



HAMBURGER *Klönschnack*

IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG IN DEN ELBVORORTEN

RICHELMANN & VERNIMB

präsentiert:

Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2024





Alexander Richelmann



Sebastian Vernimb

**Lesen Sie mehr über uns und unsere
Dienstleistungen auf Seite 7.**



  [richelmannvernimb.immobilien](https://www.richelmannvernimb.immobilien)

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

Wir schaffen für Sie Transparenz – wertfrei. Deshalb beruhen all unsere Marktberichte auf der stetig gleichen, objektiven Betrachtungsweise von 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 von fast 17.000 Immobiliendatensätzen aus den tatsächlich erzielten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg sowie öffentlich beworbenen Angebote aus den Elbvororten. Zusätzlich nutzen wir Daten des Statistikamts Nord.

Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2024

Liebe Leserin, lieber Leser,

herzlich willkommen zum 12. Immobilienmarktbericht der Elbvororte. Nach jahrelangem Immobilienboom kennen die Preise nicht mehr nur den Weg nach oben, sondern auch den Weg nach unten.

2023 hat sich die Talfahrt fortgesetzt und bestätigt, dass sich der Markt von einem Verkäufermarkt hin zu einem Käufermarkt drehte. Das hat spürbare Folgen für den Immobilienmarkt der Elbvororte – für alle, die ein neues Zuhause in den Elbvororten suchen. Und natürlich für alle, die sich mit dem Verkauf ihrer Immobilie tragen.

Mehr Immobilienangebote als zuvor treffen auf weniger willige oder befähigte Käufer. Die Folge: enttäuschte Erwartungen auf beiden Seiten. Verkäufer orientieren sich bei der Preisfindung oft noch an den früheren, höheren Verkaufspreisen und stoßen damit auf Unverständnis bei den Käufern, die mit erschwerten Finanzierungskonditionen zu kämpfen haben.

Was bedeutet das für unsere tägliche Arbeit? Als Makler ist es unser Ziel, unseren Kunden zu einem erfolgreichen Immobiliengeschäft zu verhelfen. Bei schönem Wetter kann fast jeder segeln. Bei Sturm braucht es einen erfahrenen Seemann, um sicher zu navigieren – deshalb analysieren wir das Marktgeschehen seit über 10 Jahren mit der stetig gleichen, objektiven Be-

trachtungsweise. Das bietet Ihnen auch in stürmischen Zeiten einen statistisch fundierten Blick auf den Immobilienmarkt der Elbvororte.

Lesen Sie in unserem Marktbericht nach, wie sich der Immobilienmarkt der Elbvororte 2023 entwickelte und wie die Entwicklung in Relation zu den Vorjahren steht.

Die Gesamtmarkt-Betrachtung finden Sie auf den nachfolgenden Seiten. Danach folgen jeweils einzeln die Elbvororte mit Details zu den Immobilientypen – Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen.

Mehr zu unserem Maklerunternehmen und unseren Dienstleistungen finden Sie auf Seite 7.

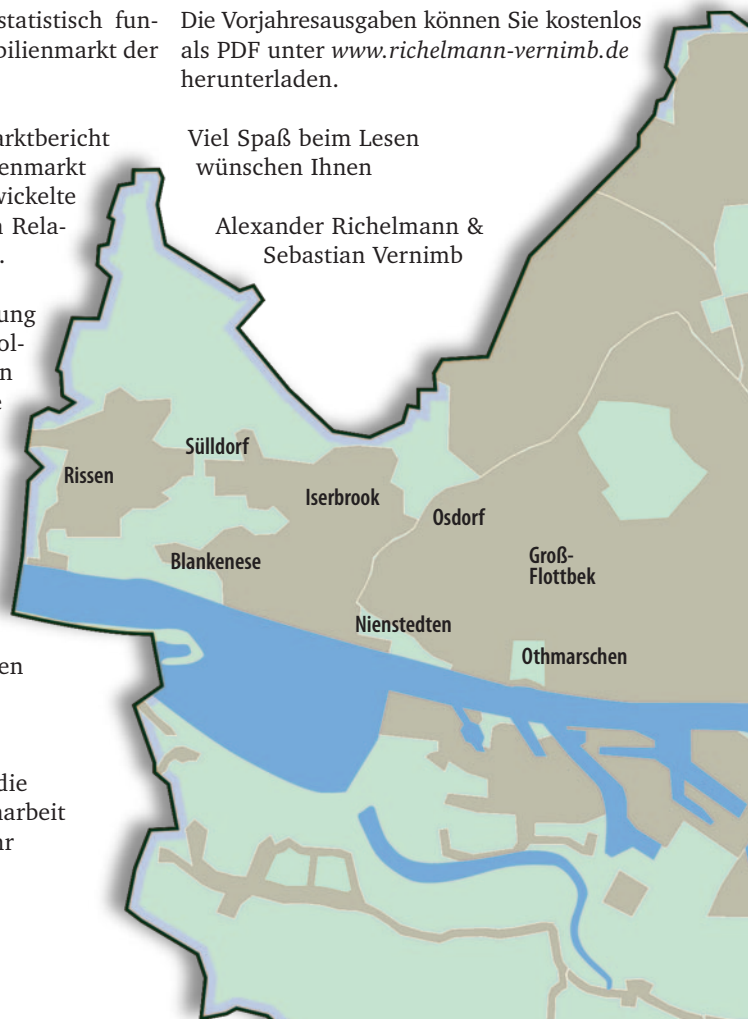
Wir danken dem gesamten KLÖNSCHNACK- Team für die gute langjährige Zusammenarbeit und allen Lesern, die uns ihr Feedback zugesandt haben.

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



IMPRESSUM

Hamburger Klönschnack Unternehmensprofil
Anzeigen-Sonderveröffentlichung

FUNKE Medien GmbH
Hamburger Klönschnack
Blankeneser Landstraße 2a, 22587 Hamburg
Telefon 040 86 66 69-0
www.kloenschnack.de

Herausgeber
Klaus Schümann

Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2024

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

Redaktion

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

EVERS-DRUCK GmbH, Auflage: 55.000 Exemplare

Zitierhinweis

Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Immobilienmarktbericht Elbvororte 2024“ und Nennung des Autors Alexander Richelmann gebeten.

Quellenhinweis:

- Gutachterausschuss Hamburg
- Statistikamt Nord
- eigene Datenerhebungen
- Titelfoto: Jarama_AdobeStock.com



Allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes in den Hamburger Elbvororten

Der Immobilienmarkt der Elbvororte wurde 2023 von den verschiedensten Faktoren beeinflusst. Der Zinsanstieg seit Anfang 2022 verknappte die Geldmenge deutlich und ließ so manchen Traum von der eigenen, größeren oder schöneren Immobilienplätzen. Handwerker und Material waren wie auch im Vorjahr Mangelware. Die Anforderungen an den energetischen Gebäudezustand stiegen, auch aus politischen Gründen. Das sorgte zu allem Übel für weitere Verunsicherung, Stichwort Heizungsgesetz. In der Folge wurden die Käufer zwangsläufig noch preissensibler als im Vorjahr. Angebot und Nachfrage kamen immer seltener zusammen.

Die gute Nachricht ist, dass sich die Lage zu entspannen scheint. Die Zinsen gaben zu Ende 2023 nach und es werden wieder Finanzierungskonditionen unter 3,5 % angeboten.

Die verschärften Finanzierungsbedingungen und Anforderungen der Banken bleiben jedoch bestehen. Durch die stagnierende Baubranche sind Handwerker und Materialien tendenziell eher verfügbar, wenngleich die Auslastung weiterhin hoch ist. Lieferengpässe hingegen lösen sich. Dennoch bleibt Bauen teuer und ist teilweise kaum wirtschaftlich. Grund dafür sind nicht zuletzt die Immobilienpreise, die stark nachgaben.

Die leichte Entspannung der Lage kam 2023 am Markt an. Betrachtet man die Transaktionen der letzten drei Jahre, so stellt man bereits Ende 2021, zum preislichen Höhepunkt des Immobilienmarktes, einen Rückgang der Verkäufe fest. Die Talfahrt setzte sich bis ins erste Quartal 2023 fort. Ab dem zweiten Quartal 2023 stiegen die Verkaufszahlen wieder stetig an.

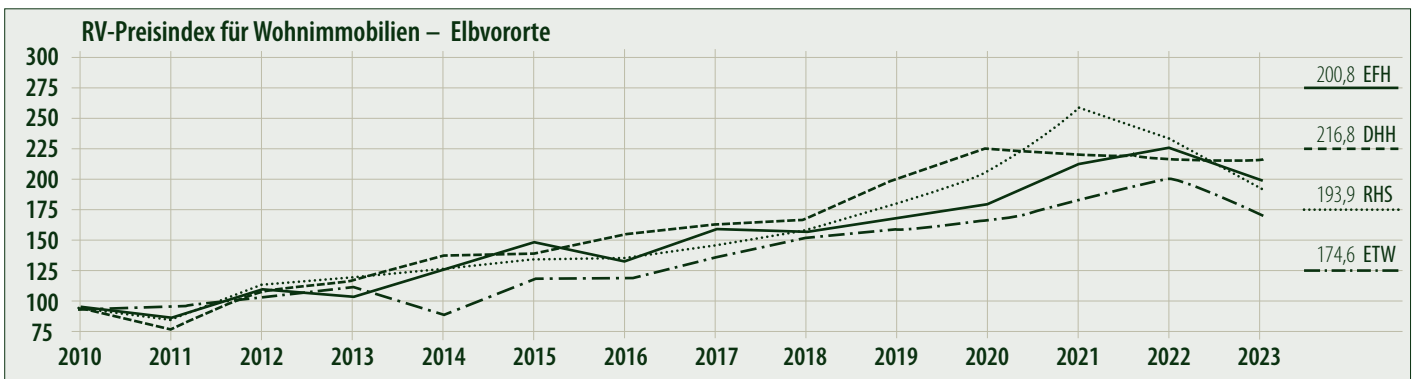
Der (energetische) Zustand wird zum entscheidenden Faktor einer Immobilie

Aktuell entscheidet weniger die Frage nach Neubau oder Bestandsimmobilie über die Attraktivität einer Immobilie, sondern ihr energetischer Zustand. Die Erwerber befinden sich in einem geladenen Spannungsfeld.

Auf der einen Seite locken vergleichsweise günstigere, modernisierungsbedürftige Bestandsobjekte, die mit einer teils schlechten Energiebilanz und einem Umbaukostenrisiko daherkommen. Ihnen gegenüber steht das deutlich teurere Rundum-Sorglospaket eines Neubaus, bei dem allerdings eine mögliche Insolvenz des Bauträgers ein Risiko darstellt. Am Ende entscheiden das Budget und die individuellen Anforderungen über „Neu bauen oder doch lieber sanieren“.

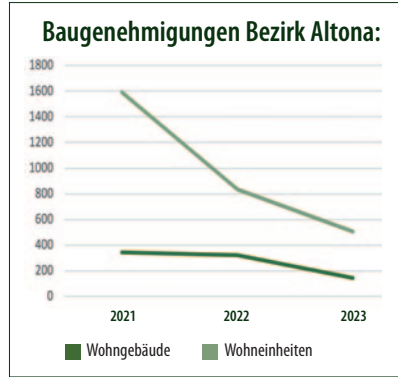
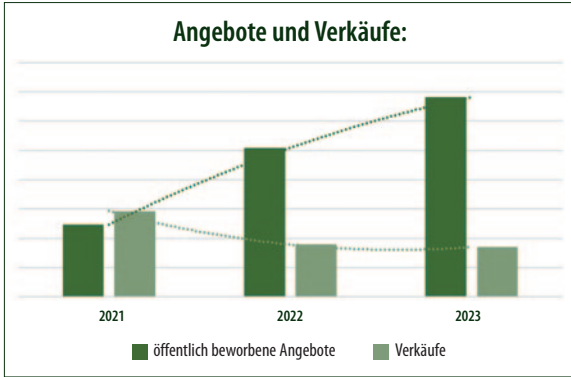
Vom Verkäufermarkt zum Käufermarkt

Wie auch im Vorjahr trafen 2023 die geänderten Rahmenbedingungen der Käufer auf zu hohe Kaufpreiserwartungen der Verkäufer. Angebot und Nachfrage näherten sich weiter an, mit verstärkt stattfindenden Preiskorrekturen. Mit 340 in den Elbvororten notierten Kauffällen ging die Anzahl der Immobilientransaktionen 2023 nur noch leicht um -5,0 % zurück – eine Erholung verglichen mit dem Einbruch von -38,9 % in 2022. Der Geldumsatz reduzierte sich weiter um -20,8 % zum Vorjahr auf 393 Mio. Euro. Ein durchschnittlicher* Immobilienverkauf in den Elbvororten erzielte 2023 rund 1,15 Mio. Euro, das sind -16,6 % weniger als im



Was ist der RV-Preisindex?

Der RV-Preisindex wertet die erzielten Kaufpreise nach Gebäudekategorien in den Elbvororten zum Basisjahr 2010 aus. Dabei werden die Daten um Ausreißer bereinigt. Grundlage für den Index sind tatsächliche Verkäufe aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg.



Vorjahr. Zwei Jahre des Rückgangs in Folge bestätigen, dass sich der Markt gedreht hat: Von einem Verkäufermarkt zu einem Käufermarkt. Je nach Elbvorort gab es deutlich unterschiedliche Entwicklungen – lesen Sie dazu die einzelnen Stadtteilbetrachtungen auf den folgenden Seiten.

Welche Preisklassen sind besonders betroffen?

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern erlitten 2022 zunächst die Kaufpreisspannen unter 1 Mio. Euro einen besonders starken Rückgang. 2023 veränderte sich das Bild: In der Kategorie unter 1 Mio. Euro wurden jetzt 22,1 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als im Vorjahr gehandelt. In der Spanne zwischen 1 und 2 Mio. Euro dagegen gingen die Transaktionen weiter um -24,4 % zurück. Über 2 Mio. Euro betrug das Minus sogar -32,2 %. Ein ähnliches Bild zeigte sich mit stärkerem Rückgang auch bei den Eigentumswohnungen: Unter 6.000 Euro/m² stieg die Anzahl der Verkäufe um 70 % zum Vorjahr an. Das Segment zwischen 6.000 Euro bis 8.000 Euro/m² hingegen verlor -17,9 %. Das Segment von über 8.000 Euro/m² schrumpfte ebenfalls weiter, um merckliche -38,6 % zum Vorjahr.

Häuser

Häuserverkäufe machten 2023 einen Anteil von 78,6 % am Geldumsatz und 62,6 % der Transaktionen in den Elbvororten aus – der Löwenanteil verglichen mit dem Anteil der Eigentumswohnungen. Die Verteilung ist der des Vorjahres ähnlich. Die eigentliche Anzahl der Transaktionen sank jedoch um -9,4 % auf

213 Transaktionen, während der Geldumsatz sich erneut deutlich reduzierte, -22,0 % zum Vorjahr auf rund 308 Mio. Euro. Im Durchschnitt* (Median) kostete ein Einfamilienhaus 1,515 Mio. Euro (-10 %), während Doppelhaushälften für rund 900.000 Euro (-12 %) und Reihenhäuser für rund 672.500 Euro (-19 %) verkauft wurden.

Der Medianpreis der Reihenhäuser wurde deutlich davon beeinflusst, dass 2023 kaum hochpreisigere Neubauten veräußert wurden. Alle Werte liegen weit unter den Vorjahreswerten. Den Spitzenwert für eine Immobilientransaktion erzielte 2023 eine Elbblick-Villa in Othmarschen mit 14 Mio. Euro. Mehr zu den Spitzenverkäufen in den einzelnen Kategorien finden Sie im Kasten unten rechts und auf den einzelnen Stadtteilseiten.

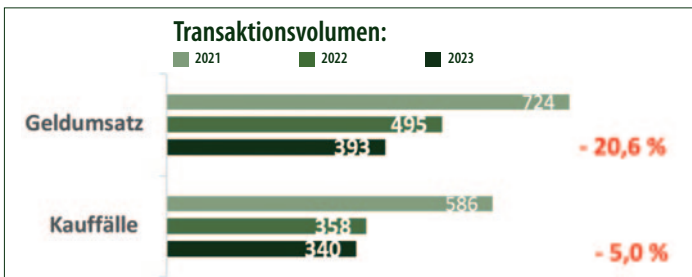
Baugenehmigungen gehen stark zurück: Ein Problem für morgen

Hohe energetische Anforderungen, hohe Baupreise und sinkende Verkaufspreise machen Neubauprojekte weniger wirtschaftlich. In der Folge wird weniger gebaut. Das lässt sich bereits jetzt in den offiziellen Statistiken ablesen, konkret in der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen. Diese Zahl wird vom Statistikamt Nord erfasst und ausgewertet. Im Bezirk Altona halbierte sich die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten von 2021 mit 1.591 zu 2022 mit 834. 2023 wurden nur noch 507 Wohneinheiten genehmigt – ein Drittel (!) zu 2021. Zum Vergleich: In Gesamt-Hamburg halbierte sich die Anzahl von 2021 zu 2023.

Zu bedenken ist natürlich, dass eine erteilte Baugenehmigung noch nicht bedeutet, dass auch tatsächlich gebaut wird. Betrachtet man die Genehmigungen im Bezirk Altona nach Objektarten, so ging die Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser von 2021 zu 2023 um -54 % zurück. Noch gravierender ist der Rückgang bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten: Hier wurden ganze -76 % weniger Genehmigungen im gleichen Zeitraum erteilt. Was heute nicht genehmigt wird, wird morgen nicht gebaut und fehlt spätestens übermorgen.

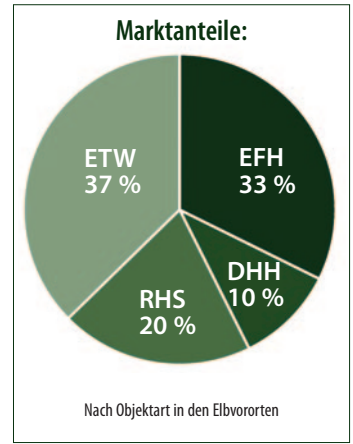
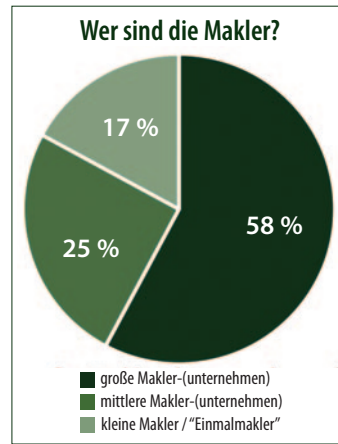
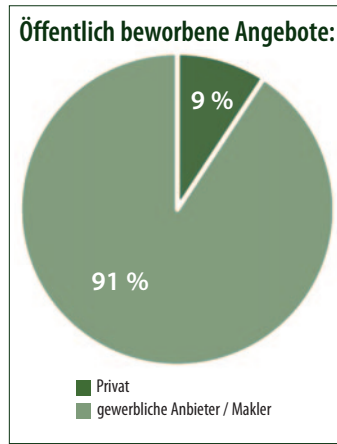
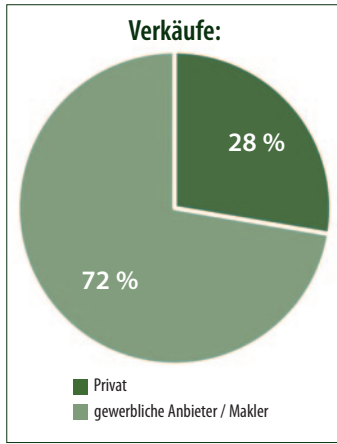
Neubauverkäufe mit merklichem Rückgang

Nur 7,6 % aller Verkäufe in den Elbvororten waren 2023 Neubauverkäufe. Diese Zahl liegt weit unter den Werten von 14,0 % und 25,9 % in 2022 bzw. 2021. Die einzelnen Objektkategorien waren dabei unterschiedlich stark betroffen. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser machten Neubauverkäufe 5,6 % aus – im Vorjahr lag dieser Wert noch bei 6,4 %. Von den gehandelten Eigentumswohnungen waren allerdings nur noch 11,0 % Neubauten. 2022 und 2021 stellten Neubauwohnungen noch 28,5 % und 36,6 % aller Wohnungstransaktionen. Preislich waren Neubauwohnungen 2023 eher hoch angesiedelt, zumindest in der Betrachtung der öffentlichen Angebote. Die hohen Erstellungskosten der Neubauwohnungen spiegelt sich in den aufgerufenen Angebotspreisen wider: Lediglich 14 % wurden unter 8.000 Euro/m² angeboten, 36 % zwischen 8.000 bis 10.000 Euro/m² und ganze 49 % wurden ab 10.000 Euro/m² angeboten.



Spitzenverkäufe 2023

Elbblick-Villa in Othmarschen: 14 Mio. Euro	Reihenhaus in Nienstedten: 2,39 Mio. Euro
Doppelhaushälfte in Othmarschen: 2,57 Mio. Euro	Eigentumswohnung in Othmarschen: 18.333 Euro/m²



**Eigentumswohnungen:
RV-Preisindex sinkt erstmalig**

Neubauwohnungen wurden im Schnitt* teurer. Sie realisierten im Durchschnitt (Median) Kaufpreise von 10.178 Euro/m², ein Plus von 15,5 % zum Vorjahr. Die Preise der Bestandswohnungen dagegen gaben 2023 nach. Sie erzielten im Schnitt* 5.589 Euro/m², ein Minus zum Vorjahr von -14,3 %. Da der Großteil der verkauften Wohnungen aus dem Bestand war, prägte dieses Minus auch den Durchschnittspreis. Eine Eigentumswohnung in den Elbvororten kostete 2023 durchschnittlich 663.000 Euro. Das ist ein auffälliges Minus zum Vorjahr von 150.000 Euro. Entsprechend sank der RV-Preisindex für Eigentumswohnungen von 202,4 auf 174,6 Punkte.

Die einzelnen Preissegmente verhielten sich jeweils unterschiedlich. 2022 fiel dadurch auf, dass auffällig wenige Transaktionen im Segment von unter 6.000 Euro/m² verzeichnet wurden, verglichen mit den Vorjahren. Ein Plus von 70 % glich 2023 den Einbruch dieses Segments der günstigen Wohnungen wieder aus. Das Segment von Wohnungen, die zwischen 6.000 und 8.000 Euro/m² gehandelt wurden, schrumpfte dagegen weiter mit -17,9 % zum Vorjahr. Das Segment von Verkäufen über 8.000 Euro/m² verzeichnete gar ein Minus von -38,6 % zum Vorjahr. Die Zahlen zeigen, dass hochpreisige Eigentumswohnungen 2023 immer seltener einen Käufer fanden.

Ausnahmen bestätigen jedoch die Regel: Eine Wohnung in Othmarschen wurde zu einem Spitzen-Quadratmeterpreis von 18.333 m²/Euro gehandelt. Den höchsten absoluten Kaufpreis erzielten Wohnungen in Nienstedten und Othmarschen mit jeweils 2,2 Mio. Euro. Insgesamt wurden 127 Verkäufe in den Elbvororten notiert, ein Plus von 3,3 % zum Vorjahr. Nach dem Einbruch von -52,1 % im Jahr 2022 blieb der Markt für Eigentumswohnungen 2023 damit auf einem ähnlichen Niveau. Der Geldumsatz der verkauften Eigentumswohnungen ging erneut um -15,8 % zurück, auf rund 84 Mio. Euro.

Wer sind die Akteure am Markt?

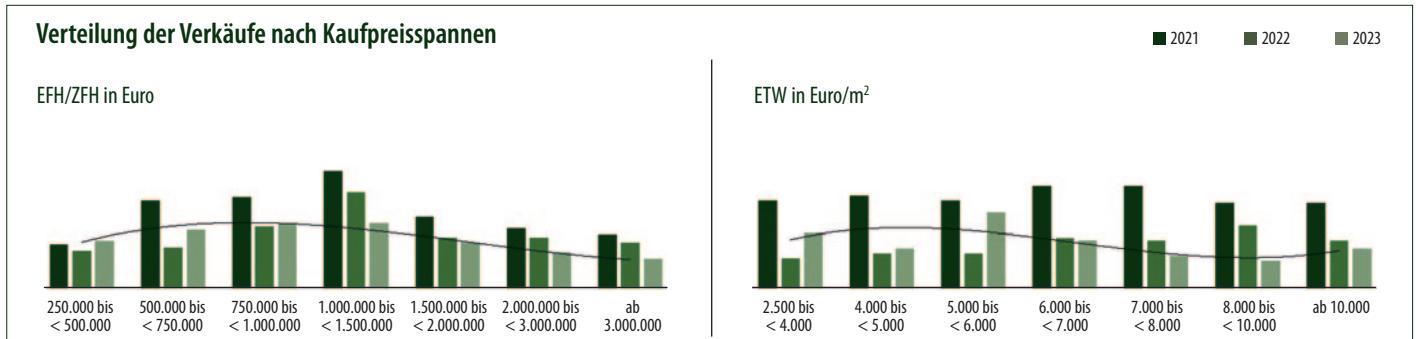
28 % aller notierten Verkäufe in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg wurden von Privatpersonen getätigt. Sie verkauften ihre Immobilien direkt im persönlichen Umfeld. Klappte der Verkauf an Verwandte, Freunde oder nähere bis fernere Bekannte nicht, entschieden sich allerdings nur wenige für einen eigenen öffentlichen Vertrieb. Nur 9 % der öffentlich beworbenen Angebote stammen von Privatanbietern – Tendenz sinkend. 91 % aller öffentlich sichtbaren Angebote stammen von rund 250 gewerblichen Anbietern wie Makler und Bau-träger.

Dabei stellten große Makler und mittlere Makler 83 % der beworbenen Immobilien ein. Auf die etwa 160 „Einmal“-Makler ent-

fielen 17 % der Angebote. Doch nicht alle von einem Makler betreuten Verkäufe wurden auch öffentlich annonciert, sondern über Kundenkarteien vermittelt.

Nachfragerückgang verlängert weiterhin die Vermarktungsdauer – gute Bewertung und marktgerechter Angebotspreis wichtiger denn je

Die veränderten Rahmenbedingungen bremsen den Markt. Wir gleichen alle öffentlich inserierten Immobilienangebote mit den tatsächlichen, vom Gutachterausschuss Hamburg verzeichneten Verkäufen ab. Die Anzahl der öffentlich beworbenen Immobilienangebote hat sich seit 2021 mehr als verdoppelt. Der durchschnittliche Preisabschlag zum Angebotspreis lag weiterhin im Schnitt um -10 % zum Angebotspreis. Auch 2023 wurde rund ein Drittel der Angebote zum tatsächlichen Angebotspreis oder zu Preisen darüber verkauft. Zwei Drittel der gehandelten Angebote erforderten Abschläge von mindestens -10 % bis weit über -20 %, damit das Geschäft zustande kam. Andere Objekte wurden gar nicht gehandelt. Die Vermarktungsdauer bei marktgerechtem Angebotspreis lag inzwischen bei 3 – 6 Monaten. Je marktgerechter eine Immobilie bewertet ist, desto schneller wird sie verkauft. Eine gute Bewertung und marktgerechte Angebotspreisfindung sind wichtiger denn je für einen erfolgreichen Verkauf, um sich in der Vielzahl der Angebote durchzusetzen.



Über uns und unsere Dienstleistungen

Ortsansässig & inhabergeführt

Wir, **Alexander Richelmann** und **Sebastian Vernimb**, sind ein inhabergeführtes Maklerunternehmen – **RICHELMANN & VERNIMB Immobilien**. Elbvororte und Heimat gehören für uns zusammen: Deshalb sind wir spezialisiert auf Ihr Zuhause in den Hamburger Elbvororten und Umgebung. Mit uns arbeiten echte Elbvorortler für Sie, die hier aufgewachsen, verwurzelt und ansässig sind. Die persönliche und herzliche Note der Elbvororte tragen wir auch in unsere Arbeit. Während Ihres gesamten Immobiliengeschäfts bieten wir Ihnen einen Rundum-Service direkt aus Inhaberhand, von der Bewertung Ihrer Immobilie über den Vertrieb bis zur Schlüsselübergabe. Immer auf Augenhöhe, von einem Elbvorortler zum anderen.

Know-how & Marktkennntnis

Gerade jetzt im Käufermarkt ist die Immobilienvermittlung noch anspruchsvoller geworden. Ein Partner an Ihrer Seite, der sein Handwerk beherrscht und seinen Markt kennt, steigert Ihre Chancen auf ein erfolgreiches Immobiliengeschäft deutlich. Unser Know-how leben wir täglich – bestes Beispiel dafür ist dieser Immobilienmarkt der Elbvororte, den Sie gerade in der Hand halten. Und ja, diese Fachkenntnis können Sie täglich in der Zusammenarbeit mit uns erwarten, denn sie ist unser Standard. Wir haben jeweils mehrere abgeschlossene Berufsausbildungen im Fachbereich und bilden uns ständig zu aktuellen Branchenthemen weiter. Ein sicherer Qualitätsnachweis ist unsere Mitgliedschaft im Berufsverband IVD.

Objektiv & neutral

In der aktuellen Marktlage scheitern Immobiliengeschäfte häufig. Das liegt nicht am Veränderungswunsch der Beteiligten, sondern wie sie die eigene Situation subjektiv einschätzen. Ein überschätzter Angebotspreis der Immobilie oder die überschätzte Zahlungsfähigkeit eines Interessenten sind die häufigsten Gründe, warum ein Notartermin platzt oder gar nicht erst zustande kommt. Dem können Sie mit dem richtigen Partner methodisch entgegenwirken. Wir bewerten Ihre Immobilie nach objektiven Kriterien zu einem realistischen Angebotspreis, der Ihnen den größten Vermarktungserfolg ermöglicht. Bei der Interessentensuche überprüfen wir die Bonitäten und unterstützen bei der Vorbereitung der Immobilien-Finanzierung. Als neutrale Vermittler und Mediatoren balancieren wir die Anforderungen

beider Verhandlungsparteien aus und klären offene Fragen, ohne dass Ihnen kleine oder große Befindlichkeiten im Weg stehen. Wir greifen für Sie auf ein stabiles Netzwerk an Banken, Architekten, Bauunternehmen, Notaren oder Ansprechpartnern in Ämtern zurück.

Kurz gesagt: Wir ebnen Ihren Weg zum Erfolg, ohne dass Sie sich selbst mit den Stolpersteinen auseinandersetzen müssen. Dadurch sparen Ihnen unser Fachwissen, unser Netzwerk und unsere Serviceorientiertheit Zeit und Nerven.

Verkauf & Vermietung

Unser Service aus Inhaberhand:

- Detaillierte Aufnahme objektrelevanter Daten und Fakten
- Bewertung Ihrer Immobilie
- Beschaffung aller für die Vermarktung relevanten Unterlagen
- Erstellung eines professionellen Exposés mit Objektbeschreibung, Lage, Grundrissen und aussagekräftigen Fotos von unserem Fotografen
- Ausarbeitung eines maßgeschneiderten Vermarktungskonzeptes für Ihre Immobilie

- Gespräche und Mailings mit/an vorgemerkte Kunden
- Exposé-Versand
- Organisation und Durchführung von qualifizierten Einzelbesichtigungen mit Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie auf verschiedenen Internetportalen
- Anzeigenschaltung in regionalen Printmedien wie dem Hamburger Klönschnack
- Regelmäßiges Reporting über die erfolgten Aktivitäten
- Bonitätsprüfung des potenziellen Käufers bzw. Mieters
- Führung der Verkaufs- bzw. Vermietungsverhandlungen
- Vorbereitung und Begleitung des notariellen Kaufvertrages bzw. Mietvertrages
- Koordination und Teilnahme an der Beurkundung
- Übergabe der Immobilie an den Käufer bzw. Mieter

Testen Sie unseren Service und unser Fachwissen: Wir freuen uns über einen Anruf oder einen Plausch in unserem Blankeneser Büro!

Mitglied im 



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

Rissen



Rissen macht 31,1 % der Gesamtfläche der Elbvororte aus. Damit liegt der Stadtteil weit vor den 15,6 % Blankeneses und den 11,3 % Osdorfs. Gleichzeitig leben nur 15 % aller Elbvorortler in Rissen – entsprechend weitläufig und naturnah ist der westlichste Elbvorort. In den letzten Jahren lockte der Rissener Immobilienmarkt mit erschwinglichen Preisen, inzwischen liegen die Immobilienpreise allerdings im Mittelfeld der Elbvororte.

Gesamtmarkt:

Rissen war von den Einbrüchen 2022 mit -16,5 % weniger schwer betroffen als andere Elbvororte. Dafür erholte sich der Rissener Teilmarkt 2023 im Gegensatz zu den anderen Stadtteilen nicht, sondern verzeichnete einen weiteren Rückgang: Während die Anzahl der Kauffälle in den Elbvororten 2023 sich durchschnittlich um -5,0 % verringerte, schrumpfte der Rissener Markt um -31,0 %. Der Geldumsatz in Rissen wies dabei ein Minus von -42,3 % aus. Magere 0,6 % des Rissener Immobilienbestandes wechselten 2023 den Eigentümer: 34 Häuser für insgesamt rund 36,3 Mio. Euro sowie 15 Eigentumswohnungen für rund 5,8 Mio. Euro.

Der Marktanteil Rissens am Immobilienmarkt der Elbvororte sank auf 14,4 %. Gemessen an der Anzahl der Transaktionen lag Rissen damit auf Platz 4 in den Elbvororten. Ein durchschnittlicher* Immobilienverkauf in Rissen erzielte 2023 rund 859.000 Euro. Das ist ein Minus von -16,4 % zum starken Vorjahr, als der Durchschnittspreis pro Transaktion bei rund 1,03 Mio. Euro lag.

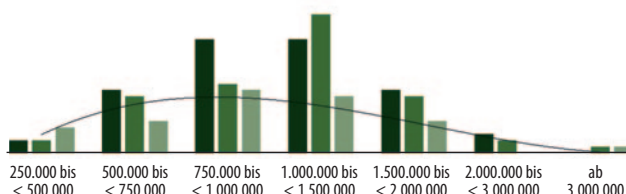
Einfamilienhäuser:

Trotz des Rückgangs der Verkäufe stellte Rissen 2023 den zweitgrößten Häusermarkt in den Elbvororten: 0,9 % des Bestandes wurden veräußert. Die durchschnittlichen* Kaufpreise für ein Einfamilien-

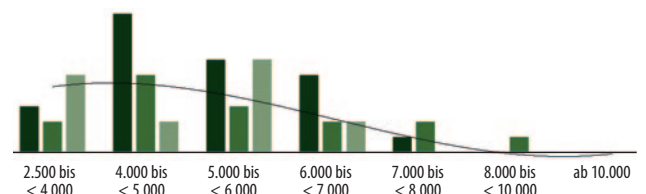
Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen / Rissen

■ 2021 ■ 2022 ■ 2023

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m²



haus in Rissen kletterten seit Jahren stetig in die Höhe. Das Jahr 2023 brach mit diesem Trend, denn der Wert ging erstmals um -12 % zurück, auf nun durchschnittlich* 1,135 Mio. Euro. Der Einstiegspreis lag 2023 bei etwa 500.000 Euro für ein modernisierungsbedürftiges Objekt. Das Gros der notierten Transaktionen bewegte sich wie in den Vorjahren im Bereich zwischen 750.000 Euro und 1,5 Mio. Euro. Der Anteil hochpreisiger Verkäufe ab 1,5 Mio. Euro ging allerdings deutlich zurück. In der Spitze wurde ein Einfamilienhaus mit 3,14 Mio. Euro gehandelt – ein Einzelfall, wie auch die Grafik "Verteilung der Verkäufe" zeigt.

Doppel- und Reihenhäuser:

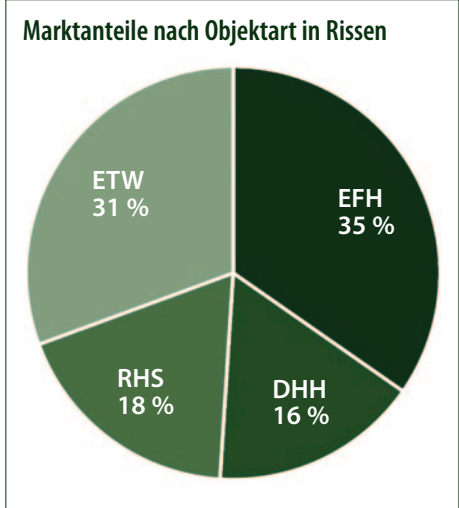
Rissen stellte 2023 wie auch 2022 den größten Marktanteil an Doppelhäusern in den Elbvororten. Die Preise bei Neubauten gaben im Vergleich zum Vorjahr um -15,0 % nach. So kostete eine Neubau-Doppelhaushälfte im Median* 1,345 Mio. Die Neubaupreise bewegten sich alle oberhalb der 1-Mio.-Euro-Grenze. Den höchsten Verkaufspreis erzielte jedoch eine junge, gebrauchte Doppelhaushälfte mit einem Kaufpreis von 1,515 Mio. Euro. Bestandsobjekte wurden in der Regel ab 635.000 Euro erworben und blieben preislich unter 1 Mio. Euro.

Bei den Reihenhäusern dominierten Neubauten die Preise. Neubau-Reihenhäuser

realisierten durchschnittlich* um 1,08 Mio. Euro pro Transaktion, ein Plus von 80.000 Euro zum Vorjahr. Den Spitzenpreis erzielte ein Neubau-Reihenhaus mit 1,31 Mio. Euro. Reihenhäuser aus dem Bestand waren bedeutend günstiger und wurden ab 400.000 Euro gehandelt. In der Betrachtung der Quadratmeterpreise stiegen die Reihenhauspreise und lagen 2023 zwischen 6.155 Euro/m² bis 7.200 Euro/m². Betrachtet man die aufgerufenen Angebotspreise von bis zu 9.400 Euro/m², relativieren sich diese Werte allerdings. Insgesamt wechselten 17 Doppel- und Reihenhäuser für rd. 15 Mio. Euro den Eigentümer.

Eigentumswohnungen:

Der Markt für Eigentumswohnungen in Rissen war auch 2023 wesentlich kleiner als der Häusermarkt. Ältere Objekte aus dem Bestand wurden zu Preisen zwischen 3.650 Euro/m² und 6.145 Euro/m² verkauft. Die verzeichneten Verkäufe von Neubauwohnungen in Rissen bewegten sich um Quadratmeterpreise von 6.300 Euro/m². Den Spitzenwert realisierte ein Neubau-Restaurant, der nach längerer Zeit auf dem Markt 2023 einen Käufer fand.



Kaufpreistabelle 2023			
in Euro	von	**bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	505.000	1.815.000	1.135.000
Doppelhaushälften	635.000	1.515.000	917.500
Reihenhäuser	415.000	1.310.000	855.500
Eigentumswohnungen	3.651/m ²	6.284/m ²	5.000/m ²

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

Wussten Sie schon ...?

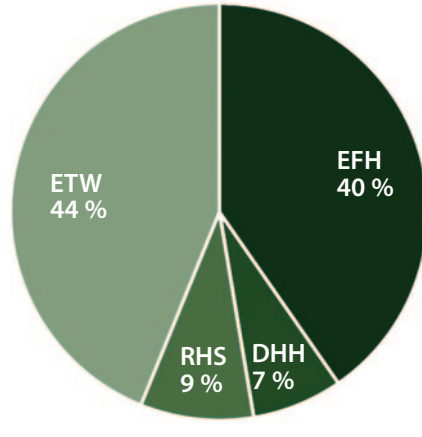
- **Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2023 in m² Wohnfl./Grundstück:**
 - Einfamilienhäuser: 283/1.103
 - Doppelhaushälften: 141/502
 - Reihenhäuser: 128/287
 - Eigentumswohnungen: 79/-
- **Immobilienbestand:**
 - Wohnungen: 4.621
 - Ein- und Zweifamilienhäuser: 3.606
- **Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner:** 49,9 m²
- **Einwohnerzahl:** 16.397
 - Bevölkerung unter 18 Jahre: 19,4 %
 - Bevölkerung ab 65 Jahre: 28,4 %
- **Fläche Stadtteil:** 16,6 km²
- **Schulen:**
 - Grundschulen: 2
 - Gymnasium: 1
 - Stadtteilschule: 1
- **Kindergärten:** 9
- **Niedergelassene Ärzte:** 34
- **Natur/Parks:** Naturschutzgebiete, Forst Klößensteen, Wittenbergener Heide, Wittenbergener Strand
- **Freizeitangebot:** Tennis, Hockey, Golf, Reitsport
- **Fahrtzeit bis in die Innenstadt:** S-Bahn Rissen: 34 Min. bis Jungfernstieg
- **Wochenmarkt:** Dienstag sowie Samstag: Ökomarkt

Blankenese



Elbstrand, Treppenviertel, herrschaftliche Villen und herzliche Bewohner – das sind die Stichworte, die oft mit Blankenese in Verbindung gebracht werden. Wo die Atmosphäre des Stadtteils über die Jahre unverändert charmant blieb, veränderte sich die Struktur des Stadtteils deutlich. 2010 waren noch 98 % aller Wohngebäude Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieser Wert schrumpfte durch die stetige Nachverdichtung großzügiger Grundstücke mit kleinen Mehrfamilienhaus-Neubauten auf 91,5 %. Heute leben in etwas über 7.000 Wohneinheiten rund 13.700 Einwohner. Sie genießen mit 60,6 Quadratmeter die höchste Wohnfläche pro Kopf im Elbvororte-Vergleich.

Marktanteile nach Objektart in Blankenese



Gesamtmarkt:

„Abwarten und Tee trinken“ war die Devise 2022, was zu einem Einbruch des Blankeneser Immobilienmarktes um -41,3 % führte. 2023 wurde wieder gehandelt und die Anzahl der verkauften Objekte stieg um 29,5 % zum Vorjahr auf 57 notierte Kauffälle an. Blankenese hatte damit mit 16,8 % den zweitgrößten Marktanteil am Immobilienmarkt der Elbvororte. Der Anteil der vom Gesamtbestand gehandelten Immobilien stieg von 0,6 % in 2022 leicht auf 0,8 % in 2023. Der Wert liegt jedoch noch weit entfernt von den 1,1 % und 1,5 %, die 2021 und 2020 zeigten, wie lebhaft der Blankeneser Immobilienmarkt ist. Zwar erholte sich die Anzahl der Transaktionen, doch der Geldumsatz sank 2023 um weitere -5,7 % auf rund 69,1 Mio. Euro. Ein Immobilienverkauf in Blankenese erzielte durchschnittlich* 1,21 Mio. Euro. Das sind -27,2 % weniger als im

Vorjahr, als der durchschnittliche Kaufpreis noch bei 1,66 Mio. Euro lag.

Einfamilienhäuser:

Nachdem der Markt der gehandelten Einfamilienhäuser und Villen 2022 um die Hälfte einbrach, verzeichnete er 2023 ein starkes Wachstum auf 23 Verkäufe. Der Spitzenkaufpreis für eine Neubau-Villa lag bei rund 4 Mio. Euro. Der Großteil der Einfamilienhäuser wechselte zwischen knapp 1 Mio. Euro und 3 Mio. Euro den Besitzer. Allerdings wurden Einfamilienhäuser im Gegensatz zum Vorjahr auch zu Preisen unter 1 Mio. Euro gehandelt, ab 850.000 Euro. Entsprechend lag der Durchschnittspreis* für ein Einfamilienhaus in Blankenese weit unter dem Jahreswert von 2,09 Mio. Euro, bei nun 1,68 Mio. Euro. Damit näherte sich der Durchschnittspreis dem früheren Wert von 2020 an.

Doppel- und Reihenhäuser:

Anders als der Markt für Einfamilienhäuser schrumpfte der Markt für Doppel- und Reihenhäuser weiter. Insbesondere der Handel mit Neubauten ging in diesem Segment zurück.

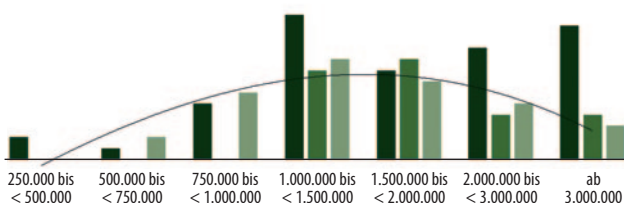
Die gehandelten Reihenhäuser wurden bereits ab 550.000 Euro beurkundet. Die Bestandsobjekte blieben preislich unter 1 Mio. Euro. Lediglich die wenigen gehandelten Neubauten bilden eine Ausnahme: Sie erzielten Kaufpreise bis zu 1,33 Mio. Euro.

Doppelhaushälften waren 2023 ab 815.000 Euro erhältlich und realisierten in der Spitze bis zu 1,5 Mio. Euro für einzelne Verkäufe. Der Durchschnittspreis* (Median) der verkauften Doppelhäuser lag mit 1,32 Mio. Euro um -18,7 % niedriger als im Vorjahr.

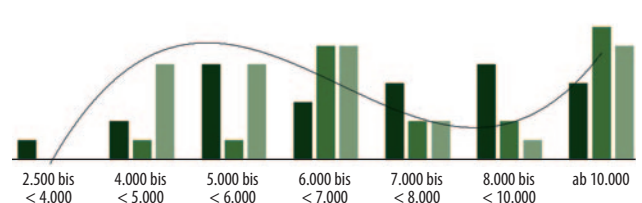
Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen / Blankenese

■ 2021 ■ 2022 ■ 2023

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m²





Wussten Sie schon ...?

• Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2023 in m² Wohnfl./Grundstück:

Einfamilienhäuser	170/787
Doppelhaushälften	134/238
Reihenhäuser	118/236
Eigentumswohnungen	94/-

• Immobilienbestand:

Wohnungen	3.833
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.191

• Durchschnittliche Wohnfläche

pro Einwohner: 60,6 m²

• Einwohnerzahl: 13.733

Bevölkerung unter 18 Jahre:	18,5 %
Bevölkerung ab 65 Jahre:	27,1 %

• Fläche Stadtteil: 8,3 km²

• Schulen:

Grundschulen	2
Gymnasien	2
Stadtteilschule	1
Privatschule	1

• Kindergärten: 9

• Niedergelassene Ärzte: 116

• Natur/Parks:

Elbstrand, Goßlers Park, Hesse Park, Bours Park, etc.

• Freizeitangebot:

Segelclub, Radsport, Tennis, Golf

• Fahrzeit bis in die Innenstadt:

S-Bahn Blankenese:
24 Min. bis Jungfernstieg

• Wochenmarkt:

Dienstag, Freitag, Samstag und
Mittwoch: Ökomarkt

Betrachtet man die Quadratmeterpreise der notierten Kauffälle, reichte die Spanne bei den Reihenhäusern von 7.500 Euro/m² bis zu 9.700 Euro/m² Wohnfläche. Die Quadratmeterpreise für Doppelhaushälften starteten bei rund 5.000 Euro/m² und erreichten Preise bis zu knapp 10.000 Euro/m².

Eigentumswohnungen:

Der Markt für Eigentumswohnungen erholte sich 2023 ebenfalls nach dem Rückgang 2022. Gemessen an der Anzahl der Verkäufe verzeichnete er ein Plus von 31,6 % und erreichte damit das Niveau von 2021. Der Geldumsatz hingegen schrumpfte um -23,3 % zum Vorjahr und lag mit rund 16,9 Mio. Euro knapp 5 Mio. Euro hinter 2022. Der Median für die Quadratmeterpreise wies ein Minus zum Vorjahr aus: Mit 6.604 Euro/m² sank er um -13,7 % zu 2022. Neubauten wurden nur vereinzelt gehandelt und realisierten Preise nicht unter 10.000 Euro/m². Der Spitzenpreis pro Quadratmeter für einen

Neubau lag bei 11.500 Euro/m² Wohnfläche. Wohnungen aus dem Bestand wurden zu Preisen ab 4.000 Euro/m² gehandelt und blieben jeweils unter der 10.000-Euro/m²-Grenze.

Den höchsten absoluten Kaufpreis einer Eigentumswohnung in Blankenese von 1,4 Mio. Euro erzielte eine Elbblick-Wohnung aus dem Bestand.

Kaufpreistabelle 2023 in Euro

	von	**bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	850.000	3.975.000	1.680.000
Doppelhaushälften	815.000	1.512.500	1.321.500
Reihenhäuser	550.000	1.329.000	750.000
Eigentumswohnungen	4.000/m ²	11.472/m ²	6.604/m ²

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

** Rare Elbblickobjekte teilweise mehr

Sülldorf



Sülldorf ist beliebt bei Familien und Pferdeliebhabern: Kilometer von Wander-, Spazier- und Reitwegen bieten Landleben gleich neben der Großstadt. Bewirtschaftete Höfe im Norden Sülldorfs bieten frische, regionale Produkte oder einen Stall zur Miete in den vielen Pensionen.

Die Mitte des Stadtteils ist von Reihenhäusern geprägt. Der Süden ist bau-

lich vom Nachbar-Elbvorort Blankenese beeinflusst, mit einer großen Anzahl an Ein- und Zweifamilienhäusern. Ganze 94,0 % aller Wohnimmobilien sind Ein- und Zweifamilienhäuser, das ist nach Nienstedten der zweithöchste Wert in den Elbvororten.

Familien schätzen Sülldorf für seine zentrale Lage, sein familienfreundliches Umfeld und den vergleichsweise günstigen Einstieg in den Immobilienmarkt.

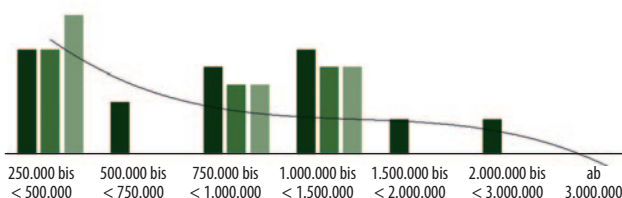
Gesamtmarkt:

In allen Elbvororten ging die Anzahl der Transaktionen 2022 stark zurück, in Sülldorf allerdings um ganze -54,5 %. 2023 erholte sich der Markt mit einem Plus von 35,0 % zum Vorjahr. Insgesamt wurden 27 Kauffälle für 16,2 Mio. Euro notiert, das sind 0,6 % des Sülldorfer Immobilienbestandes. Der Geldumsatz stieg um nur 12,1 %. Entsprechend liegt der durchschnittliche* Verkaufspreis für eine der ge-

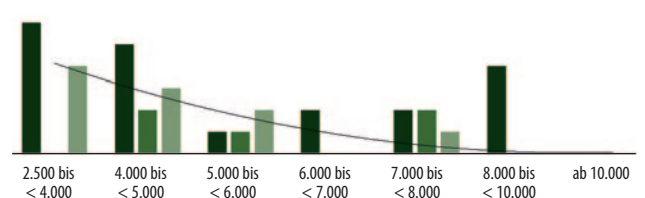
Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen / Sülldorf

■ 2021 ■ 2022 ■ 2023

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m²



handelten Immobilien um -17,0 % niedriger als im Vorjahr, bei 600.000 Euro. Das ist im Elbvororte-Vergleich der niedrigste Wert.

Einfamilienhäuser:

Der hohe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern macht den Immobilienmarkt Sülldorfs systembedingt zu einem Häusermarkt. Zwei Drittel des Marktes sind Häuser, davon rund 40 % Einfamilienhäuser. Der Median der gehandelten Einfamilienhäuser ging erneut um -16,7 % auf 900.000 Euro zurück.

Nach einem vergleichsweise moderaten Preisanstieg über die letzten zehn Jahre bis 2020 und einem starken Anstieg in 2021 verzeichnet der Durchschnittspreis* in Sülldorf damit ein weiteres rückläufiges Jahr. Die Preise für die wenigen gehandelten Einfamilienhäuser lagen 2023 in einer Spanne von 450.000 Euro bis 1,39 Mio. Euro.

Doppel- und Reihenhäuser:

60 % aller Hausverkäufe in Sülldorf waren Verkäufe von Reihenhäusern, Doppelhaushälften wurden 2023 nicht verzeichnet. Der Stadtteil führt unangefochten in der Kategorie „erschwingliche Reihenhäuser“. Der Median von 470.000 Euro liegt weit unter dem Elbvororte-Median von 672.500 Euro.

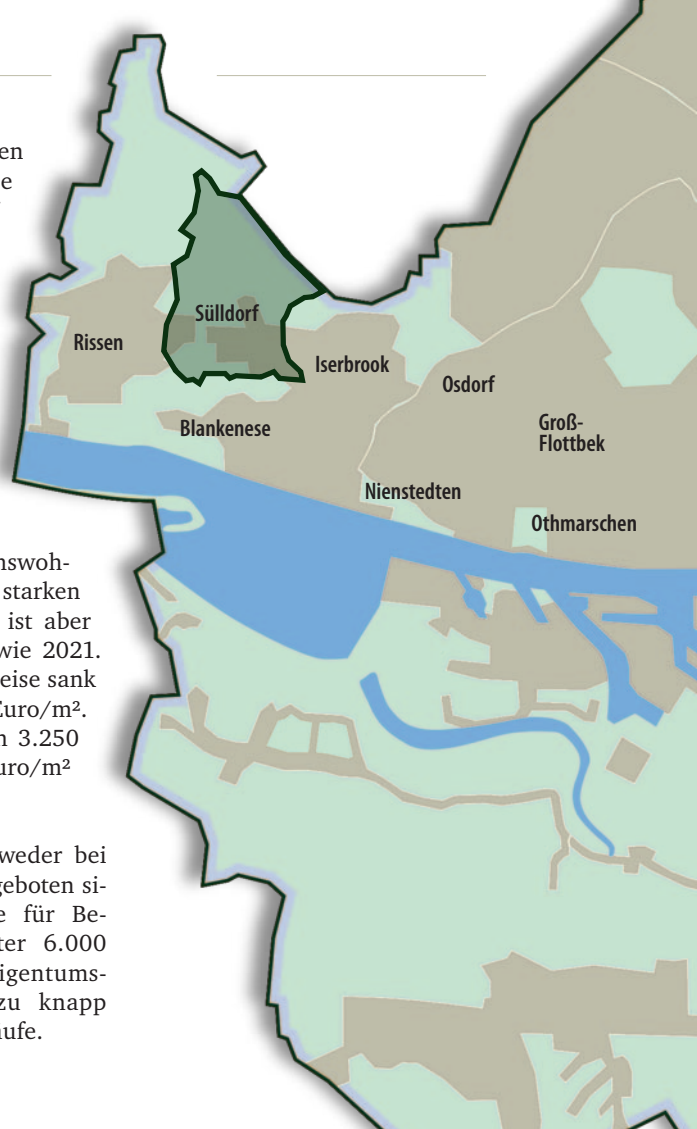
Während der Elbvororte-Median für Reihenhäuser in den letzten zwei Jahren von 838.000 Euro in 2021 und 829.000 Euro in 2022 sank, entwickelte sich der Wert in Sülldorf von 385.000 Euro in 2021 auf 420.000 Euro in 2022 und nun 470.000 Euro in 2023. Dieser erneute Anstieg um 11,9 % und zeigt den Druck auf erschwingliche Immobilien.

Reihenhäuser in Sülldorf wurden in einer wesentlichen Spanne zwischen 300.000 Euro und 1,37 Mio. Euro gehandelt, wobei 70 % aller Kauffälle unter 500.000 Euro notierten. Der überwiegende Teil der gehandelten Objekte stammt aus der Zeit der 1950er bis 1970er. Neubauten wurden 2023 weder verkauft noch nennenswert angeboten.

Eigentumswohnungen:

Der kleine Markt für Eigentumswohnungen verzeichnet nach dem starken Rückgang 2022 eine Erholung, ist aber immer noch nur halb so groß wie 2021. Der Median der Quadratmeterpreise sank um -17,4 % auf moderate 4.130 Euro/m². Die Kaufpreisspanne reichte von 3.250 Euro/m² bis zu knapp 7.850 Euro/m² in der Spitze für einen Neubau.

Der Anteil an Neubauten war weder bei den Verkäufen noch bei den Angeboten signifikant vertreten. Die Preise für Bestandswohnungen blieben unter 6.000 Euro/m². Absolut erzielten Eigentumswohnungen in Sülldorf bis zu knapp 700.000 Euro für einzelne Verkäufe.

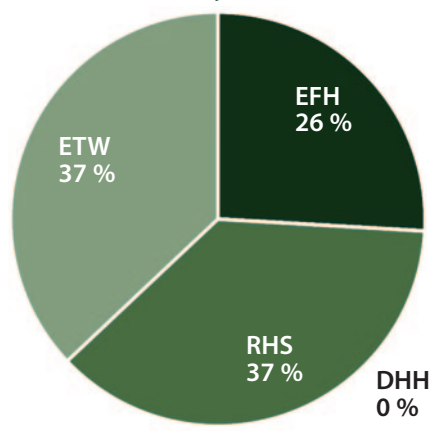


Kaufpreistabelle 2023 in Euro

	von	bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	450.000	1.390.000	900.000
Doppelhaushälften	-	-	-
Reihenhäuser	300.000	1.371.500	470.000
Eigentumswohnungen	3.250/m²	7.854/m²	4.130/m²

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

Marktanteile nach Objektart in Sülldorf



Wussten Sie schon ...?

• Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2023 in m² Wohnfl./Grundstück:

Einfamilienhäuser	185/813
Doppelhaushälften	k. a.
Reihenhäuser	95/406
Eigentumswohnungen	70/-

• Immobilienbestand:

Wohnungen	2.278
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.303

• Durchschnittliche Wohnfläche

pro Einwohner:	44,4 m²
----------------	---------

• Einwohnerzahl:

9.418

Bevölkerung unter 18 Jahre: 19,4 %
 Bevölkerung ab 65 Jahre: 21,2 %

• Fläche Stadtteil: 5,6 km²

• Schulen:

Grundschulen 1

• Kindergärten: 4

• Niedergelassene Ärzte: 17

• Natur/Parks:

Waldpark Marienhöhe, Wiesen und Felder

• Freizeitangebot:

Reiterparadies, Freibad

• Fahrzeit bis in die Innenstadt:

S-Bahn Sülldorf:
 30 Min. bis Jungfernstieg

Iserbrook

Die Fläche Iserbrooks macht gerade einmal 5,1 % der Gesamtfläche der Elbvororte aus. Allerdings wohnen 10,0 % aller Elbvorortler hier, was dem Stadtteil die zweithöchste Einwohnerdichte nach Groß-Flottbek verschafft. Auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt mit 43 Quadratmetern nur leicht über dem Durchschnitt Hamburgs von 40 Quadratmetern. Iserbrook liegt mittig in den Elbvororten, angrenzend an Blankenese, Sülldorf und Osdorf. Vor allem junge Familien schätzen die zentrale Lage und die erschwinglichen Immobilienpreise, die Iserbrook zu bieten hat.

Gesamtmarkt:

Die Anzahl der gehandelten Immobilien blieb 2023 unverändert zu 2022. Während sich die anderen Elbvororte von den Einbrüchen des Vorjahres erholten, wechselten in Iserbrook erneut nur 0,3 % des Bestandes den Eigentümer. Damit war Iserbrook mit einem Marktanteil von 5,0 % auch 2023 der mit Abstand kleinste Teilmarkt der Elbvororte – und das, obwohl etwa 11,0 % aller Wohneinheiten in den Elbvororten in Iserbrook liegen.

Das Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser, das 2022 um -80,6 % einbrach, erholte sich 2023 um plus 85,7 %. Das Marktsegment der Eigentumswohnungen ging jedoch um weitere -60,0 % zurück. Der Geldumsatz des Iserbrooker Immobilienmarkts sank 2023 leicht um -5,2 % zum Vorjahr auf 10,5 Mio. Euro. Eine durchschnittliche* Transaktion erzielte in Iserbrook rund 617.000 Euro, den zweitniedrigsten Wert nach Sülldorf.

Einfamilienhäuser:

Auch die Kaufpreise der in Iserbrook notierten Einfamilienhäuser lagen in vergleichbaren Spannen wie Sülldorf: zwischen 430.000 Euro und 1,49 Mio. Euro. Der durchschnittliche* Kaufpreis für ein Einfamilienhaus in Iserbrook lag 2023 bei moderaten 704.000 Euro. 75 % der Objekte wurden dabei unter der 1-Mio.-Euro-Grenze gehandelt, mit Angebotspreisen, die selten mehr als 1,5 Mio. Euro auswiesen.

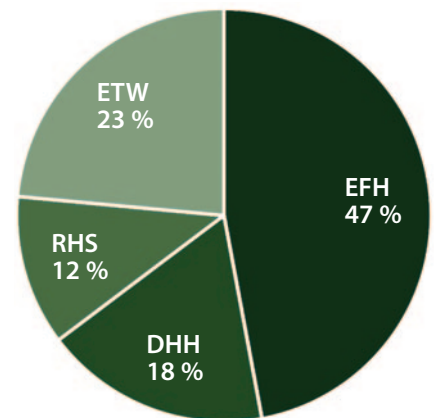
Neubauten wurden weder verkauft noch öffentlich beworben. Den höchsten Kaufpreis realisierte ein Einfamilienhaus im nördlichen Iserbrook – überraschenderweise, denn tendenziell liegen die Preise im südlichen Iserbrook höher, im Dreieck zwischen B431, Bahntrasse und Isfeldstraße.

Doppel- und Reihenhäuser:

Auch 2023 blieben die Kaufpreise für Doppel- und Reihenhäuser in Iserbrook alle unter der 1-Mio.-Euro-Grenze. Doppelhaushälften waren ab 450.000 Euro erhältlich und erzielten in der Spitze bis zu 745.000 Euro. Der Durchschnittspreis* der verkauften Doppelhäuser lag mit 570.000 Euro -11,6 % unter dem des Vorjahres.

Der Einstiegspreis für Reihenhäuser war mit 370.000 Euro etwas günstiger als der der Doppelhäuser. Maximal wurden Kaufpreise bis 620.000 Euro erreicht. Im Mittel* lag der durchschnittliche Preis für ein Reihenhaus in Iserbrook bei 495.000 Euro. Neubauten wurden weder bei den Doppel- noch den Reihenhäusern veräußert.

Marktanteile nach Objektart in Iserbrook

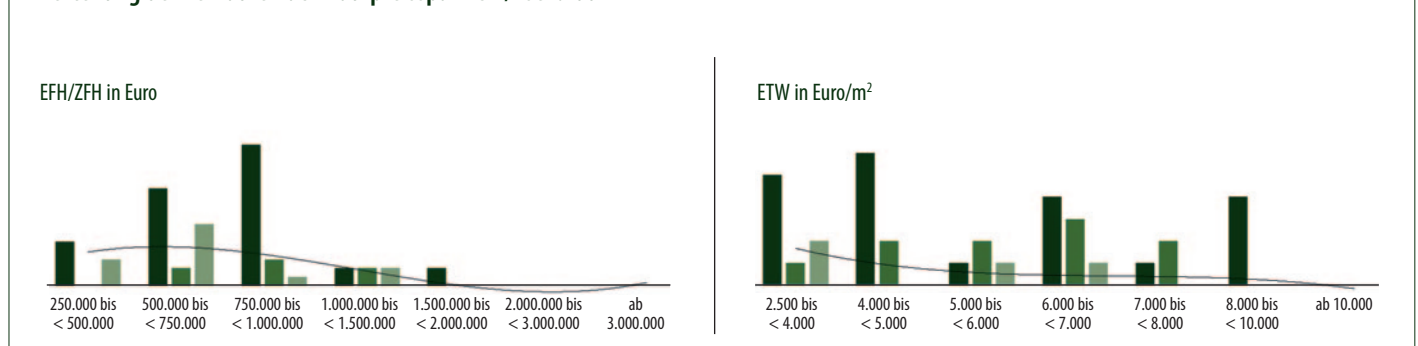


Eigentumswohnungen:

Das Marktsegment der Eigentumswohnungen schrumpfte nach einem Einbruch von -52,4 % 2022 um weitere -60,0 % in 2023. Auch der Anteil der Neubau-Verkäufe veränderte sich drastisch: 2022 und 2021 waren noch 50,0 % bzw. 42,9 % aller in Iserbrook verkauften Eigentumswohnungen Neubauten. 2023 wurde dagegen kein einziger Neubauverkauf verzeichnet.

Insgesamt wurden nur 0,1 % des Wohnungsbestandes verkauft, der geringste Wert über alle Elbvororte hinweg. Der Durchschnittspreis* für den Kauf einer Eigentumswohnung in Iserbrook betrug 4.689 Euro/m². Die Bestandswohnungen wurden zu Preisen ab 3.800 Euro/m² bis 6.170 Euro/m² gehandelt.

Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen / Iserbrook





Wussten Sie schon ...?

• Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2023 in m² Wohnfl./Grundstück:

Einfamilienhäuser	135/619
Doppelhaushälften	k. a.
Reihenhäuser	102/213
Eigentumswohnungen	65/-

• Immobilienbestand:

Wohnungen	3.487
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.393

• Durchschnittliche Wohnfläche

pro Einwohner: 43,0 m²

• Einwohnerzahl: 11.569

Bevölkerung unter 18 Jahre:	18,6 %
Bevölkerung ab 65 Jahre:	24,5 %

• Fläche Stadtteil:	2,7 km ²
• Schulen:	
Grundschulen	3
• Kindergärten:	8
• Niedergelassene Ärzte:	9
• Natur/Parks:	Wiesen und Felder im Norden

• Freizeitangebot:

Hallenbad, Fußball, Volleyball

• Fahrzeit bis in die Innenstadt:

S-Bahn Iserbrook:

28 Min. bis Jungfernstieg

Kaufpreistabelle 2023 in Euro

	von	bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	430.000	1.490.000	704.000
Doppelhaushälften	452.000	745.000	570.000
Reihenhäuser	370.000	620.000	495.000
Eigentumswohnungen	3.583/m ²	6.168/m ²	4.689/m ²

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

Osdorf

Osdorf hat zwei Gesichter. Preislich und baulich gleichen die südlichen Viertel Alt-Osdorf, Hochkamp und Klein-Flottbek ihren Nachbarstadtteilen: Hier dominiert das typische Elbvororte-Flair mit Villen und klassischen Einfamilienhäusern, die auch Nienstedten und Groß-Flottbek ausmachen. Anders präsentiert sich der Norden, wo Mehrfamilien- und Reihenhäuser überwiegen. Insgesamt sind knapp 13.000 Wohneinheiten in Osdorf

registriert – so viele wie in keinem anderen Elbvorort. Mit jeweils etwa sieben- bis achttausend Wohneinheiten liegen Rissen, Othmarschen und Blankenese weit zurück. Entsprechend bietet Osdorf 23 % aller Elbvorortlern ein Zuhause, ebenfalls ein unerreichter Wert.

Gesamtmarkt:

Osdorf stellte auch 2023 den größten Immobilienmarkt in den Elbvororten, mit einem Anteil von 18,8 % gemessen an der Anzahl an Transaktionen. Verglichen mit dem Vorjahr ging die Anzahl um -14,7 % auf 64 Verkäufe zurück. Der Geldumsatz entwickelte sich proportional um -14,9 % auf 60,3 Mio. Euro. Trotz des Rückgangs

realisierte eine durchschnittliche Transaktion 2023 mit rund 942.000 Euro kaum weniger als 2022. Insgesamt wurden 0,5 % aller Bestandsimmobilien gehandelt.

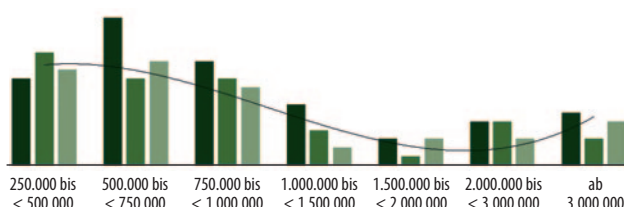
Der Markt für Eigentumswohnungen verzeichnete mit 0,2 % kaum Bewegung, wohingegen ein vergleichsweise hoher Anteil von 1,3 % der Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer wechselte. Das Marktsegment der Häuser blieb mit -2,2 % weniger Transaktionen und einem um -0,4 % kleineren Geldumsatz stabil zum Vorjahr. Der Teilmarkt für Wohnungen schrumpfte hingegen um -34,5 % bei der Anzahl der Transaktionen und büßte -64,3 % des Geldumsatzes des Vorjahres ein.



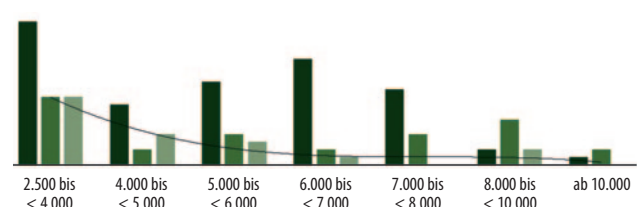
Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen / Osdorf

■ 2021 ■ 2022 ■ 2023

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m²



Einfamilienhäuser:

Die heterogene Stadtteilbebauung sorgt für breite Spannen bei den Einfamilienhaus-Kaufpreisen, die zwischen 412.000 Euro bis 4,3 Mio. Euro notierten. Wie im Vorjahr auch war es eine Hochkamper Villa, die den Spitzenpreis erzielte. 65 % der Häuser wurde über der 1-Mio.-Euro-Grenze verkauft, 41 % sogar über der 2-Mio.-Euro-Grenze.

Im Wesentlichen wurden die Objekte zwischen 1 Mio. und 3 Mio. Euro gehandelt. Im Durchschnitt* erzielten Einfamilienhäuser und Villen in Osdorf dennoch „nur“ 1,55 Mio. Euro, ein Minus von -18,4 % zum Vorjahr. Damit nähert sich der Durchschnittspreis dem Niveau von 2021 an, als der Wert bei 1,5 Mio. Euro lag. Der Markt für Einfamilienhäuser blieb generell stabil zu den Vorjahren.

Doppel- und Reihenhäuser:

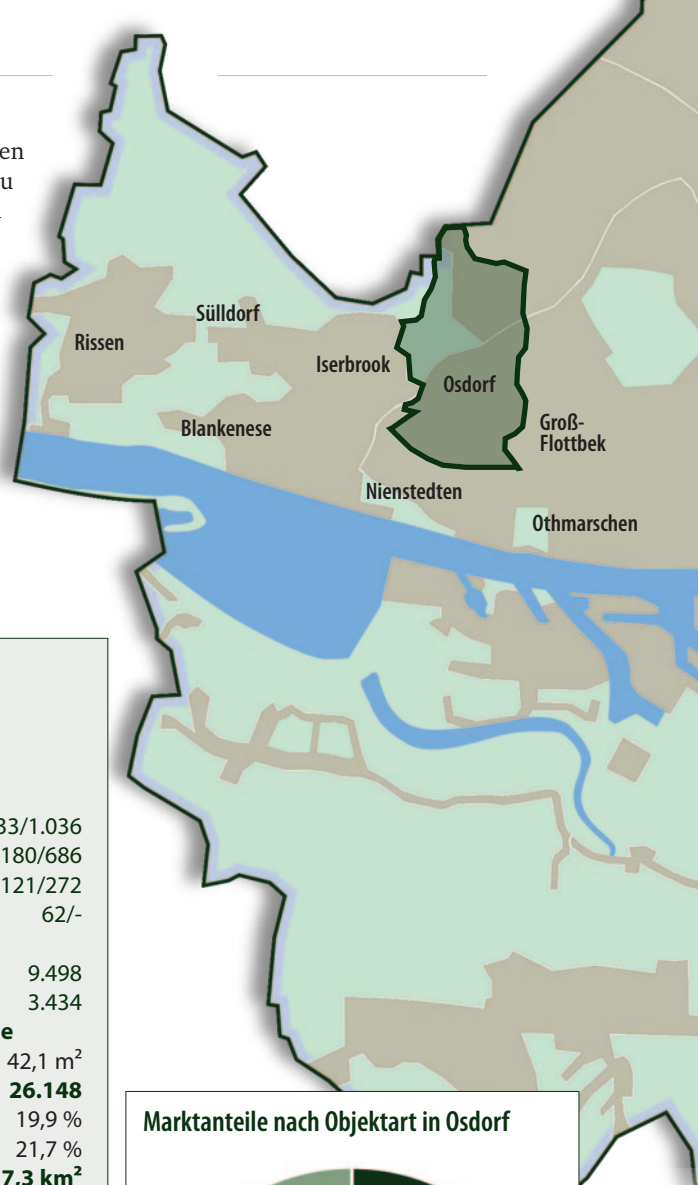
Der Markt für Doppel- und Reihenhäuser war auch 2023 Spitzenreiter in den Elbvororten. Osdorf war erneut mit Abstand größter Teilmarkt für Reihenhäuser. Die Zweigesichtigkeit des Stadtteils prägte das Segment der Doppel- und Reihenhäuser deutlich: Die heterogene Struktur Osdorfs sorgte wie auch in den Vorjahren für ein auffälliges Preisgefälle von Süd nach Nord. Die Preise reichten von 250.000 Euro für ein Reihenhaus im Norden bis zu 1,18 Mio. Euro im Süden. Die günstigste Doppelhaushälfte war im Norden für 420.000 Euro erhältlich, während Doppelhauspreise im Süden auf bis zu 2,2 Mio. Euro kletterten.

Der Median* für Doppelhaus-Verkäufe lag mit 800.000 Euro merklich über dem Vorjahr. Der Durchschnittspreis* für Reihenhäuser betrug 521.000 Euro. Neubauten wurden in keiner der beiden Kategorien gehandelt.

Eigentumswohnungen:

Der Markt für Eigentumswohnungen ging 2023 erneut um -34,5 % zurück, nach einem Einbruch um -55,4 % im Vorjahr. Obwohl rund drei Viertel aller Wohneinheiten in Osdorf, etwa 9.500 Stück, Eigentumswohnungen sind, wurden nur 19 Verkäufe für 5,7 Mio. Euro verzeichnet. Damit fanden 0,2 % des Wohnungsbestandes einen Käufer. Neubauten wurden 2023 so gut wie gar nicht gehandelt. Zum Vergleich: 2022 lag der Anteil gehandelter Neubauwohnungen noch bei 44,8 % leicht über dem Ergebnis von 2021.

Die Angebotspreise der wenigen verkauften Neubauten lagen zu 85 % über 7.000 Euro/m² und erreichten Werte bis knapp 15.000 Euro/m². Der Median für Eigentumswohnungen aus dem Bestand dagegen stagnierte bei rund 4.022 Euro/m² marginal vor dem Vorjahresniveau. Die Kaufpreisspanne für Bestandswohnungen begann ab 2.900 Euro/m² und endete bei etwa 8.600 Euro/m², wobei 84 % der Kaufpreise unter 6.000 Euro/m² blieben.



Wussten Sie schon ...?

• Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2023 in m² Wohnfl./Grundstück:

Einfamilienhäuser	233/1.036
Doppelhaushälften	180/686
Reihenhäuser	121/272
Eigentumswohnungen	62/-

• Immobilienbestand:

Wohnungen	9.498
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.434

• Durchschnittliche Wohnfläche

pro Einwohner: 42,1 m²

• Einwohnerzahl:

26.148

Bevölkerung unter 18 Jahre: 19,9 %

Bevölkerung ab 65 Jahre: 21,7 %

• Fläche Stadtteil:

7,3 km²

• Schulen:

Grundschulen 4

Gymnasien 2

Privatschule 1

• Kindergärten:

17

• Niedergelassene Ärzte:

67

• Natur/Parks:

Botanischer Garten

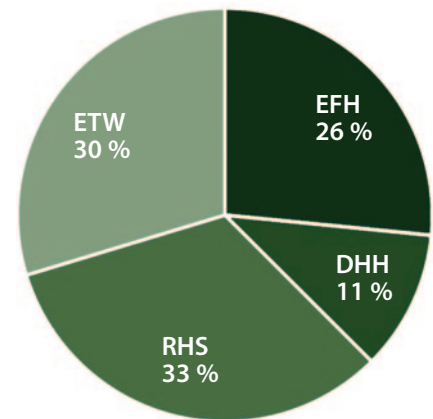
• Freizeitangebot:

Tennis, Hockey, Polo

• Fahrzeit bis in die Innenstadt:

S-Bahn Hochkamp:
22 Min. bis Jungfernstieg

Marktanteile nach Objektart in Osdorf



Kaufpreistabelle 2023 in Euro

	von	bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	411.500	4.295.000	1.550.000
Doppelhaushälften	420.500	2.200.000	800.000
Reihenhäuser	2.500.000	1.180.000	521.000
Eigentumswohnungen	2.921/m ²	8.621 /m ²	4.022 /m ²

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

Nienstedten

Etwa 1.850 Wohngebäude zieren Nienstedten. Die meisten davon, circa 94,8 %, sind Villen und Ein- und Zweifamilienhäuser, der höchste Wert in den Elbvororten. Entsprechend klassisch und elegant präsentiert sich der Elbvorort mit Villen, großbürgerlichen Anwesen und eleganten Einfamilienhäusern unterschiedlichster Größe bis hin zu Reihen- und charmanten Mehrfamilienhäusern. Auch die Wohnfläche pro Kopf liegt mit 58,4 Quadratmetern weit über dem Hamburger Durchschnitt von 40,0 Quadratmetern und auch über dem Durchschnitt der meisten anderen Elbvororte.

Gesamtmarkt:

Der Geldumsatz des Nienstedtener Immobilienmarktes ging 2023 auf rund 54 Mio. Euro zurück. Das entspricht einem Minus von -40,3 % zum Vorjahr. Allerdings verzerrt ein außergewöhnlicher Spitzenverkauf die Zahlen: 2022 wurde eine Villa für 28,7 Mio. Euro in Nienstedten gehandelt. Bereinigt man die Zahlen entsprechend, beträgt die Veränderung 2023 zu 2022 nur noch -12,5 %.

Die Anzahl der in Nienstedten gehandelten Immobilien entwickelte sich leicht positiv mit einem Plus von 3,3 %. Insbesondere die Kategorie der Eigentumswohnungen erholte sich 2023: Von 0,1 % des Wohnungsbestandes im Vorjahr auf nun 0,8 % gehandelter Wohnungen am Gesamtbestand. Durchschnittlich* erzielten Verkäufer 1,74 Mio. Euro für eine in Nienstedten gehandelte Immobilie. Trotz eines Rückgangs um -18,2 % zum Vorjahr (bereinigt um den Spitzenwert aus 2022)

stellt dieser Durchschnittspreis einen Spitzenwert im Elbvororte-Vergleich dar.

Einfamilienhäuser:

Kein Kaufpreis reichte 2023 an die Ausnahmevilla des Vorjahres heran. Das Topobjekt in den Elbvororten war 2023 eine Elbblickvilla in Othmarschen. Nienstedten belegte nur Platz 3 im Vergleich der Elbvororte, mit einer Villa für 7,95 Mio. Euro.

Durchschnittlich* realisierten Einfamilienhaus-Verkäufe einen Preis von 2,12 Mio. Euro – ein Minus zum Vorjahr von -10,9 %. Nahezu alle Einfamilienhäuser wurden zu Kaufpreisen über der 1-Mio.-Euro-Grenze gehandelt. Rund 55 % lagen jenseits der 2-Mio.-Euro-Grenze.

Doppel- und Reihenhäuser:

Reihenhäuser wechselten 2023 bereits ab 700.000 Euro den Eigentümer und erreichten Kaufpreise bis 2,4 Mio. Euro. Durchschnittlich* zahlten Käufer rund 1,22 Mio. Euro – ein Plus von 23 % zum Vorjahr. Die Quadratmeterpreise pro Wohnfläche bewegten sich zwischen 7.300 Euro/m² und 12.150 Euro/m². Der Spitzenwert wurden von einem Neubau erzielt.

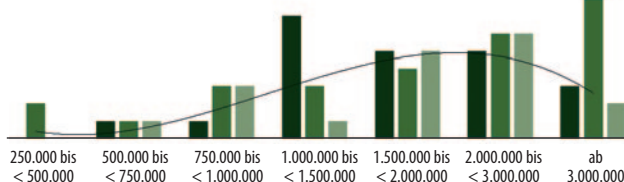
Bei den Doppelhäusern lässt die Datenmenge 2023 keine statistische Auswertung zu. Die wenigen gehandelten Objekte realisierten Werte bis zu 2,5 Mio. Euro, der Einstieg war ab 770.000 Euro möglich. Im Gesamtsegment Doppel- und Reihenhäuser erzielten die sieben verzeichneten Transaktionen einen Geldumsatz von rund 10,7 Mio. Euro.



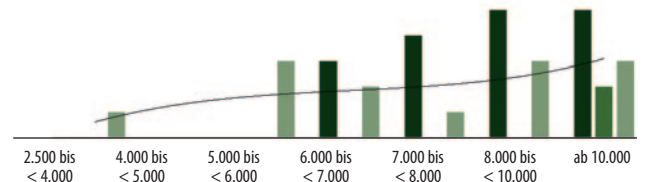
Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen / Nienstedten

■ 2021 ■ 2022 ■ 2023

EFH/ZFH in Euro



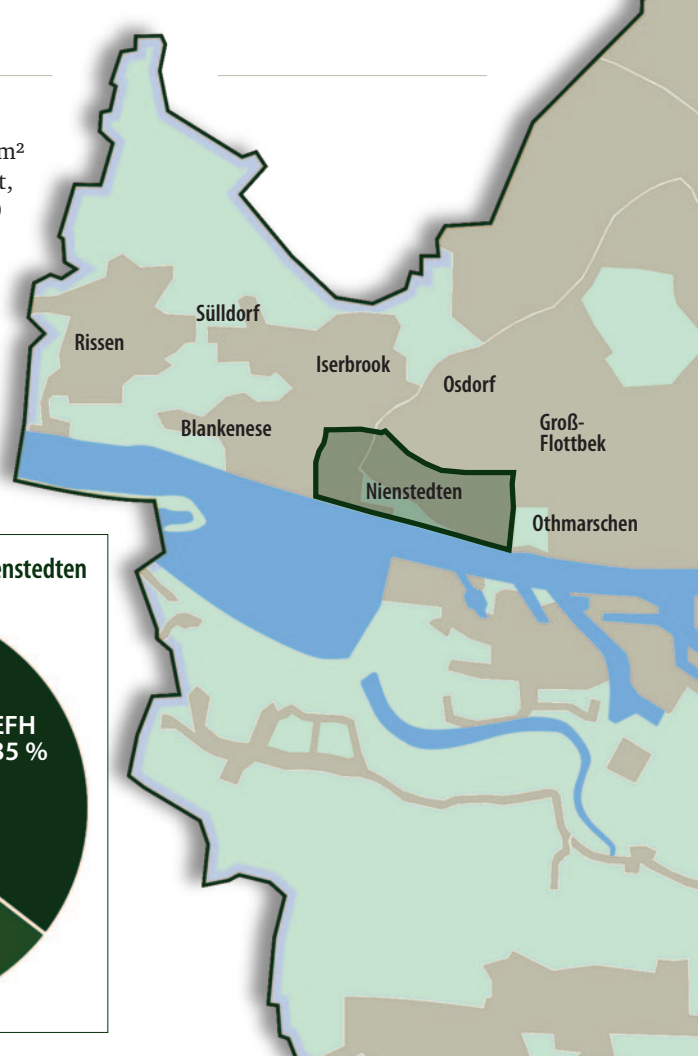
ETW in Euro/m²



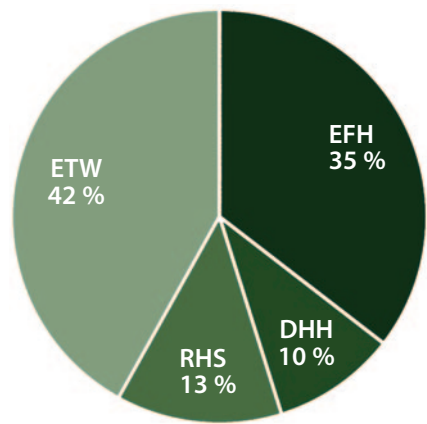


wurden 2023 ab 3.700 Euro/m² bis 13.300 Euro/m² verkauft, überschritten aber selten 10.000 Euro/m².

Das Geschäft mit Neubauten war marginal. Neubauten wurden öffentlich beworben mit Angebotspreisen im Bereich zwischen 11.800 Euro/m² und 14.900 Euro/m².



Marktanteile nach Objektart in Nienstedten



Wussten Sie schon ...?

Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2023 in m² Wohnfl./Grundstück:

Einfamilienhäuser	256/1.270
Doppelhaushälften	k .a.
Reihenhäuser	136/437
Eigentumswohnungen	134/-

Immobilienbestand:

Wohnungen	1.542
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.747

Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner:

pro Einwohner:	58,4 m ²
Einwohnerzahl:	7.055
Bevölkerung unter 18 Jahre:	19,2 %
Bevölkerung ab 65 Jahre:	26,1 %

Fläche Stadtteil: 4,4 km²

- Schulen:**
 - Grundschule 1
 - Waldorfschule 1
- Kindergärten:** 7
- Niedergelassene Ärzte:** 18
- Natur/Parks:**
 - Hirschpark, Jenischpark, Wesselhoeftpark, Westerpark
- Freizeitangebot:**
 - Reitsport
- Wochenmarkt:**
 - Freitag Ökomarkt
- Fahrzeit bis in die Innenstadt:**
 - S-Bahn Hochkamp: 22 Min. bis Jungfernstieg

Kaufpreistabelle 2023 in Euro

	von	bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	850.000	4.400.000	2.120.000
Doppelhaushälften	770.000	2.515.500	1.970.000
Reihenhäuser	692.000	2.395.000	1.214.500
Eigentumswohnungen	3.704/m ²	13.274/m ²	7.752 /m ²

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

Eigentumswohnungen:

2022 schrumpfte der Markt für Eigentumswohnungen in Nienstedten um -88,2 %. 2023 brachte eine Erholung. Die Eigentumswohnungen waren durchaus hochpreisig, was sich auch im Median niederschlägt: Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 7.752 Euro/m² liegt Nienstedten an der Spitze der Elbvororte.

Allerdings blieb der Markt noch -9,1 % hinter den Werten von 2021 zurück. Damals lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 8.524 Euro/m². Objekte aus dem Bestand

Othmarschen

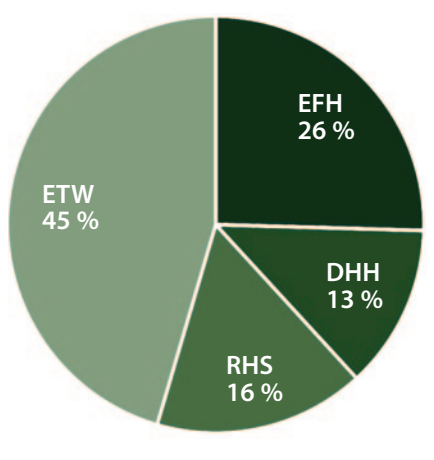


2023 war es an Othmarschen, gleich mehrere Rekorde zu brechen: Eine Elbblickvilla, eine Doppelhaushälfte und eine Eigentumswohnung erzielten jeweils die Spitzenpreise ihrer Kategorie im Elbvororte-Vergleich. Kein Wunder, denn Othmarschen ist überaus beliebt. Wer hier lebt, hat vermutlich eine der besten Adressen in den Elbvororten. Prachtvolle Villen stehen neben eleganten Mehrfamilienhäusern und die Elbe und verschiedene gepflegte Parks laden zum Durchatmen ein. Dazu ist der Stadtteil hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der A7 angebunden.

Gesamtmarkt:

Nachdem der Immobilienmarkt in Othmarschen 2022 um fast die Hälfte einbrach, zeichnete sich 2023 etwas Erholung ab. Die Anzahl der Immobilientransaktionen stieg um 34,1 % zum Vorjahr. Mit rund 87,4 Mio. Euro verzeichnete der Geldumsatz ein Plus von 20 % zum Vorjahr. Damit stellte Othmarschen 22,3 % des gesamten Geldumsatzes des Immobilienmarktes der Elbvororte – so viel wie kein anderer Teilmarkt. Insbesondere der Handel mit Eigentumswohnungen erholte sich deutlich. In Othmarschen wurden neben Blankenese die meisten Eigentumswohnungen verkauft. Im Segment der Eigentumswohnungen machte Othmarschen sogar einen Anteil von 28 % am Geldumsatz der Elbvororte aus. Beachtenswert ist, dass kaum noch Neubauwohnungen gehandelt wurden. Damit endet der Trend der Vorjahre. Insgesamt wurden in Othmarschen 0,7 % aller Bestandsimmobilien veräußert. Im Durchschnitt* belief sich die Höhe einer Immobilientransaktion 2023 in Othmarschen auf 1,59 Mio. Euro.

Marktanteile nach Objektart in Othmarschen



Der Rückgang um -10,5 % zum Vorjahr wirkt vergleichsweise mild zum Rückgang von -16,6 % über alle Elbvororte hinweg.

Einfamilienhäuser:

Der Häusermarkt verschob sich 2023 weg von den Einfamilienhäusern hin zu den Doppel- und Reihenhäusern: Nur noch knapp die Hälfte aller Transaktionen waren Einfamilienhäuser und Villen, nicht mehr 80 % wie im Vorjahr. Die Objekte wurden ab 1 Mio. Euro gehandelt und erreichten Verkaufserlöse bis zu 14 Mio. Euro – zugleich der Spitzenwert 2023 in den Elbvororten.

Der Großteil der Transaktionen wurde jedoch zwischen 1,4 Mio. Euro und 3 Mio. Euro abgewickelt. Der durchschnittliche Kaufpreis* von rund 1,83 Mio. Euro verzeichnete mit -29,1 % ein deutliches Minus zum Vorjahr.

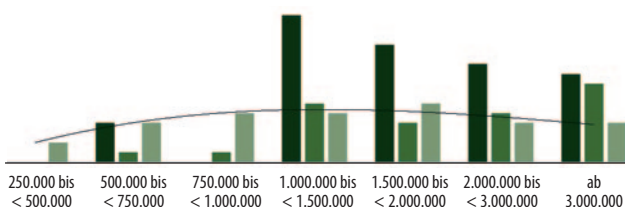
Doppel- und Reihenhäuser:

Nach einem starken Einbruch 2022 machte das Segment der Doppel- und Reihenhäuser 2023 wieder die Hälfte des Häusermarktes aus. Ein Reihnhaus kostete im Median 729.000 Euro und entsprach damit auch fast dem arithmetischen Mittel. Der Wert liegt 345.000 Euro hinter dem Vorjahreswert von 1,075 Mio. Euro. Verglichen mit 2021 halbierte sich der Wert von 1,47 Mio. Euro. Grund für den gesunkenen Wert ist neben der allgemeinen Marktlage, wie bereits im Vorjahr, dass weniger hochpreisige Neubauten gehandelt wurden. 2023 betrug der Neubauanteil 0 %. Der Einstieg in den Reihenhäusermarkt war bereits ab 450.000 Euro möglich. In der Spitze wurden 1,05 Mio. Euro für ein Endreihenhaus gezahlt. Betrachtet man den Quadratmeterpreis, erzielten die gehandelten Reihenhäuser Preise zwischen 5.900 Euro/m² und rund 8.900 Euro/m².

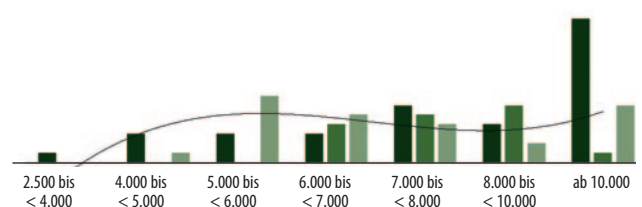
Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen / Othmarschen

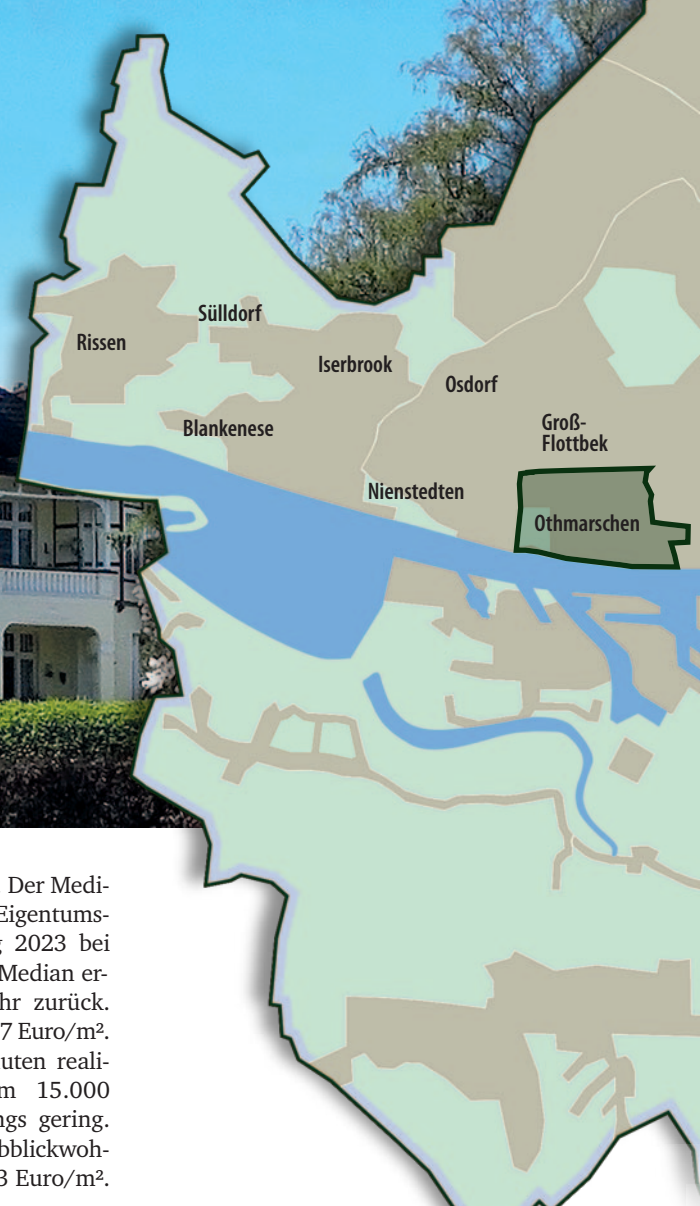
■ 2021 ■ 2022 ■ 2023

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m²





Doppelhaushälften wurden in Othmarschen seit Jahren kaum gehandelt. 2023 realisierten Doppelhaushälften vergleichsweise hohe Preise: von 740.000 Euro bis 1,75 Mio. Euro, mit einem Spitzenpreis für einen Neubau von 2,6 Mio. Euro. Der Median liegt mit 1,5 Mio. Euro auf dem Niveau von 2021.

Eigentumswohnungen:

Nach vielen Angeboten 2022, die zunächst keinen Käufer fanden, und einem Einbruch des Wohnungsmarktes um -54,3 %, erholte sich das Marktsegment der Eigentumswohnungen 2023. Mit einem Plus von 56,3 % mehr Verkäufen und einem überproportionalen Anstieg des Geldumsatzes um 74,4 % auf 23,6 Mio. Euro.

Im Mittel* erzielten die Transaktionen rund 943.000 Euro – ein Plus zum Vorjahr von knapp 100.000 Euro. Während der absolute

Preis stieg, sank der relative Preis. Der Median für Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen in Othmarschen lag 2023 bei 6.875 Euro/m². Damit bleibt der Median erneut -10,8 % hinter dem Vorjahr zurück. 2021 lag der Median noch bei 8.357 Euro/m². Die wenigen gehandelten Neubauten realisierten Quadratmeterpreise um 15.000 Euro/m². Ihr Anteil war allerdings gering. Den Spitzenwert erzielte eine Elbblickwohnung aus dem Bestand mit 18.333 Euro/m².

Kaufpreistabelle 2023 in Euro

	von	bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	1.000.000	3.863.000	1.830.000
Doppelhaushälften	740.000	2.565.000	1.500.000
Reihenhäuser	450.000	1.050.000	729.000
Eigentumswohnungen	4.351/m ²	15.640/m ²	6.875/m ²

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

Wussten Sie schon ...?

• Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2023 in m² Wohnfl./Grundstück:

Einfamilienhäuser	193/1.065
Doppelhaushälften	186/431
Reihenhäuser	106/276
Eigentumswohnungen	108/-

• Immobilienbestand:

Wohnungen	5.383
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.395

• Durchschnittliche Wohnfläche

pro Einwohner: 51,8 m²

• Einwohnerzahl:

16.590

Bevölkerung unter 18 Jahre:

20,8 %

Bevölkerung ab 65 Jahre:

20,1 %

• Fläche Stadtteil:

6,0 km²

• Schulen:

Grundschulen

3

Gymnasien

3

• Kindergärten:

14

• Niedergelassene Ärzte:

41

• Natur/Parks:

Elbstrände, Jenischpark, Reemtsmapark, Schröders Elbpark

• Freizeitangebot:

Tennis, Hockey, Golf

• Fahrzeit bis in die Innenstadt:

S-Bahn Othmarschen:

17 Min. bis Jungfernstieg

Groß-Flottbek

Im kleinsten und stadtnahsten Elbvorort Groß-Flottbek mit einer Fläche, die nur 4,5 % aller Elbvororte ausmacht, tummeln sich über 10 % der Bewohner der Elbvororte. Die hohe Einwohnerdichte zeugt von der Beliebtheit Groß-Flottbeks: Hier kann man der Stadt entfliehen und gleichzeitig möglichst nahe an der Innenstadt bleiben, dank ÖPNV und der A7.

Um die Waitzstraße und den Beselerplatz geht es geschäftig zu, während sich im Norden der Wochenmarkt findet. Die Bebauung wechselt zwischen klassischen Villen, Reihenhausvierteln und kleinen Mehrfamilienhäusern.

Gesamtmarkt:

2022 kam der Groß-Flottbeker Immobilienmarkt vergleichsweise glimpflich davon. Während der Gesamtmarkt der Elbvororte um -38,9 % schrumpfte, gingen die Transaktionen in Groß-Flottbek nur um -21,1 % zurück. 2023 holt der Elbvorort scheinbar nach, wovon er im Vorjahr verschont blieb: Während die Anzahl der Transaktionen über alle Elbvororte hinweg um nur -5,0 % sank, verzeichnete sie in Groß-Flottbek 2023 ein Minus von -33,3 % zum Vorjahr.

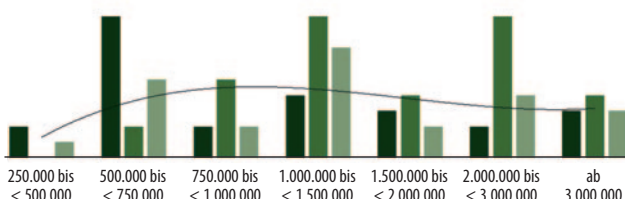
Der Geldumsatz verringerte sich sogar noch stärker, mit 52,9 Mio. Euro um -40,9 %. Zudem verschob sich der Markt weg von den Eigentumswohnungen, die in den Vorjahren einen großen Anteil der Transaktionen stellten, hin zu einem Häusermarkt mit einem Marktanteil von 60 %.



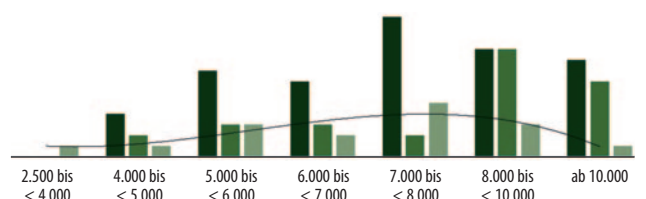
Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen / Groß-Flottbek

■ 2021 ■ 2022 ■ 2023

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m²



Einfamilienhäuser:

Villen und Einfamilienhäuser machten 32 % aller Verkäufe in Groß-Flottbek aus. Insgesamt wurden 13 Transaktionen für rund 29,3 Mio. Euro verzeichnet. Die Immobilien wurden zwischen 430.000 Euro und 4,4 Mio Euro gehandelt – allerdings wechselten 85 % der Häuser erst ab der 1-Mio.-Euro-Grenze den Eigentümer.

Der Median* lag bei knapp 2,4 Mio. Euro. Obwohl dieser etwa 100.000 Euro unter dem Vorjahreswert bleibt, hält Groß-Flottbek den Spitzenwert 2023 für Preise für Villen und Einfamilienhäuser in den Elbvororten.

Doppel- und Reihenhäuser:

Doppel- und Reihenhäuser kommen gemeinsam auf einen Anteil von 28 % am Groß-Flottbeker Immobilienmarkt. Reihenhäuser wurden zwischen rund 500.000 Euro bis zu 1,27 Mio. Euro gehandelt, wobei keinerlei Neubautenverkäufe verzeichnet wurden. Die Quadratmeterpreise bewegten sich in einer Spanne zwi-

schen 4.650 Euro/m² und rund 11.000 Euro/m². Der Median* für Reihenhausverkäufe lag bei 845.000 Euro. Sowohl der Einstieg als auch der Spitzenwert reduzierten sich.

Im Vergleich mit den 1,09 Mio. Euro des Vorjahres schrumpft der Medianwert um -22,5 %. Generell scheinen sich die Reihenhauspreise in Groß-Flottbek jedoch nach oben zu entwickeln: 2021 lag der Median bei nur 660.000 Euro. Doppelhäuser lagen im Durchschnitt* mit 1,21 Mio. Euro deutlich höher als Reihenhäuser. Sie blieben mit -6,2 % nur leicht hinter dem Vorjahreswert von 1,29 Mio. Euro zurück. Im Wesentlichen waren Doppelhäuser ab 1 Mio. Euro bis 1,4 Mio. Euro zu bekommen.

Eigentumswohnungen:

2022 stellte Groß-Flottbek noch den zweitgrößten Markt für Eigentumswohnungen in den Elbvororten. 2023 fällt der Stadtteil auf Platz 4 zurück, nach einem Rückgang von -40,7 % in der Anzahl der Transaktionen. Der Geldumsatz verringerte sich überproportional um -55,6 %. Neubauten machten 25,0 % der Transaktionen

aus, deutlich weniger als die 44,4 % des Vorjahres und dennoch Spitzenwert in den Elbvororten 2023. Durchschnittlich* zahlte man 2023 für eine Neubauwohnung in Groß-Flottbek 8.517 Euro/m², das ist ein Minus von -8,2 % zum Vorjahr. Die Spanne für Neubauverkäufe reichte von rund 7.000 Euro/m² bis 13.100 Euro/m². Die Kaufpreise für Bestandswohnungen bewegten sich in der Regel ab 4.545 Euro/m² bis zu rund 9.400 Euro/m². Der Median* lag bei rund 6.286 Euro/m² für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand, ein Minus von -14,7 % zum Vorjahreswert.



Wussten Sie schon ...?

• Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2023 in m² Wohnfl./Grundstück:

Einfamilienhäuser	240/989
Doppelhaushälften	98/636
Reihenhäuser	127/245
Eigentumswohnungen	106/-

• Immobilienbestand:

Wohnungen	3.148
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.248

• Durchschnittliche Wohnfläche

pro Einwohner: 51,3 m²

• Einwohnerzahl:

11.152

Bevölkerung unter 18 Jahre: 19,7 %

Bevölkerung ab 65 Jahre: 20,6 %

• Fläche Stadtteil:

2,4 km²

• Schulen:

Grundschule 1

Stadtteilschule 1

• Kindergärten:

8

• Niedergelassene Ärzte:

60

• Natur/Parks:

Lise-Meitner-Park

• Freizeitangebot:

Tennis, Hockey, Golf, Reitsport

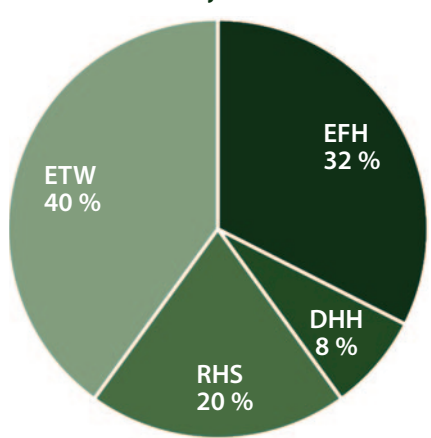
• Fahrzeit bis in die Innenstadt:

S-Bahn Othmarschen: 17 Min. bis Jungfernstieg

• Wochenmarkt:

Mittwoch und Samstag

Marktanteile nach Objektart in Groß-Flottbek



Kaufpreistabelle 2023 in Euro

	von	bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	430.000	4.400.000	2.400.000
Doppelhaushälften	1.000.000	1.400.000	1.210.000
Reihenhäuser	516.000	1.270.000	845.000
Eigentumswohnungen	2.857/m ²	13.097/m ²	7.069/m ²

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



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 · 866 902 900 · info@richelmann-vernimb.de