

G&B Immobilienpreistrend 2022

Wohnen | Bestand

Stand: November 2021

Hamburg und Umland



Geringe Objektverfügbarkeit ist Preistreiber

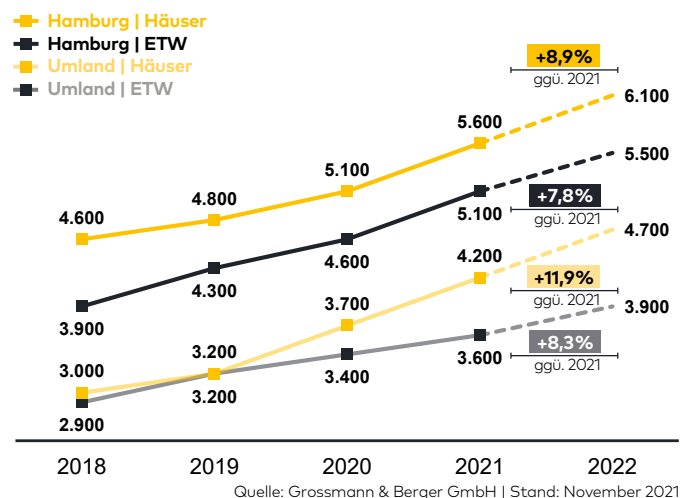
Die geringe Objektverfügbarkeit in Hamburg und dem Umland ist der wesentliche Preistreiber. Vor allem in den beliebten urbanen Lagen, den Hamburger Hotspots, trifft eine sehr hohe Nachfrage auf ein extrem geringes Angebot. Diese Situation führt vielerorts zu einer sehr dynamischen Preisentwicklung, da häufig auch durchschnittliche Wohnimmobilien zu Liebhaberpreisen verkauft werden. Begünstigt wird dieser Trend von dem anhaltend niedrigen Zinsniveau. Vor diesem Hintergrund steigt in einigen Lagen das Risiko einer Immobilienblase, da sich auch in Hamburg und dem Umland die Entwicklung der Kaufpreise zunehmend von der Entwicklung der Mieten und Einkommen entkoppelt. Gegen eine Blasenbildung spricht jedoch, dass Käufer dank der niedrigen Zinsen höhere Kaufpreise mit den gleichen Tilgungsraten wie vor fünf Jahren finanzieren können. Zudem wird in Deutschland sehr konservativ mit langen Zinsbindungen finanziert. Dem **G&B Immobilienpreistrend** zufolge wird die Preiskurve für Wohnimmobilien angesichts des massiven Nachfrageüberhangs **2022** weiter bergauf gehen. Interessenten für Bestands-Einfamilienhäuser* müssen mit Zuwachsraten und durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von **+8,9%** und **6.100 €/m²** im **Hamburger Stadtgebiet** rechnen. Mit **+11,9%** und **4.700 €/m²** wird die höchste Preissteigerung allerdings für Häuser im Umland erwartet. Das vergleichsweise moderate Preisniveau und bislang auch vielfältigere Angebot führt dazu, dass viele Interessenten bewusst vor den Toren der Stadt suchen. Zudem ist mobiles Arbeiten bei vielen mittlerweile zum festen Bestandteil des Arbeitsalltags geworden. Dadurch hat die Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort als Lagekriterium an Bedeutung verloren. Bestands-Eigentumswohnungen** im **Hamburger Stadtgebiet** erfahren 2022 mit **+7,8%** ebenfalls einen deutlichen Preiszuwachs. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis wird voraussichtlich auf **5.500 €** klettern. Im **Umland** erreicht die prognostizierte Steigerungsrate im Schnitt beachtliche **+8,3%** und es werden Kaufpreise im Bereich von **3.900 €/m²** erwartet.

Andreas Gnielka | Mitglied der Geschäftsleitung

>> Für 2022 prognostizieren wir aufgrund der gegenwärtig starken Marktdynamik Preissteigerungen von bis zu 11,9% für Bestandsimmobilien. Dabei ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Hamburg und dem Speckgürtel weiterhin hoch und pandemiegetrieben. Die Menschen wünschen sich mehr Platz, um auch zu Hause komfortable Arbeitsbedingungen zu schaffen. Des Weiteren stehen ein Garten oder auch ein Balkon ganz oben auf der Wunschliste. Das geringe Angebot führt jedoch insgesamt zu einer niedrigen Fluktuation bei Wohnimmobilien und damit sinkenden Transaktionszahlen. <<

G&B Preistrend | Bestands-Wohnen | Hamburg/Umland

2018–2022 | Ø Kaufpreise (erzielbar) | in €/m² Wfl.

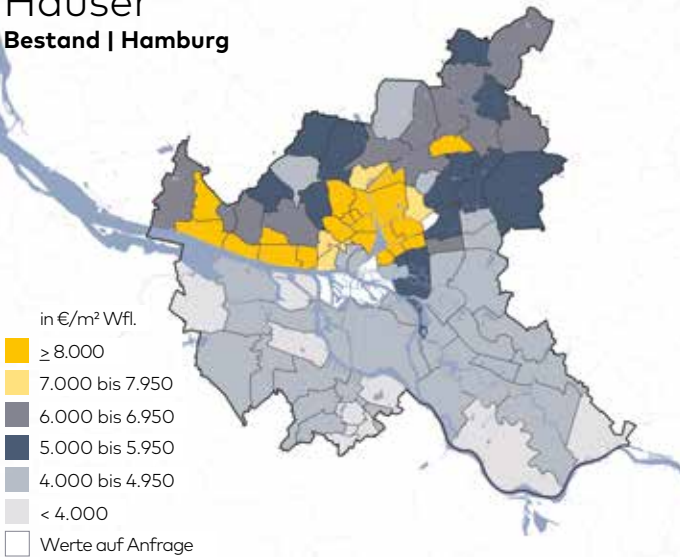


G&B Preistrend: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise für Standard-Immobilien mit guter Bausubstanz und Ausstattung in guter Wohnlage | *Standard-Haus: freistehend, mit Keller, mind. 130 m² Wfl., lagetypische Grundstücksgröße | **Standard-Wohnung: bezugsfrei, 3 Zimmer, rund 80 m² Wfl., 1. OG, Aufzug, Einbauküche
Bild: Umschlag © Arnt Haug, S.2 © Arnt Haug, Morris Mac Matzen-Photography

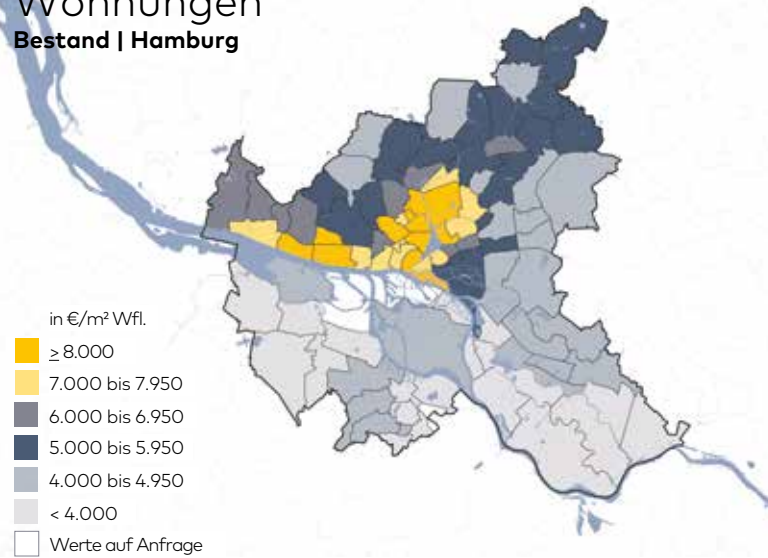
Preisniveau 2022 | Stand: November 2021

Hamburg und Umland | Häuser und Wohnungen | Ø Kaufpreise

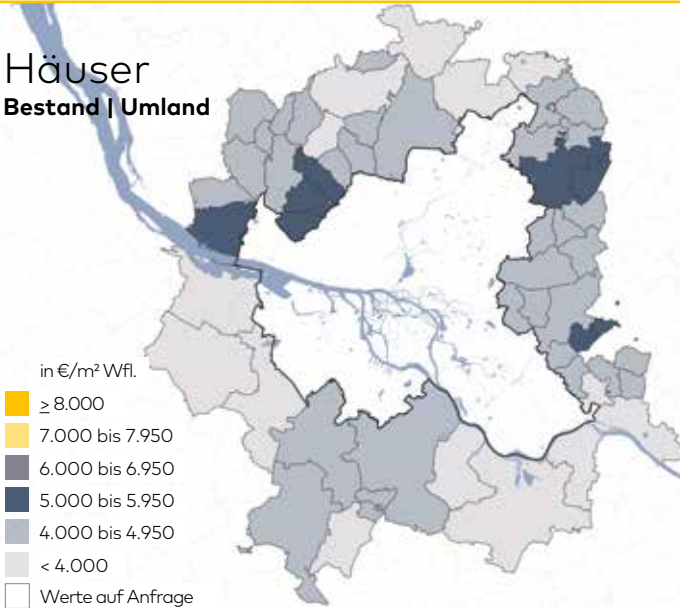
Häuser Bestand | Hamburg



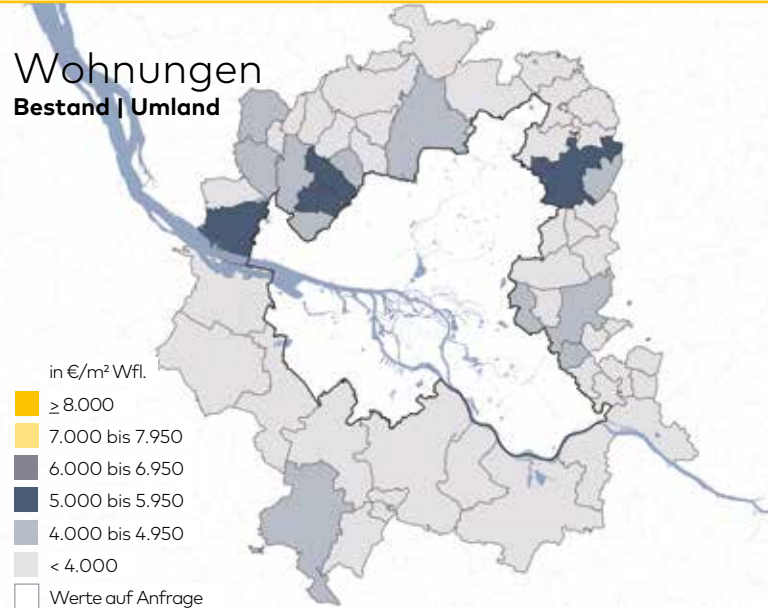
Wohnungen Bestand | Hamburg



Häuser Bestand | Umland



Wohnungen Bestand | Umland



Teuerste Lagen | Bestands-Wohnen

Stadtgebiet: Harvestehude, 13.300¹ €/m² Wfl./10.000² €/m² Wfl.

Umland: Ahrensburg, 5.800¹ €/m² Wfl./5.100² €/m² Wfl.

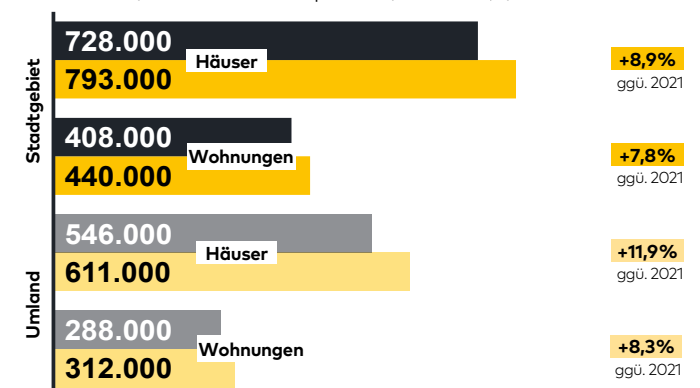
Bezogen auf ¹Standard-Stadthaus (mind. 150 m²), ²Standard-Wohnung

2022: Hauspreise in Hamburg steigen um 65.000 Euro

Käufer von Wohnimmobilien in Hamburg und dem Umland werden 2022 erneut tiefer in die Tasche greifen müssen. Gemäß dem **G&B Immobilienpreistrend** verteuern sich Bestands-Einfamilienhäuser* im Stadtgebiet um **+65.000 €** auf einen durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von **793.000 € (+8,9%)**. Der Prognose zufolge legen auch Häuser im Umland um **+65.000 €** zu und kosten im Schnitt **611.000 € (+11,9%)**. Die Kaufpreise für Bestands-Eigentumswohnungen** erhöhen sich 2022 in Hamburg um rund **+32.000 € (+7,8%)** und im Umland um rund **+24.000 € (+8,3%)**. Das Preisniveau der einzelnen Hamburger Stadtteile und Umlandgemeinden weist jedoch starke Unterschiede auf. Nach wie vor sind die Bereiche südlich der Elbe und das weitere Umland deutlich günstiger als die Kernstadtteile.

G&B Preistrend | Bestands-Wohnen | Hamburg/Umland

2021/2022 | Ø Gesamtkaufpreise (erzielbar) | in €



Quelle: Grossmann & Berger GmbH | Stand: November 2021

G&B Preistrend: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise für Standard-Immobilien mit guter Bausubstanz und Ausstattung in guter Wohnlage | *Standard-Haus: freistehend, mit Keller, mind. 130 m² Wfl., lagertypische Grundstücksgröße | **Standard-Wohnung: bezugsfrei, 3 Zimmer, rund 80 m² Wfl., 1. OG, Aufzug, Einbauküche