HANDEL · DIENSTLEISTUNG · GEWERBE · UNTERNEHMENSDARSTELLUNG FÜR ALLE KLÖNSCHNACKLESER

DAS UNTERNEHMENSPROFIL

RICHELMANN & VERNIMB Immobilien
Auguste-Baur-Straße 13, 22587 Hamburg
Telefon 040-866 902 900

Anzeigen-Sonderveröffentlichung
RICHELMANN & VERNIMB Immobilien

# HAMBURGER Klönschnack

IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG IN DEN ELBVORORTEN

RICHELMANN & VERNIMB
IMMOBILIEN GESELLSCHAFT

# Immobilienmarktbericht der Elbvororte

# 2017

RICHELMANN & VERNIMB

IMMOBILIEN GESELLSCHAFT

## Wer sind wir?

RICHELMANN & VERNIMB Immobilien ist ein durch die Namensgeber geführtes, ortsansässiges Maklerunternehmen.

Die Gesellschaft wurde 2013 von Alexander Richelmann als RICHELMANN & Cie. Immobilien gegründet. 2017 stieg Sebastian Vernimb als weiterer Gesellschafter ein – seitdem firmieren wir gemeinsam als RICHELMANN & VERNIMB Immobilien.

Wir wurden beide in den Elbvororten zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ausgebildet. Das Immobiliengeschäft lernten wir also von der Pike auf, teilweise voneinander: Unsere Wege kreuzten sich erstmals vor vielen Jahren als Ausbilder und Azubi.

**Alexander Richelmann**
seit 2017
RICHELMANN & VERNIMB Immobilien GmbH - Geschäftsführer

2013-2017
RICHELMANN & Cie. Immobilien GmbH - Geschäftsführer

2007-2013
Dahler & Company - zuletzt Kfm. Leiter

2006-2011
Studium der Betriebswirtschaftslehre (Dipl.-Kaufmann)

2004-2006
Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei Engel & Völkers Elbvororte

2003
Gymnasium Blankenese

**Sebastian Vernimb**
seit 2017
RICHELMANN & VERNIMB Immobilien GmbH - Geschäftsführer

2006-2017
Engel & Völkers Elbvororte - Teamleitung, zuletzt Büroleitung Elbvororte

2003-2006
Engel & Völkers Elbvororte - Kaufberater

1998-2002
selbstständiger Immobilienmakler, u.a. Heyer Immobilien

1995-1998
Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beim Bauverein der Elbgemeinden

1993
Gymnasium Willhöden

## Wieso hier?

Wir sind in den Elbvororten aufgewachsen und verwurzelt. Die Elbvororte sind unsere Heimat, wir wohnen bis heute hier und kennen uns bestens aus. Entwicklung und Veränderung in den Elbvororten haben wir persönlich erlebt und verfügen jeweils über jahrelange Erfahrung im hiesigen Makler- und Immobiliengeschäft.

## Was bieten wir an?

Wir sind spezialisiert auf die Vermittlung von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien (Wohnimmobilien) in den Hamburger Elbvororten und Umgebung. Dabei arbeiten wir als Team, bleiben aber während des gesamten Prozesses stets persönlich Ihr Ansprechpartner.

Wir bieten einen Rundum-Service von der Bewertung Ihrer Immobilie über den Vertrieb bis zur Schlüsselübergabe für…

- den Verkauf von Wohnimmobilien
- die Vermietung von Wohnimmobilien
- die professionelle Bewertung von Immobilien – unser Maklergutachten.

Darüber hinaus stehen wir Ihnen gerne bei allen Fragen rund um die Immobilie beratend zur Seite.

**Lesen Sie mehr über unsere Dienstleistungen auf Seite 15.**

**Referenzen: Einen Auszug aus unseren ehemaligen Angeboten finden Sie auf der Titelseite.**

ivd

**www.richelmann-vernimb.de · 866 902 900 · info@richelmann-vernimb.de**

# Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2017

## Liebe Leserin, lieber Leser,

wir freuen uns, Ihnen zum fünften Mal den Immobilienmarktbericht der Elbvororte präsentieren zu können. Wir informieren Sie hier über die neuesten Entwicklungen in Sachen Immobilien in den Elbvororten. Erfahren Sie die durchschnittlichen Kaufpreise einzelner Immobilientypen in den jeweiligen Stadtteilen, die durchschnittliche Differenz zwischen Angebot und anschließendem Kaufpreis und mehr über die Kaufpreisentwicklung in den letzten Jahren. Mehr zu uns und unseren Leistungen finden Sie jeweils auf den beiden Innenseiten des Umschlags.

**Wie kommen unsere Auswertungen zustande?**
Das Besondere an unserem Marktbericht ist, dass er auf einer stetig gleichen, objektiven Betrachtungsweise der immer gleichen Datenquellen beruht. Wir beziehen uns zum einen auf unsere Datensammlung mit rund 3.500 tatsächlich erzielten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg. Auf der anderen Seite greifen wir auf unsere umfangreiche Datensammlung von über 3.000 öffentlichen Angeboten aus den Elbvororten zurück, z.B. von Internet-Immobilienportalen. Der Abgleich beider Quellen ermöglicht uns eine fundierte statistische Einschätzung des Immobilienmarktes der Elbvororte.

**Was lesen Sie in diesem Immobilienmarktbericht?**
Unser Anliegen ist es, mit diesem Marktbericht objektiv und wertfrei Transparenz zu schaffen. Dafür analysieren wir Hausverkäufe ab 250.000 Euro und Wohnungsverkäufe ab einem Quadratmeterpreis von 2.500 Euro. Um Verzerrungen durch Ausreißer zu vermeiden, arbeiten wir mit dem Median als besseren Mittelwert. Zusätzlich ziehen wir eine Kernspanne, in der sich die meisten Verkäufe bewegen. Starke Kaufpreisabweichungen nach oben oder unten werden gesondert betrachtet.

**Was finden Sie auf den einzelnen Seiten?**
Eine Betrachtung des Gesamtmarktes der Elbvororte finden Sie auf der folgenden Doppelseite. Danach wird jeder der Elbvororte Rissen, Blankenese, Sülldorf, Iserbrook, Nienstedten, Othmarschen und Groß-Flottbek auf je einer Seite analysiert.

**Neugierig geworden? Blättern Sie rein!**
Wir danken dem gesamten KLÖNSCHNACK-Team für die gute Zusammenarbeit und allen Lesern, die uns ihr Feedback zugesandt haben.
Übrigens: Wenn Sie mehr wissen wollen, stehen die Vorjahresausgaben als kostenloser PDF-Download für Sie unter www.richelmann-vernimb.de bereit.

Viel Spaß beim Lesen wünschen Ihnen

Alexander Richelmann
Sebastian Vernimb

IMPRESSUM

Hamburger Klönschnack Unternehmensprofil
Anzeigen-Sonderveröffentlichung

Zeitungsgruppe Hamburg GmbH
Hamburger Klönschnack
Sülldorfer Kirchenweg 2, 22587 Hamburg
Telefon 040 86 66 69-0, Telefax 040 86 66 69-40
www.kloenschnack.de

**Herausgeber**
Klaus Schümann

**Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2017**



© Hamburger Klönschnack/Richelmann & Vernimb
Die Sonderausgabe „Unternehmensprofil" ist eine Unternehmensdarstellung des Verlages für Handel, Dienstleistung und Gewerbe.
Herstellung auf Anfrage.



**Redaktion**
Alexander Richelmann, Hellena Schroth, Sebastian Vernimb

**Anschrift Redaktion**
RICHELMANN & VERNIMB Immobilien GmbH
Auguste-Baur-Straße 13, 22587 Hamburg

**Herstellung**
Atelier Schümann GmbH
Agentur für Unternehmenskommunikation

**Druck**
Kröger-Druck, Auflage: 50.000 Exemplare

**Zitierhinweis**
Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Immobilienmarktbericht Elbvororte 2017" und Nennung des Autors Alexander Richelmann gebeten.

**Quellenhinweis:**
- Gutachterausschuss Hamburg
- Statistikamt Nord
- eigene Datenerhebungen

# Allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes in den Hamburger Elbvororten

Rund 81.500 Elbvorortler leben in einem der größten zusammenhängenden Villengebiete Deutschlands. Auf den über 12 Kilometern entlang der Elbe, die sich die Elbvororte von Rissen bis Othmarschen erstrecken, stehen rund 19.000 Wohngebäude mit 39.000 Wohneinheiten, davon 44% in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Einwohnerzahl der Elbvororte nahm seit 2010 um rund 6% zu: Dieser Entwicklung begegnete man, indem man großzügige Grundstücke und Freiflächen mit kleineren Mehrfamilien- oder Reihenhäusern nachverdichtete, um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Restriktivere Bebauungspläne bremsen diese Entwicklung jedoch: Das Flair der Stadtteile soll erhalten bleiben.

**Das kaufte der Durchschnittselbvorortler 2016**

Im Median aller verzeichneten Kauffälle in den Elbvororten gab der Durchschnittselbvorortler 1,04 Mio. Euro für eine Villa mit einer Wohnfläche von 190 m² aus, mit einem Grundstück von durchschnittlich 736 m². Für eine Doppelhaushälfte zahlte er 755.000 Euro und nannte dann 156 m² Wohnfläche und 408 m² Grundstück sein Eigen. Kaufte er ein Reihenhaus, musste er mit einem Kaufpreis von 438.500 Euro rechnen und bekam dafür 120 m² Wohnfläche und ein Grundstück von 271 m². Eigentumswohnungen erwarb der Durchschnittselbvorortler für 425.000 Euro und wohnte auf 98 m² Fläche. Je nach Stadtteil wichen die Werte von den Durchschnitten deutlich ab – lesen Sie dazu die Stadteilbetrachtungen auf den folgenden Seiten.

**Spitzenkaufpreise eher die Ausnahme**

Jenseits der Durchschnitte gibt es einige Ausnahmeobjekte, für die deutlich höhere Preise gezahlt wurden: Das teuerste Objekt unter den notierten Kauffällen war eine Elbblick-Villa für fast 16 Mio. Euro in Blankenese. Die teuerste Eigentumswohnung wurde in Nienstedten gehandelt – ohne Elbblick. Den höchsten Quadratmeterpreis von 11.600 Euro/m² erzielte eine Wohnung in Othmarschen. Über die Hälfte aller Einfamilienhäuser und Villen, 55%, wurde zu Preisen von über 1 Mio. Euro verkauft, 5,5% aller Einfamilienhäuser und Villen sogar über 3 Mio. Euro. Doppel- und Reihenhäuser dagegen wurden zu 90% für unter 1 Mio. Euro veräußert.

**Gesamtmarkt 2016 verzeichnet ein Minus zum starken Vorjahr**

Der verzeichnete Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt der Elbvororte ging 2016 um -17,4% zum Vorjahr zurück. Insgesamt wurde ein Immobilienvolumen von knapp 377,5 Mio. Euro gehandelt. Die Anzahl der verzeichneten Wohnimmobilienverkäufe sank auf 483, das ist ein Minus von -16,3% zum Vorjahr.

**Doppel- und Reihenhäuser häufiger gehandelt als klassische Einfamilienhäuser**

2016 wurden insgesamt 263 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern für rund 265 Mio. Euro verzeichnet. Ein- und Zweifami-

## Was ist der RV-Wohnimmobilienpreisindex?

Der RV-Wohnimmobilienpreisindex zeigt die statistische Entwicklung der Verkaufspreise von Wohnimmobilien in den Elbvororten. Grundlage hierfür sind tatsächliche Verkäufe, gelistet in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg.
Der Index mit dem Basisjahr 2010 wertet quartalsweise die Durchschnitte der erzielten Kaufpreise in den Kern-Kaufpreisspannen aus: Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 250.000 und 2 Mio. Euro sowie Eigentumswohnungen zwischen 2.500 und 6.000 Euro/m². 2016 wurden 95% der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 85% der Eigentumswohnungen in den Hamburger Elbvororten in diesen Spannen gehandelt.

**RV-Wohnimmobilienpreisindex: 7-Jahres-Entwicklung**

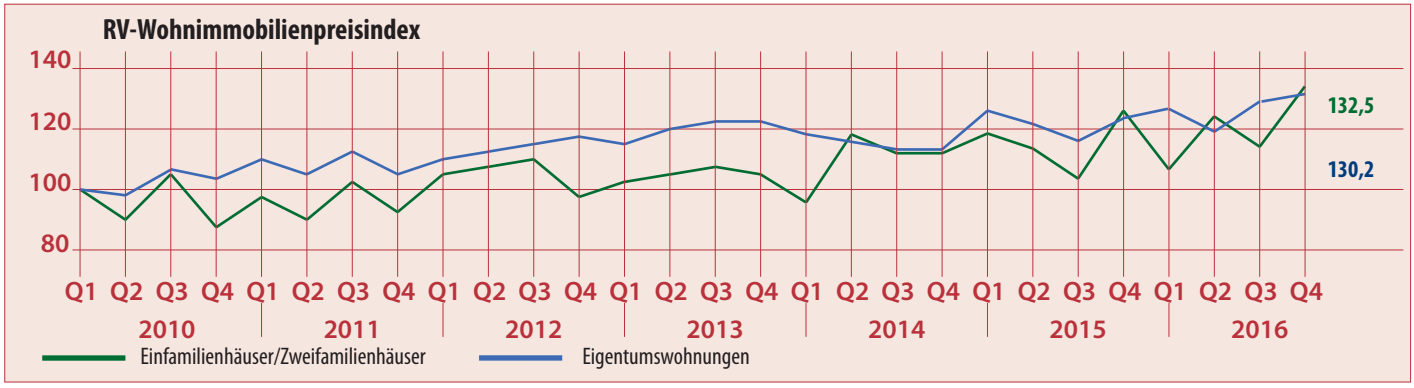
Die Entwicklung sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen nahm seit 2010 jeweils über 30% zu. Wie die Verteilung in den einzelnen Stadtteilen aussieht, erfahren Sie in den Betrachtungen auf den folgenden Seiten.

**Häusermarkt: Doppel- und Reihenhäuser stark nachgefragt**

Der Index für Häuser kletterte nach oben. Ein wesentlicher Faktor dafür war die hohe Nachfrage nach „bezahlbaren" familienfreundlichen Immobilien in guter Lage: Sie führte unweigerlich zu höheren Kaufpreisen insbesondere im Segment Doppel- und Reihenhäuser. Dadurch stieg der RV-Wohnimmobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2010 insgesamt um 32,5% an.

**Eigentumswohnungen: Immer mehr Neubau-Wohnungen sorgen für Preisanstiege**

Neubau-Wohnungen machten 29% aller gehandelten Wohnungen aus. Sie waren um 25,6% oder fast 1.000 Euro/m² teurer als Bestandswohnungen (4.994 Euro/m² zu 3.978 Euro/m²), ihr hoher Anteil war mitursächlich an der Steigerung des Index. Dieser wuchs in den letzten 7 Jahren um 30,2% auf aktuelle 4.493 Euro/m².



lienhauskäufe machten anteilig 54,5% des Immobilienmarktes der Elbvororte aus. Zum Vergleich: 2010 betrug der Anteil der Häuser noch rund 70% aller verzeichneten Objekte. Ursächlich für diese Verschiebung weg von Häusern hin zu Eigentumswohnungen war ein großer Anteil an gehandelten Neubauwohnungen. Die erwähnte Verdichtung größerer Grundstücke, bei denen Einfamilienhäuser neuen Mehrfamilienhäusern weichen, fand hier ihren direkten Niederschlag in der Statistik.
Aber auch innerhalb des Häusermarktes für Ein- und Zweifamilienhäuser ließ sich diese Verschiebung beobachten: Statt klassischer Einfamilienhäuser wurden zunehmend Doppel- und Reihenhäuser gehandelt. 2012 lag ihr Anteil am Gesamtmarkt noch bei 39%, 2016 bereits bei 51%. Die vielen Doppelhaus-Neubauten sorgten für Preisanstiege in diesem Segment – die Kaufpreise lagen um 12% höher als im Vorjahr.

**Neubau-Eigentumswohnungen deutlich teurer als 2015**

In den Elbvororten wurden 220 Wohnungen für insgesamt rund 113 Mio. Euro gehandelt. Auch wenn diese Kauffälle 45,5% des Immobilienmarktes ausmachten, ist dies ein Rückgang der verzeichneten Anzahl zum Vorjahr um -24,4%. Der Geldumsatz verhielt sich proportional. 2015 hatte es durch größere Bauprojekte in Othmarschen einen ebenso starken Anstieg gegeben, der sich 2016 relativierte. Neubauten waren weiterhin gefragt: Sie waren 2016 um 25,6% oder fast 1.000 Euro/m² teurer als Bestandswohnungen (4.994 Euro/m² zu 3.978 Euro/m²). Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze wurden für durchschnittlich 24.000 Euro gehandelt.

**Wie schnell verkauft sich eine Immobilie eigentlich?**

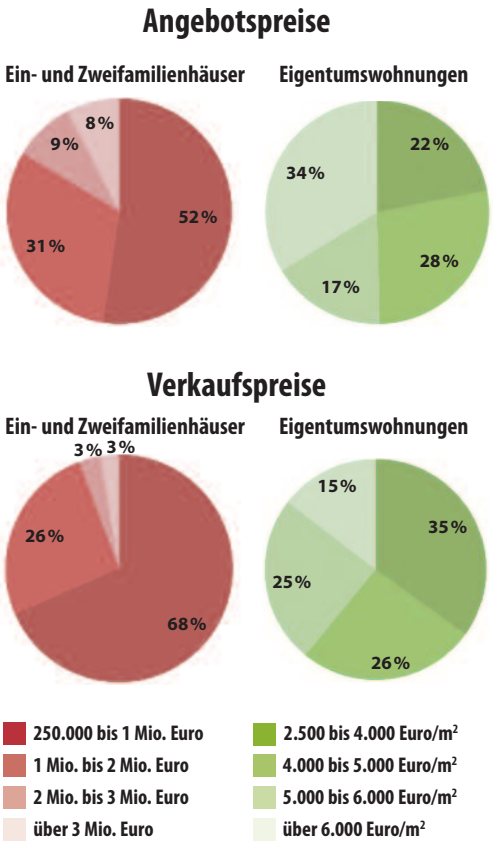
Um diese Frage zu beantworten, gleicht Richelmann & Vernimb Immobilien die öffentlich inserierten Angebote mit den tatsächlichen, vom Gutachterausschuss Hamburg verzeichneten Verkäufen ab. Ein Ergebnis der Langzeitstudie war offensichtlich: Je gefragter ein Objekt war, desto schneller wechselte es den Eigentümer. Durchschnittlich wurden Immobilien im Jahr 2016 etwa 3 Monate beworben, bevor sie verkauft wurden. Insgesamt dauerte die Vermarktung einer Immobilie von der Bewertung bis zur Beurkundung in der Regel 3 bis 6 Monate. Durch den Abgleich lassen sich auch die üblichen Abschläge feststellen, mit denen ein Verkäufer rechnen muss: Im Schnitt betrug der Preisabschlag zum Angebotspreis -7%.

**Gute Bewertung ist ausschlaggebend für die Vermarktungsdauer**

Der zweite wesentliche Faktor für die Vermarktungsdauer ist, neben der Nachfrage nach dem Objekt, der Angebotspreis, mit dem eine Immobilie an den Markt geht. Die Vermarktungsdauer blieb in den letzten Jahren relativ konstant. Überbewertete Objekte und Immobilien mit nicht marktgängigem Alleinstellungsmerkmal brauchten jedoch länger, bis sie verkauft wurden – dann meist mit größeren Abschlägen zum Angebotspreis. Diese Korrelation zwischen realistischem Angebotspreis und Angebotsdauer belegte die Langzeitstudie auch für 2016 wieder: Je marktgerechter eine Immobilie bewertet war und angeboten wurde, desto schneller wurde sie verkauft.

**Das macht einen erfolgreichen Hausverkauf aus**

Ausschlaggebend für einen erfolgreichen Verkauf sind neben profunder Marktkenntnis auch Kontakte zu allen beteiligten Parteien, von Käufern, Verkäufern, Gutachtern und Architekten bis hin zu Notaren. Angebotspreis und Vermarktungsdauer sind abhängig von der Qualität der Bewertung und der Vermarktungsstrategie.




RICHELMANN & VERNIMB
IMMOBILIEN GESELLSCHAFT

**Jede Immobilie ist einzigartig und kein statistischer Wert!**

**Gern bewerten wir Ihre Immobilie unverbindlich und kostenfrei.**

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf!**

**866 902 900**

www.richelmann-vernimb.de · 866 902 900 · info@richelmann-vernimb.de

# Stadtteile im Porträt

## Rissen

Die über 15.000 Rissener leben auf einer Fläche, die über ein Drittel der Elbvororte ausmacht und doppelt so groß wie Blankenese ist. Sie fahren 10 Minuten länger als die Blankeneser mit der S-Bahn aus der Innenstadt in ihren Elbvorort, dafür zahlen sie beim Hauskauf nur rund 60% der Kaufpreise in Blankenese – dieser Umstand zieht vor allem junge Familien an. Rissen ist geprägt durch weitläufige Grundstücke, die jedoch zunehmend mit kleineren Mehrfamilienhäusern oder Doppel- und Reihenhäusern verdichtet werden.

**Gesamtmarkt: Steigender Preistrend der Vorjahre stabil**

Wurden 2014 noch 79 Kauffälle für Wohnimmobilien in Rissen verzeichnet, waren es 2015 bereits 108 notierte Fälle. In 2016 fiel die Anzahl erfasster Kauffälle um -17,6% auf 89 Objekte. Der Geldumsatz und damit die jeweiligen Kaufpreise sanken jedoch nur unterproportional um -5,8% auf 52,3 Mio. Euro – der steigende Preistrend der Vorjahre setzt sich fort.

**Einfamilienhäuser: Immer mehr Objekte jenseits der 1-Mio.-Euro-Grenze**

Rissen verzeichnete 2016 den Handel von 32 klassischen Einfamilienhäusern, ebenso viele wie 2015. Der durchschnittliche Kaufpreis* stieg dabei zum Vorjahr deutlich um 25,2%. Wie bereits im letzten Immobilienmarktbericht festgehalten, waren Häuser über 1 Mio. Euro keine Seltenheit mehr: Ihr Anteil an allen notierten Kauffällen von Einfamilienhäusern betrug 2013 noch 6,5%, 2014 dann 15,4% und 2016 bereits 21,9%. In 2016 wurden bereits 28,1% der Verkäufe jenseits der 1-Mio.-Grenze abgewickelt. Die entsprechenden Immobilien lagen nahe der Elbe, nahe der Wittenberger Heide oder am Waldrand des Klövensteen. Die Kernspanne für Einfamilienhäuser in Rissen reichte allerdings weiterhin von 600.000 Euro bis etwa 1.000.000 Euro – hier wurde ein Großteil der Objekte gehandelt. Nach wie vor waren Einfamilienhäuser über 1,5 Mio. Euro in Rissen eher selten. Altbestände zur Sanierung oder als Baugrundstück waren bereits um 300.000 Euro zu haben.

**Doppel- und Reihenhäuser: Doppelhäuser immer begehrter**

Der Anteil der Doppel- und Reihenhäuser am Rissener Häusermarkt machte 2016 fast 40% aus. 20 Kauffälle notierten 2016, in 2015 waren es noch 27. Der durchschnittliche Kaufpreis* für die gehandelten Doppelhäuser stieg mit 31,4% zum Vorjahr von 472.000 Euro auf 620.000 Euro deutlich an. Doppelhäuser wurden immer öfter als preiswerteres Substitut zum Einfamilienhaus gesehen. Die Preise für Doppelhäuser bewegten sich in der Regel zwischen 400.000 und 700.000 Euro. Spitzenobjekte – insbesondere junge gebrauchte – erreichten bis über 750.000 Euro. Für Reihenhäuser stieg der Median* nur vergleichsweise moderat um 4,1%. Die Einstiegspreise lagen weiterhin bei knapp unter 300.000 Euro. In der Spitze zahlte man für ein Bestandsreihenhaus knapp über 500.000 Euro, junge gebrauchte erzielen auch Kaufpreise um 700.000 Euro.

**Eigentumswohnungen: Neubau-Anteil weiterhin hoch**

37 Verkäufe von Eigentumswohnungen wurden 2016 für 14,1 Mio. Euro vermerkt. Der bereits in den letzten Jahren beobachtete Trend zur Nachverdichtung größerer Grundstücke mit kleinen Mehrfamilienhäusern sowie die verstärkte Nutzung freier Flächen hielt auch 2016 an. Der durchschnittliche Kaufpreis* für Eigentumswohnungen erreichte aufgrund des hohen Neubauanteils 4.100 Euro/m² – 51,4% der gehandelten Wohnungen fallen in diese Kategorie. Die Neubauten wechselten ab 3.800 bis 5.750 Euro/m² den Eigentümer; im Durchschnitt* zahlte man dafür 4.380 Euro/m². Ältere Objekte aus dem Bestand waren für deutlich unter 2.500 Euro/m² auf dem Markt.

**Wussten Sie schon …?**

| | |
|---|---|
| • Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2016 in m², Wohnfl./Grundstück: | |
| - Einfamilienhäuser | 199/1.197 |
| - Doppelhaushälften | 145/ 622 |
| - Reihenhäuser | 112/ 283 |
| - Eigentumswohnungen | 95/ - |
| • Immobilienbestand: | |
| - Wohnungen | 3.902 |
| - Ein- und Zweifamilienhäuser | 3.445 |
| • Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: | 48,8 m² |
| • Einwohnerzahl: | 15.154 |
| • Bevölkerung unter 18 Jahren: | 18,0 % |
| • Bevölkerung ab 65 Jahren | 30,6 % |
| • Fläche Stadtteil: | 16,6 km² |
| • Schulen: | |
| - Grundschulen | 2 |
| - Gymnasium | 1 |
| - Stadtteilschule | 1 |
| • Kindergärten: | 7 |
| • Niedergelassene Ärzte: | 35 |
| • Natur/Parks: | |
| - Naturschutzgebiete | |
| - Forst Klövensteen | |
| - Wittenbergener Heide | |
| - Wittenbergener Strand | |
| • Freizeitangebot: | |
| - Tennis | |
| - Hockey | |
| - Golf | |
| - Reitsport | |
| • Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn: 34 min bis Jungfernstieg | |
| • Wochenmarkt: Dienstag sowie Samstag Ökomarkt | |

| Kaufpreistabelle 2016 in Euro | von | ** bis | * Median |
|---|---|---|---|
| Einfamilienhäuser/Villen | 400.000 | 1.400.000 | 845.000 |
| Doppelhaushälften | 350.000 | 750.000 | 620.000 |
| Reihenhäuser | 270.000 | 580.000 | 400.250 |
| Eigentumswohnungen | 2.500/m² | 5.700/m² | 4.100/m² |

** Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik.*
*** Rare Elbblickobjekte teilweise mehr*

RICHELMANN & VERNIMB

IMMOBILIEN GESELLSCHAFT

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

## Wir bringen Sie diskret und zielorientiert mit dem passenden Käufer zusammen.

## Rufen Sie uns an!

**www.richelmann-vernimb.de · 866 902 900 · info@richelmann-vernimb.de**

# Blankenese

Gut 13.000 Personen dürfen sich „Einwohner von Blankenese“ nennen, einige davon sogar „Blankeneser“. Die Bandbreite der gut 6.700 Wohnimmobilien erstreckt sich von kleinen Mehrfamilienhäusern über malerische Kapitänshäuser im Treppenviertel bis hin zu beeindruckenden Villen und Elbblickanwesen. Pro Kopf stehen einem Einwohner 59 m² zur Verfügung, fast 20 m² mehr als im benachbarten Stadtteil Iserbrook. Das Leben in Blankenese wurde im Laufe der letzten Jahre großzügiger: 2013 betrug die Wohnfläche pro Kopf noch durchschnittlich 56,8 m².

**Gesamtmarkt: 1,8% aller Blankeneser Häuser verkauft**

Wie im Vorjahr belegte Blankenese jeweils den Platz 1 der Marktanteile, was Geldumsatz und Anzahl notierter Kauffälle betrifft: 30,0% des Geldumsatzes des Elbvororte-Immobilienmarktes wurden in Blankenese erzielt, mit 21,1% aller in den Elbvororten verzeichneten Käufe. Insgesamt wechselten 102 Blankeneser Wohnimmobilien für insgesamt 113,3 Mio. Euro den Eigentümer. Die Anzahl der gehandelten Objekte blieb zum Vorjahr gleich. Blankenese baute jedoch im Stadtteilvergleich seinen Vorsprung vor Othmarschen weiter aus, denn 2015 waren nur 26,3% des Geldumsatzes Blankenese zuzuordnen.

Mit 56 gehandelten Häusern für 87,7 Mio. Euro verzeichnete Blankenese auch die meisten Hausverkäufe in den Elbvororten, mit einem Marktanteil von 21,3%. Damit fanden 1,8% der gut 3.100 Häuser in Blankenese einen neuen Eigentümer.

**Einfamilienhäuser: Ein bis zwei Mio. Euro sind normal**

Kleinere Objekte im Treppenviertel, Immobilien in Übergangslagen Richtung Sülldorf, Iserbrook und Rissen oder Abrissobjekte wurden unter 700.000 Euro gehandelt. Sie waren eher die Ausnahme: 75,8% der gehandelten Einfamilienhäuser erzielte Kaufpreise über 1 Mio. Euro. Ganze 21,1% der gehandelten Einfamilienhäuser und Villen wurden über 2 Mio. Euro verkauft. Der durchschnittliche Kaufpreis* für eines der 33 veräußerten Blankeneser Einfamilienhäuser lag 2016 bei 1.370.000 Euro und sank zum starken Vorjahr mit 1.525.000 Euro um -10,2%. Der Spitzenkaufpreis betrug fast 16 Mio. Euro für ein Elbblick-Anwesen – nicht nur Platz 1 in den Elbvororten 2016, sondern auch im Langzeitvergleich ein Spitzenwert.

**Doppel- und Reihenhäuser: Kaufpreise im Langzeittrend stabil**

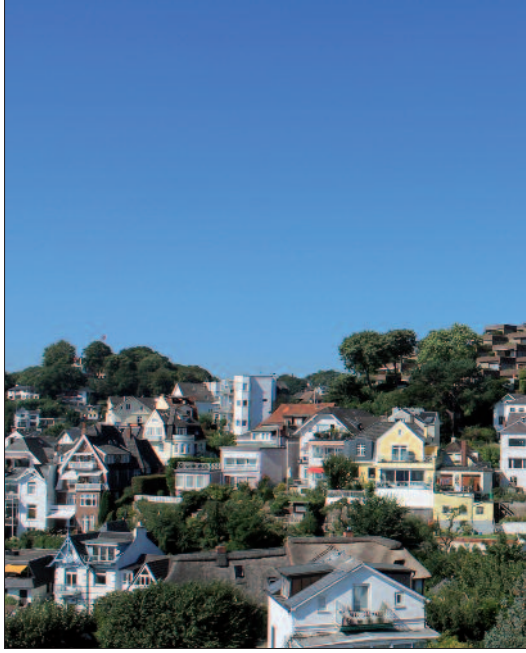
Top-Objekt bei den Doppelhäusern war eine Doppelhaushälfte in Adresslage mit Elbblick: Kaufpreis 1,6 Mio. Euro. Eine solche Summe war allerdings nicht die Regel. Im Schnitt* wurden Doppelhäuser für 990.000 Euro gehandelt. Obwohl mit Blick auf das Vorjahr ein deutlicher Zuwachs um 56,6% vorliegt, war dieser Anstieg als Normalisierung zu werten, da das Vergleichsjahr 2015 in der Langzeitbetrachtung als klar unterdurchschnittlich einzustufen war.

Bei Reihenhäusern veränderte sich der durchschnittliche Kaufpreis* mit rund 665.000 Euro kaum. Neubau-Reihenhäuser notierten ab knapp 700.000 Euro, die verkauften Bestandsreihenhäuser glichen den Schnitt mit Kaufpreisen zwischen 300.000 und 600.000 Euro jedoch wieder aus.

Mit 23 Doppel- und Reihenhäusern wurden unverändert viele Verkäufe verzeichnet.

**Eigentumswohnungen: Neubauten machen knapp 20% der Verkäufe aus**

2016 erzielte eine Neubauwohnung im Zentrum 9.000 Euro/m². Neubauten blieben mit einem Median von 5.500 Euro/m² hochpreisig, Elbblickwohnungen waren sogar kaum unter 6.000 Euro/m² zu bekommen. Für Tiefgaragen-Stellplätze zahlte man um 20.000 Euro. Insgesamt wurden 46 Wohnungen in der analysierten Spanne ab 2.500 Euro/m² zu einem Volumen von 25,7 Mio. Euro verzeichnet, davon 19,7% Neubauten. Der durchschnittliche Kaufpreis* für Eigentumswohnungen lag bei 5.165 Euro/m² und stieg zum Vorjahr nur leicht um 2,6%.

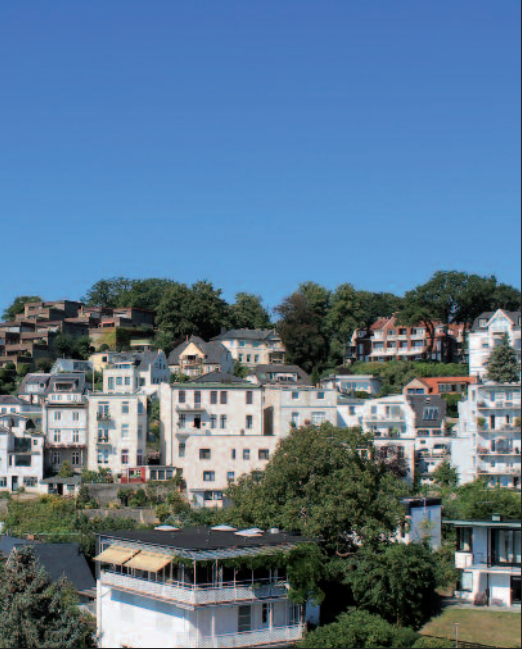


**Wussten Sie schon …?**

| | |
|---|---|
| • Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2016 in m², Wohnfl./Grundstück: | |
| - Einfamilienhäuser | 223/ 883 |
| - Doppelhaushälften | 159/ 439 |
| - Reihenhäuser | 154/ 230 |
| - Eigentumswohnungen | 103/ - |
| • Immobilienbestand: | |
| - Wohnungen | 3.639 |
| - Ein- und Zweifamilienhäuser | 3.090 |
| • Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner | 59 m² |
| • Einwohnerzahl: | 13.325 |
| • Bevölkerung unter 18 Jahren: | 18,3 % |
| • Bevölkerung ab 65 Jahren: | 27,4 % |
| • Fläche Stadtteil: | 8,3 km² |
| • Schulen: | |
| - Grundschulen | 2 |
| - Gymnasien | 2 |
| - Stadtteilschule | 1 |
| - Privatschule | 1 |
| • Kindergärten: | 10 |
| • Niedergelassene Ärzte: | 103 |
| • Natur/Parks: | |
| - Elbstrand | |
| - Goßlers Park | |
| - Hesse Park | |
| - Baurs Park | |
| • Freizeitangebot: | |
| - Segelclub | |
| - Radsport | |
| - Tennis | |
| - Golf | |
| • Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn: 24 Minuten bis Jungfernstieg | |
| • Wochenmarkt: Dienstag, Freitag und Samstag sowie Mittwoch Ökomarkt | |

| Kaufpreistabelle 2016 in Euro | von | ** bis | * Median |
|---|---|---|---|
| Einfamilienhäuser/Villen | 500.000 | 4.000.000 | 1.370.000 |
| Doppelhaushälften | 540.000 | 1.200.000 | 990.000 |
| Reihenhäuser | 360.000 | 870.000 | 665.000 |
| Eigentumswohnungen | 3.100/m² | 9.000/m² | 5.165/m² |

** Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik.*
*** Rare Elbblickobjekte teilweise mehr*



## Sülldorf

In Sülldorf leben gut 9.000 Menschen zentral in den Elbvororten. Die Immobilienstruktur ist heterogen, im Süden erstrecken sich überwiegend Einfamilienhäuser, der Westen ist von Reihenhäusern geprägt. Im Norden dominieren ländliche Strukturen mit Bauernhäusern und Reiterhöfen.

**Wussten Sie schon …?**

| | |
|---|---|
| • Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2016 in m², Wohnfl./Grundstück: | |
| - Einfamilienhäuser | 149/611 |
| - Doppelhaushälften | 152/352 |
| - Reihenhäuser | 129/300 |
| - Eigentumswohnungen | 75/ - |
| • Immobilienbestand: | |
| - Wohnungen | 2.153 |
| - Ein- und Zweifamilienhäuser | 2.224 |
| • Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: | 43,8 m² |
| • Einwohnerzahl: | 9.043 |
| • Bevölkerung unter 18 Jahren: | 18,8% |
| • Bevölkerung ab 65 Jahren: | 22,1% |
| • Fläche Stadtteil: | 5,6 km² |
| • Schulen: | |
| - Grundschule | 1 |
| • Kindergärten: | 3 |
| • Niedergelassene Ärzte: | 12 |
| • Natur/Parks: | |
| - Waldpark Marienhöhe | |
| - Wiesen und Felder | |
| • Freizeitangebot: | |
| - Reiterparadies | |
| - Freibad | |
| • Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn: 30 Minuten bis Jungfernstieg | |

**Gesamtmarkt: Reihenhausverkäufe bewegen den Immobilienmarkt**

Der Markt für Doppel- und Reihenhäuser war 2016 viermal so groß wie der für Einfamilienhäuser – Sülldorf blieb mit Abstand Topseller für Reihenhäuser. Im Vergleich zur Gesamtheit aller Häuser wechselten in 2016 2,1% Häuser den Eigentümer, das ist im Elbvororte-Vergleich die höchste Quote. Dabei stiegen die Preise an: 2016 wurden in Sülldorf insgesamt 63 Immobilienverkäufe (inklusive Eigentumswohnungen) für 32,2 Mio. Euro verzeichnet. Das Marktvolumen der gehandelten Immobilien veränderte sich damit zum Vorjahr nicht, der Geldumsatz stieg jedoch um 19,7%. Während sich die Kaufpreise für Einfamilienhäuser nach dem schwächeren Ergebnis aus 2015 normalisierten, trieben Neubauten die durchschnittlichen Kaufpreise der Doppel- und Reihenhäuser und damit den Geldumsatz an.

**Doppel- und Reihenhäuser: Durchschnittlicher Kaufpreis bei Reihenhäusern steigt um 17,3%**

83% der gehandelten Häuser waren Doppel- und Reihenhäuser; Sülldorf stellte 2016 den größten Markt in diesem Segment. Etwa zwei Drittel der veräußerten Doppel- und Reihenhäuser waren Neubauten, größtenteils im Op'n Hainholt. Bei den Reihenhäusern kletterte der durchschnittliche Kaufpreis* um ganze 17,3% auf 519.000 Euro. Die Preise für die 33 in 2016 vermerkten Verkäufe bewegten sich zwischen 285.000 Euro aus dem Bestand und bis zu 767.000 Euro für Neubauten. Verkäufe aus dem Bestand wurden insbesondere im Bereich Wittland verzeichnet. Doppelhäuser aus dem Bestand erzielten zwischen 450.000 Euro und 700.000 Euro, Neubauten Kaufpreise bis 800.000 Euro. Der statistisch durchschnittliche Kaufpreis* lag bei 758.000 Euro. Der Anstieg zum Vorjahr um 7,7% erklärte sich durch viele Doppelhaus-Neubauten.

**Einfamilienhäuser: Normalisierung der durchschnittlichen Kaufpreise***

Mit nur 8 verzeichneten Einfamilienhausverkäufen stieg die Anzahl der notierten Objekte leicht zum Vorjahr. Im Vergleich zu 2015 erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis* um 46,9% – das ist der stärkste Anstieg in den Elbvororten. Da im Vorjahr jedoch ein ähnlich starker Rückgang zu verzeichnen war, kann hier aufgrund der geringen Datenmenge von Normalisierung gesprochen werden. Durchschnittlich* erzielten Häuser 822.500 Euro. Ausreißer war ein historisches Reetdachhaus, das einen Kaufpreis von 1.450.000 Mio. Euro realisierte.

**Eigentumswohnungen:**

Der höchste in Sülldorf erzielte Kaufpreis betrug 5.026 Euro/m² für einen Neubau. 37,5% aller notierten Eigentumswohnungen waren Neubauten mit Kaufpreisen zwischen 4.600 und 5.026 Euro/m². Bestandsimmobilien kosteten zwischen 3.000 und 4.000 Euro/m², ältere Objekte aus dem Bestand sogar deutlich unter 2.500 Euro/m². Im Durchschnitt* der 16 notierten Kauffälle zahlte man 3.511 Euro/m² für eine Eigentumswohnung in Sülldorf.

| Kaufpreistabelle 2016 in Euro | von | bis | *Median |
|---|---|---|---|
| Einfamilienhäuser/Villen | 350.000 | 885.000 | 822.500 |
| Doppelhaushälften | 470.000 | 780.000 | 758.000 |
| Reihenhäuser | 285.000 | 767.000 | 519.000 |
| Eigentumswohnungen | 2.570/m² | 5.026/m² | 3.511/m² |

** Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik.*

# Iserbrook

Die über 11.000 Einwohner Iserbrooks leben auf 2,7 km². Die einzelnen Viertel sind in sich homogen bebaut: So finden sich Straßenzüge mit kleinen Einfamilienhäusern genauso wie Doppel- und Reihenhäuser sowie eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern nahe der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die ursprüngliche Siedlungshaus-Struktur wird in den letzten Jahren zunehmend durch Neubauten ersetzt.

**Gesamtmarkt: Lage zunehmend beliebt**
Die zentrale Lage zwischen Blankenese, Sülldorf und Osdorf erfreute sich zunehmender Beliebtheit. Insgesamt stieg das Preisniveau: In allen Objektkategorien erhöhten sich die Kaufpreise, allerdings wurden in Iserbrook nach wie vor die geringsten Immobilien-Kaufpreise in den Elbvororten verzeichnet. Das Volumen der gehandelten Immobilien ging 2016 zurück, nachdem ein Bauprojekt in der Simrockstraße es 2015 zunächst ansteigen ließ. Es wurden 38 Objekte in 2016 gehandelt, 7 weniger als 2015. Der Geldumsatz sank unterproportional um -9,9% auf 17,1 Mio. Euro.

**Einfamilienhäuser: Günstigste Einfamilienhäuser in den Elbvororten**
2016 wurden 13 Einfamilienhausverkäufe verzeichnet: Der durchschnittliche Kaufpreis* stieg im Vergleich zum Vorjahr um 21,7% auf 560.000 Euro. Trotzdem kauft man in Iserbrook Einfamilienhäuser am günstigsten: Im Vergleich lag der durchschnittliche Kaufpreis* fast 50% unter dem Elbvororte-Durchschnitt (1.055.000 Euro). Der höchste Kaufpreis in Iserbrook war 1.042.000 Euro, in den anderen Fällen bewegten sich die Kaufpreise ähnlich den Vorjahren zwischen 350.000 und 750.000 Euro.

**Doppel- und Reihenhäuser: Zwischen einer Viertel- und Dreiviertel-Million**
Die Preise für Doppel- und Reihenhäuser waren 2016 vergleichbar mit denen Rissens. Der durchschnittliche Kaufpreis* für Reihenhäuser betrug in Iserbrook 400.000 Euro. Dieser Wert legte im Vergleich zum Vorjahr um 20,3% zu, allerdings war das Vorjahr deutlich unterdurchschnittlich. Der Spitzenkaufpreis unter den insgesamt 9 gehandelten Reihenhäusern war 530.000 Euro. Üblicherweise wechselten Reihenhäuser zwischen 250.000 und 500.000 Euro den Eigentümer. Doppelhaushälften erzielten durchschnittlich* 580.000 Euro. Die Kaufpreise lagen zwischen 350.000 und 700.000 Euro.

**Eigentumswohnungen: Im Schnitt* knapp 3.000 Euro pro Quadratmeter**
In der betrachteten Spanne ab 2.500 Euro/m² wurden 11 Wohnungen für 2,7 Mio. Euro verzeichnet. Der höchste Kaufpreis für eine Wohnung in Iserbrook betrug 6.892 Euro/m², durchschnittlich* zahlte man 2.960 Euro/m². Neubauwohnungen kosteten zwischen 3.750 und 4.500 Euro/m². Bestandswohnungen wurden auch schon für deutlich unter 3.000 Euro/m² verkauft. Durch den hohen Anteil an Mietwohnungen ist der Markt für Eigentumswohnungen in Iserbrook der kleinste der Elbvororte, nur 0,3% des Bestandes wird gehandelt.

**Wussten Sie schon …?**

| | |
|---|---|
| • Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2016 in m², Wohnfl./Grundstück: | |
| - Einfamilienhäuser | 158/643 |
| - Doppelhaushälften | 144/316 |
| - Reihenhäuser | 110/259 |
| - Eigentumswohnungen | 71/ - |
| • Immobilienbestand: | |
| - Wohnungen | 3.326 |
| - Ein- und Zweifamilienhäuser | 2.290 |
| • Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: | 41,8 m² |
| • Einwohnerzahl: | 11.244 |
| • Bevölkerung unter 18 Jahren: | 17,8 % |
| • Bevölkerung ab 65 Jahren: | 25,6 % |
| • Fläche Stadtteil: | 2,7 km² |
| • Schulen: | |
| - Grundschule | 1 |
| - Ganztagsschule | 1 |
| • Kindergärten: | 8 |
| • Niedergelassene Ärzte: | 10 |
| • Natur/Parks: | |
| - Wiesen und Felder im Norden | |
| • Freizeitangebot: | |
| - Hallenbad | |
| - Fußball | |
| - Volleyball | |
| • Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn-Anbindung 28 Minuten bis Jungfernstieg | |

**Kaufpreistabelle 2016 in Euro**

| | von | bis | * Median |
|---|---|---|---|
| Einfamilienhäuser/Villen | 320.000 | 920.000 | 560.000 |
| Doppelhaushälften | 385.000 | 695.000 | 580.000 |
| Reihenhäuser | 250.000 | 529.000 | 400.000 |
| Eigentumswohnungen | 2.620/m² | 6.892/m² | 2.960/m² |

** Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik*

RICHELMANN & VERNIMB

IMMOBILIEN GESELLSCHAFT

# Othmarschen: Premium-Neubau mit 2x2 separaten Wohneinheiten in Toplage

- 2 x Maisonette-Penthouse: 4 Zimmer ca. 150 m² Wfl., barrierearm, eigener Fahrstuhl auf alle Ebenen, große Loggia
- 2 x Familienfreundliches Haus im Haus: 5,5 Zimmer ca. 206 m² Wfl., großzügige Terrasse mit eigenem Süd-Garten
- Klassisch-hanseatischer Villenstil
- Privatsphäre durch separate Eingänge/Treppenhäuser je Wohneinheit
- Hochwertige Ausstattung
- 2 Tiefgaragenstellplätze je Wohneinheit
- Große Balkone und/oder Terrassen mit Garten

EBM

**Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.**

www.richelmann-vernimb.de · 866 902 900 · info@richelmann-vernimb.de

# Nienstedten

Mit nur gut 7.000 Einwohnern hat Nienstedten die geringste Einwohnerzahl. Im Stadtteil gibt es auch nur rund 1.800 Wohngebäude – die mit Abstand niedrigste Anzahl im Elbvororte-vergleich. Aber: 53,1% der Wohneinheiten liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern – Nienstedten hat die höchste Häuserquote der Elbvororte. Die Immobilien, die sich entlang der Elbchaussee aufreihen, reichen von großbürgerlichen Anwesen über elegante Einfamilienhäuser unterschiedlichster Größe bis hin zu Reihen- und kleinen Mehrfamilienhäusern.

**Gesamtmarkt: Weniger Verkäufe als im Vorjahr**

Der Nienstedtener Immobilienmarkt hatte 2016 einen Anteil von 8,7% an den Transaktionen in den Elbvororten. Es wurden 42 Verkäufe mit insgesamt 36,1 Mio. Euro Geldumsatz verzeichnet, ein Minus von -22,2% zum Vorjahr. Hier ist jedoch von einer Normalisierung im Vergleich zum Vorjahr zu sprechen, der Markt war 2015 um 38,5% gewachsen.

**Einfamilienhäuser: Durchschnittspreise gesunken**

Die meisten der 13 in 2016 statistisch erfassten Häuser bewegten sich bei Kaufpreisen zwischen 900.000 Euro und 2,5 Mio. Euro. Zwar sank der durchschnittliche Kaufpreis* für ein Einfamilienhaus in Nienstedten um -19,2% zum Vorjahr auf 1,03 Mio. Euro, jedoch waren selten Immobilien unter diesem Wert zu haben. Der überwiegende Anteil, rund 70% der gehandelten Objekte, erzielte Kaufpreise über 1 Mio. Euro. Der höchste realisierte Kaufpreis betrug 2,5 Mio. Euro für ein Einfamilienhaus. Im Vergleich der Vorjahre erscheint diese Zahl vergleichsweise moderat – Verkäufe von Superlativimmobilien mit Preisen jenseits der 10 Mio.-Euro-Marke blieben 2016 aus.

**Doppel- und Reihenhäuser: Elbblick erzielt Spitzenwerte**

Insgesamt wurden nur 11 Doppel- und Reihenhausverkäufe für 7,8 Mio. Euro verzeichnet. Doppelhaushälften erzielten durchschnittlich* rund 819.500. Euro, während Reihenhäuser im Schnitt bei 650.000 Euro lagen. Für Reihenhäuser zahlte man üblicherweise Preise bis 875.000 Euro. Das hochpreisigste Reihenendhaus mit Elbblick wechselte für 1,275 Mio. Euro den Eigentümer, Spitzenwert in den Elbvororten 2016.

**Eigentumswohnungen: Neubauanteil rückläufig**

Das Volumen von 12,7 Mio. Euro für Eigentumswohnungen wurde 2016 durch 18 Verkäufe realisiert. Der höchste Quadratmeterpreis für eine Wohnung in Nienstedten lag bei 8.000 Euro, der Median bei 5.034 Euro/m² – ein Anstieg von 11% zum Vorjahr. Der Neubauanteil ging auf 16,6% leicht zurück. Neubauten wurden zwischen 7.500 bis 8.000 Euro/m² gehandelt. Wohnungen aus dem Bestand konnten bereits ab 3.650 Euro/m² erworben werden, Tiefgaragen-Stellplätze waren für rund 25.000 Euro zu haben.

**Wussten Sie schon …?**

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2016 in m², Wohnfl./Grundstück:
  - Einfamilienhäuser 198/774
  - Doppelhaushälften 188/227
  - Reihenhäuser 133/342
  - Eigentumswohnungen 134/-
- Immobilienbestand:
  - Wohnungen 1.495
  - Ein- und Zweifamilienhäuser 1.697
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 54,7 m²
- Einwohnerzahl: 7.228
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 20,5 %
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 25,3 %
- Fläche Stadtteil: 4,4 km²
- Schulen:
  - Grundschule 1
  - Private Waldorfschulen wie die Rudolf-Steiner-Schule 1
- Kindergärten: 8
- Niedergelassene Ärzte: 17
- Natur/Parks:
  - Hirschpark
  - Jenischpark
  - Wesselhoeftpark
  - Westerpark
- Freizeitangebot:
  - Reitsport
- Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn und Bus: 22 Minuten bis Jungfernstieg
- Wochenmarkt: Freitag Ökomarkt

| Kaufpreistabelle 2016 in Euro | von | ** bis | * Median |
|---|---|---|---|
| Einfamilienhäuser/Villen | 550.000 | 2.500.000 | 1.030.000 |
| Doppelhaushälften | 600.000 | 1.000.000 | 819.500 |
| Reihenhäuser | 370.000 | 875.000 | 650.000 |
| Eigentumswohnungen | 3.650/m² | 8.000/m² | 5.034/m² |

** Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik.*
*** Rare Elbblickobjekte teilweise mehr*

## Othmarschen

Knapp 15.000 Menschen leben im östlichsten und innenstadtnahsten Elbvorort Othmarschen. Die Grundstücke sind überwiegend großzügig geschnitten – Villen und kleine Mehrfamilienhäuser prägen den Stadtteil. Othmarschen hat statistisch mit 34,3% die wenigsten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Trend, große Grundstücke mit luxuriösen Mehrfamilienhäusern nachzuverdichten, hält weiter an. Das schlägt sich auch in der Zahl der Einwohner nieder: Sie wuchs in den letzten 4 Jahren um 16% an.

**Gesamtmarkt: Weniger Superlativobjekte verkauft**

Der gesamte Othmarscher Immobilienmarkt, inklusive Eigentumswohnungen, war 2016 der drittgrößte der Elbvororte: Er hatte 2016 einen Anteil von 17,6% an allen notierten, in den Elbvororten gehandelten Objekten, mit 85 Wohnimmobilien für insgesamt 85,6 Mio. Euro.

Im Gegensatz zu Blankenese oder Sülldorf, wo rund 2% aller existenten Häuser in 2016 den Eigentümer wechselten, ist Othmarschen ein vergleichsweise ruhiger Häusermarkt: Nur etwa 1,1% der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 2016 verkauft. Der Häusermarkt verzeichnete mit 30 gehandelten Objekten für 49,5 Mio. Euro ein Minus von -16,7% zum Vorjahr. Der Geldumsatz sank überproportional um -23,5% zum Vorjahr, da im Gegensatz zu den vergangenen Jahren weniger Superlativobjekte veräußert wurden.

**Einfamilienhäuser: Ab 1,15 Mio. Euro**

Zwar wurden weniger Höchstpreis-Immobilien gehandelt, der höchste Kaufpreis für eine Villa in bester Elbblick-Adresslage betrug jedoch 9,25 Mio. Euro. Unter 1 Mio. Euro war es 2016 fast unmöglich, ein Einfamilienhaus zu bekommen. Für den Großteil der Häuser zahlte man zwischen 1,15 Mio. Euro und 2,5 Mio. Euro. Im Durchschnitt* realisierten die 21 erfassten Kauffälle 1,5 Mio. Euro.

**Doppel- und Reihenhäuser: Kleiner Markt in Othmarschen**

9 Doppel- und Reihenhausverkäufe für insgesamt 4,9 Mio. Euro wurden 2016 verzeichnet. Im Wesentlichen wurden Doppelhäuser zwischen 650.000 und 900.000 Euro gehandelt. Der durchschnittliche Kaufpreis* lag mit 770.000 Euro 2,7% höher als im Vorjahr. Reihenhäuser wurden im Schnitt* für 378.000 Euro veräußert. Die Spanne begann ab 350.000 Euro, selten wurden für Reihenhäuser über 550.000 Euro gezahlt. Im Vergleich zu 2015 sank der Median um -16,8% – ursächlich hierfür war der überwiegende Handel mit kleineren Reihenhäusern aus den 1950er Jahren rund um den Trenknerweg.

**Eigentumswohnungen: Weniger Neubauten auf dem Markt**

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen stieg mit 5.337 Euro/m² deutlich um 13,4% zum Vorjahr an. 2016 wurden 55 Eigentumswohnungen ab den betrachteten 2.500 Euro/m² mit einem Geldumsatz von 36,1 Mio. Euro verkauft. Die Preise für Neubauten bewegten sich zwischen 5.350 und 7.500 Euro/m². Der Anteil der Neubau-Verkäufe lag bei 18,2% – im Vorjahr waren es durch die großen Bauprojekte rund um die Jürgen-Töpfer-Straße noch 44,2%.

Für parallel zur Elbchaussee gelegene Eigentumswohnungen fielen die Preise deutlich höher aus, 6.000 bis 9.000 Euro/m² waren – auch ohne Elbblick – keine Seltenheit. Der höchste erzielte Kaufpreis lag bei 11.600 Euro/m² mit Elbblick – Platz 1 im Elbvorortevergleich. Für Tiefgaragen-Stellplätze zahlte man um 25.000 Euro.

**Wussten Sie schon …?**

| | |
|---|---|
| • Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2016 in m², Wohnfl./Grundstück: | |
| - Einfamilienhäuser | 232/1.059 |
| - Doppelhaushälften | 113/308 |
| - Reihenhäuser | 84/232 |
| - Eigentumswohnungen | 117/- |
| • Immobilienbestand: | |
| - Wohnungen | 4.499 |
| - Ein- und Zweifamilienhäuser | 2.350 |
| • Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: | 53 m² |
| • Einwohnerzahl: | 14.672 |
| • Bevölkerung unter 18 Jahren: | 19,6 % |
| • Bevölkerung ab 65 Jahren: | 21,6 % |
| • Fläche Stadtteil: | 6 km² |
| • Schulen: | |
| - Grundschulen | 3 |
| - Gymnasien | 3 |
| • Kindergärten: | 16 |
| • Niedergelassene Ärzte: | 37 |
| • Natur/Parks: | |
| - Elbstrände | |
| - Jenischpark | |
| - Reemtsmapark | |
| - Schröders Elbpark | |
| • Freizeitangebot: | |
| - Tennis | |
| - Hockey | |
| - Golf | |

Fahrzeit bis in die Innenstadt:
S-Bahn Othmarschen – 17 Minuten bis Jungfernstieg

| Kaufpreistabelle 2016 in Euro | von | ** bis | * Median |
|---|---|---|---|
| Einfamilienhäuser/Villen | 725.000 | 5.000.000 | 1.500.000 |
| Doppelhaushälften | 520.000 | 1.200.000 | 770.000 |
| Reihenhäuser | 350.000 | 550.000 | 378.000 |
| Eigentumswohnungen | 3.000/m² | 11.600/m² | 5.337/m² |

** Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik.*
*** Rare Elbblickobjekte teilweise mehr*

# Groß-Flottbek

Der Übergang von Othmarschen zu Groß-Flottbek ist baulich fließend: Der Süden von Groß-Flottbek ist durch villenhafte Ein- oder Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Norden Richtung Bahrenfeld finden sich verstärkt Doppel- und Reihenhäuser. Wie auch in den anderen Elbvororten werden zunehmend weitläufige Grundstücke mit kleinen luxuriösen Mehrfamilienhäusern nachverdichtet. Die knapp 11.000 Einwohner profitieren aufgrund der günstigen Lage Groß-Flottbeks von dessen guter Infrastruktur mit Autobahnzugang und Nähe zur City.

**Gesamtmarkt: Überwiegend Eigentumswohnungen**

Der Gesamtmarkt verzeichnete 2016 einen Rückgang von 22,9%: Es wurden 64 Wohnimmobilien für 40,8 Mio. Euro verkauft. Von diesen 64 Objekten waren 57,8% Eigentumswohnungen – das war ein Anteil von 1,8% aller existenten Eigentumswohnungen in Groß-Flottbek, der statistisch größte Umschlag in den Elbvororten. Häuser machten 42,2% der veräußerten Immobilien aus.

**Einfamilienhäuser: Normalisierung der Durchschnittspreise***

2016 wurden 8 Einfamilienhausverkäufe statistisch erfasst und realisierten durchschnittlich* 1,26 Mio. Euro im Verkauf. Das ist zwar ein Minus von -13,1% zu 2015, jedoch war der durchschnittliche Kaufpreis* in drei Vorjahren stark angestiegen. Das Minus ist als Normalisierung zu werten. 80% der Einfamilienhäuser erzielten über 1 Mio. Euro, die üblichen Kaufpreise bewegten sich zwischen 1 Mio. Euro und 2 Mio. Euro.

**Doppel- und Reihenhäuser: Doppelhaushälften selten unter 700.000 Euro**

Der Markt für Doppel- und Reihenhäuser hatte 2016 mit 19 verzeichneten Kauffällen ein Volumen von 14,2 Mio. Euro. Die durchschnittlichen Preise* stiegen dabei zum Vorjahr: Doppelhäuser um 12,2% auf durchschnittlich* 895.000 Euro, Reihenhäuser um 2,1% auf 482.500 Euro. Doppelhäuser wurden selten unter 700.000 Euro gehandelt, Reihenhäuser waren ab 290.000 Euro zu haben. Ein abweichendes Kaufpreisniveau liegt nahe der Osdorfer Landstraße vor: Hier finden sich schon ab 250.000 Euro Objekte zum Kauf. Spitzenpreise für Doppelhaushälften reichten bis 1,88 Mio. Euro und 780.000 Euro für ein Reihenendhaus.

**Eigentumswohnungen: Quadratmeterpreis sinkt um 8,8%**

37 Wohnungen wechselten für 17,1 Mio. Euro den Eigentümer, der durchschnittliche Quadratmeterpreis sank dabei mit 4.123 Euro/m² um -8,8% zum Vorjahr. Kaufpreise bewegten sich zwischen 2.500 und 4.000 Euro/m² für Wohnungen aus dem Bestand. Neubauten – 16,2% der Verkäufe – wurden ab 3.700 bis 8.900 Euro/m² gehandelt, im Schnitt* für 4.275 Euro/m². Tiefgaragenstellplätze kosteten durchschnittlich* 24.000 Euro, bei Neubauten bis 30.000 Euro.

## Wussten Sie schon …?

| | |
|---|---|
| • Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2016 in m², Wohnfl./Grundstück: | |
| - Einfamilienhäuser | 186/870 |
| - Doppelhaushälften | 173/461 |
| - Reihenhäuser | 105/206 |
| - Eigentumswohnungen | 104/ - |
| • Immobilienbestand: | |
| - Wohnungen | 3.013 |
| - Ein- und Zweifamilienhäuser | 2.196 |
| • Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: | 49,5 m² |
| • Einwohnerzahl: | 10.904 |
| • Bevölkerung unter 18 Jahren: | 20,8% |
| • Bevölkerung ab 65 Jahren: | 21,4% |
| • Fläche Stadtteil: | 2,4 km² |
| • Schulen: | |
| - Grundschule | 1 |
| • Kindergärten: | 6 |
| • Niedergelassene Ärzte: | 67 |
| • Natur/Parks: | |
| - Lise-Meitner-Park | |
| • Freizeitangebot: | |
| - Tennis | |
| - Hockey | |
| - Golf | |
| - Reitsport | |
| • Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn Othmarschen – 17 Minuten bis Jungfernstieg | |
| • Wochenmarkt: Mittwoch und Samstag | |

| Kaufpreistabelle 2016 in Euro | von | bis | * Median |
|---|---|---|---|
| Einfamilienhäuser/Villen | 780.000 | 1.600.000 | 1.260.000 |
| Doppelhaushälften | 725.000 | 1.480.000 | 895.000 |
| Reihenhäuser | 290.000 | 780.000 | 482.500 |
| Eigentumswohnungen | 2.740/m² | 8.913/m² | 4.123/m² |

** Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik.*

RICHELMANN & VERNIMB

IMMOBILIEN GESELLSCHAFT

## Unsere Dienstleistungen im Überblick:

RICHELMANN & VERNIMB Immobilien ist auf die Vermittlung von Wohnimmobilien in den Hamburger Elbvororten und Umgebung spezialisiert.

Dabei arbeiten wir als Team, bleiben aber während des gesamten Prozesses stets persönlich Ihr Ansprechpartner.

Wir bieten einen Rundum-Service von der Bewertung Ihrer Immobilie über den Vertrieb bis zur Schlüsselübergabe.

- Verkauf von Wohnimmobilien
- Vermietung von Wohnimmobilien
- professionelle Bewertung von Immobilien – unser Maklergutachten.

Darüber hinaus stehen wir Ihnen gerne bei allen Fragen rund um die Immobilie beratend zur Seite.

Wir fühlen uns den hanseatischen Werten wie Tradition, Vertrauen und Fleiß, aber auch Ehrlichkeit und Fairness verpflichtet. Letztere übersetzt in unser Geschäftsmodell bedeutet für uns, dass wir Ihnen größtmögliche Transparenz aufzeigen.

Der Beruf des Maklers ist ein vermittelnder, stets unter Berücksichtigung der gebotenen Neutralität. Wir bringen Sie serviceorientiert und diskret mit Ihrem Vertragspartner zusammen.

## Immobilienbewertung

Unser Maklergutachten ist eine marktorientierte Werteinschätzung, die auf einem Bewertungssystem beruht, bei dem unter anderem folgende Grundlagen zum Tragen kommen:

- Bodenrichtwerte und Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hamburg
- Auswertung vergleichbarer Verkaufsfälle in den Elbvororten anhand unserer umfangreichen Datensammlung
- Auswertung der aktuellen Angebote und Trends am Immobilienmarkt
- Berücksichtigung von überschlägigen Bebauungsmöglichkeiten für wirtschaftlich optimale Bewertung

und natürlich unsere persönliche, täglich aufgefrischte Erfahrung im Immobilienmarkt der Elbvororte.

## Verkauf & Vermietung

- Detaillierte Aufnahme der Objektrelevanten Daten und Fakten
- Bewertung Ihrer Immobilie – unser Maklergutachten
- Beschaffung aller für die Vermarktung relevanten Unterlagen
- Erstellung eines professionellen Exposés mit Objektbeschreibung, Lage, Grundrissen und aussagekräftigen Fotos
- Ausarbeitung eines maßgeschneiderten Vermarktungskonzeptes für Ihre Immobilie
- Gespräch mit vorgemerkten Kunden aus unserer Kartei
- Exposé-Versand
- Organisation und Durchführung von qualifizierten Einzelbesichtigungen mit potenziellen Käufern bzw. Mietern
- Präsentation Ihrer Immobilie auf verschiedenen Internetportalen
- Anzeigenschaltung in regionalen Printmedien wie dem Hamburger Klönschnack
- Regelmäßiges Reporting über die erfolgten Aktivitäten
- Bonitätsprüfung des potenziellen Käufers bzw. Mieters
- Führung der Verkaufs- bzw. Vermietungsverhandlungen
- Vorbereitung und Prüfung des notariellen Kaufvertrages bzw. Mietvertrages
- Koordination und Teilnahme an der Beurkundung
- Übergabe der Immobilie an den Käufer bzw. Mieter

**Lernen Sie uns kennen und testen Sie unsere Dienstleistungen: Gern bieten wir Ihnen eine unverbindliche und kostenfreie Bewertung Ihrer Immobilie an.**

ivd

**www.richelmann-vernimb.de · 866 902 900 · info@richelmann-vernimb.de**

RICHELMANN & VERNIMB

IMMOBILIEN GESELLSCHAFT

**Sie finden uns in der Auguste-Baur-Straße 13**
**im Blankeneser Zentrum**

**RICHELMANN & VERNIMB Immobilien GmbH**
**Auguste-Baur-Straße 13**
**22587 Hamburg**
**Telefon 040 - 866 902 900**
**Fax 040 - 866 902 999**

**info@richelmann-vernimb.de**

**www.richelmann-vernimb.de**