

RICHELMANN & VERNIMB präsentiert: **Immobilienmarktbericht** der Elbvororte 2021







Alexander Richelmann

Sebastian Vernimb

Wer sind wir?

RICHELMANN & VERNIMB Immobilien wir sind ein inhabergeführtes, ortsansässiges Maklerunternehmen. Die Gesellschaft wurde 2013 von Alexander Richelmann als RICHELMANN & Cie. Immobilien gegründet. 2017 stieß Sebastian Vernimb als weiterer Gesellschafter hinzu - seitdem firmieren wir gemeinsam als RICHELMANN & VERNIMB Immobilien. Das Immobiliengeschäft lernten wir von der Pike auf - lesen Sie mehr hierzu in unserer Vita auf Seite 12.

Wieso hier?

Wir sind in den Elbvororten aufgewachsen und verwurzelt. Die Elbvororte sind unsere Heimat, wir wohnen bis heute hier und kennen uns bestens aus. Wir haben hier unser Zuhause – persönlich wie auch geschäftlich. Entwicklung und Veränderung in den Elbvororten haben wir selbst erlebt und gemeinsam verfügen wir dabei über fast 40 Jahre Erfahrung im hiesigen Makler- und Immobiliengeschäft.

Was bieten wir an?

Wir sind spezialisiert auf die Vermittlung wohnwirtschaftlich genutzter Immobilien (Wohnimmobilien) in den Hamburger Elbvororten und Umgebung. Dabei arbeiten wir als Team, bleiben aber während des gesamten Prozesses stets Ihr persönlicher Ansprechpartner.

Wir bieten einen Rundum-Service von der Bewertung Ihrer Immobilie über den Vertrieb bis zur Schlüsselübergabe.

Lesen Sie mehr über uns und unsere Dienstleistungen auf den Seiten 12 und 13.

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





O richelmannvernimb.immobilien

Liebe Leserin, lieber Leser,

das eigene Zuhause und der damit einhergehende Komfort haben im letzten Jahr für uns alle noch mehr Bedeutung bekommen als zuvor. Ein ansprechender, ausreichend großzügiger Rückzugsort, ein eigener Garten oder die Natur gleich vor der Haustür sind keine Selbstverständlichkeit. Auch wenn es uns in manchen Monaten vielleicht nicht so vorkam, kam man in den Elbvororten im Hamburger Vergleich durchaus bequem durch die Ausnahmejahre. In Zeiten des Lockdowns hatte man, statistisch gesehen, im Vergleich mit ganz Hamburg, knapp 10 m² Wohnfläche mehr zur Verfügung als der Durchschnittshamburger. Letzterer wohnt auf 39,9 m², während ein Elbvorortler auf 48.2 m² pro Kopf lebt. Waren die Elbvororte als größtes zusammenhängendes Villengebiet Deutschlands schon zuvor attraktiv, erlebten sie aktuell weitere Wertschätzung und große Nachfrage.

Wie wirkte sich das auf den Immobilienmarkt aus?

Lesen Sie alles über die aktuellen Entwicklungen im neunten Immobilienmarktbericht der Elbvororte. All unsere Marktberichte beruhen auf einer stetig gleichen, objektiven Betrachtungsweise. Das Ergebnis: Ein statistisch fundierter Blick auf den Immobilienmarkt der Elbvororte. Er bietet Ihnen einen Überblick über die Immobilienpreise und Markttrends, aufgeschlüsselt nach verschie-

denen Immobilientypen. Damit Sie den Trend der letzten Jahre ablesen und die Preise in den verschiedenen Elbvororten leicht vergleichen können, legen wir allen Auswertungen den statistisch konsistenten RV-Preisindex für Wohnimmobilien zugrunde.

Die Gesamtmarkt-Betrachtung finden Sie auf der folgenden Doppelseite. Danach folgen die jeweils einzelnen Elbvororte. nach weiter Definition: Rissen, Blankenese, Sülldorf, Iserbrook, Nienstedten, Osdorf, Othmarschen und Groß-Flottbek, mit Details zu den Immobilientvoen -Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen – und deren Kaufpreisentwicklung über die letzten Jahre.

Mehr zu unserem Maklerunternehmen und unseren Leistungen für Verkäufer und Käufer finden Sie in der Mitte des Marktberichts auf den Seiten 12 und 13. Neugierig geworden? Blättern Sie rein! Wir danken dem gesamten KLÖNSCHNACK-Team für die gute langjährige Zusammenarbeit und allen Lesern, die uns ihr Feedback zugesandt haben.

Falls Sie mehr wollen: Die Vorjahresausgaben

können Sie kostenlos als PDF unter www.richelmann-vernimb.de herunterladen.

Viel Spaß beim Lesen wünschen Ihnen

Alexander Richelmann & Sebastian Vernimb

Sülldorf Iserbrook **Osdorf**

Blankenese

Nienstedten

Groß-

Flottbek

Othmarschen

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 2021

© Hamburger Klönschnack/Richelmann & Vernimb Die Sonderausgabe "Unternehmensprofil" ist eine Unternehmensdarstellung des Verlages für Handel, Dienstleistung und Gewerbe. Herstellung auf Anfrage.

Redaktion

Rissen

Alexander Richelmann, Hellena Schroth, Sebastian Vernimb

Anschrift Redaktion

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

Herstellung

Atelier Schümann GmbH

Agentur für Unternehmenskommunikation

Druck

Kröger-Druck, Auflage: 70.000 Exemplare

Zitierhinweis

Bei Zitaten wird um Ouellenangabe "Immobilienmarktbericht Elbvororte 2021" und Nennung des Autors Alexander Richelmann gebeten.

Quellenhinweis:

- · Gutachterausschuss Hamburg
- Statistikamt Nord
- · eigene Datenerhebungen



in Jahr Corona-Pandemie hat uns alle geprägt und wird eine Zäsur in unser aller Leben darstellen. Doch findet sie auch eine Entsprechung in den Zahlen des Immobilienmarktes? Ja. Mit einem Blick auf die Zeitpunkte der Immobilienverkäufe lässt sich der erste Lockdown im April 2020 eindeutig ablesen: Im Vergleich zu den Durchschnittswerten der Vorjahre werden hier deutlich weniger Verkäufe abgewickelt. Dann allerdings kommt die Wende. Obwohl das öffentliche Leben monatelang eingeschränkt bleibt, bewegen sich die Transaktionsvolumen der Immobilienverkäufe ähnlich wie in den Voriahren. Ein signifikanter Aufwärtstrend lässt sich im letzten Quartal 2020 ablesen, in dem die Verkäufe überdurchschnittlich zulegen, auch während des zweiten harten Lockdowns im Dezember 2020. Bezogen auf den Immobilienmarkt beflügelte das Jahr 2020 nach einem kurzen Schockmoment das Interesse daran, die eigene Wohnsituation zu verändern - was den Immobilienmarkt der Elbvororte nachhaltig beeinflusste. Der Nachfrageüberhang der Vorjahre wurde von der Pandemie nicht gebrochen, ganz im Gegenteil. Eine durchschnittliche* Immobilientransaktion in den Elbvororten lag bei 1,02 Mio. Euro. Das ist ein Plus von rund 100.000 Euro zum Voriahr.

Anzahl verkaufter Objekte steigt, Geldumsatz steigt überproportional

Gerade für Familien ist ein freistehendes Einfamilienhaus die erste Wahl. Wegen der hohen Nachfrage weichen jedoch viele Käufer auf "bezahlbare" Alternativen aus. Bekanntermaßen treibt der Bedarf den Preis, und so überrascht es nicht, dass sich die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser seit

2010 mehr als verdoppelt haben. Diesen Preisanstieg in allen Kategorien bildet der RV-Preisindex für Wohnimmobilien anschaulich ab. Für eine Doppelhaushälfte zahlte man inzwischen 126,2 % mehr als noch vor zehn Jahren, für Reihenhäuser sind es 108,0 % mehr. Je nach Stadtteil gab es deutlich unter-





schiedliche Entwicklungen – lesen Sie dazu die Stadtteilbetrachtungen auf den folgenden Seiten.

Trotz der Pause im April 2020 wurden über das Jahr 612 Wohnimmobilienverkäufe in den Elbvororten verzeichnet, ein Anstieg der Anzahl um 8,7 %. Der Geldumsatz stieg überpro-

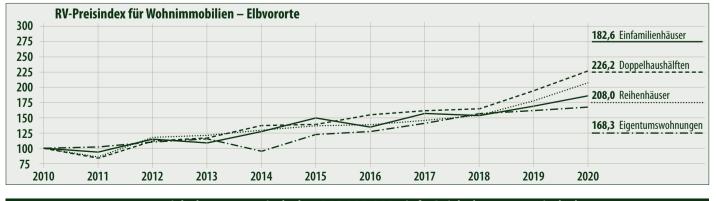


Wie kommen unsere Auswertungen zustande und welche Daten und Quellen nutzen wir?

Wir wollen für Sie wertfrei Transparenz schaffen. Deshalb beruhen all unsere Marktberichte auf einer stetig gleichen, objektiven Betrachtungsweise der immer gleichen Datenquellen. Wir analysieren Hausverkäufe ab 250.000 Euro und Wohnungsverkäufe ab einem Quadratmeterpreis von 2.500 Euro. Um Verzerrungen durch Ausreißer zu vermeiden, arbeiten wir mit dem Median als besseren Mittelwert. Wir beziehen uns zum einen auf unsere Datensammlung mit über 12.000 Immobiliendatensätze, davon rund 6.250 tatsächlich erzielten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg. Auf der anderen Seite greifen wir auf unsere eigenen Datensammlungen z. B. von rund 5.750 öffentlich beworbenen Angeboten aus den Elbvororten zurück. Zusätzlich nutzen wir Daten des Statistikamts Nord.

Was ist der RV-Preisindex für Wohnimmobilien?

Der RV-Preisindex für Wohnimmobilien zeigt die statistische Entwicklung der Verkaufspreise von Wohnimmobilien in den Elbvororten insgesamt und jeweils für die einzelnen Stadtteile (Stadtteilindizes auf den folgenden Seiten). Grundlage für den Index sind tatsächliche Verkäufe aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg. Die Indizes mit dem Basisjahr 2010 werten die um Ausreißer bereinigten Durchschnitte der erzielten Kaufpreise nach Gebäudekategorien aus: Einfamilienhäuser/Villen (EFH), Doppelhaushälften (DHH), Reihenhäuser (RHS) und Eigentumswohnungen (ETW).



portional mit insgesamt rund 625 Mio. Euro merklich um 20,4 % zum Vorjahr. Zur Verteilung der Verkäufe siehe das Tortendiagramm: "Marktanteile nach Stadtteilen".

Häuser:

Über die Hälfte aller Immobilientransaktionen in den Elbvororten waren Häuserverkäufe. Mit 327 notierten Kauffällen wurden 5,8 % mehr Häuser als im Vorjahr gehandelt. Der Geldumsatz des Häusermarktes stieg allerdings um % auf rund 438 Mio. Damit machen Häuserverkäufe 70 % des Geldumsatzes aus. Nicht unwesentlich trägt dazu das Top-Objekt 2020 bei: Eine Elbblick-Villa in Othmarschen realisierte allein schon rund 26.25 Mio. Euro. Mehr zu den Spitzenwerten finden Sie im Kasten auf der rechten Seite. Im Durchschnitt* (Median) kostete ein Einfamilienhaus 1.4 Mio. Euro, während Doppelhaushälften für rund 938.000 Euro und Reihenhäuser für rund 670.000 Euro verkauft wurden. Der Anteil an Neubauverkäufen an den 327 Hausverkäufen betrug 17.1 %. Dabei machten klassische Einfamilienhäuser nur 5.5 % der Transaktionen aus, da sie in der Regel für den Eigenbedarf, nicht für den Verkauf gebaut werden. Dennoch verdoppelte sich die Quote im Vergleich zum Vorjahreswert von 2,6 %. Der Neubauanteil an den verzeichneten Doppelhaus-Verkäufen lag bei 16,0 %, leicht hinter dem Vorjahr. Bei den Reihenhäusern verdoppelte sich der Neubauanteil auf 34.8 %. Wie auch Neubauten von Eigentumswohnungen werden Reihenhäuser meist von Projektentwicklern für den Weiterverkauf errichtet weshalb die Werte für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen in etwa gleichauf liegen.

Eigentumswohnungen:

Der abebbende Verkauf von Großprojekten mit Eigentumswohnungen senkt die Vorjahresquote von 59,2 % Neubauanteil auf 34,4 %. 2020 wurden wieder mehr Objekte aus dem Bestand verkauft und mehr hochpreisige Wohnungen. Der Geldumsatz der gehandelten Wohnungen wuchs um 33,3 %, während die Anzahl der Verkäufe mit 285 um 12,2 % stieg. Der RV-Preisindex für Eigentumswoh-

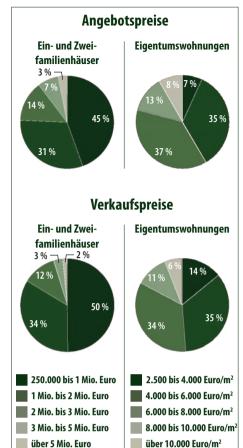
nungen stieg 2020 auf 168,3 Punkte. Diese Entwicklung über alle Elbvororte hinweg ist vergleichsweise moderat - die Entwicklung der einzelnen Stadtteile verläuft heterogen und zum Teil deutlich abweichend vom Elbvororteschnitt, Im Durchschnitt (Median) erzielten Neubauten Kaufpreise von 6.775 Euro/m², ein Plus von 5 % zum Vorjahr. Zum Vergleich: Bestandswohnungen erzielten im Schnitt* 5.412 Euro/m², ein Plus zum Vorjahr von 14,4 %, und waren dennoch fast 1.363 Euro/m² günstiger als Neubauten. Preistreiber für jedes Objekt waren die Lage der Immobilie, die Lage der Wohnung innerhalb des Objekts - gern Penthouse, Ausstattung und Zustand – gern Neubau und natürlich Elbblick. Eine Wohnung in Othmarschen realisierte dann den Spitzenpreis 2020 mit einem Quadratmeterpreis von 11.791 Euro.

Gute Bewertung und marktgerechter Angebotspreis ausschlaggebend für die Vermarktungsdauer

Über die letzten Jahre ergab sich ein Richtwert von 3 bis maximal 6 Monaten von der Bewertung bis zur Beurkundung, marktgerechte Angebotspreise vorausgesetzt. Für besonders beliebte Immobilien kann diese Spanne deutlich kürzer ausfallen, für nicht marktgerecht eingepreiste Objekte auch wesentlich länger.

Der Immobilienmarkt professionalisiert sich – Regional im Trend

Die Komplexität einer marktgerechten Bewertung ist vermutlich einer der Gründe, weshalb sich zunehmend mehr Käufer und Verkäufer für die Abwicklung über Maklerunternehmen entscheiden. Der Anteil der von einem Maklerunternehmen begleiteten Immobilienverkäufe stieg 2020 weiter auf 54,9 %. Auch bei der Wahl des Maklerunternehmens geht der Trend zu "regional". Das Vertrauen geht dabei zunehmend an professionelle, regional ansässige mittlere und große Maklerunternehmen. Diese bewerben 72,3 % der angebotenen Immobilien. Die Branche erfährt, auch durch rechtliche Änderungen, eine weitere Professionalisierung.



Spitzenverkäufe 2020

Einfamilienhaus bzw. Villa in Othmarschen:

26,250 Mio. Euro

Doppelhaushälfte in Othmarschen:

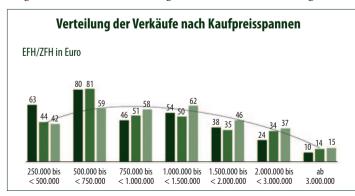
2,987 Mio. Euro

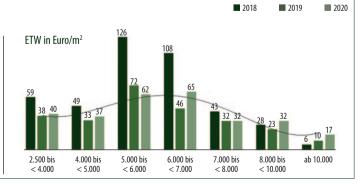
Endreihenhaus in Osdorf:

1,795 Mio. Euro

Eigentumswohnung in Othmarschen:

absolut: **2,850 Mio. Euro** relativ: **11.791 Euro/m²**





m westlichsten Elbvorort leben etwa 14 % aller Elbyorortler – auf einem Drittel der Gesamtfläche. Rissens Einwohner verteilen sich auf knapp 7.900 Wohngebäude, nur Osdorf hat mit rund 12.700 mehr. Deren Gefüge verschiebt sich, weg von Einfamilienhäusern hin zu Doppel-, Reihenund kleinen Mehrfamilienhäusern. Dieser Trend, großzügige Grundstücke mit Neubauten nachzuverdichten, zeigt sich auf zwei Arten in den Zahlen. Wo vor zehn Jahren noch 98 % aller Wohngebäude Ein- und Zweifamilienhäuser waren, sind es jetzt noch etwa 93 %. Zum anderen schlägt sich die moderne Bauweise der Neubauten auf die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf nieder: Sie steigt im gleichen Zeitraum um 11 % auf überdurchschnittliche 49,3 m². Mit dem Zuzug junger Familien wandelt sich der Stadtteil: Etwa 19 % der Einwohner sind inzwischen Kinder und Jugendliche. Dazu kommen 29 % an Über-65-Jährigen – der höchste Anteil in den Elbvororten und weit über dem Gesamtschnitt von 23 %.

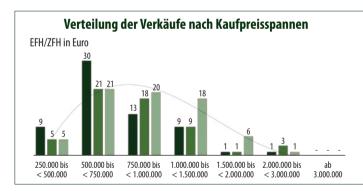
Gesamtmarkt:

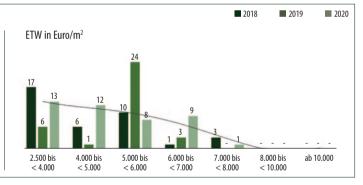
Die Preise am Rissener Häusermarkt haben sich in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. 2020 überschritten die Kauf-



preise in allen drei Kategorien, Einfamilien- Kaufpreise. die Indexmarke von 200 Punkten. Für Eigentumswohnungen fällt das Wachstum mit einem Plus von 64,3 %, verglichen mit dem Basisjahr 2010, deutlich moderater aus, zuletzt sanken die durchschnittlichen*

2020 wurden insgesamt häuser, Doppelhäuser und Reihenhäuer, 115 Immobilienverkäufe in Rissen verzeichnet. Obwohl die Anzahl der Objekte um 26,4 % stieg und der Geldumsatz mit rund 86 Mio. Euro um 28,8 % wuchs, belegt Rissens Anteil am Gesamtmarkt der Elbvororte (19 %) weiterhin Platz 2 nach Osdorf ge-







- Einfamilienhäuser	166/923
- Doppelhaushälften	124/759
- Reihenhäuser	148/289
- Eigentumswohnungen	83/ -

• Immobilienbestand:

- Wohnungen	4.333
- Ein- und Zweifamilienhäuser	3.542
Durchschnittliche Wohnfläche	

 Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 49,3 m²
 Einwohnerzahl: 15.886
 Bevölkerung unter 18 Jahre: 19,1 %

Bevölkerung ab 65 Jahre: 29,2 %
 Fläche Stadtteil: 16,6 km²

• Schulen:

- Grundschulen

- Gymnasium 1
- Stadtteilschule 1
Kindergärten: 8

32

Kindergärten: Niedergelassene Ärzte:

Niedergelassene Ärzte:

• Natur/Parks:

Naturschutzgebiete, Forst Klövensteen Wittenbergener Heide, Wittenbergener Strand

 $\bullet \ Freize it angebot:$

Tennis, Hockey, Golf, Reitsport

• Fahrzeit bis in die Innenstadt:

S-Bahn Rissen – 34 min bis Jungfernstieg

Wochenmarkt:

Dienstag sowie Samstag Ökomarkt

messen an der Anzahl an Objekten. 2020 wurden etwa 1,5 % des Rissener Immobilienbestands verkauft: 72 Häuser für insgesamt rund 68 Mio. Euro sowie 43 Eigentumswohnungen für rund 18 Mio. Euro.

Einfamilienhäuser:

Der durchschnittliche Kaufpreis* für ein Einfamilienhaus in Rissen liegt mit 1,1 Mio. Euro deutlich über dem Wert des Vorjahres von 897.500 Euro. Die Kaufpreisspannen verschoben sich ebenfalls deutlich. Während der Einstieg weiterhin unter 400.000 Euro möglich war, liegt die Masse zwischen 600.000 Euro und 1,5 Mio. Euro. Einen entsprechenden Verlauf zeigt auch die Trendkurve in der Grafik links. Der Anteil hochpreisiger Verkäufe ab 1 Mio. Euro steigt kontinuierlich. In der Spitze wurde ein Einfamilienhaus in Rissen mit 2,8 Mio. Euro gehandelt.

Doppel- und Reihenhäuser:

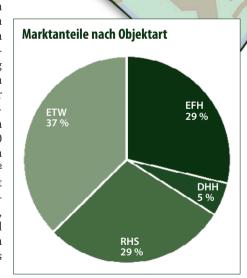
Rissen stellt 2020 den größten Markt für Reihenhäuser in den Elbvororten, mit starken Preisanstiegen in dieser Kategorie.

Grund dafür sind zunehmend hochpreisige Neubauten, deren Anteil bereits 73 % der Verkäufe ausmachte. Einsteigen konnte man bei rund 700.000 Euro, das obere Ende der Spanne lag bei knapp über 1 Mio. Euro. Im Durchschnitt* kostete ein Reihenhaus in Rissen etwa 817.000 Euro. Das ist ein signifikanter Preisanstieg von 18,4 % zum Vorjahr. Noch beträchtlicher fällt der Vergleich mit 2010 aus: Der RV-

Preisindex verzeichnet 2020 einen Preisanstieg von 137,7 % zum Basisjahr. Nur leicht schwächer entwickelten sich die Preise der gehandelten Doppelhäuser: Um 133.7 % zum Basisiahr. Das arithmetische Mittel der 2020 verzeichneten Doppelhausverkäufe stieg auf rund 990.000 Euro, während der Median bei 907.000 Euro nahezu unverändert zum Voriahr blieb. Maßgeblicher Preistreiber waren Immobilien in besonders guter Lage, für die Käufer in der Spitze bis 1,95 Mio. Euro zahlten. Am unteren Ende der Spanne wurden ältere Obiekte aus dem Bestand schon ab 500.000 Euro für ein Doppelhaus und ab 370.000 für ein Reihenhaus gehandelt.

Eigentumswohnungen:

Die Anzahl der 2020 in Rissen gehandelten Eigentumswohnungen stieg deutlich zum Vorjahr, der Anteil an Neubauwohnungen sank jedoch auf rund 35 %. Ohne eine große Anzahl hochpreisiger Neubauten stieg der RV-Preisindex in diesem Segment zum ersten Mal in mehreren Jahren nicht weiter an, sondern ging auf nunmehr 164,3 Punkte zurück. Neubauwohnungen in Rissen wurden ab 5.500 Euro/m² bis knapp 7.000 Euro/m² gehandelt. Ältere Objekte aus dem Bestand konnten schon ab 3.030 Euro/m² bis 5.000 Euro/m² erworben werden. Mit Ausnahmen: Den Spitzenwert für Quadratmeterpreise erzielte 2020 kein Neubau, sondern eine Altbauwohnung für rund 7.300 Euro/m². Tiefgaragenstellplätze in Rissen fanden sich ab 10.000 Euro bis 35.000 Euro.



Sülldorf

Blankenese

Iserbrook

Osdorf

Nienstedten

Groß-Flottbek

Othmarschen

Rissen

Kaufpreistabelle 2020 in Euro	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	369.000	2.800.000	1.100.000
Doppelhaushälften	500.000	1.950.000	908.000
Reihenhäuser	370.000	1.022.000	817.000
Eigentumswohnungen	3.030/m ²	7.327/m ²	4.604/m ²

- * Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik.
- ** Rare Elbblickobjekte teilweise mehr

Blankenese



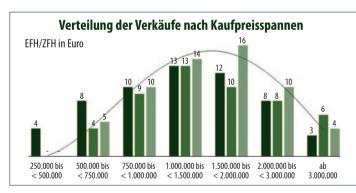
as Leben in Blankenese bietet viele Vorzüge, weshalb der Elbvorort hoch gefragt ist. Hier haben die fast 14.000 Einwohner mit 59,7 m² die höchste Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung und bewegen sich zwischen eleganten Villen, dem Elbstrand und dem Treppenviertel. Die Beliebtheit des Stadtteils brachte in den letzten zehn Jahren allerdings einen baulichen Wandel mit sich. Wo 2010 noch 98 %

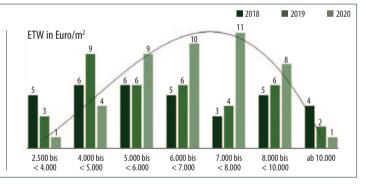
aller Wohngebäude Ein- und Zweifamilienhäuser waren, schrumpfte dieser Wert durch die stetige Nachverdichtung großzügiger Grundstücke mit kleinen Mehrfamilienhaus-Neubauten auf 91 %.

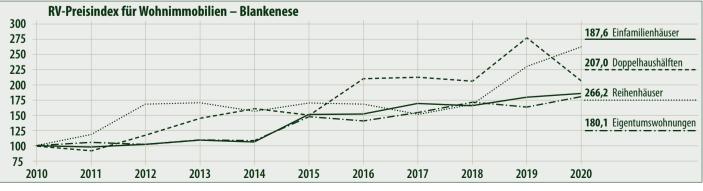
Gesamtmarkt:

Der Blankeneser Immobilienmarkt ist ausgesprochen lebhaft: 1,5 % aller Wohnimmobilien wechselten 2020 den Eigentümer.

Die Anzahl der gehandelten Objekte stieg im Vergleich zum Vorjahr um beachtliche 19,8 %: Insgesamt wurden 103 Immobilienverkäufe notiert. Der Geldumsatz entwickelte sich dazu unterproportional, mit 134 Mio. Euro. Diese Summe macht 21,4 % am Umsatz des Immobilienmarkts der Elbvororte aus, womit Blankenese hier den größten Marktanteil hält. Für Einfamilienhaus- und Eigentumswohnungspreise zeigt





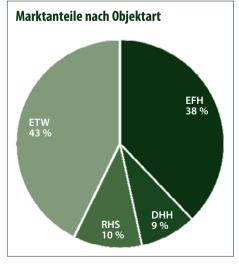


Einfamilienhäuser:

4,1 Mio. Euro war der Spitzenkaufpreis für eine Villa in Blankenese. Damit liegt er deutlich über dem Durchschnittspreis* von 1,69 Mio. Euro für die 2020 gehandelten Einfamilienhäuser. Zum Voriahr sank der Median um -10.9 %, während der RV-Preisindex, basierend auf dem arithmetischen einen leichten Anstieg Mittel 187.6 Punkte im Vergleich zu 2010 zeigt. Insgesamt wurden 39 Einfamilienhäuser veräußert. Unter 800.000 Euro waren kaum Angebote auf dem Markt zu finden, und über 90 % der Objekte sind den Kaufpreisspannen über 1 Mio. Euro zuzurechnen. Im Wesentlichen bewegten sich Blankeneser Einfamilienhäuser zu Preisen zwischen 1,5 Mio. Euro und 2,75 Mio. Euro.

Doppel- und Reihenhäuser:

Mit einem Wert von 266.2 Punkten im RV-Preisindex kosteten Reihenhäuser in Blankenese 2020 über zweieinhalb Mal so viel wie noch vor zehn Jahren. Neubauten fanden für Spitzenwerte von 1,7 Mio. Euro Käufer, bei Einstiegspreisen ab 1 Mio. Euro. Bestandsobjekte wechselten schon für 600.000 Euro bis 1 Mio. Euro den Eigentümer. Verglichen mit 2019 waren rund 22 %



mehr Reihenhäuser auf dem Markt. Die Verkäufe von Doppelhäusern nahmen um etwa 25 % ab. Nicht nur die Anzahl der gehandelten Doppelhäuser. sondern auch ihr Durchschnittspreis sank stark: Verglichen mit dem Vorjahr liegt der Durchschnittspreis der gehandelten Doppelhäuser mit rund 840.000 Euro um ganze 30 % niedriger. In der Regel wurden sie ab 650.000 Euro bis 1,6 Mio. Euro verkauft.

Eigentumswohnungen:

Ein Quadratmeter Eigentumswohnung in Blankenese kostete 2020 durchschnittlich* 6.815 Euro. Das zumindest ergibt die Auswertung der 44 verkauften Wohnungen in der analysierten Spanne ab 2.500 Euro/m². Das Gesamtvolumen dieser Verkäufe betrug 38.4 Mio. Euro. Der RV-Preisindex weist mit 180,1 Punkten eine moderate Steigerung zum Vorjahr aus. Neubauten liegen deutlich über dem Durchschnittspreis: Sie erzielten Preise ab 7.400 Euro/m² bis 11.300 Euro/m². Die Obergrenze ist zugleich der höchste verzeichneter Quadratmeterpreis in Blankenese, aber nur Platz 4 im Elbvororte-Vergleich. Garagen wurden ab 30.000 Euro aufwärts gehandelt.

Wussten Sie schon ...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2020 in m², Wohnfl./Grundstück:
- Einfamilienhäuser 213/961 - Doppelhaushälften 134/388 - Reihenhäuser 144/373 - Eigentumswohnungen
- Immobilienbestand:

Einwohnerzahl:

- Wohnungen 3.805 - Ein- und Zweifamilienhäuser 3.158
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner 59.7 m²
- Bevölkerung unter 18 Jahre: 18,5 % • Bevölkerung ab 65 Jahre: 27,0 %
- · Fläche Stadtteil: 8,3 km²

- Schulen:
- Grundschulen - Gymnasien
 - Stadtteilschule

Sülldorf

Blankenese

Iserbrook

Osdorf

Nienstedten

Groß-

Flottbek

Othmarschen

2

8

103

Rissen

- Privatschule
- · Kindergärten: • Niedergelassene Ärzte:
- Natur/Parks:
- Elbstrand, Goßler-, Hesse- und Baurs Park
- Freizeitangebot:
- Segelclub, Radsport, Tennis, Golf
- Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn Blankenese - 24 min bis Jungfernstieg
- Wochenmarkt:
 - Dienstag, Freitag und Samstag sowie Mittwoch Ökomarkt

Kaufpreistabelle 2020 in Euro	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	790.000	4.125.000	1.693.000
Doppelhaushälften	650.000	1.610.000	1.150.000
Reihenhäuser	600.000	1.710.000	1.000.000
Eigentumswohnungen	2.955/m ²	11.334/m ²	6.815/m ²

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

126/ -

13.730

** Rare Elbblickobjekte teilweise mehr

ast alle Pferdeliebhaber Hamburgs kennen Sülldorf: Der Elbvorort bietet nicht nur kilometerlange Reit- und Wanderwege, sondern auch jede Menge Koppeln und Pferdepensionen. Es wohnt sich familiär in Sülldorf. Rund 94 % aller Wohnimmobilien in Sülldorf sind Ein- und Zweifamilienhäuser, das ist nach Nienstedten der zweithöchste Wert in den Elbvororten. Mit einem Rückgang von nur -2 % in den letzten 10 Jahren ist das eine eher geringe Veränderung – die überall sonst zunehmende Nachverdichtung erfolgt in Sülldorf eher durch Doppel- und Reihenhäuser denn durch Großbauprojekte. Die Pro-Kopf-Wohnfläche stieg in den letzten zehn Jahren am stärksten um beachtliche 16 % auf 43,5 m² an, was im Elbvororte-Vergleich dennoch ein eher niedriger Wert bleibt.

Gesamtmarkt:

Mit 6.7 % Anteil am Gesamtmarkt hält Sülldorf nach Nienstedten den zweitkleinsten Anteil. 2020 wurden 41 Transaktionen für 24.3 Mio. Euro Geldumsatz statistisch erfasst. Bezogen auf den Geldumsatz belegt Sülldorf mit 3,9 % des Gesamttransaktionsvolumens in den Elbvororten knapp den erzielten durchschnittlich* 850.000 Euro,

vorletzten Platz vor Iserbrook, Je Transaktion wurden in Sülldorf rund 593.000 Euro umgesetzt.

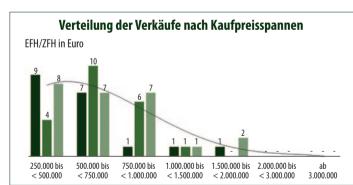
Einfamilienhäuser:

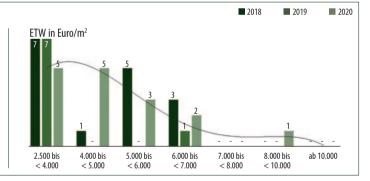
Einfamilienhäuser in Sülldorf sind eher klein. Im Schnitt hatten die 2020 verkauften Häuser eine Wohnfläche von 142 m2 (Elbvororte-Schnitt: 195 m²) und ein Grundstück von 876 m² (Elbvororte-Schnitt: 990 m²). Dafür stiegen die Kaufpreise in den letzten 10 Jahren nur vergleichsweise moderat: Die Kaufpreise legten in Sülldorf statistisch um 35,1 % zu, während die Einfamilienhauspreise über alle Elbvororte hinweg im

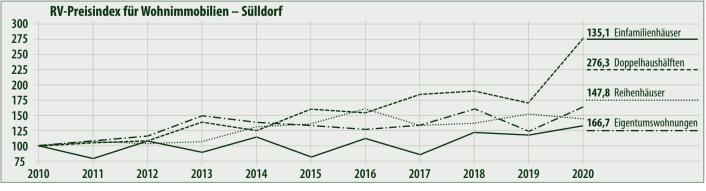
Schnitt um 82,6 % stiegen, wie der RV-Preisindex zeigt. Die gehandelten Häuser

üblicherweise knapp unter 600.0000 Euro

bis 950.000 Euro. Der höchste verzeichnete Kaufpreis liegt bei rund 1,875 Mio. Euro für







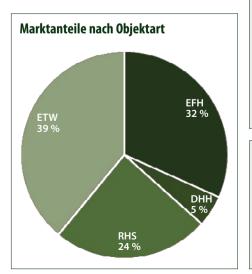




ein Einfamilienhaus. Wie in den Vorjahren fanden nur wenige Hausverkäufe in Sülldorf statt: der Markt für Einfamilienhäuser macht ein Drittel des Sülldorfer Immobilienmarktes aus.

Doppel- und Reihenhäuser:

Knapp 50 % der 2020 in Sülldorf gehandelten Häuser sind Doppel- und Reihenhäuser. Aufgrund der geringen Fallzahl ist eine sta-



tistische Auswertung der Doppelhäuser nur bedingt möglich. Doppelhäuser aus dem Bestand erzielten üblicherweise zwischen 600.000 Euro und 900.000 Euro, Neubauten auch mehr. Der Median* für Reihenhäuser lag bei 431.500 Euro, in einer wesentlichen Spanne zwischen 330.000 Euro und 690.000 Euro. Auch Reihenhäuser sind in Sülldorf eher gemütlich als weitläufig: Mit durchschnitt-

lich 106 m² Wohnfläche unterschreiten die verkauften Reihenhäuser den Elbvororte-Schnitt von 126 m² Wohnfläche pro Reihenhaus.

Eigentumswohnungen:

Eigentumswohnungen werden in Sülldorf aufgrund der baulichen Struktur eher selten gehandelt. Der Anteil der gehandelten Eigentumswohnungen machte neben Iserbrook den kleinsten Anteil an den Verkäufen in den Elbvororten aus. Der Einstieg ist in Sülldorf mit vergleichsweise niedrigen Quadratmeterpreisen möglich: Im Durchschnitt* kosteten Eigentumswohnungen 4.343 Euro/m², bei einer Kaufpreisspanne zwischen 2.875 bis 9.921 Euro/m² in der Spitze. In der Regel blieben die Kaufpreise unter 7.000 Euro/m², steigen jedoch mit zunehmender Nähe zum Nachbar-Elbvorort Blankenese.

Wussten Sie schon ...?

· Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2020 in m², Wohnfl./Grundstück:

, ,	
- Einfamilienhäuser	142/876
- Doppelhaushälften	175/649
- Reihenhäuser	106/259
- Eigentumswohnungen	66/
Immobilienbestand:	
- Wohnungen	2 21

- Ein- und Zweifamilienhäuser 2.287 Durchschnittliche Wohnfläche

pro Einwohner: 43,5 m² Einwohnerzahl: 9.436 19,3 %

• Bevölkerung unter 18 Jahre:

 Bevölkerung ab 65 Jahre: 	20,8 %
Fläche Stadtteil:	5.6 km ²

Schulen:

Sülldorf

Blankenese

Iserbrook

Osdorf

Nienstedten

Groß-Flottbek

Othmarschen

Rissen

- Grundschule Kindergärten: 2

• Niedergelassene Ärzte: 16

· Natur/Parks:

Waldpark Marienhöhe, Wiesen und Felder

• Freizeitangebot:

Reiterparadies, Freibad

· Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn Sülldorf - 30 min bis

Jungfernstieg

Kaufpreistabelle 2020 in Euro	von	bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	380.000	1.875.000	850.000
Doppelhaushälften	600.000	1.325.000	800.000
Reihenhäuser	330.000	690.000	431.500
Eigentumswohnungen	2.875/m ²	9.921/m ²	4.343/m ²

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

Unsere Dienstleistungen im Überblick:

RICHELMANN & VERNIMB Immobilien ist ne Fragen klären, ohne dass Ihnen kleine ein inhabergeführtes Maklerunternehmen: Wir vermitteln ein Zuhause und sind dabei auf Wohnimmobilien in den Hamburger Elbvororten und Umgebung spezialisiert. Wir bieten einen Rundum-Service von der Bewertung Ihrer Immobilie über den Vertrieb bis zur Schlüsselübergabe. Dabei sprechen Sie direkt mit einem von beiden Geschäftsführern, profitieren aber von der Kompetenz beider Inhaber.

Was leistet eigentlich ein Makler für mich?

Für die meisten hat der Makler erst einmal keinen Vorteil. Oder doch? Was macht uns aus, dass wir seit 20 Jahren erfolgreich im Immobiliengeschäft tätig sind.

Ein Makler hat einen offensichtlichen Vorteil: Er beschäftigt sich täglich mit der Abwicklung von Immobilienverkäufen und spart Ihnen die Zeit, sich selbst um die Details der Abwicklung kümmern zu müssen. Wir stehen Ihnen bei allen Fragen rund um Immobilien gerne beratend zur Seite als Ihre persönliche Hotline. Wir bringen Sie, Käufer wie Verkäufer. Mieter wie Vermieter. serviceorientiert und diskret zusammen. Wir helfen Ihnen all die (manchmal teuren) Fehler zu vermeiden, die man bei einer Immobilientransaktion machen kann, und Sie sparen Zeit, Mühe und Nerven - denn sobald es um das eigene Zuhause geht, ist jedes noch so rationale Geschäft eine emotionale Angelegenheit.

Emotionale Verbundenheit vs. Neutralität. Wir sind obiektiv.

Oft steht dem Abschluss eines Geschäfts die eigene emotionale Verbundenheit zur Immobilie im Weg. Das geht uns allen so.

Erst recht, wenn wir über das eigene oder (bald) neue Zuhause sprechen. Der private Rückzugsort, wo man sich fallen lassen kann und man selbst ist. Stellen Sie sich vor, ein Interessent kritisiert dann die Wahl Ihrer Einbauten. Es ist erwiesen, dass es die Verhandlungen negativ beeinflusst, wenn Ihre Sympathie für den Interessenten sinkt. Und das ist ganz normal.

Umgekehrt trauen Sie sich als Käufer vielleicht nicht, dem Eigentümer bohrende Fragen zu stellen, um die Gespräche nicht in die falsche Richtung zu lenken. Man dringt ja auch tief in das Leben des anderen ein, sobald man die Tür öffnet und in ein vermeintlich "fremdes" Zuhause eintritt.

Wir begleiten Sie als neutraler Vermittler für beide Seiten und können objektiv offeoder auch große Befindlichkeiten im Weg

Wir bringen Ihre unterschiedlichen Interessen auf einen Weg.

Der fehlende Draht zum Interessenten hat schon häufig noch eine Stunde vor dem Notartermin oder im Notartermin sitzend ein Geschäft platzen lassen.

Wir verhandeln täglich und ausdauernd, sind geübt darin, über Wochen hinweg Käufer und Verkäufer immer wieder zusammenzuführen.

Als Mediator balancieren wir die Anforderungen beider Verhandlungsparteien aus und bauen Informationsasymmetrien ab.

Zeit ist ein hohes Gut. Erst recht, wenn es die eigene Freizeit betrifft.

Ein Immobilien(ver)kauf kann zu einem Fulltime-Job werden. Allein die Suche und Vorauswahl von geeigneten Interessenten oder passenden Immobilien nehmen bereits vor der ersten Besichtigung viel Zeit in Anspruch. Neben der Koordination und Durchführung von Besichtigungen klären wir auch die Fragen, die davor und danach



Alexander Richelmann

seit 2017 • RICHELMANN & VERNIMB Immobilien GmbH – Geschäftsführer 2017-2019 • Studium: Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken 2013-2017 • RICHELMANN & Cie.

Immobilien GmbH - Geschäftsführer

2007-2013 • Dahler & Company - zuletzt Kfm. Leiter

2006-2011 • Studium der Betriebswirtschaftslehre (Dipl.-Kaufmann)

2004-2006 • Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei Engel & Völkers Elbvororte

2003 • Gymnasium Blankenese

Sebastian Vernimb

seit 2017 • RICHELMANN & VERNIMB Immobilien GmbH – Geschäftsführer

2006-2017 • Engel & Völkers Elbvororte -Teamleitung, zuletzt Büroleitung Elbvororte

2003–2006 • Engel & Völkers Elbvororte – Kaufberater

1998-2002 • selbstständiger Immobilienmakler, u.a. Heyer Immobilien

1995-1998 • Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beim Bauverein der Elbgemeinden

1993 • Gymnasium Willhöden

aufkommen. Die Kommunikation zwischen Verkäufer und Käufer ist nur die Spitze des Eisbergs: Wir organisieren zum Verkauf notwendige Dokumente wie Flurkarte, Grundbuchauszug oder Energieausweis. Steht der Kauf kurz bevor, werden wir Sie auch bei der Erstellung des Kaufvertrags durch ein Notariat begleiten.

Eine der wichtigsten Leistungen von uns ist aber das Erarbeiten der richtigen Marketingstrategie für Ihre Immobilie und das Erstellen von sogenannten Werbematerialien.

Wir wollen, was Sie wollen: **Eine Win-Win-Situation.**

Bis zu dem Moment, in dem ein Immobiliengeschäft abgeschlossen wird, arbeiten wir auf eigenes Risiko. Wir investieren Zeit in Telefonate und mehrfache Besichtigungen, organisieren Unterlagen und koordinieren Dienstleister, erstellen Werbemittel und schalten Online- und Offline-Anzeigen, lesen Verträge und nehmen uns Zeit für alle Fragen, die auftauchen.

Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Ein "alter" Hut. Oder?

Wir kennen unseren Markt. Und ja, es gibt "den richtigen Preis" für eine Immobilie. Es ist der Preis, zum dem ein Geschäft zustande kommt und der idealerweise beide Seiten zufriedenstellt. Der Anfangspreis, zu dem eine Immobilie an den Markt geht, ist dabei meist ausschlaggebend.

Um kein Geld zu verschenken, wollen Sie als Verkäufer erwartungsgemäß nicht mit einem zu niedrigen Preis an den Markt gehen. Sie wollen Ihre Immobilie aber auch nicht "für den Markt verbrennen", also mit einem bewusst überhöhten Preis starten und mit stetigen Preissenkungen den Eindruck erwecken, mit der Immobilie "stimme" etwas nicht.

Die Markteinschätzung nach objektiven Kriterien durch einen Makler für einen realistischen Angebotspreis kann Ihnen als Verkäufer beide Szenarien ersparen und Ihren Verkaufserfolg maßgeblich beeinflus-

Wir sind fachkundig und immer auf Ihrer Seite, egal ob Sie Käufer oder Verkäufer sind: Uns ist daran gelegen, die Verhandlungen erfolgreich abzuschließen. Als professioneller Ansprechpartner vermitteln wir die Interessen beider Seiten und schaffen Transparenz rund um den Immobilienverkauf.

Übrigens: Unsere Dienstleistung können Sie kostenlos testen. Gern bieten wir Ihnen eine unverbindliche Bewertung Ihrer Immobilie an – rufen Sie uns an!



RICHELMANN & VERNIMB

IMMOBILIEN GESELLSCHAFT





RICHELMANN & VERNIMB **Immobilien GmbH**

Auguste-Baur-Straße 13 22587 Hamburg

Telefon 040 - 866 902 900 Fax 040 - 866 902 999

info@richelmann-vernimb.de



Mitglied im

richelmannvernimb.immobilien www.richelmann-vernimb.de

Iserbrook

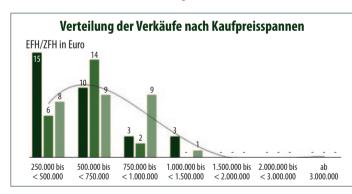
uhig, grün, zentral und familienfreundlich das macht Iserbrook zu einem Favoriten junger Familien. Der mit 18.3 % vergleichsweise niedrige Anteil von Kindern und Jugendlichen unter den Einwohnern wächst langsam, aber sicher und verschiebt die Altersstruktur des Stadtteils. Baulich finden sich traditionell viele Einfamilienhäuser aus den verschiedensten Jahrzehnten in Iserbrook, die optisch jeweils einen Straßenzug prägen. Nahe der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein finden sich häufiger Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen. Diese Besonderheit der Siedlungshäuser schwindet jedoch mit der zunehmenden Nachverdichtung durch den Neubau kleinerer Mehrfamili-

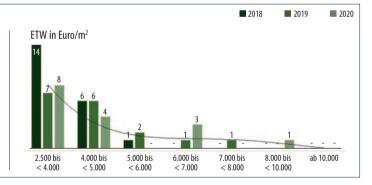
enhäuser. Waren vor zehn Jahren noch von den Neubauten was die Wohnfläche 98,5 % aller Wohngebäude vom Typ Ein- betrifft: Über die letzten zehn Jahre stieg und Zweifamilienhäuser, sind es heute nur die Pro-Kopf-Wohnfläche um 10 % auf noch rund 93 %. Die Einwohner profitieren 42,5 m².

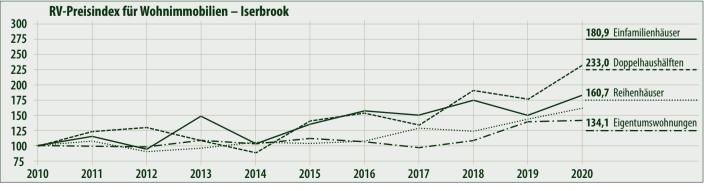


Gesamtmarkt:

Der Iserbrooker Immobilienmarkt ist vergleichsweise klein, nur 7 % aller Verkäufe in den Elbvororten sind Iserbrook zuzurech-







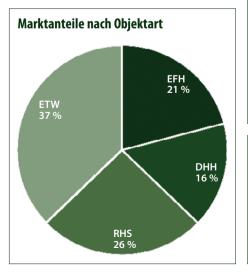
nen. 2020 wurden 43 Verkäufe verzeichnet, mit einem Geldumsatz von rund 24 Mio. Euro. Der Geldumsatz fällt mit nur 3,8 % am Transaktionsvolumen der Elbvororte sehr gering aus. Für eine Immobilie zahlte man in Iserbrook rund 558.000 Euro – der Elbvororte-Durchschnitt lag 2020 bei 1,02 Mio. Euro. Obwohl die Grafik 2020 zur Verteilung der Kaufpreisspannen eine sehr flache Trendkurve jenseits der 1-Mio.-Euro-Marke zeigt, ziehen die Kaufpreise weiter an, da die Lage und die vergleichsweise niedrigen Angebotspreise beliebt bei Käufern sind, die nach einem familienfreundlichen Zuhause in den Elbvororten suchen.

Einfamilienhäuser:

Der RV-Preisindex steigt 2020 nach einer Flaute 2019 mit 180,9 Indexpunkten auf das Niveau von 2018. Damit liegt der Preisanstieg nahe dem Durchschnittswert von 182.6 Punkten über alle Elbvororte. Auch 2020 war Iserbrook der kleinste Markt von Einfamilienhaus-Verkäufen in den Elbvororten. Die notierten Kaufpreise lagen zwischen 400.000 Euro und 1,36 Mio. Euro. Im Durchschnitt* zahlten Käufer 643.000 Euro für ein Einfamilienhaus. Damit gehört Iserbrook immer noch zu den günstigeren Stadtteilen entlang der Elbe, wenngleich der Einstieg tendenziell teurer wird.

Doppel- und Reihenhäuser:

Der RV-Preisindex zeigt einen deutlichen Anstieg bei den Doppelhäusern auf 233,0 Indexpunkte. Mit einem Preisanstieg um 133 % seit 2010 haben sich die Preise mehr als verdoppelt. Doppelhaushälften erzielten 2020 in Iserbrook durchschnittlich* 865.000 Euro. Die Kaufpreise lagen zwischen 675.000 Euro und 930.000 Euro. Der



bislang günstige Einstieg blieb 2020 aus. Der RV-Preisindex für Reihenhäuser steigt moderat weiter auf 160,7 Punkte. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis* für Reihenhäuser in Iserbrook von 489.000 Euro manifestiert sich sogar ein leichter Rückgang zum Vorjahr. Die Kaufpreise der notierten Kauffälle bewegten sich zwischen rund 300.000 Euro und 897.000 Euro für einen Neubau. Objekte der Kategorie Doppelund Reihenhäuser machten zwei Drittel

des Iserbrooker Häusermarktes aus.

Eigentumswohnungen:

Verkäufe von Eigentumswohnungen machen rund 37 % des Iserbrooker Immobilienmarktes aus. Der höchste realisierte Kaufpreis 2020 für eine Eigentumswohnung in Iserbrook betrug 8.366 Euro/m² für einen Neubau. Der RV-Preisindex zeigt 2020 eine Stagnation zum Vorjahr mit 134,1 Punkten. Neubauwohnungen erzielten 2020 ab 6.400 Euro/m²; Bestandswohnungen zum Teil ab 2.700 Euro/m² bis unter 6.000 Euro/m². Der Durchschnittspreis* für den Kauf einer Eigentumswohnung lag bei 3.866 Euro/m². In Iserbrook wurden nur 0.5 % des Wohnungsbestands verkauft, der geringste Wert in den Elbvororten noch vor Osdorf mit 0.6 %.

Wussten Sie schon ...?

- Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2020 in m², Wohnfl./Grundstück:
- Einfamilienhäuser 144/545 - Doppelhaushälften 138/595
- Reihenhäuser 116/268
- Eigentumswohnungen 80/ -
- Immobilienbestand:
- Wohnungen 3.408 - Ein- und Zweifamilienhäuser 2.350
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 42,5 m² Einwohnerzahl: 11.423
- Bevölkerung unter 18 Jahre:

- Bevölkerung ab 65 Jahre: • Fläche Stadtteil:
- · Schulen:
- Grundschulen
- Kindergärten:

Sülldorf

Blankenese

Iserbrook

Osdorf

Nienstedten

Groß-

25,0 %

2,7 km²

3

9

10

Flottbek

Othmarschen

Rissen

- Niedergelassene Ärzte:
- Natur/Parks:
- Wiesen und Felder im Norden
- Freizeitangebot:
- Hallenbad, Fußball, Volleyball
- · Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn Iserbrook - 28 min bis
- Jungfernstieg

Kaufpreistabelle 2020 in Euro	von	bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	400.000	1.360.000	643.000
Doppelhaushälften	675.000	931.000	865.000
Reihenhäuser	300.000	897.000	489.000
Eigentumswohnungen	2.789/m ²	8.366/m ²	3.866/m ²

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

18,3 %

Osdorf

sdorf wurde in den letzten zehn Jahren immer jünger. Mit einem Anteil von 20,7 % Kindern und Jugendlichen ist er der "jüngste" Elbvorort. Verglichen mit 2010 wuchs diese Kategorie um 13,4 %. Die Bewohner müssen augenscheinlich mit wenig Wohnraum auskommen: Der Pro-Kopf-Durchschnitt liegt bei 40,5 m²,

während zum Beispiel einem Blankeneser 59,7 m² zur Verfügung stehen. Auch baulich weicht Osdorf mit seiner heterogenen Struktur von den Werten der andere Elbvororte ab: Nur 82,9 % aller Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Getrennt durch die Osdorfer Landstraße finden sich viele Mehrfamilien- und Reihenhäuser im

Norden, während die Viertel Alt-Osdorf, Hochkamp und Klein-Flottbek nicht nur optisch den Elbvororten zugerechnet werden, sondern auch eine ähnliche Preisstruktur wie die benachbarten Stadtteile Nienstedten und Groß-Flottbek aufweisen. Osdorf hat mit gut 26.600 Personen von allen Elbvororten die meisten Einwohner, knapp ein Viertel aller Elbvorortler leben hier.

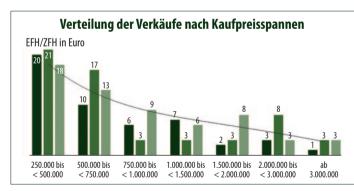


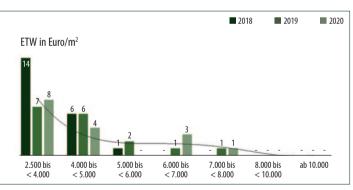
Mit 116 Transaktionen 2020 beträgt der Anteil Osdorfs rund 19 % am Elbvororte-Gesamtmarkt. Damit überholt Osdorf Rissen knapp und ist der größte Immobilienmarkt in den Elbvororten. Während die Anzahl der notierten Kauffälle um 38,1 % stieg, verzeichnete der Geldumsatz mit 97,6 Mio. Euro ein Plus von nur 33,7 %. Obwohl Einund Zweifamilienhäuser im Vergleich mit anderen Elbvororten unterrepräsentiert sind, wurden sie mit 1,9 % des Bestandes häufig gehandelt. 54 % aller Verkäufe in Osdorf sind dieser Kategorie zuzurechnen.

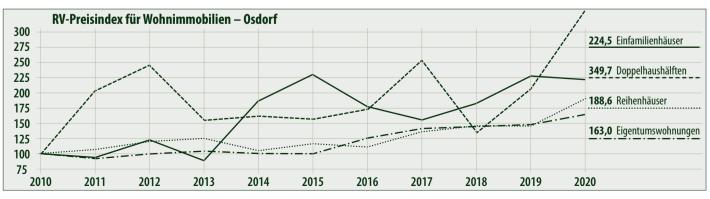
Einfamilienhäuser:

Eine Villa in bester Lage wechselte für 5,8 Mio. Euro den Eigentümer. Am anderen Ende der Skala wurde ein Einfamilienhaus



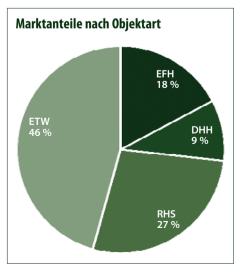






Doppel- und Reihenhäuser:

Durch die heterogene Struktur des Stadtteils sind die Kaufpreisspannen in Osdorf breit gefasst, abhängig von der Lage der Immobilie: Im Norden Osdorfs waren Doppelhaushälften aus dem Bestand bereits für Kaufpreise ab 290.000 Euro zu haben. Im Süden des Elbvororts dagegen erzielten sie Kaufpreise bis 1,7 Mio. Euro. Ausnahmen nach oben gibt es auch hier: Eine Neubau-Villenhälften wurde für einen Kaufpreis von 2,1 Mio. Euro erworben. Trotz dieses Spitzenwertes liegen die Preise für Doppelhäuser mit einem Median von 768.500 Euro im Mittelfeld, verglichen mit den anderen Elbvororten. Betrachtet man den RV-Preisindex ist der Anstieg auf 349,7 Punkte kritisch zu hinterfragen. Durch die ungleichen Preisgefüge in den unterschiedlichen Lagen Osdorfs ist der Index hoch volatil in der Gesamtbetrachtung. Zur Beurteilung empfiehlt sich jeweils ein gezielter Blick auf die konkrete Immobilie. Für Reihenhäuser liegt der RV-Preisindex 2020 bei 188,6 Punkten – eine deutliche Steigerung zu den Vorjahren. Auch der Durchschnittspreis* für Reihenhäuser zog an und lag bei 550.000 Euro. Üblicherweise wurden Reihenhäuser ab 309.000 Euro bis 1.4 Mio. Euro gehandelt. Der Spitzenwert für ein Neubau-Endreihenhaus lag bei 1,795 Mio. Euro, Kettenbungalows erzielten bis zu rund 1,9 Mio. Euro.



Eigentumswohnungen:

Die Preisentwicklung für Osdorfer Eigentumswohnungen ist im direkten Vergleich geradezu moderat. In den letzten zehn Jahren stiegen die Preise um 63 % in Osdorf, während andere Elbvororte wie Groß-Flottbek oder Nienstedten über 90 % Anstieg verzeichnen. Wie auch in anderen Stadtteilen liegen die Preise für Neubauten und Bestandswohnungen oft weit auseinan-

der. Etwa 60 % der gehandelten Wohnungen waren Neubauten. Im Schnitt* kosteten Neubauwohnungen 6.184 Euro/m², in einer Spanne ab etwa 5.000 Euro/m² bis zu einem Spitzenobiekt mit einem Ouadratmeterpreis von rund 9.600 Euro/m². Der Median für Eigentumswohnungen aus dem Bestand liegt mit rund 3.860 Euro/m2 leicht unter dem Wert des Vorjahres. Die Kaufpreisspanne für Bestandswohnungen begann bereits ab 2.700 Euro/m² und endete üblicherweise bei etwa 6.000 Euro/m². Tiefgaragenstellplätze wurden für durchschnittlich 26.500 Euro gehandelt, mit Ausnahmekaufpreisen in der Spitze bis 35.000 Euro. Mit 0,6 % wurde nur ein geringer Anteil aller Bestandswohnungen in Osdorf veräußert, auch wenn sich der Wert zum Vorjahr mit 0,3 % verdoppelte. Es wurden 53 Verkäufe zu einem Gesamtvolumen von 25 Mio. Euro verzeichnet.



• Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2020 in m², Wohnfl./Grundstück:

- Einfamiliennauser	18//1.005
- Doppelhaushälften	153/ 655
- Poihonhäusor	126/ 203

- Reihenhäuser 126/ 2 - Eigentumswohnungen 82/

Immobilienbestand:

- Wohnungen	9.308
- Ein- und Zweifamilienhäuser	3.389
Durchschnittliche Wohnfläche	

pro Einwohner 40,5 m²
• Einwohnerzahl: 26.565
• Bevölkerung unter 18 Jahre: 20,7 %

• Bevölkerung ab 65 Jahre: 21,7 %

Fläche Stadtteil: 7,3 km²
 Schulen:

- Grundschulen - Gymnasien

- Privatschule 1
• Kindergärten: 15

Niedergelassene Ärzte:Natur/Parks: Botanischer Garten

Sülldorf

Blankenese

Iserbrook

Osdorf

Nienstedten

Groß-

4

2

67

Flottbek

Othmarschen

Rissen

 Freizeitangebot: Tennis, Hockey, Polo

Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn Hochkamp – 22 min bis Jungfernstieg

Kaufpreistabelle 2020 in Euro	von	bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	390.000	5.800.000	1.649.000
Doppelhaushälften	290.000	2.115.000	768.500
Reihenhäuser	309.000	1.911.000	550.000
Eigentumswohnungen	2.704/m ²	9.584/m ²	5.817/m ²

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

Nienstedten

ienstedtens Anwesen und Häuser entlang der Elbchaussee bewahren größtenteils ihre Anmutung und vermitteln im positiven Sinne, dass die Zeit hier stillsteht. Aber Nienstedten ist mehr als nur der zeitlose Blick von der Elbchaussee, auch hier macht der Wandel nicht halt, wenngleich er behutsamer vonstattengeht. Villen als Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus und das klassische Einfamilienhaus dominieren das Stadtteilbild. Der Anteil an Einfamilienhäusern an allen Wohngebäuden sank in den letzten zehn Jahren um nur -2.1 % auf 94.5 %.

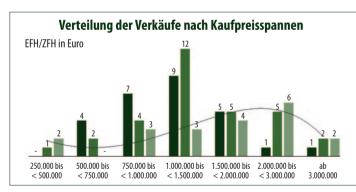
gemeinen Trend der Elbvororte. Anstatt sich die Gruppe der Über-65-Jährigen um 3 % zu verjüngen, sank der Anteil der Kinder wuchs.

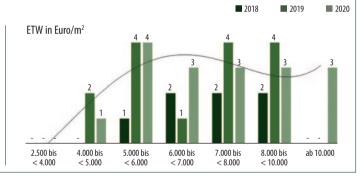


Auch die Altersstruktur folgt nicht dem all- und Jugendlichen um -2,2 %, während

Gesamtmarkt:

Mit 6,0 % aller notierten Kauffälle 2020 ist der Marktanteil Nienstedtens der kleinste am







Finfamilienhäuser:

Die Preise für Einfamilienhäuser und Villen entwickelten sich in den letzten zehn Jahren merklich nach oben: Der RV-Preisindex weist ein Plus von 139 % aus. In keinem anderen Elbvorort ist ein solcher Anstieg bei den Einfamilienhäusern zu beobachten. Konkret schlägt sich diese Entwicklung nieder in einem durchschnittlichen* Kaufpreis von 2,37 Mio. Euro, ein deutliches Plus zum Vorjahr. Unter 1 Mio. Euro wurde keines der verzeichneten Obiekte gehandelt und die Mehrzahl der Objekte bewegte sich zwischen 1,85 Mio. Euro und 3 Mio. Euro. Der höchste erzielte Kaufpreis lag bei 4,7 Mio. Euro für ein Einfamilienhaus. Der Umsatz

147	~ ·		-
Wussten	VIA.	schon	

• Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2020 in m², Wohnfl./Grundstück:

- Einfamilienhäuser	234/1	.373
- Doppelhaushälften	188/	670
- Reihenhäuser	98/	313
- Eigentumswohnungen	121/	-

Immobilienbestand:

- Wohnungen	1.531
- Ein- und Zweifamilienhäuser	1.733

 Durchschnittliche Wohnfläche 56.8 m² pro Einwohner: • Einwohnerzahl: 7.181

19,6 % • Bevölkerung unter 18 Jahre: • Bevölkerung ab 65 Jahre: 25.7 % • Fläche Stadtteil: 4,4 km²

Schulen:

- Grundschule 1 - Private Waldorfschulen

7

21

wie die Rudolf-Steiner-Schule

Kindergärten:

• Niedergelassene Ärzte:

• Natur/Parks:

Hirschpark, Jenischpark, Wesselhoeftpark und Westerpark

 Freizeitangebot: Reitsport

• Fahrzeit bis in die Innenstadt: S-Bahn Hochkamp – 22 min bis Jungfernstieg

Wochenmarkt: Freitag Ökomarkt

29.5 Mio. Euro.

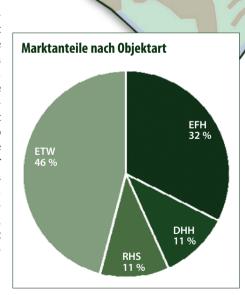
Doppel- und Reihenhäuser:

2020 war der Markt für Doppelund Reihenhäuser sehr klein, es wurden lediglich 8 Objekte statistisch erfasst. Je geringer die Datenbasis, desto gewichtiger werden die einzelnen verzeichneten Immobilienverkäufe und führen teilweise zu stärkeren Ausschlägen. Doppelhaushälften erzielten durch-

schnittlich* rund 1.49 Mio. Euro - das bedeutet ein Plus zum Voriahr von 16.9 %. Entsprechend steigt der RV-Preisindex für Doppelhaushälften auf 214 Punkte. Die gehandelten Obiekte wechselten zwischen 1,2 Mio. Euro und 1,85 Mio. Euro den Eigentümer, mit einem Ausreißer nach unten von 260.000 Euro. Der RV-Preisindex für Reihenhäuser dagegen folgte dem Abwärtstrend des Vorjahres und fiel auf 177,1 Punkte. 2020 wurden wenige, vergleichsweise niedrigpreisige Verkäufe getätigt. Die Verkaufsspanne reichte von 410.000 Euro und bis 820,000 Euro, bei einem Durchschnittspreis* von rund 800.000 Euro - ein Minus von -2,9 % zum Vorjahr.

Eigentumswohnungen:

Etwa 1,1 % aller Nienstedtener Eigentumswohnungen fand 2020 neue Eigentümer. Mit einem Indexwert von 191,5 werden Objekte in dieser Kategorie zu fast doppelt so hohen Preisen gehandelt wie noch vor zehn Jahren. Zum Vergleich: Der Index-Schnitt über alle Elbvororte liegt bei 168,3 Punkten. Mit einem Spitzenpreis von 11.667 Euro/m² liegt Nienstedten bei den Top-Objekten nur knapp hinter Othmarschen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 7.353 Euro/m² der 2020 gehandelten Eigentumswohnungen übertrifft den Schnitt Othmarschens sogar. Wohnungen aus dem Bestand konnten bereits ab 4.300 Euro/m² erworben werden, Elbblick dagegen wurde üblicherweise nicht unter 8.000 Euro/m² verkauft. Tiefgaragenstellplätze lagen bei etwa 30.000 Euro.



Sülldorf

Blankenese

Iserbrook

Osdorf

Nienstedten

Groß-

Flottbek

Othmarschen

Rissen

Kaufpreistabelle 2020 in Euro	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	1.048.000	4.700.000	2.370.000
Doppelhaushälften	260.000	1.850.000	1.490.000
Reihenhäuser	410.000	820.000	800.000
Eigentumswohnungen	4.301/m ²	11.667/m ²	7.353/m ²

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

^{**} Rare Elbblickobjekte teilweise mehr

Othmarschen

ultur, Flair und Eleganz, und das innenstadtnah. Dazu großzügige Villen und Neubauwohnungen mit Elbnähe. So erklärt sich die Beliebtheit dieses Stadtteils und damit auch die Spitzenpreise, die im Vergleich der Elbvororte fast alle Othmarschen zuzurechnen sind. Die Einwohnerzahl stieg in den letzten 10 Jahren um 27,7 %, bei einer Zunahme der Wohneinheiten um 19,5 %. Während sich die Zahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser kaum verändert haben, stieg die Anzahl der Wohnungen um 37,8 %. Mit der Erschließung und Bebauung neuer Flächen einerseits und dem Generationswechsel andererseits verjüngt sich der Stadtteil deutlich. Es wohnen heute 16,9 % mehr Kinder und Jugendliche in Othmarschen als noch vor zehn Jahren, während sich der Anteil an über 65-Jährigen um -24,2 % verschob - beides Spitzenwerte. Die Wohnfläche pro Kopf beträgt nahezu unverändert 52,1 m2. Die großzügige Anmutung des Stadtteils endet also nicht an der Haustür, sondern setzt sich auch in den Wohnräumen fort. Der Hamburger Durchschnitt liegt bei 39,9 m².

Gesamtmarkt:

Großprojekte, die in den vergangenen Jahren eine hohe Anzahl an Neubau-Eigen-

tumswohnungen auf den Markt brachten, sind inzwischen verkauft. Sie machten den Immobilienmarkt in Othmarschen zum größten der Elbvororte. Inzwischen werden deutlich weniger Kauffälle notiert, wodurch Othmarschen nun mit einem Anteil von 12,6 % Platz 5 besetzt. Die Immobilien aus besagten Großprojekten erzielten für Othmarscher Verhältnisse vergleichsweise geringe Kaufpreise. Ihr Fehlen macht sich deutlich bemerkbar: Obwohl die Anzahl der gehandelten Wohnimmobilien mit 77 um -39,4 % zum Vorjahr fiel, stieg der Geldumsatz um 12,1 % auf 111,8 Mio. Euro.

Einfamilienhäuser:

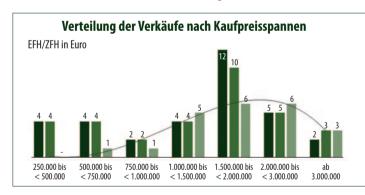
Einfamilienhäuser in Othmarschen sind begehrt, stellen aber nur einen kleinen Markt dar. Lediglich 0,9 % des Bestands wurden überhaupt verkauft. Die 2020 erfassten Objekte erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis* von 1,92 Mio. Euro, das ist ein Plus von 9,7 % zum Vorjahr. Der RV-Preisindex sank hingegen leicht auf 171,1 Punkte. Betrachtet man die Verteilung der Kaufpreisspannen in der Grafik ist ein deutlicher Ausschlag der Trendlinie für 2020 im Bereich um 2 Mio. Euro zu sehen. Fast alle Häuser wurden über 1 Mio. Euro gehan-

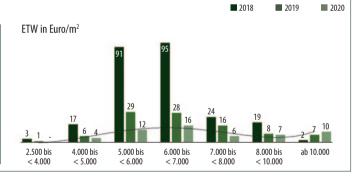


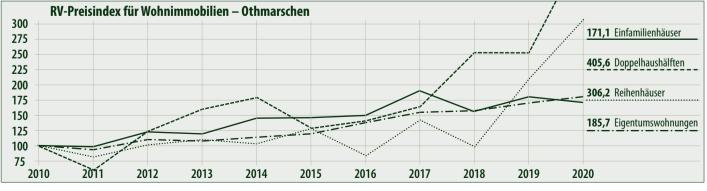
delt, der Großteil davon zwischen 1,3 Mio. Euro und 3 Mio. Euro. Das Top-Objekt ist zugleich Spitzenwert in den Elbvororten: 26,25 Mio. Euro für eine Villa mit Elbblick.

Doppel- und Reihenhäuser:

Der Markt für Doppelhäuser war 2020 sehr klein und ist aufgrund der atypischen Verkäufe statistisch nicht sinnvoll auswertbar. Der RV-Preisindex zeigt in der Grafik den-











noch den rechnerischen Wert mit 405,6 Indexpunkten. Doppelhäuser wurden in den letzten Jahren üblicherweise zwischen 900.000 Euro und 1,6 Mio. Euro gehandelt.

Wussten Sie schon ...?

• Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2020 in m², Wohnfl./Grundstück:

- Einfamilienhäuser	240/1.557
- Doppelhaushälften	199/1.170
- Reihenhäuser	146/ 252
- Eigentumswohnungen	106/ -

• Immobilienbestand:

- Wohnungen	5.026
- Ein- und Zweifamilienhäuser	2.374
Durchschnittliche Wehnfläche	

 Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 52,1 m²
 Einwohnerzahl: 15.737

Bevölkerung unter 18 Jahre: 20,4 %
Bevölkerung ab 65 Jahre: 20,9 %

6 km²

Fläche Stadtteil:Schulen:

- Grundschulen 3
- Gymnasien 3

- Gymnasien 3
• Kindergärten: 12

Niedergelassene Ärzte:

Natur/Parks:
 Elbstrände, Jenischpark, Reemtsmapark,
 Schröders Elbpark

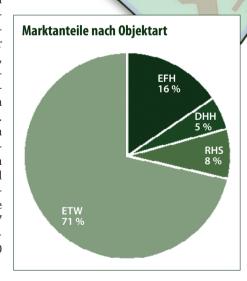
 Freizeitangebot: Tennis, Hockey, Golf

 Fahrzeit bis in die Innenstadt:
 S-Bahn Othmarschen – 17 min bis Jungfernstieg 2020 begann die Spanne dort, wo sie früher endete, bei 1,545 Mio. Euro und setze bis knapp 3 Mio. Euro fort – diese Preise sind eher als Ausnahme denn als Regel zu werten. Es handelte sich um Villenhälften, weniger um klassische Doppelhäuser. Bei den Reihenhäusern unterscheiden sich Neubauten und Objekte aus dem Bestand deutlich: Häuser neueren Datums bieten mehr Wohnfläche und damit einen größeren

Spielraum beim Preis. Neubauten machten zwei Drittel der Verkäufe aus und erzielten Kaufpreise ab 1,35 Mio. Euro bis 1,77 Mio. Euro. Reihenhäuser aus dem Bestand waren ab knapp 600.000 Euro zu haben und wurden selten über 1 Mio. Euro gehandelt, ein Spitzenobjekt erzielte dennoch 1,59 Mio. Euro. Im Median kostete ein Reihenhaus in Othmarschen rund 1,5 Mio. Euro, bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 146 m².

Eigentumswohnungen:

Bei der Verteilung der Kaufpreisspannen für Eigentumswohnungen in den letzten 3 Jahren stechen die Neubauobjekte 2018 heraus. Trotz des deutlichen Rückgangs der gehandelten Objekte ist Othmarschen auch 2020 der größte Markt für Eigentumswohnungen in den Elbvororten. Die Preise entwickeln sich konstant nach oben: Der RV-Preisindex zeigt einen kontinuierlichen, fast geradlinigen Preisanstieg auf 185,7 Indexpunkte. Der durchschnittliche Kaufpreis* für eine Eigentumswohnung in Othmarschen lag 2020 bei 6.701 Euro/m². Neubauten lagen in einer Spanne zwischen 5.800 Euro/m² und 11.790 Euro/m². Letzterer Wert ist zugleich Spitzenwert in den Elbvororten. Wohnungen aus dem Bestand waren nicht unbedingt günstiger als Neubauten erhältlich; sie erzielten Kaufpreise ab 4.239 Euro/m² bis üblicherweise 10.847 Euro/m2. Für Tiefgaragenstellplätze wurden zwischen 20.000 Euro und 50.000 Euro gezahlt.



Sülldorf

Blankenese

Iserbrook

Osdorf

Nienstedten

Groß-Flottbek

Othmarsche

Rissen

Kaufpreistabelle 2020 in Euro	von	** bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	930.000	5.300.000	1.920.000
Doppelhaushälften	1.545.000	2.987.000	2.450.000
Reihenhäuser	592.000	1.766.000	1.519.000
Eigentumswohnungen	4.239/m ²	11.791/m ²	6.701/m ²

- * Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik.
- ** Rare Elbblickobjekte teilweise mehr

Groß-Flottbek



und bleibt Groß-Flottbek. Die relative Attraktivität des Stadtteils aus. Die Bebauung mit Einzel- und Reihenhäusern wird punkt des Viertels. Dabei weist der Stadtteil

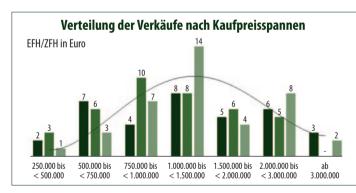
iner der beliebtesten Elbvororte ist immer wieder von eleganten Villen, teilweise ganzen Straßenzügen, durchbrochen. Stadtnähe macht nur einen Teil der Der Ortskern hat sich seine Ursprünglichkeit bewahrt und ist ein beliebter Treff-

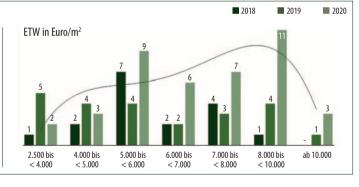
den geringsten Einwohnerzuwachs der Elbvororte auf. Wo Rissen oder Osdorf seit 2010 um 10.0 % oder 27.7 % wuchsen, vergrößerte sich die Einwohnerzahl Groß-Flottbeks um gerade einmal 2,7 %. Wie in anderen Elbvororten werden großzügige Grundstücke mit kleineren Mehrfamilienhäusern nachverdichtet. In den letzten zehn Jahren sank der Anteil der Einund Zweifamilienhäuser von 93,5 % auf jetzt 90.2 %.

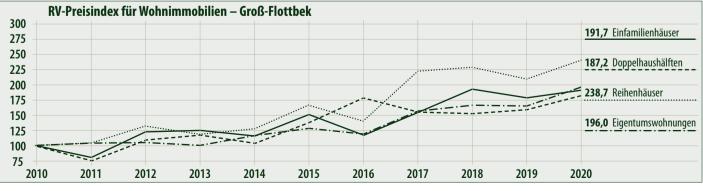
Gesamtmarkt:

2020 wurden in Groß-Flottbek 80 Wohnimmobilien für 93,8 Mio. Euro

gehandelt. Die Kauffälle waren etwa hälftig Eigentumswohnungen und Hausverkäufe. Im Vergleich zu 2019 nahmen die Verkäufe von Eigentumswohnungen zu, von 23 auf 41 Objekte. Über alle Gebäudekategorien





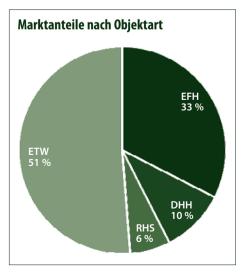


Einfamilienhäuser:

88 % aller notierten Einfamilienhauskäufe lagen 2020 über 1 Mio. Euro. Vergleicht man die Trendkurve der Kaufpreisspannen mit dem Gesamtmarkt, zeichnet sich in Groß-Flottbek ein deutlicher Ausschlag ab der 1-Mio.-Euro-Grenze ab. Obwohl 2020 weniger Kauffälle für Einfamilienhäuser notierten, waren ein Großteil der Hausverkäufe Einfamilienhäuser und Villen. Die üblichen Kaufpreise für Objekte dieser Kategorie bewegten sich in Groß-Flottbek zwischen 1,0 Mio. Euro und 2,7 Mio. Euro. Die 26 erfassten Kauffälle erzielten einen Geldumsatz von rund 48.6 Mio. Euro. Im Schnitt* lagen die Kaufpreise bei 1,62 Mio. Euro, mit einem Spitzenwert von 4,5 Mio. Euro für eine Villa.

Doppel- und Reihenhäuser:

2020 wurden nur wenige Verkäufe von Doppel- und Reihenhäusern verzeichnet, durchschnittlich* lagen die Preise für Reihenhäuser bei 778.000 Euro. Die Kaufpreisspannen für Reihenhäuser lagen zwischen 640.000 Euro bis knapp 1 Mio. Euro – das



obere Ende der Skala lag bei 995.000 Euro für ein Reihenendhaus. Doppelhäuser wurden für durchschnittlich* 1,16 Mio. Euro gehandelt. Im Wesentlichen waren Doppelhäuser ab rund 950.000 Euro zu bekommen. Für eine Neubau-Doppelhälfte markierte der Preis von 1,3 Mio. Euro den Spitzenwert in diesem Segment.

Eigentumswohnungen:

Der Handel vieler hochpreisiger Neubauten verschob das Preisgefüge im Vergleich zu 2019. Durchschnittlich* zahlte man 7.248 Euro/m² für eine Eigentumswohnung in Groß-Flottbek, das sind 2020 rund 38 % mehr als im Voriahr. Der Median wird geprägt von besagten Neubauten, die für Spitzen-Quadratmeterpreise von bis 11.486 Euro/m² neue Eigentümer fanden. Die Kaufpreise bewegten sich zwischen vereinzelt ab 3.500 Euro/m² und rund 10.300 Euro/m² für Wohnungen aus dem Bestand. Neubauten erzielten ab 4.850 Euro/m² und lagen im Median bei 8.145 Euro/m². Tiefgaragenstellplätze kosteten im Schnitt 30.000 Euro und erreichten Kaufpreise bis 39.000 Euro. Insgesamt wechselten 41 Wohnungen für 32.7 Mio. Euro den Eigentümer – das sind 1,3 % des Gesamtwohnungsbestands des Stadtteils.

		~ ·			-
Wuss	sten	Sie	sch	ıon	:

 Durchschnittliche Größe der verkauften
Objekte 2020 in m², Wohnfl./Grundstück:

,	
- Einfamilienhäuser	232/680
- Doppelhaushälften	125/430
- Reihenhäuser	120/347
- Eigentumswohnungen	109/ -
Immobilienbestand:	

- Wohnungen 3.088 - Ein- und Zweifamilienhäuser 2.216

 Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner: 49,9 m²
 Einwohnerzahl: 11.111

• Bevölkerung unter 18 Jahre: 19,9 %

Bevölkerung ab 65 Jahre: 21,0 %
Fläche Stadtteil: 2,4 km²

Schulen:

- Grundschule 1
• Kindergärten: 7
• Niedergelassene Ärzte: 65

Natur/Parks:

Lise-Meitner-Park

Sülldorf

Blankenese

Iserbrook

Osdorf

Nienstedten

Flottbek

Othmarschen

Rissen

• Freizeitangebot:

Tennis, Hockey, Golf, Reitsport

 Fahrzeit bis in die Innenstadt:
 S-Bahn Othmarschen – 17 min bis Jungfernstieg

· Wochenmarkt: Mittwoch und Samstag

Kaufpreistabelle 2020 in Euro	von	bis	* Median
Einfamilienhäuser/Villen	450.000	4.500.000	1.625.000
Doppelhaushälften	502.000	1.305.000	1.155.000
Reihenhäuser	640.000	995.000	778.000
Eigentumswohnungen	3.554/m ²	11.486/m ²	7.248/m ²

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



Ein Haus lässt sich (ver-)kaufen, nicht aber ein ZUHAUSE!

Der persönliche Wert ist individuell, den Marktpreis kennen wir.

