



MARKTBERICHT 2024 HAMBURG & SYLT

IMMOBILIENPREISTREND 2024

HAMBURG | WOHNEN | PREMIUM

Stand: 2024 | April



ENERGETISCHER GEBÄUDEZUSTAND IMMER WICHTIGER

Ob Stadtvillen, Häuser oder Eigentumswohnungen, der energetische Zustand von Wohnimmobilien gewinnt auch im Premiumsegment an Bedeutung. Für eine erfolgreiche Vermarktung müssen mittlerweile die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen realistisch eingepreist und im Angebotspreis entsprechend berücksichtigt werden.

VOM VERKÄUFER ZUM KÄUFERMARKT

Mit dem Einsetzen der Zinswende hat sich die Nachfragesituation am Wohnimmobilienmarkt dramatisch verändert. Der Hamburger Premiummarkt, der lange Zeit ein von einem großen Objektmangel gekennzeichneter Verkäufermarkt war, entwickelte sich zum Käufermarkt. Das Angebot ist auch in Hamburgs exklusiven Lagen größer geworden. Die Kaufinteressenten haben wieder deutlich mehr Optionen. Vor diesem Hintergrund haben sich auch die Vermarktungsphasen für Premiumimmobilien verlängert. Bei marktgerecht eingepreisten Objekten im guten Zustand wird inzwischen eine Angebotszeit von bis zu acht Monaten veranschlagt.

PREISLEVEL WEITERHIN HOCH

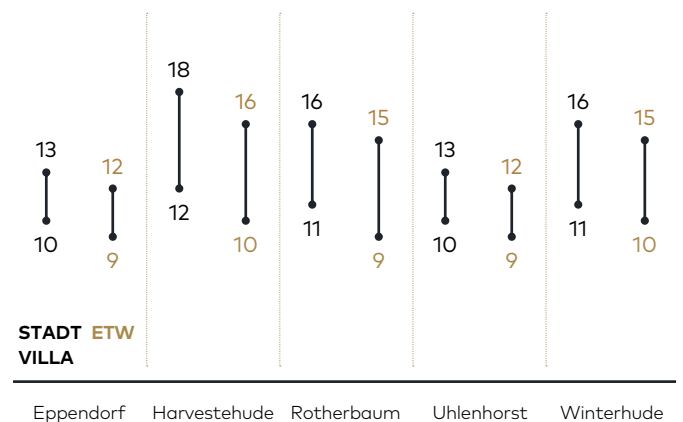
Wenn alle Parameter wie Lage, Objekt- und Ausstattungsqualität stimmen, sind die Preise weiter auf einem hohen Niveau. Bedingt durch die Angebotsausweitung können Kunden allerdings wieder Gebote platzieren. Bei einigen Objektklassen gibt es einen gewissen Verhandlungsspielraum, der zumeist von dem jeweiligen Modernisierungszustand abhängt. Insgesamt dürften sich die Kaufpreise im Bereich Premiumimmobilien im Jahr 2024 stabil bis leicht rückläufig entwickeln. Für besonders exklusive Liebhaberobjekte gibt es jedoch nach wie vor eine Käuferklientel, die auch Liebhaberpreise zahlt.

ANDRÉ WALES | VERTRIEBSLEITER HAMBURG

"Die Interessenten für Immobilien im Premiumbereich haben klare Vorstellungen von ihrem Wunschobjekt. Insbesondere müssen die Lage sowie der Zustand und die Ausstattung stimmen. Wenn alles passt, werden weiterhin Liebhaberpreise erzielt. Gefragt sind weiterhin besondere Lagen wie beispielsweise Objekte mit Alster oder Elbblick."

G&B PREISTREND | Ø KAUFPREISSPANNEN | 2024

Alsterlagen | Premiumimmobilien | in Tsd. €/m² Wfl.



Quelle: Grossmann & Berger GmbH | Stand: 2024/April

G&B PREISTREND: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise für Standard-Immobilien in sehr guter Wohnlage mit hochwertiger Ausstattung | Standard-Stadtvilla: guter Zustand, mind. 350 m² Wfl. zzgl. Nutzfläche, mind. 350 m² Grundstücksgröße | Standard-Wohnung: bezugsfrei, sehr guter Zustand, mind. 180 m² Wfl., mind. 4 Zimmer, Balkon, Aufzug, Einbauküche

IMMOBILIENPREISTREND 2024

SYLT | WOHNEN | PREMIUM

Stand: 2024 | April



SEHR GERINGE MARKTAKTIVITÄT – WENIG VERKÄUFE

Sylt zählt zu den teuersten Immobilienstandorten Deutschlands. Befeuert vom niedrigen Zinsniveau profitierte der Sylter Wohnmarkt in den vergangenen Jahren von der hohen Nachfrage nach Ferienimmobilien und Zweitwohnsitzen. Während der Covid-Pandemie verstärkte sich die Nachfrage weiter. In der Folge erreichten die Kaufpreise in der zweiten Jahreshälfte 2021 ihren Höhepunkt. Mit dem Einsetzen der Zinswende im Frühjahr 2022 und den damit verbundenen stark gestiegenen Finanzierungskosten endete diese außergewöhnliche Boomphase. Seitdem ist die Nachfrage deutlich zurückgegangen. So wurden 2022 gegenüber 2021 9% weniger Haus- und 36% weniger Wohnungsverkäufe registriert und auch 2023 wurde ein weiterer Rückgang der Verkaufstätigkeit beobachtet. Gleichzeitig ist das Immobilienangebot signifikant angestiegen. Anders als in den Vorjahren haben Kaufinteressenten wieder eine Auswahl und prüfen die Angebote genau, auch im Hinblick auf mögliche energetische Sanierungsmaßnahmen. Dadurch verlängerten sich die Vermarktungszeiten insgesamt auf durchschnittlich acht bis zwölf Monate.

KAUFPREISE WIEDER AUF NIVEAU VON 2019

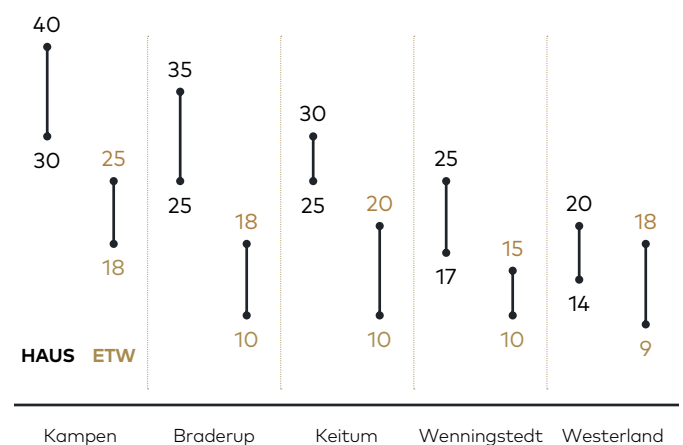
Seit dem Höchststand im Jahr 2021 haben sich die Kaufpreise auf Sylt im Mittel wieder auf das sehr gute Niveau von 2019/2020 zurück bewegt. Dies betrifft überwiegend ältere Wohnungen an Standorten wie beispielsweise List, Wenningstedt, Westerland oder Hörnum. Wohnimmobilien in den besonders gefragten Lagen zeigen sich hingegen weitestgehend preisstabil. Dies gilt für exklusive Objekte in begehrter Wattlage in Braderup oder Keitum und vor allem für Immobilien im exklusivsten Ort der Insel, Kampen. Für Reetdachanwesen im Hobokenweg, einer der hochpreisigsten Straßen Deutschlands, werden weiterhin Liebhaberpreise bezahlt. Das Angebot ist hier nach wie vor äußerst gering.

TORSTEN PAULSEN | VERTRIEBSLEITER SYLT

"Trotz des zinsbedingten Nachfrageeinbruchs sind die Preise für Immobilien in den exklusiven Sylter Lagen weitestgehend stabil geblieben. Ältere, unsanierte Objekte abseits der Top-Lagen sind jedoch von signifikanten Preiskorrekturen betroffen. Die Bereitschaft der Eigentümer, sich ohne Verkaufsdruck auf die neue Preiswelt einzulassen, ist allerdings gering. Viele warten ab und vertrauen darauf, dass die Beliebtheit Sylts als der Ferienort Deutschlands langfristige Wertbeständigkeit garantiert. Dabei hoffen die Verkäufer, dass die Zinsen sinken und sich dadurch die Nachfrage wieder belebt."

G&B PREISTREND | Ø KAUFPREISSPANNEN | 2024

Sylt| Premiumimmobilien | in Tsd. €/m² Wfl.



Quelle: Grossmann & Berger GmbH | Stand: 2024/April

G&B PREISTREND: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise für Standard-Immobilien in sehr guter Wohnlage mit hochwertiger Ausstattung, Erlaubnis zur Ferienvermietung | Standard-Haus: freistehend oder Doppelhaus, guter Zustand, mind. 150 m² Wohn- und Nutzfläche, mind. 5 Zimmer, mind. 500 m² Grundstücksgröße | Standard-Wohnung: bezugsfrei, sehr guter Zustand, mind. 60 m² Wfl., mind. 3 Zimmer, Balkon, Aufzug, Einbauküche

RUND UM DIE ALSTER 2024

HAMBURG | WOHNEN | PREMIUM

Stand: 2024 | April



G&B PREISTREND | Ø KAUFPREISSPANNEN | 2024

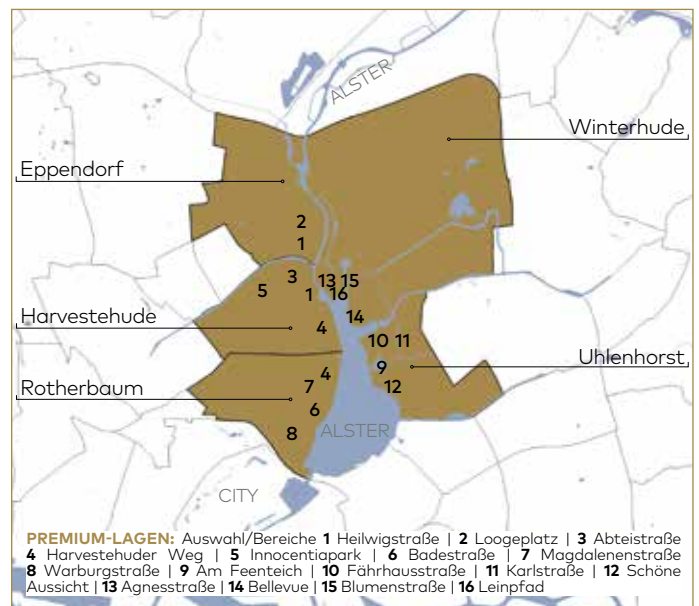
Stadtteile "Rund um die Alster" | in €/m² Wfl.



	STADTVILLA	WOHNUNG
EPPENDORF	10.000 bis 13.000 €	9.000 bis 12.000 €
Kauffälle 2023 ¹ ggü. 2022	5 Käufe -17%	121 Käufe -9%
HARVESTEHUDE	12.000 bis 18.000 €	10.000 bis 16.000 €
Kauffälle 2023 ¹ ggü. 2022	5 Käufe -50%	73 Käufe -12%
ROTHERBAUM	11.000 bis 16.000 €	9.000 bis 15.000 €
Kauffälle 2023 ¹ ggü. 2022	2 Käufe -50%	79 Käufe +5%
UHLENHORST	10.000 bis 13.000 €	9.000 bis 12.000 €
Kauffälle 2023 ¹ ggü. 2022	4 Käufe +33%	90 Käufe -43%
WINTERHUDE	11.000 bis 16.000 €	10.000 bis 15.000 €
Kauffälle 2023 ¹ ggü. 2022	8 Käufe -11%	190 Käufe -7%

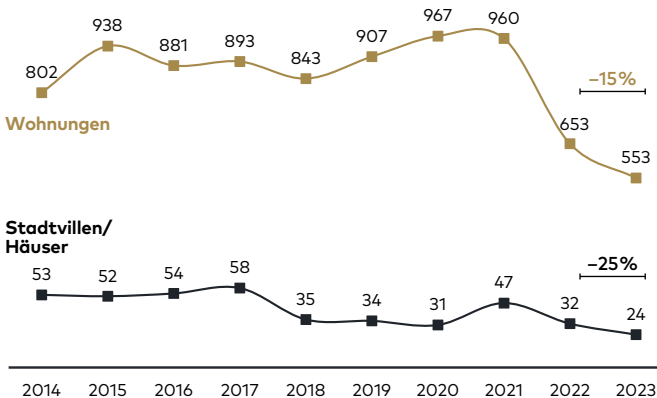
¹Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

G&B PREISTREND: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise für Standard-Immobilien in sehr guter Wohnlage mit hochwertiger Ausstattung | Standard-Stadtvilla: guter Zustand, mind. 350 m² Wfl. zzgl. Nutzfläche, mind. 350 m² Grundstücksgröße | Standard-Wohnung: bezugsfrei, sehr guter Zustand, mind. 180 m² Wfl., mind. 4 Zimmer, Balkon, Aufzug, Einbauküche



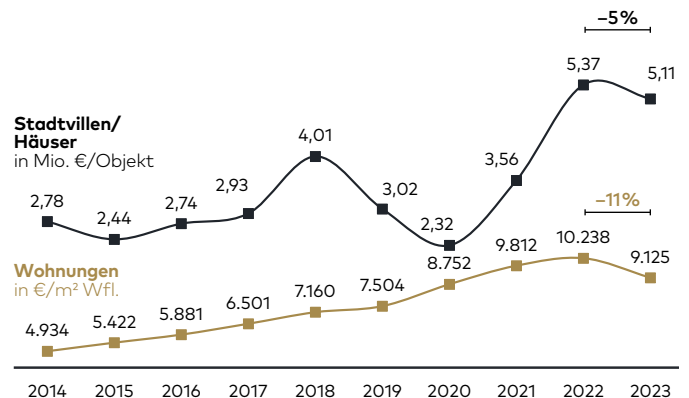
VERTRAGSANZAHL | 2014-2023

Stadtteile "Rund um die Alster" | alle Verkäufe



Ø KAUFPREISE | 2014-2023

Stadtteile "Rund um die Alster" | alle Verkäufe



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

HAFENCITY & ALSTERTAL 2024

HAMBURG | WOHNEN | PREMIUM

Stand: 2024 | April

HAFENCITY | Ø KAUFPREISSPANNEN | 2024

G&B Preistrend für Wohnungen mit Elbblick

Die HafenCity mit seiner modernen repräsentativen Bebauung und der Elbphilharmonie als weithin sichtbare Landmarke gehört zu den beliebtesten Hamburger Wohnlagen. Am Strandkai und am Kaiserkai wohnt es sich besonders exklusiv.

HafenCity | Gesamt

Ø 10.000 bis 24.000 €/m² Wfl.

Strandkai | Quartier

Ø 11.000 bis 22.000 €/m² Wfl.

Kaiserkai | Straßenzug

Ø 12.000 bis 26.000 €/m² Wfl.



G&B PREISTREND | Ø KAUFPREISSPANNEN | 2024

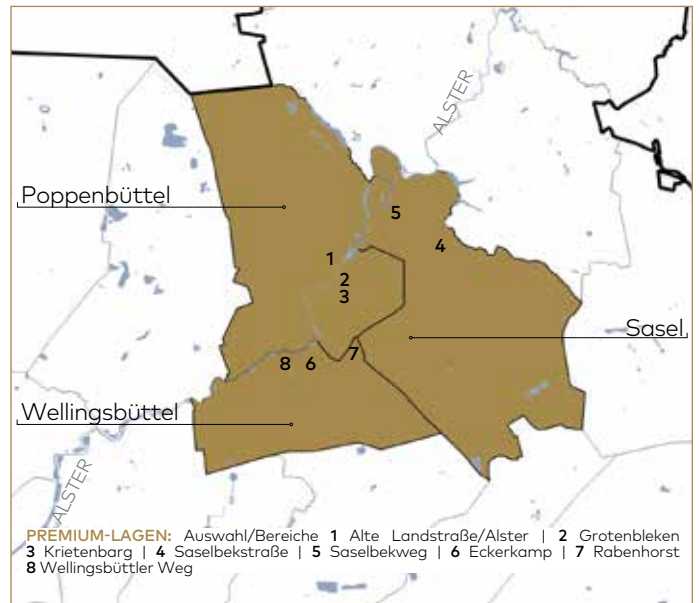
Stadtteile "Alstertal" | in €/m² Wfl.

	HAUS	WOHNUNG
POPPENBÜTTEL Kauffälle 2023 ¹ ggü. 2022	8.000 bis 10.000 € 53 Käufe -32%	7.000 bis 9.000 € 42 Käufe -22%
SASEL Kauffälle 2023 ¹ ggü. 2022	8.000 bis 9.500 € 56 Käufe -37%	6.000 bis 8.000 € 38 Käufe -12%
WELLINGSBÜTTEL Kauffälle 2023 ¹ ggü. 2022	8.000 bis 12.000 € 36 Käufe +3%	8.000 bis 10.000 € 39 Käufe -17%



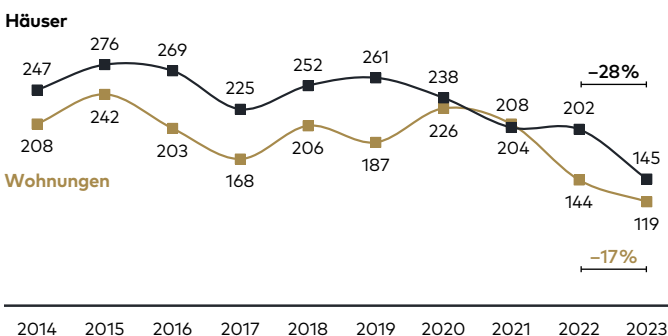
¹Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

G&B PREISTREND: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise für Standard-Immobilien in sehr guter Wohnlage mit hochwertiger Ausstattung | Standard-Haus: freistehend, guter Zustand, mind. 250 m² Wfl. zzgl. Nutzfläche, mind. 5 Zimmer, mind. 800 m² Grundstücksgröße, Parkplatz | Standard-Wohnung: bezugsfrei, sehr guter Zustand, mind. 180 m² Wfl., mind. 4 Zimmer, Balkon, Aufzug, Einbauküche



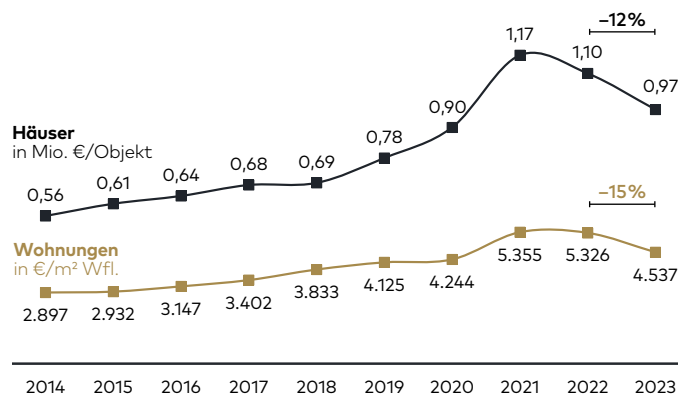
VERTRAGSANZAHL | 2014–2023

Stadtteile "Alstertal" | alle Verkäufe



Ø KAUFPREISE | 2014–2023

Stadtteile "Alstertal" | alle Verkäufe



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

ENTLANG DER ELBE 2024

HAMBURG | WOHNEN | PREMIUM

Stand: 2024 | April



G&B PREISTREND | Ø KAUFPREISSPANNEN | 2024

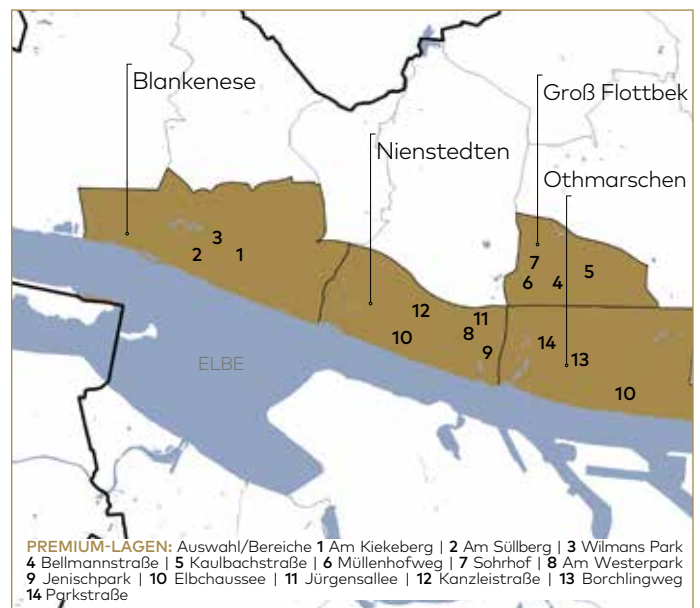
Stadtteile "Entlang der Elbe" | in €/m² Wfl.



	HAUS	WOHNUNG
BLANKENESE	9.500 bis 13.000 € 36 Käufe +20%	9.500 bis 14.000 € 46 Käufe -15%
GROSS FLOTTBEK	9.500 bis 14.000 € 26 Käufe -35%	9.500 bis 13.000 € 28 Käufe -35%
NIENSTEDTEN	10.000 bis 15.000 € 22 Käufe -21%	9.500 bis 15.000 € 22 Käufe +144%
OTHMARSCHEN	9.500 bis 14.000 € 33 Käufe +6%	9.500 bis 13.000 € 47 Käufe ±0%

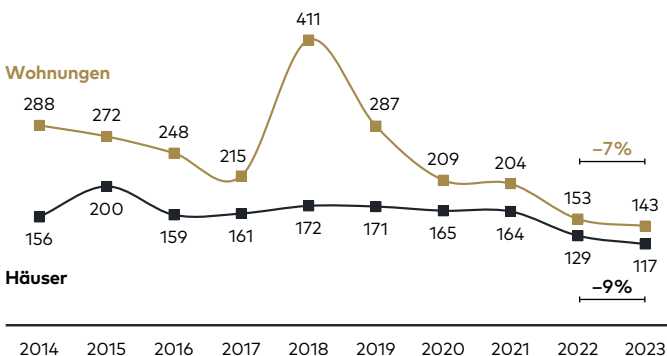
¹Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

G&B PREISTREND: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise für Standard-Immobilien in sehr guter Wohnlage mit hochwertiger Ausstattung | Standard-Haus: freistehend, guter Zustand, mind. 250 m² Wfl. zzgl. Nutzfläche, mind. 5 Zimmer, mind. 800 m² Grundstücksgröße, Parkplatz | Standard-Wohnung: bezugsfrei, sehr guter Zustand, mind. 180 m² Wfl., mind. 4 Zimmer, Balkon, Aufzug, Einbauküche



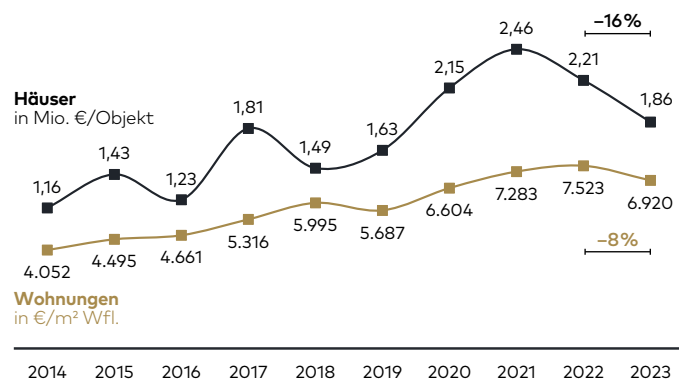
VERTRAGSANZAHL | 2014–2023

Stadtteile "Entlang der Elbe" | alle Verkäufe



Ø KAUFPREISE | 2014–2023

Stadtteile "Entlang der Elbe" | alle Verkäufe



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

NORDSEEINSEL SYLT 2024

SYLT | WOHNEN | PREMIUM

Stand: 2024 | April

PREISTREND | Ø KAUFPREISSPANNEN | 2024

Sylter Gemeinden | in €/m² Wfl.

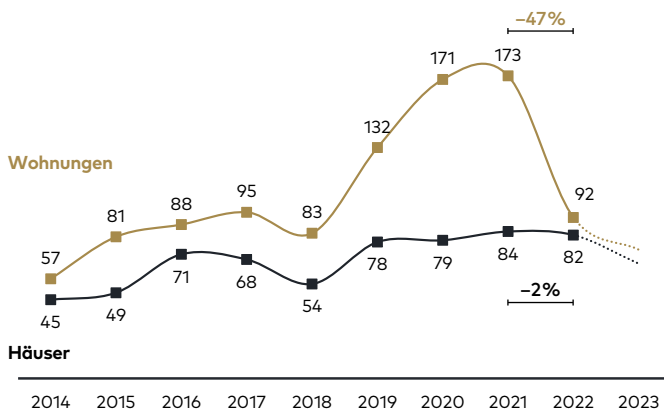


	HAUS	WOHNUNG
KAMPEN	30.000 bis 40.000 €	18.000 bis 25.000 €
LIST	17.000 bis 24.000 €	10.000 bis 15.000 €
WENNINGSTEDT	17.000 bis 25.000 €	10.000 bis 15.000 €
BRADERUP	25.000 bis 35.000 €	10.000 bis 18.000 €
WESTERLAND	14.000 bis 20.000 €	9.000 bis 18.000 €
TINNUM	10.000 bis 15.000 €	7.000 bis 12.000 €
KEITUM	25.000 bis 30.000 €	10.000 bis 20.000 €
MORSUM	16.000 bis 26.000 €	10.000 bis 18.000 €
HÖRNUM	11.000 bis 20.000 €	7.000 bis 15.000 €



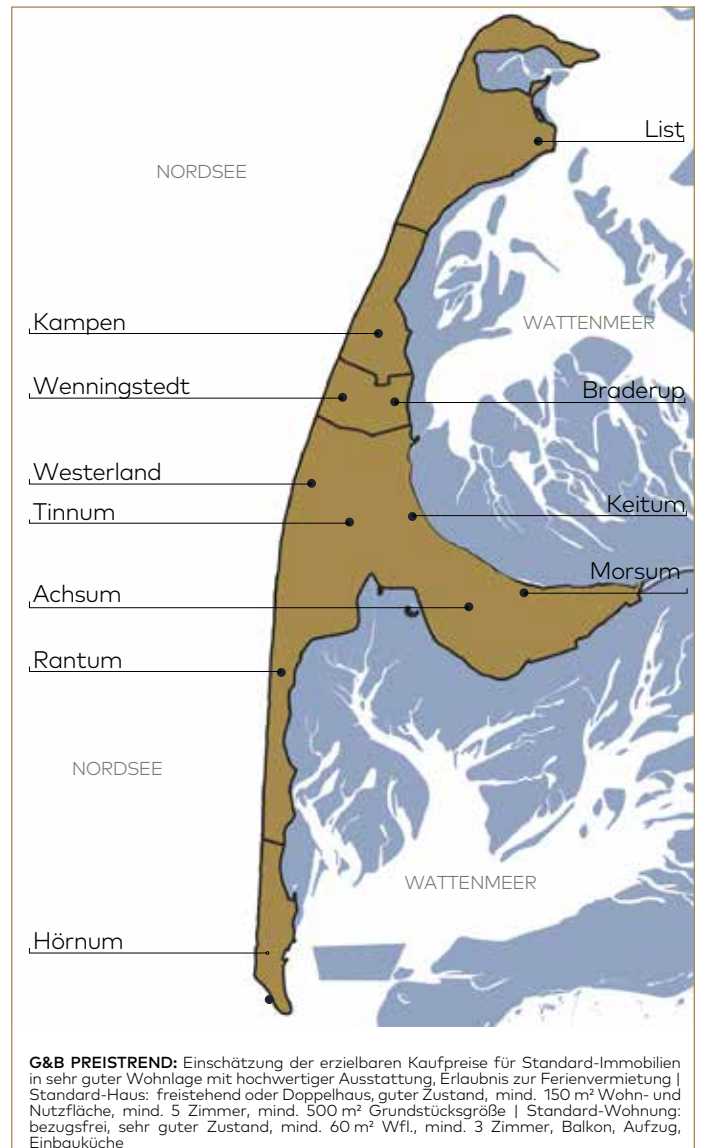
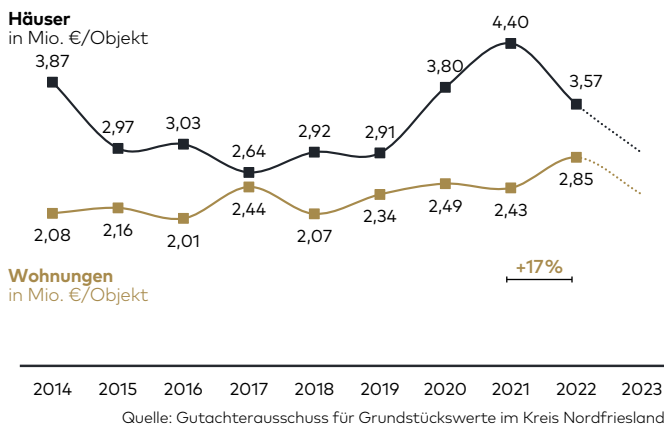
VERTRAGSANZAHL | 2014–2023

Sylt | Verkäufe > 1 Mio. €



Ø KAUFPREISE | 2014–2023

Sylt | Verkäufe > 1 Mio. €





WOHNTRENDS IM PREMIUMSEGMENT

HAMBURG | SYLT



WAS WÜNSCHEN SICH DIE KÄUFER?

Zeitlose Architektur, exquisite Innenausstattung und eine begehrte Lage – luxuriöse Apartments und Stadthäuser überzeugen durch ein rundum harmonisches Gesamtbild. Der Kauf einer exklusiven Immobilie erfordert allerdings eine Auseinandersetzung mit den aktuellen Trends. Denn wer weiß, worauf es bei der Auswahl des passenden Objekts ankommt, hat die Gewissheit, in eine Immobilie investiert zu haben, die in den kommenden Jahren und Jahrzehnten zuverlässig an Wert gewinnen wird.

LAGEQUALITÄT: Gesucht werden Immobilien in bevorzugten oder besonderen Lagen, die Privatsphäre und zugleich ein attraktives Wohnumfeld bieten.

ARCHITEKTUR: Bevorzugt werden architektonisch anspruchsvolle Objekte mit einer hohen Bauqualität. Ebenso wird Wert auf die Verwendung von erstklassigen, langlebigen Materialien wie Naturstein und Parkett für einen ästhetischen Gesamteindruck gelegt. Ein privater Garten ist dabei immer ein großes Plus. Eine große Terrasse oder ein attraktiver Balkon sind ein Muss.

RAUMAUFTeilUNG: Weitläufige Grundrisse mit ausreichend Platz für die persönliche Entfaltung und Gäste sind im Premiumsegment wichtig. Interessenten für exklusive Wohnimmobilien erwarten große Wohnbereiche sowie geräumige Schlafzimmer mit dazugehörigen Bädern und Ankleidezimmern. Käufer wünschen sich viel individuellen Gestaltungsspielraum. Die Grundrisse sollten flexibel sein. Nicht erst seit der Covid-Pandemie ist die Einrichtung eines komfortablen Büros "Homeoffice" obligatorisch. Es wird Wert auf geschmackvolles Design und eine hochwertige Ausstattung gelegt.

KÜCHEN: Große, exklusiv ausgestattete Küchen gehören im Premiumsegment inzwischen zum Standard. Ob mit der Familie oder mit Freunden – hier findet das Leben statt.

GRÜNES WOHNEN: Die Themen Nachhaltigkeit und energieeffizientes Wohnen sowie der Einsatz von umweltfreundlichen Materialien stehen mittlerweile vermehrt im Fokus.

EXTRAS: Einrichtungen wie ein Fitnessraum, ein Wellness-Bereich mit Sauna oder ein privater Pool sind nach wie vor Aushängeschilder für exklusives Wohnen.

G&B VERKÄUFE | AUSWAHL

HAMBURG

Harvestehude Stadtvilla	rd. 13,0 Mio. €
Eppendorf Wohnung	rd. 7,0 Mio. €
Harvestehude Stadtvilla	rd. 4,5 Mio. €
Uhlenhorst Wohnung	rd. 2,8 Mio. €

SYLT

Rantum Reetdachanwesen	rd. 8,0 Mio. €
Keitum Reetdachanwesen	rd. 7,0 Mio. €
Wenningstedt Einzelhaus	rd. 2,2 Mio. €

VERKAUF PREMIUMIMMOBILIEN

HAMBURG | SYLT



G&B
PREMIUM



VERKAUFSPROZESS

01 VORBEREITUNG

- Detaillierte Marktanalyse zur Kaufpreiskalkulation
- Entwicklung hochwertiger Verkaufsunterlagen
- Bebilderung über einen Immobilienfotografen

02 VORVERMARKTUNG

- Gezielte Ansprache vorgemerakter G&B Kunden
- Einbeziehung von Kunden der Haspa

03 VERMARKTUNGSSTART

- Onlinestellung Ihrer Immobilie auf den Portalen
- Schaltung attraktiver Printwerbung
- Vorstellung Ihrer Immobilie in der HASPA
- Ausstellung des Angebots in den HASPA-Filialen
- Ausstellung des Angebots in den G&B Shops

04 VERTRIEBSAKTIVITÄTEN

- Koordination der Besichtigungstermine
- Professionelle Besichtigung inkl. effektivem Interessentenmanagement
- Ausführliche Statusberichte zu allen Aktivitäten

05 ABWICKLUNG

- Abschlussichere Kaufpreisverhandlungen
- Bei Bedarf: Vermittlung einer Finanzierung
- Erstellung eines ausgewogenen Kaufvertragsentwurfs
- Begleitung zum Notar und bei der Übergabe

ANDRÉ WALES & TORSTEN PAULSEN VERTRIEBSLEITER PREMIUMIMMOBILIEN

"Ein Haus ist Lebensgeschichte, Zeitzeuge, sicherer Hafen, ein emotionaler Wert. Erfahren und kompetent erstellen wir Ihnen eine professionelle Immobilienbewertung unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren. Grossmann & Berger Premium weiß Werte zu schätzen."

WIR NEHMEN UNS VIEL ZEIT – ODER MACHEN TEMPO.

Vom ersten Schritt bis
zum erfolgreichen Verkauf!

Auf das **TEAM PREMIUM**
können Sie sich verlassen.

SERVICE PREMIUMIMMOBILIEN

HAMBURG | SYLT



UNSER SERVICE FÜR VERKÄUFER

Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zum Vertragsabschluss und darüber hinaus –

- Marktgerechte Bewertung und transparente Preisermittlung für Ihre Immobilie
- Unterlagenmanagement: hochwertige Aufbereitung für den Verkauf
- Indiv., zielgruppenorientierte Marketingmaßnahmen
- Interessentenmanagement
- Besichtigungsservice
- Sorgfältige Vorbereitung der Kaufvertragserstellung
- Begleitung zur notariellen Beurkundung
- Persönliche Betreuung nach Verkaufsabschluss

IHRE VORTEILE MIT G&B

- Persönliche Ansprechpartner
- Langjährige Erfahrung
- Besondere Verhandlungssicherheit
- Hervorragende Marktkenntnis
- Höchstmaß an Professionalität
- Ganzheitliche Beratung
- Vertrauensvolle Zusammenarbeit
- Sehr gute Erreichbarkeit
- Regelmäßige Berichterstattung
- Partnerunternehmen der Haspa

UNSER SERVICE FÜR KÄUFER

Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zum Vertragsabschluss und darüber hinaus –

- Indiv. Auswahl und Vorstellung geeigneter Objekte
- Persönliche Beratung bei Objektbesichtigungen und Verhandlungen
- Unterlagenmanagement
- Koordination und Teilnahme an Architekten- und Bauherrenterminen
- Finanzierungsvermittlung
- Sorgfältige Vorbereitung der Kaufvertragserstellung
- Begleitung zur notariellen Beurkundung
- Persönliche Betreuung nach Verkaufsabschluss

IHRE ANSPRECHPARTNER

HAMBURG

ANDRÉ WALES | Vertriebsleitung Premium Hamburg
+49 40 350802415 | Mobil: +49 162 2323061

MALALAI EGGERT-WADAN | Beraterin Premium
+49 40 350802594 | Mobil: +49 162 2323056

SYLT

TORSTEN PAULSEN | Vertriebsleitung Premium Sylt
+49 4651 9955857 | Mobil: +49 162 2323102

ANNE-KATHRIN JORDAN | Beraterin Premium Sylt
+49 4651 9955853 | Mobil: +49 162 2323125

TEAM PREMIUM

HAMBURG | SYLT | WOHNEN | PREMIUM



Torsten Paulsen

Malalai Eggert-Wadan

André Wales

Anne-Kathrin Jordan



Grossmann & Berger | Premium
Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) | 20354 Hamburg
+49 40 3508020 | grossmann-berger.de

Bilder: Titel © Benno Hoff-stock.adobe.com, © powell83-stock.adobe.com, © Grossmann & Berger GmbH, © Arnt Haug, © hanohiki-stock.adobe.com, S. 2 Kara-stock.adobe.com, S. 3 © Grossmann & Berger GmbH, S. 4 shutterstock, S. 5 © rh2010-stock.adobe.com, S. 6 © Arnt Haug, S. 7 © Grossmann & Berger GmbH, S. 8 © slavun-stock.adobe.com, © Muziki-too-stock.adobe.com, © Vadim Andrushchenko-stock.adobe.com, S. 9 © Ravi-stock.adobe.com, S. 10 © GettyImages, S. 11 © Grossmann & Berger GmbH, Rücktitel: © Morris Mac Matzen/Grossmann & Berger GmbH

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Sie basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9, (Stadthöfe) 20354 Hamburg | +49 40 350802-0 | info@grossmann-berger.de | Vertretungsberechtigte Geschäftsführung: Andreas Rehberg (Sprecher), Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Lars Seidel, Frank Stolz. Vorsitzender des Aufsichtsrats: Wilfried Jastremski | Sitz Hamburg | Amtsgericht Hamburg HRB 25866
Stand: April 2023