

Immobilien-Kompass Wohnquartier Report

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der vorliegende Wohnquartier-Report liefert Ihnen für den gewünschten Standort detaillierte Informationen über das Umfeld. Die Analyse bietet eine Einordnung in das Stadtgebiet, gibt wertvolle Auskünfte über die Bebauung, Infrastruktur und Anwohner sowie eine allgemeine Einschätzung zur Stadt.

Diese Informationen sind sowohl für eine Kaufentscheidung, als auch für die Anmietung einer Wohnung oder eines Hauses sehr hilfreich. Sie ermöglichen Ihnen die künftige Entwicklung besser abschätzen zu können, die maßgeblich die Miet- und Kaufpreise bzw den Werterhalt der Immobilie beeinflussen.

Eine wertvolle Lektüre wünscht Ihnen das Capital-Immobilien-Team

Inhalt

1. Standortumfeld
2. Points-of-Interests in der Umgebung
3. Wohnraumstruktur
4. Anwohnerentwicklung
5. Bebauung und Zustand
6. Haushaltsanalyse
7. sonstige Informationen
8. Allgemeine Stadtanalyse und Prognose

Immobilien-Kompass Wohnquartier Report

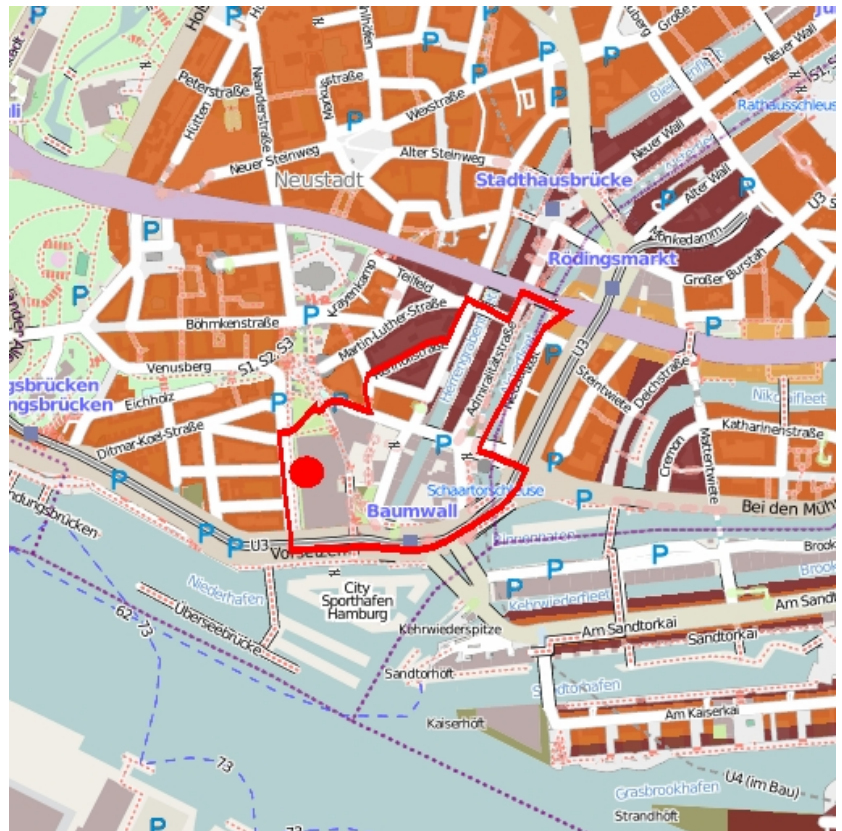
1. Standortumfeld

Wohnquartier zu der Adresse

Am Baumwall 11, 20459 Hamburg, Deutschland

Die Analyse basiert auf folgender Wohnquartierabgrenzung:

- Grenze des Wohnquartiers
- Standort
- Top Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Mittlere Wohnlage
- Einfache Wohnlage



2. Points-of-Interests in der Umgebung

Auto und Verkehr

Parkplatz (7 gefunden: z.B. „Michel-Garage“ in 130 m)
Tankstelle (1 gefunden: „OIL!“ in 450 m)
Fahrradverleih (8 gefunden: z.B. „Krayenkamp“ in 300 m)

Bildung und Betreuung

Kindergarten (1 gefunden: „Kita Markusstraße“ in 740 m)
Schule (4 gefunden: z.B. „Anna-Siemsen-Schule (G 04)“ in 500 m)

Essen und Trinken

Café (6 gefunden: z.B. „Transmontana“ in 170 m)
Kneipe (6 gefunden: z.B. „Feuerschiff“ in 210 m)
Fastfood Restaurant (6 gefunden: z.B. „Snack-Shop am Michel“ in 380 m)
Bar (2 gefunden: z.B. „Gaststädte Dreyer“ in 390 m)
Restaurant (45 gefunden: z.B. „Fischmarkt Restaurant“ in 100 m)

Gesundheit

Krankenhaus (1 gefunden: „Fleetinsel Klinik“ in 550 m)
Apotheke (2 gefunden: z.B. „Hafen-Apotheke“ in 170 m)

Kultur

Theater (7 gefunden: z.B. „Fleetstreet Hamburg“ in 530 m)

Shopping und Dienstleistungen

Computergeschäft (1 gefunden: „Sonix“ in 620 m)
Modeboutique (1 gefunden: „Long Fashion“ in 480 m)
Fotoladen (1 gefunden: „Foto Wannack“ in 650 m)
Supermarkt (5 gefunden: z.B. „REWE“ in 120 m)
Kiosk (1 gefunden: „Kiosk“ in 690 m)
Bäckerei (5 gefunden: z.B. „Schanzenbäckerei“ in 230 m)
Bank (4 gefunden: z.B. „Deutsche Bank“ in 240 m)
Reisebüro (1 gefunden: „Globetrotter Reisebüro“ in 690 m)
Bücherei (1 gefunden: „Buchbinderei Zwang B“ in 720 m)
Geldautomat (1 gefunden: „Haspa“ in 220 m)
Reinigung (1 gefunden: „Junge + Hay Textilpflege“ in 570 m)

Öffentliche Einrichtungen

Polizeiwache (1 gefunden: „Hafenpolizei No. 2“ in 380 m)
Kirche (9 gefunden: z.B. „Benediktekirken“ in 170 m)
Bibliothek (4 gefunden: z.B. „Bücherei, Behörde für Wirtschaft und Arbeit der Freien und Hansestadt Hamburg“ in 660 m)
Öffentliches Gebäude (3 gefunden: z.B. „Haus der Jugend / Jugendherberge“ in 470 m)
Feuerwehr (1 gefunden: „Feuer- und Rettungswache Innenstadt“ in 240 m)

3. Wohnraumstruktur

Gemeindetyp

Mögliche Typologien sind: Kernstadt > 500.000 Einwohner, Kernstadt < 500.000 Einwohner, Ober-/Mittelzentrum, Kernstadt oder Sonstige Gemeinden

Kernstadt > 500.000 Einwohner, (Hamburg, Freie und Hansestadt)

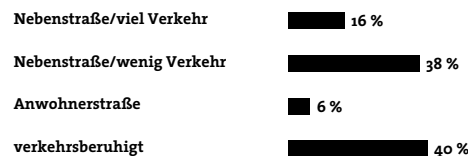
Ortslage

Verteilung der Ortslagetypen in dieser Region (Anzahl in %).
Mögliche Typen sind: Ortskernlage, Ortslage, Ortsrandlage und Häuser außerhalb des Ortes.



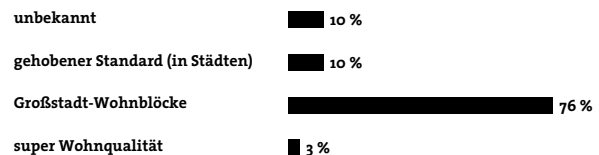
Straßentyp

Verteilung der Straßentypen in dieser Region (Anzahl in %).
Mögliche Typen sind: Hauptstraße, Nebenstraße/viel Verkehr, Nebenstraße/wenig Verkehr, Anwohnerstraße, verkehrsberuhigt und Fußgängerzone.



Wohntyp

Verteilung der Wohntypen in dieser Region (Anteil in %). Mögliche Typen sind: gehobener Standard in kleine Gemeinden, einfaches-, durchschnittliches-, gediegenes Wohnen, gehobener Standard in Städten, Nachkriegs-Wohnkomplexe, Großstadt-Wohnblöcke und super Wohnqualität.



Wohnlage

Verteilung der Wohnlagenbewertungen in dieser Region (Anteil in %). Mögliche Typen sind sehr gut, gut, befriedigend, ausreichend, unbefriedigend, sehr unbefriedigend

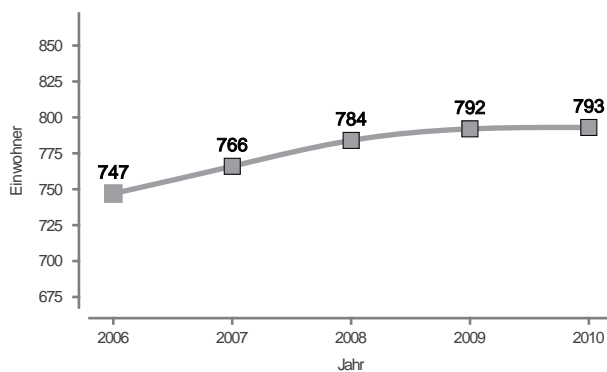


Immobilien-Kompass Wohnquartier Report

4. Anwohnerentwicklung

Einwohner

Entwicklung der Einwohnerzahlen zw. 2006 und 2010



5. Bebauung und Zustand

Bestand an Wohngebäuden

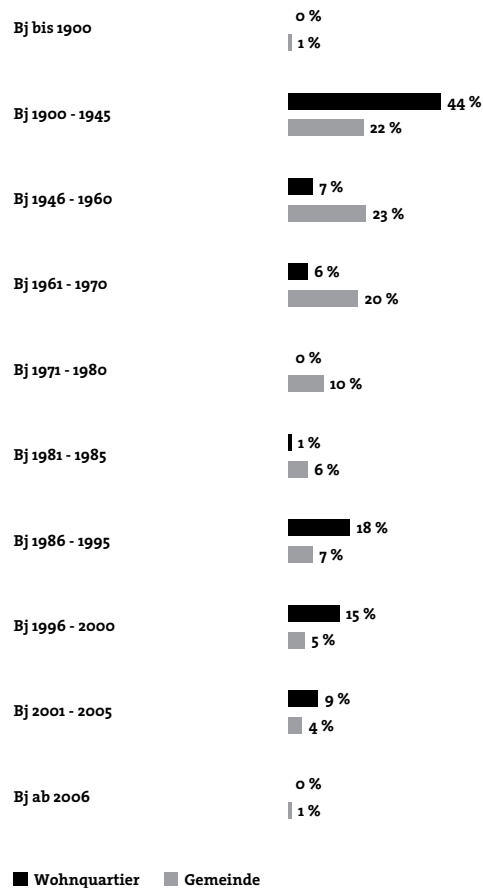
Die Unterscheidung zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden erfolgt nach dem Schwerpunkt der Nutzung.

68 Wohngebäude insgesamt

Immobilien-Kompass Wohnquartier Report

Gebäudealter (Baujahrklasse)

Das Gebäudealter wird nach den Erbauungszeiträumen bestimmt, welche in zehn Klassen gegliedert sind.



Wohnquartierstyp

Klassifizierung der Wohnquartiere in 53 Typen nach charakteristischen Eigenschaften.

Sehr einfacher Altbaubestand Vor 1918 erbaute Mehrfamilienhäuser, sehr einfacher Erhaltungszustand; ältere Haushalte, überdurchschnittlicher Ausländeranteil, weit überdurchschnittlicher Arbeiteranteil, teilweise mit Geschäften und Kleingewerbe durchsetzt, häufig Problemgebiete, unterdurchschnittliche Einkommen

Aggregierter Wohnquartierstyp

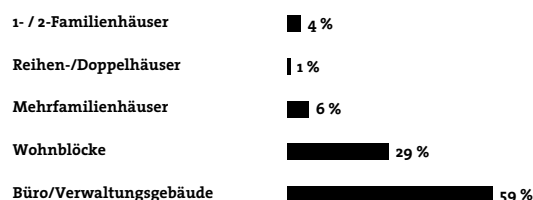
Wohnquartierstypen zu 28 ähnlichen Gruppen aggregiert

älteres, sehr einfaches Mehrfamilienhausgebiet

Gebäudetyp

Immobilien-Kompass Wohnquartier Report

Größe und Typ der Gebäude (in Prozent). Mögliche Typen sind: 1-/2-Familienhäuser, Reihen-/Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnblöcke, Wohn-/Hochhäuser, Terrassenhäuser, Bauernhäuser, Büro/Verwaltungsgebäude und Fabriken und Lagergebäude.



6. Haushaltsanalyse

Zu- und Fortzüge

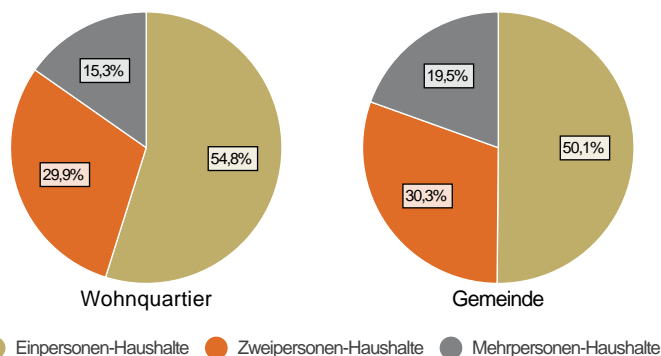
Zu- und Fortzüge, Einwohner



Haushalte

Einen Haushalt bilden Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften.

472 Haushalte insgesamt im Wohnquartier



Haushalte

Durchschnittliche Haushaltsgröße

1,7 Einwohner pro Haushalt

Status

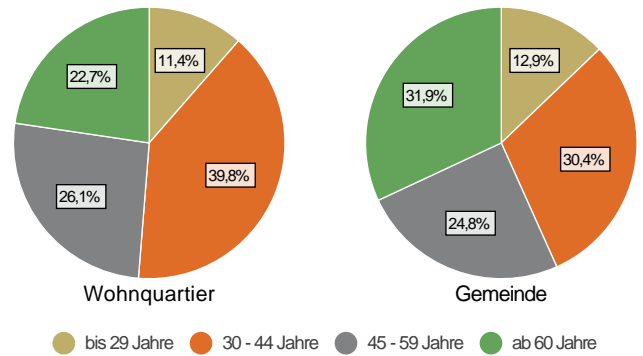
Einteilung der Wohnquartiere nach Statusgruppen. Mögliche Gruppen sind: extrem statusschwach, statusschwach, leicht statusschwach, leicht statusgehoben, statushoch und extrem statushoch.

statusschwach

Immobilien-Kompass Wohnquartier Report

Alter des Haushaltsvorstandes

Anzahl Haushalte



7. sonstige Informationen

Ausländer

Als Ausländer gelten alle Personen, die nicht Deutsche im Sinne des Art. 116 Abs. 1 des Grundgesetzes sind.

19,4 % - Anteil Ausländer

Kaufkraft und Zahlungsmoral der Anwohner

Liquidität der Bewohner unter Berücksichtigung von Daten zur Kaufkraft und Zahlungsmoral (100 = Bundesdurchschnitt).

94,4

8. Allgemeine Stadtanalyse und Prognose

Die Hansestadt rockt. Wohnungen und Häuser steigen im Wert zweistellig, die neuen Bauprojekte finden trotz astronomischer Preise reißenden Absatz. Und selbst der bislang unbeachtete Süden hat inzwischen viele Fans.

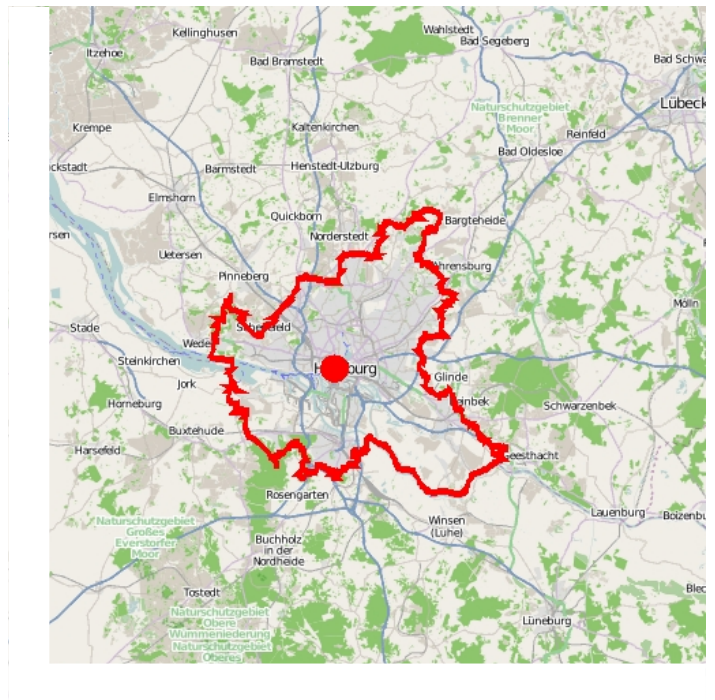
Die Hamburger haben sich entschieden. Weg mit dem Alten, her mit dem Neuen. Seit März regiert in der Hansestadt wieder ein Sozialdemokrat – Olaf Scholz. Der neue Bürgermeister soll richten, was die Vorgänger versäumt haben. Vor allem auf dem überlasteten Wohnungsmarkt. „Es war ein Fehler, sich in den vergangenen zehn Jahren nicht mehr um den Wohnungsbau zu kümmern“, erklärt der gebürtige Hamburger. Der Wohnungsmangel in der Elbmetropole war ein wichtiges Thema in seinem Wahlkampf. Frisch im Amt, will er umsetzen, was er versprochen hat: Ab jetzt sollen mindestens 6000 neue Wohnungen jährlich gebaut werden, bislang waren es höchstens 3000. Viel zu wenig für den großen Andrang.

Rund 8000 Neuankömmlinge zählt man jährlich rund um Elbe und Alster. Alle zieht das positive Image der Millionenstadt an. „Ob die Menschen eine Metropole als lebenswert wahrnehmen, entscheidet heute, neben rein wirtschaftlichen Faktoren, immer mehr über die Zukunftsfähigkeit einer Stadt“, sagt Harald Vogelsang, Vorstandssprecher der Hamburger Sparkasse (Haspa). Eine Haspa-Studie (2010) zum nationalen Städtevergleich zeigt: Hamburg hat mustergültige Perspektiven. Hier sitzen 41 der 500 umsatzstärksten deutschen Unternehmen. Das Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigem liegt 34 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Und das mit der Studie beauftragte Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) gab dem zweitgrößten Seehafen Europas Bestnoten für Luft-, Wasser- und Wohnqualität. Selbst Kinderfreundlichkeit attestiert man der Stadt.

So sind auch immer mehr junge Familien überzeugt: Leben in Hamburg lohnt sich, etwa in Eimsbüttel, in Ottensen oder in Altona, aber auch in den Walddörfern und in den Elbvororten. Die wachsende Zahl an Wahlhanseaten lässt die Stadt mit ihren fast 1,8 Millionen Einwohnern an ihre Grenzen stoßen. Die Konsequenz: Mieten steigen, und die Preise für Wohneigentum erreichen Rekordsummen. „In Harvestehude und Eppendorf haben die Preise im vergangenen Jahr noch weiter angezogen“, sagt Andrea Dieckmann von Gustafsen & Co.

Beim Immobilienunternehmen Grossmann & Berger (G&B) weiß man es genau: In den Stadtteilen Eppendorf/ Hoheluft-Ost stiegen die Neubaupreise gegenüber 2010 um satte 18 Prozent, in St. Georg legten sie um 13,5 Prozent zu, und selbst Lokstedt hat eine Preissteigerung von 10,5 Prozent hinter sich. Das ergab der jüngste Bauträgermarktbericht von G&B. „In Eppendorf/Hoheluft-Ost wurde in den vergangenen Jahren wenig gebaut, weil es an geeigneten Grundstücken mangelt“, erklärt Frank Stolz, Leiter Wohnprojekte bei G&B, den rasanten Preissprung. St. Georg dagegen mausert sich vom Trendviertel zum etablierten Wohnort – mit entsprechendem Preisniveau. Neubauten gibt es nicht unter 3500 Euro je Quadratmeter. Und in Lokstedt kratzt man in guten Lagen auch schon an der 4000-Euro-Grenze. Denn der zentrumsnahe und grüne Stadtteil legt in der Mieter- und Käufergunst stetig zu.

Einige Alsterstandorte haben längst die 4000-Euro-Marke pro Quadratmeter gerissen – als Einstiegspreis. Nach oben ist Luft. In Harvestehude geht im Neubau nichts unter 5000 Euro. Selbst in Altona, Eimsbüttel oder Barmbek ist neuer Wohnraum nur für 3000 Euro und mehr pro Quadratmeter zu bekommen. Die Mieten liegen hier in der Spitze auch schon bei 14 bis 16 Euro je Quadratmeter. In der Hafencity werden bis zu 24 Euro gezahlt. Selbst die hartgesottene Maklerzunft findet das „krass“.



Immobilien-Kompass Wohnquartier Report

Der Immobilienhype treibt mittlerweile seltsame Blüten: Mithilfe von Bewerbungsmappen versuchen Mieter und Käufer, ihre Konkurrenten auszustechen. „Kaufinteressenten verschieben sogar ihren Urlaub, um einen Projektstart nicht zu verpassen“, sagt Stolz. Das Angebot ist rar, die Listen potenzieller Käufer lang.

Neben den Neubürgern buhlen immer mehr Kapitalanleger um das Betongold der Hansestadt. Nicht selten werden Objekte im Höchstgebotsverfahren vergeben. Alex Schönen hat das schon zweimal mitgemacht. Bislang erfolglos. „Einmal wurde ich überboten“, erklärt der junge Banker. „Das andere Mal musste ich erst die Finanzierung klarmachen. Die Verkäufer wollten aber innerhalb von zwei Tagen den Vertrag abschließen.“ Seit eineinhalb Jahren sucht er eine Wohnung: drei Zimmer, Tiefgarage, 500.000 Euro, westlich der Alster. In der Lage könne er nichts falsch machen, ist Schönen überzeugt. Der „angelernte“ Hamburger hat die Entwicklung genau verfolgt: „Hier haben sich die Preise in den vergangenen zehn Jahren verdoppelt.“ Rund 50 Wohnungen hat er schon gesehen. Immer stimmte etwas nicht. „Meist war es das Preis-Leistungs-Verhältnis.“

Wer 4500 Euro pro Quadratmeter auf den Tisch legt, macht keine Kompromisse. „Die Kundenwünsche werden immer spezieller“, sagt Stefan Berner von Gladigau Immobilien. Vor allem im Super-Luxussegment. Da muss alles passen, bis zur Farbe der Carrara-Marmorfliese im Bad. Doch selbst in Hamburg sind nicht nur Millionäre auf Immobilienjagd. Viele wollen einfach ihren Lebenstraum vom Eigenheim verwirklichen. Das kann auch heißen: raus aus dem Hochhausghetto Steilshoop. „Das sind Leute, die sparen, um in Bramfeld ein Haus zu kaufen“, so Berner. Das gibt es dort manchmal unter 250.000 Euro. Und Verkäufer finden dafür sogar einen Makler. Vor fünf Jahren war das noch undenkbar. „Früher interessierte sich kaum jemand für die weniger spektakulären Lagen“, so Berner.

Damals spielten auch Standorte südlich der Elbe als Investitionsziel keine Rolle. Aber auch in Harburg und Wilhelmsburg etabliert sich ein kleiner Immobilienmarkt für Kapitalanleger. In Harburgs bester Wohnlage, in Eißendorf, kostet eine Doppelhaushälfte inzwischen mindestens 300.000 Euro. Rund um den Hafen, an der neu entstehenden Balance Bay werden Quadratmeter-Mietpreise aufgerufen, die Thorsten Schleyer von Grossmann & Berger „sportlich“ nennt. „Zwischen 12,50 und 16 Euro in der Spitze werden da verlangt“, sagt der Süderelbe-Makler. Ob die jemand bezahlt, ist ungewiss. Schließlich ist Harburg nicht Altona oder St. Pauli. Wer hier investiert, ist bodenständig – und mittlerweile längst nicht mehr allein.

So sucht einer von Schleiers Kunden ausschließlich Zinshäuser südlich der Elbe – wo Menschen „mit normalen Einkünften zu normalen Mieten leben“ und nicht ständig umziehen. Sogar Wilhelmsburg kommt dabei infrage. Denn der arme Stadtteil im Süden Hamburgs wird zurzeit aufgewertet – mindestens bis zum Ende der Internationalen Bauausstellung (IBA) 2013. Bis dahin soll das alte Arbeiterquartier zum „grünen“ Vorzeigeviertel mutieren – mit Hybrid- und Passivhäusern vorzugsweise in Wassernähe. Trotzdem wagen weder Anleger noch Makler oder Immobilienbesitzer eine langfristige Prognose für die Standorte an der Süderelbe.

Denn bislang konzentrierten sich Investoren auf die innerstädtischen Lagen Hamburgs. Selbst wenn es dort längst eng wird. Wo es geht, wird verdichtet. Überall entstehen kleinere Wohneinheiten – etwa in Ottensen, wo bis Mitte 2012 in der Bahrenfelder Straße 16 bis 20 neue Eigentumswohnungen bezugsfertig sein sollen. Oder in St. Pauli, Uhlenhorst, Eppendorf oder Eimsbüttel, wo bis Ende 2011 im „Central Corner“ 15 neue Eigentumswohnungen auf den Markt kommen werden.

Nur selten sind Perlen in der Innenstadt zu finden. Der Bauträger Otto Wulff hat eine davon ergattert. Auf der Ecke Reimerstwierte und Katharinenstraße sind acht bis neun Wohngebäude mit rund 150 Wohnungen geplant. Und dann sind da noch die großen Baustellen: Altona ist nach der Hafencity das zweitgrößte Neubaugebiet Hamburgs. Bis zu 6000 Wohnungen sollen hier in den kommenden Jahren gebaut werden. Selbst der Einkaufsprojektor ECE will sich jetzt an der Mammutaufgabe beteiligen und plant erstmals Wohnraum – auf 60.000 Quadratmetern. Die Hafencity wächst stetig, der Bau für das südliche Überseequartier hat schon begonnen. In Lokstedt werden bis Mitte/Ende 2012 insgesamt 171 Eigentumswohnungen neu auf den Markt kommen. Und in Barmbek nimmt das Quartier 21 Form an. Bis Ende 2012 entstehen auf dem Gelände des ehemaligen Barmbeker Krankenhauses 400 neue Miet- und Eigentumswohnungen, Geschäfte und Gastronomie. Gesamtkosten: 300 Mio. Euro. Vor Kurzem wurde Richtfest für den größten Projektabschnitt gefeiert: 169 Wohnungen warten auf neue Mieter – zu 11,50 Euro Nettokaltmiete.