

**RUND UM DIE  
IMMOBILIE**

**DUVENSTEDTER  
KREISEL**

 Schreiben Sie gern Ihre Immobilien-Fragen an die E-Mail-Adresse: [redaktion@duvenstedter-kreisel.de](mailto:redaktion@duvenstedter-kreisel.de)

# SCHICKEN SIE UNS IHRE FRAGEN!

## LESER-AKTION VON DUVENSTEDTER KREISEL UND IMMOBILIEN HANSA

Um die Immobilienseite im Duvenstedter Kreisel noch besser an die Bedürfnisse unserer Leser anzupassen, fragen wir Sie, liebe Leser: Welchen Informationsbedarf haben Sie rund um Eigenheim und Eigentumswohnung? Welche Fragen beschäftigen Sie beim Thema Verkauf, Kauf und Finanzierung? Schreiben Sie uns eine E-Mail an [redaktion@duvenstedter-kreisel.de](mailto:redaktion@duvenstedter-kreisel.de) oder [willkommen@immobilien-hansa.de](mailto:willkommen@immobilien-hansa.de). Drei der Einsendungen, die wir in den nächsten Ausgaben aufgreifen, prämiieren wir mit einem bunten Frühlingsblumengruß. Wir sind gespannt auf Ihre Zuschriften!

In dieser Ausgabe beschäftigen wir uns mit dem im März veröffentlichten neuen Marktbericht, der bei den Lesern erfahrungsgemäß auf großes Interesse stößt.

### IMMOBILIEN-MARKTBERICHT 2016/2017 – TENDENZ POSITIV!

Die Entwicklung der Immobilienpreise für Bestandsobjekte fiel laut dem aktuellen Immobilienmarktbericht der LBS Bausparkasse für Hamburg und die angrenzenden Regionen auch im vergangenen Jahr deutlich positiv aus. Für Eigenheime und Eigentumswohnungen wurden im Januar 2017 im Ver-

gleich zum Vorjahr um rund acht Prozent höhere Preise verlangt. Für Häuser stiegen die Durchschnittspreise um 7,9 Prozent auf 3.539 €/m<sup>2</sup>, für Wohnungen um 8,4 Prozent auf 3.965 €/m<sup>2</sup>. Die höchsten Preise für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden derzeit in Rotherbaum mit 8.719 €/m<sup>2</sup> aufgerufen, es folgen Harvestehude, Uhlenhorst und Winterhude.

In Alsterdorf kosten Eigenheime aus dem Bestand durchschnittlich 5.819 €/m<sup>2</sup>, in den Walddörfern liegen mit 4.170 €/m<sup>2</sup> Wellingsbüttel und Volksdorf (3.804 €/m<sup>2</sup>) vorn. Auch neue Eigenheime sind mit 5.287 €/m<sup>2</sup> in Wellingsbüttel besonders hochpreisig. In Volksdorf, Duvenstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Sasel und Lemsahl-Mellingstedt liegen sie mit etwa 3.600 €/m<sup>2</sup> bis gut 4.000 €/m<sup>2</sup> ebenfalls über dem Hamburger Durchschnitt.

Auch im Hamburger Speckgürtel lagen die Preise für Eigentum um 7,7 Prozent höher als am Jahresanfang 2016. Die Preise für Eigentumswohnungen legten hier sogar um 13,3 Prozent zu. Ein- und Zweifamilienhäuser kosten im Hamburger Großraum aktuell durchschnittlich 2.054 €/m<sup>2</sup>. Im Norden der Kernstadt haben unter anderem Norderstedt (2.493 €/m<sup>2</sup>), Tangstedt (2.441 €/m<sup>2</sup>) und Henstedt-Ulzburg (2.258 €/m<sup>2</sup>) ein im Regionenvergleich überdurchschnittliches Preisniveau.

„Aufgrund der hohen Nachfrage und der steigenden Preise gewinnt auch das Umland deutlich an Attraktivität“, begründet Sandra Tesch, Sachverständige und Inhaberin von IMMOBILIEN HANSA. Dabei achten die Interessenten insbesondere auf eine gute Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung. „Sie nehmen ein paar Fahrminuten mehr in die Innenstadt in Kauf und können dadurch die Kosten für das Eigenheim deutlich senken“, erklärt sie.



Sandra Tesch,  
Immobilienfachwirtin (IHK),  
Sachverständige  
IMMOBILIEN HANSA

Telefon: 040 41093250

E-Mailadresse:

[willkommen@immobilien-hansa.de](mailto:willkommen@immobilien-hansa.de)

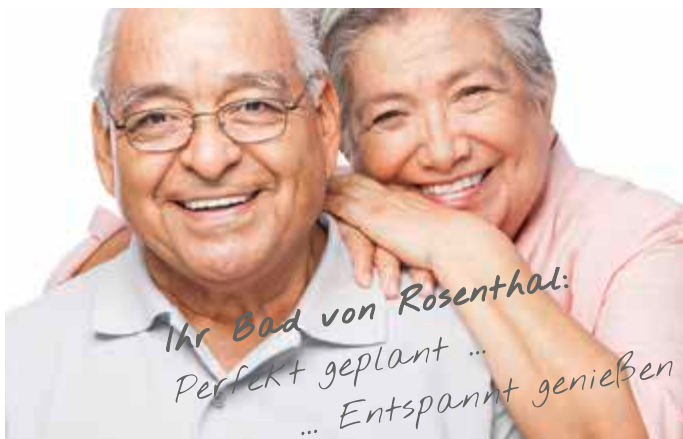
[www.immobilien-hansa.de](http://www.immobilien-hansa.de)

Gegen den Trend sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in Poppenbüttel, Wellingsbüttel und Volksdorf leicht gesunken – um jeweils minus 5,3 %, 3,4 % und 2,8 %. „Solche Schwankungen können jedoch an der Mikrolage der im Betrachtungszeitraum verkauften Objekte liegen“, nennt die Sachverständige einen möglichen Grund. Insgesamt ist es von Bedeutung, wo genau eine Immobilie im Stadtteil liegt, aber auch in welchem Zustand sie sich befindet. So geben die im Marktbericht angegebenen Preissegmente jeweils die Mittelwerte der Angebotspreise wieder. Abweichungen nach oben oder unten sind möglich. Sandra Tesch: „Ein erfahrener Makler kann die Wertentwicklung eines Hauses oder einer Wohnung einschätzen und wird Fragen dazu gern beantworten. Immobilienverkäufer unterstützt er zudem dabei, das eigene Objekt vorteilhaft am Markt zu präsentieren.“

„Für das Jahr 2017, aber auch mittelfristig, rechnen wir für die Walddörfer, das Alstertal und die angrenzenden Stadtteile auch weiterhin mit einer hohen Nachfrage“, so die Expertin. Die historisch niedrigen Zinsen sprechen für die Investition in eine Immobilie, ebenso wie die Langzeitbetrachtungen der Preisentwicklungen im Hamburger Großraum. Im Vergleich zu den Durchschnittspreisen Anfang 2012 kosten Bestandseigenheime heute gut 30 Prozent, Eigentumswohnungen sogar knapp 47 Prozent mehr.

Sandra Tesch

ROSENTHAL  
Bäder & Wärme



**Ihr neues Bad vom Bäderprofi!**

Alles aus einer Hand:  
Staubfrei-Fixpreis-Fixtermin!  
Besuchen Sie unsere große Ausstellung!

Ulzburger Str. 350, 22846 Norderstedt · Tel. (040) 5 22 21 20  
Mo.-Fr. 9.30 - 18.00 Uhr, Sa. 10.00 - 14.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

[www.rosenthal-bad.de](http://www.rosenthal-bad.de)

## ZUSATZ- VERSICHERUNG

### WER BRAUCHT SIE, WER BEKOMMT SIE ?

Eine Rechnung vom Zahnarzt – das ist heute nichts Ungeöhnliches mehr. Kunststofffüllungen, professionelle Reinigung, Implantate, schicker, unauffälliger Zahnersatz, all das kostet extra. Wie schön wäre es, wenn man dafür eine Zusatzversicherung hätte...

Das Angebot ist groß und unübersichtlich. Daher ein paar Informationen als Entscheidungshilfe:

- Die günstigsten Versicherungen stocken ausschließlich den sog. Festzuschuss der Krankenkasse auf. Sie kosten nur wenig, aber sie bringen Ihnen auch kaum Entlastung.
- Sinnvoller sind Versicherungen, die einen bestimmten Teil (bis zu 100 %) der Rechnung übernehmen. Die monatliche Prämie bewegt sich meist in einer Größenordnung von 30 bis 60 Euro, je nach Lebensalter und Leistungsumfang.
- Die Versicherungsleistungen können sich für verschiedene Behandlungsarten unterscheiden. Überlegen Sie, ob Sie Zahnersatz, Implantate, Inlays, Kunststofffüllungen, Mehrkosten bei Wurzel- oder Zahnfleischbehandlungen, Zahnreinigungen, Kieferorthopädie oder anderes absichern wollen, oder was evtl. für Sie entbehrlich ist.
- Ganz wichtig: Denken Sie über dieses Thema nach, bevor die Behandlung konkret notwendig wird. Bestehende Schäden werden meist ausgegrenzt, oder aber die Versicherung nimmt Sie gar nicht erst an.
- Oft müssen Sie eine Schweigepflichtentbindung abgeben. Damit kann die Versicherung in „Ihrer“ Praxis nachfragen, bevor sie einen Vertrag mit Ihnen schließt. Und natürlich sind die Zahnärzte zu wahrheitsgemäßen Auskünften verpflichtet.
- Viele gesetzliche Versicherer bieten „eigene“ Zusatztarife an. Vergleichen Sie trotzdem mit anderen Anbietern.
- Gute Hilfestellung bieten Stiftung Warentest (zuletzt Finanztest 11/16) und [www.waizmantabelle.de](http://www.waizmantabelle.de).
- Wichtig: Bei allem sollten Sie nie vergessen, dass das Geschäftsmodell einer Versicherung darauf beruht, dass mehr Prämien eingenommen als Leistungen ausgekehrt werden...

Thomas Murphy