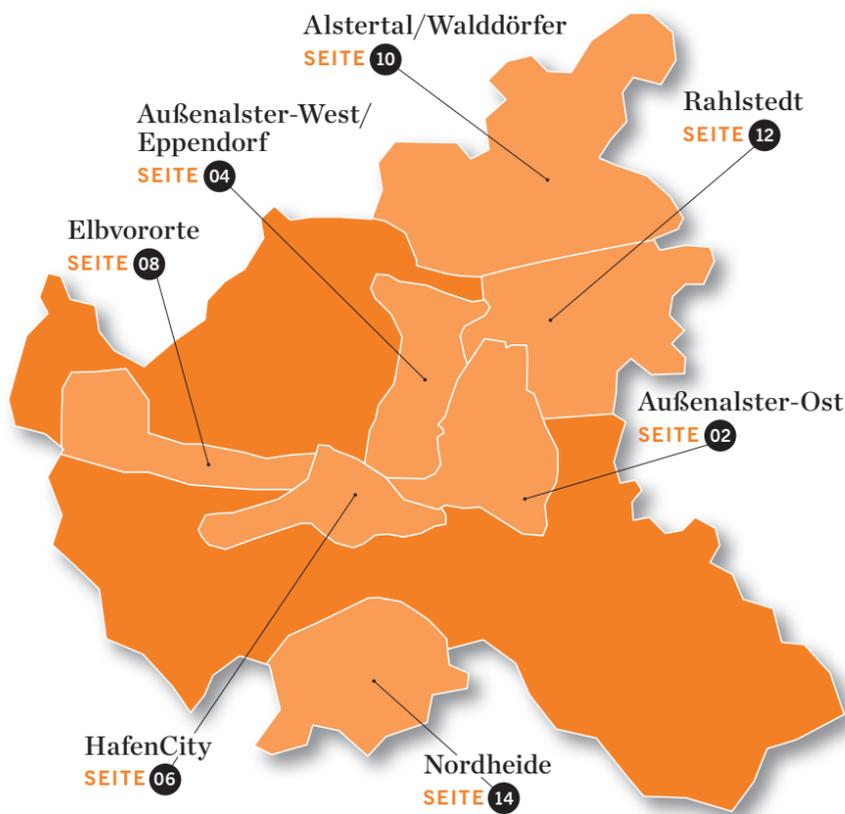


IMMOBILIENREPORT

2015

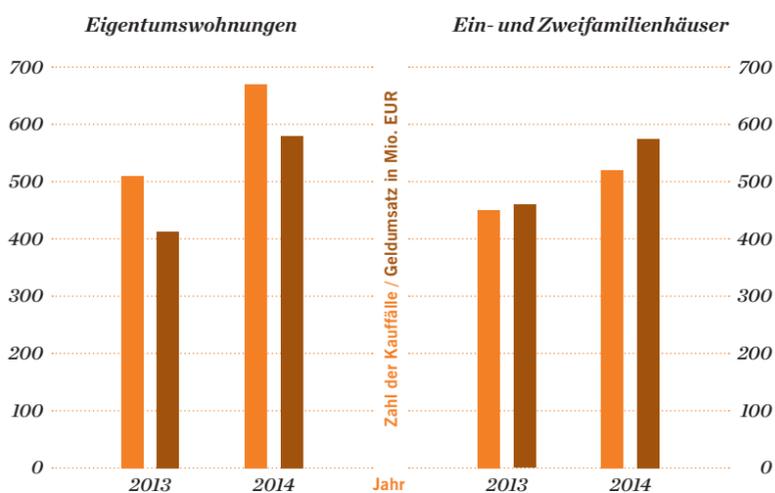
DAHLE & COMPANY
Hamburg & Umland

DAHLE & COMPANY
IMMOBILIEN



Deutsche Post
POSTWURF
An alle Haushalte

Vergleich der Kauffälle und Geldumsatz Hamburg gesamt für Immobilien ab einem Kaufpreis von EUR 0,5 Mio.



Liebe Leserinnen und Leser,

Hamburg ist eine der attraktivsten Städte Deutschlands – nicht nur aus Immobiliensicht. Das ausgesprochen positive Wachstum im Bereich der Premiumimmobilien 2014 wird auch in diesem Jahr wieder durch die Marktzahlen des Gutachterausschusses deutlich belegt.

Die Ergebnisse stimmen uns mehr als froh: Die Kauffälle der durch Dahler & Company vermittelten Eigentumswohnungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 31 %. Dabei entwickelte sich der Geldumsatz sogar um 40 % nach oben. Einen besonderen Zuwachs verzeichneten Objekte zwischen EUR 1,5 und EUR 2,0 Mio. Die absoluten Zahlen des Segments stiegen währenddessen um 86 %. Auch Einfamilienhäuser ab einem Kaufpreis von EUR 2,0 Mio. waren mit einem Anstieg von 61 % deutlich beliebter als im Vorjahr.

Der Immobilienmarkt der Elbmetropole floriert und verzeichnet eine hohe Nachfrage nach Premiumprodukten, bietet weiterhin viel Potenzial bei Neubauten und sehr gute Investitionsmöglichkeiten für Bauherren und Kaufinteressenten.

Mit freundlichen Grüßen



Björn Dahler

BJÖRN DAHLER // Geschäftsführer

FAKTEN:

>> Neubauten und Eigentumswohnungen der Baujahre 1939 und früher erzielten den höchsten Quadratmeterpreis. <<

>> Freitag war der Wochentag mit den meisten Vertragsabschlüssen (25 %), am Wochenende fanden die wenigsten Vertragsabschlüsse statt. Von den Arbeitstagen war Dienstag der schwächste Tag. <<

>> 2013: Verkaufsstärkster Monat: Februar / schwächster Monat: Juli / stärkste Woche: Vorweihnachtswoche / schwächste Woche: dritte Märzwoche (Ein- und Zweifamilienhäuser). <<

>> 2014: Verkaufsstärkster Monat: Dezember / schwächster Monat: Mai / stärkste Woche: Vorweihnachtswoche / schwächste Woche: dritte Maiwoche (Ein- und Zweifamilienhäuser). <<

AUSSENALSTER-OST

DAHLE & COMPANY
IMMOBILIEN

SEITE 02

PREISTREND GEHT WEITER BERGAUF

Winterhude, Uhlenhorst, Alsterdorf oder St. Georg, östlich der Außenalster gelegen, verzeichnen eine besonders hohe Nachfrage, die durch das Angebot kaum gedeckt werden kann. Der Markt für Premiumwohnmobilien ab EUR 500.000,- profitiert stark davon.

Die Zahl der Verkäufe in diesem Segment stieg im Jahr 2014 und auch das Transaktionsvolumen in Euro konnte gesteigert werden. Insgesamt wurden 241 Wohnungen und Häuser in Premiumlagen verkauft – 7 mehr als noch 2013. Der Preistrend geht dabei bergauf: Im Vergleich zu 2013 mit EUR 205,3 Mio. wurde 2014 ein Gesamtumsatz von EUR 214,2 Mio. erreicht.

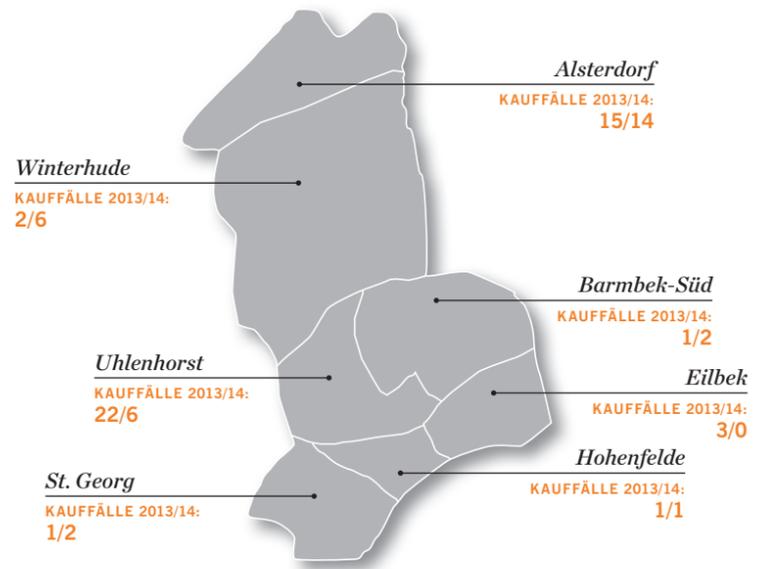
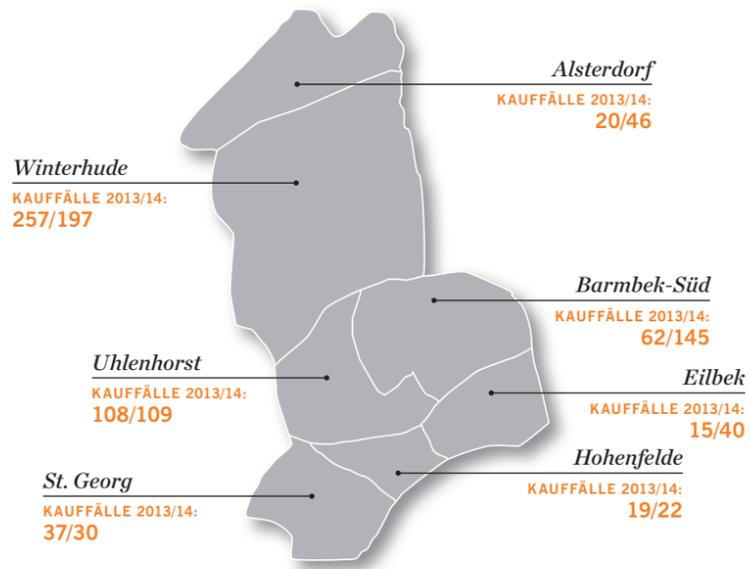
Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wechselten 2014 insgesamt 17 Objekte den Besitzer, im Jahr 2013 waren es 32. Das Transaktionsvolumen für Häuser konnte trotzdem ein Plus verzeichnen: von EUR 36,8 Mio. auf EUR 41,2 Mio. Im Bereich der Eigentumswohnungen wurden 2014 insgesamt 224 Objekte veräußert, 2013 waren es 202. Auch hier stieg das Transaktionsvolumen von EUR 168,5 Mio. auf EUR 173 Mio.



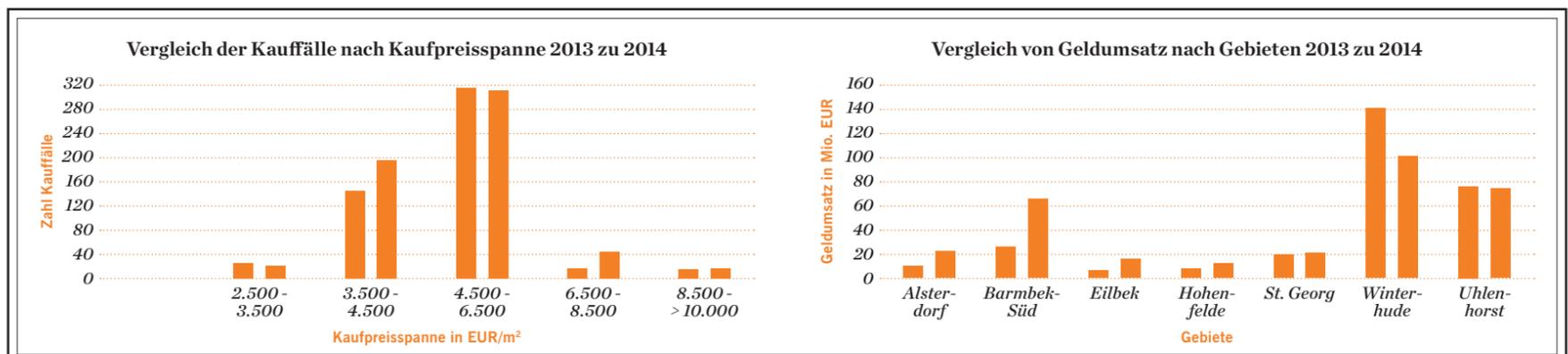
Von links: Joy-Patrick Vellguth, Geraldine Köhn, Vincent Domeier, Sergio Velardo, Sarah Puckaß, Deniz Cengiz, Leona Asmußen, Stephan Körner

LAGE-KATEGORIEN & KAUFFÄLLE

Eigentumswohnungen			Ein- und Zweifamilienhäuser		
Lage-Kategorie	Preisspanne in EUR/m ²	Preistrend 2013/14	Lage-Kategorie	Preisspanne in Mio. EUR	Preistrend 2013/14
Spitzenlage	8.000 - 12.000 und mehr	↗	Spitzenlage	1,5 Mio. - 5,0 Mio. und mehr	↗
sehr gute Lage	5.000 - 9.000	↗	sehr gute Lage	1,0 Mio. - 3,0 Mio.	↗
gute Lage	3.500 - 5.500	↗	gute Lage	0,5 Mio. - 1,5 Mio.	→



EIGENTUMSWOHNUNGEN IM PREMIUMSEGMENT



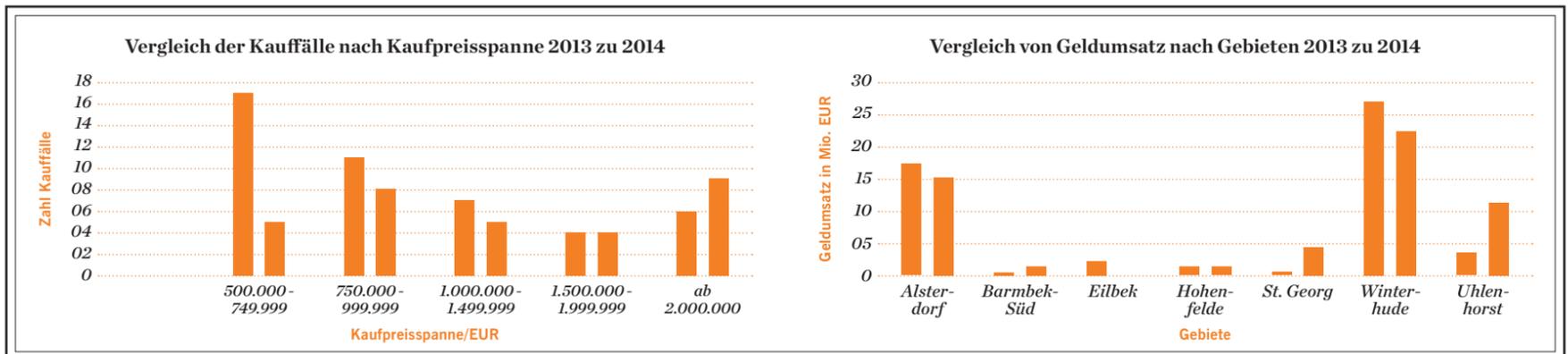
Quelle: Gutachterausschuss

AUSSENALSTER-OST

DAHLER & COMPANY
IMMOBILIEN

SEITE 03

EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IM PREMIUMSEGMENT



Quelle: Gutachterausschuss

FAKTEN AUSSENALSTER-OST:

- >> Der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Topsegment signifikant gestiegen. <<
- >> Winterhude war drittbesten Standort für Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamburg (Ø-KP ca. EUR 2,5 Mio.). <<
- >> Fast jeder 2. Kauffall bei Ein- und Zweifamilienhäusern aus der Vorkriegszeit, 1939 und älter (46 %). <<
- >> In Winterhude wurde durch Sanierung eine Wertsteigerung von im Ø ca. 50 % erzielt. <<
- >> Bellevue (Winterhude) war die teuerste Straße Hamburgs für Eigentumswohnungen (Ø-KP/m² Wohnfl.: ca. EUR 13.000,-). <<
- >> Das teuerste Haus: Kaufpreis EUR 6,0 Mio. / Stadtteil: Winterhude / Straße: Leinpfad (zweitteuerstes Haus Hamburgs). <<
- >> Die teuerste Eigentumswohnung: Kaufpreis EUR 3,97 Mio. / Stadtteil: Winterhude / Straße: Bellevue. <<
- >> Trotz Rückgangs der Kauffälle bei Ein- und Zweifamilienhäusern um knapp 1/3 Zuwachs beim Geldumsatz um 7,5 %. <<
- >> Beliebtestes Projekt bei Eigentumswohnungen: Eleven Houses (12 Kauffälle, ca. EUR 8,0 Mio.). <<

AKTUELLE REFERENZEN & GESUCHE






ZUHAUSE IN BESTEN LAGEN

Uhlenhorst - Penthouse, ca. 358 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, Alsterblick, großzügig. Dachterr., Bad en suite, Ankleide, Kamine, Aufzug, 2 TG-Stellpl., verbrauchsorientierter Energieausweis, Energieverbrauch: 111,1 kWh/m²a, Energieträger: Gaszentralheizung, KP: vertraulich

Winterhude - Zinshaus, ca. 3.066 m² Wohnfl., ca. 1.954 m² Grundstücksgröße, Bj. 1926/Wiederaufbau 1949, 32 Wohneinheiten, 8 Gewerbeeinheiten, denkmalgeschützte Fassade, neuinstallierte Gasetagenheizungen, KP: vertraulich

Winterhude - vermietete ETW, ca. 135 m² Wohnfl., Bj. 1955, beste Alsterlage, 4,5 Zi., Parkett, EBK, Kamin, 2 Süd-Balkone, 2 TG-Stellpl., verbrauchsorientierter Energieausweis, Energieverbrauch: 169,40 kWh/m²a, Energieträger: Ölzentralheizung, KP: vertraulich

Uhlenhorst - Mietwohnung Erstbezug, ca. 223 m² Wohnfl., 6 Zi., hochw. saniert, Alsterblick, exkl. Ausstattung, Loggia, Luxus-Küche, Tiefgar., bedarfsorientierter Energieausweis, Energieverbrauch: 101 kWh/m²a, Energieträger: Fernwärme, NKM: vertraulich

Lokaler Bauträger sucht Grundstücke und Immobilien zur Sanierung, Umgestaltung, Aufteilung und Aufstockung. Östliche Alsterlagen bevorzugt. Eine zügige und diskrete Abwicklung wird zugesichert.

Für unsere überregionalen Suchkunden sind wir ständig auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichsten Lagen bis zum 26-Fachen der Jahresnettokaltmiete.

Ehepaar aus Winterhude sucht eine Eigentumswohnung ab 140 m² mit mindestens 4 Zimmern in Winterhude/Uhlenhorst, auch unrenoviert, bevorzugt ab 1. OG, bis EUR 2,0 Mio.

Junge Familie mit Kind sucht Stadthaus ab 350 m², ab 6 Zimmern und mit kleinem Garten in Uhlenhorst, Winterhude oder Alsterdorf, zu einem Kaufpreis bis maximal EUR 4,5 Mio.

AUSSENALSTER-WEST / EPPENDORF

BLÜTEZEIT AN DER ALSTER

Hamburgs erste Adressen liegen in den Stadtteilen rund um die Außenalster! Die aktuellen Gutachterzahlen belegen, dass in den Stadtteilen westlich der Alster, im Besonderen in Harvestehude und Rotherbaum, die höchsten Verkaufspreise/m² sowohl bei Stadthäusern als auch bei Neubau- und Altbauwohnungswohnungen in Premiumlagen realisiert werden.

Die Kombination von traditionellem und modernem Leben in diesen Stadtteilen kreiert ein einzigartiges Wohngefühl inmitten der Stadt mit unmittelbarem Bezug zur Alster, was eine stets große Nachfrage nach Premiumwohnimmobilien begründet. Die architektonische Ästhetik einzelner, besonders exklusiver Straßen, wie des Harvestehuder Weges oder der Magdalenenstraße, schafft darüber hinaus einen hohen Prestigewert.

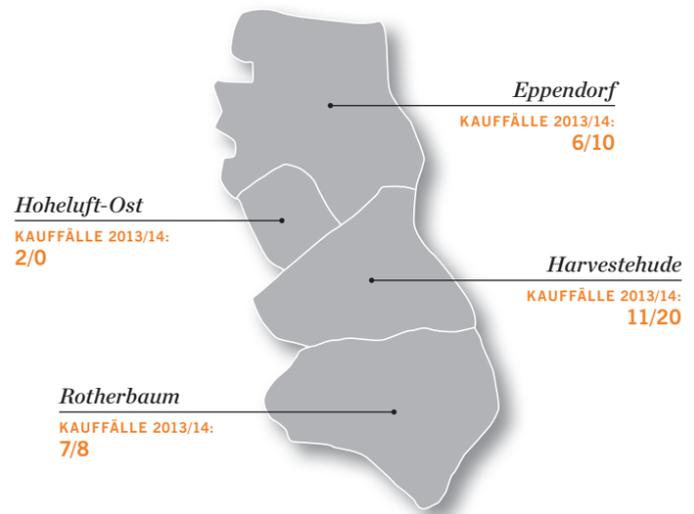
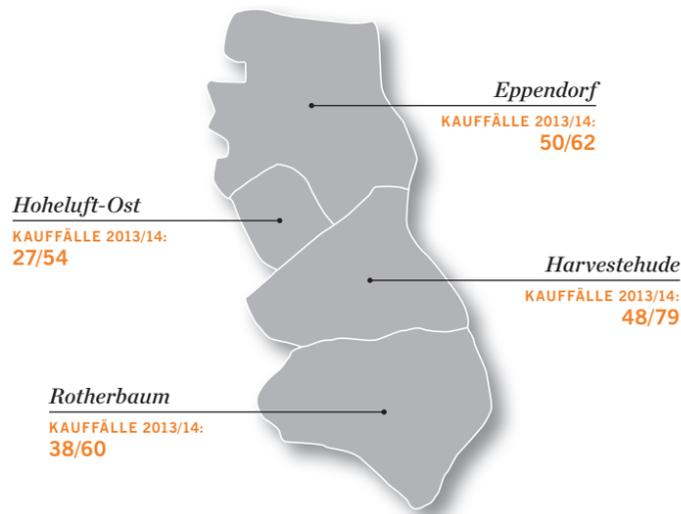
Die meisten Immobilien in diesen Lagen sind exklusive „Einzelstücke“, häufig mit einem Alleinstellungsmerkmal. Diese Einzigartigkeit führt letztlich dazu, dass immer wieder Spitzenpreise erzielt werden.



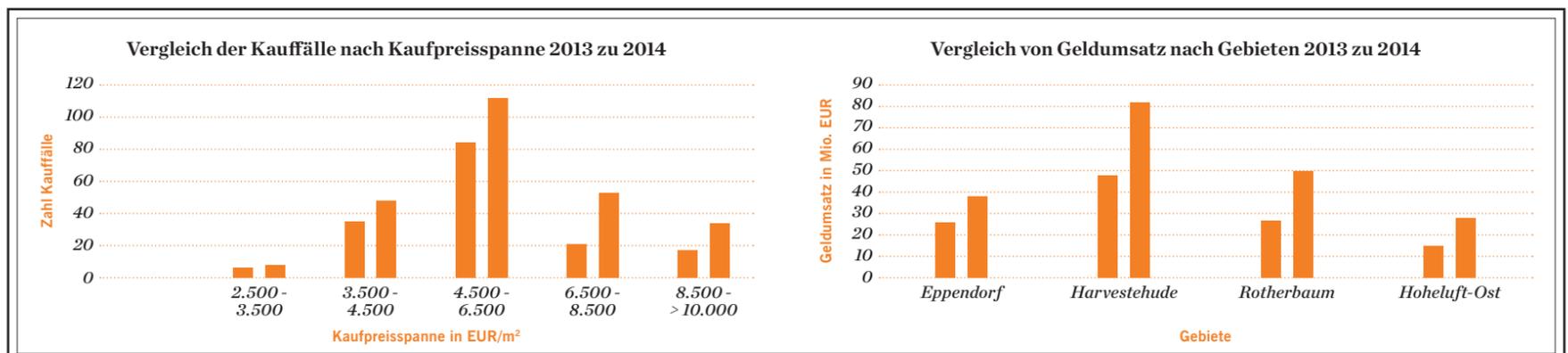
Von links 1. Reihe: Sylvia Balzer, Samira Shayegi, Constanze Zumbaum, Sina Jürgens
Von links 2. Reihe: Torsten Reimers, Pilar von Croy, Philipp Krohn

LAGE-KATEGORIEN & KAUFFÄLLE

Eigentumswohnungen			Stadthäuser		
Lage-Kategorie	Preisspanne in EUR/m ²	Preistrend 2013/14	Lage-Kategorie	Preisspanne in Mio. EUR	Preistrend 2013/14
Spitzenlage	9.000 - 15.000 und mehr	→	Spitzenlage	3,5 Mio. - 8,0 Mio. und mehr	→
sehr gute Lage	5.000 - 13.000	→	sehr gute Lage	2,0 Mio. - 6,0 Mio.	→
gute Lage	3.500 - 7.000	↗	gute Lage	1,5 Mio. - 3,0 Mio.	↗



EIGENTUMSWOHNUNGEN IM PREMIUMSEGMENT



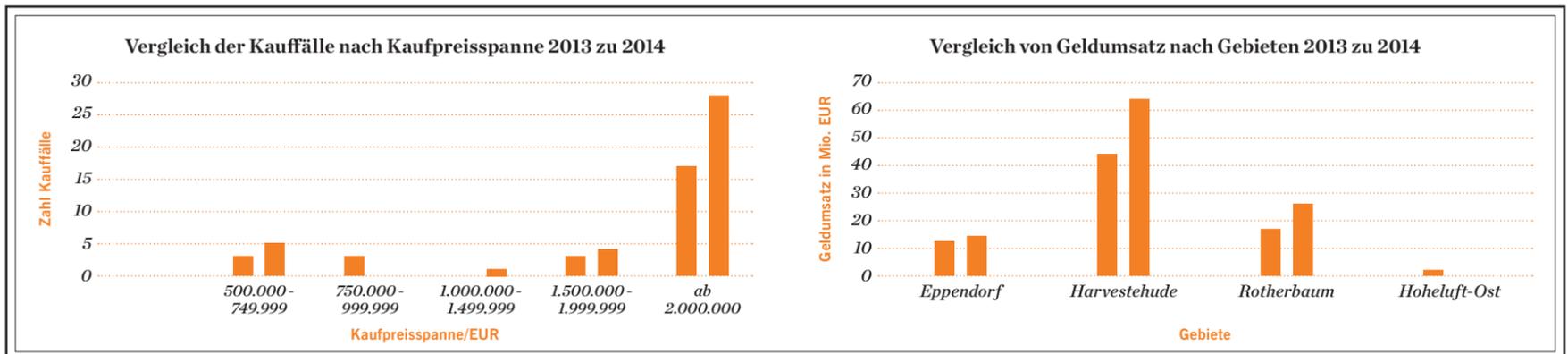
Quelle: Gutachterausschuss

AUSSENALSTER-WEST / EPPENDORF

DAHLER & COMPANY
IMMOBILIEN

SEITE 05

STADTHÄUSER IM PREMIUMSEGMENT



Quelle: Gutachterausschuss

FAKTEN AUSSENALSTER-WEST / EPPENDORF:

- >> **Größter Zuwachs an Kauffällen von Stadthäusern in Hamburg, fast Verdopplung der Kauffälle (+ 46 %).** <<
- >> **Harvestehude war der teuerste Stadtteil für Stadthäuser (Ø-KP ca. EUR 3,6 Mio.).** <<
- >> **In Harvestehude wurde durch Sanierungen eine Wertsteigerung von im Ø 32 % erzielt.** <<
- >> **An der Rothenbaumchaussee wurde ein Ø-KP/m² Wohnfläche von EUR 8.225,- erzielt (gerade Hausnummern).** <<
- >> **Eigentumswohnungen der Isestraße (Harvestehude) zur Kanalseite erzielten im Ø einen um 22 % höheren KP/m² Wohnfläche gegenüber den Eigentumswohnungen, die nicht am Isebekkanal liegen.** <<
- >> **Das teuerste Haus Hamburgs: Kaufpreis EUR 13,5 Mio. / Stadtteil: Eppendorf.** <<
- >> **Die teuerste Eigentumswohnung: Kaufpreis EUR 4,0 Mio. / Stadtteil: Harvestehude / Straße: Mittelweg.** <<
- >> **Beliebtestes Projekt bei Eigentumswohnungen: Medio Mittelweg, Rotherbaum (13 Kauffälle, ca. EUR 13,5 Mio.).** <<
- >> **Mehr als 2/3 der verkauften Stadthäuser stammen aus der Zeit von 1827 - 1939 (78 %).** <<

AKTUELLE REFERENZEN & GESUCHE

ZUHAUSE IN BESTEN LAGEN

<p>Hoheluft-Ost - Charmante Altbau-ETW, Baujahr 1907, 3. OG, ca. 106 m² Wohnfläche, 4,5 Zi., Dielenboden, hohe Decken, Kaminofen, Stilelemente, 2 Balkone, Verbrauchsausweis: 101,0 kWh/m²a, Fernwärme, KP: vertraulich</p>	<p>Hoheluft-Ost - Hamburger Klassiker, Baujahr 1909, 3. OG, ca. 53 m² Wohnfläche, 2 Zi., offene Wohnküche mit Einbauten, Vollbad, Pitchpinedielen, Stilelemente, Süd-Balkon, Bedarfsausweis 146 kWh/m²a, Fernwärme, KP: vertraulich</p>	<p>Eppendorf - Sanierte Stadtvilla, Baujahr um 1900, Sanierung und Aufteilung 2004/2005, ca. 640 m² Wohnfläche, ca. 220 m² Nutzfläche, Stilelemente, Lift, Bedarfsausweis: 88,8 kWh/m²a, FW, ca. 870 m² Grundstück, KP: vertraulich</p>	<p>Rotherbaum - Exklusive ETW mit West-Garten, Baujahr um 1900, 2008 saniert, Hochparterre/Gartengeschoss, ca. 328 m² Wohnfläche, 7 Zi., hochw. Materialien, Lift, Balkon, Terrasse, Bedarfsausweis: 100,5 kWh/m²a, FW, KP: vertraulich</p>
---	---	---	---

Wohlhabende Kauffrau sucht ein großzügiges Penthouse ab 250 m² Wohnfl. mit mindestens 6 Zi. in einem repräs. Stadthaus in Harvestehude / Winterhude. Tiefgaragenplätze und Aufzug sind von Bedeutung! **KP: bis ca. EUR 3,5 Mio.**

Eine junge Familie sucht eine Eigentumswohnung in zeitgemäßem Zustand mit mindestens 4 Zimmern und einem Gartenanteil oder Balkon in Harvestehude / Eppendorf. Ab dem 1. OG wäre ein Aufzug wünschenswert. **KP: bis EUR 1,0 Mio.**

Unternehmer aus Hamburg sucht eine repräs. Stadtvilla in Alsternähe. Die Villa sollte saniert sein und über mindestens 500 m² Wohnfl. verfügen. Ein Wunschkriterium des Kunden ist ein großer Garten. **KP: bis EUR 6,0 Mio.**

Eine Unternehmerin aus Hamburg sucht eine Eigentumswohnung in einem Stadthaus. Gewünscht sind ca. 50 m² bis 70 m² Wohnfläche, ein Balkon und klassische Stilelemente. **KP: bis EUR 700.000,-.**

DIE HAFENCITY ÜBERZEUGT

Premiumimmobilien in der Hamburger HafenCity zeichnen sich durch Toplage mit direktem Wasserbezug aus.

Die Zahl der Kauffälle bei Eigentumswohnungen ab EUR 500.000,- stieg 2014 im Vergleich zum Vorjahr von 28 auf 44. Der Zuwachs spiegelte sich im Gesamtumsatz wieder: Über EUR 50 Mio. wurden 2014 erzielt. Besonders die Objekte im Segment ab EUR 2 Mio. verzeichneten einen starken Zuwachs, insgesamt wurden hier 7 der 44 Objekte verkauft.

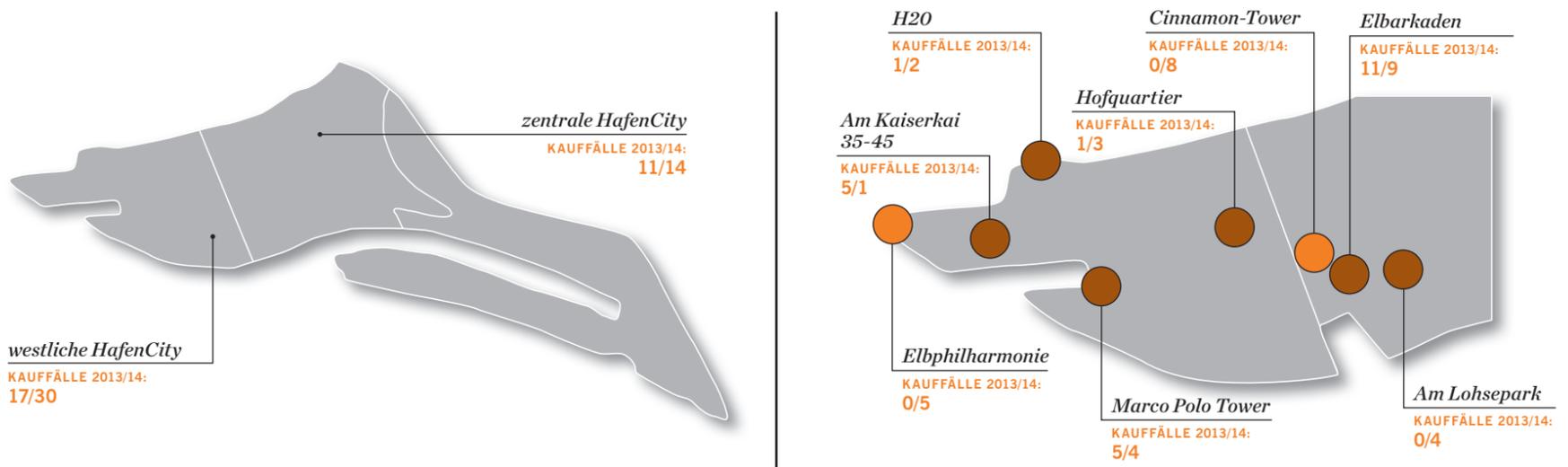
In der westlichen HafenCity lag die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen bei 30, 2013 waren es 17 Objekte. Die zentrale HafenCity verzeichnet 14 verkaufte Objekte im Jahr 2014, 2013 waren es 11. Zu den beliebtesten Standorten im Herzen der HafenCity gehören der Cinnamon Tower und die Elbarkaden. Direkt am Magdeburger Hafen gelegen entstehen aktuell in exponierter Wasserlage weitere 46 Premiumwohnungen. Die Vermarktung beginnt im Sommer 2015.



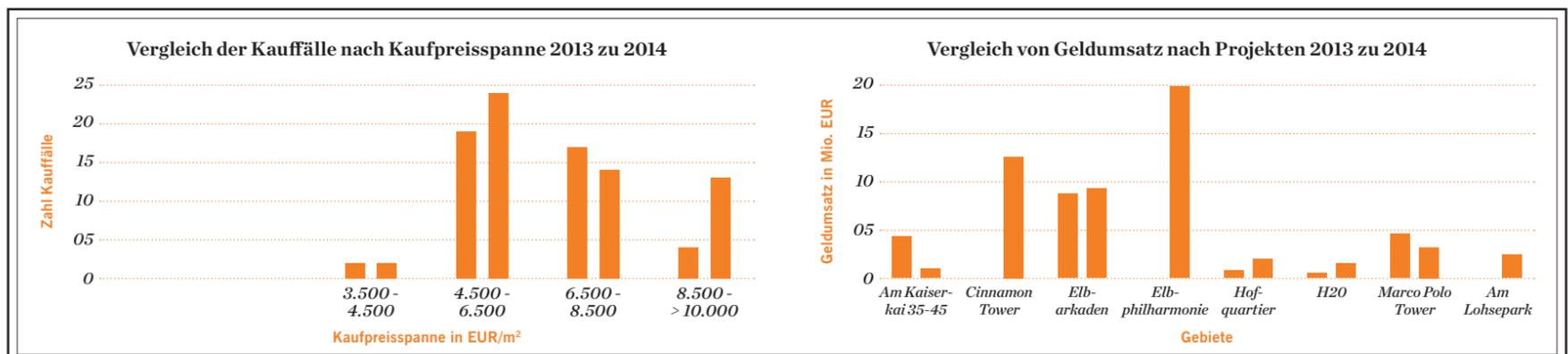
Von links: Anna-Maria Stein, Dankmar Lund, Hanna Pöckelmann, Cécile Vagt.

LAGE-KATEGORIEN & KAUFFÄLLE

Eigentumswohnungen			Projekte HafenCity		
Lage-Kategorie	Preisspanne in EUR/m ²	Preistrend 2013/14	Lage-Kategorie	Preisspanne in Mio. EUR	Preistrend 2013/14
Spitzenlage	7.000 - 14.000 und mehr	↗	Spitzenlage	1,5 Mio. - 7,2 Mio. und mehr	↗
sehr gute Lage	6.000 - 10.000	↗	sehr gute Lage	0,75 Mio. - 2,0 Mio.	↗
gute Lage	4.000 - 7.000	↗	gute Lage	nicht vorhanden	

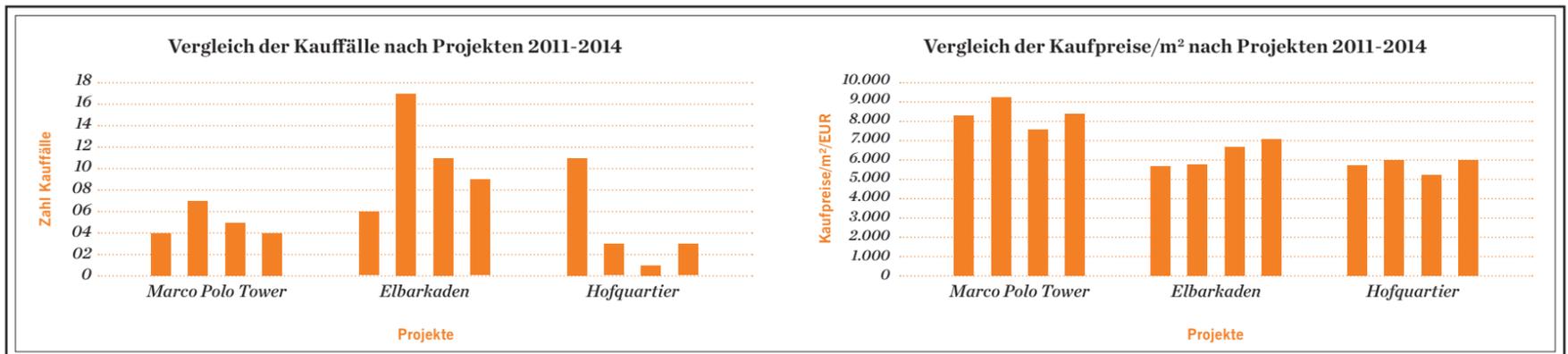


EIGENTUMSWOHNUNGEN IM PREMIUMSEGMENT



Quelle: Gutachterausschuss

AUSGEWÄHLTE NEUBAUPROJEKTE IM PREMIUMSEGMENT



Quelle: Gutachterausschuss

FAKTEN HAFENCITY:

- >> Es gab einen enormen Zuwachs an Premiumimmobilien (Kauffälle: + 10, Geldumsatz: + EUR 30,5 Mio.). <<
- >> Der Ø-Kaufpreis in der HafenCity ist um 148 % gestiegen (Ø-KP EUR 1,35 Mio.). <<
- >> Teuerstes Projekt in der HafenCity: Elbphilharmonie (Ø-KP/m² WF EUR 21.410). <<
- >> Es gab eine hohe Preisstabilität bei Eigentumswohnungen in der HafenCity. <<
- >> Der Marco Polo Tower und der Cinnamon Tower haben 31 % vom gesamten Geldumsatz ausgemacht. <<
- >> Steigerung der Kauffälle in der gesamten HafenCity um 57 %. <<
- >> Teuerste Eigentumswohnung in der HafenCity: Kaufpreis EUR 7,15 Mio. (EUR/m² 30.042) / Elbphilharmonie (teuerste Eigentumswohnung Hamburgs). <<
- >> Projekt mit den meisten Kauffällen: Elbarkaden (9 Kauffälle). <<
- >> Wertsteigerung beim Marco Polo Tower um 10 %. <<

AKTUELLE IMMOBILIENANGEBOTE & -GESUCHE






ZUHAUSE IN BESTEN LAGEN

Townhouse im Yoo-Gebäude mit direktem Blick auf das Elbpanorama - EG + 1. OG, ca. 200 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, exklusive Ausstattung, Terrasse + Gemeinschaftsgarten, Energieverbrauch: v, 107 kWh/m²a, KP: EUR 1.690.000,-

Marco Polo Tower - Exklusives Design - 2. OG, ca. 148 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, große Fensterflächen, Einbauküche, Tischlereinbauten, außergewöhnliches Badezimmer, Energieverbrauch: v, 95,5 kWh/m²a, KP: EUR 985.000,-

Repräsentative Maisonette-Wohnung - 4. + 5. Obergeschoss, ca. 89 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, exklusive Einbauküche, Vollbad + Gäste-WC, Westbalkon, Energieverbrauch: b, 13,29 kWh/m²a, MP: EUR 1.525,15 zzgl. NK/KT

Großzügige Wohnung mit spektakulären Ausblicken - 11. OG, ca. 118 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, edler Eichenboden, schicke Einbauküche, Loggia, Energieverbrauch: b, 15,21 kWh/m²a, MP: EUR 2.119,68,- zzgl. NK/KT

Hamburger Speditionskaufmann sucht modernes Penthouse in Elbnähe mit ca. 140 m² Wohnfläche, mindestens 4 Zimmern und großzügiger Dachterrasse zum Kauf bis max. EUR 1.500.000,-.

Ehepaar aus Dubai sucht außergewöhnliche Luxus-Mietwohnung in zentraler Lage, ca. 90 m² Wohnfläche. Zweitwohnsitz, exklusive Ausstattung und repräsentatives Entrée mit Concierge-Service gewünscht.

Junges Paar möchte eine Familie gründen und sich auch räumlich vergrößern. Gern lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit Wasserblick ab 150 m² zur Miete bis max. EUR 3.500,- NKM.

Erfolgreiche Modedesignerin für Luxuslabel sucht geräumige Zweizimmerwohnung in Alsternähe mit separater Küche, mit Ankleidebereich en suite und sonnigem Balkon, Kaufpreis bis ca. EUR 700.000,-.

ELBVORORTE

DAHLE & COMPANY
IMMOBILIEN

SEITE 08

WOHNEN AN DER ELBE SEHR BEGEHRT

Die direkte Nähe zur Elbe, elegante Villenviertel und zahlreiche Parkanlagen prägen die Hamburger Elbvororte. Familien schätzen die sehr gute Infrastruktur und eine große Auswahl an verschiedenen Schultypen (u. a. die Internationale Schule). Dadurch ist die Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnimmobilien weiterhin sehr groß. Der sehr starke Aufwärtstrend in den Jahren 2012 und 2013 bei den Verkaufspreisen für Einfamilienhäuser hat sich im Jahr 2014 jedoch etwas beruhigt und die Vertriebszeit hat sich verlängert.

Unverändert stark nachgefragt blieben Neubauten und Baugrundstücke. Vor allem barrierefreie und seniorengerechte Neubau-Eigentumswohnungen haben sich 2014 nochmals verteuert. Die Preise für gebrauchte ältere Eigentumswohnungen stagnieren dagegen und bleiben deutlich unter den Werten von Neubauwohnungen.

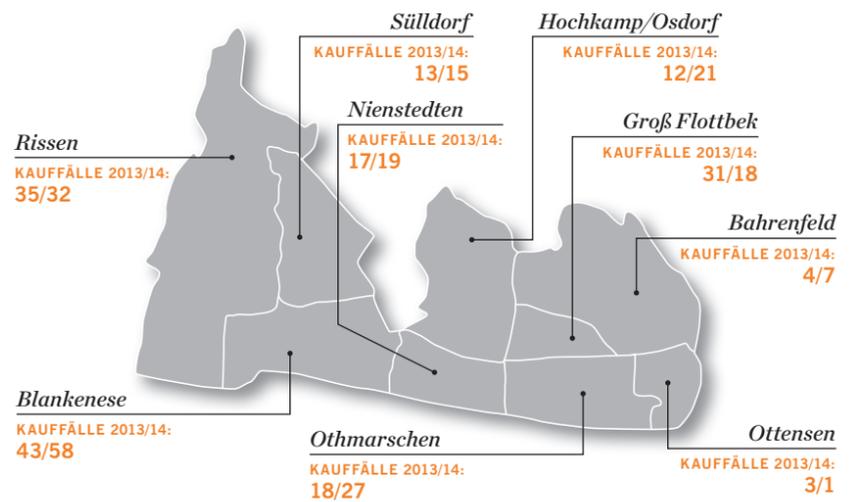
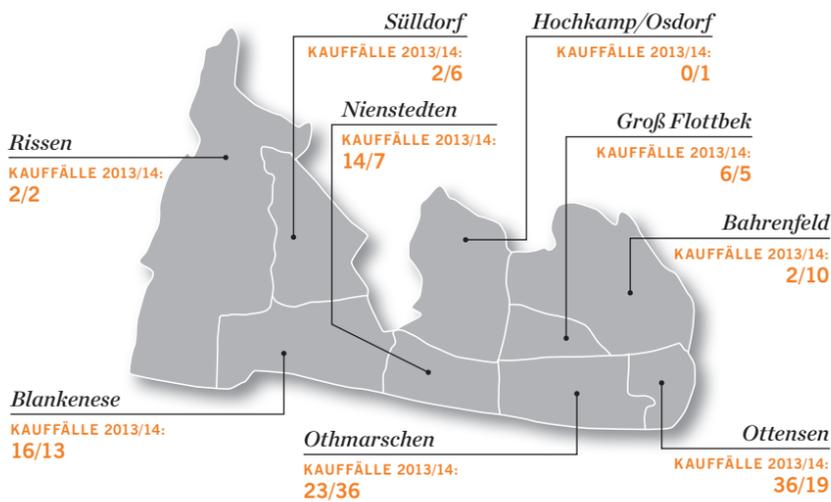
Der Mietmarkt in den Elbvororten hat sich inzwischen beruhigt und eine weitere Mietpreissteigerung ist zurzeit nicht zu erwarten.



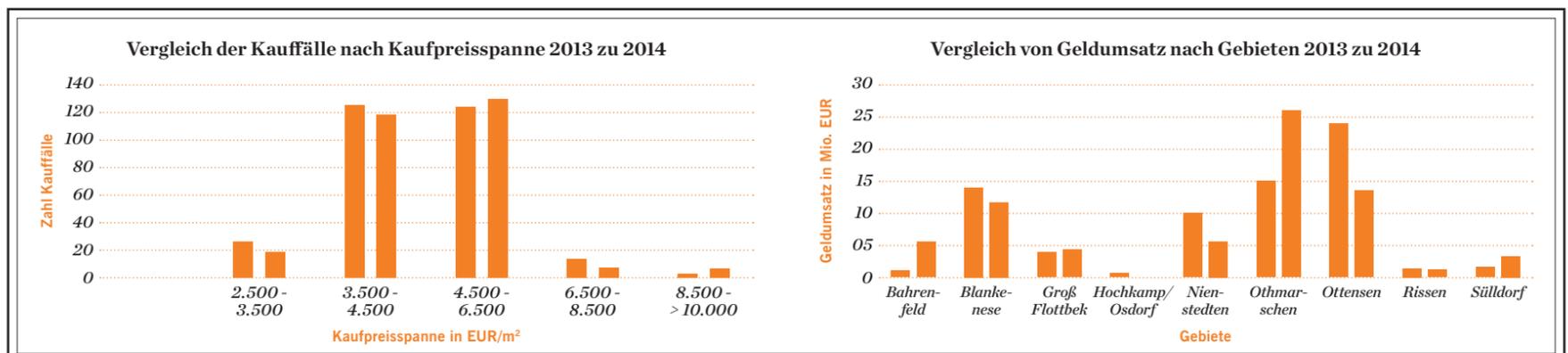
Marko Eilers, geschäftsführender Gesellschafter

LAGE-KATEGORIEN & KAUFFÄLLE

Eigentumswohnungen			Ein- und Zweifamilienhäuser		
Lage-Kategorie	Preisspanne in EUR/m ²	Preistrend 2013/14	Lage-Kategorie	Preisspanne in Mio. EUR	Preistrend 2013/14
Spitzenlage	7.000 - 10.000 und mehr	↗	Spitzenlage	2,5 Mio. - 6,0 Mio. und mehr	↘
sehr gute Lage	5.000 - 10.000	↗	sehr gute Lage	0,75 Mio. - 3,5 Mio.	↗
gute Lage	3.500 - 7.000	→	gute Lage	0,5 Mio. - 1,3 Mio.	↗

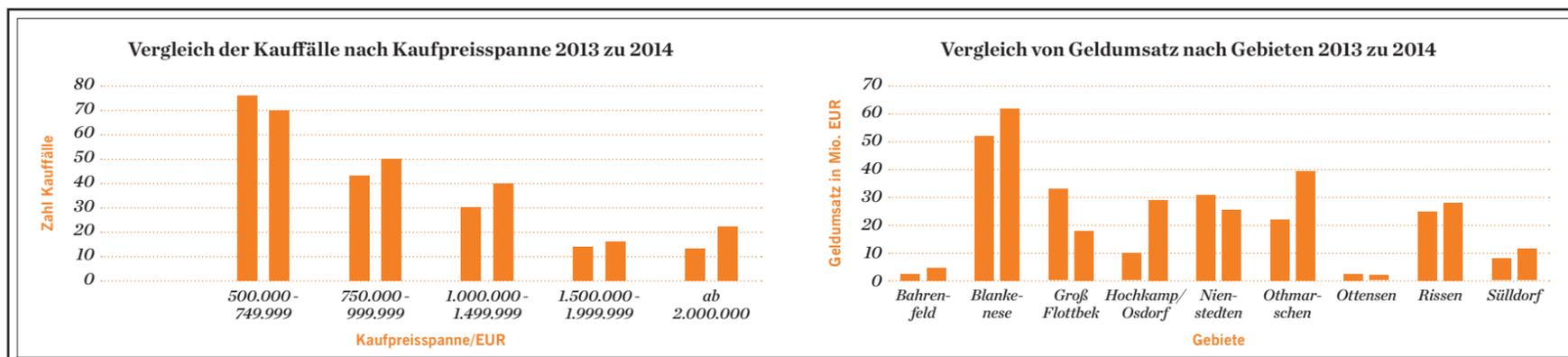


EIGENTUMSWOHNUNGEN IM PREMIUMSEGMENT



Quelle: Gutachterausschuss

EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IM PREMIUMSEGMENT



Quelle: Gutachterausschuss

FAKTEN ELBVORORTE:

- >> **Stabilität des Kaufverhaltens bei Eigentumswohnungen in Bezug auf die Kauffälle und den Geldumsatz.** <<
- >> **Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser in Sülldorf ist von 2013 bis 2014 um 25 % gestiegen.** <<
- >> **Mehr als die Hälfte vom Geldumsatz bei Eigentumswohnungen erzielten Othmarschen und Ottensen (56 %).** <<
- >> **Mehr als die Hälfte der Kauffälle waren Ein- und Zweifamilienhäuser (64 %).** <<
- >> **Knapp ein Drittel vom Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern erzielte Blankenese (32 %).** <<
- >> **Die Immobilien der Elbchaussee-Sträßenseite mit Elbblick waren im Ø um 54 % teurer als die der Sträßenseite ohne Elbblick.** <<
- >> **Das teuerste Haus: Kaufpreis EUR 5,6 Mio. / Stadtteil Othmarschen / Straße Holztwiete.** <<
- >> **Die teuerste Eigentumswohnung: Kaufpreis EUR 2,45 Mio. / Stadtteil: Blankenese / Straße: Süllbergsterrasse.** <<
- >> **Vervierfachung der Kauffälle und vom Geldumsatz in Bahrenfeld (Eigentumswohnungen).** <<

AKTUELLE REFERENZEN & GESUCHE






ZUHAUSE IN BESTEN LAGEN

<p>Nienstedten - Villa, ca. 260 m² Wohnfl., 6 Zimmer zzgl. 2 Zimmer im Souterrain, große Wohnküche, 3 Bäder, Gäste-WC, Kamin, Parkett, ca. 1.468 m² Grundstück, Doppelgarage, KP: vertraulich</p>	<p>Rissen - Altbau-Villa, ca. 160 m² Wohnfläche, 6 Zimmer, sehr stilvoll saniert, 2 neue Bäder, Gäste-WC, original Stilelemente, Pitchpinedielen, ca. 900 m² Grundstück, KP: vertraulich</p>	<p>Blankenese - Endetage, ca. 115 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, ansprechend renoviert, hochwertige Küche, elegantes Bad, große Dachterrasse mit Blick in den Hirschpark, Einzelgarage, KP: vertraulich</p>	<p>Groß Flottbek - Hochparterre, ca. 90 m² Wohnfläche im Hochparterre, ca. 30 m² wohnliche Nutzfläche im Souterrain, 4 Zimmer, Erstbezug nach Renovierung, Eichenparkett, neues Bad und Küche, Terrasse, Stellplatz, KP: vertraulich</p>
---	--	--	--

Junge Familie aus München mit 3 Kindern sucht eine gepflegte Jugendstil-Villa in den Stadtteilen Othmarschen oder Nienstedten, der Kaufpreis sollte EUR 2,5 Mio. nicht übersteigen.

Junge Familie mit 2 Kindern sucht ein Reihenhaus oder eine Haushälfte in Groß Flottbek, ab 4 Zimmer, gern renoviert und pflegeleichtes Grundstück, Kaufpreis bis max. EUR 850.000,-.

Sehr solventes Ehepaar sucht Eigentumswohnung fußläufig zur Waitzstraße in Othmarschen/Flottbek, ab 180 m² Wohnfläche, 4 Zimmern und 2 Bädern, Lift und PKW-Stellplatz, Kaufpreis um EUR 1,5 Mio.

Solventes Ehepaar aus Mainz sucht im Stadtteil Blankenese nach einer gepflegten Eigentumswohnung mit 3 Zimmern, gern auch mit Fahrstuhl, Kaufpreis bis ca. EUR 900.000,-.

ALSTERTAL / WALDDÖRFER

DAHLE & COMPANY
IMMOBILIEN

SEITE 10

BELIEBT, BEGEHRT UND BEVORZUGT

Das Gebiet Alstertal/Walddörfer gehört zu den gefragtesten Wohnlagen Hamburgs. Hier stellt die Balance zwischen idyllischem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Infrastruktur für viele Suchinteressenten eine willkommene Alternative zum hektischen Treiben in der City dar und bedingt nach wie vor eine unverändert hohe Nachfrage.

Während die Nachfrage nach Wohnimmobilien und Baugrundstücken in guten Lagen 2012/2013 gestiegen ist und sich das durchschnittliche Preisniveau am Markt ebenfalls erhöht hat, bleibt für 2014 festzuhalten, dass der Aufwärtstrend am Markt teilweise nachgelassen hat und sich die Vertriebszeit durchschnittlich deutlich verlängert hat. Auch 2015 zeichnet sich diese Tendenz ab.

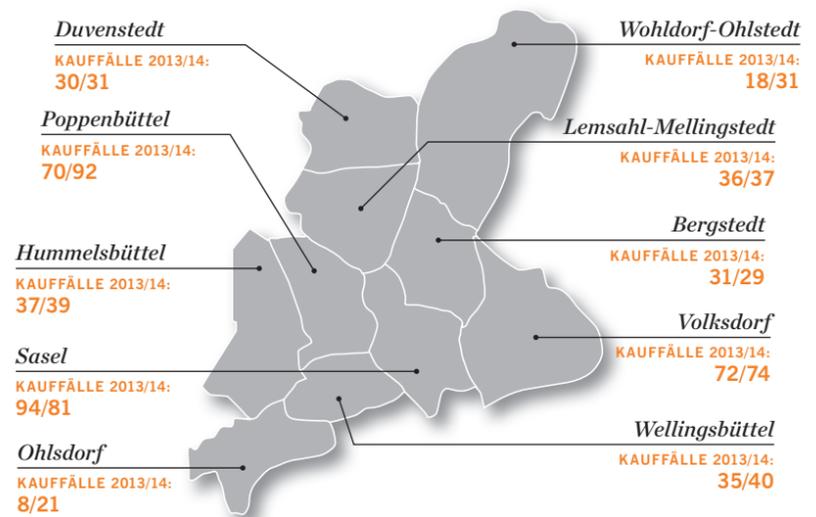
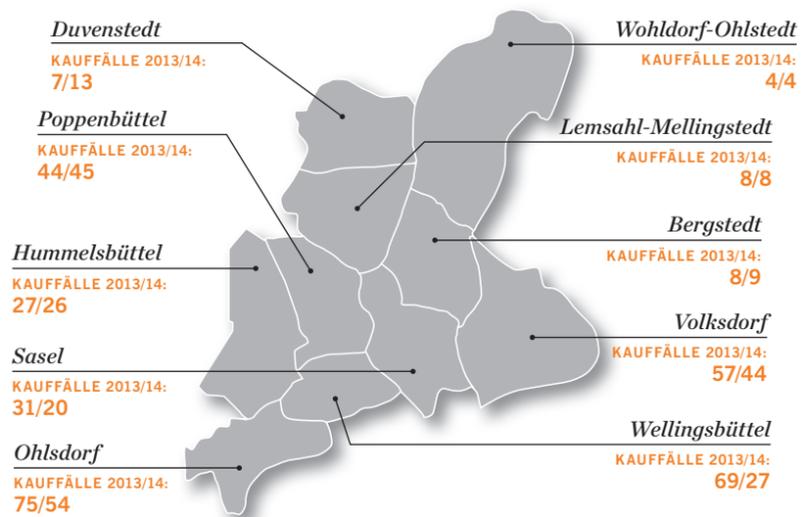
Geringe Veränderungen erwarten wir bei Neubau- und Grundstücksangeboten. Hier können für marktkonforme Immobilien in guten Lagen weiterhin Spitzenpreise erzielt werden.



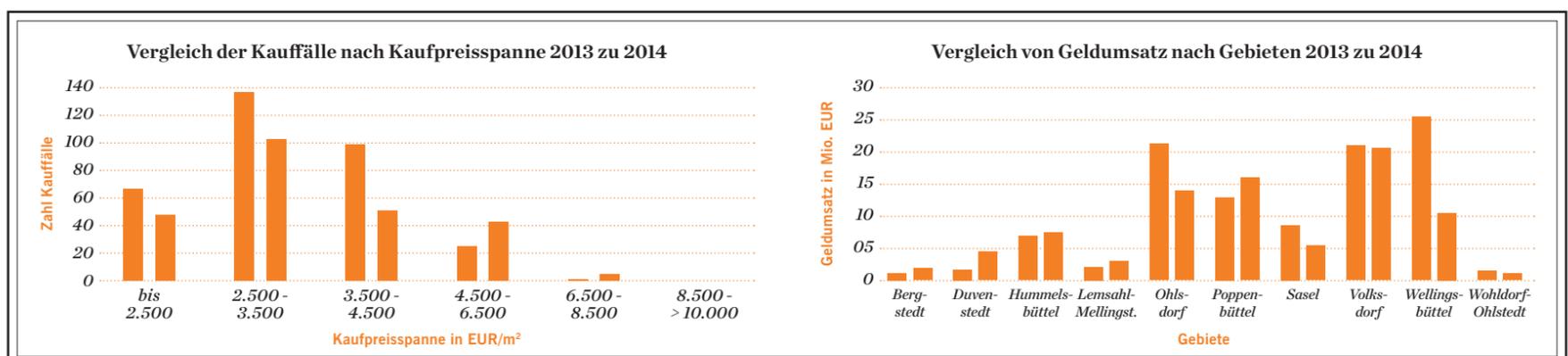
Axel Beth, geschäftsführender Gesellschafter

LAGE-KATEGORIEN & KAUFFÄLLE

Eigentumswohnungen			Ein- und Zweifamilienhäuser		
Lage-Kategorie	Preisspanne in EUR/m ²	Preistrend 2013/14	Lage-Kategorie	Preisspanne in Mio. EUR	Preistrend 2013/14
Spitzenlage	4.000 - 6.500 und mehr	↗	Spitzenlage	1,0 Mio. - 3,0 Mio. und mehr	→
sehr gute Lage	3.000 - 4.500	↗	sehr gute Lage	0,5 Mio. - 1,5 Mio.	↗
gute Lage	2.500 - 3.500	↗	gute Lage	0,25 Mio. - 0,6 Mio.	→

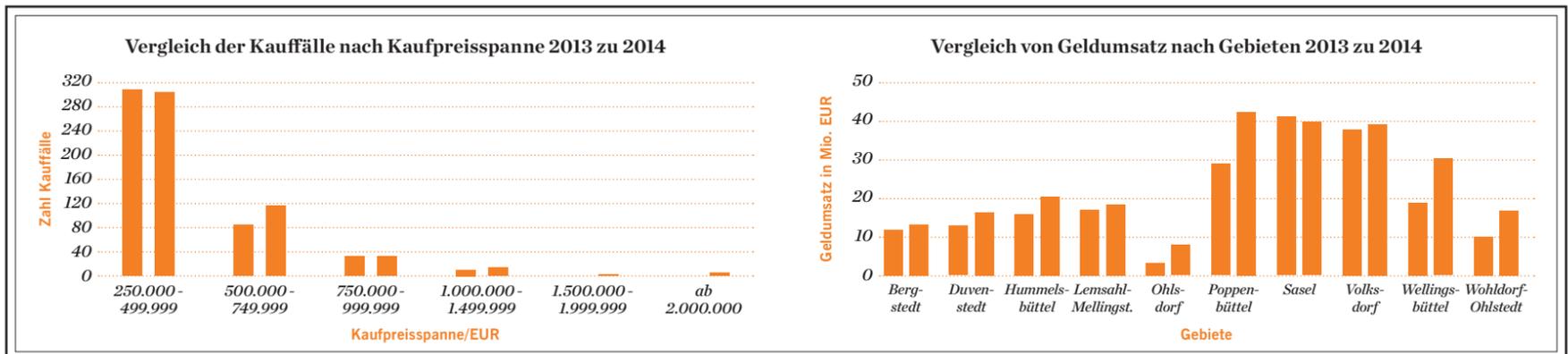


EIGENTUMSWOHNUNGEN IM PREMIUMSEGMENT



Quelle: Gutachterausschuss

EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IM PREMIUMSEGMENT



Quelle: Gutachterausschuss

FAKTEN ALSTERTAL/WALDDÖRFER:

- >> Es gab eine große Nachfrage nach Neubauwohnungen (86 % der Kauffälle 2014). <<
- >> Die Kauffälle über EUR 500.000,- waren deutlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt (80 % der Kauffälle). <<
- >> Das Alstertal erfuhr von 2013 bis 2014 einen großen Zuwachs von Premiumhäusern über EUR 1,5 Mio. (+ 7 Kauffälle). <<
- >> Volksdorf war nach Verkaufsfällen der beliebteste Stadtteil im gesamten Gebiet Alstertal/Walddörfer. <<
- >> „Am Ohlendorff-Park“ (Volksdorf) war das beliebteste Bauprojekt (10 Kauffälle, ca. EUR 7,5 Mio.). <<
- >> Die teuerste Eigentumswohnung: Kaufpreis EUR 1,1475 Mio. / Stadtteil: Volksdorf. <<
- >> Das teuerste Haus: Kaufpreis EUR 3,2 Mio. <<
- >> Sehr großes Wachstum in Poppenbüttel bei Eigentumswohnungen (Kauffälle: + 233 %, Geldumsatz: + 259 %). <<
- >> Der Geldumsatz in Poppenbüttel und Wellingsbüttel hat sich mehr als verdoppelt (+ 120 %). <<

AKTUELLE REFERENZEN & GESUCHE

ZUHAUSE IN BESTEN LAGEN

Volksdorf - Stilvolles EFH mit Einliegerwohnung, Bj. 2002, ca. 225 m² Wohnfl., 7 Zi., hochw. EBK, 4 Bäder, Parkett, Kamin, ca. 921 m² Grdst., Energieausweis: verbrauchsorientiert, Energieträger: Gas, Endenergieverbrauch: 83,6 kWh/m²a, KP: vertraulich

Wellingsbüttel - Exklusives EFH m. hochwertiger Gartenanlage, Bj. 1934/2001 saniert, ca. 177 m² Wohnfl., 5 Zi., Wintergarten, 2 Bäder, ca. 821 m² Grdst., Energieausweis: bedarfsorientiert, Energieträger: Öl, Endenergieverbrauch: 183,9 kWh/m²a, KP: vertraulich

Wohldorf-Ohlst. - Charmanter Rotklinker, Bj. 1929, ca. 112 m² Wohnfl., 5 Zimmer, Vollbad und Gäste-WC, original Stilelemente, ca. 1.001 m² Grdst., Energieausweis: bedarfsorientiert, Energieträger: Gas, Endenergieverbrauch: 392,8 kWh/m²a, KP: vertraulich

Sasel - Mod. Endetage, Bj. 2003, ca. 126 m² Wohnfl., 3,5 Zi., ca. 28 m² Dachterr., großz. Wohn-/Essbereich, Vollbad und Gäste-WC, 2 Tiefgaragenstellpl., Lift, Energieausweis: verbrauchsorientiert, Energieträger: Gas, Endenergieverbrauch: 82 kWh/m²a, KP: vertraulich

Das zweite Baby kommt, deshalb sucht eine junge Familie EFH, DHH oder RH im Alstertal. Gewünscht sind: mindestens 120 m² Wohnfl., 4 Zimmer, ca. 500 m² Garten sowie ein Keller. KP: ca. EUR 450.000,-.

Da die Kinder aus dem Haus sind, sucht ein sympathisches Ehepaar mit Hund aus Lemsahl-Mellingstedt eine attraktive ETW mit Garten in Wellingsbüttel ab ca. 120 m² Wohnfl. mit mindestens 4 Zimmern. KP: ca. EUR 500.000,-.

Zurück aus dem Ausland ist eine sympathische Familie mit Baby auf der Suche nach einem neuen Zuhause in Klein Borstel und Umgebung. Gewünscht sind ca. 150 m² Wohnfl., mindestens 5 Zimmer und kleiner Garten. KP: ca. EUR 750.000,-.

Marketing-Manager eines Unternehmens für Medizin- und Sicherheitstechnik mit Familie möchte sich innerhalb von Sasel oder nach Volksdorf verändern. Ab 180 m² Wohnfl., 5 Zi., neuwertig, Grdst. um 800 m². Kaufpreis bis EUR 1,1 Mio.

GUT VORBEREITET IST BESSER VERKAUFT

Der Markt zwischen Meiendorf und Marienthal ist facettenreich und durch sehr unterschiedliche Wohnlagen geprägt.

Um das bestmögliche Ergebnis (Verkaufspreis und -zeit) zu erzielen, sind meistens kleine Handgriffe im Bereich Renovierung oder bei der dekorativen Gestaltung einer Immobilie (z. B. Homestaging) notwendig.

Das Suchprofil der aktuellen Kaufinteressenten ist überwiegend auf Neubauten, Baugrundstücke und sanierte Altbauten ausgerichtet, welche dem heutigen Zeitgeschmack entsprechen.

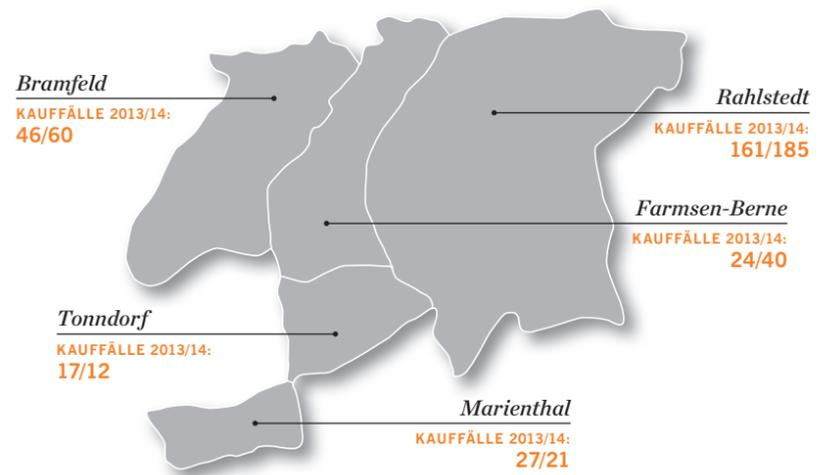
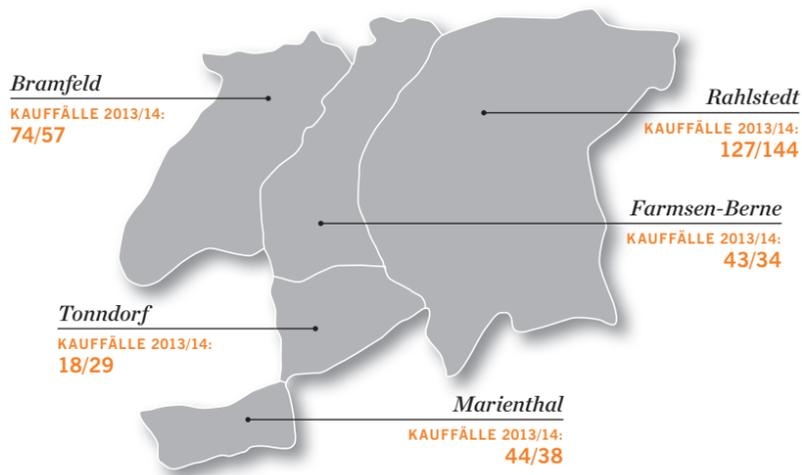
Häuser und Wohnungen aus den Baujahren 1940 bis 1980, die nicht renoviert wurden, erzielen häufig aufgrund eines schlechten energetischen Wertes oder eines größeren Renovierungs- und Modernisierungsaufwandes nicht so hohe Kaufpreise. Ein hoher Kaufpreis wird überwiegend dann am Markt erzielt, wenn sich die Immobilie modern präsentiert oder besondere Kriterien wie die Lage hervorzuheben sind.



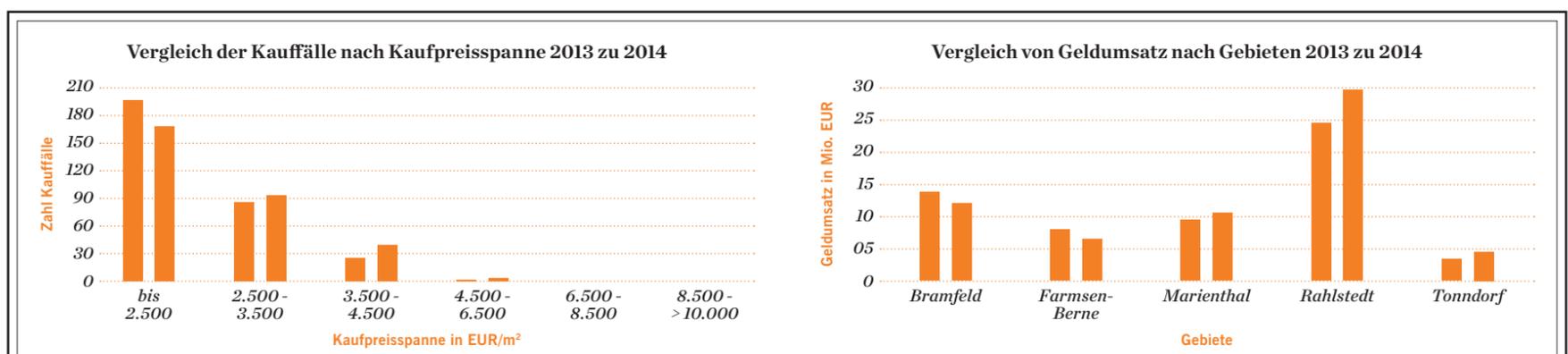
Von links: Doreen Redeker, Sandra Grudzinski, Axel Beth, Annette Radde, Philipp-Chr. Leukert

LAGE-KATEGORIEN & KAUFFÄLLE

Eigentumswohnungen			Ein- und Zweifamilienhäuser		
Lage-Kategorie	Preisspanne in EUR/m ²	Preistrend 2013/14	Lage-Kategorie	Preisspanne in Mio. EUR	Preistrend 2013/14
Spitzenlage	3.800 - 5.000 und mehr	→	Spitzenlage	0,7 Mio. - 1,2 Mio. und mehr	↗
sehr gute Lage	3.000 - 4.300	→	sehr gute Lage	0,35 Mio. - 0,75 Mio.	↘
gute Lage	2.300 - 3.500	↗	gute Lage	0,25 Mio. - 0,4 Mio.	↘

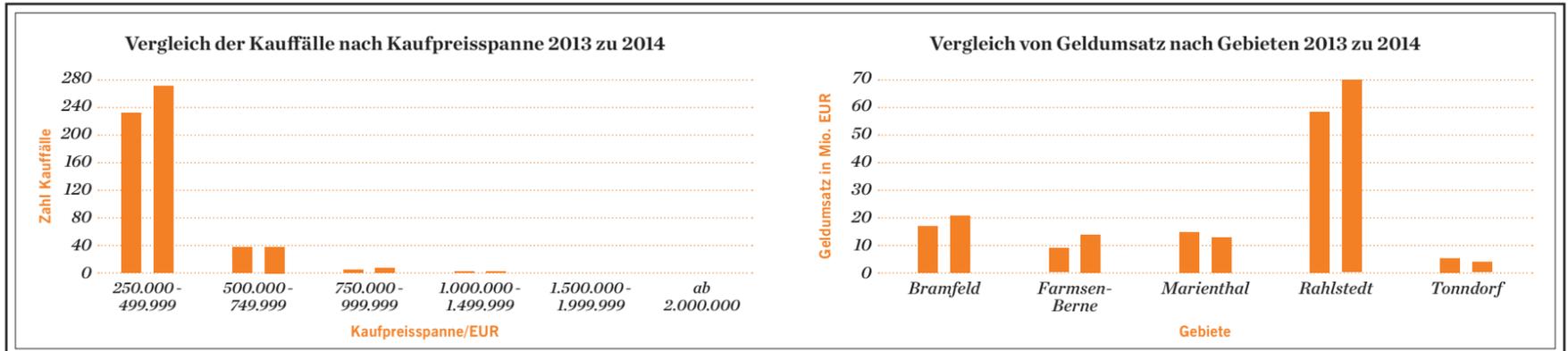


EIGENTUMSWOHNUNGEN IM PREMIUMSEGMENT



Quelle: Gutachterausschuss

EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IM PREMIUMSEGMENT



Quelle: Gutachterausschuss

FAKTEN RAHLSTEDT:

- >> 2014 wurde 85 % vom Geldumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Immobilien unter EUR 500.000,- erwirtschaftet. <<
- >> Es gab eine Verdopplung der Kauffälle im Preissegment über EUR 1,0 Mio. im gesamten Gebiet. <<
- >> Marienthal und Rahlstedt machten zusammen 85 % vom gesamten Geldumsatz aus. <<
- >> 72 % der Häuser waren älter als Baujahr 2000. <<
- >> Das teuerste Haus: Kaufpreis EUR 1,175 Mio. / Stadtteil: Marienthal. <<
- >> Marienthal setzte 83 % des gesamten Geldumsatzes mit Eigentumswohnungen um. <<
- >> In Marienthal gab es eine Steigerung des Geldumsatzes um 375 %. <<
- >> Es gab eine leichte Steigerung bei den Kauffällen und dem Geldumsatz. <<
- >> 83 % vom gesamten Geldumsatz wurden im unteren Premiumbereich erzielt. <<

AKTUELLE REFERENZEN & GESUCHE






ZUHAUSE IN BESTEN LAGEN

Meindorf - Erdgeschoss-Maisonette-Wohnung, Baujahr 2009/2010 Erstbezug, ca. 120 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, offene Küchengestaltung, hochwertiges Eichenparkett, TG-Stellplatz, ca. 150 m² Grundstück, **KP: vertraulich**

Bramfeld - Eigentumswohnung mit Hauscharakter auf zwei Ebenen, Baujahr 2000, 1. OG, ca. 92 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, Vollbad, Einbauküche, Südwest-Balkon, Außenstellplatz, **KP: vertraulich**

Marienthal - Penthouse-Wohnung, Baujahr 2013, ca. 153 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, hochwertige EBK, Vollbad, Gäste-WC, Panoramafenster, umlaufende Südwest-Terrasse, Fußbodenheizung, **KP: vertraulich**

Rahlstedt - Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1895, ca. 191 m² Wohnfläche zzgl. ca. 323 m² Nutzfläche, 9 Zimmer, 3 Wohneinheiten, Vollkeller, Garage, Werkstatt, ca. 470 m² Grundstück, **KP: vertraulich**

Mediziner aus Schwerin sucht mit seiner Lebensgefährtin eine Penthouse-Wohnung in Marienthal mit mindestens 3 Zimmern, ab 120 m² Wohnfläche. Kaufpreis bis max. EUR 800.000,-.

Junge Familie mit 2-jähriger Tochter sucht ein Einfamilienhaus, am liebsten im „Jugend- oder Kaffeemühlentil“ in Alt-Rahlstedt oder Marienthal. Kaufpreis bis max. EUR 1,2 Mio.

Älteres Ehepaar aus der Oldenfelder Straße sucht eine barrierefreie Eigentumswohnung mit Fahrstuhl in Rahlstedt, Meindorf oder Bramfeld. Kaufpreis bis max. EUR 500.000,-.

Hamburger Gastronom aus der Hafencity sucht eine moderne Doppelhaushälfte oder ein Einfamilienhaus im Bauhausstil in Oldenfelde, Farmsen-Berne oder Tonndorf. Kaufpreis bis max. EUR 1,0 Mio.

VEREINZELTE SCHÄTZE

Premiumimmobilien im Preisbereich ab EUR 750.000,- nehmen 2014 wieder nur einen geringen Marktanteil von knapp 2 % ein. Hittfeld oder der Ortsteil Steinbeck in Buchholz sind beim Kauf dieser vereinzelt Schätze am beliebtesten.

Das anhaltend knappe Angebot spiegelt sich besonders auffällig in dem Rückgang der Zahl der Kauffälle im Jahr 2014 bei Einfamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern wider: minus rd. 43 %! Der Nachfrageüberhang hatte zu Beginn 2015 in vielen Orten erneut einen Anstieg der Bodenrichtwerte zur Folge.

Aufgrund der regen Neubautätigkeit im Eigentumswohnungssegment und durch die vereinzelte Ausweisung neuer Baugebiete ist die verringerte Zahl der Verkaufsfälle mit jeweils minus 11 % deutlich moderater.

Spitzenpreise werden weiterhin ausschließlich bei jungen Immobilien in guten bis sehr guten Lagen erzielt. Ältere Eigenheime, die nicht zumindest teilweise energetisch modernisiert sind, haben es immer schwerer, nicht zuletzt auch aufgrund der vielfach zu hohen Preisvorstellungen der Verkäufer.

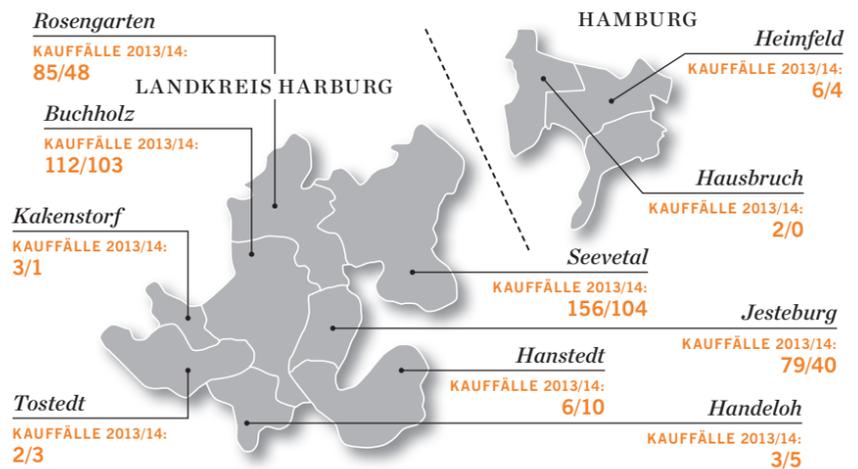
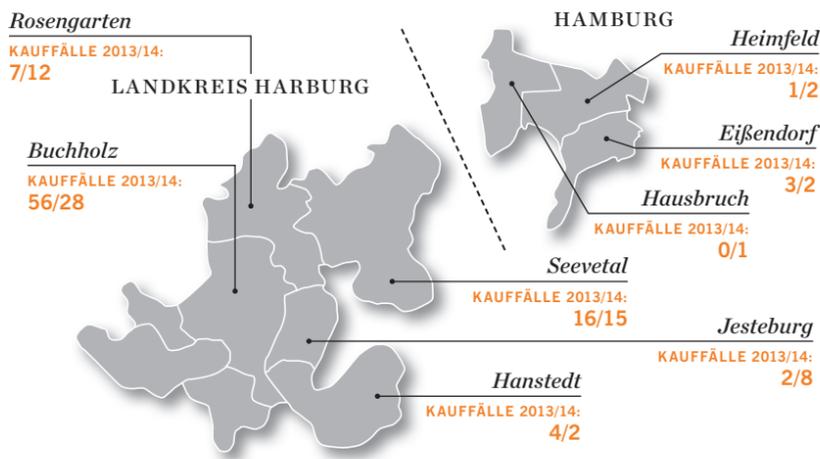


Daniela Peters, Filialleiterin

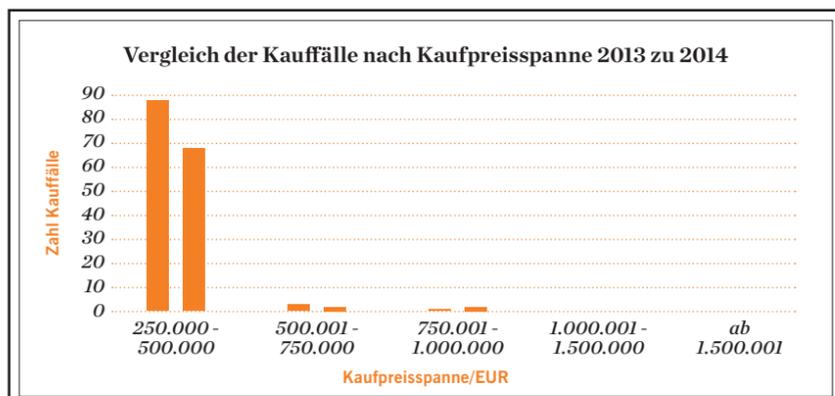
LAGE-KATEGORIEN & KAUFFÄLLE

Eigentumswohnungen			Ein- und Zweifamilienhäuser		
Lage-Kategorie	Preisspanne* in EUR/m ²	Preistrend 2013/14	Lage-Kategorie	Preisspanne* in EUR	Preistrend 2013/14
sehr gute Lage	2.500 - 4.300	↗	sehr gute Lage	450.000 und mehr	↗
gute Lage	1.800 - 3.500	↗	gute Lage	230.000 - 1,0 Mio.	↗
mittlere Lage	1.100 - 2.300	→	mittlere Lage	200.000 - 750.000	→
einfache Lage	bis 1.300	→	einfache Lage	bis 300.000	→

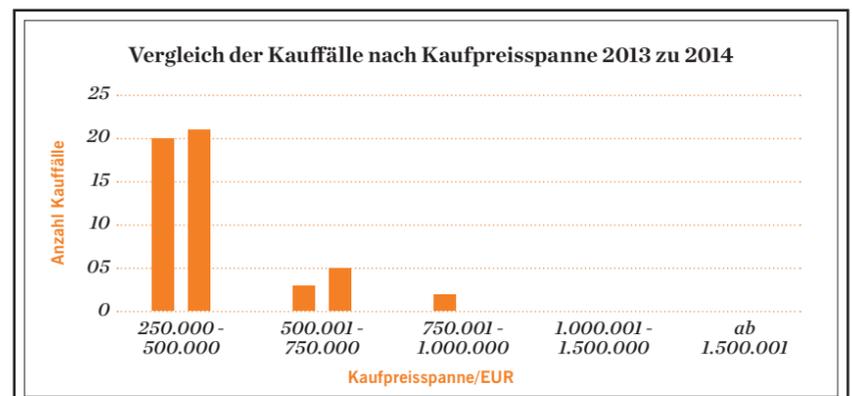
*Abhängig von Größe und Wertigkeit einer Immobilie kommt es zu Preisüberschneidungen in den unterschiedlichen Lagekategorien.



EIGENTUMSWOHNUNGEN

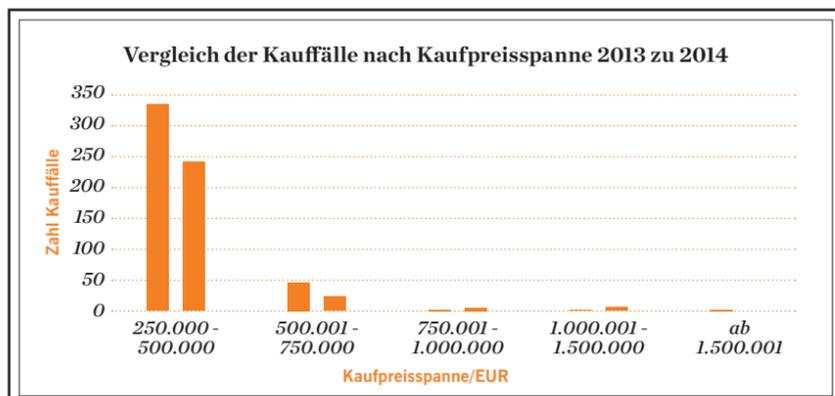


GRUNDSTÜCKE

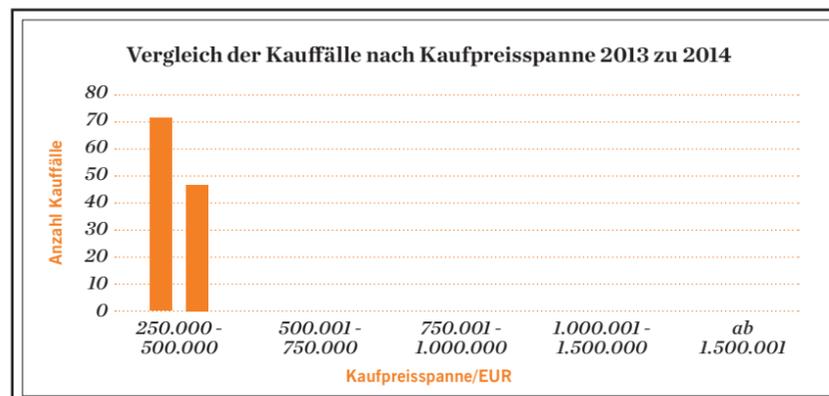


Quelle: Gutachterausschuss

EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER



DOPPEL- UND REIHENHÄUSER



Quelle: Gutachterausschuss

FAKTEN NORDHEIDE:

- >> Der Markt der Nordheide war stark von Transaktionen bei Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt (85 %). <<
- >> 93 % aller Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern befanden sich im Preissegment bis EUR 500.000,-. <<
- >> Buchholz und Seevetal waren die stärksten Teilmärkte. <<
- >> Im zweiten Halbjahr fanden mehr Transaktionen statt als in den ersten 6 Monaten. <<
- >> Circa 20 % der verkauften Doppel- und Reihenhäuser waren teurer als EUR 250.000,-. <<
- >> Die Kauffälle von Häusern über EUR 1,0 Mio haben sich auf 2 verdoppelt. <<
- >> In Hausbruch wurden im Zeitraum 2013-2014 Immobilien im Wert von 1,6 Mio. EUR umgesetzt. <<

AKTUELLE REFERENZEN & GESUCHE






ZUHAUSE IN BESTEN LAGEN

Hamburg-Hausbruch - Junges Designerhaus, Baujahr 2006, ca. 206 m² lichtdurchflutete Wohnfläche, 4 Zimmer, exklusive Ausstattung, ca. 1.155 m² Grundstück, Doppelgarage, **KP: vertraulich**

Jesteburg-Lüllau - Klassik trifft Moderne, ca. 212 m² Wohnfläche, 5,5 Zimmer, ca. 2.990 m² Grundstück mit Weitblick, hochwertige und zeitgemäße Ausstattung, Doppelcarport, **KP: vertraulich**

Nindorf-Hanstedt - Modernes Landhaus, Baujahr 2004, ca. 221 m² Wohnfläche, 7 Zimmer, moderner Zeitgeschmack, ca. 2.200 m² pflegeleichtes Grundstück, Garagengebäude, Carport mit Werkstatt, **KP: vertraulich**

Buchholz-City - Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage, ca. 107 m² Wohnfläche, 3,5 Zimmer, ca. 739 m² sonniges Grundstück, Süd-Terrasse, Teilkeller, Doppelgarage, **KP: vertraulich**

Hamburger Ehepaar sucht 2 Wohnungen mit guter öffentl. Anbindung, Wohnung 1: ca. 100 m² Wohnfläche, 3,5 Zimmer, Aufzug, Balkon o. Dachterrasse, Wohnung 2: ca. 50 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, Aufzug, Balkon. KP: bis EUR 750.000,-.

Nette Familie sucht ein Einfamilienhaus in Bendestorf, Buchholz-Steinbeck oder Jesteburg, mind. 6 Zimmer, 2 Bäder zzgl. Gäste-WC, ausreichend Stellfläche, schönes Grundstück ab 1.000 m². KP: bis EUR 700.000,-.

Paar sucht ein junges Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit guter Infrastruktur, mind. 3 Zimmer, gern mit Keller oder genügend Abstellfläche, modern ausgestattet, sonniges Grundstück. KP: bis max. EUR 380.000,-.

Geschäftsmann sucht Stadtvilla in modernem Bauhausstil mit guter Anbindung an BAB/Flughafen, mind. 220 m² Wohnfläche, mind. 2 Bäder + Gäste-WC, Kamin, Fußbodenheizung, sep. Gästebereich ist wichtig, KP: bis max. EUR 1,0 Mio.

KONTAKT

DAHLER & COMPANY
IMMOBILIEN

DAHLER & COMPANY- Außenalster-Ost

Poelchaukamp 15 | 22301 Hamburg | Telefon 040.878787-0 | Fax 040.878787-87
aussenalster-ost@dahlercompany.de

DAHLER & COMPANY- Außenalster-West

Mittelweg 165 | 20148 Hamburg | Telefon 040.415396-0 | Fax 040.415396-41
aussenalster-west@dahlercompany.de
Eppendorfer Baum 20 | 20249 Hamburg | Telefon 040.48092425 | Fax 040.48092599
eppendorf@dahlercompany.de

DAHLER & COMPANY- HafenCity

Großer Grasbrook 9 | 20457 Hamburg | Telefon 040.7038384-0 | Fax 040.7038384-20
hafencity@dahlercompany.de

DAHLER & COMPANY- Elbvororte

Blankeneser Bahnhofstraße 7 | 22587 Hamburg | Telefon 040.8668000-0 | Fax 040.8668000-22
blankenese@dahlercompany.de
Waitzstraße 25 | 22607 Hamburg | Telefon 040.897131-0 | Fax 040.897131-31
othmarschen@dahlercompany.de

DAHLER & COMPANY- Alstertal

Wellingsbüttler Weg 136 | 22391 Hamburg | Telefon 040.530543-0 | Fax 040.530543-43
alstertal@dahlercompany.de

DAHLER & COMPANY- Rahlstedt

Wellingsbüttler Weg 136 | 22391 Hamburg | Telefon 040.72007400 | Fax 040.530543-43
rahlstedt@dahlercompany.de

DAHLER & COMPANY- Nordheide

Breite Straße 16 | 21244 Buchholz | Telefon 04181.2182-0 | Fax 04181.97860
nordheide@dahlercompany.de

www.dahlercompany.de

ZUHAUSE IN BESTEN LAGEN