

# IMMONEWS 2022

MARKTBERICHT VOLKSDORF



RESCHKE  
IMMOBILIEN

Stand Mai 2022

# HALLO VOLKSDORF

Liebe Nachbarn in Volksdorf und den Walddörfern,



der Immobilienboom hält nach wie vor an. Auch in diesem Jahr verzeichnen wir weiter stark gestiegene Preise, denn nach wie vor übersteigt die Nachfrage nach Immobilien stark das Angebot – das ist auch in Volksdorf der Fall. Deutlich bemerkbar ist ein Trend zu mehr Wohnfläche – die Käufer achten auf mehr Platz für ein Homeoffice. Auch die Qualität der Internetanbindung ist heute ein signifikantes Kriterium von Kaufinteressenten. Die möglichen Auswirkungen der aktuellen geopolitische Lage und steigender Finanzierungszinsen auf die Immobilienpreise in Hamburg sind hier noch nicht berücksichtigt (Mai 2022).

Die Nachfrage nach Immobilien in den Walddörfern ist ungebremst hoch, denn der Wunsch nach einem eigenen Garten, einem Balkon mit Blick ins Grüne und ein ruhigeres Wohnumfeld ist gerade bei Paaren und Familien, die noch in innerstädtischen Stadtteilen leben, gewachsen.

Um Besichtigungen in diesen Zeiten für Käufer und Verkäufer so angenehm und sicher wie möglich zu gestalten, haben wir technisch erneut aufgerüstet: Wir bieten eine qualitativ hochwertige, digitale 3D-Besichtigung vorab bei Ihnen zu Hause oder in unserem Büro an – beispielsweise mit der VR-Brille Oculus Quest. Selbstverständlich ist der 3D-Rundgang auch auf allen anderen Geräten zu erleben. Digitale Besichtigungen der Immobilie mit einer professionellen Führung via YouTube-Video erleichtern den Vorabindruck für ein Objekt und reduzieren die Zahl von Vor-Ort-Besichtigungen.

Im letzten Jahr haben wir es häufig erlebt, dass unsere Verkäufer positiv überrascht von unserer Marktpreiseinwertung (ein kostenloser Service für Sie) waren und mit deutlich niedrigeren Preisen kalkuliert hatten.

Gerne werden wir auch für Sie tätig. Sprechen Sie uns an und profitieren Sie von unserer Marktkennntnis.

**Aber vor allem – bleiben Sie gesund.**

Mit nachbarschaftlichen Grüßen  
Ihr Reschke-Team

Dr. Katja und Dirk Frontzkowski

*K. Reschke*

*D. Frontzkowski*





## KARTE IMMOBILIENPREISE PRO QUADRATMETER FLÄCHE

Grundstücke €/m <sup>2</sup> Fläche	● 850 € - 900 €	● 950 € - 1.250 €
Einfamilienhäuser	● 5.100 € - 5.800 €	● 5.500 € - 8.700 €
Eigentumswgh. Bestand	● 4.500 € - 6.000 €	● 6.000 € - 7.500 €
Eigentumswgh. neu	● 5.700 € - 6.500 €	● 7.000 € - 8.900 €
Reihenhäuser	● 4.800 € - 5.800 €	● 6.000 € - 8.000 €
Doppelhäuser	● 4.900 € - 5.800 €	● 6.000 € - 7.500 €



## EIGENTUMSWOHNUNGEN

Im letzten Jahr ist das Neubauvolumen von Eigentumswohnungen in ganz Hamburg enorm angestiegen. Vor allem die sogenannten „Best Ager“ zieht es in die Stadtteilzentren in möglichst barrierearme und hochwertige Eigentumswohnungen, die entsprechend erneut einen Preisanstieg verzeichnet haben.

Hohe Preise werden für zentrumsnahe Lagen mit Fahrstuhl und vor allem für Penthäuser gezahlt. Hier steht das Angebot an seniorengerechten und barrierearmen Wohnungen einer deutlich höheren Nachfrage gegenüber. Wohnungen sind zudem als gut vermietbare Kapitalanlage gefragt. Ein wachsender Markt entsteht außerdem für Wohnungen, welche die Eigentümer nach dem Verkauf als Mieter weiter bewohnen. Für vermietete Wohnungen sind aufgrund der hohen Nachfrage derzeit kaum noch Preisabschläge hinzunehmen.

### WIR MACHEN NACHBARN

Das Erzielen eines guten Kaufpreises für eine Immobilie ist kein Glücksfall, sondern stets gebunden an die aktuelle Marktlage und vor allem abhängig vom Know-how der Verkäuferseite.

Genau diese Unterstützung ist unsere Profession:  
**Wir verkaufen mit Sachblick und bewerten mit Fachblick.**

Gern erstellen wir Ihnen eine konkrete Bewertung Ihrer Immobilie unter Berücksichtigung der individuellen Standort- und Gebäudefaktoren – sprechen Sie uns einfach unverbindlich an!

# REIHENHÄUSER

Die höchsten Kaufpreissteigerungen haben in den letzten Jahren die Reihenhäuser in Volksdorf erfahren. Und es geht weiter: Die Nachfrage nach den zumeist etwas kleineren Reihenhäusern ist in Volksdorf nach wie vor ungebrochen hoch. Auch sanierungsbedürftige Reihenhäuser werden zu hohen Preisen verkauft.

Nach wie vor liegen die modernen Reihenhäuser in den Siedlungen auf dem Rapsfeld und am Buckhornwald höher im Kurs als die Siedlungen aus den 50er bis 60er Jahren - am Reisenbrook, Rögenfeld, Frankring, Heinsonweg und Gustav-Weihrach-Weg. Letztere sind aber im Vergleich zum Vorjahr auch noch mal im Preis gestiegen. Reihenhäuser werden durch die hohe Nachfrage häufig unter vorgemerkten Kunden gehandelt.

Im Bereich der Neubauten sind es nur die großen Reihenhäuser/Townhäuser im Saseler Weg, die zu Höchstpreisen verkauft worden sind. Grundsätzlich werden aber kleinere, gut sanierte Reihenhäuser/Reihenendhäuser auch im Bestandsbereich in den sehr guten Volksdorfer Lagen bereits fast in dieser Preiskategorie gehandelt.



# GRUNDSTÜCKE



Eine hohe Nachfrage existiert nach allen Arten von Baugrundstücken in Volkswald und den Walddörfern. Besonders hohe Kaufpreise werden für Grundstücke gezahlt, auf denen eine zweigeschossige Bauweise und mehrere Wohneinheiten erlaubt sind. Auch hier gilt: je näher am Ortskern, und damit auch zu den Schulen, desto höher die Preise. Viele Baugrundstückspreise liegen bereits oberhalb von € 1.000/m<sup>2</sup> bis häufig zu € 1.250/m<sup>2</sup>. Es gilt weiterhin die Devise: „Lage, Lage, Lage“ – bei gleichzeitig steigender Nachfrage vor allem durch junge, finanzkräftige Familien. Gern klären wir auch für Sie vor Vermarktungsbeginn die individuelle Bebaubarkeit und das Potenzial Ihres Grundstücks ab.

# DOPPELHÄUSER

Der Trend zum Doppelhaus hält vor allem bei jungen Familien nach wie vor an. Hier werden die Grundstückspreise auf zwei Familien verteilt und der Kaufpreis damit erschwinglicher. In Volkswald liegen die Preise für Doppelhäuser, die in etwa seit den 60er Jahren gebaut wurden, im Durchschnitt nicht signifikant oberhalb der Reihenhauspreise – mit dem Unterschied, dass die Doppelhaushälften zumeist größer sind (im Durchschnitt ca. 155m<sup>2</sup>) und damit der Kaufpreis insgesamt deutlich höher ausfällt. Doppelhäuser sind in Volkswald eher in den etwas zentrumsferneren Lagen zu finden. Für moderne, neue Doppelhäuser werden aber trotzdem Preise bis an die € 7.000/m<sup>2</sup> gezahlt.





## EINFAMILIENHÄUSER

**V**olkisdorf ist bei Familien beliebt wie eh und je – das führte auch im letzten Jahr zu nochmal gestiegenen Immobilienpreisen. Es gibt auch kaum noch große Lageunterschiede innerhalb Volkisdorfs. Sicher sind die Lagen an den Hauptverkehrsstraßen etwas geringer zu bewerten als ruhige Wohnlagen, aber das knappe Angebot hat auch die Preise für ortskernfernere Lagen nochmal deutlich steigen lassen.

Besonders begehrt sind sowohl kleinere Häuser mit An- und Ausbaupotential als auch große moderne Häuser, die direkt bezogen werden können. Insbesondere gutverdienende junge Familien, nicht selten auch die sogenannte Erbgeneration, sind auf der Suche nach wertigen Familienheimen. Viele junge Familien scheuen sich auch nicht mehr, umzubauen oder anzubauen, um sich den Traum vom individuellen Eigenheim zu erfüllen. Für Liebhaberobjekte, wie z.B. Rotklinker-Häuser aus den 1920er oder 1930er Jahren, werden in Volkisdorf nicht selten auch noch deutlich höhere Kaufpreise erzielt. Viele Kunden suchen gezielt nach Immobilien, die sie mit einer individuellen Modernisierung aus einem „Dornröschenschlaf“ wecken und so erhalten können. So bleibt der Charme dieser besonderen Immobilien in unserem Stadtteil erhalten.

JETZT  
IHRE IMMOBILIE  
BEWERTEN  
LASSEN!



## WISSEN SIE EIGENTLICH, WIE VIEL IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Es existieren viele Kriterien, die den Wert Ihrer Immobilie maßgeblich bestimmen.

Sprechen Sie uns gern an, wir bewerten für Sie Ihre Immobilie kostenfrei und mit der notwendigen regionalen und fachlichen Marktkenntnis. Häufig wartet Ihr Käufer bereits in unserer Suchkundenkartei.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kennen Ihre Nachbarschaft wie Ihre Westentasche. Wir leben hier und schätzen die Vorzüge unserer beliebten Wohnlagen. Deswegen verstehen wir auch, warum unsere Kundinnen und Kunden gern hier leben möchten.

Für eine fachkundige Beratung bilden wir uns laufend fort und bilden seit vielen Jahren auch selbst erfolgreich aus. In diesem Jahr feiern wir das 50. Firmenjubiläum von Reschke Immobilien und stehen Ihnen mit unserer Erfahrung und Expertise zur Verfügung.

SHOP VOLKSDORF  
Wiesenhöfen 4  
22359 Hamburg  
[info@reschke-immobilien.de](mailto:info@reschke-immobilien.de)  
+49 40-64 20 88 20

 RESCHKE  
IMMOBILIEN