

Ein Markt im Wandel

Immobilienmarktbericht Walddörfer 2025

Vermittlung von Wohnimmobilien ist für mich ein verantwortungsvoller Umgang mit hohen materiellen, als auch emotionalen Werten.



Der Wohnimmobilienmarkt der Walddörfer musste sich in den vergangenen Jahren neuen Herausforderungen stellen. Gesellschaftliche und politische Veränderungen, wirtschaftliche Entwicklungen, steigende Finanzierungskosten und sinkende Investitionsbereitschaft sowie geringere Bautätigkeit und der Fokus auf Energieeffizienz prägen die Anforderungen an Käufer, Verkäufer und Vermittler gleichermaßen.

Nach einer längeren Phase der Zurückhaltung und Unsicherheit kehrt nun Optimismus in die Region zurück. Die Walddörfer bleiben eine der attraktivsten Wohnlagen Hamburgs. Insbesondere jungen Familien, die von der hohen Lebensqualität und den vielfältigen Angeboten vor Ort profitieren, gilt es, aktiv Perspektiven und Lösungswege aufzuzeigen.

Ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Vermittlung ist das Benennen eines realistischen Marktwerts der Immobilie. Dieser muss finanzierbar sein und sich an eine eigenkapitalstarke Käuferschicht richten. Dabei sollte jede Immobilie individuell beleuchtet und nach ihren Stärken – insbesondere Lage, Größe, Ausstattung und Zustand, – bemessen und bewertet werden. Bodenrichtwerte und veröffentlichte Quadratme-

terpreise bieten derzeit nur eine begrenzte Orientierung, da sie auf wenigen Beurkundungen der vergangenen Jahre basieren, die großteils nur durch Eigenkapital geleistet wurden. In der aktuellen Zinslandschaft bilden diese Daten keine verlässliche Basis mehr und setzen neue Maßstäbe für die Preisfindung. Der Immobilienmarkt in den Walddörfern verlangt daher ein hohes Maß an Erfahrung und Fachwissen.

Die energetische Beschaffenheit von Immobilien ist zu einem weiteren Schlüsselfaktor geworden. Der Wunsch nach Energieeffizienz ist groß, denn steigende Energiekosten und gesetzliche Vorgaben sorgen für Unsicherheiten. Käufer erwarten nicht nur eine klare Einschätzung des aktuellen Zustands der Immobilie, sondern auch Unterstützung bei der Bewertung von Sanierungskosten und der Nutzung von Fördermitteln. Gerade bei Altbauten ist es essenziell, den energetischen Zustand offen zu kommunizieren. Hier gilt es, Sanierungspotenziale hervorzuheben und Optimierungsansätze klar aufzuzeigen.

Der Wohnimmobilienmarkt der Walddörfer ist auf einem guten Weg der Neuausrichtung. Die Preise zeigen sich auf einem hohen Niveau stabil, und die Nachfrage nimmt

trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten wieder stetig zu. Energetische Wohnwünsche und eine hohe Eigenkapitalquote prägen das Marktgeschehen und werden auch in Zukunft eine tragende Rolle spielen.

Als Immobilienmakler sehe ich es als meine Aufgabe, durch kontinuierliche Qualität und Expertise Käufer und Verkäufer zusammenzubringen, ihre Bedürfnisse zu verstehen und maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln. Wenn Sie Unterstützung bei der Vermarktung Ihrer Immobilie oder bei der Suche nach Ihrer Wunschimmobilie benötigen, stehe ich Ihnen tatkräftig zur Seite.

*Ihr Hilmar Mühlig
Spezialist für Wohnimmobilien
der Walddörfer*

Info!

Mühlig Immobilien

Duvenstedter Damm 39 | 22397 Hamburg
T. 040/889 44 644 | M. 0170 318 94 16
kontakt@muehlig-immobilien.com
www.muehlig-immobilien.com