

# Gute Zeit für Investitionen

Die „Alster“ ist die Toplage in Hamburg. An der Beliebtheit orientieren sich auch die Preise.

Das Alster-Magazin sprach mit Matthias Schulz von Dreamhouse Immobilien über die aktuelle Attraktivität der Niedrigzinsen und den Reiz, gerade jetzt in eine Immobilien zu investieren.



Matthias Schulz, Immobilienexperte im Gespräch mit dem Alstertal-Magazin.

**Matthias Schulz:** Derzeit bieten die Banken Kredite zu relativ niedrigen Zinsen an. Ist es gerade jetzt, bei diesem Zinsniveau, sinnvoll eine Immobilie zu kaufen?

**Alster-Magazin:** Sicherlich ist es für den potentiellen Wohnungs- oder Hauseigentümer gerade jetzt sinnvoll, sich die gewünschte Immobilie zu kaufen, da die Zinsen aktuell sehr niedrig sind. Hinzukommend muss man die relativ hohen Mietpreise an der Alster, die der Mieter monatlich zu tragen hat, gegenüberstellen. Bei den Zinsen heute betragen die Kosten für die Miete fast der Kosten der monatlichen Belastungen durch eine Finanzierung. Auch wenn es sich nicht genau um eine Eins-zu-eins-Umrechnung handelt, ist der Immobilienkauf heute eindeutig attraktiver. Die Quadratmeterpreise sind in einer derartigen Luxuslage immer höher, so dass jeder, der keine monatliche Mehrbelastung in Kauf nehmen möchte, Abstriche bei der Größe machen muss. Ich würde meinen Kunden derzeit zum Kauf raten, auch wenn sich das Zinsniveau nicht

kurzfristig relevant verändern wird. Dennoch bietet es sich bei diesen Preisen an, die Wertanlage in Form der Immobilie zu wählen. Das Angebot am Alstermarkt ist nach wie vor sehr gut, es gibt ein vernünftiges Angebot und das auch zu vernünftigen Preisen und geringen Zinsen. Es ist also eine gute Zeit für eine Investition.

**MS:** Die Eigenheimzulage soll zukünftig wegfallen. Hat diese Einsparung des Staates Auswirkungen auf den Immobilienmarkt rund um die Alster?

**AM:** Den allgemeinen Markt trifft diese Einsparung mit Sicherheit. Hier im Alsterbereich haben wir mit der Eigenheimzulage wenig bis gar nicht zu tun. Dies liegt vorrangig an der Luxuslage und den Quadratmeterpreisen, die wir rund um die Alster anbieten. Bei diesen Kosten kommen die Kunden selten in den Genuss der Eigenheimzulage, denn die Interessenten verfügen meistens über ein Einkommen, das eine staatliche Förderung ausschließt.

**AM:** Welche Finanzierung ist in diesen Tagen ratsam? Auf welche sollte man bestenfalls beim Kauf

oder bei der Anmietung zurückgreifen?

**MS:** Die Finanzierung des Eigenheims sollte man nach seinen persönlichen Möglichkeiten gestalten. Es ist allerdings zu bedenken, dass für die Finanzierung einer derartigen Wertanlage zunächst ein gewisses Eigenkapital aufgebracht werden muss. Die Alsterlage mit ohnehin höheren Preisen erfordert schon vor der Finanzierung durch beispielsweise eine Bank hohe Aufwendungen. Das nötige Eigenkapital beläuft sich auf etwa 20 bis 30 Prozent, um dann eine bevorzugte Finanzierung individuell planen zu können. Hier spielen die verschiedensten Faktoren wie die Einkommensverhältnisse, Laufzeit, Höhe des Eigenkapitalanteils usw. eine Rolle.

**AM:** Wie sieht es mit den Gesellschaftsschichten um die Alster aus? Welche Strukturen sind dort zu beobachten?

**MS:** Die Alstergegend ist so urban, dass man dort alles finden kann. Angefangen bei Einpersonenhaushalten wie dem typischen Singlehaushalt bis hin zu großen Familien mit Kindern. Allerdings ist diese Lage nicht für jeden die optimale Lösung, denn die Möglichkeiten an der Alster sind begrenzt. Wer den Wunsch äußert, eine Erdgeschosswohnung mit Garten in bester Alsterlage anzumieten, hat nicht immer Glück. Trotz der großen Nachfrage ist das Angebot verhältnismäßig gering. Da wir hier aber sehr vielseitige soziale Strukturen haben, ist gerade diese Lage als exklusives Wohnerlebnis für jeden interessant. Von Jung bis Alt, Familien und Alleinstehende, hier findet sich ein buntes Potpourri an Gesellschaftsschichten.

**AM:** Wie sieht das Angebot an der Alster aus? Gibt es noch Baugrundstücke, bereits fertige Häuser oder auch kleinere Wohnungen?

**MS:** An der Alster ist fast alles möglich. Welches Objekt man sich jedoch anmieten oder kaufen möchte, ist eine Frage des Budgets und des persönlichen Geschmacks. Wohnen in begehrten Gegenden wie Uhlenhorst, Harvestehude oder Eppendorf stellt immer einen gewissen Luxus dar, dementsprechend sind natürlich auch die Preise höher angesetzt. Wer es sich nicht leisten kann, ist nicht gezwungen hier zu wohnen. Das bedeutet andererseits, wer es sich leisten kann, ist auch bereit, diese Preise zu zahlen. Baugrundstücke gibt es an der Alster nicht, die Flächen sind komplett bebaut. Natürlich entstehen immer Baulücken, aber dort werden meist Mehrfamilienhäuser errichtet. Freie Grundstücke sind an der Alster gar nicht zu finden.

*Bei den Zinsen heute betragen die Kosten für die Miete fast der Kosten der monatlichen Belastungen durch eine Finanzierung.*

**AM:** Würden Sie in Anbetracht dieser Aspekte aktuell eher zum Kauf oder zum Mieten raten?

**MS:** Es ist immer eine persönliche Sache, wie man sein Leben gestalten will. Es ist natürlich sinnvoll, frühzeitig mit einer kleinen Immobilie anzufangen. Die Lebensabschnitte ändern sich, so dass man sich noch immer verändern oder vergrößern kann. Eine Immobilie ist mobil, was bedeutet, dass man heute erworbene Immobilien nicht ein Leben lang bewohnen muss. Wir merken, dass die Leute im Schnitt alle vier, fünf Jahre wieder verkaufen und sich verändern. Sei es aus beruflichen Gründen oder dass sie sich vergrößern, sich Nachwuchs ankündigt oder Singles mit dem Partner zusammenziehen. Das reinvestierte Geld fließt wieder in ein neues Objekt. Der Trend geht ganz klar zum Kauf, denn die Immobilie in bester Lage, die meist sogar eine Wertsteigerung erfährt, ist immer noch eine gute Anlage.

## Herrschaftliche Altbauwohnung für die ganze Familie



Die Firma Dreamhouse Immobilien kann derzeit ein besonders attraktives Angebot ihren Kunden offerieren. In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Hohenfelde, am Rande zu Uhlenhorst, befindet sich diese aufwendig sanierte Jugendstilwohnung, welche durch ihre geschickte und zugleich großzügige Raumaufteilung viel Platz auch für eine Familie bietet. Erst vor wenigen Jahren, unter Beachtung der historischen Details, liebevoll renoviert, lässt diese circa 230 m² große Immobilie keine Wünsche offen. Dezentler Stuck an den Decken, bernsteinfarbene Parkettfußböden, glatt verputzte Wände gepaart mit den originalen Kassetten- bzw. Schiebetüren schaffen

eine gemütliche und zugleich stilvolle Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Licht. Insgesamt verfügt die Wohnung über 7½ Zimmer, 2 Balkone, ein großes weißes Vollbad und ein zusätzliches Jugendstilbad, welche jeweils von der Fachfirma Peter Jensen geplant und installiert wurden, sowie eine rund 35 m² große Wohnküche der Firma "bulthaupt", welche durch ihre Größe und Gestaltung sozusagen zum familiären Treffpunkt wird. Der Kaufpreis für diese Rarität beträgt € 710.000,--

Weitere Informationen erhalten Sie bei Herrn Matthias Schulz unter der Rufnummer 040/22 74 690.



### Uhlenhorst

Penthouseartige 3 Zi.-Wohnung, ca. 73m², gepflegter Zustand, Vollbad, ruhige/grüne Wohnlage, Kaufpreis: € 260.000,--



### Eppendorf

Charmante Altbauwohnung mit außergewöhnlichem Schnitt, 4 Zi., ca. 121 m², 2 Bäder, 2 Balkone, Kaufpreis: € 365.000,--



### Eppendorf

Stilvolle Altbauwohnung im stattlichen Jugendstilhaus, begehrte Wohnlage, 4½ Zi., ca. 138 m², Balkon, Kaufpreis: € 479.000,--



### Eilbek

Haus im Haus, Eigentumswgh. über 2 Ebenen, ca. 165m², 5 Zi. + Wintergarten, 2 Bäder, großer Garten, Kaufpreis: € 645.000,--



### Eimsbüttel

Charmante 3 Zi.-Wgh. im ansprechenden Rotsteinbau, ca. 62 m², Vollbad, Gartennutzung, Kaufpreis: € 155.000,--



### Winterhude

Schöne, solide 2½ Zi.-Wohnung, top gepflegter Zustand, Vollbad mit Fenster, ca. 60 m², Südbalkon, Kaufpreis: € 155.000,--



### Eimsbüttel

Rarität! Ideale Raumaufteilung, 2 Zi., ca. 56m², S/W-Balkon, Vollbad, Wohnküche, originale Stilelemente, Kaufpreis: € 132.000,--



### Rotherbaum

Dachgeschosswohnung mit fantastischem Weitblick, ca. 93m², 2 Zi., kein Balkon, kein Aufzug, Kaufpreis: NUR € 198.000,--



### Groß Borstel

Solide, hervorragend aufgeteilte 3 ½ Zi.-Wgh., ideal auch für eine Familie, ca. 82 m², Balkon, Kaufpreis: € 160.000,--



### Eppendorf

Endetagenwgh. mit Aufzug, gr. Balkon, großzügige Raumaufteilung, ca. 97 m², 3 Zi., TG-Stellpl., Kaufpreis: € 270.000,--

## Liebe Nachbarn...

für unsere Kunden suchen wir in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft folgende Wohnungen:

- 2 / 2½ Zi.-Wohnung mit hohen Decken, ab ca. 55 m², rund um die Alster bis € 240.000,--

- 5 / 5½ Zi.-Wohnung mit Garten (-nutzung), ab ca. 150 m², bevorzugt in Eppendorf / Harvestehude / Winterhude / Uhlenhorst, KP bis € 600.000,--

- 4 / 4½ Zi.-Wohnung, Jugendstilaltbau, ca. 110 m², mit Balkon in Eppendorf / Winterhude, KP bis € 340.000,--

Rufen Sie uns an!



Matthias Schulz Silke Schumann

**DREAMHOUSE Immobilien**  
GmbH & Co.KG RDM + IVD  
Zimmerstraße 45  
22085 Hamburg  
Tel. 040 / 22 74 69-0  
Fax 040 / 22 74 69-29

www.dreamhouse-immobilien.de