



# HAMBURGER Klönschnack

IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG IN DEN ELBVORORTEN

RICHELMANN & VERNIMB  
präsentiert  
Immobilienmarktbericht  
der Elbvororte  
2025

FOTO: BRIAN JACOBSON / ADDBESTOCK.COM



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 über 18.000 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 2025

## Liebe Leserin, lieber Leser,

**H**erzlich willkommen zur 13. Ausgabe unseres Immobilienmarktberichts der Elbvororte. Auf den folgenden Seiten haben wir auch in diesem Jahr wieder alle Immobilientransaktionen des vergangenen Jahres analysiert, Entwicklungen ausgewertet und Trends greifbar gemacht – differenziert nach Stadtteil, Immobilienart und Preisklasse. Grundlage ist die objektive Auswertung der vom Gutachterausschuss Hamburg erfassten Kauffälle sowie unsere eigene Datensammlung öffentlich beworbener Immobilienobjekte.

Was fällt auf? Nach den teils deutlichen Preiskorrekturen der letzten zwei Jahre stabilisiert sich der Markt 2024. Die Preise bewegen sich in vielen Segmenten seitwärts, der Tiefpunkt scheint erreicht. Ob sich aus der Marktstabilisierung bald wieder ein echtes Wachstum entwickelt, ist offen. Einige Indikatoren für Marktwachstum gab es jedoch: Die Anzahl der Transaktionen stieg deutlich, der Geldumsatz legte noch kräftiger zu. Die Nachfrage kehrte schrittweise zurück – allerdings selektiv und preissensibel. Insbesondere modernisierte oder junge Bestandsimmobilien mit kalkulierbarem Folgekostenrisiko waren gefragt.

Einen entscheidenden Einfluss auf den Markt wird die Entwicklung der Bauzinsen haben – und damit die Frage, wie viel Immobilie sich Interessenten künftig leisten können. Die wirtschaftliche Lage in Deutschland und weltweit wird den Immobilienmarkt auch 2025 wesentlich mitbestimmen.

In unserem Bericht erfahren Sie, wie sich die einzelnen Teilmärkte in den Elbvororten 2024 konkret entwickelt haben. Die Gesamtmarktanalyse finden Sie auf den folgenden Seiten, gefolgt von den Detailauswertungen für jeden Stadtteil sowie für die vier Hauptimmobilienarten – Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen.

Mehr zu uns und unseren Dienstleistungen finden Sie auf Seite 7. Frühere Ausgaben des Marktberichts können Sie kostenfrei unter [www.richelmann-vernimb.de](http://www.richelmann-vernimb.de) herunterladen.

Wir danken dem gesamten KLÖNSCHNACK-Team für die langjährige Zusammenarbeit – und Ihnen fürs Interesse und das zahlreiche Feedback, das Sie jedes Jahr für unseren Marktbericht teilen.

Viel Freude beim Lesen  
wünschen Ihnen  
**Alexander Richelmann &  
Sebastian Vernimb**



## IMPRESSUM



Ausgabe 2025

**Hamburger Klönschnack Unternehmensprofil**  
Anzeigen-Sonderveröffentlichung

**Hamburger Klönschnack & Medien GmbH**  
Elbchaussee 586 a  
22587 Hamburg  
Telefon 040/86 66 69-0  
[www.klonschnack.de](http://www.klonschnack.de)

**Herausgeber**  
Klaus Schümann

**Immobilienmarkt Bericht der Elbvororte 2025**  
©Hamburger Klönschnack/Richelmann und Vernimb  
Die Sonderausgabe „Unternehmensprofil“ ist eine Unternehmensdarstellung des Verlages für Handel, Dienstleistung und Gewerbe. Herstellung auf Anfrage.

**Redaktion**  
Alexander Richelmann, Hellena Schroth  
und Sebastian Vernimb

**Anschrift Redaktion**  
RICHELMANN & VERNIMB Immobilien GmbH  
Auguste-Baur-Straße 13 / 22587 Hamburg

**Herstellung**  
Hamburger Klönschnack & Medien GmbH  
Agentur für Kommunikation und Events

**Druck**  
EVERS-DRUCK GmbH, Auflage 56.000 Exemplare

**Zitierhinweis**  
Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Immobilienmarktbericht Elbvororte 2025“ und Nennung des Autors Alexander Richelmann gebeten.

**Quellenhinweis**  
Gutachterausschuss, Hamburg  
Statistikamt Nord  
Eigene Datenerhebungen

**Titelfoto:** Brian Jackson\_Adobe stock.com

# Allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes in den Hamburger Elbvororten

Die Elbvororte erstrecken sich auf rund 53,3 km<sup>2</sup> entlang der Elbe von Rissen bis Othmarschen und zählen zu den begehrtesten Wohnlagen Hamburgs. Auf einer Länge von 12 Kilometern bilden sie eines der größten zusammenhängenden Villengebiete Deutschlands und sind Heimat von rund 112.000 Elbvorortlern.

## Seitwärtstrend nach Preiskorrekturen – Tiefpunkt erreicht?

Nach den deutlichen Preiskorrekturen in den vergangenen zwei Jahren zeigt sich der Immobilienmarkt der Elbvororte stabilisiert. Seit Mitte 2024 verläuft die Entwicklung weitgehend seitwärts. Der Immobilienmarkt blieb 2024 ein klarer Käufermarkt, geprägt

von sensibler Preiswahrnehmung und gedämpfter Nachfrage. Ob der Tiefpunkt bereits erreicht ist oder die Trendwende bevorsteht, ist offen – zu viele Unsicherheiten bleiben bestehen. Einer der entscheidenden Faktoren für die Entwicklung des Immobilienmarktes sind die Konditionen der Baufinanzierungen: Sie bestimmen maßgeblich die verfügbare Geldmenge und damit die Nachfrage. Insbesondere im Hinblick auf die Zinsentwicklung werden die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im In- und Ausland, auch mit Blick auf Amerika, den Immobilienmarkt maßgeblich beeinflussen.

## Entwicklung seit 2021

Seit dem preislichen Höhepunkt des Immobilienmarktes 2021/2022 setzte der Markt bis ins erste Quartal 2023 seinen Abwärtstrend fort. Ab dem zweiten Quartal 2023 zogen die Verkaufszahlen jedoch wieder stetig an. Nach deutlichen Preiskorrekturen erzielte ein durchschnittlicher Immobilienverkauf in den Elbvororten 2024 nun rund 1,21 Mio.

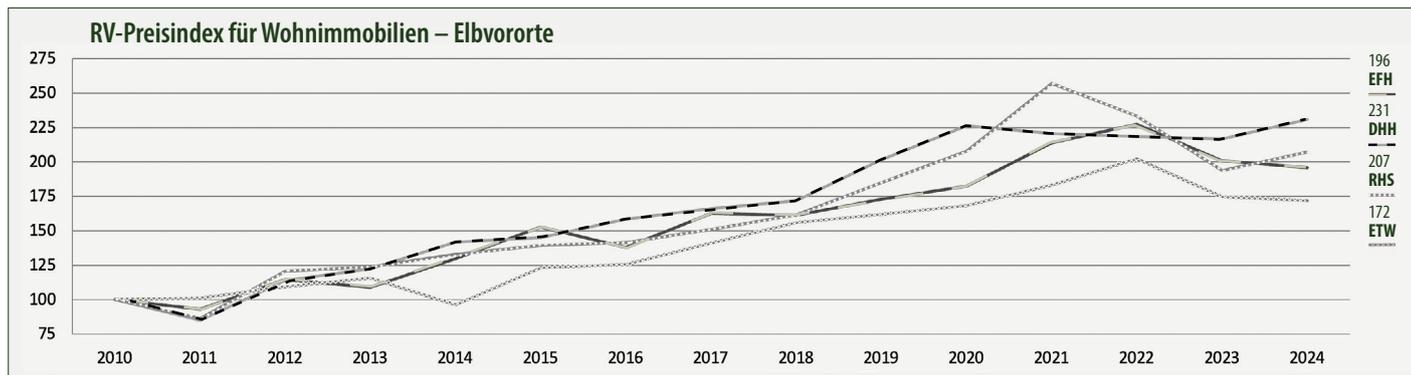
Euro – ein Anstieg von 5,0 % gegenüber dem Vorjahr. Bereinigt um einzelne sehr hochpreisige Verkäufe blieb das Niveau nahezu unverändert. Nach zwei Jahren mit rückläufigen Preisen stabilisiert sich der Markt nun und bewegt sich insgesamt seitwärts.

## Transaktionszahlen und Geldumsatz nehmen wieder deutlich zu

Trotz weiterhin vorsichtiger Käufer stieg die Anzahl der vom Gutachterausschuss erfassten Transaktionen um 32,4 % auf 450 Verkäufe. Der Geldumsatz legte sogar überproportional um 39,0 % auf 545 Mio. Euro zu.

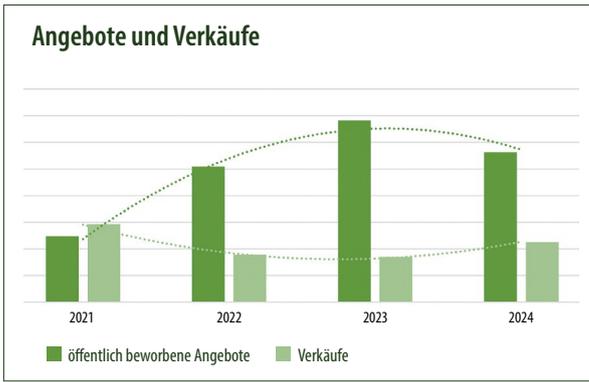
## RV-Wohnimmobilienpreisindex: Je nach Gebäudetyp ansteigend

Ein differenzierter Blick auf den RV-Wohnimmobilienpreisindex der Elbvororte zeigt: Seit dem Höchststand Ende 2021/Anfang 2022 waren die Preisniveaus in allen Objektkategorien rückläufig. 2024 deutet sich nun erstmals eine Stabilisierung an – mit unterschiedlichen Entwicklungen je Gebäudetyp.



## Was ist der RV-Preisindex?

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



Während die Indexwerte für Einfamilienhäuser (195,9 Punkte) und Eigentumswohnungen (171,9 Punkte) noch leicht nachgaben, verzeichnen Reihenhäuser (207,3 Punkte) und Doppelhäuser (230,9 Punkte) wieder einen leichten Anstieg. Diese Bewegungen spiegeln sich auch in den Preisentwicklungen einzelner Stadtteile wider – Details dazu finden Sie in den Stadtteilanalysen auf den folgenden Seiten.

#### Gefragt: Modernisierte oder junge gebrauchte Bestandsimmobilien

Neben Lage und Preis wird der energetische Zustand zunehmend zum entscheidenden Kriterium beim Immobilienkauf. Der Markt reagiert preissensibel auf Sanierungsstau und unklare Folgekosten. Neubauten werden allerdings durch hohe Erstellungskosten und das Insolvenzrisiko von Bauträgern oft als schwer kalkulierbar wahrgenommen. Sie übersteigen häufig die Zahlungsbereitschaft der Interessenten. Modernisierungsbedürftige Bestandsobjekte dagegen, die mit einer schlechten Energiebilanz und Umbaukostenrisiken behaftet sind, werden nur mit Preisabschlägen gehandelt, aber sie werden zunehmend gehandelt. Käufer zeigen wieder Mut zur Sanierung. Besonders gefragt sind jüngere Gebrauchtimmobilien oder bereits sanierte Häuser und Wohnungen mit transparenter Kostenstruktur und solider Energieeffizienz.

#### Häuser: Zunehmende Verkäufe – Fokus auf mittleren Preisklassen

Der Häusermarkt dominierte auch 2024 den Immobilienumsatz in den Elbvororten deutlich: 81,0 % des gesamten Geldumsatzes und 64,0 % aller Transaktionen entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Während der Anteil an den Verkäufen nahezu konstant blieb, nahm der Geldumsatz im Vergleich zu den Eigentumswohnungen spürbar zu. Die Zahl der Verkäufe stieg um 35,2 % auf 288 Transaktionen. Der damit verbundene Geldumsatz wuchs sogar überproportional um 43,3 % auf rund 442 Mio. Euro. Im Durchschnitt\* (Median) kostete ein Einfamilienhaus in den Elbvororten 2024 rund 1,31 Mio. Euro – ein Rückgang von -13,5 % zum Vorjahr. Doppelhaushälften lagen mit durchschnittlich 880.000 Euro leicht unter Vorjahresniveau (-2,2 %), während Reihenhäuser mit durchschnittlich 750.000 Euro ein Plus von 11,5 % verzeichneten. Die Grafik „Ranking durchschnittliche Kaufpreise“ veranschaulicht die Unterschiede zwischen den Stadtteilen – insbesondere zeigt sich dort eine Trendwende innerhalb der preisgünstigeren Gebäudekategorien, die aktuell auf eine vergleichsweise hohe Nachfrage treffen.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern konnten 2024 in allen Kaufpreisspannen Zunahmen der Verkäufe festgestellt werden. Insgesamt wurde in den Kaufpreisspannen bis 1 Mio. Euro eine Zunahme der Verkäufe um

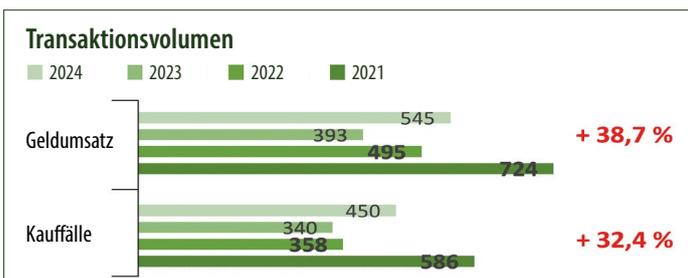
48 % gezählt, über 1 Mio. Euro hingegen nur um 23 %. Besonders stark mit plus 68 % nahmen die Verkäufe zwischen 750.000 Euro und 1 Mio. Euro zu.

Auch im oberen Preissegment gab es Bewegung: Die Zahl der Verkäufe ab 3 Mio. Euro stieg um 33 % zum Vorjahr. Den höchsten Kaufpreis erzielte 2024 eine Elbblick-Villa in Othmarschen mit 24,5 Mio. Euro. Kein Einzelfall: Auch in Blankenese und Nienstedten wurden Verkäufe um 15 Mio. Euro verzeichnet. Mehr zu den Spitzenverkäufen in den einzelnen Kategorien finden Sie im Kasten unten rechts und in den jeweiligen Stadtteilkapiteln.

#### Baugenehmigungen auf Tiefstand – kaum Neubauimpulse

Der Neubausektor bleibt auch 2024 deutlich unter Druck. Hohe Anforderungen an die Gebäude, damit einhergehend hohe Baupreise und eine rückläufige Zahlungsbereitschaft dämpfen die Wirtschaftlichkeit vieler Projekte. In der Folge fehlt es an Neubauimpulsen – sowohl planerisch als auch in der Umsetzung.

Die Zahlen der erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude gingen zum dritten Mal in Folge zurück. Das Statistikamt Nord erfasste 2024 für ganz Hamburg 908 Baugenehmigungen für Wohngebäude (4.617 Wohneinheiten), für den Bezirk Altona lediglich 137 Genehmigungen. Verglichen mit 2021 bedeutet das ein Rückgang von rund -60 %.



### Spitzenverkäufe 2024

<b>Elbblick-Villa</b> in Othmarschen: <b>24,5 Mio. Euro</b>	<b>Reihenhäuser</b> in Nienstedten: <b>2,1 Mio. Euro</b>
<b>Doppelhaushälfte</b> in Osdorf: <b>2,55 Mio. Euro</b>	<b>Eigentumswohnung</b> in Groß-Flottbek: <b>15.472 Euro/m<sup>2</sup></b>

**Ranking durchschnittliche Kaufpreise (Median): Stadtteile/Elbvororte in Euro bzw. Euro/m<sup>2</sup>**

Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften		Reihenhäuser		Eigentumswohnungen	
Iserbrook	663.975	Iserbrook	550.000	Sülldorf	495.000	Iserbrook	3.700
Sülldorf	790.000	Osdorf	625.000	Iserbrook	555.000	Osdorf	3.758
Rissen	900.000	Rissen	815.500	Osdorf	639.000	Rissen	3.998
<b>Elbvororte</b>	<b>1.310.000</b>	Sülldorf	851.000	<b>Elbvororte</b>	<b>750.000</b>	Sülldorf	4.881
Blankenese	1.337.500	<b>Elbvororte</b>	<b>880.000</b>	Groß-Flottbek	760.000	<b>Elbvororte</b>	<b>6.014</b>
Nienstedten	1.700.000	Groß-Flottbek	1.142.500	Othmarschen	795.000	Nienstedten	6.569
Osdorf	1.765.000	Nienstedten	1.398.075	Blankenese	825.000	Blankenese	7.242
Groß-Flottbek	1.795.000	Blankenese	1.452.000	Rissen	879.000	Othmarschen	7.683
Othmarschen	1.820.000	Othmarschen	1.625.000	Nienstedten	1.290.000	Groß-Flottbek	7.767

Ein kleiner Lichtblick zeigt sich im Detail: Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten im Bezirk Altona stieg leicht – von 507 im Vorjahr auf 545 im Jahr 2024. Dennoch bleibt der langfristige Rückgang deutlich. Zudem gilt: Eine Baugenehmigung allein bedeutet noch nicht, dass auch gebaut wird. Immer häufiger werden derzeit Grundstücke mit Projektstatus angeboten, bei denen eine Umsetzung zunächst aussteht.

**Neubauverkäufe: Kaum Bewegung – Anteil bleibt niedrig**

Der Anteil der Neubauverkäufe im Gesamtmarkt der Elbvororte verharrt 2024 auf niedrigem Niveau. Mit 8,4 % aller Transaktionen bleibt der Wert nahezu unverändert zum Vorjahr – und deutlich unter den Anteilen der Boomjahre. Die einzelnen Objektkategorien veränderten sich ebenfalls kaum zum Vorjahr: Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser machten Neubauverkäufe 6,6 % aller Transaktionen aus, Neubau-Eigentumswohnungen 11,7 % aller Verkäufe. Zum Vergleich: In den Jahren 2021 und 2022 lag der Neubauanteil an Wohnungen noch bei 36,6 % bzw. 28,5 %.

Ein Blick auf die öffentlich beworbenen Angebotspreise verdeutlicht das weiterhin hohe Preisniveau von Neubauwohnungen. Zwar nahm der Anteil an Angeboten unter 8.000 Euro/m<sup>2</sup> leicht auf 19 % zu, doch im mittleren Preissegment zwischen 8.000 und 10.000 Euro/m<sup>2</sup> sank die Anzahl an Ange-

boten deutlich auf 21,5 %. Rund 60 % der Neubauwohnungen wurden oberhalb der 10.000-Euro-Marke angeboten – mit Spitzenwerten bis zu 20.400 Euro/m<sup>2</sup>.

**Eigentumswohnungen: RV-Preisindex fast unverändert**

Die gehandelten Neubauwohnungen wurden im Schnitt\* günstiger: Sie realisierten im Durchschnitt\* Kaufpreise von 8.162 Euro/m<sup>2</sup>; ein Minus von -19,8 % zum Vorjahr mit 10.178 Euro/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu den 60 % Angeboten über 10.000 Euro/m<sup>2</sup> wurden nur rund 32 % der Neubauten über 10.000 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt. Die Preise der Bestandswohnungen dagegen blieben im Schnitt\* mit 5.519 Euro/m<sup>2</sup> praktisch unverändert zum Vorjahr. Die Anzahl der gehandelten Eigentumswohnungen in den Elbvororten zog 2024 spürbar an. Mit 162 notierten Transaktionen verzeichnete der Markt ein Plus von 27,6 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz stieg um 23,1 % auf rund 104 Mio. Euro. Der starke Preisrückgang der Vorjahre scheint damit vorerst gestoppt. Entsprechend ging der RV-Preisindex für Eigentumswohnungen erneut leicht um -1,5 % auf 171,9 Punkte zurück.

Wie auch bei den Häusern stiegen die Transaktionen über fast alle Kaufpreisspannen hinweg. Besondere Zuwächse verzeichnete die Preiskasse 2.500 bis 4.000 Euro/m<sup>2</sup> mit einem Plus von 64 % mehr Transaktionen als im Vorjahr. Zwischen 7.000 und 8.000 Euro/m<sup>2</sup> lag das Plus bei 69 %. Die Spanne von 8.000

bis 10.000 Euro zeigte sogar eine Verdoppelung der Transaktionen mit einem Plus von 109 % zum Vorjahr. Allerdings brachen die beiden letztgenannten Kaufpreisspannen 2023 massiv ein, sodass die Entwicklungen 2024 eher als Nachholeffekte gewertet werden können. In den Spannen von 5.000 bis 6.000 Euro/m<sup>2</sup> und ab 10.000 Euro/m<sup>2</sup> waren keine Zunahmen zu beobachten.

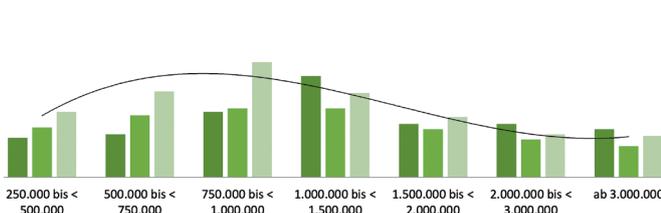
Die höchsten Preise wurden für besondere Lagen erzielt: Eine Wohnung in Groß-Flottbek wechselte zu einem Quadratmeterpreis von 15.472 Euro den Eigentümer. Den höchsten absoluten Kaufpreis erreichte eine Wohnung in Nienstedten mit 3,9 Mio. Euro.

**Vermarktungsdauern sinken – realistische Preise bleiben Schlüssel zum Verkauf**

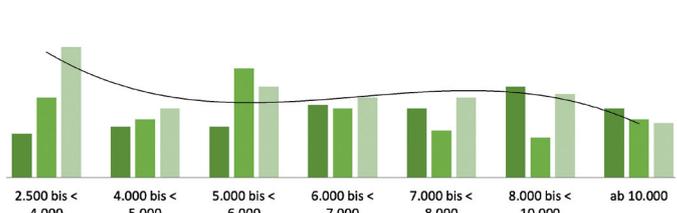
Wir gleichen alle öffentlich inserierten Immobilienangebote mit den tatsächlichen, vom Gutachterausschuss Hamburg verzeichneten Verkäufen ab, seit über 12 Jahren. Aus den Zahlen lässt sich ablesen, dass der Markt nach den Einbrüchen der letzten Jahre wieder leicht Fahrt aufnimmt. Die Anzahl der öffentlich beworbenen Immobilienangebote hatte 2023 ihren Höhepunkt erreicht und war 2024 bereits rückläufig – bei steigenden tatsächlichen Verkäufen. Das deutet auf eine verbesserte Marktaufnahme hin. Der durchschnittliche Preisabschlag zum Angebotspreis lag aber weiterhin im Schnitt um -10 % zum Angebotspreis. Der Abstand zwischen Angebot und Nachfrage verringerte sich im letzten Jahr. Unrealistisch bepreiste Objekte bleiben jedoch nach wie vor unverkäuflich. Die Vermarktungsdauer bei marktgerechtem Angebotspreis lag inzwischen bei 3-6 Monaten – Tendenz sinkend. Je marktgerechter eine Immobilie bewertet war, desto schneller wurde sie verkauft. Eine fundierte Bewertung und eine marktgerechte Angebotspreisfindung sind wichtiger denn je für einen erfolgreichen Verkauf, um sich im Wettbewerb um potenzielle Käufer zu behaupten.

**Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen**

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m<sup>2</sup>



# 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 & Marktkenntnis

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.

## Testen Sie unseren Service und unser Fachwissen

Wir freuen uns über einen Anruf oder einen Plausch in unserem Blankeneser Büro!

## 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/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/Mieter

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 & Völckers Elbvororte  
 2003 • Gymnasium Blankenese

## Sebastian Vernimb

seit 2017 • RICHELMANN & VERNIMB Immobilien GmbH – Geschäftsführer  
 2006–2017 • Engel & Völckers Elbvororte – Teamleitung, zuletzt Büroleitung Elbvororte  
 2003–2006 • Engel & Völckers Elbvororte – Kaufberater  
 1998–2002 • selbstständiger Immobilienberater, u. a. Heyer Immobilien  
 1995–1998 • Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beim Bauverein der Elbgemeinden  
 1993 • Gymnasium Willhoden

# Rissen

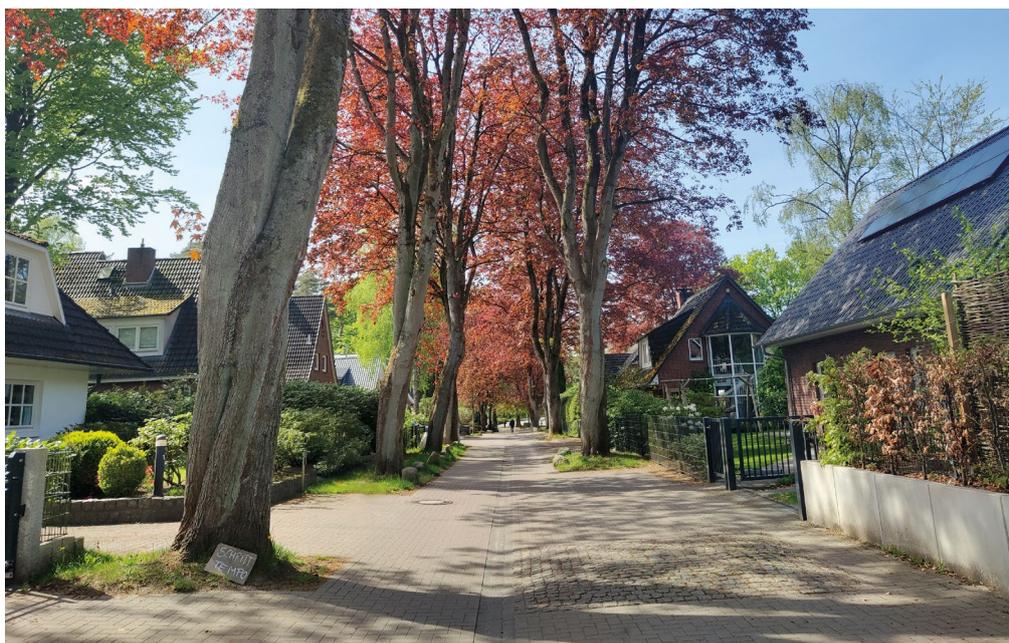
**R**issen bietet mehr Fläche als jeder andere Elbvorort – und nutzt sie für eine besondere Mischung aus Natur, Wohnqualität und Entwicklung. Während 31 % der Fläche der Elbvororte auf Rissen entfallen, lebt hier nur etwa jeder Siebte – ein Zeichen für die anhaltende Weitläufigkeit und den grünen Charakter des Stadtteils.

Die Wohnstruktur verändert sich langsam: Neben traditionellen Einfamilienhäusern entstehen zunehmend kleinere Mehrfamilienhäuser, die neue Käufergruppen ansprechen. Preislich hat sich Rissen im soliden Mittelfeld der Elbvororte etabliert – attraktiv für Familien, die Stadtnähe und naturnahes Wohnen verbinden möchten. Damit bleibt Rissen einer der Stadtteile, in denen sich Raum, Natur und Wachstum ausgewogen ergänzen.

## Gesamtmarkt

Während die meisten Elbvororte bereits 2022 den Markteinbruch spürten, setzte der Rückgang in Rissen erst zeitverzögert 2023, aber überdurchschnittlich ein. 2024 zeigte sich die Trendwende: Die Zahl der Verkäufe stieg um 44,9 % – stärker als im Elbvororte-Schnitt (plus 32,4 %) – auf insgesamt 71 beim Gutachterausschuss verzeichnete Transaktionen. Der Geldumsatz stieg jedoch nur wesentlich moderater: Mit rund 53 Mio. Euro wurde ein Plus von 26,5 % erreicht.

Im Detail wechselten 49 Häuser für rund 45,8 Mio. Euro und 22 Eigentumswohnungen für rund 7,4 Mio. Euro den Eigentümer, was etwa 0,9 % des gesamten Rissener Immobilienbestands entspricht.



Rissen sicherte sich mit einem Marktanteil von 15,8 % am Immobilienmarkt der Elbvororte Platz 2 unter den Elbvororten, gemessen an der Anzahl der Verkäufe.

Der durchschnittliche\* Verkaufspreis für Rissener Objekte sank weiter auf rund 750.000 Euro – ein Minus von -12,7 % gegenüber 2023. Die Ursache lag zum einen in weiteren Preiskorrekturen, zum anderen in der Verteilung der Kauffälle. Besonders auffällig war der Wegfall höherpreisiger Immobilien und die starke Zunahme von Ein- und Zweifamilienhäusern bis 1 Mio. Euro (siehe Grafik „Verteilung der Verkäufe“).

## Einfamilienhäuser

Rissen blieb 2024 der größte Häusermarkt der Elbvororte: 1,4 % des Bestands an Ein- und Zweifamilienhäusern wechselte den Eigentümer, was einem Marktanteil von 17,0 % an der Anzahl aller in den Elbvororten gehandelten Objekten entspricht. Trotz der gestiegenen Anzahl an Verkäufen setzt

sich der Preisrückgang fort. Der durchschnittliche\* Kaufpreis für ein Einfamilienhaus fiel auf rund 900.000 Euro – ein Minus gegenüber 2023 und ein deutlicher Abstand zu den Niveaus der Vorjahre.

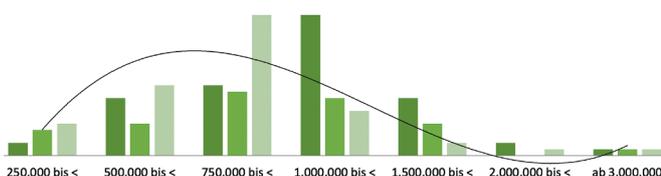
Mehr als 70 % der gehandelten Häuser lagen unterhalb der 1-Million-Euro-Marke. Die Einstiegspreise bewegten sich ab etwa 470.000 Euro für modernisierungsbedürftige Objekte. Die Mehrzahl der Transaktionen konzentrierte sich – ähnlich wie in den Vorjahren – auf das Preissegment zwischen 700.000 Euro und 1,2 Mio. Euro. Hochpreisige Verkäufe ab 1,5 Mio. Euro blieben 2024 die Ausnahme. Spitzenreiter war ein Zweifamilienhaus, das für 3,25 Mio. Euro den Eigentümer wechselte – wie die Grafik „Verteilung der Verkäufe“ zeigt, ein klarer Ausreißer.

## Doppel- und Reihenhäuser

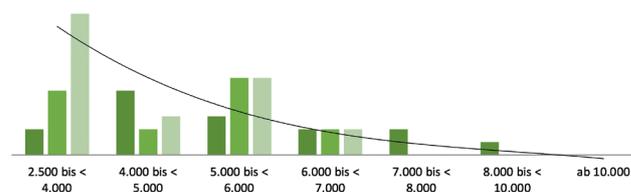
Rissen verteidigte 2024 erneut seine Spitzenposition als größter Markt für Doppelhäuser in den Elbvororten. Während Neubauten nur

## Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m<sup>2</sup>



vereinzelt gehandelt wurden, bestimmten gebrauchte Immobilien das Marktgeschehen. Doppelhaushälften aus dem Bestand wurden meist zwischen 450.000 Euro und knapp unter 1 Mio. Euro verkauft. Die teuerste Doppelhaushälfte erreichte einen Kaufpreis von 1,68 Mio. Euro – ein Bestandsobjekt. Neubauten blieben mit Preisen bis 1,2 Mio. Euro die Ausnahmeerscheinung.

Auch im Segment der Reihenhäuser verschob sich der Markt deutlich: Zwar dominierten Neubauten weiterhin die Preisspitzen, doch der Durchschnittspreis\* für Neubau-Reihenhäuser fiel auf 929.000 Euro – ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Spitzenverkäufe blieben rar, der höchste dokumentierte Preis lag bei 1,03 Mio. Euro für ein Neubau-Reihenhaus. Bestands-Reihenhäuser waren bedeutend günstiger und wurden ab ca. 400.000 Euro gehandelt und bleiben unter 1 Mio. Euro.

Auf Quadratmeterbasis bewegten sich die Preise für Reihenhäuser 2024 zwischen 4.060 Euro/m<sup>2</sup> und 6.800 Euro/m<sup>2</sup>. Die beworbenen Quadratmeterpreise lagen maximal bei

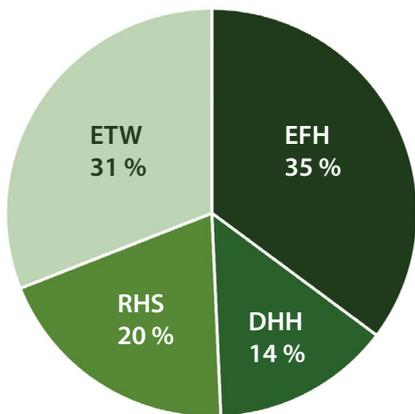
8.000 Euro/m<sup>2</sup>, deutlich näher an den tatsächlich realisierten Preisen als in den Vorjahren. Auch auffällig ist die insgesamt geringe Anzahl der beworbenen Reihenhäuser. Eine Gebäudeklasse, die aufgrund ihres absoluten Kaufpreises auf vergleichsweise große Nachfrage stößt. Insgesamt wechselten 24 Doppel- und Reihenhäuser für rund 19,8 Mio. Euro den Eigentümer.

### Eigentumswohnungen

Auch 2024 blieb der Markt für Eigentumswohnungen in Rissen deutlich kleiner als der Häusermarkt – nur etwa jede dritte Transaktion betraf eine Wohnung. Die meisten Verkäufe bewegten sich in einem Quadratmeterpreis zwischen 3.300 Euro/m<sup>2</sup> und 6.000 Euro/m<sup>2</sup>. Vereinzelt wurden auch Bestandsobjekte zu Preisen unter 3.000 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt. Absolute Kaufpreise blieben überwiegend unter der Marke von 450.000 Euro, einzelne Verkäufe erreichten bis zu 890.000 Euro. Anders als bei den Reihenhäusern lag die Anzahl der angebotenen Eigentumswohnungen als auch der teilweise aufgerufenen Angebotspreise deutlich höher.



Marktanteile nach Objektart in Rissen



### Kaufpreistabelle 2024 in Euro

	von	**bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	467.000	3.250.000	900.000
Doppelhaushälften	450.000	1.680.000	815.500
Reihenhäuser	395.000	1.029.000	879.000
Eigentumswohnungen	2.688	6.460	3.990

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

### Wussten Sie schon ...?

#### • Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2024 in m<sup>2</sup> Wohnfläche/Grundstück:

Einfamilienhäuser	162/913
Doppelhaushälften	157/606
Reihenhäuser	134/246
Eigentumswohnungen	75/-

#### • Immobilienbestand:

Wohnungen	4.632
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.628

#### • Durchschnittliche Wohnfläche:

pro Einwohner 49,9 m<sup>2</sup>

#### • Einwohnerzahl:

16.494

Bevölkerung unter 18 Jahre 19,3 %

Bevölkerung ab 65 Jahre 28,1 %

#### • Fläche Stadtteil:

16,6 km<sup>2</sup>

#### • Schulen:

Grundschulen 2

Gymnasium 1

Stadtteilschule 1

• Kindergärten: 9

• Niedergelassene Ärzte: 32

#### • Natur/Parks:

Naturschutzgebiete, Forst Klövensteen,

Wittenbergener Heide und

Wittenbergener Strand

#### • Freizeitangebot:

Tennis, Hockey, Golf und Reitsport

#### • Fahrtzeit bis in die Innenstadt:

S-Bahn Rissen –

34 Min. bis Jungfernstieg

#### • Wochenmarkt:

Dienstag sowie

Samstag Ökomarkt

# Blankenese



überproportional zur Anzahl um 69,4 %, getrieben durch verstärkte Aktivitäten im Hochpreissegment. Die Grafik „Verteilung der Verkäufe“ bildet die hohe Dynamik bei Einfamilienhäusern zwischen 1 und 1,5 Mio. Euro sowie Eigentumswohnungen ab 6.000 bis 8.000 Euro/m<sup>2</sup> ab.

Der durchschnittliche\* Verkaufspreis für eine Blankeneser Immobilie lag 2024 bei etwa 1,4 Mio. Euro. Mit 48 verzeichneten Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern für rund 90,4 Mio. Euro sowie 34 verkauften Eigentumswohnungen für rund 26,7 Mio. Euro stellte Blankenese jeweils den zweitgrößten Teilmarkt der Elbvororte.

## Einfamilienhäuser

2024 verzeichnete Blankenese die höchste Zahl an Verkäufen von Einfamilienhäusern und Villen unter den Elbvororten und setzte damit seinen Wachstumskurs aus dem Vorjahr fort. 32 Transaktionen brachten einen Geldumsatz von rund 70,5 Mio. Euro. Die Mehrheit der Verkäufe lag weiterhin in der Spanne zwischen 1 Mio. Euro und 3 Mio. Euro. Verkäufe unterhalb der 1-Mio.-Euro-Grenze blieben Einzelfälle.

Der Median\* für ein Einfamilienhaus in Blankenese ging auf rund 1,34 Mio. Euro zurück, wobei besonders der Bereich zwischen 1 und 1,5 Mio. Euro stark an Bedeutung gewann und fast 40 % aller Transaktionen ausmachte. Den höchsten Verkaufspreis erzielte eine Villa für rund 14,5 Mio. Euro.

**B**lankenese verbindet Tradition und Wandel: Während die Bebauung durch Einfamilienhäuser und Villen weiterhin das Stadtbild prägt, nehmen Neubauten auf ehemals großen Grundstücken langsam zu. Rund 13.500 Einwohner verteilen sich auf etwa 7.000 Wohneinheiten, dabei liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf mit über 60 m<sup>2</sup> über dem Niveau der meisten Elbvororte und weit über dem Hamburger Schnitt. Der Stadtteil bleibt geprägt durch die Kombination aus Elbstrand, Treppenviertel und klassischer Wohnkultur – mit einer Entwicklung, die behutsam auf den gewachsenen Charakter Rücksicht nimmt.

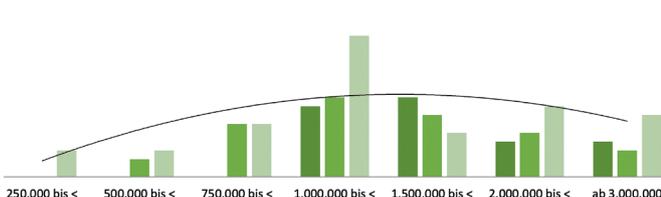
## Gesamtmarkt

Nach zwei Jahren gedämpfter Marktentwicklung erlebte Blankenese 2024 eine deutliche Belebung. Die Anzahl der Transaktionen stieg um 43,9 %, womit der Stadtteil 18,2 % aller Verkäufe in den Elbvororten auf sich vereinte – die höchste Quote im Vergleich. Mit 82 Transaktionen wechselten 1,2 % des Bestands die Eigentümer.

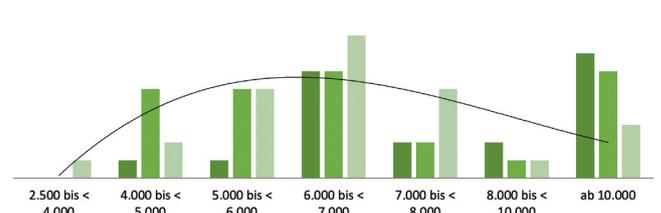
Auch beim Geldumsatz konnte Blankenese zulegen: Mit rund 117 Mio. Euro erzielte der Stadtteil Platz zwei dicht hinter Othmarschen. Der Zuwachs des Geldumsatzes wuchs dabei überdurchschnittlich und

## Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m<sup>2</sup>



## Doppel- und Reihenhäuser

Insgesamt wurden 16 Verkäufe im Segment der Doppel- und Reihenhäuser mit einem Geldumsatz von knapp 20 Mio. Euro notiert – eine moderate Belebung des Marktes. Neubauten spielten, wie bereits im Vorjahr, nur eine untergeordnete Rolle. Reihenhäuser wurden ab etwa 400.000 Euro gehandelt, Bestandsobjekte blieben meist unter der 1-Million-Euro-Marke. Lediglich Neubau-Reihenhäuser erreichten vereinzelt Spitzenpreise bis 1,64 Mio. Euro.

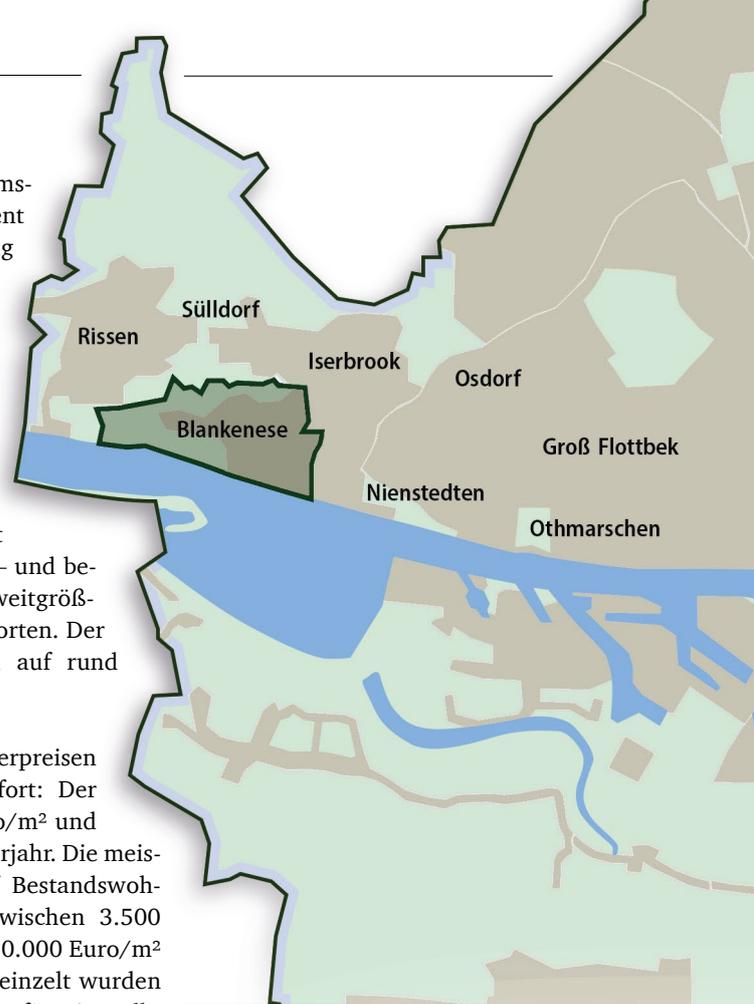
Doppelhaushälften starteten preislich bei rund 870.000 Euro und realisierten in einzelnen Fällen bis zu 2 Mio. Euro. Ein Neubau wurde sogar für 2,09 Mio. Euro veräußert. Der Median\* der Doppelhausverkäufe stieg gegenüber dem Vorjahr um 9,9 % auf rund 1,45 Mio. Euro.

Bei den Quadratmeterpreisen reichte die Spanne für Reihenhäuser von etwa 5.500 Euro/m<sup>2</sup> bis 8.200 Euro/m<sup>2</sup> – und lag damit rund 1.000 Euro/m<sup>2</sup> niedriger als im Vorjahr. Doppelhaushälften erzielten zwischen 5.280 Euro/m<sup>2</sup> und knapp 9.800 Euro/m<sup>2</sup>. Auffällig bleibt die Spreizung bei den Angebotspreisen: Während die tatsächlichen Kaufpreise moderater ausfielen, wurden vereinzelt Angebotspreise bis 13.300 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen.

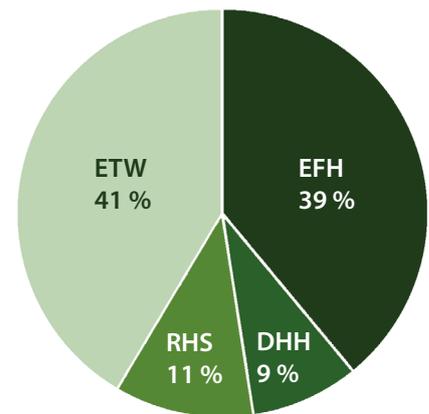
## Eigentumswohnungen

Gerade bei den Eigentumswohnungen war das Segment der Neubauten jahrelang sehr dominant und erzielte Spitzenpreise. Der Handel mit Neubau-Eigentumswohnungen spielte allerdings 2024 kaum mehr eine Rolle. Mit 34 Verkäufen erreichte der Stadtteil einen Marktanteil von 21 % im Segment der Eigentumswohnungen – und behauptete sich damit als zweitgrößter Teilmarkt in den Elbvororten. Der Geldumsatz stieg deutlich auf rund 26,7 Mio. Euro.

Auch bei den Quadratmeterpreisen setzte sich die Erholung fort: Der Median\* lag bei 7.242 Euro/m<sup>2</sup> und damit 9,7 % höher als im Vorjahr. Die meisten Verkäufe entfielen auf Bestandswohnungen, die zu Preisen zwischen 3.500 Euro/m<sup>2</sup> und knapp unter 10.000 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt wurden. Nur vereinzelt wurden Spitzenpreise erreicht, etwa für eine Elbbllickwohnung mit 14.000 Euro/m<sup>2</sup>. Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Blankenese betrug 1,85 Mio. Euro.



Marktanteile nach Objektart in Blankenese



## Kaufpreistabelle 2024 in Euro

	von	**bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	600.000	5.000.000	1.337.500
Doppelhaushälften	870.000	2.090.000	1.452.000
Reihenhäuser	400.000	1.640.000	825.000
Eigentumswohnungen	3.473	14.000	7.242

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

## Wussten Sie schon ...?

### • Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2024 in m<sup>2</sup> Wohnfläche/Grundstück:

Einfamilienhäuser	192/976
Doppelhaushälften	179/441
Reihenhäuser	176/325
Eigentumswohnungen	103/-
• Immobilienbestand:	
Wohnungen	3.824
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.201

• Durchschnittliche Wohnfläche: pro Einwohner	61,7 m <sup>2</sup>
• Einwohnerzahl:	13.521
Bevölkerung unter 18 Jahre	18,1 %
Bevölkerung ab 65 Jahre	27,4 %
• Fläche Stadtteil:	8,3 km <sup>2</sup>
• Schulen:	
Grundschulen	2
Gymnasien	2
Stadtteilschule	1
Privatschule	1
• Kindergärten:	9

• Niedergelassene Ärzte:	130
• Natur/Parks:	Elbstrand, Goßlers Park, Hesse Park, Bours Park, etc.
• Freizeitangebot:	Segelclub, Radsport, Tennis, Golf
• Fahrtzeit bis in die Innenstadt:	S-Bahn Blankenese – 24 Minuten bis Jungfernstieg
• Wochenmarkt:	Dienstag, Freitag und Samstag sowie Mittwoch Ökomarkt

# Sülldorf

Familien schätzen Sülldorf für sein ruhiges Landleben nahe urbaner Infrastruktur. Neben der zentralen Lage und dem familienfreundlichen Umfeld ermöglicht Sülldorf einen vergleichsweise günstigen Einstieg in den Immobilienmarkt. Der Stadtteil bietet eine attraktive Mischung aus Einfamilien- und Reihenhäusern, eng verbunden mit dem benachbarten Blankenese. Naturfreunde genießen die ausgedehnten Reit- und Wanderwege. Mit einem hohen Anteil von etwa 94 % an Ein- und Zweifamilienhäusern bewahrt der Stadtteil trotz städtischer Entwicklungen seinen ländlichen Charme und familiären Charakter, verstärkt durch eine moderate Nachverdichtung vorwiegend in Form von Doppel- und Reihenhäusern.

## Gesamtmarkt

Der Immobilienmarkt in Sülldorf erholte sich auch 2024 weiter, nach dem stärksten Rückgang 2022. Sülldorf verzeichnete 2024 46 Verkäufe für rund 28,4 Mio. Euro und erholte sich damit deutlich von den 27 im Vorjahr verzeichneten Verkäufen. Damit stieg auch der Anteil der gehandelten Immobilien am Bestand wieder auf nun 1 %. Im Elbvororte-Vergleich blieb der Marktanteil mit 10,2 % vergleichsweise klein. Der durchschnittliche Kaufpreis stieg leicht um 3,0 % zum Vorjahr auf 618.000 Euro je Transaktion.

## Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser machten etwa ein Drittel des Marktes für Häuser aus. Mit Blick auf die Grafik „Verteilung der Verkäufe“

wird deutlich, dass die Verkäufe über 1,5 Mio. Euro eher die Ausnahme bildeten, während Hausverkäufe in den Preisklassen bis 1 Mio. Euro deutlich zunahmen. Entsprechend ging der Median der Einfamilienhaus-Verkäufe erneut um -12,2 % auf 790.000 Euro zurück. Die Preise für die gehandelten Objekte lagen 2024 in einer Spanne von knapp 500.000 Euro bis knapp unter 2 Mio. Euro, allerdings wurde ein Großteil der Häuser zu Preisen unter der 1 Mio. Euro-Grenze gehandelt.

Für Spitzenpreise waren ruhige Randlagen von Blankenese und ländliche Lagen im nördlichen „Bauerndorf“ besonders wertbildend.

## Doppel- und Reihenhäuser

Zwei Drittel der Hausverkäufe in Sülldorf waren Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Der Stadtteil führt nach wie vor in der Kategorie „erschwingliche Reihenhäuser“: Obwohl der Median um 5,3 % auf 495.000 Euro pro Verkauf stieg, liegt er weit unter dem ebenfalls gestiegenen Elbvororte-Median von 750.000 Euro pro Verkauf. Betrachtet man die Vorjahreswerte von 385.000 Euro im Jahr 2021 zu 420.000 Euro in 2022 auf 470.000 Euro in 2023, lässt sich ein kontinuierliches Wachstum des Median für Sülldorfer Reihenhäuser ablesen – in Zeiten sinkender Preise.

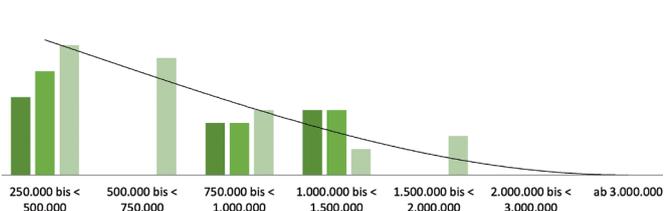
Reihenhäuser in Sülldorf wurden in einer wesentlichen Spanne zwischen 350.000 Euro und 770.000 Euro gehandelt. Neu-



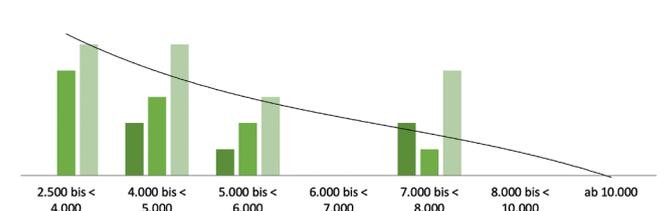
bauten spielten keine nennenswerte Rolle. Doppelhaushälften erzielten ab 470.000 Euro bis 850.000 Euro. Eine Ausnahme bildete ein Neubau mit 1,74 Mio. Euro.

### Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m<sup>2</sup>





Weder Doppel- noch Reihenhäuser wurden über die Maßen öffentlich beworben, bevor sie verkauft wurden. Das zeigt den Druck auf den Markt mit erschwinglichen Immobilien.

### Eigentumswohnungen

Der kleine Markt für Eigentumswohnungen erholte sich 2024 weiter. Der Median der Quadratmeterpreise stieg auf 4.881 Euro/m<sup>2</sup>. Besonders die Kaufpreisspanne 7.000 bis 8.000 Euro/m<sup>2</sup> verzeichnet einen besonderen Zuwachs – siehe Grafik „Verteilung der Verkäufe“.

Die Kaufpreisspanne reichte von 2.800 Euro/m<sup>2</sup> bis zu knapp 7.900 Euro/m<sup>2</sup> in der Spitze für einen Neubau. Der Anteil an Neubauten der beim Gutachterausschuss gelisteten Verkäufe war nicht signifikant vertreten. Beworben wurden Neubauten bis knapp 10.000 Euro/m<sup>2</sup>. Der höchste Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Sülldorf lag bei rund 740.000 Euro – als Gesamtpreis, nicht bezogen auf den Quadratmeter.



### Kaufpreistabelle 2024 in Euro

	von	bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	498.000	1.970.000	790.000
Doppelhaushälften	470.000	1.740.000	851.000
Reihenhäuser	350.000	770.000	495.000
Eigentumswohnungen	2.803	7.914	4.881

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

### Wussten Sie schon ...?

#### • Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2024 in m<sup>2</sup> Wohnfläche/Grundstück:

Einfamilienhäuser	171/918
Doppelhaushälften	137/308
Reihenhäuser	101/258
Eigentumswohnungen	72/-

#### • Immobilienbestand:

Wohnungen	2.287
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.308

#### • Durchschnittliche Wohnfläche:

pro Einwohner	44,7 m <sup>2</sup>
---------------	---------------------

#### • Einwohnerzahl:

**9.387**

Bevölkerung unter 18 Jahre 19,2 %

Bevölkerung ab 65 Jahre 21,5 %

• Fläche Stadtteil: **5,6 km<sup>2</sup>**

• Schulen:

Grundschule 1

• Kindergärten: 3

• Niedergelassene Ärzte: 17

• Natur/Parks:

Waldpark Marienhöhe, Wiesen und Felder

• Freizeitangebot:

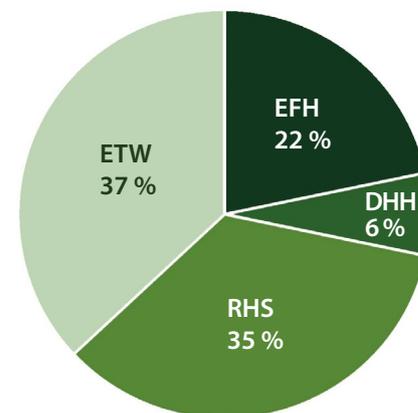
Reiterparadies, Freibad

• Fahrtzeit bis in die Innenstadt:

S-Bahn Sülldorf –

30 Minuten bis Jungfernstieg

### Marktanteile nach Objektart in Sülldorf



# Iserbrook



**K**ompakt und lebenswert: Iserbrook, einer der kleinsten, aber dicht besiedeltsten Elbvororte, setzt seine Tradition als attraktives Zuhause für junge Familien fort. Die erschwinglichen Immobilienpreise zusammen mit der zentralen Lage machen Iserbrook zu einem bevorzugten Standort für Familien, die das Stadtleben mit einem Hauch von Gemeinschaftsgefühl genießen möchten. 10 % der Bewohner der Elbvororte leben in dem zweitkleinsten Stadtteil, der nur 5,1 % der Fläche der Elbvororte ausmacht. Iserbrook grenzt an Blankenese, Sülldorf und Osdorf.

Siedlungshäuser aus den verschiedensten Jahrzehnten prägen optisch jeweils einen Straßenzug. Nahe Blankenese dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser, an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein dagegen finden sich häufiger Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen.

### Gesamtmarkt

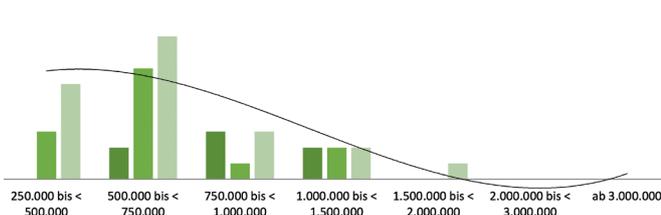
Nach zwei zurückhaltenden Jahren 2022 und 2023 legte die Anzahl der beim Gutachterausschuss verzeichneten Immobilienkäufe 2024 deutlich zu. Trotzdem blieb Iserbrook mit einem Anteil von 6,0 % aller

in den Elbvororten notierten Verkäufe der kleinste Teilmarkt: Nur 0,5 % des Immobilienbestandes wechselte in insgesamt 27 Transaktionen den Eigentümer.

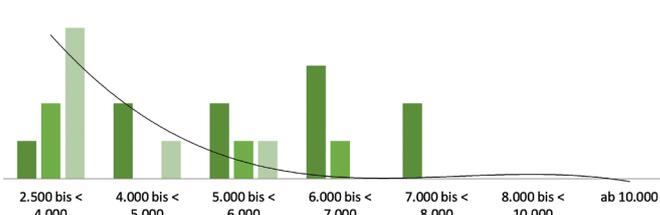
Die Verkäufe der Ein- und Zweifamilienhäuser überwogen mit einem Anteil von 0,9 % vom Bestand deutlich. Der Iserbrooker Immobilienmarkt setzte 2024 rund 17,1 Mio. Euro um. Eine durchschnittliche\* Transaktion erzielte in Iserbrook rund 633.000 Euro – ein leichter Anstieg von 2,5 % zum Vorjahr und weiterhin knapp vor dem Wert in Sülldorf.

### Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m<sup>2</sup>



## Einfamilienhäuser

Die Grafik „Verteilung der Verkäufe“ zeigt deutlich, dass Einfamilienhausverkäufe über 1 Mio. Euro die Ausnahme bildeten. Über 70 % der Objekte wurden sogar unter der 750.000 Euro-Grenze gehandelt. Verkäufe von Neubauten wurden nicht verzeichnet.

Den höchsten Kaufpreis realisierte ein modernisiertes Einfamilienhaus auf der Grenze zu Blankenese. Die Spanne der Verkaufspreise reichte von 320.000 Euro bis zu 1,8 Mio. Euro. Der durchschnittliche\* Kaufpreis für ein Einfamilienhaus in Iserbrook lag 2024 bei moderaten 664.000 Euro und blieb damit leicht hinter dem Vorjahr zurück.

## Doppel- und Reihenhäuser

Wie in den zwei Vorjahren überschritt 2024 kein Doppel- und Reihenhäuserverkauf die 1 Mio. Euro-Grenze. Doppelhaushälften wurden zwischen 450.000 Euro und 650.000 Euro gehandelt. Der Durchschnittspreis\* der verkauften Doppelhäuser blieb mit 550.000 Euro weitgehend

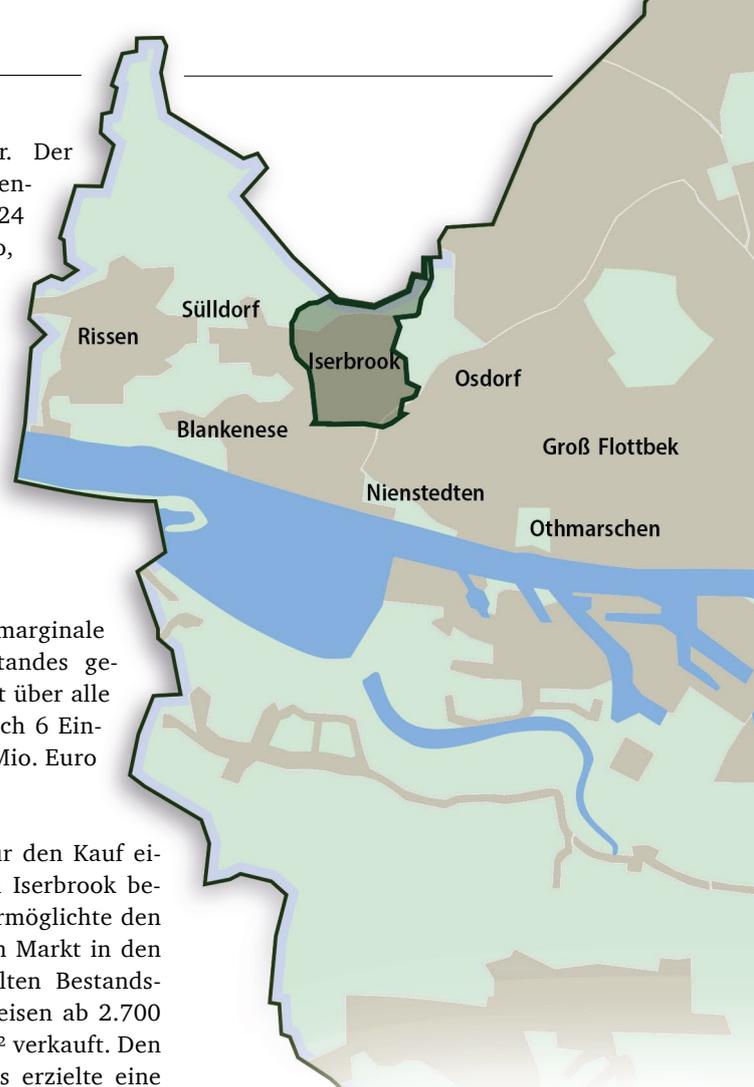
unverändert zum Vorjahr. Der Medianpreis für ein Reihenhäuser in Iserbrook lag 2024 ebenfalls bei 555.000 Euro, allerdings konnten Reihenhäuser bereits ab 385.000 Euro erworben werden. In der Spitze zahlten Käufer bis 950.000 Euro. Neubauten wurden auch 2024 weder bei den Doppel- noch den Reihenhäusern veräußert.

## Eigentumswohnungen

Insgesamt wurden nur marginale 0,2 % des Wohnungsbestandes gehandelt, der geringste Wert über alle Elbvororte hinweg. Lediglich 6 Einheiten wechselten für 2,3 Mio. Euro den Eigentümer.

Der Durchschnittspreis\* für den Kauf einer Eigentumswohnung in Iserbrook betrug 3.700 Euro/m<sup>2</sup> und ermöglichte den günstigsten Einstieg in den Markt in den Elbvororten. Die gehandelten Bestandswohnungen wurden zu Preisen ab 2.700 Euro/m<sup>2</sup> bis 5.400 Euro/m<sup>2</sup> verkauft. Den absolut höchsten Kaufpreis erzielte eine Neubauwohnung mit 780.000 Euro.

Verkäufe mit Quadratmeterpreisen über 6.000 Euro fanden 2023 nicht mehr statt, wie in der „Verteilung der Verkäufe“ (siehe Grafik) zu sehen ist. Ein wesentlicher Grund dafür ist der starke Rückgang von Neubauverkäufen, die bislang meist oberhalb des Preisniveaus von Bestandsimmobilien lagen. Bei den beworbenen Angeboten sind keine nennenswerten Überhänge festzustellen: Die Angebotspreise reichen bis knapp 6.800 Euro/m<sup>2</sup>.



## Wussten Sie schon ...?

### • Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2024 in m<sup>2</sup> Wohnfläche/Grundstück:

Einfamilienhäuser	130/740
Doppelhaushälften	123/593
Reihenhäuser	107/199
Eigentumswohnungen	90/-

### • Immobilienbestand:

Wohnungen	3.497
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.407

### • Durchschnittliche Wohnfläche:

pro Einwohner 43,4 m<sup>2</sup>

### • Einwohnerzahl: 11.512

Bevölkerung unter 18 Jahre 17,9 %

Bevölkerung ab 65 Jahre 24,9 %

### • Fläche Stadtteil: 2,7 km<sup>2</sup>

### • Schulen:

Grundschulen 3

• Kindergärten: 8

• Niedergelassene Ärzte: 10

### • Natur/Parks:

Wiesen und Felder im Norden

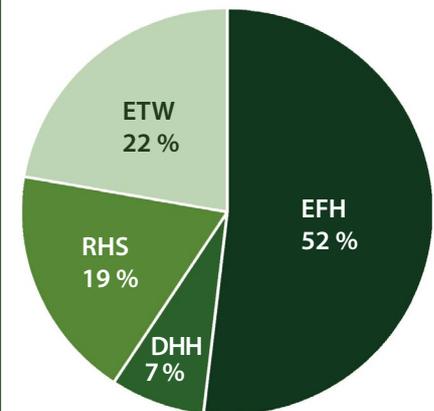
### • Freizeitangebot:

Hallenbad, Fußball, Volleyball

### • Fahrtzeit bis in die Innenstadt:

S-Bahn Iserbrook –  
28 Minuten bis Jungfernstieg

## Marktanteile nach Objektart in Iserbrook



## Kaufpreistabelle 2024 in Euro

	von	bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	320.000	1.825.000	664.000
Doppelhaushälften	450.000	650.000	550.000
Reihenhäuser	385.000	949.000	555.000
Eigentumswohnungen	2.706	5.421	3.700

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

# Osdorf

Osdorf zeichnet sich durch seine Vielfalt aus. In den südlichen Vierteln wie Alt-Osdorf, Hochkamp und Klein-Flottbek herrschen Villen und Einfamilienhäuser vor, die das typische Elbvororte-Flair widerspiegeln. Im Gegensatz dazu überwiegen im nördlichen Teil Mehrfamilien- und Reihenhäuser, die erschwinglichere Wohnoptionen bieten. Die Mischung aus urbanem und traditionellem Wohnen macht Osdorf zu einem lebendigen und attraktiven Stadtteil. Mit über 26.000 Einwohnern in rund 13.000 Wohneinheiten ist Osdorf der bevölkerungsreichste Elbvorort, 23 % aller Elbvororter leben hier.

## Gesamtmarkt

Die Elbvororte erholten sich 2024 spürbar vom Markteinbruch der beiden Vorjahre. Während der Gesamtmarkt um 32,4 % zulegte, wuchs der Osdorfer Markt lediglich um 6,3 %. Mit einem Marktanteil von 15,1 % aller in den Elbvororten gehandelten Objekte rutscht Osdorf damit auf Platz 4 ab – nachdem der Stadtteil jahrelang auf Rang 1 lag.

Der Geldumsatz entwickelte sich dagegen deutlich dynamischer: Mit einem Plus von 20,5 % wurden insgesamt 68 Verkäufe im Gesamtwert von 72,7 Mio. Euro gezählt. Der durchschnittliche\* Transaktionswert stieg auf 1,07 Mio. Euro, ein Plus von 13,4 % zum Vorjahr. Preislich liegt Osdorf damit nur im Mittelfeld der Elbvororte. Insgesamt wechselten 2024 nur 0,5 % aller Bestandsimmobilien den Eigentümer.

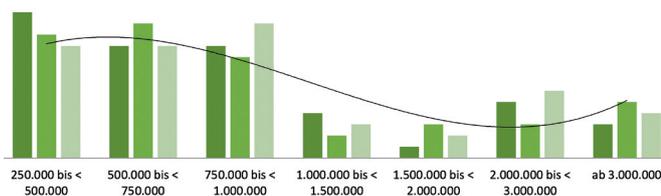


Der Markt für Eigentumswohnungen blieb mit nur 0,2 % Verkäufen am Bestand nahezu unbewegt. Deutlich aktiver war dagegen der Häusermarkt: 1,4 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser wurden verkauft. Wäh-

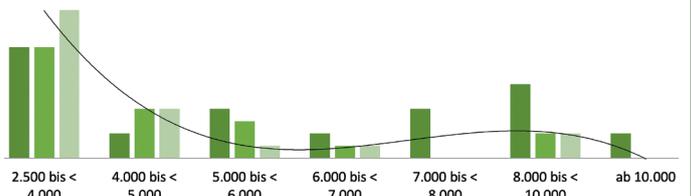
rend sich die Eigentumswohnungen in Anzahl und Geldumsatz proportional entwickelten, stiegen die Hausverkäufe um 4,4 %, der Geldumsatz in diesem Segment jedoch um 21,2 %.

## Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen

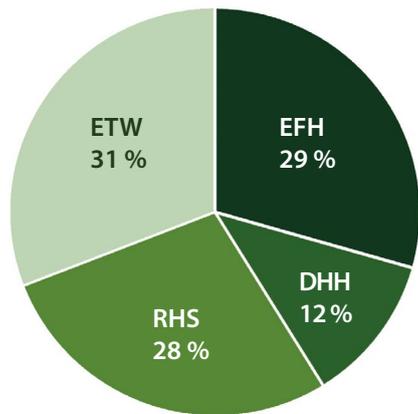
EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m<sup>2</sup>



### Marktanteile nach Objektart in Osdorf



den, zugleich der höchste Preis in den Elbvororten. Der Median\* für Doppelhausverkäufe lag mit 625.000 Euro deutlich unter dem außergewöhnlich starken Vorjahreswert und erreichte den zweitniedrigsten Wert im Elbvororte-Vergleich.

Reihenhäuser erzielten einen Durchschnittspreis\* von 639.000 Euro – ein spürbarer Anstieg zum Vorjahr, der dennoch im unteren Drittel der Elbvororte rangiert.

Die Kaufpreise bewegten sich in der Spanne von 315.000 Euro bis zu 1,2 Mio. Euro. Neubauten wurden in keiner der beiden Kategorien gehandelt.

### Eigentumswohnungen

Der Markt für Eigentumswohnungen zeigte 2024 eine leichte Erholung. Die Anzahl der Verkäufe stieg um 10,5 % auf 21 Transaktionen, der Geldumsatz legte um 13,7 % auf rund 6,5 Mio. Euro zu. Im Gegensatz zu vielen anderen Elbvororten wurden in Osdorf zumindest einige Neubauten verkauft.

Die Angebotspreise der wenigen gehandelten Neubauten lagen bei über 7.300 Euro/m<sup>2</sup> und reichten bis 9.300 Euro/m<sup>2</sup>. Eigentumswohnungen aus dem Bestand bewegten sich auf stabilem Niveau: Der Median stagnierte bei rund 3.742 Euro/m<sup>2</sup> und lag damit leicht unter dem Vorjahreswert. Die Kaufpreise für Bestandswohnungen reichten von 2.690 Euro/m<sup>2</sup> bis etwa 6.500 Euro/m<sup>2</sup> – knapp 90 % davon unterhalb der 5.000-Euro-Marke.

### Einfamilienhäuser

Der Durchschnittspreis\* für Einfamilienhäuser und Villen in Osdorf lag 2024 bei 1,765 Mio. Euro – ein Anstieg von 13,9 % gegenüber dem Vorjahr. Der Spitzenpreis wurde in Hochkamp erzielt: Eine Villa wechselte dort für 9,7 Mio. Euro den Eigentümer. Am unteren Ende der Skala starteten die Kaufpreise bei 488.000 Euro.

Im Wesentlichen\* bewegte sich das Marktgeschehen zwischen 750.000 Euro und 3 Mio. Euro. 60 % der Häuser wurden oberhalb der 1-Mio.-Euro-Marke verkauft, 45 % sogar für mehr als 2 Mio. Euro.

### Doppel- und Reihenhäuser

Wie auch in den Vorjahren war Osdorf auch 2024 der aktivste Markt für Doppel- und Reihenhäuser in den Elbvororten. Das ausgeprägte Preisgefälle von Süd nach Nord – bedingt durch die heterogene Bebauung des Stadtteils – zeigte sich erneut deutlich.

So war eine Doppelhaushälfte im nördlichen Osdorf bereits ab 250.000 Euro zu erwerben, während im Süden bis zu 2,55 Mio. Euro für ein Doppelhaus gezahlt wur-



### Wussten Sie schon ...?

#### • Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2024 in m<sup>2</sup> Wohnfläche/Grundstück:

Einfamilienhäuser	203/1.199
Doppelhaushälften	178/516
Reihenhäuser	114/284
Eigentumswohnungen	60/-

#### • Immobilienbestand:

Wohnungen	9.513
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.447

#### • Durchschnittliche Wohnfläche:

pro Einwohner	41,9 m <sup>2</sup>
---------------	---------------------

#### • Einwohnerzahl:

Bevölkerung unter 18 Jahre	19,8 %
----------------------------	--------

Bevölkerung ab 65 Jahre	21,6 %
-------------------------	--------

#### • Fläche Stadtteil:

	7,3 km <sup>2</sup>
--	---------------------

#### • Schulen:

Grundschulen	4
Gymnasien	2
Privatschule	1

#### • Kindergärten:

	16
--	----

#### • Niedergelassene Ärzte:

	67
--	----

#### • Natur/Parks:

Botanischer Garten	
--------------------	--

#### • Freizeitangebot:

Tennis, Hockey, Polo	
----------------------	--

#### • Fahrtzeit bis in die Innenstadt:

S-Bahn Hochkamp – 22 Minuten bis Jungfernstieg	
--	--

### Kaufpreistabelle 2024

in Euro	von	bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	488.000	6.000.000	1.765.000
Doppelhaushälften	250.000	2.550.000	625.000
Reihenhäuser	315.000	1.200.000	639.000
Eigentumswohnungen	2.690	9.344	3.758

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

# Nienstedten

**N**ienstedten, bekannt für seine prächtigen Villen und großzügigen Wohnflächen, bleibt eine der exklusivsten Adressen Hamburgs. Mit rund 1.850 Wohngebäuden, von denen über 95 % elegante Ein- und Zweifamilienhäuser sind, zeigt Nienstedten eine große Homogenität in seiner baulichen Struktur. Diese Wohngebäude prägen das Bild des Stadtteils mit einer durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf von 58,8 Quadratmetern, weit über dem städtischen Durchschnitt. Die klassische Architektur und die weitläufigen Grundstücke

bieten den Bewohnern Lebensqualität und Privatsphäre. Nienstedten verbindet traditionellen Charme mit einer lebenswerten Umgebung, ideal für diejenigen, die Ruhe und Raum schätzen.

## Gesamtmarkt

Der Rückgang des Immobilienmarktes seit 2022 kehrte sich 2024 auch in Nienstedten um. Der Geldumsatz stieg deutlich auf 74,8 Mio. Euro (Vorjahr: rund 54 Mio. Euro). Ebenso legte die Zahl der gehandelten Immobilien auf 35 Verkäufe zu. Damit bildet

Nienstedten gemessen an der Anzahl den zweitkleinsten Immobilienmarkt, rangiert beim Geldumsatz jedoch auf Platz 3 im Elbvororte-Vergleich. Der durchschnittliche Transaktionswert stieg um 22,8 % auf 2,137 Mio. Euro – der stärkste Anstieg und zugleich die Spitzenposition unter den Elbvororten. Auch bereinigt um Ausreißer, wie ein Anwesen, das für 15 Mio. Euro verkauft wurde, liegt der durchschnittliche Wert bei 1,76 Mio. Euro und damit weiterhin an der Spitze.

Eine Ursache hierfür ist die Verlagerung von Verkäufen im Segment der Eigentumswohnungen hin zu Ein- und Zweifamilienhäusern. So wurden nur 8 Wohnungen mit einem Geldumsatz von rund 7,9 Mio. Euro verzeichnet, während der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern auf 27 Objekte und rund 66,9 Mio. Euro Umsatz anstieg. Insgesamt wurden 1,1 % des Immobilienbestands gehandelt – davon lediglich 0,5 % der Wohnungen, aber 1,5 % der Ein- und Zweifamilienhäuser.

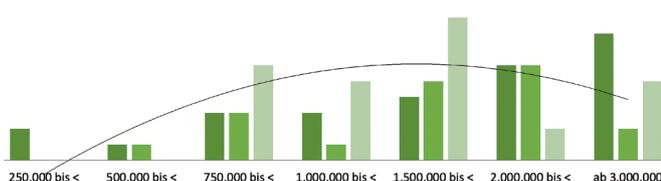
## Einfamilienhäuser

Mit dem Verkauf einer Villa für 15 Mio. Euro belegt Nienstedten Platz 2 im Elbvororte-Vergleich. Im Durchschnitt\* erzielten Einfamilienhäuser und Villen einen Verkaufspreis von 1,7 Mio. Euro (Median) – ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Die „Verteilung der Verkäufe“ (siehe Grafik) zeigt: Während die Anzahl der Transaktionen zwischen 750.000 Euro und 2 Mio. Euro stieg, gingen die Verkäufe in der Spanne von 2 bis 3 Mio. Euro deutlich zurück – was den gesunkenen Median erklärt. Die Kaufpreise lagen überwiegend zwischen 840.000 Euro und 4 Mio. Euro, mit wenigen Ausreißern nach oben. Zwei Drittel aller Verkäufe bewegten sich unterhalb der 2-Millionen-Euro-Grenze.

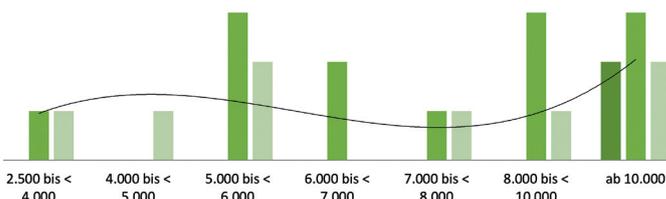


## Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m<sup>2</sup>



## Doppel- und Reihenhäuser

Der Markt für Doppel- und Reihenhäuser ist in Nienstedten traditionell sehr klein, aber hochpreisig. Reihenhäuser wechselten 2024 ab 845.000 Euro den Eigentümer und erreichten Kaufpreise von bis zu 2,1 Mio. Euro für einen Neubau – der Spitzenwert im Elbvororte-Vergleich. Durchschnittlich\* zahlten Käufer rund 1,29 Mio. Euro, ein Plus von 6,0 % zum Vorjahr, und ebenfalls der höchste Wert unter den Elbvororten. Die Quadratmeterpreise lagen zwischen 6.760 Euro/m<sup>2</sup> und 10.660 Euro/m<sup>2</sup>, wobei der Spitzenwert von einem Neubau erzielt wurde. Bestandsobjekte blieben unterhalb der 10.000-Euro-Marke.

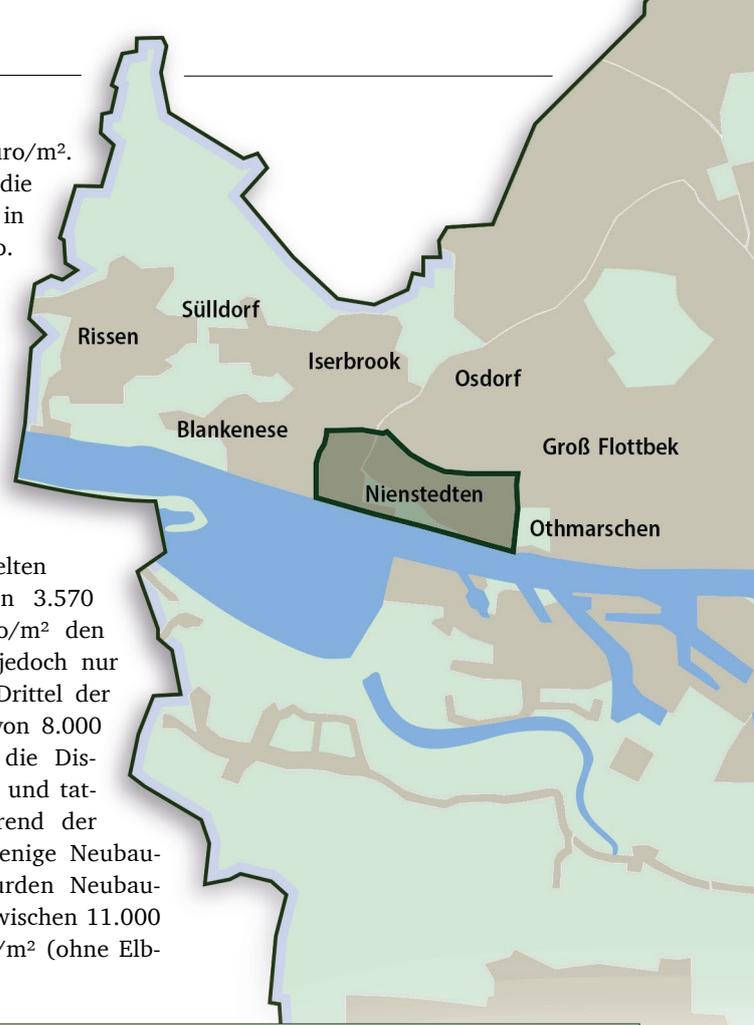
Bei den Doppelhäusern lässt die Datenmenge üblicherweise keine statistische Auswertung zu, doch 2024 konnten ausreichend Verkäufe aus dem Bestand verzeichnet werden. Die Kaufpreise lagen zwischen 800.000 Euro und 1,85 Mio. Euro, bei einem durchschnittlichen\* Verkaufspreis von rund 1,398 Mio. Euro. Insgesamt wurden im Segment Doppel- und Reihenhäuser neun Verkäufe mit einem Geldumsatz von etwa 12,2 Mio. Euro registriert.

## Eigentumswohnungen

Nach einer leichten Markterholung im Jahr 2023 ging die Zahl der gehandelten Eigentumswohnungen 2024 – wie eingangs beschrieben – erneut zurück. Verkäufe von Neubauten wurden beim Gutachterausschuss Hamburg nicht verzeichnet. Die gehandelten Eigentumswohnungen waren dennoch hochpreisig und erzielten Spitzen-

werte von bis zu 15.354 Euro/m<sup>2</sup>. Absolut betrachtet wurde die teuerste Wohnung 2024 in den Elbvororten für 3,9 Mio. Euro verkauft – Elbblick inklusive. Der durchschnittliche\* Quadratmeterpreis lag bei 6.569 Euro und damit auf Platz 4 im Elbvororte-Vergleich, mit einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr.

Bestandswohnungen wechselten 2024 zu Preisen zwischen 3.570 Euro/m<sup>2</sup> und 10.000 Euro/m<sup>2</sup> den Eigentümer, überschritten jedoch nur selten diese Marke. Zwei Drittel der Verkäufe lagen unterhalb von 8.000 Euro/m<sup>2</sup>. Auffällig bleibt die Diskrepanz zwischen Angebot und tatsächlichem Verkauf: Während der Gutachterausschuss nur wenige Neubauverkäufe verzeichnete, wurden Neubauten am Markt zu Preisen zwischen 11.000 Euro/m<sup>2</sup> und 16.500 Euro/m<sup>2</sup> (ohne Elbblick) beworben.

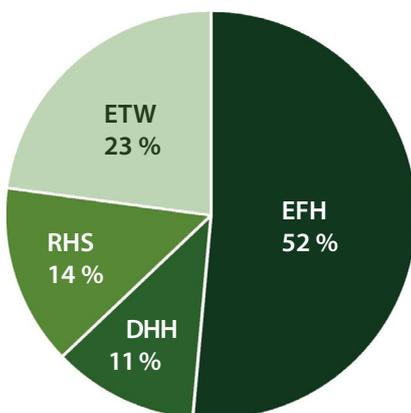


## Kaufpreistabelle 2024 in Euro

	von	**bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	840.000	6.000.000	1.700.000
Doppelhaushälften	800.000	1.850.000	1.398.000
Reihenhäuser	845.000	2.100.000	1.290.000
Eigentumswohnungen	3.571	15.354	6.569

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

## Marktanteile nach Objektart in Nienstedten



## Wussten Sie schon ...?

• <b>Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2024 in m<sup>2</sup> Wohnfläche/Grundstück:</b>		• <b>Fläche Stadtteil:</b>	<b>4,4 km<sup>2</sup></b>
Einfamilienhäuser	257/871	• <b>Schulen:</b>	1
Doppelhaushälften	225/432	Grundschule	1
Reihenhäuser	168/343	Waldorfschule	1
Eigentumswohnungen	116/-	• <b>Kindergärten:</b>	<b>7</b>
• <b>Immobilienbestand:</b>		• <b>Niedergelassene Ärzte:</b>	<b>13</b>
Wohnungen	1.540	• <b>Natur/Parks:</b>	Hirschpark, Jenischpark, Wesselhoeftpark, Westerpark
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.756	• <b>Freizeitangebot:</b>	Reitsport
• <b>Durchschnittliche Wohnfläche:</b>		• <b>Fahrtzeit bis in die Innenstadt:</b>	S-Bahn Hochkamp – 22 Minuten bis Jungfernstieg
pro Einwohner	58,5 m <sup>2</sup>	• <b>Wochenmarkt:</b>	Freitag Ökomarkt
• <b>Einwohnerzahl:</b>	<b>7.034</b>		
Bevölkerung unter 18 Jahre	18,6 %		
Bevölkerung ab 65 Jahre	26,3 %		

# Othmarschen

Othmarschen bietet Wohnqualität zwischen Tradition und moderner Entwicklung und gehörte damit auch 2024 zu den begehrtesten Elbvororten. Der Stadtteil ist geprägt von einer Mischung aus historischen Villen und modernen Mehrfamilienhäusern, die sich in die gewachsene Struktur einfügen. Die Nähe zur Elbe, gepflegte Parkanlagen sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die A7 tragen zur hohen Wohnqualität bei. Othmarschen verbindet eine etablierte Wohnkultur mit zeitgemäßen Anforderungen und bleibt damit ein stabiler Standort für Käufer und Eigentümer, die ruhiges Wohnen mit städtischer Erreichbarkeit kombinieren möchten.

## Gesamtmarkt

Mit rund 118,5 Mio. Euro verzeichnete Othmarschen 2024 einen Geldumsatzanstieg von 35,5 % gegenüber dem Vorjahr. Damit stellte der Stadtteil 21,7 % des gesamten Geldumsatzes am Immobilienmarkt der Elbvororte und lag knapp vor Blankenese. Auch die Zahl der Immobilientransaktionen stieg deutlich: Mit 69 Verkäufen lag Othmarschen 25,5 % über dem Vorjahreswert und belegte Platz 3 im Vergleich der Elbvororte. Besonders der Markt für Eigentumswohnungen zeigte eine anhaltend starke Erholung und bildet in dieser Kategorie den größten Teilmarkt der Elbvororte. Insgesamt wechselten 0,9 % aller Bestandsimmobilien in Othmarschen den Eigentümer. Der durchschnittliche\* Verkaufspreis pro Transaktion lag 2024 bei 1,72 Mio. Euro und stieg damit um 8,0 % zum Vorjahr.



## Einfamilienhäuser

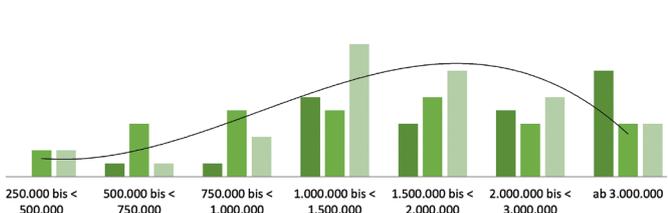
Nach dem deutlichen Rückgang der Einfamilienhaus-Transaktionen in Othmarschen 2023 – als sich der Markt vorübergehend stärker zu Doppel- und Reihenhäusern verlagerte – dominierten 2024 wieder Einfamilienhäuser und Villen das Marktgeschehen. Die Verkaufspreise starteten bei rund 1,1 Mio. Euro und reichten in der Regel bis etwa 5 Mio. Euro. Elbblick-Objekte erzielten wie immer deutlich höhere Preise: Zwei Objekte wurden für 13,1 Mio. Euro und 24,5 Mio.

Euro gehandelt – letzteres zugleich der höchste Verkaufspreis 2024 in den Elbvororten. Der Großteil der Verkäufe bewegte sich weiterhin in der Spanne zwischen 1,4 Mio. Euro und 3 Mio. Euro.

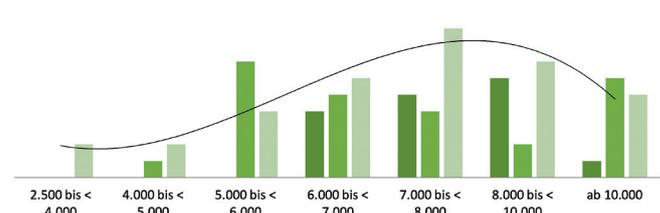
Der durchschnittliche Kaufpreis\* betrug rund 1,82 Mio. Euro und blieb damit stabil gegenüber 2023, nachdem im Jahr zuvor noch ein Rückgang von -29,1 % gegenüber 2022 zu verzeichnen war. Othmarschen behauptet damit erneut die Spitzenposition im Elbvororte-Vergleich.

### Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m<sup>2</sup>



## Doppel- und Reihenhäuser

Im Segment der Doppel- und Reihenhäuser setzte sich 2024 die moderate Erholung in Othmarschen fort. Reihenhäuser wechselten ab 350.000 Euro den Eigentümers und erreichten in Einzelfällen Preise von bis zu 1,275 Mio. Euro für einen Neubau – Neubauten blieben jedoch wie schon in den Vorjahren selten. Der Medianpreis stieg auf 795.000 Euro und lag damit leicht über dem Vorjahreswert. Die erzielten Quadratmeterpreise bewegten sich in einer Spanne von etwa 4.650 Euro/m<sup>2</sup> bis 8.600 Euro/m<sup>2</sup>.

Bei den Doppelhaushälften wurde 2024 ein deutlich höheres Preisniveau erreicht. Bestandsobjekte wurden zwischen 875.000 Euro und knapp 2 Mio. Euro gehandelt, für einen Neubau wurden 2,39 Mio. Euro gezahlt. Der Median stieg um 8,3 % auf 1,625 Mio. Euro – der höchste Wert im Elbvororte-Vergleich. 85 % aller Verkäufe lagen über der 1-Million-Euro-Marke.

## Eigentumswohnungen

Die Erholung des Marktes für Eigentumswohnungen setzte sich in Othmarschen auch 2024 fort. Die Zahl der Verkäufe stieg um 40,0 %, während der Geldumsatz

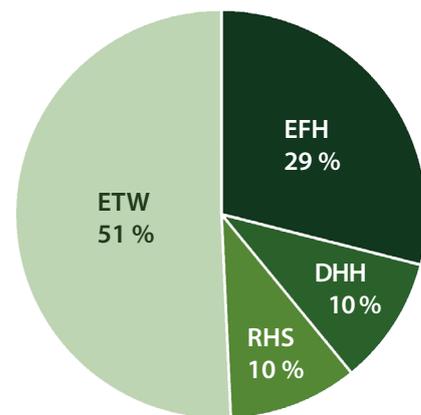
mit einem Plus von 16,3 % auf 27,4 Mio. Euro unterproportional zunahm. Der Median der Quadratmeterpreise erreichte 7.683 Euro/m<sup>2</sup> und legte damit um 11,8 % gegenüber dem Vorjahr zu. Er blieb jedoch weiterhin spürbar unter dem Höchststand aus dem Jahr 2021 (8.357 Euro/m<sup>2</sup>).

Verkäufe von Neubauten wurden auch 2024 vom Gutachterausschuss kaum verzeichnet. Den Spitzenwert erzielte eine Neubauwohnung aus dem Bestand mit 13.583 Euro/m<sup>2</sup> – ohne Elbblick. Während die Zahl der Verkäufe über 10.000 Euro/m<sup>2</sup> zurückging, nahmen insbesondere die Segmente zwischen 7.000 Euro/m<sup>2</sup> und unter 10.000 Euro/m<sup>2</sup> deutlich zu (siehe Grafik „Verteilung der Verkäufe“).

Verkäufe unterhalb der 5.000-Euro/m<sup>2</sup>-Marke blieben hingegen die Ausnahme. In absoluten Zahlen wurden bis zu 1,92 Mio. Euro für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand gezahlt.



Marktanteile nach Objektart in Othmarschen



## Kaufpreistabelle 2024

in Euro	von	**bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	1.100.000	4.800.000	1.820.000
Doppelhaushälften	875.000	2.390.000	1.625.000
Reihenhäuser	350.000	1.275.000	795.000
Eigentumswohnungen	3.000	13.583	7.683

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

\*\* Rare Elbblickobjekte, teilweise mehr

## Wussten Sie schon ...?

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

Einfamilienhäuser	258/959
Doppelhaushälften	208/637
Reihenhäuser	102/234
Eigentumswohnungen	101/-

### • Immobilienbestand:

Wohnungen	5.408
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.401

### • Durchschnittliche Wohnfläche:

pro Einwohner 51,8 m<sup>2</sup>

### • Einwohnerzahl:

16.662

Bevölkerung unter 18 Jahre 20,6 %

Bevölkerung ab 65 Jahre 20,3 %

### • Fläche Stadtteil:

6,0 km<sup>2</sup>

### • Schulen:

Grundschulen 3

Gymnasien 3

### • Kindergärten:

13

### • Niedergelassene Ärzte:

42

### • Natur/Parks:

Elbstrände, Jenischpark, Reemtsmapark,

Schröders Elbpark

### • Freizeitangebot:

Tennis, Hockey, Golf

### • Fahrtzeit bis in die Innenstadt:

S-Bahn Othmarschen –

17 Minuten bis Jungfernstieg

# Groß Flottbek



fiel die Erholung beim Geldumsatz mit einem Plus von 20,2 % auf rund 63,6 Mio. Euro schwächer aus, was auf rückläufige Durchschnittspreise hinweist. Der durchschnittliche\* Verkaufserlös pro Immobilie lag bei etwa 1,22 Mio. Euro und damit -7,5 % niedriger als im Vorjahr.

Besonders auffällig: Groß Flottbek folgt in seiner Marktentwicklung weiterhin zeitversetzt dem allgemeinen Trend der Elbvororte. Während andere Stadtteile bereits 2022 Einbußen verzeichneten, traf die Korrektur hier erst 2023 – und wird 2024 nur teilweise aufgeholt.

### Einfamilienhäuser

Der Markt für Einfamilienhäuser und Villen in Groß-Flottbek zeigte 2024 eine stabile Aktivität bei leicht veränderten Preisstrukturen. Zwar blieb die Anzahl der Verkäufe mit 14 Transaktionen sowie ein Geldumsatz von rund 28,4 Mio. Euro nahezu auf Vorjahresniveau, doch die Kaufpreisspanne verschob sich sichtbar.

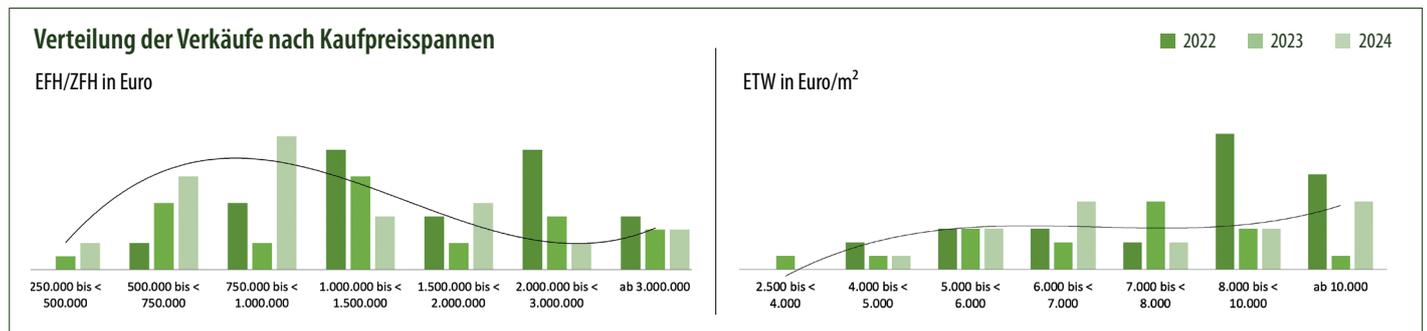
Während 2023 noch 85 % der Häuser oberhalb der 1-Million-Euro-Grenze verkauft wurden, lag 2024 bereits knapp ein Drittel der Verkäufe darunter. Auffällig war die signifikante Zunahme der Immobilientransaktionen im Segment zwischen 750.000 und 1.000.000 Euro (siehe Grafik „Verteilung der Verkäufe“). Der Medianpreis\* sank auf rund 1,795 Mio. Euro und damit deutlich unter das Niveau der beiden Vorjahre, bleibt jedoch im Elbvororte-Vergleich weiterhin im oberen Bereich.

**G**roß Flottbek, der kleinste und einer der stadtnahen Elbvororte, bleibt eine erstklassige Wahl für diejenigen, die stadtnahes Wohnen in einer lebendigen Gemeinschaft schätzen. Trotz seiner kompakten Größe beherbergt Groß Flottbek über 10 % der Einwohner der Elbvororte, ein Zeugnis seiner anhaltenden Beliebtheit. Der Stadtteil bietet eine vielfältige Bebauung aus klassischen Villen, Reihenhäusern und modernen Mehrfamilienhäusern, die nahtlos in das dichte, aber charmante Stadtbild integriert sind.

Das soziale Leben konzentriert sich um die Waitzstraße und den Beselerplatz, wo Geschäfte die lokale Kultur bereichern. Groß Flottbek kombiniert effizient die Vorzüge des städtischen Lebens mit der Qualität eines ruhigen, gut angebundenen Wohnviertels.

### Gesamtmarkt

Nach dem deutlichen Marktrückgang im Jahr 2023 zeigte sich Groß Flottbek 2024 wieder erholt. Die Zahl der Verkäufe stieg um 30,0 % auf 52 Transaktionen. Allerdings



## Doppel- und Reihenhäuser

2024 vergrößerte sich der Marktanteil von Doppel- und Reihenhäusern in Groß Flottbek auf 37 %, wobei Reihenhäuser den größten Teil stellten. Reihenhäuser wurden zwischen 420.000 Euro und 1,2 Mio. Euro gehandelt. Neubauverkäufe waren – wie in den Vorjahren – nicht vertreten. Spitzenwert erzielte eine junge gebrauchte Immobilie mit 1,95 Mio. Euro. Die Quadratmeterpreise lagen in einer Spanne zwischen 3.500 Euro/m<sup>2</sup> und rund 13.500 Euro/m<sup>2</sup>. Diese deutliche Spreizung zeigt die Umverteilung in den Kaufpreisspannen. Der Medianpreis\* sank auf 760.000 Euro und lag damit um -10,1 % unter dem Vorjahreswert.

Doppelhäuser lagen 2024 auf einem höheren Preisniveau wie in den beiden Vorjahren: Sie wurden ab 850.000 Euro gehandelt und erreichten bis zu 1,45 Mio. Euro. Der durchschnittliche Verkaufspreis\* lag bei rund 1,14 Mio. Euro – ein leichter Rückgang von -5,6 % im Vergleich zu 2023.

## Eigentumswohnungen

2024 knüpft Groß Flottbek wieder stärker an frühere Jahre an und etabliert sich als einer der aktivsten Wohnungsmärkte in den Elbvororten. 36 % aller Transaktionen entfielen auf Wohnungen – ein Wert, der exakt dem Elbvororte-Schnitt entspricht. Mit 19 verzeichneten Verkäufen und einem Geldumsatz von rund 19 Mio. Euro stieg die Aktivität um 18,8 %, der Umsatz sogar überproportional. Insbesondere das Segment mit Kaufpreisen ab 10.000 Euro/m<sup>2</sup> wuchs stark – siehe hierzu Grafik Verteilung der Verkäufe.

Eine Mitursache ist der auffällig hohe Anteil an Neubauverkäufen: In Groß Flottbek entfiel 2024 jede zweite Transaktion auf eine Neubauwohnung – ein Spitzenwert im Vergleich der Elbvororte. So verzeichnet Groß Flottbek den höchsten Kaufpreis mit 15.472 Euro/m<sup>2</sup> für eine Neubauwohnung.

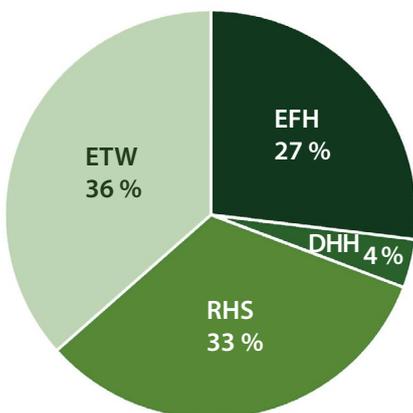
Die Preisspanne für Neubauten reichte von etwa 6.500 Euro/m<sup>2</sup> bis zu 15.500 Euro/m<sup>2</sup>. Durchschnittlich\* wurden 9.428 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt, ein Plus von 10,7 % zum Vorjahr. Bestandswohnungen lagen preislich zwischen knapp 5.000 Euro/m<sup>2</sup> und etwa 8.700 Euro/m<sup>2</sup>. Der Median\* für Bestandswohnungen sank leicht auf 6.037 Euro/m<sup>2</sup> und -4,0 % zum Vorjahr. Der Medianwert über alle Eigentumswohnungen hinweg mit 7.767 Euro/m<sup>2</sup> sicherte Groß Flottbek erneut die Spitzenposition in den Elbvororten.



## Wussten Sie schon ...?

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Durchschnittliche Größe der verkauften Objekte 2024 in m<sup>2</sup> Wohnfläche/Grundstück:</b></li> <li>Einfamilienhäuser 209/774</li> <li>Doppelhaushälften 140/450</li> <li>Reihenhäuser 122/339</li> <li>Eigentumswohnungen 114/-</li> <li>• <b>Immobilienbestand:</b></li> <li>Wohnungen 3.156</li> <li>Ein- und Zweifamilienhäuser 2.250</li> <li>• <b>Durchschnittliche Wohnfläche:</b></li> <li>pro Einwohner 50,9 m<sup>2</sup></li> <li>• <b>Einwohnerzahl:</b></li> <li>Bevölkerung unter 18 Jahre 19,7 %</li> <li>Bevölkerung ab 65 Jahre 20,4 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fläche Stadtteil:</b> 2,4 km<sup>2</sup></li> <li>• <b>Schulen:</b></li> <li>Grundschule 1</li> <li>Stadtteilschule 1</li> <li>• <b>Kindergärten:</b> 8</li> <li>• <b>Niedergelassene Ärzte:</b> 56</li> <li>• <b>Natur/Parks:</b></li> <li>Lise-Meitner-Park</li> <li>• <b>Freizeitangebot:</b></li> <li>Tennis, Hockey, Golf, Reitsport</li> <li>• <b>Fahrtzeit bis in die Innenstadt:</b></li> <li>S-Bahn Othmarschen – 17 Minuten bis Jungfernstieg</li> <li>• <b>Wochenmarkt:</b></li> <li>Mittwoch und Samstag</li> </ul>
---	---

Marktanteile nach Objektart in Groß Flottbek



## Kaufpreistabelle 2024 in Euro

	von	bis	*Median
Einfamilienhäuser/Villen	520.000	4.800.000	1.795.000
Doppelhaushälften	840.000	1.445.000	1.142.500
Reihenhäuser	418.000	1.950.000	760.000
Eigentumswohnungen	4.973	15.472	7.767

\*Der Median oder der 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**