



Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2008

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



Geoinformation
Vermessung



Hamburg



*Der Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung*

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2009

Verwendung und Weiterverbreitung der in diesem Grundstücksmarktbericht enthaltenen Daten unter Angabe der Quelle gestattet.

Gestaltung

Hamburgs Agentur, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

www.mediaserver.hamburg.de

ISBN-10: 3-89907-063-1

ISBN-13: 978-3-89907-063-7

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Sachsenkamp 4 Postfach 10 05 04
20097 Hamburg 20003 Hamburg

info@gv.hamburg.de
www.geoinfo.hamburg.de

Kundenzentrum

Sachsenfeld 7-9
20097 Hamburg

Öffnungszeiten:

Montag, Mittwoch und Freitag
8.00 – 13.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag
8.00 – 16.00 Uhr

Telefon: 040 - 428 26 - 57 20

Telefax: 040 - 428 26 - 59 60

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Auskunft: 0 90 01 - 88 09 99

Gebühr: 0,24 € / Min.
+ 13 € / Auskunft

Montag – Donnerstag
9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 15.00 Uhr
Freitag
9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 14.00 Uhr

Besuche nur nach Terminvereinbarung unter o. g. Telefonnummer.

Auskünfte im Rahmen von Besuchen sind ebenfalls gebührenpflichtig.

Telefon: 040 - 428 26 - 60 00

Telefax: 040 - 428 26 - 60 09

E-Mail:

gutachterausschuss@gv.hamburg.de

Internet:

www.gutachterausschuss.hamburg.de

Die Anschriften der Gutachterausschüsse in den an Hamburg angrenzenden Landkreisen sind auf der hinteren Umschlag-Innenseite aufgeführt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahn S3 / S31,
Haltestelle Hammerbrook
(Ausgang Sachsenstraße / Süderstraße)
HVV-Bus 112, Hammerbrook / City Süd

Hier finden Sie uns



Inhaltsverzeichnis

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

- 1.1 Vertragszahlen
- 1.2 Flächenumsatz
- 1.3 Geldumsatz
- 1.4 Preisentwicklung

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

- 2.1 Übersicht
 - 2.1.1 Vertragszahlen
 - 2.1.2 Flächenumsatz
 - 2.1.3 Geldumsatz
- 2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser
 - 2.2.1 Vertragszahlen
 - 2.2.2 Flächenumsatz
 - 2.2.3 Geldumsatz
 - 2.2.4 Gesamtkaufpreise
 - 2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche
 - 2.2.6 Indexreihen
- 2.3 Mehrfamilienhäuser
 - 2.3.1 Vertragszahlen
 - 2.3.2 Flächenumsatz
 - 2.3.3 Geldumsatz
 - 2.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche
 - 2.3.5 Ertragsfaktoren
 - 2.3.6 Indexreihe
- 2.4 Büro- und Geschäftshäuser
 - 2.4.1 Vertragszahlen
 - 2.4.2 Flächenumsatz
 - 2.4.3 Geldumsatz
 - 2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche
 - 2.4.5 Ertragsfaktoren
- 2.5 Lager- und Produktionsgebäude
 - 2.5.1 Vertragszahlen
 - 2.5.2 Flächenumsatz
 - 2.5.3 Geldumsatz
 - 2.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche
 - 2.5.5 Ertragsfaktoren

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

- 3.1 Vertragszahlen
- 3.2 Geldumsatz
- 3.3 Gesamtkaufpreise
- 3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche
- 3.5 Indexreihe

4 Der Baulandmarkt

- 4.1 Übersicht
 - 4.1.1 Vertragszahlen
 - 4.1.2 Flächenumsatz
 - 4.1.3 Geldumsatz
- 4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau
 - 4.2.1 Vertragszahlen
 - 4.2.2 Flächenumsatz
 - 4.2.3 Geldumsatz
 - 4.2.4 Gesamtkaufpreise
 - 4.2.5 Quadratmeterpreise
 - 4.2.6 Indexreihen
- 4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau
 - 4.3.1 Vertragszahlen
 - 4.3.2 Flächenumsatz
 - 4.3.3 Geldumsatz
 - 4.3.4 Quadratmeterpreise
 - 4.3.5 Indexreihe
- 4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser
 - 4.4.1 Vertragszahlen
 - 4.4.2 Flächenumsatz
 - 4.4.3 Geldumsatz
 - 4.4.4 Quadratmeterpreise
 - 4.4.5 Indexreihen
- 4.5 Bauplätze für Lager und Produktion
 - 4.5.1 Vertragszahlen
 - 4.5.2 Flächenumsatz
 - 4.5.3 Geldumsatz
 - 4.5.4 Quadratmeterpreise
 - 4.5.5 Indexreihe
- 4.6 Erbbaurechte

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

- 5.1 Vertragszahlen
- 5.2 Flächenumsatz
- 5.3 Geldumsatz
- 5.4 Quadratmeterpreise
- 5.5 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

6 Zwangsversteigerungen

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

- 7.1 Einfamilienhäuser
- 7.2 Mehrfamilienhäuser
- 7.3 Büro- und Geschäftshäuser
- 7.4 Lager- und Produktionsgebäude
- 7.5 Eigentumswohnungen
- 7.6 Einfamilienhausbauplätze
- 7.7 Geschosswohnungsbauplätze
- 7.8 Büro- und Geschäftshausbauplätze
- 7.9 Gewerbebauplätze
- 7.10 Erbbaurechtsgrundstücke
- 7.11 Landwirtschaftliche Flächen

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

Bodenrichtwert-Übersicht 2006

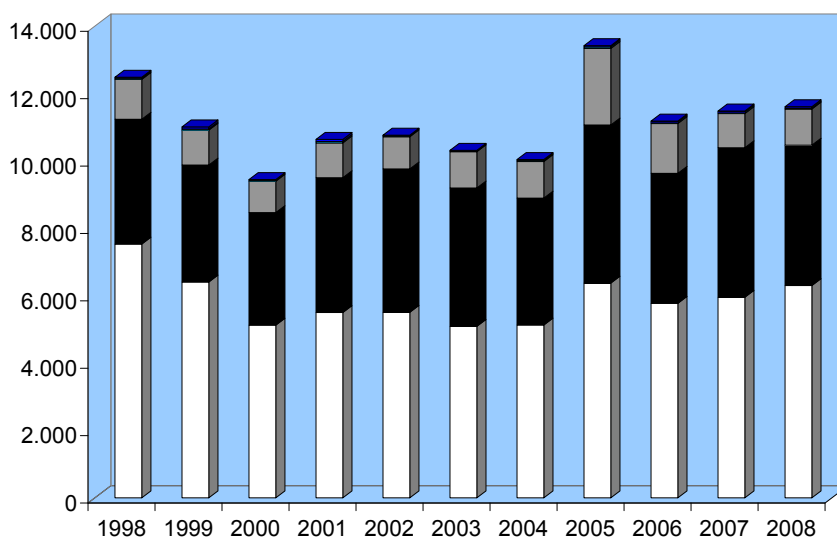
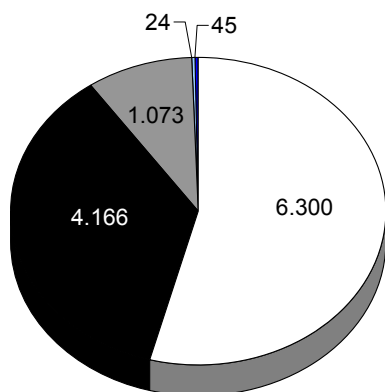
Anlage: Karte der Stadtteile

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Anzahl der Grundstücks-Kaufverträge

Jahr	Eigentums- wohnungen	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
1998	7.531	3.704	1.184	36	28	12.483
1999	6.405	3.471	1.037	34	61	11.008
2000	5.125	3.340	932	32	17	9.446
2001	5.499	4.002	1.033	42	62	10.638
2002	5.506	4.255	955	31	16	10.763
2003	5.089	4.106	1.078	20	20	10.313
2004	5.129	3.766	1.086	36	23	10.040
2005	6.373	4.691	2.272	45	39	13.420
2006	5.772	3.857	1.479	42	32	11.182
2007	5.953	4.437	1.015	43	32	11.480
2008	6.300	4.166	1.073	24	45	11.608

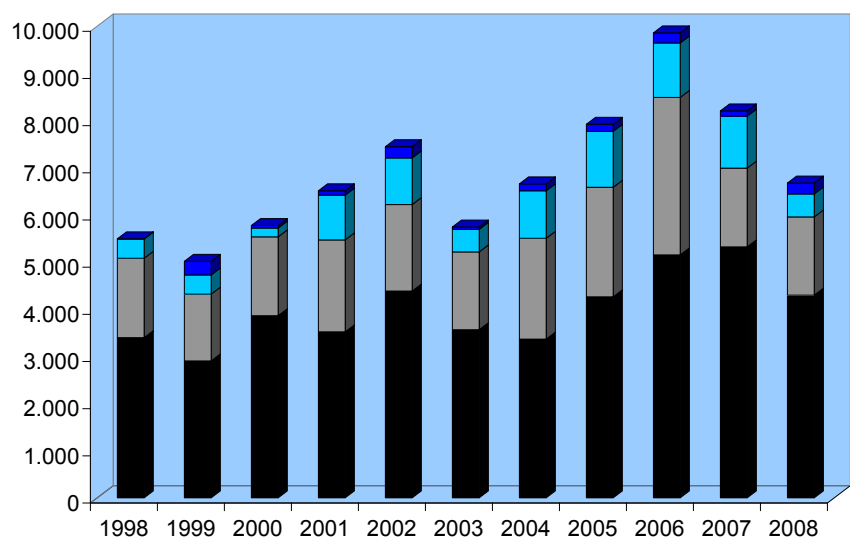
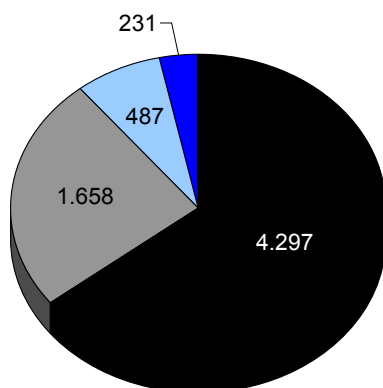
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2008



1.2 Flächenumsatz

Jahr	bebaute Grundstücke [1000 m ²]	unbebaute Grundstücke [1000 m ²]	landwirtsch. Flächen [1000 m ²]	sonstige Flächen [1000 m ²]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1000 m ²]
1998	3.396	1.683	409	3	5.491
1999	2.902	1.416	406	290	5.014
2000	3.861	1.672	186	54	5.773
2001	3.519	1.949	948	93	6.509
2002	4.383	1.834	988	239	7.444
2003	3.564	1.649	478	50	5.741
2004	3.365	2.137	1.007	147	6.656
2005	4.261	2.322	1.185	151	7.919
2006	5.150	3.338	1.154	214	9.856
2007	5.320	1.670	1.101	112	8.203
2008	4.297	1.658	487	231	6.673

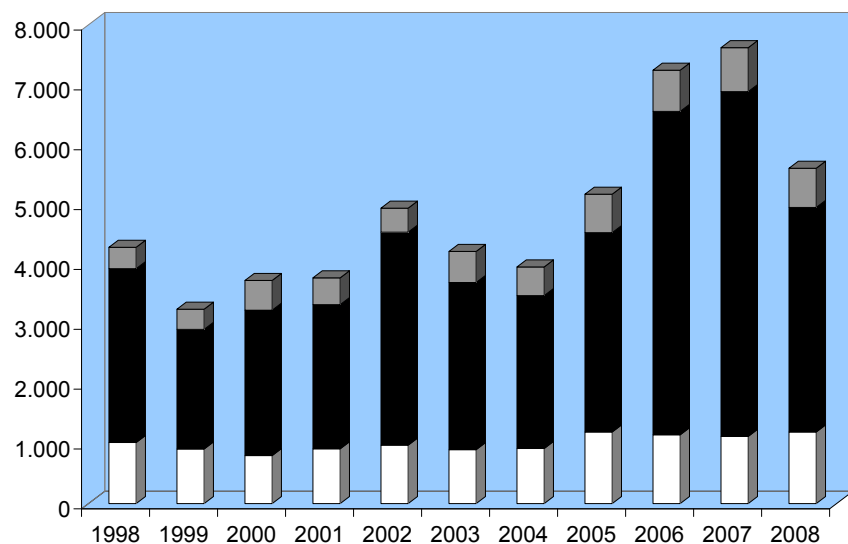
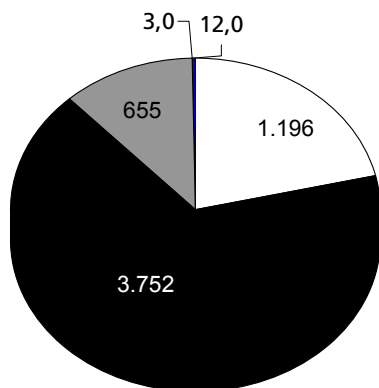
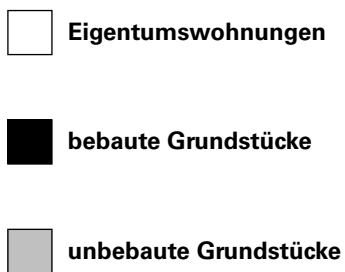
Flächenumsatz des Jahres 2008 in 1000 m²



1.3 Geldumsatz

Jahr	Eigentums- wohnungen [Millionen Euro]	bebaute Grundstücke [Millionen Euro]	unbebaute Grundstücke [Millionen Euro]	landwirtsch. Flächen [Millionen Euro]	sonstige Flächen [Millionen Euro]	SUMME [Millionen Euro]
1998	1.020	2.905	357	1,0	0,1	4.283
1999	912	1.999	337	1,4	0,3	3.250
2000	802	2.429	497	0,9	2,9	3.732
2001	915	2.409	448	3,0	1,6	3.777
2002	976	3.559	401	2,2	2,0	4.940
2003	901	2.793	519	1,6	3,1	4.218
2004	920	2.555	479	2,9	4,3	3.961
2005	1.196	3.331	642	4,8	3,2	5.177
2006	1.149	5.404	688	3,4	1,2	7.246
2007	1.122	5.761	735	6,1	1,2	7.625
2008	1.196	3.752	655	3,0	12,0	5.618

Geldumsatz des Jahres 2008 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken entwickelten sich im Jahr 2008 überwiegend gleichbleibend.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2008 rund 1 % niedriger als 2007. Dies darf jedoch nicht als Preisrückgang gedeutet werden. Der Durchschnittspreis hängt nämlich von der Größe der Ausstattung und der Lage der jeweils verkauften Häuser ab.

Der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt mit +/- 0 % eine gleichbleibende Tendenz.

Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten im Jahr 2008 einschließlich Grundstück rund 2.300 €/m² Wohnfläche, 2 % weniger als im Vorjahr.

Bei Eigentumswohnungen stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 3 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er immer noch um 2 %. Die Neubau-Eigentumswohnungen kosteten in mittleren Lagen rund 2.900 €/m² Wohnfläche. Damit kosten sie pro Quadratmeter Wohnfläche rund 26 % mehr als freistehende Einfamilienhäuser (2.300 €/m²) und rund 30 % mehr als neue Reihenhäuser (2.200 €/m²).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern blieben im Jahr 2008 praktisch konstant. Sie kosteten im Schnitt 1.333 € pro m² Wohnfläche, 1 % weniger als im Vorjahr. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) stieg dabei leicht an. Im Mittel wurde das 14,3-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Bei Büro- und Geschäftshäusern gab es auch 2008 unterschiedliche Tendenzen: In der Innenstadt blieben die Preise bei gesunkenen Renditen annähernd gleich, während die Preise in den anderen Bereichen der Stadt stark gesunken und die Renditen leicht gestiegen sind.

Die überwiegend gleich bleibende Tendenz zeigte sich 2008 auch auf dem Baulandmarkt. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

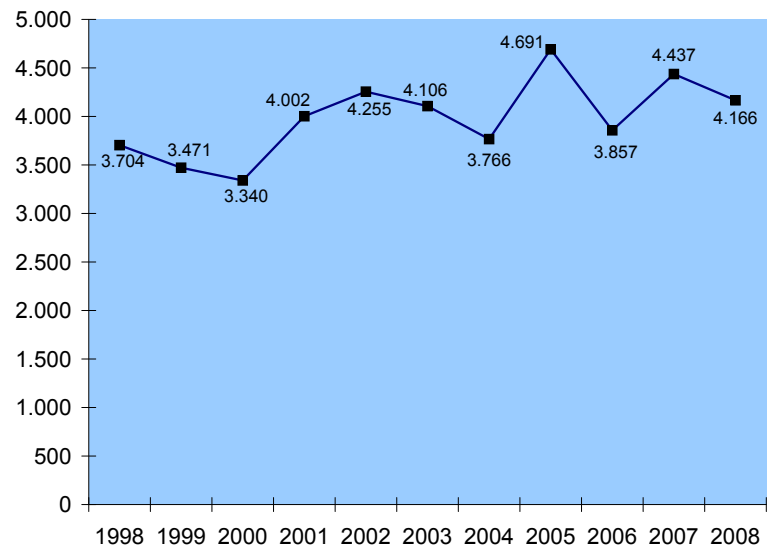
- Einfamilienhausbauplätze
in mittlerer Lage:
+/- 0 %
- Geschosswohnungsbauplätze:
-1 %

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

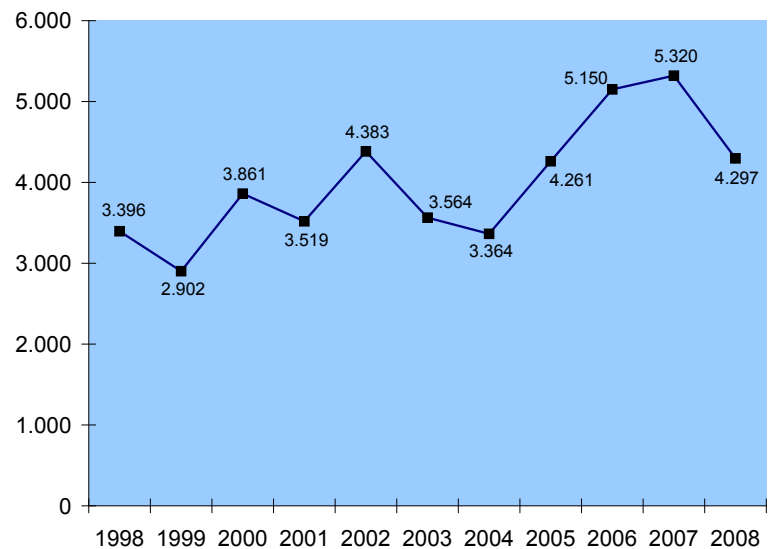
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

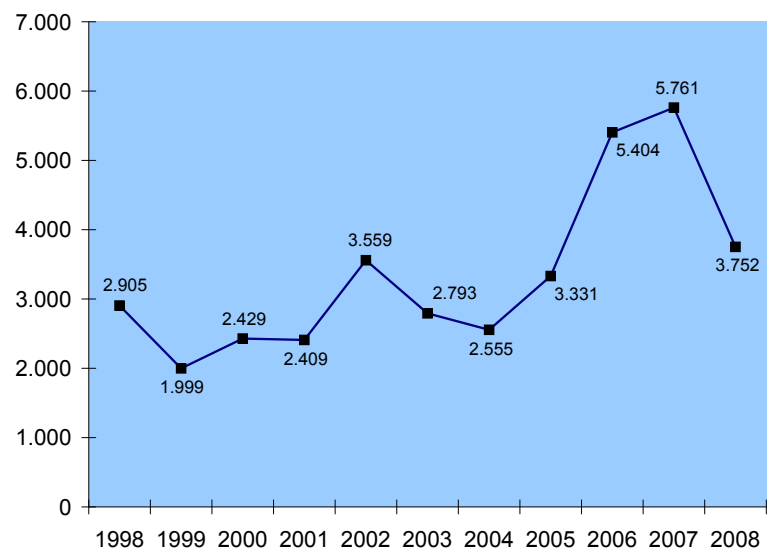
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



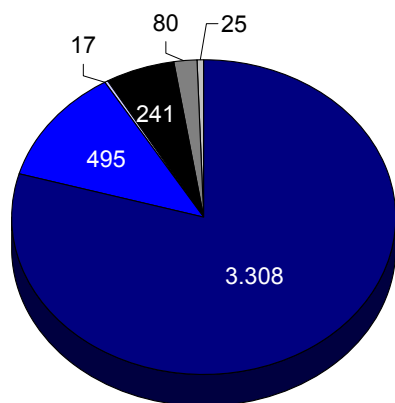
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



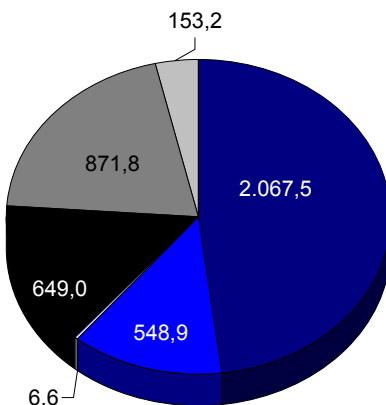
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2008 (2007 ± Prozent)	Flächenumsatz 2008 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2007 ± Prozent)	Geldumsatz 2008 [in Millionen Euro] (2007 ± Prozent)
Gesamt	4.166 (4.437 - 6 %)	4.297,0 (5.320,0 - 19 %)	3.752,2 (5.760,8 - 35 %)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	3.308 (3.308 ± 0 %)	2.067,5 (2.070,8 ± 0 %)	1.087,5 (1.066,2 + 2 %)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	495 (614 - 19 %)	548,9 (950,5 - 42 %)	637,4 (1.133,3 - 44 %)
sonstige Wohngebäude	17 (9 + 89 %)	6,6 (8,5 - 22 %)	3,9 (2,1 + 86 %)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	241 (341 - 29 %)	649,0 (910,8 - 29 %)	1.816,8 (2.940,7 - 38 %)
Lager- und Produktionsgebäude siehe Kapitel 2.5	80 (124 - 35 %)	871,8 (1.223,8 - 29 %)	171,5 (487,5 - 65 %)
sonstige Gebäude	25 (41 - 39 %)	153,2 (154,9 - 1 %)	35,1 (130,8 - 73 %)

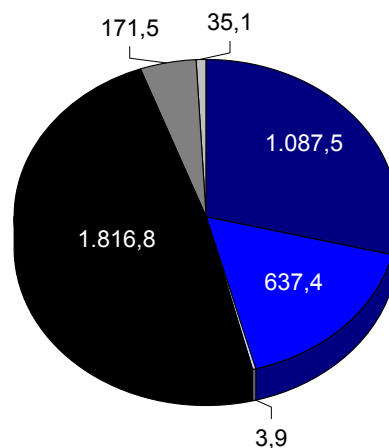
Vertragszahlen von
bebauten Grundstücken 2008



Flächenumsatz [1000 m²] von
bebauten Grundstücken 2008



Geldumsatz [Mio. Euro] von
bebauten Grundstücken 2008



Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser

sonstige Wohngebäude

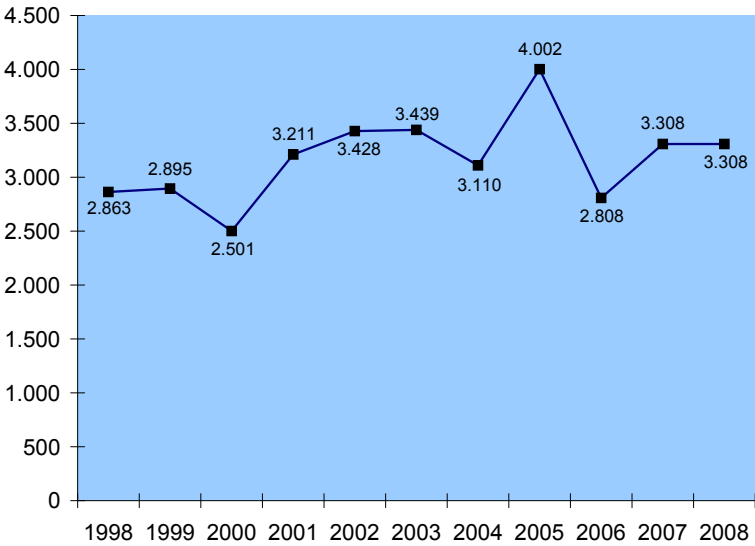
Büro- und Geschäftshäuser

Lager- und Produktionsgebäude

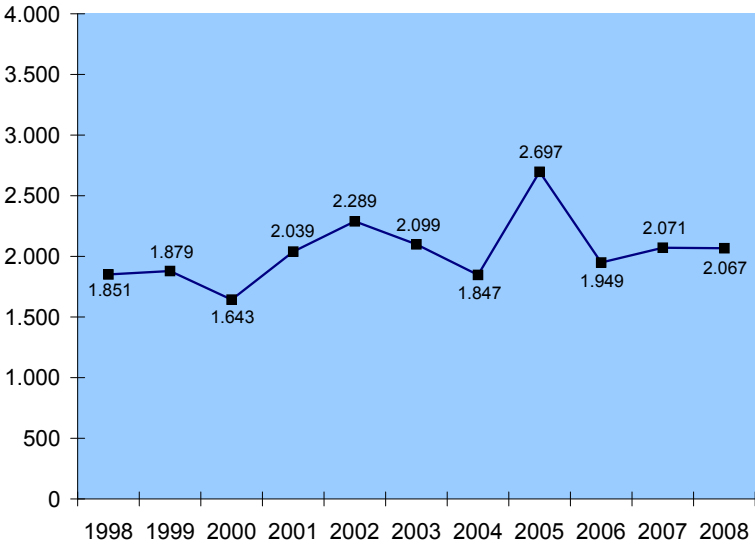
sonstige Gebäude

2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

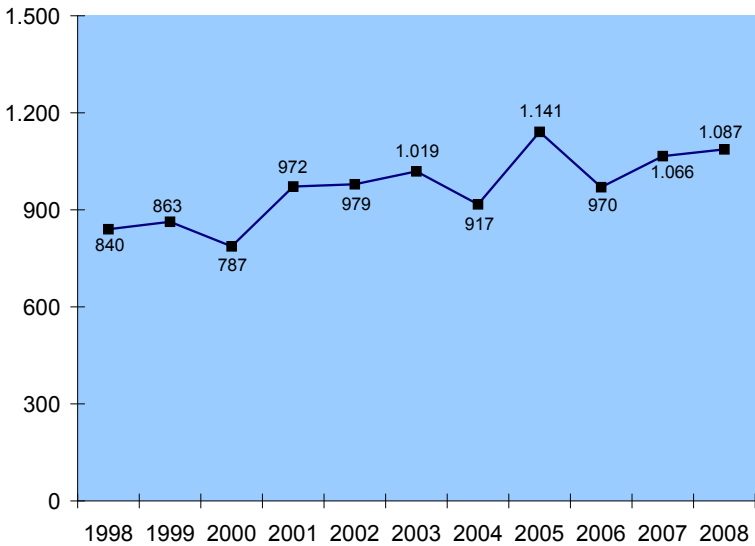
2.2.1 Vertragszahlen



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



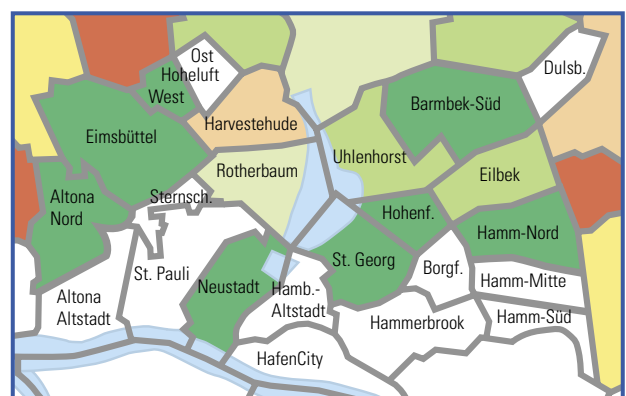
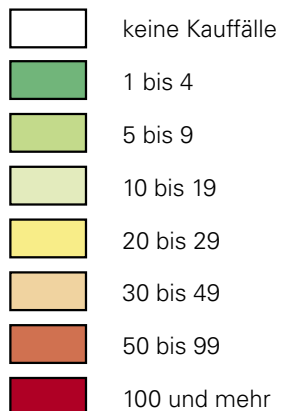
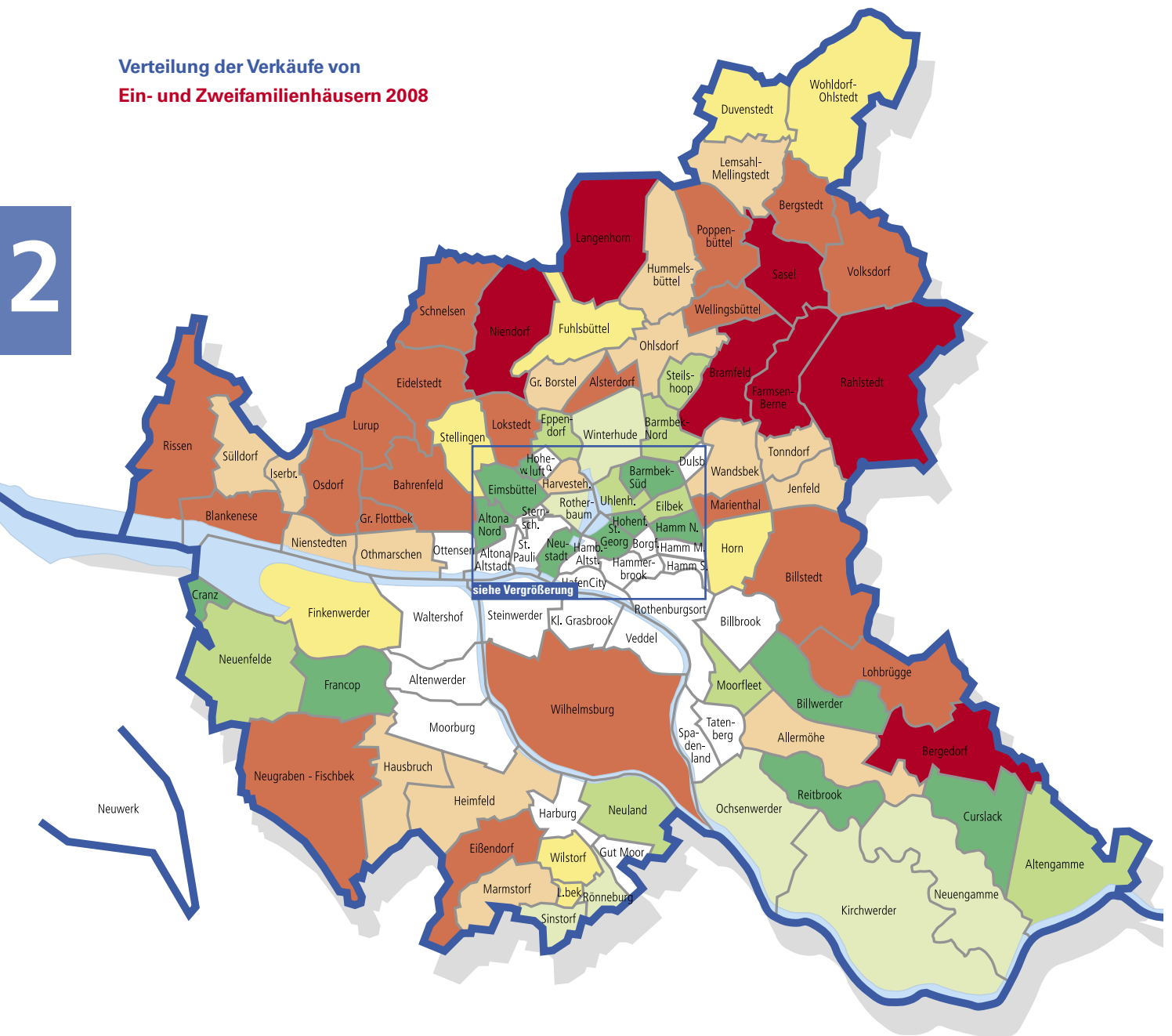
Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

	Vertragszahlen 2008 (2007 ± Prozent)	Flächenumsatz 2008 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2007 ± Prozent)	Geldumsatz 2008 [in Millionen Euro] (2007 ± Prozent)
Gesamt	3.308 (3.308 ± 0 %)	2.067,5 (2.070,8 ± 0 %)	1.087,5 (1.066,4 + 2 %)
Mittelreihenhäuser	745 (751 - 1 %)	181,0 (178,0 + 2 %)	145,4 (146,8 - 1 %)
Endreihenhäuser	336 (346 - 3 %)	118,3 (111,4 + 6 %)	71,8 (76,6 - 6 %)
halbe Doppelhäuser	586 (525 + 12 %)	316,4 (258,3 + 22 %)	164,3 (142,9 + 15 %)
freistehende Einfamilienhäuser	1.137 (1.065 + 7 %)	1.071,1 (968,9 + 11 %)	420,6 (395,6 + 6 %)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	58 (66 - 12 %)	62,8 (568,5 - 8 %)	26,0 (25,6 + 2 %)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	198 (171 + 16 %)	161,6 (152,5 + 6 %)	70,3 (75,8 - 11 %)
Villen	62 (51 + 22 %)	58,0 (98,2 - 41 %)	128,7 (91,4 + 41 %)
Sonstige	186 (504 - 63 %)	98,3 (235,8 - 58 %)	60,4 (111,7 - 46 %)

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2008

2



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2008

Allermöhe	46
Alsterdorf	54
Altengamme	6
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	3
Bahrenfeld	63
Barmbek-Nord	5
Barmbek-Süd	2
Bergedorf	109
Bergstedt	58
Billbrook	-
Billstedt	74
Billwerder	1
Blankenese	57
Borgfelde	-
Bramfeld	130
Cranz	3
Curslack	3
Dulsberg	-
Duvenstedt	29
Eidelstedt	74
Eilbek	7
Eimsbüttel	4
Eißenhof	73
Eppendorf	8
Farmsen-Berne	104
Finkenwerder	29
Francop	3
Fuhlsbüttel	26
Groß Borstel	37
Groß Flottbek	57
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	1
Hamm-Süd	-
Harburg	-
Harvestehude	30
Hausbruch	44
Heimfeld	42
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	2
Hohenfelde	2
Horn	28
Hummelsbüttel	32
Iserbrook	40
Jenfeld	41
Kirchwerder	19
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	27
Langenhorn	144
Lemsahl-Mellingstedt	38
Lohbrügge	66
Lokstedt	50
Lurup	76
Marienthal	64
Marmstorf	38
Moorburg	-
Moorfleet	6
Neuenfelde	7
Neuengamme	16
Neugraben-Fischbek	75
Neuland	8
Neustadt	1
Neuwerk	-
Niendorf	127
Nienstedten	30

Ochsenwerder	10
Ohlsdorf	41
Osdorf	53
Othmarschen	44
Ottensen	-
Poppenbüttel	92
Rahlstedt	227
Reitbrook	2
Rissen	61
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	10
Rönneburg	19
Sasel	136
Schnelsen	92
Sinstorf	15
Spadenland	-
St. Georg	1
St. Pauli	-
Steilshoop	7
Steinwerder	-
Stellingen	23
Sternschanze	-
Sülldorf	32
Tatenberg	-
Tonndorf	32
Uhlenhorst	6
Veddel	-
Volkssdorf	86
Waltershof	-
Wandsbek	32
Wellingsbüttel	56
Wilhelmsburg	55
Wilstorf	24
Winterhude	11
Wohldorf-Ohlstedt	22
Hamburg gesamt	3.308

2.2.4 Gesamtkaufpreise

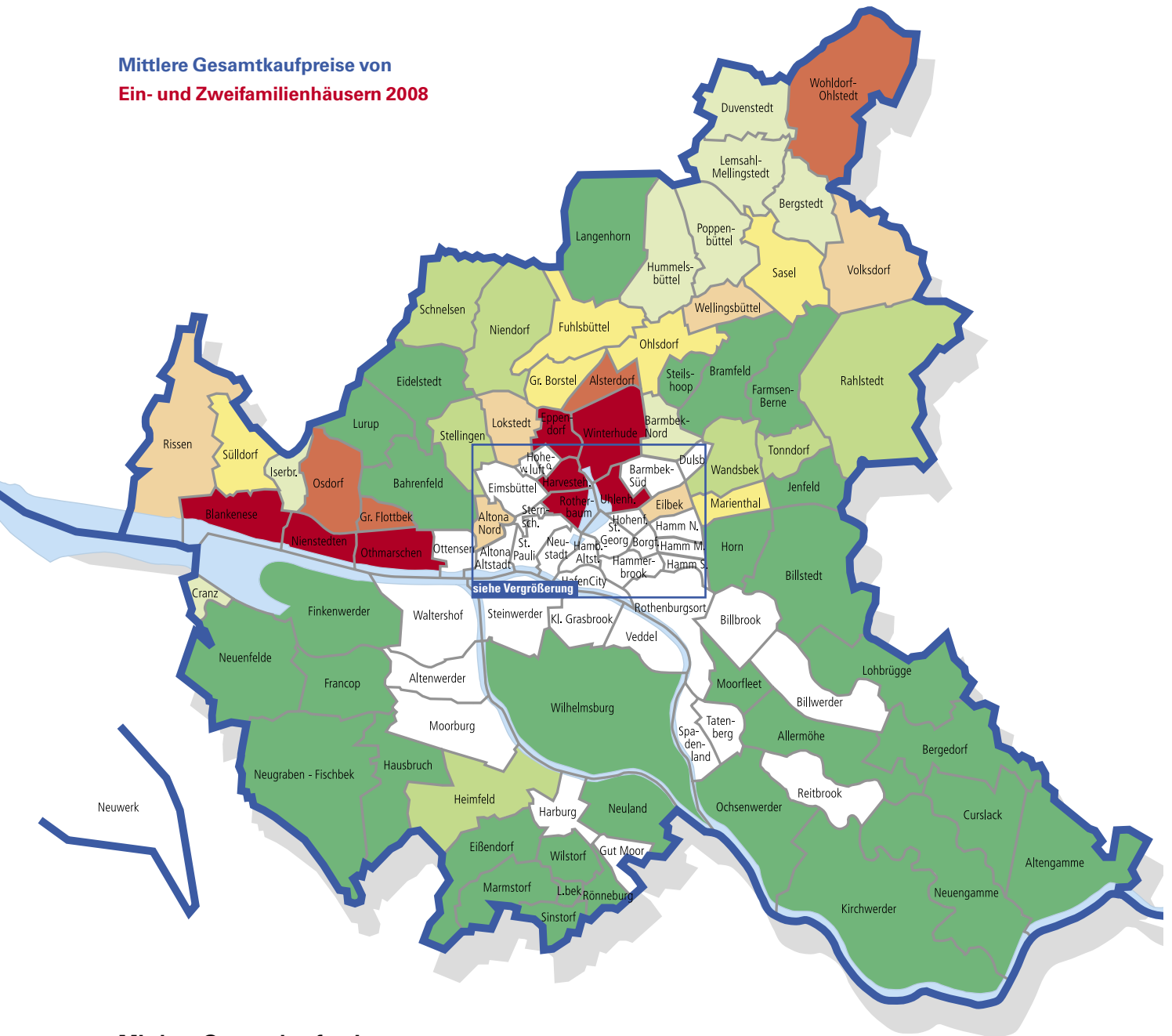
Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2007	2008	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	40.000 6.300.000 348.000 2.357	32.000 12.500.000 346.000 2.678	- 1 %
Mittelreihenhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	50.000 1.600.000 214.000 392	32.000 2.280.000 204.000 556	- 5 %
Endreihenhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	89.000 1.400.000 254.000 170	41.000 660.000 228.000 238	- 10 %
Doppelhaushälften	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	40.000 1.132.000 280.000 416	45.000 2.310.000 294.000 502	+ 5 %
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	55.000 5.500.000 385.000 889	51.000 4.100.000 383.000 1003	- 1 %
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	125.000 3.131.000 391.000 56	100.000 1.700.000 460.000 49	+ 18 %
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	65.000 5.800.000 481.000 137	55.000 1.600.000 359.000 162	- 25 %
Villen	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	220.000 6.300.000 1.622.000 37	195.000 12.500.000 2.043.000 52	+ 26 %

Stadtteilübersicht

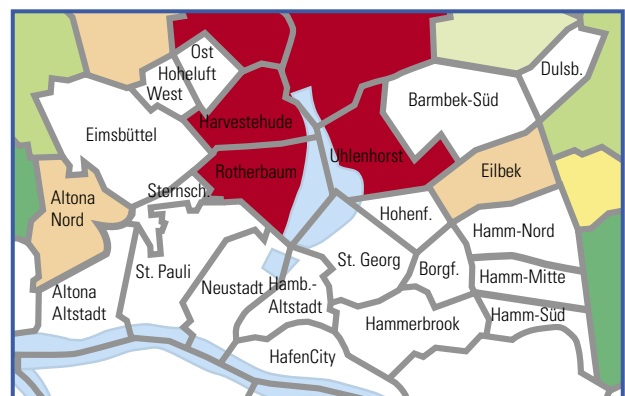
Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2008

2



Mittlere Gesamtkaufpreise
in Euro

	keine Kauffälle
	bis 242.000 (bis 70 % des Hamburg-Mittels)
	über 242.000 bis 277.000 (70 % – 80 %)
	über 277.000 bis 311.000 (80 % – 90 %)
	über 311.000 bis 381.000 (90 % – 110 %)
	über 381.000 bis 519.000 (110 % – 150 %)
	über 519.000 bis 692.000 (150 % – 200 %)
	über 692.000 (über 200 %)



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2008

[in 1000 €]

Allermöhe	235
Alsterdorf	579
Altengamme	202
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	456
Bahrenfeld	232
Barmbek-Nord	301
Barmbek-Süd	*
Bergedorf	239
Bergstedt	295
Billbrook	-
Billstedt	206
Billwerder	*
Blankenese	904
Borgfelde	-
Bramfeld	213
Cranz	282
Curslack	228
Dulsberg	-
Duvenstedt	293
Eidelstedt	229
Eilbek	438
Eimsbüttel	*
Eißenedorf	221
Eppendorf	789
Farmsen-Berne	237
Finkenwerder	180
Francop	129
Fuhlsbüttel	346
Groß Borstel	357
Groß Flottbek	546
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	*
Hamm-Süd	-
Harburg	-
Harvestehude	2.364
Hausbruch	192
Heimfeld	265
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	*
Hohenfelde	*
Horn	213
Hummelsbüttel	310
Iserbrook	285
Jenfeld	185
Kirchwerder	187
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	150
Langenhorn	194
Lemsahl-Mellingstedt	305
Lohbrügge	221
Lokstedt	416
Lurup	225
Marienthal	351
Marmstorf	216
Moorburg	-
Moorfleet	215
Neuenfelde	105
Neuengamme	186
Neugraben-Fischbek	216
Neuland	190
Neustadt	*
Neuwerk	-
Niendorf	257
Nienstedten	921

Ochsenwerder	181
Ohlsdorf	377
Osdorf	564
Othmarschen	967
Ottensen	-
Poppenbüttel	293
Rahlstedt	251
Reitbrook	*
Rissen	414
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	1.332
Rönneburg	226
Sasel	312
Schnelsen	263
Sinstorf	190
Spadenland	-
St. Georg	*
St. Pauli	-
Steilshoop	218
Steinwerder	-
Stellingen	249
Sternschanze	-
Sülldorf	375
Tatenberg	-
Tonndorf	245
Uhlenhorst	1.735
Veddel	-
Volkssdorf	383
Waltershof	-
Wandsbek	249
Wellingsbüttel	474
Wilhelmsburg	187
Wilstorf	161
Winterhude	1.607
Wohldorf-Ohlstedt	559
Hamburg gesamt	346

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2008

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	417	641	857	1.608	3.477
	Maximum	3.222	2.222	5.250	4.162	12.312
	Mittelwert	1.429	1.704	2.271	2.870	5.510
	Anzahl	11	8	11	23	9
1920 bis 1939	Minimum	1.331	1.028	950	1.158	3.120
	Maximum	2.814	2.625	5.429	9.000	6.950
	Mittelwert	1.846	1.849	2.244	3.217	4.705
	Anzahl	15	34	39	71	10
1940 bis 1952	Minimum	1.150	1.008	1.545	1.415	4.300
	Maximum	2.000	2.945	2.756	4.206	5.328
	Mittelwert	1.539	1.788	2.172	2.567	4.930
	Anzahl	3	21	14	21	3
1953 bis 1959	Minimum	1.222	733	1.208	1.100	2.543
	Maximum	2.115	3.111	4.030	4.865	6.139
	Mittelwert	1.646	1.943	2.139	2.729	4.381
	Anzahl	6	24	26	27	10
1960 bis 1969	Minimum	1.211	1.000	1.017	1.385	2.593
	Maximum	1.778	2.833	3.175	5.051	6.806
	Mittelwert	1.447	1.813	2.099	2.713	4.459
	Anzahl	5	31	36	26	7
1970 bis 1979	Minimum	813	667	1.300	1.389	4.042
	Maximum	2.419	2.867	3.252	3.500	10.571
	Mittelwert	1.726	1.804	2.155	2.457	6.133
	Anzahl	15	15	19	30	5
1980 bis 1989	Minimum	1.100	1.463	1.572	2.062	
	Maximum	2.098	3.394	3.701	3.929	
	Mittelwert	1.693	2.179	2.509	2.688	
	Anzahl	6	8	14	10	
1990 bis 1999	Minimum	1.256	1.653	1.650	1.377	
	Maximum	2.330	3.019	3.871	3.649	
	Mittelwert	1.868	2.257	2.557	2.829	
	Anzahl	6	19	15	7	
ab 2000	Minimum	1.261	1.926	727	1.429	4.341
	Maximum	2.341	2.894	3.125	7.895	6.630
	Mittelwert	1.933	2.483	2.273	3.474	5.587
	Anzahl	4	12	14	15	3

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2008

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* 1		* 1	* 2	
1920 bis 1939	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.214 2.333 1.832 8	1.099 2.857 2.121 4	1.420 2.500 1.996 6	* 1
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		533 1.963 1.409 3	1.540 1.603 1.582 3		* 1
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* 1	1.304 2.301 1.675 25	1.154 2.286 1.711 35	1.497 2.865 2.144 20	2.200 4.435 3.093 5
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* 1	1.050 2.044 1.590 40	971 2.429 1.764 54	1.530 3.150 2.171 15	
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* 1	1.281 1.796 1.657 5	1.430 2.917 1.932 9		
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.366 1.837 1.698 8	1.731 1.972 1.803 4	1.459 2.312 1.887 17	* 1	* 1
1990 bis 1999	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.242 1.832 1.554 8	1.388 2.115 1.782 8	1.875 2.355 2.052 6	1.784 3.103 2.313 6	
ab 2000	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.515 2.171 1.962 23	1.472 2.490 1.866 55	1.418 2.699 2.202 32	1.605 3.561 2.553 31	* 2

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Eine Untersuchung der Verkäufe von **freistehenden Einfamilienhäusern** der Jahre 1995 – 1999 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Bodenwert:
Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Alter :
Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

– Ausstattung:
Je höher der Feuerversicherungswert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Lagequalität:
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:
Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

Das **EXPERTENINFO** im Kapitel 7 mit der angegebenen Formel gilt, wie eine weitere Untersuchung gezeigt hat, auch für **halbe Doppelhäuser** und **Zwei- oder Dreifamilienhäuser**.

Eine Untersuchung der Verkäufe von **Mittel- und Endreihenhäusern** der Jahre 1995 bis 2000 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Bodenwert:
Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Alter :
Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

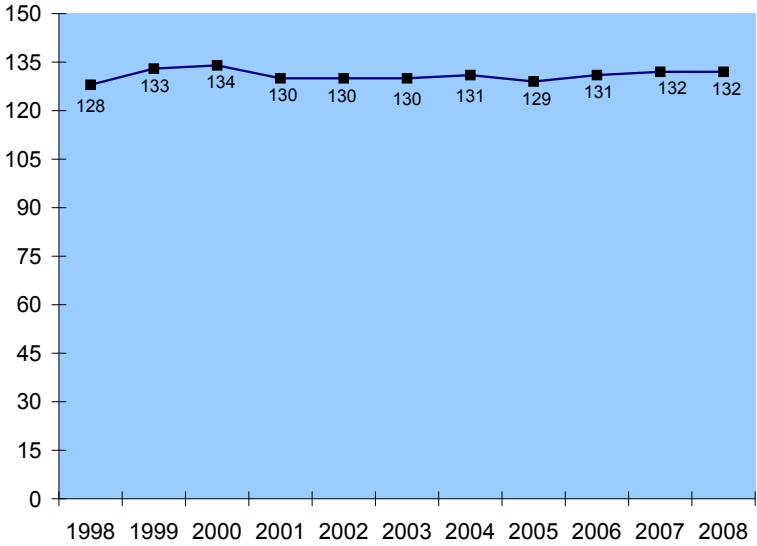
– Ausstattung:
Je höher der Feuerversicherungswert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Lagequalität:
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

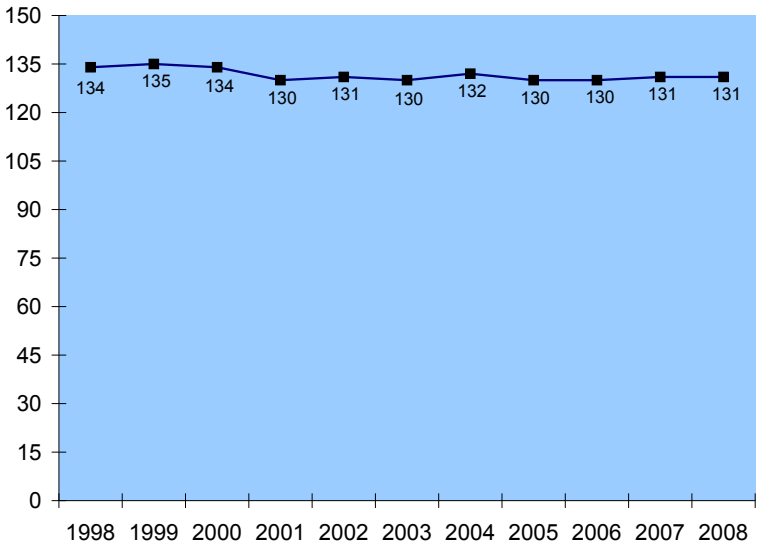
– Größe:
Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

2.2.6 Indexreihen

Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Anfang 1992 = 100)



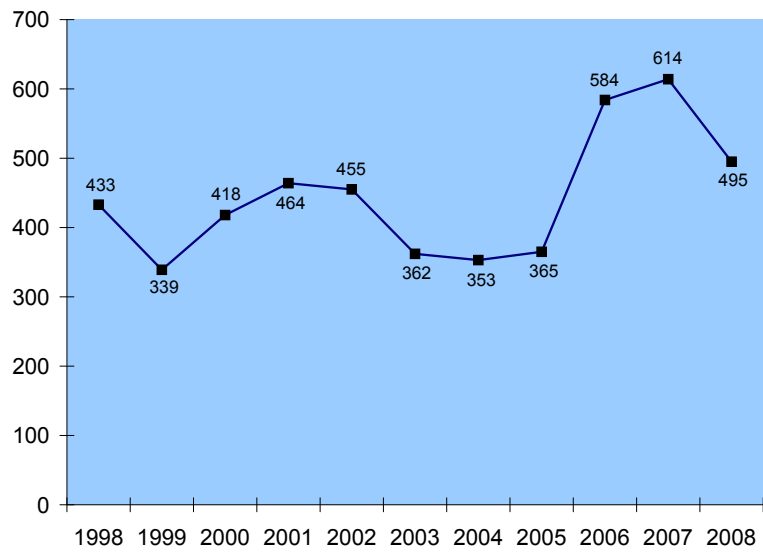
Preisindex von Reihenhäusern (Anfang 1992 = 100)



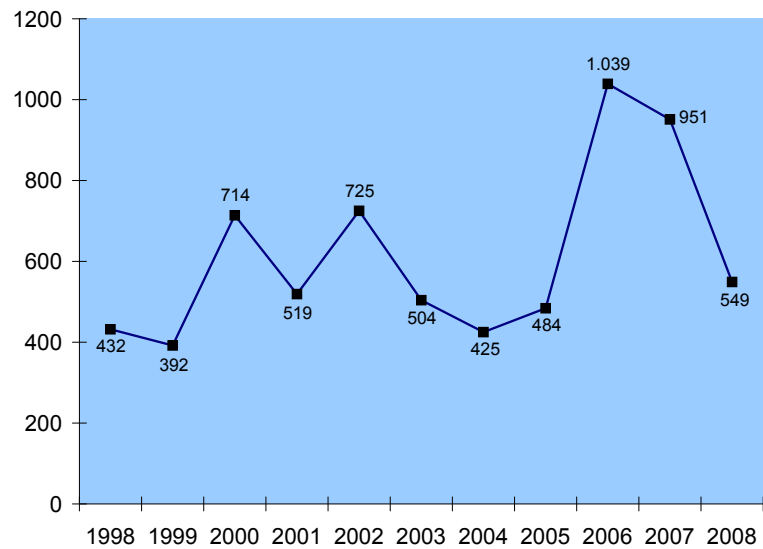
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.3 Mehrfamilienhäuser

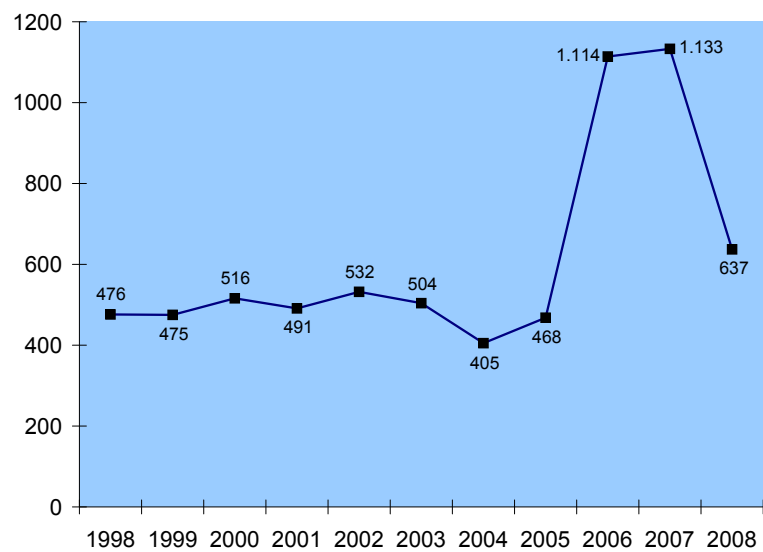
2.3.1 Vertragszahlen



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



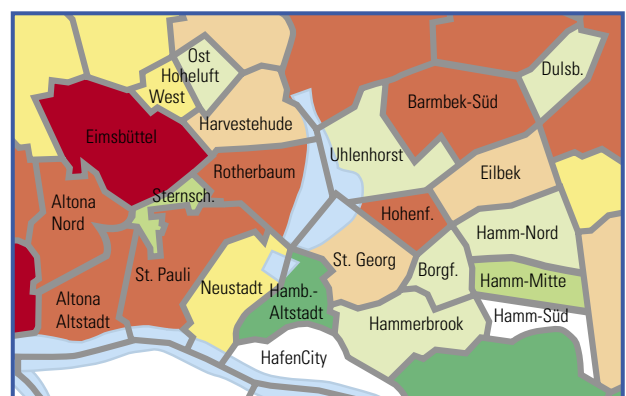
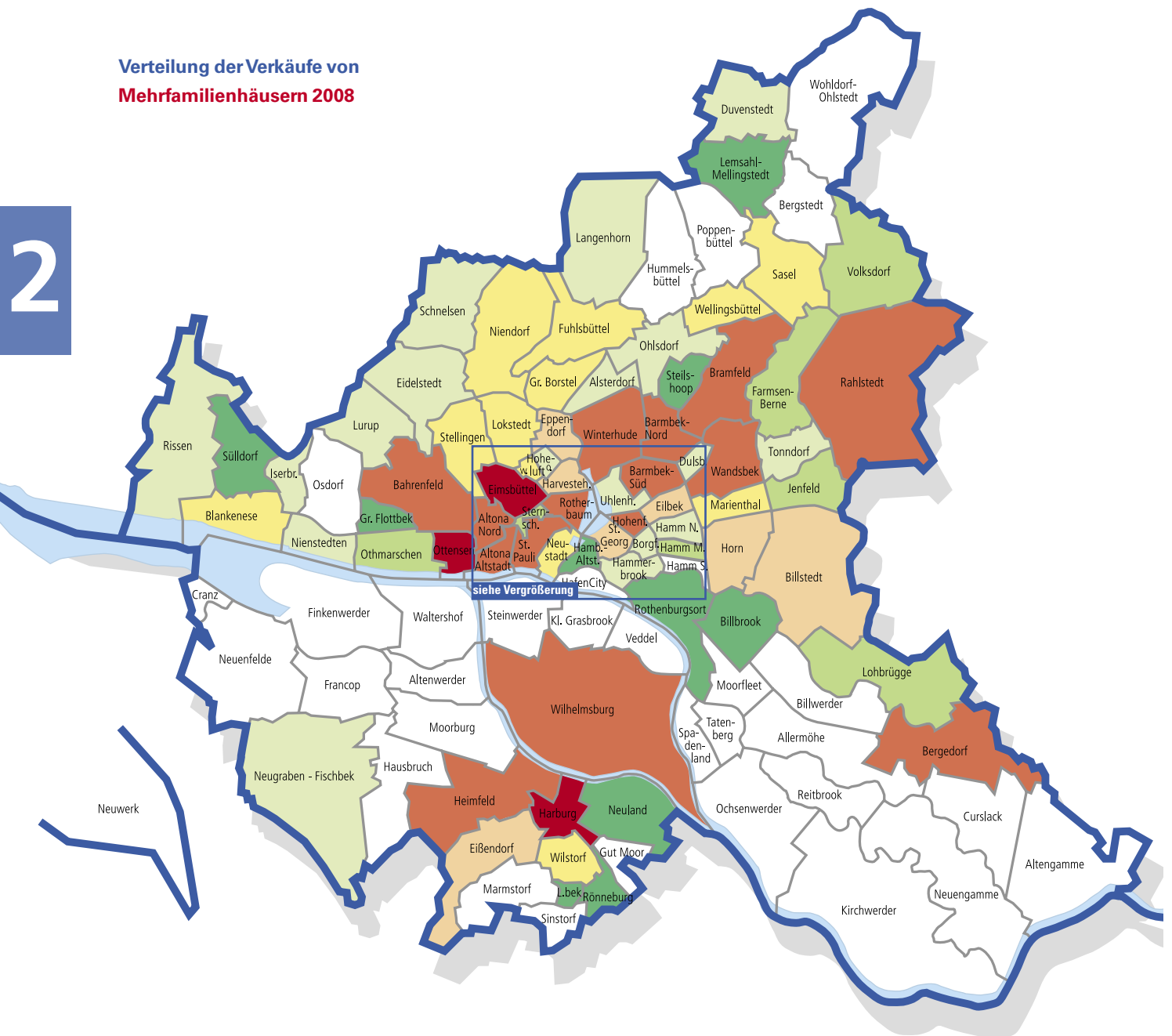
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2008

2



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2008

Allermöhe	-
Alsterdorf	4
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	14
Altona-Nord	11
Bahrenfeld	11
Barmbek-Nord	12
Barmbek-Süd	16
Bergedorf	10
Bergstedt	-
Billbrook	1
Billstedt	9
Billwerder	-
Blankenese	5
Borgfelde	3
Bramfeld	10
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	4
Duvenstedt	3
Eidelstedt	4
Eilbek	9
Eimsbüttel	24
Eißenhof	8
Eppendorf	7
Farmsen-Berne	2
Finkenwerder	-
Francop	-
Fuhlsbüttel	5
Groß Borstel	6
Groß Flottbek	1
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	1

Hammerbrook	3
Hamm-Mitte	2
Hamm-Nord	4
Hamm-Süd	-
Harburg	32
Harvestehude	8
Hausbruch	-
Heimfeld	14
Hoheluft-Ost	4
Hoheluft-West	6
Hohenfelde	11
Horn	9
Hummelsbüttel	-
Iserbrook	4
Jenfeld	2
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	1
Langenhorn	4
Lemsahl-Mellingstedt	1
Lohbrügge	2
Lokstedt	5
Lurup	3
Marienthal	6
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	4
Neuland	1
Neustadt	5
Neuwerk	-
Niendorf	6
Nienstedten	4

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	4
Osdorf	-
Othmarschen	2
Ottensen	40
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	13
Reitbrook	-
Rissen	3
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	11
Rönneburg	1
Sasel	5
Schnelsen	4
Sinstorf	-
Spadenland	-
St. Georg	9
St. Pauli	15
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	6
Sternschanze	2
Sülldorf	1
Tatenberg	-
Tonndorf	3
Uhlenhorst	4
Veddel	-
Volkssdorf	2
Waltershof	-
Wandsbek	10
Wellingsbüttel	5
Wilhelmsburg	12
Wilstorf	6
Winterhude	14
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	495

2.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen
2008	mit Sozial- bindung	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* * 1	* * 1	1.061 1.834 1.351 3	* * 1	801 1.834 1.194 6
	ohne Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	482 1.909 954 19	350 2.736 1.150 32	602 4.333 1.181 91	508 4.050 1.605 45	780 3.984 1.935 19
	mit Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		* * 2	* * 2	968 1.833 1.462 8	391 3.077 1.596 5
	alle	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	482 1.909 946 20	350 2.736 1.140 35	602 4.333 1.181 96	508 4.050 1.575 54	391 3.984 1.865 24

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Eine Untersuchung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern der Jahre 1991 – 1999 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Mietniveau:

Je höher die Miete relativ zum Mietenspiegel, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Bebauungsdichte:

Je höher die Geschossflächenzahl (GFZ), desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

Nettokaltmiete wie Mietenspiegel-
mittelwert

GFZ = 1,5

Stadtteifaktor = 1,0

RW92 [DM / m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche 2008 [Euro / m ²]							
	Baujahr bis 1919	1920 bis 1939	1940 bis 1952	1953 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	ab 1990
400	869	761	811	835	921	1.065	1.249	1.361
600	964	845	900	927	1.022	1.182	1.386	1.510
800	1.059	928	989	1.018	1.123	1.299	1.522	1.658
1.000	1.154	1.011	1.078	1.110	1.224	1.415	1.659	1.807
1.200	1.249	1.095	1.166	1.201	1.324	1.532	1.796	1.956
1.400	1.344	1.178	1.255	1.292	1.425	1.648	1.932	2.105
1.600	1.439	1.261	1.344	1.384	1.526	1.765	2.069	2.254

RW92= Bodenrichtwert 1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ 86=1,0

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2008

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	545 1.254 864 7	687 1.629 1.218 9	660 4.333 1.247 25	508 3.608 1.747 19	391 3.077 1.697 12
1920 bis 1939	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* * * 1	810 2.118 1.360 4	631 1.675 1.140 12	623 1.641 1.210 10	
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		* * * 1	879 2.797 1.258 8	* * * 1	* * * 2
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		627 935 800 5	602 1.371 1.006 9	969 1.558 1.327 6	1.021 1.616 1.334 4
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* * * 2	350 1.234 980 8	886 1.385 1.051 11	1.091 1.946 1.534 5	* * * 2
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* * * 2		1.041 1.666 1.351 4		* * * 1
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl			* * * 1		
1990 bis 1999	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		* * * 1		* * * 1	* * * 1
ab 2000	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* * * 1	* * * 1		* * * 1	* * * 1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen
2008	mit Sozial- bindung	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* 1	* 1	14,0 17,0 15,6 3	* 1	12,4 17,0 14,9 6
	ohne Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	8,4 13,5 11,0 12	8,9 16,7 13,1 28	9,5 21,5 13,8 78	8,0 24,1 15,1 37	9,9 24,8 18,1 16
	mit Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	 2	* 2	14,3 23,3 17,1 6	17,2 18,9 18,0 3	11,2 23,3 16,0 13
	alle	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	8,4 13,8 11,2 13	8,9 16,7 13,0 31	9,5 21,5 13,9 83	8,0 24,1 15,4 44	9,9 24,8 18,1 19

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Eine Untersuchung der Mehrfamilienhausverkäufe der Jahre 1991–1999 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete (Ertragsfaktor) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Lagequalität : Je besser die Lage, desto größer ist der Ertragsfaktor.

– Verhältnis der tatsächlichen Mieten zum Mietenspiegelmittelwert: Je höher die Mieten, desto kleiner ist der Ertragsfaktor.

– Bebauungsdichte: Je höher die Geschossflächenzahl (GFZ), desto geringer der Ertragsfaktor.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

Nettokaltmiete wie Mietenspiegelmittelwert

GFZ = 1,5

Stadtteilkfaktor = 1,0

RW92 (*) [DM / m ²]	Ertragsfaktor (EF) 2008	
	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940
400	13,2	13,8
600	14,2	14,9
800	15,3	16,0
1.000	16,3	17,0
1.200	17,3	18,1
1.400	18,3	19,2
1.600	19,4	20,3

(*) RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2008

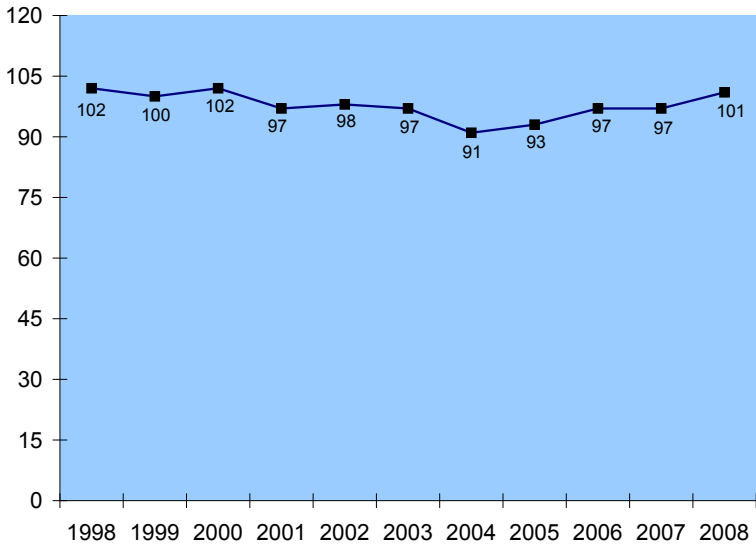
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	9,2 13,1 11,1 6	11,8 16,3 13,9 7	9,5 21,5 13,7 23	8,0 23,3 15,3 12	9,9 22,4 18,7 9
1920 bis 1939	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		11,3 13,6 13,8 3	11,6 17,4 14,4 10	9,1 18,2 15,0 9	
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		* 1	11,2 17,0 13,9 5	* 1	* 2
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		8,9 14,8 11,7 5	10,1 16,5 13,6 9	13,6 16,2 15,1 5	13,0 20,5 17,3 4
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* 2	11,8 15,4 13,0 7	10,7 16,5 13,7 10	12,2 16,0 14,7 5	* 1
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl			12,7 15,7 14,0 4		* 1
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl			* 1		
ab 1990	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		* 1		* 1	* 1
ab 2000	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl				* 1	

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihen

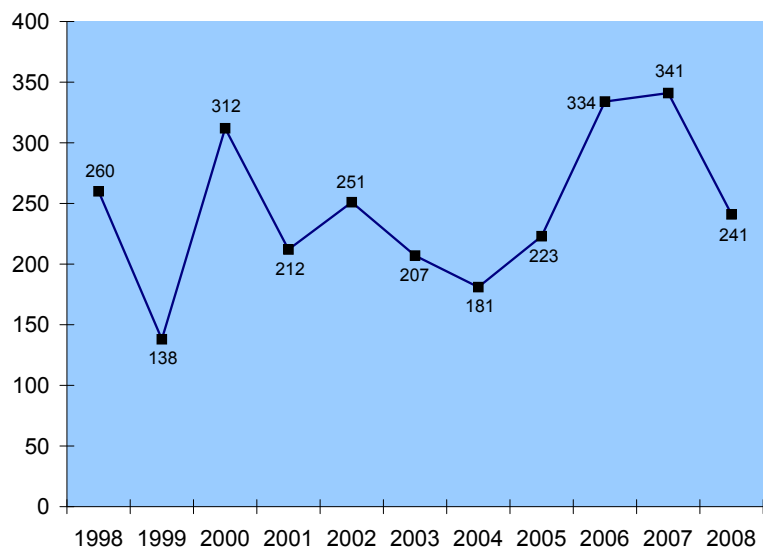
**Preisindex von
Mehrfamilienhäusern
(Anfang 1992 = 100)**



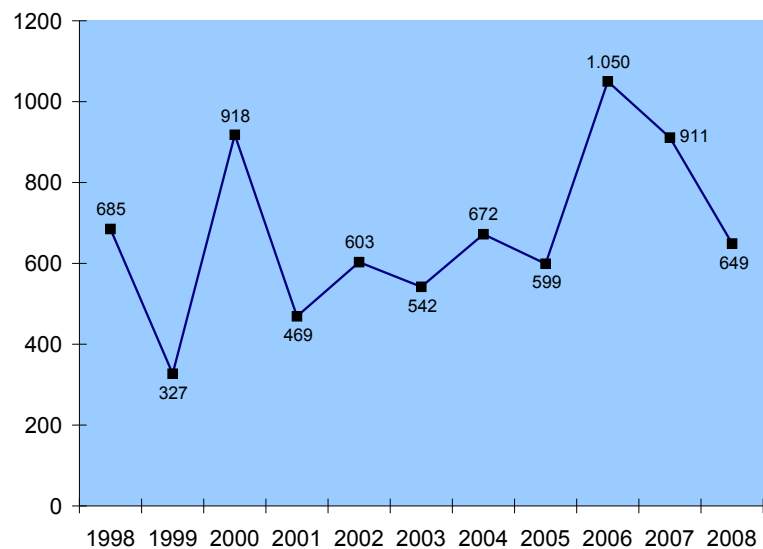
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.4 Büro- und Geschäftshäuser

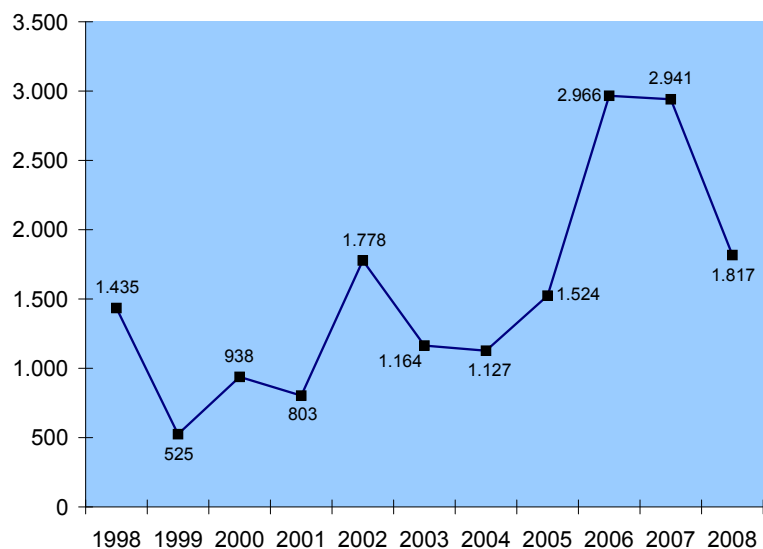
2.4.1 Vertragszahlen



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



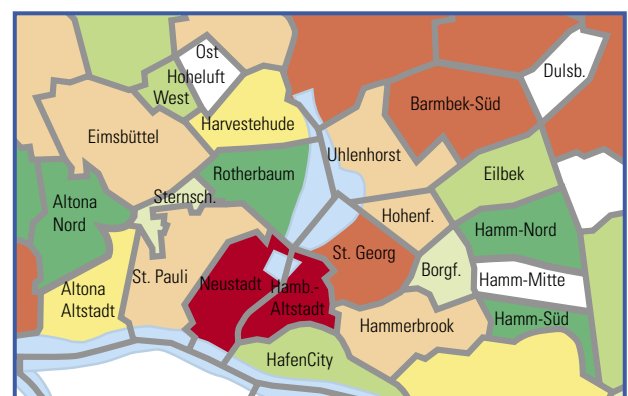
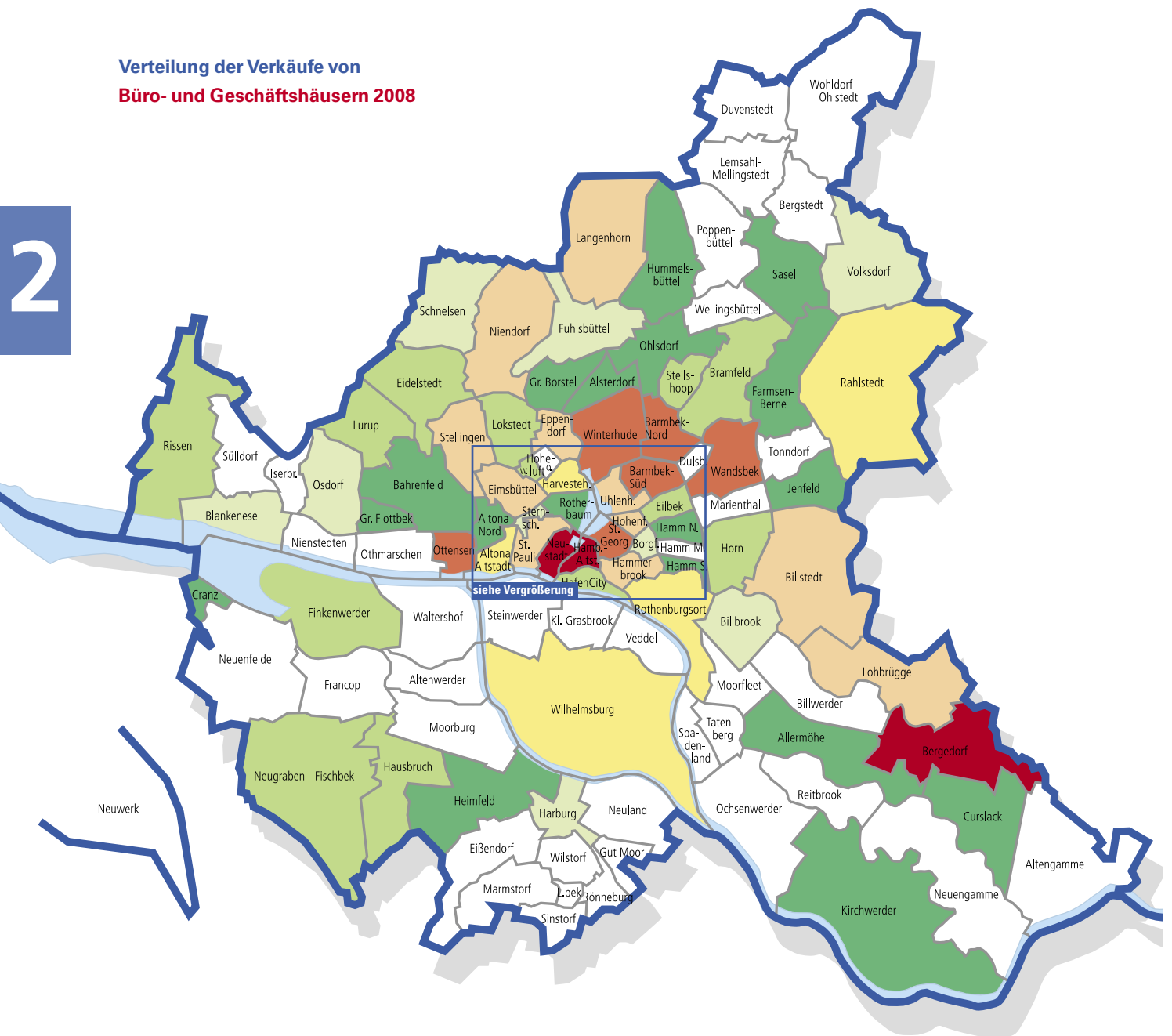
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2008

2



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2008

Allermöhe	1
Alsterdorf	1
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	4
Altona-Nord	1
Bahrenfeld	1
Barmbek-Nord	7
Barmbek-Süd	8
Bergedorf	13
Bergstedt	-
Billbrook	3
Billstedt	5
Billwerder	-
Blankenese	3
Borgfelde	3
Bramfeld	2
Cranz	1
Curslack	1
Dulsberg	-
Duvenstedt	-
Eidelstedt	2
Eilbek	2
Eimsbüttel	5
Eißenhof	-
Eppendorf	5
Farmsen-Berne	1
Finkenwerder	2
Francop	-
Fuhlsbüttel	3
Groß Borstel	1
Groß Flottbek	1
Gut Moor	-
HafenCity	2
Hamburg-Altstadt	20

Hammerbrook	6
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	1
Hamm-Süd	1
Harburg	3
Harvestehude	4
Hausbruch	2
Heimfeld	1
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	2
Hohenfelde	5
Horn	2
Hummelsbüttel	1
Iserbrook	-
Jenfeld	1
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	6
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	5
Lokstedt	2
Lurup	2
Marienthal	-
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	2
Neuland	-
Neustadt	14
Neuwerk	-
Niendorf	5
Nienstedten	-

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	1
Osdorf	3
Othmarschen	-
Ottensen	8
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	4
Reitbrook	-
Rissen	2
Rothenburgsort	4
Rotherbaum	1
Rönneburg	-
Sasel	1
Schnelsen	3
Sinstorf	-
Spadenland	-
St. Georg	7
St. Pauli	5
Steilshoop	2
Steinwerder	-
Stellingen	5
Sternschanze	3
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	-
Uhlenhorst	6
Veddel	-
Volkssdorf	3
Waltershof	-
Wandsbek	8
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	4
Wilstorf	-
Winterhude	7
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	241

2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche 2008

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	1.214	714	267	267
	Maximum	8.102	4.739	3.867	8.102
	Mittelwert	2.956	1.726	1.397	1.549
	Anzahl	8	9	85	102
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			*	*
	Maximum				
	Mittelwert				
	Anzahl			1	1
Bürohäuser	Minimum	1.214	1.112	503	503
	Maximum	3.169	4.739	3.876	4.739
	Mittelwert	2.232	2.570	1.664	1.833
	Anzahl	4	3	19	26
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	2.179	*	585	585
	Maximum	2.721		3.053	3.053
	Mittelwert	2.403		1.656	1.807
	Anzahl	3	1	6	10
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		714	267	267
	Maximum	*	2.440	3.457	8.102
	Mittelwert		1.379	1.242	1.364
	Anzahl	1	5	56	62
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum			642	642
	Maximum			3.236	3.236
	Mittelwert			1.704	1.704
	Anzahl			3	3

Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und die westliche HafenCity (Ortsteile 101–103, 105–108) zusammengefasst, unter „Innenstadtrand“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) und die östliche HafenCity (Ortsteile 104, 109–117, 207, 311–312).

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2008

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	15,5	10,7	6,7	6,7
	Maximum	25,6	29,9	32,9	32,9
	Mittelwert	19,9	17,3	14,3	15,1
	Anzahl	7	9	68	84
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			*	*
	Maximum				
	Mittelwert			1	1
	Anzahl				
Bürohäuser	Minimum	18,6	16,0	7,3	7,3
	Maximum	23,7	29,9	31,8	31,8
	Mittelwert	20,4	21,0	15,3	16,8
	Anzahl	3	3	15	21
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	*	*	9,7	9,7
	Maximum			18,3	18,3
	Mittelwert	2	1	13,0	14,1
	Anzahl			5	8
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	*	10,7	6,7	6,7
	Maximum		23,1	32,9	32,9
	Mittelwert	2	15,2	14,0	14,5
	Anzahl		5	46	53
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum			*	*
	Maximum				
	Mittelwert			1	1
	Anzahl				

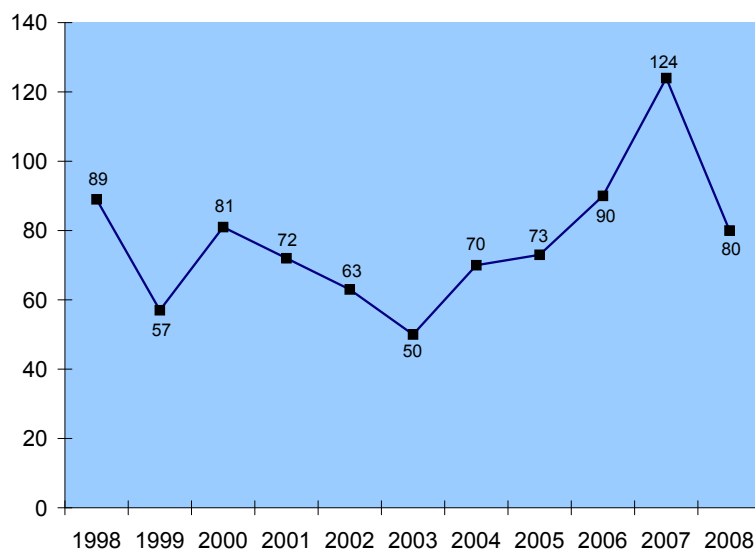
Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und die westliche HafenCity (Ortsteile 101–103, 105–108) zusammengefasst, unter „Innenstadtrand“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) und die östliche HafenCity (Ortsteile 104, 109–117, 207, 311–312).

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

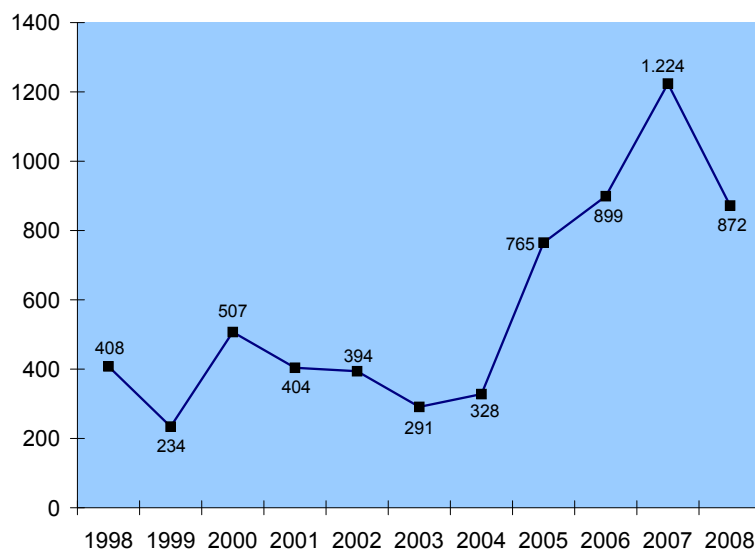
2.5 Lager- und Produktionsgebäude

2.5.1 Vertragszahlen

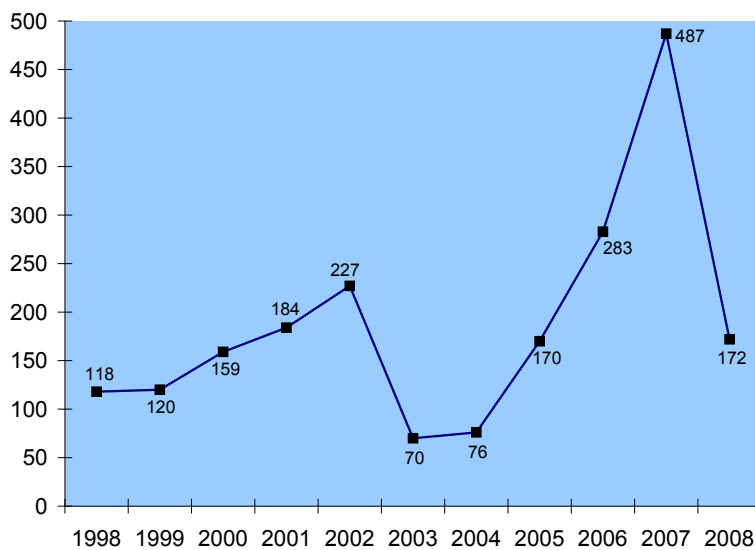
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



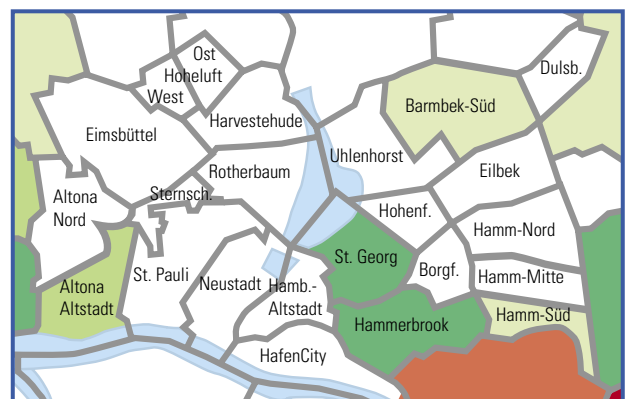
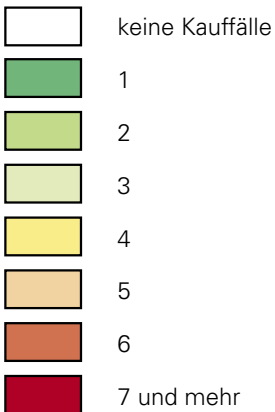
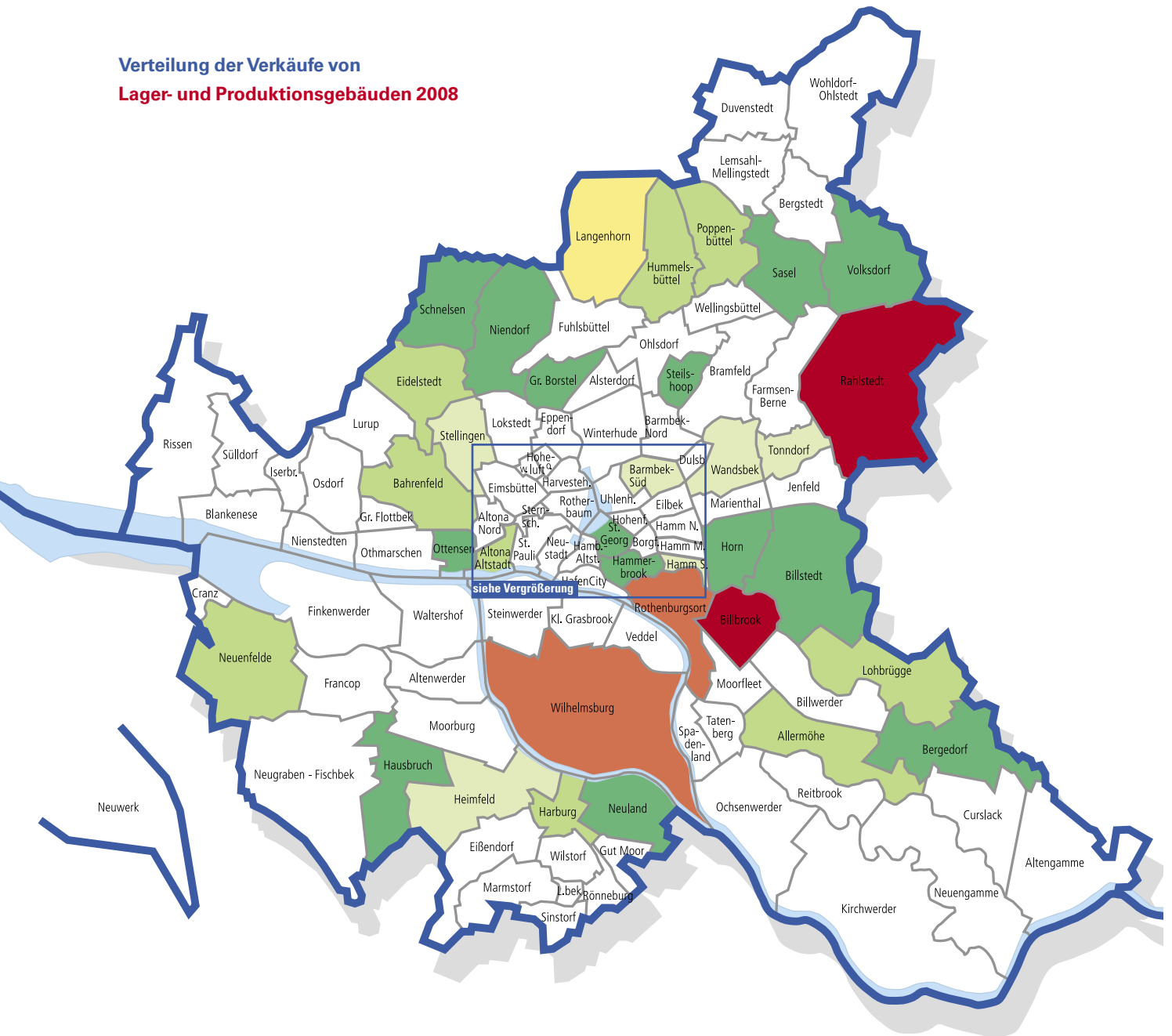
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Lager- und Produktionsgebäuden 2008

2



Verteilung der Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden 2008

Allermöhe	2
Alsterdorf	-
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	2
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	2
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	3
Bergedorf	1
Bergstedt	-
Billbrook	7
Billstedt	1
Billwerder	-
Blankenese	-
Borgfelde	-
Bramfeld	-
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	-
Duvenstedt	-
Eidelstedt	2
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißenhof	-
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	-
Finkenwerder	-
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	1
Groß Flottbek	-
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	1
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	-
Hamm-Süd	3
Harburg	2
Harvestehude	-
Hausbruch	1
Heimfeld	3
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	1
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	-
Jenfeld	-
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	4
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	2
Lokstedt	-
Lurup	-
Marienthal	-
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuenfelde	2
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	-
Neuland	1
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	1
Nienstedten	-

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	-
Othmarschen	-
Ottensen	1
Poppenbüttel	2
Rahlstedt	7
Reitbrook	-
Rissen	-
Rothenburgsort	6
Rotherbaum	-
Rönneburg	-
Sasel	1
Schnelsen	1
Sinstorf	-
Spadenland	-
St. Georg	1
St. Pauli	-
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	3
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	3
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkssdorf	1
Waltershof	-
Wandsbek	3
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	6
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	80

2.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche

Eine Untersuchung der Verkäufe von mit **Lager- und Produktionsgebäuden** bebauten Grundstücken aus den Jahren 1991 – 1995 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Nutzfläche (Gebäudedefaktor) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Bodenwert:

Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Nutzfläche, desto höher ist der Gebäudedefaktor.

– Vertragsdatum:

Je jünger der Verkauf, desto höher ist der Gebäudedefaktor. Darüber hinaus müssen noch je nach Vertragsjahr Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

– Größe:

Je größer das Objekt, desto geringer ist der Gebäudedefaktor.

– Alter:

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Gebäudedefaktor.

Für ein durchschnittliches Objekt (Alter 18 Jahre, Größe 2. 800 m² Nutzfläche, Bodenwert 205 € / m² Nutzfläche) ergaben sich folgende Werte:

Jahr	Kaufpreis pro m ² Nutzfläche [Euro/m ²]
2008	557

2.5.5 Ertragsfaktoren

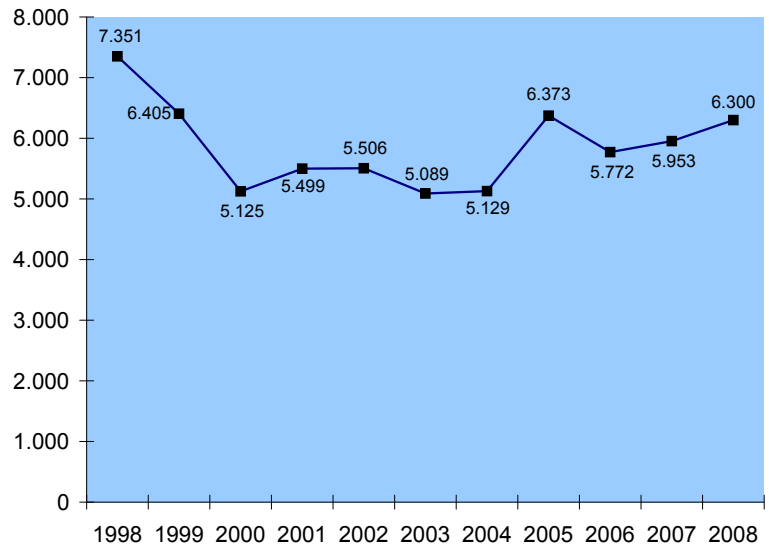
Lager- und Produktionsgebäude
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2008

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2008	10,3

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

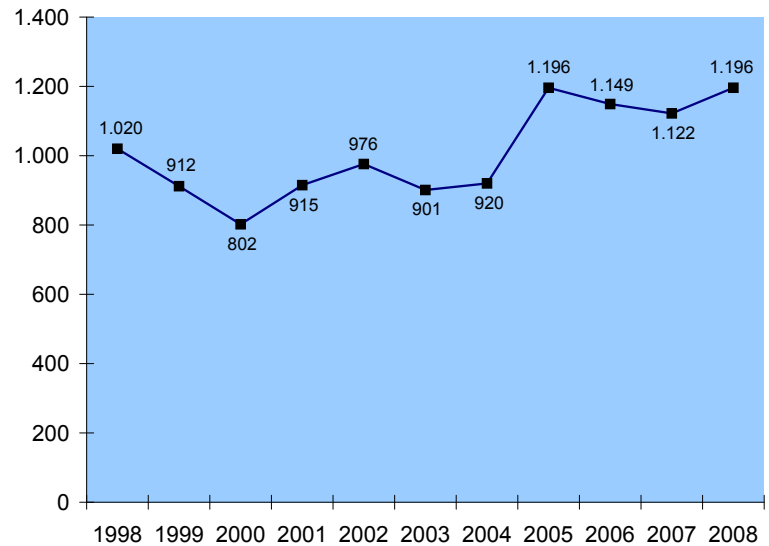
3.1 Vertragszahlen

Der Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen ist, gemessen an der Anzahl der Verkäufe, dominant. Mehr als jeder zweite Grundstückskaufvertrag dokumentiert den Verkauf einer Eigentumswohnung.

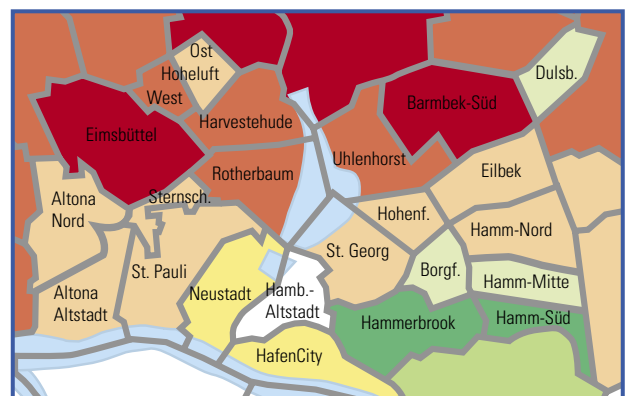


3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

Die angegebenen Zahlen sind vorläufige Werte. Sie wurden aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2008



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2008

Allermöhe	2	Hammerbrook	2	Ochsenwerder	1
Alsterdorf	47	Hamm-Mitte	23	Ohlsdorf	31
Altengamme	-	Hamm-Nord	76	Osdorf	71
Altenwerder	-	Hamm-Süd	3	Othmarschen	67
Altona-Altstadt	78	Harburg	38	Ottensen	174
Altona-Nord	97	Harvestehude	108	Poppenbüttel	84
Bahrenfeld	136	Hausbruch	6	Rahlstedt	243
Barmbek-Nord	148	Heimfeld	51	Reitbrook	-
Barmbek-Süd	207	Hoheluft-Ost	80	Rissen	57
Bergedorf	58	Hoheluft-West	162	Rothenburgsort	5
Bergstedt	17	Hohenfelde	76	Rotherbaum	150
Billbrook	-	Horn	69	Rönneburg	3
Billstedt	94	Hummelsbüttel	46	Sasel	46
Billwerder	-	Iserbrook	8	Schnelsen	96
Blankenese	65	Jenfeld	30	Sinstorf	3
Borgfelde	22	Kirchwerder	-	Spadenland	-
Bramfeld	112	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	97
Cranz	1	Langenbek	9	St. Pauli	59
Curslack	1	Langenhorn	66	Steilshoop	26
Dulsberg	19	Lemsahl-Mellingstedt	6	Steinwerder	-
Duvenstedt	5	Lohbrügge	78	Stellingen	143
Eidelstedt	63	Lokstedt	198	Sternschanze	51
Eilbek	98	Lurup	40	Sülldorf	30
Eimsbüttel	485	Marienthal	86	Tatenberg	-
Eißenendorf	40	Marmstorf	26	Tonndorf	61
Eppendorf	246	Moorburg	-	Uhlenhorst	158
Farmsen-Berne	57	Moorfleet	-	Veddel	-
Finkenwerder	57	Neuenfelde	-	Volksdorf	79
Francop	-	Neuengamme	-	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	32	Neugraben-Fischbek	24	Wandsbek	103
Groß Borstel	22	Neuland	-	Wellingsbüttel	66
Groß Flottbek	53	Neustadt	36	Wilhelmsburg	41
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	19
HafenCity	45	Niendorf	159	Winterhude	482
Hamburg-Altstadt	-	Nienstedten	35	Wohldorf-Ohlstedt	6
				Hamburg gesamt	6.300

3.3 Gesamtkaufpreise

Die folgenden Zahlen geben die Mittelwerte der in den jeweiligen Jahren verkauften Eigentumswohnungen an, soweit sie bisher ausgewertet wurden.

Jahr	Gesamtkaufpreis [Euro]	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
1998	142.000	1967	73	1.928	1.292
1999	147.000	1950	75	1.918	1.318
2000	151.000	1957	77	1.830	641
2001	160.000	1961	79	1.919	1.231
2002	172.000	1961	80	2.029	3.460
2003	177.000	1958	82	2.024	2.497
2004	182.000	1961	83	2.054	3.371
2005	180.000	1963	82	2.029	3.417
2006	213.000	1964	85	2.233	2.233
2007	189.000	1959	81	2.158	2.852
2008	195.000	1962	81	2.212	3.777

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
1998	145.000	200.000
1999	139.000	192.000
2000	145.000	200.000
2001	145.000	200.000
2002	148.000	204.000
2003	151.000	208.000
2004	150.000	206.000
2005	150.000	206.000
2006	154.000	213.000
2007	166.000	226.000
2008	168.000	232.000

Altbau:

Baujahr 1900,
1. Obergeschoss,
ohne Fahrstuhl und Einbauküche,
80 m² Wohnfläche,
Stadtteilkfaktor 1,0,
RW92 = 500 DM / m²
RW04 = 420 € / m²

Neubau:

Erstbezug,
1. Obergeschoss,
mit Fahrstuhl und
Einbauküche,
80 m² Wohnfläche,
Stadtteilkfaktor 1,0,
RW92 = 500 DM / m²
RW04 = 420 € / m²

3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2008

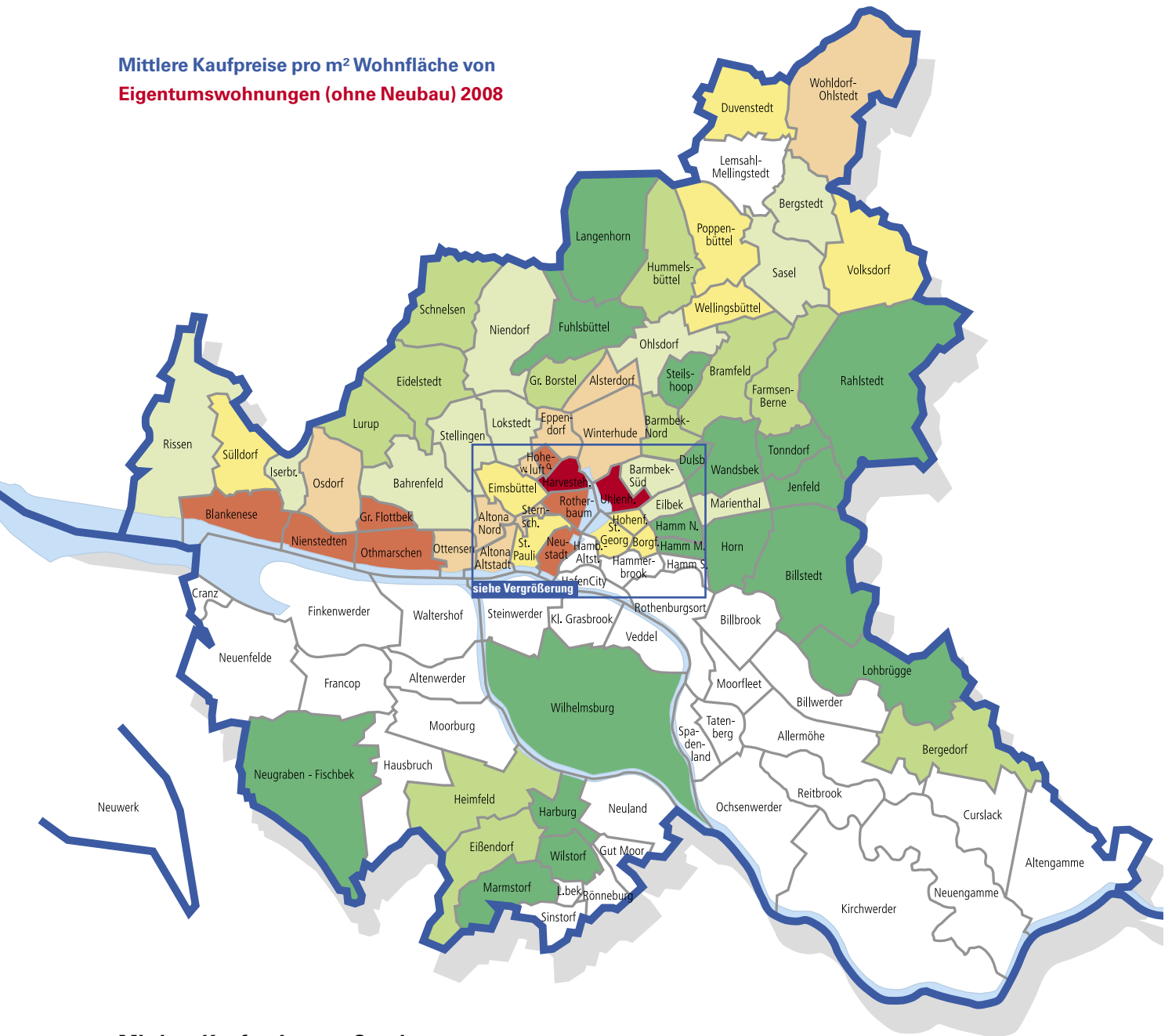
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	830	851	606	764	771
	Maximum	1.343	3.311	4.166	5.357	8.586
	Mittelwert	1.045	1.985	2.095	2.334	3.054
	Anzahl	3	24	137	291	217
1920 bis 1939	Minimum	647	829	742	1.130	417
	Maximum	1.893	2.222	3.734	3.830	7.375
	Mittelwert	1.130	1.575	1.871	2.211	2.635
	Anzahl	3	10	52	61	42
1940 bis 1952	Minimum	686	519	833	877	1.261
	Maximum	1.896	1.939	4.887	4.500	6.000
	Mittelwert	1.086	1.187	1.629	1.906	3.155
	Anzahl	7	8	38	43	8
1953 bis 1959	Minimum	700	789	595	449	1.204
	Maximum	1.140	2.771	3.229	3.188	4.150
	Mittelwert	922	1.333	1.467	1.566	2.203
	Anzahl	5	34	80	73	43
1960 bis 1969	Minimum	556	702	666	735	1.075
	Maximum	1.914	1.907	2.653	2.731	3.919
	Mittelwert	1.060	1.190	1.431	1.612	2.279
	Anzahl	18	88	127	76	19
1970 bis 1979	Minimum	682	780	529	567	863
	Maximum	1.930	2.178	3.175	3.622	7.034
	Mittelwert	1.125	1.341	1.429	1.881	2.938
	Anzahl	34	78	167	126	82
1980 bis 1989	Minimum		580	866	667	1.681
	Maximum	*	1.883	4.286	5.014	8.295
	Mittelwert		1.370	1.702	1.893	2.990
	Anzahl	2	40	71	106	48
1990 bis 1999	Minimum	600	955	882	875	1.167
	Maximum	2.500	3.208	3.125	3.645	7.002
	Mittelwert	1.667	1.702	1.932	2.237	3.226
	Anzahl	11	43	72	53	38
ab 2000	Minimum	1.814	1.029	958	1.659	1.532
	Maximum	3.398	3.780	5.999	9.303	10.263
	Mittelwert	2.553	2.431	2.870	3.287	4.441
	Anzahl	13	63	299	308	105

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

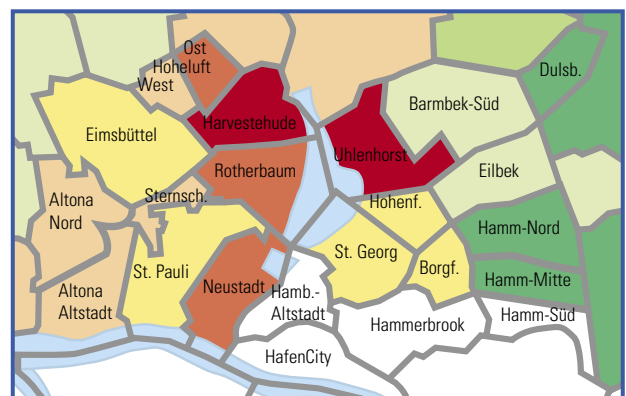
Stadtteilübersicht

Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche von
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2008



Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter
Wohnfläche in Euro/m²

	keine Kauffälle	
	bis 1.422	(bis 70 % des Hamburg-Mittels)
	über 1.422 bis 1.626	(70 % – 80 %)
	über 1.626 bis 1.829	(80 % – 90 %)
	über 1.829 bis 2.235	(90 % – 110 %)
	über 2.235 bis 2.642	(110 % – 130 %)
	über 2.642 bis 3.048	(130 % – 150 %)
	über 3.048	(über 150 %)



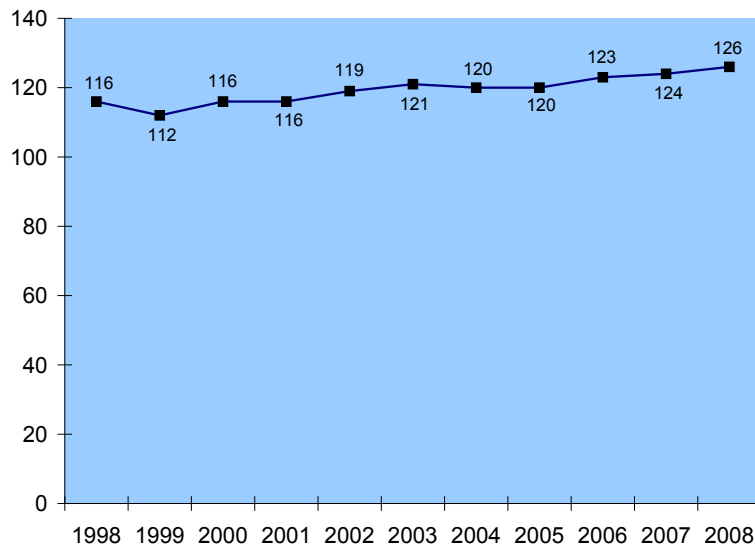
Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2008

Allermöhe	-	Hammerbrook	*	Ochsenwerder	*
Alsterdorf	2.289	Hamm-Mitte	1.273	Ohlsdorf	1.647
Altengamme	-	Hamm-Nord	1.224	Osdorf	2.261
Altenwerder	-	Hamm-Süd	-	Othmarschen	2.887
Altona-Altstadt	2.535	Harburg	1.223	Ottensen	2.402
Altona-Nord	2.262	Harvestehude	3.580	Poppenbüttel	1.915
Bahrenfeld	1.826	Hausbruch	*	Rahlstedt	1.397
Barmbek-Nord	1.562	Heimfeld	1.430	Reitbrook	-
Barmbek-Süd	1.689	Hoheluft-Ost	3.025	Rissen	1.673
Bergedorf	1.544	Hoheluft-West	2.337	Rothenburgsort	*
Bergstedt	1.705	Hohenfelde	2.088	Rotherbaum	2.865
Billbrook	-	Horn	1.203	Rönneburg	*
Billstedt	1.230	Hummelsbüttel	1.593	Sasel	1.699
Billwerder	-	Iserbrook	1.801	Schnelsen	1.550
Blankenese	2.901	Jenfeld	1.198	Sinstorf	*
Borgfelde	1.884	Kirchwerder	-	Spadenland	-
Bramfeld	1.503	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	2.173
Cranz	*	Langenbek	-	St. Pauli	2.093
Curslack	-	Langenhorn	1.365	Steilshoop	1.152
Dulsberg	1.314	Lemsahl-Mellingstedt	*	Steinwerder	-
Duvenstedt	2.032	Lohbrügge	1.328	Stellingen	1.647
Eidelstedt	1.546	Lokstedt	1.769	Sternschanze	2.298
Eilbek	1.649	Lurup	1.604	Sülldorf	1.839
Eimsbüttel	2.169	Marienthal	1.816	Tatenberg	-
Eißenedorf	1.512	Marmstorf	1.318	Tonndorf	1.335
Eppendorf	2.634	Moorburg	-	Uhlenhorst	3.153
Farmsen-Berne	1.471	Moorfleet	-	Veddel	-
Finkenwerder	*	Neuenfelde	-	Volksdorf	2.054
Francop	-	Neuengamme	-	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	1.413	Neugraben-Fischbek	1.270	Wandsbek	1.400
Groß Borstel	1.426	Neuland	-	Wellingsbüttel	2.126
Groß Flottbek	2.735	Neustadt	2.763	Wilhelmsburg	1.008
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	1.319
HafenCity	-	Niendorf	1.755	Winterhude	2.350
Hamburg-Altstadt	-	Nienstedten	2.653	Wohldorf-Ohlstedt	2.527
				Hamburg gesamt	2.032

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Mitte 1991 = 100)

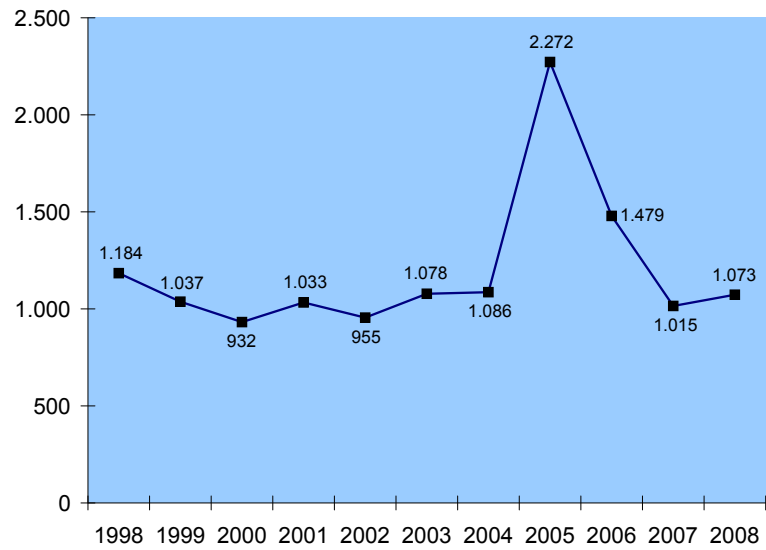


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

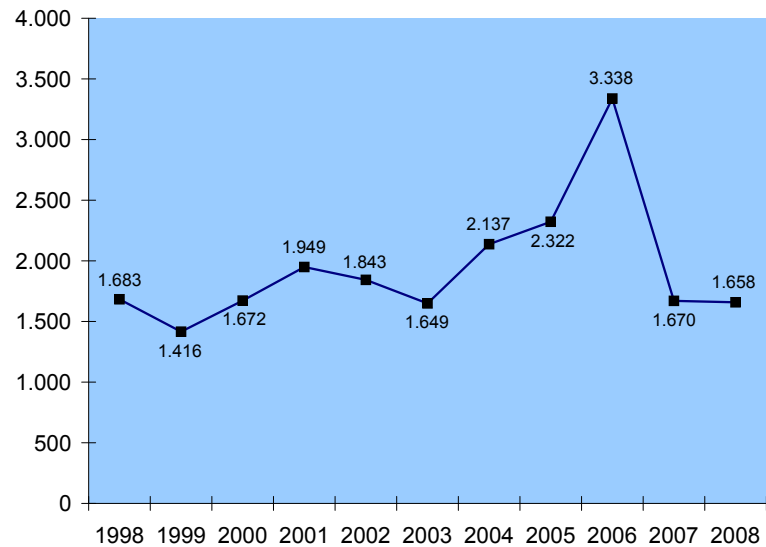
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

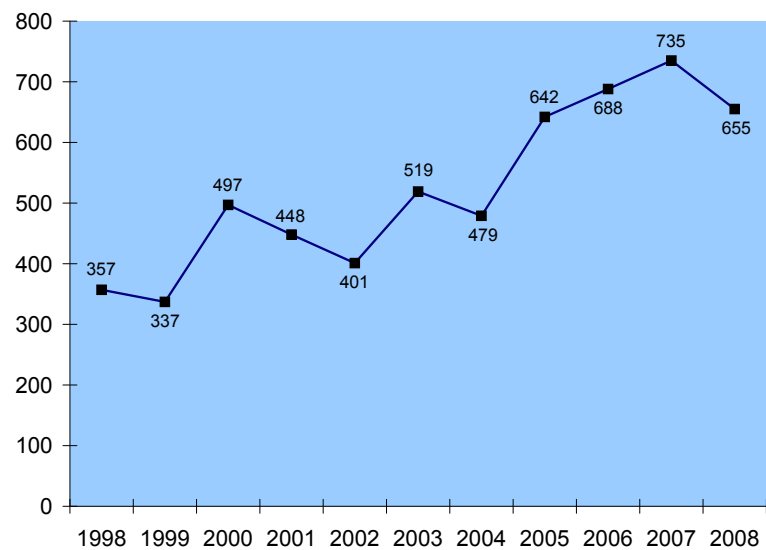
4.1.1 Vertragszahlen



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2008

	Vertragszahlen 2008 (2007 ± %)	Flächenumsatz 2008 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2007 ± %)	Geldumsatz 2008 [in Millionen Euro] (2007 ± %)
Gesamt	1.073 (1.015 + 6 %)	1.657,8 (1.669,7 - 1 %)	655,3 (734,6 - 11 %)
Bauerwartungsland	12 (10 + 20 %)	99,2 (97,9 + 1 %)	10,7 (17,6 - 39 %)
Rohbauland	5 (13 - 62 %)	74,5 (297,3 - 75 %)	21,3 (63 - 66 %)
unselbstständiges Bauland	116 (191 - 39%)	121,9 (260,7 - 53 %)	47,2 (83,8 - 44 %)
selbstständiges Bauland	893 (778 + 15 %)	1.275,2 (901,7 + 41 %)	568,7 (556,2 + 2 %)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	33 (17 + 94%)	31,8 (50,7 - 37 %)	4,3 (3,7 + 16 %)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	14 (6 + 133 %)	54,9 (61,7 - 11 %)	3,0 (10,4 - 71 %)

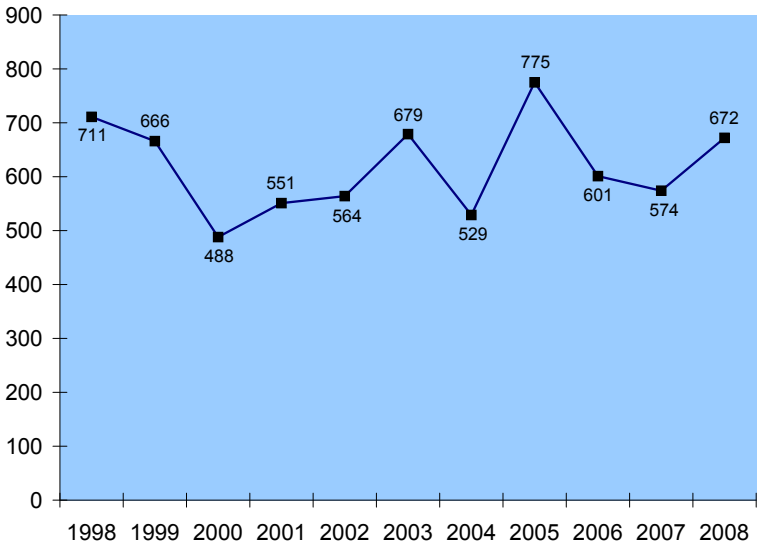
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2008

	Vertragszahlen 2008 (2007 ± %)	Flächenumsatz 2008 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2007 ± %)	Geldumsatz 2008 [in Millionen Euro] (2007 ± %)
Gesamt	893 (778 + 15 %)	1.275,2 (901,7 + 41%)	568,7 (556,2 + 2 %)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	672 (574 + 17 %)	416 (377,1 + 10 %)	121,2 (104,2 + 16 %)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	121 (93 + 31 %)	247,3 (224,8 + 10 %)	233,8 (174,8 + 34 %)
sonstige Wohnungsnutzung	1 (13 - 92 %)	0,3 (17,4 -98%)	0,03 (4,4 - 99 %)
Büro- und Geschäftshausgrundstücke siehe Kapitel 4.4	45 (56 - 20%)	200,7 (169,7 + 18 %)	136,8 (250,2 - 45 %)
Gewerbeflächen siehe Kapitel 4.5	39 (21 + 86 %)	386,4 (67,6 + 472 %)	63,3 (8,9 + 611 %)
sonstige Baugrundstücke	15 (21 - 29 %)	24,9 (45,4 - 45 %)	13,7 (13,7 ± 0 %)

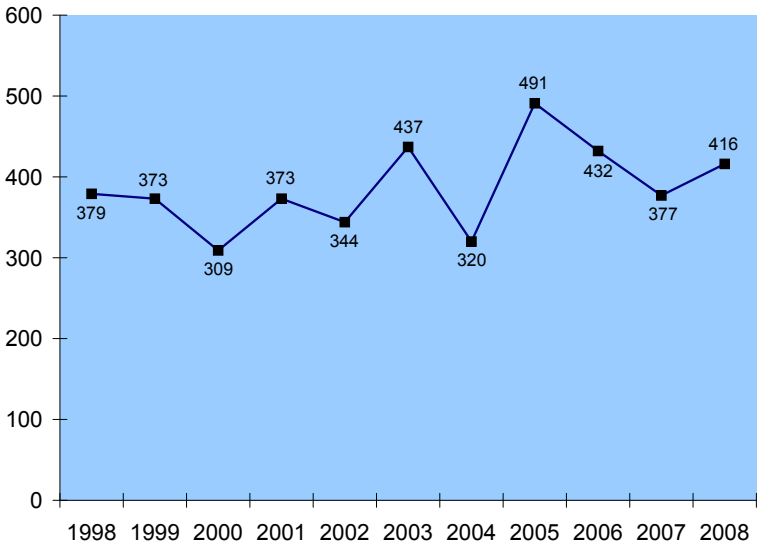
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

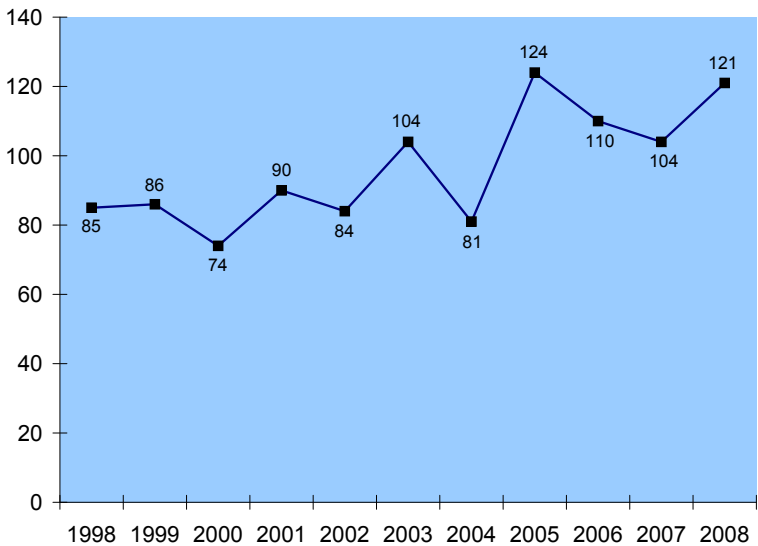
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Gartennutzung und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro

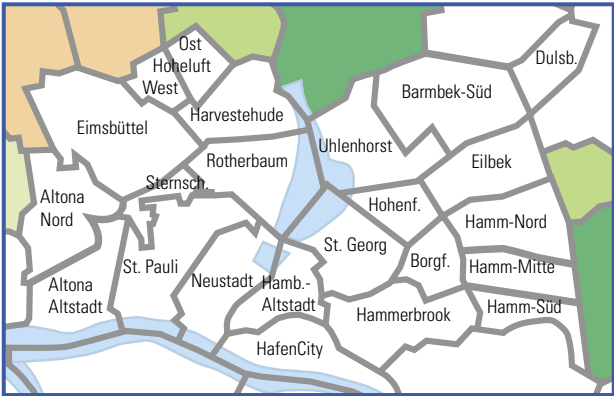


Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2008

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2008 (2007 ± %)	Flächenumsatz 2008 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2007 ± %)	Geldumsatz 2008 [in Millionen Euro] (2007 ± %)
Gesamt	672 (574 + 17 %)	416 (377,1 + 10 %)	121,2 (104,2 + 16 %)
Reihenhäuser	89 (40 + 123 %)	28,7 (14,3 + 101 %)	8,9 (3,6 + 147 %)
Doppelhaushälften	129 (108 + 19 %)	56,4 (42,4 + 33 %)	13,3 (12,2 + 9 %)
freistehende Einfamilienhäuser	372 (334 + 11%)	261,1 (238,8 + 9 %)	72,7 (67,4 + 8 %)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	50 (80 - 38 %)	46,1 (71,9 - 36 %)	17 (18,7 - 9 %)
Landvillen	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Stadtvillen	2 (0)	0,5 (0)	0,6 (0)
Wohnhäuser mit teilvergewerblicher Nutzung	0 (1 -100%)	0 (2,1 - 100%)	0 (0,2 - 100%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	30 (11 + 173 %)	23,4 (7,3 + 221 %)	8,6 (2,0 + 330 %)

4

Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2008



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2008

Allermöhe	-	Hammerbrook	-	Ochsenwerder	3
Alsterdorf	-	Hamm-Mitte	-	Ohlsdorf	20
Altengamme	-	Hamm-Nord	-	Osdorf	13
Altenwerder	-	Hamm-Süd	-	Othmarschen	3
Altona-Altstadt	-	Harburg	-	Ottensen	-
Altona-Nord	-	Harvestehude	-	Poppenbüttel	26
Bahrenfeld	4	Hausbruch	8	Rahlstedt	53
Barmbek-Nord	-	Heimfeld	2	Reitbrook	-
Barmbek-Süd	-	Hoheluft-Ost	-	Rissen	16
Bergedorf	28	Hoheluft-West	-	Rothenburgsort	-
Bergstedt	18	Hohenfelde	-	Rotherbaum	-
Billbrook	-	Horn	1	Rönneburg	1
Billstedt	17	Hummelsbüttel	-	Sasel	56
Billwerder	2	Iserbrook	9	Schnelsen	18
Blankenese	14	Jenfeld	5	Sinstorf	2
Borgfelde	-	Kirchwerder	16	Spadenland	2
Bramfeld	27	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	-
Cranz	-	Langenbek	-	St. Pauli	-
Curslack	5	Langenhorn	13	Steilshoop	-
Dulsberg	-	Lemsahl-Mellingstedt	22	Steinwerder	-
Duvenstedt	15	Lohbrügge	20	Stellingen	8
Eidelstedt	11	Lokstedt	7	Sternschanze	-
Eilbek	-	Lurup	18	Sülldorf	4
Eimsbüttel	-	Marienthal	2	Tatenberg	-
Eißenedorf	11	Marmstorf	1	Tonndorf	5
Eppendorf	2	Moorburg	-	Uhlenhorst	-
Farmsen-Berne	12	Moorfleet	-	Veddel	-
Finkenwerder	1	Neuenfelde	-	Volksdorf	30
Francop	-	Neuengamme	7	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	-	Neugraben-Fischbek	7	Wandsbek	-
Groß Borstel	22	Neuland	-	Wellingsbüttel	26
Groß Flottbek	1	Neustadt	-	Wilhelmsburg	13
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	2
HafenCity	-	Niendorf	26	Winterhude	1
Hamburg-Altstadt	-	Nienstedten	6	Wohldorf-Ohlstedt	10
				Hamburg gesamt	672

4.2.4 Gesamtaufpreise

Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um selbstständig bebaubare Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Landvillen, Stadtvillen bzw. mit Wohnhäusern mit teilgewerblicher

Nutzung bebaut werden sollen. Die Kaufpreise enthalten nur zum Teil Anliegerbeiträge. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden, im Gegensatz zur Umsatzstatistik, ausgeschlossen. Alle Vertragsparteien wurden berücksichtigt.

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	49.900	44.600	44.600
	Maximum	300.000	162.700	300.000
	Mittelwert	105.600	90.800	97.200
	Größe	266 m ²	323 m ²	298 m ²
	Anzahl	36	47	83
Halbes Doppelhaus	Minimum	52.500	48.400	48.400
	Maximum	243.000	171.800	243.000
	Mittelwert	105.200	106.000	105.300
	Größe	397 m ²	506 m ²	410 m ²
	Anzahl	105	14	119
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	29.000	85.800	85.800
	Maximum	2.762.500	250.600	2.762.500
	Mittelwert	197.900	153.400	194.900
	Größe	707 m ²	658 m ²	703 m ²
	Anzahl	342	25	367
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	60.000		60.000
	Maximum	3.530.000	*	3.530.000
	Mittelwert	350.100		344.300
	Größe	937 m ²		925 m ²
	Anzahl	48	1	49
Sonstige Bauweisen	Minimum	67.500		67.500
	Maximum	1.115.000	-	1.115.000
	Mittelwert	286.700		286.700
	Größe	812 m ²		812 m ²
	Anzahl	13	0	13

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

Gesamtkaufpreise in Euro
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2008

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	44.600	49.900	63.000	57.000	219.000	44.600
	Maximum	56.600	124.200	150.000	300.000	259.000	300.000
	Mittelwert	50.100	86.500	89.900	103.800	231.500	97.200
	Größe	304 m ²	365 m ²	252 m ²	240 m ²	236 m ²	298 m ²
	Anzahl	4	35	17	23	4	83
Halbes Doppelhaus	Minimum	48.400	54.000	52.500	76.000	*	48.400
	Maximum	83.700	235.000	155.000	243.000	*	243.000
	Mittelwert	61.400	95.900	95.000	127.600	*	105.300
	Größe	463 m ²	419 m ²	354 m ²	450 m ²	*	410 m ²
	Anzahl	9	27	43	38	2	119
Freistehen- des Einfamilien- haus	Minimum	45.000	29.000	60.000	120.000	260.000	29.000
	Maximum	172.000	280.000	875.000	760.000	2.762.500	2.762.500
	Mittelwert	97.300	131.700	186.700	246.600	861.600	94.900
	Größe	674 m ²	600 m ²	731 m ²	732 m ²	1.301 m ²	703 m ²
	Anzahl	46	97	98	118	8	367
Ein- / Zwei- familienhaus mit mehr als einer Woh- nung	Minimum	60.000	110.000	86.000	194.000	415.000	60.000
	Maximum	170.000	386.500	390.000	3.530.000	810.000	3.530.000
	Mittelwert	95.100	206.400	197.600	602.100	624.500	344.300
	Größe	704 m ²	985 m ²	854 m ²	1.093 m ²	874 m ²	925 m ²
	Anzahl	7	10	13	13	6	49
Sonstige Bauweisen	Minimum	67.500	105.000	*	190.000	*	67.500
	Maximum	84.200	355.000	*	1.115.000	*	1.115.000
	Mittelwert	74.000	217.800	*	490.000	*	286.700
	Größe	437 m ²	928 m ²	*	1.028 m ²	*	812 m ²
	Anzahl	3	4	1	7	1	13
Alle Bauweisen	Minimum	44.600	29.000	52.500	57.000	219.000	29.000
	Maximum	172.000	386.500	875.000	3.530.000	2.762.500	3.530.000
	Mittelwert	88.600	123.300	154.700	235.300	597.900	178.000
	Größe	618 m ²	554 m ²	598 m ²	649 m ²	901 m ²	614 m ²
	Anzahl	69	173	172	196	21	631

Mittelwert = mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

4.2.5 Quadratmeterpreise

Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Landvillen,

Stadtvillen bzw. mit Wohnhäusern mit teilgewerblicher Nutzung und sonstigen, nicht näher spezifizierten individuellen Wohnhäusern bebaut werden sollen.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2008

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	150	155	150
	Maximum	1.808	519	1.808
	Mittelwert	432	287	356
	Anzahl	50	54	104
Halbes Doppelhaus	Minimum	90	114	90
	Maximum	926	470	926
	Mittelwert	282	233	276
	Anzahl	109	16	125
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	82	121	82
	Maximum	945	443	945
	Mittelwert	280	246	278
	Anzahl	347	25	372
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	83	*	83
	Maximum	1.281	*	1.281
	Mittelwert	353	*	350
	Anzahl	58	1	59
Sonstige Bauweisen	Minimum	164	*	164
	Maximum	702	*	702
	Mittelwert	321	*	329
	Anzahl	13	1	14
Alle Bauweisen	Minimum	82	114	82
	Maximum	1.808	519	1.808
	Mittelwert	302	268	297
	Anzahl	577	97	674

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2008**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum		150	155	269	820	150
	Maximum	-	343	821	1.808	1.097	1.808
	Mittelwert		234	385	584	948	432
	Anzahl	0	15	21	9	5	50
Halbes Doppelhaus	Minimum	90	148	157	150		90
	Maximum	165	367	926	589	*	926
	Mittelwert	134	239	296	317		282
	Anzahl	7	24	42	34	2	109
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	82	103	119	103	400	82
	Maximum	260	338	489	581	945	945
	Mittelwert	152	232	269	342	609	280
	Anzahl	40	87	96	114	10	347
Ein- / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	83	161	145	177	404	83
	Maximum	251	333	335	842	1.281	1.281
	Mittelwert	150	221	236	422	731	353
	Anzahl	6	11	14	19	8	58
Sonstige Bauweisen	Minimum	164	250		236		164
	Maximum	173	287	*	702	*	702
	Mittelwert	169	266		434		321
	Anzahl	3	3	2	4	1	13
Alle Bauweisen	Minimum	82	103	119	103	400	82
	Maximum	260	367	926	1.808	1.281	1.808
	Mittelwert	150	233	286	360	701	302
	Anzahl	56	140	175	180	26	577

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

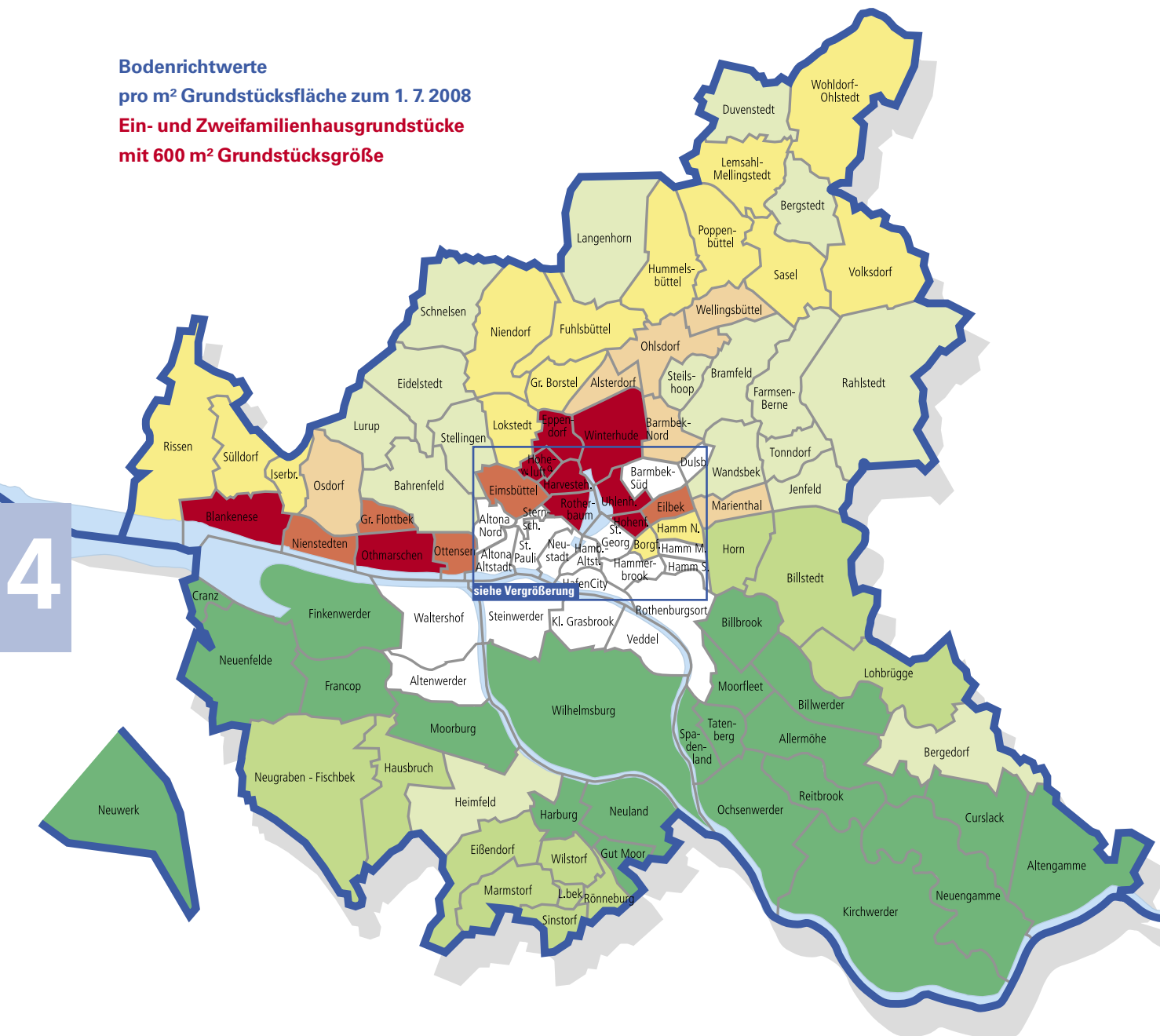
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro m² Grundstücksfläche zum 1. 7. 2008

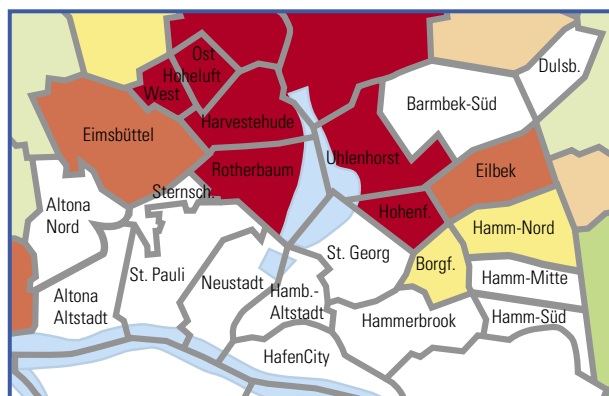
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
mit 600 m² Grundstücksgröße



Mittel der Richtwerte

in Euro pro Quadratmeter

	keine Richtwerte	
	bis 156	(bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 156 bis 218	(50 % – 70 %)
	über 218 bis 280	(70 % – 90 %)
	über 280 bis 342	(90 % – 110 %)
	über 342 bis 467	(110 % – 150 %)
	über 467 bis 622	(150 % – 200 %)
	über 622	(über 200 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 m² Grundstücksgröße zum 1. 7. 2008**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	12	135	166	150
Alsterdorf	26	314	724	454
Altengamme	5	133	139	136
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	-	-	-	-
Altona-Nord	-	-	-	-
Bahrenfeld	26	215	371	278
Barmbek-Nord	4	396	396	396
Barmbek-Süd	-	-	-	-
Bergedorf	49	130	304	221
Bergstedt	28	244	292	266
Billbrook	1	128	128	128
Billstedt	68	161	225	198
Billwerder	6	133	157	140
Blankenese	74	313	1.400	625
Borgfelde	1	320	320	320
Bramfeld	83	219	292	263
Cranz	4	104	122	112
Curslack	5	128	157	143
Dulsberg	-	-	-	-
Duvenstedt	27	219	304	255
Eidelstedt	50	194	278	235
Eilbek	2	545	564	555
Eimsbüttel	3	284	664	524
Eißendorf	55	165	232	197
Eppendorf	13	360	1.466	854

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	50	207	294	249
Finkenwerder	27	97	151	120
Francop	5	104	110	107
Fuhlsbüttel	25	237	383	330
Groß Borstel	17	237	371	285
Groß Flottbek	31	267	669	468
Gut Moor	2	110	110	110
HafenCity	-	-	-	-
Hamburg-Altstadt	-	-	-	-
Hammerbrook	-	-	-	-
Hamm-Mitte	-	-	-	-
Hamm-Nord	5	300	303	301
Hamm-Süd	-	-	-	-
Harburg	1	72	72	72
Harvestehude	13	1.043	2.262	1.348
Hausbruch	30	132	187	162
Heimfeld	29	116	290	235
Hoheluft-Ost	1	798	798	798
Hoheluft-West	2	595	711	653
Hohenfelde	2	715	876	795
Horn	9	162	225	200
Hummelsbüttel	29	207	390	308
Iserbrook	29	252	360	284
Jenfeld	27	219	255	232
Kirchwerder	20	133	180	141
Kleiner Grasbrook	-	-	-	-

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Langenbek	5	187	198	193
Langenhorn	101	151	252	221
Lemsahl-Mellingstedt	30	255	353	296
Lohbrügge	76	162	267	198
Lokstedt	47	213	580	335
Lurup	44	191	260	226
Marienthal	32	255	401	374
Marmstorf	32	186	267	213
Moorburg	2	110	110	110
Moorfleet	5	110	151	124
Neuenfelde	19	87	139	104
Neuengamme	11	133	157	137
Neugraben-Fischbek	62	152	198	175
Neuland	8	77	123	111
Neustadt	-	-	-	-
Neuwerk	1	35	35	35
Niendorf	106	171	394	283
Nienstedten	42	429	1.073	599
Ochsenwerder	8	133	151	137
Ohlsdorf	24	267	443	378
Osdorf	46	215	596	352
Othmarschen	54	371	1.291	712
Ottensen	6	429	999	592
Poppenbüttel	64	244	433	296
Rahlstedt	143	158	268	230
Reitbrook	5	133	151	137
Rissen	49	186	553	331

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rothenburgsort	-	-	-	-
Rotherbaum	5	1.375	2.668	1.992
Rönneburg	13	99	222	192
Sasel	66	267	377	294
Schnelsen	63	231	302	260
Sinstorf	14	160	198	177
Spadenland	1	139	139	139
St. Georg	-	-	-	-
St. Pauli	-	-	-	-
Steilshoop	5	255	273	266
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	33	184	280	245
Sternschanze	-	-	-	-
Sülldorf	26	244	581	334
Tatenberg	4	133	139	136
Tonndorf	38	176	282	248
Uhlenhorst	6	1.450	2.626	2.116
Veddel	-	-	-	-
Volkssdorf	61	229	353	317
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	28	225	365	267
Wellingsbüttel	40	280	465	400
Wilhelmsburg	50	94	180	138
Wilstorf	22	180	244	200
Winterhude	24	455	2.784	1.261
Wohldorf-Ohlstedt	29	219	328	288
Hamburg gesamt	2.446	35	2.784	311

4.2.6 Indexreihen

Baulandindex (31.12.1986 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

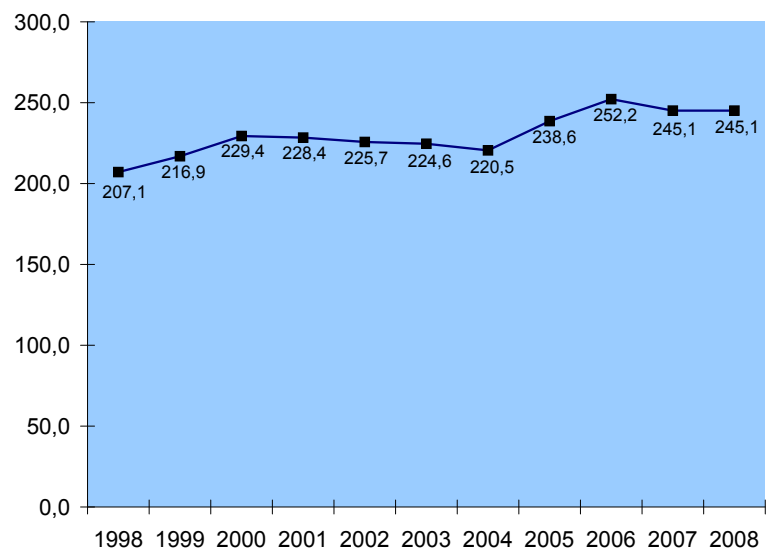
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze
ohne Reihenhaushausgrundstücke)

Die Indexzahlen beziehen sich
jeweils auf das Jahresende, die
Indexzahl für 2008 auf das Jahres-
mittel.

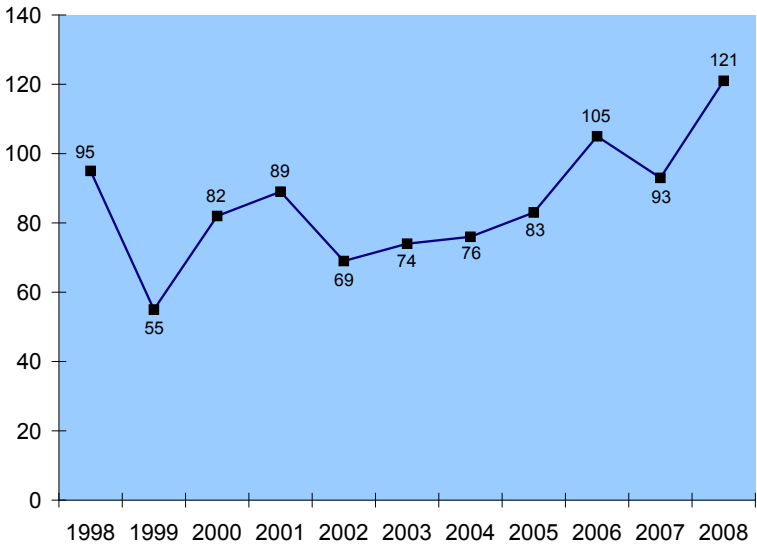
Datum	Lagequalität				
Jahres- ende	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
1998	264,1	210,0	207,1	199,6	297,9
1999	255,6	236,5	216,9	209,9	297,8
2000	255,6	247,8	229,4	227,8	288,5
2001	271,4	253,9	228,4	236,9	314,1
2002	278,0	250,7	225,7	222,5	345,5
2003	271,6	264,7	224,6	211,2	334,0
2004	278,9	280,2	220,5	211,5	316,8
2005	293,3	293,7	238,6	218,8	318,5
2006	284,2	314,8	252,2	228,7	334,8
2007	268,4	308,3	245,1	232,7	362,4
2008	257,2	301,0	245,1	234,3	366,4

Stichtag ist der 31. 12. des jeweiligen Jahres
(2008 = Jahresmittel)

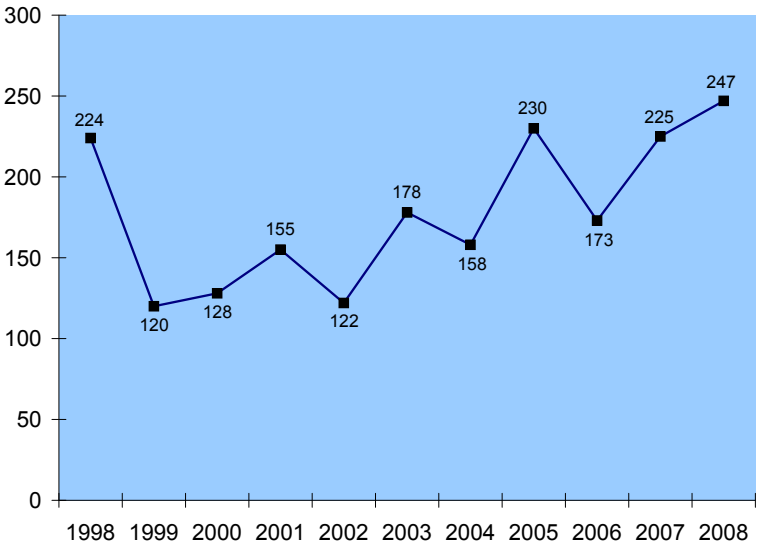
Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Ende 1986 = 100)



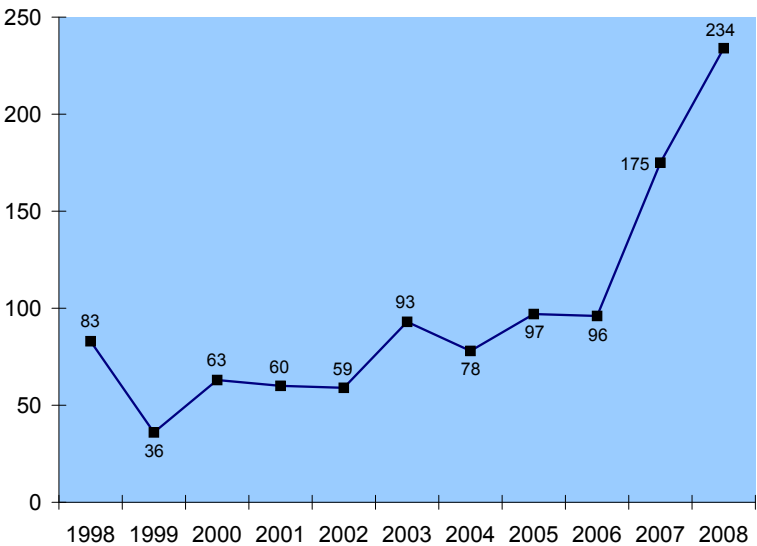
4.3 Bauplätze für den
Geschosswohnungsbau
4.3.1 Vertragszahlen



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2008

	Vertragszahlen 2008 (2007 ± %)	Flächenumsatz 2008 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2007 ± %)	Geldumsatz 2008 [in Millionen Euro] (2007 ± %)
Gesamt	121 (93 + 30 %)	247,3 (224,8 + 10 %)	233,8 (174,8 + 34 %)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	21 (15 + 40 %)	65,9 (74,9 - 12 %)	120,0 (97,0 + 24 %)
ohne teilgewerbliche Nutzung	100 (78 + 28 %)	181,5 (149,8 + 21 %)	113,8 (77,8 + 46 %)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	35 (35 ± 0 %)	96,7 (75,8 + 28 %)	117,3 (39,8 + 195 %)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	82 (50 + 64 %)	140,6 (133,4 + 5 %)	110,4 (128,0 - 14 %)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	4 (8 - 50 %)	10,0 (15,5 - 35 %)	6,1 (7,0 - 13 %)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	1 (2 - 50%)	1,4 (4,8 - 71%)	0,4 (1,5 - 73%)

4.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück bzw. der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche, inkl. Wege- und Sielbaubeiträge. Die Preise

sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit (Geschossflächenzahl 86 – GFZ86) modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter

Vorbehalt geeignet (vgl. Glossar).

Nicht berücksichtigt sind Verkäufe, die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2008

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum	157	199	229	126	432	126
	Maximum	690	414	3.040	5.737	3.527	5.737
	Mittelwert	385	285	907	927	1.398	906
	Mittlere GSF	2.398 m²	2.480 m²	1.524 m²	1.815 m²	1.513 m²	1.778 m²
	Anzahl	4	9	28	35	14	96
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum	240	210	271	326	477	210
	Maximum	600	629	1.024	1.790	3.965	5.083
	Mittelwert	371	395	555	758	1.181	750
	Mittlere GFZ	1,95	0,99	1,90	1,69	1,38	1,64
	Anzahl	3	9	26	32	12	82

GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

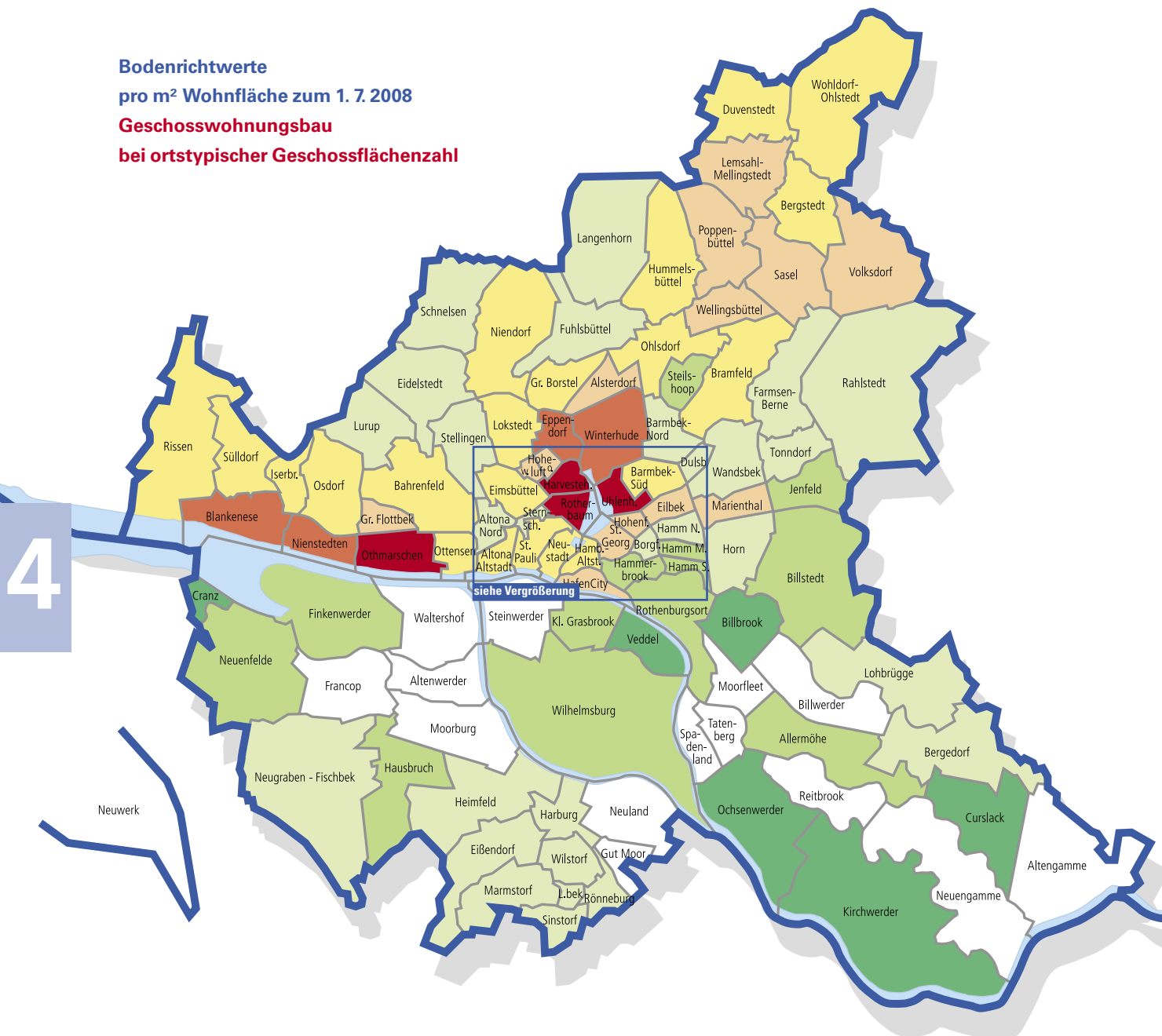
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro m² Wohnfläche zum 1. 7. 2008

Geschosswohnungsbau

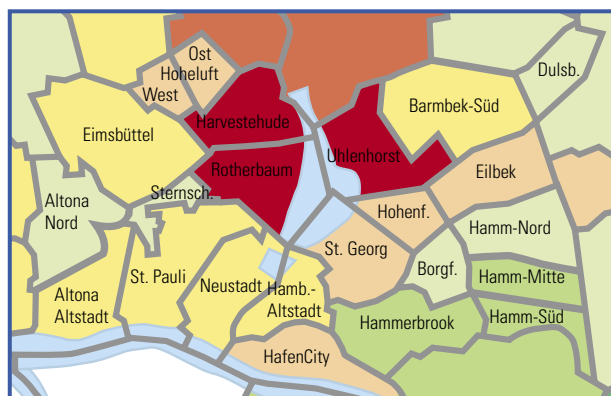
bei ortstypischer Geschossflächenzahl



Mittel der Richtwerte

in Euro pro Quadratmeter

	keine Richtwerte	
	bis 272	(bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 272 bis 381	(50 % – 70 %)
	über 381 bis 490	(70 % – 90 %)
	über 490 bis 598	(90 % – 110 %)
	über 598 bis 816	(110 % – 150 %)
	über 816 bis 1.088	(150 % – 200 %)
	über 1.088	(über 200 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 1. 7. 2008**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	4	359	369	362
Alsterdorf	28	414	1.212	674
Altengamme	-	-	-	-
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	46	262	1.153	534
Altona-Nord	25	268	531	455
Bahrenfeld	37	375	716	494
Barmbek-Nord	51	384	550	449
Barmbek-Süd	41	459	713	559
Bergedorf	43	302	769	432
Bergstedt	5	514	602	557
Billbrook	3	231	231	231
Billstedt	103	287	435	362
Billwerder	-	-	-	-
Blankenese	28	536	1.666	848
Borgfelde	12	431	513	473
Bramfeld	60	431	664	524
Cranz	1	269	269	269
Curslack	1	256	256	256
Dulsberg	16	376	400	386
Duvenstedt	5	481	613	553
Eidelstedt	35	353	513	429
Eilbek	27	508	844	602
Eimsbüttel	90	353	1.047	563
Eißendorf	26	397	544	483
Eppendorf	30	497	1.484	944

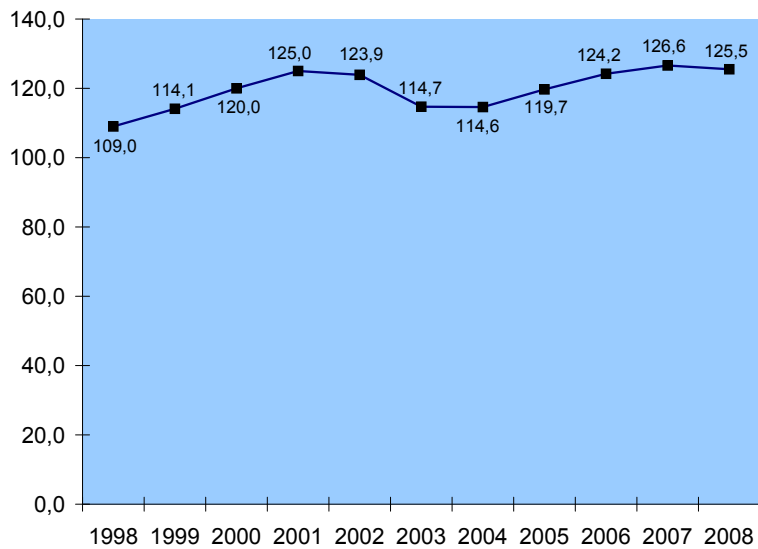
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	32	390	546	459
Finkenwerder	19	259	321	292
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	28	359	640	479
Groß Borstel	11	474	640	536
Groß Flottbek	13	449	1.179	706
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	4	596	773	655
Hamburg-Altstadt	3	500	653	562
Hammerbrook	4	347	435	380
Hamm-Mitte	11	314	366	348
Hamm-Nord	26	449	565	471
Hamm-Süd	5	321	337	329
Harburg	34	246	500	413
Harvestehude	21	557	2.740	1.268
Hausbruch	8	262	475	337
Heimfeld	22	305	622	464
Hoheluft-Ost	12	563	1.077	804
Hoheluft-West	21	498	1.178	659
Hohenfelde	17	462	1.265	729
Horn	54	333	449	388
Hummelsbüttel	19	367	634	528
Iserbrook	14	462	696	523
Jenfeld	22	301	424	379
Kirchwerder	2	256	256	256
Kleiner Grasbrook	1	278	278	278

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Langenbek	3	442	471	461
Langenhorn	62	307	469	401
Lemsahl-Mellingstedt	3	554	843	653
Lohbrügge	56	324	590	413
Lokstedt	38	342	893	533
Lurup	30	297	471	403
Marienthal	18	496	866	627
Marmstorf	9	385	476	424
Moorburg	-	-	-	-
Moorfleet	-	-	-	-
Neuenfelde	2	288	288	288
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	34	324	620	429
Neuland	-	-	-	-
Neustadt	14	469	598	540
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	50	421	670	550
Nienstedten	7	716	1.693	1.065
Ochsenwerder	1	256	256	256
Ohlsdorf	28	366	920	541
Osdorf	33	293	755	507
Othmarschen	10	474	2.015	1.119
Ottensen	57	355	1.816	531
Poppenbüttel	18	508	897	628
Rahlstedt	82	367	620	470
Reitbrook	-	-	-	-
Rissen	15	468	609	543

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rothenburgsort	17	231	403	347
Rotherbaum	39	483	2.801	1.363
Rönneburg	1	458	458	458
Sasel	16	576	702	609
Schnelsen	32	384	554	451
Sinstorf	4	384	449	415
Spadenland	-	-	-	-
St. Georg	12	427	1.006	600
St. Pauli	41	403	751	556
Steilshoop	9	263	481	369
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	42	309	547	452
Sternschanze	13	349	574	486
Sülldorf	10	440	644	538
Tatenberg	-	-	-	-
Tonndorf	22	373	519	420
Uhlenhorst	32	487	3.769	1.323
Veddel	4	249	282	261
Volksdorf	18	565	754	659
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	57	357	641	474
Wellingsbüttel	9	570	906	782
Wilhelmsburg	45	199	353	283
Wilstorf	21	349	475	417
Winterhude	63	414	3.366	867
Wohldorf-Ohlstedt	3	550	594	573
Hamburg gesamt	2.200	199	3.769	544

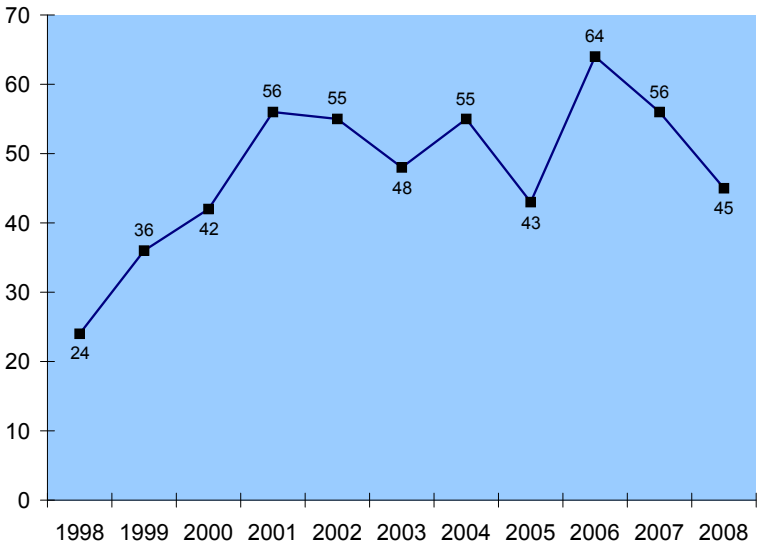
4.3.5 Indexreihen

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (RW 31. 12. 1992 = 100)

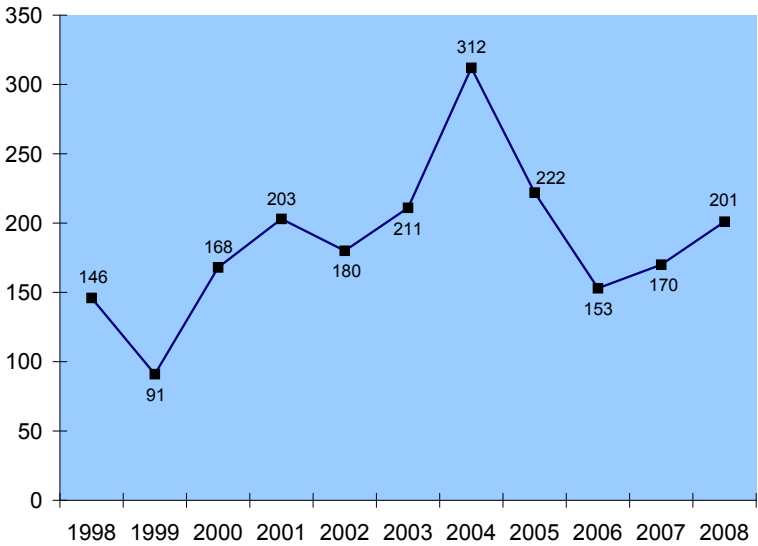


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende, für 2008 auf das Jahresmittel.

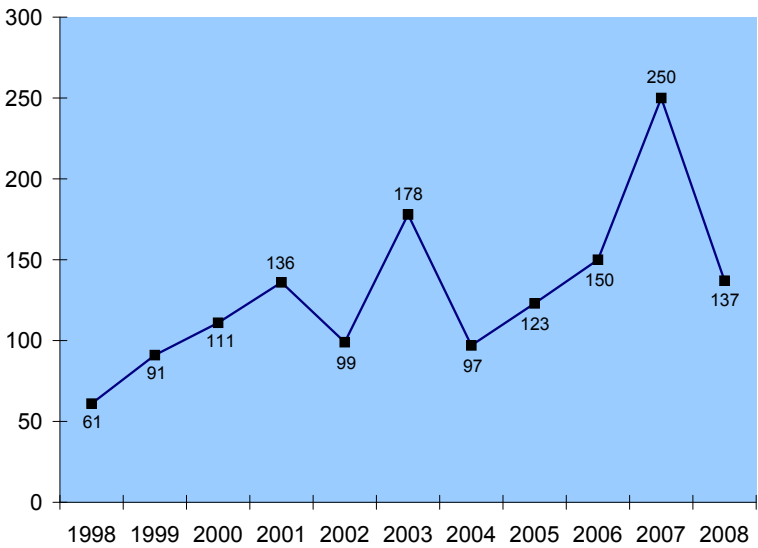
4.4 Bauplätze für
Büro- und Geschäftshäuser
4.4.1 Vertragszahlen



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2008

	Vertragszahlen 2008 (2007 ± %)	Flächenumsatz 2008 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2007 ± %)	Geldumsatz 2008 [in Millionen Euro] (2007 ± %)
Gesamt	45 (56 - 20%)	200,6 (169,7 - 18 %)	136,8 (250,2 - 45 %)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser	17 (18 - 6 %)	85,1 (54,4 + 56 %)	37,7 (30,8 + 22 %)
reine Bürohäuser	9 (13 - 31 %)	69,6 (37,1 + 88 %)	21,8 (60,1 - 64 %)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	18 (22 - 18 %)	43,9 (73,6 - 40 %)	76,4 (153,9 - 50 %)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	1 (3 - 67 %)	2,1 (4,6 - 54 %)	0,8 (5,4 - 85 %)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt	4 (14 - 71 %)	4,1 (48,3 - 92%)	25,5 (176,5 - 86 %)
Innenstadtrand	4 (5 - 20 %)	6,5 (3,1 + 110 %)	35,5 (5,2 + 583 %)
Rest von Hamburg ohne Innenstadt	37 (37 ± 0 %)	190,1 (118,3 + 61 %)	75,8 (68,5 + 11 %)

Gemischte Geschäfts-, Büro-, Wohnhäuser sind Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss (Laden, Gaststätte usw.) und anderer Nutzung (Wohnen, Praxis, Büro...) in den Obergeschossen. Die Wohnnutzung ist hierbei, im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau mit teilgewerblicher Nutzung (Kap. 4.3.), von untergeordneter Bedeutung.

Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und die westliche HafenCity (Ortsteile 101–103, 105–108) zusammengefasst, unter „Innenstadtrand“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) und die östliche HafenCity (Ortsteile 104, 109–117, 207, 311–312).

4.4.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstücksfläche inkl. Wege- und Sielbaubeiträge.

Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur bedingt geeignet.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2008

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2008	2008	2008
Gesamt	1.571	28	4.366
Reine Geschäftshäuser	454	8	8.522
Reine Bürohäuser	2.521	6	3.000
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	1.910	13	2.741
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze	*	1	*

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² Geschossfläche 86 (GF86) angegeben, inkl. Wege- und Sielbaubeiträge.

Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2008

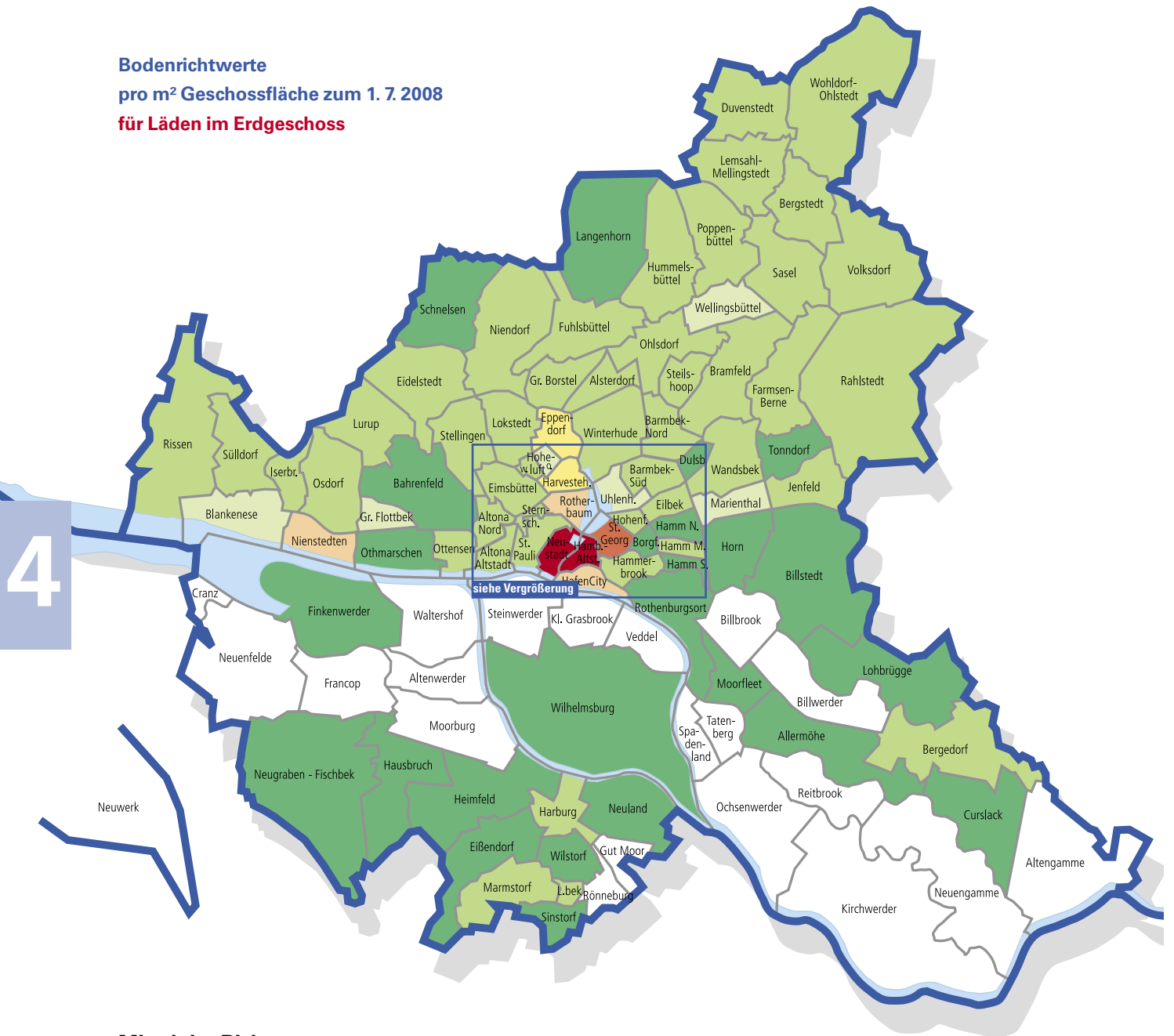
Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² GF86]	Anzahl der Fälle	Mittlere GFZ86
	2008	2008	2008
Gesamt	718	22	2,33
Reine Geschäftshäuser	1.075	8	0,56
Reine Bürohäuser	538	5	3,95
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	499	9	3,0
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	-	0	-

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro m² Geschossfläche zum 1. 7. 2008

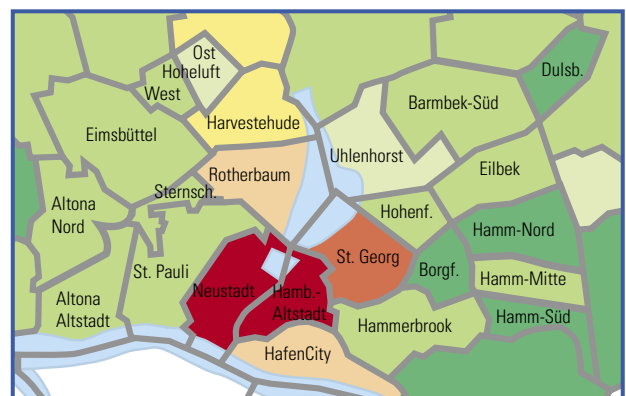
für Läden im Erdgeschoss



Mittel der Richtwerte

in Euro pro Quadratmeter

	keine Richtwerte
	bis 378 (bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 378 bis 529 (50 % – 70 %)
	über 529 bis 680 (70 % – 90 %)
	über 680 bis 832 (90 % – 110 %)
	über 832 bis 1.134 (110 % – 150 %)
	über 1.134 bis 1.512 (150 % – 200 %)
	über 1.512 (über 200 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche
(Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 7. 2008**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	3	290	310	300
Alsterdorf	7	390	480	430
Altengamme	-	-	-	-
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	18	250	920	453
Altona-Nord	8	300	570	431
Bahrenfeld	14	270	540	371
Barmbek-Nord	18	310	560	405
Barmbek-Süd	15	360	600	455
Bergedorf	23	290	1.100	437
Bergstedt	2	350	440	395
Billbrook	-	-	-	-
Billstedt	33	250	800	339
Billwerder	-	-	-	-
Blankenese	6	460	650	540
Borgfelde	4	360	400	378
Bramfeld	15	320	540	411
Cranz	-	-	-	-
Curslack	1	200	200	200
Dulsberg	3	310	310	310
Duvenstedt	2	350	440	395
Eidelstedt	10	330	560	432
Eilbek	9	360	610	430
Eimsbüttel	45	340	670	452
Eißendorf	5	330	440	376
Eppendorf	14	380	1.150	698

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	12	310	560	388
Finkenwerder	3	260	290	277
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	8	360	420	383
Groß Borstel	4	380	480	423
Groß Flottbek	3	480	690	587
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	6	706	1.617	952
Hamburg-Altstadt	28	1.040	15.318	4.618
Hammerbrook	4	280	512	420
Hamm-Mitte	4	310	590	398
Hamm-Nord	4	360	370	368
Hamm-Süd	1	260	260	260
Harburg	29	280	900	427
Harvestehude	7	510	1.150	731
Hausbruch	3	310	430	350
Heimfeld	5	300	460	366
Hoheluft-Ost	8	420	620	558
Hoheluft-West	11	410	610	505
Hohenfelde	10	360	870	499
Horn	13	300	480	340
Hummelsbüttel	7	350	480	410
Iserbrook	1	430	430	430
Jenfeld	5	330	540	404
Kirchwerder	-	-	-	-
Kleiner Grasbrook	-	-	-	-

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Langenbek	2	330	440	385
Langenhorn	18	290	480	363
Lemsahl-Mellingstedt	1	440	440	440
Lohbrügge	19	250	440	344
Lokstedt	8	380	540	446
Lurup	8	350	460	403
Marienthal	3	360	870	533
Marmstorf	1	380	380	380
Moorburg	-	-	-	-
Moorfleet	1	230	230	230
Neuenfelde	-	-	-	-
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	12	260	440	340
Neuland	3	260	310	293
Neustadt	24	585	17.125	5.597
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	12	380	620	476
Nienstedten	1	1.000	1.000	1.000
Ochsenwerder	-	-	-	-
Ohlsdorf	9	300	470	399
Osdorf	6	370	980	508
Othmarschen	1	340	340	340
Ottensen	17	330	690	428
Poppenbüttel	8	360	1.000	508
Rahlstedt	24	320	610	389
Reitbrook	-	-	-	-
Rissen	5	430	480	462

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rothenburgsort	7	290	480	336
Rotherbaum	24	460	2.100	1.065
Rönneburg	-	-	-	-
Sasel	3	410	440	427
Schnelsen	13	230	470	378
Sinstorf	1	360	360	360
Spadenland	-	-	-	-
St. Georg	15	520	2.569	1.330
St. Pauli	36	300	1.200	514
Steilshoop	4	330	420	380
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	18	330	480	379
Sternschanze	11	300	450	405
Sülldorf	2	360	650	505
Tatenberg	-	-	-	-
Tonndorf	8	290	550	359
Uhlenhorst	9	380	740	553
Veddel	-	-	-	-
Volkssdorf	6	420	620	518
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	21	310	900	471
Wellingsbüttel	2	430	640	535
Wilhelmsburg	12	250	430	307
Wilstorf	7	310	430	341
Winterhude	21	350	790	480
Wohldorf-Ohlstedt	1	440	440	440
Hamburg gesamt	835	200	17.125	756

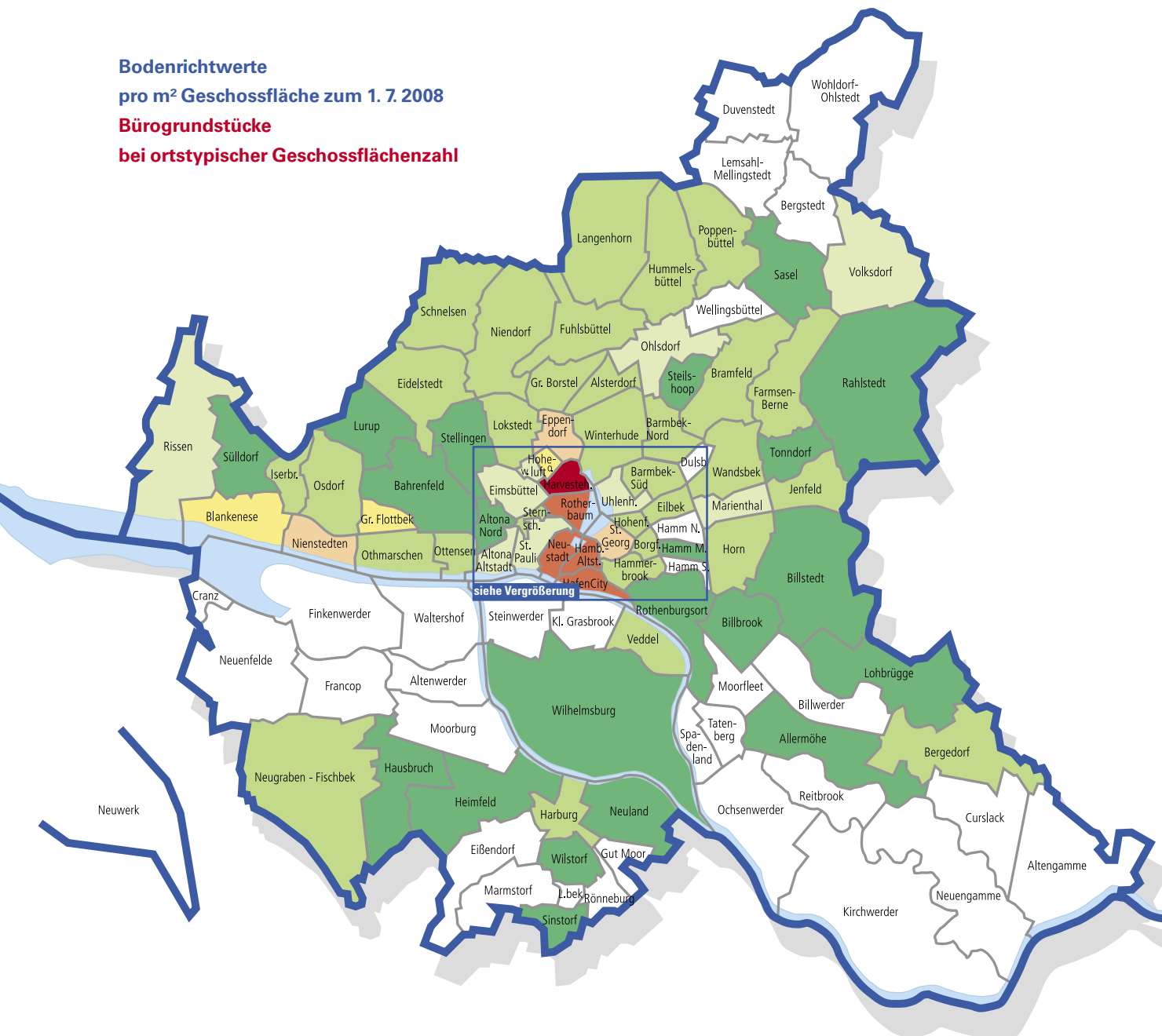
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro m² Geschossfläche zum 1. 7. 2008

Bürogrundstücke

bei ortstypischer Geschossflächenzahl

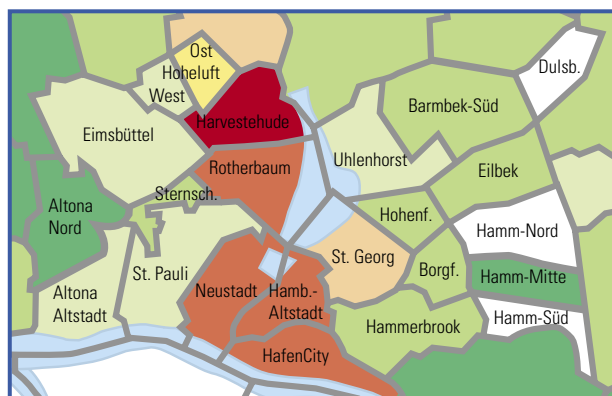


4

Mittel der Richtwerte

in Euro pro Quadratmeter

	keine Richtwerte
	bis 285 (bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 285 bis 399 (50 % – 70 %)
	über 399 bis 513 (70 % – 90 %)
	über 513 bis 627 (90 % – 110 %)
	über 627 bis 855 (110 % – 150 %)
	über 855 bis 1.140 (150 % – 200 %)
	über 1.140 (über 200 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche
(Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 7. 2008 mit ortstypischer Geschossflächenzahl**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m²]	Höchster Richtwert [Euro/m²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m²]
Allermöhe	2	150	232	191
Alsterdorf	1	290	290	290
Altengamme	-	-	-	-
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	18	245	734	414
Altona-Nord	3	265	281	275
Bahrenfeld	5	240	300	267
Barmbek-Nord	11	242	447	314
Barmbek-Süd	15	265	475	367
Bergedorf	15	200	407	292
Bergstedt	-	-	-	-
Billbrook	1	240	240	240
Billstedt	10	230	281	269
Billwerder	-	-	-	-
Blankenese	2	520	581	550
Borgfelde	5	280	349	316
Bramfeld	6	285	384	318
Cranz	-	-	-	-
Curslack	-	-	-	-
Dulsberg	-	-	-	-
Duvenstedt	-	-	-	-
Eidelstedt	6	240	426	356
Eilbek	8	285	389	352
Eimsbüttel	18	261	575	404
Eißendorf	-	-	-	-
Eppendorf	11	345	1.112	686

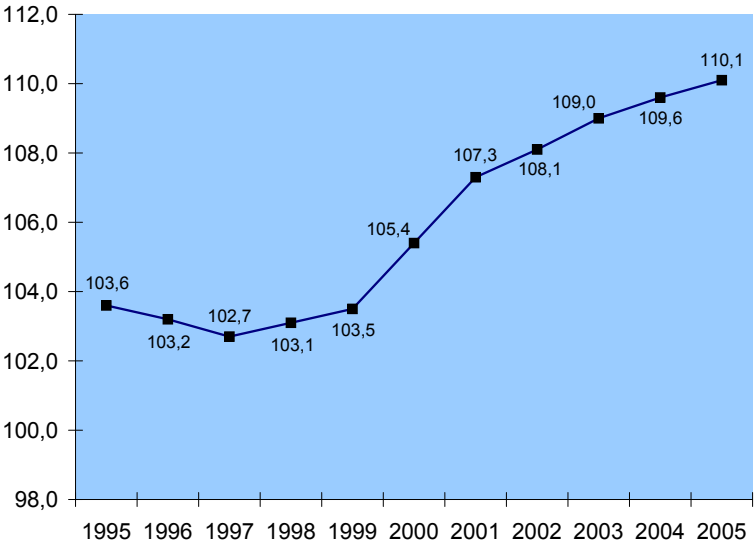
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m²]	Höchster Richtwert [Euro/m²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m²]
Farmsen-Berne	5	257	356	313
Finkenwerder	-	-	-	-
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	2	320	340	330
Groß Borstel	6	279	420	338
Groß Flottbek	1	624	624	624
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	9	657	1.429	919
Hamburg-Altstadt	36	780	1.436	1073
Hammerbrook	12	260	390	367
Hamm-Mitte	4	250	280	263
Hamm-Nord	-	-	-	-
Hamm-Süd	-	-	-	-
Harburg	16	235	434	333
Harvestehude	2	374	1.938	1156
Hausbruch	1	270	270	270
Heimfeld	2	222	249	236
Hoheluft-Ost	7	504	614	573
Hoheluft-West	4	265	558	464
Hohenfelde	4	292	492	371
Horn	2	280	300	290
Hummelsbüttel	2	285	394	339
Iserbrook	1	360	360	360
Jenfeld	2	272	374	323
Kirchwerder	-	-	-	-
Kleiner Grasbrook	-	-	-	-

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Langenbek	-	-	-	-
Langenhorn	11	280	400	325
Lemsahl-Mellingstedt	-	-	-	-
Lohbrügge	3	218	258	242
Lokstedt	4	275	378	321
Lurup	3	237	279	262
Marienthal	2	415	432	423
Marmstorf	-	-	-	-
Moorburg	-	-	-	-
Moorfleet	-	-	-	-
Neuenfelde	-	-	-	-
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	4	267	368	296
Neuland	3	217	262	236
Neustadt	37	802	1.711	1.101
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	6	240	460	389
Nienstedten	1	710	710	710
Ochsenwerder	-	-	-	-
Ohlsdorf	5	360	440	408
Osdorf	3	312	426	378
Othmarschen	2	320	320	320
Ottensen	9	257	575	356
Poppenbüttel	3	313	469	389
Rahlstedt	12	209	389	280
Reitbrook	-	-	-	-
Rissen	1	440	440	440

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rothenburgsort	4	250	277	261
Rotherbaum	15	531	1.120	861
Rönneburg	-	-	-	-
Sasel	1	266	266	266
Schnelsen	5	280	330	299
Sinstorf	1	263	263	263
Spadenland	-	-	-	-
St. Georg	19	676	1.104	818
St. Pauli	18	279	920	507
Steilshoop	2	247	313	280
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	4	265	291	279
Sternschanze	4	344	438	399
Sülldorf	2	260	275	267
Tatenberg	-	-	-	-
Tonndorf	5	237	302	265
Uhlenhorst	9	283	732	512
Veddel	1	320	320	320
Volkssdorf	4	383	542	449
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	11	221	437	322
Wellingsbüttel	-	-	-	-
Wilhelmsburg	2	194	274	234
Wilstorf	1	240	240	240
Winterhude	16	282	503	384
Wohldorf-Ohlstedt	-	-	-	-
Hamburg gesamt	488	150	1.938	520

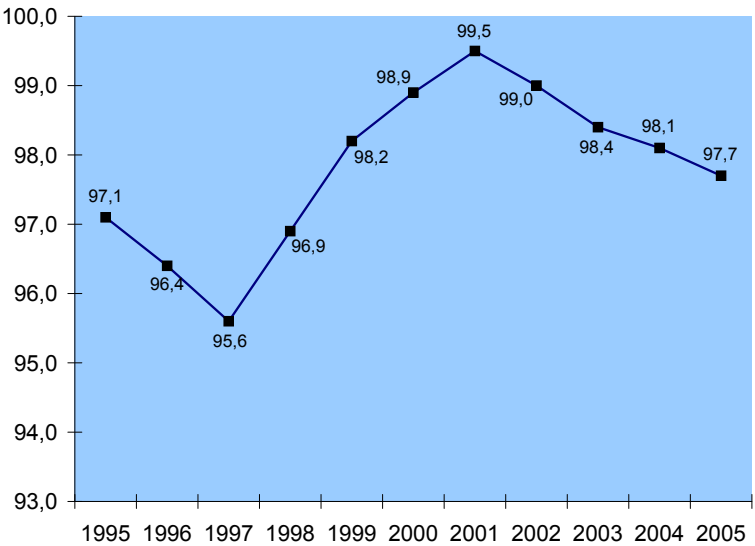
4.4.5 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (RW 31.12.1992 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

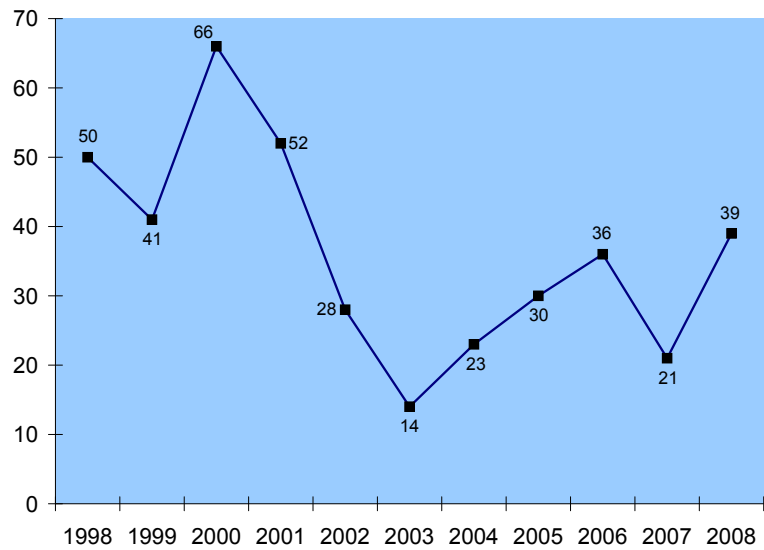
Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (RW 31.12.1992 = 100)



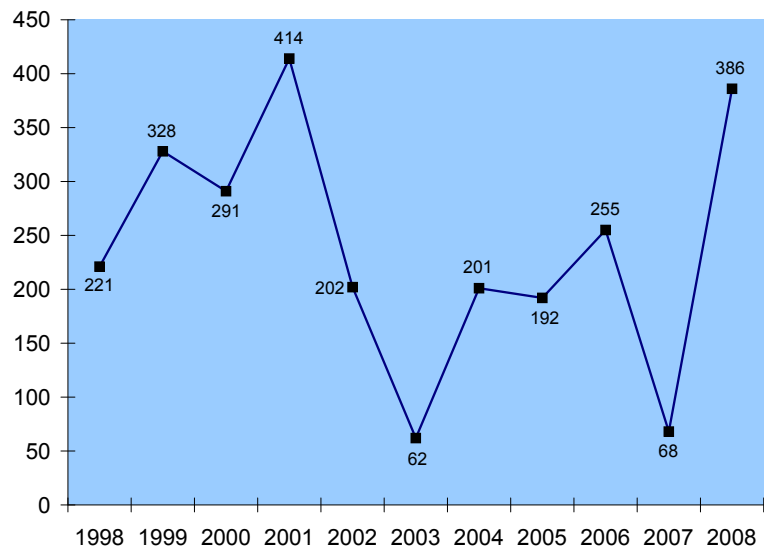
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

4.5 Bauplätze für Lager und Produktion

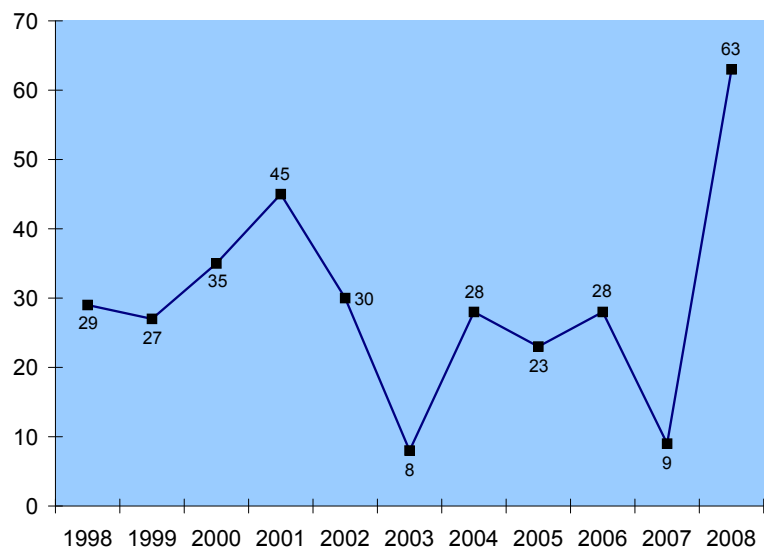
4.5.1 Vertragszahlen



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Lager und Produktion 2008

	Vertragszahlen 2008 (2007 ± %)	Flächenumsatz 2008 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2007 ± %)	Geldumsatz 2008 [in Millionen Euro] (2007 ± %)
Gesamt	39 (21 + 86 %)	386,4 (67,6 + 472 %)	63,3 (8,9 + 611 %)
klassisches Gewerbe, Industrie	29 (18 + 61 %)	341 (64,3 + 430 %)	54,2 (8,8 + 516 %)
kundenorientiertes Gewerbe	3 (0)	34 (-)	7,2 (-)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0)	0 (-)	0 (-)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	7 (3 + 133 %)	11,5 (3,3 + 248 %)	1,9 (0,1 + 1800 %)

Unter kundenorientiertem Gewerbe versteht man Nutzungen, die auf intensiven Kontakt mit dem Kunden/Endverbraucher und entsprechend regem Publikumsverkehr angewiesen

sind, andererseits einen sehr hohen Flächenbedarf, u. a. durch Lagerflächen und Freiverkaufsflächen, aufweisen, so dass sie nicht der Kategorie Geschäftshäuser (Läden) zuzuordnen sind.

Beispiele hierfür sind Autohandel und -werkstätten, Tankstellen, Möbelhäuser und Baumärkte.

4.5.4 Quadratmeterpreise

Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück.

Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet.

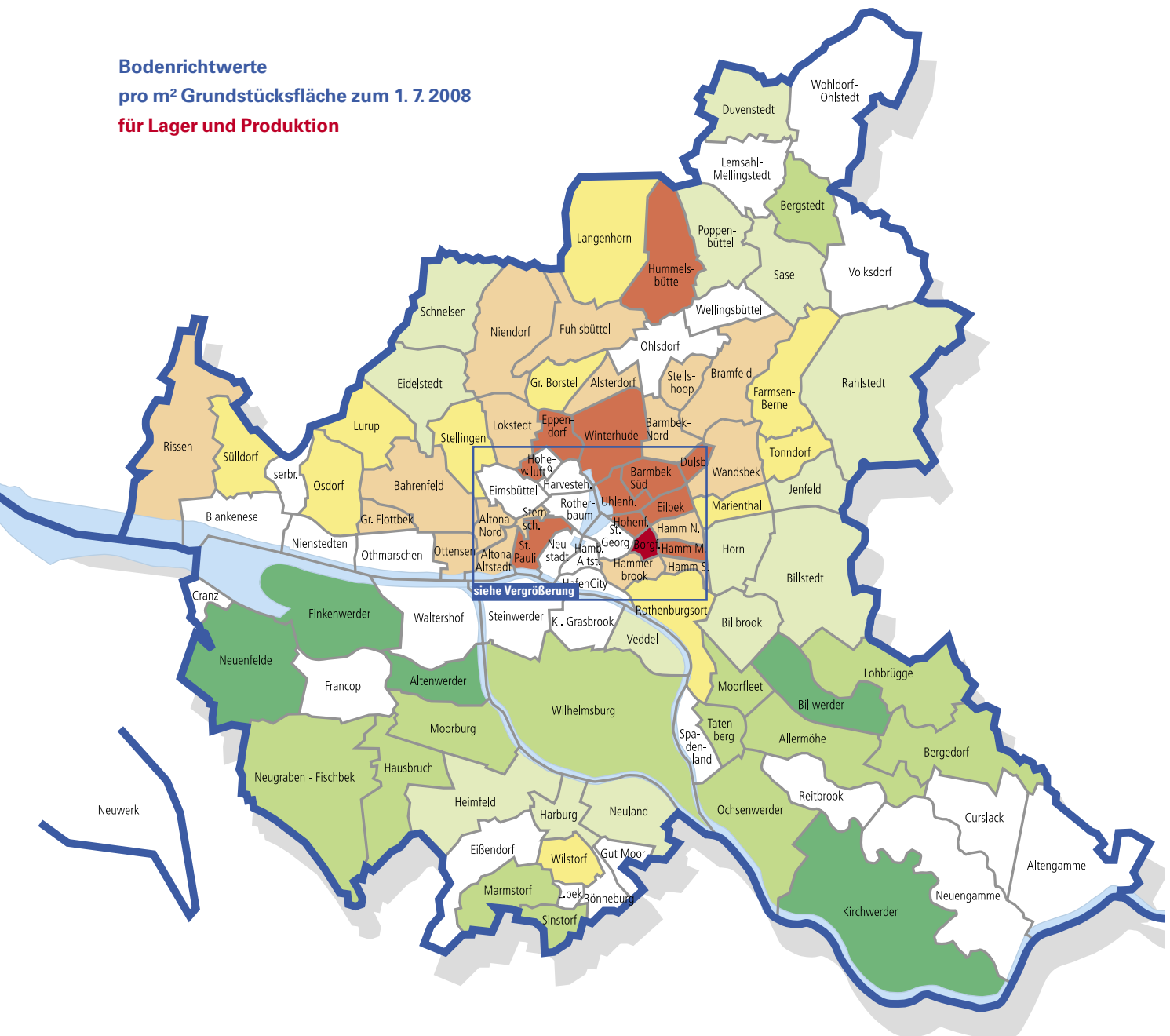
Gewerbegrundstücke	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2008	2008	2008
Gesamt	142	25	9.980

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro m² Grundstücksfläche zum 1. 7. 2008

für Lager und Produktion

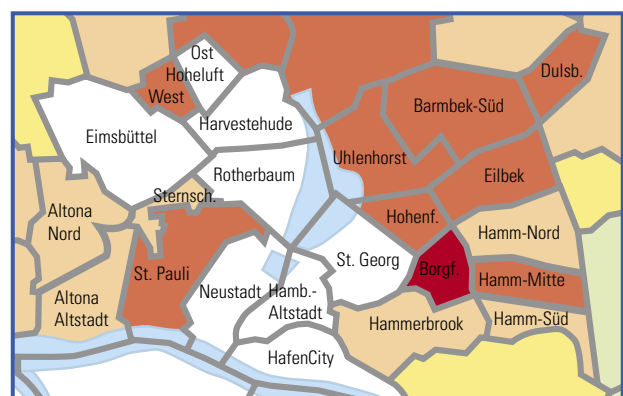


4

Mittel der Richtwerte

in Euro pro Quadratmeter

	keine Richtwerte
	bis 75 (bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 75 bis 105 (50 % – 70 %)
	über 105 bis 135 (70 % – 90 %)
	über 135 bis 165 (90 % – 110 %)
	über 165 bis 225 (110 % – 150 %)
	über 225 bis 300 (150 % – 200 %)
	über 300 (über 200 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Lager und Produktion 1. 7. 2008**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	3	70	115	93
Alsterdorf	2	200	210	205
Altengamme	-	-	-	-
Altenwerder	1	75	75	75
Altona-Altstadt	6	170	270	213
Altona-Nord	4	145	210	175
Bahrenfeld	13	115	360	166
Barmbek-Nord	7	210	210	210
Barmbek-Süd	7	250	320	286
Bergedorf	14	85	115	104
Bergstedt	1	100	100	100
Billbrook	18	90	125	109
Billstedt	12	95	240	121
Billwerder	1	70	70	70
Blankenese	-	-	-	-
Borgfelde	4	300	320	310
Bramfeld	7	105	500	215
Cranz	-	-	-	-
Curslack	-	-	-	-
Dulsberg	1	270	270	270
Duvenstedt	2	126	126	126
Eidelstedt	9	105	160	126
Eilbek	4	260	280	265
Eimsbüttel	-	-	-	-
Eißendorf	-	-	-	-
Eppendorf	2	210	270	240

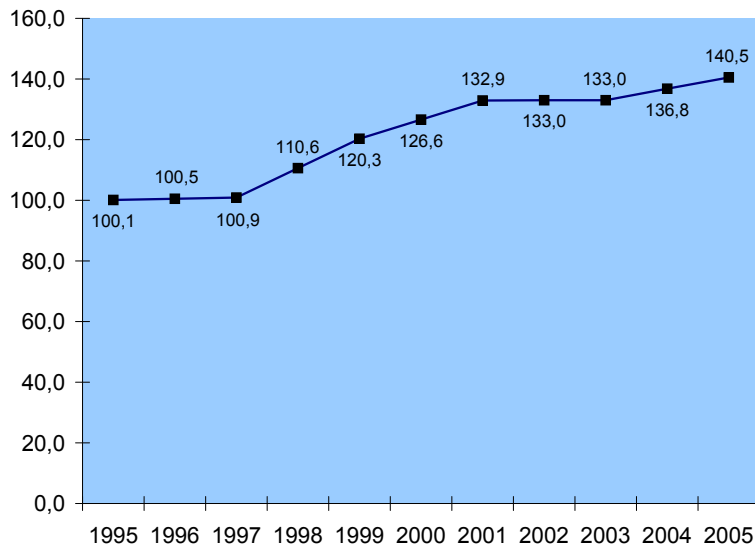
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	2	126	168	147
Finkenwerder	6	65	75	70
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	1	180	180	180
Groß Borstel	6	140	180	163
Groß Flottbek	1	180	180	180
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	-	-	-	-
Hamburg-Altstadt	-	-	-	-
Hammerbrook	6	190	270	217
Hamm-Mitte	4	210	300	255
Hamm-Nord	2	170	200	185
Hamm-Süd	7	145	210	192
Harburg	10	105	160	132
Harvestehude	-	-	-	-
Hausbruch	4	85	110	91
Heimfeld	14	85	170	108
Hoheluft-Ost	-	-	-	-
Hoheluft-West	1	240	240	240
Hohenfelde	3	220	280	240
Horn	6	105	210	129
Hummelsbüttel	3	147	440	245
Iserbrook	-	-	-	-
Jenfeld	5	100	147	117
Kirchwerder	3	60	60	60
Kleiner Grasbrook	-	-	-	-

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Langenbek	-	-	-	-
Langenhorn	10	105	160	143
Lemsahl-Mellingstedt	-	-	-	-
Lohbrügge	4	85	105	100
Lokstedt	11	130	610	217
Lurup	8	115	180	144
Marienthal	2	147	168	158
Marmstorf	2	100	100	100
Moorburg	2	80	80	80
Moorfleet	3	95	95	95
Neuenfelde	1	65	65	65
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	4	70	105	94
Neuland	4	80	130	115
Neustadt	-	-	-	-
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	5	140	250	172
Nienstedten	-	-	-	-
Ochsenwerder	1	80	80	80
Ohlsdorf	-	-	-	-
Osdorf	3	135	180	165
Othmarschen	-	-	-	-
Ottensen	3	170	170	170
Poppenbüttel	1	115	115	115
Rahlstedt	16	94	147	118
Reitbrook	-	-	-	-
Rissen	1	200	200	200

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rothenburgsort	18	105	210	146
Rotherbaum	-	-	-	-
Rönneburg	-	-	-	-
Sasel	1	126	126	126
Schnelsen	7	95	130	110
Sinstorf	4	85	100	95
Spadenland	-	-	-	-
St. Georg	-	-	-	-
St. Pauli	5	200	330	250
Steilshoop	4	147	199	173
Steinwerder				
Stellingen	13	130	260	163
Sternschanze	2	210	210	210
Sülldorf	1	160	160	160
Tatenberg	1	95	95	95
Tonndorf	9	100	199	143
Uhlenhorst	1	270	270	270
Veddel	10	95	240	125
Volkssdorf	-	-	-	-
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	19	126	310	210
Wellingsbüttel	-	-	-	-
Wilhelmsburg	45	80	290	102
Wilstorf	3	105	190	142
Winterhude	3	240	270	260
Wohldorf-Ohlstedt	-	-	-	-
Hamburg gesamt	429	60	610	150

4.5.5 Indexreihe

Indexreihe für Gewerbegrundstücke (RW 31.12.1992 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

4.6 Erbbaurechte

Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 672 (574) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2008 (2007) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 1 (0) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 0 % (0 %).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2008 liegt dem Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsverlängerung vor.

Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 2008 war dies in Hamburg viermal der Fall.

Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2008 wurden in Hamburg insgesamt 34 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 31 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 43 Jahre bei einer Spanne von 24 bis zu 50 Jahren.

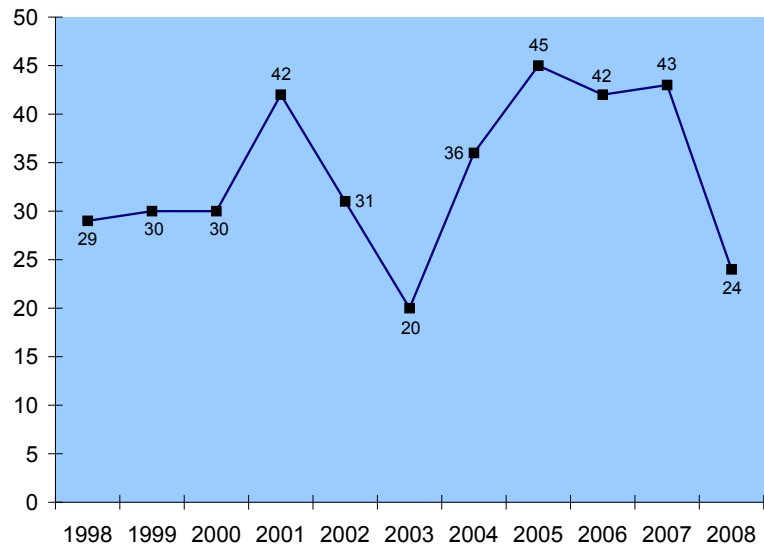
Käufer waren fast immer die Erbbauberechtigten. Lediglich in einem Fall wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 4 Fällen die FHH, in 30 Fällen private Erbbaurechtsgeber. In den Jahren 2004 - 2006 hat die FHH in einer Sonderaktion insgesamt 1.798 Erbbaugrundstücke an die Erbbauberechtigten verkauft. Diese Aktion war 2007 beendet.

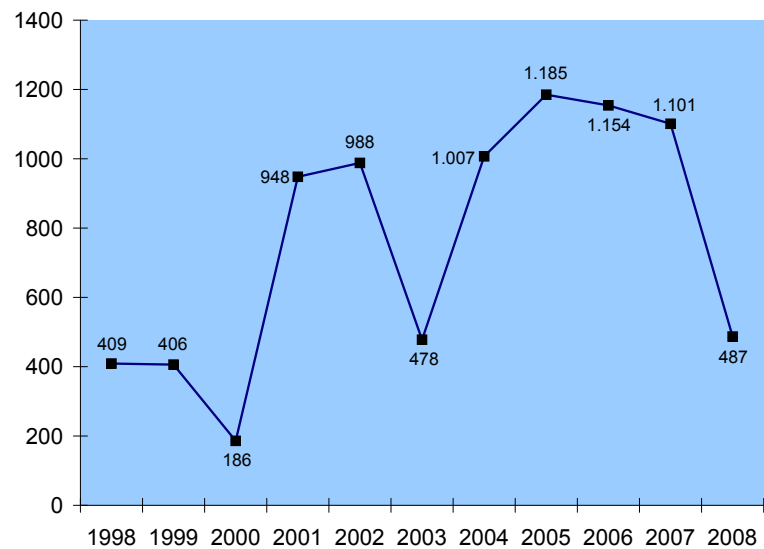
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 1980 – 89 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen. Der Verlust, den der Grundstückseigentümer dadurch erleidet, dass er vom Erbbauberechtigten einen geringeren Erbbauzins erhält, als es einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes entspricht, schlägt zu 50 – 90 % wertmindernd auf den Kaufpreis durch. Die Wertminderung ist dabei umso kräftiger, je geringer der gezahlte Erbbauzins ist. Als angemessen wird dabei eine 5-prozentige Verzinsung des Bodenwertes angesehen.

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

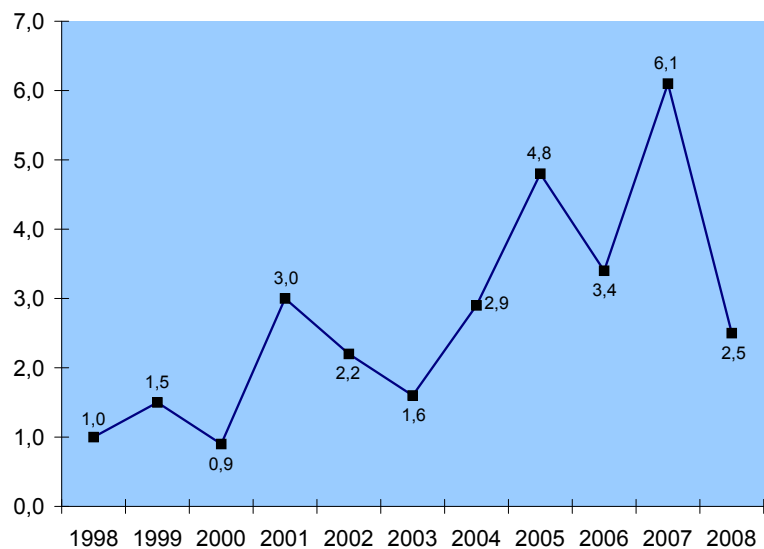
5.1 Vertragszahlen



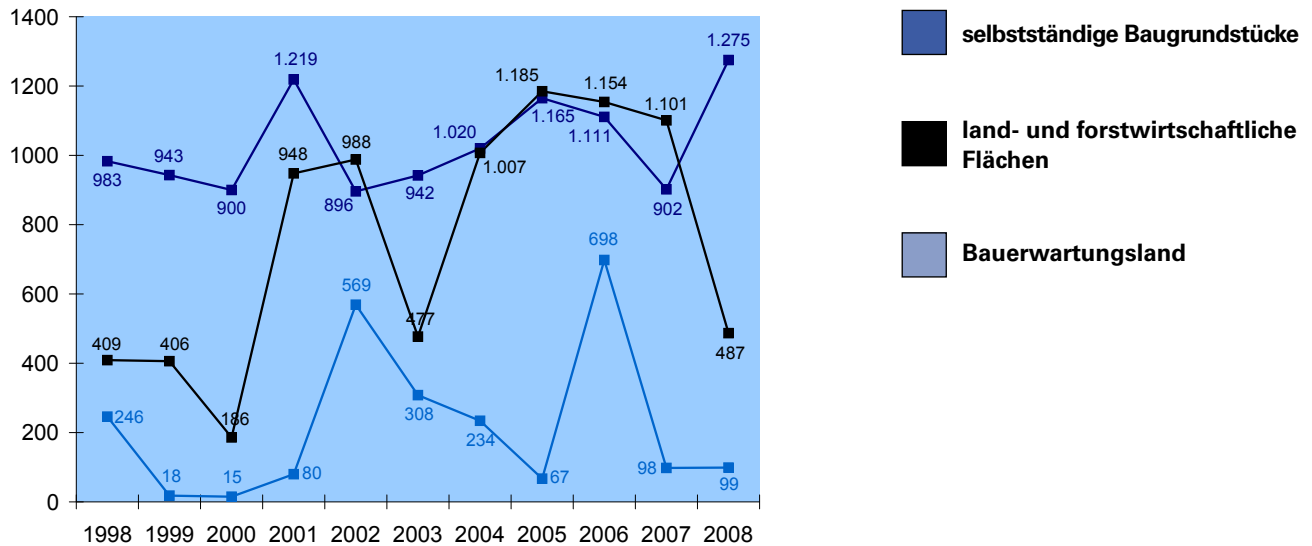
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2008 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2008 (2007 ± %)	Flächenumsatz 2008 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2007 ± %)	Geldumsatz 2008 [in Millionen Euro] (2007 ± %)
Gesamt	24 (43 - 44%)	486,6 (1.101 - 56 %)	2,5 (6,1 - 58 %)
Acker	1 (2 - 50%)	3,2 (20,3 - 84%)	0,01 (0,1 - 90%)
Grünland	7 (19 - 63%)	223,9 (415,9 - 46%)	0,7 (3,0 - 77%)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	5 (8 - 38%)	24,7 (202,2 - 88%)	0,09 (0,9 - 90%)
Waldflächen	2 (4 - 50%)	5 (33,1 - 85%)	0,02 (0,4 - 95%)
Geringstland	0 (2 - 100%)	0,0 (2,8 - 100%)	0,0 (0,0 - 100%)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	9 (8 + 13%)	229,7 (426,3 - 46%)	1,7 (1,7 ± 0%)

5.4 Quadratmeterpreise

Berücksichtigt wurden Verkäufe von selbstständig nutzbaren Grundstücken im Sinne der angegebenen Nutzungsart, nicht berücksichtigt wurden Verkäufe, die unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommen sind

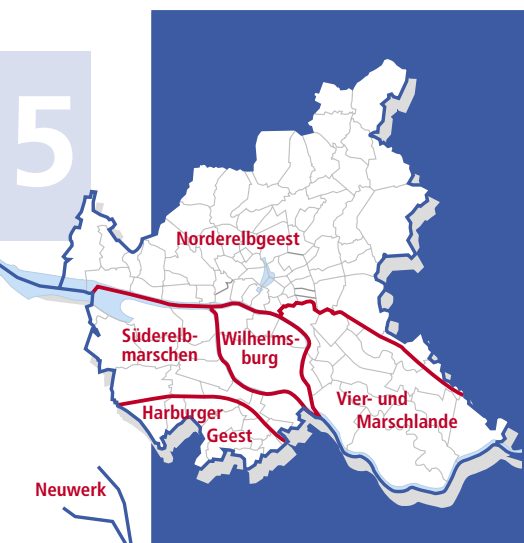
(z. B. Zukäufe) und solche unter Beteiligung der öffentlichen Hand.

Von den 24 Verkäufen aus dem Jahr 2008 mussten daher 22 ausgeschieden werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	5,05	2	30.854

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzung zum 1. 1. 2006



	Norderelbgeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m ²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m ²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m ²]	Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Neuwerk [Euro/m ²]
Waldflächen	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	
Grünland	3,80	2,00	2,00	2,00	2,00	1,00
Acker	3,80	2,00	3,80	4,50	2,60	1,00
Flächen für den Erwerbsgartenbau	5,10	3,10	3,80	4,50	5,10	
Feingemüseland	5,10	3,60	4,40			
Begünstigtes Agrarland	10,00	7,70	7,70	7,70	7,70	

Zum 1. 1. 2006 hat der Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen beschlossen. Die Werte beziehen sich auf 1 Hektar (10.000 m²) große Flächen, lediglich bei begünstigtem Agrarland wurde den Marktgepflogenheiten folgend eine Flächengröße von 2.500 m² zugrunde gelegt.

5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz für 1994 mit **0,03 € pro m² Pachtfläche** im Jahr ermittelt.

Nach § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz darf für Kleingartenanlagen höchstens der vierfache Betrag des o. g. Pachtzinses verlangt werden.

6 Zwangsversteigerungen

Die Kapitel 1 bis 6 behandeln ausschließlich den Grundstücksmarkt, wie er sich in freihändigen Verkäufen widerspiegelt. In der Öffentlichkeit wird aber auch mit Interesse das Geschehen bei Zwangsversteigerungen verfolgt. Seit 1996 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses daher auch die Ankündigungen von Zwangsversteigerungen und die Zuschlagbeschlüsse, die ihr nach § 195 Absatz 1 BauGB zugeleitet werden, ausgewertet. Die folgenden Zahlen sind in den Kapiteln 2 bis 7 nicht enthalten.

Die „sonstigen Grundstücke“ umfassen z. B. Rohbauten, landwirtschaftliche und Freizeit-Grundstücke. Hinter der durchschnittlichen Verkehrsquote, d. h. dem Verhältnis des Gebotes, das den Zuschlag erhielt, zu dem im Verfahren festgelegten Verkehrswert, verbergen sich stark streuende Quoten im Einzelfall von unter 70 % bis weit über 100 %.

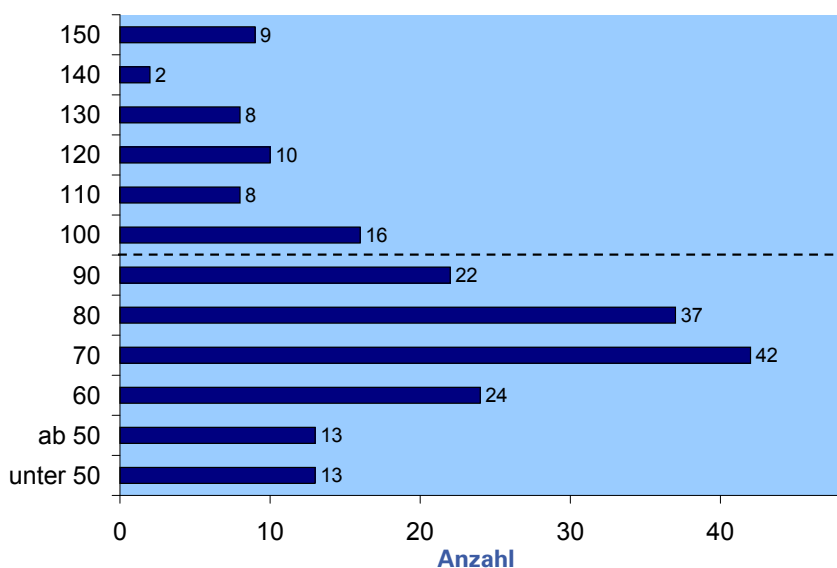
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. In weniger als der Hälfte der angekündigten Termine kommt es überhaupt zum Zuschlag. Und auch dann sorgt die Konkurrenz bei gängigen oder begehrten Objekten für nicht zu niedrige Preise. Lediglich bei „Ladenhütern“ ist ein Zuschlag deutlich unter Verkehrswert möglich.

Zwangsversteigerungen 2008

	Termine	Zuschläge	Zuschläge/Termine [in Prozent]	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2008	2008	2008	2008	2008
Eigentumswohnungen	257	119	46	87	9,2
Ein- und Zweifamilienhäuser	145	49	34	79	9,7
Mehrfamilienhäuser	32	16	50	106	20,2
gewerbliche Objekte	80	18	22	83	10,8
unbebaute Grundstücke	5	1	20	73	0,1
sonstige Grundstücke	6	1	17	203	0,1
Zwangsversteigerungen insgesamt	525	204	39		50,1

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2008

Quoten in Prozent



7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1 Einfamilienhäuser

Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern

Datenbasis	1.269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1995 – 99, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m ²
WFL	Gesamtwohnfläche
BOWE/WFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
FWW/WFL	Feuerversicherungswert 1914 dividiert durch die Wohnfläche
Zielgröße: GF	Gebädefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
GF [EURO/m²]	$(821 + 0,8997 * \text{BOWE/WFL [€ / m}^2] - 10,45 * \text{ALTER [JAHRE]} + 3,515 * \text{FWW/WFL [M1914 / m}^2] + 0,516 * \text{RW92 [DM/m}^2])$ + 75 wenn Sachwert < 210 000 € + 101 wenn Sachwert > 562 000 € + 52 wenn Baujahr – 1919 – 11 wenn Baujahr 1920 – 1929 + 49 wenn Baujahr 1930 – 1939 + 17 wenn Baujahr 1940 – 1952 – 53 wenn Baujahr 1953 – 1959 – 113 wenn Baujahr 1960 – 1969 – 19 wenn Baujahr 1970 – 1979 + 87 wenn Baujahr 1980 – 1989 + 136 wenn Baujahr 1990 –) * Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser (KPR / WFL) * Stadtteilkfaktor für Einfamilienhäuser (siehe nächste Seite)

Aktualisierungsfaktoren für

Einfamilienhäuser (KPR / WFL)

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,01
Mitte 1999	1,02
Ende 1999 / Anfang 2000	1,02
Mitte 2000	1,00
Ende 2000 / Anfang 2001	0,99
Mitte 2001	0,98
Ende 2001 / Anfang 2002	0,98
Mitte 2002	0,98
Ende 2002 / Anfang 2003	0,96
Mitte 2003	0,95
Ende 2003 / Anfang 2004	0,96
Mitte 2004	0,95
Ende 2004 / Anfang 2005	0,94
Mitte 2005	0,95
Ende 2005 / Anfang 2006	0,96
Mitte 2006	0,97
Ende 2006 / Anfang 2007	0,95
Mitte 2007	0,95
Ende 2007 / Anfang 2008	0,95
Mitte 2008	0,96

Stadtteilkfaktoren ffr Einfamilienh4user

Allerm6he	0,96
Alsterdorf	1,20
Altengamme	1,06
Altenwerder	0,80
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	1,10
Barmbek-Nord	1,00
Barmbek-Sfcd	1,00
Bergedorf	1,17
Bergstedt	1,00
Billbrook	0,85
Billstedt	0,93
Billwerder	1,07
Blankenese	1,21
Borgfelde	1,00
Bramfeld	1,01
Cranz	1,01
Curslack	1,06
Dulsberg	1,00
Duvenstedt	1,08
Eidelstedt	0,94
Eilbek	1,06
Eimsbtttel	1,00
Ei6endorf	0,97
Eppendorf	1,21
Farmsen-Berne	1,00
Finkenwerder	1,26
Francop	0,85
Fuhlsbtttel	1,08
Gro6 Borstel	1,08
Gro6 Flottbek	1,25
Gut Moor	0,85
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	0,97
Hamm-Nord	0,97
Hamm-Sfcd	0,97
Harburg	1,01
Harvestehude	1,12
Hausbruch	0,97
Heimfeld	0,95
Hoheluft-Ost	1,20
Hoheluft-West	1,20
Hohenfelde	1,10
Horn	0,92
Hummelsbtttel	0,99
Iserbrook	1,06
Jenfeld	0,96
Kirchwerder	1,06
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	0,97
Langenhorn	1,00
Lemsahl-Mellingstedt	1,08
Lohbrfge	0,99
Lokstedt	1,02
Lurup	1,04
Marienthal	1,02
Marmstorf	1,00
Moorburg	0,80
Moorfleet	0,91
Neuenfelde	1,07
Neuengamme	1,06
Neugraben-Fischbek	0,94
Neuland	0,81
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	0,98
Nienstedten	1,19

Ochsenwerder	1,06
Ohlsdorf	1,03
Osdorf	1,10
Othmarschen	1,11
Ottensen	1,02
Poppenbtttel	1,00
Rahlstedt	1,03
Reitbrook	1,06
Rissen	1,02
Rothenburgsort	0,86
Rotherbaum	-
R6nneburg	1,12
Sasel	1,02
Schnelsen	0,94
Sinstorf	0,99
Spadenland	1,02
St. Georg	-
St. Pauli	-
Steilshoop	1,01
Steinwerder	-
Stellingen	0,97
Sternschanze	-
Sfclldorf	1,08
Tatenberg	0,90
Tonndorf	0,93
Uhlenhorst	1,15
Veddel	-
Volksdorf	0,99
Waltershof	-
Wandsbek	1,07
Wellingsbtttel	1,00
Wilhelmsburg	0,97
Wilstorf	0,97
Winterhude	1,04
Wohldorf-Ohlstedt	1,05

Quadratmeterpreis von Reihenhäusern

Datenbasis	1.305 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 1995 – 2000, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m ² (in DM !)
WFL	Gesamtwohnfläche
BOWE/WFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
FWV/WFL	Feuerversicherungswert 1914 dividiert durch die Wohnfläche
Zielgröße: GF	Gebäudedefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
GF [EURO/m²]	(1591 – 4,915 * WFL [m ²] + 1,76 * RW92 [DM/m ²] – 7,21 * ALTER [JAHRE] + 2,476 * FWV/WFL [M1914 / m ²] + 0,3022 * BOWE/WFL [€ / m ²] + 71 wenn Baujahr – 1919 + 56 wenn Baujahr 1920 – 1929 – 82 wenn Baujahr 1930 – 1939 – 102 wenn Baujahr 1940 – 1952 – 19 wenn Baujahr 1953 – 1959 + 21 wenn Baujahr 1960 – 1969 + 17 wenn Baujahr 1970 – 1979 – 3 wenn Baujahr 1980 – 1989 – 19 wenn Baujahr 1990 –) * Aktualisierungsfaktor für Reihenhäuser (KPR / WFL) * Stadtteilstückfaktor für Reihenhäuser (siehe nächste Seite)

Aktualisierungsfaktoren für Reihenhäuser (KPR / WFL)

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,01
Mitte 1999	1,00
Ende 1999 / Anfang 2000	0,99
Mitte 2000	0,99
Ende 2000 / Anfang 2001	0,98
Mitte 2001	0,97
Ende 2001 / Anfang 2002	0,97
Mitte 2002	0,97
Ende 2002 / Anfang 2003	0,95
Mitte 2003	0,96
Ende 2003 / Anfang 2004	0,97
Mitte 2004	0,98
Ende 2004 / Anfang 2005	0,97
Mitte 2005	0,97
Ende 2005 / Anfang 2006	0,98
Mitte 2006	0,97
Ende 2006 / Anfang 2007	0,97
Mitte 2007	0,95
Ende 2007 / Anfang 2008	0,96
Mitte 2008	0,98

Stadtteilkategorien für Reihenhäuser

Allermöhe	0,93
Alsterdorf	0,96
Altengamme	1,10
Altenwerder	1,00
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	1,02
Barmbek-Nord	0,99
Barmbek-Süd	1,00
Bergedorf	0,95
Bergstedt	1,05
Billbrook	0,95
Billstedt	0,94
Billwerder	0,99
Blankenese	1,01
Borgfelde	0,95
Bramfeld	0,99
Cranz	1,07
Curslack	1,10
Dulsberg	1,00
Duvenstedt	1,15
Eidelstedt	0,92
Eilbek	0,95
Eimsbüttel	1,00
Eißenhof	0,96
Eppendorf	1,24
Farmsen-Berne	0,94
Finkenwerder	1,14
Francop	1,00
Fuhlsbüttel	0,93
Groß Borstel	1,03
Groß Flottbek	1,03
Gut Moor	1,00
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	0,95
Hamm-Nord	0,95
Hamm-Süd	0,95
Harburg	1,00
Harvestehude	1,20
Hausbruch	0,93
Heimfeld	0,98
Hoheluft-Ost	1,20
Hoheluft-West	1,20
Hohenfelde	1,00
Horn	0,92
Hummelsbüttel	0,97
Iserbrook	1,03
Jenfeld	1,00
Kirchwerder	1,10
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	0,98
Langenhorn	1,00
Lemsahl-Mellingstedt	1,03
Lohbrügge	0,98
Lokstedt	0,98
Lurup	1,03
Marienthal	0,92
Marmstorf	0,98
Moorburg	1,00
Moorfleet	0,95
Neuenfelde	1,07
Neuengamme	1,10
Neugraben-Fischbek	0,93
Neuland	1,00
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	1,01
Nienstedten	1,05

Ochsenwerder	1,10
Ohlsdorf	1,00
Osdorf	1,04
Othmarschen	0,94
Ottensen	1,00
Poppenbüttel	0,95
Rahlstedt	0,94
Reitbrook	1,10
Rissen	0,98
Rothenburgsort	1,05
Rotherbaum	-
Rönneburg	1,20
Sasel	1,02
Schnelsen	0,99
Sinstorf	1,00
Spadenland	1,10
St. Georg	-
St. Pauli	-
Steilshoop	0,92
Steinwerder	-
Stellingen	0,93
Sternschanze	-
Sülldorf	1,11
Tatenberg	1,10
Tonndorf	0,87
Uhlenhorst	1,20
Veddel	-
Volkssdorf	0,95
Waltershof	-
Wandsbek	0,91
Wellingsbüttel	0,96
Wilhelmsburg	1,00
Wilstorf	0,94
Winterhude	1,20
Wohldorf-Ohlstedt	1,05

**Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert
von Einfamilienhäusern**

Datenbasis	1.269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1995 – 1999, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden
Sachwertdefinitor:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorisierte) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * (1-Altersabschreibung nach WertR (max. 70 %)) – Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)
Wert der Außenanlagen	= pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * Baupreisindex
Bodenwert	= Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis / Sachwert [%]	(61,9 + 0,354 * BOWE / SACHW [%] – 0,0340 * SACHW [1000 €] + 0,0917 * WFL [m²] + 0,0159 * RW92 [DM/m²] + 4,1 wenn Sachwert < 210 000 + 3,8 wenn Sachwert > 560 000 + 1,6 wenn Baujahr – 1919 + 0,9 wenn Baujahr 1920 – 1929 + 1,9 wenn Baujahr 1930 – 1939 – 0,4 wenn Baujahr 1940 – 1952 – 2,4 wenn Baujahr 1953 – 1959 – 4,6 wenn Baujahr 1960 – 1969 – 0,4 wenn Baujahr 1970 – 1979 + 3,8 wenn Baujahr 1980 – 1989 + 7,2 wenn Baujahr 1990 –) * Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser (KP / SW)

**Aktualisierungsfaktoren für
Einfamilienhäuser (KP / SW)**

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1998	0,98
Ende 1998 / Anfang 1999	0,98
Mitte 1999	0,98
Ende 1999 / Anfang 2000	0,98
Mitte 2000	0,96
Ende 2000 / Anfang 2001	0,96
Mitte 2001	0,95
Ende 2001 / Anfang 2002	0,95
Mitte 2002	0,94
Ende 2002 / Anfang 2003	0,94
Mitte 2003	0,93
Ende 2003 / Anfang 2004	0,93
Mitte 2004	0,93
Ende 2004 / Anfang 2005	0,93
Mitte 2005	0,92
Ende 2005 / Anfang 2006	0,93
Mitte 2006	0,94
Ende 2006 / Anfang 2007	0,93
Mitte 2007	0,93
Ende 2007 / Anfang 2008	0,92
Mitte 2008	0,91

**Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert
von Reihenhäusern**

Datenbasis	1.305 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 1995 – 2000, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden
Sachwertdefinitor:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorisierte) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * (1-Altersabschreibung nach WertR (max. 70 %)) – Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)
Wert der Außenanlagen	= pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * eurorisierte Baupreisindex
Bodenwert	= Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis / Sachwert [%]	(85,15 – 0,21823 * SACHW [1000 €] + 0,3046 * WFL [m²] + 0,06859 * RW92 [DM/m²] + 3,6 wenn Baujahr – 1919 + 3,2 wenn Baujahr 1920 – 1929 – 3,6 wenn Baujahr 1930 – 1939 – 5,8 wenn Baujahr 1940 – 1952 – 1,0 wenn Baujahr 1953 – 1959 + 0,5 wenn Baujahr 1960 – 1969 – 0,5 wenn Baujahr 1970 – 1979 + 0,7 wenn Baujahr 1980 – 1989 + 0,8 wenn Baujahr 1990 –) * Aktualisierungsfaktor für Reihenhäuser (KP / SW)

**Aktualisierungsfaktoren für
Reihenhäuser (KP / SW)**

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,00
Mitte 1999	1,00
Ende 1999 / Anfang 2000	0,98
Mitte 2000	0,98
Ende 2000 / Anfang 2001	0,97
Mitte 2001	0,97
Ende 2001 / Anfang 2002	0,97
Mitte 2002	0,97
Ende 2002 / Anfang 2003	0,95
Mitte 2003	0,96
Ende 2003 / Anfang 2004	0,98
Mitte 2004	0,98
Ende 2004 / Anfang 2005	0,96
Mitte 2005	0,96
Ende 2005 / Anfang 2006	0,96
Mitte 2006	0,98
Ende 2006 / Anfang 2007	0,97
Mitte 2007	0,96
Ende 2007 / Anfang 2008	0,95
Mitte 2008	0,95

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

Verkehrswert Volleigentum (WertR 2006 Nr.4.3.2.1)

Datenbasis	52 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 1991 – 1998, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]	96,48 – 19,66 * VWV [1000 € / m² Wfl.] + 0,287 * Restlaufzeit [Jahre]

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

Finanzmathematische Methode (WertR 2006 Nr.4.3.2.2)

Datenbasis	32 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 1991 – 1998, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden
Marktanpassungsfaktor	0,58
Berechnungshinweis:	
Verkehrswert Erbbaurecht	Verkehrswert Volleigentum – unbelasteter Bodenwert + (Marktanpassungsfaktor * kapitalisierte Erbbauzinsersparnis)
Erbbauzinsersparnis	Angemessener Erbbauzins – tatsächlicher Erbbauzins
Angemessener Erbbauzins	5 % des unbelasteten Bodenwerts

7.2 Mehrfamilienhäuser

Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern

Datenbasis	800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NKM/Msp	Nettokaltniete dividiert durch die Mietenspiegelmiete
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für MFH, GFZ86 1,0
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (=Kaufpreis pro m² Wohnfläche)	
GF [Euro / m²]	$(199,3 + 560,1 * \text{NKM/Msp} + 46,5 * \text{RW92} / 100 [\text{DM/m}^2] - 63,6 * \text{GFZ86})$ * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor

Ein Stadtteilkorrekturfaktor wurde nicht ermittelt.

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1919	1,012
1920 bis 1939	0,887
1940 bis 1952	0,945
1953 bis 1959	0,973
1960 bis 1969	1,073
1970 bis 1979	1,241
1980 bis 1989	1,455
ab 1990	1,585

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1998	1,02
1999	1,00
2000	1,02
2001	0,97
2002	0,98
2003	0,97
2004	0,91
2005	0,93
2006	0,97
2007	0,97
2008	1,01

Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum Mietenspiegelmittelwert
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)	
EF	$(19,289 + 0,564 * RW92 [DM/m^2] / 100 - 5,676 * NKM/Msp - 0,913 * GFZ86) * \text{Korrekturfaktor Baujahr} * \text{Aktualisierungsfaktor}$ * Stadtfaktor für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1998	0,99
1999	0,97
2000	1,02
2001	0,94
2002	0,94
2003	0,92
2004	0,84
2005	0,87
2006	0,91
2007	0,92
2008	0,92
Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1939	0,990
ab 1940	1,035

Stadtteilkfaktoren ffr den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhusern

Allermöhe	0,95
Alsterdorf	1,01
Altengamme	0,95
Altenwerder	0,90
Altona-Altstadt	1,05
Altona-Nord	1,04
Bahrenfeld	1,06
Barmbek-Nord	1,01
Barmbek-Süd	1,07
Bergedorf	0,95
Bergstedt	1,11
Billbrook	0,90
Billstedt	0,89
Billwerder	0,95
Blankenese	1,04
Borgfelde	0,90
Bramfeld	1,03
Cranz	0,90
Curslack	0,95
Dulsberg	1,05
Duvenstedt	1,11
Eidelstedt	0,98
Eilbek	0,99
Eimsbüttel	1,06
Eißenhof	0,87
Eppendorf	1,09
Farmsen-Berne	1,02
Finkenwerder	0,90
Francop	0,90
Fuhlsbüttel	1,00
Groß Borstel	1,01
Groß Flottbek	1,19
Gut Moor	0,85
HafenCity	1,10
Hamburg-Altstadt	1,10

Hammerbrook	0,95
Hamm-Mitte	1,02
Hamm-Nord	1,00
Hamm-Süd	0,95
Harburg	0,94
Harvestehude	1,18
Hausbruch	0,90
Heimfeld	0,87
Hoheluft-Ost	1,08
Hoheluft-West	1,01
Hohenfelde	0,94
Horn	0,98
Hummelsbüttel	1,00
Iserbrook	1,07
Jenfeld	0,90
Kirchwerder	0,95
Kleiner Grasbrook	0,82
Langenbek	0,90
Langenhorn	0,95
Lemsahl-Mellingstedt	1,11
Lohbrügge	0,93
Lokstedt	1,03
Lurup	1,02
Marienthal	1,04
Marmstorf	0,90
Moorburg	0,90
Moorfleet	0,95
Neuenfelde	0,90
Neuengamme	0,95
Neugraben-Fischbek	0,90
Neuland	0,85
Neustadt	1,10
Neuwerk	-
Niendorf	1,17
Nienstedten	1,10

Ochsenwerder	0,95
Ohlsdorf	1,04
Osdorf	1,05
Othmarschen	1,10
Ottensen	1,06
Poppenbüttel	1,11
Rahlstedt	1,04
Reitbrook	0,95
Rissen	1,05
Rothenburgsort	0,85
Rotherbaum	0,90
Rönneburg	1,08
Sasel	1,09
Schnelsen	1,00
Sinstorf	0,93
Spadenland	0,95
St. Georg	1,13
St. Pauli	1,01
Steilshoop	1,00
Steinwerder	0,82
Stellingen	1,03
Sternschanze	1,12
Sülldorf	1,05
Tatenberg	0,95
Tonndorf	1,01
Uhlenhorst	1,00
Veddel	1,00
Volkssdorf	1,11
Waltershof	0,90
Wandsbek	0,98
Wellingsbüttel	1,11
Wilhelmsburg	0,82
Wilstorf	0,85
Winterhude	1,12
Wohldorf-Ohlstedt	1,11

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er entspricht etwa der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

NKM/MSP = 1,0
GFZ = 1,5
Stadtteilkfaktor = 1,0

RW92 (*) [DM / m ²]	Liegenschaftszinssatz 2008 [in Prozent]				
	Baujahre				
	bis 1919	1920 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	ab 1980
400	4,7	4,5	4,7	4,9	5,5
600	4,5	4,2	4,5	4,6	5,2
800	4,2	4,0	4,2	4,3	4,9
1.000	3,9	3,7	3,9	4,1	4,6
1.200	3,7	3,5	3,7	3,8	4,3
1.400	3,4	3,2	3,4	3,5	4,0
1.600	3,1	3,0	3,2	3,3	3,7

(*) RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992
für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	Datenbasis: 800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	7 % der Bruttokaltmiete
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Umlageausfallwagnis	2 % der Betriebskosten
Restnutzungsdauer	100 Jahre – Baualter (mindestens aber 35 Jahre)
Instandhaltungskosten	siehe übernächste Seite
Mieten	tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt
Einflussgrößen:	
RW	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 1,0 [DM / m²]
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]	
LIZI	$(2,0581 + 2,6917 * \text{NKM/Msp} - 0,1192 * \text{RW92 [DM/m}^2\text{]} / 100 + 0,0253 * \text{GFZ86})$ * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadtteilstückfaktor für den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1919	1,041
1920 – 1959	0,991
1960 – 1969	1,043
1970 – 1979	1,077
ab 1980	1,225

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1998	1,01
1999	1,00
2000	1,00
2001	1,09
2002	1,11
2003	1,08
2004	1,19
2005	1,14
2006	1,12
2007	1,08
2008	1,05

Stadtteilkfaktoren ffr den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhusern

Allermöhe	1,09
Alsterdorf	0,99
Altengamme	1,09
Altenwerder	1,15
Altona-Altstadt	1,03
Altona-Nord	1,03
Bahrenfeld	0,98
Barmbek-Nord	0,99
Barmbek-Süd	0,99
Bergedorf	1,10
Bergstedt	0,94
Billbrook	1,15
Billstedt	1,13
Billwerder	1,09
Blankenese	0,94
Borgfelde	1,13
Bramfeld	1,00
Cranz	1,15
Curslack	1,09
Dulsberg	1,03
Duvenstedt	0,94
Eidelstedt	1,06
Eilbek	1,03
Eimsbüttel	0,95
Eißenhof	1,15
Eppendorf	0,96
Farmsen-Berne	1,00
Finkenwerder	1,15
Francop	1,15
Fuhlsbüttel	1,04
Groß Borstel	1,02
Groß Flottbek	0,77
Gut Moor	1,20
HafenCity	0,90
Hamburg-Altstadt	0,90

Hammerbrook	1,10
Hamm-Mitte	1,07
Hamm-Nord	1,04
Hamm-Süd	1,10
Harburg	1,14
Harvestehude	0,91
Hausbruch	1,15
Heimfeld	1,21
Hoheluft-Ost	0,92
Hoheluft-West	0,99
Hohenfelde	1,08
Horn	1,11
Hummelsbüttel	0,94
Iserbrook	0,83
Jenfeld	1,12
Kirchwerder	1,09
Kleiner Grasbrook	1,27
Langenbek	1,10
Langenhorn	1,06
Lemsahl-Mellingstedt	0,94
Lohbrügge	1,06
Lokstedt	1,03
Lurup	0,98
Marienthal	0,96
Marmstorf	1,10
Moorburg	1,15
Moorfleet	1,09
Neuenfelde	1,15
Neuengamme	1,09
Neugraben-Fischbek	1,15
Neuland	1,20
Neustadt	0,90
Neuwerk	-
Niendorf	0,83
Nienstedten	0,90

Ochsenwerder	1,09
Ohlsdorf	0,97
Osdorf	0,98
Othmarschen	0,90
Ottensen	1,01
Poppenbüttel	0,94
Rahlstedt	0,98
Reitbrook	1,09
Rissen	0,95
Rothenburgsort	1,20
Rotherbaum	1,15
Rönneburg	0,97
Sasel	0,95
Schnelsen	1,00
Sinstorf	1,07
Spadenland	1,09
St. Georg	0,91
St. Pauli	1,03
Steilshoop	1,00
Steinwerder	1,27
Stellingen	1,00
Sternschanze	0,87
Sülldorf	0,95
Tatenberg	1,09
Tonndorf	1,01
Uhlenhorst	1,04
Veddel	1,08
Volkssdorf	0,94
Waltershof	1,15
Wandsbek	1,04
Wellingsbüttel	0,94
Wilhelmsburg	1,27
Wilstorf	1,12
Winterhude	0,90
Wohldorf-Ohlstedt	0,94

Instandhaltungskosten

Eine Analyse der Instandhaltungskosten nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV) in den 10 Fassungen von 1950 bis 1992 hat zu folgendem Instandhaltungskostenmodell geführt:

Aktuelle Instandhaltungskosten (Euro pro m² Wfl. und Jahr)

- = 0,31 M 1913 x Altersfaktor (bezogen auf Neubau = 100 %)
- + 0,07 M 1913, wenn Bad vorhanden
- + 0,06 M 1913, wenn Zentral-/Etagenheizung vorhanden
- + 0,04 M 1913, wenn Fernheizung/Elektroöfen vorhanden
- + 0,05 M 1913, wenn Lift vorhanden
- + 0,08 M 1913, wenn Mieter nicht kleinere Instandhaltungskosten übernimmt

* eurorisierter Baukostenindex

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

- 0,06 M 1913, wenn keine Heizung vorhanden oder im Mietereigentum
- + 0,12 M 1913, wenn Klimaanlage vorhanden
- 0,02 M 1913 für jede Hausseite, die verklinkert oder in voller Höhe am Nachbargebäude angebaut ist

Der „Altersfaktor“ für die aktuellen Instandhaltungskosten folgt der Formel:

$$FA = 3 - 2 * (RND/100)^3$$

Bei der Ertragswertermittlung sind jedoch nicht nur die aktuellen Instandhaltungskosten zu berücksichtigen, sondern es muss auch einkalkuliert werden, dass die Instandhaltungskosten mit zunehmendem Alter bzw. verminderter Restnutzungsdauer steigen.

Die nachhaltigen, in eine Ertragswertberechnung einzusetzenden Instandhaltungskosten sind aus den aktuellen Instandhaltungskosten nach der Barwertmethode mit einem Liegenschaftssatz von $p = 5\%$ abgeleitet worden.

Bei der Ertragswertermittlung ist entsprechend die o. g. Formel mit tabellierten Altersfaktoren FB zu verwenden.

RND Jahre	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
FB	3,00	2,99	2,98	2,95	2,89	2,79	2,64	2,44	2,16	1,80

Erbbaurechte

In den Jahren 1991 bis 2000 hat der Gutachterausschuss in Hamburg insgesamt 12 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern und Ertragswertobjekten im Erbbaurecht registriert. Davon konnten 6 Fälle für Auswertungen verwendet werden. Es handelt sich dabei durchweg um Erbbaurechte, die um 1960 errichtet und bebaut wurden. Die Restlaufzeit betrug daher zwischen 62 und 66 Jahren.

Die Ergebnisse zeigen eine gute tendenzielle Übereinstimmung mit den Ergebnissen von Einfamilienhaus-Erbbaurechten:

Das Verhältnis der Kaufpreise zum Verkehrswert bei Volleigentum (Marktanpassungsfaktor nach WertR 2006 Nr. 4.3.2.1) betrug im Mittel 75 % (bei EFH 72 %).

Der finanzmathematische Marktanpassungsfaktor nach WertR 2006 Nr. 4.3.2.2 betrug im Mittel 0,51 (bei EFH 0,58).

7.3 Büro- und Geschäftshäuser

Ertragsfaktor (EF) für Büro- und Geschäftshäuser in der Innenstadt

Datenbasis	105 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern in der Innenstadt aus den Jahren 1991 bis 2001
Ertragsfaktor (EF)	$= (15,3564 + (9,748 * 10^{-4} * \text{Normschichtwert 31. 12. 1992 [DM/m}^2])) * \text{Aktualisierungsfaktor}$

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1998	1,05
1999	0,87
2000	0,89
2001	0,97
2002	0,91
2003	0,94
2004	0,92
2005	0,93
2006	0,95
2007	0,95
2008	0,97

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser in der Innenstadt

Jahr	Normschichtwert '92 3000 DM / m ²	Normschichtwert '92 4000 DM / m ²	Normschichtwert '92 5000 DM / m ²	Normschichtwert '92 6000 DM / m ²
2008	17,7	18,7	19,6	20,6

Ertragsfaktor (EF) für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Datenbasis	175 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern außerhalb der Innenstadt aus den Jahren 1996 bis 2001
Baujahre bis 1939	EF = 15,0 * Aktualisierungsfaktor (EF)
Baujahre ab 1940	$\text{EF} = (15,5 - 0,06 * \text{Alter [Jahre]}) * \text{Aktualisierungsfaktor}$

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1998	1,04
1999	0,96
2000	0,95
2001	1,02
2002	0,97
2003	0,92
2004	0,94
2005	0,94
2006	0,90
2007	0,96
2008	0,91

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Jahr	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940				
		Alter				
		10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
2008	13,7	13,6	13,0	12,5	11,9	11,4

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er entspricht etwa der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln. Das Ertragswertmodell für Büro- und Geschäftshäuser entspricht dem für Mehrfamilienhäuser (siehe S.97) mit folgenden Abweichungen:

- Verwaltungskosten: 3%
- Mietausfallwagnis: 6%
- Umlageausfallwagnis: 6%

Restnutzungsdauer=
80 Jahre - Baulter
(mindestens aber 35 Jahre)

Instandhaltungskosten

- Büros: wie Wohnungen
- Läden: 50 % von Wohnungen

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser in Prozent

Jahr	Innenstadt	außerhalb der Innenstadt	
	alle Baujahre	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940
2008	4,2%	5,4%	6,5%

Liegenschaftszinssatz (LIZI) für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Datenbasis	175 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern außerhalb der Innenstadt aus den Jahren 1996 bis 2001
Baujahre bis 1939	$LIZI = 4,5 \cdot \text{Aktualisierungsfaktor}$
Baujahre ab 1940	$LIZI = 5,4 \cdot \text{Aktualisierungsfaktor}$

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1998	0,99
1999	1,03
2000	1,03
2001	0,97
2002	1,05
2003	1,15
2004	1,16
2005	1,15
2006	1,20
2007	1,14
2008	1,21

7.4 Lager- und Produktionsgebäude

Quadratmeterpreis

Datenbasis	26 Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991-1995, keine Erbbaurechte
Einflussgrößen:	
NFL	Gesamtnutzfläche
BOWE/NFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Nutzfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (Kaufpreis / Nutzfläche)	
GF [Euro/m²]	$(612 + 1,6973 \cdot \text{BOWE/NFL [Euro/m}^2] - 0,0374424 \cdot \text{NFL [m}^2] - 6,2560 \cdot \text{Alter [Jahre]}) \cdot \text{Aktualisierungsfaktor}$

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1998	0,98
1999	0,91
2000	1,07
2001	1,09
2002	0,95
2003	0,84
2004	0,50
2005	0,73
2006	0,74
2007	0,68
2008	0,75

Ertragsfaktor

Lager- und Produktionsgebäude

Kaufpreis / Jahresnettokaltniete 2008

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltniete
2008	10,3

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er entspricht etwa der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Das Ertragswertmodell für Lager- und Produktionsgrundstücke entspricht dem für Mehrfamilienhäuser (siehe S.97) mit folgenden Abweichungen:

- Verwaltungskosten: 3%
- Mietausfallwagnis: 6%
- Umlageausfallwagnis: 6%

Jahr	Liegenschaftszinssatz
2008	5,5 %

Restnutzungsdauer=
40 Jahre - Baualter
(mindestens aber 15 Jahre)

Instandhaltungskosten
50% von Wohnungen

Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

Eine Kaufpreisanalyse von Verkäufen von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991-1995 hat gezeigt, dass ein durchschnittliches Gewerbeobjekt deutlich unter dem Sachwert gehandelt wird.

Die Höhe des Abschlages vom Sachwert ist insbesondere von der Höhe des Sachwertes abhängig: Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert.

Marktanpassungsfaktor von Gewerbeobjekten

Der Marktanpassungsfaktor ist aber auch stark konjunkturabhängig und zudem noch altersabhängig.

Da Gewerbeobjekte mehr und mehr unter Ertragsgesichtspunkten gehandelt werden und die Ermittlung von Sachwerten gewerblicher Objekte sehr aufwändig ist, hat der Gutachterausschuss keinen aktuellen Sachwertanpassungsfaktor ermittelt.

7.5 Eigentumswohnungen

Quadratmeterpreis von bezugsfreien Eigentumswohnungen

Eine Untersuchung der Verkäufe von **bezugsfreien Eigentumswohnungen** der Jahre 2005 und 2006 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Baualtersklasse:

Wohnungen in Vorkriegsbauten sind teurer.

– Alter:

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis (bis 25 Jahre).

– Geschosslage:

Wohnungen im Erdgeschoss sind billiger als in den Obergeschossen.

– Ausstattung:

Einbauküche oder Fahrstuhl erhöhen den Quadratmeterpreis.

– Größe:

Je größer die Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Stadtteillage:

Einige Stadtteile sind trotz vergleichbarer Lagequalität begehrter als andere.

Datenbasis	3.240 Verkäufe von bezugsfreien Eigentumswohnungen in den Jahren 2005 und 2006
Einflussgrößen:	
RW04	Bodenrichtwert zum 01. 01. 2004 für Geschosswohnungsbau mit einer GFZ86 von 1,0
Baujahr	
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Erstbezug	
Geschosslage	Lage im Erdgeschoss
Einbauküche	In der Wohnung vorhanden
Fahrstuhl	Im Gebäude vorhanden
Wohnfläche	Umrechnungsfaktor aufgrund der Wohnfläche
Stadtteil	Umrechnungsfaktor aufgrund der Lage in einem bestimmten Stadtteil
Aktualisierungsfaktor	Umrechnungsfaktor aufgrund des zeitlichen Einflusses (Index Ende 2005 / Anfang 2006 = 1)
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
GF [Euro/m²]	= (969 + 1,314 * RW04 + 515 wenn Baujahr bis 1919 + 240 wenn Baujahr 1920 – 1939 + 26,5 * (25 – Alter) wenn Alter < 25 Jahre + 303 wenn Erstbezug * 0,94 wenn Lage im Erdgeschoss * 1,05 wenn Einbauküche vorhanden * 1,08 wenn Fahrstuhl vorhanden * Wohnflächenfaktor * Stadtteilmultiplikator für Eigentumswohnungen * Aktualisierungsfaktor

Stadtteilkfaktoren ffr Eigentumswohnungen

Allermöhe	0,85
Alsterdorf	0,97
Altengamme	0,85
Altenwerder	0,83
Altona-Altstadt	1,04
Altona-Nord	0,97
Bahrenfeld	0,94
Barmbek-Nord	0,88
Barmbek-Süd	0,98
Bergedorf	0,97
Bergstedt	0,93
Billbrook	0,85
Billstedt	0,86
Billwerder	0,85
Blankenese	1,11
Borgfelde	0,85
Bramfeld	0,99
Cranz	0,83
Curslack	0,85
Dulsberg	0,87
Duvenstedt	1,09
Eidelstedt	0,95
Eilbek	0,95
Eimsbüttel	1,07
Eißenhof	0,88
Eppendorf	1,01
Farmsen-Berne	0,92
Finkenwerder	0,83
Francop	0,83
Fuhlsbüttel	0,83
Groß Borstel	0,89
Groß Flottbek	1,14
Gut Moor	0,83
HafenCity	1,38
Hamburg-Altstadt	1,15

Hammerbrook	0,85
Hamm-Mitte	0,86
Hamm-Nord	0,89
Hamm-Süd	0,71
Harburg	0,83
Harvestehude	1,07
Hausbruch	0,88
Heimfeld	0,88
Hoheluft-Ost	1,11
Hoheluft-West	1,05
Hohenfelde	0,93
Horn	0,87
Hummelsbüttel	1,00
Iserbrook	1,00
Jenfeld	0,83
Kirchwerder	0,85
Kleiner Grasbrook	0,83
Langenbek	0,88
Langenhorn	0,91
Lemsahl-Mellingstedt	1,00
Lohbrügge	0,93
Lokstedt	1,03
Lurup	0,86
Marienthal	1,04
Marmstorf	0,88
Moorburg	0,83
Moorfleet	0,85
Neuenfelde	0,83
Neuengamme	0,85
Neugraben-Fischbek	0,88
Neuland	0,83
Neustadt	1,15
Neuwerk	-
Niendorf	1,00
Nienstedten	1,06

Ochsenwerder	0,85
Ohlsdorf	0,95
Osdorf	1,05
Othmarschen	1,04
Ottensen	1,13
Poppenbüttel	1,05
Rahlstedt	0,95
Reitbrook	0,85
Rissen	1,00
Rothenburgsort	0,85
Rotherbaum	1,02
Rönneburg	0,83
Sasel	0,98
Schnelsen	0,95
Sinstorf	0,88
Spadenland	0,85
St. Georg	1,12
St. Pauli	1,13
Steilshoop	0,83
Steinwerder	0,83
Stellingen	0,99
Sternschanze	1,24
Sülldorf	0,94
Tatenberg	0,85
Tonndorf	0,91
Uhlenhorst	1,07
Veddel	0,83
Volkssdorf	1,07
Waltershof	0,83
Wandsbek	0,96
Wellingsbüttel	1,08
Wilhelmsburg	0,83
Wilstorf	0,83
Winterhude	1,05
Wohldorf-Ohlstedt	1,05

Wohnflächenfaktoren

bis 20 m² WFL	0,62
über 20 m² bis 55 m² WFL	$0,42 + (0,01 * WFL)$
über 55 m² bis 140 m² WFL	$0,92 + (0,001 * WFL)$
über 140 m² WFL	1,06

Wohnungs- größe [m²]	Wohnflächen- faktor
bis 20	0,62
30	0,72
40	0,82
50	0,92
60	0,98
70	0,99
80	1,00
90	1,01
100	1,02
110	1,03
120	1,04
130	1,05
ab 140	1,06

Aktualisierungsfaktoren

Zeitpunkt	Aktualisierungs- faktor
2004	1,00
2005	0,98
2006	1,01
2007	1,02
2008	1,03

Kaufpreise von Stellplätzen

Datenbasis	Verkäufe von 1.267 Tiefgaragenstellplätzen, 88 Einzelgaragen und 226 offenen Stellplätzen aus den Jahren 2004 - 2007
Zielgröße: Kaufpreis [€]	
Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz [€]	= 10.596 + (7,995 * RW04 [€ / m²])
Kaufpreis Einzelgarage [€]	= 5.503 + (12,204 * RW04 [€ / m²])
Kaufpreis offene Stellplätze [€]	= 2.984 + (9,604 * RW04 [€ / m²])

Quadratmeterpreis von vermieteten Eigentumswohnungen

Datenbasis	999 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2004 - 2007
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Nettokaltmiete [mtl. € / m²] * 12 * 100 / Quadratmeterpreis bezugsfrei
Zielgröße:	
Verhältnis vermietet / frei	= 0,6447 + 0,04837 * Rendite [%]

Rendite	Abschlag
1 %	31 %
2 %	26 %
3 %	21 %
4 %	16 %
5 %	11 %
6 %	7 %
7 %	2 %

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

Datenbasis	45 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2004 – 2007
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]	26,6 – 19,66 * VWV [1000 € / m² Wfl.] + 0,8457 * Restlaufzeit [Jahre]

7.6 Einfamilienhausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben zu der Erkenntnis geführt, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt im individuellen Wohnungsbau die Quadratmeterpreise in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Dies bedeutet, dass der Markt für Flächen, die zur Realisierung eines Bauvorhabens nicht unbedingt benötigt werden, pro Quadratmeter weniger zu zahlen bereit ist.

Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere Quadratmeterpreise gezahlt als für größere.

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient EFH-Bauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –)	
Datenbasis	2.711 Verkäufe von Einfamilienhausbauplätzen (freistehende EFH, Doppel- und Reihenhäuser) aus den Jahren 1997 – 2003, Größe 105 – 6.153 m ² (im Mittel 599 m ²)
Umrechnungs-koeffizient	(Fläche / 1000 m ²) – 0,2909

Die daraus abgeleiteten Bodenwert-Abhängigkeitstabellen für die Umrechnung von Bodenwerten werden in den Bodenrichtwert-Erläuterungen abge-

druckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart

Die oben zitierte Untersuchung des Preisverhaltens von Einfamilienhausbauplätzen hat auch ergeben, dass der Preis geringer ist, wenn auf dem Grundstück kein freistehendes Einfamilienhaus in „Normallage“, sondern nur ein Doppel- oder Reihenhäuser gebaut werden kann.

Der Abschlag beträgt für:

- halbe Doppelhäuser 7 %,
- ganze und mehrere Doppelhäuser 11 %,
- Mittelreihenhäuser, Mittelkettenhäuser, Gartenhofhäuser, Häuser in geschlossener Bebauung 9 %,
- Endreihenhäuser, Endkettenhäuser 3 %,
- Pfeifenstielgrundstücke (nur bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn der Pfeifenstiel im Alleineigentum zum Grundstück gehört) 7 %

Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:

- Zweifamilienhäuser,
- Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung(en),
- Eckgrundstücke

7.7 Geschosswohnungsbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der GFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, dass im mehrgeschossigen Wohnungsbau die Kaufpreise in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Als Maßstab dafür verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg die Geschossflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an.

Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient Geschosswohnungsbau zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschossflächenabhängigkeits-Tabelle – GFA-W-Tabelle)	
Datenbasis	397 Verkäufe von Mehrfamilienhausbauplätzen aus den Jahren 1997 – 2006, GFZ86 0,15 – 6,74 (im Mittel 1,16)
Umrechnungskoeffizient	GFZ86 ^{0,8502} , mindestens 0,359

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung der Bodenpreise pro m² Grundstücksfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung in Abhängigkeit von der GFZ86 werden abgedruckt in den Bodenrichtwert-Erläuterungen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

7.8 Büro- und Geschäftshausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der GFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben ergeben, dass auch die Kaufpreise von Büro- und Geschäftshausbauplätzen in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Als Maßstab dafür verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg die Geschossflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an.
Zur Definition „Geschossfläche 86“ siehe Glossar.

Davon abweichend hat eine Untersuchung ergeben, dass die Bodenwerte von eingeschossigen Läden, Fach- und Verbrauchermärkten weder von der GFZ86 noch von der Grundstücksgröße abhängen.

Umrechnungskoeffizienten für Büro- und Geschäftshausbauplätze

Umrechnungskoeffizient Büro- und Geschäftshäuser zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschossflächenabhängigkeits-Tabelle – GFA-B-Tabelle -)	
Datenbasis	78 Verkäufe von Büro- und Geschäftshausbauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, GFZ86 0,12 bis 10,63
Umrechnungskoeffizient	GFZ86 ^{0,8238} , mindestens 0,470

Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient für eingeschossige Läden zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	27 Verkäufe von eingeschossigen Ladenbauplätzen aus dem Jahr 2001, GFZ86 0,16 bis 0,90 (im Mittel 0,34), Grundstücksgröße 2.200 bis 11.000 m ² (im Mittel 6 378 m ²)
Umrechnungskoeffizient	1 (unabhängig von GFZ86 oder Grundstücksgröße)

7.9 Gewerbebauplätze

Abhängigkeit der Preise von der GFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, dass im „klassischen“ Gewerbe die Kaufpreise im Gegensatz zu den Büro- und Geschäftshausbauplätzen nicht vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind.

Umrechnungskoeffizient Gewerbe zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	53 Verkäufe von Gewerbebauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, GFZ86 0,14 bis 2,40 (im Mittel 0,64, Median 0,60)
Umrechnungskoeffizient	1 (unabhängig von GFZ86 oder Grundstücksgröße)

7.10 Erbbaurechtsgrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Wertermittlung von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken. Zur Wertermittlung von Erbbaurechten siehe auch Kapitel 7.1 und 7.2.

Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke (Erbbauzinssatz):

- für den individuellen Wohnungsbau: 5 %
- für den Geschosswohnungsbau: 5 %
- für Büro- und Geschäftshausgrundstücke: 6 %
- für sonstige Gewerbegrundstücke: 7 %

Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechtsgrundstücke im Wohnungsbau Finanzmathematische Methode (WertR 2006 Nr. 4.3.3.2)

Datenbasis	57 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken von privaten Eigentümern an den Erbbauberechtigten aus den Jahren 1980 – 89, Restlaufzeit > 25 Jahre, Rendite 0,03 – 4 %, Erbbauzinssatz 5 %
Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers	finanzmathematischer Bodenwert * Marktanpassungsfaktor
Finanzmathematischer Bodenwert	abgezinster unbelasteter Bodenwert + kapitalisierte Erbbauzinssinsen
Marktanpassungsfaktor	$\frac{\text{unbelasteter Bodenwert}}{\text{finanzmathematischer Bodenwert}} - (0,630512 * \text{Rendite [\%]} - 0,106)$ * (unbelasteter Bodenwert / finanzmath. Bodenwert – 1))
Rendite	tatsächlicher Erbbauzins / unbelasteter Bodenwert

Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechtsgrundstücke im gewerblichen Bereich Finanzmathematische Methode (WertR 2006 Nr. 4.3.3.2)

Datenbasis	4 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken von privaten Eigentümern an den Erbbauberechtigten aus den Jahren 1991 – 2006, Restlaufzeit 55-79 Jahre, Rendite 0,9 – 6,1 %, Erbbauzinssatz 7 %
Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers	finanzmathematischer Bodenwert * Marktanpassungsfaktor
Finanzmathematischer Bodenwert	abgezinster unbelasteter Bodenwert + kapitalisierte Erbbauzinssinsen
Marktanpassungsfaktor	1,42

7.11 Landwirtschaftliche Flächen

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben deutlich gemacht, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt für landwirtschaftliche Flächen die Quadratmeterpreise von der Grundstücksgröße abhängig sind. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere Quadratmeterpreise gezahlt als für größere. Im Übrigen zeigen landwirtschaftliche Grundstücke keine Abhängigkeiten von der Acker- oder Grünlandzahl.

Umrechnungskoeffizienten für Acker

Umrechnungskoeffizient Acker zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –)	
Datenbasis	56 Verkäufe von Ackerflächen aus den Jahren 1985 – 2006, Größe 449 – 371.185 m ²
Umrechnungs-koeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,1105$

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

Umrechnungskoeffizient Grünland zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –)	
Datenbasis	78 Verkäufe von Grünlandflächen aus den Jahren 1984 – 2006, Größe 358 – 134.655 m ²
Umrechnungs-koeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,0633$

Umrechnungskoeffizienten für Erwerbsgartenbauflächen und Feingemüseland

Umrechnungskoeffizient Gartenbauflächen zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –)	
Datenbasis	114 Verkäufe von Erwerbsgartenbauflächen aus den Jahren 1990 – 2006, Größe 100 – 108.086 m ²
Umrechnungs-koeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,1371$

Umrechnungskoeffizienten für begünstigtes Agrarland

Umrechnungskoeffizient begünstigtes Agrarland zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –)	
Datenbasis	22 Verkäufe von begünstigtem Agrarland aus den Jahren 1991 – 2006, Größe 215 – 10.000 m ²
Umrechnungs-koeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,1594$

Umrechnungskoeffizienten für Wald

Umrechnungskoeffizient Wald zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –)	
Datenbasis	18 Verkäufe von Waldflächen aus den Jahren 1977 – 2006, Größe 580 – 110.651 m ²
Umrechnungs-koeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,1449$

Abkürzungsverzeichnis

-	= keine Kauffälle	(GVBl. Seite 37), geändert durch Verordnung vom 20.05.1997 (GVBl. Seite 144)
*	= keine näheren Angaben, da nur 1–2 Kauffälle	
AKS	= Automatisierte Kaufpreissammlung	
BauGB	= Baugesetzbuch	
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	
BGBI	= Bundesgesetzblatt	
FHH	= Freie und Hansestadt Hamburg	
GF 86	= Geschossfläche ⁸⁶ (siehe Glossar)	
GFZ86	= Geschossflächenzahl ⁸⁶ (siehe Glossar)	
GutVO	= Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung) vom 20.02.1990	
GVBl	= Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt	
HBauO	= Hamburgische Bauordnung	
WEG	= Wohnungseigentumsgesetz	
WertR	= Wertermittlungsrichtlinien, neu bekannt gegeben am 01.03.2006	
WertV	= Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBI. I Seite 2209)	
WFL	= Wohnfläche (siehe Glossar)	
WNF	= Wohn- bzw. gewerbliche Nutzfläche (siehe Glossar)	

Glossar



Abbauland

Flächen mit zum Abbau geeigneten Bodenschätzen wie Sand oder Kies.

Abbruchgrundstück

Grundstück mit zum Abbruch vorgesehener Bausubstanz. Das Grundstück wird als unbebaut betrachtet. Die Kosten für den Abbruch werden auf den Kaufpreis aufgeschlagen.

Agrarland

landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Fläche.
Siehe auch -> begünstigtes Agrarland.

Atriumhaus

Haus, das einen Innenhof (Atrium) an allen Seiten umschließt.
Spezialfall des -> Gartenhofhauses.

Aufenthaltsräume

Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Keine Aufenthaltsräume sind Nebenräume wie Flure, Treppenräume, Wasch- und Toilettenräume, Speisekammern, Vorrats-, Abstell- und Lagerräume, Trockenräume, (Hobby-)Bastelräume sowie Garagen. (§2 Abs.8 HBauO)

Außenanlagen

bauliche oder nichtbauliche Anlagen auf dem Grundstück außerhalb der Gebäude, z. B. Wege, offene Stellplätze, Carports, Mülltonnenbehälter, Einfriedigungen, Hausanschlussleitungen, Spielgeräte, Rasen, Beete usw.

Bauerwartungsland

Flächen, die nicht als Bauland ausgewiesen sind, aber von denen allgemein erwartet wird, dass sie in absehbarer Zeit (spätestens in 20-30 Jahren) bebaut werden können. Siehe auch Rohbauland und begünstigtes Agrarland.

Baujahr

Jahr der Bezugsfertigkeit, hilfsweise Jahr des Erstbezugs oder der Bauabnahme.

Bauland

1. Flächen, die rechtlich und tatsächlich sofort bebaut werden können.
2. Verallgemeinernd: Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, unter Einschluss von Rohbauland, Bauerwartungsland und Verkehrsflächen.

Bauliche Anlagen

sind mit dem Erdboden verbundene, aus (künstlichen oder natürlichen) Bauprodukten hergestellte Anlagen (§ 2 Abs. 1 HBauO). Der Begriff schließt auch Gebäude mit ein.

Bauplatz

Fläche, die als selbstständige wirtschaftliche Einheit rechtlich und tatsächlich sofort bebaut werden kann.

Baupreisindex

gibt das Verhältnis der Baupreise in einem Monat oder Jahr im Verhältnis zu den Preisen eines Basisjahres an.

Der Gutachterausschuss in Hamburg verwendete bis 2003 den Baupreisindex für Wohngebäude in Hamburg insgesamt des Statistischen Landesamtes. Seit 2004 wird dieser Index für Hamburg nicht mehr fortgeführt. Die Fortschreibung erfolgt daher durch Verkettung mit dem entsprechenden Bundesindex.

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

Grundstück, das mit nutzbaren Gebäuden oder anderen den Wert bestimmenden Bauwerken bebaut ist. Grundstücke mit Abbruchobjekten oder nur geringwertigen Gebäuden werden hier zu den unbebauten Grundstücken gezählt.

Begünstigtes Agrarland

Agrarland, das aufgrund seiner Lage und Beschaffenheit auch für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen (Bauland, Sport, Kleingärten usw.) in Frage kommt und aufgrund dieser Eigenschaft höher gehandelt wird als „normale“ landwirtschaftliche Flächen (reines Agrarland).

Belegenheit

1. Adresse.
2. Zugänglichkeit bzw. Anfahrbarkeit von einem öffentlichen Weg.

Betriebskosten

Kosten, die beim Betrieb eines Gebäudes entstehen und in der Regel auf die Mieter umgelegt werden. Eine detaillierte Aufzählung findet sich in der Betriebskostenverordnung.

Bewirtschaftungskosten

Kosten, die beim Betrieb eines Grundstücks entstehen. Sie schlüsseln sich auf in Betriebskosten, Verwaltungs-

kosten, Instandhaltungskosten, Miet- und Umlageausfallwagnis. Die Abschreibung wird nicht in den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt, sondern bei der Kapitalisierung des nach Abzug der Bewirtschaftungskosten verbleibenden Reinertrags.

Brache

zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

Bruttogrundfläche (BGF)

die Summe der Grundrissflächen nach den Außenmaßen in Fußbodenhöhe in allen Geschossebenen. Zur genauen Definition siehe DIN 277. Es wird unterschieden in Flächen, die

- a) überdeckt und allseitig umschlossen,
- b) überdeckt, aber nicht umschlossen (z. B. Tordurchfahrten, überdachte Terrassen), und
- c) umschlossen, aber nicht überdeckt sind (z. B. offene Balkons, Dachterrassen).

Büronutzung

gewerbliche Nutzung ohne großen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz, bei der die persönliche Arbeitsleistung im Vordergrund steht und nicht die Produktion oder die Lagerung oder Präsentation von Waren. Zur Büronutzung werden z. B. auch Labors und Praxen gezählt.

Büro- und Geschäftshaus

Oberbegriff für Gebäude mit Büros, Praxen, Läden und/oder Gastgewerbe.

Dachgeschoss

Geschoss, das ganz oder teilweise durch eine geneigte Dachfläche begrenzt wird.



Doppelhaus

Kombinationen zweier Häuser (im engeren Sinn: Ein-/Dreifamilienhäuser, im Sinne des Marktberichtes: Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung), die beide einseitig auf eine gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze oder Nutzungsgrenze (bei Wohnungs-/ Teileigentum) gebaut sind. Die spiegelbildliche Ausführung der beiden Häuser ist üblich, aber nicht Bedingung. Auch Versprünge sind zulässig. Der Raum zwischen Haus und der anderen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze darf nicht mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut sein. Zur Vermeidung von Missverständnissen werden die einzelnen Häuser als **halbe Doppelhäuser** bezeichnet (auch wenn die „halben Doppelhäuser“ natürlich ganze Häuser sind) und die Kombination zweier zusammengehöriger halber Doppelhäuser als Doppelhaus.

Dreifamilienhaus

Wohnhäuser mit drei Wohnungen. Nach § 45 Abs.1 HBauO müssen in Häusern mit mehr als zwei Wohnungen alle Wohnungen abgeschlossen sein.

Eigentumswohnung

1. Wohnung in einem Haus mit mehr als einer Nutzungseinheit jeder Rechtsform des Wohnungseigentums, des Wohnungserbbaurechts oder des Dauerwohnrechts nach WEG, sowie nicht nach WEG aufgeteiltes Bruchteilseigentum in Verbindung mit einer Wohnung. Teileigentum an zugehörigen Stellplätzen wird hier miterfasst.
2. Auch als Oberbegriff zusammenfassend mit Teileigentum.

Einfamilienhaus

Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung sind Wohnhäuser mit genau einer Wohnung.

Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind Wohnhäuser mit zwei Wohnungen, von denen mindestens eine nicht abgeschlossen ist. Im weiteren Sinne steht der Begriff Einfamilienhaus auch synonym für den individuellen Wohnungsbau allgemein, also für Ein- bis Dreifamilienhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung.

Einliegerwohnung

kleinere Wohnung in einem Haus mit zwei Wohnungen, von denen mindestens eine Wohnung nicht abgeschlossen ist.

Einzelhaus, auch freistehendes Haus

Haus, das nicht an die Grundstücksgrenze, Nutzungsgrenze oder andere Häuser angebaut ist. Lediglich zu einer Seite darf der Raum zwischen Haus und Grundstücksgrenze mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut sein. Zu unterscheiden von den o.g. Definitionen sind die **baurechtlichen Begriffe** des **Einzelhauses, Doppelhauses und der Hausgruppen** im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO. Hierbei handelt es sich um Baukörper (- der Begriff „Gebäude“ im Verordnungstext ist hier irreführend -) von bis zu 50 m Länge, die mehrere Gebäude umfassen können und die nach ihrer Stellung zu den Grenzen der Baugrundstücke differenziert werden. Eine in Wohnungseigentum aufgeteilte Reihenhauseinheit ist z. B. im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO ein Einzelhaus.

Ein Haus, das an eine Grundstücksgrenze angebaut ist, ohne dass ein anderes Haus oder dessen Nebenge-

bäude daran gebaut ist bzw. gebaut werden darf, gilt ebenfalls als Einzelhaus.

Erbbaurecht

auf einem eigenen Grundbuchblatt eingetragenes so genanntes grundstücksgleiches Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu besitzen und das zugehörige Grundstück zu nutzen.

Ertragsfaktor

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete.

Erwerbsgartenbau

landwirtschaftlicher Anbau von Obst, Blumen oder Gemüse (ohne Feldgemüse) sowie Baumschulen.

Feingemüseland

Gartenland, das sich zum Anbau von Feingemüse (Gemüse mit hohem Personaleinsatz und ohne schwere Maschinen zur Vermarktung im erntefrischen Zustand) eignet.

Feuerversicherungswert 1914

Neuherstellungskosten zu Hamburger Preisen von 1914. Durch entsprechende Fortschreibung mit Hilfe der Hamburger -> Baupreisindizes erhält man die Neuherstellungskosten in Hamburg zum Wertermittlungsstichtag.

Funktionsfläche

ist nach DIN 277 die Grundfläche von Technikräumen wie für Heizung, Lüftung, Installation.

Gartenhofhaus

Haus (im engeren Sinn: Ein-/Dreifamilienhaus), das zusammen mit den Nachbarhäusern, Nebengebäuden und geschosshohen Mauern seinen Garten in einem Gartenhof umschließt. Offene Vorgärten sind zuläs-

sig. Gartenhofhäuser können zwar auch untypische Reihenhäuser oder Kettenhäuser sein, sie werden aber immer als Gartenhofhaus bezeichnet.

Gartenland

1. Fläche für den Erwerbsgartenbau.
2. Kleingartenfläche im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.
3. Freizeitgartenfläche (vom Eigentümer nutzbare Gartenfläche ohne Zusammenhang mit seiner Wohnung).
4. Hausgarten. Hausgärten zählen mit zum Bauland.

Als „erweiterten Hausgarten“ bezeichnet der Gutachterausschuss Flächen, die zwar räumlich im Zusammenhang mit einem Baugrundstück stehen, aber das Maß eines Hausgartens deutlich übersteigen und daher nur extensiv genutzt werden können, z. B. als Obstwiese. Diese Flächen werden nicht dem Bauland zugerechnet.

Gebäude

selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. (§2 Abs. 3 HBauO)

Geringstland

landwirtschaftliche Fläche, die keine gewinnorientierte Bewirtschaftung zulässt, z. B. Böschungen, Heide, Moor.

Geschäftshaus

Gebäude mit Läden oder Einzelhandelsgeschäften auf einem oder mehreren Geschossen.

Geschoss

umfasst alle Räume eines Gebäudes auf gleicher Ebene einschließlich der darüber liegenden Decke. Umfas-

sungswände können ganz oder teilweise fehlen wie z. B. bei Garagen- oder Luftgeschossen. Ein fehlender oberer Abschluss löst die Geschosseigenschaft auf: Das Atrium eines Atriumhauses ist beispielsweise kein Geschoss und zählt nicht zur Geschossfläche. Ebenso sind Flachdächer mit Brüstungen, die nur nicht überdachte Stellplätze enthalten, keine (Garagen-) Geschosse, sondern Parkpaletten. Durch Glasdächer überdachte Räume, z. B. überdachte Innenhöfe und Wintergärten auf Dachterrassen, zählen jedoch zu den Geschossen und zur Geschossfläche.

Innerhalb des Gebäudes müssen sich Geschosse nicht über die gesamte Gebäudegrundfläche erstrecken, z. B. bei Galerie- oder anderen Zwischengeschossen. Keine Geschosse sind geschossartige Einbauten wie Arbeitsbühnen oder Installationsebenen. Die lichte Höhe spielt für die Geschosseigenschaft keine Rolle. Besteht ein Gebäude aus mehreren Baukörpern, so werden die Geschosse für jeden Baukörper gesondert gezählt.

Geschossfläche

Zur Berechnung der Geschossfläche als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird die Definition des § 20 Abs.2 der BauNVO in der Fassung der Änderungsverordnung vom 19.12.1986 verwendet. Sie wird daher als **Geschossfläche 86 (GF86)** bezeichnet. Der Zusatz „86“ ist unbedingt notwendig zur Kennzeichnung der zugrunde gelegten Definition.

„Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswän-

de sind mitzurechnen.“

Die Geschossflächendefinition des § 20 Abs. 3 BauNVO in der aktuellen Fassung vom 23.1.1990 wird in der Bodenwertermittlung nicht verwendet, weil diese Geschossflächendefinition abhängig vom jeweiligen Bebauungsplan ist und regelmäßig die Aufenthaltsräume in Dachgeschossen usw. unberücksichtigt lässt. Die Beibehaltung der GF in der alten Definition dient auch der Kontinuität in der Wertermittlung und der Vergleichbarkeit heutiger Werte mit früheren. Bei der Beurteilung von Bebauungsmöglichkeiten im Bereich neuerer Bebauungspläne ist der Definitionsunterschied zwischen der nach dem Bebauungsplan zulässigen GF90 und der für den Bodenwert entscheidenden realisierbaren GF86 zu beachten und zu berücksichtigen. Für Vollgeschosse entspricht die GF86 der GF90. Hinzu kommt dann noch die GF86 in Nicht-Vollgeschossen.

Geschossflächenzahl

Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

Geschosswohnungsbau

Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser in Geschossbauweise, d.h. mit in der Regel mindestens zwei Obergeschossen und mindestens vier Wohnungen, die durch ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen werden.

Gewerbe

1. Oberbegriff für jede Art von Erwerbstätigkeit, auch freiberuflicher Tätigkeit.
2. **„Klassisches Gewerbe“** bezeichnet Gewerbe mit einem hohen Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz und in der Regel hohen Traglasten für Maschinen und Waren. Im Grundstücksmarktbe-



richt fallen hierunter insbesondere Lager- und Produktionsgebäude. Ein geringer Büro- und Ladenanteil (bis ca. 25% der Nutzfläche) ist dabei normal.

Grabeland

landwirtschaftliche Fläche, die kleinteilig mit einjährigen Pflanzen wie Blumen und Gemüse bebaut wird. Eine Bebauung oder Bepflanzung mit mehrjährigen Pflanzen (z. B. Obstbäumen) ist nicht zulässig.

Grundfläche

1. Gebäudegrundfläche, vom Gebäude bebaute Fläche. Bei Auskragungen in den Obergeschossen gilt der projizierte Gebäudeumriss.
2. Grundfläche eines Geschosses oder eines Raumes, siehe BGF.
3. Versiegelte Fläche eines Grundstücks, siehe § 19 BauNVO.

Grundstück

1. Selbstständig nutz- und handelbare Immobilie, auch Eigentumswohnung oder Erbbaurecht.
2. Wie 1. ohne Eigentumswohnung und Erbbaurecht.
3. Unbebautes Grundstück.

Grundstücksfläche

Grundfläche des Grundstücks laut Angabe im Liegenschaftskataster.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, einem Stellvertreter und z. Zt. 41 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Immobilienberufen (Stand Juli 2007):

- 5 Architekten
- 8 Makler
- 3 Fachwirte der Grundstücks- oder Wohnungswirtschaft

- 4 Kaufleute
- 2 Landwirte
- 1 Volks- und Betriebswirt
- 5 Geschäftsführer, Syndizi
- 5 Ingenieure der Fachrichtung Bau
- 6 Dipl.-Sachverständige
- 1 Sozialwissenschaftler
- 1 Wohnungsmarktforscher.

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

- 2 Finanzbeamte,

die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte mitwirken.

Der Vorsitzende und sein Stellvertreter müssen Beamte der Hansestadt sein, der Vorsitzende muss die Befähigung zum Richteramt oder zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst besitzen. Alle Mitglieder des Gutachterausschusses werden in der Regel auf vier Jahre vom Senat bestellt. Sie sind unabhängig, an Weisungen nicht gebunden und zur strengen Neutralität und Objektivität verpflichtet.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die fachlich der ausschließlichen Aufsicht und Weisungsbefugnis des Gutachterausschusses unterstellt ist. Die Geschäftsstelle bereitet die Gutachten vor, ermittelt die Grundlagen für die Fortschreibung der Bodenrichtwerte und leitet die für die Wertermittlung wesentlichen Daten ab. Sie hat auch den hier vorliegenden Grundstücksmarktbericht erarbeitet.

Haus

beheizbares Gebäude, das dem Wohnen und / oder Arbeiten von Menschen dient.

Hausgruppe

Gruppenhäuser bzw. Häuser in Hausgruppen sind

1. im rechtlichen Sinne identisch mit Reihenhäusern (§22 Abs.2 BauNVO),
2. im engeren Sinne „untypische Reihenhäuser“, z. B. Reihengbungalows,
3. im weiteren Sinne untypische Reihenhäuser und andere Sonderbauformen wie z. B. Gartenhofhäuser oder Kettenhäuser.

Mit „Gh“ wurden ab 1973 bis 1980 Bodenrichtwerte für „Gruppenhäuser“ (wohl in der 3. Bedeutung) gekennzeichnet. Ab 1982 steht das Kürzel für Gartenhofhäuser.

Wegen seiner unklaren Bedeutung sollte der Begriff Gruppenhaus bzw. Hausgruppe vermieden werden.

Hochparterre

Geschoss über dem Souterrain, d. h. der Boden liegt im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberfläche.

Individueller Wohnungsbau

Wohnhäuser mit höchstens 3 Wohnungen. Gegensatz: Geschosswohnungsbau.

Industrie

Gewerbe, das mit erheblichen Belästigungen verbunden ist und daher auf einen Standort im planungsrechtlich als Industriegebiet ausgewiesenen Baugebiet oder im Außenbereich angewiesen ist.

Innenstadt

Das Gebiet innerhalb des Wallrings: Hamburg-Altstadt, Neustadt und die westliche HafenCity (Ortsteile 101-103 und 105-108)

Innenstadtrand

Die an die Innenstadt angrenzenden Stadtteile: St.Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St.Georg, westliches Hammerbrook (City-Süd), östliche Hafencity (Ortsteile 104, 109-117, 207 und 311-312))

Kaufpreissammlung

Wesentliche Erkenntnisquelle des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist die dort geführte Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB besteht für Notare die Pflicht, von allen Grundstückskaufverträgen u. Ä. eine Ausfertigung zur Kaufpreissammlung zu übersenden. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Pflicht im Allgemeinen Folge geleistet wird. Die Geschäftsstelle holt darüber hinaus auf der Grundlage des § 197 BauGB weitere Informationen zu den Kauffällen ein, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 – 12 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I Seite 2209).

Kellergeschoss

Geschoss, dessen Fußboden unter der Geländeoberfläche liegt und dessen Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt (§2 Abs.5 HBauO).

Kettenhäuser sind Häuser (im engeren Sinn: Ein- / Dreifamilienhäuser), die

1. wie ein Einzelhaus mit Abständen zu den seitlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen

- gebaut sind, wobei der Raum zwischen dem Haus und beiden Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut ist, oder
2. wie ein halbes Doppelhaus einseitig auf eine seitliche Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze gebaut sind, an der sich das Nachbarhaus anschließt, wobei der Raum zwischen dem Haus und der anderen Grundstücksgrenze mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut ist, oder
3. als Sonderbauform einseitig auf eine seitliche Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze gebaut sind, an der sich nicht das Nachbarhaus selbst, sondern ein Nebengebäude des Nachbarhauses anschließt, wobei der Raum zwischen dem Haus und der anderen Grundstücksgrenze mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut ist.

Kettenhäuser setzen mindestens drei solcher Häuser voraus, von denen die Endhäuser auch einseitig freistehend sein können.

Konstruktionsfläche

ist nach DIN 277 die Grundfläche von konstruktiven Bauteilen des Gebäudes, also insbesondere der Innen- und Außenwände.

Laden

gewerbliche Nutzung mit hoher Kundenaffinität, in der Regel ebenerdig mit Schaufenster, z. B. Einzelhandel, Dienstleistungen wie Frisöre usw., Schalterhallen von Banken, Gastronomie u. Ä. Zum Laden zählen nicht nur die Verkaufsfläche, sondern auch die zugehörigen Büro- und Sozialräume sowie Verkaufslager.

Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der Richtwerte, die zweitoberste Lageklasse umfasst das obere Drittel ohne die obersten 10 % der Richtwerte, die mittlere Lageklasse umfasst das mittlere Drittel der Richtwerte, die zweitunterste Lageklasse umfasst das untere Drittel ohne die untersten 10 % und die unterste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den niedrigsten 10 % der Richtwerte. Durch diese Definition soll gewährleistet werden, dass die Lageklassen zu jedem Stichtag nach gleichen Kriterien abgegrenzt werden und in jeder Lageklasse nach Möglichkeit genügend Kauffälle vorhanden sind, um den Preisspiegel zu füllen. Zur Abgrenzung aufgrund der Bodenrichtwerte zum 1.1.2004 siehe das Experteninfo. Die in den Indexreihen für Einfamilienhausbauplätze angeführte „ländliche Lage“ bezeichnet die Vier- und Marschlande, die ländlichen Stadtteile im Süderelbraum und Finkenwerder-Süd.

EXPERTENINFO

Abgrenzung der Lageklassen

Lageklassen allgemein

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:

unterste 10 % der Richtwerte

Mäßige Lage:

unteres Drittel der Richtwerte
ohne die untersten 10 %

Mittlere Lage:

mittleres Drittel der Richtwerte

A

Gute Lage:

oberes Drittel der Richtwerte ohne die obersten 10 %

Bevorzugte Lage:

oberste 10 % der Richtwerte

Lageklassen für Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser usw.)

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für 1000 m² große freistehende Einfamilienhausbauplätze zum Stand 1. 1. 2004

Schlechte Lage:

bis 140 €/m²

Mäßige Lage:

über 140 €/m² bis 190 €/m²

Mittlere Lage:

über 190 €/m² bis 239 €/m²

Gute Lage:

über 239 €/m² bis 390 €/m²

Bevorzugte Lage:

über 390 €/m²

Lageklassen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhausbauplätze mit einer GFZ86 von 1,0 zum Stand 1.1.2004

Schlechte Lage:

bis 264 €/m²

Mäßige Lage:

über 264 €/m² bis 325 €/m²

Mittlere Lage:

über 325 €/m² bis 409 €/m²

Gute Lage:

über 409 €/m² bis 610 €/m²

Bevorzugte Lage:

über 610 €/m²

Landwirtschaftliche Fläche

Fläche, die land- oder forstwirtschaftlich oder in vergleichbarer Weise (Pferdehaltung, Gehölz, Ökotop) genutzt wird oder werden kann.

Liegenschaftszinssatz

Zinssatz, mit dem sich eine Immobilieninvestition durch ihre (Miet-)Erträge unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten, der Abschreibung und der allgemeinen Preisentwicklung real verzinst. Entscheidender Rechenparameter im Ertragswertverfahren (§§ 15-20 WertV).

Mehrfamilienhaus

Wohnhaus mit mindestens vier Wohnungen.

Mietfläche

1. Vermietete bzw. vermietbare Fläche.
2. Der Miet- bzw. Betriebskostenberechnung zugrunde gelegte Quadratmeterzahl (Wohnfläche, gewerbliche Nutzfläche, sonstige Nutzfläche).

Nettogrundfläche

Bruttogrundfläche (BGF) abzüglich der Konstruktionsfläche. Siehe DIN 277. Sie gliedert sich weiter auf in Funktionsfläche, Verkehrsfläche und Nutzfläche.

Nettokaltemiete

Miete ohne Bestandteile oder Umlagen für Heizung und andere Betriebskosten.

Neubau

Gebäude, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Kaufabschlusses oder in den beiden Jahren davor liegt.

Nebenflächen

1. Flächen, die zu einer Wohnung gehören, aber nicht in die Wohnflächenberechnung einfließen, z. B. Kellerräume, Garagen usw.
2. Flächen, die zu einem Grundstück gehören, aber räumlich getrennt liegen, z. B. Stellplätze.

Nutzfläche

1. Im Sinne der DIN 277 der Teil der BGF, der nicht auf Konstruktions-, Funktions- oder Verkehrsflächen entfällt.
2. Gewerbliche Nutzfläche: Nutzfläche, die gewerblichen Zwecken dient.
3. Sonstige Nutzfläche: Fläche von Nebenflächen, die weder zur Wohn- noch zur gewerblichen Nutzfläche zählen.

Obergeschoss

Geschoss oberhalb des Erdgeschosses bzw. Hochparterres.

Obstanbaufläche

landwirtschaftliche Fläche zum Anbau von Obst mit oder ohne Baumbestand. Die Preisangaben enthalten ggfs. Anteile für den Baumbestand.

Ödland

= veraltete Bezeichnung für Abbau-land. Nicht zu verwechseln mit Brache.

Pfeifenstiel

Schmale „pfeifenstielartige“ Zuwegung zu einem Grundstück, das nicht unmittelbar an der Straße gelegen ist. Der Pfeifenstiel steht normalerweise im Alleineigentum des „Pfeifenkopf“-Grundstücks. Es ist jedoch auch möglich, dass ein Pfeifenstiel bis zu vier rückwärtige Grundstücke erschließt. Die Pfeifenstielfläche wird immer (anteilig) zur Grundstücksfläche gezählt.

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werkhallen, Maschinenhäuser usw.

Reihenhaus

Haus (im engeren Sinn: Einfamilienhaus mit einer Wohnung), das einseitig (Endreihenhaus) bzw. beidseitig (Mittelreihenhaus) auf die seitlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen gebaut ist, so dass sich Zeilen von mindestens drei Häusern und bis zu 50 Meter Länge ergeben. Versprünge in den Zeilen oder sogar von Haus zu Haus sind unschädlich. Eine einheitliche Ausführung ist die Regel, aber nicht Bedingung. Eine schmale und mehrgeschossige Ausführung ist ebenfalls die Regel, aber nicht Bedingung, so können z. B. auch drei oder mehr Winkelbungalows eine Reihenhauszeile bilden.

Rohbauland

Fläche, die planungsrechtlich als Bauland ausgewiesen ist, jedoch nicht bebaut werden kann, weil (noch) die Erschließung und / oder eine Bodenordnung zur Schaffung verwertbarer Bauplätze fehlt.

Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

Siedlungshaus

Siedlungshäuser wurden für minderbemittelte Familien gebaut, die sich aus dem Grundstück selbst versorgen konnten sollten. Die Gebäude sind daher eher klein (ca. 60-90 m² Wfl. auf 1 ½ Geschossen), verfügen aber über Nebengebäude wie Kleintierställe und ein relativ tiefes Grundstück. Siedlungshäuser werden im Grundstücksmarktbericht wie normale Einfamilienhäuser behandelt.

Siel

Abwasserkanal. Preise für unbesielte Bauplätze werden zur Vergleichbarkeit um die Sielbaubeiträge ergänzt.

Sonstige Grundstücke

Bei den in Kapitel 1 angeführten **„sonstigen Flächen“** handelt es sich um unbebaute Grundstücke, die weder zur Bebauung mit Gebäuden noch landwirtschaftlich zu nutzen sind: Abbauland für Kiesgruben u. Ä., Freizeitgärten / Grabeland, erweiterte Hausgärten, Dauerkleingärten, sonstige private Grünflächen, Sportanlagen, Wasserflächen, Verkehrsflächen usw.

Bei der in Kapitel 2.1 und 4.1 angeführten **„sonstigen Wohnnutzung“** handelt es sich um Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenlauben, Wohnungen zugeordnete Garagen und Stellplätze und nicht näher bestimmte Wohnhäuser.

Bei den in Kapitel 2.1 angeführten **„sonstigen Gebäuden“** und den in Kapitel 4.1 angeführten **„sonstigen Baugrundstücken“** handelt es sich um bebaute Grundstücke des Gemeinbedarfs (z. B. Schulen), Sportanlagen, sonstige nicht klassifizierte Nutzungen (z. B. Kino, Theater, Parkhäuser) und nicht näher bestimmte Gebäude.

Auf eine detaillierte Darstellung wird in diesem Bericht verzichtet.

Souterrain-Geschoss

liegt mindestens teilweise unter der Geländeoberfläche und ragt im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus (§2 Abs.4 Nr.2 HBauO).

Staffelgeschoss

Geschoss, das gegenüber dem darunter liegenden Geschoss in mindestens einer Außenwand wenigstens teilweise zurückspringt.

Stellplatz

Fläche zum Abstellen eines PKW, entweder offen oder in einem Carport oder in einer Sammelgarage (Tiefgarage oder Hochgarage). Als Tiefgaragenstellplatz auch häufig Gegenstand eines Teileigentums. Stellplätze und Einzelgaragen im Zusammenhang mit Eigentumswohnungen, Reihenhäusern usw. werden mit diesen immer als eine Einheit behandelt.

Teileigentum

Sondereigentum nach WEG für Räume, die nicht zu Wohnzwecken dienen, z. B. Tiefgaragenstellplätze oder Läden. Teileigentum an Stellplätzen, die zusammen mit einer Eigentumswohnung verkauft werden, wird mit dieser zusammen als eine wirtschaftliche Einheit behandelt.

Unbebautes Grundstück

1. Bauplatz.
2. Oberbegriff für Bauland, landwirtschaftliche Flächen und sonstige nicht bebaubare Flächen.

Ein Grundstück gilt hier auch dann als unbebaut, wenn eine vorhandene Bebauung keinen oder nur einen geringen Wert im Verhältnis zum Gesamtwert besitzt oder wenn die bestehende Bausubstanz im Zuge einer Neubebauung abgebrochen wird.

Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

Z. B. Notverkauf, Zukauf zu Arrondierungszwecken, Verkauf zwischen Verwandten, übersteigertes persönliches Interesse (Liebhaberpreis). Preise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden als Vergleichspreise nicht berücksichtigt.

Unland

Fläche, die keine landwirtschaftliche Nutzung zulässt, z. B. Sanddünen, Watt, Felsen.

Unselbstständiges Bauland

Bauland, das nicht selbstständig nutzbar ist, sondern nur im Zusammenhang mit einem Nachbargrundstück. Hierbei handelt es sich meistens um Teilflächen eines bereits baulich genutzten Grundstücks, die zu Arrondierungszwecken von einem Nachbar angekauft werden. Wenn die Fläche isoliert ist, handelt es sich nicht um Bauland, sondern um Rohbauland.

Untergeschoss

Geschoss unter dem untersten Vollgeschoss, also alle Kellergeschosse sowie Souterrain-Geschosse, die nicht selbst Vollgeschoss sind.

Verkehrsfläche

1. Fläche für Verkehrsanlagen, z. B. Straßen, Bahntrassen.
2. Flächen, die der inneren Erschließung von Gebäuden, Wohnungen usw. dienen, z. B. Flure, Treppenhäuser

Villa

Historische Stadtvillen sind 2- bis 3½-geschossige Altbauten, die ursprünglich als Wohnhaus für eine begüterte Familie mit entsprechend großzügiger Raumausstattung (mind. 150 m² Wfl.) gebaut wurden und heute tlw. entsprechend, tlw. auch von 2 bis 4 Familien genutzt werden.

Tlw. werden diese Stadtvillen auch als Büros/Praxen genutzt. Sie werden dem individuellen Wohnungsbau zugerechnet.

Landvillen wurden und werden ebenfalls für eine begüterte (Groß-)Familie mit entsprechend großzügiger Raum-

ausstattung (mind. 150-200 m² Wfl.) gebaut und verfügen darüber hinaus über ein ebenfalls großzügiges, häufig parkartig angelegtes Grundstück (mind. 1500 m²).

Neubau-Stadtvillen sind 1½- bis 3-geschossige Neubauten, die sich in eine offene Ein- bis Zweifamilienhausbebauung einfügen sollen, aber ein wesentlich größeres Bauvolumen und in der Regel 3 bis 6 Wohnungen, oft Eigentumswohnungen, aufweisen. Sie gelten dann als Mehrfamilienhäuser.

Vollgeschoss

oberirdisches oder Souterrain-Geschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m, es sei denn, es handelt sich um ein Dachgeschoss oder ein oberstes Geschoss eines Gebäudes mit Staffelgeschossen, das auf mindestens einem Drittel der (hochprojizierten) Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von weniger als 2,30 m hat oder nach oben nicht abgeschlossen ist. (§2 Abs.4 HBauO)

Wald

größere Ansammlung von Bäumen, auch Gehölz. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht erforderlich. Die Preise für Wald enthalten ggfs. auch geringe Preisanteile für den Baumbestand.

Wohnfläche

zum Wohnen bestimmte Fläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung.

Wohnung

Eine abgeschlossene Wohnung ist eine Mehrzahl von Räumen, die dem Wohnen von Menschen dient und die Anforderungen von § 45 HBauO erfüllt. Abgeschlossen bedeutet, dass die Wohnung durch Wände,

Türen usw. von anderen Gebäudeteilen, die nicht zur Wohnung gehören, so abgegrenzt ist, dass alle Räume der Wohnung zugänglich sind, ohne die Wohnung zu verlassen, und dass keine Gebäudeteile, die nicht zur Wohnung gehören, nur durch die Wohnung zugänglich sind. Nicht abgeschlossene Wohnungen sollten immer als solche bezeichnet werden, da im Geschäftsverkehr mit dem Begriff Wohnung abgeschlossene Wohnungen assoziiert werden. Ebenso sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, wenn außerhalb der abgeschlossenen Wohnung(en) noch einzelne Wohnräume (z. B. im Dach- oder Kellergeschoss) existieren, die zusammen mit einer Wohnung genutzt werden, aber nicht Bestandteil der abgeschlossenen Wohnung sind. Die Nutzung einzelner Räume zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken ist nicht ausgeschlossen, solange die Wohnnutzung in der Wohnung überwiegt.

Wohnhaus

Haus, das vorwiegend dem Wohnen dient. Die gewerbliche Nutzfläche beträgt in der Regel maximal 20 %, die Wohnfläche mindestens 80 % der gesamten Wohn-/Nutzfläche.

Wohnungseigentum

Sondereigentum an einer Wohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Siehe auch Eigentumswohnung und Teileigentum.

Wohnungserbbaurecht

wie Wohnungseigentum, nur dass das Gebäude als Erbbaurecht auf fremdem Grund steht.

Zweifamilienhaus

Wohnhaus mit zwei Wohnungen, die beide in sich abgeschlossen sind.

Bodenrichtwert-Übersicht 2006

Nachstehende Bodenrichtwert-Übersicht ist durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg gemäß § 196 Absatz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2142) in Verbindung mit § 12 der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom 20. Februar 1990 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 37) erstellt worden. Sie ist unterteilt in Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilien- und Reihenhausbaugrundstücke), Wohnbauflächen für den Geschoss-

wohnungsbau und gewerbliche Bauflächen (Baugrundstücke für produzierendes Gewerbe/Industrie, für Büro- und Geschäftshäuser sowie für Läden). Die Bodenrichtwert-Übersicht ist ferner bezirksweise nach Stadtteilen gegliedert und – bezogen auf den jeweiligen Stadtteil – in gute, mittlere und mäßige Lagen unterteilt. Bodenrichtwerte gleicher Lagen in verschiedenen Stadtteilen sind daher untereinander nur bedingt vergleichbar!

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschlossene Baugrundstücke, für die keine Wege-, Siedelbeiträge

und Kostenerstattungsbeiträge (mehr) zu zahlen sind. Daneben hat der Gutachterausschuss noch Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke beschlossen, die in dieser Übersicht nicht mit aufgeführt sind.

Die in der Übersicht jeweils zuoberst angegebene Zahl gibt den Bodenrichtwert pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum Stichtag 1. Januar 2006 an.

Die Abkürzungen beziehungsweise Zahlen darunter haben nachstehende Bedeutung:

WR	reine Wohngrundstücke
WS	Kleinsiedlungsgrundstücke
MD	Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in ländlich-dörflicher Umgebung
GE	Produktions- und Lagergrundstücke
GI	Industriegrundstücke
MI	Grundstücke für gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser
MK	Grundstücke für Büro- oder Geschäftshäuser
MKB	Grundstücke für reine Bürohäuser
MKL	Grundstücke für mehrgeschossige Geschäftshäuser
MKW	Grundstücke für Büro- oder Geschäftshäuser mit Wohnanteil
SOL	Grundstücke für eingeschossige Läden
I/II/III	ein-, zwei- oder dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit
g	geschlossene Bauweise
RH	Grundstücke, die mit Reihenhäusern bebaubar sind

Die Angaben bezeichnen nicht die planungsrechtlich zulässige, sondern die ortsüblich typische Nutzung der Grundstücke.

Den Einfamilienhausbaugrundstücken ist in der Regel eine Größe von 1.000 m² und den Reihenhaushausgrundstücken eine Größe von 300 m² zugrunde gelegt. Ist im Einzelfall dem angegebenen Bodenrichtwert eine abweichende Grundstücksgröße zugrunde gelegt worden, so ist dies durch Angabe einer drei- beziehungsweise vierstelligen Zahl zum Ausdruck gebracht. Ist z. B. „WR II 2000“ angegeben, so bedeutet dies, dass der genannte Bodenrichtwert sich auf 2.000 m² große Grundstücke in zweigeschossig bebaubarem reinem Wohngebiet bezieht.

Die bei Geschosswohnungsbauflächen und gewerblichen Bauflächen genannte arabische Zahl (z. B. 1,2) ist die dem Richtwert jeweils zugrunde gelegte „Geschossflächenzahl 86“, die das Verhältnis der zu errichtenden

„Geschossfläche 86“ zur Grundstücksfläche angibt.

Die in der Übersicht angegebenen Bodenrichtwerte stellen nur eine kleine Auswahl der etwa 5.500 für das Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg vom Gutachterausschuss ermittelten Richtwerte dar und können nur einen Anhalt über die Struktur der Bodenwerte in Hamburg geben.

Da der Bodenwert eines Grundstücks außer von den im Wesentlichen bei der Richtwertermittlung bereits berücksichtigten Umständen auch noch von anderen Einflüssen abhängt, empfiehlt sich im Einzelfall eine Anfrage nach dem maßgeblichen Richtwert bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg –Bodenrichtwertauskunft– ,
Telefon: 090 01-88 09 99

Sprechzeiten:

Montags bis donnerstags 9.00–12.00 Uhr und 13.00–15.00 Uhr, freitags 9.00–12.00 Uhr und 13.00–14.00 Uhr.

Der Anruf ist kostenpflichtig (z. Zt. 0,24 €/min zzgl. 13,00 € pro Auskunft aus dem Netz der Deutschen Telekom; bei anderen Anbietern ist u. U. eine besondere Freischaltung erforderlich, außerdem können weitere Kosten anfallen).

Die Geschäftsstelle erteilt auch schriftliche Auskünfte, die gebührenpflichtig sind.

Die Anschrift lautet:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Postfach 10 05 04
20003 Hamburg

E-Mail: gutachterausschuss@gv.hamburg.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

Bezirk Hamburg-Mitte

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungsbau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
St. Pauli	gut			<u>1.100</u> WR 2,0		<u>1.050</u> MK 1,0 Elbblick	
	mittel			<u>1.200</u> WR 2,5	<u>240</u> GE I	<u>2.900</u> MK 4,5	
	mäßig			<u>620</u> WR 1,5	<u>200</u> GE I	<u>430</u> MK 1,5	
Neustadt	gut					<u>21.000</u> MK 6,0 Alsterblick	
	mittel			<u>1.250</u> WR 3,0		<u>6.800</u> MK 5,5	
	mäßig					<u>3.000</u> MKB 4,5	
Hamburg-Alt- stadt	gut			<u>1.450</u> WR 3,0		<u>19.000</u> MK 6,0	
	mittel					<u>4.900</u> MK 5,0	
	mäßig					<u>3.400</u> MKB 5,0	
St. Georg	gut			<u>2.300</u> WR 3,0 Alsterblick		<u>5.800</u> MK 6,0	
	mittel			<u>900</u> WR 2,0		<u>2.400</u> MK 3,5	
	mäßig			<u>1.250</u> WR 3,0		<u>2.500</u> MKB 5,0	
Klostertor	gut					<u>1.150</u> MKB 4,0	
	mittel					<u>770</u> MKB 2,6	

Bezirk Hamburg-Mitte

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungs- bau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Hammerbrook	gut					<u>1.700</u> MK 5,5	
	mittel					<u>770</u> MKB 2,6	
	mäßig				<u>190</u> GI	<u>210</u> MK 0,8	
Rothenburgsort	gut			<u>290</u> WR 1,0	<u>210</u> GE I	<u>830</u> MKB 3,0	
	mittel			<u>270</u> WR 1,0	<u>170</u> GE I	<u>250</u> MKB 1,0	480 SOL
	mäßig				<u>105</u> GI	<u>250</u> MKB 1,0	
Veddel/ Kleiner Gras- brook	gut			<u>330</u> WR 1,5	<u>125</u> GI	<u>320</u> MKB 1,0	
	mittel			<u>300</u> WR 1,5	<u>105</u> GI		
	mäßig				<u>95</u> GI		
Billbrook	mittel	<u>110</u> WR I		<u>180</u> WR 1,0	<u>105</u> GI	<u>120</u> MKB 0,5	
	mäßig				<u>90</u> GI		
Borgfelde	gut	<u>320</u> WR II 600		<u>480</u> WR 1,2			
	mittel			<u>420</u> WR 1,2	<u>320</u> GE 1,2	<u>280</u> MKB 1,0	

Bezirk Hamburg-Mitte

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungsbau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Hamm-Nord	gut	<u>300</u> WR III 600		<u>500</u> WR 1,3			
	mittel			<u>500</u> WR 1,4	<u>200</u> GE I		
Hamm-Mitte	mittel			<u>400</u> WR 1,4	<u>300</u> GE 1,1	<u>500</u> MKB 2,0	<u>590</u> SOL
	mäßig					<u>410</u> MK 1,5	
Hamm-Süd	mittel			<u>250</u> WR 1,0	<u>210</u> GI		
Horn	gut			<u>380</u> WR 1,1		<u>340</u> MK 1,0	
	mittel	<u>180</u> WR II	<u>250</u> WR I RH	<u>380</u> WR 1,3	<u>125</u> GE I		<u>380</u> SOL
	mäßig	<u>155</u> WS I		<u>165</u> WR 0,6			
Billstedt	gut				<u>125</u> GE I	<u>1.100</u> MKL 1,6	
	mittel	<u>180</u> WR II	<u>230</u> WR II RH	<u>240</u> WR 0,8	<u>105</u> GE I	<u>640</u> MK 2,0	<u>270</u> SOL
	mäßig	<u>145</u> WS I		<u>240</u> WR 1,0	<u>95</u> GI		<u>250</u> SOL
Finkenwerder	gut	<u>140</u> WR II 650					
	mittel	<u>120</u> WR I	<u>155</u> WR II RH	<u>175</u> WR 0,8	<u>70</u> GE I		
	mäßig	<u>95</u> WR I					<u>290</u> SOL

Bezirk Hamburg-Mitte / Bezirk Altona

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungsbau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Neuwerk	mittel	<u>30</u> MD					
Bezirk Altona							
Altona-Altstadt	gut			<u>2.100</u> WR 3,0 Elbblick		<u>1.200</u> MKB 2,0 Elbblick	
	mittel			<u>760</u> WR 2,0	<u>240</u> GE I	<u>1.100</u> MKB 3,5	
	mäßig			<u>670</u> WR 2,0	<u>170</u> GE I		
Altona-Nord	gut			<u>760</u> WR 1,8			<u>570</u> SOL
	mittel			<u>690</u> WR 1,8		<u>800</u> MK 2,5	
	mäßig			<u>690</u> WR 3,3	<u>145</u> GE I		
Ottensen	gut	<u>670</u> WR II 2000 Elbblick		<u>850</u> WR 0,6 Elbblick		<u>1.150</u> MKB 2,0 Elbblick	
	mittel			<u>600</u> WR 1,5		<u>520</u> MKB 2,0	
	mäßig			<u>800</u> WR 2,5			
Bahrenfeld	gut	<u>320</u> WR II	<u>310</u> WR II RH	<u>470</u> WR 0,8		<u>570</u> MKB 2,0	<u>440</u> SOL
	mittel	<u>280</u> WR II	<u>270</u> WR II RH	<u>410</u> WR 0,8		<u>630</u> MK 2,2	<u>340</u> SOL
	mäßig	<u>185</u> WS I		<u>700</u> WR 2,0	<u>115</u> GI		<u>300</u> MKL 1,1

Bezirk Altona

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungs- bau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Groß Flottbek	gut	<u>550</u> WR II		<u>520</u> WR 0,6			
	mittel	<u>370</u> WR II	<u>470</u> WR II RH	<u>380</u> WR 0,8	<u>180</u> GE I		
	mäßig	<u>230</u> WR II	<u>340</u> WR II RH	<u>350</u> WR 1,0			
Othmarschen	gut	<u>1.050</u> WR II Elbblick	<u>740</u> WR II RH	<u>1.100</u> WR 0,7 Elbblick			
	mittel	<u>550</u> WR II	<u>610</u> WR II RH	<u>520</u> WR 0,6		<u>320</u> MKB 1,0	
	mäßig	<u>320</u> WR II		<u>370</u> WR 1,0			
Lurup	gut	<u>260</u> WR II 600		<u>310</u> WR 0,9			
	mittel	<u>200</u> WR I	<u>260</u> WR II RH	<u>165</u> WR 0,5	<u>145</u> GE I	<u>270</u> MK 0,8	<u>420</u> SOL
	mäßig	<u>165</u> WR I	<u>240</u> WR I RH	<u>185</u> WR 0,8			
Osdorf	gut	<u>490</u> WR II	<u>420</u> WR I RH	<u>310</u> WR 0,5		<u>670</u> MK 0,8	
	mittel	<u>250</u> WR II	<u>270</u> WR II RH	<u>185</u> WR 0,5	<u>180</u> GE I		<u>380</u> SOL
	mäßig	<u>210</u> WR I	<u>270</u> WR II RH	<u>240</u> WR 1,0	<u>135</u> GE I		

Bezirk Altona

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungsbau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Nienstedten	gut	<u>720</u> WR II Elbblick		<u>660</u> WR 0,5 Elbblick		<u>710</u> MKB 1,0	
		<u>700</u> WR I 2000 Elbblick					
	mittel	<u>490</u> WR II	<u>620</u> WR II RH	<u>520</u> WR 0,6			
	mäßig	<u>380</u> WR I					
Blankenese	gut	<u>1.200</u> WR II 400 Elbblick		<u>1.150</u> WR 1,0 Elbblick		<u>540</u> MK 1,0	
		<u>1.150</u> WR II Elbblick					
	mittel	<u>500</u> WR II	<u>580</u> WR II RH	<u>440</u> WR 0,7			
				<u>900</u> WR 1,0 Elbblick			
	mäßig	<u>270</u> WR II	<u>360</u> WR II RH	<u>420</u> WR 0,7			
Iserbrook	gut	<u>260</u> WR II	<u>370</u> WR II RH	<u>400</u> WR 0,7			
	mittel	<u>260</u> WR II	<u>340</u> WR II RH	<u>360</u> WR 1,0		<u>380</u> MI 1,0	
	mäßig	<u>220</u> WR I	<u>280</u> WR II RH				

Bezirk Altona / Bezirk Eimsbüttel

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungsbau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Sülldorf	gut	<u>440</u> WR II		<u>420</u> WR 0,8			
		<u>390</u> WR II 2000					
	mittel	<u>260</u> WR II	<u>380</u> WR II RH	<u>390</u> WR 1,0			<u>300</u> MKL 0,5
	mäßig	<u>210</u> WR I	<u>280</u> WR II RH	<u>195</u> WR 0,5			
Rissen	gut	<u>440</u> WR I Elbblick					
	mittel	<u>280</u> WR I	<u>340</u> WR II RH	<u>430</u> WR 1,0	<u>200</u> GE I	<u>460</u> MK 1,0	
	mäßig	<u>160</u> WR I					
Bezirk Eimsbüttel							
Eimsbüttel	gut	<u>680</u> WR II g 400		<u>860</u> WR 1,0		<u>1.100</u> MK 2,0	
	mittel			<u>960</u> WR 1,5		<u>440</u> MK 1,5	
	mäßig	<u>320</u> WR II 400		<u>330</u> WR 1,2			
Rotherbaum	gut	<u>2.300</u> WR II Alsterblick		<u>2.200</u> WR 1,0		<u>2.800</u> MKB 2,5 Alsterblick	
	mittel	<u>1.450</u> WR II 500		<u>2.100</u> WR 2,5		<u>3.100</u> MKB 4,0	
	mäßig			<u>890</u> WR 1,5		<u>1.500</u> MK 2,5	

Bezirk Eimsbüttel

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungsbau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Harvestehude	gut	<u>1.950</u> WR II Alsterblick		<u>2.700</u> WR 1,5		<u>1.550</u> MKB 0,8 Alsterblick	
	mittel	<u>1.100</u> WR II		<u>1.100</u> WR 0,8		<u>1.000</u> MK 2,5	
	mäßig	<u>1.050</u> WR II g 500		<u>1.100</u> WR 2,0			
Hoheluft-West	gut	<u>800</u> WR II 400		<u>1.450</u> WR 1,5	<u>240</u> GE I		
	mittel	<u>610</u> WR II g 400		<u>1.200</u> WR 2,0			
	mäßig			<u>830</u> WR 2,0			
Lokstedt	gut	<u>500</u> WR II	<u>450</u> WR II RH	<u>440</u> WR 0,6	<u>210</u> GE I		
	mittel	<u>260</u> WR I	<u>350</u> WR II RH	<u>420</u> WR 1,0	<u>185</u> GE I	<u>310</u> MKB 1,0	<u>440</u> SOL
	mäßig	<u>175</u> WR I		<u>480</u> WR 1,8			
Niendorf	gut	<u>330</u> WR I	<u>330</u> WR II RH	<u>310</u> WR 0,6	<u>175</u> GE I	<u>770</u> MKW 1,5	<u>380</u> SOL
	mittel	<u>250</u> WR II	<u>320</u> WR II RH	<u>290</u> WR 0,7	<u>145</u> GE I		
	mäßig	<u>140</u> WR I	<u>300</u> WR I RH	<u>230</u> WR 0,7			

Bezirk Eimsbüttel / Bezirk Hamburg-Nord

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungsbau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Schnelsen	gut	<u>260</u> WR II	<u>330</u> WR II RH	<u>230</u> WR 0,6		<u>490</u> MKB 1,5	<u>430</u> SOL
	mittel	<u>240</u> WR I	<u>290</u> WR II RH	<u>260</u> WR 0,8	<u>130</u> GE I	<u>320</u> MK 1,0	
	mäßig	<u>190</u> WR I	<u>260</u> WR II RH	<u>360</u> WR 1,2	<u>95</u> GE I		
Eidelstedt	gut	<u>220</u> WR II	<u>280</u> WR I RH	<u>350</u> WR 1,0		<u>1.100</u> MKW 2,3	
	mittel	<u>200</u> WR I	<u>260</u> WR I RH	<u>210</u> WR 0,6	<u>145</u> GE I		<u>410</u> SOL
	mäßig	<u>170</u> WR II	<u>220</u> WR II RH	<u>185</u> WR 0,6			
Stellingen	gut	<u>220</u> WR II		<u>590</u> WR 1,4	<u>240</u> GE I	<u>300</u> MK 1,0	<u>480</u> SOL
	mittel	<u>200</u> WR I	<u>260</u> WR II RH	<u>500</u> WR 1,4	<u>145</u> GE I		
	mäßig		<u>195</u> WR II RH	<u>230</u> WR 0,8			
Bezirk Hamburg-Nord							
Hoheluft-Ost	gut			<u>1.600</u> WR 2,0		<u>1.000</u> MK 2,0	
	mittel			<u>1.500</u> WR 2,0			
	mäßig			<u>1.450</u> WR 2,5			

Bezirk Hamburg-Nord

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungsbau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Eppendorf	gut	<u>1.150</u> WR II g		<u>1.650</u> WR 2,0	<u>210</u> GE I	<u>870</u> MK 1,2	
	mittel	<u>640</u> WR II g 500		<u>840</u> WR 1,2		<u>380</u> MK 1,0	<u>510</u> SOL
	mäßig	<u>380</u> WR II g		<u>840</u> WR 1,5			
Winterhude	gut	<u>2.400</u> WR III Alsterblick		<u>2.000</u> WR 0,8 Alsterblick		<u>610</u> MKB 1,5	
	mittel	<u>1.150</u> WR II		<u>1.600</u> WR 2,5	<u>750</u> MK 2,0		
	mäßig	<u>570</u> WR II 700		<u>740</u> WR 2,0			<u>500</u> SOL
Uhlenhorst	gut	<u>1.850</u> WR II 2000 Alsterblick		<u>1.400</u> WR 0,5 Alsterblick			
	mittel	<u>1.250</u> WR II		<u>1.050</u> WR 1,5		<u>620</u> MK 2,0	
	mäßig			<u>770</u> WR 1,5			
Hohenfelde	gut	<u>840</u> WR II g 500		<u>940</u> WR 1,0	<u>280</u> GE 0,8	<u>590</u> MKB 1,2	
	mittel	<u>650</u> WR III g 600		<u>410</u> WR 1,0	<u>220</u> GE I		
Barmbek-Süd	gut				<u>320</u> GE I	<u>1.300</u> MK 2,9	
	mittel			<u>490</u> WR 1,2	<u>250</u> GE I	<u>760</u> MK 2,0	
	mäßig			<u>370</u> WR 1,0		<u>530</u> MKB 2,0	

Bezirk Hamburg-Nord

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungsbau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Barmbek-Nord	gut					<u>780</u> MK 1,5	
	mittel	<u>380</u> WR III g 500		<u>300</u> WR 0,8	<u>210</u> GE I		
	mäßig			<u>360</u> WR 1,2		<u>530</u> MKB 2,0	
Dulsberg	gut				<u>270</u> GE I		
	mittel			<u>310</u> WR 1,0			
Groß Borstel	gut	<u>320</u> WR II				<u>490</u> MKB 1,5	
	mittel	<u>210</u> WR II	<u>320</u> WR I RH	<u>250</u> WR 0,6	<u>140</u> GI		
Alsterdorf	gut	<u>620</u> WR II	<u>490</u> WR II RH	<u>450</u> WR 0,5		<u>580</u> MKB 2,0	
	mittel	<u>400</u> WR I–II 500	<u>380</u> WR II RH	<u>350</u> WR 0,8	<u>200</u> GE I		
	mäßig	<u>280</u> WR II		<u>420</u> WR 1,3			
Ohlsdorf	gut	<u>380</u> WR II		<u>410</u> WR 0,6			
	mittel	<u>290</u> WR II	<u>400</u> WR II RH	<u>450</u> WR 1,0		<u>440</u> MI 1,0	<u>470</u> SOL
	mäßig	<u>250</u> WR I	<u>320</u> WR I RH	<u>350</u> WR 1,2			

Bezirk Hamburg-Nord / Bezirk Wandsbek

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungsbau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Fuhlsbüttel	gut	<u>380</u> WR II 600	<u>420</u> WR II RH	<u>450</u> WR 1,0			
	mittel	<u>300</u> WR II	<u>380</u> WR II RH	<u>310</u> WR 0,9		<u>350</u> MK 1,0	
	mäßig	<u>240</u> WR II	<u>320</u> WR II RH				
Langenhorn	gut	<u>210</u> WR II	<u>260</u> WR II RH	<u>195</u> WR 0,6		<u>280</u> MKB 1,0	
	mittel	<u>185</u> WR I	<u>240</u> WR II RH	<u>180</u> WR 0,6	<u>150</u> GE I		<u>480</u> SOL
	mäßig	<u>160</u> WR I	<u>240</u> WR II RH	<u>100</u> WR 0,4			
Bezirk Wandsbek							
Eilbek	gut	<u>660</u> WR III g 300		<u>810</u> WR 1,3	<u>290</u> GE I		
	mittel			<u>650</u> WR 1,5	<u>270</u> GE 0,8	<u>570</u> MKB 2,0	
Marienthal	gut					<u>1.350</u> MI 2,4	
	mittel	<u>330</u> WR II	<u>420</u> WR II RH	<u>450</u> WR 0,7		<u>910</u> MKB 2,0	
	mäßig	<u>240</u> WR II	<u>270</u> WR II RH	<u>220</u> WR 0,6	<u>145</u> GE I		

Bezirk Wandsbek

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungsbau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Wandsbek	gut	<u>270</u> WR II	<u>300</u> WR II RH	<u>570</u> WR 1,2	<u>280</u> GE 0,8	<u>1.250</u> MI 2,4	
					<u>210</u> GI		
	mittel	<u>230</u> WR I	<u>280</u> WR II RH	<u>460</u> WR 1,5		<u>810</u> MKW 2,0	<u>550</u> SOL
	mäßig	<u>220</u> WR II		<u>195</u> WR 0,6	<u>145</u> GE I	<u>310</u> MKB 1,2	
					<u>125</u> GI		
Tonndorf	gut	<u>220</u> WR II	<u>300</u> WR II RH	<u>240</u> WR 0,7	<u>200</u> GE I		<u>550</u> SOL
	mittel	<u>210</u> WR II	<u>270</u> WR II RH	<u>190</u> WR 0,6	<u>145</u> GE I	<u>270</u> MKB 1,0	
	mäßig	<u>170</u> WR II	<u>185</u> WR I RH		<u>135</u> GE I		
Jenfeld	gut			<u>230</u> WR 0,8			
	mittel	<u>190</u> WR II	<u>240</u> WR II RH	<u>270</u> WR 1,0	<u>125</u> GE I		<u>310</u> MK 0,8
	mäßig			<u>240</u> WR 1,0			
Rahlstedt	gut	<u>230</u> WR II	<u>300</u> WR II RH	<u>260</u> WR 0,6	<u>145</u> GE I	<u>740</u> MKW 1,6	
	mittel	<u>200</u> WR II	<u>270</u> WR II RH	<u>290</u> WR 0,8	<u>115</u> GE I	<u>340</u> MK 1,0	<u>450</u> SOL
	mäßig	<u>155</u> WR I	<u>240</u> WR II RH	<u>190</u> WR 0,6	<u>95</u> GE I	<u>175</u> MKB 0,8	

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungs- bau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Farmsen-Berne	gut	<u>220</u> WR I	<u>280</u> WR II RH	<u>350</u> WR 1,0	<u>170</u> GE I	<u>880</u> MK 1,8	
	mittel	<u>200</u> WR II	<u>250</u> WR II RH	<u>320</u> WR 1,0	<u>125</u> GE I		<u>420</u> SOL
	mäßig	<u>180</u> WR I					
Bramfeld	gut	<u>240</u> WR II	<u>310</u> WR II RH	<u>260</u> WR 0,6			<u>540</u> SOL
	mittel	<u>220</u> WR I	<u>290</u> WR II RH	<u>270</u> WR 0,7	<u>200</u> GE I	<u>370</u> MK 1,0	
	mäßig	<u>200</u> WR II	<u>250</u> WR I–II RH	<u>320</u> WR 1,0		<u>280</u> MKB 1,0	
Steilshoop	gut					<u>530</u> MKW 1,6	
	mittel	<u>220</u> WR I	<u>280</u> WR II RH	<u>175</u> WR 0,8	<u>200</u> GE I		
Wellingsbüttel	gut	<u>370</u> WR I		<u>370</u> WR 0,6			
		<u>320</u> WR II 2500					
	mittel	<u>340</u> WR II	<u>480</u> WR I RH	<u>260</u> WR 0,5			
	mäßig	<u>230</u> WR I					
Hummelsbüttel	gut	<u>350</u> WR I		<u>270</u> WR 0,6			<u>480</u> SOL
	mittel	<u>260</u> WR I	<u>340</u> WR II RH	<u>320</u> WR 0,8	<u>150</u> GE I	<u>280</u> MKB 1,0	
	mäßig	<u>170</u> WR I	<u>230</u> WR II RH	<u>180</u> WR 0,6			

Bezirk Wandsbek

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungsbau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Poppenbüttel	gut	<u>350</u> WR II	<u>340</u> WR I RH	<u>350</u> WR 0,6		<u>1.050</u> MKL 1,2	
		<u>300</u> WR II 2500					
	mittel	<u>230</u> WR II	<u>290</u> WR II RH	<u>320</u> WR 0,8			<u>480</u> SOL
	mäßig	<u>190</u> WR I	<u>270</u> WR II RH		<u>130</u> GE I		
Sasel	gut	<u>270</u> WR I	<u>340</u> WR II RH	<u>310</u> WR 0,6			<u>430</u> SOL
	mittel	<u>240</u> WR I	<u>300</u> WR II RH	<u>320</u> WR 0,7	<u>125</u> GE I	<u>270</u> MKB 1,0	
Volksdorf	gut	<u>290</u> WR II	<u>360</u> WR II RH	<u>460</u> WR 0,9		<u>700</u> MKW 1,2	
	mittel	<u>270</u> WR II	<u>350</u> WR II RH	<u>350</u> WR 0,8		<u>550</u> MK 1,0	
	mäßig	<u>190</u> WR I	<u>280</u> WR II RH	<u>220</u> WR 0,5			
Bergstedt	gut	<u>230</u> WR I					
	mittel	<u>220</u> WR II	<u>280</u> WR I RH	<u>240</u> WR 0,6	<u>120</u> GE I		<u>350</u> SOL
Lemsahl- Mellingstedt	gut	<u>290</u> WR I		<u>310</u> WR 0,5			
	mittel	<u>250</u> WR I	<u>280</u> WR II RH	<u>240</u> WR 0,6			
	mäßig	<u>210</u> WR I					

Bezirk Wandsbek / Bezirk Bergedorf

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungs- bau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Duvenstedt	gut	<u>250</u> WR II		<u>270</u> WR 0,6			<u>350</u> SOL
	mittel	<u>210</u> WR I			<u>125</u> GE I		
	mäßig	<u>210</u> WR I	<u>270</u> WR II RH	<u>200</u> WR 0,5			
Wohldorf-Ohlstedt	gut	<u>220</u> WR II 2000					
		<u>270</u> WR II					
	mittel	<u>250</u> WR II		<u>390</u> WR 1,0			
	mäßig	<u>200</u> WR I					
Bezirk Bergedorf							
Bergedorf	gut	<u>260</u> WR II		<u>300</u> WR 0,5		<u>1.350</u> MKW 2,0	
	mittel	<u>195</u> WR II	<u>250</u> WR II RH	<u>330</u> WR 1,0	<u>115</u> GE I	<u>510</u> MK 1,5	<u>340</u> SOL
	mäßig	<u>120</u> WR I		<u>150</u> WR 0,6	<u>95</u> GE I	<u>270</u> MK 1,0	
Neu-Allermöhe	gut					<u>290</u> MK 1,0	
	mittel	<u>170</u> WR I 500	<u>175</u> WR II RH	<u>210</u> WR 0,7			

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungs- bau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Lohbrügge	gut	$\frac{230}{\text{WR I}}$	$\frac{250}{\text{WR II RH}}$	$\frac{230}{\text{WR 0,5}}$		$\frac{990}{\text{MKL 2,6}}$	
	mittel	$\frac{165}{\text{WR II}}$	$\frac{210}{\text{WR II RH}}$	$\frac{230}{\text{WR 0,6}}$	$\frac{105}{\text{GE I}}$		$\frac{360}{\text{SOL}}$
	mäßig	$\frac{140}{\text{WR I}}$		$\frac{175}{\text{WR 0,6}}$	$\frac{85}{\text{GE I}}$	$\frac{175}{\text{MKB 0,8}}$	
Billwerder	gut	$\frac{135}{\text{MD}}$					
	mittel	$\frac{115}{\text{MD}}$			$\frac{70}{\text{GE I}}$		
Moorfleet	mittel	$\frac{100}{\text{MD}}$			$\frac{95}{\text{GE I}}$		
Allermöhe (Dorf)	gut	$\frac{170}{\text{WR I 500}}$				$\frac{150}{\text{MKB 1,0}}$	$\frac{300}{\text{SOL}}$
	mittel	$\frac{125}{\text{MD}}$			$\frac{115}{\text{GE I}}$		
Tatenberg	mittel	$\frac{120}{\text{MD}}$			$\frac{95}{\text{GE I}}$		
Spadenland	mittel	$\frac{120}{\text{MD}}$					
Ochsenwerder	gut	$\frac{130}{\text{MD}}$					
	mittel	$\frac{115}{\text{WS I}}$		$\frac{100}{\text{WR 0,5}}$	$\frac{80}{\text{GI}}$		
Reitbrook	mittel	$\frac{115}{\text{MD}}$					
Kirchwerder	gut	$\frac{130}{\text{MD}}$					
	mittel	$\frac{115}{\text{MD}}$	$\frac{160}{\text{WR II RH}}$	$\frac{100}{\text{WR 0,5}}$			

Bezirk Bergedorf / Bezirk Harburg

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungs- bau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Neuengamme	gut	<u>135</u> WR I					
	mittel	<u>115</u> MD					
Curslack	gut	<u>135</u> MD		<u>100</u> WR 0,5			<u>200</u> SOL
	mittel	<u>115</u> MD					
Altengamme	mittel	<u>120</u> MD					
Bezirk Harburg							
Harburg	gut			<u>390</u> WR 1,0	<u>160</u> GI	<u>970</u> MKW 2,0	
	mittel			<u>520</u> WR 1,6	<u>130</u> GE I	<u>640</u> MKL 1,9	
	mäßig			<u>330</u> WR 1,3	<u>105</u> GI		
Heimfeld	gut	<u>250</u> WR I	<u>300</u> WR II RH	<u>340</u> WR 0,7	<u>130</u> GI	<u>140</u> MK 0,5	
					<u>170</u> GE I		
	mittel	<u>210</u> WR II	<u>260</u> WR II RH	<u>290</u> WR 0,6	<u>100</u> GI		<u>380</u> SOL
	mäßig	<u>145</u> WR II		<u>190</u> WR 0,8	<u>130</u> GE I		
		<u>110</u> WS I					

Bezirk Harburg

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungsbau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Eißendorf	gut	<u>200</u> WR I	<u>230</u> WR II RH	<u>360</u> WR 1,0			
	mittel	<u>180</u> WR I	<u>220</u> WR II RH	<u>230</u> WR 0,6			
	mäßig	<u>150</u> WR II		<u>250</u> WR 0,8			
Wilstorf	gut	<u>210</u> WR I		<u>400</u> WR 1,2	<u>130</u> GI		
	mittel	<u>190</u> WR II		<u>300</u> WR 1,0	<u>105</u> GE I		<u>320</u> SOL
Marmstorf	gut	<u>230</u> WR I	<u>270</u> WR I RH	<u>260</u> WR 0,7			<u>380</u> SOL
	mittel	<u>190</u> WR I	<u>240</u> WR II RH	<u>155</u> WR 0,5	<u>100</u> GE I		
Langenbek	mittel	<u>210</u> WR I 500	<u>230</u> WR II RH	<u>310</u> WR 0,9			
Rönneburg	gut	<u>190</u> WR I	<u>240</u> WR I RH				
	mittel	<u>180</u> WR I	<u>260</u> WR II RH 200	<u>250</u> WR 0,7			
	mäßig	<u>90</u> WR I					
Sinstorf	mittel	<u>150</u> WR I		<u>140</u> WR 0,4	<u>100</u> GE I	<u>175</u> MK 0,6	
	mäßig	<u>145</u> WR I					

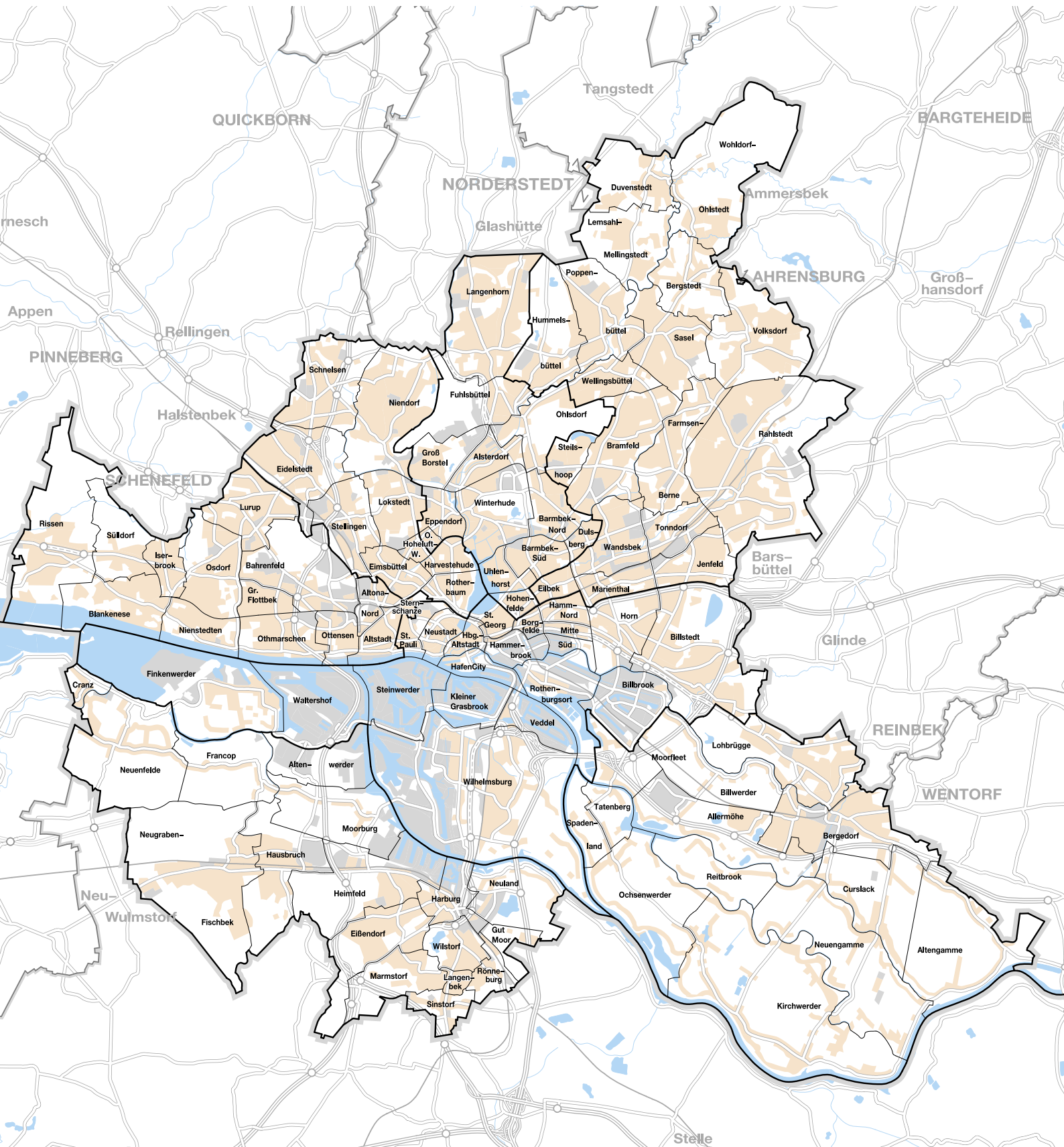
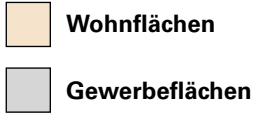
Bezirk Harburg

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungs- bau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Gut Moor	mittel	$\frac{100}{MD}$					
Neuland	gut				$\frac{130}{GE\ I}$	$\frac{195}{MK\ 0,8}$	$\frac{310}{SOL}$
	mittel	$\frac{110}{WR\ I}$					
	mäßig	$\frac{80}{WS\ I\ 600}$					
Wilhelmsburg	gut	$\frac{160}{WR\ I}$		$\frac{220}{WR\ 0,8}$	$\frac{120}{GE\ I}$		
					$\frac{100}{GI}$		
	mittel	$\frac{130}{WS\ I}$	$\frac{210}{WR\ II\ RH}$	$\frac{140}{WR\ 0,6}$	$\frac{105}{GE\ I}$		
					$\frac{95}{GI}$		
	mäßig	$\frac{95}{MD}$		$\frac{180}{WR\ 1,0}$	$\frac{100}{GE\ I}$		
		$\frac{90}{WR\ I}$					
Neugraben- Fischbek	gut	$\frac{180}{WR\ I}$					$\frac{490}{MK\ 1,2}$
		$\frac{135}{WR\ I\ 2000}$					
	mittel	$\frac{170}{WR\ I}$	$\frac{195}{WR\ II\ RH}$	$\frac{270}{WR\ 0,7}$	$\frac{105}{GE\ I}$		
	mäßig	$\frac{145}{WR\ I}$		$\frac{165}{WR\ 0,6}$			

Bezirk Harburg

Stadtteil	Lage	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		individueller Wohnungsbau		Geschoss- wohnungsbau	produzie- rendes Gewerbe/ Industrie	Büro- und Geschäfts- häuser	Läden
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihenhäuser				
Hausbruch	gut	$\frac{170}{\text{WR I}}$					
		$\frac{135}{\text{WR I 2000}}$					
	mittel	$\frac{140}{\text{WR I}}$	$\frac{185}{\text{WR I RH}}$	$\frac{210}{\text{WR 0,8}}$	$\frac{110}{\text{GE I}}$		$\frac{430}{\text{SOL}}$
					$\frac{85}{\text{GI}}$		
	mäßig	$\frac{130}{\text{WR II}}$		$\frac{170}{\text{WR 0,8}}$			
Cranz	gut	$\frac{105}{\text{WR I}}$		$\frac{105}{\text{WR 0,5}}$			
	mittel	$\frac{95}{\text{WR I}}$					
Neuenfelde	gut	$\frac{120}{\text{WR I}}$					
	mittel	$\frac{90}{\text{MD}}$	$\frac{125}{\text{WR II RH}}$	$\frac{90}{\text{WR 0,4}}$	$\frac{65}{\text{GI}}$		
Francop	mittel	$\frac{90}{\text{MD}}$					
Altenwerder/ Moorburg	mittel	$\frac{95}{\text{MD}}$			$\frac{80}{\text{GI}}$		

Karte der Stadtteile



Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg und Lüneburg

GLL Lüneburg
Adolph-Kolping-Straße 12
21337 Lüneburg
Telefon: 041 31 - 85 45 - 106
Telefax: 041 31 - 85 45 - 197
E-Mail: gag@gll-lg.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Stade

GLL Otterndorf – Katasteramt Stade –
Am Sande 4 b
21682 Stade
Telefon: 041 41 - 406 - 140
Telefax: 041 41 - 406 - 113
E-Mail: gag@gll-ott.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

Langeloh 65
25337 Elmshorn
Telefon: 041 21 – 5 79 98 - 104
Telefax: 041 21 – 5 79 98 - 113
E-Mail: gutachterausschuss@ka-elmshorn.landsh.de
www.gutachterausschuesse-sh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

Hamburger Str. 30, 23795 Bad Segeberg
Telefon: 045 51 - 951 - 526
Telefax: 045 51 - 951 - 548
www.gutachterausschuesse-sh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

Mommsenstr. 14
23843 Bad Oldesloe
Telefon: 045 31 - 16 04 85
Telefax: 045 31 - 16 06 23
E-Mail: s.leutelt@kreis-stormarn.de
www.kreis-stormarn.de/kreis/fachbereiche/grundstueck/

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Brolingstr. 53 b – d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 - 300 90 - 405 oder 406
Telefax: 0451 - 300 90 - 449
E-Mail: gutachterausschuss@ka-luebeck.landsh.de
www.gutachterausschuesse-sh.de

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Postfach 2029, 26010 Oldenburg
GLL Oldenburg –Dezernat 6–
Stau 3
26122 Oldenburg
Telefon: 04 41 - 92 15 - 633 oder 531
Telefax: 04 41 - 92 15 - 501
E-Mail: oga@gll-ol.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

siehe auch: www.gutachterausschuesse-online.de

