



Immobilienmarktbericht Hamburg 2011

Gutachterausschuss für Grundstückswerte



Hamburg



Der Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Sachsenkamp 4 Postfach 10 05 04
20097 Hamburg 20003 Hamburg

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

Hier finden Sie uns

Kundenzentrum

Sachsenfeld 7-9
20097 Hamburg

Öffnungszeiten:

Montag – Mittwoch und Freitag
8.00 – 13.00 Uhr
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.
+ 14 € / 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

Berichtszeitraum

1.1. – 31.12.2010

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2011

Verwendung und Weiterverbreitung der in diesem Immobilienmarktbericht enthaltenen Daten, jedoch nicht des kompletten Immobilienmarktberichts, unter Angabe der Quelle gestattet.

Gestaltung

Mediengestaltung, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

www.mediaserver.hamburg.de/
C. Spahrbier

ISBN 978-3-89907-067-5



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 und 25
Hammerbrook / City Süd

Inhaltsverzeichnis

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1	Vertragszahlen	2
1.2	Flächenumsatz	3
1.3	Geldumsatz	4
1.4	Preisentwicklung	5

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1	Übersicht	
2.1.1	Vertragszahlen	6
2.1.2	Flächenumsatz	6
2.1.3	Geldumsatz	6
2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	
2.2.1	Vertragszahlen	8
2.2.2	Flächenumsatz	8
2.2.3	Geldumsatz	8
2.2.4	Gesamtkaufpreise	12
2.2.5	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	15
2.2.6	Indexreihen	18
2.3	Mehrfamilienhäuser	
2.3.1	Vertragszahlen	19
2.3.2	Flächenumsatz	19
2.3.3	Geldumsatz	19
2.3.4	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	22
2.3.5	Ertragsfaktoren	25
2.3.6	Indexreihe	28
2.4	Büro- und Geschäftshäuser	
2.4.1	Vertragszahlen	29
2.4.2	Flächenumsatz	29
2.4.3	Geldumsatz	29
2.4.4	Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche	32
2.4.5	Ertragsfaktoren	33
2.5	Lager- und Produktionsgebäude	
2.5.1	Vertragszahlen	34
2.5.2	Flächenumsatz	34
2.5.3	Geldumsatz	34
2.5.4	Preise pro Quadratmeter Nutzfläche	37
2.5.5	Ertragsfaktoren	37

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

3.1	Vertragszahlen	38
3.2	Geldumsatz	38
3.3	Gesamtkaufpreise	41
3.4	Kaufpreise pro m ² Wohnfläche	42
3.5	Indexreihe	45

4 Der Baulandmarkt

4.1	Übersicht	
4.1.1	Vertragszahlen	46
4.1.2	Flächenumsatz	46
4.1.3	Geldumsatz	46
4.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	
4.2.1	Vertragszahlen	48
4.2.2	Flächenumsatz	48
4.2.3	Geldumsatz	48
4.2.4	Gesamtkaufpreise	52
4.2.5	Quadratmeterpreise	54
4.2.6	Indexreihen	59
4.3	Bauplätze für den Geschosswohnungsbau	
4.3.1	Vertragszahlen	60
4.3.2	Flächenumsatz	60
4.3.3	Geldumsatz	60
4.3.4	Quadratmeterpreise	61
4.3.5	Indexreihe	65
4.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	
4.4.1	Vertragszahlen	66
4.4.2	Flächenumsatz	66
4.4.3	Geldumsatz	66
4.4.4	Quadratmeterpreise	68
4.4.5	Indexreihen	76
4.5	Bauplätze für Lager und Produktion	
4.5.1	Vertragszahlen	77
4.5.2	Flächenumsatz	77
4.5.3	Geldumsatz	77
4.5.4	Quadratmeterpreise	78
4.5.5	Indexreihe	82
4.6	Erbbaurechte	83

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1	Vertragszahlen	84
5.2	Flächenumsatz	84
5.3	Geldumsatz	84
5.4	Quadratmeterpreise	86
5.5	Bodenrichtwerte	86
5.6	Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau	86

6 Zwangsversteigerungen 87

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1	Einfamilienhäuser	88
7.2	Mehrfamilienhäuser	95
7.3	Büro- und Geschäftshäuser	103
7.4	Lager- und Produktionsgebäude	105
7.5	Eigentumswohnungen	107
7.6	Einfamilienhausbauplätze	111
7.7	Geschosswohnungsbau- bauplätze	112
7.8	Büro- und Geschäftshausbauplätze	
7.9	Gewerbebauplätze	113
7.10	Erbbaurechtsgrundstücke	113
7.11	Landwirtschaftliche Flächen	114

Abkürzungsverzeichnis 115

Glossar 115

Karte der Stadtteile 124

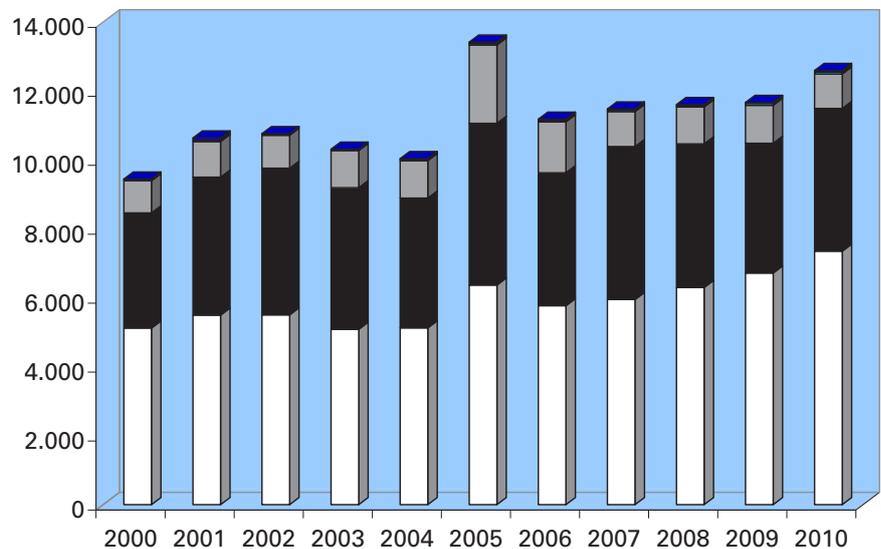
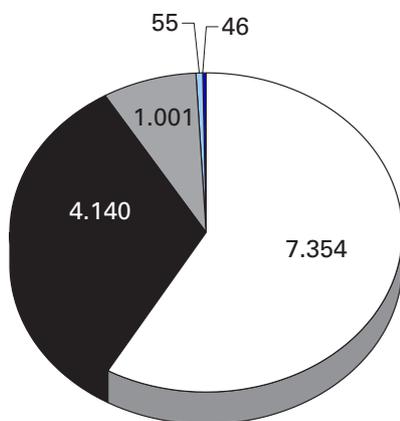
Unsere Dienstleistungen und Produkte 125

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Anzahl der Grundstücks-Kaufverträge

Jahr	Eigentums- wohnungen	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
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
2009	6.720	3.764	1.103	56	28	11.671
2010	7.354	4.140	1.001	55	46	12.596

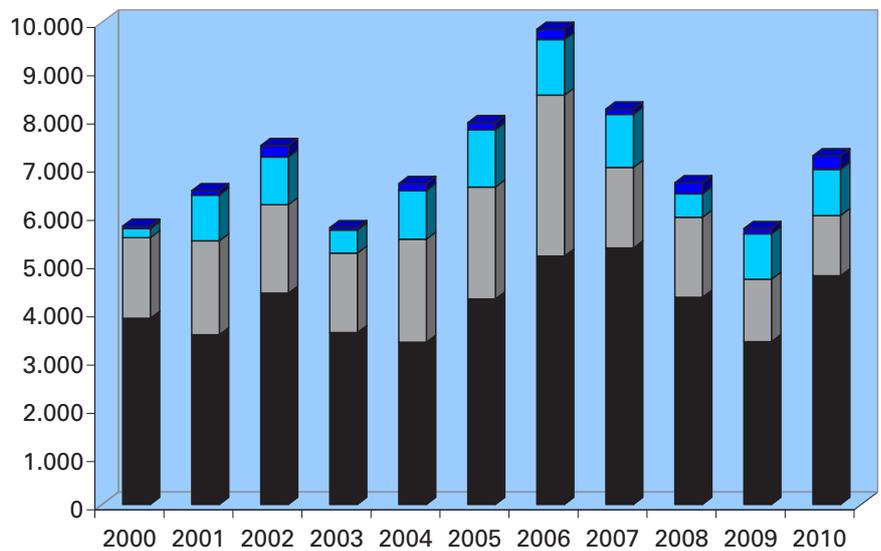
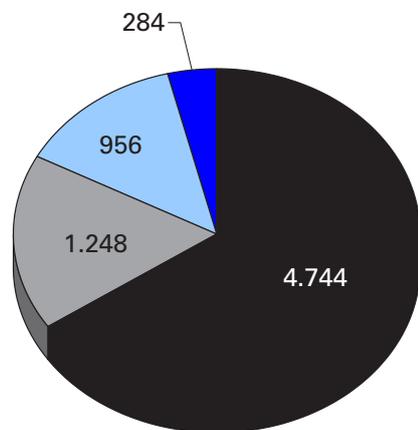
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2010



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]
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
2009	3.376	1.295	941	110	5.722
2010	4.744	1.248	956	284	7.232

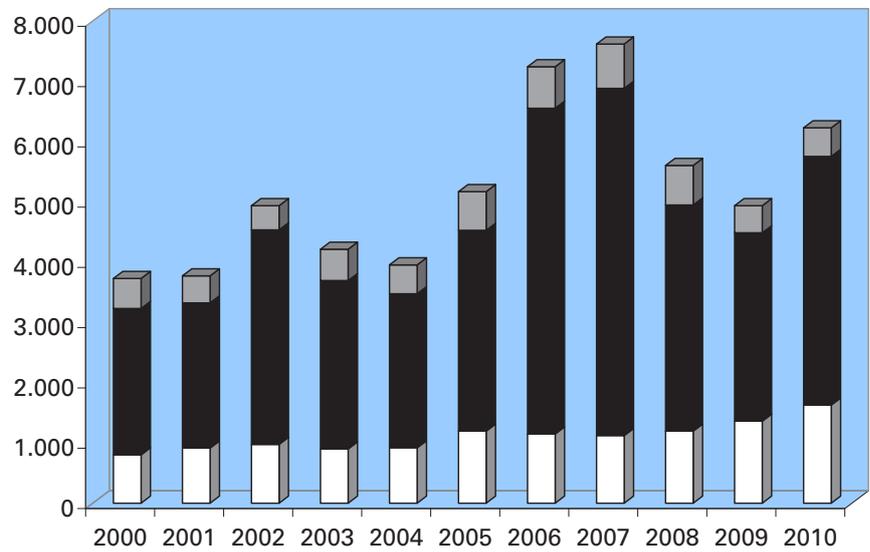
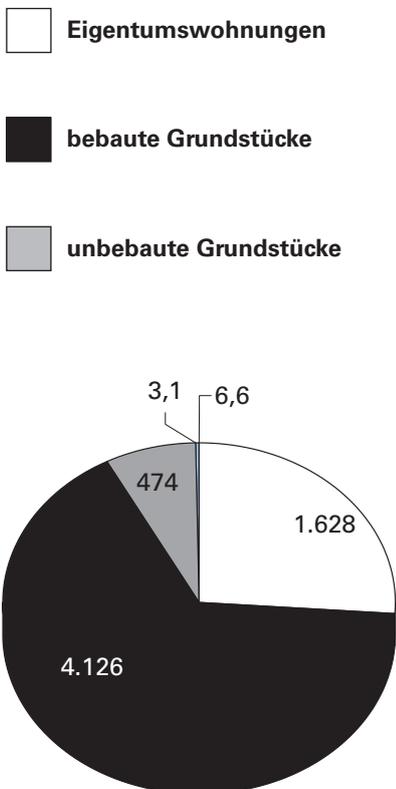
Flächenumsatz des Jahres 2010 in 1000 m²



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]
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
2009	1.361	3.125	450	2,5	2,1	4.941
2010	1.628	4.126	474	3,1	6,6	6.238

Geldumsatz des Jahres 2010 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken zogen im Jahr 2010 überwiegend an.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2010 rund 9 % höher als 2009. Dies darf jedoch nicht direkt als Preissteigerung gedeutet werden. Der Durchschnittspreis hängt nämlich von der Größe, der Ausstattung und der Lage der jeweils verkauften Häuser ab. Um diese Einflüsse bereinigt, ergibt sich eine Preissteigerung von 5 %.

Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten im Jahr 2010 einschließlich Grundstück rund 2.300 €/m² Wohnfläche, genauso viel wie im Vorjahr.

Bei Eigentumswohnungen stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 2 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er um 5 %. Die Neubau-Eigentumswohnungen kosteten in mittleren Lagen rund 3.300 €/m² Wohnfläche.

Damit kosten sie pro Quadratmeter Wohnfläche rund 45 % mehr als freistehende Einfamilienhäuser (2.300 €/m²) oder neue Reihenhäuser (2.300 €/m²).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern stiegen im Jahr 2010 ebenfalls deutlich an. Sie kosteten im Schnitt 1.599 € pro m² Wohnfläche, 17 % mehr als im Vorjahr. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) sank dabei deutlich. Im Mittel wurde das 16,0-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Bei Büro- und Geschäftshäusern gab es wie bereits im Vorjahr unterschiedliche Tendenzen: In der Innenstadt stiegen die Preise bei einer etwa gleich hohen Rendite, während die Preise in den anderen Bereichen der Stadt bei gestiegenen Renditen etwa gleich blieben.

Die überwiegend steigende Tendenz zeigte sich 2010 auch auf dem Baulandmarkt. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

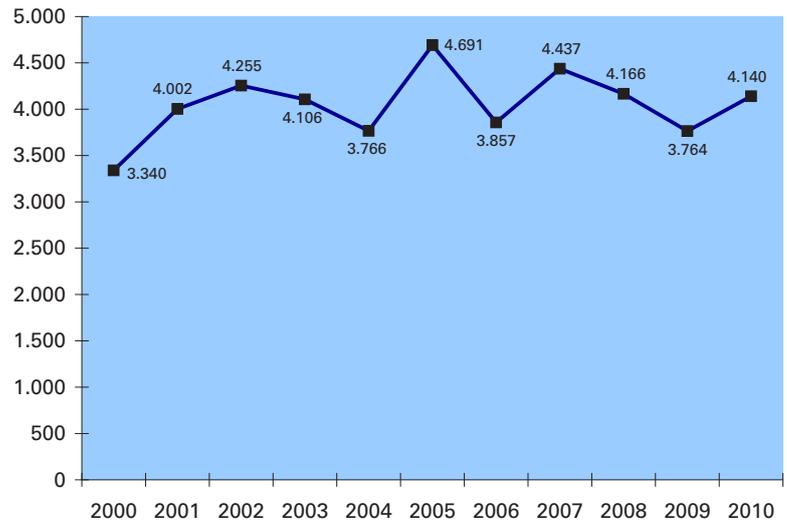
- Einfamilienhausbauplätze in mittlerer Lage: +1 %
- Geschosswohnungsbauplätze: +7 %

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

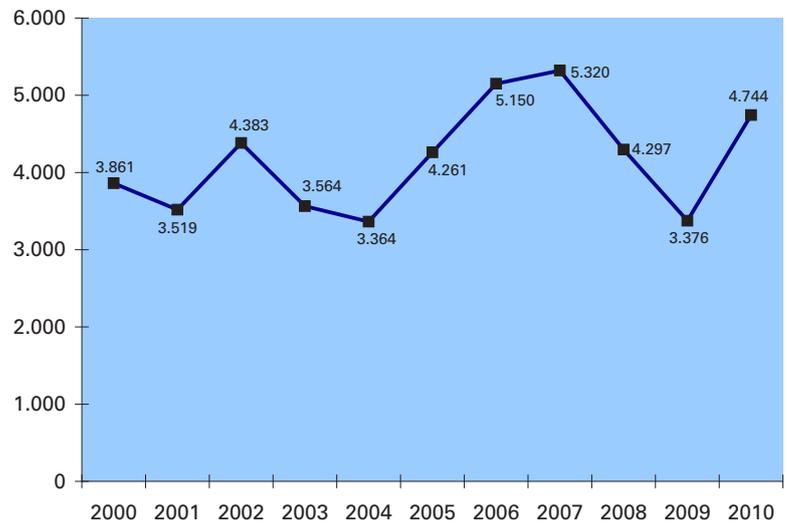
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

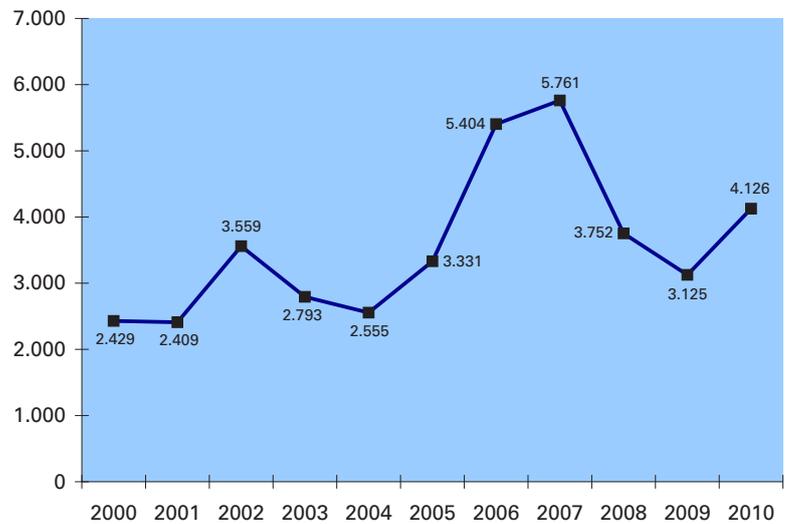
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



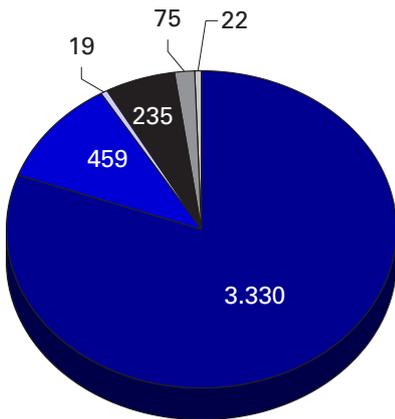
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



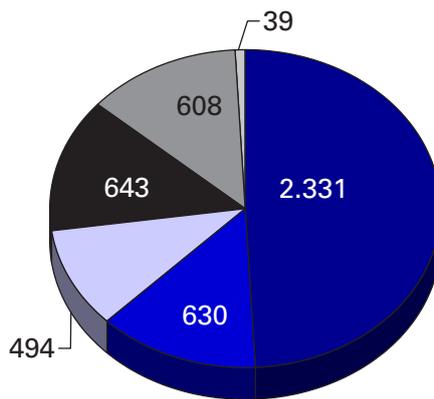
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2010 (2009± Prozent)	Flächenumsatz 2010 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2009 ± Prozent)	Geldumsatz 2010 [in Millionen Euro] (2009 ± Prozent)
Gesamt	4.140 (3.764 + 10%)	4.744,4 (3.375,8 + 41%)	4.125,8 (3.152,2 + 31%)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	3.330 (3.127 + 6%)	2.331,0 (1.970,0 + 18%)	1.215,2 (1.054,3 + 15%)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	459 (386 + 19%)	629,8 (553,9 + 14%)	886,4 (686,5 + 29%)
sonstige Wohngebäude	19 (11 + 73%)	493,9 (24,2 + 1.941%)	6,0 (9,2 - 35%)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	235 (160 + 47%)	643,2 (379,8 + 69%)	1.869,3 (1.280,6 + 46%)
Lager- und Produktionsgebäude siehe Kapitel 2.5	75 (57 + 32%)	607,7 (362,4 + 68%)	131,8 (72,0 + 83%)
sonstige Gebäude	22 (23 - 4%)	38,5 (85,5 - 55%)	16,9 (22,6 - 25%)

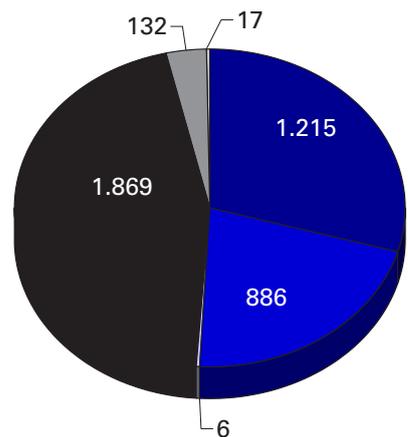
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2010



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2010



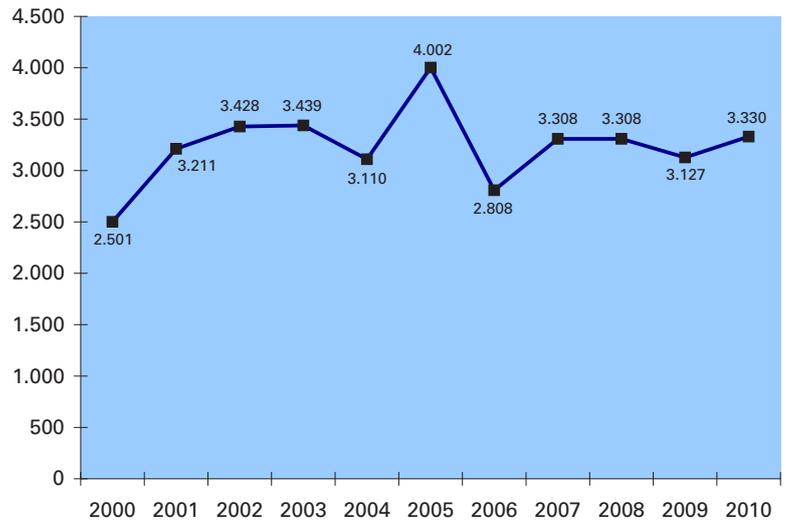
Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2010



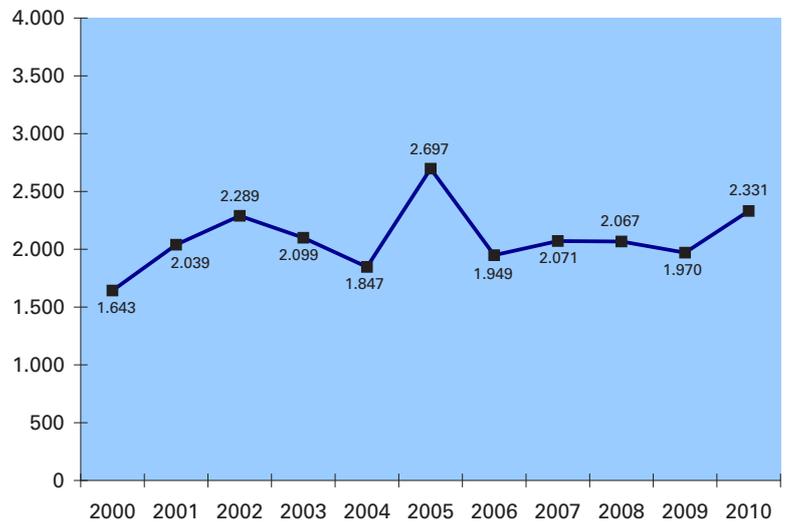
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- sonstige Wohngebäude
- Büro- und Geschäftshäuser
- Lager- und Produktionsgebäude
- sonstige Gebäude

2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

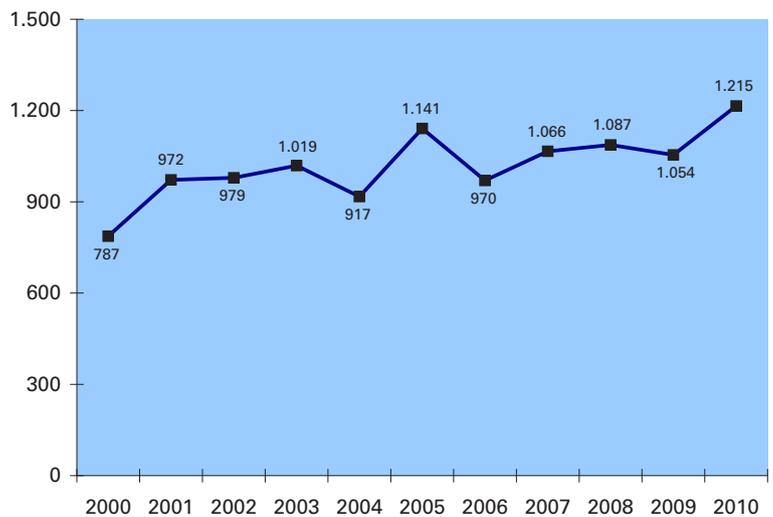
2.2.1 Vertragszahlen



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

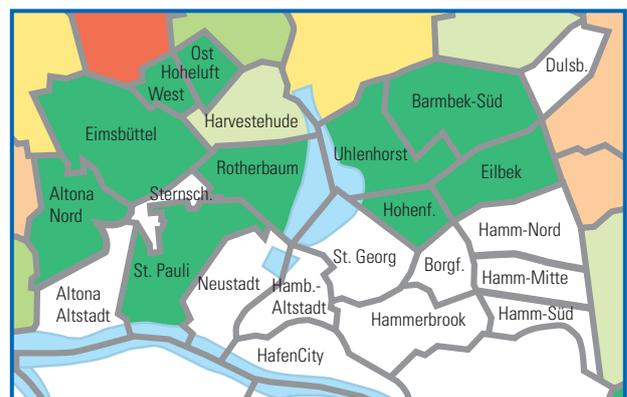
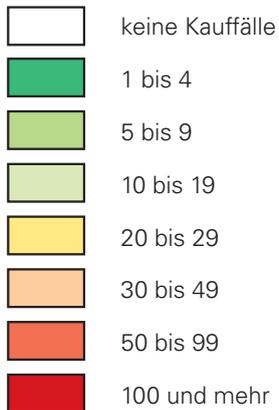
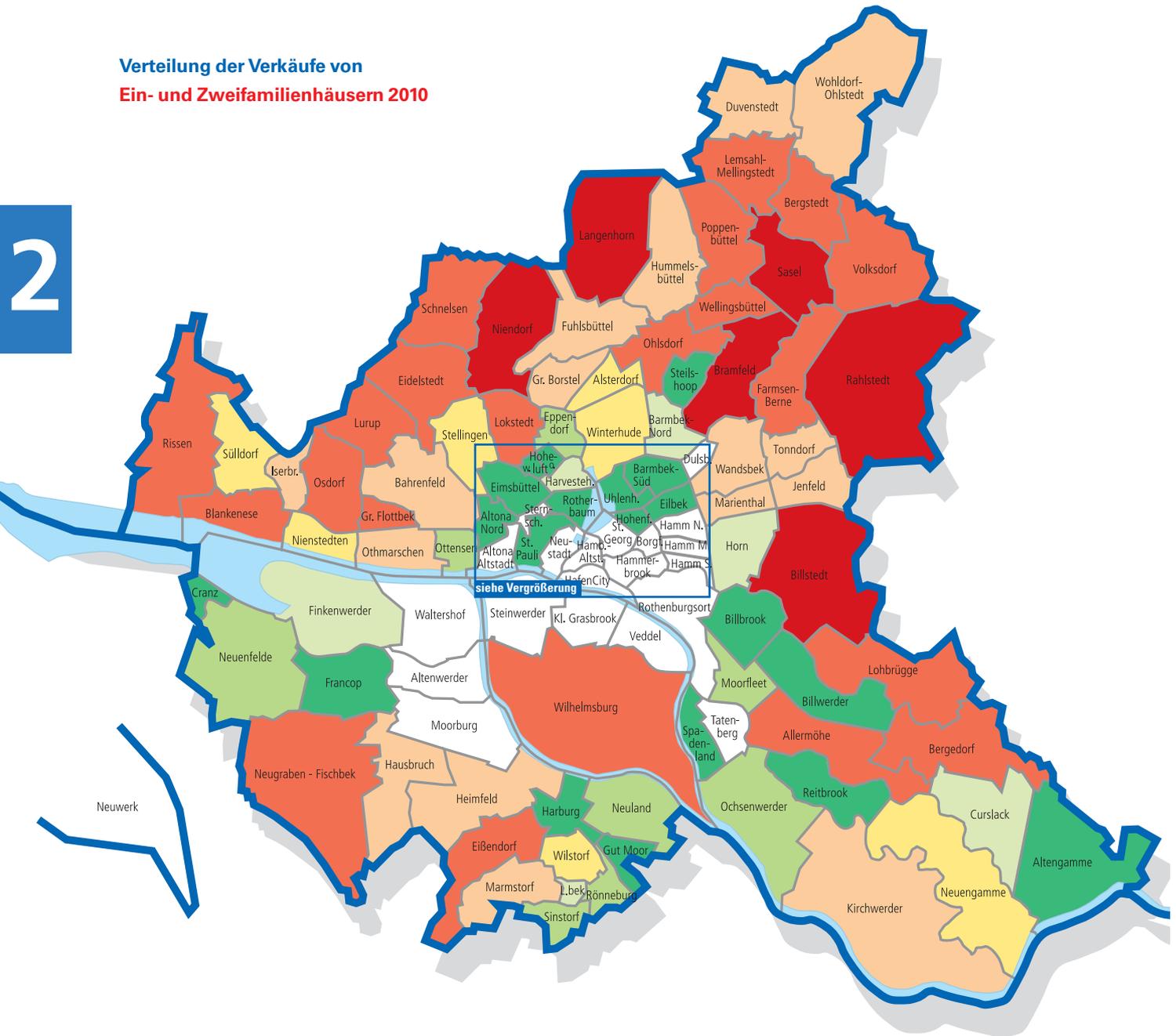
	Vertragszahlen 2010 (2009± Prozent)	Flächenumsatz 2010 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2009± Prozent)	Geldumsatz 2010 [in Millionen Euro] (2009 ± Prozent)
Gesamt	3.330 (3.127 + 6 %)	2.331,0 (1.970,0 + 18 %)	1.215,2 (1.054,3 + 15 %)
Mittelreihenhäuser	731 (686 + 7 %)	307,0 (161,9 + 90 %)	156,2 (143,0 + 9 %)
Endreihenhäuser	338 (338 + - 0%)	194,0 (106,8 + 82 %)	81,6 (79,3 + 3 %)
Doppelhaushälften	632 (543 + 16 %)	316,6 (280,2 + 13 %)	183,0 (153,8 + 19 %)
freistehende Einfamilienhäuser	1.190 (1.156 + 3 %)	1.160,3 (1.100,5 + 5 %)	523,0 (434,4 + 20 %)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	42 (30 + 40 %)	53,1 (34,6 + 53 %)	27,9 (21,8 + 28 %)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	157 (163 - 4 %)	152,5 (148,0 + 3 %)	84,3 (65,0 + 30 %)
Villen	31 (49 - 37 %)	39,9 (54,9 - 27 %)	78,2 (105,4 - 26 %)
Sonstige	209 (162 + 29 %)	107,6 (83,1 + 29 %)	81,0 (51,6 + 57 %)

2

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2010

2



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2010

Allermöhe	58
Alsterdorf	21
Altengamme	4
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	1
Bahrenfeld	42
Barmbek-Nord	12
Barmbek-Süd	2
Bergedorf	82
Bergstedt	82
Billbrook	1
Billstedt	142
Billwerder	2
Blankenese	81
Borgfelde	-
Bramfeld	126
Cranz	1
Curslack	10
Dulsberg	-
Duvenstedt	36
Eidelstedt	61
Eilbek	3
Eimsbüttel	2
Eißenhof	58
Eppendorf	7
Farmsen-Berne	85
Finkenwerder	16
Francop	1
Fuhlsbüttel	30
Groß Borstel	30
Groß Flottbek	53
Gut Moor	1
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	-
Hamm-Süd	-
Harburg	3
Harvestehude	12
Hausbruch	46
Heimfeld	36
Hoheluft-Ost	1
Hoheluft-West	3
Hohenfelde	3
Horn	11
Hummelsbüttel	49
Iserbrook	46
Jenfeld	39
Kirchwerder	35
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	19
Langenhorn	143
Lemsahl-Mellingstedt	56
Lohbrügge	67
Lokstedt	69
Lurup	85
Marienthal	42
Marmstorf	37
Moorburg	-
Moorfleet	7
Neuenfelde	6
Neuengamme	26
Neugraben-Fischbek	79
Neuland	7
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienstedt	111
Nienstedten	27

Ochsenwerder	8
Ohlsdorf	63
Osdorf	50
Othmarschen	40
Ottensen	7
Poppenbüttel	99
Rahlstedt	235
Reitbrook	2
Rissen	72
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	4
Rönneburg	7
Sasel	113
Schnelsen	78
Sinstorf	6
Spadenland	1
St. Georg	-
St. Pauli	2
Steilshoop	3
Steinwerder	-
Stellingen	29
Sternschanze	-
Sülldorf	29
Tatenberg	-
Tonndorf	39
Uhlenhorst	4
Veddel	-
Volkssdorf	94
Waltershof	-
Wandsbek	39
Wellingsbüttel	63
Wilhelmsburg	51
Wilstorf	21
Winterhude	24
Wohldorf-Ohlstedt	32
Hamburg gesamt	3.330



2.2.4 Gesamtkaufpreise

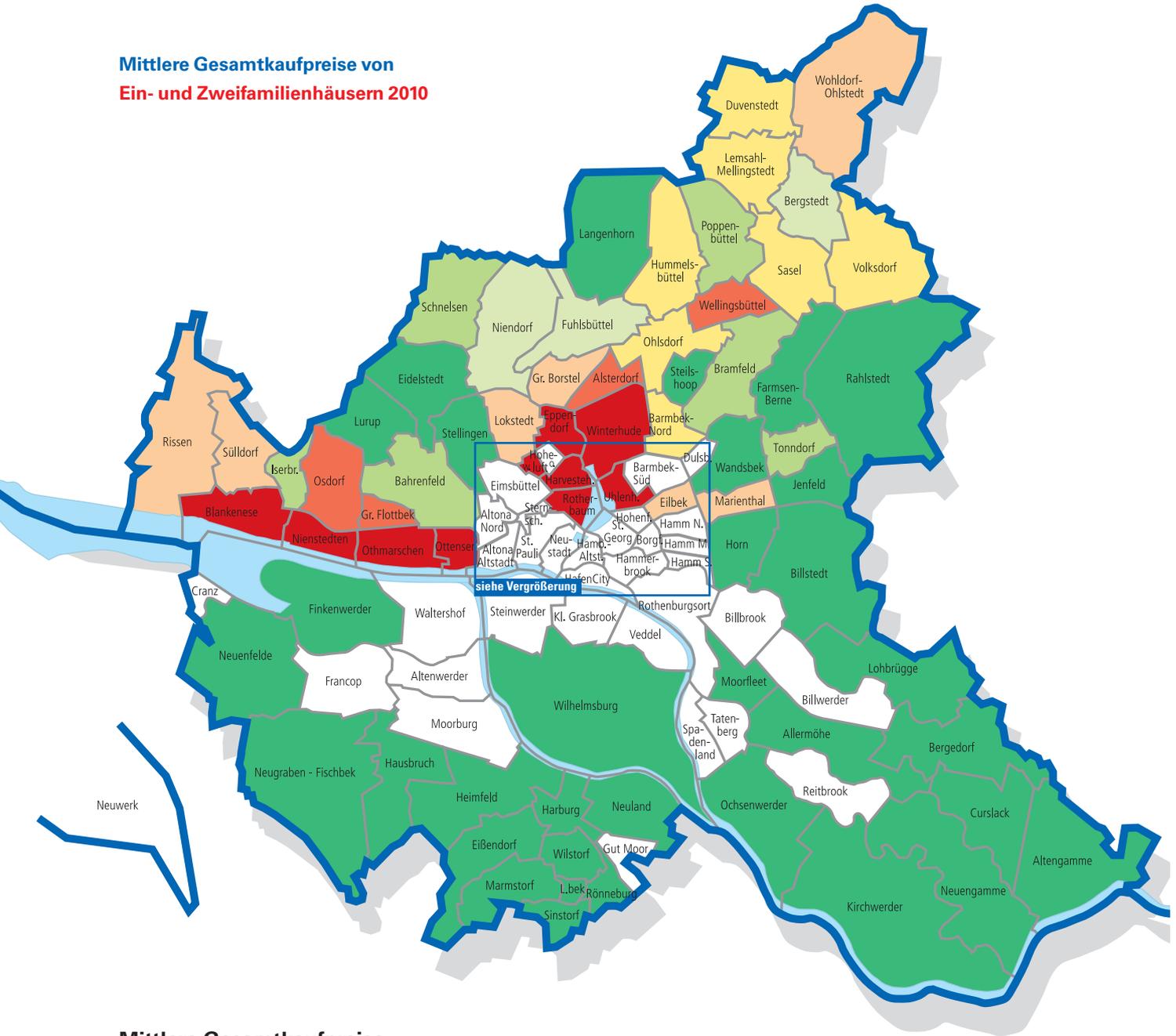
Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2009	2010	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	26.250	15.000	+ 9%
	Maximum	5.550.000	11.500.000	
	Mittelwert	352.000	383.000	
	Anzahl	2.474	2.629	
Mittelreihenhäuser	Minimum	44.000	15.000	+5%
	Maximum	851.000	901.000	
	Mittelwert	211.000	221.000	
	Anzahl	451	507	
Endreihenhäuser	Minimum	101.000	30.000	+4%
	Maximum	787.000	2.876.000	
	Mittelwert	245.000	254.000	
	Anzahl	237	219	
Doppelhaushälften	Minimum	26.000	60.000	+1%
	Maximum	1.330.000	1.480.000	
	Mittelwert	296.000	300.000	
	Anzahl	453	528	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	30.000	40.000	+16%
	Maximum	5.000.000	11.500.000	
	Mittelwert	389.000	452.000	
	Anzahl	1014	1020	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	80.000	88.000	-11%
	Maximum	5.550.000	7.000.000	
	Mittelwert	747.000	668.000	
	Anzahl	29	40	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	86.000	36.000	+18%
	Maximum	3.700.000	5.300.000	
	Mittelwert	432.000	510.000	
	Anzahl	125	128	
Villen	Minimum	225.000	550.000	+41%
	Maximum	5.500.000	7.500.000	
	Mittelwert	1.746.000	2.454.000	
	Anzahl	43	28	

Stadtteilübersicht

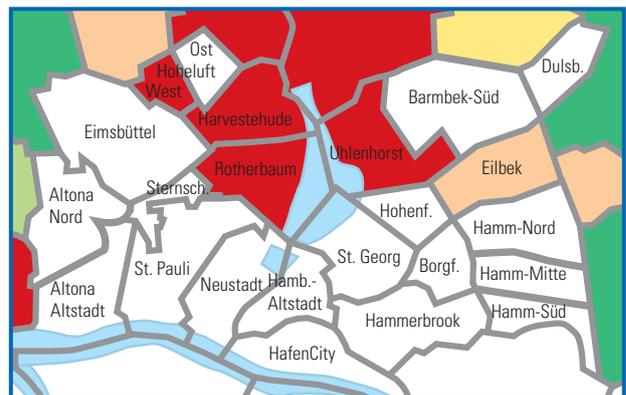
Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2010

2



Mittlere Gesamtkaufpreise in Euro

	keine Kauffälle
	bis 268.000 (bis 70 % des Hamburg-Mittels)
	über 268.000 bis 306.000 (70 % – 80 %)
	über 306.000 bis 345.000 (80 % – 90 %)
	über 345.000 bis 421.000 (90 % – 110 %)
	über 421.000 bis 574.000 (110 % – 150 %)
	über 574.000 bis 766.000 (150 % – 200 %)
	über 766.000 (über 200 %)



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2010

[in 1000 €]

Allermöhe	234
Alsterdorf	714
Altengamme	168
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	*
Bahrenfeld	280
Barmbek-Nord	399
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	264
Bergstedt	317
Billbrook	*
Billstedt	206
Billwerder	*
Blankenese	1.050
Borgfelde	-
Bramfeld	270
Cranz	*
Curslack	259
Dulsberg	-
Duvenstedt	368
Eidelstedt	210
Eilbek	527
Eimsbüttel	*
Eißenhof	244
Eppendorf	1.875
Farmsen-Berne	237
Finkenwerder	164
Francop	*
Fuhlsbüttel	338
Groß Borstel	439
Groß Flottbek	709
Gut Moor	*
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	-
Hamm-Süd	-
Harburg	137
Harvestehude	3.409
Hausbruch	239
Heimfeld	263
Hoheluft-Ost	*
Hoheluft-West	933
Hohenfelde	*
Horn	228
Hummelsbüttel	370
Iserbrook	300
Jenfeld	229
Kirchwerder	211
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	147
Langenhorn	195
Lemsahl-Mellingstedt	355
Lohbrügge	205
Lokstedt	436
Lurup	226
Marienthal	445
Marmstorf	177
Moorburg	-
Moorfleet	148
Neuenfelde	164
Neuengamme	239
Neugraben-Fischbek	194
Neuland	123
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienstedt	316
Nienstedten	1.208

Ochsenwerder	265
Ohlsdorf	392
Osdorf	637
Othmarschen	940
Ottensen	914
Poppenbüttel	302
Rahlstedt	260
Reitbrook	*
Rissen	450
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	1.790
Rönneburg	197
Sasel	377
Schnelsen	289
Sinstorf	174
Spadenland	*
St. Georg	-
St. Pauli	*
Steilshoop	224
Steinwerder	-
Stellingen	254
Sternschanze	-
Sülldorf	464
Tatenberg	-
Tonndorf	284
Uhlenhorst	4.183
Veddel	-
Volkisdorf	400
Waltershof	-
Wandsbek	252
Wellingsbüttel	581
Wilhelmsburg	182
Wilstorf	169
Winterhude	2.273
Wohldorf-Ohlstedt	489
Hamburg gesamt	383

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2010

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	533	893	1.200	1.497	2.639
	Maximum	1.763	9.000	4.304	5.333	7.500
	Mittelwert	1.209	2.222	2.478	3.302	4.810
	Anzahl	14	13	16	19	24
1920 bis 1939	Minimum	1.168	1.098	989	1.845	2.066
	Maximum	2.611	3.429	4.238	6.294	20.638
	Mittelwert	1.733	2.012	2.450	3.501	5.850
	Anzahl	10	37	56	52	16
1940 bis 1952	Minimum	796	1.183	867	1.550	3.475
	Maximum	2.575	3.128	3.800	5.500	8.864
	Mittelwert	1.753	1.900	1.873	3.139	5.615
	Anzahl	10	17	21	19	9
1953 bis 1959	Minimum	1.000	886	1.031	1.772	2.524
	Maximum	2.036	2.969	3.433	6.065	5.105
	Mittelwert	1.610	2.046	2.244	3.034	4.229
	Anzahl	7	25	23	33	6
1960 bis 1969	Minimum	1.071	1.000	1.357	500	2.629
	Maximum	1.790	2.824	3.455	3.600	9.600
	Mittelwert	1.529	1.818	2.294	2.544	5.446
	Anzahl	4	35	29	30	6
1970 bis 1979	Minimum	857	1.406	1.031	1.743	2.955
	Maximum	2.083	2.751	4.720	6.647	4.346
	Mittelwert	1.571	2.034	2.185	2.967	3.508
	Anzahl	15	14	20	27	3
1980 bis 1989	Minimum	1.531	1.175	1.324	1.259	+
	Maximum	2.454	2.714	3.563	4.480	+
	Mittelwert	1.949	2.009	2.446	3.033	0
	Anzahl	3	11	20	11	0
1990 bis 1999	Minimum	1.360	1.370	1.830	1.583	+
	Maximum	2.743	3.552	3.918	5.380	+
	Mittelwert	1.973	2.399	2.864	3.228	+
	Anzahl	12	10	15	21	1
ab 2000	Minimum	1.333	747	2.232	1.952	3.117
	Maximum	2.492	3.651	3.875	5.664	8.136
	Mittelwert	2.007	2.396	2.946	3.599	5.050
	Anzahl	4	6	18	22	10

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2010

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum				1.796	
	Maximum	*	*		2.947	*
	Mittelwert				2.404	
	Anzahl	2	1		3	1
1920 bis 1939	Minimum	1.314	422	1.733	1.632	
	Maximum	1.536	3.488	3.154	3.125	
	Mittelwert	1.431	1.804	2.436	2.343	
	Anzahl	3	10	4	11	
1940 bis 1952	Minimum		1.144			
	Maximum		2.633	*	*	
	Mittelwert		1.563			
	Anzahl		5	1	1	
1953 bis 1959	Minimum		976	1.233	1.522	
	Maximum	*	2.042	2.200	3.450	*
	Mittelwert		1.463	1.700	2.176	
	Anzahl	2	23	33	14	2
1960 bis 1969	Minimum	1.214	1.168	1.083	1.000	
	Maximum	1.645	2.500	2.764	3.129	*
	Mittelwert	1.482	1.715	1.804	2.086	
	Anzahl	4	35	48	14	1
1970 bis 1979	Minimum		1.350	1.320	2.309	
	Maximum	*	1.832	2.823	2.704	*
	Mittelwert		1.576	1.959	2.516	
	Anzahl	1	5	10	3	1
1980 bis 1989	Minimum	1.471	1.329	1.608	2.414	
	Maximum	2.386	2.000	2.239	4.103	
	Mittelwert	2.007	1.713	1.900	2.932	
	Anzahl	4	6	5	4	
1990 bis 1999	Minimum	1.399	1.563	1.833	2.106	
	Maximum	1.908	2.277	2.230	3.038	
	Mittelwert	1.693	1.955	2.072	2.476	
	Anzahl	10	10	3	5	
ab 2000	Minimum	1.858	1.452	1.565	2.221	
	Maximum	2.548	2.500	3.667	4.346	*
	Mittelwert	2.079	2.038	2.348	3.382	
	Anzahl	24	21	48	31	2

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Eine Untersuchung der Verkäufe von **freistehenden Einfamilienhäusern** der Jahre 2004 – 2008 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:

Gebäudealter bis 35 Jahre :

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

Bei Gebäuden, die älter als 35 Jahre sind, ist nur noch eine geringe baujahrsspezifische Abhängigkeit zum Alter feststellbar.

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:

Je größer die Wohnfläche, desto höher 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 2004 – 2008 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:

Gebäudealter bis 35 Jahre :

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

Bei Gebäuden, die älter als 35 Jahre sind, ist nur noch eine geringe baujahrsspezifische Abhängigkeit vom Alter feststellbar.

– Lagequalität:

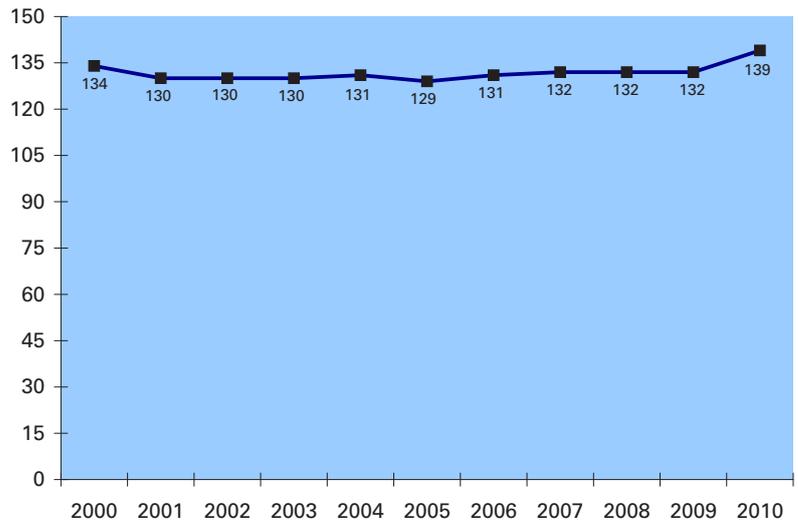
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:

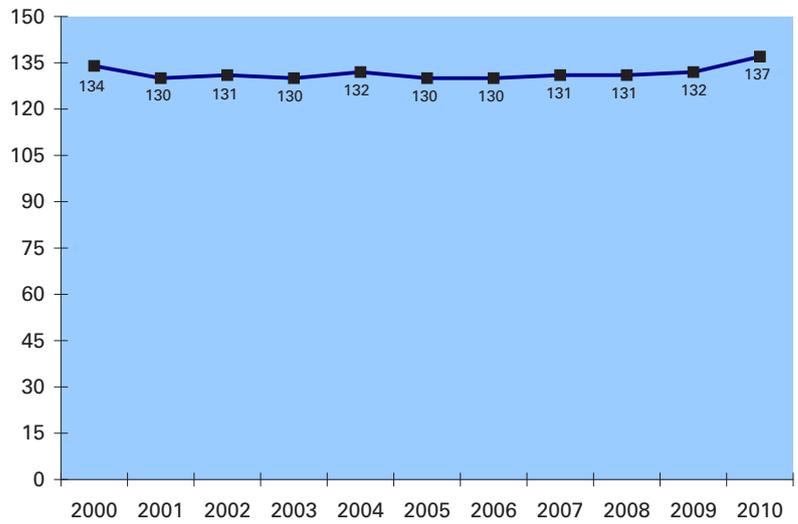
Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

2.2.6 Indexreihen

Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Anfang 1992 = 100)



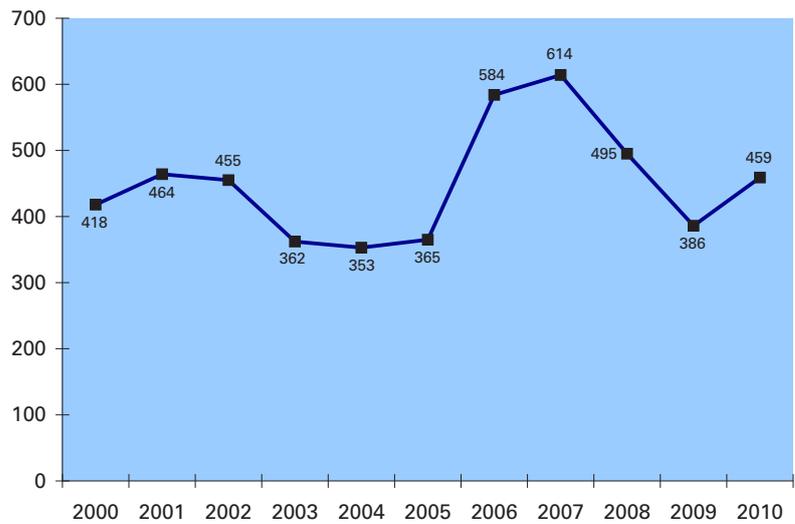
Preisindex von Reihenhäusern (Anfang 1992 = 100)



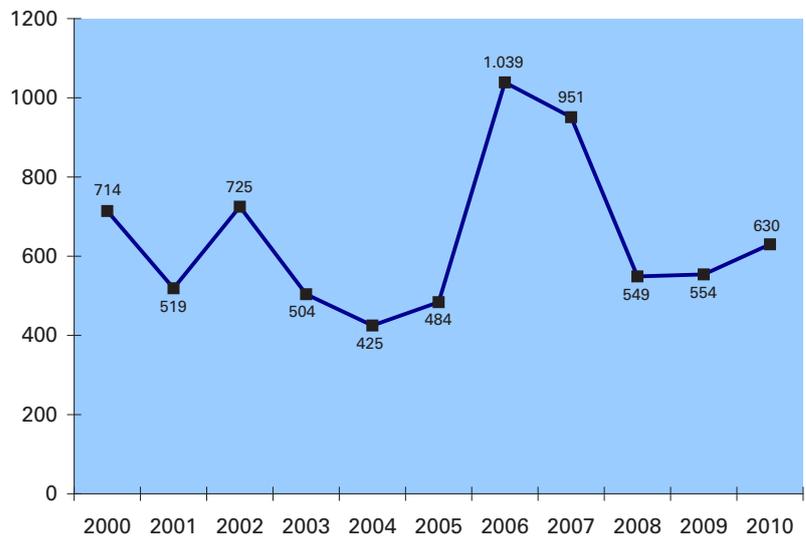
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.3 Mehrfamilienhäuser

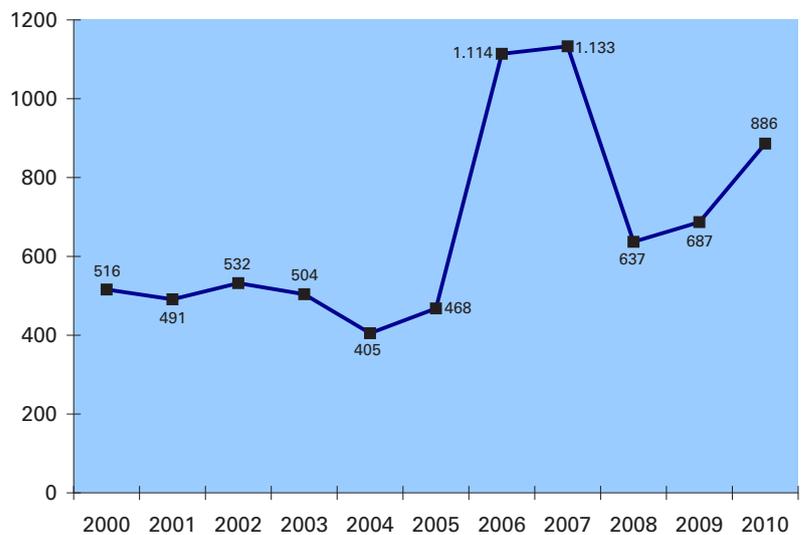
2.3.1 Vertragszahlen



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



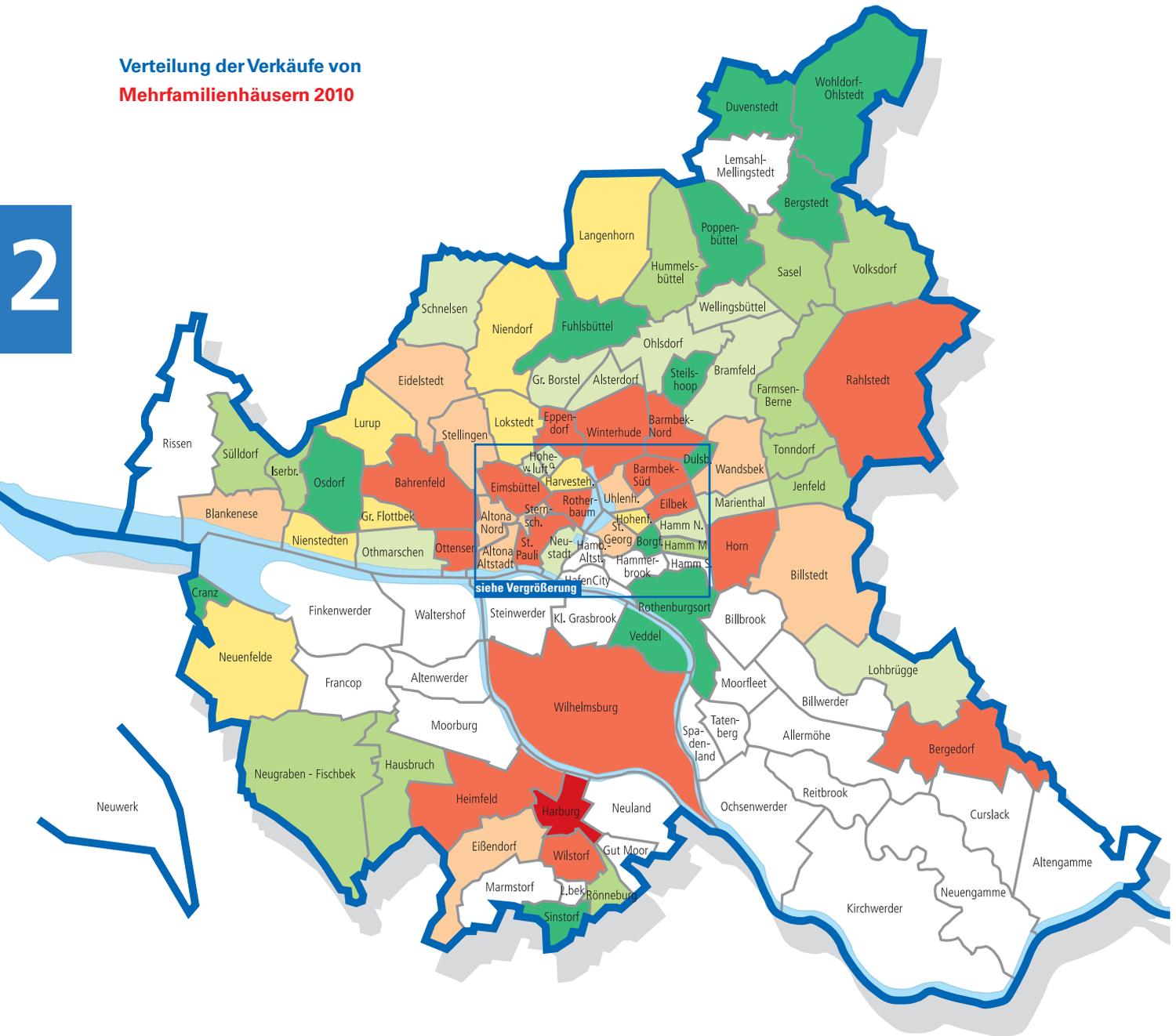
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



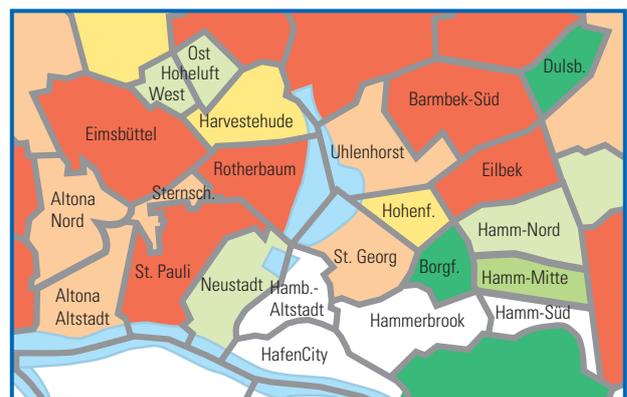
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2010

2



	keine Kauffälle
	1
	2
	3 bis 4
	5 bis 6
	7 bis 9
	10 bis 19
	20 und mehr



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2010

Allermöhe	-
Alsterdorf	3
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	8
Altona-Nord	9
Bahrenfeld	14
Barmbek-Nord	11
Barmbek-Süd	14
Bergedorf	13
Bergstedt	1
Billbrook	-
Billstedt	9
Billwerder	-
Blankenese	9
Borgfelde	1
Bramfeld	3
Cranz	1
Curslack	-
Dulsberg	1
Duvenstedt	1
Eidelstedt	7
Eilbek	10
Eimsbüttel	16
Eißenhof	8
Eppendorf	10
Farmsen-Berne	2
Finkenwerder	-
Francop	-
Fuhlsbüttel	1
Groß Borstel	3
Groß Flottbek	5
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

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

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	4
Osdorf	1
Othmarschen	4
Ottensen	17
Poppenbüttel	1
Rahlstedt	12
Reitbrook	-
Rissen	-
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	11
Rönneburg	-
Sasel	2
Schnelsen	4
Sinstorf	1
Spadenland	-
St. Georg	8
St. Pauli	14
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	8
Sternschanze	8
Sülldorf	2
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	9
Veddel	1
Volkisdorf	2
Waltershof	-
Wandsbek	8
Wellingsbüttel	3
Wilhelmsburg	12
Wilstorf	15
Winterhude	13
Wohldorf-Ohlstedt	1
Hamburg gesamt	459



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	
2010	mit Sozialbindung	Minimum	*	1.309	*		880	
		Maximum		2.242			2.242	
		Mittelwert		1.917			1.659	
		Anzahl	1	3	2		6	
	ohne Teilungsabsicht	Minimum	400	646	436	991	1.531	400
		Maximum	2.296	2.734	2.790	3.366	6.786	6.786
		Mittelwert	1.182	1.193	1.327	1.945	3.539	1.578
		Anzahl	18	44	68	32	15	177
	mit Teilungsabsicht	Minimum	*	916	878	1.084	*	878
		Maximum		1.222	2.859	3.807		3.807
		Mittelwert		1.100	1.769	1.830		1.773
		Anzahl	1	3	3	10	2	19
	alle	Minimum	400	646	436	991	1.531	400
		Maximum	2.296	2.734	2.859	3.807	6.786	6.786
		Mittelwert	1.187	1.231	1.354	1.918	3.428	1.599
		Anzahl	20	50	73	42	17	202

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
Mietenspiegelmittelwert

GFZ = 1,5
Stadtteilkfaktor = 1,0

RW04 [Euro / m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche 2010 [Euro / m ²]									
	Baujahr bis 1919	1920 bis 1929	1930 bis 1939	1940 bis 1952	1953 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	Alter 25 Jahre	Alter 15 Jahre	Alter 5 Jahre
200	975	793	893	829	829	975	1.039	1.227	1.522	2.157
300	1.108	901	1.015	942	942	994	1.180	1.361	1.641	2.288
400	1.241	1.009	1.136	1.055	1.055	1.113	1.322	1.495	1.760	2.420
500	1.373	1.117	1.258	1.168	1.168	1.232	1.463	1.629	1.879	2.552
600	1.506	1.225	1.380	1.281	1.281	1.352	1.605	1.763	1.999	2.683
700	1.639	1.333	1.501	1.394	1.394	1.471	1.497	1.897	2.118	2.815
800	1.772	1.441	1.623	1.507	1.507	1.590	1.888	2.031	2.237	2.947
900	1.905	1.549	1.745	1.620	1.620	1.709	2.030	2.166	2.356	3.078
1.000	2.038	1.657	1.867	1.733	1.733	1.828	2.171	2.300	2.476	3.210

RW04= Bodenrichtwert 1.1.2004 für Geschosswohnungsbau mit GFZ 86=1,0

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2010

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	911	713	878	1.455	2.322
	Maximum	1.273	1.540	2.149	2.431	2.759
	Mittelwert	1.016	1.136	1.421	1.900	2.530
	Anzahl	6	11	19	10	3
1920 bis 1939	Minimum		646	600	1.000	*
	Maximum		1.349	1.527	1.627	*
	Mittelwert		1.057	1.072	1.326	*
	Anzahl		5	8	5	1
1940 bis 1952	Minimum		*	855	*	
	Maximum		*	1.475	*	
	Mittelwert		*	1.113	*	
	Anzahl		1	5	1	
1953 bis 1959	Minimum		813	1.158	1.274	1.531
	Maximum	*	1.342	1.571	1.492	2.974
	Mittelwert	*	1.057	1.334	1.388	2.163
	Anzahl	1	10	5	4	3
1960 bis 1969	Minimum		687	978	1.084	*
	Maximum	*	1.344	2.024	1.888	*
	Mittelwert	*	1.094	1.368	1.593	*
	Anzahl	2	7	7	3	1
1970 bis 1979	Minimum			839	*	
	Maximum			1.119	*	
	Mittelwert			942	*	
	Anzahl			3	1	
1980 bis 1989	Minimum			1.023	*	
	Maximum			1.461	*	
	Mittelwert			1.289	*	
	Anzahl			3	1	
1990 bis 1999	Minimum			*	*	
	Maximum	*		*	*	
	Mittelwert	*		*	*	
	Anzahl	2		2	2	
ab 2000	Minimum		*	*	2.795	*
	Maximum		*	*	3.366	*
	Mittelwert		*	*	3.055	*
	Anzahl		2	2	4	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	
2010	mit Sozial- bindung	Minimum		16,3			13,4	
		Maximum	*	33,0	*		33,0	
		Mittelwert		27,2			23,1	
		Anzahl	1	3	2		6	
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	7,9	6,3	9,3	11,1	15,3	6,3
		Maximum	18,4	29,7	23,6	24,6	39,2	39,2
		Mittelwert	12,6	14,1	15,2	17,6	26,0	15,7
		Anzahl	14	42	61	24	9	150
	mit Teilungs- absicht	Minimum				13,2		11,9
		Maximum	*	*	*	32,3	*	32,2
		Mittelwert				18,4		16,7
		Anzahl	1	2	2	9	1	15
	alle	Minimum	7,9	6,3	9,3	11,1	15,3	6,3
Maximum		18,4	33,0	23,6	32,3	39,2	39,2	
Mittelwert		12,6	14,9	15,4	17,8	25,1	16,0	
Anzahl		16	47	65	33	10	171	

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Eine Untersuchung der Mehrfamilienhausverkäufe der Jahre 2004–2008 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.

2

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:
 Nettokaltmiete wie

Mietenspiegelmittelwert
 GFZ = 1,5
 Stadteilkfaktor = 1,0

RW04 (*) [Euro / m²]	Ertragsfaktor (EF) 2010		
	Alter		
	10 J.	20 J.	> 30 J.
200	17,5	15,7	13,9
300	18,8	17,0	15,2
400	20,1	18,3	16,5
500	21,4	19,6	17,8
600	22,4	20,9	19,0
700	24,0	22,2	20,3
800	25,3	23,5	21,6
900	26,6	24,8	22,9
1.000	27,9	26,0	24,2

(*) RW04 = Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2010

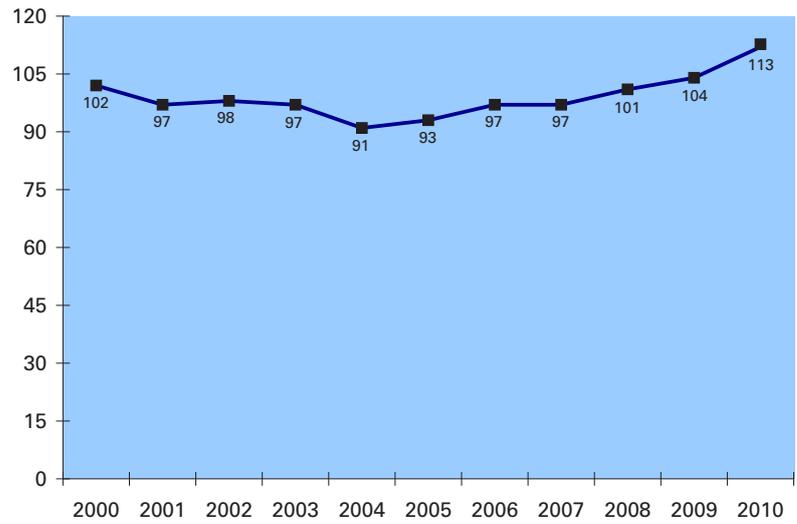
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	11,8	11,9	11,8	13,2	22,9
	Maximum	13,7	29,7	23,6	32,3	39,2
	Mittelwert	12,6	15,5	16,1	19,7	28,6
	Anzahl	6	11	19	10	3
1920 bis 1939	Minimum		6,3	9,3	11,1	*
	Maximum		14,3	17,9	16,3	*
	Mittelwert		11,5	13,5	14,1	*
	Anzahl		5	8	5	1
1940 bis 1952	Minimum		*	12,0	*	*
	Maximum		*	16,0	*	*
	Mittelwert		*	13,9	*	*
	Anzahl		1	5	1	*
1953 bis 1959	Minimum		10,2	12,4	12,4	15,3
	Maximum		15,7	17,6	18,2	29,2
	Mittelwert		12,8	15,2	15,9	21,9
	Anzahl		10	5	4	3
1960 bis 1969	Minimum		10,8	12,4	*	*
	Maximum		15,3	17,1	*	*
	Mittelwert		13,5	15,2	*	*
	Anzahl		7	6	2	1
1970 bis 1979	Minimum			13,6	*	*
	Maximum			15,1	*	*
	Mittelwert			14,4	*	*
	Anzahl			3	1	*
1980 bis 1989	Minimum			*	*	*
	Maximum			*	*	*
	Mittelwert			*	*	*
	Anzahl			1	1	*
ab 1990	Minimum	*		*	*	*
	Maximum	*		*	*	*
	Mittelwert	*		*	*	*
	Anzahl	2		2	2	*
ab 2000	Minimum		*		*	*
	Maximum		*		*	*
	Mittelwert		*		*	*
	Anzahl		1		2	*

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihen

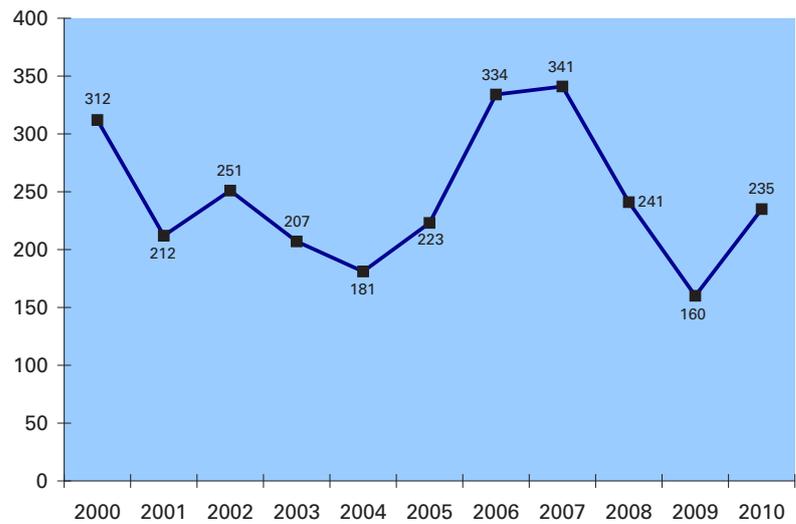
Preisindex von Mehrfamilienhäusern (Anfang 1992 = 100)



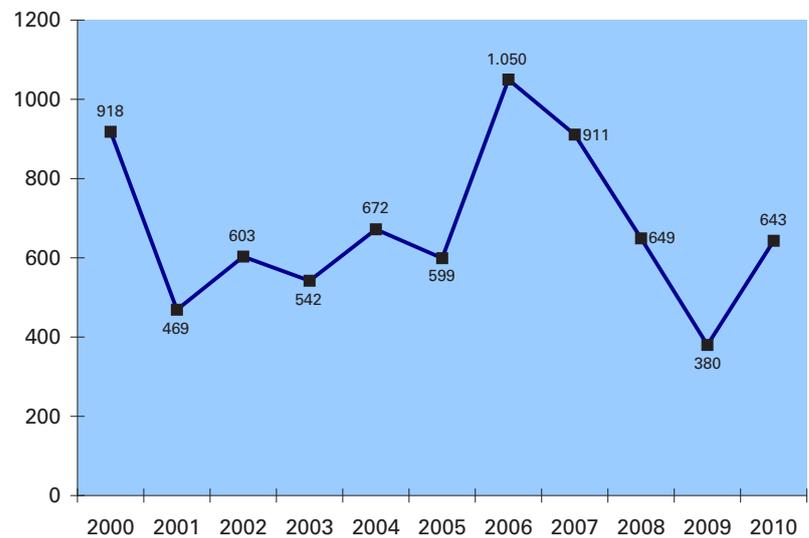
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.4 Büro- und Geschäftshäuser

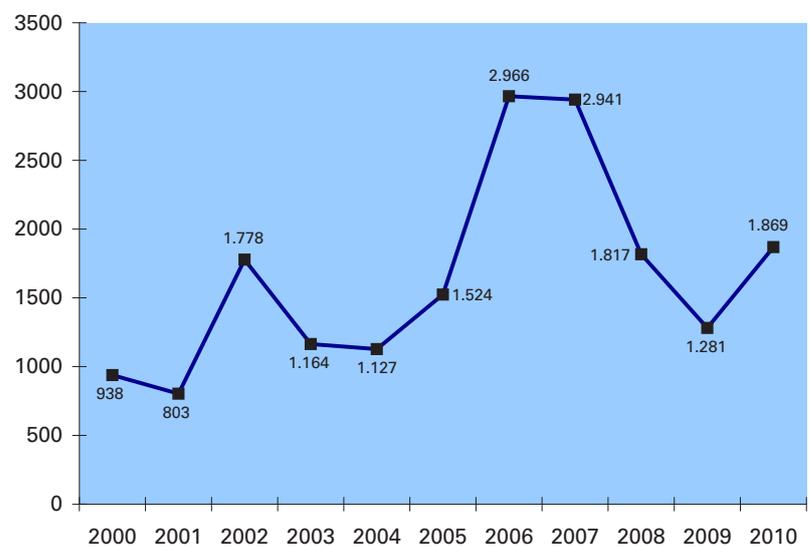
2.4.1 Vertragszahlen



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



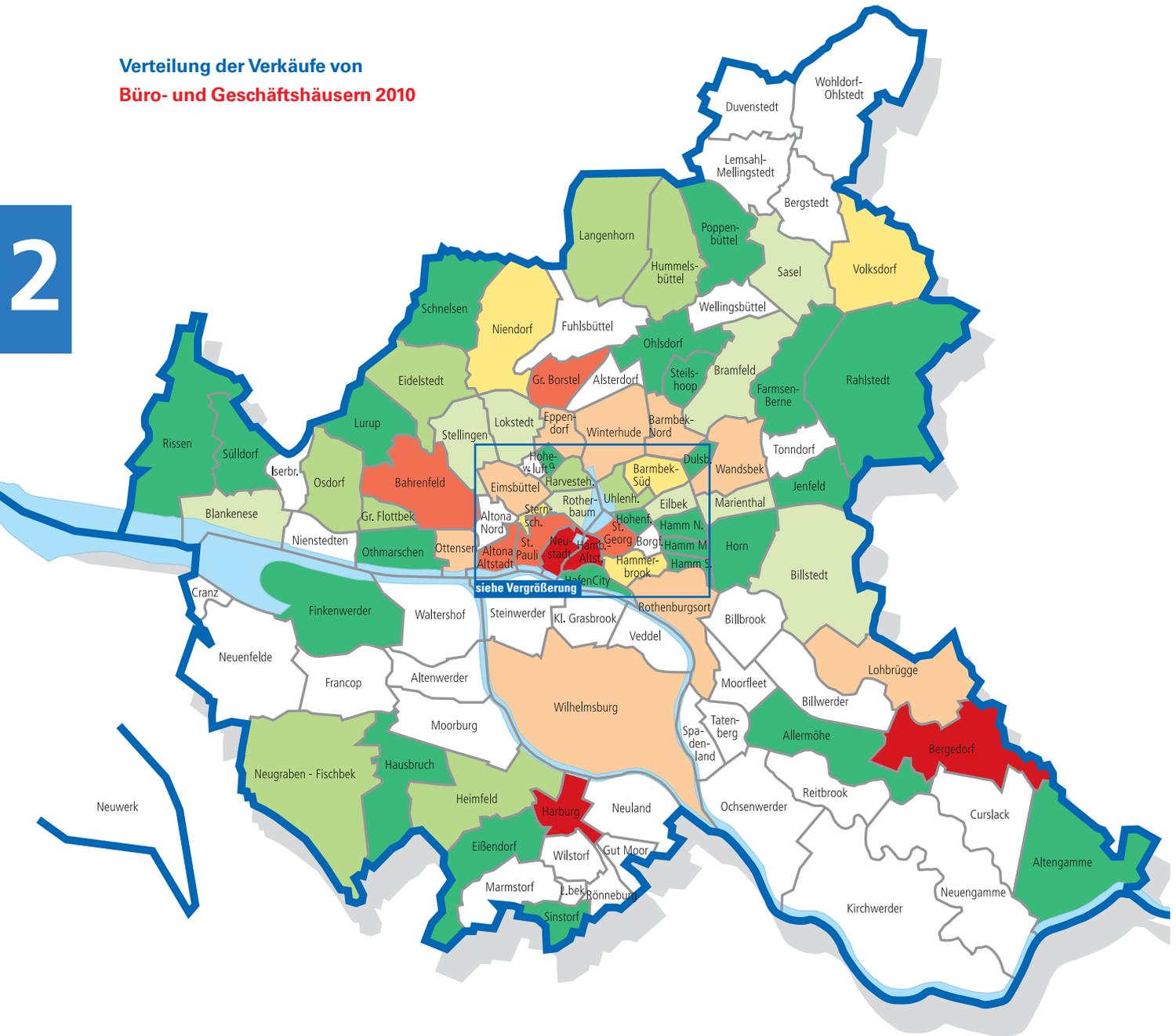
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



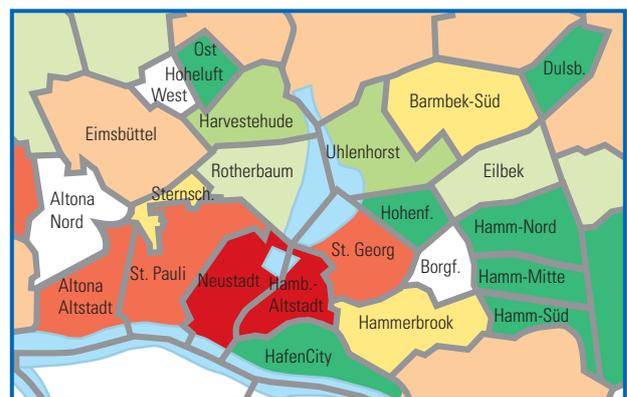
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2010

2



- keine Kauffälle
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5 bis 6
- 7 bis 9
- 10 und mehr



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2010

Allermöhe	1
Alsterdorf	-
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	8
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	9
Barmbek-Nord	5
Barmbek-Süd	4
Bergedorf	11
Bergstedt	-
Billbrook	-
Billstedt	3
Billwerder	-
Blankenese	3
Borgfelde	-
Bramfeld	3
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	1
Duvenstedt	-
Eidelstedt	2
Eilbek	3
Eimsbüttel	5
Eißenhof	1
Eppendorf	5
Farmsen-Berne	1
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	7
Groß Flottbek	2
Gut Moor	-
HafenCity	1
Hamburg-Altstadt	22

Hammerbrook	4
Hamm-Mitte	1
Hamm-Nord	1
Hamm-Süd	1
Harburg	12
Harvestehude	2
Hausbruch	1
Heimfeld	2
Hoheluft-Ost	1
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	1
Horn	1
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	-
Jenfeld	1
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	2
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	5
Lokstedt	3
Lurup	1
Marienthal	3
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	2
Neuland	-
Neustadt	11
Neuwerk	-
Niendorf	4
Nienstedten	-

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	1
Osdorf	2
Othmarschen	1
Ottensen	6
Poppenbüttel	1
Rahlstedt	1
Reitbrook	-
Rissen	1
Rothenburgsort	6
Rotherbaum	3
Rönneburg	-
Sasel	3
Schnelsen	1
Sinstorf	1
Spadenland	-
St. Georg	9
St. Pauli	9
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	3
Sternschanze	4
Sülldorf	1
Tatenberg	-
Tonndorf	-
Uhlenhorst	2
Veddel	-
Volksdorf	4
Waltershof	-
Wandsbek	5
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	5
Wilstorf	-
Winterhude	5
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	235



2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche 2010

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	1.290	777	318	318
	Maximum	15.284	3.639	9.803	15.284
	Mittelwert	4.771	2.226	1.674	2.200
	Anzahl	22	12	108	142
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			325	325
	Maximum			4.336	4.336
	Mittelwert			1.516	1.516
	Anzahl			9	9
Bürohäuser	Minimum	2.415	777	365	365
	Maximum	3.793	2.881	3.048	3.793
	Mittelwert	3.005	2.123	1.281	1.623
	Anzahl	3	4	18	25
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	2.192			2.192
	Maximum	8.959	*		8.959
	Mittelwert	4.204			4.109
	Anzahl	10	1		11
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	1.290	703	318	318
	Maximum	4.475	2.415	5.103	5.103
	Mittelwert	3.084	1.625	1.488	1.635
	Anzahl	5	3	71	82
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum			1.750	1.750
	Maximum			9.803	9.803
	Mittelwert			4.282	4.282
	Anzahl			6	6

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 Käufälle

2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2010

		INNENSTADT	INNENSTADT- RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	10,7	9,5	5,2	5,2
	Maximum	24,1	22,1	27,8	27,8
	Mittelwert	17,9	15,7	13,0	14,0
	Anzahl	17	11	81	109
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			5,2	5,2
	Maximum			11,5	11,5
	Mittelwert			8,2	8,2
	Anzahl			4	4
Bürohäuser	Minimum	10,7	9,5	5,7	5,7
	Maximum	16,6	16,0	17,9	17,9
	Mittelwert	14,5	13,9	11,3	12,4
	Anzahl	3	4	11	18
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	14,8			14,8
	Maximum	21,4	*		21,4
	Mittelwert	18,4			18,2
	Anzahl	8	1		9
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	14,2	14,0	6,9	6,9
	Maximum	19,1	22,1	22,7	22,7
	Mittelwert	16,5	17,1	13,2	13,6
	Anzahl	3	5	60	68
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				
	Maximum			*	*
	Mittelwert				
	Anzahl			2	2

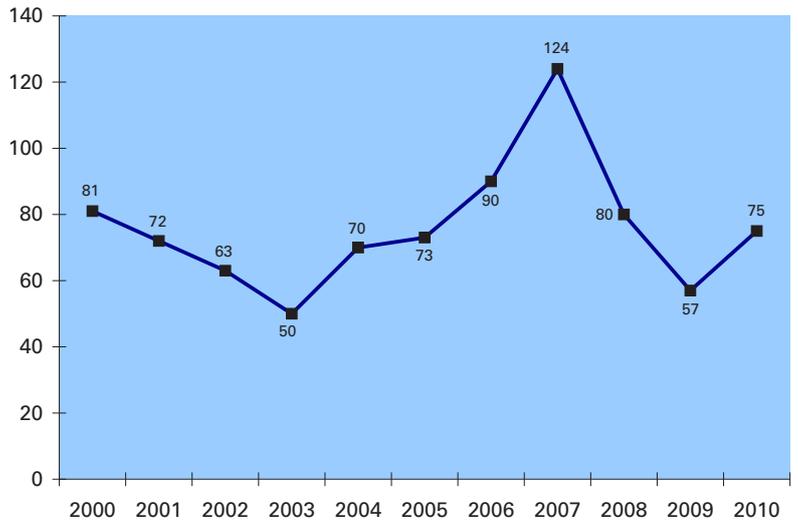
Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und die westliche HafenCity (Ortsteile 101–103, 105–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) und die östliche HafenCity (Ortsteile 104,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

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

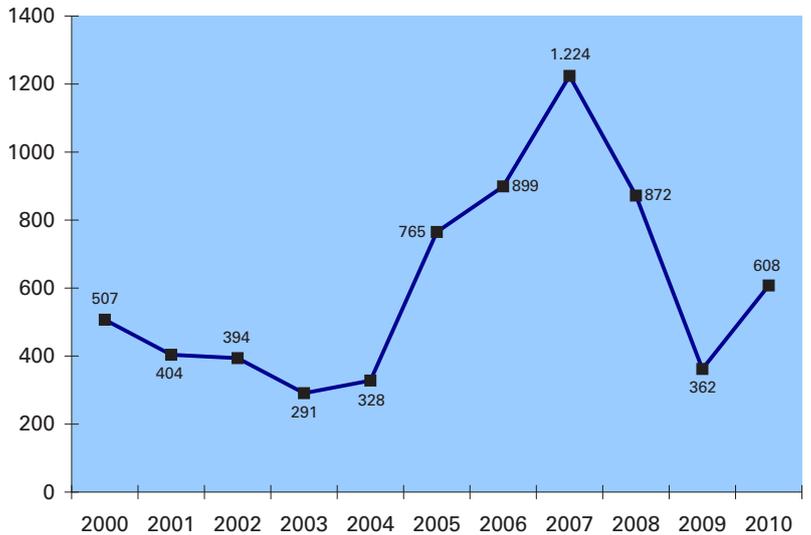
2.5 Lager- und Produktionsgebäude

2.5.1 Vertragszahlen

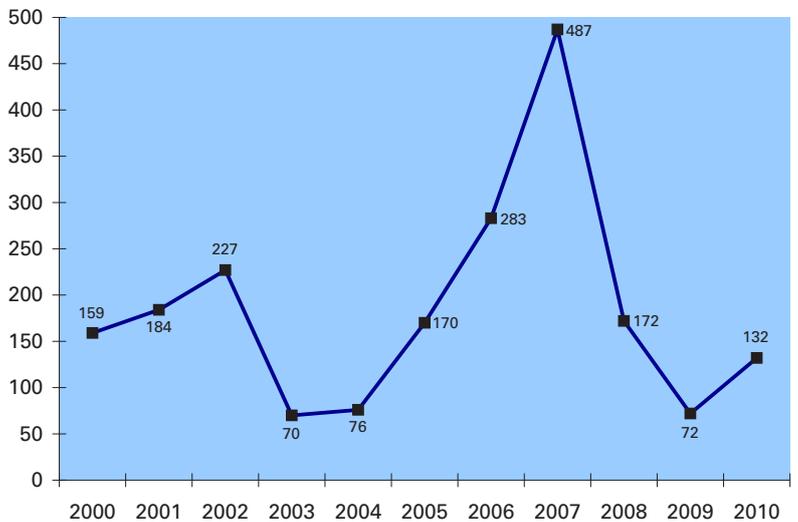
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



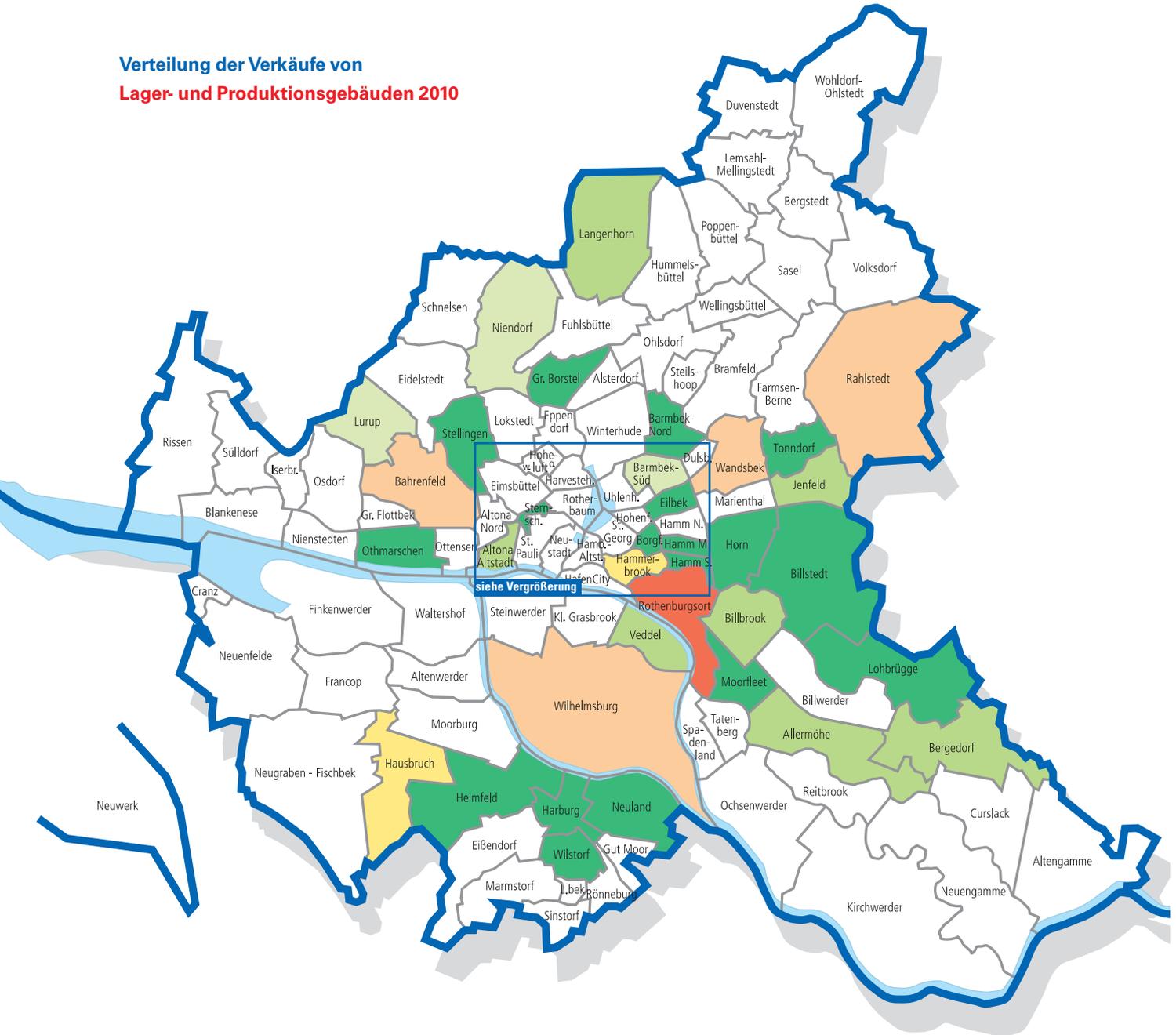
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



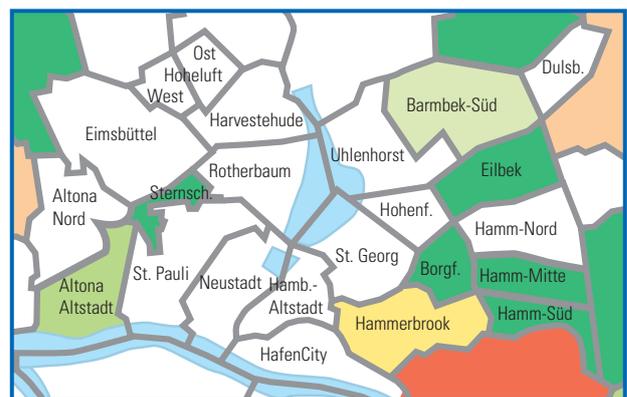
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Lager- und Produktionsgebäuden 2010

2



- keine Kauffälle
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7 und mehr



Verteilung der Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden 2010

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

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

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	-
Othmarschen	1
Ottensen	-
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	5
Reitbrook	-
Rissen	-
Rothenburgsort	6
Rotherbaum	-
Rönneburg	-
Sasel	-
Schnelsen	-
Sinstorf	-
Spadenland	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	1
Sternschanze	1
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	1
Uhlenhorst	-
Veddel	2
Volkisdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	5
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	5
Wilstorf	1
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	75

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 (Gebäundefaktor) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Bodenwert:

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

– Vertragsdatum:

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

– Größe:

Je größer das Objekt, desto geringer ist der Gebäundefaktor.

– Alter:

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Gebäundefaktor.

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]
2010	557

2.5.5 Ertragsfaktoren

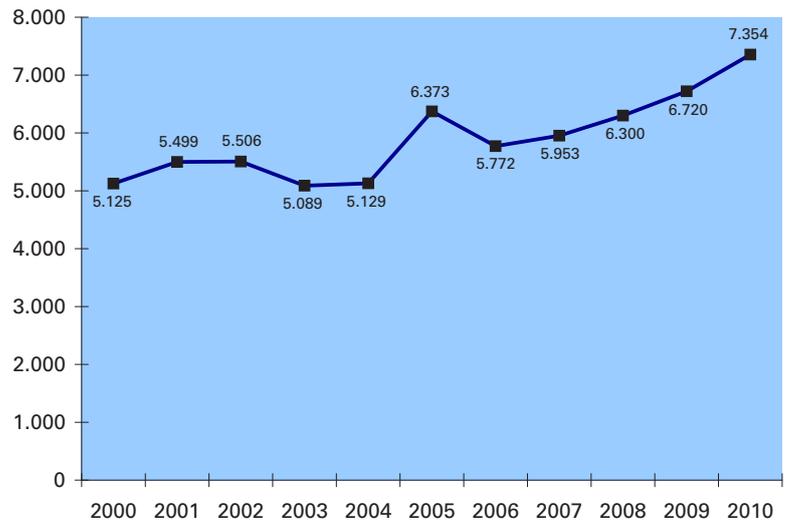
Lager- und Produktionsgebäude
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2010	9,1

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

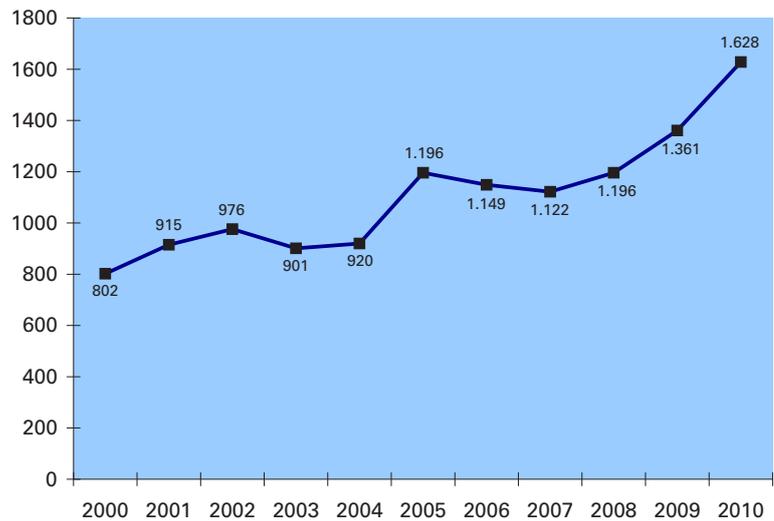
3.1 Vertragszahlen

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

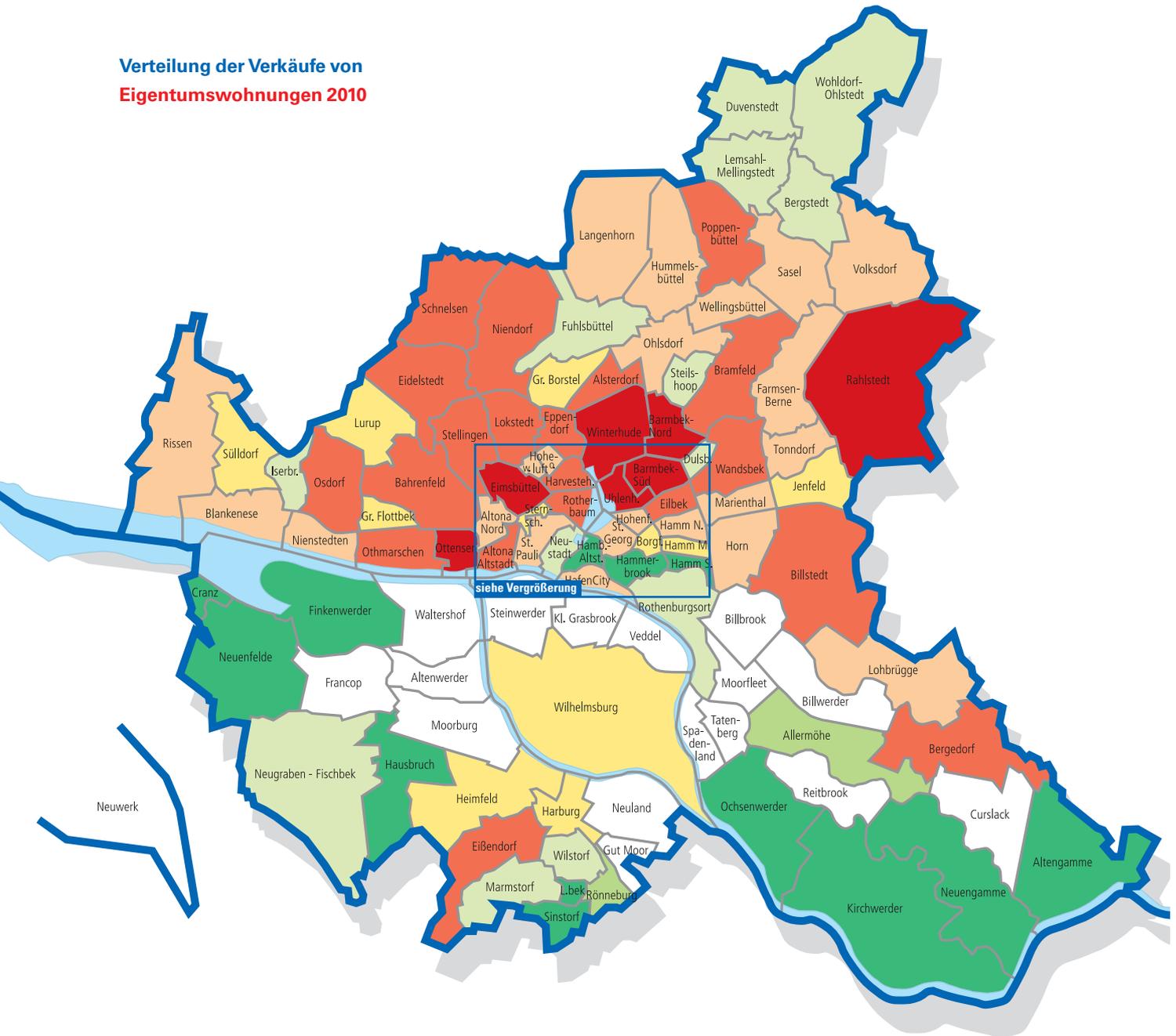
Die angegebenen Zahlen sind vorläufige Werte. Sie wurden aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.



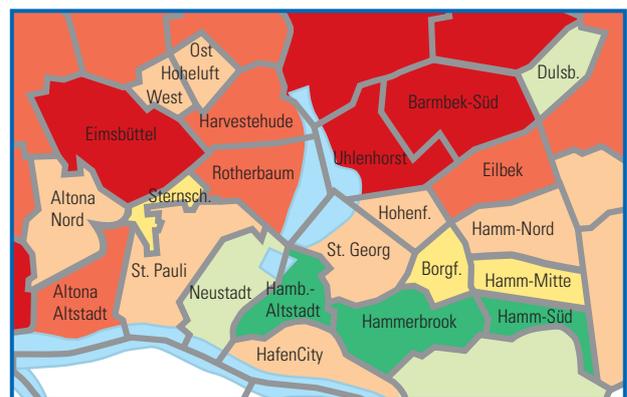
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2010

3



□	keine Kauffälle
■ (dark green)	1 – 4
■ (medium green)	5 – 9
■ (light green)	10 – 29
■ (yellow)	30 – 49
■ (orange)	50 – 99
■ (red-orange)	100 – 199
■ (dark red)	200 und mehr



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2010

Allermöhe	5	Hammerbrook	2	Ochsenwerder	1
Alsterdorf	101	Hamm-Mitte	35	Ohlsdorf	52
Altengamme	1	Hamm-Nord	51	Osdorf	105
Altenwerder	-	Hamm-Süd	4	Othmarschen	112
Altona-Altstadt	169	Harburg	43	Ottensen	281
Altona-Nord	94	Harvestehude	158	Poppenbüttel	124
Bahrenfeld	132	Hausbruch	3	Rahlstedt	272
Barmbek-Nord	323	Heimfeld	38	Reitbrook	-
Barmbek-Süd	268	Hoheluft-Ost	56	Rissen	65
Bergedorf	135	Hoheluft-West	92	Rothenburgsort	11
Bergstedt	16	Hohenfelde	65	Rotherbaum	124
Billbrook	-	Horn	79	Rönneburg	8
Billstedt	117	Hummelsbüttel	69	Sasel	51
Billwerder	-	Iserbrook	25	Schnelsen	121
Blankenese	65	Jenfeld	47	Sinstorf	2
Borgfelde	30	Kirchwerder	1	Spadenland	-
Bramfeld	193	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	88
Cranz	1	Langenbek	2	St. Pauli	54
Curslack	-	Langenhorn	81	Steilshoop	27
Dulsberg	19	Lemsahl-Mellingstedt	12	Steinwerder	-
Duvenstedt	10	Lohbrügge	61	Stellingen	135
Eidelstedt	129	Lokstedt	189	Sternschanze	42
Eilbek	146	Lurup	36	Sülldorf	30
Eimsbüttel	498	Marienthal	61	Tatenberg	-
Eißenhof	167	Marmstorf	19	Tonndorf	66
Eppendorf	176	Moorburg	-	Uhlenhorst	210
Farmsen-Berne	77	Moorfleet	-	Veddel	-
Finkenwerder	2	Neuenfelde	1	Volkisdorf	96
Francop	-	Neuengamme	2	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	24	Neugraben-Fischbek	29	Wandsbek	106
Groß Borstel	30	Neuland	-	Wellingsbüttel	98
Groß Flottbek	43	Neustadt	26	Wilhelmsburg	43
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	12
HafenCity	57	Niendorf	153	Winterhude	486
Hamburg-Altstadt	1	Nienstedten	53	Wohldorf-Ohlstedt	10
				Hamburg gesamt	7.354

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
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
2009	200.000	1963	78	2.320	3.944
2010	234.000	1967	82	2.551	3.622

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
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
2009	176.000	244.000
2010	182.000	253.000

Altbau:

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

Neubau:

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

3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2010

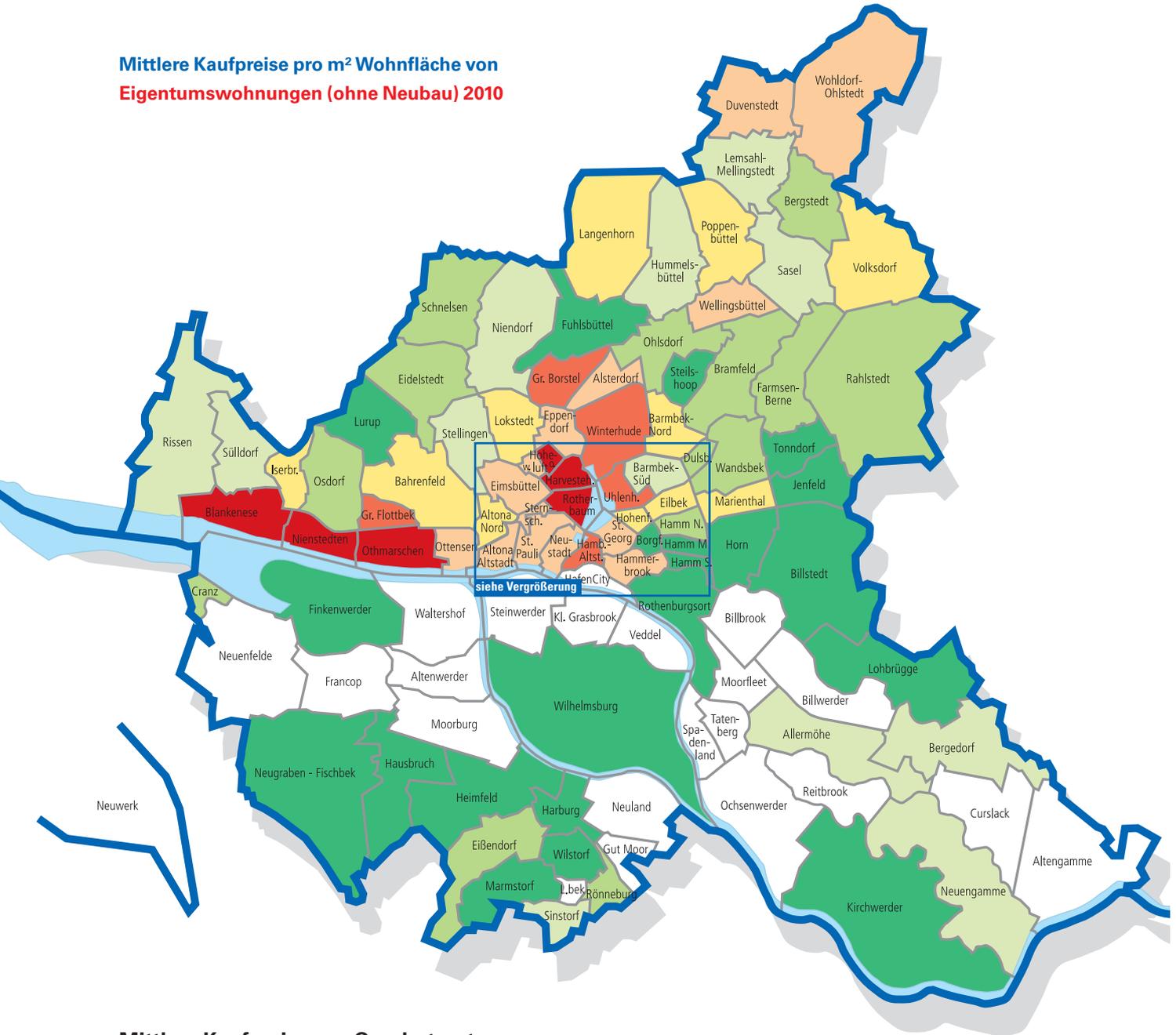
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.147	950	806	900	1.636
	Maximum	2.848	3.814	5.320	6.000	9.000
	Mittelwert	1.960	2.070	2.628	2.722	3.689
	Anzahl	8	32	174	179	196
1920 bis 1939	Minimum	410	1.213	1.280	1.300	769
	Maximum	1.000	2.255	2.914	3.655	6.829
	Mittelwert	709	1.620	1.943	2.522	2.995
	Anzahl	3	7	30	43	19
1940 bis 1952	Minimum	349	853	667	1.800	1.667
	Maximum	1.106	1.742	2.712	2.952	5.700
	Mittelwert	702	1.256	1.545	2.230	2.907
	Anzahl	3	16	17	12	10
1953 bis 1959	Minimum	722	939	683	862	188
	Maximum	1.849	2.211	2.425	3.700	5.840
	Mittelwert	1.191	1.403	1.594	2.052	2.683
	Anzahl	4	31	62	59	40
1960 bis 1969	Minimum	821	697	493	538	1.333
	Maximum	1.653	2.263	3.584	3.333	4.787
	Mittelwert	1.182	1.382	1.535	1.834	2.982
	Anzahl	21	63	86	62	21
1970 bis 1979	Minimum	781	926	525	1.158	1.535
	Maximum	1.931	2.233	3.500	19.773	11.429
	Mittelwert	1.234	1.511	1.625	2.250	3.848
	Anzahl	39	77	156	87	41
1980 bis 1989	Minimum	617	1.069	1.133	1.194	2.500
	Maximum	1.923	3.166	3.737	3.462	7.097
	Mittelwert	1.307	1.701	1.916	2.262	3.821
	Anzahl	7	44	68	64	22
1990 bis 1999	Minimum	1.222	968	600	1.538	2.000
	Maximum	2.171	3.172	3.353	4.185	9.580
	Mittelwert	1.755	1.953	2.051	2.511	3.886
	Anzahl	6	46	64	53	13
ab 2000	Minimum	1.409	1.079	280	1.676	833
	Maximum	3.371	4.652	5.548	11.511	16.683
	Mittelwert	2.491	2.634	3.269	3.722	5.339
	Anzahl	31	91	259	435	107

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

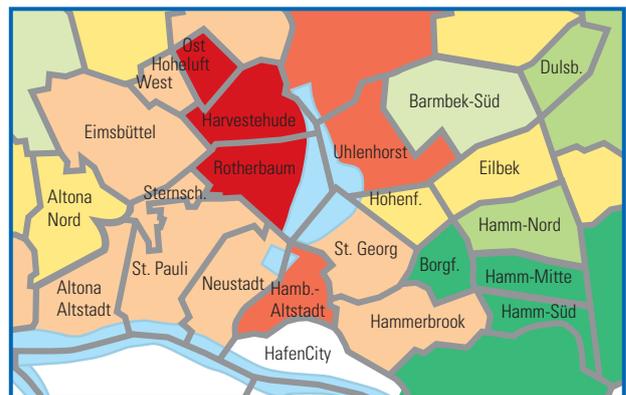
Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche von
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2010



3

Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter
Wohnfläche in Euro/m²

	keine Kauffälle	
	bis 1.525	(bis 70 % des Hamburg-Mittels)
	über 1.525 bis 1.743	(70 % – 80 %)
	über 1.743 bis 1.961	(80 % – 90 %)
	über 1.961 bis 2.397	(90 % – 110 %)
	über 2.397 bis 2.833	(110 % – 130 %)
	über 2.833 bis 3.269	(130 % – 150 %)
	über 3.269	(über 150 %)



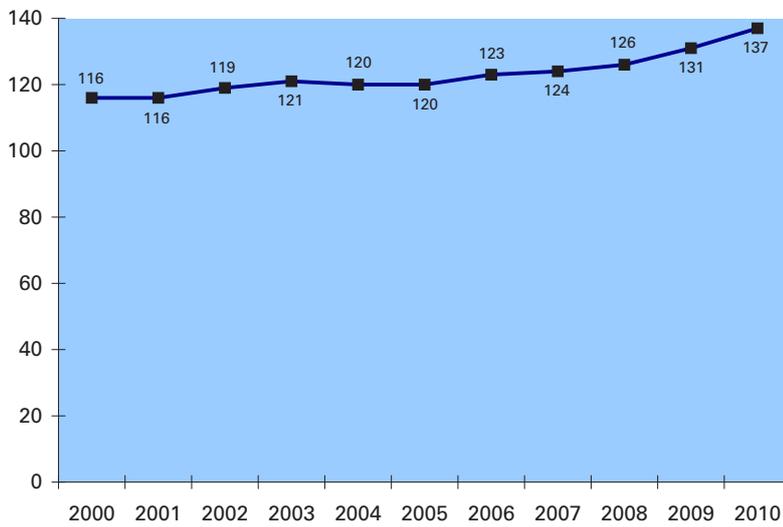
Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2010

Allermöhe	1.961	Hammerbrook	2.513	Ochsenwerder	-
Alsterdorf	2.410	Hamm-Mitte	1.367	Ohlsdorf	1.717
Altengamme	-	Hamm-Nord	1.676	Osdorf	1.632
Altenwerder	-	Hamm-Süd	1.301	Othmarschen	3.823
Altona-Altstadt	2.653	Harburg	1.399	Ottensen	2.635
Altona-Nord	2.273	Harvestehude	3.973	Poppenbüttel	2.238
Bahrenfeld	2.085	Hausbruch	1.286	Rahlstedt	1.565
Barmbek-Nord	2.136	Heimfeld	1.338	Reitbrook	-
Barmbek-Süd	1.959	Hoheluft-Ost	3.366	Rissen	1.861
Bergedorf	1.810	Hoheluft-West	2.531	Rothenburgsort	1.197
Bergstedt	1.710	Hohenfelde	2.104	Rotherbaum	3.739
Billbrook	-	Horn	1.339	Rönneburg	1.625
Billstedt	1.239	Hummelsbüttel	1.813	Sasel	1.900
Billwerder	-	Iserbrook	2.028	Schnelsen	1.657
Blankenese	3.555	Jenfeld	1.291	Sinstorf	1.880
Borgfelde	1.395	Kirchwerder	1.423	Spadenland	-
Bramfeld	1.624	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	2.789
Cranz	1.571	Langenbek	-	St. Pauli	2.487
Curslack	-	Langenhorn	2.115	Steilshoop	1.130
Dulsberg	1.645	Lemsahl-Mellingstedt	1.866	Steinwerder	-
Duvenstedt	2.521	Lohbrügge	1.429	Stellingen	1.772
Eidelstedt	1.582	Lokstedt	2.051	Sternschanze	2.782
Eilbek	1.984	Lurup	1.525	Sülldorf	1.797
Eimsbüttel	2.533	Marienthal	2.119	Tatenberg	-
Eißenhof	1.584	Marmstorf	1.379	Tonndorf	1.520
Eppendorf	2.763	Moorburg	-	Uhlenhorst	2.901
Farmsen-Berne	1.610	Moorfleet	-	Veddel	-
Finkenwerder	1.140	Neuenfelde	-	Volksdorf	2.334
Francop	-	Neuengamme	1.849	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	1.419	Neugraben-Fischbek	1.178	Wandsbek	1.578
Groß Borstel	3.174	Neuland	-	Wellingsbüttel	2.446
Groß Flottbek	3.238	Neustadt	2.729	Wilhelmsburg	1.048
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	1.400
HafenCity	-	Niendorf	1.856	Winterhude	2.988
Hamburg-Altstadt	2.842	Nienstedten	3.288	Wohldorf-Ohlstedt	2.411
				Hamburg gesamt	2.179

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Mitte 1991 = 100)

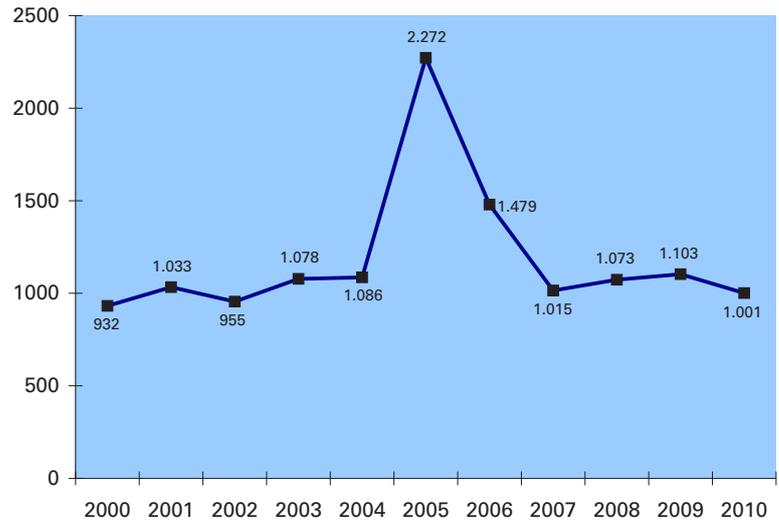


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

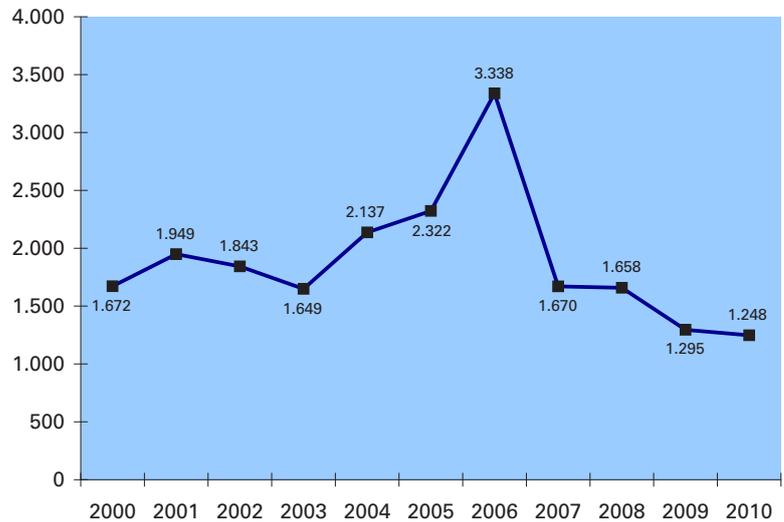
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

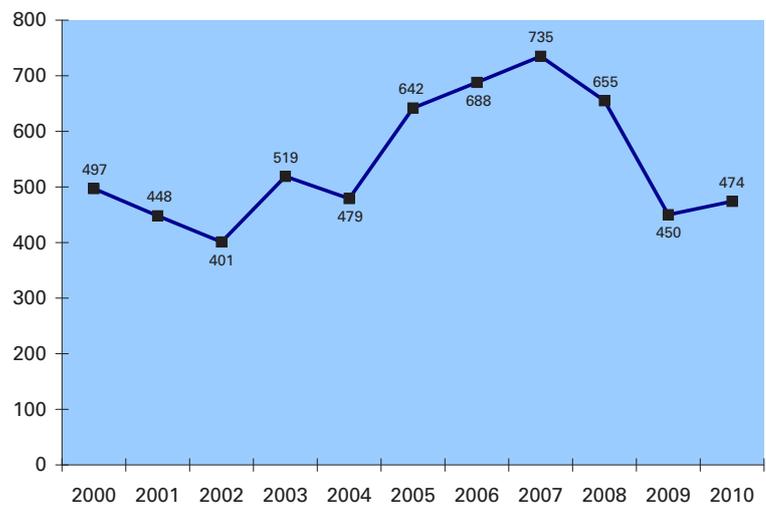
4.1.1 Vertragszahlen



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2010

	Vertragszahlen 2010 (2009 ± %)	Flächenumsatz 2010 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2009 ± %)	Geldumsatz 2010 [in Millionen Euro] (2009 ± %)
Gesamt	1.001 (1.103 - 9 %)	1.248,3 (1.295 - 4 %)	473,9 (449,6 + 5 %)
Bauerwartungsland	8 (5 + 60 %)	75,2 (64,6 + 16 %)	9,5 (11,3 - 16 %)
Rohbauland	1 (0)	8,7 (0,0)	1,6 (0,0)
unselbstständiges Bauland	105 (98 + 7 %)	189,8 (172,4 + 10 %)	44,2 (44,1 + 0,2 %)
selbstständiges Bauland	860 (953 - 10 %)	938,3 (993,0 - 6 %)	414,2 (388,0 + 7 %)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	24 (41 - 41 %)	27,3 (39,7 - 31 %)	3,0 (5,4 - 44 %)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	3 (6 - 50 %)	9,8 (25,2 - 61 %)	1,4 (0,8 + 75 %)

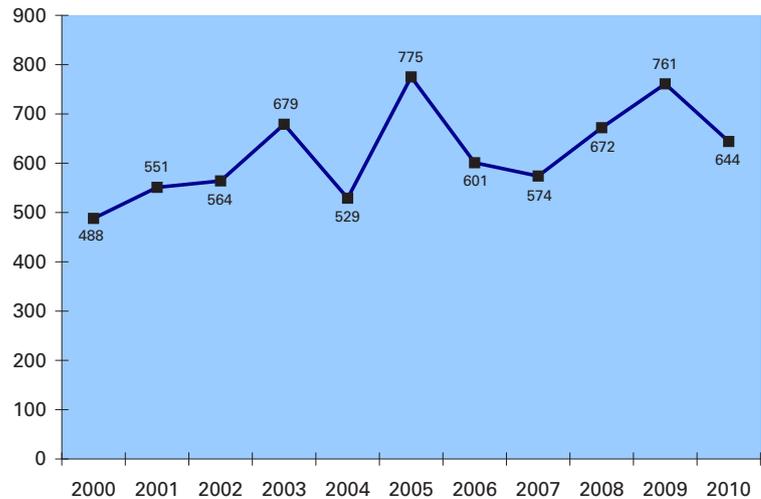
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2010

	Vertragszahlen 2010 (2009 ± %)	Flächenumsatz 2010 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2009 ± %)	Geldumsatz 2010 [in Millionen Euro] (2009 ± %)
Gesamt	860 (953 - 10 %)	938,3 (993,0 - 6 %)	414,2 (388,0 + 7 %)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	644 (761 - 15 %)	425,7 (490,8 - 13 %)	118,3 (129,1 - 8 %)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	134 (115 + 17 %)	220,0 (281,4 - 22 %)	177,7 (157,2 + 13 %)
sonstige Wohnungsnutzung	8 (3 + 167 %)	13,9 (3,5 + 297 %)	4,8 (0,5 + 860 %)
Büro- und Geschäftshausgrundstücke siehe Kapitel 4.4	27 (35 - 23 %)	78,2 (123,2 - 37 %)	74,1 (84,2 - 12 %)
Gewerbeflächen siehe Kapitel 4.5	28 (26 + 8 %)	165,4 (61,8 + 168 %)	29,0 (10,1 + 187 %)
sonstige Baugrundstücke	19 (13 + 46 %)	34,4 (32,1 + 7 %)	10,4 (6,8 + 53 %)

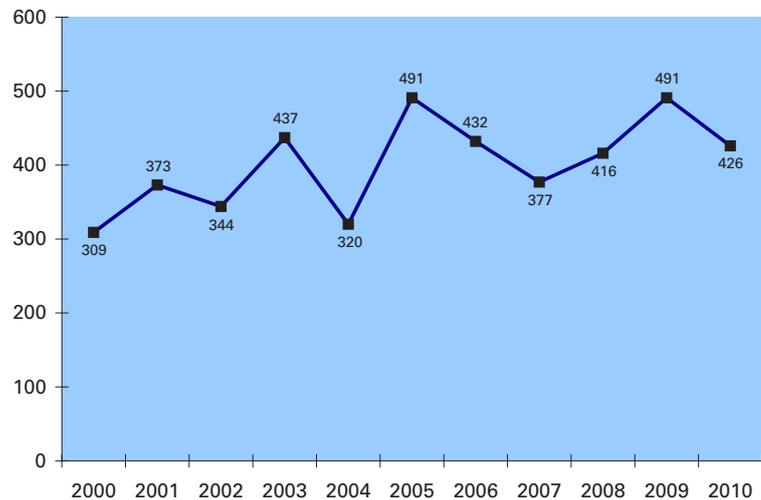
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

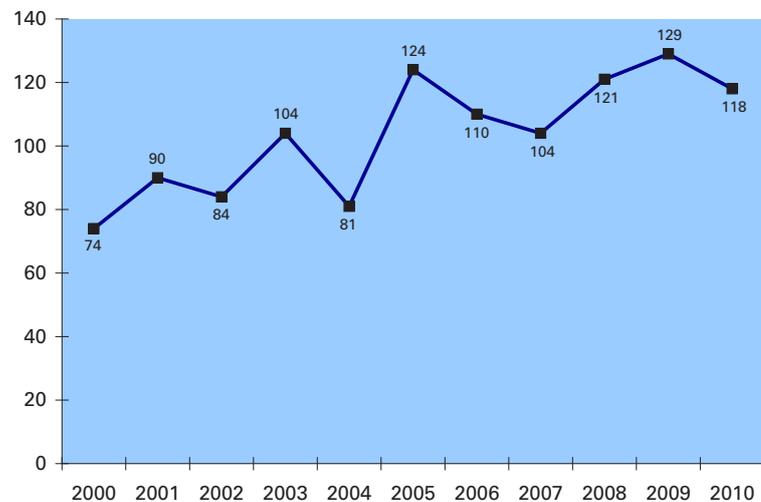
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Garten- und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



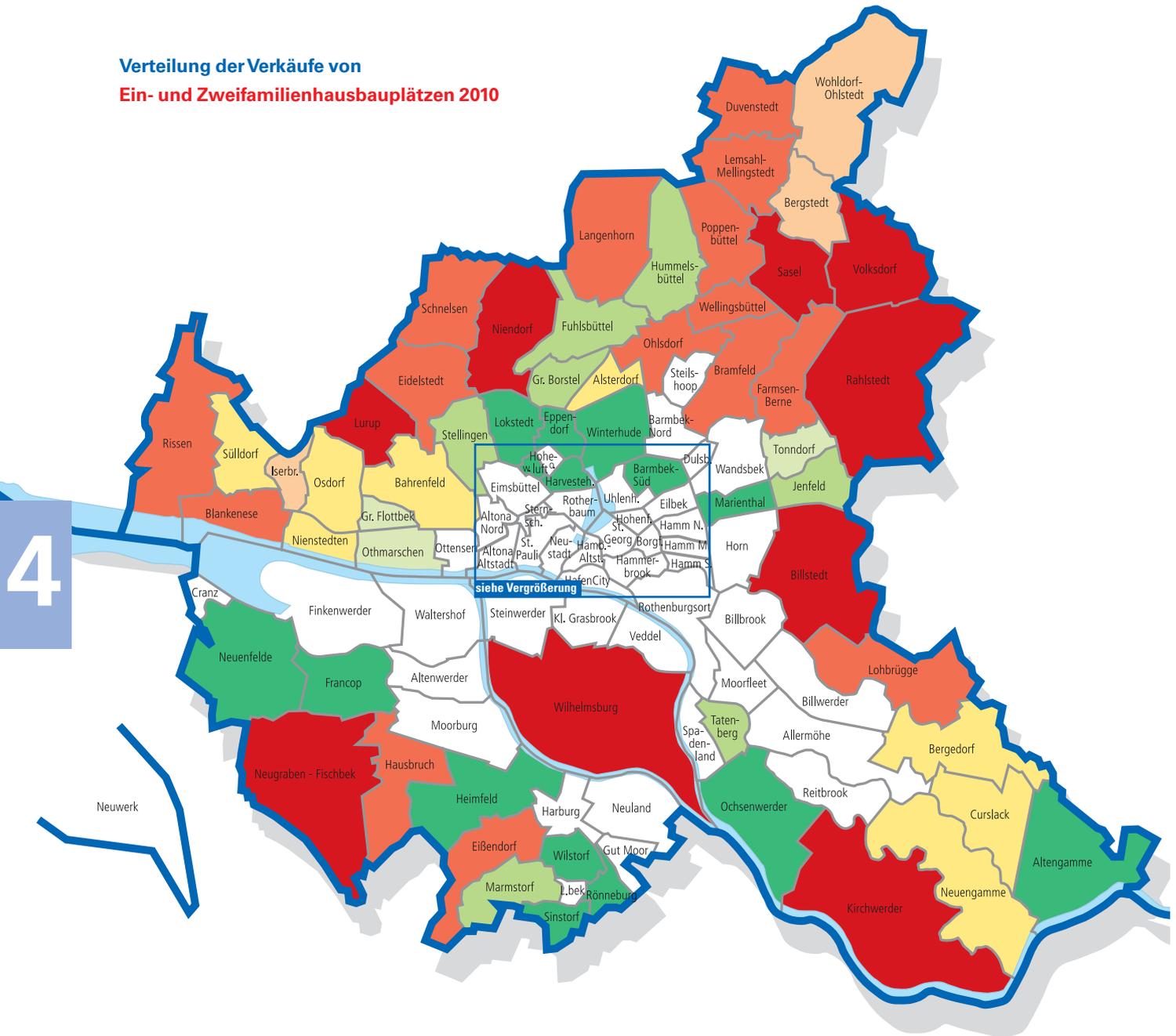
Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2010

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2010 (2009 ± %)	Flächenumsatz 2010 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2009 ± %)	Geldumsatz 2010 [in Millionen Euro] (2009 ± %)
Gesamt	644 (761 - 14 %)	425,7 (490,8 - 13 %)	118,3 (129,1 - 8 %)
Reihenhäuser	65 (101 - 27 %)	19,4 (36,1 - 46 %)	6,1 (11,2 - 46 %)
Doppelhaushälften	131 (160 - 18 %)	55,4 (66,6 - 17 %)	14,9 (18,5 - 19 %)
freistehende Einfamilienhäuser	348 (421 - 17 %)	257,2 (314,5 - 18 %)	70,0 (80,1 - 13 %)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	79 (58 + 34 %)	75,0 (55,2 + 36 %)	22,4 (14,7 + 52 %)
Landvillen	0 (0)	0 (0,0)	0 (0,0)
Stadtvillen	0 (2 - 100 %)	0,0 (2,8 - 100 %)	0,0 (0,3 - 100 %)
Wohnhäuser mit teilvergewerblicher Nutzung	2 (1 + 100 %)	1,5 (0,7 + 114 %)	0,31 (0,1 + 210 %)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	19 (18 + 6 %)	17,4 (14,9 + 17 %)	4,7 (4,0 + 18 %)

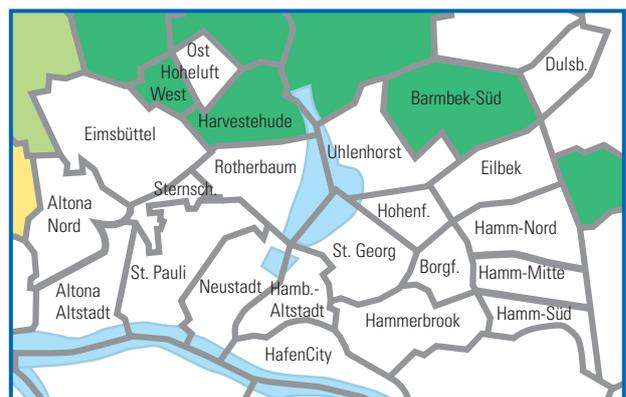
4

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2010



	keine Kauffälle
	1
	2
	3 bis 4
	5 bis 6
	7 bis 9
	10 bis 19
	20 und mehr



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2010

Allermöhe	-
Alsterdorf	5
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	5
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	1
Bergedorf	6
Bergstedt	7
Billbrook	-
Billstedt	34
Billwerder	-
Blankenese	12
Borgfelde	-
Bramfeld	15
Cranz	-
Curslack	6
Dulsberg	-
Duvenstedt	16
Eidelstedt	14
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißenhof	15
Eppendorf	1
Farmsen-Berne	10
Finkenwerder	-
Francop	1
Fuhlsbüttel	2
Groß Borstel	2
Groß Flottbek	3
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	-
Hamm-Süd	-
Harburg	-
Harvestehude	1
Hausbruch	15
Heimfeld	1
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	1
Hohenfelde	-
Horn	-
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	8
Jenfeld	2
Kirchwerder	22
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	18
Lemsahl-Mellingstedt	18
Lohbrügge	10
Lokstedt	1
Lurup	22
Marienthal	1
Marmstorf	2
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuenfelde	1
Neuengamme	6
Neugraben-Fischbek	48
Neuland	-
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienstedt	37
Nienstedten	6

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	10
Osdorf	5
Othmarschen	3
Ottensen	-
Poppenbüttel	17
Rahlstedt	56
Reitbrook	-
Rissen	17
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
Rönneburg	1
Sasel	43
Schnelsen	17
Sinstorf	1
Spadenland	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	2
Sternschanze	-
Sülldorf	6
Tatenberg	2
Tonndorf	4
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkisdorf	23
Waltershof	-
Wandsbek	-
Wellingsbüttel	19
Wilhelmsburg	28
Wilstorf	1
Winterhude	1
Wohldorf-Ohlstedt	9
Hamburg gesamt	644

4.2.4 Gesamtkaufpreise

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	40.000	31.290	31.290
	Maximum	1.050.000	155.720	1.050.000
	Mittelwert	179.400	71.360	110.380
	Größe	279 m ²	319 m ²	305 m ²
	Anzahl	13	23	36
Doppelhaushälfte	Minimum	49.000	47.930	47.930
	Maximum	354.000	137.000	354.000
	Mittelwert	120.180	90.700	116.070
	Größe	415 m ²	481 m ²	426 m ²
	Anzahl	105	17	122
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	62.000	56.930	56.930
	Maximum	845.000	274.730	845.000
	Mittelwert	218.380	101.700	202.850
	Größe	774 m ²	583 m ²	749 m ²
	Anzahl	287	44	331
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	30.000	*	30.000
	Maximum	960.000		960.000
	Mittelwert	304.200		301.400
	Größe	1.018 m ²		1.018 m ²
	Anzahl	69	1	70
Sonstige Bauweisen	Minimum	80.000	-	80.000
	Maximum	313.000		313.000
	Mittelwert	174.280		174.280
	Größe	588 m ²		588 m ²
	Anzahl	9	0	9

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Gesamtkaufpreise in Euro
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2010

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	31.290	46.000	40.000	104.910	340.000	31.290
	Maximum	67.750	107.700	169.000	155.720	1.050.000	1.050.000
	Mittelwert	48.850	90.390	92.050	117.410	695.000	110.380
	Größe	332 m ²	367 m ²	238 m ²	273 m ²	320 m ²	305 m ²
	Anzahl	16	4	8	6	2	36
Doppelhaus- hälfte	Minimum	47.930	59.100	59.590	49.000	191.000	47.930
	Maximum	115.000	232.500	163.000	290.000	354.000	354.000
	Mittelwert	70.760	109.480	112.240	136.700	294.330	116.070
	Größe	446 m ²	445 m ²	381 m ²	420 m ²	616 m ²	426 m ²
	Anzahl	13	46	36	24	3	122
Freistehen- des Einfamilien- haus	Minimum	56.930	74.310	90.000	127.500	160.000	56.930
	Maximum	180.000	305.000	392.000	845.000	705.000	845.000
	Mittelwert	91.930	149.050	188.400	302.150	493.460	202.850
	Größe	623 m ²	752 m ²	700 m ²	864 m ²	764 m ²	749 m ²
	Anzahl	54	92	84	90	11	331
Ein- / Zwei- familienhaus mit mehr als einer Woh- nung	Minimum	30.000	90.000	80.000	140.000	425.000	30.000
	Maximum	277.500	350.000	453.000	909.000	960.000	960.000
	Mittelwert	139.000	197.680	253.090	370.040	673.190	301.400
	Größe	985 m ²	896 m ²	1.101 m ²	1.046 m ²	1.007 m ²	1.010 m ²
	Anzahl	10	17	17	18	8	70
Sonstige Bauweisen	Minimum		80.000				80.000
	Maximum	*	313.000	*	*	*	313.000
	Mittelwert		155.130				174.280
	Größe		744 m ²				588 m ²
	Anzahl	1	4	1	1	2	9
Alle Bauweisen	Minimum	30.000	46.000	40.000	49.000	160.000	30.000
	Maximum	210.000	350.000	453.000	909.000	1.050.000	1.050.000
	Mittelwert	85.440	141.680	171.470	274.350	518.640	190.060
	Größe	589 m ²	671 m ²	640 m ²	784 m ²	747 m ²	681 m ²
	Anzahl	92	163	148	139	26	568

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.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2010

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	70	127	70
	Maximum	4.007	441	4.007
	Mittelwert	470	226	326
	Anzahl	30	43	73
Doppelhaushälfte	Minimum	131	112	112
	Maximum	750	266	750
	Mittelwert	316	179	293
	Anzahl	107	21	128
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	82	107	82
	Maximum	1.539	378	1.539
	Mittelwert	300	171	282
	Anzahl	301	48	349
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	33	167	33
	Maximum	742	225	742
	Mittelwert	308	195	304
	Anzahl	73	3	76
Sonstige Bauweisen	Minimum	69	-	69
	Maximum	945	-	945
	Mittelwert	373	0	373
	Anzahl	10	0	10
Alle Bauweisen	Minimum	33	107	33
	Maximum	4.007	441	4.007
	Mittelwert	315	194	293
	Anzahl	521	115	636

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2010**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	*	125	155	*	*	70
	Maximum	*	580	673	*	*	4.008
	Mittelwert		272	366			470
	Anzahl	2	9	15	2	2	30
Doppelhaus- hälfte	Minimum	160	131	140	162	252	131
	Maximum	271	456	529	725	750	750
	Mittelwert	201	268	331	373	519	316
	Anzahl	4	44	31	25	3	107
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	88	82	120	143	164	82
	Maximum	254	399	508	1.086	1.539	1.539
	Mittelwert	160	223	282	373	684	300
	Anzahl	22	89	85	93	12	301
Ein- / Zwei- familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	32	83	96	300	581	32
	Maximum	178	345	425	551	742	742
	Mittelwert	118	235	258	374	668	304
	Anzahl	9	19	19	18	8	73
Sonstige Bauweisen	Minimum	*	69	*	*	*	69
	Maximum	*	432	*	*	*	945
	Mittelwert		217				373
	Anzahl	1	5	1	1	2	10
Alle Bauweisen	Minimum	33	69	96	143	164	33
	Maximum	271	580	673	1.086	4.007	4.007
	Mittelwert	152	239	297	375	804	315
	Anzahl	37	166	152	139	27	521

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

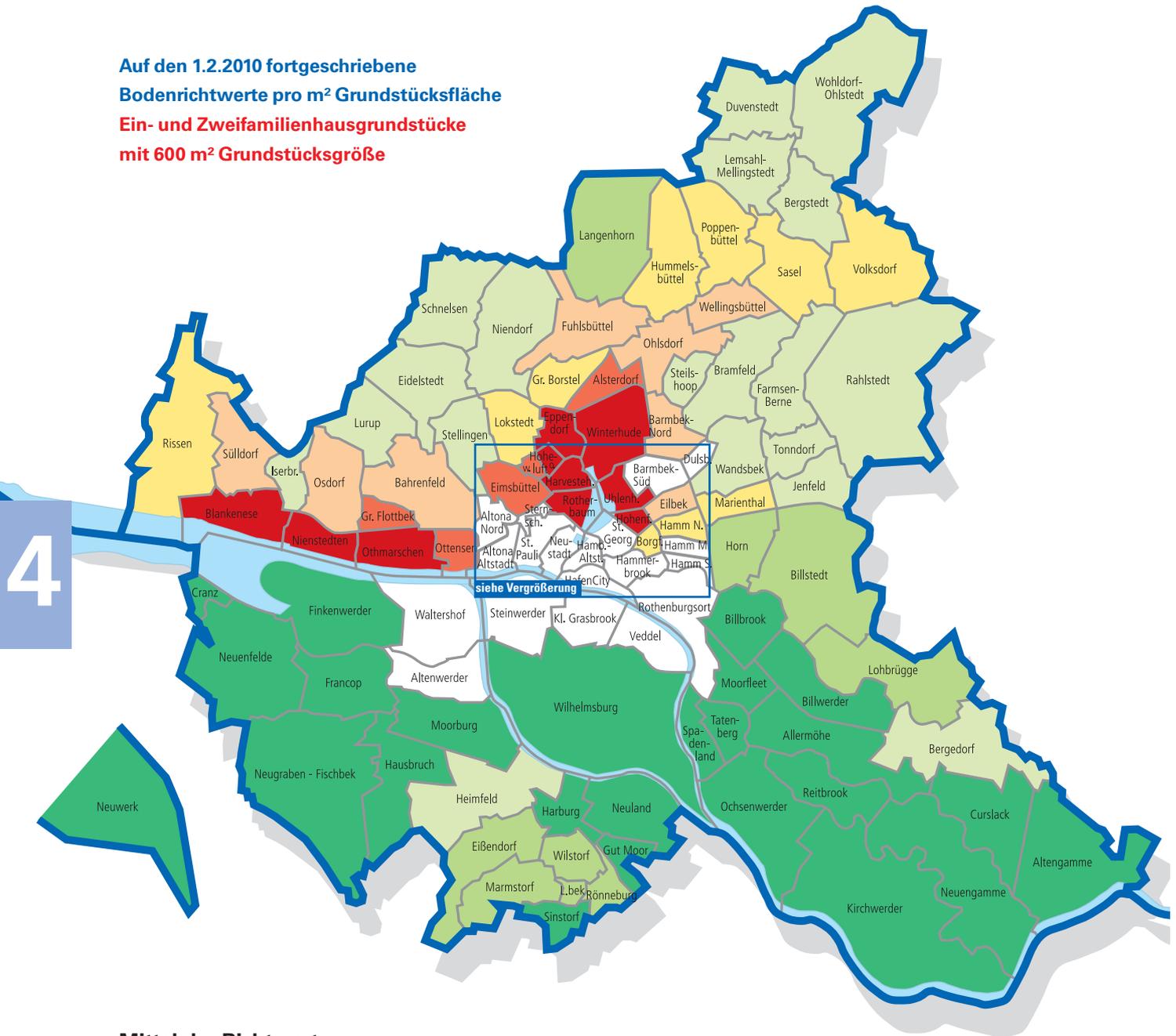
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

4

Stadtteilübersicht

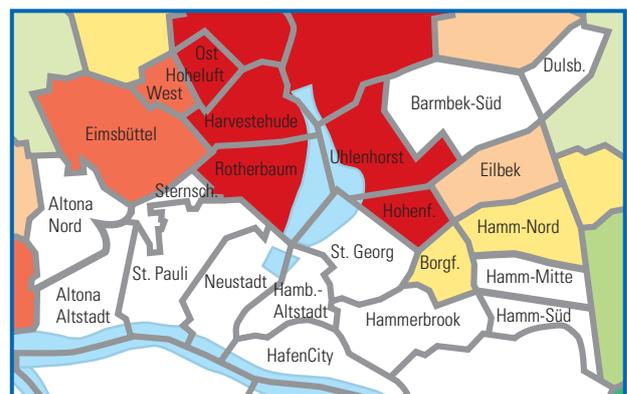
Auf den 1.2.2010 fortgeschriebene
Bodenrichtwerte pro m² Grundstücksfläche

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
mit 600 m² Grundstücksgröße



Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

	keine Richtwerte	
	bis 168	(bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 168 bis 235	(50 % – 70 %)
	über 235 bis 302	(70 % – 90 %)
	über 302 bis 369	(90 % – 110 %)
	über 369 bis 503	(110 % – 150 %)
	über 503 bis 670	(150 % – 200 %)
	über 670	(über 200 %)



Stadtteil-Übersicht über auf den 1.2.2010 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 m² Grundstücksgröße

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	12	121	150	135
Alsterdorf	26	377	869	545
Altengamme	5	121	125	123
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	-	-	-	-
Altona-Nord	-	-	-	-
Bahrenfeld	26	300	520	390
Barmbek-Nord	4	396	396	396
Barmbek-Süd	-	-	-	-
Bergedorf	54	153	364	257
Bergstedt	31	255	319	280
Billbrook	1	128	128	128
Billstedt	69	169	237	208
Billwerder	6	121	142	127
Blankenese	74	439	1.868	840
Borgfelde	1	336	336	336
Bramfeld	83	248	320	289
Cranz	4	94	109	101
Curslack	5	140	172	157
Dulsberg	-	-	-	-
Duvenstedt	27	209	290	243
Eidelstedt	50	212	320	258
Eilbek	3	323	593	497
Eimsbüttel	3	284	664	524
Eißendorf	61	176	244	213
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	51	211	302	263
Finkenwerder	27	113	166	134
Francop	6	94	114	99
Fuhlsbüttel	25	284	459	396
Groß Borstel	17	284	446	342
Groß Flottbek	31	374	893	638
Gut Moor	2	110	110	110
HafenCity	-	-	-	-
Hamburg-Altstadt	-	-	-	-
Hammerbrook	-	-	-	-
Hamm-Mitte	-	-	-	-
Hamm-Nord	5	316	318	317
Hamm-Süd	-	-	-	-
Harburg	1	72	72	72
Harvestehude	13	1.043	2.262	1.348
Hausbruch	33	125	195	152
Heimfeld	30	116	290	236
Hoheluft-Ost	1	798	798	798
Hoheluft-West	2	595	711	653
Hohenfelde	2	715	876	795
Horn	9	171	237	210
Hummelsbüttel	29	217	447	319
Iserbrook	29	265	378	298
Jenfeld	27	230	268	243
Kirchwerder	21	121	162	129
Kleiner Grasbrook	-	-	-	-

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Langenbek	5	176	188	184
Langenhorn	101	144	239	204
Lemsahl-Mellingstedt	31	244	356	285
Lohbrügge	78	187	306	227
Lokstedt	48	213	609	350
Lurup	44	201	273	237
Marienthal	32	242	406	357
Marmstorf	33	194	281	229
Moorburg	2	110	110	110
Moorfleet	5	100	136	112
Neuenfelde	19	79	125	94
Neuengamme	12	114	138	119
Neugraben-Fischbek	64	149	242	168
Neuland	8	100	123	112
Neustadt	-	-	-	-
Neuwerk	1	35	35	35
Niendorf	107	171	414	293
Nienstedten	42	515	1.226	686
Ochsenwerder	9	99	128	115
Ohlsdorf	24	320	531	453
Osdorf	49	258	682	414
Othmarschen	54	408	1.353	747
Ottensen	6	429	951	571
Poppenbüttel	64	242	500	305
Rahlstedt	147	172	310	258
Reitbrook	5	114	128	116
Rissen	51	204	579	358

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	14	93	210	183
Sasel	66	303	413	325
Schnelsen	63	253	347	288
Sinstorf	15	154	188	168
Spadenland	1	125	125	125
St. Georg	-	-	-	-
St. Pauli	-	-	-	-
Steilshoop	5	280	300	292
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	34	193	294	256
Sternschanze	-	-	-	-
Sülldorf	26	304	691	416
Tatenberg	4	121	125	123
Tonndorf	39	182	296	260
Uhlenhorst	6	1.450	2.626	2.116
Veddel	-	-	-	-
Volkssdorf	62	237	389	348
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	28	242	383	281
Wellingsbüttel	40	294	534	455
Wilhelmsburg	51	88	183	132
Wilstorf	22	171	232	194
Winterhude	25	455	2.784	1.231
Wohldorf-Ohlstedt	29	219	329	288
Hamburg gesamt	2.495	35	2.784	335

4.2.6 Indexreihen

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

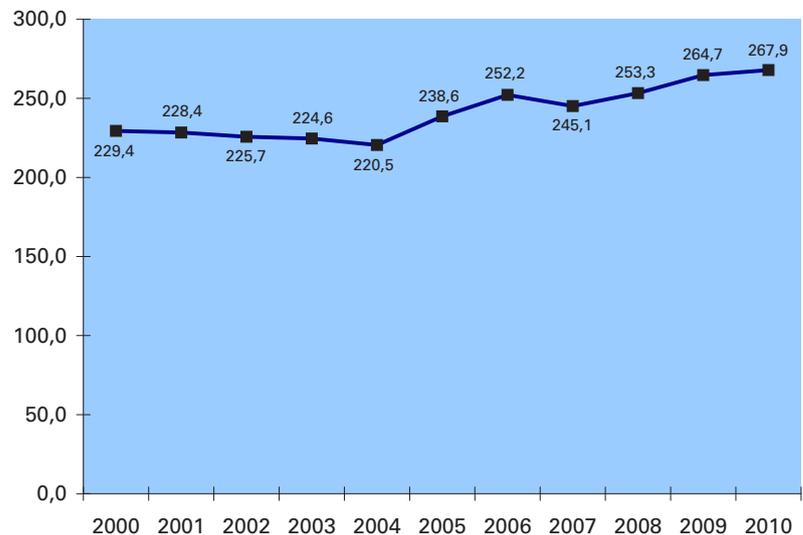
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze
ohne Reihenhausgrundstücke)

Die Indexzahlen beziehen sich
jeweils auf das Jahresende, die In-
dexzahl für 2010 auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
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	251,5	302,6	253,3	237,5	421,3
2009	282,0	317,3	264,7	251,8	422,8
2010	318,1	330,3	267,9	262,9	369,6

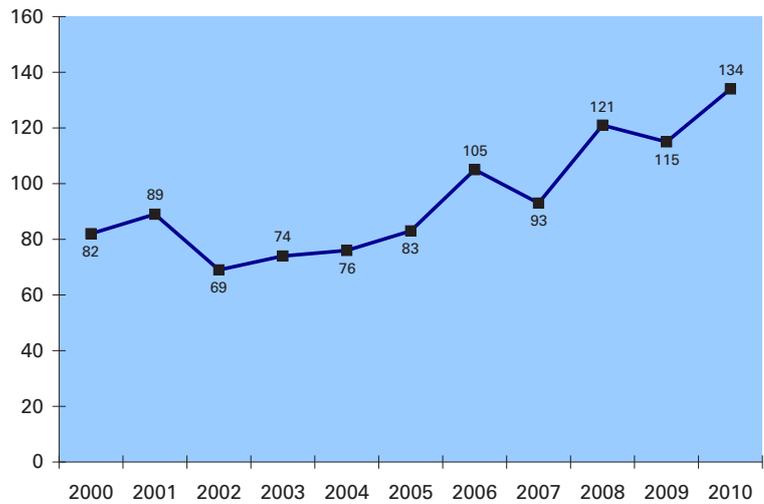
Stichtag ist der 31. 12. des jeweiligen Jahres
(2010 = Jahresmittel)

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

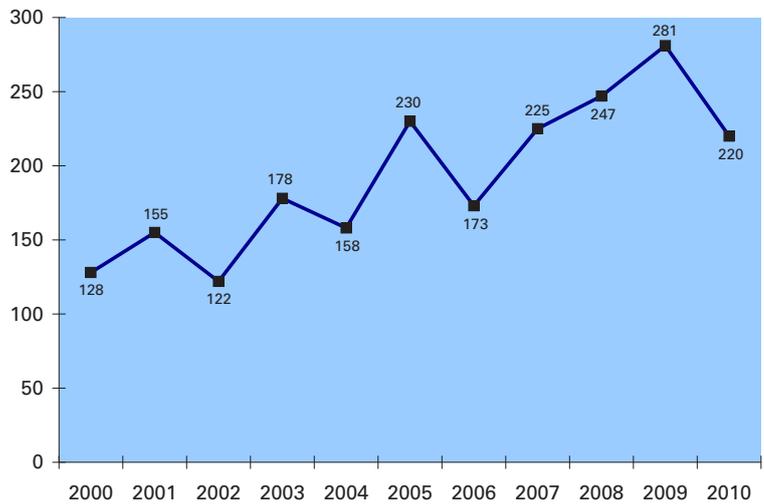


4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

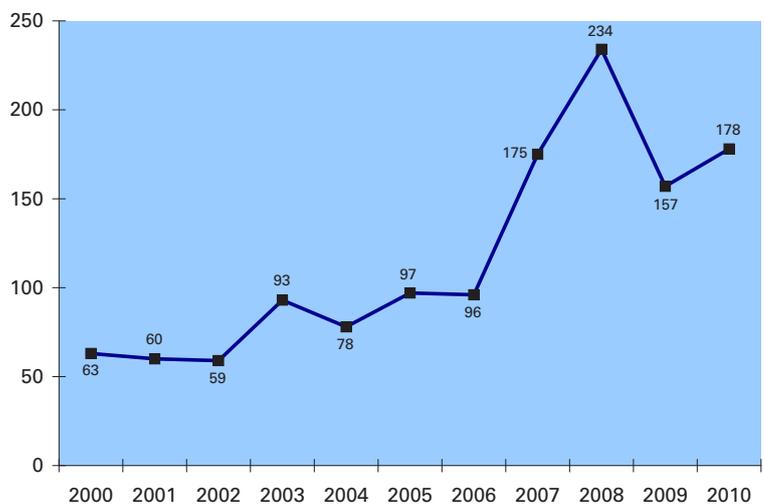
4.3.1 Vertragszahlen



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



4

Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2010

	Vertragszahlen 2010 (2009 ± %)	Flächenumsatz 2010 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2009 ± %)	Geldumsatz 2010 [in Millionen Euro] (2009 ± %)
Gesamt	134 (115 + 17 %)	220,0 (281,4 - 22 %)	177,7 (157,2 + 13 %)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	19 (13 + 46 %)	32,4 (23,0 + 41 %)	43,2 (15,4 + 181 %)
ohne teilgewerbliche Nutzung	115 (102 + 13 %)	187,7 (258,3 - 27 %)	134,5 (141,8 - 5 %)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	52 (30 + 73 %)	69,2 (47,1 + 47 %)	47,4 (35,5 + 34 %)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	64 (72 - 11 %)	111,5 (211,7 - 47 %)	113,9 (108,5 + 5 %)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	18 (13 + 38 %)	39,3 (22,6 + 74 %)	16,4 (13,1 + 25 %)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	5 (1 + 400 %)	13,9 (4,9 + 184 %)	4,5 (2,1 + 114 %)

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 2010

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum	110	260	208	212	463	110
	Maximum	665	806	4.663	3.620	4.259	4.663
	Mittelwert	357	434	929	1.168	1.347	979
	Mittlere GSF	1.007	1.340	1.895	1.802	1.218	1.620
	Anzahl	6	11	29	30	15	91
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum	235	500	336	426	976	235
	Maximum	581	1.800	1.462	1.738	2.349	2.349
	Mittelwert	424	842	665	850	1.479	868
	Mittlere GFZ	1,04	0,70	1,73	1,35	1,11	1,35
	Anzahl	6	9	25	25	14	79

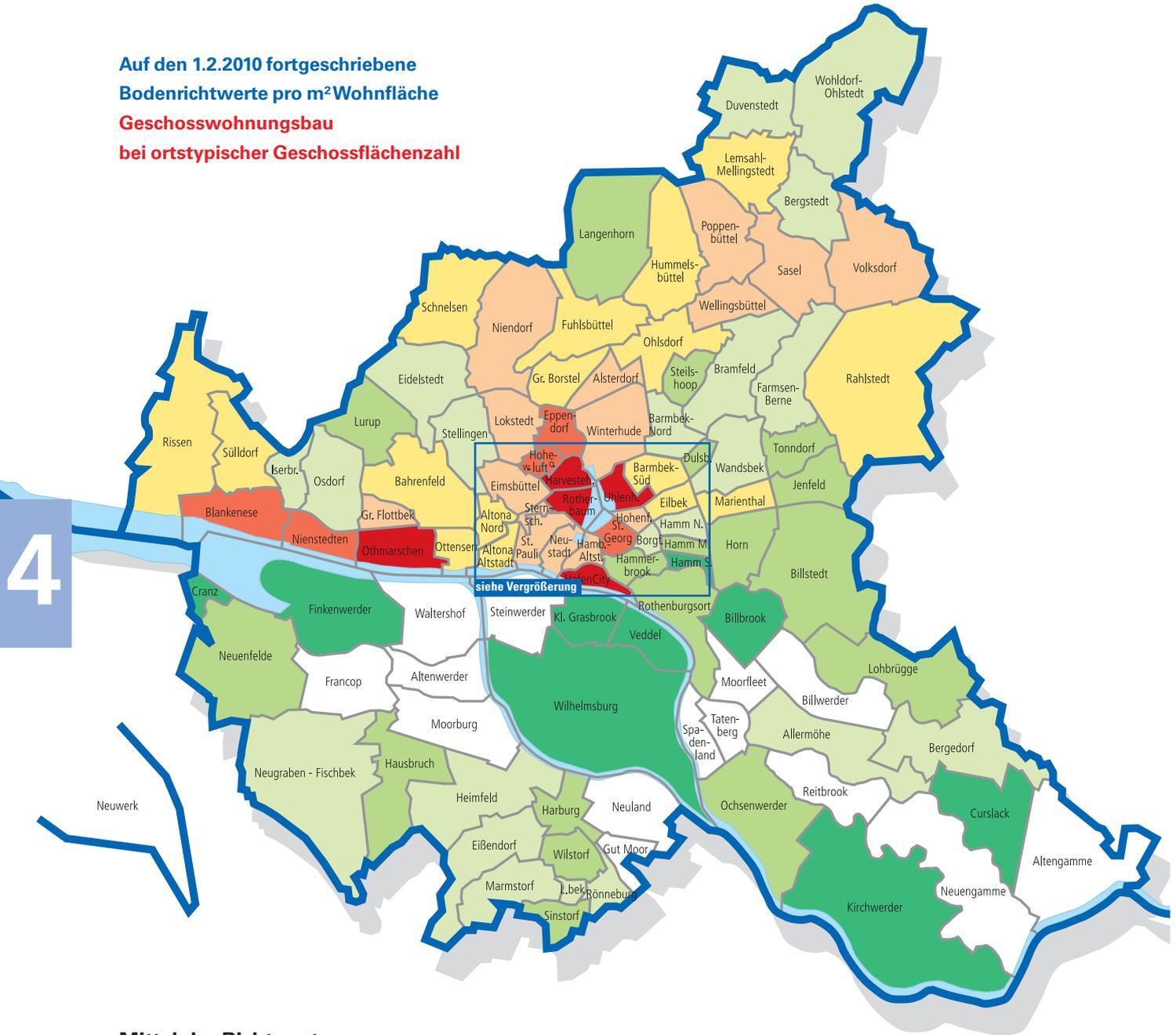
GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

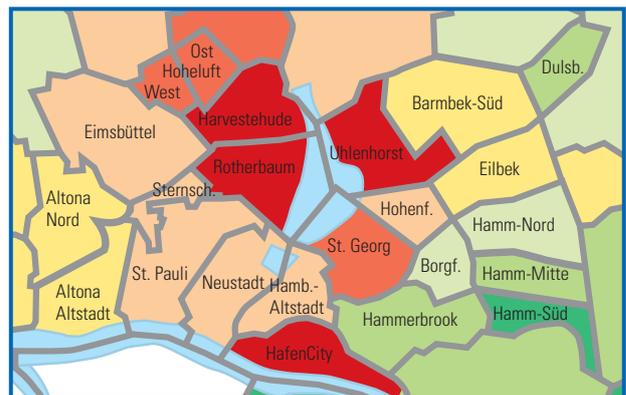
Auf den 1.2.2010 fortgeschriebene
Bodenrichtwerte pro m² Wohnfläche

Geschosswohnungsbau
bei ortstypischer Geschossflächenzahl



Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

	keine Richtwerte	
	bis 302	(bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 302 bis 422	(50 % – 70 %)
	über 422 bis 543	(70 % – 90 %)
	über 543 bis 663	(90 % – 110%)
	über 663 bis 905	(110 % – 150 %)
	über 905 bis 1.206	(150 % – 200 %)
	über 1.206	(über 200 %)



Stadtteil-Übersicht über auf den 1.2.2010 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	4	431	443	435
Alsterdorf	28	476	1.327	745
Altengamme	-	-	-	-
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	56	314	1.384	634
Altona-Nord	25	322	671	569
Bahrenfeld	37	412	829	554
Barmbek-Nord	53	403	550	466
Barmbek-Süd	41	482	713	563
Bergedorf	44	302	769	431
Bergstedt	6	465	544	510
Billbrook	3	231	231	231
Billstedt	106	258	391	326
Billwerder	-	-	-	-
Blankenese	28	621	1.833	958
Borgfelde	12	388	462	426
Bramfeld	60	451	684	530
Cranz	1	296	296	296
Curslack	2	260	307	284
Dulsberg	16	376	400	386
Duvenstedt	5	432	577	503
Eidelstedt	36	353	526	433
Eilbek	27	462	799	566
Eimsbüttel	95	417	1.544	803
Eißendorf	26	397	544	483
Eppendorf	31	473	1.697	1.059

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	32	409	550	473
Finkenwerder	19	259	321	292
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	28	413	700	548
Groß Borstel	11	545	700	606
Groß Flottbek	14	494	1.297	822
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	7	1.094	1.475	1.208
Hamburg-Altstadt	4	750	979	895
Hammerbrook	4	312	392	342
Hamm-Mitte	11	283	329	313
Hamm-Nord	26	404	508	424
Hamm-Süd	5	288	304	296
Harburg	35	246	500	412
Harvestehude	21	703	3.461	1.602
Hausbruch	8	262	475	337
Heimfeld	22	305	622	464
Hoheluft-Ost	12	644	1.232	919
Hoheluft-West	22	589	1.735	953
Hohenfelde	17	508	1.326	772
Horn	54	300	403	349
Hummelsbüttel	19	419	708	583
Iserbrook	14	462	733	529
Jenfeld	23	291	406	359
Kirchwerder	3	260	307	292
Kleiner Grasbrook	1	278	278	278

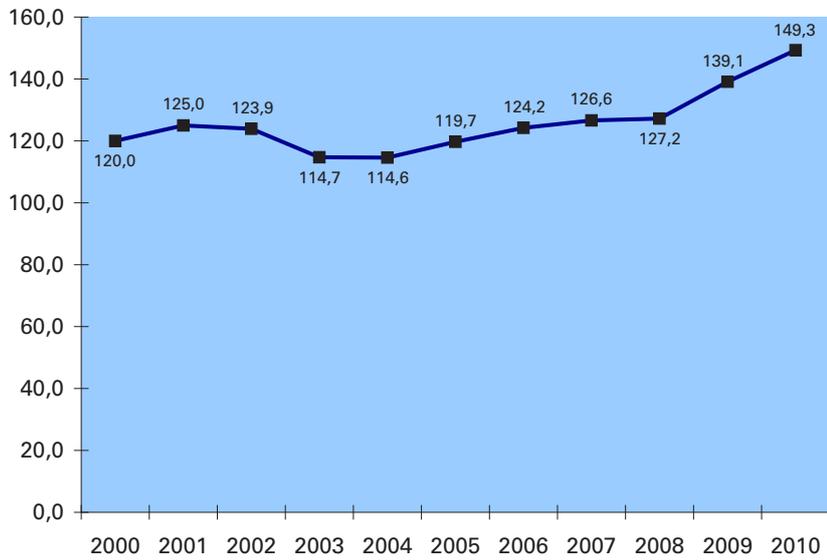


Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Langenbek	3	442	471	461
Langenhorn	63	307	477	402
Lemsahl-Mellingstedt	4	512	795	646
Lohbrügge	56	324	590	413
Lokstedt	38	410	1.128	667
Lurup	30	297	471	403
Marienthal	18	451	824	586
Marmstorf	9	385	476	424
Moorburg	-	-	-	-
Moorfleet	-	-	-	-
Neuenfelde	2	318	318	318
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	35	324	620	428
Neuland	-	-	-	-
Neustadt	15	708	903	815
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	51	504	846	675
Nienstedten	7	829	1.862	1.177
Ochsenwerder	1	307	307	307
Ohlsdorf	28	421	1.008	606
Osdorf	35	293	11.401	530
Othmarschen	10	522	2.217	1.238
Ottensen	58	425	2.178	654
Poppenbüttel	21	600	1.112	757
Rahlstedt	83	406	721	568
Reitbrook	-	-	-	-
Rissen	15	468	641	569

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rothenburgsort	19	208	388	318
Rotherbaum	39	610	3.538	1.722
Rönneburg	1	458	458	458
Sasel	16	688	862	740
Schnelsen	33	462	700	545
Sinstorf	4	384	449	415
Spadenland	-	-	-	-
St. Georg	12	765	1.509	930
St. Pauli	42	392	1.127	817
Steilshoop	10	244	432	335
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	42	309	577	456
Sternschanze	15	473	803	667
Sülldorf	11	440	678	563
Tatenberg	-	-	-	-
Tonndorf	22	355	475	400
Uhlenhorst	32	535	3.948	1.387
Veddel	4	249	282	261
Volkssdorf	18	518	791	677
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	57	341	609	437
Wellingsbüttel	10	652	1.038	886
Wilhelmsburg	54	199	353	286
Wilstorf	21	349	475	417
Winterhude	65	448	3.526	899
Wohldorf-Ohlstedt	3	500	545	528
Hamburg gesamt	2.266	199	3.948	603

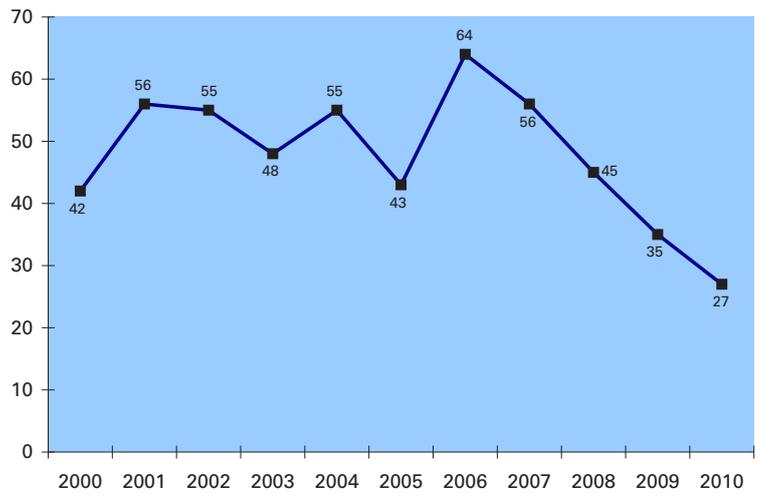
4.3.5 Indexreihe

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

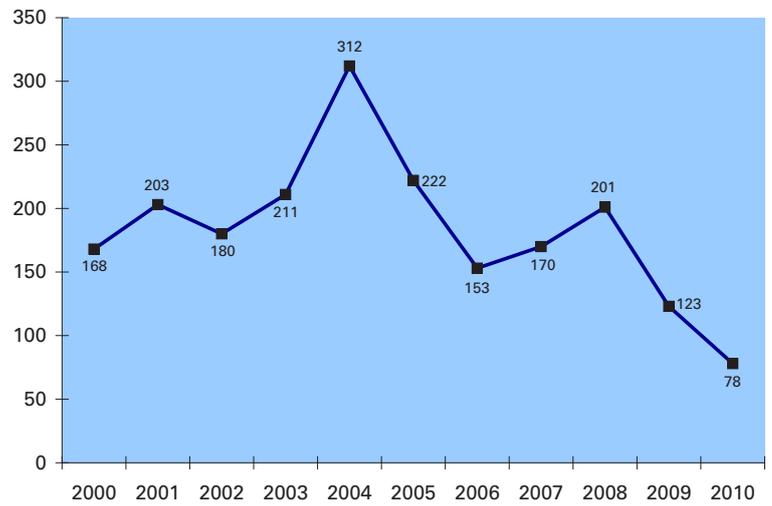


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende, für 2010 auf das Jahresmittel.

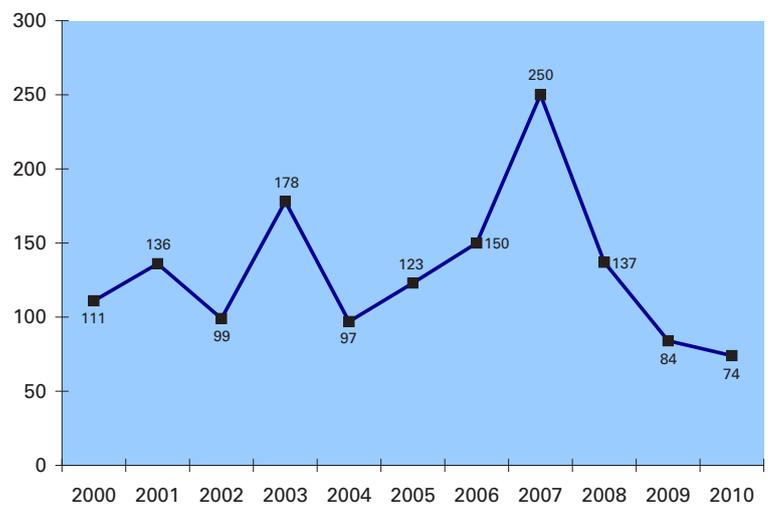
**4.4 Bauplätze für
Büro- und Geschäftshäuser**
4.4.1 Vertragszahlen



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2010

	Vertragszahlen 2010 (2009 ± %)	Flächenumsatz 2010 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2009 ± %)	Geldumsatz 2010 [in Millionen Euro] (2009 ± %)
Gesamt	27 (35 - 23%)	78,2 (123,2 - 37%)	74,1 (84,2 - 12%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser	6 (18 - 67%)	18,3 (52,3 - 65%)	13,2 (29,5 - 55%)
reine Bürohäuser	6 (5 + 20%)	29,6 (34,6 - 14%)	13,6 (37,8 - 64%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	13 (11 + 18%)	26,4 (36,2 - 27%)	44,5 (16,8 + 165%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	2 (1 + 100%)	3,9 (0,2 + 1850%)	2,8 (0,2 + 1300%)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt	1 (0)	7,8 (0,0)	14,4 (0,0)
Innenstadtrand	7 (2 + 250%)	11,9 (14,6 - 18%)	31,4 (20,2 + 55%)
sonstige Lagen	19 (33 - 42%)	58,5 (108,7 - 46%)	28,3 (64,0 - 56%)

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 Siedbaubeiträge.

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 2010

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2010	2010	2010
Gesamt	1.308	20	3.098
Reine Geschäftshäuser	592	6	3.050
Reine Bürohäuser	1.235	5	5.666
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	1.827	9	1.704
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze	-	0	-

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.

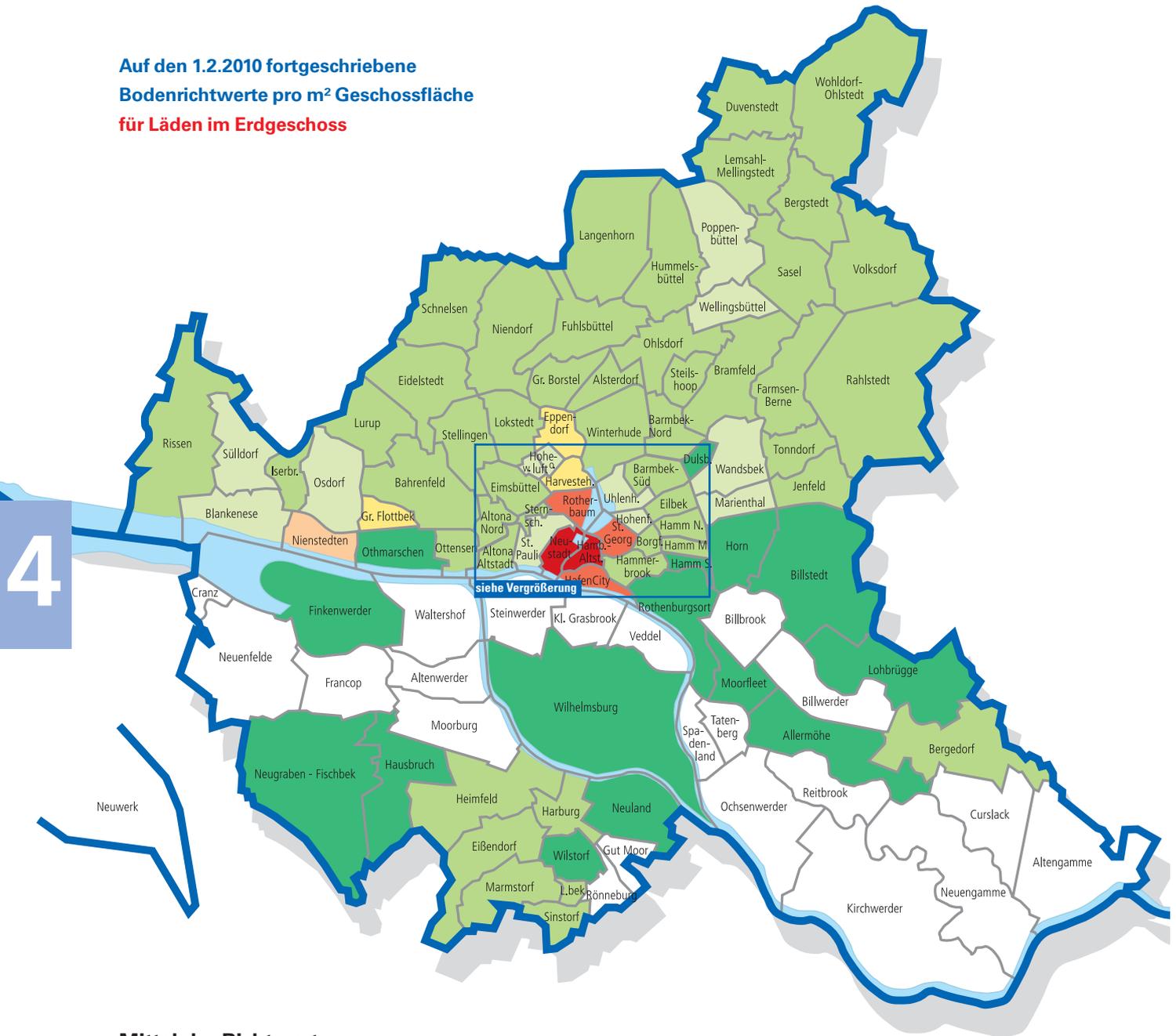
Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2010

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² GF86]	Anzahl der Fälle	Mittlere GFZ86
	2010	2010	2010
Gesamt	961	14	2,14
Reine Geschäftshäuser	1.497	5	0,81
Reine Bürohäuser	871	3	1,88
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	558	6	3,74
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	-	0	-



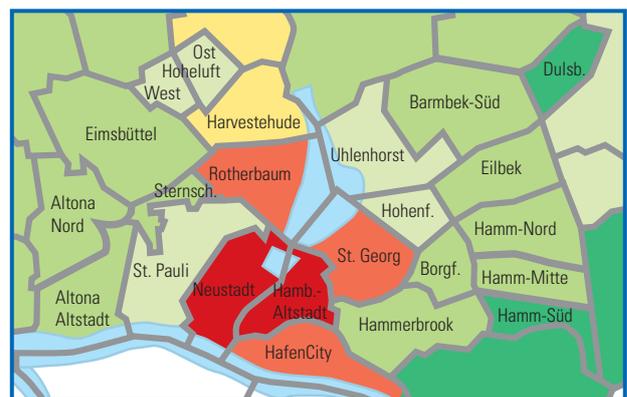
Stadtteilübersicht

Auf den 1.2.2010 fortgeschriebene
Bodenrichtwerte pro m² Geschossfläche
für Läden im Erdgeschoss



Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

	keine Richtwerte
	bis 350 (bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 350 bis 490 (50 % – 70 %)
	über 490 bis 630 (70 % – 90 %)
	über 630 bis 770 (90 % – 110 %)
	über 770 bis 1.050 (110 % – 150 %)
	über 1.050 bis 1.400 (150 % – 200 %)
	über 1.400 (über 200 %)



Stadtteil-Übersicht über auf den 1.2.2010 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss

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	23	250	920	444
Altona-Nord	8	300	570	431
Bahrenfeld	14	270	540	371
Barmbek-Nord	22	310	560	420
Barmbek-Süd	16	360	660	466
Bergedorf	25	290	1.100	439
Bergstedt	2	350	440	395
Billbrook	-	-	-	-
Billstedt	34	250	800	347
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	11	330	560	444
Eilbek	9	370	610	431
Eimsbüttel	48	340	670	449
Eißendorf	5	330	440	376
Eppendorf	15	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	13	310	560	401
Finkenwerder	3	260	290	277
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	8	360	420	383
Groß Borstel	4	380	480	423
Groß Flottbek	2	590	690	640
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	8	1.200	1.600	1.300
Hamburg-Altstadt	28	986	13.294	3.971
Hammerbrook	5	280	394	354
Hamm-Mitte	4	310	590	398
Hamm-Nord	4	360	370	368
Hamm-Süd	1	260	260	260
Harburg	32	280	900	431
Harvestehude	7	510	1.150	731
Hausbruch	3	310	430	350
Heimfeld	5	300	460	366
Hoheluft-Ost	8	420	620	558
Hoheluft-West	12	410	610	499
Hohenfelde	10	360	870	499
Horn	13	300	480	340
Hummelsbüttel	9	350	480	427
Iserbrook	2	430	480	455
Jenfeld	6	330	540	405
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	20	290	480	366
Lemsahl-Mellingstedt	1	440	440	440
Lohbrügge	20	250	440	349
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	13	260	440	335
Neuland	3	260	310	293
Neustadt	25	430	15.179	4.750
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	14	380	620	488
Nienstedten	1	1.000	1.000	1.000
Ochsenwerder	-	-	-	-
Ohlsdorf	9	300	470	399
Osdorf	8	370	980	534
Othmarschen	1	340	340	340
Ottensen	18	330	730	443
Poppenbüttel	10	360	1.000	558
Rahlstedt	25	320	610	392
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	9	280	480	328
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	544	2.111	1.116
St. Pauli	37	300	1.200	510
Steilshoop	5	330	430	390
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	18	330	480	379
Sternschanze	11	300	450	405
Sülldorf	2	360	650	505
Tatenberg	-	-	-	-
Tonndorf	9	290	550	367
Uhlenhorst	9	380	740	553
Veddel	-	-	-	-
Volkssdorf	7	250	620	480
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	22	310	1.200	506
Wellingsbüttel	3	430	640	510
Wilhelmsburg	18	250	430	302
Wilstorf	7	310	430	341
Winterhude	22	350	790	477
Wohldorf-Ohlstedt	1	440	440	440
Hamburg gesamt	892	200	15.179	700

Stadtteilübersicht

Auf den 1.2.2010 fortgeschriebene
Bodenrichtwerte pro m² Geschossfläche

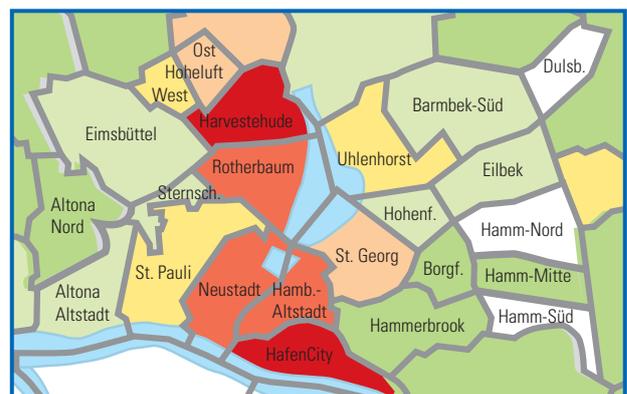
Bürogrundstücke
bei ortstypischer Geschossflächenzahl



4

Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

	keine Richtwerte
	bis 239 (bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 239 bis 335 (50 % – 70 %)
	über 335 bis 430 (70 % – 90 %)
	über 430 bis 526 (90 % – 110 %)
	über 526 bis 717 (110 % – 150 %)
	über 717 bis 956 (150 % – 200 %)
	über 956 (über 200 %)



Stadtteil-Übersicht über auf den 1.2.2010 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche (Schichtwerte) für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	2	150	232	191
Alsterdorf	1	290	290	290
Altengamme	-	-	-	-
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	24	235	734	386
Altona-Nord	3	265	281	275
Bahrenfeld	5	240	300	267
Barmbek-Nord	15	242	451	324
Barmbek-Süd	16	265	475	361
Bergedorf	16	200	407	291
Bergstedt	-	-	-	-
Billbrook	1	240	240	240
Billstedt	11	230	281	269
Billwerder	-	-	-	-
Blankenese	2	520	581	550
Borgfelde	5	280	349	316
Bramfeld	6	280	383	316
Cranz	-	-	-	-
Curslack	-	-	-	-
Dulsberg	-	-	-	-
Duvenstedt	-	-	-	-
Eidelstedt	7	240	426	351
Eilbek	8	285	400	379
Eimsbüttel	19	260	575	396
Eißendorf	-	-	-	-
Eppendorf	11	345	1.112	686

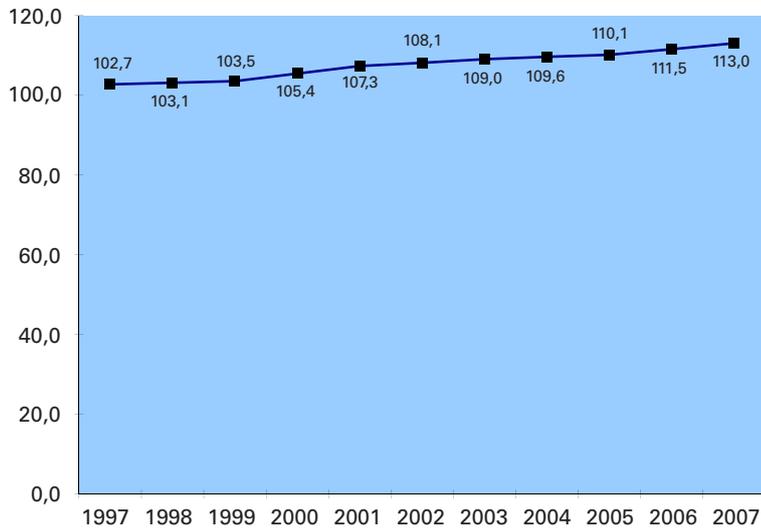
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	6	252	374	318
Finkenwerder	-	-	-	-
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	2	320	340	330
Groß Borstel	6	279	420	338
Groß Flottbek	1	624	624	624
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	11	932	1.271	1.037
Hamburg-Altstadt	36	629	1.245	898
Hammerbrook	14	220	400	298
Hamm-Mitte	4	250	280	263
Hamm-Nord	-	-	-	-
Hamm-Süd	-	-	-	-
Harburg	19	236	420	331
Harvestehude	2	374	1.938	1.156
Hausbruch	1	273	273	273
Heimfeld	2	225	249	237
Hoheluft-Ost	7	504	614	573
Hoheluft-West	4	265	558	464
Hohenfelde	4	292	492	371
Horn	2	280	300	290
Hummelsbüttel	2	280	426	353
Iserbrook	1	360	360	360
Jenfeld	3	247	354	286
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	13	277	400	320
Lemsahl-Mellingstedt	-	-	-	-
Lohbrügge	4	208	258	234
Lokstedt	4	275	378	321
Lurup	4	237	279	262
Marienthal	2	437	455	446
Marmstorf	-	-	-	-
Moorburg	-	-	-	-
Moorfleet	-	-	-	-
Neuenfelde	-	-	-	-
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	4	271	349	294
Neuland	3	219	262	237
Neustadt	38	650	1.479	912
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	8	240	460	387
Nienstedten	1	710	710	710
Ochsenwerder	-	-	-	-
Ohlsdorf	5	360	440	408
Osdorf	5	312	400	365
Othmarschen	2	320	320	320
Ottensen	10	257	575	355
Poppenbüttel	6	250	494	393
Rahlstedt	13	210	410	288
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	270	270	270
Schnelsen	5	280	330	299
Sinstorf	1	265	265	265
Spadenland	-	-	-	-
St. Georg	20	500	900	648
St. Pauli	18	279	920	507
Steilshoop	3	211	310	260
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	4	265	291	279
Sternschanze	4	344	438	399
Sülldorf	2	260	275	267
Tatenberg	-	-	-	-
Tonndorf	6	240	279	262
Uhlenhorst	9	283	732	512
Veddel	1	320	320	320
Volkendorf	4	382	571	463
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	12	223	451	325
Wellingsbüttel	1	440	440	440
Wilhelmsburg	3	194	259	232
Wilstorf	1	242	242	242
Winterhude	17	282	503	382
Wohldorf-Ohlstedt	-	-	-	-
Hamburg gesamt	533	150	1.938	478

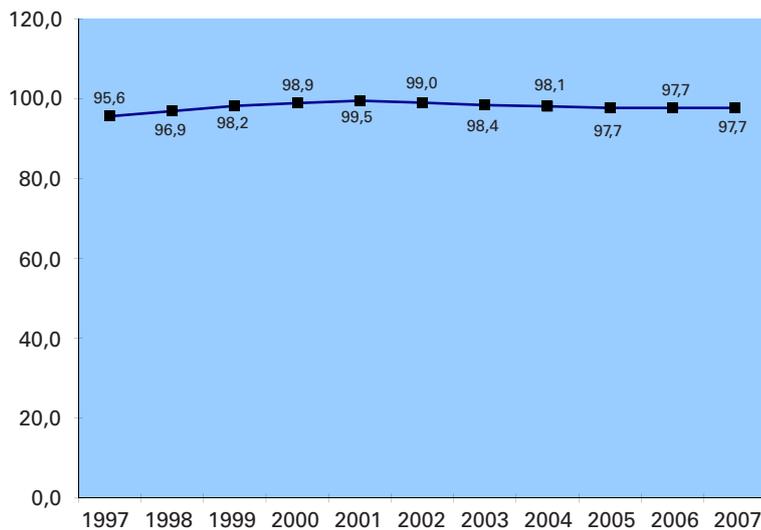
4.4.5 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (RW 31.12.1992 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

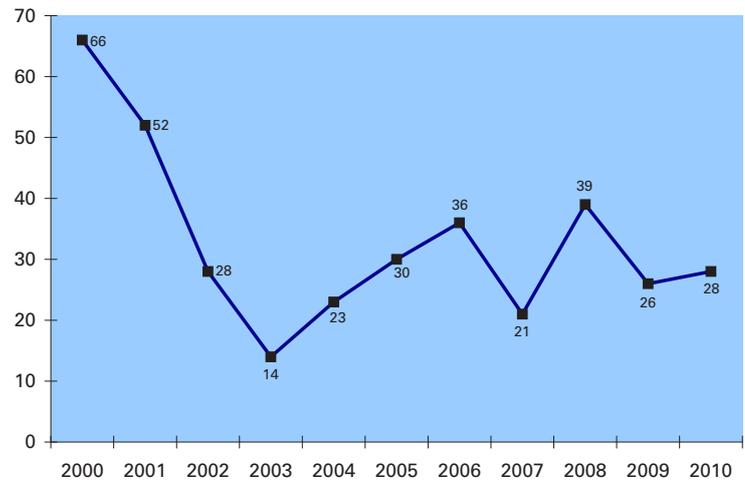
Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (RW 31.12.1992 = 100)



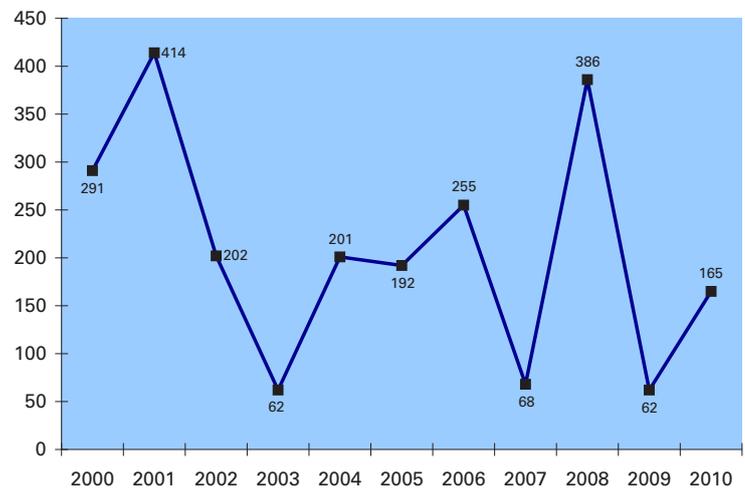
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

4.5 Bauplätze für Lager und Produktion

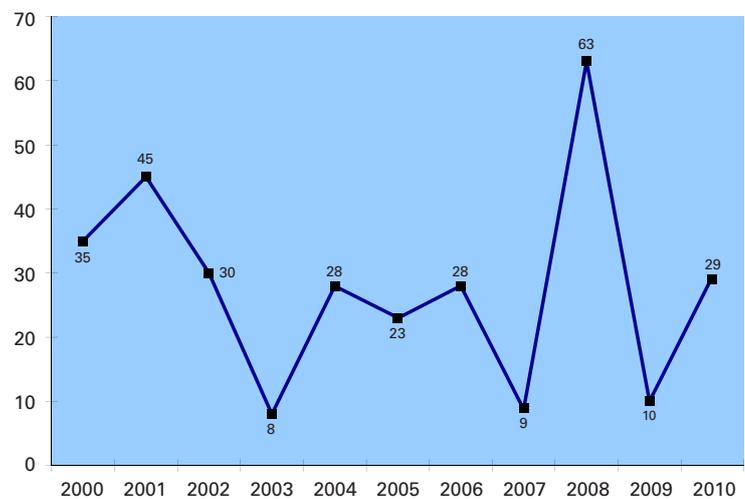
4.5.1 Vertragszahlen



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Lager und Produktion 2010

	Vertragszahlen 2010 (2009 ± %)	Flächenumsatz 2010 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2009 ± %)	Geldumsatz 2010 [in Millionen Euro] (2009 ± %)
Gesamt	28 (26 + 8%)	165,4 (61,8 + 166%)	29,0 (10,1 + 187%)
klassisches Gewerbe, Industrie	21 (22 - 5%)	125,9 (55,5 + 127%)	20,5 (9,5 + 116%)
kundenorientiertes Gewerbe	2 (0)	15,5 (0)	1,9 (0)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0)	0 (0,0)	0 (0,0)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	5 (4 + 25%)	24,1 (6,3 + 283%)	6,6 (0,6 + 1000%)

Unter kundenorientiertem Gewerbe versteht man Nutzungen, die auf intensiven Kontakt mit dem Kunden/ Endverbraucher und entsprechend regen 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, Gartenschmuckmärkte.

4.5.4 Quadratmeterpreise

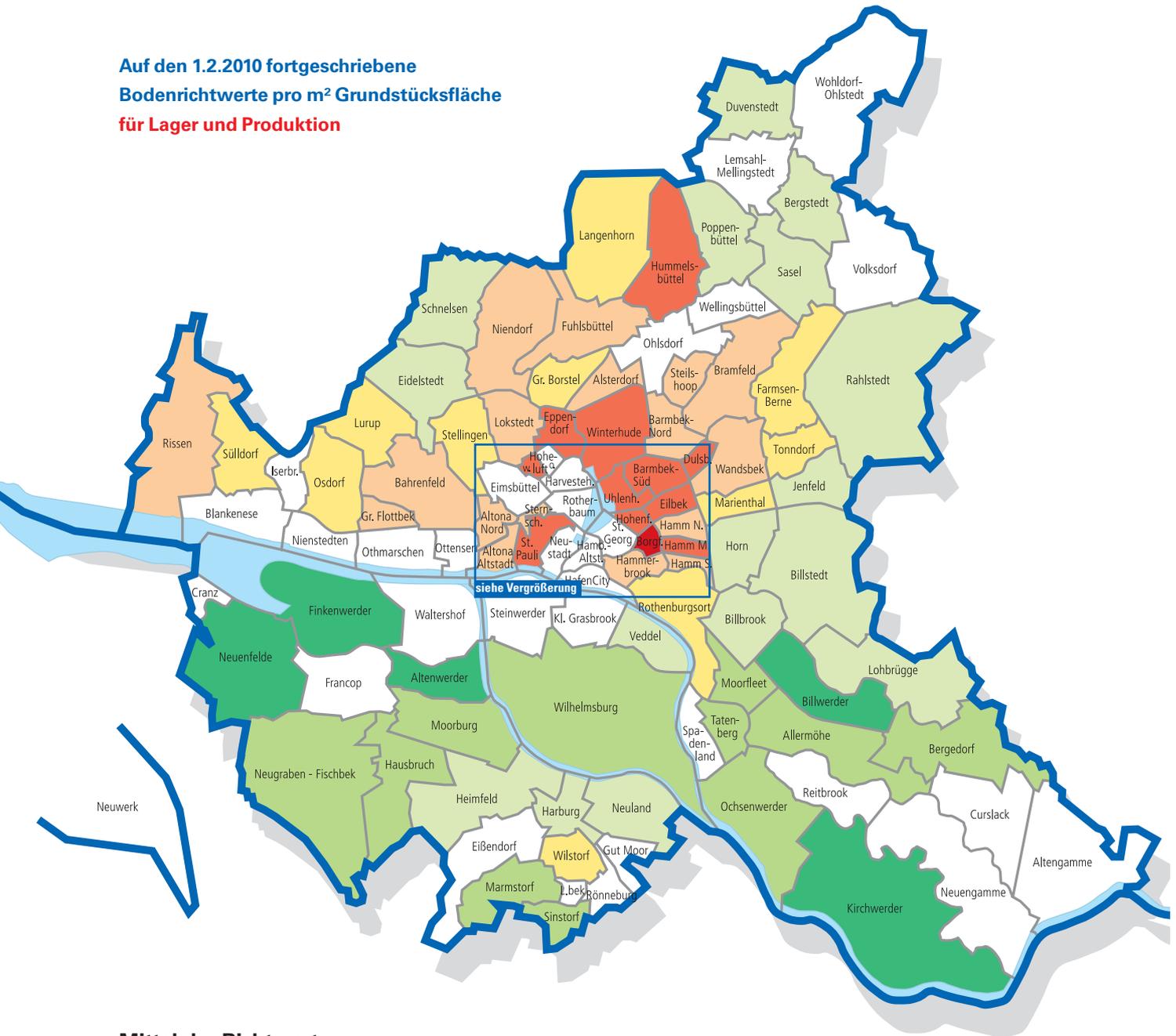
Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück.

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]
	2010		2010
Gesamt	168	18	6.283

Stadtteilübersicht

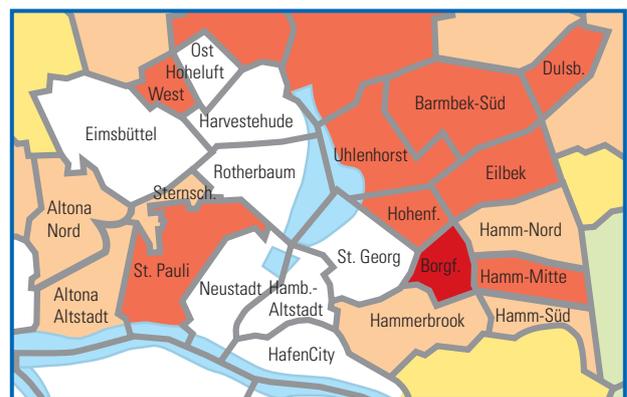
Auf den 1.2.2010 fortgeschriebene
Bodenrichtwerte pro m² Grundstücksfläche
für Lager und Produktion



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 auf den 1.2.2010 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Lager und Produktion

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	7	170	270	207
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	120	120	120
Billbrook	18	90	125	109
Billstedt	12	95	240	121
Billwerder	1	70	70	70
Blankenese	-	-	-	-
Borgfelde	4	300	320	310
Bramfeld	7	105	520	219
Cranz	-	-	-	-
Curslack	-	-	-	-
Dulsberg	1	270	270	270
Duvenstedt	2	100	125	113
Eidelstedt	9	105	160	126
Eilbek	4	270	290	275
Eimsbüttel	-	-	-	-
Eißendorf	-	-	-	-
Eppendorf	2	210	270	240

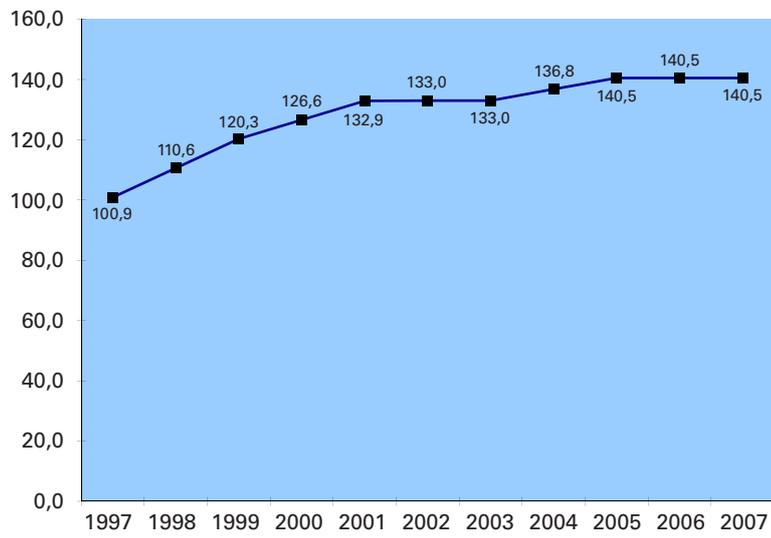
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	2	125	170	148
Finkenwerder	6	65	75	70
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	1	180	180	180
Groß Borstel	6	140	180	163
Groß Flottbek	1	180	180	180
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	-	-	-	-
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	16	85	170	108
Hoheluft-Ost	-	-	-	-
Hoheluft-West	1	240	240	240
Hohenfelde	3	220	280	240
Horn	7	100	210	125
Hummelsbüttel	3	145	460	252
Iserbrook	-	-	-	-
Jenfeld	6	95	145	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	6	85	240	123
Lokstedt	11	130	610	217
Lurup	8	115	180	144
Marienthal	2	145	160	153
Marmstorf	2	100	100	100
Moorburg	2	80	80	80
Moorfleet	3	95	95	95
Neuenfelde	2	60	65	63
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	4	70	105	94
Neuland	5	80	130	108
Neustadt	-	-	-	-
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	6	140	300	193
Nienstedten	-	-	-	-
Ochsenwerder	1	80	80	80
Ohlsdorf	-	-	-	-
Osdorf	3	135	180	165
Othmarschen	-	-	-	-
Ottensen	-	-	-	-
Poppenbüttel	1	130	130	130
Rahlstedt	16	95	145	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	125	125	125
Schnelsen	7	95	130	110
Sinstorf	4	85	100	95
Spadenland	-	-	-	-
St. Georg	-	-	-	-
St. Pauli	5	200	330	250
Steilshoop	4	145	200	174
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	13	130	260	163
Sternschanze	2	210	210	210
Sülldorf	1	160	160	160
Tatenberg	1	95	95	95
Tonndorf	10	115	200	143
Uhlenhorst	1	270	270	270
Veddel	10	95	240	125
Volkendorf	-	-	-	-
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	19	125	330	214
Wellingsbüttel	-	-	-	-
Wilhelmsburg	50	80	290	105
Wilstorf	4	105	190	138
Winterhude	3	240	270	260
Wohldorf-Ohlstedt	-	-	-	-
Hamburg gesamt	447	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 644 (761) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2010 (2009) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 0 (1) Einfamilienhausbauplatz im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 0 % (0 %).

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2010 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. 2010 war dies in Hamburg zweimal der Fall.

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2010 wurden in Hamburg insgesamt 24 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 20 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 44 Jahre bei einer Spanne von 24 bis zu 57 Jahren.

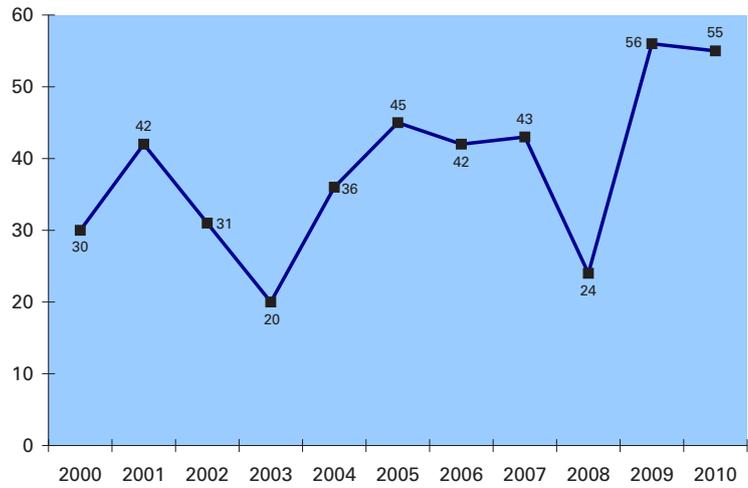
Käufer waren immer die Erbbauberechtigten. In keinem Fall wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 7 Fällen die FHH, in 17 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.

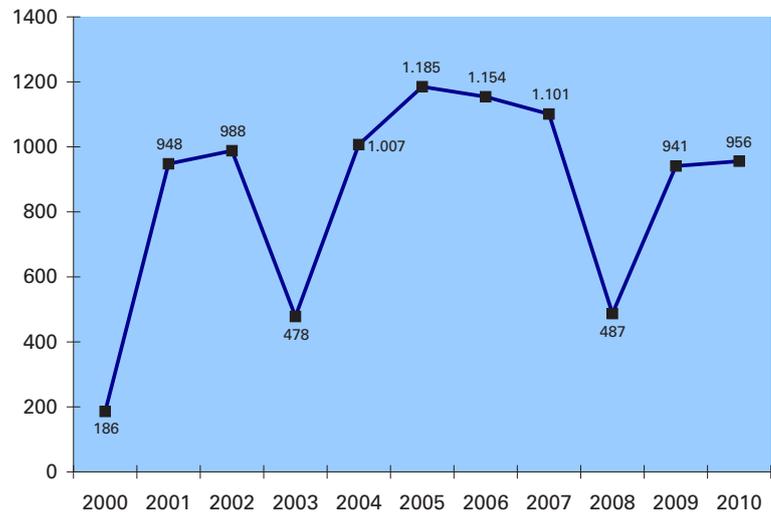
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 1980 – 89 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen. Der Verlust, den der Grundstückseigentümer dadurch erleidet, dass er vom Erbbauberechtigten 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

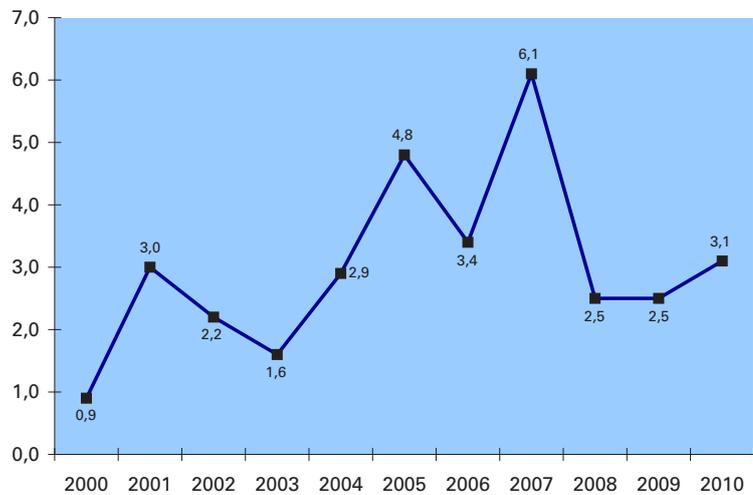
5.1 Vertragszahlen



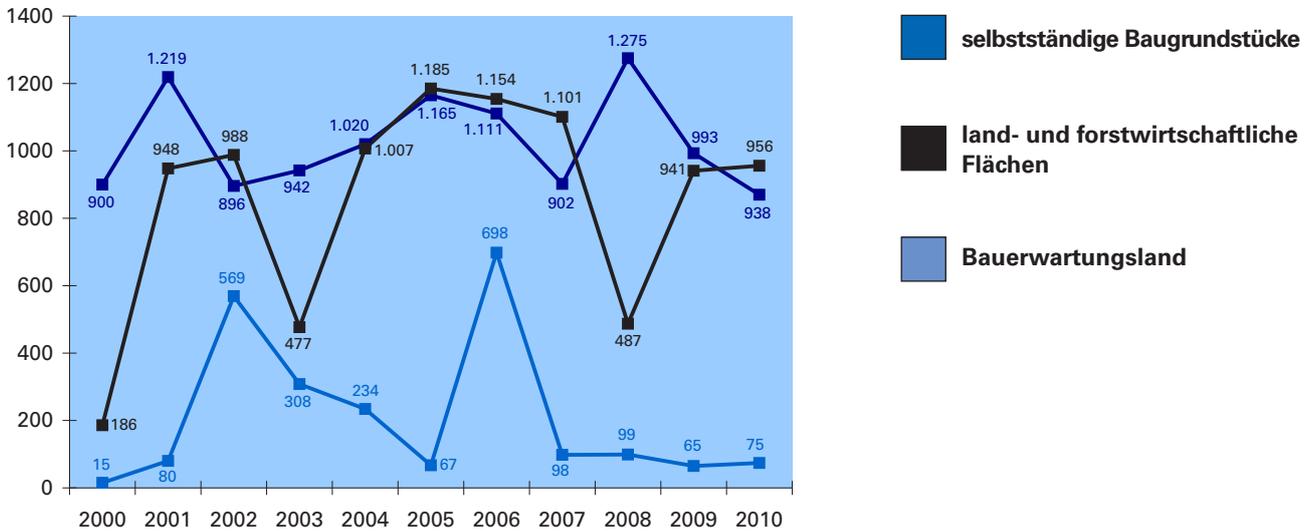
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2010 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2010 (2009 ± %)	Flächenumsatz 2010 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2009 ± %)	Geldumsatz 2010 [in Millionen Euro] (2009 ± %)
Gesamt	55 (56 - 2%)	955,9 (940,5 + 2%)	3,1 (2,5 + 24%)
Acker	5 (1 + 400%)	108,7 (58,6 + 85%)	0,3 (0,1 + 200%)
Grünland	13 (11 + 18%)	142,8 (359,5 - 60%)	0,8 (0,8 ± 0%)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	3 (3 ± 0%)	97,5 (24,3 + 301%)	0,3 (0,1 + 200%)
Waldflächen	2 (2 ± 0%)	4,0 (2,5 + 60%)	0,01 (0,03 - 67%)
Geringstland	0 (0)	0 (0,0)	0 (0,0)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	32 (39 - 18%)	602,9 (495,6 + 22%)	1,7 (1,4 + 21%)

5.4 Quadratmeterpreise

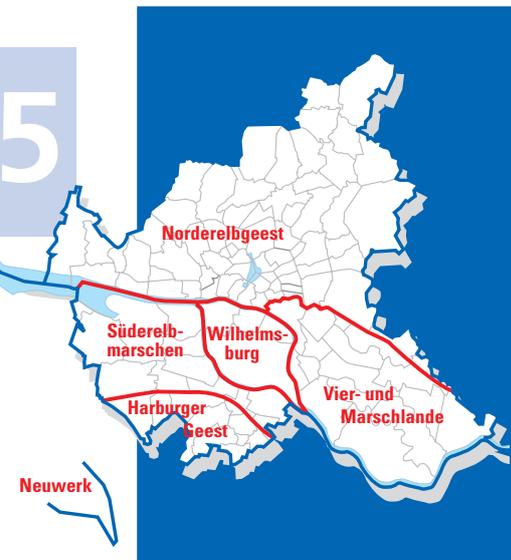
Berücksichtigt wurden Verkäufe von selbstständig nutzbaren Grundstücken im Sinne der angegebenen Nutzungsart, nicht berücksichtigt wurden Verkäufe, die unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommen sind

(z. B. Zukäufe) und solche unter Beteiligung der öffentlichen Hand. Von den 55 Verkäufen aus dem Jahr 2010 mussten daher 50 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	4,1	5	16.208

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzung zum 1. 1. 2008



	Nordereibegeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m ²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m ²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m ²]	Südereibemarschen (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	4,50	2,00	2,00	2,00	2,00	1,00
Acker	4,50	2,00	4,00	5,00	2,60	1,00
Flächen für den Erwerbsgartenbau	5,10	4,00	4,00	5,00	5,10	
Feingemüseland	5,10	4,50	4,50			
Begünstigtes Agrarland	10,00	9,00	9,00	9,00	9,00	

Zum 1. 1. 2008 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 5 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 %.

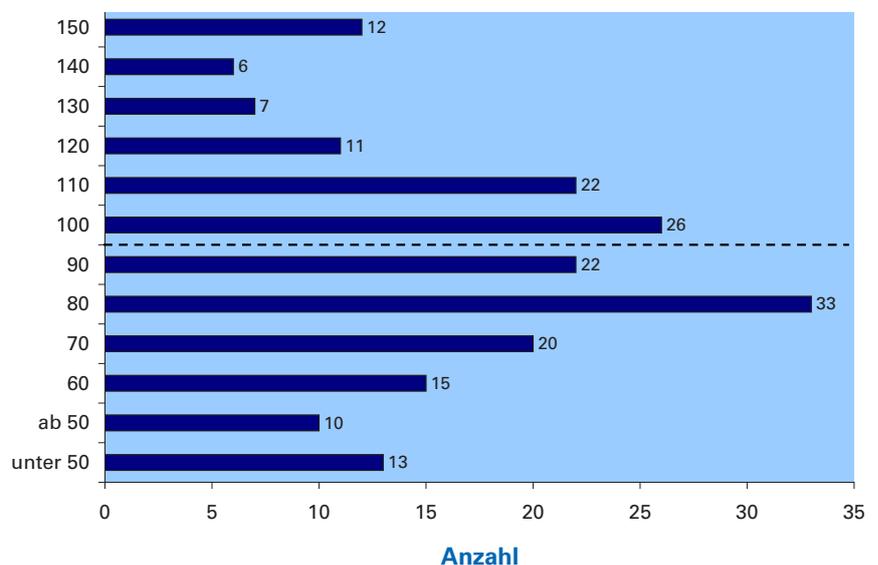
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. In weniger als der Hälfte der 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 2010

	Termine	Zuschläge	Zuschläge / Termine [in Prozent]	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2010	2010	2010	2010	2010
Eigentumswohnungen	190	91	48	97	7,4
Ein- und Zweifamilienhäuser	159	67	42	86	14,5
Mehrfamilienhäuser	22	11	50	110	13,8
gewerbliche Objekte	64	23	36	98	14,1
unbebaute Grundstücke	6	3	50	109	0,3
sonstige Grundstücke	3	2	67	162	0,1
Zwangsversteigerungen insgesamt	449	197	44		50,2

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2010

Quoten in Prozent



7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1 Einfamilienhäuser

Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern

Datenbasis	3.328 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2004 – 2008, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.
Einflussgrößen:	
RW04	Bodenrichtwert zum 1.1. 2004 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m ²
WFL	Gesamtwohnfläche
BOWE/WFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Zielgröße: GF	Gebädefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
GF [EURO/m²]	$(492 + 3,953 * RW04 [€/m^2] + 0,539 * BOWE/WFL [€/m^2] + 22,7 * (35 - ALTER [JAHRE]) \text{ wenn Alter } < 35 \text{ Jahre}$ $+ 126 \text{ wenn Baujahr } - 1919$ $+ 58 \text{ wenn Baujahr } 1920 - 1929$ $- 13 \text{ wenn Baujahr } 1930 - 1939$ $- 95 \text{ wenn Baujahr } 1940 - 1952$ $- 3 \text{ wenn Baujahr } 1953 - 1959$ $- 36 \text{ wenn Baujahr } 1960 - 1969$ $- 14 \text{ wenn Baujahr } 1970 - 1979$ $+ 58 \text{ wenn Baujahr } 1980 - 1989$ $+ 39 \text{ wenn Baujahr } 1990 - 1999$ $- 42 \text{ wenn Baujahr ab } 2000)$ * Umrechnungsfaktor Gebäudeart * Wohnflächenfaktor * Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser * Stadtteilstückfaktor für Einfamilienhäuser (siehe nächste Seite)

Aktualisierungsfaktoren für Einfamilienhäuser

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 2005	1,00
Ende 2005 / Anfang 2006	1,01
Mitte 2006	1,00
Ende 2006 / Anfang 2007	0,99
Mitte 2007	1,00
Ende 2007 / Anfang 2008	1,00
Mitte 2008	1,01
Ende 2008 / Anfang 2009	1,03
Mitte 2009	1,02
Ende 2009 / Anfang 2010	1,02
Mitte 2010	1,06

Wohnflächenfaktor für Einfamilienhäuser

$$0,94 + (0,0004 * WFL [m^2])$$

Umrechnungsfaktoren Gebäudeart

freistehendes EFH	1,00
Doppelhaushälfte	0,99
Zweifamilienhaus	0,91

Stadtteilkennwerte für Einfamilienhäuser

Allermöhe	1,01
Alsterdorf	1,13
Altengamme	1,01
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	1,04
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	1,06
Bergstedt	0,99
Billbrook	-
Billstedt	1,02
Billwerder	-
Blankenese	1,04
Borgfelde	-
Bramfeld	0,94
Cranz	-
Curslack	1,08
Dulsberg	-
Duvenstedt	1,02
Eidelstedt	0,97
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißenhof	0,97
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	0,96
Finkenwerder	1,23
Francop	-
Fuhlsbüttel	1,05
Groß Borstel	1,17
Groß Flottbek	1,13
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	-
Hamm-Süd	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	1,00
Heimfeld	0,98
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	-
Hummelsbüttel	0,97
Iserbrook	1,01
Jenfeld	0,93
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	1,05
Lemsahl-Mellingstedt	0,98
Lohbrügge	1,03
Lokstedt	1,05
Lurup	1,01
Marienthal	0,99
Marmstorf	1,02
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuenfelde	1,07
Neuengamme	0,99
Neugraben-Fischbek	1,01
Neuland	1,02
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienstedt	1,05
Nienstedten	1,07

Ochsenwerder	1,11
Ohlsdorf	1,03
Osdorf	1,08
Othmarschen	1,03
Ottensen	-
Poppenbüttel	0,97
Rahlstedt	1,01
Reitbrook	-
Rissen	1,01
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
Rönneburg	1,05
Sasel	0,98
Schnelsen	1,01
Sinstorf	0,96
Spadenland	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	1,04
Sternschanze	-
Sülldorf	1,02
Tatenberg	-
Tonndorf	0,93
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkssdorf	1,05
Waltershof	-
Wandsbek	1,05
Wellingsbüttel	0,99
Wilhelmsburg	0,98
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	0,96

Quadratmeterpreis von Reihenhäusern

Datenbasis	2.177 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 2004 – 2008, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden
Einflussgrößen:	
RW04	Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m ²
WFL	Gesamtwohnfläche
BOWE/WFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Zielgröße: GF	Gebädefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
GF [EURO/m²]	$(826$ $+ 3,485 * RW04 [€/m^2]$ $+ 12,3 * (35 - ALTER [JAHRE])$ wenn Alter < 35 Jahre $+ 0,239 * BOWE/WFL [€/m^2]$ $+ 148$ wenn Baujahr – 1919 $+ 37$ wenn Baujahr 1920 – 1929 $- 31$ wenn Baujahr 1930 – 1939 $- 230$ wenn Baujahr 1940 – 1952 $- 17$ wenn Baujahr 1953 – 1959 $+ 16$ wenn Baujahr 1960 – 1969 $+ 26$ wenn Baujahr 1970 – 1979 $- 16$ wenn Baujahr 1980 – 1989 $- 31$ wenn Baujahr 1990 – ,1999 $+ 5$ wenn Baujahr ab 2000)
	* Umrechnungsfaktor Gebäudeart * Wohnflächenfaktor * Aktualisierungsfaktor für Reihenhäuser * Stadteilfaktor für Reihenhäuser (siehe nächste Seite)

Aktualisierungsfaktoren für Reihenhäuser

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 2005	1,00
Ende 2005 / Anfang 2006	1,00
Mitte 2006	1,00
Ende 2006 / Anfang 2007	0,99
Mitte 2007	0,96
Ende 2007 / Anfang 2008	0,97
Mitte 2008	1,00
Ende 2008 / Anfang 2009	1,00
Mitte 2009	1,00
Ende 2009 / Anfang 2010	1,00
Mitte 2010	1,03

Wohnflächenfaktor für Reihenhäuser

$$1,06 - 0,0005 * WFL [m^2]$$

Umrechnungsfaktoren Gebäudeart

Mittelreihenhaus	1,00
Endreihenhaus	1,03
Doppelhaushälfte	1,02
Gartenhofhaus	1,04

Stadtteilkfaktoren ffr Reihenhfuser

Allermfhe	1,04
Alsterdorf	1,11
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	1,07
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Sfud	0,93
Bergedorf	1,00
Bergstedt	0,98
Billbrook	-
Billstedt	1,01
Billwerder	0,98
Blankenese	1,04
Borgfelde	-
Bramfeld	0,99
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	-
Duvenstedt	1,03
Eidelstedt	0,99
Eilbek	-
Eimsbtttel	-
EiBendorf	1,05
Eppendorf	1,20
Farmsen-Berne	0,98
Finkenwerder	1,25
Francop	-
Fuhlsbtttel	0,93
GroB Borstel	1,16
GroB Flottbek	1,10
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	-
Hamm-Sfud	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	1,00
Heimfeld	1,00
Hoheluft-Ost	1,24
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	0,93
Hummelsbtttel	1,02
Iserbrook	1,04
Jenfeld	0,90
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	1,02
Langenhorn	1,00
Lemsahl-Mellingstedt	0,98
Lohbrfuge	1,04
Lokstedt	1,15
Lurup	1,00
Marienthal	1,00
Marmstorf	1,06
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	1,01
Neuland	-
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	1,01
Nienstedten	1,05

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	1,03
Osdorf	1,17
Othmarschen	1,02
Ottensen	-
Poppenbtttel	1,01
Rahlstedt	1,01
Reitbrook	-
Rissen	0,98
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
Rfenneburg	0,90
Sasel	0,96
Schnelsen	1,01
Sinstorf	0,92
Spadenland	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Steilshoop	0,85
Steinwerder	-
Stellingen	1,02
Sternschanze	-
Sfllldorf	1,09
Tatenberg	-
Tonndorf	0,92
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volksdorf	0,99
Waltershof	-
Wandsbek	-
Wellingsbtttel	0,91
Wilhelmsburg	0,96
Wilstorf	0,95
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-

**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
Sachwertdefiniton:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorisierter) 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 [m ²] + 0,0159 * RW92 [DM/m ²] + 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 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
Ende 2008/ Anfang 2009	0,90
Mitte 2009	0,91

Die Reihe wird nicht fortgeführt.

Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Reihenhäusern

Datenbasis	1.305 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 1995 – 2000, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden
Sachwertdefiniton:	
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 [m ²] + 0,06859 * RW92 [DM/m ²] + 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 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
Ende 2008 / Anfang 2009	0,95
Mitte 2009	0,96

Die Reihe wird nicht fortgeführt.

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

Verkehrswert Volleigentum (WertR 2006 Nr.4.3.2.1)

Datenbasis	267 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 2000 – 2008, keine größeren Bauschäden
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]	156,55 – 27,35 * VWV [1000 € / m ² Wfl.] – 0,135 * Wohnfläche [m ²]

7.2 Mehrfamilienhäuser

Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern

Datenbasis	635 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2004 bis 2008, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NKM/Msp	Nettokaltmiete dividiert durch die Mietenspiegelmiete
ALTER	Kaufjahr - Baujahr
RW04	Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für MFH, GFZ86 1,0
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: GF = Gebäudefaktor (=Kaufpreis pro m² Wohnfläche)	
GF [Euro / m²]	$(-259 + 1,076 * RW04 [Euro/m^2] + 754,28 * NKM/Msp + 39,1 * (30 - \text{Alter [Jahre]}) \text{ wenn Alter} < 30 + 54,01 * GFZ 86$ <ul style="list-style-type: none"> * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadtteilmultiplikator für den Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

Ein Stadtteilmultiplikator wurde nicht ermittelt.

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1919	1,07
1920 bis 1929	0,87
1930 bis 1939	0,98
1940 bis 1952	0,91
1953 bis 1959	0,91
1960 bis 1969	0,96
1970 bis 1979	1,14
1980 bis 1989	1,08
1990 bis 1999	0,96
ab 2000	1,06

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2004	0,85
2005	0,89
2006	0,94
2007	1,00
2008	1,01
2009	1,06
2010	1,15

Vorläufige Stadtteilfeaktoren für den Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern

Allermöhe	1,10	Hammerbrook	1,01	Ochsenwerder	1,10
Alsterdorf	1,12	Hamm-Mitte	1,01	Ohlsdorf	1,02
Altengamme	1,10	Hamm-Nord	1,01	Osdorf	1,05
Altenwerder	0,91	Hamm-Süd	1,01	Othmarschen	1,08
Altona-Altstadt	1,03	Harburg	0,86	Ottensen	1,13
Altona-Nord	1,03	Harvestehude	1,01	Poppenbüttel	0,98
Bahrenfeld	1,08	Hausbruch	0,91	Rahlstedt	1,02
Barmbek-Nord	1,02	Heimfeld	0,91	Reitbrook	1,10
Barmbek-Süd	1,02	Hoheluft-Ost	1,06	Rissen	0,98
Bergedorf	0,99	Hoheluft-West	1,05	Rothenburgsort	1,03
Bergstedt	0,98	Hohenfelde	0,91	Rotherbaum	1,01
Billbrook	1,03	Horn	1,01	Rönneburg	0,92
Billstedt	1,03	Hummelsbüttel	0,98	Sasel	0,98
Billwerder	1,10	Iserbrook	0,98	Schnelsen	1,05
Blankenese	1,07	Jenfeld	1,02	Sinstorf	0,92
Borgfelde	1,01	Kirchwerder	1,10	Spadenland	1,10
Bramfeld	1,02	Kleiner Grasbrook	0,97	St. Georg	0,88
Cranz	0,91	Langenbek	0,92	St. Pauli	0,88
Curslack	1,10	Langenhorn	1,02	Steilshoop	1,02
Dulsberg	1,02	Lemsahl-Mellingstedt	0,98	Steinwerder	0,97
Duvenstedt	0,98	Lohbrügge	0,99	Stellingen	1,05
Eidelstedt	1,05	Lokstedt	1,05	Sternschanze	1,03
Eilbek	1,04	Lurup	1,05	Sülldorf	0,98
Eimsbüttel	1,07	Marienthal	1,04	Tatenberg	1,10
Eißenhof	0,92	Marmstorf	0,92	Tonndorf	1,02
Eppendorf	1,06	Moorburg	0,91	Uhlenhorst	0,91
Farmsen-Berne	1,02	Moorfleet	1,10	Veddel	0,97
Finkenwerder	0,97	Neuenfelde	0,91	Volkisdorf	0,98
Francop	0,91	Neuengamme	1,10	Waltershof	0,97
Fuhlsbüttel	1,02	Neugraben-Fischbek	0,91	Wandsbek	1,04
Groß Borstel	1,12	Neuland	0,86	Wellingsbüttel	0,98
Groß Flottbek	1,08	Neustadt	0,88	Wilhelmsburg	0,97
Gut Moor	0,86	Neuwerk	-	Wilstorf	0,92
HafenCity	0,88	Niendorf	1,05	Winterhude	1,05
Hamburg-Altstadt	0,88	Nienstedten	1,07	Wohldorf-Ohlstedt	0,98

Die Stadtteilfeaktoren stehen unter dem Vorbehalt einer Überprüfung

Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	635 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2004 bis 2008, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
RW04	Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0
ALTER	Kaufjahr - Baujahr
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum Mietenspiegelmittelwert
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)	
EF	$(11,71 + 1,086 * RW04 \text{ [Euro/m}^2\text{]} / 100 - 2,220 * NKM/Msp + 0,154 * (30 - \text{Alter [Jahre]})$ <p>wenn Alter < 30 Jahre * Aktualisierungsfaktor * Stadteilkfaktor für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)</p>

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2004	0,97
2005	0,99
2006	1,07
2007	1,06
2008	1,07
2009	1,11
2010	1,19

Vorläufige Stadtteilfeaktoren für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern

Allermöhe	0,81
Alsterdorf	1,06
Altengamme	0,81
Altenwerder	0,85
Altona-Altstadt	1,01
Altona-Nord	1,01
Bahrenfeld	1,01
Barmbek-Nord	1,05
Barmbek-Süd	1,05
Bergedorf	0,94
Bergstedt	0,87
Billbrook	1,02
Billstedt	1,02
Billwerder	0,81
Blankenese	1,06
Borgfelde	1,00
Bramfeld	0,98
Cranz	0,85
Curslack	0,81
Dulsberg	1,05
Duvenstedt	0,87
Eidelstedt	1,01
Eilbek	1,06
Eimsbüttel	1,14
Eißenhof	0,88
Eppendorf	1,02
Farmsen-Berne	0,98
Finkenwerder	0,95
Francop	0,85
Fuhlsbüttel	1,00
Groß Borstel	1,06
Groß Flottbek	1,01
Gut Moor	0,83
HafenCity	0,90
Hamburg-Altstadt	0,90

Hammerbrook	1,00
Hamm-Mitte	1,00
Hamm-Nord	1,00
Hamm-Süd	1,00
Harburg	0,83
Harvestehude	1,04
Hausbruch	0,85
Heimfeld	0,85
Hoheluft-Ost	1,02
Hoheluft-West	1,01
Hohenfelde	0,87
Horn	1,00
Hummelsbüttel	0,87
Iserbrook	0,98
Jenfeld	0,98
Kirchwerder	0,81
Kleiner Grasbrook	0,95
Langenbek	0,88
Langenhorn	1,00
Lemsahl-Mellingstedt	0,87
Lohbrügge	0,94
Lokstedt	1,01
Lurup	1,02
Marienthal	1,06
Marmstorf	0,88
Moorburg	0,85
Moorfleet	0,81
Neuenfelde	0,85
Neuengamme	0,81
Neugraben-Fischbek	0,85
Neuland	0,83
Neustadt	0,90
Neuwerk	-
Niendorf	1,01
Nienstedten	1,06

Ochsenwerder	0,81
Ohlsdorf	1,00
Osdorf	1,02
Othmarschen	1,01
Ottensen	1,11
Poppenbüttel	0,87
Rahlstedt	1,00
Reitbrook	0,81
Rissen	0,98
Rothenburgsort	1,02
Rotherbaum	1,04
Rönneburg	0,88
Sasel	0,87
Schnelsen	1,01
Sinstorf	0,88
Spadenland	0,81
St. Georg	0,90
St. Pauli	0,90
Steilshoop	0,98
Steinwerder	0,95
Stellingen	1,01
Sternschanze	1,01
Sülldorf	0,98
Tatenberg	0,81
Tonndorf	0,98
Uhlenhorst	0,87
Veddel	0,95
Volkisdorf	0,87
Waltershof	0,95
Wandsbek	1,06
Wellingsbüttel	0,87
Wilhelmsburg	0,95
Wilstorf	0,88
Winterhude	1,08
Wohldorf-Ohlstedt	0,87

Die Stadtteilfeaktoren stehen unter dem Vorbehalt einer Überprüfung

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

RW04 (*) [Euro / m ²]	Liegenschaftszinssatz 2010 [in Prozent]									
	Baujahre									
	bis 1919	1920 bis 1929	1930 bis 1939	1940 bis 1952	1953 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	ab 2000
200	4,6	5,4	4,0	4,4	4,2	4,6	4,4	4,4	4,6	4,0
400	4,1	4,8	3,5	3,9	3,7	4,0	3,9	3,9	4,0	3,5
600	3,5	4,1	3,1	3,3	3,2	3,5	3,4	3,4	3,5	3,0
800	3,0	3,5	2,6	2,8	2,7	2,9	2,8	2,8	2,9	2,6
1.000	2,4	2,8	2,1	2,3	2,2	2,4	2,3	2,3	2,4	2,1

(*) RW04 = Bodenrichtwert zum 1.1.2004
 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	Datenbasis: 635 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2004 bis 2008, 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 04	Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 1,0 [Euro / m ²]
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]	
LIZI	$(4,51 - 0,303 * RW04 [Euro/m^2] / 100 + 1,540 * NKM/Msp - 0,246 * GFZ86$ <ul style="list-style-type: none"> * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadteifaktor für den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1919	1,03
1920 – 1929	1,22
1930 – 1939	0,90
1940 – 1952	0,98
1953 – 1959	0,93
1960 – 1969	1,02
1970 – 1979	1,02
1980 – 1989	0,99
1990 – 1999	1,02
ab 2000	0,89

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2004	1,13
2005	1,12
2006	1,01
2007	1,04
2008	0,99
2009	0,95
2010	0,88

7

Vorläufige Stadtteiffaktoren für den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern

Allermöhe	0,97	Hammerbrook	1,00	Ochsenwerder	0,97
Alsterdorf	0,89	Hamm-Mitte	1,00	Ohlsdorf	0,98
Altengamme	0,97	Hamm-Nord	1,00	Osdorf	0,98
Altenwerder	1,15	Hamm-Süd	1,00	Othmarschen	0,90
Altona-Altstadt	0,93	Harburg	1,26	Ottensen	0,79
Altona-Nord	0,93	Harvestehude	-	Poppenbüttel	0,98
Bahrenfeld	0,90	Hausbruch	1,15	Rahlstedt	1,00
Barmbek-Nord	0,91	Heimfeld	1,15	Reitbrook	0,97
Barmbek-Süd	0,91	Hoheluft-Ost	0,91	Rissen	0,96
Bergedorf	1,07	Hoheluft-West	0,98	Rothenburgsort	1,10
Bergstedt	0,98	Hohenfelde	1,26	Rotherbaum	-
Billbrook	1,10	Horn	1,00	Rönneburg	1,09
Billstedt	1,10	Hummelsbüttel	0,98	Sasel	0,98
Billwerder	0,97	Iserbrook	0,96	Schnelsen	0,98
Blankenese	0,82	Jenfeld	1,00	Sinstorf	1,09
Borgfelde	1,00	Kirchwerder	0,97	Spadenland	0,97
Bramfeld	1,00	Kleiner Grasbrook	1,16	St. Georg	1,13
Cranz	1,15	Langenbek	1,09	St. Pauli	1,13
Curslack	0,97	Langenhorn	0,98	Steilshoop	1,00
Dulsberg	0,91	Lemsahl-Mellingstedt	0,98	Steinwerder	1,16
Duvenstedt	0,98	Lohbrügge	1,07	Stellingen	0,98
Eidelstedt	0,98	Lokstedt	0,98	Sternschanze	0,93
Eilbek	0,91	Lurup	0,98	Sülldorf	0,96
Eimsbüttel	0,78	Marienthal	0,91	Tatenberg	0,97
Eißenhof	1,09	Marmstorf	1,09	Tonndorf	1,00
Eppendorf	0,91	Moorburg	1,15	Uhlenhorst	1,26
Farmsen-Berne	1,00	Moorfleet	0,97	Veddel	1,16
Finkenwerder	1,16	Neuenfelde	1,15	Volkisdorf	0,98
Francop	1,15	Neuengamme	0,97	Waltershof	1,16
Fuhlsbüttel	0,98	Neugraben-Fischbek	1,15	Wandsbek	0,91
Groß Borstel	0,89	Neuland	1,26	Wellingsbüttel	0,98
Groß Flottbek	0,90	Neustadt	1,13	Wilhelmsburg	1,16
Gut Moor	1,26	Neuwerk	-	Wilstorf	1,09
HafenCity	1,13	Niendorf	0,98	Winterhude	0,85
Hamburg-Altstadt	1,13	Nienstedten	0,82	Wohldorf-Ohlstedt	0,98

Die Stadtteiffaktoren stehen unter dem Vorbehalt einer Überprüfung

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

* eurorisierte 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 Marktanpassungsfaktor für den finanzmathematischen Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006 Nr. 4.3.2.2.1 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
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
2009	0,94
2010	0,90

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
2010	16,5	17,3	18,2	19,1

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	$EF = 15,0 * \text{Aktualisierungsfaktor (EF)}$
Baujahre ab 1940	$EF = (15,5 - 0,06 * \text{Alter [Jahre]}) * \text{Aktualisierungsfaktor}$

Jahr	Aktualisierungsfaktor
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
2009	0,92
2010	0,92

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
2010	13,8	13,7	13,2	12,6	12,1	11,5

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 marktconforme 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 - Baualter
(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
2010	5,0%	5,2%	6,3%

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 * Aktualisierungsfaktor
Baujahre ab 1940	LIZI = 5,4 * Aktualisierungsfaktor

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Jahr	Aktualisierungsfaktor
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
2009	1,19
2010	1,16

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]	$(612 + 1,6973 * \text{BOWE/NFL [Euro/m}^2] - 0,0374424 * \text{NFL [m}^2] - 6,2560 * \text{Alter [Jahre])} * \text{Aktualisierungsfaktor}$

Jahr	Aktualisierungsfaktor
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
2009	0,77
2010	0,75

Ertragsfaktor

Lager- und Produktionsgebäude
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2010	9,1

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 marktconforme 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
2010	7,3 %

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.

– Stadteillage:

Einige Stadtteile sind trotz vergleichbarer Lagequalität begehrtter 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 = Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
GF [Euro/m²]	$= (969$ $+ 1,314 * RW04$ $+ 515 \quad \text{wenn Baujahr bis 1919}$ $+ 240 \quad \text{wenn Baujahr 1920 – 1939}$ $+ 26,5 * (25 - \text{Alter}) \quad \text{wenn Alter} < 25 \text{ Jahre}$ $+ 303 \quad \text{wenn Erstbezug}$ $* 0,94 \quad \text{wenn Lage im Erdgeschoss}$ $* 1,05 \quad \text{wenn Einbauküche vorhanden}$ $* 1,08 \quad \text{wenn Fahrstuhl vorhanden}$ $* \text{Wohnflächenfaktor}$ $* \text{Stadtteillagefaktor für Eigentumswohnungen}$ $* \text{Aktualisierungsfaktor}$

Stadtteilkennwerte für 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 m ² WFL	0,62
über 20 m ² bis 55 m ² WFL	0,42 + (0,01 * WFL)
über 55 m ² bis 140 m ² WFL	0,92 + (0,001 * WFL)
über 140 m ² WFL	1,06

Wohnungsgröße [m ²]	Wohnflächenfaktor
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	Aktualisierungsfaktor
2004	1,00
2005	0,98
2006	1,01
2007	1,02
2008	1,03
2009	1,08
2010	1,12

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 [€/m ²])
Kaufpreis Einzelgarage [€]	= 5.503 + (12,204 * RW04 [€/m ²])
Kaufpreis offene Stellplätze [€]	= 2.984 + (9,604 * RW04 [€/m ²])

Quadratmeterpreis von vermieteten Eigentumswohnungen

Datenbasis	999 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2004 - 2007
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Nettokaltmiete [mtl. €/m ²] * 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	111 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2000 – 2008
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]	74,44 + 0,275 * Wohnfläche [m ²]

7.6 Einfamilienhausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben zu dem 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.

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 Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus gebaut werden kann.

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)
Umrechnungskoeffizient	(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.

Der Abschlag beträgt für:

- Doppelhaushälften (einzeln) 7 %,
 - Pfeifenstielgrundstücke (nur bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn der Pfeifenstiel im Alleineigentum zum Grundstück gehört) 7 %
- Doppelhaushälften im Paket 11 %,
 - Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:
 - Zweifamilienhäuser,
 - Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung(en),
 - Eckgrundstücke
- Mittelreihenhäuser, Mittelkettenhäuser, Gartenhofhäuser, Häuser in geschlossener Bebauung (einzeln und im Paket) 9 %,
 - Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:
 - Zweifamilienhäuser,
 - Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung(en),
 - Eckgrundstücke
- Endreihenhäuser, Endkettenhäuser (einzeln) 3 %,
 - 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 Geschäftshaus-Bauplätze

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 Erbbauzinsen
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 Erbbauzinsen
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
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,1105$

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
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,0633$

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
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,1371$

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
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,1594$

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
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,1449$

Abkürzungsverzeichnis

-	= keine Kauffälle	GVBI	= Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt
*	= keine näheren Angaben, da nur 1–2 Kauffälle	HBauO	= Hamburgische Bauordnung
AKS	= Automatisierte Kaufpreissammlung	ImmoWertV	= Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (BGBl. I Seite 639)
BauGB	= Baugesetzbuch	WEG	= Wohnungseigentumsgesetz
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	WertR	= Wertermittlungsrichtlinien, neu bekannt gegeben am 01.03.2006
BGBl	= Bundesgesetzblatt	WertV	= Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBl. I Seite 2209)
FHH	= Freie und Hansestadt Hamburg	WFL	= Wohnfläche (siehe Glossar)
GF 86	= Geschossfläche ⁸⁶ (siehe Glossar)	WNF	= Wohn- bzw. gewerbliche Nutzfläche (siehe Glossar)
GFZ86	= Geschossflächenzahl ⁸⁶ (siehe Glossar)		
GutVO	= Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung) vom 12.05.2009 (GVBl. Seite 124)		

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)

A

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 Bezugfertigkeit, 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 Geschosebenen. 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 oder Doppelhaushälften** bezeichnet (auch wenn die „halben Doppelhäuser“ natürlich ganze Häuser sind) und die Kombination zweier zusammengehöriger Doppelhaushälften 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 -> Baupreisindices 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 und 2 stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern und z. Zt. 40 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Immobilienberufen (Stand Juli 2010):

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

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

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

- drei Bedienstete des Finanzamtes für Verkehrssteuern und Grundbesitz

die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte mitwirken.

Das vorsitzende Mitglied und die stellvertretenden vorsitzenden Mitglieder müssen Bedienstete der Freien und Hansestadt Hamburg sein. Sie müssen die Befähigung zum Richteramt, zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst oder zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen 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. Reihengungalows,
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

A

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 §§ 9 – 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

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 Abstän-

den 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 Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze 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 Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze 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
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 forstwirtschaft-

lich 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.

Nettokaltmiete

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 können 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 (Liehaberpreis). 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 m²Wfl.) 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 m²Wfl.) 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.

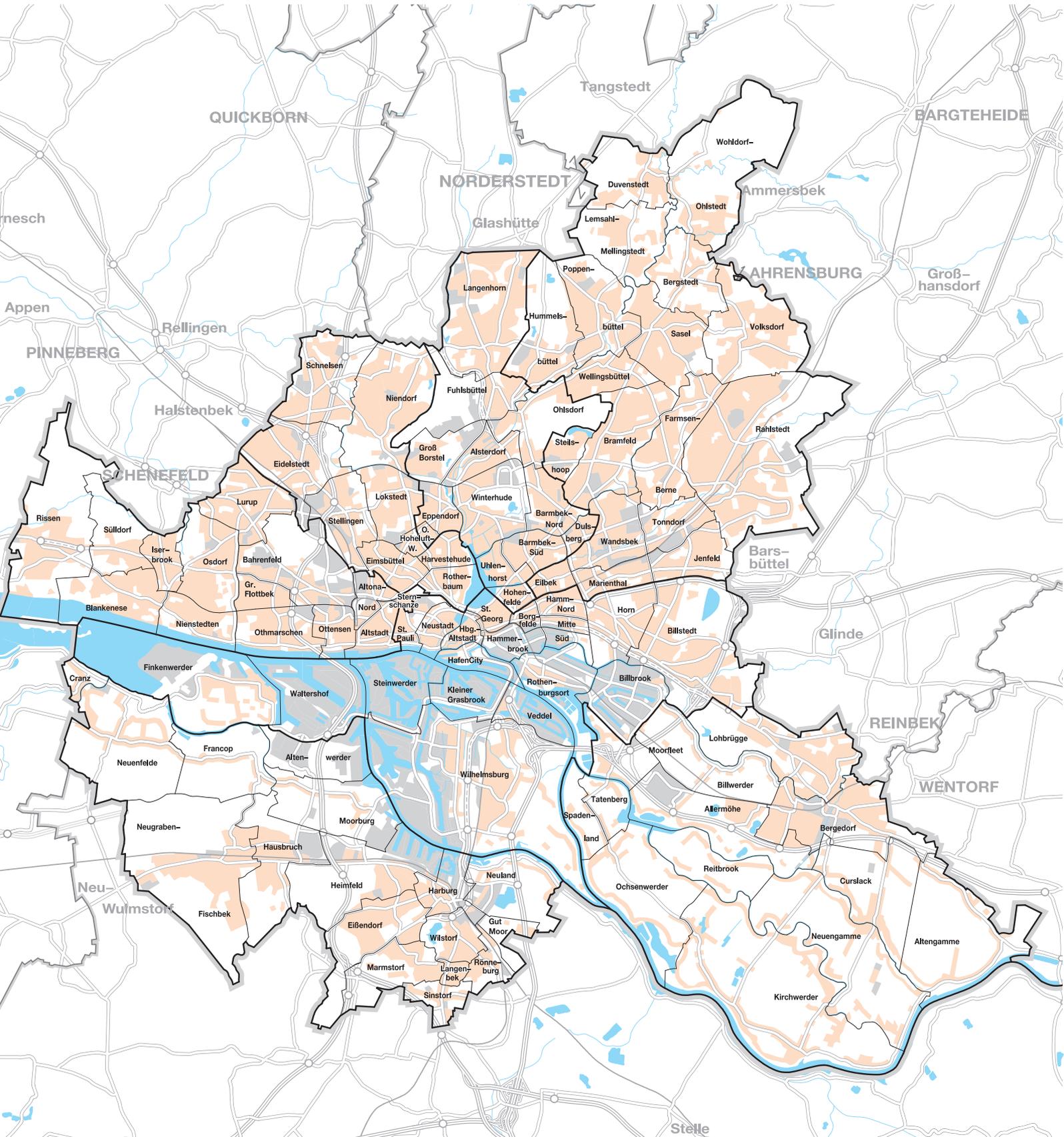
Zweifamilienhaus

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



Karte der Stadtteile

-  Wohnflächen
-  Gewerbeflächen



Unsere Dienstleistungen und Produkte

Gutachten

über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Eigentumswohnungen

- » ausführlich, in höchster Qualität
- » durch den Gutachterausschuss.

Kosten

je nach Verkehrswert

Beispiel: bei einem Verkehrswert von 300 000 Euro beträgt die Gebühr 3927 Euro einschl. Umsatzsteuer.*

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

über Vergleichspreise von bebauten oder unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen. Dieses Produkt ist vorzugsweise gedacht für Immobiliengutachter, die sich fachbezogen anhand von Vergleichsobjekten im konkreten Einzelfall einen Überblick über das Marktgeschehen verschaffen wollen.

Kosten

390 Euro* für bis zu 30 Vergleichsfälle; 4 Euro* für jeden weiteren Vergleichsfall.

Schätzwerte für Immobilien

Dieses Produkt gibt einen guten Wertanhalt beim Erwerb oder Verkauf von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Büro- und Miethäusern sowie für Bauplätze. Die Präzision eines Gutachtens wird hiermit jedoch nicht erreicht. Bitte beachten Sie in dem Zusammenhang unser Faltblatt „Schätzwerte für Immobilien“.

Kosten

- » in schriftlicher Form: 195 Euro / Auskunft* oder
- » telefonisch unter der Nummer des bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichteten persönlichen Auskunftsdienstes: 09001 - 88 09 99 für 0,24 Euro / min zuzüglich 14 Euro / Auskunft*.

Auskünfte über Bodenrichtwerte

als durchschnittlicher Bodenwert in einer bestimmten Lage unter Berücksichtigung von Art und Intensität der Nutzung.

Antragsform und Kosten

- » in schriftlicher Form: 98 Euro* für einen Wert, 49 Euro* für jeden weiteren Wert, oder
- » telefonisch unter der Nummer des bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichteten persönlichen Auskunftsdienstes: 09001 - 88 09 99 für 0,24 Euro / min zuzüglich 14 Euro / Auskunft*.
- » im Internet: **Die interaktive Digitale Bodenrichtwertkarte finden Sie im Internet unter: www.geoportal-hamburg.de und dann weiter über den Link: [direkt zur Bodenrichtwertauskunft](#)**

Der Zugriff im Internet erfolgt entweder in Form:

- >> eines Jahresabos (Gebühr: **195 Euro pro Kalenderjahr, zuzüglich 8,40 Euro pro abgerufenem Bodenrichtwert**), oder
- >> eines Einzelzugriffs mit Kreditkartenzahlung (Gebühr: **33 Euro für bis zu 3 Bodenrichtwertzugriffe**).

Die Anmeldung und Freischaltung für ein Jahresabo erfolgt über: LGGeoPortal-Hilfe@gv.hamburg.de

Auskünfte über sonstige Daten des Immobilienmarktes

z. B. Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen, Liegenschaftszinssätze, Umsatzzahlen und andere in

den Grundstücksmarktberichten enthaltene Daten erhalten Sie schriftlich und teils telefonisch.

Kosten

- » in schriftlicher Form: 98 Euro* für einen Wert, 49 Euro* für jeden weiteren Wert, oder » telefonisch unter der Nummer des bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichteten persönlichen Auskunftsdienstes: 09001- 88 09 99 für 0,24 Euro / min zuzüglich 14 Euro / Auskunft*.

Immobilienmarktberichte

mit Umsatzzahlen, Durchschnittspreisen und sonstigen Daten zum Grundstücksmarkt, erscheinen jährlich als Druckexemplar.

Kosten

40 Euro* zuzüglich 4 Euro Versandkosten*, zu beziehen über das Kundenzentrum des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung oder per E-Mail unter: info@gv.hamburg.de.

Bodenrichtwertkarten

auf Papier überwiegend im Maßstab 1 : 5000. Derzeitiger Stichtag: 1. 1. 2008.

Kosten

33 Euro* pro Karte zuzüglich 4 Euro* Versandkosten, zu beziehen über das Kundenzentrum des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung oder per E-Mail unter: info@gv.hamburg.de.

Haben Sie weitere Fragen im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien? Sprechen Sie mit uns: wir beraten Sie gern!

* Stand 1. 1. 2011

Erster Immobilienmarktbericht der amtlichen Gutachterausschüsse in Deutschland

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland haben im April 2010 den ersten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht herausgegeben.

Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der insgesamt rd. 1.300 Gutachterausschüsse in Deutschland, von denen sich eine hohe Anzahl beteiligt haben. Ausgewertet wurden insgesamt fast 1 Mio. Kaufverträge über Immobilien aus den Jahren 2007 und 2008.

Festgestellt wird, dass Immobilien als starker Faktor zur Stabilität der deutschen Wirtschaft beitragen. Die Zielsetzung des Berichtes ist es, dass die Immobilienwirtschaft – mit rd. 400 Mrd. € Umsatz zweitgrößter Wirtschaftszweig Deutschlands – aber auch Bürger, Politik und Verwaltung zuverlässige und grundlegende Grundstücksmarktinformationen erhalten. Hohe Transparenz auch auf den Immobilienmärkten ist ein wesentlicher Standortfaktor für Investitionen.

Der Bericht enthält unter Angaben zu Umsätzen auf dem Immobilienmarkt, zu Durchschnittspreisen von Wohnbaulandplätzen sowie zu Aussagen Gewerbeobjekten. Die Immobilienmärkte der 16 Bundesländer werden in Kurzdarstellungen beschrieben.

Neben allgemeinen Strukturdaten über die Bundesrepublik und die einzelnen Bundesländer findet man im Immobilienmarktbericht im Einzelnen Informationen zu:

- Gesamtumsätzen
- Extremwerten
- Schwerpunkten der Transaktionen
- Wohnimmobilien in großen deutschen Städten
- Renditeobjekte
- land- und forstwirtschaftliche Flächen
- wertermittlungsrelevante Daten dem Immobilienmarkt in den einzelnen Bundesländern
- Kontaktadressen der Gutachterausschüsse in Deutschland.

Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

Zahlen, Daten, Fakten
der Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland



Arbeitskreis der Gutachterausschüsse
und Oberen Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland



Bestellung oder Download:

Der Bericht umfasst insgesamt 266 Seiten und kostet als Druck oder als PDF-Dokument 90 €.

<http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info>

Notizen

Notizen

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

Langelohe 65b
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
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-segeberg.de
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 und der Hansestadt Lübeck

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
Stau 3
26122 Oldenburg
Telefon: 04 41 - 92 15 - 633
Telefax: 04 41 - 92 15 - 501
E-Mail: oga@gll-ol.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

siehe auch: www.gutachterausschuesse-online.de



**Geoinformation
Vermessung**

