



**HAUS +  
GRUNDVERKAUF** HAMBURG  
EIN UNTERNEHMEN DER BAUWERK HAMBURG GRUPPE

# MARKT BERICHT

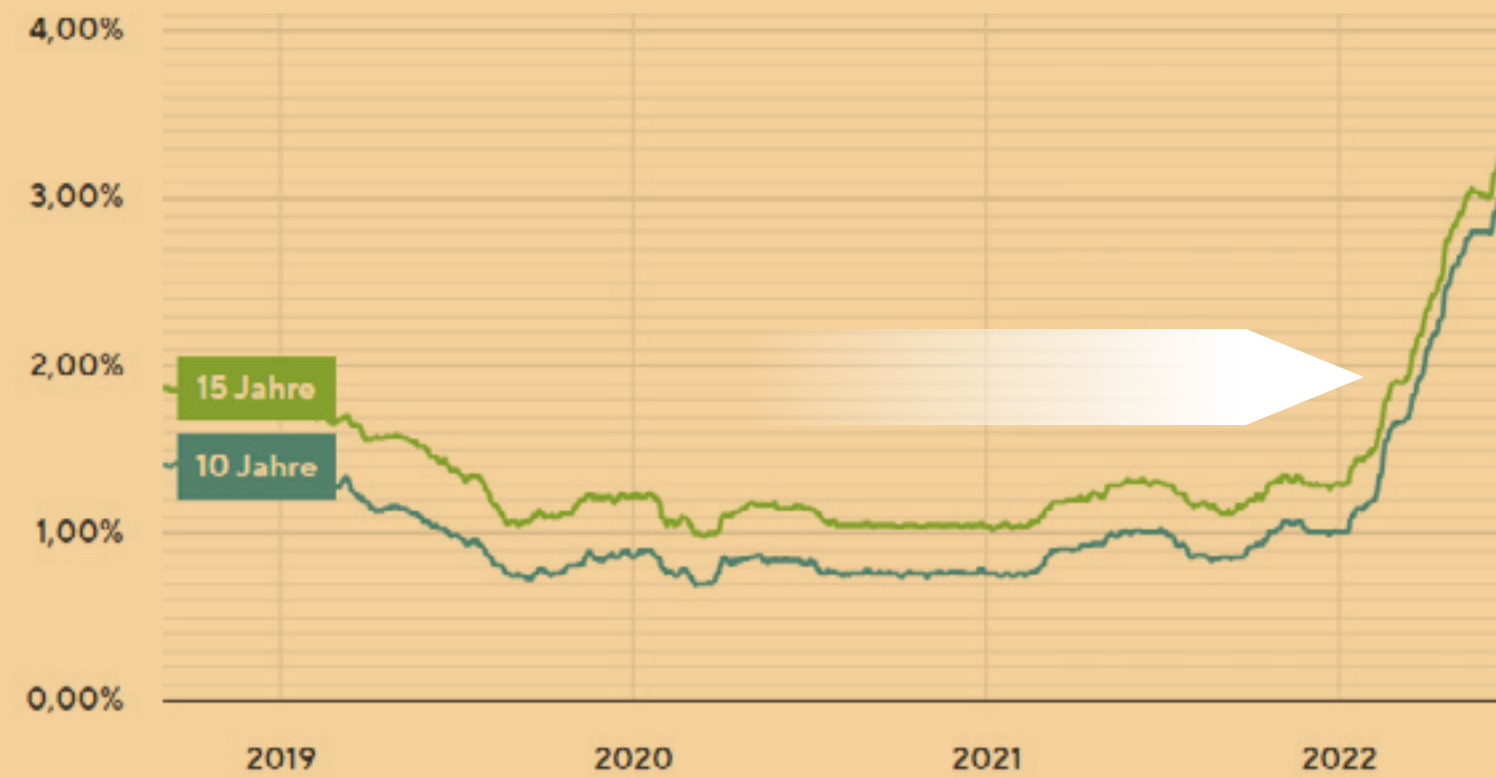
## 2023/24

ALSTERTAL/WALDDÖRFER MIT BRAMFELD





### Dynamik des Zinsanstiegs



Die Dauer-Billig-Zinsen brachten die Sparer zur Verzweiflung und pushten den Immobilienmarkt in luftige Höhen.

Quelle: Interhyp.

### Langfristige Marktpreisentwicklung in Hamburg (Nord-Ost)



35 Jahre in Folge stiegen die Immobilienpreise im Nordosten von Hamburg. 25 Jahre davon in moderaten, verlässlichen Zyklen.

Quelle: Analysehaus Sprengnetter

## Empfindliche Preiskorrekturen im Alstertal und den Walddörfern

Wir blicken auf den längsten Immobilienboom der Geschichte zurück. 35 Jahre in Folge kannten die Kaufpreise nur einen Weg, nämlich nach oben. Wurden die Wert- und Preissteigerungen seit den 1980er Jahren von der Mehrung des Wohlstandes und dem Wachstum unserer Metropole getragen, so sind es jüngst nur noch die billigen Hypothekenzinsen gewesen, die den Markt nach oben pushten. Auf Dauer konnte das nicht gut gehen, und nun befindet sich der Wohnimmobilienmarkt in teilweise schweren Turbulenzen. Aber es gibt auch gute Nachrichten, schließlich ist es zu keinem Crash wie zur Subprime-Krise (2008) in den USA gekommen.

Wer bewahren will, muss bewegen. Nur, wer sich als Immobilienbesitzer den neu gestellten Herausforderungen stellen kann, wird sein Vermögen erhalten können. Dämmung, Heizung, Haustechnik, Zinsen ... wurden über Nacht zu einer gesellschaftlichen Herausforderung, für die es keine einfachen Lösungen gibt. Der Rückblick in die alte Welt mit den Preisen von gestern hilft uns nicht weiter. Um das Morgen ein wenig zu verstehen, müssen wir aber noch einmal kurz zurückschauen:

# Wie stark sind die Preise für Einzelhäuser, Eigentumswohnungen und Baugrundstücke in der Region eingebrochen?

Seit über 10 Jahren analysieren wir die Zahlen des Gutachterausschusses der Stadt Hamburg. Die dort ermittelten Bodenrichtwerte sind belastbar und fundiert. Aber es sind Zahlen aus der Vergangenheit, welche uns aufgrund der dramatischen Wende am Immobilienmarkt nur bedingt weiterhelfen. Das Kalenderjahr 2022 begann noch mit Boompreisen, dann brach der Krieg aus, die Inflation stieg und die EZB zog mit der Zinswende die Notbremse. Mit der Vervierfachung der Hypothekenzinsen fiel der Immobilienmarkt in der zweiten Jahreshälfte in eine Schockstarre, nichts ging mehr. Bereits zu diesem Zeitpunkt fielen die Bodenrichtwerte für Einzelhausgrundstücke um 10 %, Mehrfamilienhäuser brachen im Wert um rund 15 % ein. In 2022 fanden schließlich weniger Transaktionen als im Jahr 2000 statt,

der Geldumsatz notierte mit einem satten Minus von 29 %. Reihenhäuser und Endreihenhäuser, welche seit Jahrzehnten als der „bezahlbare Golf“ für junge Familien galten, brachen um fast ein Drittel im Wert ein. Das alles kann man heute als eine historische Zäsur sehen.

Auch das erste Halbjahr 2023 verlief kaum besser, der Geldumsatz für alle Immobilientransaktionen in Deutschland ging um 34,8 % zurück. Das ist ein zweistelliger Milliardenbetrag!

## Welche Immobilien haben verloren? Gibt es auch Gewinner in der Krise?

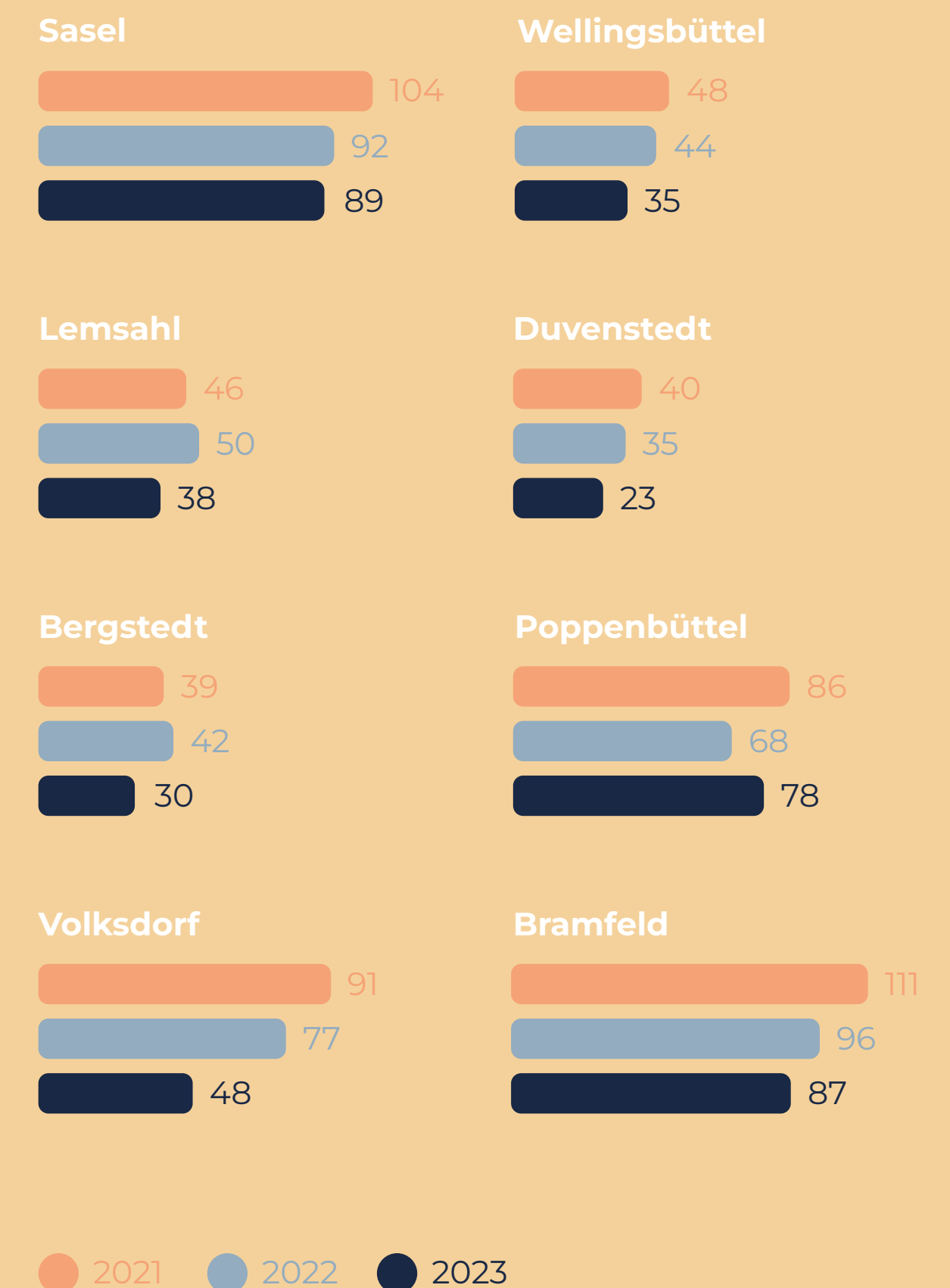
Heute können wir sagen, dass alle Immobilienklassen Federn lassen mussten. Also auch das Reetdachanwesen

in Kampen, die Luxusvilla am Starnberger See oder die Penthouse-Wohnung in Wellingsbüttel. „Luxus geht immer“ stimmt hier also nur bedingt. Denn neben der Zinsproblematik kam das Drama mit dem Gas und der Energiewende hinzu. Das Hin und Her rund um das Heizungsgesetz hat Eigentümer wie auch Kaufinteressenten schwer verunsichert, aber auch die Sinne für unsere Umwelt und Ressourcen geschärft.

## Wärme ist die neue Lage. Die Energiewende revolutioniert den Immobilienmarkt.

Die Wohnlage beeinflusste bislang den Wert einer Immobilie ganz entscheidend. Doch nun kommt ein weiterer Faktor dazu: Die Energieeffizienzklasse. Rund 40 % aller Ein-

# Verteilung der Hausverkäufe







zel- und Doppelhäuser im Alstertal und den Walddörfern sind in den Energieklassen F – H einzustufen. Wären diese Häuser ein Auto, würde ein Literverbrauch von etwa 18 - 25 /100 km zu Buche schlagen. Die Preis-Schere öffnet sich daher weit. So werden ungedämmte Häuser aus den 1950er bis 1980er Jahren nicht selten nur noch zum aktuellen Bodenwert gehandelt. Jüngere Wohnhäuser, welche nach der Jahrtausendwende errichtet wurden, haben hingegen weiterhin gute Marktchancen.

### **Was kann ich tun, wenn ich ein älteres, ungedämmtes Haus besitze?**

Kein Hauseigentümer wird über Nacht dazu gezwungen, irgendwelche Sanierungen oder Heizungswechsel durchführen zu müssen. Also auf jeden Fall erst einmal Ruhe bewahren, neutral informieren und ggf. abwarten ist unser Ratschlag. Eine gute Adresse kann der zuständige Schornsteinfegermeister oder ein Energieberater des Vertrauens sein.

Es ist genau abzuwägen, welche Investition sich im Hinblick auf Halbdauer der Immobilie, mögliche Wertsteigerung oder Energieeinsparung lohnen.

Grundsätzlich gilt: Der Effekt durch den Austausch der Fenster wird generell überschätzt. Ein neues, voll gedämmtes Dach hingegen wirkt wahre Wunder, was die Energieeinsparung anbelangt. Ebenso ist es ratsam, über die Haustechnik nachzuforschen. Gerade bei älteren Gebäuden kann es klug sein, erst einmal die alten Rippenheizkörper gegen großflächige, hoch effiziente Heizkörper samt Leitungsführung zu tauschen. Mit dieser Maßnahme wird die Möglichkeit geschaffen, im Anschluss das Heizungssystem (Kombipack aus Heizkörpererneuerung + Wärmepumpe durch die IFB förderfähig) mit niedrigeren Vorlauftemperaturen zu versorgen. Bei den Wärmepumpen kündigen sich gerade vielversprechende Technologiesprünge an, so dass wir eher dazu raten, noch nichts zu bestellen, sondern abzuwarten. Als Übergangstechnologie wird die Hybrid-



heizung favorisiert. Also ähnlich wie bei den Autos handelt es sich um eine Kombination aus Wärmepumpe und Gasunterstützung für die besonders kalten Tage. Wer den Umweltschutz in den Mittelpunkt seines Handelns stellt, sollte auf jeden Fall auch die Bilanz der „grauen“ Energie in die Prüfung mit einbeziehen. Schließlich kostet die Herstellung von Wärmedämmplatten oder Solarpanels und deren Entsorgung wertvolle Ressourcen.

#### **Das ältere Haus oder Wohnung im Verkaufsprozess:**

Geduld und Nervenstärke gehören auch hier zu den Tugenden. Die jungen Familien, welche sehr gerne ein Haus im Grünen kaufen möchten, wurden durch Medienberichte und das Hin und Her in der Politik stark verunsichert. Überdies waren die Kreditinstitute in den letzten Monaten bei der Darlehensprüfung besonders kritisch.

Ein **Lichtblick** könnte das jüngst skizzierte **Förderprojekt „Jung kauft alt“** der Bundesregierung werden. Über die KfW-Bank sollen junge Familien bei der Anschaffung und Revitalisierung von gebrauchtem Wohnungseigentum unterstützt werden. Gleichzeitig ist es wichtig, dass junge Familien behutsam an gebrauchtes Immobilieneigentum herangeführt werden.

”

*Ich komme aus einer Zeit, die zwar den Fortschritt erhoffte, aber selbstverständlich alles repariert hat: Jede Socke wurde gestopft, jede alte Klamotte umgenäht und passend gemacht. Wiederverwenden, Weiterverwenden, Reparieren, Umbauen waren selbstverständlich. Die Wegwerfgesellschaft hatte lange auch die Architektur erfasst. Siehe Abschreibungsfristen. Ein Auto wird in fünf Jahren steuerlich abgeschrieben und wertlos, eine Immobilie nach 30 Jahren. Das ist pervers und hat mit der möglichen Haltbarkeit nichts zu tun.“*

*Stararchitekt Volkwin Marg, Abendblatt-Interview vom 01.07.2023*

## Verteilung der Grundstücksverkäufe

Sasel



Wellingsbüttel



Lemsahl



Duvenstedt



Bergstedt



Poppenbüttel



Volksdorf



Bramfeld



# Wie Emotionen den Immobilien-Verkauf beeinflussen



## Wann ist ein guter Zeitpunkt zum Verkauf einer Immobilie?

Wer darauf spekuliert, dass die alten Spitzenpreise zurückkehren, der muss auch an Hypothekenzinsen von 0,7 % (10 jährige Zinsbindung) glauben. Realistisch ist das nicht. Vielmehr lassen sich private Eigentümer eher von ihren Wünschen nach einer Veränderung, einem angepassten Raumbedarf oder etwaiger Lebensereignisse leiten, wann eine Immobilie zum Verkauf kommt. Krise hin oder her, wer sein Haus vor der Jahrtausendwende gekauft hat, verdoppelt den Anschaffungspreis auch heute noch.

## Heroin fürs Volk – ein Immobilienleben ohne Drogen

Die Dekade der Billigzinsen war für die schwächeren Länder der EU eine Art Methadonprogramm. Mit dem Heroin-Ersatz konnte die Wirtschaft weiter am Laufen gehalten werden ohne schmerzhaft Reformen einleiten zu müssen. Jetzt, wo uns Frau Lagarde die Drogen weggenommen hat, hängt die Im-

mobilienswirtschaft in den Seilen, jammert wie die Junkies nach neuem Stoff, nach Zuschüssen, Zinsverbilligungen und Hilfe.

In Wahrheit gehen wir gerade den schmerzhaften Weg zurück in die Normalität. Es ist hart zu sagen, aber die Immobilienwirtschaft muss lernen, ohne die politischen Drogen auszukommen.

Hamburg ist eine prosperierende Weltstadt mit starker Kaufkraft, Bevölkerungswachstum, tüchtigen Menschen und einem Alstertal, das Grün, lebenswert und vital vor Kraft strotzt. Was spricht dagegen, dass sich die Immobiliennachfrage perspektivisch erholt? Der Zustrom der ukrainischen Flüchtlinge, viele haben bereits eine Wohnung in Ammersbek, den Walddörfern oder im Kreis Wandsbek gefunden, wird den Nachfragemarkt weiter beleben. Aber alter Wein in neuen Schläuchen wird den jungen Familien, die sehr gerne nach Sasel, Poppenbüttel, Bergstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Lemsahl-Mellingstedt und Volksdorf ziehen möchten, nicht schmecken.

# Was muss passieren, damit der Wohnimmobilienmarkt im Alstertal und den Walddörfern zu alter Stärke zurückfindet?

**Die Verkäufer** von Einzelhäusern, Doppelhaushälfte, Eigentumswohnungen und auch Baugrundstücken müssen wohl oder übel akzeptieren, dass die Spitzenpreise aus 2021 endgültig verloren sind. Gute Kaufpreiserlöse sind immer noch machbar! Aber es bedarf einer realistischen Analyse der Möglichkeiten. Gute Makler werden zu Erklärern und Brückenbauern in diesen Zeiten.

**Die jungen Käufer-Familien** müssen lernen, von der „Abriss-Neubaudenke“ weg zu kommen. Auch gebrauchte, ältere Häuser haben ihren Wert. Selbst Häuser aus den 1960er und 1970er Jahren verfü-

gen fast immer über eine wertvolle Bausubstanz. Beispielsweise bietet sich bereits aus Gründen des Umweltschutzes an, den Rohbau wiederzuverwenden. In den skandinavischen Ländern, aber auch in Süddeutschland, wird viel mit Holz als entscheidendes Baumaterial gearbeitet. Die bauphysikalischen Eigenschaften (Holz ist ein schlechter Wärmeleiter) sind nahezu ideal für die Energetik und das Wohlbefinden der Bewohner.

**Hamburgs Politiker** müssen sofort die Grunderwerbsteuer für Gebrauchtkauf und junge Familien senken! Komplexe Fördermittel der KfW, BAFA und IFB sind schön und

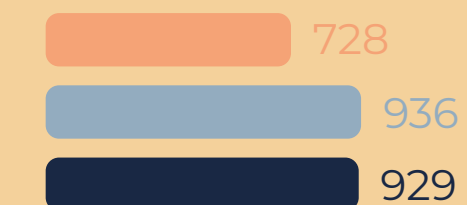
gut, aber teuer in der Prüfung und nicht verständlich für Jedermann. Die Transaktionskosten beim Immobilienverkauf hingegen killen das wertvolle Eigenkapital, welches für die Finanzierung des Eigenheimes von entscheidender Bedeutung sind.

**Die Stadtplaner und Bauprüfer** im Bauamt in Wandsbek müssen aktuell noch mit einem Baustufenplan aus 1952 für den Großraum Sasel arbeiten. Ausführungsdetails hierzu werden in der Baupolizeiverordnung aus 1938 geregelt! Manche Vorschriften hierzu sind nach wie vor sehr gut, aber beispielsweise die sogenannte „GRZ“, welche das

## Mittlere Gesamtkaufpreise

Einzelhäuser in 1.000€

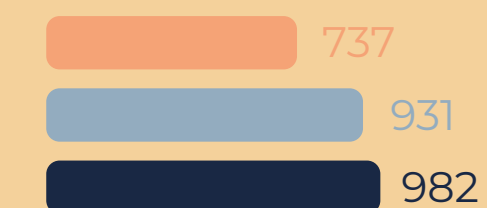
Sasel



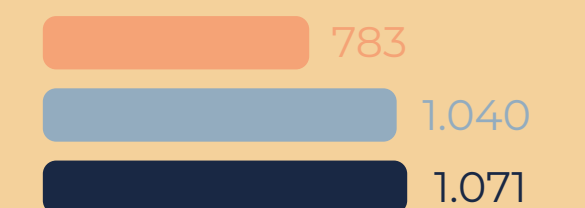
Wellingsbüttel



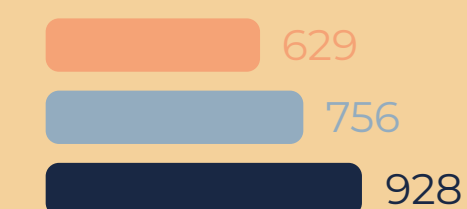
Lemsahl



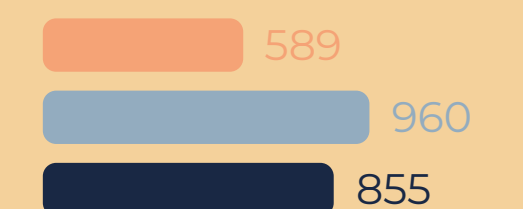
Duvenstedt



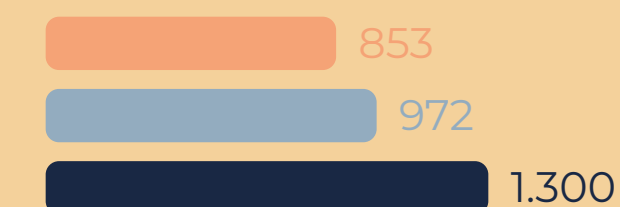
Bergstedt



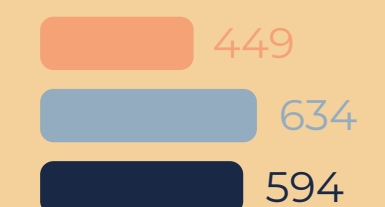
Poppenbüttel



Volksdorf



Bramfeld



● 2021 ● 2022 ● 2023





Maß der Überbauung eines Grundstücks regelt, stammt aus einer Zeit der Mangelwirtschaft. Siedler benötigten große Grundstücke für den Eigenanbau von Kohl und Kartoffeln. Um wertvollen Boden besser nutzen zu können, muss das Regelwerk gründlich entrümpelt werden, so dass auch neue Gebäudeformen und Lösungen möglich werden.

**Die Hypothekenzinsen** müssen wieder fallen, damit die begehrten Häuser, Baugrundstücke und Eigentumswohnungen in Sasel und Co wieder erschwinglich werden. Das wird auch passieren, aber zunächst muss die Inflationsrate signifikant sinken. Erst, wenn die Geldentwertung sich wieder im Zielkorridor der EZB bewegt, gibt es Spielräume für Leitzinssenkungen, die zum „Gamechanger“ taugen.

## Marktbericht Ein offenes Wort:

### Fragen und aktuelle Werte zu Ihrem Immobilieneigentum

Der Wohnimmobilienmarkt befinden sich immer noch in rauer See. Bedeutende Analysehäuser sehen noch keine Bodenbildung bei den Kaufpreisen. Es gibt aber auch Lichtblicke und selbstverständlich werden nach wie vor Häuser und Wohnungen im Alstertal und den

Walddörfern erfolgreich verkauft. Aber es ist im Moment einfach noch nicht möglich, verlässliche Zahlen in diesem Marktbericht zu präsentieren.

Falls Sie Fragen haben, einen Immobilienwert benötigen, oder nur ein Ratschlag wertvoll ist, sprechen Sie uns gerne an.



# HAUS+ GRUNDVERKAUF

Seit rund 20 Jahren bieten wir unter dem Dach von BAUWERK HAMBURG maßgeschneiderte Immobiliendienstleistungen. 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.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-  
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



Immobilienverband  
Deutschland

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

### STARK

Inhabergeführtes Familienunternehmen, eingebettet in eine große und starke Unternehmensgruppe

### PERSÖNLICH

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

### 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

### 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.

### 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-obs. Auf dem Verbraucherportal „Makler-Empfehlung“ lassen wir uns von unseren Kunden öffentlich bewerten.







# Volle Maklerleistung zum Festpreis-Honorar mit Garantie

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

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 90 m <sup>2</sup>	ab 90 m <sup>2</sup>
10.900 €	12.900 €
EINZEL- ODER DOPPELHAUS	
bis 160 m <sup>2</sup>	ab 160 m <sup>2</sup>
14.900 €	18.900 €

## Unser Festpreis 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



Sparen Sie am Honorar,  
nicht aber an der Qualität.

**500.000€**

Beispiel-Verkaufspreis Ihrer Eigentumswohnung

**Übliche Verkaufsprovision (3,57%)**

**17.850€**

**Festpreisprovision\***

**10.900€**

**-6.950€ (39%)**

\*bis 90m<sup>2</sup>. Ab 90m<sup>2</sup> 12.900€.

**1.000.000€**

Beispiel-Verkaufspreis Ihres (Doppel-)Hauses

**Übliche Verkaufsprovision (3,57%)**

**35.700€**

**Festpreisprovision\* 14.900€**

**-20.800€ (58%)**

\*bis 160m<sup>2</sup>. Ab 160m<sup>2</sup> 18.900€.





Haus + Grundverkauf Hamburg  
Willy-Brandt-Straße 23 – 25  
20457 Hamburg

Haus- und Grundverkauf ist ein Unternehmen  
der BWH Bauwerk Hamburg Vermittlungs-  
und Beratungsges. mbH & Co. KG

Email: [info@haus-grundverkauf.de](mailto:info@haus-grundverkauf.de)  
Telefon: 040 – 228 61 383



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

Rufen Sie uns an:  
**040 – 228 61 383**

Besuchen Sie  
unsere Website:

