

HAMBURGER  
**Klönshnack**  
IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG IN DEN ELBVORORTEN

040 - 866 902 900



RICHELMANN & CIE.

IMMOBILIEN GESELLSCHAFT



Einfamilienhaus

ZU VERKAUFEN

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

Immobilienmarktbericht  
der Elbvororte

2014



**Die Bewertung Ihrer Immobilie  
ist bei uns Chefsache!**

**Gern bewerten wir auch  
Ihre Immobilie.**



**Rufen Sie uns an!  
866 902 900**

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

## Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2014

# Was Zahlen nicht alles verraten...

### Liebe Leserin, lieber Leser,

die Elbvororte machen gerade einmal 6% der Fläche Hamburgs aus. Was die Lebensqualität betrifft, sind sie jedoch ganz vorn mit dabei: Wohnraum, Einkommen, familiengerechte Strukturen – in solchen statistischen Werten lässt sich Lebensqualität fassen. Ebenfalls aussagekräftig sind die Immobilienpreise, denn beliebte Lagen schlagen sich auch in den Kaufpreisen nieder. Doch wie steht es mit den Angebotspreisen? In diesem Marktbericht haben wir beides ausgewertet – mit überraschenden Ergebnissen.

### Angebotspreis und Verkaufspreis klaffen auseinander

Wir haben eine Langzeitstudie über beworbene Angebots- und tatsächliche Verkaufspreise erstellt. Dazu haben wir ein Jahr lang über 1.000 Immobilienangebote gesammelt und in repräsentativen Stichproben mit den Verkaufspreisen verglichen. Die Abweichungen waren erstaunlich. Unsere Auswertung hat auch eine Reihe weiterer interessanter Fakten ergeben: Wussten Sie zum Beispiel, dass in den Elbvororten über 250 Makler tätig waren?

### Transparenz für Käufer und Verkäufer

Als Grundlage der analysierten Verkaufspreise dient uns die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg. Dort werden notariell beurkundete Kauffälle mit ihren tatsächlich erzielten Kaufpreisen gelistet. Dieser Marktbericht stützt sich also auf knapp 1.000 abgewickelte Immobilientransaktionen.

Auf jeweils einer Seite präsentieren wir Ihnen die Marktentwicklung der einzelnen Elbvororte. Interessiert es Sie, wie viel im Median Häuser oder Wohnungen erzielt haben? Dann werfen Sie am besten einen Blick auf unsere Medianauswertungen der einzelnen Stadtteile. Dort finden Sie Richtwerte zu den in 2013 verkauften Immobilien.

### Trends auf dem Immobilienmarkt der Elbvororte

Der „RC Wohnimmobilienpreisindex“ geht noch weiter: Er wertet über 1.750 Kauffälle der letzten 4 Jahre in den Elbvororten statistisch aus, und zeigt Trends auf dem Markt plastisch auf. Auch hier erwartet Sie in diesem Heft eine Überraschung: Zum ersten Mal seit 2010 zeichnen sich unterjährig kaum Preissteigerungen ab.

### Neugierig geworden? Blättern Sie rein!

Dieser Marktbericht erscheint zum zweiten Mal. Wir möchten dem gesamten Klönschnack-Team für die freundliche Unterstützung danken.

Die Vorjahresausgabe finden Sie unter [www.richelmann-cie.de](http://www.richelmann-cie.de) im Internet zum kostenlosen Download. Ein großes Dankeschön geht an dieser Stelle an alle Leser, die uns im letzten Jahr ihr Feedback zugesandt haben. Falls Sie ebenfalls Anregungen für uns haben, schreiben Sie diese gerne per E-Mail an [marktbericht@richelmann-cie.de](mailto:marktbericht@richelmann-cie.de).

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen

Ihr Alexander Richelmann



### Alexander Richelmann

2013

Gründung der RICHELMANN & Cie. Immobilien GmbH

2007-2013

Dahler & Company – zuletzt Kaufmännischer Leiter

2006-2011

Studium der Betriebswirtschaftslehre 2004-2006

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

2003

Abitur Gymnasium Blankenese

## 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

### Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2014

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

### Redaktion

Alexander Richelmann, Hellena Schroth

### Anschrift Redaktion

RICHELMANN & Cie. Immobilien GmbH  
Blankeneser Landstraße 49, 22587 Hamburg

### Herstellung

Atelier Schümann GmbH  
Agentur für Unternehmenskommunikation

### Druck

Kröger-Druck Auflage: 60.000 Exemplare

### Zitierhinweis

Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Immobilienmarktbericht Elbvororte 2014“ und Nennung des Autors Alexander Richelmann gebeten.

### Quellenhinweis:

- Gutachterausschuss Hamburg
- Statistikamt Nord
- eigene Datenerhebungen



# Allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes in den Hamburger Elbvororten – mit Langzeitstudie: Vergleich Angebots- und Verkaufspreise

Die Vermarktung einer Immobilie kann komplex sein. So müssen unterschiedliche Erwartungen von Käufern und Verkäufern einen gemeinsamen Nenner finden – oft ist das der Preis, zu dem eine Immobilie den Eigentümer wechselt.

Bevor es so weit ist, spielen viele Faktoren zusammen. Um sie transparent zu machen, haben wir die Angebote mit den Kauffällen des letzten Jahres abgeglichen, und dabei Antworten auf folgende Fragen gefunden:

Welches Bild vermitteln die Angebote? Mit welchen Abschlägen vom Angebotspreis wird tatsächlich verkauft? Wer ist am Markt aktiv? Wie lange wird eine Immobilie im Schnitt angeboten, bevor sie einen Käufer findet?

Noch aussagekräftiger sind die Ergebnisse, wenn man sie im Gesamtkontext der Marktentwicklung betrachtet, deshalb hier ein kurzer Überblick über die Geschehnisse 2013 in den Elbvororten.

## Gesamtmarkt 2013: Neubauten beleben den Markt

In den Hamburger Elbvororten wurden 2013 insgesamt 472 Wohnimmobilien für rund 307 Mio. € gehandelt – das ist, bezogen auf die Objekte, ein Plus von 7,5 % zum Vorjahr.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern lässt sich ein Rückgang von fast 10 % zum Vorjahr feststellen.

Der Zuwachs kommt aus dem Segment der Eigentumswohnungen: Hier wurden

Wert noch bei 36%. Der Wohnungsneubau prägt also den gesamten Immobilienmarkt der Elbvororte. Die Entwicklung ist so stark, dass sie sogar den sinkenden Verkäufen im Häusermarkt entgegenwirkt.

Vergleicht man den Geldumsatz der Jahre 2012 und 2013, so ist sein Anstieg im Gesamtmarkt mitnichten so hoch wie der der gehandelten Objekte: Es wurde 2013 nur 2,3 % mehr Geld umgesetzt. Diese Erkenntnis verwundert nicht: Wohnungen sind in der Regel günstiger als Häuser.

## RC-Wohnimmobilienpreisindex: Kaufpreise stagnieren

Wie ist die Marktentwicklung in Zusammenhang der letzten Jahre zu werten? Der RC-Wohnimmobilienpreisindex Hamburg Elbvororte macht sie greifbar: Er zeigt quartalsweise die Abweichungen der Kaufpreisdurchschnitte zum ersten Quartal 2010 auf.

## Beruhigter Markt: Plateaus ab Sommer 2013

Auffällig ist, dass im ersten Jahresdrittel 2013 sowohl die Kaufpreise für Häuser als auch die für Eigentumswohnungen anstiegen. Danach erreichte die Preisentwicklung den Höchststand der letzten 4 Jahre. Seit Sommer 2013 stagnieren die Preise in den Elbvororten.

Im Basiszeitraum, dem ersten Quartal 2010, lag der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen bei 3.450 €/m<sup>2</sup>. Ende 2013 war dieser Wert bei 4.213 €/m<sup>2</sup>. Dies ist eine Steigerung um 22,1% in vier

Monate, ist von einem Zur-Ruhe-Kommen des Marktes wenig zu spüren. Die Angebotspreise suggerieren weitere Preissteigerungen.

Um Marktentwicklung und Angebotslage transparent abzugleichen, haben wir 2013 eine repräsentative Langzeitstudie erhoben. Das Ergebnis sehen Sie in den Kreisdiagrammen auf der rechten Seite: Wir haben über 1.000 Angebote mit den tatsächlichen Verkaufsfällen abgeglichen. Es fließen nun öffentlich beworbene Immobilien ein, die 2013 neu am Markt waren und im gleichen Jahr verkauft wurden.

## Angebotsbild trägt: 95 % der Häuser werden unter 2 Mio. € gehandelt

Ein Haus in den Elbvororten unter 1 Mio. € – laut Angebotslage fallen über die Hälfte aller Objekte nicht in diese Kategorie. Tatsächlich wurden 2013 aber 78 % aller Häuser unter dieser Preisgrenze gehandelt. Dies zeigt die hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern unterhalb der 1 Mio. Euro-Grenze.

Noch deutlicher klappt die Schere bei Häusern zwischen 1 Mio. und 2 Mio. €: Es wurden 29 % aller Objekte in diesem Segment angeboten, doch nur 17 % erzielten auch diese Preise.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Quadratmeterpreisen von Eigentumswohnungen: 30 % aller Wohnungen wurden im Preissegment über 5.000 €/m<sup>2</sup> offeriert, aber nur 20 % in dieser Preisklasse veräußert.

## 80 % der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden mit Preisabschlägen von bis zu 15 % verkauft

Was bedeutet das nun für die öffentlich



36,4% mehr Objekte als im Vorjahr veräußert. Betrachtet man diese 225 Kauffälle genauer, so waren 107 der gehandelten Wohnungen Neubauten. Sie machen mit 47,6% fast die Hälfte des Marktes für Eigentumswohnungen aus. 2012 lag dieser

Jahren. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen im gleichen Zeitraum weit weniger stark: Um 5,5% von 676.500 € auf 713.500 €.

## Angebotslage reagiert nur langsam auf Marktentwicklung

Betrachtet man die Offerten der letzten

beworbenen Angebote? Nun, im Schnitt liegen die aufgerufenen Preise bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 9,3% höher als der am Ende erzielte Kaufpreis. Bei 80% aller Angebote wurde ein Abschlag von maximal 15% des ursprünglich verlangten Preises hingenommen. Im Umkehrschluss wurden also sagenhafte 20% der Objekte

wesentlich teurer beworben, als sie tatsächlich einbrachten. Spitzenreiter war ein Haus, das mit einem Preisabschlag von 44% zum ursprünglichen Angebot verkauft wurde – ein Spitzenwert, aber kein Einzelfall.

**Gute Bewertung: Ausschlaggebend für die Vermarktungsdauer**

Ein weiteres Ergebnis unserer Langzeitstudie: Je marktgerechter eine Immobilie bewertet ist, desto kürzer ist die Vermarktungsdauer. Die Korrelation zwischen realistischem Angebotspreis und Angebotsdauer zeigte sich auch bei dem erwähnten Spitzenfall: Das Objekt war über 12 Monate im Angebot, bevor sich ein neuer Eigentümer fand.

Gleichzeitig gilt, je gefragter ein Objekt ist – 160 m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit 500 m<sup>2</sup> Grundstück, 5 Zimmer in ruhiger und familienfreundlicher Lage bis 600.000 € – desto schneller wechselte es den Eigentümer.

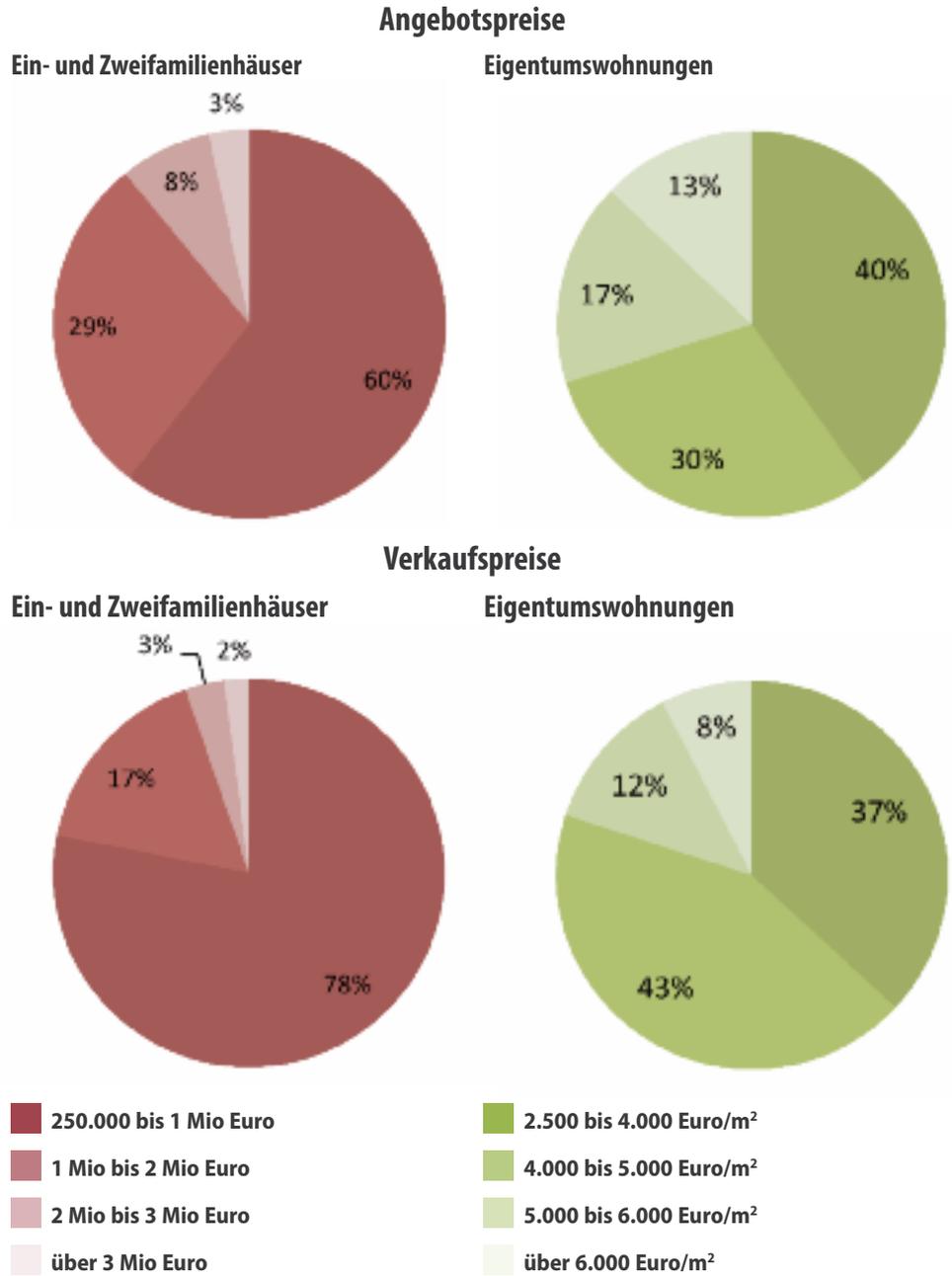
Immobilien unter der 1 Mio. Euro-Grenze wurden tendenziell schneller und mit weniger Abschlägen als Objekte oberhalb dieser Grenze veräußert. Durchschnittlich wurden Häuser im Jahr 2013 innerhalb von 3 Monaten verkauft.

Diese Durchschnittswerte weichen je nach Stadtteil ab. Die längste Vermarktungsdauer hatten Ein- und Zweifamilienhäuser in Rissen, dafür lagen sie beim Preisabschlag genau im Mittel. In Blankenese waren die Preisabschläge mit durchschnittlich 11,8% am höchsten. Top-Seller waren Objekte in Sülldorf mit einer durchschnittlichen Reduktion von 5,1% zum Angebotspreis, bei einer Vermarktungsdauer von 53 Tagen. Aber Achtung: Jede Immobilie ist am Ende einzigartig, und kein statistischer Wert.

**250 Makler(-unternehmen) in den Elbvororten tätig**

Liest man „Vermarktung von Immobilien“, denkt man zunächst an die Namen großer Maklerlabel (und natürlich auch RICHELMANN & Cie.). Es sind aber nicht nur die großen Akteure, die 2013 den Markt bedienten. Ein Nebenergebnis der Langzeitstudie ist, dass rund 250 verschiedene Makler(-unternehmen) in den Elbvororten tätig waren.

Davon machten „Einmal-Makler“ mit nur 1-2 Angeboten 75% der Player aus. Mit bis zu 10 Angeboten waren 20% „mittlere Makler“ aktiv. Gerade einmal 5% der Makler gingen mit 10 oder mehr öffentlichen Angeboten ins Rennen. Die erwähnten Preisdifferenzen zwischen Angebots- und Verkaufspreis von über 15% traten am häufigsten bei den „Einmal-Maklern“ auf, gele-



**RC-Wohnimmobilienpreisindex**

Der RC-Wohnimmobilienpreisindex mit dem Basisjahr 2010 wertet quartalsweise die Durchschnitte der erzielten Kaufpreise in den Kern-Kaufpreisspannen aus: Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 250.000 € und 2 Mio. € sowie Eigentumswohnungen zwischen 2.500 €/m<sup>2</sup> und 6.000 €/m<sup>2</sup>. 2013 wurden 95% der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 92% der Eigentumswohnungen in den Hamburger Elbvororten in diesen Spannen gehandelt.

gentlich auch bei den großen Maklern. Die „mittleren Makler“ verzeichnen nur einzelne Ausreißer.

**Faires Preis-Leistungsverhältnis ist wichtiger denn je**

Die richtige Preisstrategie zahlt sich also auf Vermarktungsdauer und -ergebnis aus. Die Kaufentschlossenheit ist weiterhin hoch in den Elbvororten, mit dem erreichten

Plateau wird aber nicht mehr um jeden Preis gekauft. Ein faires Preis-Leistungsverhältnis ist wichtiger denn je.

Im Gros sind die Preissteigerungen zwar beendet, aber Liebhaberobjekte erzielen auch weiterhin Liebhaberpreise. Spiegelt der Preis die Zahlungsbereitschaft eines Käufers wieder, so ist der Wert eine subjektive Größe: Er kann deutlich über dem Preis liegen.

# Stadtteile im Vergleich

## Rissen

Die Fläche Rissens macht über ein Drittel der Elbvororte aus. Obwohl der Ort ganz im Westen Hamburgs liegt, ist die Innenstadt mit der S-Bahn in einer guten halben Stunde erreicht. Diese gute Anbindung, kombiniert mit weitläufigen, grünen Grundstücken, zieht immer mehr Familien an: Über 17% der Rissener Einwohner sind unter 18 Jahren. Der Stadtteil ist auch der mit dem höchsten Anteil an über 65jährigen: 30,8% der Bevölkerung zählt zu dieser Gruppe (siehe „Wussten Sie schon...?“).

Der demographische Wandel und die beliebte Lage haben Einfluss auf den Immobilienmarkt: In 2013 wurden 18,8% mehr Kauffälle verzeichnet als 2012. Der im letzten „Immobilienmarktbericht der Elbvororte“ konstatierte Trend zum Wohnen im Grünen setzte sich in 2013 fort.



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

#### Wussten Sie schon...?

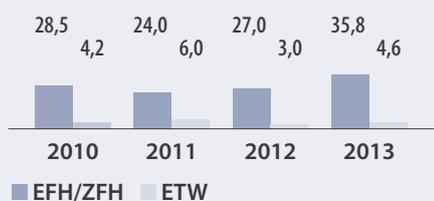
- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2013 in m<sup>2</sup>, Wohnfl./Grundstück:
  - Einfamilienhäuser 170/ 1.064
  - Doppelhaushälften 129/ 582
  - Reihenhäuser 117/ 266
  - Eigentumswohnungen 90/ -
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 48,2 m<sup>2</sup>
- Einwohnerzahl: 14.987
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 17,3 %
- Bevölkerung ab 65 Jahren 30,8 %
- Fläche Stadtteil: 16,6 km<sup>2</sup>
- Schulen:
  - Grundschulen 2
  - Gymnasium 1
  - Gesamtschule 1
  - Stadtteilschule 1
- Kindergärten: 9
- Niedergelassene Ärzte: 35

- 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)
- Wochenmarkt: Dienstag sowie Samstag Ökomarkt

#### Anzahl Verkaufsfälle



#### Geldumsatz in Mio. Euro



#### Kaufpreistabelle 2013 in Euro

	von	* bis	** Median
Einfamilienhäuser/Villen	315.000	1.200.000	610.000
Doppelhaushälften	370.000	540.000	425.000
Reihenhäuser	280.000	460.000	389.000
Eigentumswohnungen	2.600/m <sup>2</sup>	4.270/m <sup>2</sup>	3.125/m <sup>2</sup>

\* Rare Elbblck Objekte teilweise mehr

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

#### Gesamtmarkt: Die Preise ziehen an

2013 wurden in Rissen insgesamt 76 Wohnimmobilien für rund 40 Mio. € verkauft. Die Anzahl der verkauften Objekte stieg damit um 18,8% zum Vorjahr, das Gesamtvolumen in Euro aber um fast 34%. In Rissen ist also nicht nur ein Wachstum des Marktes zu verzeichnen, sondern auch ein deutlicher Anstieg der Preise in der betrachteten Spanne.

Für insgesamt rund 35,8 Mio. € wurden 62 Häuser gehandelt – im Vergleich zum Vorjahr wurden 2013 damit 14,8% mehr Immobilien veräußert. In dieser Kategorie liegt Rissen auf Platz 1 der Elbvororte, mit

einem Anteil von 25% an allen verkauften Objekten.

#### Einfamilienhäuser: Größter Markt für klassische Einfamilienhäuser

Für Einfamilienhäuser wurden 47 Kauffälle notiert, im Vergleich zu 2012 ist das eine Steigerung um fast 47%. Die Hälfte der Objekte erzielte Kaufpreise zwischen 500.000 und 750.000 €. Über 1 Mio. € wurden in Top-Lagen wie dem Nibelungenviertel und rund um die Wittenbergener Heide mit Elbblck realisiert. Kleinere renovierungsbedürftige Häuser, überwiegend aus den 1930er-Jahren, gab es vereinzelt bereits ab

300.000 € bis 500.000 €. Betrachtet man den Median der drei Vorjahre, so verdeutlicht seine Entwicklung die erwähnte Preissteigerung: In 2013 machte er einen Sprung von 520.000 € auf 610.000 € – das ist ein Unterschied von 17,3%.

#### Doppel- und Reihenhäuser: Mit weitläufigen Grundstücken

Der Marktanteil an Doppel- und Reihenhäusern war 2013 mit 15 Objekten verhältnismäßig klein. Renovierungsbedürftige Reihemittelhäuser aus den 1970er-Jahren mit kleinen Gärten gab es bereits unter 300.000 €, Doppel- und Reiheneindhäuser

ab 370.000 € bis 540.000 €. Im Schnitt zahlt man für eine Doppelhaushälfte 50.000 € mehr als für ein Reihenhaus, wobei Endreihenhäuser zu höheren Preisen als Mittelreihenhäuser gehandelt werden.

**Eigentumswohnungen: Neubauten erzielen hohe Preise**

Der Marktanteil der veräußerten Eigentumswohnungen ist auch 2013 deutlich

kleiner als der des Häusermarktes, wengleich er zum Vorjahr um 40% auf 14 Kauffälle gewachsen ist. Durchschnittlich kostete eine Eigentumswohnung in Rissen 327.000 €. Eigentumswohnungen aus dem Bestand waren schon ab 2.500 €/m<sup>2</sup> zu haben. Neubauten machten knapp ein Drittel aller in Rissen verkauften Wohnungen aus: Sie wurden ab 4.000 €/m<sup>2</sup> gehandelt und erreichten im Ausnahmefall für Spitzenob-

jekte Kaufpreise bis 5.570 €/m<sup>2</sup>.

**Ausblick: Viele Angebote aus dem Vorjahr**

Im ersten Quartal 2014 wurden bereits 48 Wohnimmobilien zum Kauf angeboten, wobei die Hälfte bereits 2013 auf dem Markt war. Die Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser reichen von 298.000 € für ein Reihenmittelhaus bis 2,3 Mio. € für ein Einfamilienhaus.



**Nienstedten – Elbblick-Erdgeschosswohnung**  
3 Zimmer, ca. 166 m<sup>2</sup> Wfl., Terrasse,  
KP EUR 1.295.000,-



**Rissen – Repräsentatives Einfamilienhaus**  
8 Zimmer, ca. 325 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 3.025 m<sup>2</sup> Grdst.,  
NKM EUR 4.200,-



**Wedel/unmittelb. Stadtgr. HH-Rissen – Villenanwesen**  
ca. 742 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfl., ca. 5.188 m<sup>2</sup> Park-Grdst.,  
KP EUR 2.000.000,-



**Ottensen – Endetage mit Panorama-Elbblick**  
2 Zimmer, ca. 110 m<sup>2</sup> Wfl., Loggia,  
KP EUR 999.000,-



## Blankenese

**E**inem Hamburger stehen statistisch 39,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. In Blankenese liegt dieser Wert um 20 m<sup>2</sup> höher: Hier lebt man auf 59,3 m<sup>2</sup> pro Einwohner am großzügigsten im Vergleich der Elbvororte (50,6 m<sup>2</sup>).

Erwartungsgemäß hochpreisig wurden Immobilien in Blankenese gehandelt. 2013 liegt der Stadtteil mit über 78 Mio. € Geldumsatz an der Spitze aller Elbvororte, und macht hier ein Viertel des Immobilienmarktes aus – obwohl die Anzahl der Kauffälle nur ein Fünftel aller veräußerten Objekte beträgt.

### Gesamtmarkt: Anzahl Hausverkäufe um 10,2% zurückgegangen

In Blankenese wechselten 2013 insgesamt 96 Wohnimmobilien für rund 78,6 Mio. € den Eigentümer. Der erzielte Geldumsatz

stieg um 4,4% zum Vorjahr leicht an, obwohl 7,7% weniger Objekte verkauft wurden. Diese Schere verdeutlicht die leicht steigenden Preise, die sich auch in den Medianen abzeichnen.

Verglichen mit 2012 wurden 10,2% weniger Häuser verkauft: 53 Ein- und Zweifamilienhäuser für insgesamt rund 56,8 Mio. €. Blankenese hält aber Platz 2 mit rund 21,5% aller in den Elbvororten verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser – hinter Rissen mit 25% aller in dieser Kategorie gehandelten Objekte.

### Einfamilienhäuser: Oft erst ab 1 Mio.€

In 2013 wurden 34 Einfamilienhäuser in Blankenese gehandelt, das sind rund 20% weniger als im Vorjahr. Der Median lag allerdings bei 1.012.500 €, und damit um 10% höher als 2012: Über die Hälfte aller

Einfamilienhäuser erzielte über 1 Mio. €. Der höchste gezahlte Kaufpreis lag bei 3,55 Mio. € für eine sanierte Villa in beliebter Lage mit hervorragendem Elbblick.

### Doppel- und Reihenhäuser: Viel Wohnfläche in Blankenese

Doppel- und Reihenhäuser machen etwa ein Drittel der gehandelten Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Je nach Lage, Größe und Zustand war ein Reihenmittelhaus – oder gerne auch als „Stadthaus“ bezeichnet – bereits ab 400.000 € erhältlich. Mit einer Wohnfläche von etwa 150 m<sup>2</sup> und Grundstücken zwischen 300 und 400 m<sup>2</sup> sind die veräußerten Objekte die größten, verglichen mit den anderen Kauffällen in den Elbvororten. Im Mittel lagen die 10 Doppel- und 9 Reihenhäuser zwischen 500.000 und 750.000 €. Die Kaufpreise in Blankenese

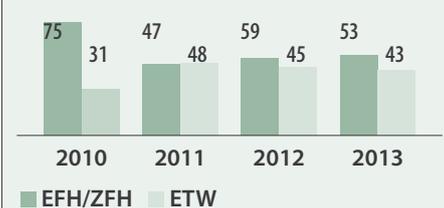
#### Kaufpreistabelle 2013 in Euro

	von	* bis	** Median
Einfamilienhäuser/Villen	460.000	3.300.000	1.012.000
Doppelhaushälften	485.000	850.000	576.000
Reihenhäuser	415.000	790.000	598.000
Eigentumswohnungen	3.000/m <sup>2</sup>	7.500/m <sup>2</sup>	4.340/m <sup>2</sup>

\* Rare Elbblick Objekte teilweise mehr

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

#### Anzahl Verkaufsfälle





Wohnungen bereits ab 5.000 €/m<sup>2</sup> erhältlich, über den dann etwaig folgenden Renovierungsaufwand sagen die Kaufpreistabellen allerdings nichts aus.

Der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in Blankenese steigt deutlich an: Lag der errechnete Median zwischen 2010 und 2012 noch bei 3.685 €/m<sup>2</sup>, waren es 2013 bereits 4.340 €/m<sup>2</sup>. Das ist ein Plus von fast 18%.

#### Ausblick: Spitzenangebote 2014

Im ersten Quartal 2014 standen 90 Wohnimmobilien zum Kauf, wovon die Hälfte bereits 2013 beworben wurde. Die Angebotsspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser reicht von 350.000 € bis 7,5 Mio. €: Allerdings liegt nur ein Drittel der Häuser unter einem Angebotspreis von 1 Mio. €. Die angebotenen Eigentumswohnungen liegen im Schnitt bei 4.840 €/m<sup>2</sup>, in der Spitze werden bis zu 13.750 €/m<sup>2</sup> aufgerufen.

#### Blankenese – ein Stadtteil im Wandel?

##### Wussten Sie schon...?

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

- Einfamilienhäuser 208/976
- Doppelhaushälften 145/386
- Reihenhäuser 151/312
- Eigentumswohnungen 102/ -

• Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner 59,3 m<sup>2</sup>

- Einwohnerzahl: 13.016
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 17,6%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 28,0%
- Fläche Stadtteil: 8,3 km<sup>2</sup>

• Schulen:

- Grundschulen 2
- Gymnasium 2
- Gesamtschule 1
- Privatschule 1

• Kindergärten: 14

• Niedergelassene Ärzte: 98

• 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

• Wochenmarkt: Dienstag, Freitag und Samstag sowie Mittwoch Ökomarkt

reichten bis 850.000 €. Vereinzelt wurden 2013 auch Doppel- und Reihenhäuser über 1 Mio. € gehandelt: Diese besonderen Objekte bilden aber klar die Ausnahme.

#### Eigentumswohnungen: Quadratmeterpreis steigt um 18%

Mit einem Marktanteil von 45 % in Blankenese sind Eigentumswohnungen weiterhin stark vertreten. In 2013 wechselten 43 Wohnungen für rund 21,9 Mio. € den Eigentümer. Der Neubauanteil lag dabei bei knapp 21 %. Neubauten wurden nicht unter 4.700 €/m<sup>2</sup> gehandelt, und erzielten in der Spitze bis zu 8.700 €/m<sup>2</sup> – ohne Elbblick. Wohnungen aus dem Bestand waren bereits ab 2.750 €/m<sup>2</sup> zu haben und erreichten Kaufpreise bis 7.500 €/m<sup>2</sup>.

Elbblick drückt sich wie erwartet im Preis aus. In Einzelfällen waren entsprechende

#### Geldumsatz in Mio. Euro



## judel/vrolijk & co

SALES ■ BROKERAGE

Solaris 70' 1987/DE 1.500.000 € inkl. MwSt.

Wielsteds 62' 1996/ES 475.000 € inkl. MwSt.

Baltic 61' 2006/IT 1.400.000 € inkl. MwSt.

Hanse 630e 2007/UK 540.000 € inkl. MwSt.

Baltic 50' 2004/FR 800.000 € inkl. MwSt.

Grand Azur 33' 2013/DE 288.000 € inkl. MwSt.

+ 49 (0) 471 30 88 11 -0

broker@judel-vrolijk.com

www.judel-vrolijk.com

## Sülldorf

Im Süden Sülldorfs erstrecken sich überwiegend Einfamilienhäuser, der Westen ist von Reihenhäusern geprägt. Im Norden dominieren ländliche Strukturen mit Bauernhäusern und Reiterhöfen. 96% aller Wohnimmobilien sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

### Gesamtmarkt: Kleinstes Volumen der Elbvororte

Sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken: Sülldorf war 2013 mit knapp 6% aller verkauften Immobilien der kleinste Markt im Vergleich der Elbvororte. In den betrachteten Kaufpreisspannen wurden insgesamt 28 Wohnimmobilien für rund 13,5 Mio. € gehandelt, davon waren 22 Ein- und Zweifamilienhäuser für 10,9 Mio. €.

### Einfamilienhäuser: Wenig Fluktuation

Nur 9 Kauffälle für Einfamilienhäuser sind notiert. Dieses Volumen liegt jedoch im Trend der letzten Jahre. Kaufpreise über der 1 Mio. €-Grenze bleiben – im Gegensatz zu 2012 – aus. Der höchste erzielte lag bei 825.000 € für ein Einfamilienhaus.

### Doppel- und Reihenhäuser: Nähe zu Blankenese ist gefragt

Zwei Drittel des Häusermarktes in Sülldorf sind Doppel- und Reihenhäuser mit 4 bzw. 9 Kauffällen. In den Straßenzügen um die Bereiche Wittland sowie Op'n Hainholt waren Reihenhäuser schon ab 250.000 € erhältlich und erreichten Kaufpreise bis 525.000 €. Doppelhaushälften schließen

preislich nahtlos an und erzielten üblicherweise bis 585.000 €. Für unmittelbare Randlagen zu Blankenese, z.B. in den Stichstraßen entlang des Sülldorfer Kirchenwegs, wurden höhere Kaufpreise gezahlt, zuletzt bis 670.000 €.

### Eigentumswohnungen: Lage ist Trumpf

Auch bei den Eigentumswohnungen ist Sülldorf der kleinste Markt in den Elbvororten, mit 6 gehandelten Objekten. Die Preise reichen von 2.800 bis 4.300 €/m<sup>2</sup>. Für einen Neubau wurde im Einzelfall sogar 6.440 €/m<sup>2</sup> erzielt. Wie für alle Immobilien in Sülldorf gilt auch für Wohnungen, dass sich die unmittelbare Randlage zu Blankenese rund um die Straße Siebenbuchen auf die Preise auswirkt.



### Sülldorf – familienfreundliches Wohngebiet mit ländlicher Struktur

#### Wussten Sie schon...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte in m<sup>2</sup>, Wohnfläche/Grundstück:
  - Einfamilienhäuser 150/697
  - Doppelhaushälften 127/342
  - Reihenhäuser 116/202
  - Eigentumswohnungen 90/ -
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 43,0 m<sup>2</sup>
- Einwohnerzahl: 9.032
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 19,4%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 22,1%
- Fläche Stadtteil: 5,6 km<sup>2</sup>
- Schulen:
  - Grundschule 1
  - Kindergärten: 4
  - Niedergelassene Ärzte: 11

#### Kaufpreistabelle 2013 in Euro

	von	* bis	** Median
Einfamilienhäuser/Villen	510.000	825.000	615.000
Doppelhaushälften	525.000	585.000	555.000
Reihenhäuser	275.000	525.000	326.000
Eigentumswohnungen	2.800/m <sup>2</sup>	4.300/m <sup>2</sup>	4.168/m <sup>2</sup>

\* Rare Elbblick Objekte teilweise mehr

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

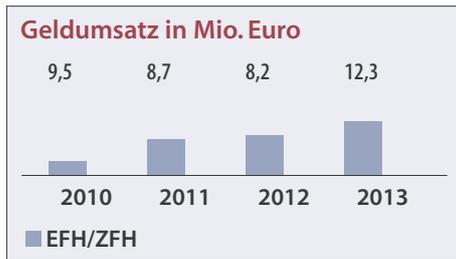
- Natur/Parks:
  - Waldpark Marienhöhe
- Freizeitangebot:
  - Reiterparadies
  - Freibad
- Fahrzeit bis in die Innenstadt:
  - S-Bahn: 30 Minuten bis Jungfernstieg.

#### Ausblick: Neue Angebote für neue Wohnungen

Im ersten Quartal 2014 wurden 25 Wohnimmobilien angeboten, wovon neue Angebote aus 2014 einen Großteil ausmachen. Verstärkt werden Neubau-Eigentumswohnungen ab 5.000 €/m<sup>2</sup> beworben. Bei den Häusern reichen die Angebotspreise von 180.000 € für ein Reihnhaus bis hin zu 1,35 Mio. € für ein Einfamilienhaus.

## Iserbrook

Der Elbvororte zweitkleinsten Stadtteil, Iserbrook, bietet die statistisch kleinste Wohnfläche pro Einwohner: 41,9 m<sup>2</sup>. Das liegt immer noch 7% über dem Hamburger Mittel. Das homogene Bild des Viertels wird von freistehenden Häusern bestimmt: Einfamilienhäuser im Nordwesten, Doppel- und Reihenhäuser im Süden.



mit 25 Kauffällen im Trend der letzten 4 Jahre, bei den Geldumsätzen markieren die rund 12,3 Mio. € den höchsten Stand in Iserbrook seit 2010.

### Einfamilienhäuser: Deutlicher Preisanstieg

60% der gehandelten Häuser in Iserbrook sind, mit 15 verzeichneten Kauffällen, klas-

### Doppel- und Reihenhäuser: Mit viel Gartenfläche

Doppelhaushälften in Iserbrook haben mit rund 600 m<sup>2</sup> durchschnittlicher Grundstücksfläche die statistisch größte Gartenfläche der 2013 verkauften Doppelhaushälften in den Elbvororte. Sie erzielten in der Regel Kaufpreise zwischen 300.000 und 500.000 €, vereinzelt auch bis knapp 600.000 €. Reihenhäuser dagegen waren schon ab 250.000 € bis 350.000 € erhältlich, nur für Reihenendhäuser wurden bis 425.000 € realisiert.

### Eigentumswohnungen: Neubauten auf dem Vormarsch

Nur 8 der gehandelten Immobilien in den betrachteten Kaufpreisspannen waren Eigentumswohnungen, davon allerdings 75% Neubauten. Während Bestandsimmobilien unter 3.000 €/m<sup>2</sup> gehandelt wurden, er-

## Iserbrook – hohe Einwohnerdichte, kleiner Immobilienmarkt

### Wussten Sie schon...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte in m<sup>2</sup>, Wohnfläche/Grundstück:
  - Einfamilienhäuser 151/818
  - Doppelhaushälften 105/602
  - Reihenhäuser 112/230
  - Eigentumswohnungen 96/ -
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 41,9 m<sup>2</sup>
- Einwohnerzahl: 11.026
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 17,6%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 25,1%
- Fläche Stadtteil: 2,7 km<sup>2</sup>
- Schulen:
  - Grundschule 1
  - Kindergärten: 12
- Niedergelassene Ärzte: 8

- Natur/Parks:
  - Wiesen und Felder im Norden
- Freizeitangebot:
  - Hallenbad
  - Fußball,
  - Volleyball
- Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn-Anbindung über Sülldorf 28 Minuten bis Jungfernstieg

### Kaufpreistabelle 2013 in Euro

	von	* bis	** Median
Einfamilienhäuser/Villen	330.000	875.000	545.000
Doppelhaushälften	295.000	550.000	390.000
Reihenhäuser	265.000	425.000	312.500
Eigentumswohnungen	2.660/m <sup>2</sup>	4.300/m <sup>2</sup>	3.739/m <sup>2</sup>

\* Rare Elblook Objekte teilweise mehr

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

### Gesamtmarkt: Begehrte Einfamilienhäuser heben das Niveau

2013 wurden 33 Wohnimmobilien für rund 15,2 Mio. € gehandelt. Während die Anzahl an Kauffällen um 6,5% nur leicht anstieg, zog der Geldumsatz mit einem Plus von 38,8% zum Vorjahr davon. Grund dafür sind steigende Kaufpreise bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, die immerhin drei Viertel des Immobilienmarktes ausmachen: Hier ist ein Plus von 50% zum Vorjahr zu verzeichnen. Die Anzahl der gehandelten Objekte in dieser Sparte liegt

sische Einfamilienhäuser. Kleinere renovierungsbedürftige Objekte wurden bereits ab 300.000 € veräußert. Ausreißer erzielten Spitzenpreise bis knapp unter 1 Mio. €. Überwiegend bewegten sich die Einfamilienhäuser zwischen 400.000 bis 700.000 €. Zum Vergleich: 2012 wurden im Durchschnitt 368.000 € für ein Einfamilienhaus bezahlt. 2013 dagegen kostete ein Einfamilienhaus rund 587.000 € – das ist ein Plus von fast 60%.

zielten die Neubauten bis um 4.000 €/m<sup>2</sup>.

### Ausblick: Gewohntes Bild

Im ersten Quartal 2014 wurden 17 neue Objekte, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, angeboten. Die Angebotsspanne reichte von 275.000 € für ein Reihenmittelhaus bis hin zu 925.000 € für ein Einfamilienhaus. Der Medianangebotspreis für Eigentumswohnungen lag bei 4.056 €/m<sup>2</sup>.

## Nienstedten

Der durchschnittlich teuerste Stadtteil in den Elbvororten ist auch der jüngste: 20,7% der Bevölkerung ist unter 18 Jahre. Ein weiterer Superlativ: Mit circa 7.200 Einwohnern ist Nienstedten der Elbvorort mit den wenigsten Einwohnern. Noch, denn das Wachstum liegt mit 2,2% sehr hoch. Das hohe Preisniveau tut den Zuzügen also keinen Abbruch.

### Gesamtmarkt: Teuerste Lage in den Elbvororten

Rund 44,2 Mio. € erzielten die 39 Wohnimmobilien, die 2013 in Nienstedten gehandelt wurden. Das ist ein Plus von 3,7% zum Vorjahr. Was die Objekte betrifft, ist der Markt mit 20 Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber 19 Eigentumswohnungen ausgeglichen. Gleiches lässt sich mitnichten von den Geldumsätzen behaupten: Die Ein- und Zweifamilienhäuser verursachen rund 75% des Geldumsatzes, für die ähnliche Anzahl an Wohnungen bleiben noch 25% des Volumens.

### Einfamilienhäuser: Villen in beliebter Lage

Auch 2013 wurde der Spitzenkaufpreis in den Elbvororten in Nienstedten realisiert: 9,5 Mio. € für ein Elbblickanwesen. Zum Vergleich: In 2012 wurden für das teuerste Grundstück 9,7 Mio. € gezahlt – ebenfalls in Nienstedten. Insgesamt wurden 15 Einfamilienhäuser, oder besser: Villen, verkauft. Ihr Mediankaufpreis lag bei 1,5 Mio. €, das bedeutet, dass die Hälfte der Kaufpreise oberhalb dieser Grenze lag. Im Schnitt hatten die Objekte eine durchschnittliche Wohnfläche von 250 m<sup>2</sup>, mit einem rund 1.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück, erzielten bis zu 3 Mio. € und stammten überwiegend aus der Zeit vor 1950. Häuser mit kleineren Grundstücken wurden um 850.000 € gehandelt.

### Doppel- und Reihenhäuser: Wenig Objekte in 2013

Wurden 2012 noch 8 Doppel- und Reihenhäuser gehandelt, waren es 2013 nur noch 5. Auf eine statistisch nicht aussagekräftige Einzelfallbetrachtung wird hier verzichtet.

### Eigentumswohnungen: Das höchste Preisniveau

Eine Wohnung in Nienstedten kostete 2013 durchschnittlich 627.000 €, bei einer Größe von 124 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Kauffälle stieg

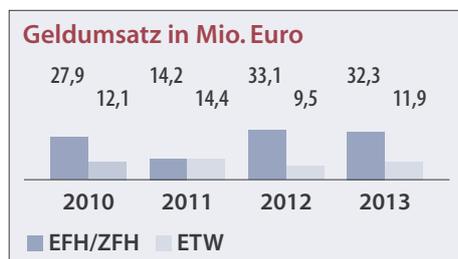
um 35,7% auf 19 Verkäufe. Der erzielte Geldumsatz blieb mit 11,9 Mio. € und einem Plus von 25% zum Vorjahr hinter dieser Vorlage zurück.

Eigentumswohnungen wurden ab 3.700 €/m<sup>2</sup> gehandelt, Preise um 4.700 €/m<sup>2</sup> waren jedoch schnell erreicht. In Adresslage an der Elbchaussee bewegen sich die Preise kaum unter 5.000 €/m<sup>2</sup> – Elbblick noch nicht inklusive. Das Spitzenobjekt, eine Wohnung in bester Elblage, realisierte 9.000 €/m<sup>2</sup>.

Der Median stieg um 9% zum Vorjahr: Um rund 400 €/m<sup>2</sup> auf 4.864 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert markiert die Spitzenposition im Elbvororte-Vergleich.

### Ausblick: Hochpreisig auch in 2014

27 Objekte wurden im ersten Quartal 2014 beworben, wovon ein Drittel noch aus 2013 stammt. Angebote für Ein- und Zweifamilienhäuser starteten ab 660.000 € für eine Doppelhaushälfte, und reichten bis 3,95 Mio. € für eine Villa. Der mittlere Angebotspreis für Eigentumswohnungen lag bei 4.948 €/m<sup>2</sup>, in der Spitze wurden 9.500 €/m<sup>2</sup> aufgerufen.



### Kaufpreistabelle 2013 in Euro

	von	* bis	** Median
Einfamilienhäuser/Villen	800.000	3.000.000	1.500.000
Doppelhaushälften	k. A.	k. A.	k. A.
Reihenhäuser	380.000	700.000	490.000
Eigentumswohnungen	3.700/m <sup>2</sup>	6.500/m <sup>2</sup>	4.864/m <sup>2</sup>

\* Rare Elbblick Objekte teilweise mehr

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



### Nienstedten – herrschaftlich und zentral in den Elbvororten

#### Wussten Sie schon...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte in m<sup>2</sup>, Wohnfläche/Grundstück:
  - Einfamilienhäuser 250/1.311
  - Doppelhaushälften k. A.
  - Reihenhäuser 106/ 404
  - Eigentumswohnungen 124/ -
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 55,0 m<sup>2</sup>
- Einwohnerzahl: 7.250
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 20,7%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 25,2%
- Fläche Stadtteil: 4,4 km<sup>2</sup>
- Schulen:
  - Grundschule 1
  - Private Waldorfschulen wie die Rudolf-Steiner-Schule 1
- Kindergärten: 6
- Niedergelassene Ärzte: 12
- Natur/Parks:
  - Hirschpark
  - Jenischpark,
  - Wesselhoeftpark
  - Westerpark
- Freizeitangebot:
  - Reitsport
- Fahrtzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn und Bus – 22 Minuten bis Jungfernstieg
- Wochenmarkt: Freitag Ökomarkt

## Othmarschen

Villenbebauung, gemischte Wohnformen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie die exzellente Anbindung wecken Begehrlichkeiten. So zumindest ist das Bild von Othmarschen. Der zunehmende Geschosswohnungsbau im Osten des Viertels prägt jedoch auch den Immobilienmarkt.

### Gesamtmarkt: Neubauwohnungen prägen den Markt

Insgesamt ist der Markt in Othmarschen 2013 deutlich gewachsen. Mit 129 Wohnimmobilien wurden 19,4% mehr Objekte als im Vorjahr gehandelt. Der Geldumsatz hingegen sank um 19,2%. Zum einen wurden 2013 keine hochpreisigen Elbblickimmobilien verkauft, zum anderen haben große Neubaugebiete jenseits der Autobahn, rund um die Jürgen-Töpfer-Straße, den Markt maßgeblich beeinflusst. Lag der Anteil an Neubauten in Othmarschen 2012 noch bei 36% aller gehandelten Eigentumswohnungen, hat sich dieser Wert 2013 bereits auf 72% verdoppelt. Die Anzahl

veräußerter Ein- und Zweifamilienhäuser dagegen hat sich zum Vorjahr halbiert.

### Einfamilienhäuser: Rares Gut

Bei den 15 gehandelten Einfamilienhäusern war der Einstieg bereits ab 590.000 € möglich, der Mediankaufpreis lag jedoch bei 1 Mio. €. Auch wenn dieser zum Vorjahr um 12% merklich gesunken ist, blieb der durchschnittliche Kaufpreis mit 1,26 Mio. € konstant hoch: Mit einem leichten Minus von 15.000 € zum Vorjahr. Nur vereinzelt wechselten Objekte für unter 900.000 € den Eigentümer, üblicher waren jedoch bis 1,5 Mio. €, mit Luft nach oben bis zum Ausreißer von 3,25 Mio. €.

### Doppel- und Reihenhäuser: Durchaus gefragt

Der Marktanteil an Doppel- und Reihenhäusern war mit 5 Objekten verschwindend gering. Erwähnenswert für Othmarschen



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

#### Wussten Sie schon...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte in m<sup>2</sup>, Wohnfläche/Grundstück:
    - Einfamilienhäuser 268/890
    - Doppelhaushälften 125/471
    - Reihenhäuser 100/204
    - Eigentumswohnungen 109/ -
  - Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 56,5 m<sup>2</sup>
  - Einwohnerzahl: 12.827
  - Bevölkerung unter 18 Jahren: 18,6%
  - Bevölkerung ab 65 Jahren: 23,6%
  - Fläche Stadtteil: 6,0 km<sup>2</sup>
  - Schulen:
    - Grundschulen 3
    - Gymnasien 3
  - Kindergärten: 14
  - Niedergelassene Ärzte: 35
  - Natur/Parks:
    - Elbstrände
    - Jenischpark
    - Reemtsmapark
    - Schröders Elbpark
  - Freizeitangebot:
    - Tennis
    - Hockey
    - Golf
- Fahrtzeit bis in die Innenstadt:  
S-Bahn – 17 Minuten bis Jungfernstieg.

### Kaufpreistabelle 2013 in Euro

	von	* bis	** Median
Einfamilienhäuser/Villen	590.000	3.000.000	1.000.000
Doppelhaushälften	695.000	1.000.000	727.500
Reihenhäuser	300.000	700.000	512.500
Eigentumswohnungen	2.850/m <sup>2</sup>	6.300/m <sup>2</sup>	4.344/m <sup>2</sup>

\* Rare Elbblick Objekte teilweise mehr

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

### Anzahl Verkaufsfälle



### Geldumsatz in Mio. Euro



ist das teuerste Reihenmittelhaus der Elbvororte mit 725.000 €. Doppelhaushälften schlossen hier direkt an und erzielten Spitzenpreise bis 1,4 Mio. €.

### Eigentumswohnungen: Selten aus dem Bestand

Der mit Abstand größte Markt für Eigentumswohnungen befand sich in Othmarschen, mit 109 Kauffällen für 43,9 Mio. €. Die Anzahl stieg zum Vorjahr um 62,7%. Bereinigt man diese Zahlen um die Neubauten rund um die Jürgen-Töpfer-Straße, so wurden 30 Kauffälle für rund 13,2 Mio. € gezahlt. Zu 2012 ist dies ein Rückgang von 44 Objekten um fast 32%. Vereinzelte Wohnungen gab es bereits unter 3.000

€/m<sup>2</sup>, der Gros erzielte jedoch zwischen 4.000 bis 5.000 €/m<sup>2</sup>. Spitzenwerte um 7.600 €/m<sup>2</sup> blieben die Ausnahme. Elbblick wurde 2013 nicht gehandelt, 2012 lagen die Werte dafür bei bis zu 12.000 €/m<sup>2</sup>.

### Ausblick: Häuser zu 80% über 1 Mio. €

Im ersten Quartal 2014 wurden 21 Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 720.000 € und 2,95 Mio. € angeboten, wobei nur 20% unterhalb von 1 Mio. € lag. Der Medianangebotspreis bei den Eigentumswohnungen liegt hier bei 5.682 €/m<sup>2</sup>. Der Spitzenangebotspreis erreicht herausragende 20.277 €/m<sup>2</sup>.

## Groß Flottbek

**G**roß-Flottbek ist ein beliebter, junger Ort, mit einer Quote von 20% an Kindern und Jugendlichen. Obwohl der Stadtteil nur 5% der Fläche der Elbvororte ausmacht, trägt er 15% zu ihrem Immobilienmarkt bei. Baulich schließen Doppel- und Reihenhäuser im Norden an villenhafte Einfamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser im Süden an.

### Gesamtmarkt: Mehr Eigentumswohnungen

Mit 71, für rund 48,0 Mio. € gehandelten Wohnimmobilien stiegen 2013 sowohl die Anzahl der Objekte um 12,7% zum Vorjahr, als auch der Geldumsatz um 11,3%. Geschuldet ist dies dem gestiegenen Anteil an Eigentumswohnungen: Wurden 2010 noch 8 Wohnungen gehandelt, hat sich die Anzahl mehr als verdreifacht, auf 26 Objekte



in 2013. Konstant blieb dagegen das Niveau der Ein- und Zweifamilienhäuser, mit 45 Kauffällen.

### Einfamilienhäuser: 2013 teurer als 2012

Der Geldumsatz bei den Einfamilienhäusern mit 38,2 Mio. € steigt zum Vorjahr um

12,1% an, bei einer ähnlichen Anzahl an Objekten. 2013 wechselten 20 Einfamilienhäuser für 24,9 Mio. € den Eigentümer: Die Spanne beginnt bei 600.000 €, eventueller Renovierungsaufwand ist hier nicht berücksichtigt. Überwiegend wurden für Einfamilienhäuser zwischen 800.000 und 1,4 Mio. € gezahlt. Der Großteil aller veräußerten

### Eigentumswohnungen: Anstieg nur um 14 €/m²

2013 wurden 26 Eigentumswohnungen für rund 9,8 Mio. € gehandelt, der Geldumsatz stieg hier um 25,8% zum Vorjahr. Der Einstieg war bereits ab 2.700 €/m² möglich und reichte bis 5.500 €/m². Der Median lag bei 3.550 €/m² und war unverändert

### Groß Flottbek – der flächenmäßig kleinste der Elbvororte

#### Wussten Sie schon...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte in m², Wohnfläche/Grundstück:
  - Einfamilienhäuser 231/782
  - Doppelhaushälften 132/437
  - Reihenhäuser 120/261
  - Eigentumswohnungen 102/ -
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 50,3 m²
- Einwohnerzahl: 10.672
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 20,4%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 21,9%
- Fläche Stadtteil: 2,4 km²
- Schulen:
  - Grundschule 1
- 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
- Wochenmarkt: Mittwoch und Samstag

#### Kaufpreistabelle 2013 in Euro

	von	* bis	** Median
Einfamilienhäuser/Villen	655.000	2.200.000	1.180.000
Doppelhaushälften	555.000	800.000	600.000
Reihenhäuser	300.000	570.000	410.000
Eigentumswohnungen	2.700/m²	5.500/m²	3.550/m²

\* Rare Elbblick Objekte teilweise mehr

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

Objekte stammt aus der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts. Ausreißer gibt es auch hier: Spitzenkaufpreise reichten bis 2,8 Mio. €.

### Doppel- und Reihenhäuser: Größter Markt in den Elbvororten

In Groß-Flottbek wurden 2013 insgesamt 25 Doppel- und Reihenhäuser für 13,3 Mio. € gehandelt, mit Abstand der größte Markt für diese Objekttypen. Dabei veränderten sich die Anzahl und der Geldumsatz zum Vorjahr nicht nennenswert. Reihennittelhäuser waren bereits ab 300.000 € zu haben, Reihenhäuser und Doppelhaushälften um 500.000 €. Die 11 Doppelhaushälften erreichten überwiegend Kaufpreise bis 800.000 €, Endreihenhäuser bis 575.000 €. Ein Doppelhaus bzw. eine Villenhälfte schaffte es sogar auf sagenhafte 1,48 Mio. €.

zum Vorjahr, lediglich eine Abweichung von 14 €/m² ist zu vermerken.

Die Anzahl der Objekte jedoch erhöhte sich zu 2012 um 36,8%; ein Trend, der seit 2010 anhält. Die naheliegende Vermutung, dass Neubautätigkeiten ursächlich dafür seien, ist falsch: Zwei Drittel der gehandelten Eigentumswohnungen stammt aus den Baujahren 1950-1970.

### Ausblick: Weiterhin viele Eigentumswohnungen im Angebot

Im ersten Quartal 2014 wurden 21 Wohnimmobilien angeboten, davon waren 60% Eigentumswohnungen. Der Medianangebotspreis lag bei 3.962 €/m², in der Spitze wurden 5.764 €/m² aufgerufen. Ein- und Zweifamilienhäuser waren ab 630.000 € im Angebot, eine Villa schließt die Angebots-spanne mit 3,6 Mio. € nach oben hin ab.

**FRITZSCHE & RICHELMANN**

IMMOBILIEN MANAGEMENT

**WEG-Verwaltung**  
**Zinshausverwaltung**  
**Sondereigentumsverwaltung**

Ihre Hausverwaltung in  
den Elbvororten.

**866 902 920**

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



## **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!

**866 902 900**

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

info@richelmann-cie.de

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