

# **HAMBURGER Klönschnack**

IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG IN DEN ELBVORORTEN

 RICHELMANN & CIE.   
IMMOBILIEN GESELLSCHAFT

Einfamilienhaus

**ZU VERKAUFEN**

040 - 866 90 29 00

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

Immobilienmarktbericht  
der Elbvororte

2013



## Über das Unternehmen:

RICHELMANN & Cie. ist ein junges, in den Hamburger Elbvororten ansässiges Maklerunternehmen, das auf die Vermittlung von Wohnimmobilien spezialisiert ist.

Alexander Richelmann gründete das Unternehmen nach rund 10jähriger Tätigkeit bei großen Mitbewerbern in der Immobilienbranche.

Er ist in den Elbvororten aufgewachsen und tief verwurzelt. Sein Motto: „Zurück nach Hause und dort arbeiten, wo es am schönsten ist!“

[www.richelmann-cie.de/unternehmen](http://www.richelmann-cie.de/unternehmen)

866 90 29 00



**Elbblickgrundstück mit Einfamilienhaus in Rissen** Dieses einzigartige, ca. 2.000 m<sup>2</sup>-Elbblickgrundstück verfügt über einen eigenen Elbzugang und ist optimal nach Süden ausgerichtet. Im vorderen Teil des von der Öffentlichkeit uneinsehbaren Pfeifenstielgrundstücks liegt das Einfamilienhaus; durch schönen Baumbewuchs sowie diverse herrschaftliche Rhododendren eingesäumt. Die Anfahrt erfolgt über eine ca. 132m lange, begrünte Ein-



fahrt und endet auf dem mit Kopfsteinpflaster ausgelegten Vorplatz des Hauses. Das 1978 erbaute Einfamilienhaus mit Satteldach verfügt über ca. 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus befindet sich in einem soliden, jedoch renovierungsbedürftigen Zustand. Im Zuge der Erneuerung können weitere Ausbaureserven im Dachgeschoss von ca. 20 m<sup>2</sup> und in einem Untergeschoss-Souterrainraum von ebenfalls ca. 20 m<sup>2</sup> erschlossen werden.

**KP: 1.495.000 Euro**

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

866 90 29 00

## Unser Anspruch: Transparenz und Objektivität

„In den Elbvororten gibt es kaum Immobilien, die unter 1 Million Euro gehandelt werden.“ Das ist zumindest der subjektive Eindruck, den die aktuelle Marktsituation auf den einschlägigen Immobilien-Portalen vermittelt.

Was man über den Immobilienmarkt zuletzt hörte lässt viel Raum für Spekulation. Besonders der Hamburger Markt sei betroffen, utopische Kaufpreise wurden aufgerufen, und über Blasen und Bläschen konnte man ebenfalls viel lesen.

Aber: Der in den Anzeigen genannte „Angebotspreis“ ist in den seltensten Fällen der tatsächliche Kaufpreis, zu dem eine Immobilie den Eigentümer wechselt. So erzielten beispielsweise 82% aller verkauften Häuser Preise unter 1 Million Euro. Zu dieser Erkenntnis gelangt man allerdings nur, wenn man die Daten der realen Käufe betrachtet.

Genau das haben wir in diesem Marktbericht getan.

## Über 1000 notariell beurkundete Kauffälle schaffen Klarheit

Die Schere, die zwischen Angebot und späterem Verkaufspreis klafft, ist groß, und sorgt auf dem Markt für Unsicherheit bei Käufern und Verkäufern. Mit dem hier vorliegenden Marktbericht wollen wir Transparenz schaffen und Ihnen helfen, sich zu orientieren.

Der „Richelmann & Cie. (RC) - Wohnimmobilienpreisindex Hamburg Elbvororte“ analysiert über eintausend tatsächliche Kauffälle, die in den letzten drei Jahren als solche notariell dokumentiert wurden.

Aufbauend auf diesen Daten möchten wir Ihnen die tatsächliche Situation des Immobilienmarktes in den Elbvororten vorstellen: Der Marktbericht zeigt Ihnen die durchschnittlichen Preise der gehandelten Immobilien, aufgeschlüsselt nach Stadtteilen, Haustypen und Eigentumswohnungen.

## Wertvolle Informationen für Käufer und Verkäufer

Egal, ob Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen, auf der Suche nach einem passenden Objekt sind oder einfach nur gerne informiert bleiben, schauen Sie rein. Erfahren Sie, warum Eigentumswohnungen in Blankenese boomen, wo Elbblick-Lagen am begehrtesten sind und in welchem Stadtteil das Spitzenobjekt für über 9 Millionen Euro verkauft wurde.

Die Hamburger Elbvororte, die hier im Fokus stehen, sind die entlang der Elbe angesiedelten Stadtteile Rissen, Blankenese, Nienstedten, Othmarschen sowie Groß Flottbek, Sülldorf und Iserbrook.

Auf je einer Seite stellen wir Ihnen jeden Stadtteil anhand seiner wesentlichen marktrelevanten Fakten vor: durchschnittliche Größen verkaufter Häuser und Eigentumswohnungen, Anzahl der in den letzten drei Jahren veräußerten Objekte, Einwohnerzahlen und mittlere Wohnfläche pro Einwohner – und natürlich durchschnittliche Preisspannen in den Elbvororten.

## Nur Fakten, keine Spekulation, versprochen

Der Marktbericht zieht dafür die Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg heran. Diese listet notariell beurkundete Kauffälle mit den tatsächlichen Kaufpreisen auf. Für unseren Bericht haben wir Ein- und Zweifamilienhäuser ab 250.000 Euro sowie Eigentumswohnungen ab 2.500 Euro/m<sup>2</sup> in den

Hamburger Elbvororten ausgewertet. Der betrachtete Zeitraum berücksichtigt die Jahre 2010, 2011 und 2012.

## Ihr Feedback an uns

Dies ist die erste Ausgabe des „Wohnimmobilienmarktberichts Hamburger Elbvororte“. Haben Sie etwas vermisst oder hat Ihnen etwas besonders gefallen? Wir freuen uns über Ihre Anregungen und Feedback unter [marktbericht@richelmann-cie.de](mailto:marktbericht@richelmann-cie.de).



Alexander Richelmann

## Der kostenlose Marktbericht in Ihrem Postfach

Dieser Marktbericht erscheint regelmäßig: Abonnieren Sie die nächste Ausgabe kostenfrei per E-Mail unter [www.richelmann-cie.de](http://www.richelmann-cie.de)



## IMPRESSUM

Hamburger Klönschnack Unternehmensprofil  
Anzeigen-Sonderveröffentlichung

Klaus Schümann Verlag,  
Hamburger Klönschnack,  
Sülldorfer Kirchenweg 2, 22587 Hamburg  
Telefon 040 86 66 69-0, Telefax 040 86 66 69-40  
[www.klaus-schuemann-verlag.de](http://www.klaus-schuemann-verlag.de)

**Herausgeber**  
Klaus Schümann

**Redaktion**  
Alexander Richelmann

## Herstellung

Atelier Schümann GmbH  
Agentur für Unternehmenskommunikation

## Druck

Kröger-Druck Auflage: 60.000 Exemplare

## Zitierhinweis

Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Immobilienmarktbericht Elbvororte 2013“ und Nennung des Autors Alexander Richelmann gebeten.

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

# Allgemeine Marktentwicklung in den Hamburger Elbvororten

In den Hamburger Elbvororten sind etwa 78.000 Menschen gemeldet. Sie leben im größten zusammenhängenden Villengebiet Europas: Lediglich 3,7% der Wohnimmobilien sind Mehrfamilien-Häuser, die restlichen 96,3% der Wohnbauten sind entweder Ein- oder Zweifamilien-Häuser.

Statistisch gesehen bewohnt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 47,7m<sup>2</sup> – je nach Stadtteil variiert diese Zahl jedoch stark.

## Ein- und Zweifamilienhäuser: 82% werden mit Preisen unter 1 Million Euro gehandelt

Gerade einmal 1,5% der Ein- und Zweifamilien-Häuser stehen pro Jahr durchschnittlich zum Verkauf. Insgesamt 792 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in den Jahren 2010-2012 veräußert, mit einem Durchschnittswert von je rund 760.000 Euro. 82% der Kauffälle erzielten dabei Preise unter 1 Mio. Euro – der Anteil besonders hochpreisiger Immobilien betrug also stolze 18%.

Häuser zwischen 1 Mio. und 2 Mio. Euro machten 15% aller Verkäufe aus, Preise zwischen 2 Mio. und 3 Mio. Euro wurden für weitere 2% aller Kauffälle erreicht.

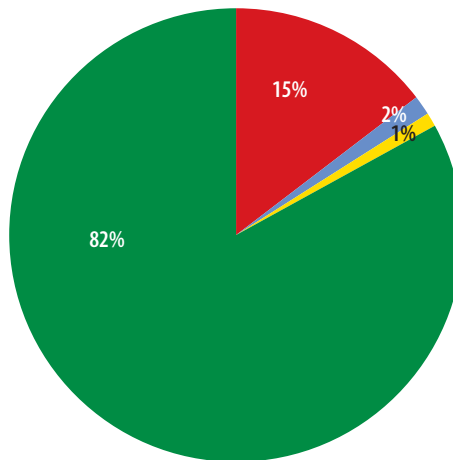
## Nur 1% aller Transaktionen erreichen Werte über 3 Millionen Euro

Kaufpreise von über 3 Mio. Euro sind selten: Nur 1% aller Immobilientransaktionen lag in diesem Preissegment. Der höchste in den letzten drei Jahren notierte Kaufpreis für eine Immobilie in den Elbvororten betrug 9,7 Mio. Euro.

## Eigentumswohnungen im Fokus

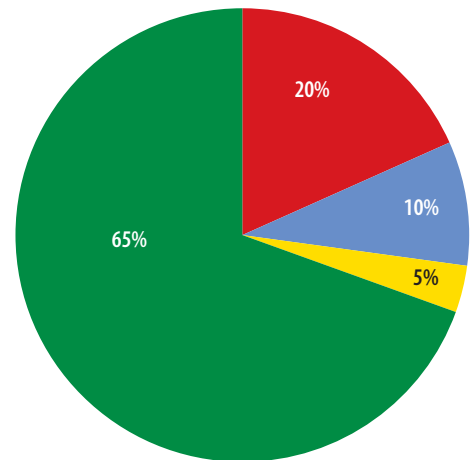
Das Volumen an veräußerten Eigentumswohnungen ist im Vergleich zu Ein- und Zweifamilien-Häusern etwas geringer: In der relevanten Preisspanne ab 2.500 Euro/m<sup>2</sup> wurden 476 Kauffälle notiert, mit

Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser



- 250.000 bis 1 Mio Euro
- 1 Mio bis 2 Mio Euro
- 2 Mio bis 3 Mio Euro
- über 3 Mio Euro

Preise für Eigentumswohnungen



- 2.500 bis 4.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 4.000 bis 5.000 Euro/m<sup>2</sup>
- 5.000 bis 6.000 Euro/m<sup>2</sup>
- über 6.000 Euro/m<sup>2</sup>

einem Durchschnittspreis von je 460.000 Euro pro Wohnung.

Dabei lagen die Kaufpreise für 85% aller Transaktionen unter 5.000 Euro/m<sup>2</sup>. In die Preisspanne 5.000-6.000 Euro/m<sup>2</sup> sind 10% der Fälle einzuordnen. Lediglich 5% erzielen höhere Kaufpreise, der Höchstwert liegt hier bei 12.000 Euro/m<sup>2</sup>.

## Transaktionsvolumina im Vergleich: Anstieg im Jahr 2012?

Vergleicht man die Immobilienkäufe der letzten drei Jahre direkt mit dem Anteil der Transaktionen, die im Jahr 2012 getätigt wurden, so lässt sich feststellen, dass etwas über ein Drittel der Käufe/Verkäufe im letzten Jahr stattfand.

Das historisch niedrige Zinsniveau, steigende Mieten und der Wunsch nach einer sicheren Anlage des Vermögens treiben den

Immobilienmarkt an. Längst jedoch wurden die monetären Vorteile des niedrigen Zinsniveaus durch steigende Kaufpreise geschmälert.

## Tatsächliche Kaufpreisentwicklung: der RC – Wohnimmobilienpreisindex Hamburg Elbvororte

Um die Entwicklung der Immobilienpreise abzubilden, stellen wir Ihnen den RC – Wohnimmobilienpreisindex Hamburg Elbvororte vor. Er zeigt quartalsweise die Abweichungen zum ersten Quartal 2010 auf: Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise werden als Index mit dem Basisjahr 2010 verglichen. Um eine Verzerrung durch „Ausreißer“ zu vermeiden, werden die Durchschnitte der Kern-Kaufpreisspannen herangezogen: Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 250.000 und 2 Mio. Euro, so-

	Kauffälle 2010-2012	Kauffälle 2012	Anteil 2012	Gesamtvolumen 2010-2012	Gesamtvolumen 2012	Anteil 2012
Ein- und Zweifamilienhäuser	792	274	34,6%	Rund 600 Mio.	Rund 219 Mio.	36,5%
Eigentumswohnungen	476	165	34,7%	Rund 220 Mio.	Rund 81 Mio.	36,8%
Gesamt	1268	438	34,5%	Rund 820 Mio.	Rund 300 Mio.	36,6%

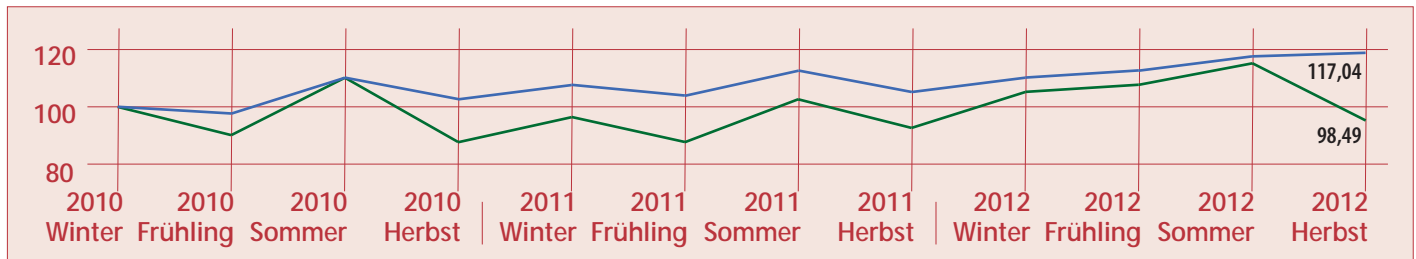
wie Eigentumswohnungen zwischen 2.500 und 6.000 Euro/m<sup>2</sup>.

Lag der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter bei den Eigentumswohnungen im ersten Quartal 2010 noch bei 3.450

## RC – Wohnimmobilienpreisindex

Index. In den ersten Quartalen 2012 zeigt sich ein kontinuierlicher Anstieg. Im Winter 2012 kühlt der überhitzte Markt etwas ab und gibt seine Antwort auf teilweise überzogene Kaufpreisforderungen: Er entspannt sich im vierten Quartal 2012. Die Durchschnittspreise pendeln sich um den Refe-

milienhäusern sind äußerst rar und erzielen deutlich höhere Kaufpreise als Grundstücke ohne die begehrte Aussicht. Sie sind kaum unter 1 Mio. Euro zu bekommen und erreichen Kaufpreise bis hin zu zweistelligen Millionenbeträgen. Elbblick-Wohnungen erzielen durchschnittlich 5.800



— Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser  
— Eigentumswohnungen

Euro/m<sup>2</sup>, so verzeichnet man im vierten Quartal 2012 bereits bei 4.038 Euro/m<sup>2</sup> – ein Plus von 17%. Neben den allgemein steigenden Quadratmeterpreisen ist der zunehmende Anteil an Neubauwohnungen ursächlich für diesen Anstieg. Für eine „junge gebrauchte“ Immobilie (Baujahr 2000-2010) zahlte man im ersten Quartal 2010 durchschnittlich rund 3.785 Euro/m<sup>2</sup>. Im Jahr 2011 stiegen die Quadratmeterpreise für Neubauten durchschnittlich auf 4.111 Euro/m<sup>2</sup>, und 2012 weiter auf 4.243 Euro/m<sup>2</sup>. Die relativ große Menge an Neubauten, die 2011 und 2012 auf den Markt kam, trieb die durchschnittlichen Quadratmeterpreise nach oben.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser schwanken volatil um die Basis des

renzwert aus dem ersten Quartal 2010 ein.

Die Kaufentschlossenheit ist weiterhin hoch: Immobilien mit fairem Preis-Leistungs-Verhältnis werden schnell verkauft. Unrealistische Kaufpreise führen hingegen zu Ladenhütern, die nur nach Kaufpreisabschlägen einen neuen Eigentümer finden. Hier ein aktuelles Extrembeispiel für den Versuch, diesen Mitnahmeeffekt auszunutzen: Ein Haus wurde auf den einschlägigen Portalen zunächst für 385.000 Euro zum Kauf angeboten. Nach kurzer Zeit steigerte sich der Angebotspreis auf 410.000 Euro, und sank darauf auf 340.000 Euro. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis bleibt abzuwarten.

**Liebhaberobjekte, Raritäten und Immobilien mit Elbblick erzielen weiterhin Spitzenpreise**  
Elbblick-Grundstücke mit Ein- oder Zweifa-

milienhäusern sind äußerst rar und erzielen deutlich höhere Kaufpreise als Grundstücke ohne die begehrte Aussicht. Sie sind kaum unter 1 Mio. Euro zu bekommen und erreichen Kaufpreise bis hin zu zweistelligen Millionenbeträgen. Elbblick-Wohnungen erzielen durchschnittlich 5.800

Euro/m<sup>2</sup>, bis hin zu Spitzenpreisen von 12.000 Euro/m<sup>2</sup>. Besonders stark nachgefragt werden nach wie vor familiengerechte Immobilien mit einem realistischen Preis-Leistungs-Verhältnis, die Nachfrage ist hier deutlich größer als das Angebot.

Weitere Topseller: Grundstücke mit und ohne Altbestand, die eine großzügige (Neu)Bebauung zulassen.

Betrachtet man das öffentliche Angebot des ersten Quartals 2013, so stellt man schnell fest, dass wenigstens die Hälfte aller Ein- und Zweifamilienhäuser zu Preisen von über 1 Mio. Euro angeboten werden. Dieses Verhältnis ist jedoch weniger auf die allgemein steigenden Kaufpreise zurückzuführen als auf die hohe Nachfrage nach familiengerechten Einfamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern unter 1 Mio. Euro.

# WERNICKE SANITÄRTECHNIK e.K.

- **Bäderbau**
- **Sanierungen**
- **Küchenumbauten**
- **Klempnerarbeiten**
- **Kleinreparaturen**
- **Gasheizungsanlagen**
- **Bedachung aller Art**
- **Schwimmbadtechnik**



seit 1925

Tel.: 0 40/8 70 22 22

**Notdienst:**  
**0170-41 444 40**

Fax: 0 40/8 70 48 62

Sülldorfer Landstr. 142 a  
22589 Hamburg

E-Mail: heinzwernicke@gmx.de

www.heinzwernicke.de

# Stadtteile im Vergleich

## Rissen

Der westlichste der Hamburger Elbvororte ist auch der mit Abstand größte, mit einer Fläche doppelt so groß wie Blankenese. Er liegt nach Sülldorf auf Platz Zwei der Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern: 98% aller Wohnimmobilien entfallen auf diese Bauformen. Die Immobilienpreise zeigen sich in Rissen vergleichsweise moderat, was zunehmend auch Familien mit Kindern zu schätzen wissen. Für die 10 Minuten längere Fahrzeit in die Innenstadt zahlte man für ein Einfamilienhaus in Rissen im Mittel 355.000 Euro weniger als in Blankenese. Rissener Immobilien machen ein Viertel des Gesamtmarktes der Elbvororte aus.

### Das Grundstück macht den Preis

In den letzten drei Jahren wurden in Rissen 207 Wohnimmobilien für insgesamt rund 93 Mio. Euro verkauft. Davon waren 159 Ein- und Zweifamilien-Häuser für insgesamt rund 79 Mio. Euro, was 77% aller notierten Kauffälle in Rissen entspricht. Die Objekte teilen sich wie folgt auf: 100 Einfamilienhäuser, 37 Doppelhaushälften und 22 Reihenhäuser.

Etwa 90% der Ein- und Zweifamilien-Häuser erzielten Preise zwischen 250.000 und 750.000 Euro. In Rissen finden sich auch weitläufige Grundstücke mit großzügiger Einfamilienhaus-Bebauung, deren Fläche den Kaufpreis schnell auf 750.000 Euro bis 1,25 Mio. Euro steigen lässt. Besonders großzügige Anwesen oder gar die äußerst raren Grundstücke mit Elbblick rund um die Wittenbergener Heide erzielen sogar noch höhere Kaufpreise. Verglichen mit den Summen, die man für Elbblick-Grundstücke in Blankenese oder entlang der Elbchaussee zahlt, sind diese Kaufpreise jedoch vergleichsweise gemäßigt.

### Einfamilienhäuser – Saniert oder original?

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der verkauften Einfamilienhäuser in Rissen betrug um die 1.000 m<sup>2</sup>, was im Stadtteilvergleich durchaus im oberen Drittel liegt.



### Rissen – der größte und grünste der Elbvororte mit der geringsten Einwohnerdichte

#### Wussten Sie schon...?

Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte in m<sup>2</sup>, Wohnfläche/Grundstück:  
 • Einfamilienhäuser: 163/1.002  
 • Doppelhaushälften: 140/503  
 • Reihenhäuser: 135/390  
 Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 43,9 m<sup>2</sup>  
 Einwohnerzahl: 15.000  
 Fläche Stadtteil: 16,6 km<sup>2</sup>  
 Schulen: 2 Grundschulen, 1 Gymnasium, 1 Gesamtschule

Kindergärten: 10  
 Niedergelassene Ärzte: 31  
 Natur/Parks: Naturschutzgebiete, Forst Klövensteen, Wittenbergener Heide, Wittenbergener Strand  
 Freizeitangebot: Tennis, Hockey, Golf, Reitsport  
 Fahrzeit bis in die Innenstadt: Gerade einmal 10 Minuten länger als von Blankenese aus (S-Bahn: 34 Minuten bis Jungfernstieg)

Die Hälfte der Objekte stammte aus den 1950er bis 1970er Jahren, teilweise bereits saniert, teilweise noch im ursprünglichen Zustand. Kleinere, renovierungsbedürftige Häuser wurden schon ab 320.000 Euro gehandelt, die regulären Preise liegen zwischen 520.000 Euro und bis zu 1,25 Mio. Euro. Für einzigartige Liebhaberobjekte mit großzügigen Grundstücken oder gar Elbblick in Top-Lagen, wie dem Nibelungenviertel, Klövensteen oder rund um die Wittenbergener Heide, zahlten Käufer auch deutlich mehr.

### Doppelhaushälften – Zwischen 400.000 und 500.000 Euro

Die verkauften Doppelhaushälften in Rissen verfügten durchschnittlich über 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 500 m<sup>2</sup> Grundstück, wobei sich der Trend zu steigender Wohnfläche bei sinkender Grundstücksfläche abzeichnet. Doppelhaushälften waren in Rissen ab 290.000 Euro zu haben – der zu leistende Renovierungsaufwand ist hier allerdings

nicht berücksichtigt. Zeitgemäße Doppelhaushälften werden ab 400.000 Euro gehandelt. Die Kaufpreise reichen überwiegend bis 550.000 Euro, im Einzelfall wurden Kaufpreise bis knapp 700.000 Euro realisiert.

### Reihenhäuser – Mit zunehmend kleineren Grundstücken

Die verkauften Reihenhäuser verfügten durchschnittlich über 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 390 m<sup>2</sup> Grundstück. Die inzwischen höhere Verdichtung von Grundstücken führt auch in diesem Segment zu einer Abnahme der Grundstücksgröße auf durchschnittlich rund 300 m<sup>2</sup>. Reihenhäuser wurden ab 270.000 Euro gehandelt und erreichten Kaufpreise bis 470.000 Euro. Endreihenhäuser erzielten tendenziell leicht höhere Preise als Mittelreihenhäuser.

### Eigentumswohnungen – Kleiner Markt in Rissen

Der Markt für Eigentumswohnungen ist erheblich kleiner als der für Häuser. Seit 2010 nimmt die Anzahl an Kauffällen für die betrachtete Preisspanne ab. Wurden 2010 noch 16 solcher Eigentumswohnungen gehandelt, waren es 2012 nur noch 10. Insgesamt wurden in den letzten drei Jahren 48 Wohnungen für insgesamt rund 13 Mio. Euro verkauft, was immerhin 14% aller

#### Rissen

#### Kaufpreistabelle 2010 bis 2012 in Euro

	von	bis	Median *
Einfamilienhäuser/Villen	320.000	1.150.000	520.000
Doppelhaushälften	290.000	550.000	400.000
Reihenhäuser	270.000	470.000	350.000
Eigentumswohnungen	2.750/m <sup>2</sup>	3.750/m <sup>2</sup>	3.071/m <sup>2</sup>

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

Kauffälle in Rissen entspricht. Der Anteil an Neubau-Wohnungen nahm kontinuierlich ab: von 88% aller gehandelten Wohnungen in 2010 auf 68% in 2011 bzw. 20% in 2012.

**Kauffälle bei Ein- und Zweifamilien-Häusern im Vergleich: Deutlicher Anstieg in 2012**

Die Anzahl an Kauffällen stieg im letzten Jahr erheblich: 2012 wurden 17,4% mehr Ein- und Zweifamilien-Häuser verkauft als 2011. Bereits im ersten Quartal 2013 wurden etwa 40 Ein- und Zweifamilien-Häuser öffentlich zum Kauf angeboten. Die Angebotspreise reichten von 295.000 Euro bis 3,9 Mio. Euro. Die ausgezeichnete Lage im Verhältnis zu den Immobilienpreisen generiert eine hohe Nachfrage, die vor allem im Segment der kleineren Einfamilienhäuser kaum durch entsprechende Angebote gedeckt wird.

**Sülldorf**

Insgesamt wurden in Sülldorf in den letzten drei Jahren 85 Wohnimmobilien für rund 37,8 Mio. Euro in den betrachteten Kaufpreisspannen verkauft. Davon entfiel mit 75 Kauffällen und einem Volumen von rund 35 Mio. Euro ein Anteil von 88,2 % auf Ein- und Zweifamilien-Häuser, was

**Sülldorf**

**Kaufpreistabelle 2010 bis 2012 in Euro**

	von	bis	Median
Einfamilienhäuser/Villen	420.000	975.000	674.500
Doppelhaushälften	330.000	500.000	436.750
Reihenhäuser	265.000	470.000	316.250
Eigentumswohnungen	2.500/m <sup>2</sup>	3.500/m <sup>2</sup>	3.198/m <sup>2</sup>

mal 500.000 Euro den Eigentümer, wobei einige Einfamilienhäuser den Gesamtschnitt deutlich anheben.

**Einfamilienhäuser – Die Nähe zu Blankenese schlägt sich in den Preisen nieder**

Zwischen 2010 und 2012 wurden laut Hamburger Gutachterausschuss 28 Einfamilienhäuser gehandelt, zumeist in den Blankenese zugewendeten Straßenzügen rund um den Sülldorfer Kirchenweg. Sie erzielten Kaufpreise ab 500.000 Euro, bis hin zu moderatem Blankenese-Niveau mit maximal 1,25 Mio. Euro.

**Doppelhaushälften selten auf dem Markt**

Doppelhaushälften werden hingegen in den letzten drei Jahren seltener verkauft: Nur acht Kauffälle sind notiert. Die Kaufpreise lagen zwischen 330.000 Euro und 500.000 Euro.

316.000 Euro. Die durchschnittliche Wohnfläche für die verkauften Sülldorfer Reihenhäuser liegt bei etwa 120 m<sup>2</sup>: Im Stadtteilvergleich ist dies der niedrigste Wert.

**Eigentumswohnungen – Sehr kleiner Markt in Sülldorf**

Transfers auf dem Eigentumswohnungsmarkt in den betrachteten Quadratmeterpreisen lassen sich an zwei Händen abzählen: In den letzten drei Jahren wurden in der relevanten Preisspanne 10 Eigentumswohnungen für insgesamt rund 2,8 Mio. Euro verkauft. Lediglich am Waldpark Marienhöhe werden kontinuierlich Kaufpreise von 2.800 bis 3.700 Euro/m<sup>2</sup> erzielt.

**Kauffälle bei Ein- und Zweifamilien-Häusern im Vergleich: Ähnliche Lage wie Vorjahre**

Die Anzahl an Käufen hat sich von 2010 auf 2011 um 35% gesteigert, und von 2011 auf

**Sülldorf – familienfreundliches Wohngebiet mit ländlicher Struktur**

**Wussten Sie schon...?**

Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte in m<sup>2</sup>, Wohnfläche/Grundstück:

- Einfamilienhäuser: 163/855
- Doppelhaushälften: 130/455
- Reihenhäuser: 120/270

Durchschnittliche Wohnfläche pro

Einwohner: 38,3 m<sup>2</sup>

Einwohnerzahl: 8.950

Fläche Stadtteil: 5,6 km<sup>2</sup>

Schulen: 1 Grundschule

Kindergärten: 4

Niedergelassene Ärzte: 11

Natur/Parks: Waldpark Marienhöhe

Freizeitangebot: Reiterparadies, Freibad

Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn: 30 Minuten bis Jungfernstieg.



nicht überrascht: 96% aller Wohnimmobilien in Sülldorf zählen zu dieser Objektkategorie.

Etwa 87% der Ein- und Zweifamilien-Häuser erzielten Preise zwischen 250.000 und 750.000 Euro. Familienfreundliche Doppel- und Reihenhäuser wechselten für Summen zwischen 250.000 Euro bis maxi-

**Reihenhäuser – Gerne am Waldpark Marienhöhe**

Über die Hälfte der gehandelten Ein- und Zweifamilien-Häuser waren Reihenhäuser, zumeist rund um den Waldpark Marienhöhe wie zum Beispiel den Sülldorfer Mühlenweg. Der Mediankaufpreis für ein Reihenhäuser lag in den letzten drei Jahren bei rund

2012 nur um einen Fall verändert: 2011 wurden 27 Ein- und Zweifamilien-Häuser gehandelt, 2012 waren es 28. Das Angebot auf den einschlägigen Immobilienportalen im ersten Quartal 2013 ist mit nur acht öffentlich angebotenen Objekten relativ zurückhaltend. Angebote unterhalb von 500.000 Euro bleiben dabei fast vollständig aus.



## Blankenese

Im flächenmäßig zweitgrößten Stadtteil der Elbvororte steht jedem Einwohner mit 56,8 m<sup>2</sup> die meiste Wohnfläche zur Verfügung. Noch dominieren auf dem Immobilienmarkt Ein- und Zweifamilien-Häuser, doch das Stadtbild ändert sich: Die zunehmende Verdichtung, die baulich mit dem Abriss älterer Häuser und dem Neubau kleinerer Mehrfamilien-Häuser einhergeht, gestaltet nicht nur das Konterfei Blankenese neu, sondern wirkt sich auch auf den Immobilienhandel aus.

In Blankenese wurden in den letzten drei Jahren insgesamt 305 Wohnimmobilien für rund 234,4 Mio. Euro verkauft. Diese Summe macht über 28% des Geldumsatzes auf dem Immobilienmarkt der Elbvororte aus – die Anzahl der Transaktionen entspricht al-

### Blankenese

#### Kaufpreistabelle 2010 bis 2012 in Euro

	von	bis	Median
Einfamilienhäuser/Villen	500.000	3.000.000	875.000
Doppelhaushälften	300.000	875.000	549.000
Reihenhäuser	265.000	800.000	480.000
Eigentumswohnungen	3.000/m <sup>2</sup>	6.000/m <sup>2</sup>	3.685/m <sup>2</sup>

### Blankenese – ein Stadtteil im Wandel?

#### Wussten Sie schon...?

Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte in m<sup>2</sup>, Wohnfläche/Grundstück:

- Einfamilienhäuser: 201/1.508
- Doppelhaushälften: 136/320
- Reihenhäuser: 166/351

Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 56,8 m<sup>2</sup>

Einwohnerzahl: 12.884

Fläche Stadtteil: 8,3 km<sup>2</sup>

Schulen: 2 Grundschulen, 2 Gymnasium, 1 Gesamtschule

Kindergärten: 14

Niedergelassene Ärzte: 94

Natur/Parks: Elbstrand, Goßlers Park, Hesse Park, Bours Park

Freizeitangebot: Segelclub, Radsport, Tennis, Golf

Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn – 24 Minuten bis Jungfernstieg

lerdings nur 19% aller Verkäufe in den Elbvororten. Also: Ein ausgesprochen hohes Preisniveau.

#### Eigentumswohnungen – Tendenz stark steigend

Dabei nimmt der Anteil an Eigentumswohnungen deutlich zu. Wurden 2010 noch 31 Eigentumswohnungen verkauft, waren es 2012 bereits 45 – ein Plus von 45,2%. Insgesamt wurden in den letzten drei Jahren 124 Eigentumswohnungen für rund 56,3 Mio. Euro verkauft. Das entspricht etwa 41% des gesamten Marktvolumens in Blankenese – und der Trend nach oben zeichnet sich weiter ab.

Die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen steigen. Insbesondere Wohnungen mit Elbblick erzielten Spitzenpreise bis zu 9.200 Euro/m<sup>2</sup>, unter 5.000 Euro/m<sup>2</sup> ist dieser Luxus kaum zu haben. Für eine Neubauwohnung wurden je nach Lage und Ausstattung zwischen 2.600 und 5.700 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt. Die 2013 geforderten Angebotspreise übersteigen diese Werte inzwischen. Für einen Pkw-Stellplatz muss ein Käufer mit weiteren 15.000 bis 20.000 Euro rechnen. Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand





ohne Elbblick sind die Quadratmeterpreise etwas moderater: Je nach Lage, Ausstattung und Zustand wurden in den letzten Jahren Preise zwischen 2.500 und 4.500 Euro/m<sup>2</sup> erzielt.

#### **Einfamilienhäuser – Spitzenreiter bei den Grundstücksgrößen**

Insgesamt wurden in den letzten drei Jahren 181 Ein- und Zweifamilienhäuser für rund 178 Mio. Euro verkauft. Die Kaufpreise für Villen und Einfamilienhäuser bewegten sich bei den 126 notierten Käufen in Blankenese zwischen 500.000 Euro und 2,5 bis 3 Mio. Euro. Für gezahlte Liebhaberobjekte oder Elbblick-Lage werden deutlich höhere Kaufpreise erzielt, zuletzt bis 7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der verkauften Häuser ist mit 1.508 m<sup>2</sup> der Spitzenwert in den Elbvororten.

#### **Doppel- und Reihenhäuser im preislichen Mittelfeld**

Im Durchschnitt bewegt sich Blankenese hier im Mittelfeld, verglichen mit den Durchschnittsniveaus der anderen sechs Elbvororte. Doppel- und Reihenhäuser sind vereinzelt bereits ab 265.000 bis 300.000 Euro erhältlich, die Spanne reicht hier in der Regel bis 875.000 Euro. Aber auch in dieser Kategorie werden vereinzelt Spitzenobjekte jenseits der 1-Mio.-Euro-Grenze veräußert.

#### **Kauffälle bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich: Nur hochpreisige Angebote?**

2011 wurden 47 Ein- und Zweifamilien-Häuser verkauft, 2012 waren es 59 – ein Plus von 25,5%. Bereits im ersten Quartal 2013 wurden rund 40 Objekte öffentlich angeboten, von denen drei Viertel über der 1-Mio.-Euro-Marke lagen. Das Angebot an Immobilien ist generell hoch. Problematisch jedoch ist das mangelnde Angebot an Objekten in der Preisklasse unterhalb der magischen Millionen-Grenze: Kaufinteressenten werden so zum Ausweichen in benachbarte Stadtteile gezwungen.



## Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Sprechen Sie uns an.  
866 90 29 00

[info@richelmann-cie.de](mailto:info@richelmann-cie.de)

[www.richelmann-cie.de](http://www.richelmann-cie.de)



FRITZSCHE IMMOBILIEN MANAGEMENT

### Ihre Immobilie ist unsere Immobilie ...

... das ist unser Kredo nach dem wir handeln und Ihre Immobilie verwalten. So, als wäre es unsere Eigene, denn Ihre Immobilie verdient die beste Betreuung – und genau darin unterscheidet sich unsere Verwaltung von anderen.



**Durch Kompetenz und Engagement können wir eine professionelle Verwaltung gewährleisten, die uns eine individuelle Betreuung Ihrer Immobilie ermöglicht.**

**Sören Fritzsche**  
Rheingoldweg 7  
22559 Hamburg - Rissen  
Tel 040 - 80 79 0170  
Fax 040 - 80 79 0171  
Mobil 0176 - 233 888 27

**Sprechen Sie einfach mit uns – zusammen finden wir die optimale Lösung.**

[sf@fritzsche-im.de](mailto:sf@fritzsche-im.de)



[www.fritzsche-im.de](http://www.fritzsche-im.de)

## Iserbrook

In Iserbrook mischen sich verschiedene Wohnformen: Ist der nordwestliche Teil eher von Einfamilienhäusern geprägt, finden sich an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein Mehrfamilien-Häuser, und im Süden des Stadtteiles auch verstärkt Doppel- und Reihenhäuser.

Käufe und Verkäufe in Iserbrook machten unter 5% des Immobilienmarktes der gesamten Elbvororte aus. Im betrachteten Zeitraum 2010-2012 wurden in Iserbrook insgesamt 89 Wohnimmobilien für rund 33,5 Mio. Euro. verkauft. Davon entfiel ein Anteil von 76,4% der Kauffälle auf Ein- und Zweifamilien-Häuser. Diese 68 Käufe erzielten zusammen eine Kaufsumme von rund 26,4 Mio. Euro.

### Einfamilienhäuser nehmen fast die Hälfte des Marktes ein

Pro Jahr wurden zwischen 2010 und 2012 in Iserbrook rund 20 Ein- und Zweifamilienhäuser gehandelt, die klassischen Einfamilienhäuser machen dabei etwa die Hälfte des gesamten Immobilienmarktes aus. Die Objekte erzielten Kaufpreise zwischen 275.000 Euro und 600.000 Euro. Durch-



### Iserbrook – hohe Einwohnerdichte, kleiner Immobilienmarkt

#### Wussten Sie schon...?

Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte in m<sup>2</sup>, Wohnfläche/Grundstück:

- Einfamilienhäuser: 131/727
- Doppelhaushälften: 139/507
- Reihenhäuser: 130/308

Durchschnittliche Wohnfläche pro

Einwohner: 39,2 m<sup>2</sup>

Einwohnerzahl: 10.890

Fläche Stadtteil: 2,7 km<sup>2</sup>

Schulen: 1 Grundschule

Kindergärten: 11

Niedergelassene Ärzte: 8

Natur/Parks: Wiesen und Felder im Norden

Freizeitangebot: Hallenbad, Fußball, Volleyball

Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn-An-

bindung über Sülldorf – 28 Minuten bis

Jungfernstieg

schnittliche Wohnfläche und Grundstücksgröße der verkauften Einfamilienhäuser sind in Iserbrook deutlich geringer als in den anderen Elbvororten, was die niedrigeren Preisspannen zum Teil erklärt.

### Doppelhaushälften und Reihenhäuser – Kaum Preisunterschiede zu Einfamilienhäusern

Doppelhaushälften sind im Einstieg kaum günstiger als Einfamilienhäuser, Wohnflächen und Grundstücksgrößen liegen hier nah beieinander. Doppelhaushälften erreichten in der Spitze Kaufpreise bis 500.000 Euro. Reihenhäuser waren bereits zwischen 260.000 und 400.000 Euro erhältlich.

### Eigentumswohnungen – Stabile Marktlage

In den letzten drei Jahren wurden in der betrachteten Preisspanne ab 2.500 Euro/m<sup>2</sup> 21 Eigentumswohnungen für zusammen rund 7 Mio. Euro verkauft. Der kleine Markt ist relativ stabil: 2012 wurden genauso viele Eigentumswohnungen gehandelt wie im Jahr zuvor.

### Überblick: Wohnimmobilien-Markt in Iserbrook

Im ersten Quartal 2013 wartete Iserbrook mit 15 öffentlich angebotenen Ein- und Zweifamilien-Häusern auf. Die Angebotspreise zwischen 280.000 und 850.000 Euro waren im Vergleich zu den ermittelten Durchschnittspreisen verhältnismäßig hoch.

#### Iserbrook

#### Kaufpreistabelle 2010 bis 2012 in Euro

	von	bis	Median
Einfamilienhäuser/Villen	275.000	600.000	350.750
Doppelhaushälften	275.000	500.000	400.000
Reihenhäuser	260.000	400.000	336.750
Eigentumswohnungen	2.600/m <sup>2</sup>	4.000/m <sup>2</sup>	3.132/m <sup>2</sup>

## Nienstedten

Von allen Elbvororten bietet Nienstedten mit 108,4 m<sup>2</sup> die durchschnittlich größte Wohnfläche pro Wohneinheit. Betrachtet man die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner liegt Nienstedten mit 53,3 m<sup>2</sup> knapp hinter dem Blankeneser Spitzenwert von 56,8 m<sup>2</sup>.

2010-2012 wurden insgesamt 124 Wohnimmobilien für rund 111,2 Mio. Euro verkauft. Obwohl die Anzahl an Kauffällen von Ein- und Zweifamilien-Häusern gegenüber Eigentumswohnungen mit 66 zu 58 Käufen relativ ausgeglichen ist, haben die Ein- und Zweifamilien-Häuser einen doppelt so hohen Geldumsatz: Den erzielten rund 75,2 Mio. Euro steht ein Volumen von rund 36 Mio. Euro aus Verkäufen von Eigentumswohnungen gegenüber.

### Einfamilienhäuser – Elbblick schwer zu finden

Der Median der letzten drei Jahre liegt bei 1.040.000 Euro: Über 50% der Einfamilienhäuser in Nienstedten erzielten also Kaufpreise über 1 Mio. Euro. Kleinere Einfamilienhäuser waren selten schon ab 500.000 Euro erhältlich. Die Kaufpreise bewegen sich jedoch schnell im Hochpreissegment und erreichten üblicherweise bis

3 Mio. Euro, in Einzelfällen deutlich mehr: zum Beispiel 9,7 Mio. Euro für eine Spitzenlage mit Elbblick an der Elbchaussee. Die Anzahl an Elbblick-Grundstücken lässt sich in Nienstedten allerdings an einer Hand abzählen. In den Stichstraßen zur Elbchaussee wie In de Bost finden sich Kauffälle ab 1 Mio. Euro.

### Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit großen Grundstücken

Etwas preiswerter sind Doppelhaushälften, mit Kaufpreisen ab 495.000 Euro bis überwiegend unter 1 Mio. Euro, sowie Reihenhäuser mit Kaufpreisen zwischen 375.000 und 620.000 Euro. Der Marktanteil der Doppel- und Reihenhäuser lag in den letzten drei Jahren immerhin bei fast 40%. Im Verhältnis zu den anderen Elbvororten bekamen Käufer in Nienstedten die größten Grundstücksflächen in Relation zur Wohnfläche.

2011 wurden 17 Kauffälle in Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser notiert, ein

Anstieg um 52,9% auf 26 Objekte ist 2012 zu verzeichnen. Im ersten Quartal 2013 wurden knapp unter 10 Doppel- und Reihenhäuser öffentlich angeboten – der sonst recht hohe Anteil ist nun Einfamilienhäusern und Villen gewichen, mit Angebotspreisen jenseits der 1,5-Mio.-Euro-Grenze.

### Eigentumswohnungen – Die höchsten Quadratmeterpreise der Elbvororte

Mit einem Geldvolumen von rund 36,1 Mio. Euro wurden 2010-2012 58 Eigentumswohnungen veräußert. Vereinzelt gab es Kauffälle bereits ab 2.800 Euro/m<sup>2</sup>, die Mehrzahl der Transaktionen fand jedoch im Preisumfeld von 4.500 Euro/m<sup>2</sup> statt. Nach oben setzen sich die Angebote bis 6.500 Euro/m<sup>2</sup> fort; vereinzelt wurden Kaufpreise bis 7.500 Euro/m<sup>2</sup> erreicht. In der Masse werden so in Nienstedten die höchsten Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in den Elbvororten erzielt.

### Nienstedten – geringste Einwohnerzahl in den Elbvororten

#### Wussten Sie schon...?

Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte in m<sup>2</sup>, Wohnfläche/Grundstück:

- Einfamilienhäuser: 256/1.391
- Doppelhaushälften: 124/604
- Reihenhäuser: 131/452

Durchschnittliche Wohnfläche pro

Einwohner: 53,3 m<sup>2</sup>

Einwohnerzahl: 7.094

Fläche Stadtteil: 4,4 km<sup>2</sup>

Schulen: 1 Grundschule

Private Waldorfschulen

wie die Rudolf-Steiner-Schule

Kindergärten: 6

Niedergelassene Ärzte: 12

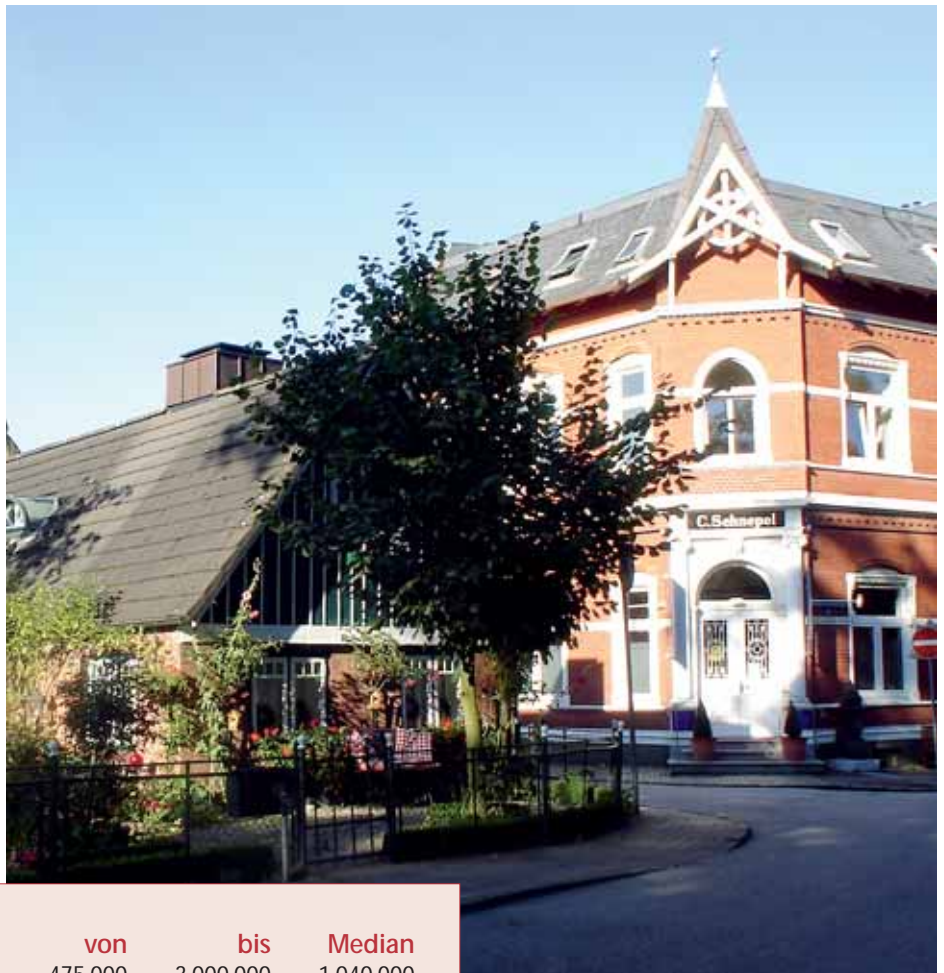
Natur/Parks: Hirschpark, Jenischpark,

Wesselhoeftpark, Westerpark

Freizeitangebot: Reitsport

Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn und

Bus – 22 Minuten bis Jungfernstieg



### Nienstedten

#### Kaufpreistabelle 2010 bis 2012 in Euro

	von	bis	Median
Einfamilienhäuser/Villen	475.000	3.000.000	1.040.000
Doppelhaushälften	495.000	950.000	598.750
Reihenhäuser	375.000	620.000	445.000
Eigentumswohnungen	2.800/m <sup>2</sup>	6.500/m <sup>2</sup>	4.463/m <sup>2</sup>

## Groß Flottbek

**M**it 2,4 km<sup>2</sup> Fläche ist Groß Flottbek der kleinste der sieben Elbvororte. Architektonisch wird die Struktur des benachbarten Stadtteils Othmarschen aufgenommen. Es dominieren zunächst Einzel- und kleine Mehrfamilienhäuser, im Norden dann auch vermehrt Doppel- und Reihenhäuser.

In Groß Flottbek wurden in den letzten drei Jahren insgesamt 172 Wohnimmobilien für rund 113,8 Mio. Euro verkauft. Die 129 notierten Verkäufe von Ein- und Zweifamilien-Häusern erzielten ein Transaktionsvolumen von rund 94,8 Mio. Euro. 81,4% dieser Kauffälle lag unter 1 Mio. Euro – und damit im Durchschnitt der Elbvororte.

### Einfamilienhäuser – Ausnahmepreise 2012?

Einfamilienhäuser erzielten in Groß Flottbek überwiegend Kaufpreise zwischen 500.000 Euro und 2 Mio. Euro. 2012 wurde diese obere Grenze zweimal durchbrochen, es wurden Kaufpreise bis 2,5 Mio. Euro realisiert.

### Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit schmucken kleinen Grundstücken

Der Marktanteil von Doppel- und Reihenhäusern macht etwa 50% der gehandelten Ein- und Zweifamilien-Häuser aus. Doppelhaushälften wurden überwiegend ab 430.000 Euro und bis 800.000 Euro gehandelt. Im Verhältnis waren die Grundstücke der verkauften Doppel- und Reihenhäuser kleiner als in den anderen Stadtteilen.

Der Markt für Reihenhäuser ist in Groß-Flottbek verhältnismäßig groß, ein Drittel der gehandelten Ein- und Zweifamilien-Häuser gehörten zu dieser Kategorie. Die Kaufpreise lagen zwischen 280.000 Euro

und 575.000 Euro. „Ausreißer“ erzielten Kaufpreise bis 950.000 Euro.

### Eigentumswohnungen – Neubauten auf dem Vormarsch

In den letzten drei Jahren wurden 43 Eigentumswohnungen in Groß Flottbek für insgesamt rund 19 Mio. Euro gehandelt.

Die Anzahl der gehandelten Eigentumswohnungen nimmt seit 2010 stetig zu. Waren es 2010 noch acht Eigentumswohnungen, wurden 2012 bereits 19 gehandelt: über drei Jahre also ein Plus von 137%. Der Anteil an Neubau-Eigentumswohnungen steigt dabei ebenfalls: 2012 waren 21% der

### Groß Flottbek – der flächenmäßig kleinste der Elbvororte

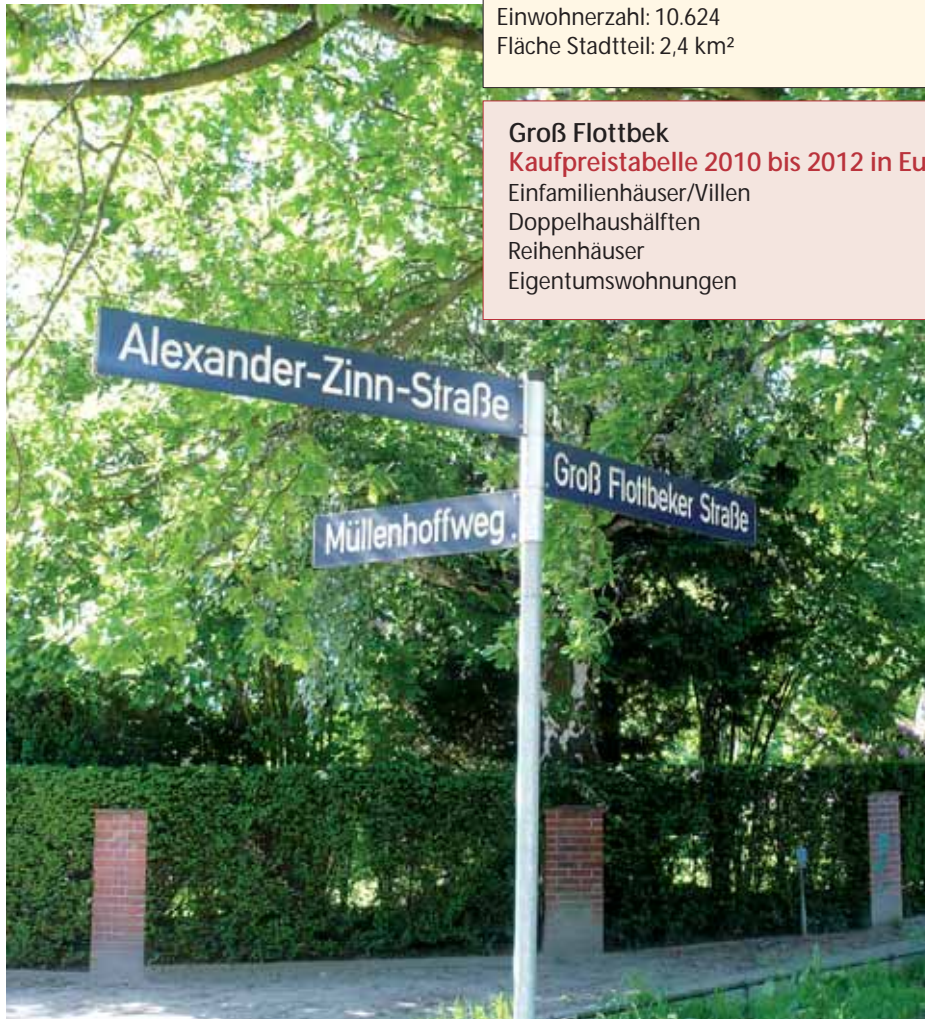
#### Wussten Sie schon...?

Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte in m<sup>2</sup>, Wohnfläche/Grundstück:

- Einfamilienhäuser: 216/755
- Doppelhaushälften: 135/434
- Reihenhäuser: 129/252

Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 48,0 m<sup>2</sup>  
 Einwohnerzahl: 10.624  
 Fläche Stadtteil: 2,4 km<sup>2</sup>

Schulen: 1 Grundschule  
 Kindergärten: 7  
 Niedergelassene Ärzte: 58  
 Natur/Parks: Lise-Meitner-Park  
 Freizeitangebot: Tennis, Hockey, Golf, Reitsport  
 Fahrzeit bis in die Innenstadt:  
 S-Bahn Othmarschen – 17 Minuten  
 bis Jungfernstieg



### Groß Flottbek

#### Kaufpreistabelle 2010 bis 2012 in Euro

	von	bis	Median
Einfamilienhäuser/Villen	500.000	2.000.000	900.500
Doppelhaushälften	430.000	800.000	615.000
Reihenhäuser	280.000	575.000	365.000
Eigentumswohnungen	2.600/m <sup>2</sup>	5.500/m <sup>2</sup>	3.536/m <sup>2</sup>

gehandelten Objekte Neubauten, während dieser Anteil 2010 noch bei 13% und 2011 noch bei 19% lag. Die Quadratmeterpreise sind im Vergleich der Elbvororte noch gemäßigt, im Median liegen sie bei 3.536 Euro. Ältere Eigentumswohnungen waren bereits schon ab 2.600 Euro/m<sup>2</sup> zu haben, hier ist jedoch mit weiteren Renovierungskosten zu rechnen. In der Spitze wurden Quadratmeterpreise bis 5.800 Euro erzielt.

### Überblick: Wohnimmobilien-Markt in Groß Flottbek

Bei den Ein- und Zweifamilien-Häusern ließ sich ein Anstieg der Anzahl an Kauffällen um 18,9% feststellen: Von 37 Fällen 2011 zu 44 Fällen 2012. Im ersten Quartal 2013 war das öffentliche Angebot verhältnismäßig hoch, mit 14 Ein- und Zweifamilien-Häuser zwischen 400.000 und 2,2 Mio. Euro.



## Wir belohnen Ihr Wissen!

Als Informationsmakler/In erhalten Sie für Ihren Tipp eine Beteiligung in Höhe von **25%** an unserer Maklerprovision.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

866 90 29 00

Weitere Informationen hierzu unter:

[www.richelmann-cie.de/tippgeberprovision](http://www.richelmann-cie.de/tippgeberprovision)

## Othmarschen

**D**er östlichste Elbvorort ist geprägt durch herrschaftliche Villenbebauung und zunehmend kleinere Mehrfamilienhäuser mit großzügigen Wohnungen. Die zentrale Lage mit allen Vorteilen der Elbvororte und die gute Anbindung haben ihren Reiz – und ihren Preis.

In Othmarschen wurden in den letzten drei Jahren insgesamt 286 Objekte für rund 198,7 Mio. Euro verkauft – das entspricht knapp einem Viertel aller Käufe in den Elbvororten.

Für Ein- und Zweifamilien-Häuser wurden 114 Kauffälle für insgesamt rund 113,2 Mio. Euro verzeichnet. Im zeitlichen Verlauf ist für diese Objektgruppe ein Anstieg der Kauffälle von 13,9% im Jahr 2012 zum Vorjahr zu vermerken.



### Othmarschen – Villen und großzügige Wohnungen mit bester Anbindung

#### Wussten Sie schon...?

Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte in m<sup>2</sup>, Wohnfläche/Grundstück:

- Einfamilienhäuser: 163/1.002
- Doppelhaushälften: 140/503
- Reihenhäuser: 135/390

Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 53,9 m<sup>2</sup>

Einwohnerzahl: 12.616

Fläche Stadtteil: 6,0 km<sup>2</sup>

Schulen: 3 Grundschulen, 3 Gymnasien

Kindergärten: 14

Niedergelassene Ärzte: 36

Natur/Parks: Elbstrände, Jenischpark,

Reemtsmapark, Schröders Elbpark

Freizeitangebot: Tennis, Hockey, Golf

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

### Einfamilienhäuser und Villen – Elbblick ist rar

Einfamilienhäuser und Villen wurden ab 500.000 Euro bis üblicherweise 3 Mio. Euro gehandelt. Vereinzelt fanden sich unter den 67 Objekten auch Kaufpreise jenseits der 3 Mio. Euro. Elbblick in Othmarschen wird selten gehandelt: Wenn, dann nur entlang der Elbchausee, für Kaufpreise zwischen 1,6 Mio. Euro bis zuletzt 6,8 Mio. Euro. Lediglich um den Bereich Övelgönne waren Elbblick-Häuser für knapp unter 1 Mio. Euro erhältlich.

### Doppelhäuser und Reihenhäuser selten im Millionen-Bereich

Die 24 in Othmarschen gehandelten Doppelhäuser erzielten in den letzten drei Jahren Preise zwischen 440.000 Euro und 950.000 Euro. In seltenen Fällen wurden Kaufpreise über 1 Mio. Euro erzielt. Die Preise für Reihenhäuser lagen in günstigeren Preisspannen: Zwischen 300.000 und 575.000 Euro war die Regel, in 2012 allerdings wurden auch Preise über 600.000 Euro erzielt.

### Eigentumswohnungen – Neubauanteil und Quadratmeterpreise steigend

Zwischen 2010 und 2012 wurden 172 Eigentumswohnungen für rund 85,5 Mio. Euro gehandelt. Gemessen an der Anzahl von Verkäufen ist der Markt für Eigentumswohnungen in Othmarschen um die Hälfte größer als der für Ein- und Zweifamilien-Häuser. Bereits von 2010 auf 2011 nahm die Anzahl der Verkäufe deutlich zu, um 69,2% von 39 auf 66 Objekte. 2012 wurde dieses hohe Niveau mit 67 Kauffällen gehalten.

Die Kaufpreise reichten üblicherweise von 2.800 bis 6.250 Euro/m<sup>2</sup>. Für Elbblick-

Wohnungen war die Zahlungsbereitschaft deutlich höher, zuletzt bis zu 12.000 Euro/m<sup>2</sup>. Der Median der letzten drei Jahre liegt hier bei 3.549 Euro/m<sup>2</sup>, Tendenz steigend. Dabei wächst der Anteil an Neubaugewohnungen: Lag dieser 2011 noch bei 33%, so war 2012 mit 48% schon fast jede zweite Eigentumswohnung ein Neubau.

### Überblick: Wohnimmobilien-Markt in Othmarschen

Im ersten Quartal 2013 wurden nur wenige Ein- und Zweifamilien-Häuser in Othmarschen öffentlich angeboten. Die Angebotspreise lagen dabei zumeist über 1 Mio. Euro und noch deutlich darüber.

Bestand der Markt 2010-2012 noch aus etwa 40% Doppel- und Reihenhäusern unter 1 Mio. Euro, blieb das öffentliche Angebot an diesen Objekten in den ersten Monaten des Jahres 2013 nahezu aus.

Angebotspreise für Eigentumswohnungen bewegten sich im ersten Quartal 2013 im Mittel bei 4.300 Euro/m<sup>2</sup> und erreichen Kaufpreisforderungen bis hin zu über 13.000 Euro/m<sup>2</sup>.

### Othmarschen

#### Kaufpreistabelle 2010 bis 2012 in Euro

	von	bis	Median
Einfamilienhäuser/Villen	500.000	3.000.000	1.057.500
Doppelhaushälften	440.000	950.000	645.000
Reihenhäuser	300.000	575.000	440.000
Eigentumswohnungen	2.800/m <sup>2</sup>	6.250/m <sup>2</sup>	3.549/m <sup>2</sup>

# judel/vrolijk & co

## SALES ■ BROKERAGE

Baltic 152' 2008 Baltic 97' 1999 Baltic 65' - 01 2005 Baltic 50' - 09 2004



Länge/ Length 46,22 m  
Breite/ Beam 8,45 m  
Tiefgang/ Draft 3,75/ 6,10 m  
VB/ Price Auf Anfrage



Länge/ Length 29,65 m  
Breite/ Beam 6,50 m  
Tiefgang/ Draft 4,00 m  
VB/ Price Auf Anfrage



Länge/ Length 18,00 m  
Breite/ Beam 5,20 m  
Tiefgang/ Draft 3,80 m  
VB/ Price 1.800.000 €



Länge/ Length 15,44 m  
Breite/ Beam 4,26 m  
Tiefgang/ Draft 3,00 m  
VB/ Price 800.000 €

Baltic 55' - 02 2005



Länge/ Length 15,03 m  
Breite/ Beam 4,59 m  
Tiefgang/ Draft 3,30 m  
VB/ Price 1.200.000 €

Baltic 65' STIG 2010



Länge/ Length 15,03 m  
Breite/ Beam 4,59 m  
Tiefgang/ Draft 3,30 m  
VB/ Price 1.200.000 €

Hanse 630 e 2007



Länge/ Length 19,00 m  
Breite/ Beam 5,20 m  
Tiefgang/ Draft 2,95 m  
VB/ Price 650.000 €

Baltic 43' 1987



Länge/ Length 13,20 m  
Breite/ Beam 4,20 m  
Tiefgang/ Draft 2,45 m  
VB/ Price 175.000 €

Official partner of  
*Baltic Yachts*

design by judel/vrolijk & co

Neutours Swan 65 1975



Länge/ Length 19,81 m  
Breite/ Beam 4,88 m  
Tiefgang/ Draft 2,75 m  
VB/ Price 400.000 €

TP52' Anema & Core 2006



Länge/ Length 15,85 m  
Breite/ Beam 4,43 m  
Tiefgang/ Draft 3,22 m  
VB/ Price 365.000 €

JV42' R Mk II 2005



Länge/ Length 12,57 m  
Breite/ Beam 3,01 m  
Tiefgang/ Draft 2,51 m  
VB/ Price 108.000 €

SWAN 60' R 1994



Länge/ Length 18,85 m  
Breite/ Beam 5,34 m  
Tiefgang/ Draft 3,50 m  
VB/ Price 685.000 €

SWAN CS 42' 2007



Länge/ Length 12,98 m  
Breite/ Beam 3,93 m  
Tiefgang/ Draft 2,70 m  
VB/ Price 350.000 US \$

Lüje 50' GEORGIA 2008



Länge/ Length 15,00 m  
Breite/ Beam 3,60 m  
Tiefgang/ Draft 1,10 m  
VB/ Price 849.000 €

Grand Azur 33' 2007



Länge/ Length 10,30 m  
Breite/ Beam 3,30 m  
Tiefgang/ Draft 0,65 m  
VB/ Price 200.000 €

Classic Runabout 33' 2012



Länge/ Length 10,00 m  
Breite/ Beam 2,85 m  
Tiefgang/ Draft 0,60 m  
VB/ Price 550.000 €

Lüje Elbe 28' Salon



Länge/ Length 8,55 m  
Breite/ Beam 2,90 m  
Tiefgang/ Draft 0,75-0,55 m  
VB/ Price ab 294.168 €

+49 (0) 471 308811 -0 | broker@judel-vrolijk.com | www.judel-vrolijk.com



# Die Bewertung Ihrer Immobilie ist bei uns Chefsache.

Wir freuen uns auf Ihren  
Anruf!

866 90 29 00

RICHELMANN & Cie. Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Blankeneser Landstraße 49  
22587 Hamburg

[Info@richelmann-cie.de](mailto:Info@richelmann-cie.de)

[www.richelmann-cie.de](http://www.richelmann-cie.de)