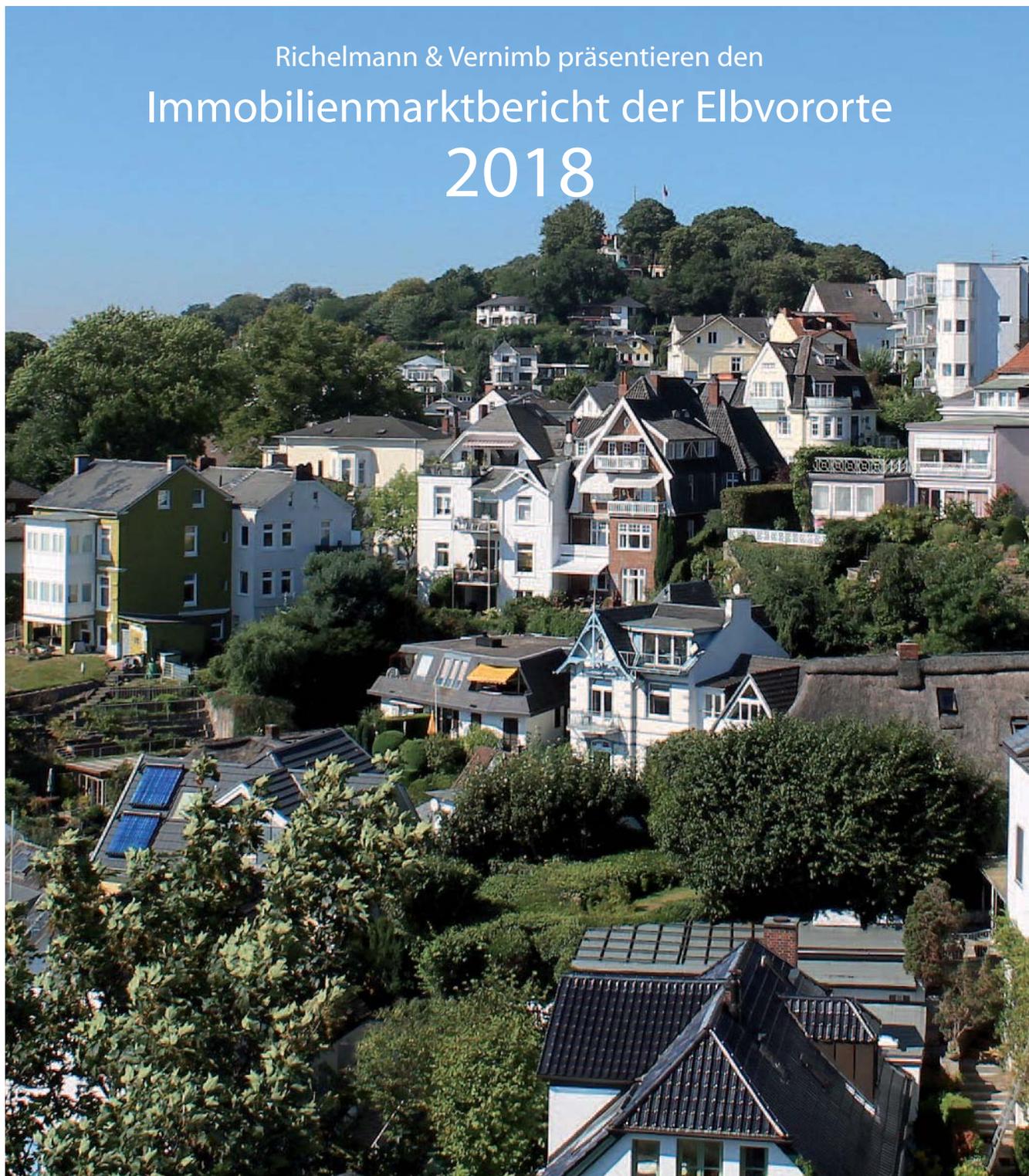




HAMBURGER *Klönschnack*

IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG IN DEN ELBVORORTEN

Richelmann & Vernimb präsentieren den
Immobilienmarktbericht der Elbvororte
2018



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 Ihre Immobilie beratend zur Seite.

Lesen Sie mehr über unsere Dienstleistungen auf Seite 15.



Referenzen: Einen Auszug aus unseren ehemaligen Angeboten finden Sie auf unserer Homepage.

Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2018

Liebe Leserin, lieber Leser,

wir freuen uns, Ihnen zum sechsten Mal den Immobilienmarktbericht der Elbvororte präsentieren zu können. Neu in dieser Ausgabe: der Stadtteil Osdorf. Im Zuge der Erweiterung haben wir den RV-Preisindex für Wohnimmobilien neu berechnet und zusätzlich neue Indizes für die einzelnen Elbvororte eingeführt.

Was finden Sie auf den einzelnen Seiten?

Wir informieren Sie hier über die neuesten Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in den Elbvororten. Eine Betrachtung des Gesamtmarktes der Elbvororte finden Sie auf der folgenden Doppelseite. Danach wird jeder der Elbvororte Rissen, Blankenese, Sülldorf, Iserbrook, Nienstedten, Osdorf, Othmarschen und Groß-Flottbek auf je einer Seite analysiert. Erfahren Sie z.B. die durchschnittlichen Kaufpreise einzelner Immobilientypen – Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen – und deren Kaufpreisentwicklung in den letzten Jahren. Starke Kaufpreisabweichungen nach oben oder unten werden gesondert betrachtet. Mehr zu unserem Unternehmen und unseren Leistungen finden Sie jeweils auf den beiden Innenseiten des Umschlags.

Wie kommen unsere Auswertungen zustande und welche Daten nutzen wir?

Das Besondere an unseren Marktberichten ist, dass sie auf einer stetig gleichen, objek-

tiven Betrachtungsweise der immer gleichen Datenquellen beruht. 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 Mittelwert. Wir beziehen uns zum einen auf unsere Datensammlung mit rund 4.300 tatsächlich erzielten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg. Auf der anderen Seite greifen wir auf unsere umfangreiche Datensammlung von fast 4.000 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.

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 2018

© 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

RICHELMMANN & VERNIMB Immobilien GmbH
Auguste-Baur-Straße 13, 22587 Hamburg

Herstellung

Atelier Schümann GmbH
Agentur für Unternehmenskommunikation

Druck

Kröger-Druck, Auflage: 70.000 Exemplare

Zitierhinweis

Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Immobilienmarktbericht Elbvororte 2018“ und Nennung des Autors Alexander Richelmann gebeten.

Quellenhinweis:

- Gutachterausschuss Hamburg
- Statistikamt Nord
- eigene Datenerhebungen



Allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes in den Hamburger Elbvororten

Lage, Lage, Lage“ lautet der allseits beliebte Satz, wenn es um die Einschätzung einer Immobilie geht. Die Stadtteile in den Elbvororten gehören zu den attraktivsten Lagen der Hansestadt und erstrecken sich über 12 km entlang der Elbe von Rissen bis Othmarschen.

Durch die Aufnahme des Stadtteils Osdorf in die Auswertung zählen rund 109.000 Personen als Einwohner der Elbvororte, die in rund 23.000 Wohngebäuden leben. Rund 40 % der Wohneinheiten liegt in Ein- und Zweifamilienhäusern – noch.

In den letzten Jahren wurden großzügige Grundstücke und Freiflächen zunehmend mit kleineren Mehrfamilien- oder Doppel- und Reihenhäusern nachverdichtet, um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Trotz dieser Entwicklung gelten die Elbvororte nach wie vor als eines der größten zusammenhängenden Villengebiete Deutschlands. Um dieses Flair städtebaulich zu schützen, werden zunehmend restriktivere Bebauungspläne verabschiedet und versucht, Wohnraumbedarf und Bewahrung der Attraktivität der Stadtteile in einen Einklang zu bringen.

Gesamtmarkt 2017: Immobilientransaktion erzielt im Durchschnitt 850.000 Euro

Die Erweiterung des Immobilienmarktberichtes um den Stadtteil Osdorf verändert das betrachtete Marktvolumen. 2017 wurde ein Geldumsatz von rund 470 Mio.

Doppel- und Reihenhäuser häufiger gehandelt als klassische Einfamilienhäuser

Mit einem Anteil von 54,1 % an den Immo-

bei Doppel- und Reihenhäusern deutlich niedriger als bei Einfamilienhäusern.

Eigentumswohnungen – Marktanteil steigt weiter

Mit 253 verzeichneten Verkäufen 2017 verschieben sich nicht nur die Strukturen innerhalb des Häusermarktes, sondern auch

Was ist der RV-Preisindex für Wohnimmobilien?

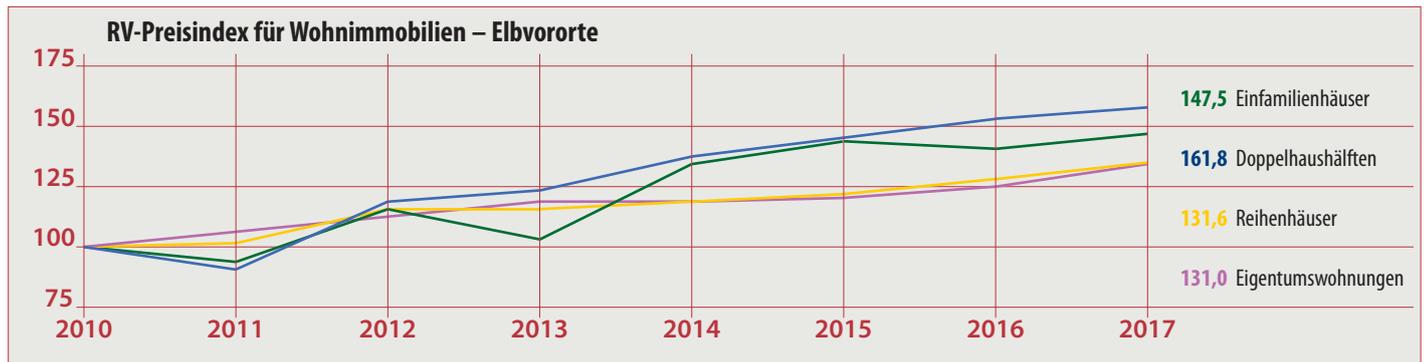
Der RV-Preisindex für Wohnimmobilien zeigt die statistische Entwicklung der Verkaufspreise von Wohnimmobilien in den Elbvororten insgesamt und jeweils für die einzelnen Stadtteile (Stadtteilindizes auf den folgenden Seiten). Grundlage für den Index sind tatsächliche Verkäufe, gelistet in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg. Die Indizes mit dem Basisjahr 2010 werten die Durchschnitte der erzielten Kaufpreise in den Kern-Kaufpreisspannen nach Gebäudekategorien aus: Einfamilienhäuser/Villen zwischen 250.000 Euro und 3 Mio. Euro, Doppelhaushälften zwischen 250.000 Euro und 1,5 Mio. Euro, Reihenhäuser zwischen 250.000 Euro und 750.000 Euro sowie Eigentumswohnungen zwischen 2.500 und 7.000 Euro/m². Innerhalb dieser Spannen werden rund 95% der Häuser und Eigentumswohnungen in den Hamburger Elbvororten gehandelt.

RV-Preisindex für Wohnimmobilien - Elbvororte:

Die Entwicklung der Kaufpreise für Doppelhaushälften fällt flächendeckend am stärksten aus. Seit 2010 sind die Kaufpreise im Schnitt um 61,8 % gestiegen. Ein wesentlicher Faktor dafür war die hohe Nachfrage nach „bezahlbaren“ familienfreundlichen Immobilien in guter Lage, denn Doppelhaushälften stellen zunehmend ein Substitut für die klassischen Einfamilienhäuser dar. Einfamilienhäuser und Villen haben die volatilste Preisentwicklung mit einem Anstieg von 47,5 % zum Basisjahr – diese Kategorie ist zugleich die heterogenste Klasse.

Eigentumswohnungen und Reihenhäuser verzeichnen ähnliche Entwicklungen

Der RV-Preisindex für Wohnimmobilien für Eigentumswohnungen und für Reihenhäuser ist seit 2010 konstant um insgesamt 31,0% bzw. 31,6% gestiegen. In beiden Kategorien entstanden in den letzten Jahren durch Nachverdichtung mit Neubauten neue Wohneinheiten.



Euro verzeichnet, bei einer Anzahl von 551 Wohnimmobilienverkäufen. Durchschnittlich erzielte jede Immobilientransaktion etwas über 850.000 Euro. Zum Vergleich: Dieser Wert lag 2013 noch bei 650.000 Euro inklusive Osdorf. Je nach Stadtteil gibt es deutliche Abweichungen – lesen Sie dazu die Stadtteilbetrachtungen auf den folgenden Seiten.

bilienverkäufen wurden 2017 insgesamt 298 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern für rund 345 Mio. Euro verzeichnet. Der Häusermarkt verschiebt sich zunehmend weg vom klassischen Einfamilienhaus hin zu Doppel- und Reihenhäusern, mit einem Marktanteil von rund 52 % am Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Anteil am Geldumsatz liegt mit 32 %

weg vom Häuser- hin zum Eigentumswohnungsmarkt mit einem Marktanteil von 45,9% der gehandelten Wohnimmobilien in den Elbvororten. Der Geldumsatz lag für Wohnungen mit rund 126 Mio. Euro weit hinter dem des Häusermarktes. Der Anteil an Neubauwohnungen stieg weiter auf 41,6%. Im Durchschnitt (Median) erzielten Neubauten Kaufpreise von 5.561 Euro/m².

Zum Vergleich: Bestandswohnungen erzielen im Schnitt 4.386 Euro/m² und waren fast 1.200 Euro/m² günstiger als Neubauten. Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze wurden für durchschnittlich 24.500 Euro gehandelt.

Spitzenkaufpreise: Elbblick-Villa für rund 26 Mio. Euro

Die Kaufpreise einiger Ausnahmeobjekte bewegen sich fernab des Durchschnittsniveaus: 2016 gab es in Blankenese mit fast 16 Mio. Euro für ein Elbblick-Anwesen einen Spitzenwert, der über Jahre nicht erreicht wurde. Jetzt wurde dieser Wert um 10 Mio. Euro übertroffen: Ein Elbblick-Anwesen in Othmarschen erzielte 2017 einen Kaufpreis von rekordverdächtigen rund 26 Mio. Euro. Auch der höchste erzielte Quadratmeterpreis von 14.285 Euro/m² für eine Wohnung fand sich in Othmarschen. Über 60 % aller Einfamilienhäuser und Villen in den Elbvororten wurde zu Preisen über 1 Mio. Euro verkauft, 8,5% aller Einfamilienhäuser und Villen sogar über 3 Mio. Euro. Doppel- und Reihenhäuser dagegen wurden zu 86,5% für unter 1 Mio. Euro veräußert – zum Vergleich: 2016 waren es noch rund 90%.

Über 200 Makler(-unternehmen) in den Elbvororten tätig

Im Rahmen unserer Langzeitstudie haben wir eine Angebotssammlung von fast 4.000 öffentlichen Angeboten aus den Elbvororten erstellt und verschaffen uns einen Überblick über die Angebote und Akteure am Markt. 2017 stammten rund 70% der Angebote von regional ansässigen großen und mittleren Maklern. Insgesamt waren über 200 verschiedene Makler(-unternehmen) in den Elbvororten tätig. Davon machten „Einmal-Makler“ mit nur 1-2 Angeboten 75% der Player aus. Mit bis zu 10 Angeboten waren 17% „mittlere Makler“ aktiv. Gerade einmal 8% der Makler gingen mit 10 oder mehr öffentlichen Angeboten ins Rennen.

Gute Bewertung: Ausschlaggebend für die Vermarktungsdauer

Um der Frage nach der statistischen Vermarktungsdauer einer Immobilie in den Elbvororten zu beantworten, gleichen wir im Rahmen unserer Langzeitstudie die öffentlich inserierten Angebote mit den tatsächlichen, vom Gutachterausschuss Hamburg verzeichneten Verkäufen ab. Ein Ergebnis ist die Korrelation zwischen realisiertem Angebotspreis und der Angebotsdauer: Je marktgerechter eine Immobilie bewertet ist, desto kürzer ist die Vermark-

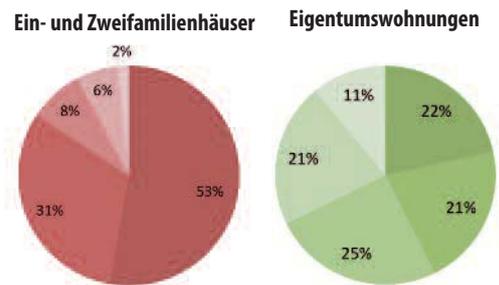
tungsdauer. Ein weiteres Ergebnis der Langzeitstudie: Je gefragter ein Objekt (-typ) war, desto schneller wechselte es den Eigentümer. Und: Immobilien unter der 1 Mio. Euro-Grenze wurden tendenziell schneller und mit weniger Abschlüssen als Objekte oberhalb dieser Grenze veräußert. Durchschnittlich wurden Immobilien im Jahr 2017 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 -8%, ein leichter Anstieg zum Vorjahr.

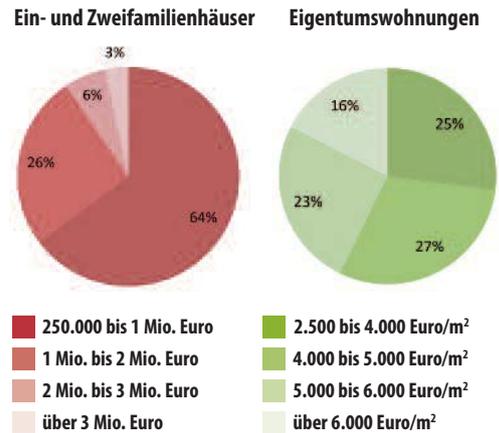
Faires Preis-Leistungs-Verhältnis ist wichtiger denn je

Ausschlaggebend für einen erfolgreichen Verkauf sind die richtige Vermarktungsstrategie und insbesondere der richtig gewählte Angebotspreis, der sich auf Vermarktungsdauer und -ergebnis auswirkt. Die Kaufentschlossenheit ist weiterhin hoch in den Elbvororten.

Angebotspreise



Verkaufspreise



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

Rissen

Der westlichste Elbvorort Rissen ist doppelt so groß wie Blankenese: Seine Fläche macht über ein Drittel der Elbvororte aus. Rund 93% der Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser, im Zentrum dagegen finden sich verstärkt Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Großzügige Grundstücke werden zunehmend mit kleineren Mehrfamilienhäusern verdichtet. Rissener fahren 10 Minuten länger als die Blankeneser mit der S-Bahn aus der Innenstadt in ihren Elbvorort, dafür zahlen sie beim Hauskauf nur rund zwei Drittel der Kaufpreise in Blankenese – dieser Umstand zieht vor allem junge Familien an.

Gesamtmarkt:

Der Trend steigender Preise in den betrachteten Preisspannen hält auch 2017 an. Die verzeichnete Anzahl der in Rissen gehandelten Wohnimmobilien sank 2017 um -24,7% zum Vorjahr, der Geldumsatz jedoch nur um -18,1%. Eine entsprechende Entwicklung zeigt sich auch im RV-Preisindex. 2017 werden insgesamt 67 Wohnimmobilien für rund 43 Mio. Euro verzeichnet, davon 46 Häuser für insgesamt 34,1 Mio. Euro.

Einfamilienhäuser:

Mit 26 klassischen Einfamilienhäusern werden 2017 deutlich weniger Verkäufe verzeichnet als 2016. Während sich der Geldumsatz proportional zur Anzahl verändert hat – und sich damit keine nennenswerte Veränderung des statistischen Mittelwertes ergibt – ist der durchschnittliche Kaufpreis* gemessen am Median mit 757.500 Euro zum Vorjahr deutlich um -10,4% gesunken. Es wurden 2017 mehr Objekte im mittleren Preissegment verkauft. Kaufpreise für Einfamilienhäuser über 1,5 Mio. Euro sind in Rissen eher selten, auch wenn 1.950.000 Euro für eine junge gebrauchte Villa in guter Lage realisiert werden konnten. Die Gesamtanzahl von Transaktionen im hohen Preissegment über der 1-Mio.-Grenze war zum Vorjahr auf einen Anteil von rund 23% gesunken,

was die Verschiebung des Medianwertes erklärt. Dennoch reicht die Kernspanne für Einfamilienhäuser in Rissen weiterhin von 650.000 Euro bis etwa 1.000.000 Euro – hier wurde ein Großteil der Objekte gehandelt. Altbestände, zumeist als Baugrundstücke, waren bereits um 300.000 Euro zu haben.

Doppel- und Reihenhäuser:

Aus eins mach zwei: Zunehmend mehr Einfamilienhausgrundstücke werden mit Doppel- und Reihenhäusern nachverdichtet und schaffen Wohnraum. Der Anteil der Doppel- und Reihenhäuser am Rissener Häusermarkt machte 2017 über 43% aus. Mit 20 notierten Kauffällen war die Anzahl zum Vorjahr unverändert. Der durchschnittliche Kaufpreis* für die gehandelten Doppelhäuser stieg mit 8,2% zum Vorjahr auf 671.000 Euro an. Spitzenkaufpreise für neuwertige Objekte in familienfreundlicher Lage erzielten Kaufpreise über 800.000 Euro. Die Preise für Doppelhäuser bewegten sich in der Regel zwischen 500.000 und 750.000 Euro. Ein ähnliches Bild zeigt sich für Reihenhäuser, mit einem Anstieg des Median-Kaufpreises um 8,7%. Die Einstiegspreise lagen weiterhin bei 300.000 Euro, junge gebrauchte Reihenhäuser erzielten auch Kaufpreise um 700.000 Euro.

Eigentumswohnungen:

Der Marktanteil der verzeichneten Eigentumswohnungsverkäufe ist auch 2017 deutlich kleiner als der des Häusermarktes. Durchschnittlich kostete eine Eigentumswohnung in Rissen 415.000 Euro. Eigentumswohnungen aus dem Bestand waren ab knapp 3.000 Euro/m² zu haben. Neubauten machten rund ein Drittel aller in

Rissen verkauften Wohnungen aus: Sie wurden ab 4.600 Euro/m² gehandelt und erreichten Kaufpreise bis 6.200 Euro/m².

.Wussten Sie schon ...?

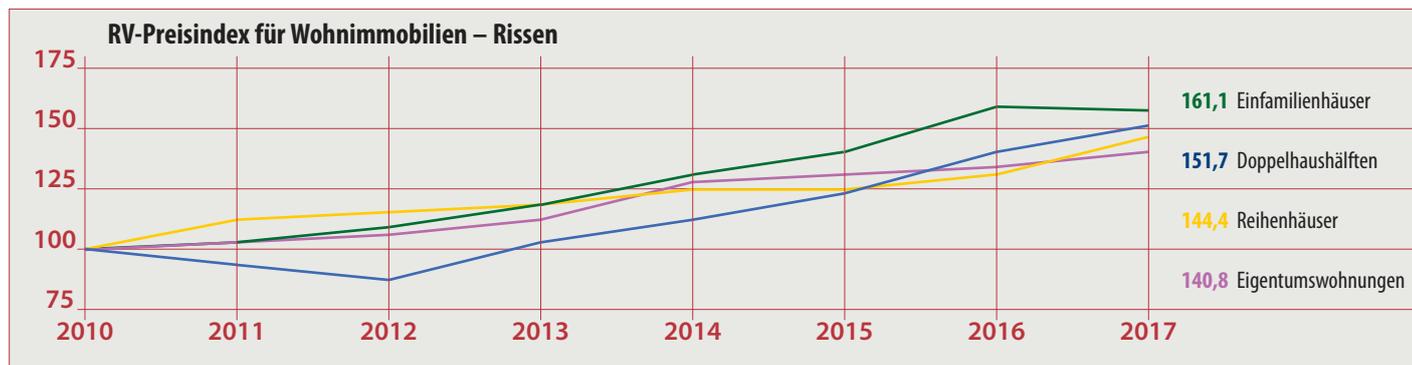
- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2017 in m², Wohnfl./Grundstück:
 - Einfamilienhäuser 195/ 1.173
 - Doppelhaushälften 140/ 483
 - Reihenhäuser 129/ 402
 - Eigentumswohnungen 96/ -
- Immobilienbestand:
 - Wohnungen 3.917
 - Ein- und Zweifamilienhäuser 3.469
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 49 m²
- Einwohnerzahl: 15.192
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 18,3 %
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 30,6 %
- Fläche Stadtteil: 16,6 km²
- Schulen:
 - Grundschulen 2
 - Gymnasium 1
 - Stadtteilschule 1
- Kindergärten: 7
- Niedergelassene Ärzte: 33
- Natur/Parks:
 - Naturschutzgebiete, Forst Klövensteen
 - Wittenbergener Heide, Wittenbergener Strand
- Freizeitangebot:
 - Tennis, Hockey, Golf, Reitsport
- Fahrzeit bis in die Innenstadt:
 - S-Bahn: 34 Minuten bis Jungfernstieg
- Wochenmarkt:
 - Dienstag sowie Samstag Ökomarkt

Kaufpreistabelle 2017 in Euro

	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	450.000	1.375.000	757.500
Doppelhaushälften	380.000	770.000	671.000
Reihenhäuser	340.000	620.000	435.000
Eigentumswohnungen	2.975/m ²	6.200/m ²	3.825/m ²

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

** Rare Elbblickobjekte teilweise mehr



Blankenese

Einem Hamburger stehen statistisch 38,3 m² Wohnfläche zur Verfügung, in Blankenese liegt dieser Wert um 20 m² höher: Die gut 13.400 Blankeneser leben auf 59,4 m² pro Einwohner am großzügigsten im Vergleich der Elbvororte. Die Bandbreite der etwa 6.800 Wohnimmobilien erstreckt sich von kleinen Mehrfamilienhäusern über malerische Kapitänhäuser im Treppenviertel bis hin zu beeindruckenden Villen und Elbblickanwesen.

Gesamtmarkt:

In Blankenese wurden 2017 insgesamt 91 Wohnimmobilienverkäufe verzeichnet für rund 103,5 Mio. Euro. Der erzielte Geldumsatz sank unterproportional um -8,7% zum Vorjahr, bei -10,8% weniger verzeichneten Verkäufen. Die Preise stiegen weiterhin – siehe hierzu unseren neuen RV-Preisindex. Mit 50 verzeichneten Häusern für 76,5 Mio. Euro verzeichnete Blankenese den höchsten Geldumsatz in dieser Kategorie in den Elbvororten.

Einfamilienhäuser:

Klassische Einfamilienhäuser und Villen dominieren den Markt. Der durchschnittliche Kaufpreis* für eines der verzeichneten Blankeneser Einfamilienhäuser lag bei 1.472.500 Euro, und stieg um 7,5% im Vergleich zum Vorjahr. Der Großteil der Häuser und Villen wurde für 1 Mio. Euro bis 2,5 Mio. Euro gehandelt. Der Spitzenkaufpreis betrug rund 4,9 Mio. Euro. Unter 800.000 Euro wurden Objekte in Übergangslagen Richtung Sülldorf, Iserbrook und Rissen oder als Abrissobjekte verkauft.

Doppel- und Reihenhäuser:

Doppel- und Reihenhäuser machten 40% der gehandelten Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Je nach Lage, Größe und Zustand wurde ein Reihenhäuser – oder auch „Stadthaus“ genannt – im Schnitt* für 650.000 Euro gehandelt. Objekte unter 500.000 Euro waren ebenso selten wie Objekte über 900.000 Euro – wengleich ein Spitzenobjekt mit Elbblick für 2,75 Mio. Euro die absolute Ausnahme bildete. Dop-

pelhäuser erzielten im Schnitt* 940.000 Euro, und erreichten in der Spitze Preise bis 1,5 Mio. Euro. Unter 750.000 Euro ist kein Kauffall verzeichnet. Die Kaufpreisentwicklung erlebte bei diesem Gebäudetyp mit 206,5% den stärksten Zuwachs (siehe RV-Preisindex).

Eigentumswohnungen:

Mit einem Marktanteil von 45% sind Eigentumswohnungen in Blankenese weiterhin stark vertreten. In 2017 wurden 41 Wohnungsverkäufe für rund 27 Mio. Euro verzeichnet. Der Neubauanteil lag dabei bei knapp 29%. Neubauten wurden nicht unter 4.000 Euro/m² gehandelt, und erzielten in der Spitze bis zu 9.600 Euro/m² – ohne Elbblick. Wohnungen aus dem Bestand waren bereits ab 3.000 Euro/m² zu haben und erreichten Kaufpreise bis 10.900 Euro/m² für einen sanierten Altbau mit Elbblick. Elbblick war ab 6.000 Euro/m² erhältlich.



Wussten Sie schon ...?

• Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2017 in m ² , Wohnfl./Grundstück:	
- Einfamilienhäuser	227/957
- Doppelhaushälften	142/483
- Reihenhäuser	141/302
- Eigentumswohnungen	113/ -
• Immobilienbestand:	
- Wohnungen	3.688
- Ein- und Zweifamilienhäuser	3.108
• Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner	59,4 m ²
• Einwohnerzahl:	13.407
• Bevölkerung unter 18 Jahren:	18,6 %
• Bevölkerung ab 65 Jahren:	27,2 %
• Fläche Stadtteil:	8,3 km ²

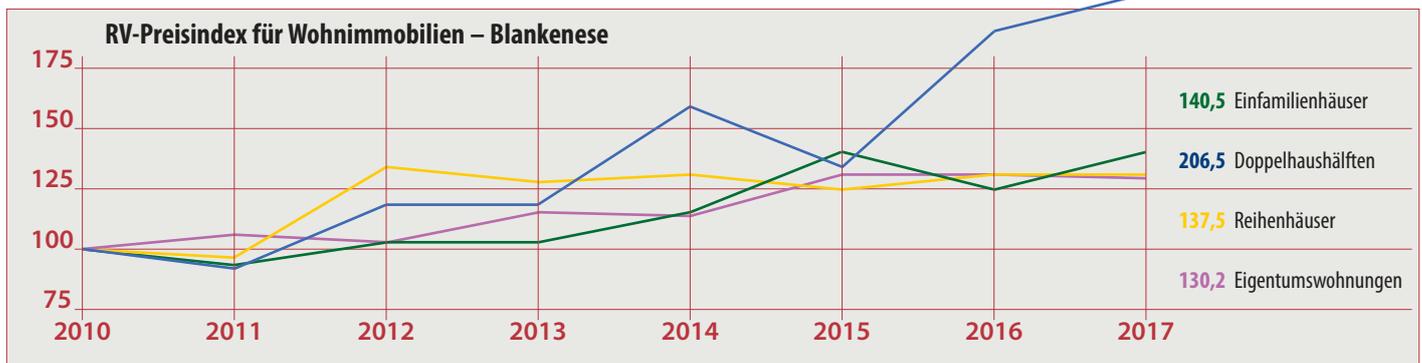
- Schulen:
 - Grundschulen 2
 - Gymnasien 2
 - Stadtteilschule 1
 - Privatschule 1
- Kindergärten: 9
- Niedergelassene Ärzte: 110
- Natur/Parks:
 - Elbstrand, Goßlers-, Hesse- und Bours Park
- Freizeitangebot:
 - Segelclub, Radsport, Tennis, Golf
- Fahrzeit bis in die Innenstadt:
 - S-Bahn: 24 Minuten bis Jungfernstieg
- Wochenmarkt:
 - Dienstag, Freitag und Samstag sowie Mittwoch Ökomarkt

Kaufpreistabelle 2017 in Euro

	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	490.000	4.500.000	1.472.500
Doppelhaushälften	750.000	1.550.000	940.000
Reihenhäuser	410.000	970.000	650.000
Eigentumswohnungen	3.000/m ²	10.975/m ²	5.247/m ²

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

** Rare Elbblickobjekte teilweise mehr



Sülldorf

Im Süden von Sülldorf nahe Blankenese dominieren Einfamilienhäuser. Richtung Westen und Nord-Osten finden sich Reihenhäuser, während im Nord-Westen ländliche Strukturen mit Bauernhäusern und Reiterhöfen alle Naturverbundenen erfreuen. In Sülldorf leben gut 9.400 Menschen zentral in den Elbvororten.

Gesamtmarkt:

Der Markt für Doppel- und Reihenhäuser war 2017 mehr als viermal so groß wie der für Einfamilienhäuser – Sülldorf ist neben Osdorf Topseller für Reihenhäuser. Die verzeichnete Anzahl der gehandelten Wohnimmobilien sank deutlich zum Vorjahr, und auch der Geldumsatz erlitt nach einem starken Jahr 2016 einen Dämpfer. Ursächlich ist der verstärkte Handel mit Bestandsimmobilien statt mit hochpreisigen Neubau-

ten, die in den letzten Jahren die durchschnittlichen Kaufpreise der Reihenhäuser und damit den Geldumsatz beflügelten (siehe RV-Preisindex).

Einfamilienhäuser:

Die Anzahl der gehandelten Einfamilienhäuser bleibt gering. Durchschnittlich* erzielten sie Kaufpreise von 542.500 Euro, ein deutlicher Rückgang zum Vorjahr mit -34%. Betrachtet man die weiteren Vorjahre, zeigt sich ein ähnlich volatiles Bild (siehe RV-Preisindex). Üblicherweise bewegten sich die Kaufpreise der Einfamilienhäuser im Schnitt* um 750.000 Euro. Hochpreisiger, mit Kaufpreisen über 1 Mio. Euro, waren ruhige Lagen im ländlichen Sülldorf, auf der Grenze zu Blankenese oder nahe des Waldparks Marienhöhe.

Doppel- und Reihenhäuser:

Über 80% des Häusermarktes in Sülldorf waren Doppel- und Reihenhäuser. In den Straßenzügen um die Bereiche Wittland, Op'n Hainholt und rund um die Sülldorfer

Landstraße waren Reihenhäuser schon ab 300.000 Euro erhältlich und erreichten in der Regel Kaufpreise bis 650.000 Euro. Durchschnittlich erzielten Reihenhäuser 432.500 Euro. Doppelhäuser aus dem Bestand erzielten Kaufpreise zwischen 450.000 Euro und 780.000 Euro, Neubauten auch über 800.000 Euro. Im Schnitt musste man für eine Doppelhaushälfte in Sülldorf etwa 750.000 Euro zahlen. Insbesondere die Preise für Doppelhaushälften stiegen stetig am stärksten an.

Eigentumswohnungen:

Der höchste in Sülldorf erzielte Kaufpreis betrug 6.500 Euro/m² für einen Neubau. Rund 31% aller notierten Eigentumswohnungen waren Neubauten mit Kaufpreisen zwischen 4.250 und 6.500 Euro/m². Bestandsimmobilien kosteten zwischen 3.000 und 4.500 Euro/m², ältere Objekte aus dem Bestand sogar um 2.500 Euro/m². Im Durchschnitt* zahlte man 3.300 Euro/m² für eine Eigentumswohnung in Sülldorf.

Wussten Sie schon ...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2017 in m², Wohnfl./Grundstück:
 - Einfamilienhäuser 157/752
 - Doppelhaushälften 152/420
 - Reihenhäuser 116/282
 - Eigentumswohnungen 82/ -
- Immobilienbestand:
 - Wohnungen 2.157
 - Ein- und Zweifamilienhäuser 2.224
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 42 m²
- Einwohnerzahl: 9.430
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 19,6%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 20,9%
- 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



Kaufpreistabelle 2017 in Euro

	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	380.000	870.000	542.500
Doppelhaushälften	470.000	780.000	-
Reihenhäuser	315.000	650.000	432.500
Eigentumswohnungen	2.550/m ²	6.500/m ²	3.300/m ²

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

RV-Preisindex für Wohnimmobilien – Sülldorf



87,52 Einfamilienhäuser

191,2 Doppelhaushälften

137,7 Reihenhäuser

132,3 Eigentumswohnungen

Iserbrook

Der zweitkleinste Elbvorort Iserbrook liegt zentral und grenzt im Osten an Osdorf und im Süden an Blankenese und Nienstedten. 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:

Der Iserbrooker Immobilienmarkt verzeichnete 2017 erneut 38 Objekte-Verkäufe und blieb zum Vorjahr unverändert. Der Geldumsatz hingegen ging merklich zurück: um -13,1% auf 14,9 Mio. Euro. Insgesamt wurden 23 Hausverkäufe für rund 11,5 Mio. Euro verzeichnet. Iserbrook hat neben Sülldorf den kleinsten Anteil am Immobilienmarkt der Elbvororte.

Einfamilienhäuser:

2017 notierten vergleichsweise wenige Einfamilienhausverkäufe. Der Median-Kaufpreis* stieg im Vergleich zum Vorjahr jedoch um 7,6 % auf rund 600.000 Euro. Insbesondere Siedlungshäuser im nördli-



rund 74% des Häusermarktes aus. Die Preise treppen sich wie folgt ab: Doppelhaushälften liegen im Schnitt* etwa 100.000 Euro unter den Einfamilienhäusern, und Reihenhäuser im Schnitt* abermals fast 100.000 Euro unter den Preisen der Doppelhäuser. Der Median-Kaufpreis* für Reihenhäuser betrug in Iserbrook 397.500 Euro. Der Spitzenkaufpreis bei den gehandelten Reihenhäusern lag bei knapp 700.000 Euro. Üblicherweise wechselten Reihenhäuser zwischen 300.000 und 550.000 Euro den Eigentümer. Doppelhaushälften erzielten im Median 475.000 Euro. Die Kauf-

Wussten Sie schon ...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2017 in m², Wohnfl./Grundstück:
 - Einfamilienhäuser 132/645
 - Doppelhaushälften 95/377
 - Reihenhäuser 121/234
 - Eigentumswohnungen 70/ -
- Immobilienbestand:
 - Wohnungen 3.385
 - Ein- und Zweifamilienhäuser 2.297

- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 42,1 m²
- Einwohnerzahl: 11.244
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 17,8 %
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 25,3 %
- Fläche Stadtteil: 2,7 km²
- Schulen:
 - Grundschulen 3
 - Kindergärten 8
- Niedergelassene Ärzte: 9
- Natur/Parks:
 - Wiesen und Felder im Norden
- Freizeitangebot:
 - Hallenbad, Fußball, Volleyball
- Fahrzeit bis in die Innenstadt:
 - S-Bahn-Anbindung
 - 28 Minuten bis Jungfernstieg

Kaufpreistabelle 2017 in Euro

	von	bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	460.000	870.000	602.500
Doppelhaushälften	280.000	730.000	475.000
Reihenhäuser	350.000	595.000	397.500
Eigentumswohnungen	2.750/m ²	3.950/m ²	3.165/m ²

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

preise lagen zwischen 300.000 und 750.000 Euro.

chen Teil als renovierungsbedürftige Objekte oder Abrissobjekt bieten eine Alternative zu den hochpreisigen benachbarten Stadtteilen, bei ähnlich guter Anbindung. Kaufpreise über 1 Mio. Euro blieben selten. Betrachtet man nicht den oben genannten Median, sondern die durchschnittlichen

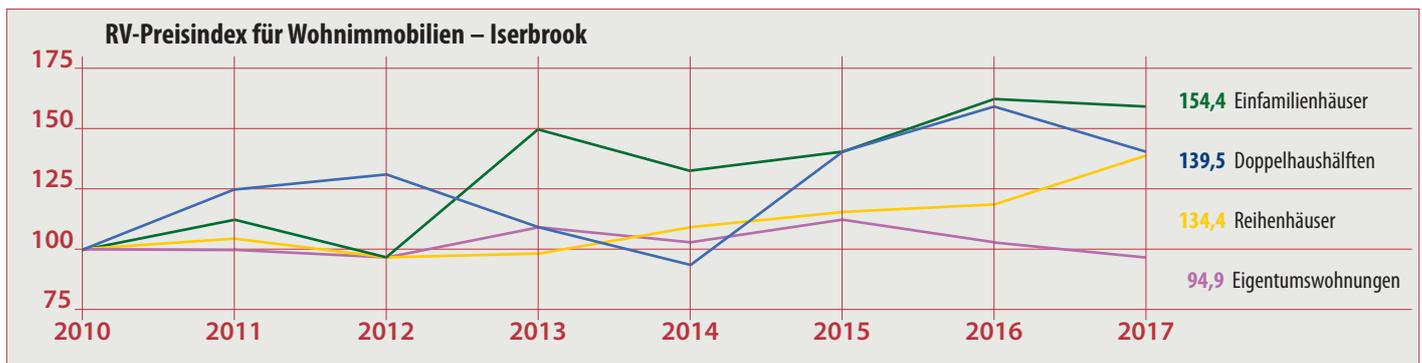
Kaufpreise im RV-Preisindex ist ein leichter Rückgang festzustellen.

Doppel- und Reihenhäuser:

Vergleichbar mit Sülldorf waren auch in Iserbrook der Großteil der Transaktionen Doppelhaushälften- und Reihenhäuserverkäufe. Diese Gebäudekategorien machte

Eigentumswohnungen:

In der ausgewerteten Spanne ab 2.500 Euro/m² wurden 15 Wohnungen für 3,3 Mio. Euro verzeichnet. Der höchste Kaufpreis für eine Wohnung in Iserbrook betrug 3.957 Euro/m², durchschnittlich* zahlte man 3.165 Euro/m².



Osdorf

Osdorf ist ein heterogen strukturierter Stadtteil, der sich, geteilt durch die Osdorfer Landstraße, in zwei konträre Wohnviertel entwickelt hat. Im südlichen Teil befinden sich das Villenviertel „Hochkamp“ und weiter östlich Teile der Gemarkung Klein-Flottbek. Dieser südliche Teil Osdorfs wird gemeinhin den Elbvororten



zugeschrieben – und zeigt eine ähnliche Preisstruktur wie die benachbarten Stadtteile Nienstedten, Iserbrook und Groß-Flottbek.

Gesamtmarkt:

2017 hatte Osdorf mit 118 verzeichneten Transaktionen und 68,3 Mio. Euro Geldumsatz den größten Marktanteil am Wohnimmobilienmarkt in den Elbvororten, 19,8%. Die Segmente Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser hielten sich die Waage und verzeichneten je 59 Kauffälle. Die Kaufpreisspannen sind aufgrund der Heterogenität wesentlich breiter gefasst als in den anderen Elbvororten: Die verschiedenen Lagen innerhalb des Stadtteils Osdorf resultieren in maßgeblichen Preisunterschieden. Die Kaufpreise der einzelnen Gebäudetypen entwickeln sich ebenfalls heterogen – siehe hierzu den RV-Preisindex.

Einfamilienhäuser:

Klassische Einfamilienhäuser und Villen machten den kleinsten Anteil am Häusermarkt aus, mit 16 verzeichneten Kauffällen. Durchschnittlich* erzielten Häuser 1.025.000 Euro. Einfamilienhäuser waren bereits ab 300.000 Euro erhältlich und erreichten Kaufpreise bis 2,8 Mio. Euro.

Doppel- und Reihenhäuser:

Doppel- und Reihenhäuser machten rund 73% des Häusermarktes in Osdorf aus. Doppelhaushälften erzielten durchschnittlich* rund 513.000 Euro, während Reihenhäuser im Schnitt bei 472.000 Euro lagen. Auch hier sind die Kaufpreisspannen breit gefasst: Reihenhäuser wurden ab 290.000 Euro bis unterhalb der 1-Mio.-Euro-Grenze gehandelt, wäh-

rend Doppelhaushälften Kaufpreise ab 350.000 Euro bis fast 1,5 Mio. Euro erzielten. Insbesondere die Kaufpreisentwicklung der Doppelhaushälften ist bemerkenswert stark ansteigend – siehe hierzu den RV-Preisindex.

Eigentumswohnungen:

In Osdorf werden nach Othmarschen die meisten Wohnungsverkäufe notiert. Davon sind 69% Neubauwohnungen, die sich jedoch auf wenige Großprojekte verteilen. Eine Neubauwohnung erzielt im Durchschnitt* 4.754 Euro/m². Die Kaufpreise starten bei 4.085 Euro/m² und reichen in Ausnahmefällen bis 10.840 Euro/m² – zugleich der höchste erzielte Quadratmeterpreis in Osdorf 2017. Der Median für Eigentumswohnungen aus dem Bestand liegt mit rund 3.500 Euro/m² deutlich unter dem Neubauniveau. Wohnungen aus dem Bestand waren bereits ab 2.500 Euro/m² zu erwerben.

Wussten Sie schon ...?

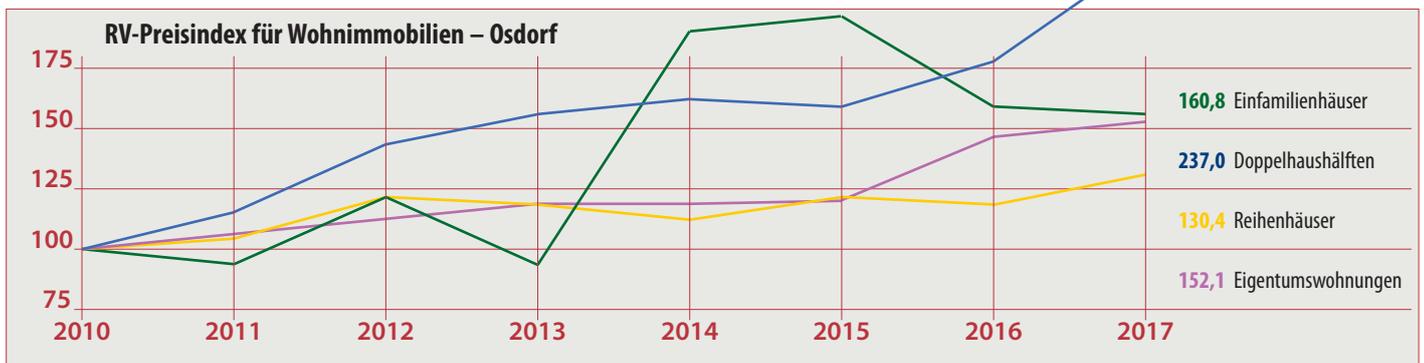
- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2017 in m², Wohnfl./Grundstück:
 - Einfamilienhäuser 182/ 1.152
 - Doppelhaushälften 153/ 487
 - Reihenhäuser 119/ 355
 - Eigentumswohnungen 85/ -
- Immobilienbestand:
 - Wohnungen 9.074
 - Ein- und Zweifamilienhäuser 3.338
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner 40,1 m²
- Einwohnerzahl: 26.140
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 20,0%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 22,6%

- Fläche Stadtteil: 7,3 km²
- Schulen:
 - Grundschulen 4
 - Gymnasien 2
 - Privatschule 1
- Kindergärten: 14
- Niedergelassene Ärzte: 67
- Natur/Parks:
 - Botanischer Garten
- Freizeitangebot:
 - Tennis, Hockey, Polo
- Fahrzeit bis in die Innenstadt:
 - S-Bahn Hochkamp: 22 Minuten bis Jungfernstieg

Kaufpreistabelle 2017 in Euro

	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	615.000	2.800.000	1.025.000
Doppelhaushälften	350.000	1.495.000	513.425
Reihenhäuser	290.000	955.000	472.000
Eigentumswohnungen	2.500/m ²	10.850/m ²	4.645/m ²

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





Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

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

Rufen Sie uns an!

Nienstedten

Nienstedten ist einer der jüngsten Elbvororte: Von den 7.200 Nienstedtern sind 20% unter 18 Jahre alt. Der Ort verläuft entlang der Elbchaussee zwischen Blankenese und Othmarschen und vermittelt ein grünes und herrschaftliches Bild. Die Immobilien reichen von großbürgerlichen Anwesen über elegante Einfamilienhäuser unterschiedlichster Größe bis hin zu Reihen- und kleinen Mehrfamilienhäusern. Mit 53,2% der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern hat Nienstedten die höchste Häuserquote der Elbvororte.

Wussten Sie schon ...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2017 in m², Wohnfl./Grundstück:
 - Einfamilienhäuser 209/1.511
 - Doppelhaushälften 184/ 677
 - Reihenhäuser 154/ 416
 - Eigentumswohnungen 130/ -
- Immobilienbestand:
 - Wohnungen 1.501
 - Ein- und Zweifamilienhäuser 1.706
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 55 m²
- Einwohnerzahl: 7.238
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 20 %
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 25,6 %
- 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 und Westerpark
- Freizeitangebot:
 - Reitsport
- Fahrzeit bis in die Innenstadt:
 - S-Bahn und Bus: 22 Minuten bis Jungfernstieg
- Wochenmarkt: Freitag Ökomarkt

Gesamtmarkt:

Nienstedten war 2017 der kleinste Immobilienmarkt in den Elbvororten gemessen an der Anzahl der Verkäufe, mit nur 6,7% verzeichnetem Anteil am Gesamtmarkt. Der Wert je Transaktion ist aber mit rund 1,54 Mio. Euro mit Abstand der höchste pro Verkaufsfall in den Elbvororten. Der verzeichnete Geldumsatz lag bei 56,9 Mio. Euro.

Einfamilienhäuser:

Der höchste erzielte Kaufpreis von 6,9 Mio. Euro für ein Einfamilienhaus wirkt vergleichsweise gering: In den Vorjahren wurden mehrere Objekte für jeweils um 10 Mio. Euro angeboten und gehandelt.

Die meisten der 2017 statistisch erfassten Häuser bewegten sich bei Kaufpreisen zwischen 800.000 Euro und 3 Mio. Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis* für ein Einfamilienhaus in Nienstedten lag bei 1,15 Mio. Euro. Ein Drittel der Häuser erzielten Kaufpreis über 3 Mio. Euro. Auf der anderen Seite fanden sich auch vereinzelt renovierungsbedürftige kleinere Objekte ab 500.000 Euro, sie bilden jedoch die Ausnahme.

Doppel- und Reihenhäuser:

Während Einfamilienhäuser und Villen zwei Drittel der Nienstedtener Transaktionen am Häusermarkt ausmachen, war die Anzahl der verzeichneten Doppel- und Reihenhäuserverkäufe mit 10 Verkäufen für 10,8 Mio.

Euro deutlich geringer. Doppelhaushälften erzielten durchschnittlich* rund 975.000 Euro, während Reihenhäuser im Schnitt bei 755.000 Euro lagen – Spitzenwert im Elbvorortevergleich 2017.

Eigentumswohnungen:

Eine Wohnung in Nienstedten kostete 2017 durchschnittlich 865.000 Euro, bei einer Größe von 130 m². Das Spitzenobjekt, eine Wohnung in Elblage, realisierte 9.460 Euro/m². Eigentumswohnungen wurden ab 4.500 Euro/m² gehandelt. Der Median lag bei 6.500 Euro/m². Dieser Wert markiert die Spitzenposition im Elbvororte-Vergleich. Der Preisanstieg für Eigentumswohnungen war im Vergleich zu den anderen Gebäudetypen am stärksten – siehe hierzu den RV-Preisindex.



Kaufpreistabelle 2017 in Euro

	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	500.000	3.850.000	1.150.000
Doppelhaushälften	600.000	1.550.000	975.000
Reihenhäuser	-	-	755.000
Eigentumswohnungen	4.585/m ²	9.450/m ²	6.500/m ²

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

** Rare Elbblickobjekte teilweise mehr

RV-Preisindex für Wohnimmobilien – Nienstedten





Othmarschen

Knapp 15.000 Menschen leben im östlichsten und innenstadtnahsten Elbvorort Othmarschen. Beste Anbindung an die Innenstadt, Elbzugang und ein Gefühl der Großzügigkeit machen Othmarschen aus. Hier finden sich Villenbebauung auf der einen Seite und kleine repräsentative Mehrfamilienhäuser andererseits. Zunehmend werden weitläufige Grundstücke mit kleinen Mehrfamilienhäusern nachverdichtet und schaffen neuen Wohnraum.

Gesamtmarkt:

In Othmarschen wurde 2017 das höchste Transaktionsvolumen verzeichnet, gemessen am Geldumsatz mit 103,7 Mio. Euro. 2016 erzielte ein Elbblick-Anwesen in Blankenese mit fast 16 Mio. Euro einen Spitzenwert im Langzeitvergleich, 2017 wurde

dieser Wert in Othmarschen um 10 Mio. Euro übertroffen: Ein Elbblick-Anwesen realisierte einen Kaufpreis von rekordverdächtigen rund 26 Mio. Euro.

Insgesamt wurden 98 Wohnimmobilienverkäufe notiert. Es stiegen überproportional sowohl die Anzahl der verzeichneten Verkäufe um 15,3% zum Vorjahr als auch der erzielte Geldumsatz um 21,2%. Die Preise bewegten sich in allen Objektkategorien weiter nach oben (siehe hierzu RV-Preisindex).

Einfamilienhäuser:

Unter 1 Mio. Euro war es auch 2017 fast unmöglich, ein Einfamilienhaus zu bekommen. Für den Großteil der Häuser und Villen zahlte man zwischen 1,15 Mio. Euro und 2,5 Mio. Euro. Der Median-Kaufpreis lag 2017 mit 1,95 Mio. Euro deutlich an der Spitze im Elbvororte-Vergleich.

Doppel- und Reihenhäuser:

Das Segment der Doppel- und Reihenhäuser war mit nur 10 verzeichneten Verkäufen für insgesamt 8,3 Mio. Euro vergleichsweise klein. Die Kaufpreise dieser Gebäudetypen hatten jedoch den stärksten Preisanstieg (siehe hierzu RV-Preisindex). Im Wesentlichen wurden Doppelhäuser zwischen 650.000 Euro und 1,2 Mio. Euro gehandelt, Spitzenobjekte erzielten Kaufpreise bis 1,4 Mio. Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis* lag bei 1 Mio. Euro. Reihenhäuser wurden im Schnitt* für 635.000 Euro veräußert. Die Spanne be-

Wussten Sie schon ...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2017 in m², Wohnfl./Grundstück:
 - Einfamilienhäuser 265/1.031
 - Doppelhaushälften 135/ 411
 - Reihenhäuser 128/ 301
 - Eigentumswohnungen 84/ -
- Immobilienbestand:
 - Wohnungen 4.614
 - Ein- und Zweifamilienhäuser 2.351
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 52,8 m²
- Einwohnerzahl: 14.893
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 20 %
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 21,4 %
- Fläche Stadtteil: 6 km²
- Schulen:
 - Grundschulen 3
 - Gymnasien 3
- Kindergärten: 16
- Niedergelassene Ärzte: 39
- Natur/Parks:
 - Elbstrände, Jenischpark, Reemtsmapark, Schröders Elbpark
- Freizeitangebot:
 - Tennis, Hockey, Golf
- Fahrzeit bis in die Innenstadt:
 - S-Bahn Othmarschen – 17 Minuten bis Jungfernstieg

gann ab 450.000 Euro, und nur selten wurden für Reihenhäuser aus dem Bestand über 700.000 Euro gezahlt.

Eigentumswohnungen:

Der Markt für Eigentumswohnungen in Othmarschen hat mit rund 28% einen großen Anteil am Eigentumswohnungen-Gesamtmarkt der Elbvororte. Die Kaufpreise entwickelten sich dabei seit Jahren konstant nach oben (siehe hierzu RV-Preisindex). Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen lag 2017 bei 5.700 Euro/m². Die Preise für Neubauten bewegten sich zwischen 5.300 und knapp 10.000 Euro/m² (ohne Elbblick). Der Anteil der Neubau-Verkäufe stieg weiter auf 47,9%. Der höchste erzielte Kaufpreis waren 14.285 Euro/m² – Platz 1 im Elbvororte-Vergleich.

Kaufpreistabelle 2017 in Euro

	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	620.000	4.550.000	1.950.000
Doppelhaushälften	535.000	1.370.000	1.000.000
Reihenhäuser	450.000	900.000	635.000
Eigentumswohnungen	3.850/m ²	14.285/m ²	5.700/m ²

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

** Rare Elbblickobjekte teilweise mehr

RV-Preisindex für Wohnimmobilien – Othmarschen



Groß-Flottbek

Groß-Flottbek ist der statistisch jüngste Elbvorort, mit einer Quote von 20,5% an Kindern und Jugendlichen und nur 21,3% Bewohnern über 65 Jahre. Der Übergang von Othmarschen zu Groß-Flottbek ist baulich fließend: Doppel- und Reihenhäuser schließen im Norden an villenhafte Einfamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser im Süden an. Durch Nachverdichtung weitläufiger Grundstücke entsteht neuer Wohnraum zumeist in kleinen Mehrfamilienhäusern. Die knapp 11.000 Einwohner profitieren aufgrund der günstigen Lage Groß-Flottbeks von dessen guter Infrastruktur mit Autobahnzugang und Nähe zur City.

Gesamtmarkt:

Die Kaufpreise stiegen auch 2017 weiter an – siehe hierzu den RV-Preisindex. Die verzeichnete Anzahl der gehandelten Wohnimmobilien blieb konstant, der Geldumsatz wuchs zum Vorjahr auf 63,7 Mio. Euro an.

Wussten Sie schon ...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2017 in m², Wohnfl./Grundstück:
 - Einfamilienhäuser 213/865
 - Doppelhaushälften 130/403
 - Reihenhäuser 128/323
 - Eigentumswohnungen 100/ -
- Immobilienbestand:
 - Wohnungen 3.047
 - Ein- und Zweifamilienhäuser 2.200
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 49,8 m²
- Einwohnerzahl: 10.955
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 20,5 %

- Bevölkerung ab 65 Jahren: 21,3 %
- Fläche Stadtteil: 2,4 km²
- Schulen:
 - Grundschule 1
 - Kindergärten: 7
- Niedergelassene Ärzte: 66
- 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 2017 in Euro

	von	bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	340.000	2.800.000	1.650.000
Doppelhaushälften	580.000	1.455.000	787.500
Reihenhäuser	340.000	1.020.000	750.236
Eigentumswohnungen	2.950/m ²	8.875/m ²	5.630/m ²

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



Einfamilienhäuser:

2017 wurden 23 Einfamilienhausverkäufe statistisch erfasst und realisierten durchschnittlich* 1,65 Mio. Euro im Verkauf. Einfamilienhäuser waren üblicherweise ab 900.000 Euro (und nur vereinzelt auch günstiger) zu erwerben, die Preisspanne endete überwiegend bei 2,2 Mio. Euro. 83% der Einfamilienhäuser waren erst ab Kaufpreisen über 1 Mio. Euro zu haben.

Doppel- und Reihenhäuser:

Die Preise für Doppelhaushälften erzielten in den letzten Jahren die stärksten Zuwächse und stagnierten 2017 (siehe RV-Preisindex). Der Median* der Doppelhäuser sank im Vergleich zum Vorjahr auf 787.500 Euro. Der Markt für Doppel- und Reihenhäuser hatte

2017 mit 18 verzeichneten Kauffällen ein Volumen von 14,7 Mio. Euro. Doppelhäuser wurden selten unter 650.000 Euro gehandelt. Reihenhäuser waren ab 340.000 Euro erhältlich, realisierten jedoch überwiegend Kaufpreise zwischen 550.000 und 950.000 Euro. Spitzenpreise für Reihenhäuser reichten bis 1,2 Mio. Euro und 1,455 Mio. Euro für eine Doppelhaushälfte.

Eigentumswohnungen:

Der höchste 2017 verzeichnete Kaufpreis für eine Wohnung in Groß-Flottbek betrug 8.875 Euro/m². Der Einstieg war bereits ab 2.950 Euro/m² möglich. Der Median* lag bei 5.630 Euro/m². Neubauten, immerhin 21,7% der Verkäufe, wurden üblicherweise für Quadratmeterpreise ab 4.800 bis 9.000 Euro/m² gehandelt, im Schnitt* für 6.985 Euro/m². Wohnungen aus dem Bestand waren mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis* von rund 5.100 Euro deutlich günstiger.

RV-Preisindex für Wohnimmobilien – Groß-Flottbek



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 Objekt-relevanten 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 maßgeschneider-ten 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 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.





**Sie finden unser Büro im Erdgeschoß
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