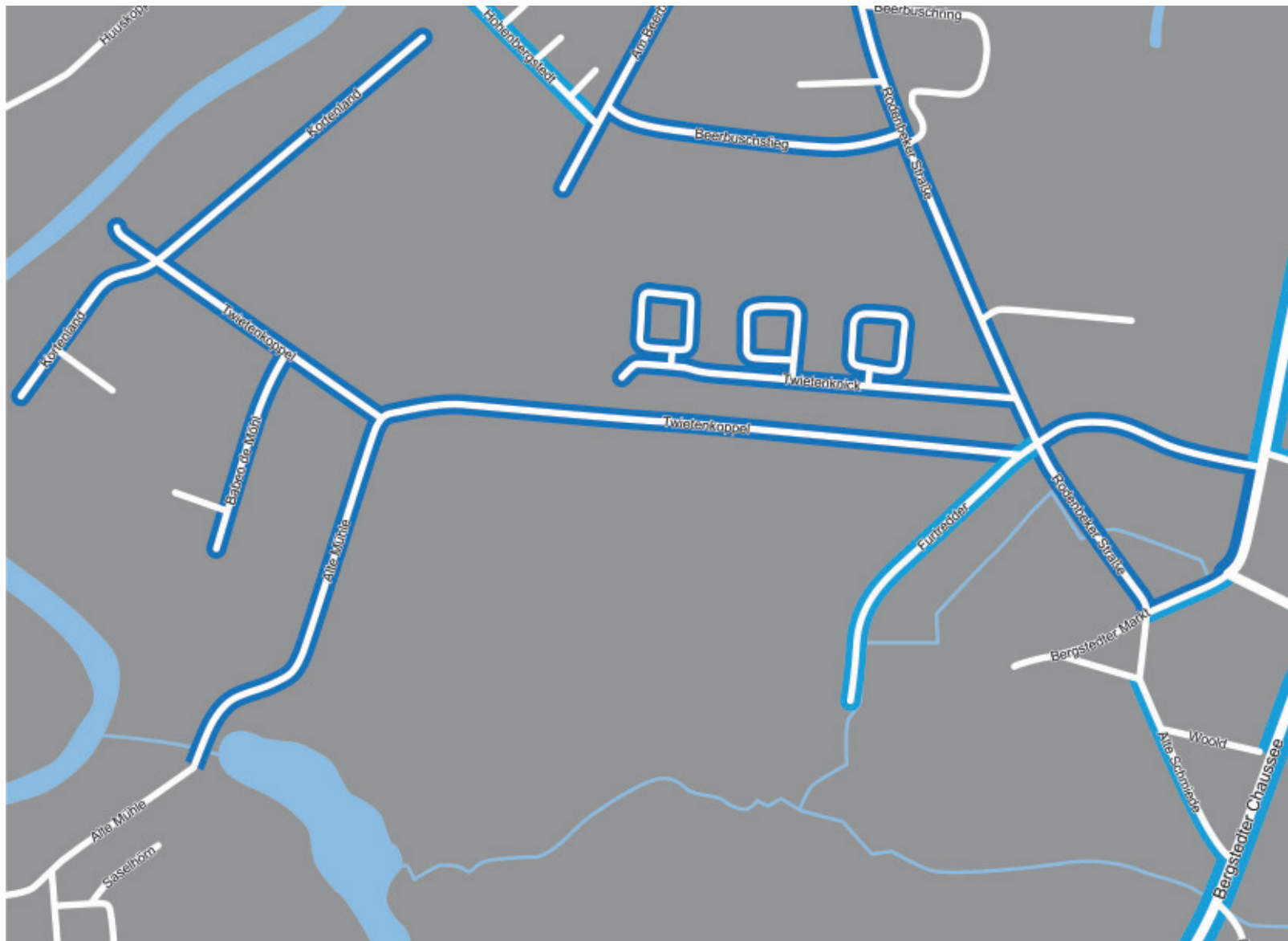




Bergstedt

Grundstückspreise
je Quadratmeter

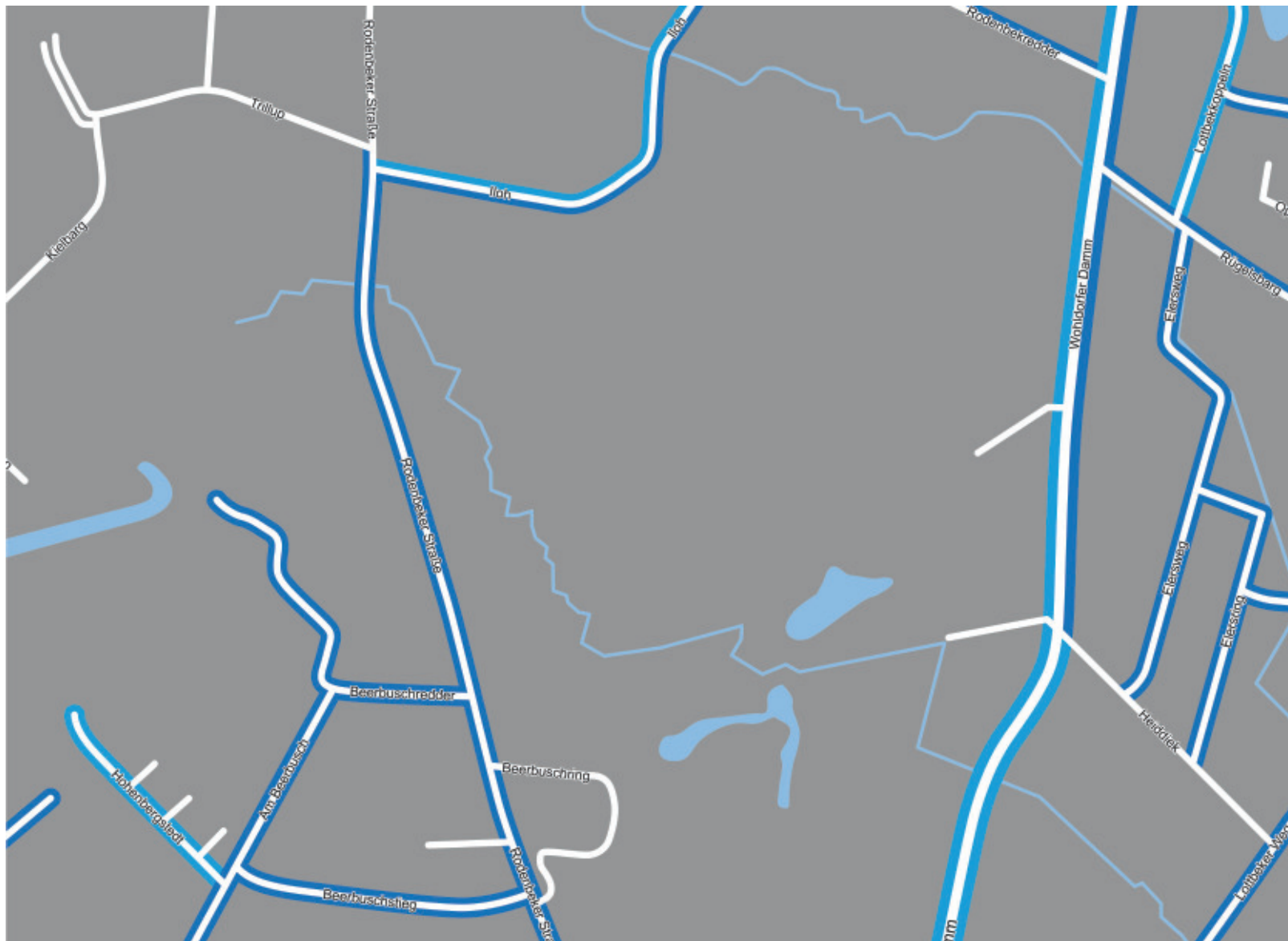




Bergstedt

Grundstückspreise
je Quadratmeter

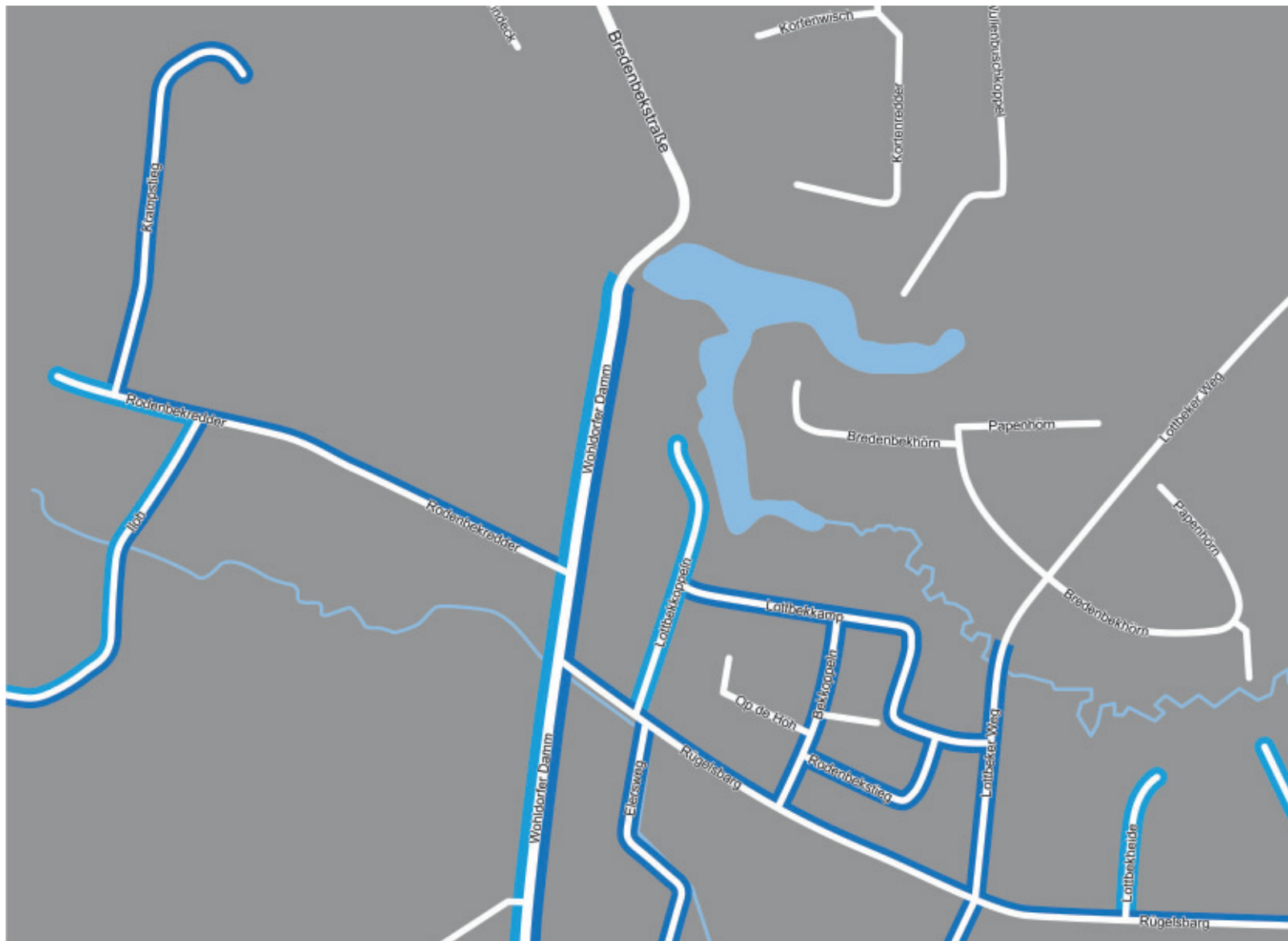




Bergstedt

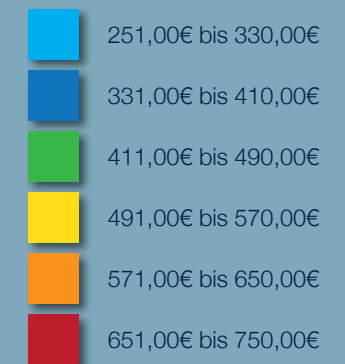
Grundstückspreise
je Quadratmeter





Bergstedt

Grundstückspreise
je Quadratmeter





Bergstedt

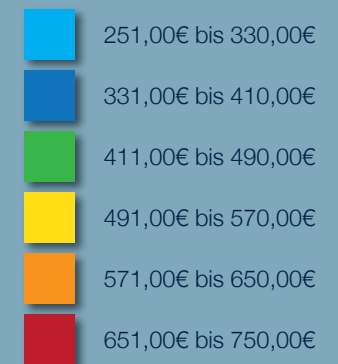
Grundstückspreise
je Quadratmeter





Bergstedt

Grundstückspreise
je Quadratmeter





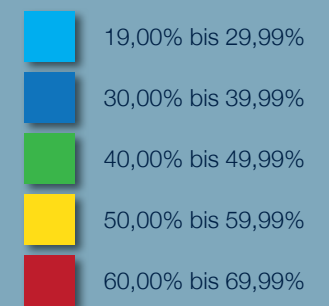
Duvenstedt

1	Wertentwicklung	26
	Grundstückspreis	31
2	Wertentwicklung	27
	Grundstückspreis	32
3	Wertentwicklung	28
	Grundstückspreis	33
4	Wertentwicklung	29
	Grundstückspreis	34
5	Wertentwicklung	30
	Grundstückspreis	35



Duvenstedt

Wertentwicklung
seit 2010

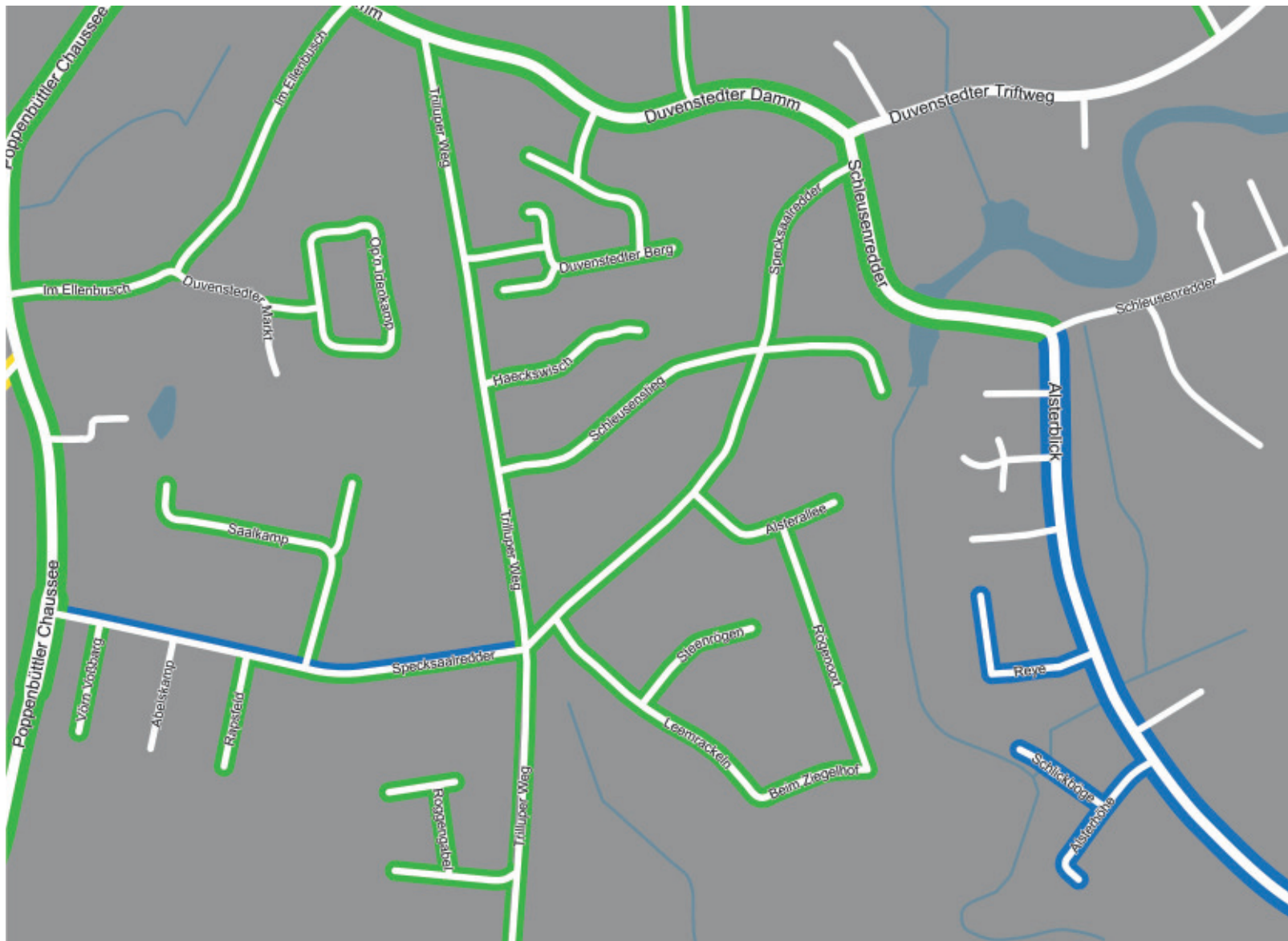




Duvenstedt

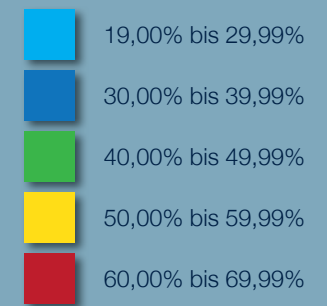
Wertentwicklung
seit 2010

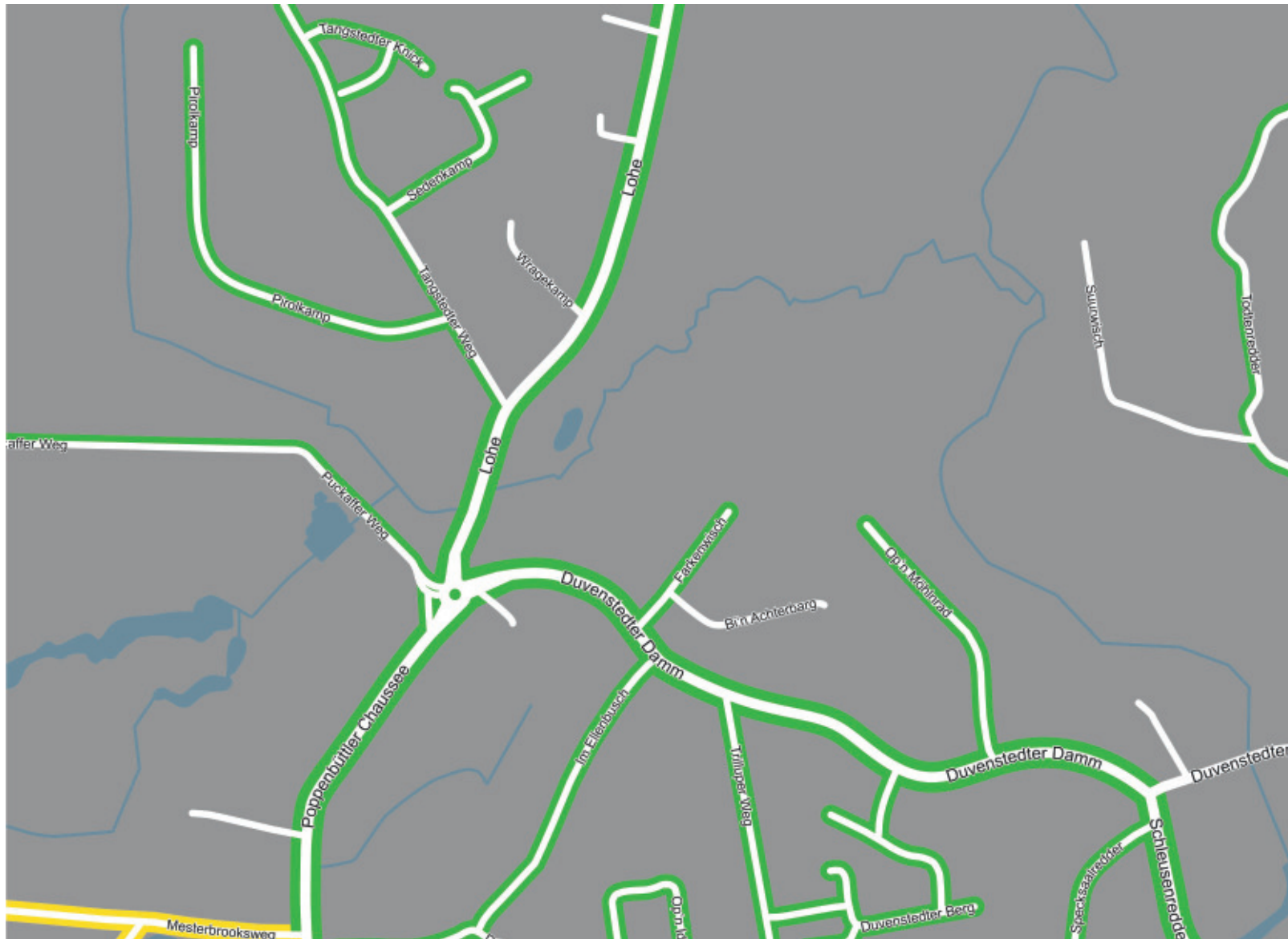
- 19,00% bis 29,99%
- 30,00% bis 39,99%
- 40,00% bis 49,99%
- 50,00% bis 59,99%
- 60,00% bis 69,99%



Duvenstedt

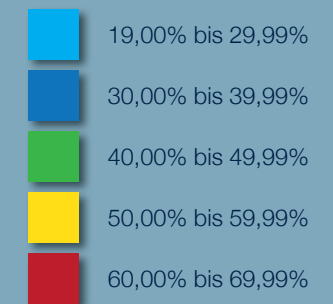
Wertentwicklung
seit 2010





Duvenstedt

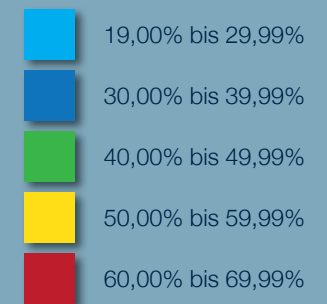
Wertentwicklung
seit 2010

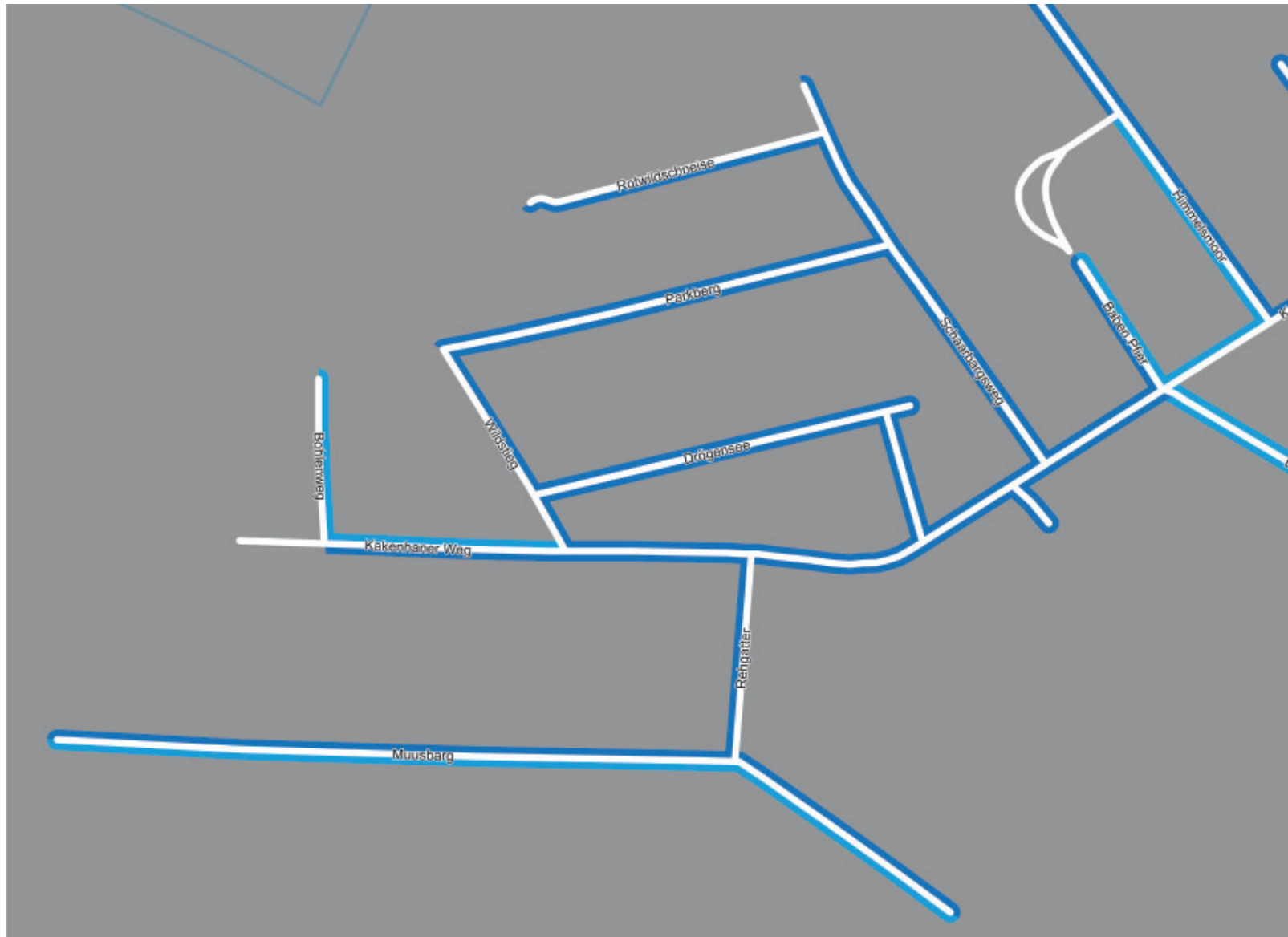




Duvenstedt

Wertentwicklung
seit 2010

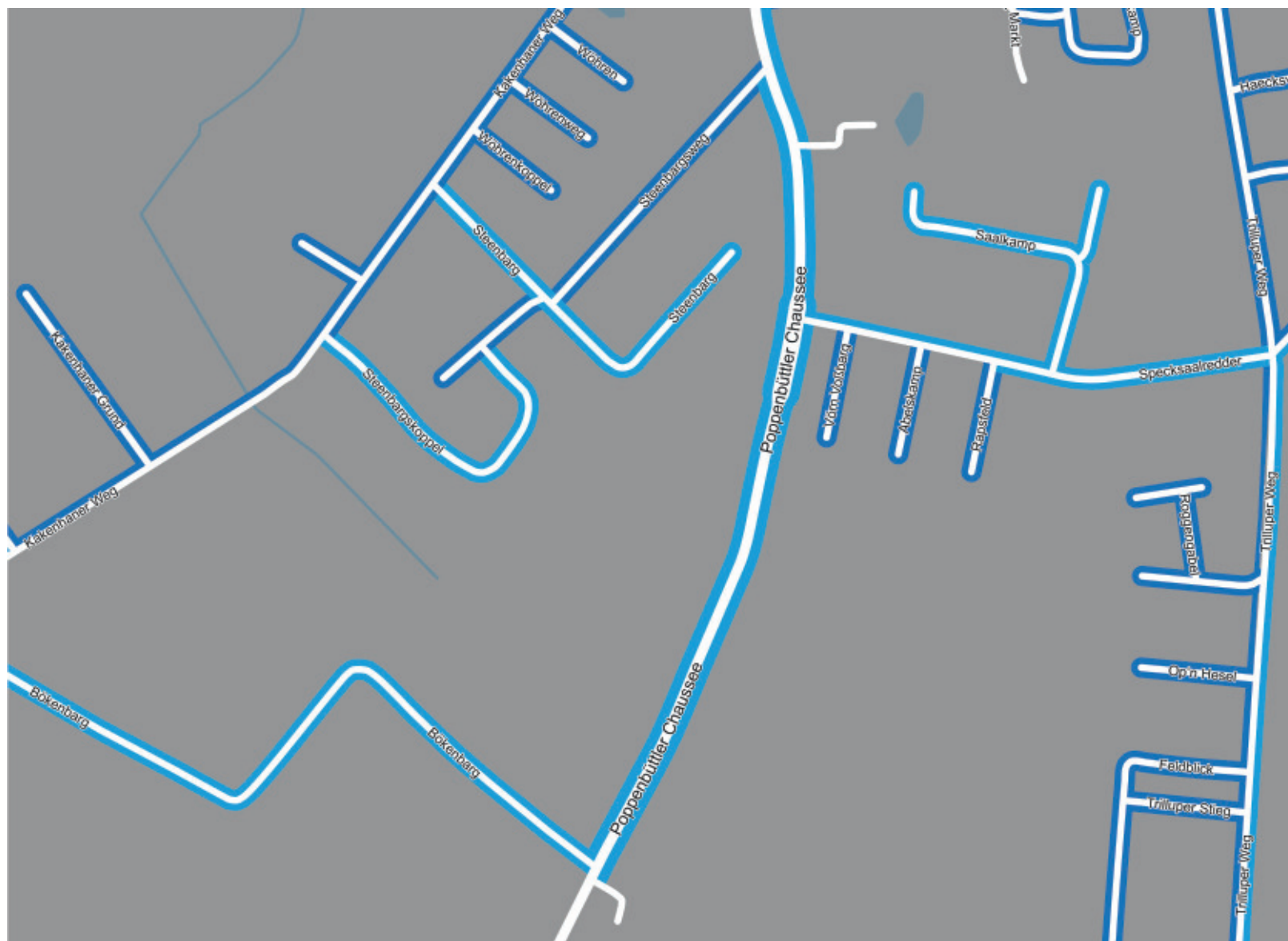




Duvenstedt

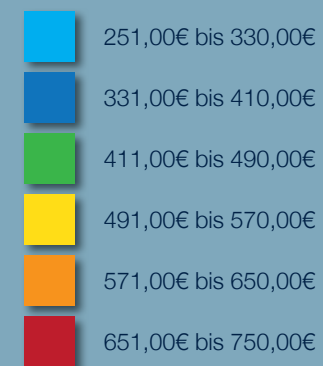
Grundstückspreise
je Quadratmeter





Duvenstedt

Grundstückspreise je Quadratmeter

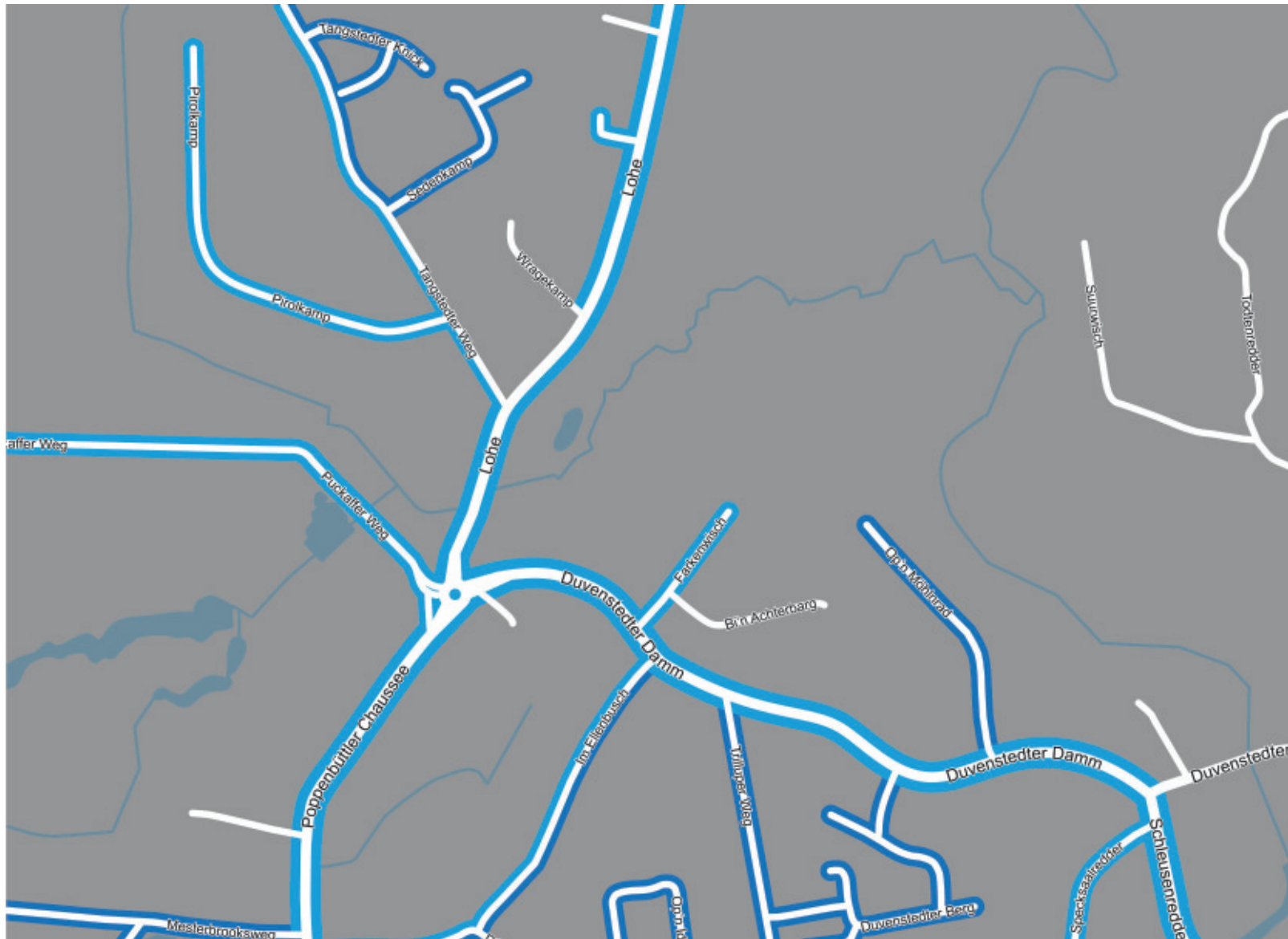




Duvenstedt

Grundstückspreise
je Quadratmeter





Duvenstedt

Grundstückspreise
je Quadratmeter





Duvenstedt

Grundstückspreise
je Quadratmeter





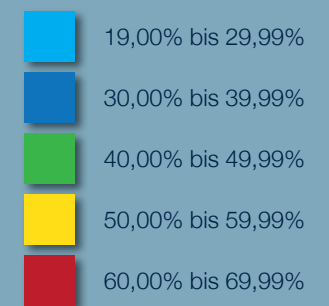
Lemsahl

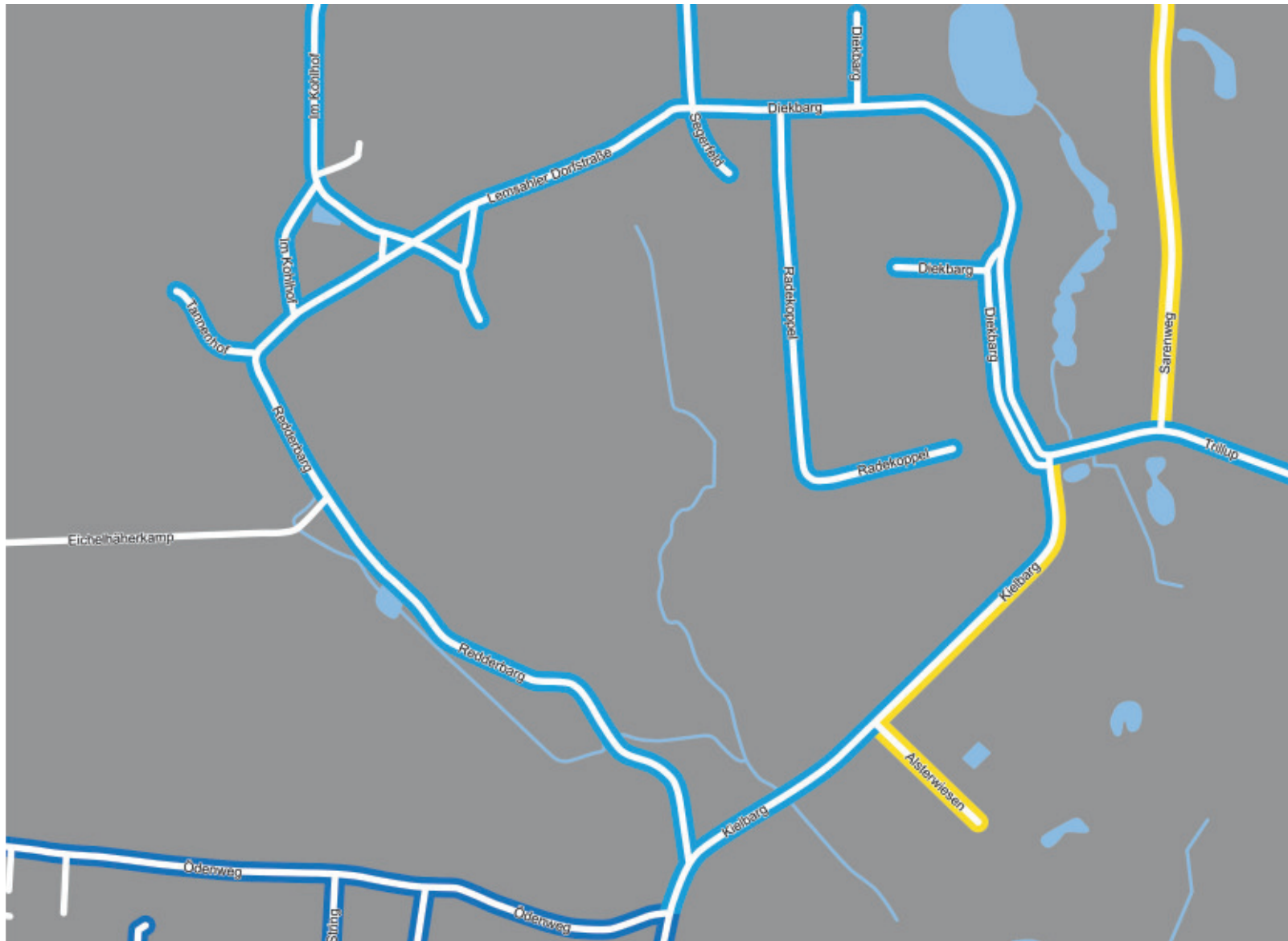
1	Wertentwicklung	37
	Grundstückspreis	42
2	Wertentwicklung	38
	Grundstückspreis	43
3	Wertentwicklung	39
	Grundstückspreis	44
4	Wertentwicklung	40
	Grundstückspreis	45
5	Wertentwicklung	41
	Grundstückspreis	46



Lemsahl

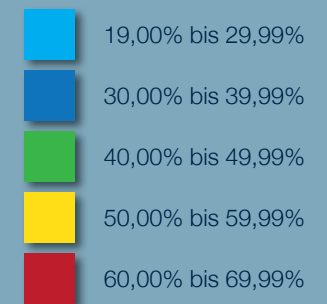
Wertentwicklung
seit 2010

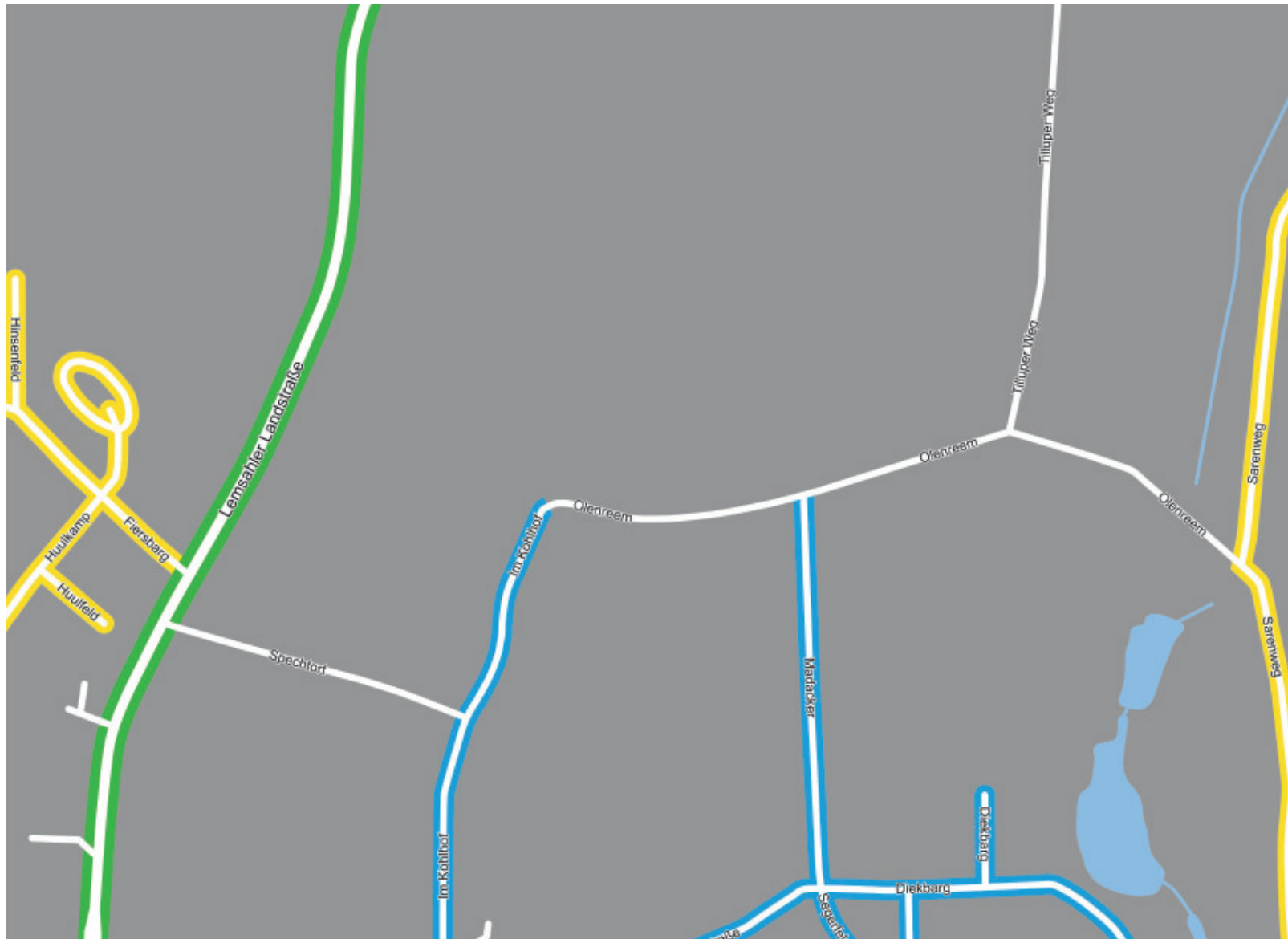




Lemsahl

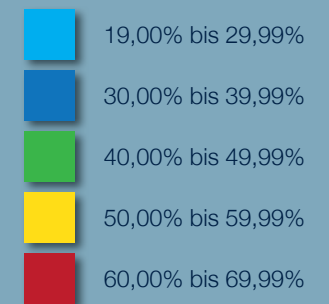
Wertentwicklung
seit 2010





Lemsahl

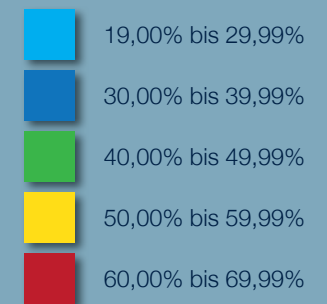
Wertentwicklung
seit 2010





Lemsahl

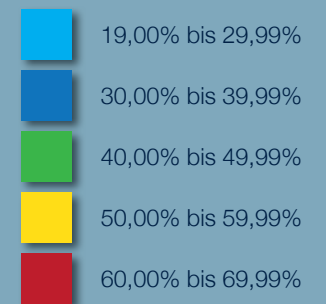
Wertentwicklung
seit 2010





Lemsahl

Wertentwicklung
seit 2010

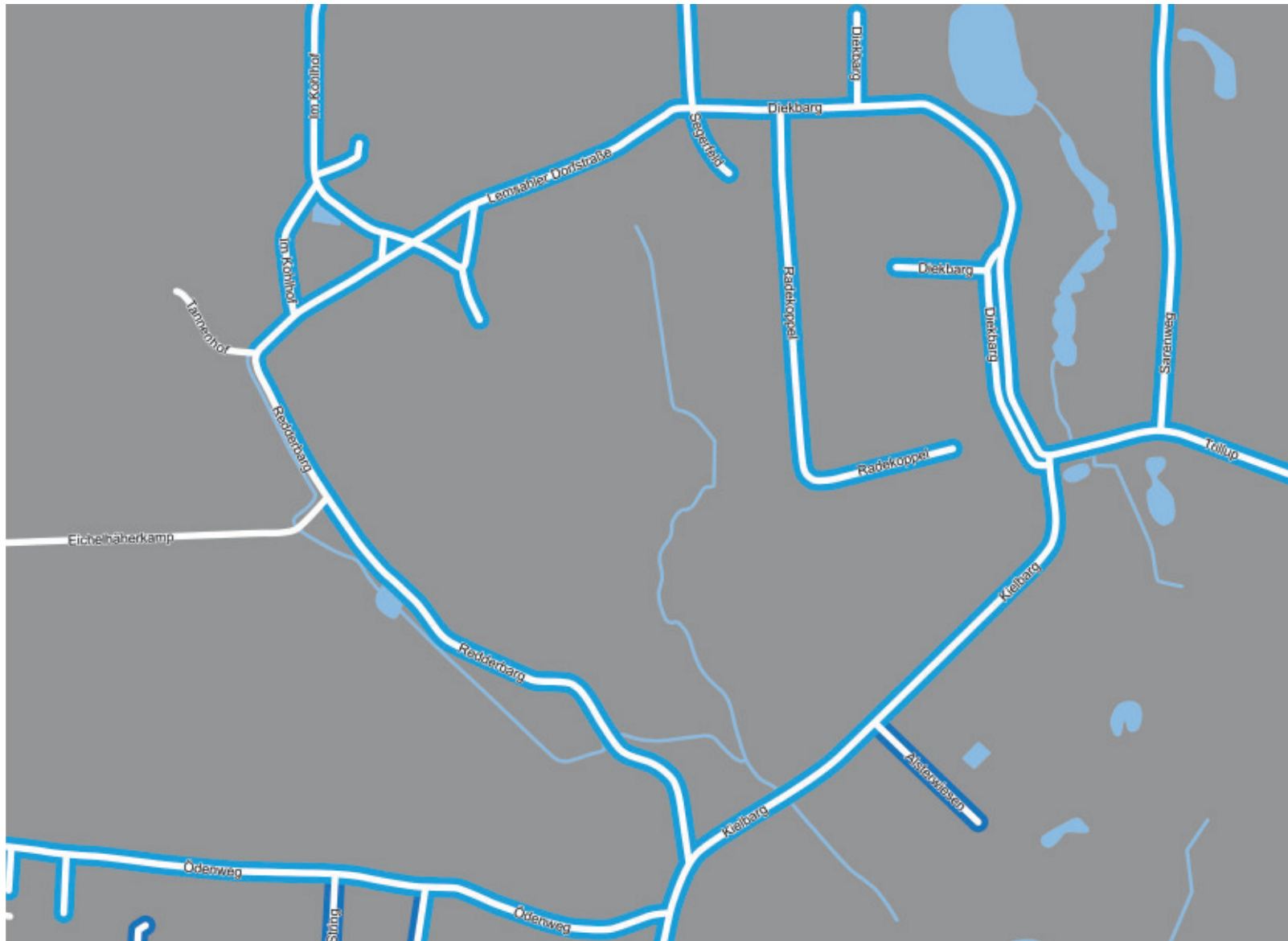




Lemsahl

Grundstückspreise
je Quadratmeter

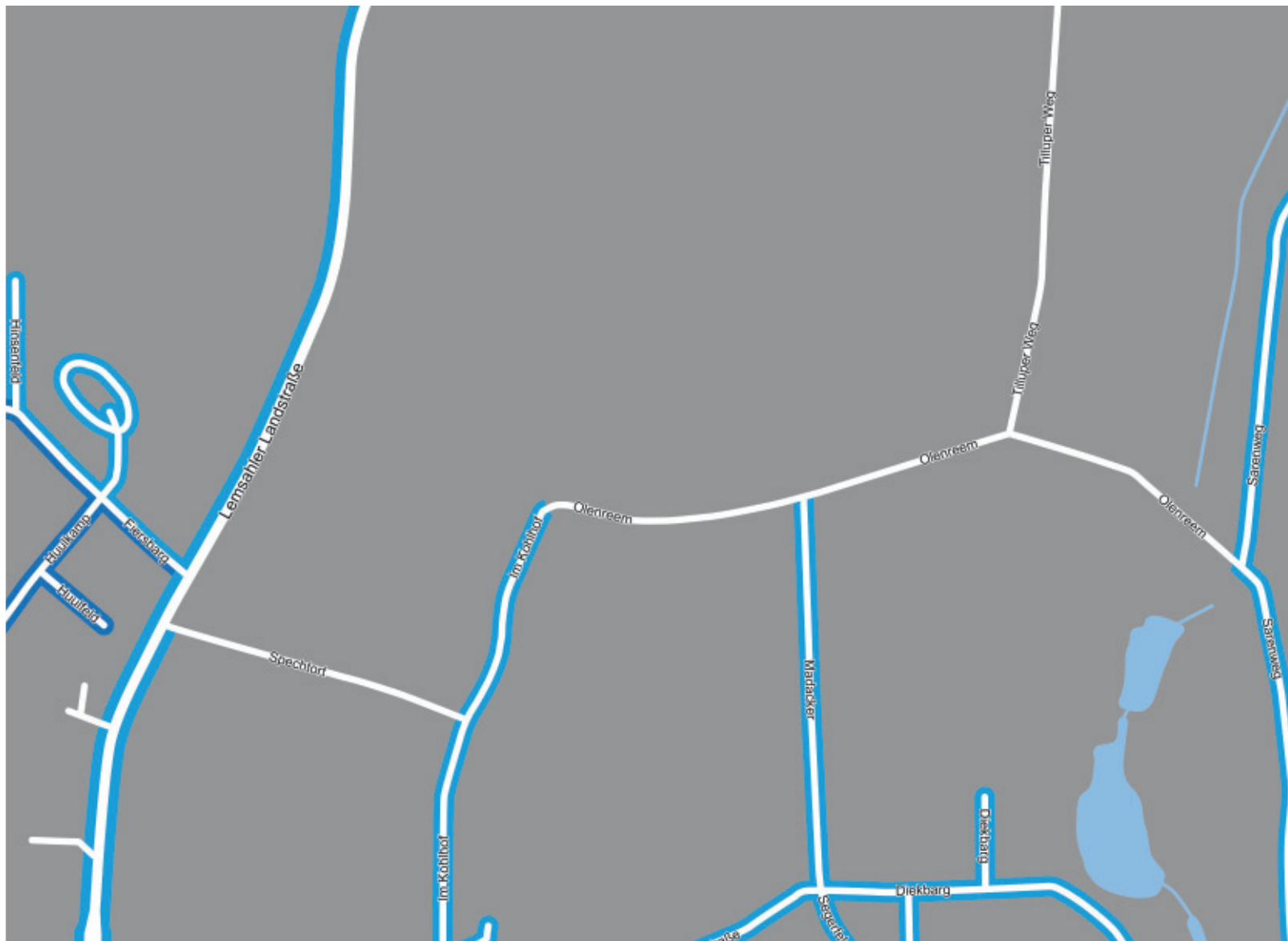




Lemsahl

Grundstückspreise
je Quadratmeter





Lemsahl

Grundstückspreise
je Quadratmeter





Lemsahl

Grundstückspreise
je Quadratmeter

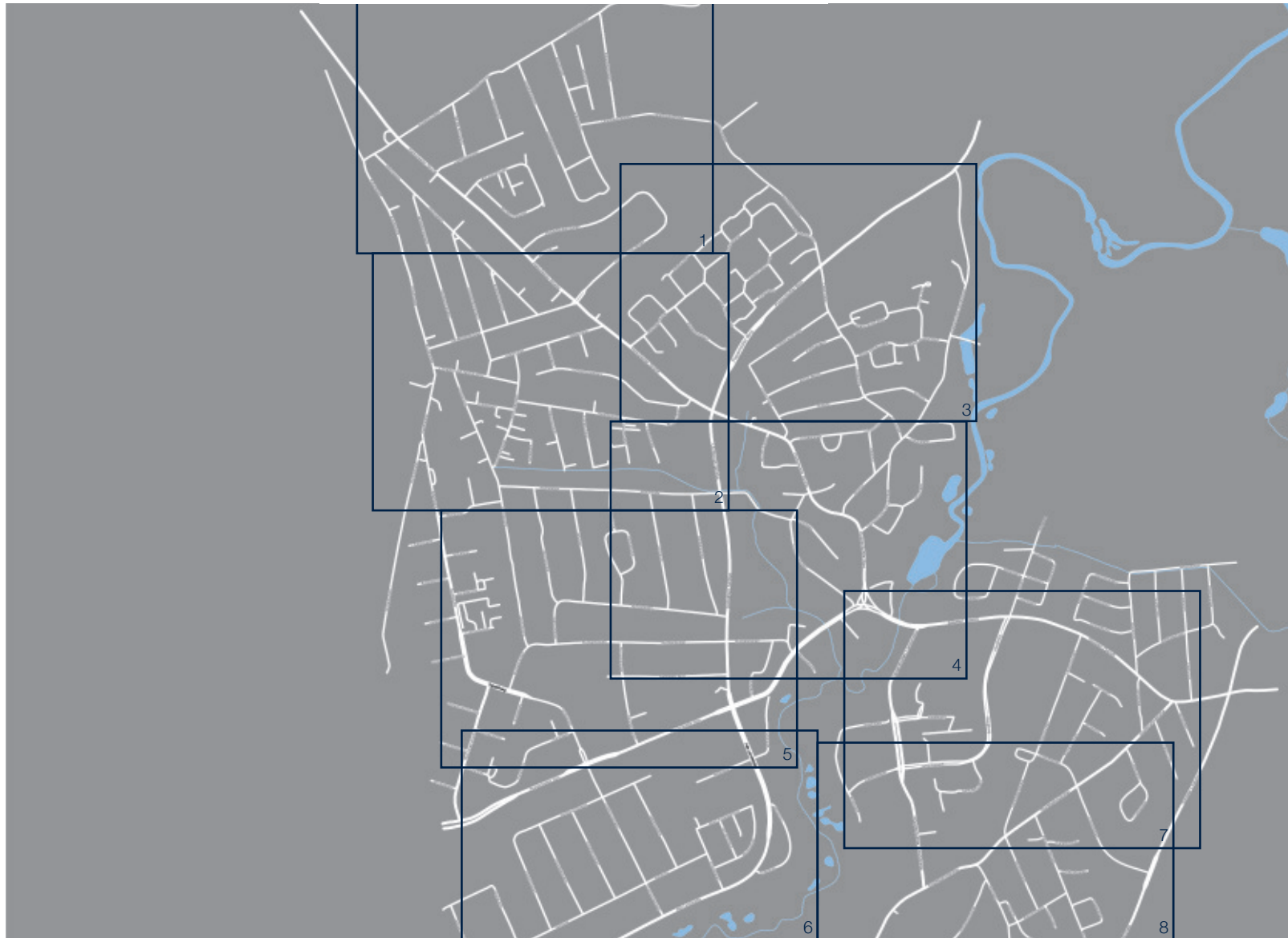




Lemsahl

Grundstückspreise
je Quadratmeter





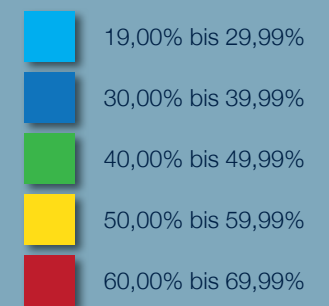
Poppenbüttel

1	Wertentwicklung	48
	Grundstückspreis	56
2	Wertentwicklung	49
	Grundstückspreis	57
3	Wertentwicklung	50
	Grundstückspreis	58
4	Wertentwicklung	51
	Grundstückspreis	59
5	Wertentwicklung	52
	Grundstückspreis	60
6	Wertentwicklung	53
	Grundstückspreis	61
7	Wertentwicklung	54
	Grundstückspreis	62
8	Wertentwicklung	55
	Grundstückspreis	63



Poppenbüttel

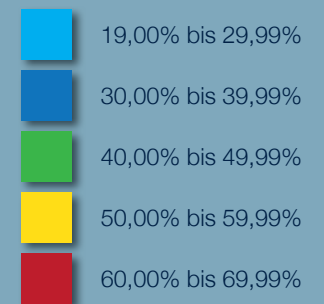
Wertentwicklung
seit 2010





Poppenbüttel

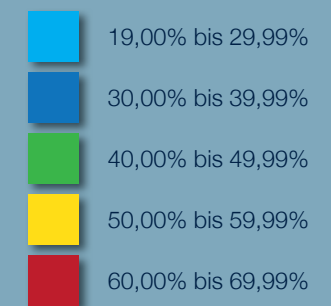
Wertentwicklung
seit 2010

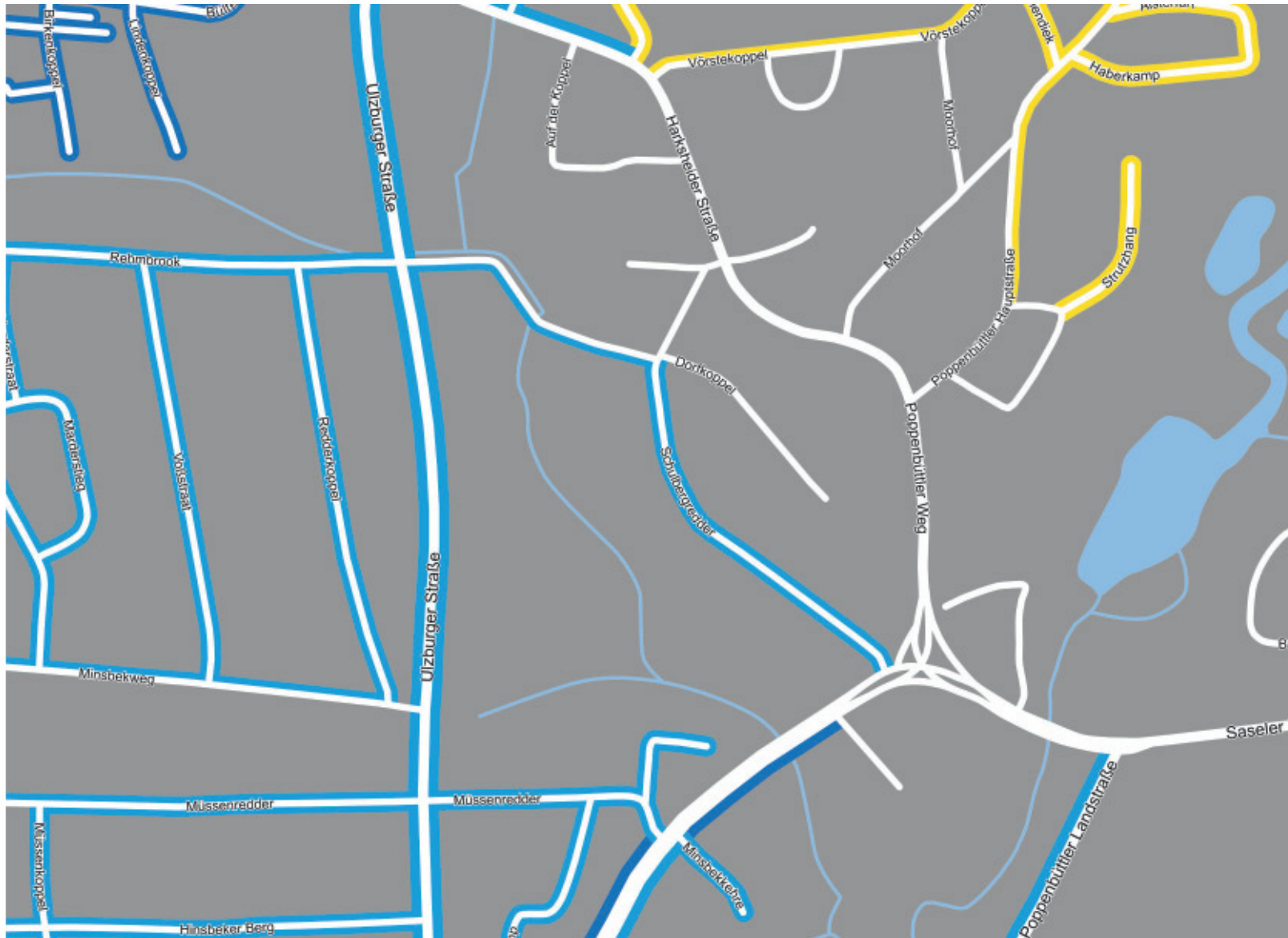




Poppenbüttel

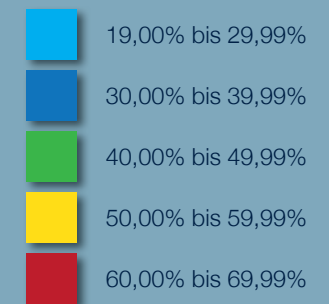
Wertentwicklung
seit 2010





Poppenbüttel

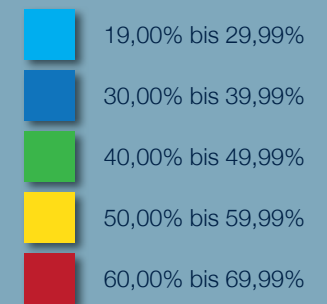
Wertentwicklung
seit 2010





Poppenbüttel

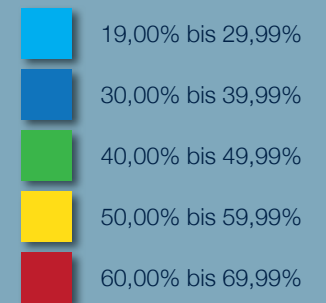
Wertentwicklung
seit 2010





Poppenbüttel

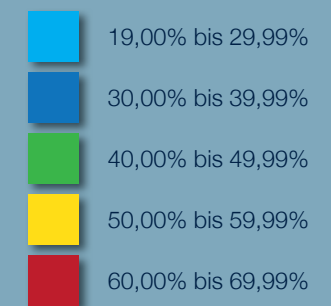
Wertentwicklung
seit 2010





Poppenbüttel

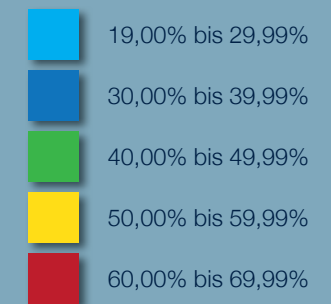
Wertentwicklung
seit 2010





Poppenbüttel

Wertentwicklung
seit 2010





Poppenbüttel

Grundstückspreise
je Quadratmeter





Poppenbüttel

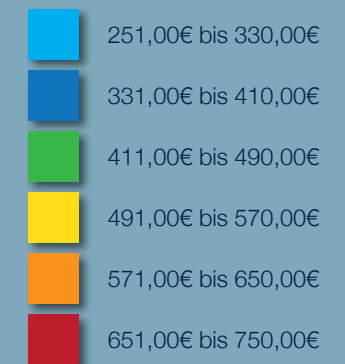
Grundstückspreise
je Quadratmeter

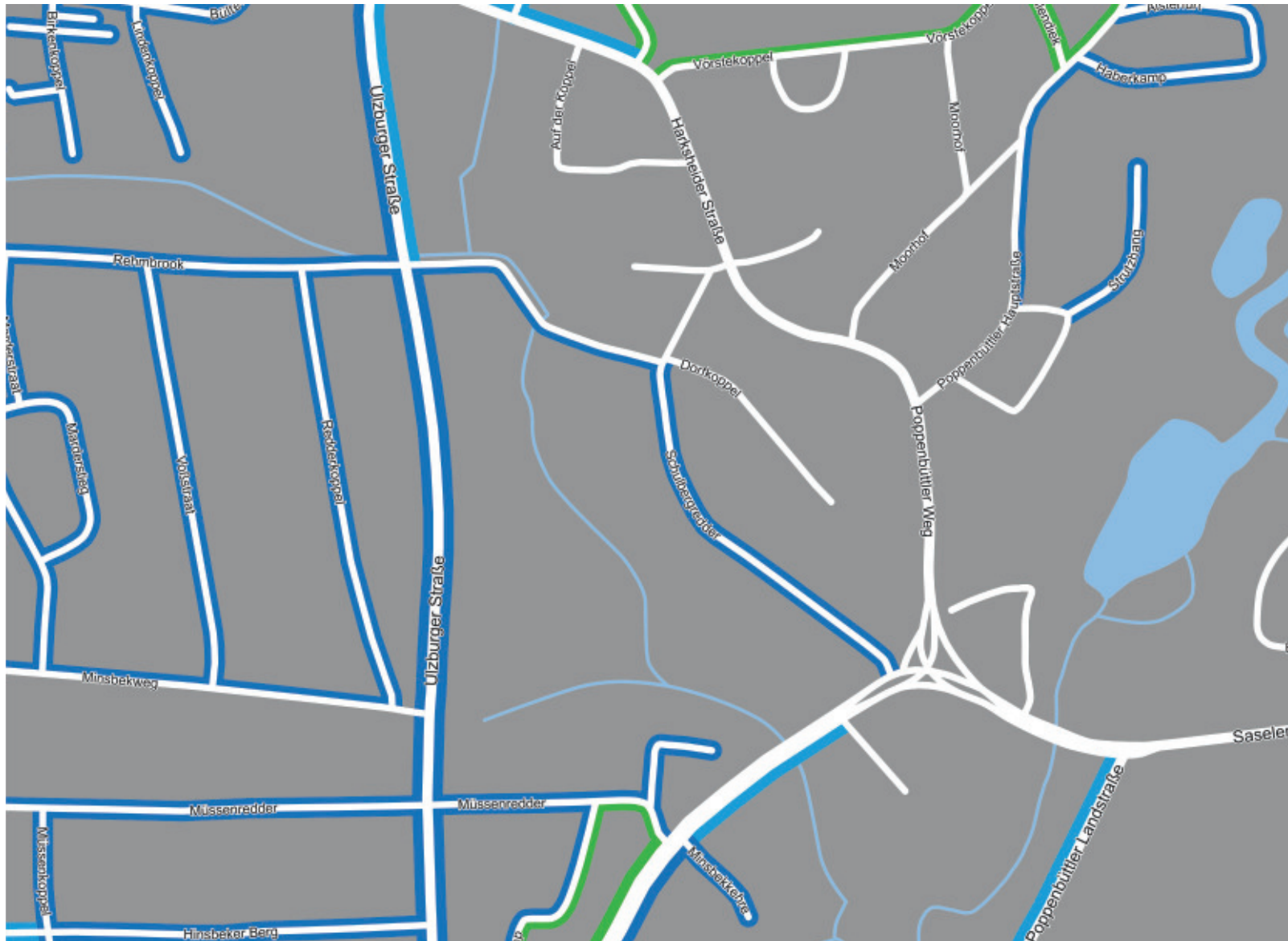




Poppenbüttel

Grundstückspreise
je Quadratmeter





Poppenbüttel

Grundstückspreise
je Quadratmeter





Poppenbüttel

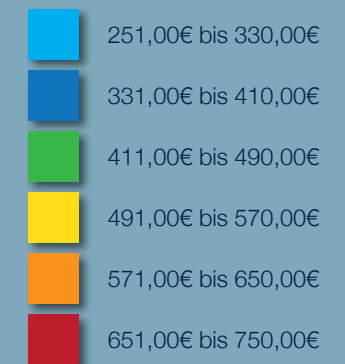
Grundstückspreise
je Quadratmeter

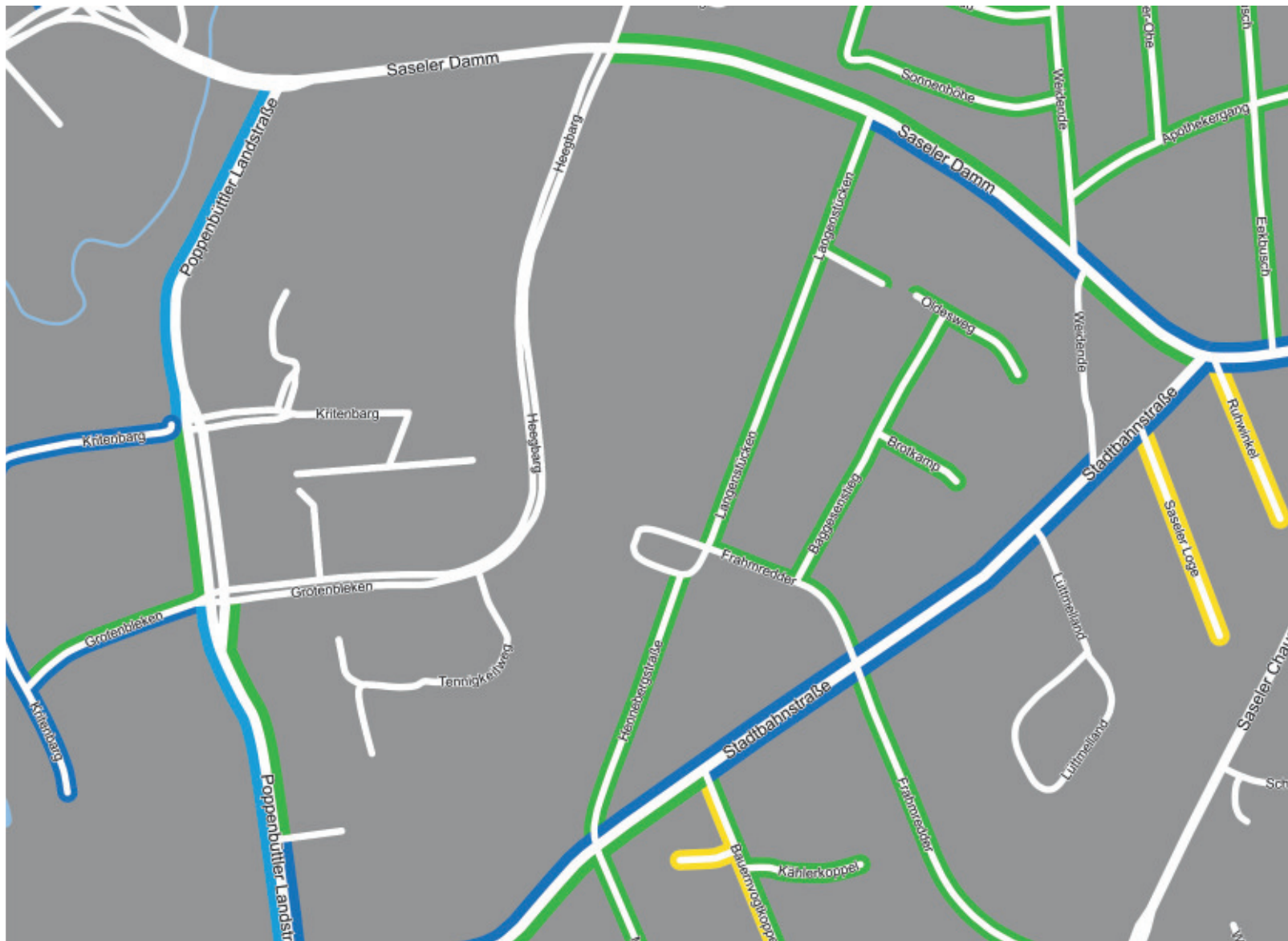
- 251,00€ bis 330,00€
- 331,00€ bis 410,00€
- 411,00€ bis 490,00€
- 491,00€ bis 570,00€
- 571,00€ bis 650,00€
- 651,00€ bis 750,00€



Poppenbüttel

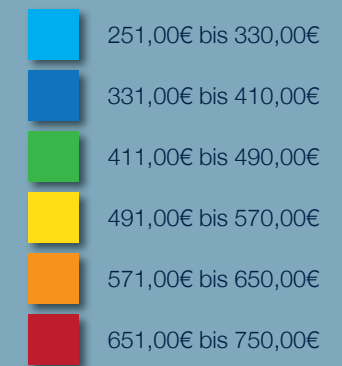
Grundstückspreise
je Quadratmeter





Poppenbüttel

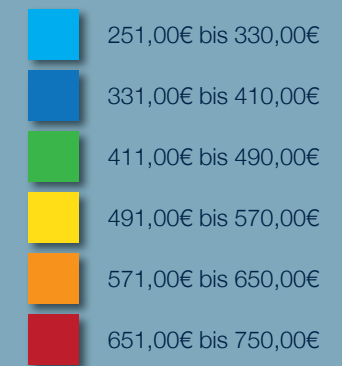
Grundstückspreise
je Quadratmeter

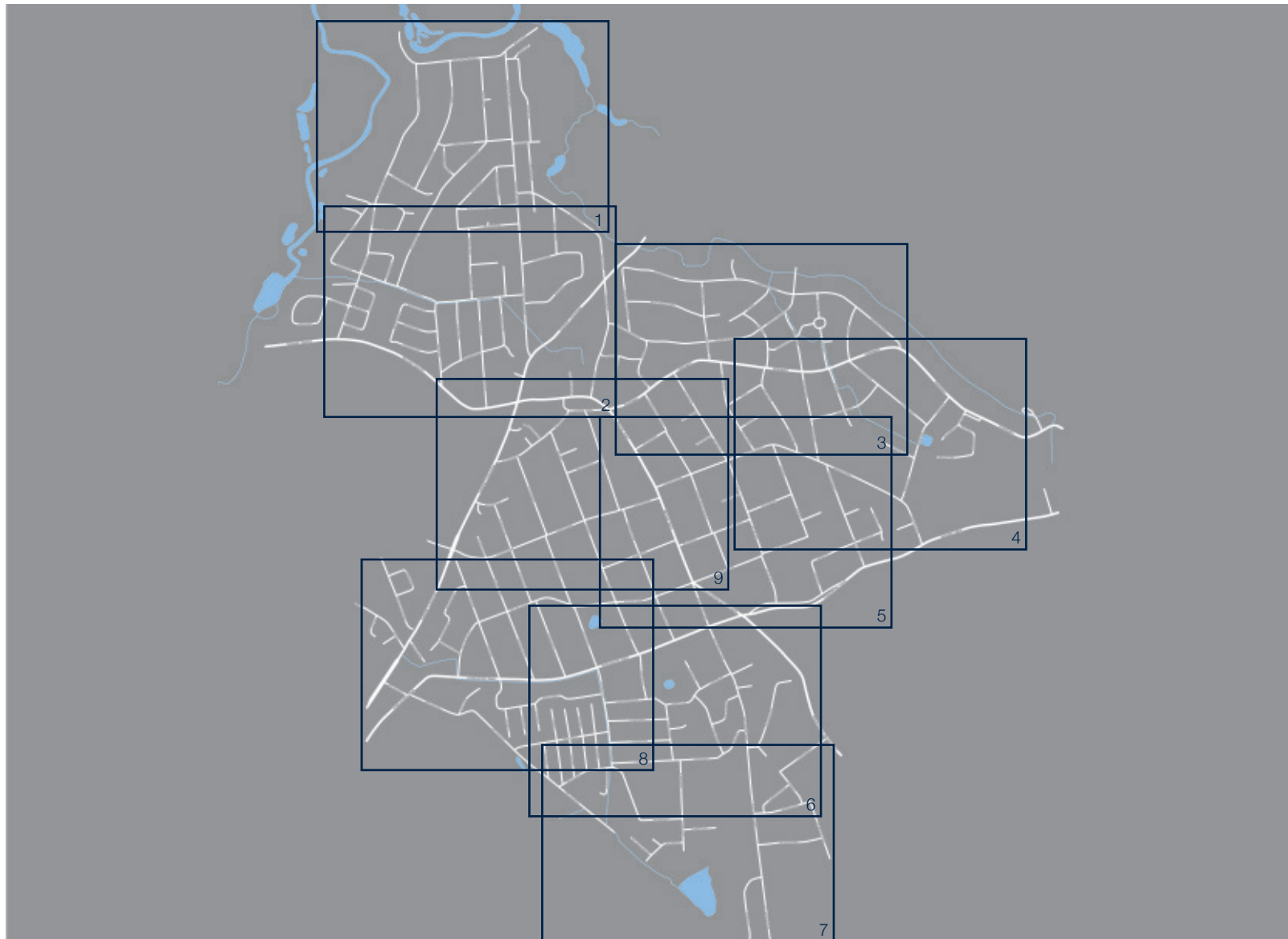




Poppenbüttel

Grundstückspreise
je Quadratmeter





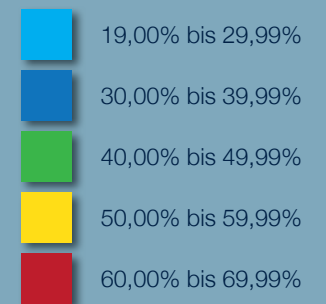
Sasel

1	Wertentwicklung	65
	Grundstückspreis	74
2	Wertentwicklung	66
	Grundstückspreis	75
3	Wertentwicklung	67
	Grundstückspreis	76
4	Wertentwicklung	68
	Grundstückspreis	77
5	Wertentwicklung	69
	Grundstückspreis	78
6	Wertentwicklung	70
	Grundstückspreis	79
7	Wertentwicklung	71
	Grundstückspreis	80
8	Wertentwicklung	72
	Grundstückspreis	81
9	Wertentwicklung	73
	Grundstückspreis	82



Sasel

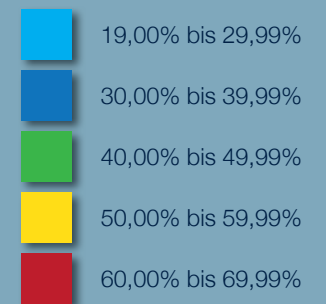
Wertentwicklung
seit 2010





Sasel

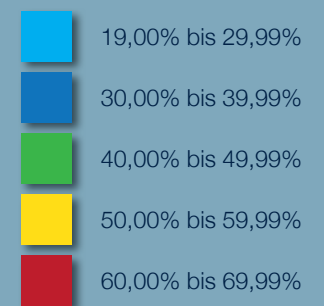
Wertentwicklung
seit 2010





Sasel

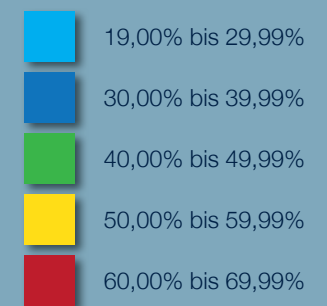
Wertentwicklung
seit 2010





Sasel

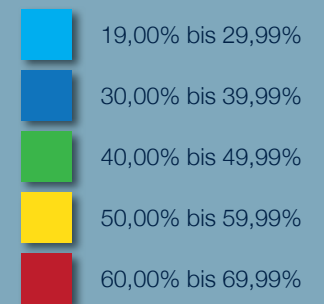
Wertentwicklung
seit 2010





Sasel

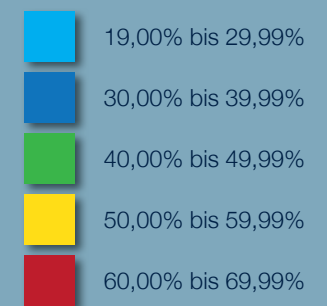
Wertentwicklung
seit 2010





Sasel

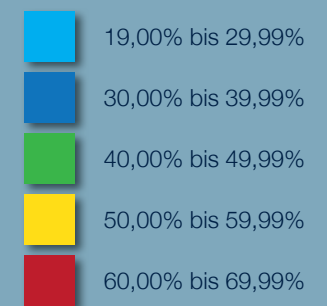
Wertentwicklung
seit 2010





Sasel

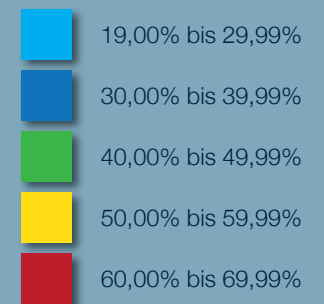
Wertentwicklung
seit 2010





Sasel

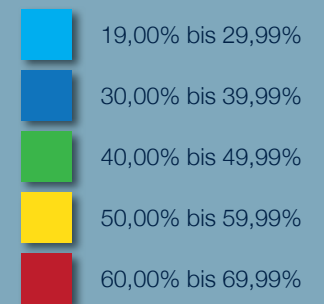
Wertentwicklung
seit 2010





Sasel

Wertentwicklung
seit 2010





Sasel

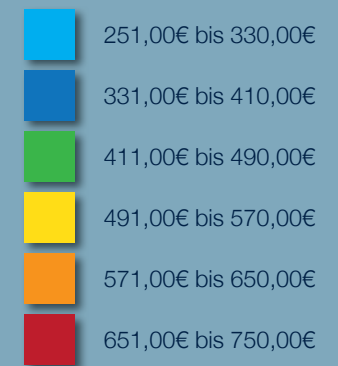
Grundstückspreise
je Quadratmeter

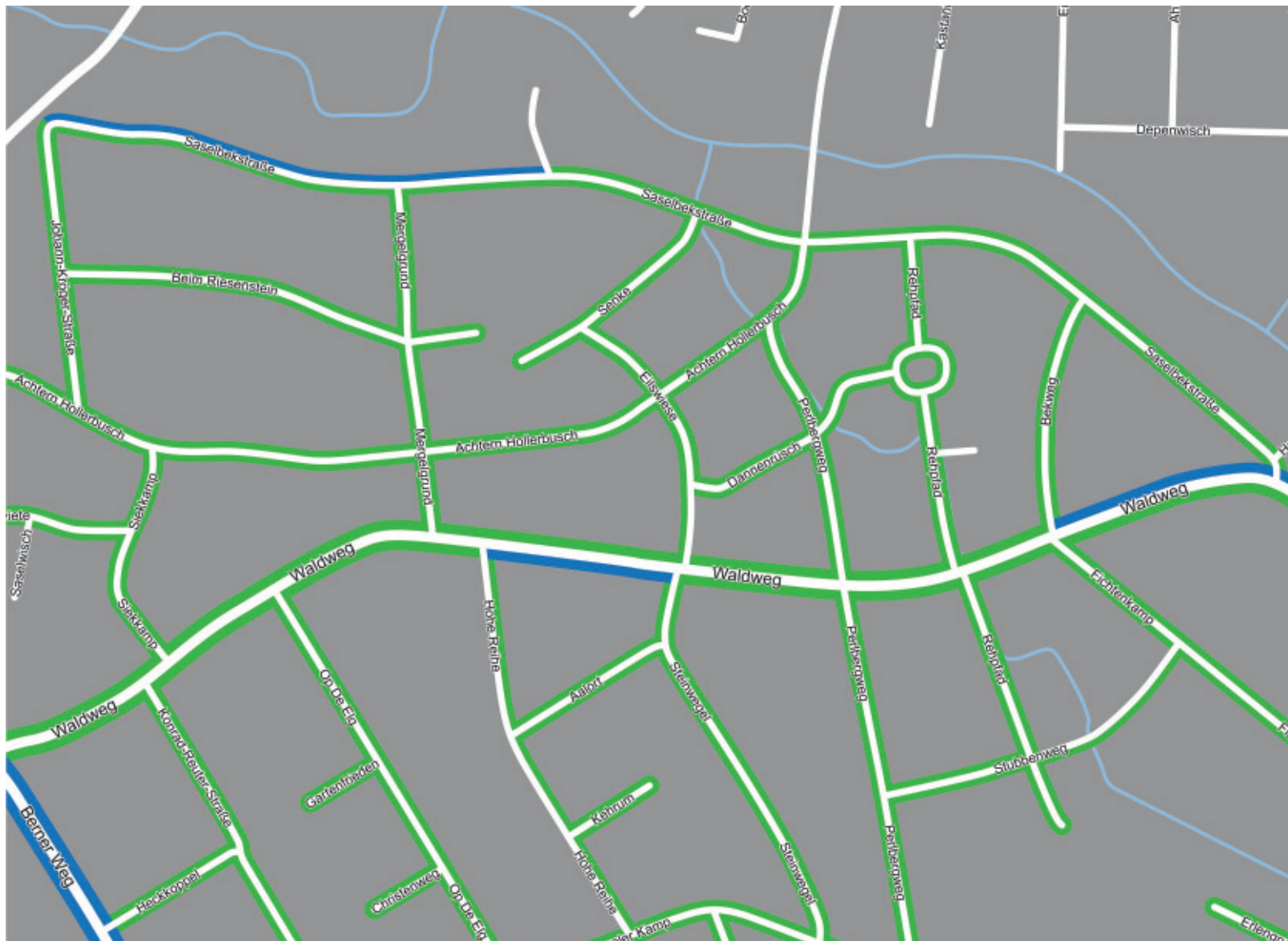




Sasel

Grundstückspreise
je Quadratmeter





Sasel

Grundstückspreise
je Quadratmeter

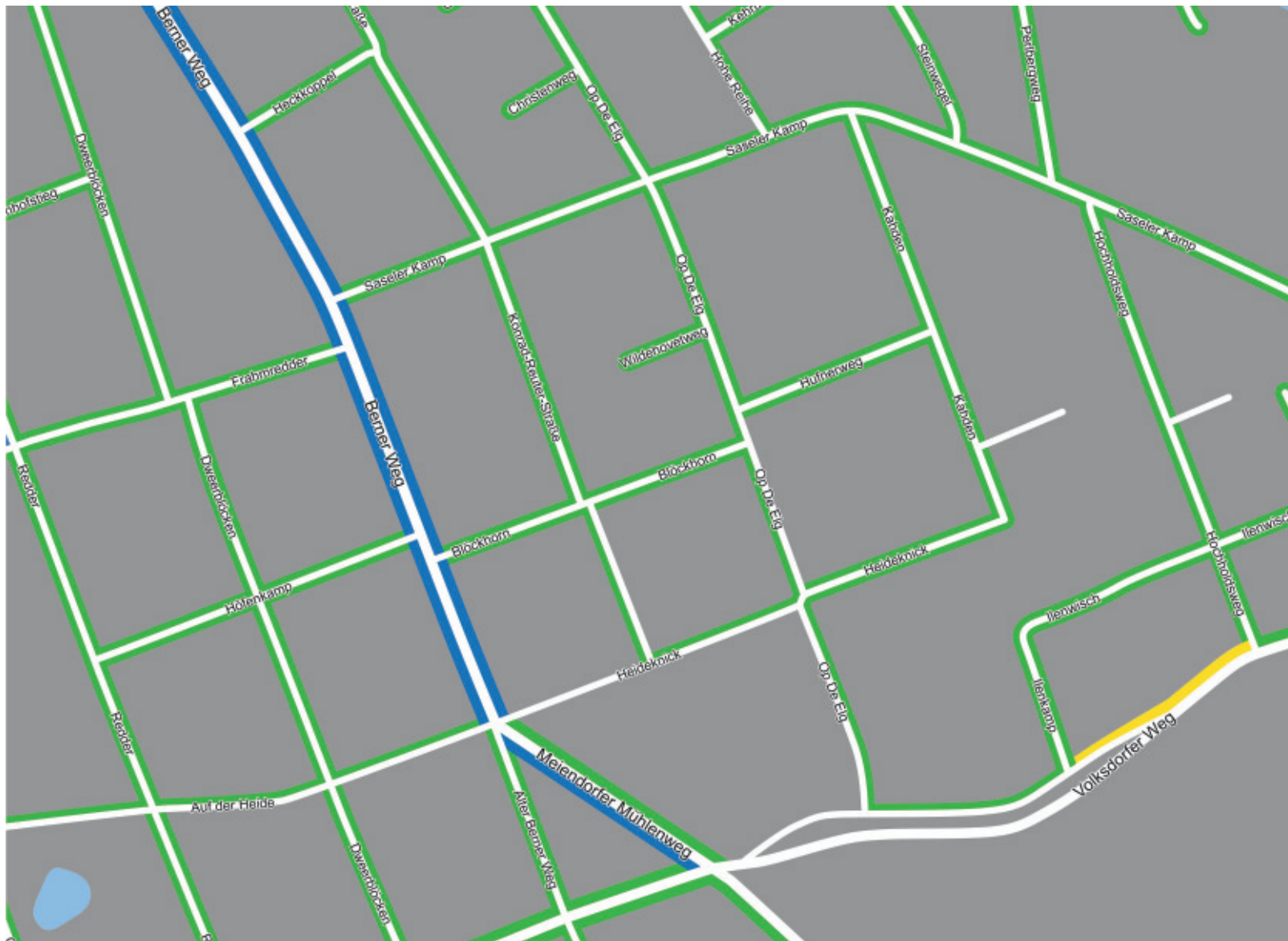




Sasel

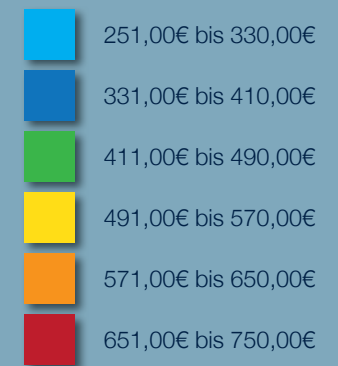
Grundstückspreise
je Quadratmeter





Sasel

Grundstückspreise
je Quadratmeter





Sasel

Grundstückspreise
je Quadratmeter





Sasel

Grundstückspreise
je Quadratmeter

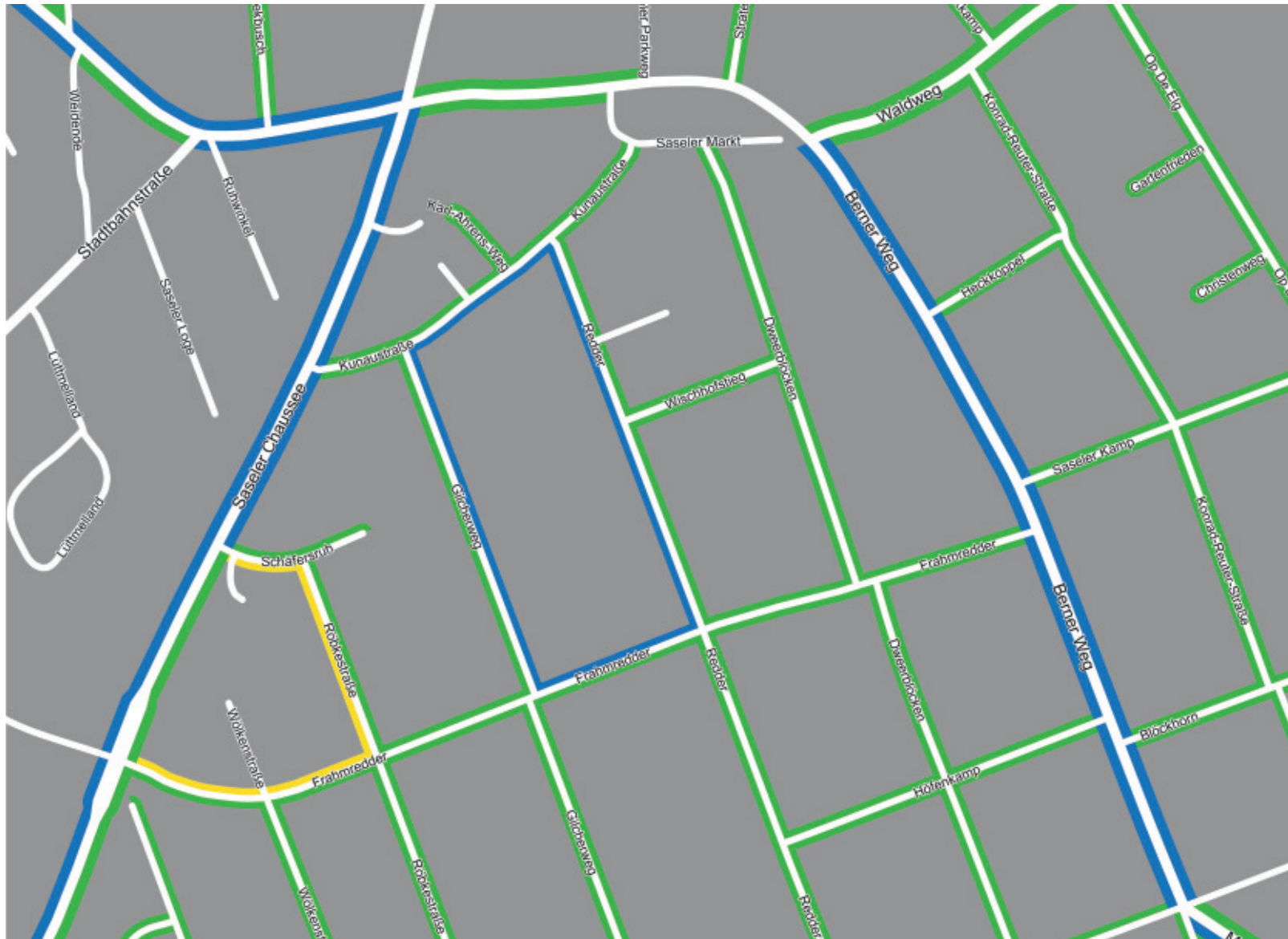




Sasel

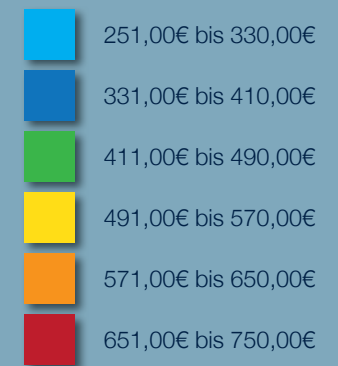
Grundstückspreise
je Quadratmeter





Sasel

Grundstückspreise
je Quadratmeter





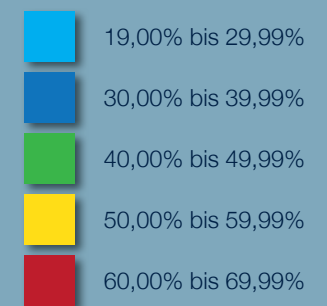
Wellingsbüttel

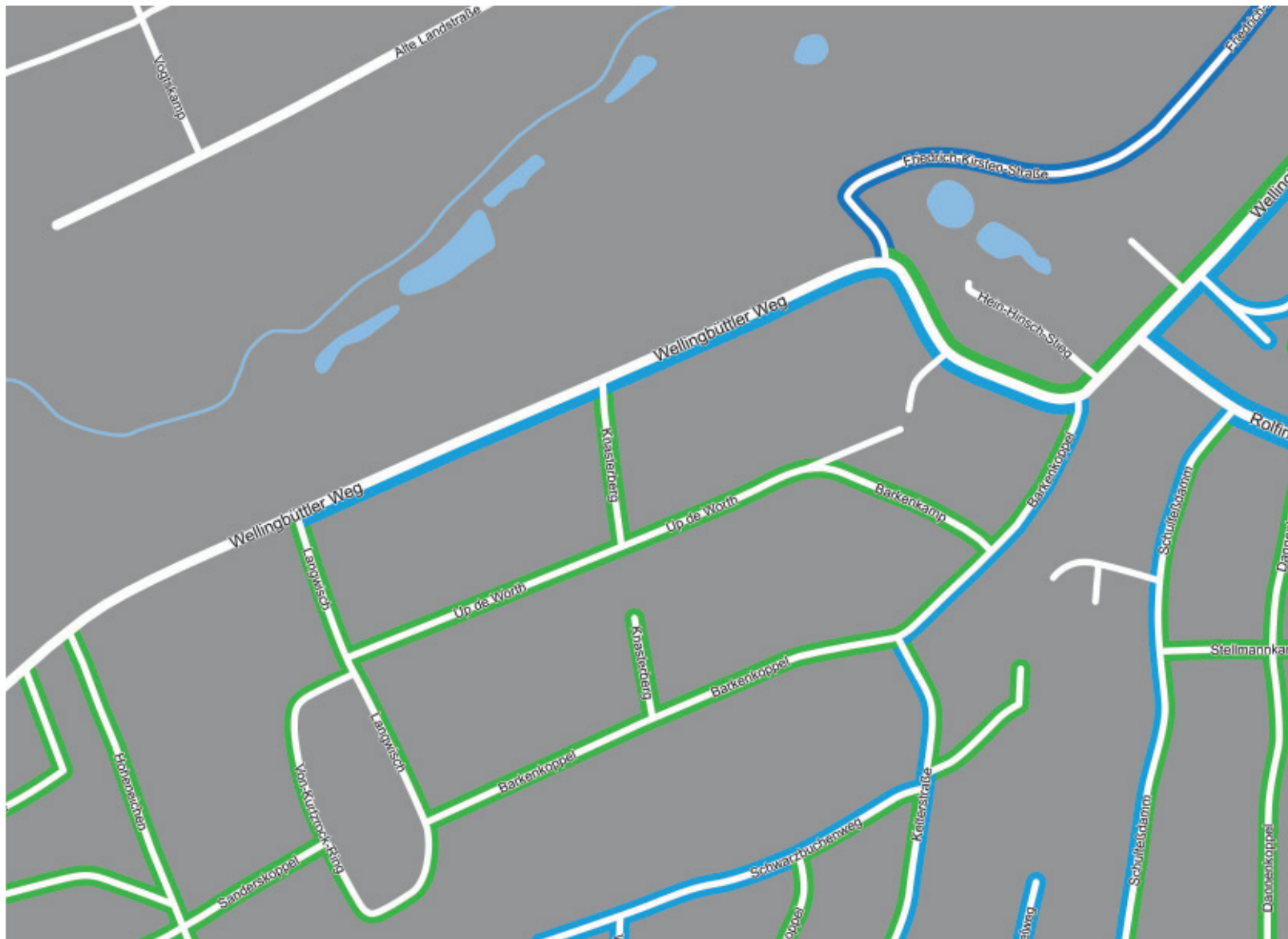
1	Wertentwicklung	84
	Grundstückspreis	90
2	Wertentwicklung	85
	Grundstückspreis	91
3	Wertentwicklung	86
	Grundstückspreis	92
4	Wertentwicklung	87
	Grundstückspreis	93
5	Wertentwicklung	88
	Grundstückspreis	94
6	Wertentwicklung	89
	Grundstückspreis	95



Wellingsbüttel

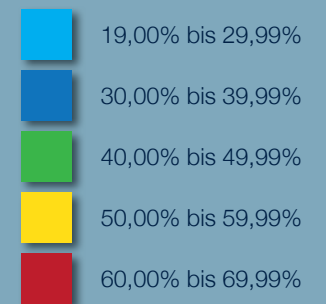
Wertentwicklung
seit 2010





Wellingsbüttel

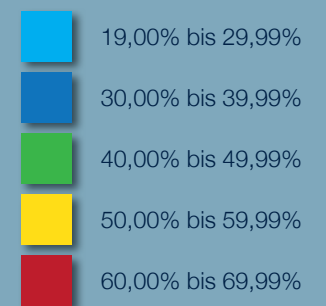
Wertentwicklung
seit 2010





Wellingsbüttel

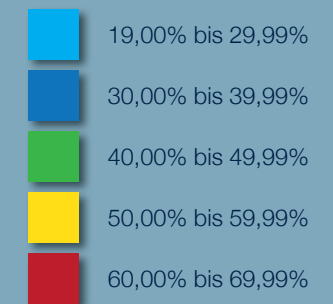
Wertentwicklung
seit 2010





Wellingsbüttel

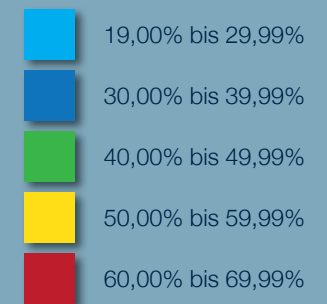
Wertentwicklung
seit 2010





Wellingsbüttel

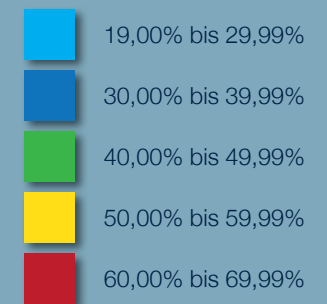
Wertentwicklung
seit 2010





Wellingsbüttel

Wertentwicklung
seit 2010





Wellingsbüttel

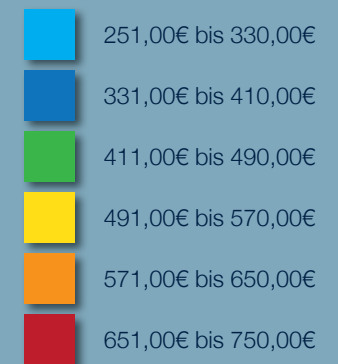
Grundstückspreise
je Quadratmeter





Wellingsbüttel

Grundstückspreise
je Quadratmeter





Wellingsbüttel

Grundstückspreise
je Quadratmeter

- 251,00€ bis 330,00€
- 331,00€ bis 410,00€
- 411,00€ bis 490,00€
- 491,00€ bis 570,00€
- 571,00€ bis 650,00€
- 651,00€ bis 750,00€



Wellingsbüttel

Grundstückspreise
je Quadratmeter





Wellingsbüttel

Grundstückspreise
je Quadratmeter



Impressum

Wir haben diesen Marktbericht mit großer Sorgfalt erstellt. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir für unsere Recherchen und Angaben keine Gewähr übernehmen können. Irrtümer sind vorbehalten.

Quelle unserer Daten ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Neuenfelder Straße 19 in 21109 Hamburg, welchem wir für die Bereitstellung der Informationen sehr danken.

Verantwortlich für den Inhalt:

BWH Bauwerk Hamburg Vermittlungs- und Beratungs GmbH & Co. KG

Geschäftsführer: René Müller

Ehrenbergstraße 54

22767 Hamburg

Telefon: 040 - 41 33 05 43

Gewerbeerlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 1 Gewerbeordnung als Immobilienmakler erteilt,
zuständige Aufsichtsbehörde: Verbraucherschutzamt Hamburg-Altona

Amtsgericht Hamburg

HRA: 102417

HRB: 40130

Ust-ID: DE 245049425

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Verbraucherschutzamt Hamburg-Altona

Gestaltung:

Leif Mortz