

22. AUGUST 2019

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Kaufen oder mieten?

Was lohnt wo im Hamburger Speckgürtel

- *Nur 16 der 53 analysierten Hamburger Umland-Regionen erzielen einen Kaufpreisfaktor von unter 24*
- *Den höchsten Wert erreichen Aumühle mit 39,60 und Todendorf mit 37,37*
- *Fast ein Viertel der Regionen um Hamburg erzielt einen Vervielfältiger von 30 bis fast 40, darunter Nienwohld, Marschacht und Sülfeld*

Berlin, 22. AUGUST 2019 – Nu aber Butter bei die Fische, sagen die Hamburger, wenn sie es genau wissen wollen. Das trifft immer häufiger auch auf die Frage zu, ob der Kauf von Wohneigentum überhaupt noch lohnt. Historisch niedrige Zinsen und günstige Baukredite auf der einen Seite, steigende Immobilienpreise auf der anderen Seite. Eine gute Überprüfung ist, Kaufpreis und Miete gegenüber zu stellen, um das Kaufpreis-Miete-Verhältnis zu ermitteln.

Lange galt ein Kaufpreisfaktor* um die 20 bis 24 als guter Indikator zu kaufen. Dies gilt jedoch nur noch bedingt. Gerade in den sieben A-Städten sind solche Angebote rar, vielmehr werden aktuell Immobilien zu mehr als das 30- und sogar 50-fache der Jahresnettokaltmiete gehandelt. Dieses Niveau schwappt langsam auf die Speckgürtel der Metropolen über, wie der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler (www.mcmakler.de) in seiner aktuellen Analyse auch zum Hamburger Umland für das erste Halbjahr 2019 feststellt.

Nur bei 16 der 53 analysierten Hamburger Speckgürtel-Regionen ergibt sich ein Faktor unter 24. Dazu gehören unter anderem Handorf, Hohenfelde-Hamfelde in Holstein und Drage, wo Käufer aktuell (neben Tremsbüttel) die günstigsten Quadratmeterpreise zwischen 1.639,88 Euro und 2.125,79 Euro im Hamburger Umland zahlen. Auffällig ist aber auch, dass die eigentlich im oberen Drittel des Kaufpreis-Rankings angesiedelten Regionen Norderstedt mit 3.496,28 €/m², Siek mit 3.317,35 €/m², Wedel mit 3.331,34 €/m² und Tangstedt mit 3.289,79 €/m² einen ebenso günstigen Kaufpreisfaktor zwischen 18,60 und 23,20 erzielen.

„Die Regionen um Hamburg boomen – erst recht, wenn sie unmittelbar an der Stadtgrenze liegen. Das ist auch deutlich im Vermietungsgeschäft zu spüren. Siek ruft mit 10,83 €/m² sogar die teuersten Mietpreise im Umland der Hansestadt auf. Auch in Norderstedt und Wedel müssen Mieter durchschnittlich mit 10 €/m² und mehr rechnen, was den Kaufpreisfaktor unter 24 drückt. Je kleiner das Kaufpreis-Miete-Verhältnis, desto attraktiver ist der Immobilienkauf“, macht Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler klar.

Den höchsten Kaufpreisfaktor erreicht Aumühle mit 39,60, dicht gefolgt von Todendorf mit 37,37. In Aumühle müssen Käufer derzeit mit 4.468,69 €/m² auch am tiefsten für ihr Traumhaus oder ihre Eigentumswohnung in die Tasche greifen, während Todendorf mit 2.184,98 €/m² erst auf dem sechszehnten Platz im Preis-Ranking zu finden ist. Die Mieten-Kaufpreis-Schere klafft in beiden Regionen jedoch am stärksten auseinander. Die Mietpreise liegen aktuell bei 9,40 €/m² beziehungsweise bei 7,34 €/m².

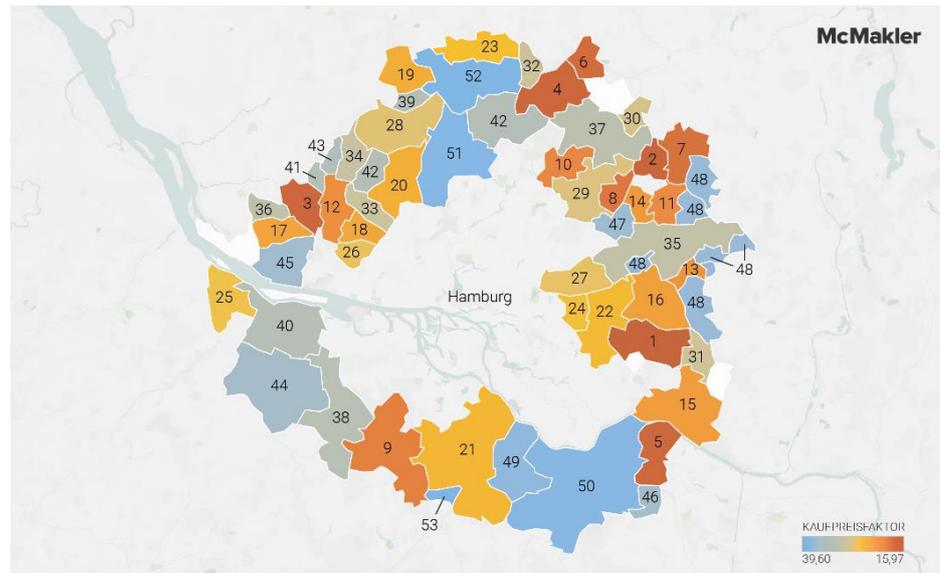


Abb.1: Was lohnt wo im Hamburger Speckgürtel? Kaufpreisfaktor 1. Halbjahr 2019 (Grafik: McMakler)

Auch in Appen, Nienwohld, Marschlacht, Sülfeld, Steinburg, Großhansdorf, Rosengarten, Ammersbek, Lütjensee und Pinneberg muss mit einem Vervielfältiger von über 30 bis mehr als 33 gerechnet werden. „Unter Experten gilt heutzutage ein Indikator von 30 und mehr als ungünstig. Diese Schallmauer erreicht im Hamburger Umland fast ein Viertel der Regionen. Dennoch ist von einem Kauf nicht grundlegend abzuraten“, sagt Pieczonka von McMakler. Und weiter: „Gerade wenn die Investition in eine altersgerechte Immobilie im Alter zu Mietfreiheit führt und die Kreditlaufzeit mit spätestens Rentenbeginn endet, spricht vieles für den Erwerb von Wohneigentum. Wichtig ist, alle individuellen Faktoren abzuklopfen. Immobilienexperten und Makler können hier mit fachlichem Know-how unterstützen.“

Die Wohn- und Marktpreissituation in der angrenzenden Metropole Hamburg ist seit Jahren angespannt und befeuert das Umland. Daher verwundert es nicht, dass fast die Hälfte der Speckgürtel-Regionen einen Kaufpreisfaktor von über 24 bis zu 30 aufruft. Darunter sind Regionen aller Preisklassen vertreten wie Bargtheide mit 2.961,19 €/m², Steinkirchen mit 2.204,57 €/m², Rellingen mit 3.571,72 €/m², Ahrensburg mit 3.320,84 €/m², Tremsbüttel mit 2.074,69 €/m², Schenefeld mit 3.197,84 €/m², Hoisdorf mit 3.783,11 €/m² oder Halstenbek mit 3.415,88 €/m².

REGIONEN	KAUFPREISFAKTOR 1. HJ 2019	KAUFPREISE 1. HJ 2019	MIETPREISE 1. HJ 2019
1. Aumühle	39,60	ø 4.468,69 €/m ²	ø 9,40 €/m ²
2. Todendorf	37,37	ø 2.184,98 €/m ²	ø 7,34 €/m ²
3. Appen	33,32	ø 3.264,74 €/m ²	ø 8,17 €/m ²
4. Nienwohld	33,13	ø 2.327,48 €/m ²	ø 7,51 €/m ²
5. Marschacht	32,29	ø 2.786,27 €/m ²	ø 7,70 €/m ²
6. Sülfeld	31,96	ø 2.487,29 €/m ²	ø 6,95 €/m ²
7. Steinburg	31,54	ø 2.243,06 €/m ²	ø 8,76 €/m ²
8. Großhansdorf	31,31	ø 3.778,81 €/m ²	ø 10,06 €/m ²
9. Rosengarten	31,02	ø 3.302,46 €/m ²	ø 9,60 €/m ²
10. Ammersbek	30,90	ø 3.658,00 €/m ²	ø 9,87 €/m ²
11. Lütjensee	30,83	ø 2.982,11 €/m ²	ø 9,61 €/m ²
12. Pinneberg	30,83	ø 2.884,43 €/m ²	ø 9,45 €/m ²
13. Kuddewürde	29,88	ø 3.554,68 €/m ²	ø 7,50 €/m ²
14. Hoisdorf	29,85	ø 3.783,11 €/m ²	ø 10,56 €/m ²
15. Worth	29,67	ø 2.484,28 €/m ²	ø 8,62 €/m ²
16. Witzhave	29,26	ø 3.069,76 €/m ²	ø 9,93 €/m ²
17. Holm	29,20	ø 3.061,20 €/m ²	ø 8,74 €/m ²
18. Halstenbek	28,60	ø 3.415,88 €/m ²	ø 9,95 €/m ²
19. Alveslohe	28,51	ø 3.082,74 €/m ²	ø 9,01 €/m ²
20. Ellerbek	28,30	ø 3.379,17 €/m ²	ø 9,95 €/m ²
21. Seevetal	28,05	ø 2.853,43 €/m ²	ø 9,50 €/m ²
22. Wentorf bei Hamburg	27,66	ø 3.487,27 €/m ²	ø 10,04 €/m ²
23. Kisdorf	27,12	ø 2.716,72 €/m ²	ø 8,35 €/m ²
24. Glinde	27,11	ø 3.086,50 €/m ²	ø 9,49 €/m ²
25. Steinkirchen	27,01	ø 2.204,57 €/m ²	ø 6,92 €/m ²
26. Schenefeld	26,98	ø 3.197,84 €/m ²	ø 10,20 €/m ²
27. Barsbüttel	26,84	ø 3.365,91 €/m ²	ø 10,45 €/m ²
28. Quickborn	26,70	ø 3.131,35 €/m ²	ø 9,58 €/m ²
29. Ahrensburg	26,31	ø 3.320,84 €/m ²	ø 10,52 €/m ²
30. Tremsbüttel	26,00	ø 2.074,69 €/m ²	ø 7,00 €/m ²
31. Brunstorf	25,88	ø 2.823,67 €/m ²	ø 9,09 €/m ²
32. Nahe	25,57	ø 2.676,36 €/m ²	ø 9,08 €/m ²
33. Rellingen	25,37	ø 3.571,72 €/m ²	ø 10,29 €/m ²
34. Borstel-Hohenraden	25,32	ø 2.976,16 €/m ²	ø 9,79 €/m ²
35. Trittau	25,27	ø 2.654,47 €/m ²	ø 8,76 €/m ²
36. Heist	25,15	ø 2.608,19 €/m ²	ø 8,64 €/m ²
37. Bargteheide	24,78	ø 2.961,19 €/m ²	ø 9,96 €/m ²
38. Neu Wulmstorf	23,52	ø 2.987,68 €/m ²	ø 9,48 €/m ²
39. Ellerau	23,51	ø 2.804,46 €/m ²	ø 9,94 €/m ²
40. Jork	23,51	ø 2.280,08 €/m ²	ø 8,08 €/m ²
41. Prisdorf	23,45	ø 3.068,58 €/m ²	ø 10,25 €/m ²
42. Tangstedt	23,20	ø 3.289,79 €/m ²	ø 8,94 €/m ²
43. Krummerfeld	23,00	ø 2.689,26 €/m ²	ø 9,74 €/m ²
44. Buxtehude	22,97	ø 2.544,97 €/m ²	ø 9,23 €/m ²
45. Wedel	22,47	ø 3.331,34 €/m ²	ø 10,00 €/m ²
46. Handorf	21,99	ø 1.639,88 €/m ²	ø 6,21 €/m ²
47. Siek	21,95	ø 3.317,35 €/m ²	ø 10,83 €/m ²
48. Hohenfelde - Hamfelde in Holstein	20,94	ø 2.108,83 €/m ²	ø 8,39 €/m ²
49. Stelle	20,04	ø 2.665,77 €/m ²	ø 9,17 €/m ²
50. Drage	19,55	ø 2.125,79 €/m ²	ø 9,06 €/m ²
51. Norderstedt	18,60	ø 3.496,28 €/m ²	ø 10,43 €/m ²
52. Wakendorf	18,08	ø 2.697,96 €/m ²	ø 9,56 €/m ²
53. Harmstorf	15,97	ø 1.805,50 €/m ²	ø 9,42 €/m ²

Quelle: McMakler GmbH (www.mcmakler.de)

Abb.2: Was lohnt wo im Hamburger Speckgürtel? Kaufpreisfaktor 1. Halbjahr 2019 (Tabelle: McMakler)

„Eine Investition in Wohneigentum ist für die meisten Menschen die größte Transaktion ihres Lebens und die sollte gut durchdacht sein. Ein Blick auf das

Kaufpreis-Miete-Verhältnis kann bei den Überlegungen helfen, was sich wo lohnt – insbesondere im Hamburger Speckgürtel erhalten Interessenten aufschlussreiche Ergebnisse. Zudem sollten natürlich weitere – vor allem individuelle – Faktoren wie das zur Verfügung stehende Eigenkapital und die persönliche Lebenssituation abgewogen werden“, ergänzt der Geschäftsführer von McMakler.

Im Vergleich der sieben A-Städte Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart und Köln, landet die Hansestadt an der Elbe mit durchschnittlich 4.885 €/m² auf dem dritten Platz im Kaufpreis-Ranking. Bei den Mietpreisen rangiert Hamburg dagegen mit 11,61 €/m² auf dem drittletzten Platz. Günstiger mieten nur Düsseldorfer mit 10,87 €/m² und Berliner mit 10,55 €/m². Mit einem durchschnittlichen Kaufpreisfaktor von 35,04 folgt Hamburg jedoch dem Spitzenreiter Berlin mit 36,42 auf dem zweiten Platz.

Die einzelnen McMakler-Speckgürtel-Analysen „Kaufen oder mieten?“ der sieben A-Städte in Deutschland, erstes Halbjahr 2019, stehen [hier zur Verfügung](#).

*Der Vergleichsfaktor ergibt sich, indem der Kaufpreis durch die Jahreskaltmiete geteilt wird. In der Betrachtung bleiben Miet- und Kaufnebenkosten sowie zukünftige Mieterhöhungen und Wertsteigerungen der Immobilie unberücksichtigt.

Die Datenerhebung von McMakler basiert auf einer Auswertung inserierter Kauf- und Mietangebote für Häuser und Wohnungen (nur Bestandsbauten, Baujahr bis 2017) verschiedener Immobilienportale für das erste Halbjahr 2019. Da sich jede Immobilie im Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, sind diese Immobilienpreise keine Grundlage für eine exakte Berechnung des Quadratmeterpreises, sondern dienen als Orientierung. McMakler bietet zudem eine kostenlose Immobilienbewertung unter: <https://www.mcmakler.de/immobilienbewertung/>.

Alle Daten und Grafiken dürfen von Drittparteien mit einem Verweis auf die Quelle „McMakler“ benutzt und veröffentlicht werden.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 255 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.

