

MARKTBERICHT

ALSTERTAL/WALDDÖRFER
MIT BRAMFELD

2022 / 2023

Volle Maklerleistung zum Festpreis-Honorar

Verkaufen Sie Ihre Immobilie über uns zum attraktiven Preis mit voller Leistung und Garantie.

UNSER FESTPREIS-HONORAR IM DETAIL:

- nur im Erfolgsfall nach Erhalt des Kaufpreises zu zahlen
- unabhängig vom erzielten Kaufpreis der Immobilie
- alle Leistungen vollständig und transparent erklärt
- sämtliche Nebenkosten wie Energieausweis etc. enthalten
- ist die Verkäuferprovision von 3,0 % günstiger, gilt diese

Überlassen Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie nichts dem Zufall und nutzen Sie unsere Leistungsgarantie.

Das Verkaufshonorar ist ein Festpreis für den Verkäufer, fällig und zahlbar erst bei Erhalt des Kaufpreises. Alle Preise verstehen sich jeweils inkl. der gesetzlich gültigen MwSt.. Haus- und Grundverkauf ist bei diesem Angebot auch für den Käufer tätig.

Leistungsgarantie: Versprochen ist Versprochen. Wir garantieren Ihnen, dass wir Sie vom ersten bis zum letzten Tag des Verkaufsprozesses professionell begleiten und verwöhnen werden. Sollten Sie mit unserer Leistung nicht zufrieden sein, werden wir auf Ihren Wunsch unsere Verkaufsbemühungen umgehend einstellen. Ihnen als Verkäufer entstehen keine Kosten.

Eigentumswohnung

bis
80 m²

€ 8.900,-

ab
80 m²

€ 10.900,-

Einzel- oder Doppelhaus

bis
200 m²

€ 12.900,-

ab
200 m²

€ 16.900,-

Baugrundstück

bis
500 m²

€ 9.900,-

ab
500 m²

€ 12.000,-



René Müller
Geschäftsführer



Einzelhäuser legen noch einmal um 25 % im Wert zu – kommt jetzt die Wende am Wohnimmobilienmarkt?

Der Gutachterausschuss der Stadt Hamburg hat gerade festgestellt, dass sich die Preise für gebrauchte Einzelhäuser im vergangenen Jahr nochmals um 25 % verteuert haben. Baugrundstücke für Häuser legten immerhin noch um 18 % zu und Eigentumswohnungen um 16 %. Wir erinnern uns: In Zeitachsen „normaler“ Zinsen stiegen die Preise je nach Konjunkturverlauf um etwa 2 % bis 3 % p.a.. Die Dekade der Billigzinsen hat den Immobilienmarkt unberechenbar gemacht und in hyperinflationäre Tendenzen getrieben. Nun schwappt die

Häuserinflation auf den realen Markt herüber und auch die nichtbesitzenden Bevölkerungsschichten erhalten die Quittung für das langjährige Geld drucken / „Quantitative Easing“ der EZB. Man spricht davon, dass seit der Finanzkrise die 6-fache Geldmenge im Euroraum im Umlauf wäre. Die von Frau Lagarde geführte Zentralbank hat sich mit ihrer Zinspolitik an den Klassenschwächsten (Frankreich, Italien, Spanien, Griechenland) orientiert und erlebt nun den sogenannten „Ketchup-Flascheneffekt“.

Die gute Nachricht an dem Debakel ist die Zinswende! Die internationalen Finanzmärkte korrigieren in Richtung Vernunft und Normalität. Endlich! Es konnte und kann nicht sein, dass das Verleihen von wertvollem Kapital nichts kostet. Wenn Haushalte oder Unternehmen sparen, muss es eine Belohnung hierfür geben.

Was kostet das Wohnen im Alstertal und in den Walddörfern?

Gleich nach den noblen Elbvororten ist das zusammenhängende Wohngebiet des Alstertals bei einer breiten Käuferschicht besonders gefragt. Junge Familien reflektieren – je nach Geldbeutel – auf die Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder Einzelhäuser der Region. Ehepaare hingegen schätzen die pflegeleichten und praktischen Eigentumswohnungen. Und zwar die Naturnähe und den S-Bahnanschluss von **Poppenbüttel** (85 Verkäufe in 2021), die Wochenmärkte in **Sasel** (61 Verkäufe) und **Volksdorf** (44 Verkäufe). Im feinen **Wellingsbüttel** wechselten 62 Wohnungsschlüssel den Besitzer. In **Bramfeld** zeigte sich der Eigentumsmarkt – auch im Vergleich zum gesamten Hamburger Stadtgebiet – sehr belebt mit 149 Wohnungstransaktionen. Überhaupt kommt das Quartier zwischen Otto-Versand, Ohlsdorfer Fried-

hof und Wellingsbüttel erfreulich in Wallung. 41 % Preissteigerung binnen 12 Monaten mit 96 Einzel- und Doppelhausverkäufen.

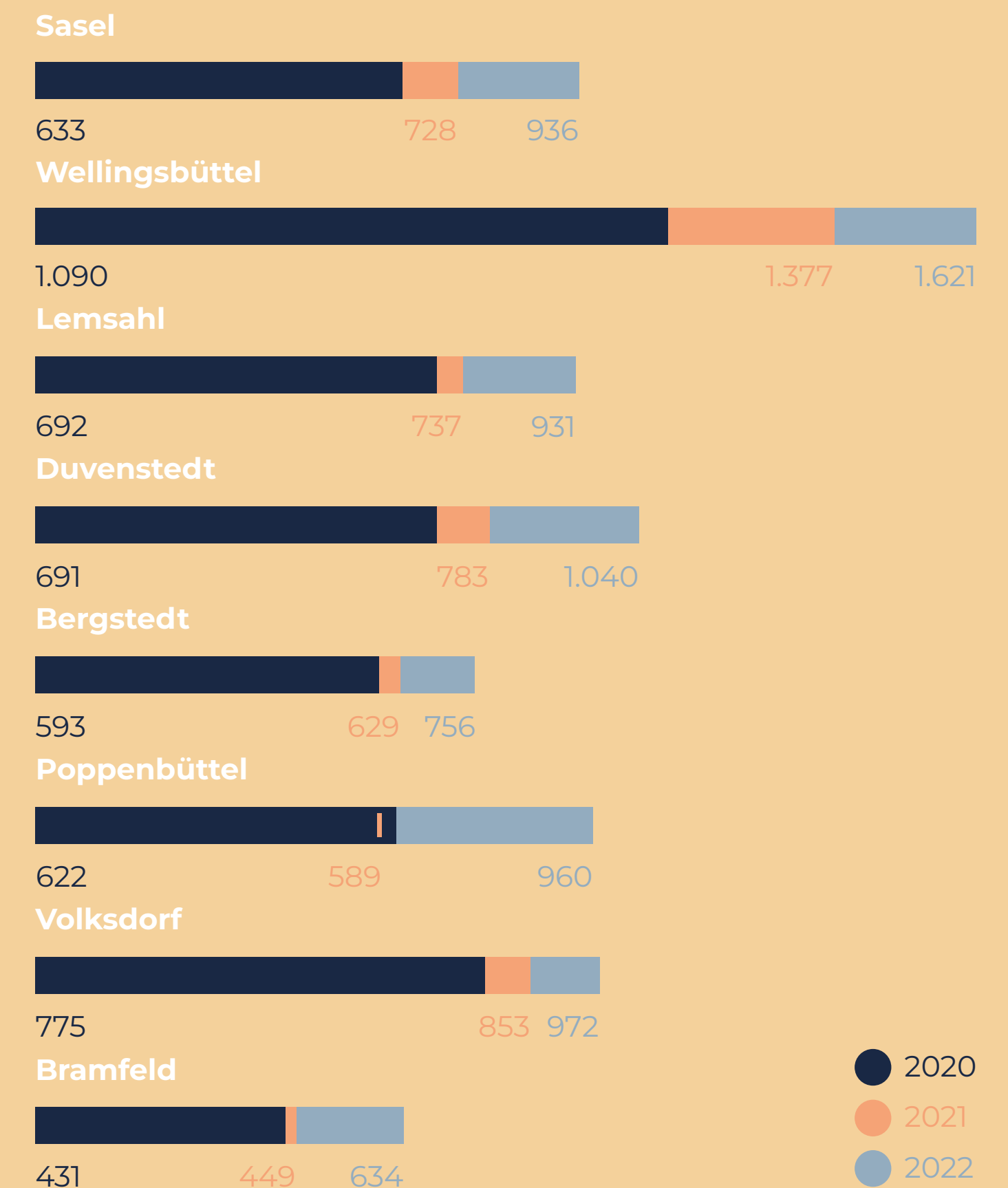
Gebrauchte Einzelhäuser wurden im vergangenen Jahr immer knapper. Kein Wunder, viele Verkäufer schoben ihre Verkaufspläne mit der Überlegung hinaus, dass die Preise weiter steigen würden und es außerdem keine Belohnung (Strafzinsen anstatt Guthabenzinsen) bei der Geldanlage geben würde. Erstmals gingen die Transaktionen in Sasel auf kümmerliche 92 Stück zurück. Auch in Poppenbüttel brachen die Zahlen um minus 21 % ein, Volksdorf – 16 %. Eine starke Nachfrage traf also auf ein prekär kleines Angebot. In Kombination mit den Billigzinsen eskalierten die Häuserpreise in ungeahnte Höhen: Sasel + 28,5 %, Wellingsbüttel

+ 17,7 %, Lemsahl-Mellingstedt + 26 %, Duvenstedt + 33 %, Bergstedt + 20 %, Poppenbüttel + 62 %, Volksdorf + 14 % und Bramfeld + 41 %.

Die Preisentwicklung bei den Baugrundstücken fiel etwas milder aus, da die empfindlichen Steigerungen bei den Baukosten etwas dämpften. Poppenbüttel knackte die Schallgrenze der 1000-er Marke im Quadratmeterpreis und legte auch hier um satte 27 % zu. Wellingsbüttel expandierte mit einem Bodendurchschnittspreis von € 1.526 ebenfalls einen Preisrekord hin und rückt an die feinen Elbvororte heran. Bramfeld, der direkte Nachbar von Wellingsbüttel, gilt mit € 891/m² als noch bezahlbar und verspricht die interessantesten Perspektiven.

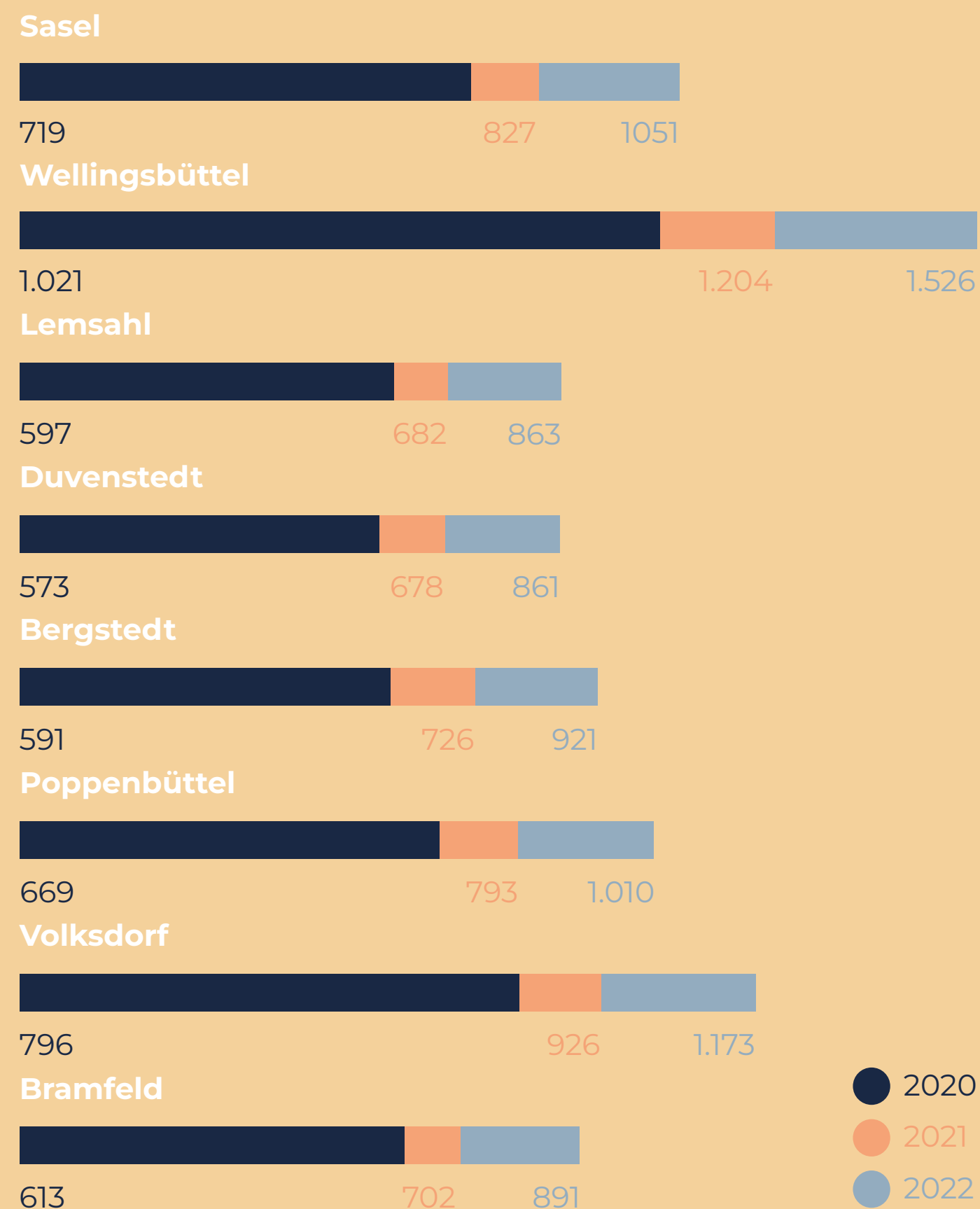
Mittlere Gesamtkaufpreise

HAUS UND GRUNDSTÜCK IN 1.000 EURO



Mittlerer Bodenrichtwert

QUADRATMETER IN EURO



Welche Nachfrage- und Preisentwicklungen sind zu erwarten?

Nie war Wohneigentum im Alstertal so wertvoll wie heute: Ganz gleich ob eine elegante Eigentumswohnung, ein schnuckeliges Reihenhaus, ein mondänes Landhaus oder teilbares Bauland hinter einem Wohngebäude. Trotz aller schlechten Nachrichten gibt es Argumente dafür, dass die Immobilienwerte (nur) konsolidieren oder vereinzelt noch

steigen. Es gibt aber auch vermehrt Szenarien, welche dafürsprechen, dass der Markt alsbald eine Korrektur erfährt oder gar einbricht. Was genau passiert, ist im Moment nicht vorher zu sagen. Man denke nur an die Corona-Krise, welche den Immobilienmarkt beflügelte, was kaum ein Fachmann vorhergesagt hatte.

Die Hypothekenzinsen

Die Zinsen für 10-jährige Laufzeiten haben sich seit Jahresanfang um das 4-fache gesteigert. Ein Darlehen über beispielsweise € 500.000 hat sich seit Jahresbeginn um rund € 750 mtl. verteuert. Da die Banken verständlicherweise vorsichtig bleiben, ist nach wie vor eine stattliche Tilgungsrate von mindestens 2.5 % p.a. hinauszuleisten. Die

Käuferzielgruppe schmilzt bei weiter steigenden Zinsen wie das Eis in der Sonne. Preisunempfindlich ist hingegen die Erwerbergruppe, welche den Kaufpreis aus Eigenmitteln bestreitet. Etwa das ältere Ehepaar, das die Erlöse aus dem Einzelhausverkauf in eine schicke Eigentumswohnung investiert.

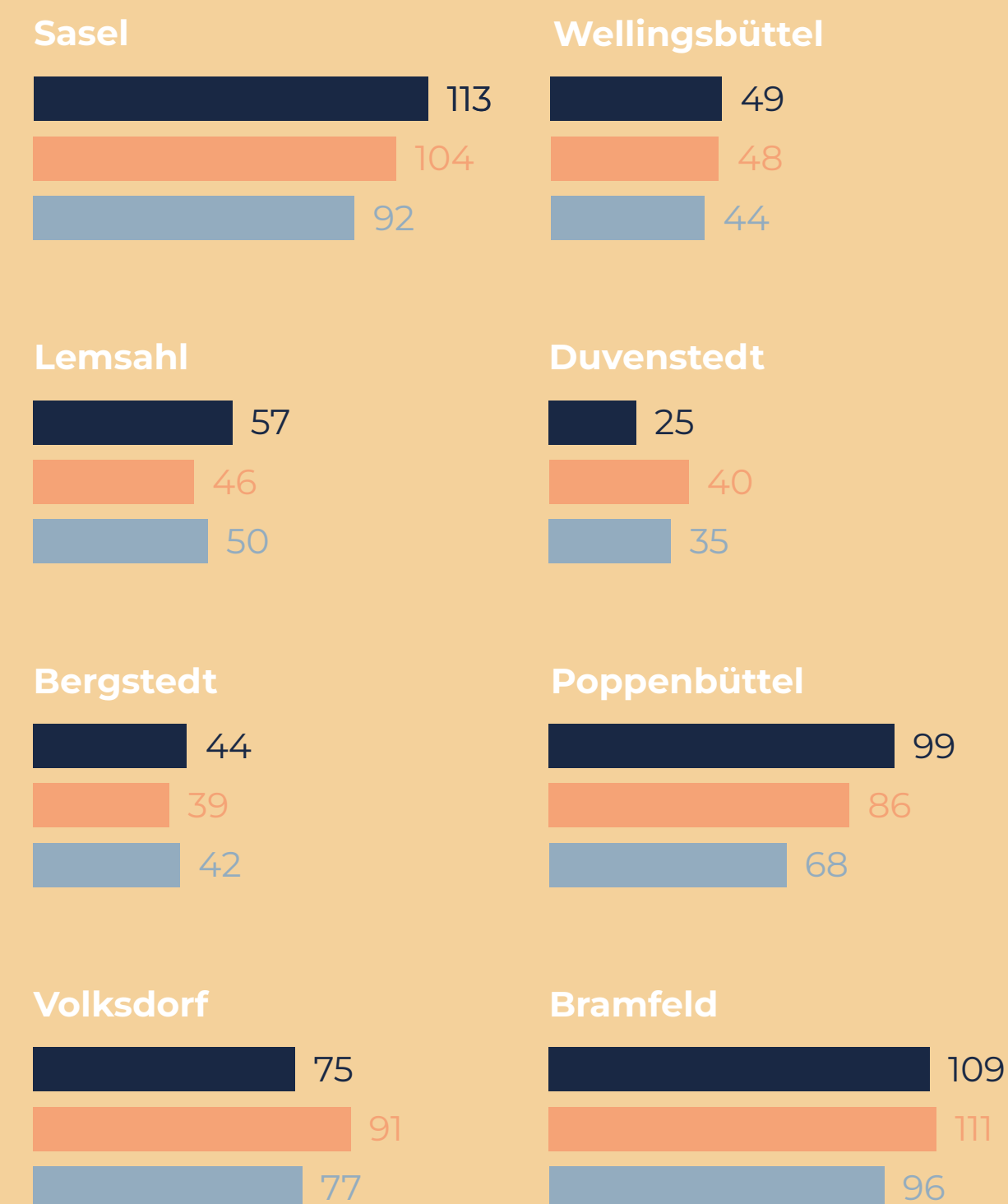
Unsere Einschätzung: Die Zinsen werden im langfristigen Bereich moderat weiter steigen, da die amerikanische Notenbank die globale Richtung vorgibt. Die Spielräume für Käufer werden geringer und bei fremd finanzierten Immobilien werden die Kaufpreise konsolidieren bzw. nachgeben.

Der Krieg und die Inflation

Ein Krieg macht den Menschen Angst und deshalb werden Verkäufer stärker an ihren Immobilien festhalten. Niemand legt jetzt gerade Wert darauf, zu verkaufen und dann einen Batzen Geld auf der Bank zu haben. Insbesondere bei der aktuellen Inflation von um die 7 Prozent ist das keine rosige Aussicht. Es besteht daher die Gefahr, dass sich zumindest vorübergehend das Angebot für Käufer nochmals verknappen wird. Kaufinteressenten hingegen werden sich kurzfristig noch stärker darum bemühen, ihr erspartes Eigenkapital in den sicheren Hafen zu lenken.

Unsere Einschätzung: Kein Mensch ist frei von Emotionen. Das Momentum eines Marktereignisses wird tendenziell in unseren Entscheidungen (auch bei Immobilientransaktionen) einen sehr starken Einfluss haben. Die Ukraine-Tragödie wirkt daher preisstabilisierend.

Verteilung der Hausverkäufe



● 2020 ● 2021 ● 2022

Die Energiewende und unsere Gasheizungen

Sehen wir von gerade projizierten Neubauimmobilien einmal ab, verfügen fast alle Bestandsimmobilien über eine Öl- oder Gasheizung. Aktuell trifft Theorie auf Praxis. Denn die allseits favorisierte Wärmepumpe, welche als Hauptenergieträger Strom benötigt, ist für klassische Heizungssysteme mit Plattenheizkörpern fast immer ungeeignet. Die benötigte Vorlauftemperatur der traditionellen Systeme ist wirtschaftlich und ökologisch noch nicht zu schaffen. Die Ingenieure arbeiten an einer Lösung, es wird aber dauern, bis bezahlbare Produkte beim Endverbraucher ankommen. Hinzu kommen viele weitere Probleme und Engpässe, die weder ambitionierte Politiker, noch eine gigantische Förderung kurzfristig lösen können.

Kaufinteressenten von gebrauchten Einzel- und Doppelhäusern werden mit widersprüchlichen Informationen konfrontiert und stark verunsichert. Sie möchten auf keinen Fall in eine rück-

ständige, putinfreundliche Energieversorgung investieren. Kompetente und ausgleichende Energieberater sind über viele Wochen, teilweise Monate, ausgebucht. Der gesetzlich vorgeschriebene Energieausweis, welcher für jeden Hausverkauf vorliegen soll, ist ein Papiertiger, der weder dem Verkäufer noch dem Käufer hilft. Wohnhäuser sind ein sehr großer Co2- Verursacher und es wird eine gesellschaftliche Aufgabe, unsere Bestandsimmobilien besser zu dämmen und nach neuen Lösungen für autarke Heizungssysteme zu forschen. Die fossile Gasheizung wird perspektivisch zum Auslaufmodell.

Unsere Einschätzung: Große Hoffnung besteht darin, dass nach Kriegsende die Möglichkeit der Versöhnung und einer gesicherten Gasversorgung besteht. Ältere und ungedämmte Häuser werden jetzt noch kritischer bewertet und ggf. abgebrochen. Tendenziell kommt es zu einer Abwertung von Wohnimmobilien mit alter Haustechnik.

Haus+ Grundverkauf

Seit rund 20 Jahren bieten wir unter dem Dach von BAUWERK HAMBURG maßgeschneiderte Immobiliendienstleistungen in Hamburg an. 40 Mitarbeiter, darunter Kaufleute, Ingenieure und Handwerker verwalten, entwickeln und vermitteln Wohnimmobilien im Großraum Hamburg.

Unser Alleinstellungsmerkmal liegt in der interdisziplinären Zusammensetzung unseres Teams. Denn die meisten Herausforderungen einer Immobilie erfordern eine fachübergreifende Betreuung.

Der Handwerkermarkt und die Lieferengpässe

Das Handwerk ächzt in allen Gewerken unter Vollauslastung. Dabei fehlen überall tüchtige und kompetente Gesellen und teilweise jetzt auch noch das Material. Kassenpatienten bekommen eher einen Termin beim Orthopäden als Hilfe vom Elektriker. So etwas spricht sich überall in der Stadt herum und so ist es keine Überraschung, dass renovierungsbedürftige Wohnimmobilien – ganzgleich ob Eigentumswohnung oder Einzelhaus – drastisch in der Gunst der Käufer gesunken sind. Schick renovier-

te oder neuwertige Häuser hingegen werden den Verkäufern immer noch aus den Händen gerissen.

Unsere Einschätzung: Der Trend zu jungen und attraktiv inszenierten Innenräumen ist nicht neu. Seit Jahren erzielen Häuser mit offenem Kochen/ Essen, hellen u. freundlichen Bädern, modernen Einrichtungsgegenständen und geräumigen Kinderzimmern die besten Preise.



Unsere Gesamteinschätzung

Der empfindliche Anstieg der Hypothekenzinsen wird bei vielen Wohnimmobilien-Transaktionen Spuren hinterlassen. Die Finanzierbarkeit wird für viele Haushalte bei dem jetzigen Preisniveau nahezu unmöglich. Andererseits werden in wenigen Wochen die Strafzinsen auf Bankguthaben obsolet und der ein oder andere Verkäufer gewinnt wieder Spaß bei der Geldanlage. Dieses Szenario macht Mut auf mittelfristig mehr Hausverkäufe und die Rückkehr in einen liquiden, ausgeglichenen Immobilienmarkt. Vorübergehend, so befürchten wir, wird aber der Ukraine-Krieg zu einer weiteren Verknappung des Angebotes führen. Überdies werden die potenziellen Käufer in der Energie-Thematik

mit widersprüchlichen Informationen überfrachtet, was in der Regel zu Kaufzurückhaltung führt.

Möglicherweise geht in diesen Tagen die bisher längste und intensivste Aufwärtsbewegung in der Geschichte des deutschen Immobilienmarktes zu Ende. Alle Akteure, die mit den Mechanismen des Marktes vertraut sind, hoffen auf ein „soft landing“, wie es Alan Greenspan (damals Vorsitzender der US Notenbank) 1994 in nahezu perfekter Weise gelang. Es war ein fein aufeinander orchestriertes Wirken von Zinsen, Geldmenge sowie einer famosen Kommunikation mit den Medien, Unternehmern und Politikern.



Dieser Bericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Dennoch möchten wir uns mögliche inhaltliche Fehler vorbehalten.

Gute Gründe, die für einen Verkauf mit HAUS+ GRUNDVERKAUF sprechen

STARK

Inhabergeführtes Familienunternehmen, eingebettet in eine große und starke Unternehmensgruppe

STRUKTURIERT

Professionelle Dokumentenaufbereitung für eine gesicherte Käufer-Finanzierung und einen erfolgreichen Verkaufsprozess. Vom Energieausweis, der Liegenschaftskarte bis zum Baulastenverzeichnis besorgen wir alle Dokumente und erledigen alle Behördengänge

ERFAHREN

Wissen und Erfahrung aus 33 Berufsjahren und über 1.000 Immobilientransaktionen in Hamburg

GEPRÜFT

Wir sind langjähriges Mitglied in den Berufsverbänden IVD, BFW und Immo-eb. Auf dem Verbraucherportal „Makler-Empfehlung“ lassen wir uns von unseren Kunden öffentlich bewerten.

PERSÖNLICH

Ehrlich, verlässlich und einfühlsam. Wir vermitteln zwischen Geschwistern, Nachbarn, dem Kaufinteressenten und manchmal den Behörden.

DIGITAL

Visuelles und digitales Vermarktungskonzept mit Grafikagentur, Luftbild, 360-Grad-Technik sowie professionellen Immobilienfotos

GARANTIERT

Allen Immobilienverkäufern gewähren wir eine Zufriedenheitsgarantie. Bereits bei Auftragserteilung sichern wir Ihnen schriftlich zu, mit welchen Leistungen Sie bei uns rechnen können. Falls Sie mit unserer Arbeit nicht zufrieden sind, können Sie Nachbesserungen verlangen oder das Mandat beenden. Jederzeit.