



HAMBURGER Klönschnack

IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG IN DEN ELBVORORTEN

Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2015



Wussten Sie schon?



**Sie können unsere
Immobilienmarktberichte
der Elbvororte
auch als PDF herunterladen
oder abonnieren**

Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2015

Liebe Leserin, lieber Leser,

was zahlt man eigentlich heutzutage für eine Immobilie in den Elbvororten? Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei 882.000 Euro für ein Haus, und 507.000 Euro für eine Wohnung.

Aus diesen einfachen Durchschnittswerten lassen sich jedoch keine Erkenntnisse gewinnen, die mit den Vorjahren vergleichbar wären. Deshalb arbeiten wir in unserem Marktbericht mit dem Median als besseren Mittelwert. Wir betrachten alle Kaufpreise, und ziehen eine Kernspanne, in der sich ein Großteil der Verkäufe bewegt. Ausreißer nach oben oder unten, die das Bild verzerren, werden gesondert berücksichtigt. Die durchschnittlichen Median-Kaufpreise liegen übrigens bei 702.700 Euro für Häuser und 407.900 Euro für Wohnungen.

Trend der letzten 5 Jahre: Der Markt wird ruhiger

Wie sich unschwer aus dem Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise mit dem Median sehen lässt, gibt es auch 2014 sehr wohl Ausreißer nach oben. Liebhaberobjekte erzielen weiterhin Höchstpreise. Im Vergleich zu den Vorjahren lässt sich jedoch ein Trend weg von kurzfristigen Preisbewegungen erkennen. Die starken Preisanstiege, die in den Elbvororten seit 2010 den Markt prägten, haben sich beruhigt und das aktuelle Niveau scheint stabil.

Transparenz in den Stadtteil-Märkten

Die einzelnen Stadtteile der Elbvororte unterscheiden sich stark voneinander. Auf jeweils einer Seite präsentieren wir Ihnen deshalb die Marktentwicklung der einzel-

nen Stadtteile Rissen, Blankenese, Sülldorf, Iserbrook, Nienstedten, Othmarschen und Groß-Flottbek. Unser Anspruch ist dabei wertfrei Transparenz zu schaffen.

Fundierte Auswertungen jenseits medial gefärbter Berichterstattung

Für die Auswertungen ziehen wir tatsächlich erzielte Kaufpreise in den Elbvororten auf Basis des Gutachterausschuss Hamburg heran. Diesem Immobilienmarktbericht liegt unsere Datensammlung mit rund 2.250 Kauffällen seit 2010 zugrunde. Diese tatsächlichen Kaufpreise stellen wir zusätzlich in den Kontext der öffentlich zugänglichen Angebote, z.B. auf Internet-Immobilienportalen. Hier stehen uns inzwischen rund 1.700 Anzeigen zur Verfügung. Die Kombination beider Quellen ermöglicht uns eine fundierte statistische Einschätzung des Immobilienmarktes der Elbvororte – und das Bild, das sich daraus ergibt, kann von der üblichen einseitigen Berichterstattung abweichen.

Neugierig geworden? Blättern Sie rein!

Dieser Marktbericht erscheint zum dritten Mal. Die beiden Vorjahresausgaben stehen für Sie als kostenloser PDF-Download unter www.richelmann-cie.de bereit.

Wir danken dem gesamten Klönschnack-Team für die gute Zusammenarbeit.

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

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

Herausgeber
Klaus Schümann

Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2015

© 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: 46.500 Exemplare

Zitierhinweis

Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Immobilienmarktbericht Elbvororte 2015“ und Nennung des Autors Alexander Richelmann gebeten.

Quellenhinweis:

- Gutachterausschuss Hamburg
- Statistikamt Nord
- eigene Datenerhebungen



Allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes in den Hamburger Elbvororten

Jenseits aller Fachfragen rund um den Haus(ver)kauf und der plakativen Medienberichterstattung bekommen Sie in diesem Marktbericht einen Einblick, was sich auf dem Immobilienmarkt Elbvororte im letzten Jahr getan hat und wie er sich in den letzten fünf Jahren entwickelt hat. Für den Immobilienmarktbericht analysieren wir Hausverkäufe ab 250.000 Euro und Wohnungsverkäufe ab einem Quadratmeterpreis von 2.500 Euro.

Elbvorort ist nicht gleich Elbvorort

Zunächst das Augenscheinliche: Je nach Stadtteil ist der Immobilienhandel mehr oder weniger rege. Othmarschen hat mit 30% aller in den Elbvororten gehandelten Objekte den Löwenanteil am Markt, gefolgt von Blankenese und Rissen mit 22% bzw. 16%. Diese drei Spitzenreiter sind Topseller in je einer Kategorie: Die meisten Wohnungen wechselten in Othmarschen den Eigentümer, die meisten Reihen- und Doppelhäuser in Blankenese, und die meisten Einfamilienhäuser in Rissen. Iserbrook ist das Schlusslicht mit nur 5% Marktanteil (siehe Grafik S. 5 rechts unten, Kreisdiagramm mit Marktanteilen).

Beeinflusst die Entfernung zur Innenstadt die Preise?

„Lage, Lage, Lage“ lautet der allseits beliebte Satz wenn es um die Einschätzung einer Immobilie geht. Demnach müssten die am weitesten von der Hamburger Innenstadt entfernt liegenden Stadtteile auch die mit

(statt 17 Minuten) mit der S-Bahn bis Jungfernstieg. Othmarschen und Groß-Flottbek, die sich eine Bahnstation teilen, weisen jedoch ebenfalls eine Differenz von 32% im durchschnittlichen Kaufpreis auf (siehe Grafik S. 5 rechts Mitte, Tab. mit Fahrzeiten).

Der durchschnittliche, nicht bereinigte Kaufpreis für ein Ein- und Zweifamilienhaus in 2014 beträgt 882.000 Euro, jedoch mit großen Abweichungen zwischen den Stadtteilen: Zwischen dem höchsten durchschnittlichen Kaufpreis in Nienstedten und dem geringsten in Iserbrook liegen ganze 1,03 Mio. Euro (siehe Grafik S. 5 rechts Mitte, Tabelle mit Fahrzeiten).

RC-Wohnimmobilienpreisindex: 5-Jahres-Entwicklung

Fragt man nach der Entwicklung der Immobilienpreise in den letzten 5 Jahren, sind die Preise gefühlt gestiegen. Diese Einschätzung wird auch beflügelt durch die Berichterstattung der gängigen Printmedien. Der RC-Wohnimmobilienpreisindex macht diese gefühlte Entwicklung valide statistisch greifbar. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung des gesamten Preisniveaus in den Elbvororten. Die einzelnen Immobilien und einzelnen Stadtteile tragen jeweils unterschiedlich zum Index bei – lesen Sie hierzu mehr in den einzelnen Stadtteilen.

Eigentumswohnungen: Neubau-Anteil ursächlich für Preisanstiege

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen seit 2010 stetig an. Der Index legt in den letzten 5 Jahren um 16,8% von 3.450 Euro/m² auf 4.028 Euro/m² zu. Mitursächlich für diese Steigerung ist der stetig wachsende Anteil an Neubawohnungen am Markt. 2014 sind bereits 43,2% aller gehandelten Wohnungen Neubauten – für die man 17,2% mehr zahlt als für eine Wohnung aus dem Bestand. Im Schnitt (Median) kosten Neubawohnungen 4.485 Euro/m², Bestandswohnungen dagegen 3.828 Euro/m².

Häusermarkt: Doppel- und Reihenhäuser in den letzten 5 Jahren Preistreiber, Einfamilienhäuser stabil

Der RC-Wohnimmobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser zieht in den letzten fünf Jahren um insgesamt 15,5% an, verhält sich jedoch wesentlich volatiler als die Entwicklung bei Eigentumswohnungen. Hier lohnt der differenzierte Blick auf die unterschiedlichen Hauskategorien: Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppel- und Reihenhäuser in den Elbvororten steigen in den letzten fünf Jahren statistisch um 33% auf etwa 600.000 Euro. Zum einen sind viele Neubauten Ursache für diese Entwicklung. Zum anderen zeigt sich deutlich die hohe Nachfrage nach „bezahlbaren“ familienfreundlichen Immobilien in guter Lage, die unweigerlich zu höheren Kaufpreisen in diesem Segment führt. Einfamilienhäuser sind hingegen für viele Familien nicht erschwinglich. Häuser ab einem Kaufpreis von 1,5 Mio. Euro werden weit weniger oft nachgefragt, weshalb die Preisentwicklung hier deutlich flacher verläuft.



— Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser
— Eigentumswohnungen

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 Euro und 2 Mio. Euro sowie Eigentumswohnungen zwischen 2.500 Euro/m² und 6.000 Euro/m². 2014 wurden 93% der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 92% der Eigentumswohnungen in den Hamburger Elbvororten in diesen Spannen gehandelt.

den günstigsten Immobilien sein. Das stimmt nur bedingt: Der nicht bereinigte Durchschnittspreis für ein Ein- und Zweifamilienhaus in Rissen ist um 30% geringer als in Groß-Flottbek, bei einer doppelt so langen Fahrzeit von 34 Minuten

Gesamtmarkt 2014 verzeichnet ein leichtes Plus zum Vorjahr

Betrachtet man den Gesamtmarkt gehandelter Immobilien in den Elbvororten, so sind nur leichte Abweichungen zu 2013 festzustellen. 492 Wohnimmobilien werden in 2014 veräußert, das ist ein leichtes Plus von 4,2% zum Vorjahr. Der Geldumsatz steigt mit insgesamt knapp 335 Mio. Euro um ganze 9,2%.

Häusermarkt schrumpft zugunsten der Eigentumswohnungen

Machte der Anteil von Häusern in 2012 noch 62,4% am Gesamtmarkt der Elbvororte aus, so sind es 2014 nur noch 52,4%. Ein großer Anteil Neubauwohnungen verschiebt die Gewichtung hin zu den Eigentumswohnungen. 2014 werden insgesamt 258 Ein- und Zweifamilienhäuser für rund 227,6 Mio. Euro gehandelt. Mit 17 Verkäufen wurden übrigens seit 2010 die meisten Häuser über der 2-Mio.-Euro-Grenze gehandelt. Der höchste erzielte Kaufpreis liegt 2014 bei 5,6 Mio. Euro für ein Anwesen in bester Othmarscher Lage. Größere Villen mit Elbblick, die in den Vorjahren bis zu 10 Mio. Euro erzielten, werden in 2014 nicht gehandelt.

Eigentumswohnungen: Stellplätze für 22.500 Euro

Insgesamt wurden 234 Wohnungen für insgesamt rund 107 Mio. Euro gehandelt. Die Highlights in 2014: Der höchste erzielte Quadratmeterpreis ist 10.930 Euro/m² für eine Wohnung im Blankeneser Treppenviertel, die mit Abstand meisten Wohnungen werden in Othmarschen verkauft. Interessant sind auch die gezahlten Kaufpreise pro Garagen- bzw. Tiefgaragenstellplatz: Durchschnittlich werden 22.500 Euro für einen Stellplatz erzielt, in der Spitze sogar bis 30.000 Euro.

Makler in den Elbvororten: Mehr als 200 Akteure bieten an

Ein Nebenergebnis unserer Langzeitstudie der öffentlich angebotenen Immobilien in den Elbvororten ist ein Überblick der Player am Markt. Rund 200 Makler(-unternehmen) sind 2014 mit dem Verkauf von Wohnimmobilien in den Elbvororten beschäftigt und inserieren öffentlich.

„Einmal-Makler“ mit 1 bis 2 Angeboten machen 71% aller Akteure am Markt aus. Sie veröffentlichen jedoch nur 28% aller Angebote. 23% aller Akteure sind „Mittlere Makler“, die mit bis zu 10 Angeboten in 2014 an den Markt gehen. Sie betreuen

32% der gesichteten öffentlichen Angebote. Nur 6% der Akteure sind große Makler, die über 10 öffentliche Angebote inserieren. Sie stellen 40% aller Angebote.

Regional ansässige Makler betreuen knapp 75% aller Angebote

Im Vergleich zu 2013 zeigt sich eine verstärkte Konzentration weg vom „Einmal-Makler“ auf mittlere und große regional ansässige Maklerunternehmen. Letztere betreuen fast drei Viertel der Angebote. Neben den öffentlich angebotenen Immobilien werden natürlich Objekte an Bestandskunden der Makler verkauft, bevor die entsprechenden Immobilien es überhaupt in die öffentliche Vermarktung schaffen. Auffällig ist, dass sich auch 2014 ein bestimmtes Muster wiederholt: Objekte werden zum Teil zunächst von Privatanbietern inseriert und finden sich einige Wochen später als Maklerangebote wieder.

Wie lange von Vermarktungsstart bis zum Verkauf?

Für den Verkäufer einer Immobilie stellt sich immer die Frage, welche Vermarktungsdauer nach Angebotsstart eingeplant werden muss. Und mit wie viel Abschlag zum Angebotspreis tatsächlich verkauft wird. Um diese Fragen transparent zu beantworten, gleichen wir für unsere Marktberichte seit 2013 öffentlich inserierte Angebote mit den tatsächlichen Verkäufen des Gutachterausschusses Hamburg ab. Die aktuellen Zahlen finden Sie in den Grafiken auf der rechten Seite. Lesen Sie hierzu auch unsere früheren Immobilienmarktberichte der Elbvororte, die für Sie als kostenlose PDFs unter www.richelmann-cie.de bereitstehen.

Das macht einen erfolgreichen Hausverkauf aus

Ausschlaggebend für einen erfolgreichen Verkauf sind neben profunder Marktkenntnis auch Kontakte zu allen beteiligten Parteien, von Käufer, Verkäufer, Gutachtern, Architekten bis hin zu Notaren.

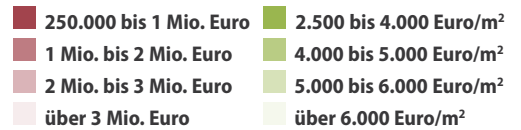
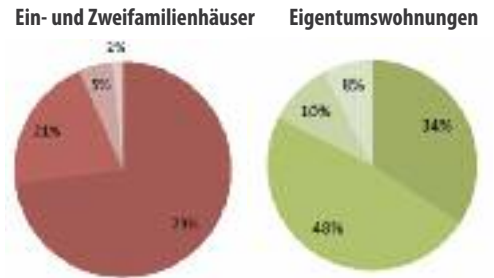
Da der Angebotspreis meist abhängig von der Qualität der Bewertung und der Vermarktungsstrategie ist, weichen Angebotspreis und am Ende erzielter Verkaufspreis oft deutlich voneinander ab. Eine Faustregel gilt jedoch immer: Je marktgerechter eine Immobilie bewertet wird, desto kürzer ist in der Regel die Vermarktungszeit.

Jede Immobilie ist einzigartig und kein statistischer Wert!

Angebotspreise



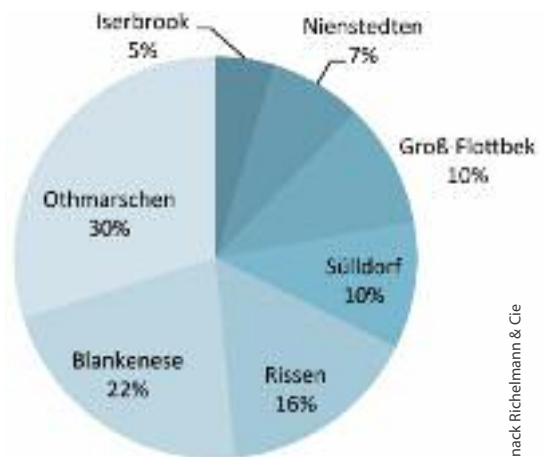
Verkaufspreise



Durchschnittlicher Kaufpreis in Euro (links) Fahrzeiten S-Bahn bis Jungfernstieg (rechts)

Nienstedten	1.525.000	22 Min.
Othmarschen	1.330.000	17 Min.
Blankenese	988.000	24 Min.
Groß-Flottbek	895.000	17 Min.
Rissen	660.000	34 Min.
Sülldorf	540.000	30 Min.
Iserbrook	388.000	28 Min.
Elbvororte ges.	882.000	25 Min.

Marktanteil



Stadtteile im Portrait

Rissen

Der westlichste Elbvorort Rissen ist doppelt so groß wie Blankenese: Seine Fläche macht über ein Drittel der Elbvororte aus. Weitläufige Grundstücke und Elbnähe ziehen vor allem junge Familien an, die von den moderaten Kaufpreisen profitieren. Rund 93% der Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser, im Zentrum dagegen finden sich verstärkt Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Großzügige Grundstücke werden zunehmend mit kleineren Mehrfamilienhäusern verdichtet.

Gesamtmarkt: Die Preise gehen weiter nach oben

Die Anzahl der in Rissen gehandelten Wohnimmobilien nimmt mäßig zu, der Trend zu deutlich steigenden Preisen in den betrachteten Preisspannen hält jedoch an. Die Anzahl der verkauften Häuser und Eigentumswohnungen wächst um 3,9% zum Vorjahr, der Geldumsatz aber um 14,4%. 2014 werden insgesamt 79 Wohnimmobilien für rund 46 Mio. Euro verkauft, davon

enhäuser gehandelt. Der durchschnittliche Kaufpreis* legt zum Vorjahr um 13,9% zu. Die Anzahl an Verkäufen über 1 Mio. Euro verdoppelt sich zum Vorjahr – vor allem in Top-Lagen wie dem Nibelungenviertel, der Wittenbergener Heide, in elbnahen Lagen und Waldrandlagen im Klövensteen. Die Kernspanne für Einfamilienhäuser in Rissen liegt zwischen 500.000 Euro und 900.000 Euro, üblicherweise bleiben die Preise unter 1,35 Mio. Euro.

Der Spitzenkaufpreis für ein atypisch großes Anwesen liegt bei 3,5 Mio. Euro. Auf der anderen Seite gibt es Altbestände zur Sanierung oder als Baugrundstück bereits ab 300.000 Euro, aber auch hier ziehen die gezahlten Preise an.

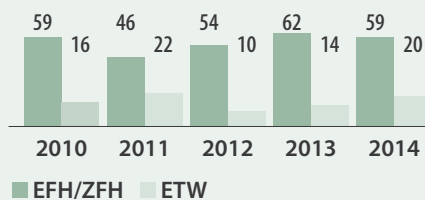
Doppel- und Reihenhäuser: Ab 300.000 Euro

Objekte dieser Kategorie machen rund ein Drittel des Rissener Häusermarktes aus: In

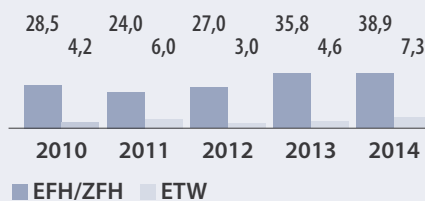


Rissen – der größte und grünste Elbvorort im demographischen Wandel

Anzahl Verkaufsfälle



Geldumsatz in Mio. Euro



59 Häuser für insgesamt 38,9 Mio. Euro. In dieser Kategorie wechseln zwar 4,8% weniger Objekte als im Vorjahr den Eigentümer, dafür steigt der Geldumsatz um 8,8% zum Vorjahr.

Einfamilienhäuser: 50% Anteil an allen Rissener Objekten

In Rissen werden 39 klassische Einfamili-

Wussten Sie schon...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2014 in m², Wohnfl./Grundstück:
 - Einfamilienhäuser 193/1.033
 - Doppelhaushälften 140/ 619
 - Reihenhäuser 129/ 242
 - Eigentumswohnungen 85/ -
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 48,8 m²
- Einwohnerzahl: 15.015
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 17,4 %
- Bevölkerung ab 65 Jahren 30,8 %
- Fläche Stadtteil: 16,6 km²
- Schulen:
 - Grundschulen 2
 - Gymnasium 1
 - Gesamtschule 1
 - Stadtteilschule 1

- Kindergärten: 8
- Niedergelassene Ärzte: 35
- Natur/Parks:
 - Naturschutzgebiete
 - Forst Klövensteen
 - Wittenbergener Heide
 - Wittenbergener Strand
- Freizeitangebot:
 - Tennis
 - Hockey
 - Golf
 - Reitsport
- Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn: 34 Minuten bis Jungfernstieg
- Wochenmarkt: Dienstag sowie Samstag Ökomarkt

Kaufpreistabelle 2014 in Euro

	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	320.000	1.350.000	695.000
Doppelhaushälften	300.000	780.000	480.000
Reihenhäuser	298.000	590.000	365.000
Eigentumswohnungen	2.500/m ²	4.945/m ²	3.965/m ²

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

** Rare Elbblick Objekte teilweise mehr

Summe notieren 20 Kauffälle, in 2013 verzeichnete man nur 15 Kauffälle. Die Preise für Doppelhäuser bewegen sich in der Regel um 500.000 Euro, Spitzenobjekte erreichen bis 785.000 Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis* für Doppelhäuser legt um 12,9% zum Vorjahr zu.

Für Reihenhäuser sinkt der Median um 6,2%. Die Erklärung: In 2014 wurden kleinere, ältere und teilweise sanierungsbe-

dürftige Reihenhäuser gehandelt. Hier liegen die Einstiegspreise knapp unter 300.000 Euro. In der Spitze zahlt man knapp über 500.000 Euro.

Eigentumswohnungen: Trend zur Nachverdichtung

Der Trend zur Nachverdichtung mit kleinen Mehrfamilienhäusern setzt sich auch 2014 fort. Der Anteil an Neubauwohnungen ist

mit 28,2% unverändert hoch, wodurch das Preisniveau für Eigentumswohnungen steigt. Ältere Objekte aus dem Bestand sind auch schon für deutlich unter 2.500 Euro/m² zu haben. Der durchschnittliche Kaufpreis* liegt bei 3.965 Euro/m², der höchste Kaufpreis bei 4.945 Euro/m² für einen Neubau. In der analysierten Spanne ab 2.500 Euro/m² werden 20 Eigentumswohnungen gehandelt.



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



Blankenese

Blankenese ist nach Rissen der zweitgrößte Stadtteil der Elbvororte. Er ist geprägt durch die Elbe, repräsentative Villen, Kapitänshäuser im Treppenviertel, Elbblickanwesen und kleine Mehrfamilienhäuser. Rund 92% der Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Verstärkt werden kleine Mehrfamilienhäuser gebaut – diesem Trend zur Nachverdichtung wirken jedoch inzwischen neue restriktive Bauungspläne entgegen. Den etwa 13.000 Blankenesern stehen jeweils 58,8 m² Wohnfläche zur Verfügung: Das ist der Spitzenwert im Elbvororte-Vergleich.

Gesamtmarkt: Größter Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

107 Blankeneser Wohnimmobilien wechseln für insgesamt 86,5 Mio. Euro den Ei-

gentümer. Damit steigt 2014 die Anzahl der gehandelten Objekte um 11,5% zum Vorjahr, bei einer 10,0%-Steigerung des Geldumsatzes. Mit 67 Häusern für 66,2 Mio.

Kaufpreistabelle 2014 in Euro

	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	450.000	2.495.000	975.000
Doppelhaushälften	430.000	1.160.000	772.500
Reihenhäuser	390.000	850.000	669.000
Eigentumswohnungen	3.000/m ²	10.930/m ²	4.033/m ²

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

** Rare Elbblick Objekte teilweise mehr

Euro verzeichnet Blankenese die meisten Hausverkäufe in den Elbvororten, mit einem Marktanteil von 26,0%.

Einfamilienhäuser: Durchschnittliche Kaufpreise leicht gesunken

Klassische Einfamilienhäuser und Villen dominieren den Markt. Der durchschnittliche Kaufpreis* für eines der 36 verkauften Blankeneser Einfamilienhäuser liegt bei 975.000 Euro, und sinkt leicht im Vergleich zum Vorjahr. Bei den 2013 veräußerten Objekten lag er noch bei 1,01 Mio. Euro. Der Großteil der Häuser wird für 850.000 Euro bis 1,5 Mio. Euro gehandelt. Der Spitzenkaufpreis beträgt 2,5 Mio. Euro. Unter 700.000 Euro werden Objekte in Übergangslagen Richtung Sülldorf, Iserbrook und Rissen verkauft.

Doppel- und Reihenhäuser: Meiste Wohnfläche und größte Grundstücke

Mit 31 Doppel- und Reihenhäusern ist ein deutlicher Anstieg zu 2013 zu verzeichnen. Vor allem der Anteil der gehandelten Reihenhäuser verdoppelt sich durch viele Neubauten.

Der durchschnittliche Kaufpreis* steigt bei Reihenhäusern um 11,9% auf 669.000 Euro. Reihenhäuser aus dem Bestand, meist

aus den 1950ern bis 1970ern, werden zwischen 400.000 Euro und 700.000 Euro gehandelt, Neubauten dagegen kaum unter 700.000 Euro. Im Vergleich der Elbvororte werden in Blankenese die größten Reihenhäuser (150m² Wohnfläche) mit den größten Grundstücken (335m²) verkauft.

Doppelhäuser werden im Schnitt* für 772.500 Euro veräußert, das ist ein Anstieg von 34,0% zum Vorjahr. Üblicherweise zahlt man zwischen 650.000 Euro und 900.000 Euro. Für eine renovierungsbedürftige Villenhälfte in Adresslage wurden sogar 1,24 Mio. Euro gezahlt.

Eigentumswohnungen: Neubauten und Bestandsimmobilien halten sich die Waage

Der Spitzenkaufpreis liegt bei 10.930 Euro/m² für eine Wohnung mit Elbblick im Treppenviertel und ist 2014 der höchste erzielte in den Elbvororten. Insgesamt werden über 40 Wohnungen in der analysierten Spanne ab 2.500 Euro/m² gehandelt. Der durchschnittliche Kaufpreis* liegt bei 4.033 Euro/m² und sinkt damit leicht zum Vorjahr: Viele hochpreisige Neubauten werden durch entsprechend viele günstige Objekte aus den 60er und 70er Jahren relativiert.

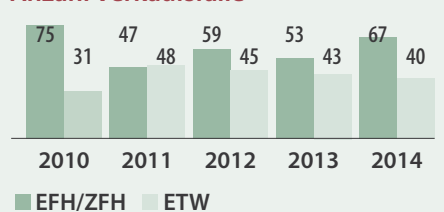
Blankenese – meiste Wohnfläche pro Kopf in den Elbvororten

Wussten Sie schon...?

• Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2014 in m ² Wohnfl./Grundstück:	
- Einfamilienhäuser	218/875
- Doppelhaushälften	154/370
- Reihenhäuser	150/355
- Eigentumswohnungen	104/ -
• Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner	58,8 m ²
• Einwohnerzahl:	13.122
• Bevölkerung unter 18 Jahren:	17,9%
• Bevölkerung ab 65 Jahren:	27,6%
• Fläche Stadtteil:	8,3 km ²
• Schulen:	
- Grundschulen	2
- Gymnasium	2
- Gesamtschule	1
- Privatschule	1

• Kindergärten:	12
• 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	
• Wochenmarkt:	
Dienstag, Freitag und Samstag sowie Mittwoch Ökomarkt	

Anzahl Verkaufsfälle



Geldumsatz in Mio. Euro



Blankenese – Endetage in zentraler Lage

Bj. 1990, ca. 150 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, Balkon, TG Energieverbrauchsausweis 144 KWh/m²a

KP EUR 750.000,-



Rissen – Moderne und familienfreundliche Villa

Bj. 2009, ca. 250 m² Wfl., 6 Zimmer, ca. 954 m² Grdst. Energiebedarfsausweis 78,8 KWh/m²a

KP auf Anfrage



Wedel/unmittelb. Stadtgrenze HH-Rissen – Sonniges Baugrundstück direkt am Wald

ca. 1.500 m² für Einfamilienhausbebauung

KP EUR 555.000,-

www.richelmann-cie.de

Sülldorf

Im Süden von Sülldorf nahe Blankenese dominieren Einfamilienhäuser. Richtung Westen und Nord-Osten finden sich Reihenhäuser, während im Nord-Westen ländliche Strukturen mit Bauernhäusern und Reiterhöfen alle Naturverbundenen erfreuen. Mit über 94% hat Sülldorf den höchsten Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern an den Wohnimmobilien in den Elbvororten. Mehrfamilienhäuser und damit Wohnungen finden sich eher selten, werden jedoch in Relation häufig gehandelt.

Gesamtmarkt: Marktvolumen wächst stark
Im letzten Jahr werden in Sülldorf insgesamt 50 Objekte für 24,2 Mio. Euro gehandelt – 2013 wurden nur 28 Kauffälle notiert. Damit steigen 2014 das Marktvolumen der gehandelten Immobilien und, proportional dazu, auch der Geldumsatz um 78,6%.

Zwei Drittel dieser Objekte sind Häuser: Sülldorf ist neben Blankenese Topseller für Reihenhäuser.

Einfamilienhäuser: Anzahl wie in 2013

Mit 9 gehandelten Einfamilienhäusern bleibt die Anzahl der Kauffälle unverändert zum Vorjahr, der Geldumsatz steigt jedoch deutlich um 27,7%. Die Häuser erzielen

durchschnittlich* 743.000 Euro, das sind 20,8% mehr als im Vorjahr. Der höchste erzielte Kaufpreis liegt bei 1,25 Mio. Euro für ein Einfamilienhaus.

Doppel- und Reihenhäuser: Zweitgrößter Markt in den Elbvororten

Ein Großteil der gehandelten Häuser sind Doppel- und Reihenhäuser. Hier ist Sülldorf der zweitgrößte Markt in diesem Segment nach Blankenese. Überwiegend werden Objekte aus dem Bestand gehandelt.

Die 7 Doppelhäuser erzielen zwischen 400.000 Euro und 600.000 Euro, der statistisch durchschnittliche Kaufpreis* liegt bei 525.000 Euro. Das ist ein leichter Rückgang zum Vorjahr um 5,4%.

Bei den Reihenhäusern dagegen klettert der durchschnittliche Kaufpreis* um 13,5%

auf 370.000 Euro. Es werden viele Verkäufe im Bereich Wittland und Op´n Hainholdt verzeichnet. Die Preise für die 18 in 2014 verkauften Häuser bewegen sich zwischen 265.000 Euro und 550.000 Euro.

Eigentumswohnungen: Belebte Marktlage

Ältere Objekte aus dem Bestand sind für deutlich unter 2.500 Euro/m² zu bekommen. In unmittelbarer Nähe zu Blankenese liegen die Preise zwischen 3.000 Euro/m² und 4.000 Euro/m². Der höchste erzielte Kaufpreis beträgt 6.494 Euro/m² für einen Neubau nahe Blankenese. Mit 16 notierten Kauffällen wächst der Markt 2014 für Eigentumswohnungen. Betrachtet werden wie im gesamten Immobilienmarktbericht nur Wohnungen, deren Kaufpreis über 2.500 Euro/m² notiert.



Sülldorf – höchster Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern

Wussten Sie schon...?

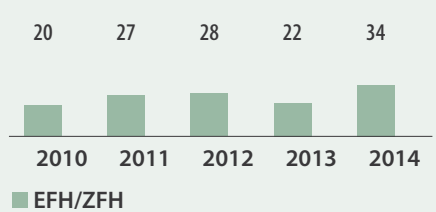
- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2014 in m², Wohnfl./Grundstück:
 - Einfamilienhäuser 148/684
 - Doppelhaushälften 120/408
 - Reihenhäuser 119/278
 - Eigentumswohnungen 76/ -
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 42,6 m²
- Einwohnerzahl: 9.137
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 19,2%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 22,2%
- Fläche Stadtteil: 5,6 km²
- Schulen:
 - Grundschule 1
 - Kindergärten 3
 - Niedergelassene Ärzte 11
- Natur/Parks:
 - Waldpark Marienhöhe
- Freizeitangebot:
 - Reiterparadies
 - Freibad
- Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn: 30 Minuten bis Jungfernstieg.

Kaufpreistabelle 2014 in Euro

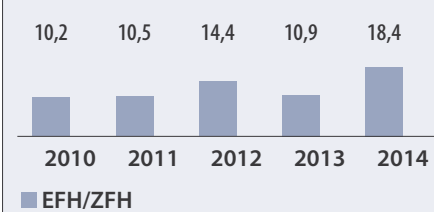
	von	bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	460.000	1.250.000	743.000
Doppelhaushälften	400.000	569.000	525.000
Reihenhäuser	265.000	550.000	370.000
Eigentumswohnungen	2.600/m ²	6.494/m ²	3.887/m ²

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

Anzahl Verkaufsfälle



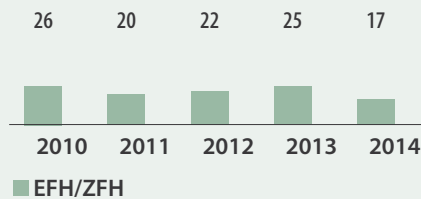
Geldumsatz in Mio. Euro



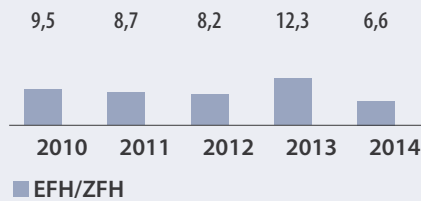
Iserbrook

Der zweitkleinste Elbvorort Iserbrook liegt zentral und grenzt im Süden an Blankenese und Nienstedten. Hier finden sich verstärkt Doppel- und Reihenhäuser, im Norden dagegen Einfamilienhäuser. Richtung Landesgrenze Schleswig-Holstein nimmt die Bebauung durch Mehrfamilienhäuser zu. 93% der Wohnimmobilien sind jedoch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Anzahl Verkaufsfälle



Geldumsatz in Mio. Euro



Kaufpreistabelle 2014 in Euro

	von	bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	279.000	710.000	412.500
Doppelhaushälften	-	-	-
Reihenhäuser	265.000	576.000	370.000
Eigentumswohnungen	2.660/m ²	4.300/m ²	3.435/m ²

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

Gesamtmarkt: Markt schrumpft um ein Drittel

Der Iserbrooker Immobilienmarkt verkleinert sich 2014 um ein Drittel: Es werden nur 23 Objekte gehandelt. Der Geldumsatz geht ebenfalls zurück: um ganze 46,7% auf 8,1 Mio. Euro. Insgesamt werden 17 Häuser für rund 6,6 Mio. Euro verkauft. Iserbrook hat damit den kleinsten Anteil am Immobilienmarkt Elbvororte.

Einfamilienhäuser: Häuser in 2014 günstiger als im Vorjahr

2013 lag zwar grundsätzlich im Trend steigender Preise, war aber ein eher starkes Jahr in Iserbrook (vgl. Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2014). 2014 dagegen werden nur 8 Einfamilienhäuser in Iserbrook gehandelt: Der durchschnittliche Kaufpreis* sinkt im Vergleich zum Vorjahr



Iserbrook – kleinster Immobilienmarkt in den Elbvororten

Wussten Sie schon...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2014 in m², Wohnfl./Grundstück:
 - Einfamilienhäuser 145/685
 - Doppelhaushälften - / -
 - Reihenhäuser 116/260
 - Eigentumswohnungen 66/ -

- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 41,6 m²
- Einwohnerzahl: 11.130
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 17,4%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 25,7%
- Fläche Stadtteil: 2,7 km²
- Schulen:
 - Grundschule 1
 - Kindergärten: 8
 - Niedergelassene Ärzte: 10
- Natur/Parks:
 - Wiesen und Felder im Norden
- Freizeitangebot:
 - Hallenbad
 - Fußball,
 - Volleyball
- Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn-Anbindung über Sülldorf 28 Minuten bis Jungfernstieg

um 24,3 % auf 412.500 Euro. Der höchste erzielte Kaufpreis liegt bei 710.000 Euro, in den anderen Fällen bewegen sich die Kaufpreise zwischen 300.000 Euro und 550.000 Euro.

Doppel- und Reihenhäuser: Reihenhäuser ziehen an

Der durchschnittliche Kaufpreis* für Reihenhäuser beträgt in Iserbrook 370.000 Euro. Der Wert legt damit im Vergleich zum Vorjahr mit 18,4% deutlich zu. Spitzenkaufpreis unter den insgesamt 7 gehandelten Reihenhäusern ist 576.000 Euro für ein Reihemittelhaus in Dockenhuden. Generell werden Reihenhäuser zwischen 250.000 Euro und 450.000 Euro gehandelt. Auf die Betrachtung der Doppelhaus-

Käufe wird an dieser Stelle verzichtet, da 2014 nur 2 Fälle erfasst werden. Gewöhnlich liegen die Kaufpreise zwischen 290.000 Euro und 600.000 Euro.

Eigentumswohnungen: Nur wenig Marktvolumen

Mit einem Marktanteil von 2,6% ist der Iserbrooker Anteil am Gesamtmarkt der Eigentumswohnungen in den Elbvororten gering: Ursächlich dafür ist unter anderem ein hoher Anteil an genossenschaftlichen Mietwohnungen. In der betrachteten Spanne ab 2.500 Euro/m² werden 2014 nur 6 Wohnungen gehandelt. Der höchste Kaufpreis für eine Wohnung in Iserbrook beträgt 4.300 Euro/m², durchschnittlich* zahlt man 3.435 Euro/m².

Nienstedten

Nienstedten ist einer der jüngsten Elbvororte: Von den 7.200 Nienstedtenern sind 20% unter 18 Jahren. Der Ort verläuft entlang der Elbchaussee zwischen Blankenese und Othmarschen und vermittelt ein grünes und herrschaftliches Bild. Im Vergleich werden hier die größten Grundstücke bei Einfamilienhäusern gehandelt: Durchschnittlich hat ein Grundstück 1.480 m².

Gesamtmarkt: Teuerste Lage in den Elbvororten

Nienstedten ist der zweitkleinste Markt in den Elbvororten, aber der teuerste: Obwohl der Stadtteil nur 8,1% des Gesamtmarktes ausmacht finden sich hier die hochpreisigsten Einfamilienhäuser in den Elbvororten. Jedes Objekt in Nienstedten kostet im Schnitt über 1 Mio. Euro – bei klassischen Einfamilienhäusern und Villen sind es sogar 1,35 Mio. Euro. So setzen die 37 in 2014 gehandelten Wohnimmobilien insgesamt 37,9 Mio. Euro um.

Einfamilienhäuser: Verkauf von Superlativimmobilien bleibt aus

Der höchste erzielte Kaufpreis von 3,34 Mio. Euro für ein Einfamilienhaus wirkt vergleichsweise gering: In den Vorjahren wurden mehrere Objekte für jeweils annähernd 10 Mio. Euro gehandelt. In Ermangelung der erwähnten Superlativimmobilien sinkt der durchschnittliche Kaufpreis* 2014 auf 1,35 Mio. Euro, damit ist Nienstedten jedoch immer noch Spitzenreiter in den Elbvororten. Die meisten Verkäufe der 12 in 2014 gehandelten Häuser bewegen sich zwischen 1,2 Mio. Euro und 2,5 Mio. Euro, unter 1 Mio. Euro sind sie nur vereinzelt zu bekommen.

Doppel- und Reihenhäuser: Kleinster Markt für Reihenhäuser

Das hochpreisigste Doppelhaus realisiert 1,46 Mio. Euro für einen Neubau, der Spitzenwert bei Reihenhäusern beträgt 1,04 Mio. Euro für eine Bestandsimmobilie.

Insgesamt werden 9 Doppel- und Reihenhäuser gehandelt. Doppelhaushälften erzielen durchschnittlich* rund 1,13 Mio. Euro, während Reihenhäuser im Schnitt* bei 705.500 Euro liegen.

Eigentumswohnungen: Wenige Neubauten

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für eine Wohnung in Nienstedten beträgt knapp eine halbe Million Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis* pro Quadratmeter liegt 2014 mit 3.880 Euro/m² deutlich hinter dem Vorjahr, mit einem Minus von 20,2%. Wenige Neubauten und Elbblickobjekte stehen einer Vielzahl preisgünstiger Bestandsimmobilien gegenüber. Elbblick ist nicht unter 6.500 Euro/m² zu bekommen: Den höchsten Kaufpreis erzielt eine solche Wohnung mit 6.627 Euro/m². 2014 wurden insgesamt 16 Wohnungen in Nienstedten in der betrachteten Kaufpreisspanne ab 2.500 Euro/m² gehandelt.



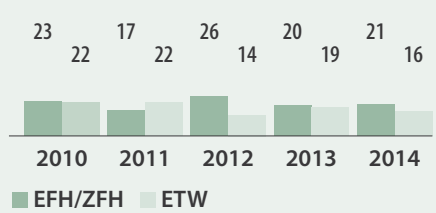
Nienstedten – teuerste Lage in den Elbvororten

Wussten Sie schon...?

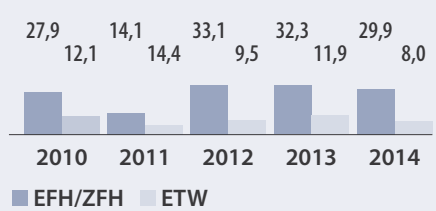
- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2014 in m², Wohnfl./Grundstück:
 - Einfamilienhäuser 259/1.480
 - Doppelhaushälften 186/456
 - Reihenhäuser 136/343

- Eigentumswohnungen 116/-
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 53,8 m²
- Einwohnerzahl: 7.271
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 20,8%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 25,0%
- Fläche Stadtteil: 4,4 km²
- Schulen:
 - Grundschule 1
 - Private Waldorfschulen wie die Rudolf-Steiner-Schule 1
- Kindergärten: 8
- Niedergelassene Ärzte: 16
- Natur/Parks:
 - Hirschpark
 - Jenischpark
 - Wesselhoeftpark
 - Westerpark
- Freizeitangebot:
 - Reitsport
- Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn und Bus – 22 Minuten bis Jungfernstieg
- Wochenmarkt: Freitag Ökomarkt

Anzahl Verkaufsfälle



Geldumsatz in Mio. Euro



Kaufpreistabelle 2014 in Euro

	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	600.000	3.335.000	1.354.000
Doppelhaushälften	500.000	1.465.000	1.129.500
Reihenhäuser	685.000	1.038.000	705.500
Eigentumswohnungen	3.100/m ²	6.630/m ²	3.880/m ²

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

** Rare Elbblick Objekte teilweise mehr

Othmarschen

Beste Anbindung an die Innenstadt, Elbzugang und ein Gefühl der Großzügigkeit machen Othmarschen aus. Hier finden sich Villenbebauung auf der einen Seite und kleine repräsentative Mehrfamilienhäuser andererseits. Zunehmend jedoch werden weitläufige Grundstücke mit kleinen Mehrfamilienhäusern nachverdichtet.

Gesamtmarkt: Höchster Marktanteil in den Elbvororten

Der Immobilienmarkt in Othmarschen ist der größte der Elbvororte: Er hatte 2014 ei-

nen Anteil von 30,0% an allen notierten, in den Elbvororten gehandelten Objekten, mit 147 Wohnimmobilien für insgesamt 98,3 Mio. Euro. Fast die Hälfte aller in den Elbvororten verkauften Eigentumswohnungen liegt in Othmarschen. Von diesen 115 Wohnungen sind 69 Neubauten rund um die Jürgen-Töpfer-Straße.

Der Häusermarkt verzeichnet mit 32 gehandelten Häusern für 42,6 Mio. Euro ein Plus von 60,0% zum Vorjahr. Da 2013 unterdurchschnittlich wenige Objekte gehandelt wurden, ist die Marktlage 2014 als „normal“ einzustufen.

Kaufpreistabelle 2014 in Euro

	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	850.000	5.600.000	1.290.000
Doppelhaushälften	645.000	1.700.000	839.000
Reihenhäuser	270.000	760.000	470.000
Eigentumswohnungen	2.725/m ²	8.780/m ²	4.478/m ²

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

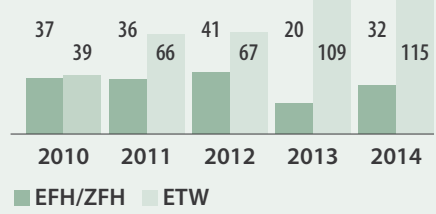
** Rare Elbblick Objekte teilweise mehr

Othmarschen – repräsentatives Wohnen mit bester Anbindung

Wussten Sie schon...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2014 in m², Wohnfl./Grundstück:
 - Einfamilienhäuser 250/1.049
 - Doppelhaushälften -/-
 - Reihenhäuser 130/276
 - Eigentumswohnungen 104/-
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 55,9 m²
- Einwohnerzahl: 12.854
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 18,7%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 23,7%
- Fläche Stadtteil: 6,0 km²
- Schulen:
 - Grundschulen 3
 - Gymnasien 3
 - Kindergärten: 16
- Niedergelassene Ärzte: 37
- Natur/Parks:
 - Elbstrände
 - Jenischpark
 - Reemtsmapark
 - Schröders Elbpark
- Freizeitangebot:
 - Tennis
 - Hockey
 - Golf
- Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn – 17 Minuten bis Jungfernstieg.

Anzahl Verkaufsfälle



Einfamilienhäuser: Selten unter 1 Mio. Euro

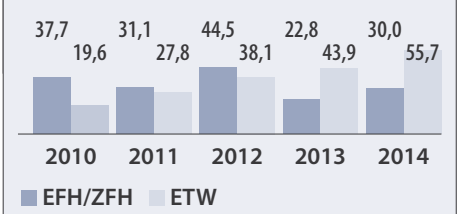
In Othmarschen dominieren Einfamilienhäuser und Villen. Die 17 erfassten Objekte treiben den durchschnittlichen Kaufpreis* mit 1,29 Mio. Euro um 29,0% zum Vorjahr nach oben. Unter 1 Mio. Euro sind 2014 kaum Einfamilienhäuser zu bekommen, der Großteil liegt zwischen 1,15 Mio. Euro und 2,3 Mio. Euro. Der höchste Kaufpreis beträgt 5,6 Mio. Euro für ein Anwesen in bester Lage – das ist zugleich der höchste 2014 erzielte Kaufpreis in den Elbvororten.

Doppelhäuser legen zu, Reihenhäuser lassen nach

Insgesamt 16 Doppel- und Reihenhäuser wechseln den Eigentümer, darunter auch das teuerste Doppelhaus mit 1,7 Mio. Euro für einen Neubau in ruhiger Top-Lage. Im Schnitt werden Doppelhäuser zwischen 700.000 Euro und 900.000 Euro gehandelt. Der durchschnittliche Kaufpreis* steigt mit 839.000 Euro um 15,3% zum Vorjahr.



Geldumsatz in Mio. Euro



Reihenhäuser liegen im Schnitt preislich bei 470.000 Euro. Sie sind ab 270.000 Euro zu haben und werden selten über 700.000 Euro gehandelt. Im Vergleich zu 2013 sinkt der Median um 8,2%.

Eigentumswohnungen: Neubauwohnungen dominieren den Markt

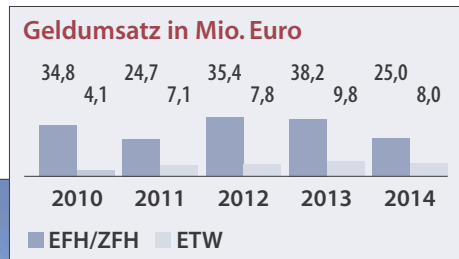
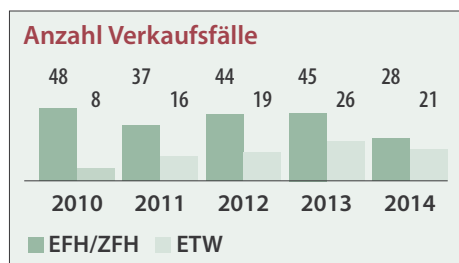
Die 115 Eigentumswohnungen ab den betrachteten 2.500 Euro/m² setzen sich aus 69 Neubauwohnungen rund um die Jürgen-Töpfer-Straße und 46 Eigentumswohnungen aus dem Rest des Stadtteils zusammen. Der durchschnittliche Kaufpreis* steigt mit 4.478 Euro/m² zum Vorjahr um 3,1% leicht an. Die Preise bewegen sich zwischen 4.000 Euro und 5.000 Euro/m². Der höchste erzielte Kaufpreis liegt bei 8.780 Euro/m² – das ist Platz 3 im Elbvororte-Vergleich hinter den Top-Preisen in Blankenese und Groß-Flottbek. Herausragende Elbblickwohnungen mit entsprechenden Kaufpreisen werden 2014 nicht gehandelt.

Groß-Flottbek

Baulich nimmt Groß-Flottbek die Architektur Othmarschens auf. Im Süden finden sich zunächst villenartige Einzel- und kleine Mehrfamilienhäuser, im Norden dann verstärkt Doppel- und Reihenhäuser. Der flächenmäßig kleinste Elbvorort ist zugleich der jüngste, mit über 20% an unter 18-jährigen und nur 22% an über 65-jährigen.

Gesamtmarkt: 30% weniger Transaktionen als 2013

Trotz seiner geringen Größe ist der Groß-Flottbeker Immobilienmarkt ein durchaus lebhafter und volatiler: 2014 werden 49 Wohnimmobilien für 33,8 Mio. Euro verkauft. Dies ist ein Rückgang von fast 30%



28 Kauffällen weit hinter den jeweils etwa 45 in den beiden Vorjahren gehandelten Objekten.

Einfamilienhäuser: Konstante Entwicklung

Ein Großteil der verkauften Häuser stammt aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

zum Vorjahr. Die durchschnittlichen Preise* für Käufe in dieser Kategorie sind um jeweils 10.000 Euro gesunken: 2014 zahlt man für Doppelhäuser 590.000 Euro, für Reihenhäuser 400.000 Euro im Schnitt. Rund um den Wolsteinkamp sind Reihenhäuser vereinzelt schon ab 350.000 Euro

Groß-Flottbek – kleinster Elbvorort mit Top-Anbindung

Wussten Sie schon...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2014 in m², Wohnfl./Grundstück:
 - Einfamilienhäuser 229/748
 - Doppelhaushälften 131/443
 - Reihenhäuser 117/299
 - Eigentumswohnungen 98/ -
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 49,6 m²
- Einwohnerzahl: 10.792
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 20,4%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 21,7%
- Fläche Stadtteil: 2,4 km²
- Schulen:
 - Grundschule 1

- Kindergärten: 7
- Niedergelassene Ärzte: 62
- 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 2014 in Euro

	von	bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	585.000	2.900.000	1.200.000
Doppelhaushälften	565.000	812.500	590.000
Reihenhäuser	350.000	630.000	400.000
Eigentumswohnungen	2.930/m ²	10.145/m ²	3.522/m ²

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

Die 16 gehandelten Einfamilienhäuser realisieren durchschnittlich* 1,2 Mio. Euro im Verkauf. Dabei bleiben die Kaufpreise zum Vorjahr mit einem leichten Plus von 1,7% verhältnismäßig konstant. Übliche Kaufpreise bewegen sich zwischen 750.000 Euro und 1,5 Mio. Euro. Eine herausragende Villa aus der Jahrhundertwende erzielte mit 2,9 Mio. Euro den höchsten in Groß-Flottbek notierten Kaufpreis.

erhältlich. Spitzenpreise reichen bis 812.500 Euro für eine Doppelhaushälfte und 630.000 Euro für ein Reihenhäuser.

Eigentumswohnungen: Quadratmeterpreis bleibt unverändert

Der höchste Kaufpreis für eine Wohnung in Groß Flottbek beträgt 10.144 Euro/m² – das ist der zweithöchste Wert in den gesamten Elbvororten. Jenseits dieser Ausnahme bewegen sich die Kaufpreise zwischen 3.000 Euro/m² und 4.000 Euro/m² für Wohnungen aus dem Bestand, Neubauten und jüngere Wohnungen gibt es ab 4.000 Euro/m² bis 5.500 Euro/m². Im Schnitt zahlt man 417.000 Euro für eine Wohnung. Ab dem im Marktbericht analysierten Kaufpreis von ab 2.500 Euro/m² wechseln insgesamt 21 Wohnungen den Eigentümer, der durchschnittliche Quadratmeterpreis verändert sich mit 3.522 Euro/m² kaum gegenüber zum Vorjahr.

Doppel- und Reihenhäuser: Durchschnittliche Kaufpreise sinken um 10.000 Euro

Der Markt für Doppel- und Reihenhäuser halbiert sich mit 12 Kauffällen im Vergleich

zum Vorjahr, sowohl bei der Anzahl der gehandelten Objekte als auch beim Umsatz. Häuser machen etwa 60% der veräußerten Immobilien aus. Die Anzahl der verkauften Häuser sinkt 2014 ebenfalls und liegt mit

FRITZSCHE & RICHELMANN

IMMOBILIEN MANAGEMENT

WEG-Verwaltung
Zinshausverwaltung
Sondereigentumsverwaltung

Ihre Hausverwaltung in
den Elbvororten.

866 902 920

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