



HAMBURGER Klönschnack

IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG IN DEN ELBVORORTEN

RICHELMANN & VERNIMB
präsentiert
Immobilienmarktbericht
der Elbvororte
2026



FOTO: KATIE CHIRIKUSKAYA_ADOBESTOCK



Alexander Richelmann



Sebastian Vernimb

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



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 auf unsere Datensammlung von rund 20.000 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 2026

Liebe Leserin, lieber Leser,

Herzlich willkommen zum 14. Immobilienmarktbericht der Elbvororte. 2025 war ein Jahr, in dem das Marktgeschehen ruhiger als in den Vorjahren, aber nicht weniger aufschlussreich war.

Märkte haben kein Gedächtnis. Käufer schon. Die vergangenen Jahre haben den Immobilienmarkt entlang der Elbe spürbar verändert. Nach der Hochphase Anfang 2022 folgte mit der Zinswende eine Phase der Anpassung. 2025 zeigt sich ein Markt, der diese Umbrüche verarbeitet hat: stabiler, differenzierter und strukturierter als noch vor wenigen Jahren.

Die Transaktionszahlen stiegen weiterhin an, während sich das Preisniveau weitgehend stabilisierte. Gleichzeitig ist die Preisbildung selektiver geworden. Lagequalität, Objektzustand und Energieeffizienz bestimmen Preis und Vermarktungserfolg stärker als in der früheren Hochphase.

Für Verkäufer eröffnet sich wieder ein aktiver Markt, vorausgesetzt die Preisfindung ist realistisch und marktnah. Käufer finden mehr Verhandlungsspielraum als noch vor wenigen Jahren, bei weiterhin stabilen Werten in guten Lagen.

Die Elbvororte bleiben ein Hochpreismaßstab mit klaren Spitzenlagen, soliden mittleren Segmenten und erkennbaren Einsteigsmärkten.

Als Makler verstehen wir unsere Aufgabe darin, Orientierung zu geben, gerade in Phasen struktureller Veränderung. Seit über zehn Jahren analysieren wir den Markt mit derselben systematischen und objektiven Methodik. Diese Kontinuität ermöglicht es uns, Entwicklungen einzuordnen, statt nur Momentaufnahmen zu betrachten. Das Ergebnis der diesjährigen Analyse und unsere Einschätzung dazu finden Sie auf den folgenden Seiten. Lesen Sie zunächst die Gesamtmarktanalyse 2025 im Vergleich zu den Vorjahren, gefolgt von den Detailauswertungen für jeden Stadtteil der Elbvororte. Mehr zu uns und unseren Dienstleistungen finden Sie auf Seite 7.

Wir danken dem gesamten KLÖNSCHNACK-Team für die langjährige Zusammenarbeit und Ihnen für das zahlreiche Feedback, das Sie uns jedes Jahr zum Marktbericht mitgeben.

Falls Sie mehr möchten: Die Vorjahresausgaben stehen Ihnen kostenlos als PDF unter www.richelmann-vernimb.de zur Verfügung.

Viel Freude bei der Lektüre wünschen Ihnen

Alexander Richelmann & Sebastian Vernimb



IMPRESSUM



Ausgabe 2026

Hamburger Klönschnack Unternehmensprofil
Anzeigen-Sonderveröffentlichung

Hamburger Klönschnack & Medien GmbH
Elbchaussee 586 a
22587 Hamburg
Telefon 040/86 66 69-0
www.klonschnack.de

Herausgeber
Klaus Schümann

Immobilienmarktbericht der Elbvororte 2026
©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 der Elbvororte 2026“ und Nennung des Autors Alexander Richelmann gebeten.

Quellenhinweis
Gutachterausschuss, Hamburg
Statistikamt Nord
Eigene Datenerhebungen

Titelfoto: Katie Chizhevskaya_Adobestock.com

Allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes in den Hamburger Elbvororten

Wer heute Immobilien kauft, kalkuliert mit anderen Parametern als noch vor drei Jahren. Die Kaufkraft ist gesunken, die Kalkulationen sind nüchterner geworden und Finanzierungszusagen brauchen mehr Zeit.

Historisch betrachtet bewegen sich die Finanzierungskosten weiterhin im moderaten Bereich. 1 % Bauzins war keine Normalität, sondern ein historischer Ausnahmestandard der Niedrigzinsphase bis Anfang 2022. Mit rund 3,5 % lag der durchschnittliche Bauzins 2025 auf einem vergleichbaren Niveau wie 2010/2011. Der Zinsanstieg 2022, der dem Immobilienmarkt einen Zinsschock versetzte, scheint 2025 überwunden.

Die Zinsentwicklung bleibt ein zentraler Einflussfaktor für die Nachfrage, die 2025 spürbar stieg, auch wenn die Anforderungen der Banken hoch bleiben. Immobilien in den Hamburg Elbvororten sind gefragt: Die Elbvororte bilden eines

der größten zusammenhängenden Villengebiete Deutschlands – und einen Hochpreisraum, dessen Intensität je nach Stadtteil deutlich variiert.

Preisniveau der Elbvororte – Medianwerte im Überblick

Die Medianwerte der Kaufpreise zeigen die klare Differenzierung innerhalb der Stadtteile der Elbvororte. Wer ein Einfamilienhaus suchte, zahlte 2025 in Iserbrook im Median 662.500 Euro; wer ein Haus in Nienstedten suchte, zahlte 2,04 Mio. Euro – etwa das Dreifache. Doppelhaushälften begannen durchschnittlich in Osdorf bei 621.000 Euro und endeten in Nienstedten bei 2,17 Mio. Euro. Der Median für Reihenhäuser deckte die Spanne von 468.500 Euro in Osdorf bis 1,05 Mio. Euro in Blankenese ab. Im Wohnungsmarkt reichte die Bandbreite von 4.345 Euro/m² in Rissen bis durchschnittlich 7.260 Euro/m² in Groß Flottbek, eng gefolgt von Werten von 7.099 Euro/m² in Othmarschen und 6.655 Euro/

m² in Nienstedten. Alle Details zu den einzelnen Teilmärkten finden Sie in den jeweiligen Stadtteilkapiteln auf den folgenden Seiten.

Zustand wird wichtiger als zuvor – gefragt sind planbare Immobilien

Die Preisbildung in den Elbvororten ist spürbar selektiver geworden. Die Segmentierung nimmt zu: Mikrolage, Objektart, Zustand und insbesondere der energetische Zustand wirken heute wesentlich stärker preisbestimmend als in den Vorjahren. Dadurch entstehen größere Preisabstände selbst zwischen vermeintlich vergleichbaren Immobilien.

Sanierungstau und schwer kalkulierbare Folgekosten erhöhen die Preissensibilität der Käufer. Modernisierungsbedürftige Bestandsobjekte werden nur mit entsprechenden Abschlägen gehandelt. Sie finden jedoch wieder Käufer, vorausgesetzt, der Investitionsbedarf ist nachvollziehbar und in Kaufpreisforderungen realistisch berücksichtigt. Neubauobjekte werden hingegen weniger nachgefragt. Gründe sind ein gestiegenes Insolvenzrisiko bei Bauträgern und, nicht selten, hohe Kaufpreise mit überschrittener Zahlungsbereitschaft potenzieller Erwerber.

Den Markt gewinnt, wer Planbarkeit zu bezahlbaren Konditionen bietet: Jüngere Bestandsimmobilien, bereits sanierte Häuser und Wohnungen mit nachvollziehbarer Kostenstruktur und solider Energieeffizienz werden schnell gehandelt. Kalkulierbarkeit ist das neue Kaufargument.

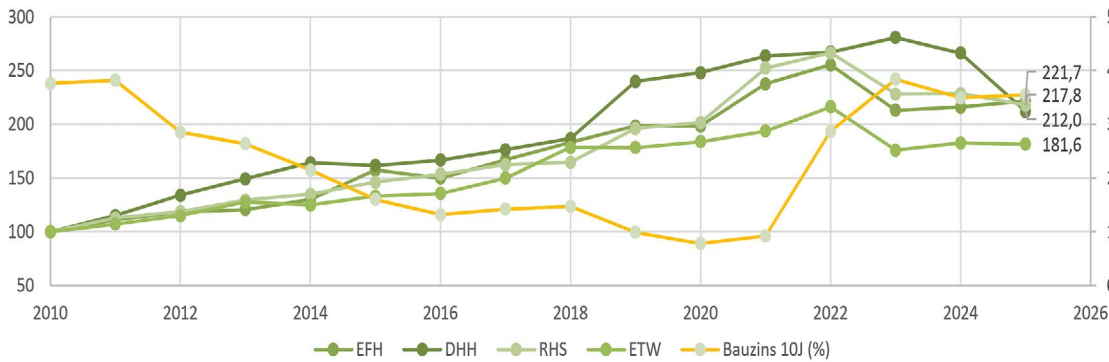
Stabilisierung bei steigender Marktaktivität

Der Immobilienmarkt der Hamburger Elbvororte setzte seine Stabilisierung 2025 nach den Preiskorrekturen der Jahre 2022 und 2023 fort. Während sich das Preisniveau überwiegend seitwärts entwickelte, nahm die Marktaktivität deutlich zu.

Marktüberblick – Elbvororte

Kauffälle	Geldumsatz	Objektmix
514 + 14,2 % ggü. Vorjahr	558 Mio. Euro + 2,4 % ggü. Vorjahr	EFH 34 % ETW 42 % DHH 8 % RHS 16 %
Mediane		Vermarktungsdauer
EFH 1,445 Mio. Euro DHH 865 Tsd. Euro	ETW 5.983/m ² RHS 612 Tsd. Euro	3 bis 6 Monate lage- u. objektabhängig
Bestand	Neubauquote	Umschlagquote
32.992 Wohnungen 20.763 Ein- und Zweifamilienhäuser	Gesamt 8,6 % EFH/ZFH 3,7 % ETW 15,4 %	Gesamt 1,0 % EFH/ZFH 1,4 % ETW 0,6 %
Eigentumsquote	Einwohner	Fläche
38,0 % (Hamburg 21,5 %)	112.279	53,3 km ²

RV-Medianpreisindex für Wohnimmobilien – Elbvororte (2010 = 100) mit Bauzins



RV-Medianpreisindex für Wohnimmobilien – Elbvororte

Er wertet die Mediane der erzielten Kaufpreise nach Objekttypen in den Elbvororten zum Basisjahr 2010=100 aus. Grundlage für den Index sind tatsächliche Verkäufe aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg.

Insgesamt wurden 514 Wohnimmobilienverkäufe registriert, nach 450 Transaktionen im Vorjahr. Dies entspricht einem Anstieg von 14,2 %. Der Geldumsatz erreichte rund 558 Mio. Euro und lag damit 2,4 % über dem Vorjahreswert von 545 Mio. Euro. Die Umschlagsquote betrug 1 % des Immobilienbestandes: Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wechselten 1,4 % den Eigentümer, bei Wohnungen 0,6 %.

Dass die Umsätze trotz mehr Transaktionen kaum wuchsen, liegt an einer strukturellen Verschiebung: In der Kaufpreisspanne oberhalb von 5 Mio. Euro fehlen die Ausnahmeobjekte der Vorjahre. Der Geldumsatz in diesem Segment sank gegenüber dem Vorjahr um rund -91 Mio. Euro. Der Markt bleibt damit insgesamt belebt, wird jedoch weniger durch einzelne Hochpreisabschlüsse getragen als in den Vorjahren.

Preisentwicklung – differenzierte Stabilisierung

Der RV-Medianpreisindex zeigt die Marktberuhigung mit je nach Objektkategorie unterschiedlichen Entwicklungen, siehe Grafik RV-Medianpreisindex. Einfamilienhäuser zogen 2025 auf 221,7 Indexpunkte an (Vorjahr: 216,1). Eigentumswohnungen hielten sich mit 181,6 Punkten nahezu stabil (Vorjahr: 182,6). Auffälliger ist der Rückgang bei Doppelhaushälften von 266,4 auf 212,0 Punkte. Das deutet allerdings weniger auf Preisverfall hin als auf den gehandelten Objektmix.

Doppelhaushälften stellten nur rund 8 % aller Transaktionen und reagierten entsprechend empfindlich auf Einzelabschlüsse.

Reihenhäuser gaben ebenfalls nach, von 228,7 auf 217,8 Punkte. Der Markt differenziert stärker nach Objektart, Lagequalität und Kaufkraft des jeweiligen Käufersegments.

Häusermarkt – umsatzstark bei struktureller Verschiebung

Mit 300 Verkäufen entfielen 58,4 % aller Transaktionen auf den Häusermarkt. Der Geldumsatz lag bei rund 406 Mio. Euro und damit 8 % unter dem Vorjahreswert – obwohl die Anzahl der Verkäufe um 4,2 % zulegen. Der Rückgang erklärt sich vor allem durch eine Verschiebung der gehandelten Objekte: Verkäufe unter 1 Mio. Euro gingen um -6,5 % zurück, Verkäufe oberhalb von 3 Mio. Euro um -8,3 %. Gleichzeitig stieg die Anzahl in der Kaufpreisspanne zwischen 1 und 3 Mio. Euro um 23,9 %. Das Marktgeschehen konzentriert sich damit zunehmend auf das mittlere und gehobene Preissegment.

Im Teilsegment der Einfamilienhäuser und Villen wurden 175 Verkäufe mit einem Geldumsatz von rund 304 Mio. Euro registriert. Der Median lag bei 1.445.000 Euro. Die überwiegende Zahl der Transaktionen bewegte sich zwischen 750.000 Euro und 3 Mio. Euro. Verkäufe oberhalb von 3 Mio. Euro machten rund 12 % der Abschlüsse aus. Der höchste Kaufpreis des Jahres wurde in Nienstedten mit rund 9,6 Mio. Euro

erzielt, ein moderater Spitzenwert im Vergleich zum Vorjahr.

Doppelhäuser erzielten 42 Verkäufe bei einem Geldumsatz von rund 43 Mio. Euro. Der Median lag bei 865.000 Euro, der höchste Kaufpreis bei rund 3,04 Mio. Euro in Nienstedten. Reihenhäuser verzeichneten 83 Verkäufe bei einem Geldumsatz von

Spitzenverkäufe 2025

Villa
in Nienstedten:
9,60 Mio. Euro

Doppelhaushälfte
in Nienstedten:
3,04 Mio. Euro

Reihenhaus
in Groß Flottbek:
1,95 Mio. Euro

Eigentumswohnung
in Blankenese:
19.134 Euro/m²

rund 59 Mio. Euro. Der Reihenhaus-Median stand bei 612.000 Euro, mit einem Spitzenkaufpreis von 1,95 Mio. Euro in Groß Flottbek. Beide Segmente zeigen eine stabile Nachfrage und bleiben zentrale Träger der mittleren Kaufpreisspannen.

Eigentumswohnungen – deutliche Belebung bei stabilem Preisniveau

Der Markt für Eigentumswohnungen entwickelte sich 2025 besonders dynamisch. Mit 214 Transaktionen stieg die Anzahl der Verkäufe um 32,1 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz legte von 104 Mio. Euro auf 152 Mio. Euro zu, ein Plus von 46,9 %. Das Preisniveau blieb dabei stabil: Der Median lag bei 5.983 Euro/m², nur 0,5 % unter dem Vorjahreswert von 6.014 Euro/m².

Ranking durchschnittliche Kaufpreise (Median): Stadtteile/Elbvororte in Euro bzw. Euro/m²

Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften		Reihenhäuser		Eigentumswohnungen	
Iserbrook	662.500	Osdorf	621.157	Osdorf	468.500	Rissen	4.345
Sülldorf	815.000	Sülldorf	637.500	Sülldorf	547.000	Osdorf	4.867
Rissen	1.100.000	Iserbrook	665.000	Elbvororte	612.000	Iserbrook	4.957
Elbvororte	1.445.000	Rissen	850.000	Othmarschen	612.500	Sülldorf	5.013
Blankenese	1.575.000	Elbvororte	865.000	Iserbrook	630.000	Elbvororte	5.983
Groß Flottbek	1.712.500	Othmarschen	893.000	Nienstedten	696.240	Blankenese	6.582
Othmarschen	1.750.000	Groß Flottbek	970.600	Rissen	697.500	Nienstedten	6.655
Osdorf	1.760.000	Blankenese	1.210.000	Groß Flottbek	850.000	Othmarschen	7.099
Nienstedten	2.040.000	Nienstedten	2.165.000	Blankenese	1.045.000	Groß Flottbek	7.260

Marktstruktur – zunehmende Professionalisierung

Wer in den Elbvororten kaufen oder verkaufen will, findet einen zunehmend professionell organisierten Markt vor. Große, ortsansässige Makler stellten 2025 rund 61 % des gesamten Angebotsvolumens; mittlere Anbieter kamen auf knapp 19 %, Einmal- oder Kleinanbieter auf rund 20 %. Der Markt konzentriert sich. Für Eigentümer bedeutet das: Wer sein Objekt mit Reichweite und Marktkennntnis vermarkten will, kommt an professioneller Begleitung kaum vorbei.

Marktaufnahme – Vermarktungsdauer und etablierte Abschläge

Ein- und Zweifamilienhäuser brauchten 2025 im Schnitt rund 5 Monate bis zum Verkauf. Das ist deutlich länger als in den Boomjahren 2020 und 2021, als es 3,5 Monate bis zum Verkauf dauerte. Der Markt ist also selektiver geworden. Objekte mit realistischem Preis werden weiterhin zügig abgenommen. Der mittlere Preisabschlag zwischen Angebots- und Kaufpreis liegt bei 6 bis 10 %. Spitzenwerte nahe 10 % bleiben die Ausnahme, nicht die Regel. Der erste Angebotspreis ist damit entscheidender denn je. Wer den Angebotspreis von Anfang an realistisch positioniert, verkauft schneller und mit geringeren Abstrichen. Wer auf Preisoptimismus setzt, zahlt es über längere Vermarktungszeiten und am Ende höhere Korrekturen zurück. Diese Erfahrung wird im aktuellen Markt verlässlich bestätigt.

Ausblick 2026

Für 2026 ist keine Rückkehr zur Hochphase zu erwarten, sondern eine graduelle, standortabhängige Entwicklung. Der Markt bleibt selektiv: Gute Lagen dürften seitwärts tendieren oder moderat zulegen, während breitere Segmente weiterhin stärker von Finanzierungskonditionen beeinflusst werden.

Die Aktivität verlagerte sich in die mittleren Preissegmente. Zwischen 4.000 und 7.000 Euro/m² stiegen die Verkäufe um bemerkenswerte 81,8 %, zwischen 7.000 und 8.000 Euro/m² immerhin um 36,4 %. Das Segment unter 4.000 Euro/m² ging um -30,6 % zurück. Oberhalb von 8.000 Euro/m² blieb die Anzahl der Verkäufe mit einem Anteil von rund 18 % weitgehend konstant.

Den höchsten Kaufpreis erzielte eine Neubau-Wohnung mit Elbblick in Blankenese: 19.134 Euro/m², bei einem absoluten Kaufpreis von 5,3 Mio. Euro. Dieser Wert ist auch in langfristiger Betrachtung ein Rekord in den Elbvororten.

Neubau – steigende Preisprämie bei geringer Transaktionszahl

Mit einem Anteil von 8,6 % aller Transaktionen bleibt die Neubautätigkeit im Marktgeschehen begrenzt und nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr (2024: 8,4 %). Gleichzeitig wuchs der Preisaufschlag gegenüber Bestandsimmobilien weiter.

Neubauhäuser erzielten 2025 einen Medianpreis von rund 8.430 Euro/m², während Bestandshäuser für rund 7.020 Euro/m² verkauft wurden, etwa 20 % weniger. Im Wohnungsmarkt betrug der Medianpreis von Neubauten rund 7.930 Euro/m² gegenüber 5.810 Euro/m² im Bestand. Die

Neubauprämie für Wohnungen liegt damit bei rund 36 %.

Baugenehmigungen – deutliche Erholung im Bezirk Altona

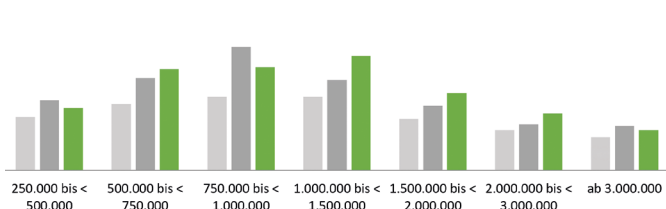
Ein Blick auf die Baugenehmigungen für Neubauten der letzten Jahre zeigt, wie tief die Talsohle war und wie weit die Erholung reicht. Von 2021 bis 2024 ging die Anzahl der Baugenehmigungen um -60 % deutlich zurück. Im Jahr 2025 zeichnete sich mit einem Anstieg von 66 % zum Vorjahr eine Wende ab.

Hamburgweit wurden 1.508 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt, nachdem im Vorjahr 908 Genehmigungen registriert worden waren. Im Bezirk Altona stieg die Zahl der Genehmigungen von 137 im Vorjahr auf 476. Damit wurde das Niveau von 2021, vor Beginn des Rückgangs, deutlich übertroffen. Insgesamt entfielen bemerkenswerte 31,6 % aller Hamburger Genehmigungen für Wohngebäude auf den Bezirk Altona.

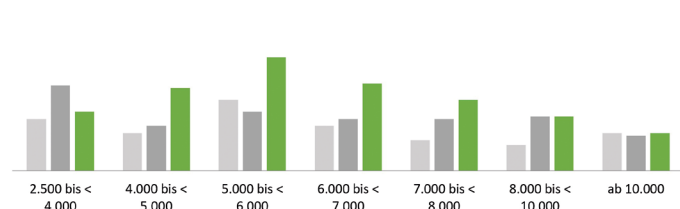
Die Entwicklung deutet auf eine wachsende Projektpipeline hin. Gleichzeitig gilt weiterhin, dass eine Baugenehmigung nicht automatisch eine kurzfristige Umsetzung bedeutet. Baukosten, Finanzierung und Projektkalkulationen stellen weiterhin hohe Hürden dar.

Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m²



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 Immobilienmarktbericht 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 stocken 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 Verzögerungen entstehen. Dem können Sie mit dem richtigen Partner methodisch durch gute Vorbereitung 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 & 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 Immobilienberater, u. a. Heyer Immobilien
 1995 – 1998 • Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beim Bauverein der Elbgemeinden
 1993 • Gymnasium Willhoden

Rissen

Der westlichste und weitläufigste Stadtteil. Zwischen dem Forst Klövensteen, den Reitwegen im Norden und dem Rissener Elbstrand entsteht eine Wohnatmosphäre, die in Hamburg ihresgleichen sucht: naturnah, ruhig und mit einem Gefühl von Raum, das in der Stadt selten geworden ist. Mit einem klaren Schwerpunkt im Häusermarkt passen hier Grundstücksgrößen, Grünanteil und Preisniveau zusammen wie kaum woanders. Rissen liegt preislich stabil im Mittelfeld der Elbvororte, aber mit deutlich überdurchschnittlichem Flächen- und Grundstücksangebot. 91,5 % des Bestands entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, die Eigentumsquote liegt bei 44,8 %. Rissen gehörte auch 2025 zu den dynamischen Stadtteilen der Elbvororte. Der RV-Medianpreisindex für Häuser lag 2025 bei 238,3 Punkten und damit deutlich über dem Elbvororte-Schnitt von 221,7. Der Wohnungsmarkt entwickelte sich verhaltener: Mit 143,6 Punkten lag der Index für Eigentumswohnungen spürbar unter dem Gesamtschnitt von 181,6 Punkten.

Gesamtmarkt

2025 wurden in Rissen 74 Wohnimmobilien gehandelt, die insgesamt einen Geldumsatz von rund 58,7 Mio. Euro erzielten. Damit entfielen 14,4 % aller Transaktionen der Elbvororte auf Rissen, der Umsatzanteil lag bei 10,5 %. Die Anzahl der Verkäufe stieg gegenüber 2024 leicht von 71 auf 74, wohingegen der Geldumsatz spürbarer zulegte. Entsprechend wuchs der durchschnittliche Kaufpreis über alle Objektarten von rund 750.000 Euro auf 793.000 Euro je Transaktion.

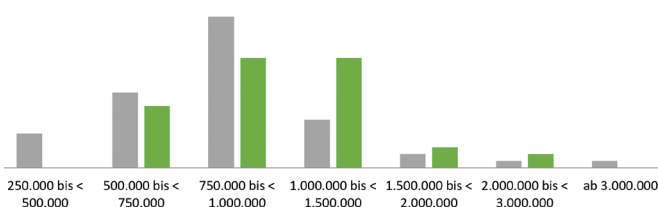


Marktüberblick – Rissen

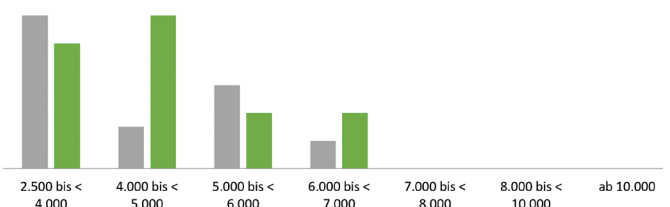
Kauffälle	Geldumsatz	Objektmix	
74 + 4,2 % ggü. Vorjahr	59 Mio. Euro + 10,2 % ggü. Vorjahr	EFH 45 % ETW 38 % DHH 12 % RHS 5 %	
Kaufpreisniveau 2025		Median von - bis (in Euro bzw. Euro/m ²)	
EFH: 1,10 Mio. 550 Tsd. – 2,40 Mio. Ranking Elbvororte: #6	DHH: 0,85 Mio. 715 Tsd. – 1,05 Mio. Ranking Elbvororte: #5		
RHS: 698 Tsd. 535 Tsd. – 808 Tsd. Ranking Elbvororte: #3	ETW: 4.354 2.971 – 6.570 Ranking Elbvororte: #8		
Anteil an Elbvororten	Häuser	ETW	Umschlagquote
Transaktionen Geldumsatz	15,3 % 12,0 %	14,4 % 10,5 %	Gesamt: 0,9 % EFH: 1,3 % ETW 0,6 %

Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m²



Der Rissener Markt blieb auch 2025 deutlich hausdominiert. Häuser stellten 62 % aller verzeichneten Verkäufe, gegenüber 38 % Wohnungen. Insgesamt wurden 46 Häuser für rund 48,7 Mio. Euro sowie 28 Eigentumswohnungen für rund 10,0 Mio. Euro gehandelt. Gleichzeitig zeigte sich auch 2025 eine zunehmende Segmentierung. Käufer reagierten stärker auf Modernisierungsstand, Energieeffizienz und Lagequalität. Preisfaktoren als Verhandlungsargument, durch die weniger marktgängige Bestandsobjekte preislich unter Druck geraten können.

Einfamilienhäuser

Rissen ist klassischer Einfamilienhausstandort. Der Markt für Einfamilienhäuser bildete auch 2025 die breite Basis des Rissener Immobilienmarktes. Insgesamt wurden 33 Objekte für rund 38,2 Mio. Euro veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei etwa 1,16 Mio. Euro, der Median lag bei 1,10 Mio. Euro.

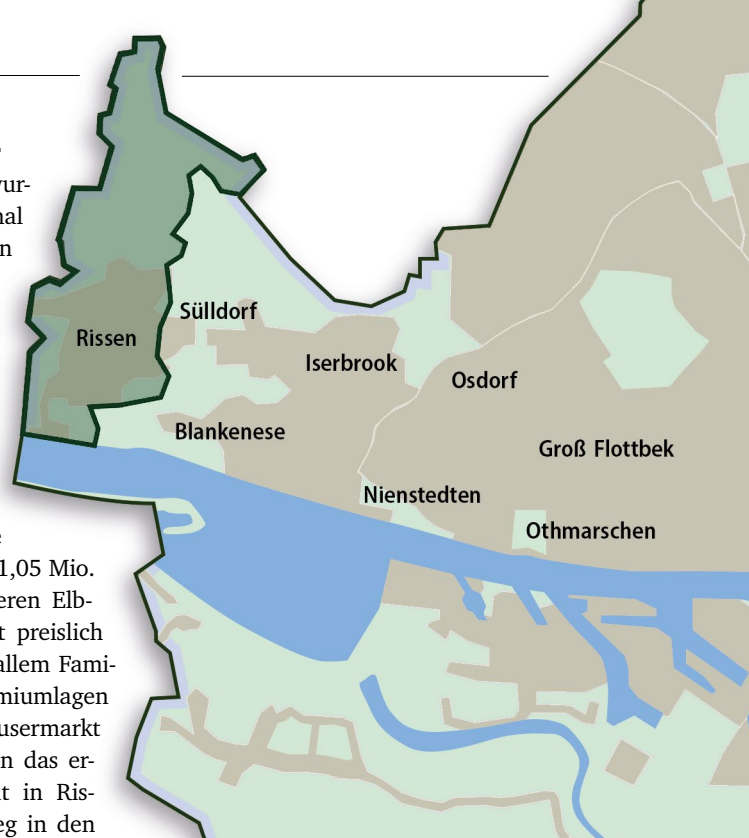
Die Kaufpreise bewegten sich überwiegend zwischen 700.000 Euro und 1,4 Mio. Euro. Hochpreisige Verkäufe oberhalb der 1,5-Mio.-Euro-Marke waren weiterhin vertreten, blieben allerdings selten. Der höchste verzeichnete Kaufpreis lag bei 2,40 Mio. Euro. Rissen zeigt damit ein solides, aber weniger extremes Preisgefüge als in Hochpreislagen wie Blankenese oder Nienstedten. Charakteristisch ist vielmehr eine breite Marktmittte, in der sich die Preise stark nach Grundstücksgröße, Baujahr und energetischem Zustand differenzieren. In der Summe zeigt sich der Häusermarkt stabil, wird jedoch selektiver als in den Vorjahren. Hochwertige, gut gelegene Objekte bleiben gefragt, während Sanierungsfälle stärker preisverhandelt werden.

Doppel- und Reihenhäuser

Doppel- und Reihenhäuser wurden 2025 insgesamt 13-mal gehandelt und erzielten einen Geldumsatz von rund 10,41 Mio. Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis für Doppelhaushälften betrug rund 853.000 Euro, der Median 850.000 Euro. Die meisten Verkäufe bewegten sich unterhalb der 1-Mio.-Euro-Grenze. Der höchste Doppelhaus-Verkauf lag bei 1,05 Mio. Euro. Im Vergleich zu anderen Elbvororten ist dieses Segment preislich moderater und spricht vor allem Familien an, die in anderen Premiumlagen kaum noch Zugang zum Häusermarkt finden. Reihenhäuser stellten das erschwinglichste Haussegment in Rissen und boten einen Einstieg in den Elbvororte-Raum für Suchende, die nicht auf elbnahe Lagequalität verzichten wollen. Durchschnittlich zahlten Käufer für Reihenhäuser etwa 685.000 Euro, der Median lag bei 697.500 Euro. Die Kaufpreise reichten von rund 535.000 Euro bis 800.000 Euro.

Eigentumswohnungen

Der Median lag bei 4.345 Euro/m², dem 2025 niedrigsten Wert der Elbvororte. Der Durchschnittspreis betrug 4.549 Euro/m². Die Spanne reichte überwiegend von 3.500 Euro/m² bis 5.500 Euro/m². Der höchste registrierte Quadratmeterpreis lag bei rund 6.570 Euro/m², der höchste absolute Kaufpreis bei 974.000 Euro. Insgesamt wechselten 28 Eigentumswohnungen für rund 10,0 Mio. Euro die Eigentümer. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Wohnung betrug rund 357.000 Euro.



Stadtteilprofil Rissen

Ø Objektgrößen 2025 (verkauft)

Wohnfläche:

EFH 174m² | DHH 144 m²

RHS 137 m² | ETW 74 m²

Grundstück:

EFH 1.253 m² | DHH 546 m² | RHS 336 m²

Bestand

3.539 Ein- und Zweifamilienhäuser
8.092 Wohnungen

Eigentumsquote

44,8 %

Bevölkerung

Einwohner:

16.429

Altersstruktur:

19,1 % unter 18 | 28,1 % 65+

Ø Wohnfläche pro Einwohner:

49,7 m²

Fläche

16,7 km²

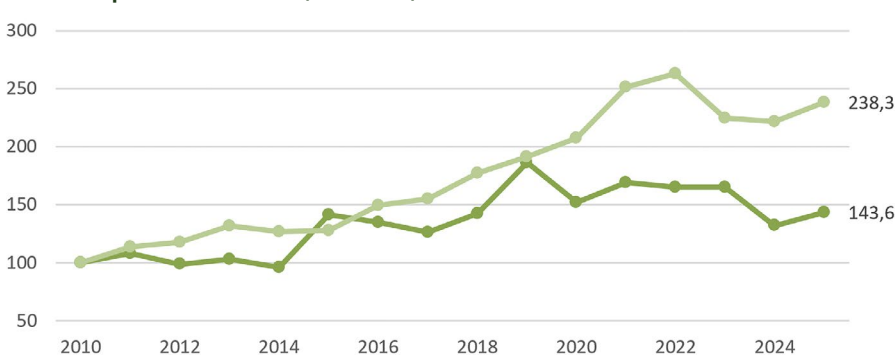
Bildung & Versorgung

2 Grundschulen | 1 Gymnasium
1 Stadtteilschule | 9 Kindergärten
38 niedergelassene Ärzte

Anbindung

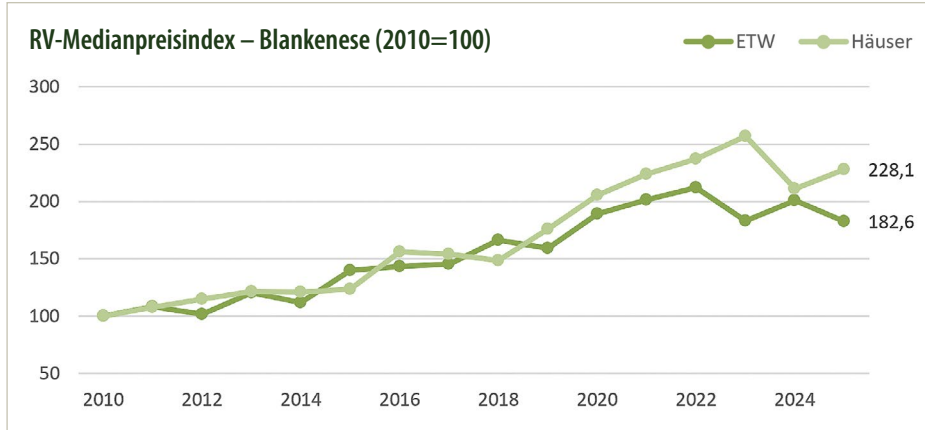
S-Bahn 34 Minuten bis Jungfernstieg

RV-Medianpreisindex – Rissen (2010=100)



Blankenese

Blankenese steht wie kaum ein anderer Stadtteil für klassischen Elbvororte-Luxus. Elbblicklagen, repräsentative Villenbebauung und das Treppenviertel sichern seine Stellung als eine der begehrtesten Adressen Hamburgs. Mit einer hohen Eigentumsquote von 48,5 % ist Blankenese ein Markt, der weniger über Volumen als über Qualität und Kaufkraft funktioniert. Wer hier kauft, investiert in einen Immobilienmarkt, der sich auch in schwierigeren Jahren als wertstabil erwiesen hat. Der RV-Medianpreisindex liegt 2025 bei 228,1 Punkten für Häuser und 182,6 Punkten für Eigentumswohnungen. Blankenese bleibt geprägt durch hohe Nachfrage und begrenztes Angebot, wodurch Preisschwankungen geringer ausfallen als in anderen Stadtteilen.

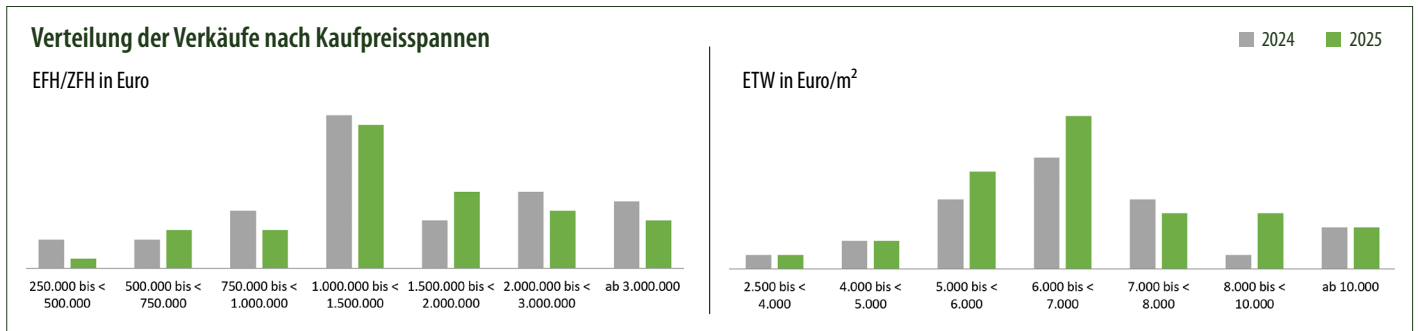


Gesamtmarkt

2025 wurden in Blankenese 75 Wohnimmobilien notariell beurkundet. Damit entfielen 14,6 % aller Transaktionen der Elbvororte auf den Stadtteil. Der Geldumsatz belief sich auf rund 101,4 Mio. Euro. Das entspricht 18,2 % des Gesamtumsatzes und damit dem höchsten Anteil unter den Elbvororten. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rund 1,35 Mio. Euro, einer der höchsten Werte im Elbvororte-Vergleich. Von den 75 Verkäufen entfielen 43 auf Häuser mit einem Geldumsatz von rund 71,2 Mio. Euro, 32 auf Eigentumswohnungen mit rund 30,2 Mio. Euro. Hausverkäufe bestimmen das Marktgeschehen. Dass Blankenese bei moderater Verkaufszahl regelmäßig einen hohen Gesamtumsatz erzielt, spiegelt das Preisniveau wider. Dieses ist kein Effekt einzelner Ausnahmeverkäufe, sondern das Ergebnis eines durchgehend hochpreisigen Marktes.

Einfamilienhäuser

Mit 34 Verkäufen stellte Blankenese 2025 den größten Markt für Einfamilienhäuser und Villen in den Elbvororten. Der Geld-



umsatz betrug rund 60,8 Mio. Euro, der Mediankaufpreis rund 1,58 Mio. Euro. Die Mehrheit der Transaktionen bewegte sich in einer Spanne zwischen 1,0 Mio. Euro und 3,0 Mio. Euro. Verkäufe unterhalb der 1-Mio.-Euro-Grenze bildeten die Ausnahme und betrafen überwiegend kleinere oder sanierungsbedürftige Objekte. Der Einstieg in den Blankeneser Häusermarkt beginnt in aller Regel oberhalb der 1-Mio.-Euro-Grenze. Der höchste Kaufpreis des Jahres lag bei 5,25 Mio. Euro. Die extremen Rekordwerte früherer Jahre blieben damit 2025 aus, das Premiumsegment zeigt sich dennoch robust. Preisrückgänge sind nicht das Steuerungsinstrument dieses Marktes: Erstklassige Objekte finden schnell Käufer, weniger überzeugende brauchen länger oder erfordern Zugeständnisse beim Preis. Zustand und Energieeffizienz wirken stärker denn je als Preisdifferenzierer.

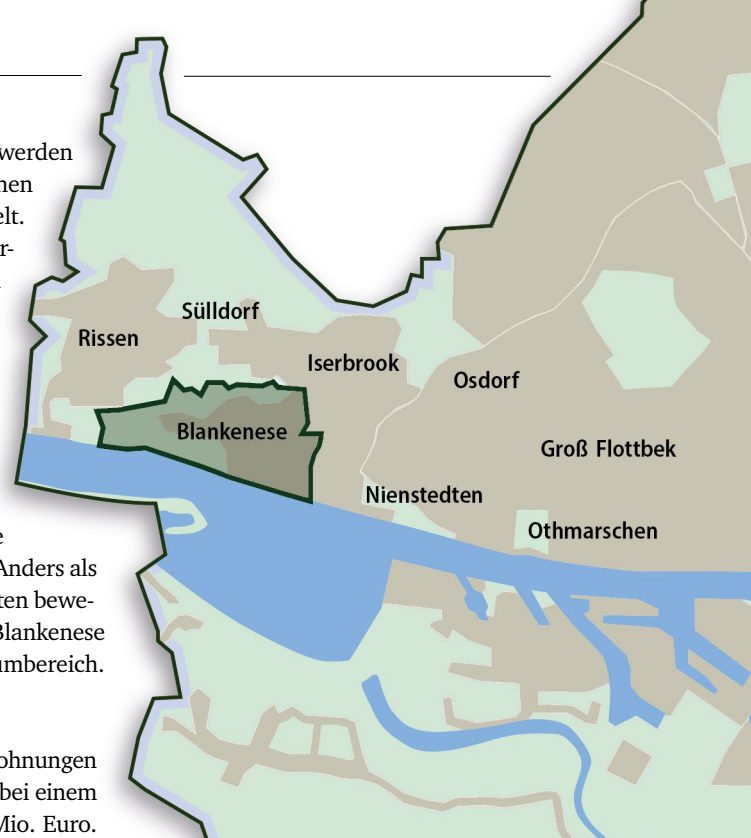
Doppel- und Reihenhäuser

Im Segment der Doppel- und Reihenhäuser wurden 2025 insgesamt 9 Verkäufe mit einem Geldumsatz von rund 10,36 Mio. Euro verzeichnet. Der Median für Doppelhaushälften lag bei 1,21 Mio. Euro, der höchste Kaufpreis bei 1,35 Mio. Euro. Alle Verkäufe notierten über der 1-Mio.-Euro-Grenze. Doppelhäuser stehen in Blankenese damit klar im

oberen Preissegment und werden als Alternative zum klassischen Einfamilienhaus gehandelt. Reihenhäuser wurden nur vereinzelt verkauft. Der Median betrug 1,05 Mio. Euro, der höchste Kaufpreis 1,60 Mio. Euro für einen Neubau. Ein Bestandsobjekt bildete mit 540.000 Euro die Ausnahme. Zustand, Energieeffizienz und Lagequalität bestimmen auch hier die Preisspreizung maßgeblich. Anders als in preisgünstigeren Elbvororten bewegen sich Reihenhäuser in Blankenese bereits im preislichen Premiumbereich.

Eigentumswohnungen

Im Segment der Eigentumswohnungen wurden 32 Verkäufe notiert, bei einem Geldumsatz von rund 30,2 Mio. Euro. Der Median pendelte sich bei 6.582 Euro/m² ein. Die Kaufpreisspanne reichte von 3.829 bis üblicherweise 13.140 Euro/m². Bestandswohnungen dominierten das Verkaufsgeschehen, Neubauten setzten nur punktuell Akzente. Einer davon fiel besonders ins Gewicht: Eine Neubau-Eigentumswohnung mit Elbblick erzielte 19.134 Euro/m² und einen absoluten Kaufpreis von 5,30 Mio. Euro.



Stadtteilprofil Blankenese

Ø Objektgrößen 2025 (verkauft)

Wohnfläche:

EFH 199 m² | DHH 172 m²

RHS 149 m² | ETW 119 m²

Grundstück:

EFH 753 m² | DHH 565 m² | RHS 310 m²

Bestand

3.162 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.820 Wohnungen

Eigentumsquote

48,5 %

Bevölkerung

Einwohner:

13.487

Altersstruktur:

17,5 % unter 18 | 27,9 % 65+

Ø Wohnfläche pro Einwohner:

61,3 m²

Fläche

7,7 km²

Bildung & Versorgung

2 Grundschulen | 2 Gymnasien

1 Stadtteilschule | 8 Kindergärten

125 niedergelassene Ärzte

Anbindung

S-Bahn 24 Minuten bis Jungfernstieg

Marktüberblick – Blankenese

Kauffälle	Geldumsatz	Objektmix	
75 - 8,5 % ggü. Vorjahr	101 Mio. Euro - 13,5 % ggü. Vorjahr	EFH 45 % ETW 43 % DHH 7 % RHS 5 %	
Kaufpreisniveau 2025	Median von - bis (in Euro bzw. Euro/m ²)		
EFH: 1,58 Mio. 680 Tsd. – 3,00 Mio. Ranking Elbvororte: #5	DHH: 1,21 Mio. 1,05 Mio. – 1,35 Mio. Ranking Elbvororte: #2		
RHS: 1,05 Mio. 540 Tsd. – 1,60 Mio. Ranking Elbvororte: #1	ETW: 6.582 3.829 – 13.140 Ranking Elbvororte: #4		
Anteil an Elbvororten	Häuser	ETW	Umschlagquote
Transaktionen	14,3 %	14,6 %	Gesamt: 1,1 %
Geldumsatz	17,5 %	18,2 %	EFH: 1,4 % ETW 0,9 %

Sülldorf

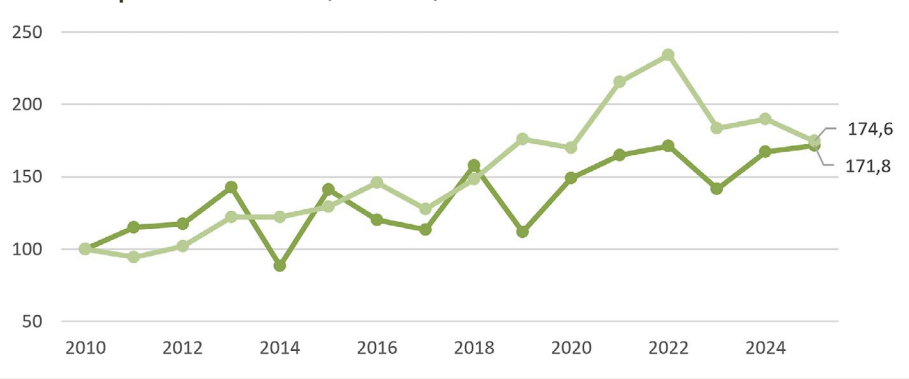
In Sülldorf kann es ländlich zugehen: Der Norden des Stadtteils wird von Reit- und Wanderwegen und Höfen geprägt, die Mitte von Reihenanlagen. Der Süden schließt baulich an Blankenese an. Rund 92,5 % aller Wohnimmobilien sind Ein- und Zweifamilienhäuser, der höchste Wert in den Elbvororten. Die Eigentumsquote liegt bei 37 %. Sülldorf ist der kleinste Teilmarkt der Elbvororte und nach Umsatz und Transaktionen deutlich kleiner als die übrigen Stadtteile. 2025 entwickelte sich sein Immobilienmarkt stabil. Der RV-Medianpreisindex liegt 2025 bei 174,6 Punkten für Häuser und 171,8 Punkten für Eigentumswohnungen, beide Werte unter dem Elbvororte-Schnitt. Nach der Anpassungsphase ab 2022 hat sich das Preisniveau gefestigt.



Gesamtmarkt

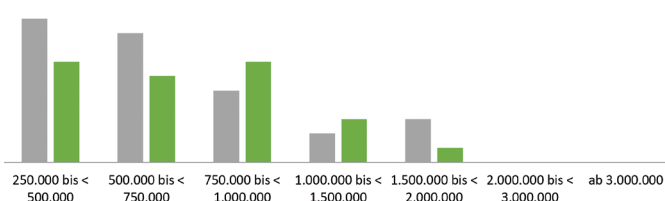
2025 wurden in Sülldorf 38 Wohnimmobilien gehandelt, die rund 24,3 Mio. Euro umsetzten. Damit entfielen 7,4 % der Transaktionen der Elbvororte auf Sülldorf, beim Geldumsatz waren es 4,4 %. Gegenüber 2024 ging die Zahl der Verkäufe von 46 auf 38 leicht zurück. Der durchschnittliche Kaufpreis über alle Objektarten stieg von 618.000 Euro leicht auf rund 639.000 Euro an. Die Fallzahlen sind gering, aber spiegeln ein vergleichsweise konstantes Preisniveau ohne große Ausschläge wider. Der Sülldorfer Markt war wie auch in den Vorjahren hauslastig: 24 Häuser für rund 17,0 Mio. Euro, 14 Eigentumswohnungen für rund 7,3 Mio. Euro. Rund 0,9 % des Immobilienbestands wechselten den Eigentümer – bei Wohnun-

RV-Medianpreisindex – Sülldorf (2010=100)

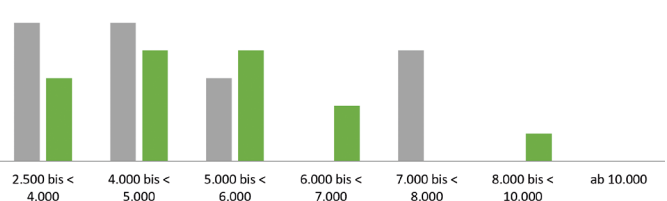


Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m²



gen 0,6 %, bei Ein- und Zweifamilienhäusern 1,1 %. Die Umschlagquote liegt damit unter den Werten vieler anderer Elbvororte.

Einfamilienhäuser

Der Markt für Einfamilienhäuser zeigte trotz seiner geringen Größe ein solides Preisniveau. Die 12 registrierten Verkäufe erzielten rund 10,53 Mio. Euro. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von rund 877.000 Euro. Der Median lag bei 815.000 Euro. Die Kaufpreise reichten von 250.000 Euro für ein modernisierungsbedürftiges Haus (Einzelfall) bis 1,5 Mio. Euro für moderne Objekte. Zwei Drittel der Verkäufe lagen unterhalb der 1-Million-Euro-Marke. Sülldorf hat eine breite, stabile Preisbasis und bleibt damit einer der zugänglicheren Einstiegsmärkte der Elbvororte. Hochpreisige Lagen, insbesondere in Blankenese-Nähe und ruhigen Randlagen, setzten punktuell Spitzenwerte.

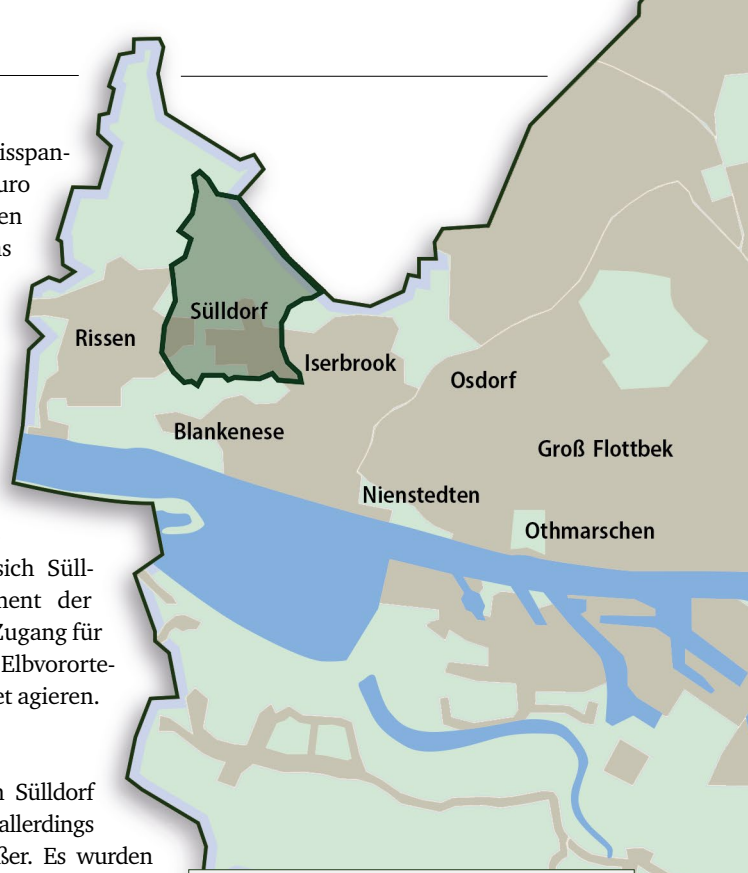
Doppel- und Reihenhäuser

Doppelhäuser spielten 2025 eine untergeordnete Rolle. Reihenhäuser waren deutlich stärker vertreten und bildeten das zentrale Marktsegment. Insgesamt wurden 11 Reihenhäuser für rund 5,82 Mio. Euro gehandelt. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rund 529.000 Euro, dicht am Median

von 547.000 Euro. Die Preisspanne reichte von 300.000 Euro bis 778.000 Euro. Neubauten waren kaum relevant; das Marktgeschehen war klar bestandsgetrieben. Sülldorf ist damit – neben Osdorf – der Elbvorort mit einem erschwinglichen Reihenhausmarkt. Während in anderen Stadtteilen die Medianpreise deutlich oberhalb der 700.000-Euro-Marke liegen, positioniert sich Sülldorf im unteren Preissegment der Elbvororte und bietet damit Zugang für Familien, die innerhalb des Elbvorortgefüges mit kleinerem Budget agieren.

Eigentumswohnungen

Auch der Wohnungsmarkt in Sülldorf blieb 2025 klein, verzeichnete allerdings einzelne hochpreisige Ausreißer. Es wurden 14 Eigentumswohnungen für rund 7,32 Mio. Euro verkauft. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Wohnung lag bei rund 522.500 Euro, der höchste absolute Kaufpreis bei 998.600 Euro. Auf Quadratmeterbasis erreichte der Median 5.013 Euro/m², der Durchschnitt 5.357 Euro/m². Die Spanne der erzielten Kaufpreise reichte von 3.813 Euro/m² bis 9.985 Euro/m².



Stadtteilprofil Sülldorf

Ø Objektgrößen 2025 (verkauft)

Wohnfläche:

EFH 141 m² | DHH 144 m²

RHS 113 m² | ETW 96 m²

Grundstück:

EFH 744 m² | DHH 756 m² | RHS 237 m²

Bestand

2.209 Ein- und Zweifamilienhäuser
4.458 Wohnungen

Eigentumsquote

37,0 %

Bevölkerung

Einwohner:

9.330

Altersstruktur:

19,1 % unter 18 | 21,8 % 65+

Ø Wohnfläche pro Einwohner:

41,9 m²

Fläche

5,7 km²

Bildung & Versorgung

1 Grundschule | 3 Kindergärten
16 niedergelassene Ärzte

Anbindung

S-Bahn 30 Minuten bis Jungfernstieg

Marktüberblick – Sülldorf

Kauffälle	Geldumsatz	Objektmix	
38 - 17,4 % ggü. Vorjahr	24 Mio. Euro - 14,6 % ggü. Vorjahr	EFH 31 % ETW 37 % DHH 3 % RHS 29 %	
Kaufpreisniveau 2025		Median von - bis (in Euro bzw. Euro/m ²)	
EFH: 815 Tsd. 465 Tsd. – 1,50 Mio. Ranking Elbvororte: #7	DHH: 638 Tsd. 470 Tsd. – 1,00 Mio. Ranking Elbvororte: #7		
RHS: 547 Tsd. 300 Tsd. – 778 Tsd. Ranking Elbvororte: #7	ETW: 5.013 3.813 – 6.522 Ranking Elbvororte: #5		
Anteil an Elbvororten	Häuser	ETW	Umschlagquote
Transaktionen	8,0 %	7,4 %	Gesamt: 0,9 %
Geldumsatz	4,2 %	4,4 %	EFH: 1,1 % ETW 0,6 %

Iserbrook

Iserbrook zählt flächenmäßig zu den kleinsten Elbvororten, ist jedoch vergleichsweise dicht besiedelt. Das Preisniveau liegt spürbar unter dem der angrenzenden Lagen und macht den Stadtteil damit vor allem für Familien attraktiv. Zentral zwischen Blankenese, Sülldorf und Osdorf gelegen, profitiert der Stadtteil von kurzen Wegen in alle Richtungen. Viele Straßenzüge sind von klassischen Siedlungshäusern geprägt, während größere Wohnanlagen in Richtung Landesgrenze die höhere Dichte erklären. Die Eigentumsquote

liegt bei vergleichsweise niedrigen 32,2 %. Der RV-Medianpreisindex erreicht 2025 178,0 Punkte für Häuser und 151,1 Punkte für Eigentumswohnungen. Nach der Zinswende reagierte Iserbrook stärker als andere auf die veränderten Finanzierungsbedingungen, hat sich seit 2024 allerdings sichtbar erholt. Im Elbvororte-Vergleich nimmt Iserbrook eine besondere Rolle ein. Der Stadtteil ist weder klassischer Premiumstandort wie Blankenese oder Nienstedten, noch ein großflächiger Häusermarkt wie Rissen.



Gerade in Phasen erhöhter Preissensibilität gewinnt der Teilmarkt an Zugkraft: Das moderate Preisniveau zieht Nachfrage an, die in teureren Lagen an ihre Finanzierungsgrenze stößt.

Gesamtmarkt

2025 wurden in Iserbrook 43 Wohnimmobilien gehandelt, der Geldumsatz lag bei rund 26,7 Mio. Euro. 8,4 % der Transaktionen der Elbvororte und 4,8 % des Geldumsatzes entfielen damit auf Iserbrook. Die Verkaufszahl stieg gegenüber 2024 deutlich – von 27 auf 43 – während der durchschnittliche Kaufpreis pro Transaktion mit rund 622.000 Euro leicht unter dem Vorjahresniveau lag. Der Markt gewann spürbar an Dynamik und blieb preislich im moderaten Segment.

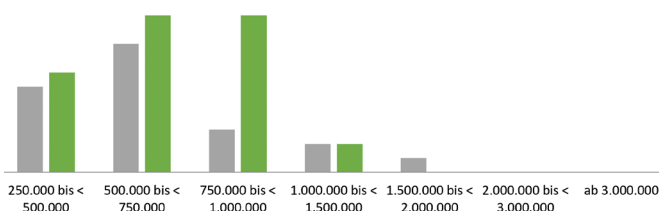
Der Iserbrooker Markt verzeichnete mehr Transaktionen für Häuser als für Wohnungen – rund 72 % der Verkäufe entfielen auf Häuser. Es wurden 31 Häuser für rund 20,9 Mio. Euro und 12 Eigentumswohnungen für rund 5,85 Mio. Euro notiert.

Marktüberblick – Iserbrook

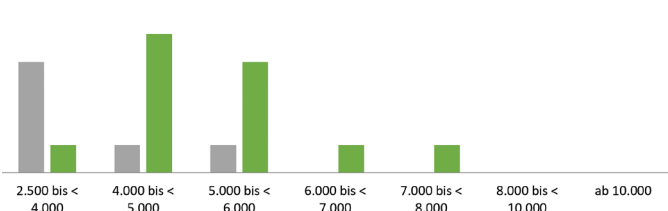
Kauffälle	Geldumsatz	Objektmix	
43 + 59,3 % ggü. Vorjahr	27 Mio. Euro + 56,5 % ggü. Vorjahr	EFH 28 % ETW 28 % DHH 14 % RHS 30 %	
Kaufpreisniveau 2025	Median von - bis (in Euro bzw. Euro/m ²)		
EFH: 663 Tsd. 400 Tsd. – 1,16 Mio. Ranking Elbvororte: #8	DHH: 665 Tsd. 340 Tsd. – 1,04 Mio. Ranking Elbvororte: #6		
RHS: 630 Tsd. 340 Tsd. – 877 Tsd. Ranking Elbvororte: #5	ETW: 4.957 3.461 – 6.000 Ranking Elbvororte: #6		
Anteil an Elbvororten	Häuser	ETW	Umschlagquote
Transaktionen	10,3 %	8,4 %	Gesamt: 0,8 %
Geldumsatz	5,1 %	4,8 %	EFH: 1,3 % ETW 0,4 %

Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m²





Doppelhaushälften erzielten einen Median von 665.000 Euro, der Durchschnitt lag bei 678.000 Euro. Der höchste Kaufpreis betrug 1,04 Mio. Euro; der Einstieg war ab 340.000 Euro möglich.

Reihenhäuser stellten das größte Teilsegment im Iserbrooker Häusermarkt. Durchschnittlich zahlten Käufer rund 653.000 Euro, bei einem Medianwert von 630.000 Euro. In der Spitze wechselte ein Reihenhaus für 877.000 Euro die Eigentümer. Der Einstiegspreis war, wie bei den Doppelhäusern, 340.000 Euro. Die breite Preisspanne belegt für beide Segmente wie stark Lage, Größe und Modernisierungsgrad die Werte beeinflussen.

Eigentumswohnungen

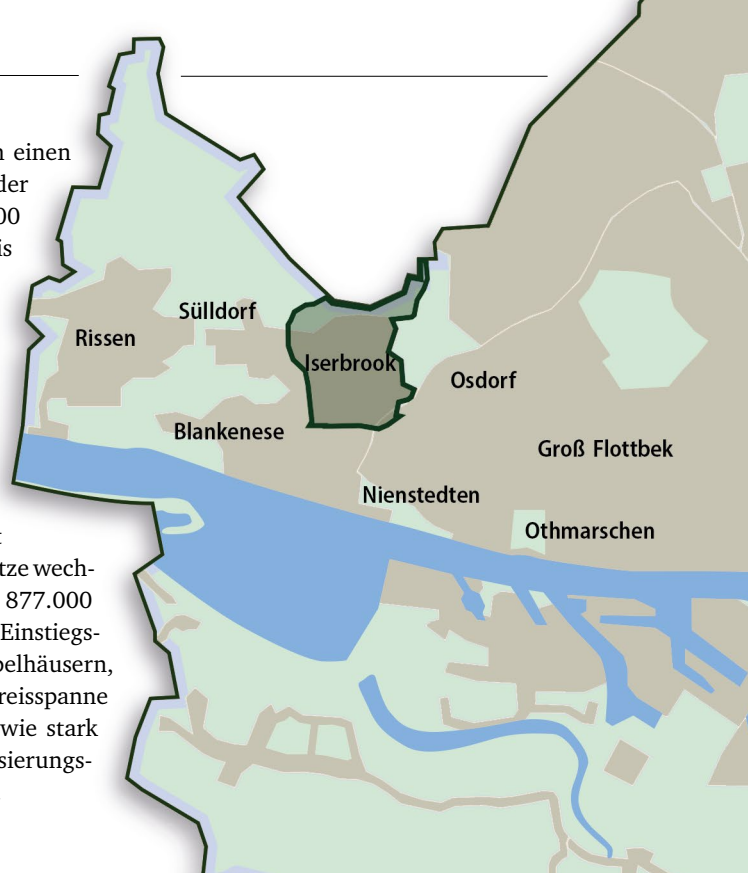
Der Wohnungsmarkt blieb 2025 klein, zeigte allerdings eine klare Belebung im Vergleich zum Vorjahr. Es notierten 12 Eigentumswohnungsverkäufe für rund 5,85 Mio. Euro, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Wohnung von rund 487.000 Euro. Auf Quadratmeterbasis lag der Median bei 4.957 Euro/m², der Durchschnitt bei 5.006 Euro/m². Einzelne hochwertige Abschlüsse führten zu Spitzenwerten bis 7.444 Euro/m². Der höchste absolute Kaufpreis lag bei 990.000 Euro. Der Wohnungsmarkt wird weiterhin überwiegend vom Bestand getragen, Neubauten spielten keine große Rolle. Der Eigentumswohnungsmarkt ist sehr klein, aber stabil. Sein Preisniveau ist im Vergleich zu den Premiulagen der Elbvororte eher niedrig und spricht eine breite Nachfragebasis an.

Einfamilienhäuser

Im Segment der Einfamilienhäuser wurden 2025 12 Verkäufe für rund 8,32 Mio. Euro registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rund 694.000 Euro, der Median bei 662.500 Euro. Der höchste verzeichnete Kaufpreis lag bei 1,16 Mio. Euro. Der Einstieg war ab 400.000 Euro möglich – ein Preisniveau für Einfamilienhäuser, das in den Elbvororten in dieser Form nur noch selten zu finden ist. Die Preise spiegeln dabei stark den Objektzustand wider: Modernisierte Häuser in guten Mikrolagen erzielen deutlich höhere Werte, während sanierungsbedürftige Objekte weiterhin einen Zugang für Käufer bieten, die bereit sind, in Modernisierung zu investieren. Alles in allem zeigt sich der Einfamilienhausmarkt solide und ohne extreme Spitzenpreise.

Doppel- und Reihenhäuser

2025 wurden 19 Doppel- und Reihenhäuser für insgesamt rund 12,56 Mio. Euro verkauft.



Stadtteilprofil Iserbrook

Ø Objektgrößen 2025 (verkauft)

Wohnfläche:

EFH 157 m² | DHH 128 m²

RHS 123 m² | ETW 92 m²

Grundstück:

EFH 910 m² | DHH 571 m² | RHS 282 m²

Bestand

2.322 Ein- und Zweifamilienhäuser
5.622 Wohnungen

Eigentumsquote

32,2 %

Bevölkerung

Einwohner:

11.523

Altersstruktur:

17,8 % unter 18 | 25,0 % 65+

Ø Wohnfläche pro Einwohner:

42,0 m²

Fläche

2,7 km²

Bildung & Versorgung

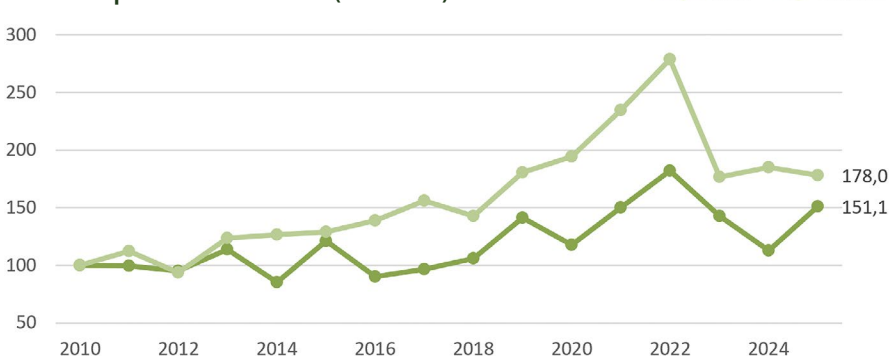
3 Grundschulen | 8 Kindergärten

10 Niedergelassene Ärzte

Anbindung

S-Bahn 28 Minuten bis Jungfernstieg

RV-Medianpreisindex – Iserbrook (2010=100)



Osdorf

Osdorf ist der vielseitigste Elbvorort: Sein Preisspektrum reicht von moderaten Nordlagen bis zu hochpreisigen Südlagen in Alt-Osdorf, Hochkamp und in Richtung Klein Flottbek. Mit rund 26.600 Einwohnern ist Osdorf der bevölkerungsreichste Elbvorort und war 2025 zugleich größter Markt nach Transaktionen. Die Eigentumsquote liegt bei niedrigen 24,1 % und damit nahe dem Hamburger Schnitt von 21,5 %. Der RV-Medianpreisindex weist 2025 185,0 Punkte für Häuser und 166,8 Punkte für Eigentumswohnungen aus. Nach der Zinswende reagierte Osdorf stärker als die reinen Premiumlagen, doch nach der Anpassungsphase ab 2022 pendelten sich die Preise auf neuem Niveau ein.

Gesamtmarkt

2025 wurden in Osdorf 89 Wohnimmobilien gehandelt, mehr als in jedem anderen Elbvorort. Mit 17,3 % aller Transaktionen führt Osdorf das Feld an. Beim Geldumsatz von

rund 86,0 Mio. Euro fällt das Bild anders aus, mit einem Marktanteil von 15,4 % rangiert Osdorf hier auf Platz 4, hinter Blankenese, Othmarschen und Nienstedten. Der durchschnittliche Kaufpreis von rund 966.500 Euro erklärt die Lücke: Osdorf bewegt viel Volumen, aber im Schnitt zu moderateren Preisen als die reinen Spitzenlagen. Von den 89 Verkäufen entfielen 52 Transaktionen auf Häuser. Dadurch belegt Osdorf Platz 1 als größter Häusermarkt, mit einem Geldumsatz von rund 70,2 Mio. Euro. Eigentumswohnungen kamen auf 37 Verkäufe und rund 15,9 Mio. Euro Umsatz. Typisch für Osdorf ist die strukturelle Zweiteilung. Die Menge der Verkäufe entsteht vor allem über die nördlichen, breiteren Lagen, während einzelne hochpreisige Transaktionen im Süden den Geldumsatz spürbar beeinflussen. Mit dem größten Transaktionsvolumen der Elbvororte beeinflusst Osdorf die Gesamtstatistik stärker als jeder andere Stadtteil.

Einfamilienhäuser

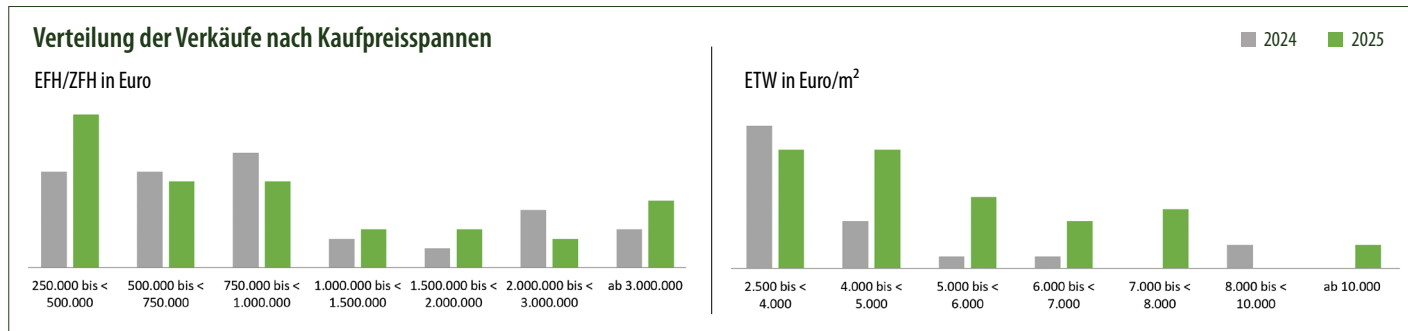
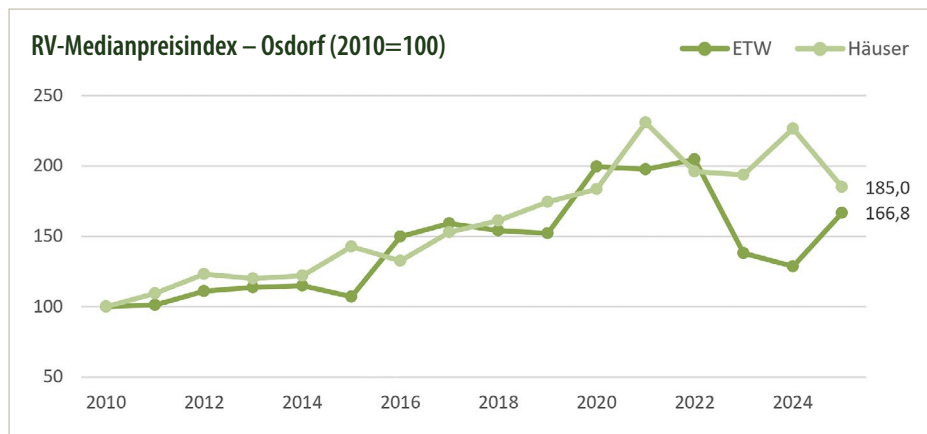
Im Einfamilienhaus- und Villensegment wechselten 2025 20 Objekte den Eigentümer, der Geldumsatz erreichte rund 48,4 Mio. Euro. Der Median betrug 1,76 Mio. Euro. Der Durchschnitt lag mit rund 2,42 Mio. Euro deutlich darüber, was auf einzelne hochpreisige Abschlüsse im südlichen Teilmarkt hinweist. Den Spitzenwert erzielte eine Villa mit 5,90 Mio. Euro.

Das Preisgefälle zwischen Nord und Süd zeigt sich bei den Einfamilienhäusern besonders deutlich: In nördlichen Quartieren waren Einstiege ab rund 760.000 Euro möglich, während Verkäufe unterhalb der 1-Mio.-Euro-Grenze im südlichen Osdorf kaum noch eine Rolle spielen. Die Preisspanne innerhalb eines Stadtteils ist damit größer als in nahezu allen anderen Elbvororten.

Doppel- und Reihenhäuser

Doppelhaushälften wurden 2025 achtmal gehandelt und erzielten einen Geldumsatz von rund 7,43 Mio. Euro. Der Median lag bei rund 621.000 Euro, der Durchschnittspreis mit rund 928.000 Euro weit darüber. Den Ausschlag gab unter anderem ein Spitzenabschluss von rund 2,65 Mio. Euro, der als Ausreißer im Spitzensegment zu werten ist. Zugleich war ein Einstieg ab rund 400.000 Euro möglich. Die Differenz zwischen beiden Werten erklärt sich durch Lagequalität und Objektzustand, die in Osdorf besonders stark auf den Preis durchschlagen.

Mit 24 Verkäufen für rund 14,30 Mio. Euro stellen Reihenhäuser das mengenstärkste Segment, zugleich den größten Reihenhaushausmarkt der Elbvororte. Der Median betrug 468.500 Euro, der Durchschnitt 596.000 Euro. Der höchste Kaufpreis lag bei 1,675 Mio. Euro, der Einstieg bei 320.000 Euro.





Eigentumswohnungen

37 Verkäufe von Eigentumswohnungen erzielten einen Geldumsatz von rund 15,86 Mio. Euro. Auf Quadratmeterbasis wurden die Wohnungen im Median zu 4.867 Euro/m² gehandelt, im Schnitt zu 5.443 Euro/m². Spitzenwerte bis 11.885 Euro/m² gingen auf einzelne hochwertige Objekte zurück.

Eine Neubau-Eigentumswohnung realisierte einen Topwert von 1,45 Mio. Euro. Der Neubauanteil betrug 24,3 % der Verkäufe. Neubauten sind damit auf dem Osdorfer Markt zwar präsent, halten sich beim Preisniveau im Elbvororte-Vergleich aber im Rahmen.

Stadtteilprofil Osdorf

Ø Objektgrößen 2025 (verkauft)

Wohnfläche:

EFH 231 m² | DHH 147 m²

RHS 115 m² | ETW 72 m²

Grundstück:

EFH 1.292 m² | DHH 656 m² | RHS 275 m²

Bestand

3.311 Ein- und Zweifamilienhäuser
12.233 Wohnungen

Eigentumsquote

24,1 %

Bevölkerung

Einwohner:

26.601

Altersstruktur:

19,5 % unter 18 | 21,6 % 65+

Ø Wohnfläche pro Einwohner:

40,1 m²

Fläche

7,3 km²

Bildung & Versorgung

4 Grundschulen | 2 Gymnasien
1 Privatschule | 17 Kindergärten
67 niedergelassene Ärzte

Anbindung

S-Bahn 22 Minuten bis Jungfernstieg

Marktüberblick – Osdorf

Kauffälle	Geldumsatz	Objektmix	
89 + 30,9 % ggü. Vorjahr	86 Mio. Euro + 18,4 % ggü. Vorjahr	EFH 22 % ETW 42 %	DHH 9 % RHS 27 %
Kaufpreisniveau 2025	Median von - bis (in Euro bzw. Euro/m ²)		
EFH: 1,76 Mio. 760 Tsd. – 4,00 Mio. Ranking Elbvororte: #2	DHH: 621 Tsd. 405 Tsd. – 2,65 Mio. Ranking Elbvororte: #8		
RHS: 469 Tsd. 320 Tsd. – 1,68 Tsd. Ranking Elbvororte: #8	ETW: 4.867 2.643 – 11.885 Ranking Elbvororte: #7		
Anteil an Elbvororten	Häuser	ETW	Umschlagquote
Transaktionen	17,3 %	17,3 %	Gesamt: 0,7 %
Geldumsatz	17,3 %	15,4 %	EFH: 1,6 % ETW 0,4 %

Nienstedten

Nienstedten als klassischer Elbvorort ist der Markt mit der höchsten Wertintensität je Transaktion. Großzügige Grundstücke, repräsentative Villen und eine nur behutsam nachverdichtete Wohnstruktur kennzeichnen den Stadtteil. Entlang der Elbchausee reicht das Spektrum von großbürgerlichen Anwesen über elegante Einfamilienhäuser bis zu wenigen Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Mit 1.846 Wohngebäuden und 3.226 Wohneinheiten ist der Teilmarkt überschaubar, zugleich aber hochpreisig

strukturiert. 91 % der Wohngebäude entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser; die Eigentumsquote von 49,5 % ist die höchste in den Elbvororten.

Der RV-Medianpreisindex 2025 zeigt die Entwicklung: Häuser stehen bei einem Indexwert von 256,2 Punkten, Eigentumswohnungen bei 176,2 Punkten. Strukturell begrenztes Angebot und eine gefragte Lage sorgen dafür, dass der Markt kurzfristigen Schwankungen weniger ausgesetzt ist als andere Teilmärkte der Elbvororte.

Gesamtmarkt

2025 wurden in Nienstedten 53 Wohnimmobilientransaktionen notariell beurkundet. Damit vereinte der Stadtteil 10,3 % aller Verkäufe in den Elbvororten auf sich mit einem Geldumsatz von rund 87,18 Mio. Euro, was einem Anteil von 15,6 % entspricht. Trotz vergleichsweise geringer Fallzahlen gehört Nienstedten damit zu den umsatzstärksten Teilmärkten der Elbvororte. Der durchschnittliche Kaufpreis von rund 1,64 Mio. Euro je Transaktion übertrifft alle anderen Stadtteile. Von den 53 Verkäufen entfielen 35 Transaktionen auf den Häusermarkt mit einem Geldumsatz von rund 71,17 Mio. Euro. Die restlichen 18 Transaktionen betrafen Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 16,01 Mio. Euro. Die Umschlagquote für Ein- und Zweifamilienhäuser erreichte herausragende 2,1 %, die für Wohnungen bemerkenswerte 1,2 %. Beides Spitzenwerte im Elbvororte-Vergleich.

Einfamilienhäuser

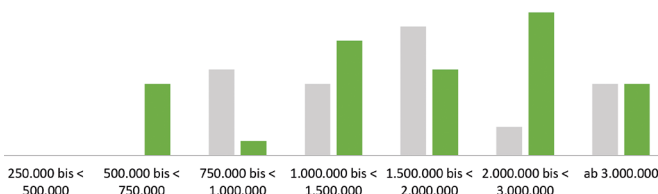
Im Segment der Einfamilienhäuser wurden 24 Transaktionen erfasst, die rund 56,93 Mio. Euro umsetzten. Der Median betrug 2,04 Mio. Euro, der durchschnittliche Verkaufswert lag bei rund 2,37 Mio. Euro. Die Preise bewegten sich überwiegend in einer Spanne von 1,3 Mio. Euro bis 3,0 Mio. Euro. Verkäufe unterhalb der 1-Mio.-Euro-Grenze fehlten ganz. Den höchsten Kaufpreis erzielte ein Objekt mit rund 9,6 Mio. Euro, der absolute Spitzenwert in den Elbvororten 2025. Solche Ausnahmewerte unterstreichen die Rolle einzelner Top-Transaktionen. Schon wenige Abschlüsse können den Durchschnitt spürbar verschieben, während der Median das Marktzentrum verlässlicher abbildet. Gerade im Hochpreissegment reagiert der Markt weniger auf kurzfristige Zinsbewegungen als auf Angebotsknappheit und Lagequalität.

Marktüberblick – Nienstedten

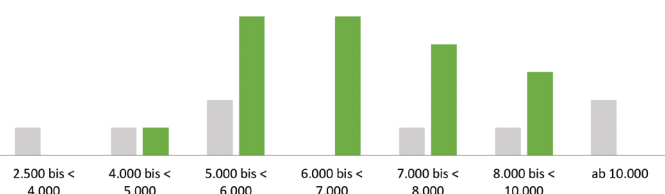
Kauffälle	Geldumsatz	Objektmix	
53 + 51,4 % ggü. Vorjahr	87 Mio. Euro + 16,6 % ggü. Vorjahr	EFH 45 % ETW 34 % DHH 10 % RHS 11 %	
Kaufpreisniveau 2025	Median von - bis (in Euro bzw. Euro/m ²)		
EFH: 2,04 Mio. 1,00 Mio. – 3,65 Mio. Ranking Elbvororte: #1	DHH: 2,17 Mio. 1,52 Mio. – 2,23 Mio. Ranking Elbvororte: #1		
RHS: 696 Tsd. 500 Tsd. – 1,39 Mio. Ranking Elbvororte: #4	ETW: 6.655 4.588 – 9.829 Ranking Elbvororte: #3		
Anteil an Elbvororten	Häuser	ETW	Umschlagquote
Transaktionen	11,7 %	10,3 %	Gesamt: 1,6 %
Geldumsatz	17,5 %	15,6 %	EFH: 2,1 % ETW 1,2 %

Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m²



Doppel- und Reihenhäuser

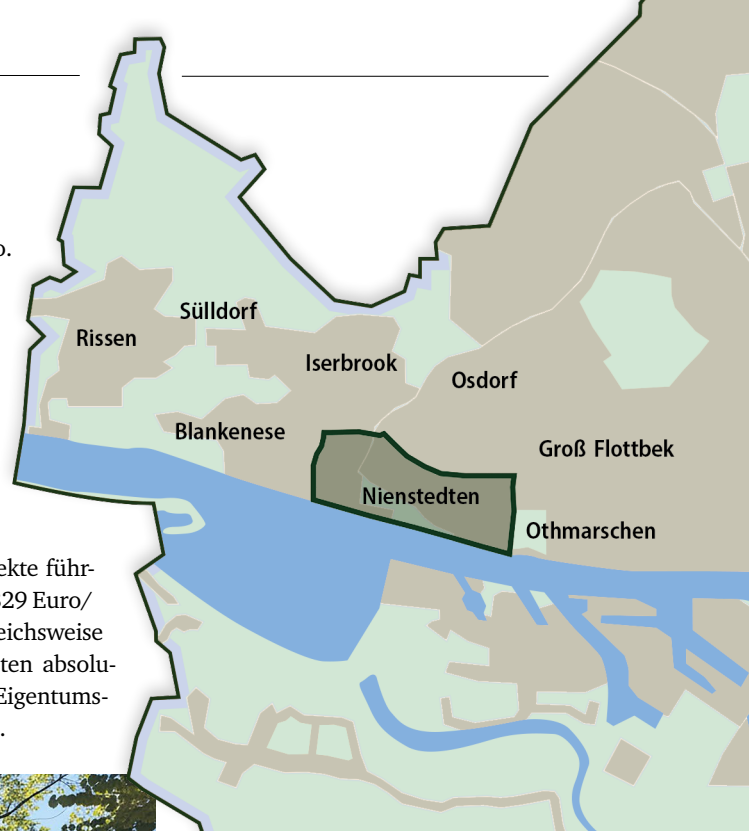
Der Teilmarkt ist klein, bewegt sich preislich aber auf durchgehend hohem Niveau. Fünf Doppelhausverkäufe summierten sich auf einen Geldumsatz von 9,54 Mio. Euro. Der Median erreichte 2,17 Mio. Euro, der Spitzenwert 3,04 Mio. Euro – ebenfalls ein Höchstwert im Elbvororte-Vergleich 2025. Auch der Einstieg von 580.000 Euro zeigt die bemerkenswerte Spannweite innerhalb so weniger Transaktionen – beides Ausreißer.

In der Kategorie der Reihenhäuser wurden sechs Objekte für insgesamt 4,70 Mio. Euro verkauft. Der Median betrug rund 696.000 Euro, der höchste Preis rund 1,39 Mio. Euro. Einstiegspreise begannen bereits ab 500.000 Euro.

Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen in Nienstedten verzeichneten 18 Verkäufe bei 16,01 Mio. Euro Geldumsatz. Median und Durchschnittspreis lagen eng beieinander: 6.655 Euro/m² und 6.822 Euro/m². Dieser schmale Korridor weist auf ein homogenes hochpreisiges Marktumfeld hin.

Einzelne hochwertige Objekte führten zu Spitzenwerten von 9.829 Euro/m², für Nienstedten ein vergleichsweise moderater Wert. Den höchsten absoluten Kaufpreis erzielte eine Eigentumswohnung mit 1,73 Mio. Euro.



Stadtteilprofil Nienstedten

Ø Objektgrößen 2025 (verkauft)

Wohnfläche:

EFH 212 m² | DHH 144 m²

RHS 92 m² | ETW 129 m²

Grundstück:

EFH 1.130 m² | DHH 484 m² | RHS 344 m²

Bestand

16.679 Ein- und Zweifamilienhäuser

3.226 Wohnungen

Eigentumsquote

49,5 %

Bevölkerung

Einwohner:

7.062

Altersstruktur:

17,9 % unter 18 | 26,7 % 65+

Ø Wohnfläche pro Einwohner:

59,0 m²

Fläche

4,4 km²

Bildung & Versorgung

1 Grundschule | 1 Waldorfschule

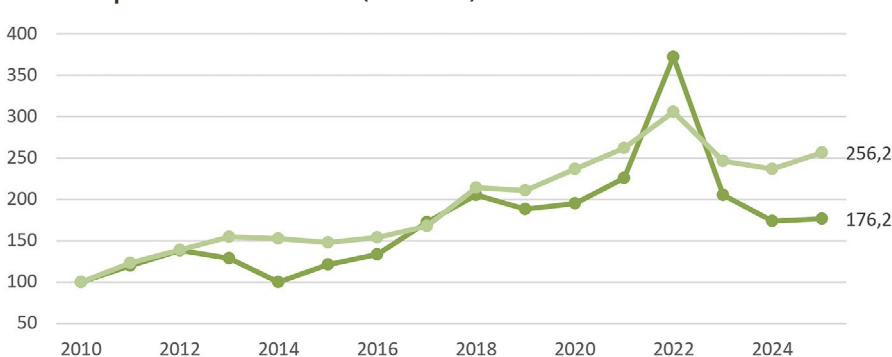
7 Kindergärten

13 niedergelassene Ärzte

Anbindung

S-Bahn 22 Minuten bis Jungfernstieg

RV-Medianpreisindex – Nienstedten (2010=100)



Othmarschen

Othmarschen ist eine der wenigen Adressen in den Elbvororten, die Innenstadtnähe und Premiumlage gleichzeitig bieten. Der Stadtteil vereint historische Villen, klassische Wohnstraßen und moderne Mehrfamilienhäuser auf engem Raum, ohne dabei seinen gewachsenen Charakter zu verlieren. Mit nur 17 Minuten S-Bahn bis zum Jungfernstieg und direktem A7-Anschluss gehört Othmarschen zu den am besten angebundenen Elbvororten. Die Eigentumsquote liegt bei 39,5 %. Der RV-Medianpreisindex 2025 notiert bei 211,5 Punkten für Häuser und 194,5 Punkten für Eigentumswohnungen. Diese Werte zeigen eine Beruhigung nach der Korrekturphase ab 2022 und stehen für eine stabile und wertbeständige Entwicklung.

Auffällig ist die Rolle des Wohnungsmarktes: Othmarschen verzeichnet die höchste Zahl an Eigentumswohnungsverkäufen unter allen Elbvororten.

Gesamtmarkt

2025 wurden in Othmarschen 76 Wohnimmobilientransaktionen notariell beurkundet, was einem Marktanteil von 14,8 % aller Verkäufe in den Elbvororten entspricht. Der Geldumsatz belief sich auf rund 89,9 Mio. Euro, Platz 2 im Elbvororte-Vergleich mit einem Umsatzanteil von 16,1 %. Der durchschnittliche Kaufpreis je Transaktion lag bei rund 1,18 Mio. Euro. Gegenüber 2024 stieg die Transaktionszahl von 69 auf 76 Verkäufe, während der Geldumsatz spürbar niedriger ausfiel.

Der Grund: 2024 hatten einzelne Spitzenverkäufe die Umsatzsumme nach oben getrieben. 2025 verteilte sich das Marktgeschehen breiter und wies keine extremen Ausreißer im oberen Segment auf. Der Teilmarkt zeigt eine stabile Grundnachfrage, die auch in einem selektiveren Finanzierungsumfeld tragfähig bleibt. Othmarschen gehört zum Hochpreissegment, in dem die Lagequalität die Preisspannen bestimmt. Die Aufteilung zwischen Häusern und Wohnungen verschob sich deutlich. 43 der 76 Verkäufe entfielen auf Eigentumswohnungen, der höchste Wert unter allen Elbvororten, mit einem Geldumsatz von rund 37,5 Mio. Euro. Auf Häuser entfielen 33 Verkäufe und rund 52,4 Mio. Euro Umsatz.

Einfamilienhäuser

20 Einfamilienhäuser und Villen wurden 2025 mit einem Geldumsatz von rund 42,4 Mio. Euro verkauft. Der Median lag bei 1,75 Mio. Euro, der Durchschnitt bei 2,12 Mio. Euro. Die Kaufpreise konzentrierten sich überwiegend auf die Spanne zwischen 1,5 Mio. und 3,0 Mio. Euro; der höchste realisierte Preis betrug 3,6 Mio. Euro. Verkäufe unterhalb der 1-Mio.-Euro-Grenze fanden nicht statt. Im Vergleich zu 2024, als Elbblock-Objekte die Umsatzsumme deutlich nach oben trieben, fehlten 2025 die großen Ausnahmeverkäufe.

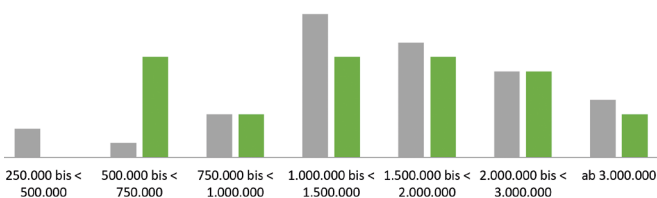
Doppel- und Reihenhäuser

Der Markt für Doppel- und Reihenhäuser war 2025 überschaubar, aber hochpreisig. 13 Transaktionen erzielten einen Geldum-

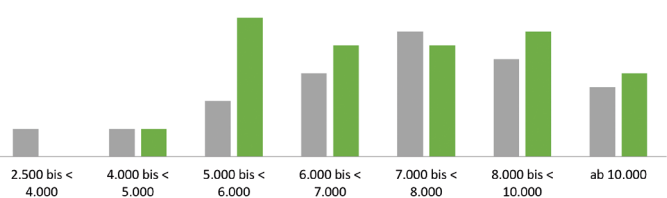


Verteilung der Verkäufe nach Kaufpreisspannen

EFH/ZFH in Euro



ETW in Euro/m²

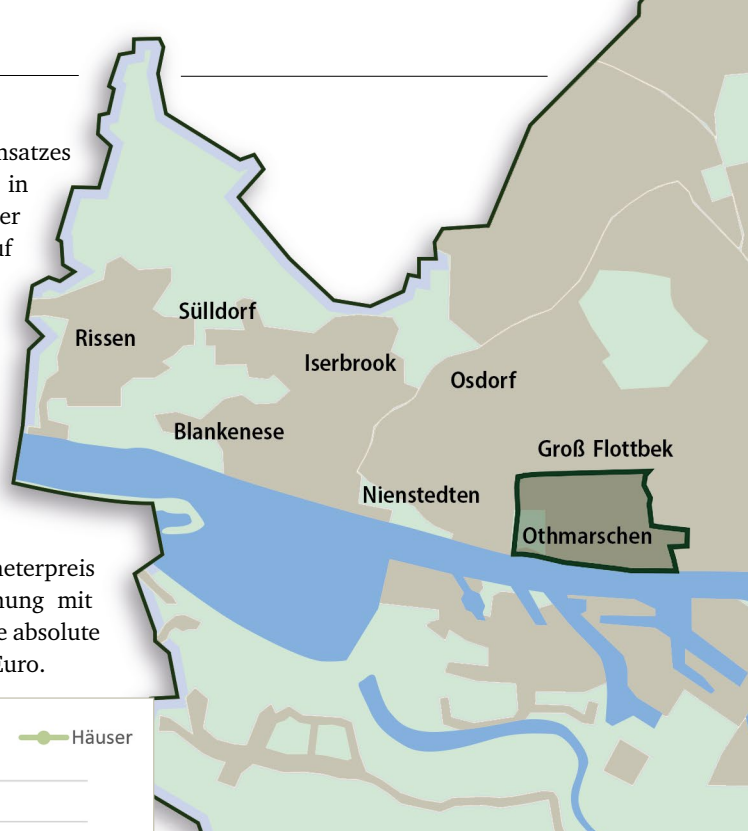


satz von rund 10,1 Mio. Euro. Reihenhäuser stellten das größere Teilsegment, mit einem Durchschnittspreis von 761.000 Euro und einem Median von 612.500 Euro; die Preisspanne reichte von 500.000 Euro bis 1,23 Mio. Euro. Bei den Doppelhaushälften notierte der Median bei 831.000 Euro und der Durchschnitt bei 893.000 Euro, der Spitzenwert wurde mit 1,0 Mio. Euro erreicht. Neubauten spielten in beiden Kategorien keine nennenswerte Rolle.

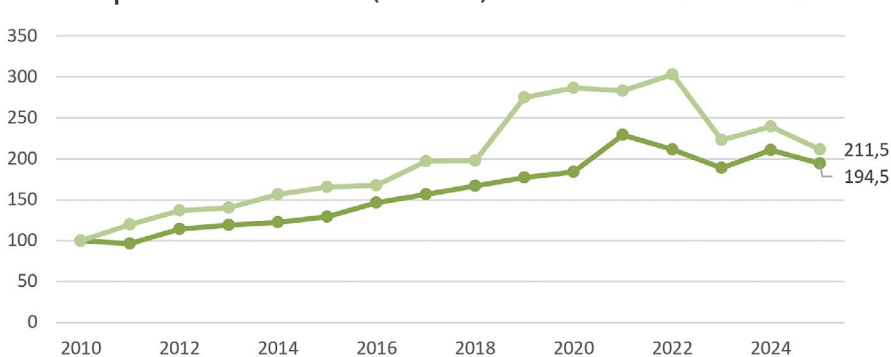
Eigentumswohnungen

43 Eigentumswohnungen wechselten 2025 den Eigentümer, der höchste Wert unter allen Elbvororten. Othmarschen vereinte damit 20,1 % aller Wohnungsverkäufe

fe und 24,6 % des Geldumsatzes bei Eigentumswohnungen in den Elbvororten auf sich. Der Geldumsatz belief sich auf rund 37,5 Mio. Euro. Der Median auf Quadratmeterbasis notierte bei 7.099 Euro/m², der Durchschnitt bei 7.614 Euro/m². Die Mehrheit der Verkäufe entfiel auf Bestandswohnungen; ein Einstieg war ab 4.600 Euro/m² möglich. Den höchsten Quadratmeterpreis erzielte eine Elbblick-Wohnung mit 13.939 Euro/m², der höchste absolute Kaufpreis betrug 2,30 Mio. Euro.



RV-Medianpreisindex – Othmarschen (2010=100)



Stadtteilprofil Othmarschen

Ø Objektgrößen 2025 (verkauft)

Wohnfläche:

EFH 207 m² | DHH 130 m²
RHS 104 m² | ETW 110 m²

Grundstück:

EFH 1.003 m² | DHH 431 m² | RHS 244 m²

Bestand

2.391 Ein- und Zweifamilienhäuser
7.757 Wohnungen

Eigentumsquote

39,5 %

Bevölkerung

Einwohner:

16.528

Altersstruktur:

20,3 % unter 18 | 20,6 % 65+

Ø Wohnfläche pro Einwohner:

52,0 m²

Fläche

5,9 km²

Bildung & Versorgung

3 Grundschulen, 3 Gymnasien
11 Kindergärten
45 niedergelassene Ärzte

Anbindung

S-Bahn 17 Minuten bis Jungfernstieg

Marktüberblick – Othmarschen

Kauffälle	Geldumsatz	Objektmix	
76 + 10,1 % ggü. Vorjahr	90 Mio. Euro - 24,1 % ggü. Vorjahr	EFH 26 % ETW 57 % DHH 4 % RHS 13 %	
Kaufpreisniveau 2025	Median von - bis (in Euro bzw. Euro/m ²)		
EFH: 1,75 Mio. 1,10 Mio. – 3,60 Mio. Ranking Elbvororte: #3	DHH: 893 Tsd. 600 Tsd. – 1,00 Mio. Ranking Elbvororte: #4		
RHS: 613 Tsd. 505 Tsd. – 1,23 Mio. Ranking Elbvororte: #6	ETW: 7.099 4.622 – 13.939 Ranking Elbvororte: #2		
Anteil an Elbvororten	Häuser	ETW	Umschlagquote
Transaktionen	11,0 %	14,8 %	Gesamt: 1,0 %
Geldumsatz	12,9 %	16,1 %	EFH: 1,4 % ETW 0,8 %

Groß Flottbek

Groß Flottbek ist stadtnah, lebendig und zugleich geprägt von klassischen Wohnlagen. Auf vergleichsweise kleiner Fläche verdichtet sich hier ein vielseitiges Stadtbild: Elegante Villenstraßen und großzügige Einfamilienhäuser treffen auf gewachsene Reihenhauserquartiere und eine zunehmende Zahl kleiner Mehrfamilienhäuser. Rund um Waitzstraße und Beselerplatz konzentriert sich das lokale Zentrum mit Einzelhandel und Gastronomie. Die gute Anbindung an ÖPNV und A7 unterstreicht den urbanen Standortvorteil. Mit einer Eigentumsquote von 46,6 % ist Groß-Flottbek klar eigentumsgeprägt. Der RV-Medianpreisindex für Häuser erreicht 2025 einen Wert von 267,4 Punkten, für Eigentumswohnungen 213,6 Punkte, beides Spitzenwerte im Elbvororte-Vergleich. Auch nach der Korrekturphase ab 2022 zeigt sich eine hohe Marktstabilität. Diese Werte stehen weniger für spektakuläre Einzelabschlüsse als für eine dauerhaft hohe Wertentwicklung.

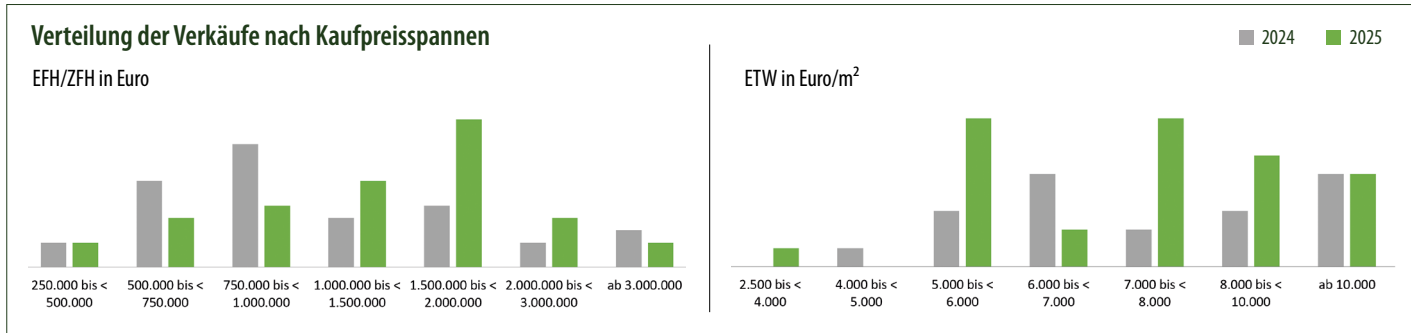
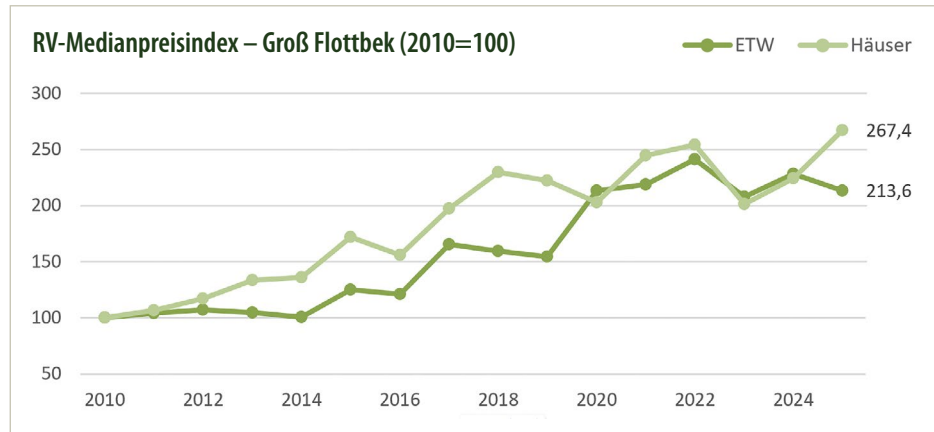
Gesamtmarkt

2025 wurden in Groß Flottbek insgesamt 66 Verkäufe notiert. Der Stadtteil vereinte 12,8 % aller Transaktionen in den Elbvororten auf sich. Der Geldumsatz belief sich auf rund 84,3 Mio. Euro, was einem Umsatzanteil von 15,1 % entspricht. Groß Flottbek zählt damit erneut zu den umsatzstärkeren Elbvororten, obwohl die Fallzahl vergleichsweise moderat blieb. Die Kombination aus begrenztem Angebot, hoher Nachfragequalität und überdurchschnittlicher Wertdichte

je Transaktion ist typisch für den Teilmarkt. Der durchschnittliche Kaufpreis über alle Objektarten pendelte sich bei rund 1,28 Mio. Euro ein. Häuser und Wohnungen wurden annähernd im Verhältnis 55 % zu 45 % gehandelt.

Einfamilienhäuser

Der Markt für Einfamilienhäuser und Villen erreicht 20 Transaktionen mit einem Geldumsatz von rund 38,8 Mio. Euro. Der Median lag bei etwa 1,71 Mio. Euro, der Durchschnittspreis bei rund 1,94 Mio. Euro. Die Kaufpreise bewegten sich überwiegend zwischen 1,0 Mio. Euro und 3,65 Mio. Euro. Der obere Wert markiert zugleich den höchsten registrierten Abschluss des Jahres. Charakteristisch für Groß Flottbek sind weniger spektakuläre Ausnahmeverkäufe als ein konstant gehobenes Preisniveau über nahezu alle Lagen hinweg. Hochwertige Objekte in guten Mikrolagen fanden auch 2025 verlässlich Nachfrage.



Doppel- und Reihenhäuser

Doppel- und Reihenhäuser stellten 2025 gemeinsam rund 44 % des Groß Flottbeker Häusermarktes mit 16 Verkäufen und rund 16 Mio. Euro Geldumsatz. Doppelhaushälften erzielten einen Median von 970.600 Euro, der Durchschnittspreis lag bei etwa 985.000 Euro.



Die Preisspanne reicht bis zu einem Spitzenwert von 1,76 Mio. Euro. Reihenhäuser wechselten etwas häufiger den Eigentümer. Der Median erreichte 850.000 Euro, der Durchschnittspreis rund 1,00 Mio. Euro. Den höchsten Reihenhaus-Preis aller Elbvororte realisierte ein Objekt mit 1,95 Mio. Euro. Bestandsobjekte waren bereits ab etwa 400.000 Euro zu erwerben.

Eigentumswohnungen

Mit 30 verkauften Eigentumswohnungen und einem Geldumsatz von rund 29,5 Mio. Euro entfielen 14,0 % aller Wohnungstransaktionen der Elbvororte auf Groß Flottbek. Durchschnittlich zahlten Käufer rund 984.000 Euro für eine Wohnung. Der Median erreichte mit rund 7.260 Euro/m² den höchsten Wert in den Elbvororten, der Durchschnitt lag bei 7.689 Euro/m². Ein Verkauf trieb die Preise bis auf 14.000 Euro/m², was dem Stadtteil allerdings nur Platz 2 hinter Blankenese einbringt. Auffällig war der hohe Neubauanteil: Rund 30 % der Verkäufe entfielen auf Neubauten – der höchste Wert im Elbvororte-Vergleich.



Stadtteilprofil Groß Flottbek

Ø Objektgrößen 2025 (verkauft)

Wohnfläche:

EFH 206 m² | DHH 110 m²
RHS 134 m² | ETW 121 m²

Grundstück:

EFH 704 m² | DHH 375 m² | RHS 222 m²

Bestand

2.150 Ein- und Zweifamilienhäuser
5.547 Wohnungen

Eigentumsquote

46,6 %

Bevölkerung

Einwohner:

11.319

Altersstruktur:

19,7 % unter 18 | 20,8 % 65+

Ø Wohnfläche pro Einwohner:

53,3 m²

Fläche

2,4 km²

Bildung & Versorgung

1 Grundschule | 1 Stadtteilschule
9 Kindergärten
61 niedergelassene Ärzte

Anbindung

S-Bahn 17 Minuten bis Jungfernstieg

Marktüberblick – Groß Flottbek

Kauffälle	Geldumsatz	Objektmix	
66 + 26,9 % ggü. Vorjahr	84 Mio. Euro + 32,5 % ggü. Vorjahr	EFH 30 % ETW 45 % DHH 8 % RHS 17 %	
Kaufpreisniveau 2025	Median von - bis (in Euro bzw. Euro/m ²)		
EFH: 1,71 Mio. 851 Tsd. – 3,65 Mio. Ranking Elbvororte: #4	DHH: 970 Tsd. 850 Tsd. – 1,76 Mio. Ranking Elbvororte: #3		
RHS: 850 Tsd. 430 Tsd. – 1,95 Mio. Ranking Elbvororte: #2	ETW: 7.260 3.906 – 14.000 Ranking Elbvororte: #1		
Anteil an Elbvororten	Häuser	ETW	Umschlagquote
Transaktionen	12,0 %	12,8 %	Gesamt: 1,2 %
Geldumsatz	13,5 %	15,1 %	EFH: 1,7 % ETW 0,9 %



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](https://www.instagram.com/richelmannvernimb.immobilien)

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