

# HAMBURGER Klönschnack

IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG IN DEN ELBVORORTEN

040 - 866 902 900

RICHELMANN & CIE.  
IMMOBILIEN GESELLSCHAFT

Einfamilienhaus

VERKAUFT

ZU VERKAUFEN

www.richelmann-cie.de

Immobilienmarktbericht  
der Elbvororte  
2016

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



**Penthouse-Maisonettewohnung: Barrierearm mit eigenem  
Fahrstuhl auf allen Ebenen - 4,5 Zimmer ca. 160 m<sup>2</sup> Wfl.**

**Familienfreundliches Haus im Haus mit großzügigem  
Süd-Garten - 5,5 Zimmer ca. 220 m<sup>2</sup> Wfl.**



- Klassisch-hanseatischer Villenstil
- Privatsphäre durch separate Eingänge/Treppenhäuser je Wohneinheit
- Hochwertige Ausstattung
- 2 Tiefgaragenstellplätze je Wohneinheit
- Große Balkone und/oder Terrassen

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

## Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2016

### Liebe Leserin, lieber Leser,

wussten Sie, dass 2015 die teuersten 5 Villen in den Elbvororten einen ebenso hohen Geldumsatz wie die günstigsten rund 100 Ein- und Zweifamilienhäuser erzielten? Oder dass 90% aller Doppel- und Reihenhäuser zu Kaufpreisen unter 1 Mio. Euro gehandelt werden, während 55% aller Einfamilienhäuser und Villen Kaufpreise über 1 Mio. Euro erzielen?

#### Was erfahren Sie in diesem Immobilienmarktbericht?

Wenn Sie wissen wollen, zu welchen Preisen Immobilien 2015 verkauft wurden, was man durchschnittlich für ein Haus oder eine Wohnung in den einzelnen Elbvororten bezahlt und mit welcher Vermarktungsdauer man als Verkäufer rechnen muss, dann lesen Sie gerne weiter.

#### Welche Daten liegen dem Immobilienmarktbericht zugrunde?

Für den bereits im vierten Jahr erscheinenden Immobilienmarktbericht analysieren wir tatsächlich erzielte Kaufpreise (Häuser ab 250.000 Euro und Wohnungen ab 2.500 Euro/m<sup>2</sup>) sowie öffentlich inserierte Angebote. Dem Immobilienmarktbericht liegt unsere Datensammlung mit rund 3.000 Kauffällen seit 2010 zugrunde. Diese Kaufpreise stellen wir zusätzlich in den Kontext der öffentlich zugänglichen Angebote, z.B. auf Internet-Immobilienportalen. Hier stehen uns inzwischen rund 2.500 Anzeigen zur Verfügung. Die Kombination beider Quellen ermöglicht uns eine fundierte statistische Einschätzung des Immobilienmarktes der Elbvororte.

Wir arbeiten 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.

#### Jeder Elbvorort wird einzeln betrachtet

Die einzelnen Stadtteile der Elbvororte unterscheiden sich stark voneinander. Neben einer Gesamtmarkt Betrachtung der Elbvororte präsentieren wir Ihnen auf jeweils einer Seite die Marktentwicklung der einzelnen Stadtteile Rissen, Blankenese, Sülldorf, Iserbrook, Nienstedten, Othmarschen und Groß-Flottbek. Unser Anspruch ist dabei, wertfrei Transparenz zu schaffen.

#### Neugierig geworden? Blättern Sie rein!

Wir danken dem gesamten KLÖNSCHNACK-Team für die gute Zusammenarbeit und allen Lesern, die uns ihr Feedback zugesandt haben.

Die drei Vorjahresausgaben stehen für Sie als kostenloser PDF-Download unter [www.richelmann-cie.de](http://www.richelmann-cie.de) bereit. 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

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](http://www.kloenschnack.de)

**Herausgeber**  
Klaus Schümann

#### Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2016

© Hamburger Klönschnack/Richelmann & Cie  
Die Sonderausgabe „Unternehmensprofil“ ist eine Unternehmensdarstellung des Verlages für Handel, Dienstleistung und 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: 50.000 Exemplare

#### Zitierhinweis

Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Immobilienmarktbericht Elbvororte 2016“ und Nennung des Autors Alexander Richelmann gebeten.

#### Quellenhinweis:

- Gutachterausschuss Hamburg
- Statistikamt Nord
- eigene Datenerhebungen



## Allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes in den Hamburger Elbvororten

Die Hamburger Elbvororte erstrecken sich rund 12,5 km entlang der Elbe und sind eines der größten zusammenhängenden Villengebiete Deutschlands – und eine der schönsten Wohnlagen Hamburgs. Die Elbvororte unterliegen jedoch einem Wandel: Großzügige Grundstücke und Freiflächen werden mit kleineren Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern nachverdichtet. Zunehmend restriktivere Bebauungspläne mit Erhaltungsgebieten dämmen diese Entwicklung etwas ein und versuchen einerseits das Ortsbild zu bewahren, andererseits Wohnraum zu schaffen. Die entstehenden Neubauten prägen dabei nicht nur das Stadtbild, sondern auch die wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarktes.

### Gesamtmarkt 2015: Superlativimmobilien lassen den Geldumsatz steigen

577 Wohnimmobilien wurden 2015 veräußert, das ist ein deutliches Plus von 17,3% zum Vorjahr. Der Geldumsatz stieg mit insgesamt knapp 457 Mio. Euro um ganze 36,4%. Ursache für diesen unproportionalen Anstieg sind die Verkäufe vieler Superlativimmobilien: Die 5 teuersten Villen erzielten mit rund 42 Mio. Euro einen ebenso hohen Geldumsatz wie die günstigsten rund 100 Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Verzerrung wird im Marktbericht durch die Medianbetrachtung als Durchschnitt bereinigt.

sche Veränderung in den letzten fünf Jahren ab: 2010 machte der Anteil der Häuser noch rund 70% aller gehandelten Objekte aus.

### Einfamilienhäuser und Villen deutlich teurer als Doppel- und Reihenhäuser

Wer zu verhältnismäßig günstigen Preisen ein Haus in den Elbvororten sucht, sollte sich in Richtung Doppel- oder Reihenhäuser orientieren. Hier verzeichneten 2015 ganze 90% Kaufpreise von unter 1 Mio. Euro. Im Bereich der Einfamilienhäuser und Villen wurden nur 45% unter der 1-Mio.-Euro-

### Was ist der RC-Wohnimmobilienpreisindex?

Der RC-Wohnimmobilienpreisindex zeigt die statistische Entwicklung der Verkaufspreise von Wohnimmobilien in den Elbvororten. Grundlage hierfür sind tatsächliche Verkäufe, gelistet in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg.

Der Index mit dem Basisjahr 2010 wertet quartalsweise die Durchschnitte der erzielten Kaufpreise in den Kern-Kaufpreisspannen aus: Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 250.000 und 2 Mio. Euro sowie Eigentumswohnungen zwischen 2.500 und 6.000 Euro/m<sup>2</sup>. 2015 wurden 90% der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 88% der Eigentumswohnungen in den Hamburger Elbvororten in diesen Spannen gehandelt.

### RC-Wohnimmobilienpreisindex: 6-Jahres-Entwicklung

Die Entwicklung sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen hat seit 2010 jeweils über 21% zugenommen. Wie die Verteilung in den einzelnen Stadtteilen aussieht, erfahren Sie in den Betrachtungen auf den folgenden Seiten.

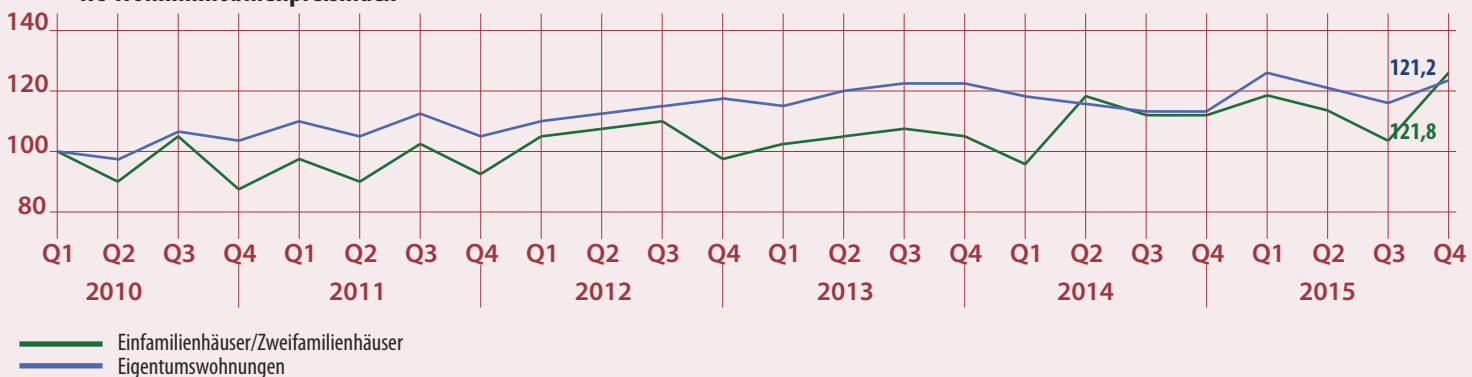
### Häusermarkt: Doppel- und Reihenhäuser stark nachgefragt

Der Index für Häuser klettert nach oben. Ein wesentlicher Faktor dafür ist die hohe Nachfrage nach „bezahlbaren“ familienfreundlichen Immobilien in guter Lage: Sie führt unweigerlich zu höheren Kaufpreisen insbesondere im Segment Doppel- und Reihenhäuser. Dadurch steigt der RC-Wohnimmobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2010 insgesamt um 21,2% an.

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

Neubau-Wohnungen machen inzwischen 44,7% aller gehandelten Wohnungen aus. Da sie um 17,1% teurer sind als Bestandswohnungen (4.600 Euro/m<sup>2</sup> zu 4.000 Euro/m<sup>2</sup>), ist ihr hoher Anteil mit ursächlich an der Steigerung des Index. Dieser wächst in den letzten sechs Jahren um 21,8% auf aktuelle 4.183 Euro/m<sup>2</sup>.

RC-Wohnimmobilienpreisindex



### Häusermarkt erstmals kleiner als der Wohnungsmarkt

Häuser sind nicht mehr die am meisten gehandelten Wohnimmobilien in den Elbvororten: Nur noch 49,6% aller gehandelten Objekte sind Häuser, der Rest Eigentumswohnungen. Es zeichnet sich eine drasti-

Für sich betrachtet wächst der Häusermarkt: Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser stieg um 10,9% – es wurden 286 Häuser für rund 306,5 Mio. Euro gehandelt. Ein Drittel aller Häuser erzielte dabei Kaufpreise über 1 Mio. Euro, 10% Preise über 2 Mio. Euro.

Grenze gehandelt. Nach oben ist die Grenze sehr weit gesteckt: Immerhin 7,5% aller Einfamilienhäuser und Villen wechselten zu Kaufpreisen von über 3 Mio. Euro den Eigentümern. Der höchste erzielte Kaufpreis lag 2015 bei 13 Mio. Euro für eine Villa in bester Othmarscher Lage.

**Nachverdichtung verändert die Elbvororte: Wohnungsmarkt wächst um 24%**

Auch die teuerste Eigentumswohnung wurde in Othmarschen gehandelt: Für 3,1 Mio. Euro wurde eine Neubauwohnung verkauft. Den höchsten Quadratmeterpreis für eine Wohnung zahlte man 2015 in Blankenese: 14.353 Euro/m<sup>2</sup> für eine Neubauwohnung mit Elbblick. Auch der zur Wohnung gehörige Stellplatz hatte einen Spitzenpreis: 45.000 Euro für den Tiefgaragenplatz. Durchschnittlich erzielten Stellplätze in den Elbvororten 21.000 Euro.

2015 wurden 291 Wohnungen für insgesamt rund 150,3 Mio. Euro gehandelt. Das ist ein deutlicher Anstieg der Anzahl um 24,4% zum Vorjahr und um ganze 40,0% beim Geldumsatz.

Neubauwohnungen machten 44,7% aller gehandelten Wohnungen aus. Die mit Abstand meisten Wohnungen wurden in Othmarschen verkauft.

**Das kaufte der Durchschnittselbvorortler 2015**

Einfamilienhäuser oder Villen haben im Schnitt 190m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein Grundstück von 852m<sup>2</sup>. Dafür gab der Durchschnittselbvorortler 1,16 Mio. Euro aus. Für Doppelhäuser musste er weniger tief in die Tasche greifen: Für eine Doppelhaushälfte zahlte er 674.000 Euro und bekam dafür 152m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein Grundstück von 450m<sup>2</sup>. Ein Reihenhaus konnte er für 464.000 Euro erstehen und wohnte dann auf 121m<sup>2</sup> mit einem Grundstück von 272m<sup>2</sup>. Wollte er eine Eigentumswohnung kaufen, waren ihm die durchschnittlichen 99m<sup>2</sup> 428.000 Euro wert. Je nach Stadtteil variieren die Werte deutlich, siehe hierzu die Stadtteilbetrachtungen auf den folgenden Seiten.

**Makler in den Elbvororten: Der Trend geht zu ortsansässigen Maklern**

Seit 2013 analysieren wir alle öffentlich angebotenen Immobilien der Elbvororte. Dabei fällt auf, dass 90% aller Immobilien von Maklern angeboten werden, 10% werden von Privatpersonen abgewickelt. Die Makler sind zahlreich: Über 200 inserieren ihre Angebote. Rund 70% aller Angebote werden von ortsansässigen „mittleren“ und „großen“ Maklern eingestellt. Kleinere „Einmal-Makler“ und „Gelegenheitsmakler“ (75% der Akteure) inserieren gerade einmal 30% aller Angebote.

**Wie lange dauerte es vom Vermarktungsstart bis zum Verkauf?**

Vergleicht man die öffentlichen Angebote mit den tatsächlichen Verkäufen, lassen

sich einige „Daumenregeln“ ableiten, die auf die meisten der angebotenen Immobilien zutreffen und die dem Verkäufer einige Vergleichswerte bieten. Schon mal vorweg: Je gefragter ein Objekt ist, desto schneller wird es verkauft. Immobilien unter der 1-Mio.-Euro-Grenze finden tendenziell schneller und mit weniger Abschlägen einen Käufer als Objekte oberhalb dieser Grenze. Im Trend der letzten Jahre ist jedoch zu sehen, dass sich diese Grenze langsam nach oben verschiebt.

**Durchschnittliche Vermarktungsdauer liegt bei 2,6 Monaten**

Ein Ergebnis unserer Langzeitstudie ist die erwartete Korrelation zwischen Angebotspreis und der Angebotsdauer: Je marktgerechter eine Immobilie bewertet ist und angeboten wird, desto kürzer ist die Vermarktungsdauer.

Durchschnittlich fanden Immobilien im Jahr 2015 innerhalb von 2,6 Monaten mit einem Preisabschlag zum Angebotspreis von -6,5% einen neuen Eigentümer. Sowohl die Vermarktungsdauer als auch Preisabschläge verringern sich statistisch in den letzten Jahren. Gleichermäßen steigt jedoch auch die Zahl der Ladenhüter, die nur mit erheblichen Abschlägen zum Angebotspreis verkauft werden. Betroffen sind hier zum einen überbewertete Objekte, zum anderen Immobilien mit nicht marktgängigem Alleinstellungsmerkmal.

**Vermarktungsdauer und Abschlag variieren in den Stadtteilen**

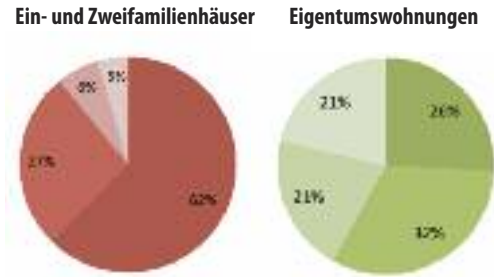
Der Durchschnittswert von 2,6 Monaten weicht je nach Stadtteil ab. Die längste Vermarktungsdauer haben Immobilien in Iserbrook mit 3,5 Monaten. In Othmarschen sind die Preisabschläge mit durchschnittlich 9,0% am höchsten. Topseller sind Objekte in Blankenese mit einer durchschnittlichen Reduktion von nur -4,9% zum Angebotspreis, bei einer Vermarktungsdauer von 82 Tagen.

**Das macht einen erfolgreichen Hausverkauf aus**

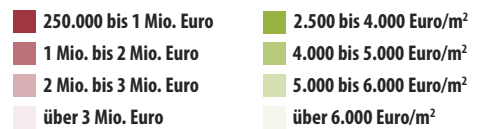
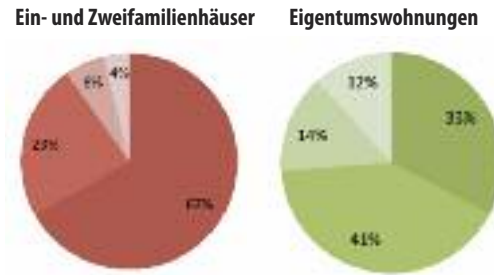
Ausschlaggebend für einen erfolgreichen Verkauf sind neben profunder Marktkenntnis auch Kontakte zu allen beteiligten Parteien: Käufer und Verkäufer, Behörden, Gutachter, Architekten bis hin zu Notaren.

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

**Angebotspreise**



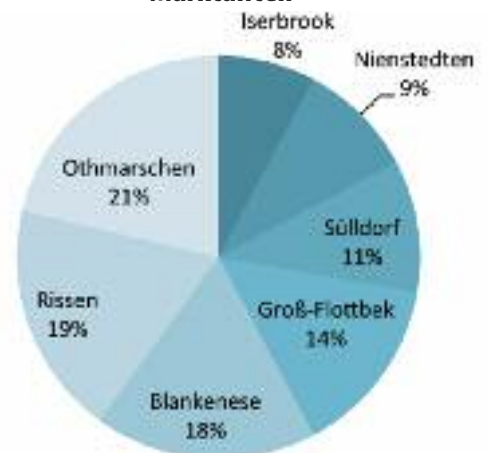
**Verkaufspreise**



**Durchschnittlicher Kaufpreis (Median) Einfamilienhäuser und Villen in Euro (links) Fahrzeiten S-Bahn bis Jungfernstieg (rechts)**

<b>Blankenese</b>	1.525.000	24 Min.
<b>Groß-Flottbek</b>	1.450.000	17 Min.
<b>Othmarschen</b>	1.400.000	17 Min.
<b>Nienstedten</b>	1.275.000	22 Min.
<b>Rissen</b>	675.000	34 Min.
<b>Sülldorf</b>	560.000	30 Min.
<b>Iserbrook</b>	460.000	28 Min.
<b>Elbvororte ges.</b>	1.160.000	25 Min.

**Marktanteil**



# Stadtteile im Porträt

## Rissen

**R**issen überzeugt mit Elblage und Weitläufigkeit: Auf einer Fläche so groß wie Blankenese und Nienstedten zusammen leben über 15.000 Einwohner. Statistisch hat jeder von ihnen 48,7m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung – das sind knapp 10m<sup>2</sup> mehr als der durchschnittliche Hamburger nutzt (siehe „Wussten Sie schon...?“). Im Median\* zahlte man 2015 weniger als die Hälfte für ein Einfamilienhaus als in Blankenese oder Othmarschen, muss dafür aber eine nur um wenige Minuten längere Fahrzeit in die Innenstadt in Kauf nehmen.



### Gesamtmarkt: Nachverdichtung mit Neubau-Eigentumswohnungen belebt den Markt

Die Anzahl gehandelter Wohnimmobilien stieg deutlich um 36,7% auf 108 Objekte. Der Markt an Eigentumswohnungen wuchs von 20 Kauffällen in 2014 auf 49 Kauffälle in 2015, während der Häusermarkt mit unverändert vielen Verkäufen (59) gleich blieb. Da Eigentumswohnungen im absoluten Verkaufspreis in der Regel unter dem von Häusern liegen, verändert sich der Geldumsatz in Rissen unterproportional: Dieser stieg nur um 20,2% auf 55,5 Mio. Euro.

### Einfamilienhäuser: Häuser über 1 Mio. Euro keine Seltenheit mehr

2015 wurden in Rissen 32 klassische Einfamilienhäuser gehandelt, das sind -17,9% weniger als 2014. Der durchschnittliche Kaufpreis\* für ein solches Objekt sank leicht zum Vorjahr um -2,9% auf 675.000 Euro. Die Kernspanne für Einfamilienhäuser in Rissen lag zwischen 500.000 Euro und 900.000 Euro: Fast 75% der Objekte wurden zu diesen Preisen gehandelt. Altbestände zur Sanierung oder als Baugrundstück waren bereits ab 300.000 Euro erhältlich.

Gut jedes fünfte Einfamilienhaus erzielte Preise jenseits der 1-Mio.-Euro-Grenze – vor allem in Top-Lagen wie dem Nibelungenviertel, der Wittenbergener Heide, in elbnahen Lagen und Waldrandlagen im Klövensteen. Zum Vergleich: 2013 schafften das 6,5% der gehandelten Häuser, 2014 bereits 15,4% und 2015 ganze 21,9%. Aufgrund der teilweise sehr großzügigen Anwesen in Rissen kommt es immer wieder zu Angeboten und Verkäufen jenseits der 3-Mio.-Euro-Marke.

### Doppel- und Reihenhäuser: Preislich stabil mit einzelnen Ausschlägen

Auch bei den Doppel- und Reihenhäusern gab es preisliche Ausreißer nach oben: Eine Doppelhaus- bzw. Villenhälfte stellte mit

1,3 Mio. Euro einen Rekord der letzten Jahre auf. Im Durchschnitt\* blieb der Kaufpreis für Doppelhäuser mit -1,7% zum Vorjahr nahezu unverändert. In der Regel bezahlte man um 500.000 Euro; Spitzenobjekte, insbesondere junge gebrauchte, erreichten bis 750.000 Euro. Für Reihenhäuser stieg der Median leicht um 5,3%. Einstiegspreise bewegten sich bei etwa 280.000 Euro. In der Spitze zahlte man knapp über 500.000 Euro. Insgesamt wurden 27 Doppel- und Reihenhäuser verkauft, in 2014 waren es nur 20.

### Eigentumswohnungen: Viele Neubauten

Freie Flächen und große Grundstücke werden mit kleinen Mehrfamilienhäusern nachverdichtet. Diese Bauprojekte, insbesondere an der Rissener Landstraße, ließen den Anteil an Neubauwohnungen auf 69,4% der gehandelten Wohnungen ansteigen. Neubauten wurden ab 3.950 bis 5.450 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt, im Durchschnitt\* zahlte man 4.450 Euro/m<sup>2</sup>. Ältere Objekte aus dem Bestand waren auch schon für deutlich weniger, um 2.500 Euro/m<sup>2</sup>, zu haben. Insgesamt wurden 49 Eigentumswohnungen für 18,3 Mio. Euro verkauft. Der durchschnittliche Kaufpreis\* liegt aufgrund des hohen Neubauanteils bei insgesamt 4.277 Euro/m<sup>2</sup> für eine Eigentumswohnung.

#### Wussten Sie schon ...?

• Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2015 in m <sup>2</sup> , Wohnfl./Grundstück:	
- Einfamilienhäuser	176/1.146
- Doppelhaushälften	153/ 569
- Reihenhäuser	131/ 313
- Eigentumswohnungen	92/ -
• Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner:	48,7 m <sup>2</sup>
• Einwohnerzahl:	15.058
• Bevölkerung unter 18 Jahren:	17,7 %
• Bevölkerung ab 65 Jahren	31 %
• Fläche Stadtteil:	16,6 km <sup>2</sup>
• Schulen:	
- Grundschulen	2
- Gymnasium	1
- Gesamtschule	1
- Stadtteilschule	1

• Kindergärten:	8
• 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 min bis Jungfernstieg)	
• Wochenmarkt:	
Dienstag sowie Samstag Ökomarkt	

#### Kaufpreistabelle 2015 in Euro

	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	390.000	1.475.000	675.000
Doppelhaushälften	340.000	753.000	472.000
Reihenhäuser	280.000	515.000	384.250
Eigentumswohnungen	2.500/m <sup>2</sup>	5.429/m <sup>2</sup>	4.277/m <sup>2</sup>

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

<p>EAULTIC 152' 2008 / 13.650.000 €</p>	<p>EAULTIC 87' E.S. / 1998 / 1.150.000 €</p>	<p>Toga of Hamburg II DE / 2013 / 1.950.000 €</p>	<p>TARGA 35' DE / 2001 / 169.000 €</p>
			
<p><b>Judel/vrolijk &amp; co</b> ■ ENGINEERING ■ DESIGN ■ BROKERAGE                  + 49 (0) 471 30 88 11 -0   broker@judel-vrolijk.com   www.judel-vrolijk.com</p>			



## Wussten Sie schon?



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

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

866 902 900

## Blankenese

**R**und 92% aller Wohngebäude in Blankenese sind Ein- und Zweifamilienhäuser: Von kleinen Kapitänhäusern im Treppenviertel bis hin zu repräsentativen Villen und Elbblickanwesen, dazwischen kleine Mehrfamilienhäuser. Vergleicht man die in 2015 gehandelten Immobilien in den Elbvororten, ist Blankenese klarer Spitzenreiter in der Kategorie Einfamilienhäuser- und Villenverkäufe.

### Gesamtmarkt: Verkäufe im Hochpreis-segment verändern den Schnitt

Der Blankeneser Immobilienmarkt machte 26,3% des Geldumsatzes der Elbvororte aus. Damit lag er im Stadtteil-Vergleich auf Platz 1 vor Othmarschen. Was die Anzahl der gehandelten Objekte angeht lag er mit 17,9% Marktanteil nur auf Platz 3. Im Vorjahresvergleich sank die Anzahl der gehandelten Immobilien leicht um -3,7% – jedoch bei einer 38,9%-Steigerung des Geldumsatzes: Mehrere Verkäufe im Hochpreissegment verschoben in 2015 die Verhältnisse. Mit 62 Häusern für 91,9 Mio. Euro wechselten in Blankenese die meisten Häuser den Eigentümer. Damit hatte Blankenese einen Marktanteil von 30% am Häusermarkt der Elbvororte.

### Einfamilienhäuser: Über ein Drittel kostet mehr als 2 Mio. Euro

Der Großteil der Häuser wurde 2015 für 900.000 bis 2 Mio. Euro gehandelt. Durchschnittlich\* zahlte man für eines der 38 verkauften Blankeneser Einfamilienhäuser oder Villen rund 1.525.000 Euro. Gegenüber dem schwächelnden Vorjahr mit 975.000 Euro stieg der Schnitt\* um 56,4%. Die 1-Mio.-Euro-Grenze durchbrechen 63,2% aller gehandelten Einfamilienhäuser. Ganze 36,8% der verkauften Einfamilienhäuser und Villen erzielten Kaufpreise über 2 Mio. Euro. Klassische Einfamilienhäuser und Villen dominierten den Markt. Der Spitzenkaufpreis für ein Haus in Blankenese lag 2015 bei 7 Mio. Euro (Platz 3 nach zwei Verkäufen in Othmarschen), dicht gefolgt von mehreren Verkäufen über 6 Mio. Euro. Unter 700.000 Euro wurden Abrissobjekte oder kleinere Objekte im Treppenviertel, in Übergangslagen Richtung Sülldorf, Iserbrook und Rissen verkauft.

### Doppel- und Reihenhäuser: Durchschnittspreis für Doppelhäuser sinkt

Mit 24 Doppel- und Reihenhäusern war insgesamt ein leichter Rückgang zu 2014

zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr sank der Durchschnittspreis\* für Doppelhäuser um -18,1% auf 632.500 Euro. Üblicherweise lagen die Preise zwischen 600.000 und 900.000 Euro. Für eine Villenhälfte in Adresslage wurden jedoch 1,63 Mio. Euro gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis\* für Reihenhäuser bleibt dagegen unverändert bei rund 670.000 Euro. Reihenhäuser aus dem Bestand kosteten zwischen 265.000 und 500.000 Euro. Neubau-Reihenhäuser lagen deutlich höher, bei 700.000 bis 885.000 Euro.

### Eigentumswohnungen: Quadratmeterpreis stieg um 25%

Der durchschnittliche Kaufpreis\* für Eigentumswohnungen war 5.035 Euro/m<sup>2</sup> und stieg zum Vorjahr um fast 25%. Mit ursächlich dafür sind viele hochpreisige Neubauten, die im Median\* 6.200 Euro/m<sup>2</sup> erzielten. Elbblickwohnungen bewegten sich in ähnlichen Preisregionen: Sie waren kaum unter 6.000 Euro/m<sup>2</sup> erhältlich und waren schnell deutlich hochpreisiger. Ein Beispiel: Der Spitzenkaufpreis lag bei 14.353 Euro/m<sup>2</sup> für eine Neubauwohnung mit Elbblick und war 2015 der höchste erzielte in den Elbvororten. Insgesamt wurden über 41 Wohnungen in der analysier-



ten Spanne ab 2.500 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt, zu einem Gesamtvolumen von 28,2 Mio. Euro. 31,7% davon sind besagte Neubauten. Tiefgaragen-Stellplätze verkauften sich um 22.000 Euro; Spitzenreiter war ein Stellplatz für 45.000 Euro.

### Wussten Sie schon ...?

• Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2015 in m <sup>2</sup> , Wohnfl./Grundstück:		
- Einfamilienhäuser	237/1.391	
- Doppelhaushälften	188/ 392	
- Reihenhäuser	154/ 235	
- Eigentumswohnungen	117/ -	
• Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner	59,3 m <sup>2</sup>	
• Einwohnerzahl:	13.199	
• Bevölkerung unter 18 Jahren:	18,1%	
• Bevölkerung ab 65 Jahren:	27,8%	
• Fläche Stadtteil:	8,3 km <sup>2</sup>	
• Schulen:		
- Grundschulen	2	
- Gymnasien	2	
- Gesamtschule	1	
- Privatschule	1	
• Kindergärten:		12
• Niedergelassene Ärzte:		93
• 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		

### Kaufpreistabelle 2015 in Euro

	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	480.000	4.300.000	1.525.000
Doppelhaushälften	350.000	1.150.000	632.500
Reihenhäuser	360.000	885.000	670.000
Eigentumswohnungen	3.100/m <sup>2</sup>	14.353/m <sup>2</sup>	5.035/m <sup>2</sup>

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

\*\* Rare Elbblickobjekte teilweise mehr





zielten Kaufpreise zwischen 450.000 und 700.000 Euro für Bestandsobjekte, Neubauten erzielten bis 825.000 Euro. Der statistisch durchschnittliche Kaufpreis\* lag bei 705.000 Euro. Das ist ein starker Anstieg zum Vorjahr um 34,3%, da 42% der gehandelten Doppelhäuser höherpreisige Neubauten waren. Bei den Reihenhäusern stieg der durchschnittliche Kaufpreis\* ebenfalls, um 19,6% auf 442.500 Euro. Wittland und Op'n Hainholdt waren auch in 2015 verkaufsstarke Lagen. Die 26 gehandelten Häuser wurden zwischen 285.000 und 609.000 Euro verkauft, mit einem Ausreißer von 774.000 Euro.

**Einfamilienhäuser: Kleinster Markt der Elbvororte**

Nur 5 Einfamilienhäuser wurden 2015 in Sülldorf verkauft, ähnlich wenige wie in den zwei Vorjahren (jeweils 9 Kauffälle). Sülldorf hat damit das kleinste Volumen in diesem Segment in den Elbvororten. Der höchste Kaufpreis lag bei 750.000 Euro für ein Einfamilienhaus. Durchschnittlich\* er-

**Sülldorf**

**S**ülldorf ist mit Nienstedten und Groß-Flottbek einer der jüngsten Elbvororte: 19% der gut 9.000 Einwohner sind unter 18 Jahren und nur 22% über 65 Jahre. Die Stadtteilfläche von 5,6 km<sup>2</sup> teilen sich vergleichsweise wenige Einwohner. So haben die Sülldorfer (nach Rissen) den meisten Platz pro Kopf zur Verfügung.

**Kaufpreistabelle 2015 in Euro**

	von	bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	427.500	750.000	560.000
Doppelhaushälften	465.000	825.000	705.000
Reihenhäuser	285.000	774.000	442.500
Eigentumswohnungen	2.560/m <sup>2</sup>	5.543/m <sup>2</sup>	4.121/m <sup>2</sup>

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

**Wussten Sie schon ...?**

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2015 in m<sup>2</sup>, Wohnfl./Grundstück:
  - Einfamilienhäuser 147/583
  - Doppelhaushälften 151/565
  - Reihenhäuser 123/276
  - Eigentumswohnungen 95/ -
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 43 m<sup>2</sup>
- Einwohnerzahl: 9.067
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 19,0%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 22,2%
- Fläche Stadtteil: 5,6 km<sup>2</sup>
- 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

**Gesamtmarkt: Markt wächst durch gehandelte Eigentumswohnungen**

2015 wurden in Sülldorf insgesamt 61 Objekte für 26,9 Mio. Euro gehandelt. Damit stieg das Marktvolumen der gehandelten Immobilien 2015 erneut um 22% zum Vorjahr (50 Objekte), der Geldumsatz jedoch nur um 11,4%. Ursache für den vergleichsweise geringen Anstieg ist der hohe Anteil an Eigentumswohnungen, die im Schnitt geringere absolute Kaufpreise als Häuser erzielen. Der Wohnungsmarkt wuchs um 68,8% zum Vorjahr auf 27 gehandelte Objekte. Wohnungen machten damit die Hälfte des Sülldorfer Immobilienmarktes aus. Die andere Hälfte des Gesamtmarktes waren Häuser: Sülldorf ist mit Abstand Topseller für Reihenhäuser.

**Doppel- und Reihenhäuser: Anstieg der Durchschnittspreise**

85% der gehandelten Häuser waren Doppel- und Reihenhäuser. Mit 29 Immobilien ist Sülldorf der größte Markt der Elbvororte in diesem Segment und verdrängte 2015 Blankenese von Platz 1. Doppelhäuser er-

zielten Häuser 560.000 Euro, das sind -24,6% weniger als im Vorjahr – der stärkste Rückgang in den Elbvororten. Allerdings war zuvor 2014 ein ähnlich starker Anstieg zu verzeichnen, sodass der Rückgang als „Normalisierung“ einzustufen ist.

**Eigentumswohnungen: Weiteres Wachstum bei Neubau- und Bestandswohnungen**

27 Wohnungen wechselten 2015 den Eigentümer: Der Markt wuchs damit um 68,8% (16 Wohnungen in 2014, 6 Wohnungen in 2013). Neubauten und ältere Objekte wuchsen anteilig gleich stark. Neubauten erzielten zwischen 3.750 und 5.543 Euro/m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt\* zahlte man für eine Neubauwohnung 4.600 Euro/m<sup>2</sup>. Ältere Objekte aus dem Bestand waren ab 2.500 Euro/m<sup>2</sup> zu bekommen. Üblicherweise wurden Bestandswohnungen zwischen 3.000 und 4.000 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt. Der höchste erzielte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung betrug 5.543 Euro/m<sup>2</sup> für einen Neubau nahe Blankenese.

## Iserbrook

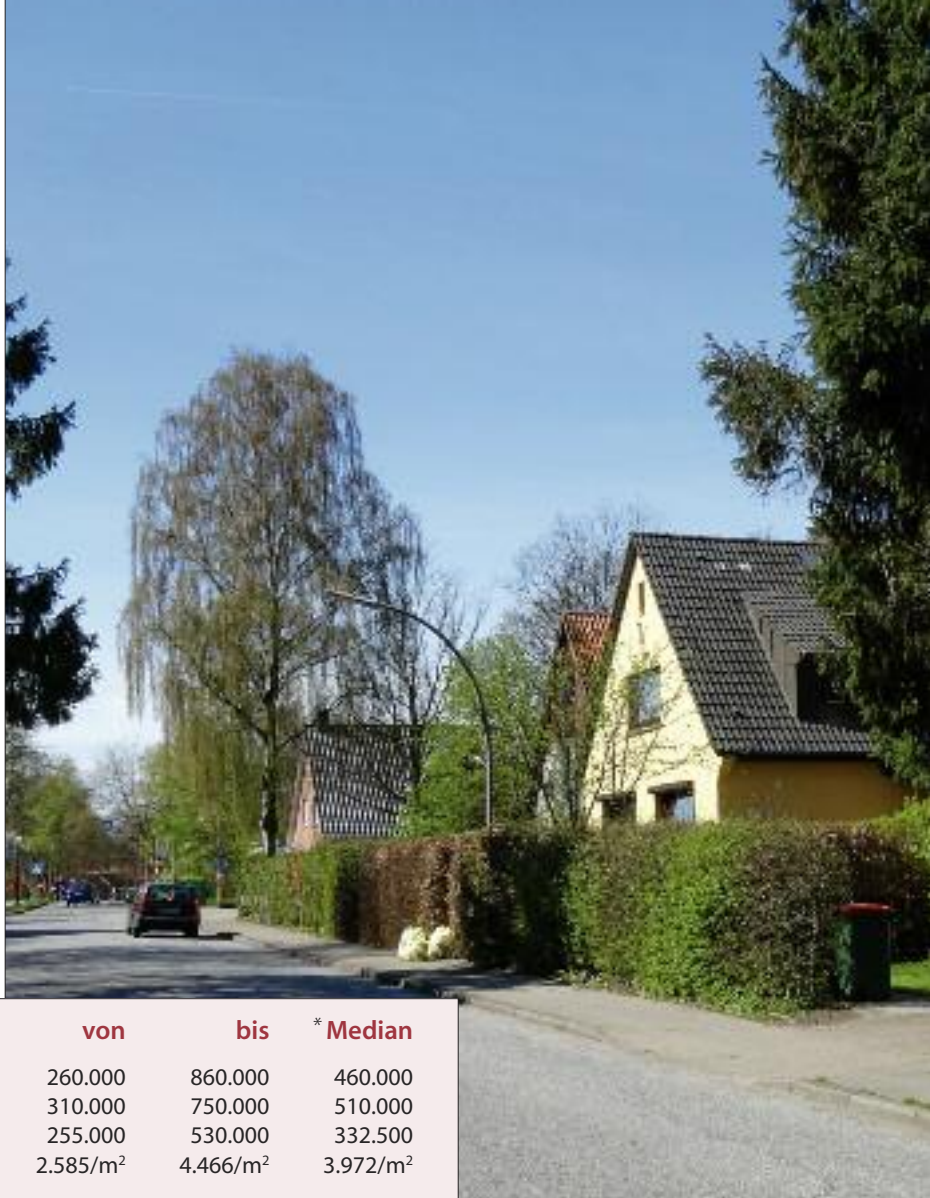
Zwischen Nienstedten und Blankenese liegt der zweitkleinste Elbvorort – mit nur 2,7 km<sup>2</sup> Fläche für über 11.000 Einwohner. Vor allem im Süden finden sich Doppel- und Reihenhäuser, Richtung Norden prägen eher Mehrfamilienhäuser und Siedlungshäuser das Stadtbild. Zunehmend werden diese durch Neubauten ersetzt.

### Gesamtmarkt: Kleinster Markt der Elbvororte

Iserbrook hat den kleinsten Immobilienmarkt der Elbvororte, es wurden 2015 gerade einmal 45 Objekte gehandelt. Das sind 7,8% am Elbvororte-Gesamtvolumen. Im Vergleich zu 2014 verdoppelte sich die Anzahl der Verkäufe jedoch und der Geldumsatz stieg sogar um 135% auf 19 Mio. Euro. Ursächlich für den starken Anstieg ist ein Bauprojekt in der Simrockstraße.

### Einfamilienhäuser: Durchschnittlich für unter eine halbe Million

Insgesamt wurden 20 Häuser für rund 9,6 Mio. Euro verkauft, 9 davon Einfamilienhäuser. Der durchschnittliche Kaufpreis\* für Einfamilienhäuser in Iserbrook stieg im Vergleich zum Vorjahr um 11,5% auf



#### Kaufpreistabelle 2015 in Euro

	von	bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	260.000	860.000	460.000
Doppelhaushälften	310.000	750.000	510.000
Reihenhäuser	255.000	530.000	332.500
Eigentumswohnungen	2.585/m <sup>2</sup>	4.466/m <sup>2</sup>	3.972/m <sup>2</sup>

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

460.000 Euro. Der höchste erzielte Kaufpreis lag bei 860.000 Euro. Die regulären Kaufpreise bewegten sich zwischen 300.000 und 750.000 Euro.

### Doppel- und Reihenhäuser: Kleiner Markt

Spitzenkaufpreis unter den insgesamt 6 gehandelten Reihenhäusern war 530.000 Euro für ein Reihemittelhaus in Dockenhuden. Die anderen Reihenhäuser wurden zwischen 250.000 und 500.000 Euro gehandelt. Der durchschnittliche Kaufpreis\* lag in Iserbrook bei 332.500 Euro. Der Wert sank im Vergleich zum starken Vorjahr um -10,1%. Doppelhaushälften erzielten durchschnittlich\* 510.000 Euro. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 310.000 Euro und 750.000 Euro.

### Eigentumswohnungen: Neubauprojekt prägt den Wohnungsmarkt

Wegen vieler Mietwohnungen ist der Eigen-

#### Wussten Sie schon ...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2015 in m<sup>2</sup>, Wohnfl./Grundstück:
  - Einfamilienhäuser 143/748
  - Doppelhaushälften 131/462
  - Reihenhäuser 101/201
  - Eigentumswohnungen 100/ -
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 41,5 m<sup>2</sup>
- Einwohnerzahl: 11.200
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 17,5%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 25,8%
- Fläche Stadtteil: 2,7 km<sup>2</sup>

- Schulen:
  - Grundschule 1
  - Ganztagschule 1
- Kindergärten: 9
- Niedergelassene Ärzte: 9
- Natur/Parks:
  - Wiesen und Felder im Norden
- Freizeitangebot:
  - Hallenbad
  - Fußball
  - Volleyball
- Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn-Anbindung 28 Minuten bis Jungfernstieg

tumswohnungsmarkt in Iserbrook klein. Insgesamt wurden 2015 in der betrachteten Spanne ab 2.500 Euro/m<sup>2</sup> 25 Wohnungen für 9,4 Mio. Euro gehandelt. Der Anteil der Neubaumwohnungen ist durch das Simrockstraßen-Projekt deutlich auf 64% aller gehandelten Eigentumswohnungen gestiegen.

Für die Neubauten zahlte man zwischen 3.500 und 4.500 Euro/m<sup>2</sup>, für Bestandsimmobilien auch deutlich unter 3.000 Euro/m<sup>2</sup>. Durchschnittlich\* lag der Kaufpreis bei 3.972 Euro/m<sup>2</sup> für eine Wohnung in Iserbrook. Tiefgaragen-Stellplätze kosteten um 20.000 Euro.

**„A boat that can rescue the world.“**

*(YachtingWorld)*



**BENTE24**

[www.bente24.com](http://www.bente24.com)  
[www.facebook.com/bente24](https://www.facebook.com/bente24)

## Nienstedten

**K**lein, aber fein! Mit der kleinsten Einwohnerzahl der Elbvororte gibt es zwar verhältnismäßig wenige Nienstedtener, diese wohnen jedoch elegant entlang der Elbchaussee zwischen Blankenese und Othmarschen. Die Spanne reicht von zurechtgemachten kleinen Einfamilienhäusern mit Satteldach bis hin zu Elbblückerhäusern. Zwischendurch finden sich schicke Reihenhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser. Der Stadtteil wohnt gerne großzügig: Durchschnittlich wurden hier 2015 die größten Eigentumswohnungen sowie Doppelhaus- und Reihenhaushälfte gehandelt.



### Gesamtmarkt: Im Elbvororte-Ranking unverändert

54 Immobilien fanden 2015 einen neuen Eigentümer. Damit wuchs der Markt um 38,5% zum Vorjahr auf einen Geldumsatz von insgesamt 52,5 Mio. Euro, blieb aber wie im Vorjahr der zweitkleinste Immobilienmarkt der Elbvororte, gemessen an der Anzahl der Objekte.

### Einfamilienhäuser: Unter 1 Mio. Euro schwer zu finden

Zwei Drittel aller gehandelten Einfamilienhäuser und Villen bewegten sich über der 1-Mio.-Euro-Grenze. Insgesamt wurden 16 Häuser verkauft, überwiegend Immobilien mit einem Baujahr vor 1930. Die meisten Verkäufe bewegten sich zwischen 900.000 und 2,4 Mio. Euro; der durchschnittliche Kaufpreis\* sank im Vergleich zum Vorjahr um -5,8% auf 1,275 Mio. Euro. Höchste erzielte Kaufsumme in Nienstedten war 3,19 Mio. Euro für eine Villa.

### Doppel- und Reihenhäuser: Teuerstes Doppelhaus in den Elbvororten

Die hochpreisigste Doppelhaus- bzw. Villenhälfte in elbnaher Lage realisierte 2,165 Mio. Euro – das ist der Spitzenwert 2015 in den Elbvororten. Nienstedten hat im Hamburger Westen das höchste Preisniveau für Doppelhaushälften und Reihenhäuser, aber auch mit die größten Grundstücke und Häuser.

Doppelhaushälften in Nienstedten erzielen durchschnittlich\* rund 1,15 Mio. Euro und übertreffen den Median aller Doppelhaushälften in den Elbvororten (674.000 Euro) damit deutlich.

Reihenhäuser lagen im Schnitt bei 672.500 Euro, ebenfalls weit über dem Elbvororteschnitt von 464.000 Euro. Die obere Grenze bei Reihenhäusern in Nienstedten setzte die 800.000-Euro-Marke.

Die gehandelten 15 Doppel- und Reihenhäuser datierten im Baujahr meist nach 1950 und haben zusammen ein Transaktionsvolumen von rund 13 Mio. Euro.

### Eigentumswohnungen: Kleinster Markt mit wenigen Neubauten

Mit nur 23 Verkäufen für 15,4 Mio. Euro stellte der Nienstedtener Markt nur 7,9% des Immobilienmarktes der Elbvororte und ist damit der kleinste Marktteilnehmer. Der höchste Quadratmeterpreis (7.567 Euro/m<sup>2</sup>) wurde 2015 für eine Neubau-Penthousewohnung gezahlt. Dieser Preis ist jedoch die Ausnahme: 17,4% aller Eigentumswohnungen in Nienstedten sind Neubauten und realisieren zwischen 4.500 und 7.500 Euro/m<sup>2</sup>. Höherpreisige Elbblückerobjekte wurden nicht gehandelt. Die Preise für solche Immobilien knacken üblicherweise die 10.000 Euro/m<sup>2</sup>-Marke. Der durchschnittliche\* Quadratmeterpreis für eine Wohnung lag bei 4.561 Euro/m<sup>2</sup>, und stieg zum schwächelnden Vorjahr um 17,6%. Tiefgaragen-Stellplätze waren für rund 25.000 Euro zu haben.

### Wussten Sie schon ...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2015 in m<sup>2</sup>, Wohnfl./Grundstück:
  - Einfamilienhäuser 209/1.216
  - Doppelhaushälften 191/757
  - Reihenhäuser 134/488
  - Eigentumswohnungen 134/-
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 53,1 m<sup>2</sup>
- Einwohnerzahl: 7.238
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 20,8%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 25,4%
- Fläche Stadtteil: 4,4 km<sup>2</sup>
- Schulen:
  - Grundschule 1
  - Private Waldorfschulen wie die Rudolf-Steiner-Schule 1
- Kindergärten: 8
- Niedergelassene Ärzte: 19
- Natur/Parks:
  - Hirschpark
  - Jenischpark
  - Wesselhoeftpark
  - Westerpark
- Freizeitangebot:
  - Reitsport
- Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn und Bus – 22 Minuten bis Jungfernstieg
- Wochenmarkt: Freitag Ökomarkt

### Kaufpreistabelle 2015 in Euro

	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	565.000	3.190.000	1.275.000
Doppelhaushälften	640.000	2.165.000	1.150.000
Reihenhäuser	375.000	800.000	672.500
Eigentumswohnungen	3.542/m <sup>2</sup>	7.567/m <sup>2</sup>	4.561/m <sup>2</sup>

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

\*\* Rare Elbblückerobjekte teilweise mehr



## Othmarschen

Der Stadtteil punktet mit seiner guten Infrastruktur: Stadtnähe, eine flotte Bahnverbindung und eine schnelle Anbindung zur Autobahn machen ihn zu einem attraktiven Wohnort. Der Charme Othmarschens liegt nicht nur in seiner stadtnahen Lage, sondern auch im herrschaftlichen Stil der Gebäude. 2015 wurden in diesem Stadtteil im Schnitt die größten Einfamilienhäuser mit den größten Grundstücken gehandelt. Die Nachverdichtung solch großer Grundstücke mit kleinen luxuriösen Mehrfamilienhäusern ist ein Trend, der weiterhin anhält.

### Gesamtmarkt: Größter Immobilienmarkt der Elbvororte

Insgesamt war der Immobilienmarkt in Othmarschen auch 2015 der größte der Elbvororte: Mit 123 Wohnimmobilien für insgesamt 112 Mio. Euro machte er einen Anteil von 21,3% an allen notierten, in den Elbvororten gehandelten Objekten aus.

Das Neubaugebiet rund um die Jürgen-Töpfer-Straße prägte den Wohnungsmarkt: Von den 87 gehandelten Wohnungen waren mehr als die Hälfte dort gelegen. Der Häusermarkt wuchs mit 36 Objekten um 12,5% zum Vorjahr. Der Geldumsatz stieg jedoch um gewaltige 51,9% auf 64,7 Mio. Euro

aufgrund zahlreicher Verkäufe von Superlativobjekten.

### Einfamilienhäuser: Superlativimmobilien

Stolze 13 Mio. Euro erzielte eine Villa in bester Elbblick-Adresslage – das ist zugleich der höchste 2015 erzielte Kaufpreis in den Elbvororten und wohl auch deutschlandweit ein Spitzenwert. In direkter Nachbarschaft wurde eine weitere Villa für 10,2 Mio. Euro verkauft. 2015 wurden kaum Einfamilienhäuser und Villen unter 1 Mio. Euro gehandelt. Der Großteil lag zwischen 1,15 Mio. und 2,5 Mio. Euro. Durchschnittlicher Kaufpreis\* der 23 erfassten Objekte war 1,4 Mio. Euro, das ist ein Plus von 8,5% zum Vorjahr.

### Doppel- und Reihenhäuser: Durchschnittliche Kaufpreise sinken

Der Durchschnittspreis\* für Doppelhäuser sank 2015 um -10,6% zum Vorjahr auf 750.000 Euro. Im Wesentlichen wurden Doppelhäuser zwischen 660.000 und 900.000 Euro gehandelt. Reihenhäuser lagen im Schnitt\* preislich bei 454.000 Euro – im Vergleich zu 2014 sank der Median um -3,5%. Die Kernspanne begann bei 345.000 Euro und ging bis 515.000 Euro. Eine Ausnahme bildete das teuerste Reihenhäuserhaus

### Wussten Sie schon ...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2015 in m<sup>2</sup>, Wohnfl./Grundstück:
    - Einfamilienhäuser 245/1.313
    - Doppelhaushälften 137/395
    - Reihenhäuser 100/240
    - Eigentumswohnungen 109/-
  - Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 54,5 m<sup>2</sup>
  - Einwohnerzahl: 13.869
  - Bevölkerung unter 18 Jahren: 18,8%
  - Bevölkerung ab 65 Jahren: 22,7%
  - Fläche Stadtteil: 6 km<sup>2</sup>
  - Schulen:
    - Grundschulen 3
    - Gymnasien 3
  - Kindergärten: 16
  - Niedergelassene Ärzte: 39
  - Natur/Parks:
    - Elbstrände
    - Jenischpark
    - Reemtsmapark
    - Schröders Elbpark
  - Freizeitangebot:
    - Tennis
    - Hockey
    - Golf
- Fahrzeit bis in die Innenstadt:  
S-Bahn Othmarschen – 17 Minuten bis Jungfernstieg

der Elbvororte mit 1,4 Mio. Euro, natürlich mit Elbblick. Insgesamt werden 13 Doppel- und Reihenhäuser für 9 Mio. Euro gehandelt.

### Eigentumswohnungen: Über die Hälfte Neubauwohnungen

87 Eigentumswohnungen ab den betrachteten 2.500 Euro/m<sup>2</sup> fanden für 47,4 Mio. Euro einen neuen Eigentümer, davon 36 Neubauwohnungen rund um die Jürgen-Töpfer-Straße und 51 Eigentumswohnungen aus dem Rest des Stadtteils. Der durchschnittliche Kaufpreis\* stieg mit 4.706 Euro/m<sup>2</sup> zum Vorjahr um 5,1% an. Die Preise für Neubauten – immerhin 44,8% der Verkäufe – bewegten sich zwischen 4.000 und 7.000 Euro/m<sup>2</sup>, wurden allerdings von dem Großbauprojekt östlich der Autobahn dominiert. Parallel zur Elbchaussee fielen die Preise deutlich höher aus, 5.500 bis 8.500 Euro/m<sup>2</sup> waren keine Seltenheit. Der höchste erzielte Kaufpreis lag bei 12.500 Euro/m<sup>2</sup> ohne Elbblick für ein Neubau-Penthouse, der zweithöchste Wert in den Elbvororten hinter Blankenese. Tiefgaragen-Stellplätze bekam man üblicherweise für um die 25.000 Euro, können in der Spitze aber auch 40.000 Euro kosten.

### Kaufpreistabelle 2015 in Euro

	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	950.000	3.400.000	1.400.000
Doppelhaushälften	490.000	1.080.000	750.000
Reihenhäuser	345.000	515.000	454.000
Eigentumswohnungen	2.870/m <sup>2</sup>	12.500/m <sup>2</sup>	4.706/m <sup>2</sup>

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

\*\* Rare Elbblickobjekte teilweise mehr

## Groß-Flottbek

**G**roß-Flottbek ist der kleinste der Elbvororte – flächenmäßig, denn er hat mehr Einwohner als Nienstedten oder Sülldorf. Die Stadtteilarchitektur besteht im Süden aus Villen, Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern. Weiter im Norden finden sich vermehrt Doppel- und Reihenhäuser. Das sogenannte Malerviertel wartet mit homogener Rotklinkervillenbebauung auf.

### Gesamtmarkt: Durchgängiges Wachstum in allen Segmenten

2015 wurden 83 Wohnimmobilien für 70,7 Mio. Euro verkauft. Dies ist ein starker Anstieg der Objektzahl von fast 70% zum Vorjahr. Es ist kein eindeutiger Wachstumsfaktor auszumachen, denn es wurden gleichmäßig in allen Segmenten mehr Immobilien gehandelt. Hausverkäufe machten etwa 53% der Transaktionen aus. Die Anzahl der verkauften Häuser stieg 2015 ebenfalls deutlich zum Vorjahr und lag mit 44 Kauffällen auf dem Niveau von 2012/13 mit 45 gehandelten Objekten.

### Einfamilienhäuser: Durchschnittlicher Kaufpreis stieg um 20%

87% der 23 in 2015 gehandelten Einfamilienhäuser erzielten über 1 Mio. Euro. Die

üblichen Preise in Groß-Flottbek bewegen sich zwischen 1 Mio. und 2 Mio. Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis\* stieg um 20,8% zum Vorjahr: Für ein Einfamilienhaus zahlte man durchschnittlich\* 1,45 Mio. Euro. Spitzenreiter war eine Villa, die mit 3 Mio. Euro den höchsten in Groß-Flottbek notierten Verkaufspreis erzielte.

### Doppel- und Reihenhäuser: Preise kletterten nach oben

21 Doppel- und Reihenhäuser wechseln

2015 den Eigentümer und realisierten insgesamt 14,9 Mio. Euro. Die Preise stiegen deutlich zum Vorjahr. Ein Reihenhaus erzielt durchschnittlich\* 472.500 Euro – das waren 18,1% mehr als in 2014. Bei Doppelhäusern war der Anstieg noch bemerkenswerter: 35,2% mehr zahlte man für eine Doppelhaushälfte, nämlich 797.500 Euro. Unterschiede in der Lage machen sich drastisch im Preis bemerkbar. So waren Objekte nahe der Osdorfer Landstraße schon ab 250.000 Euro erhältlich. Die Spitzenpreise

#### Wussten Sie schon ...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2015 in m<sup>2</sup>, Wohnfl./Grundstück:
  - Einfamilienhäuser 218/852
  - Doppelhaushälften 157/507
  - Reihenhäuser 128/368
  - Eigentumswohnungen 108/-
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 49,3 m<sup>2</sup>
- Einwohnerzahl: 10.904
- Bevölkerung unter 18 Jahren: 20,7%
- Bevölkerung ab 65 Jahren: 21,5%
- Fläche Stadtteil: 2,4 km<sup>2</sup>
- Schulen:

- Grundschule 1
- Kindergärten: 7
- Niedergelassene Ärzte: 66
- Natur/Parks:
  - Lise-Meitner-Park
- Freizeitangebot:
  - Tennis
  - Hockey
  - Golf
  - Reitsport
- Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn Othmarschen – 17 Minuten bis Jungfernstieg
- Wochenmarkt: Mittwoch und Samstag

#### Kaufpreistabelle 2015 in Euro

	von	bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	700.000	3.000.000	1.450.000
Doppelhaushälften	460.000	1.320.000	797.500
Reihenhäuser	320.000	937.000	472.500
Eigentumswohnungen	2.565/m <sup>2</sup>	9.559/m <sup>2</sup>	4.250/m <sup>2</sup>

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

reichten bis 1,32 Mio. Euro für eine Doppelhaushälfte und 937.000 Euro für ein Reihendhaus.

### Eigentumswohnungen: Quadratmeterpreise um 20% höher als 2014

Der höchste Kaufpreis für eine Wohnung in Groß-Flottbek betrug 9.559 Euro/m<sup>2</sup>. Neubauten, immerhin 20,5% der Verkäufe, wurden üblicherweise für Quadratmeterpreise ab 4.000 bis 7.000 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt, im Schnitt\* für 5.200 Euro/m<sup>2</sup>. Wohnungen aus dem Bestand lagen bei Kaufpreisen zwischen 2.500 und 4.000 Euro/m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden 39 Wohnungen für 21,2 Mio. Euro gehandelt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis\* für eine Wohnung in Groß-Flottbek stieg mit 4.250 Euro/m<sup>2</sup> um 19,7% zum Vorjahr.



## ZEIT FÜR GLÜCKSMOMENTE PATENSCHAFTEN FÜR HAMBURGER KINDER



Ein Besuch im Zoo, gemeinsam backen, über Schule und Freunde reden – für Kinder aus belasteten Familien ist das oft fremd. Verschenken Sie Zeit an ein Kind, das aufgrund seiner familiären Situation eine Extraportion Zuwendung benötigt. Werden Sie Pate!

### **Bestseller-Autorin Jennifer Teege,**

Botschafterin der mitKids Aktivpatenschaften:

„Sich für eine Sache zu engagieren, macht glücklich. Jeder hat etwas, das er mit anderen teilen kann. Machen Sie daraus eine Herzensangelegenheit! Wer Kindern aus Hamburg Chancen bieten möchte, der ist bei den mitKids genau richtig.“



### **Sternekoch Ali Güngörmüs,**

Botschafter der Ehlerding Stiftung:

„Mit 10 Jahren kam ich mit meinen Eltern und sechs Geschwistern nach Deutschland. Da fragte ich mich oft: Wer hilft dir jetzt? So etwas wie einen Paten hätte ich mir damals sehr gewünscht.“

## So können Sie Hamburger Kindern helfen:

### **Sie werden Pate für ein Kind:**

Info und Anmeldebogen unter [www.ehlerding-stiftung.de](http://www.ehlerding-stiftung.de) oder bei Bettina Jantzen, Telefon 41 17 23 – 12 oder Email [jantzen@ehlerding-stiftung.de](mailto:jantzen@ehlerding-stiftung.de)

### **Sie finanzieren eine Patenschaft:**

Eine Patenschaft kostet im Jahr rund 800 Euro, im Monat 66 Euro. Jeder Betrag hilft.  
IBAN: DE39 2005 0550 1280 3251 25, Zweck: mitKids





**Bewertung und Verkauf  
Ihrer Immobilie  
sind bei uns Chefsache!**

**Gern kümmern wir uns  
um Ihre Immobilie.**



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

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