



# Immobilienmarktbericht Hamburg 2013

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte



Hamburg

# Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

## bis 19. 07. 2013

Sachsenkamp 4  
20097 Hamburg

Postfach 10 05 04  
20003 Hamburg

## ab 22. 07. 2013

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

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

## Kundenzentrum

### bis 19. 07. 2013

Sachsenfeld 7-9  
20097 Hamburg

### ab 22. 07. 2013

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

## Öffnungszeiten:

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

**Telefon:** 040 - 4 28 26 - 57 20

**Telefax:** bis 19. 07. 2013  
040 - 4 28 26 - 59 88

ab 22. 07. 2013  
040 - 4 27 31 04 09

## Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Auskunft:** 0 90 01 - 88 09 99

Gebühr: 0,24 € / Min.  
+ 14 € / Auskunft

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

## Besuche nur nach Terminvereinbarung unter o. g. Telefonnummer.

Auskünfte im Rahmen von Besuchen sind ebenfalls gebührenpflichtig.

**Telefon:** 040 - 4 28 26 - 60 00

**Telefax:** 040 - 4 27 92 60 00

## E-Mail:

gutachterausschuss@gv.hamburg.de

## Internet:

www.gutachterausschuss.hamburg.de

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

## Berichtszeitraum

01.01. – 31.12.2012

## Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg  
© 2013

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

## Gestaltung

Mediengestaltung,  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

## Titelfoto

www.aufwind-luftbilder.photoshelter.com  
Holger Weitzel

**ISBN 978-3-89907-081-1**

# Inhaltsverzeichnis

## 1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1	Vertragszahlen	4
1.2	Flächenumsatz	5
1.3	Geldumsatz	6
1.4	Preisentwicklung	7

## 2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1	Übersicht	
2.1.1	Vertragszahlen	8
2.1.2	Flächenumsatz	8
2.1.3	Geldumsatz	8
2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	
2.2.1	Vertragszahlen	10
2.2.2	Flächenumsatz	10
2.2.3	Geldumsatz	10
2.2.4	Gesamtkaufpreise	14
2.2.5	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	17
2.2.6	Indexreihen	20
2.3	Mehrfamilienhäuser	
2.3.1	Vertragszahlen	21
2.3.2	Flächenumsatz	21
2.3.3	Geldumsatz	21
2.3.4	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	24
2.3.5	Ertragsfaktoren	27
2.3.6	Indexreihe	30
2.4	Büro- und Geschäftshäuser	
2.4.1	Vertragszahlen	31
2.4.2	Flächenumsatz	31
2.4.3	Geldumsatz	31
2.4.4	Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche	34
2.4.5	Ertragsfaktoren	35
2.5	Produktions- und Logistikgebäude	
2.5.1	Vertragszahlen	36
2.5.2	Flächenumsatz	36
2.5.3	Geldumsatz	36
2.5.4	Preise pro Quadratmeter Nutzfläche	39
2.5.5	Ertragsfaktoren	39

## 3 Der Eigentumswohnungsmarkt

3.1	Vertragszahlen	40
3.2	Geldumsatz	40
3.3	Gesamtkaufpreise	43
3.4	Kaufpreise pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	44
3.5	Indexreihe	47

## 4 Der Baulandmarkt

4.1	Übersicht	
4.1.1	Vertragszahlen	48
4.1.2	Flächenumsatz	48
4.1.3	Geldumsatz	48
4.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	
4.2.1	Vertragszahlen	50
4.2.2	Flächenumsatz	50
4.2.3	Geldumsatz	50
4.2.4	Gesamtkaufpreise	54
4.2.5	Quadratmeterpreise	56
4.2.6	Indexreihen	61
4.3	Bauplätze für den Geschosswohnungsbau	
4.3.1	Vertragszahlen	62
4.3.2	Flächenumsatz	62
4.3.3	Geldumsatz	62
4.3.4	Quadratmeterpreise	63
4.3.5	Indexreihe	67
4.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	
4.4.1	Vertragszahlen	68
4.4.2	Flächenumsatz	68
4.4.3	Geldumsatz	68
4.4.4	Quadratmeterpreise	70
4.4.5	Indexreihen	81
4.5	Bauplätze für Produktion und Logistik	
4.5.1	Vertragszahlen	82
4.5.2	Flächenumsatz	82
4.5.3	Geldumsatz	82
4.5.4	Quadratmeterpreise	83
4.5.5	Indexreihe	87
4.6	Erbbaurechte	88

## 5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1	Vertragszahlen	89
5.2	Flächenumsatz	89
5.3	Geldumsatz	89
5.4	Quadratmeterpreise	91
5.5	Bodenrichtwerte	91
5.6	Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau	91

## 6 Zwangsversteigerungen

## 7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1	Einfamilienhäuser	93
7.2	Mehrfamilienhäuser	100
7.3	Büro- und Geschäftshäuser	108
7.4	Produktions- und Logistikgebäude	110
7.5	Eigentumswohnungen	112
7.6	Einfamilienhausbauplätze	116
7.7	Geschosswohnungsbau- bauplätze	117
7.8	Büro- und Geschäftshausbauplätze	
7.9	Produktions- und Logistik- bauplätze	118
7.10	Erbbaurechtsgrundstücke	118
7.11	Landwirtschaftliche Flächen	119

## Abkürzungsverzeichnis

## Glossar

## Karte der Stadtteile

## Unsere Dienstleistungen und Produkte



# Vorbemerkungen



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

der vorliegende „Immobilienmarktbericht Hamburg 2013“ gibt Ihnen einen Überblick über das Geschehen auf dem Hamburger Grundstücksmarkt des Jahres 2012. Statistische Informationen über die Anzahl der registrierten Immobilienverkäufe und den damit erzielten Flächen- und Geldumsatz finden Sie in den Kapiteln 2 bis 5. Die in diesen Abschnitten ebenfalls aufgeführten Angaben zu den erzielten Preisen zeigen, dass auch 2012 wiederum von steigenden Immobilienpreisen gekennzeichnet war. So stiegen z.B. die Preise bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern um 5 % und von Reihenhäusern um 2 %. Bei den Mehrfamilienhäusern verlief der Anstieg je Quadratmeter Wohnfläche in etwa gleich wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und betrug rd. 5 %. Bei den Eigentumswohnungen war ebenfalls eine kräftige Preissteigerung um 10 % bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche zu verzeichnen.

Auch bei gewerblicher Nutzung haben sich erneut Preissteigerungen eingestellt.

Im Kapitel 7 finden sich die „Für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Gebäudefaktoren, Ertragsfaktoren und verschiedene Umrechnungskoeffizienten. Diese richten sich in erster Linie an Expertinnen und Experten der Wertermittlung. Leider ist es noch nicht gelungen, auf der Grundlage der neuen Sachwertrichtlinie ermittelte Sachwertfaktoren hier aufzunehmen. Bis zum Erscheinen des Berichts konnten noch nicht Daten in ausreichendem Umfang dafür erhoben werden. Es ist jedoch beabsichtigt, entsprechende Faktoren noch im Laufe des Jahres 2013 abzuleiten und dann auf anderem Wege zu veröffentlichen. Gelungen ist es dagegen, die Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen neu zu ermitteln. In die umfangreiche Auswertung sind insgesamt 6.396 Verkäufe aus den Jahren 2011 und 2012 eingeflossen.

Am Ende des Berichts finden Sie einen Überblick über weitere Pro-

dukte des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Ausführlichere Informationen zu den einzelnen Produkten und Dienstleistungen gibt es im Internet unter:  
[www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de).

Ich hoffe, dass auch dieser Immobilienmarktbericht wieder seiner Aufgabe gerecht wird und zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beiträgt. Mein Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, die die Kaufverträge registriert und ausgewertet haben sowie die Informationen zusammengetragen und für diesen Immobilienmarktbericht aufbereitet haben. Mein Dank gilt ebenfalls den ehrenamtlichen Mitgliedern des Gutachterausschusses für ihr unermüdliches Engagement und ihre wichtigen Anregungen.

## **Berend Döhle**

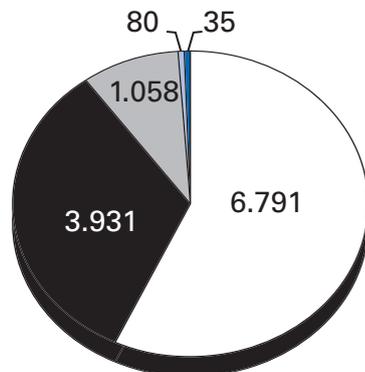
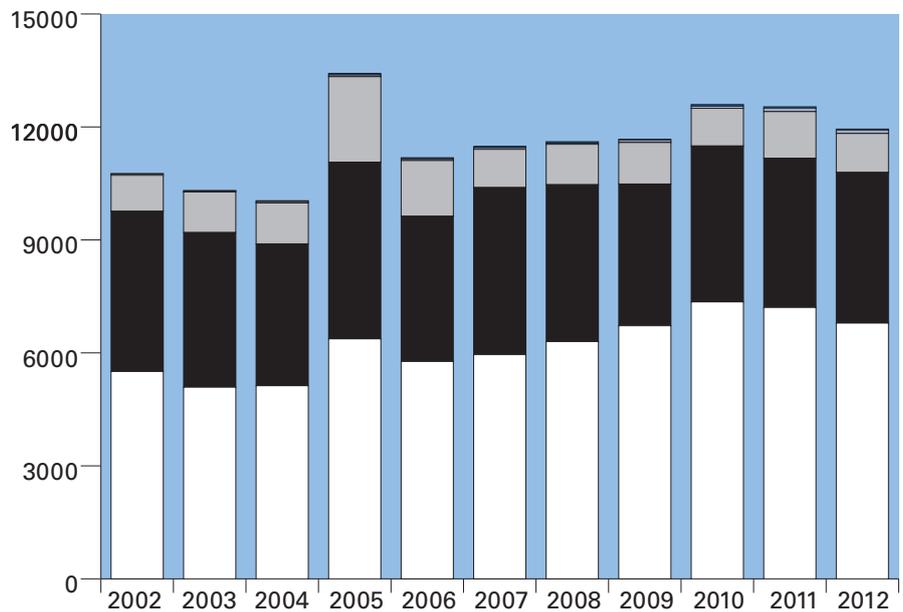
*Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg*

# 1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

## 1.1 Anzahl der Grundstücks-Kaufverträge

Jahr	Eigentums- wohnungen	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
2002	5.506	4.255	955	31	16	<b>10.763</b>
2003	5.089	4.106	1.078	20	20	<b>10.313</b>
2004	5.129	3.766	1.086	36	23	<b>10.040</b>
2005	6.373	4.691	2.272	45	39	<b>13.420</b>
2006	5.772	3.857	1.479	42	32	<b>11.182</b>
2007	5.953	4.437	1.015	43	32	<b>11.480</b>
2008	6.300	4.166	1.073	24	45	<b>11.608</b>
2009	6.720	3.764	1.103	56	28	<b>11.671</b>
2010	7.354	4.140	1.001	55	46	<b>12.596</b>
2011	7.206	3.963	1.239	84	43	<b>12.535</b>
2012	6.791	3.931	1.058	80	35	<b>11.895</b>

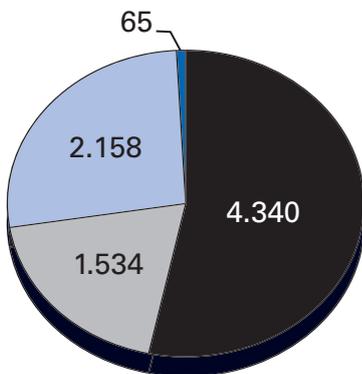
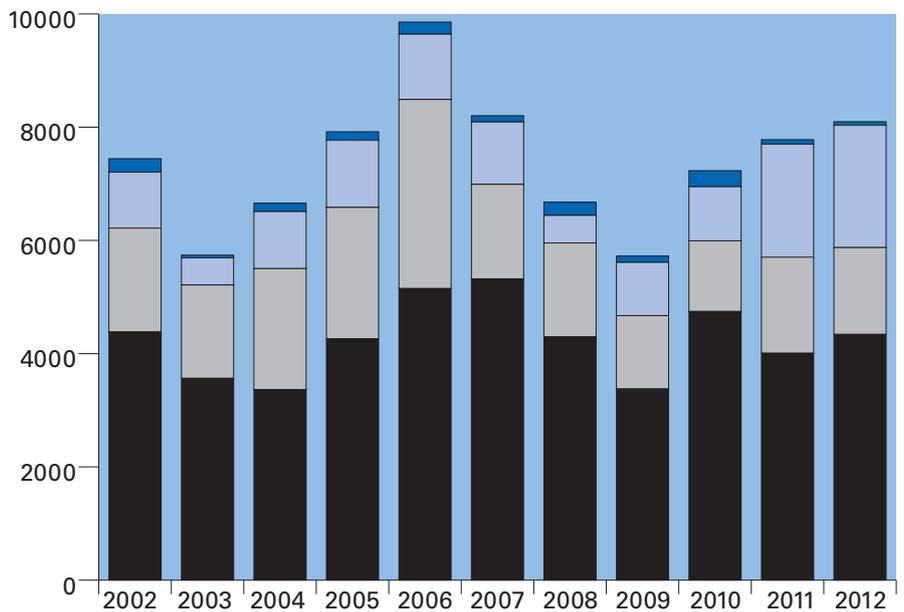
### Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2012



1.2 Flächenumsatz

Jahr	bebaute Grundstücke [1000 m <sup>2</sup> ]	unbebaute Grundstücke [1000 m <sup>2</sup> ]	landwirtsch. Flächen [1000 m <sup>2</sup> ]	sonstige Flächen [1000 m <sup>2</sup> ]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1000 m <sup>2</sup> ]
2002	4.383	1.834	988	239	7.444
2003	3.564	1.649	478	50	5.741
2004	3.365	2.137	1007	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
2011	4.007	1.697	1.995	81	7.780
2012	4.340	1.534	2.158	65	8.097

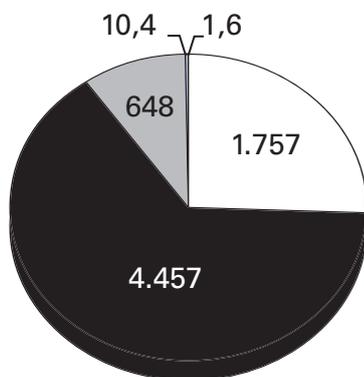
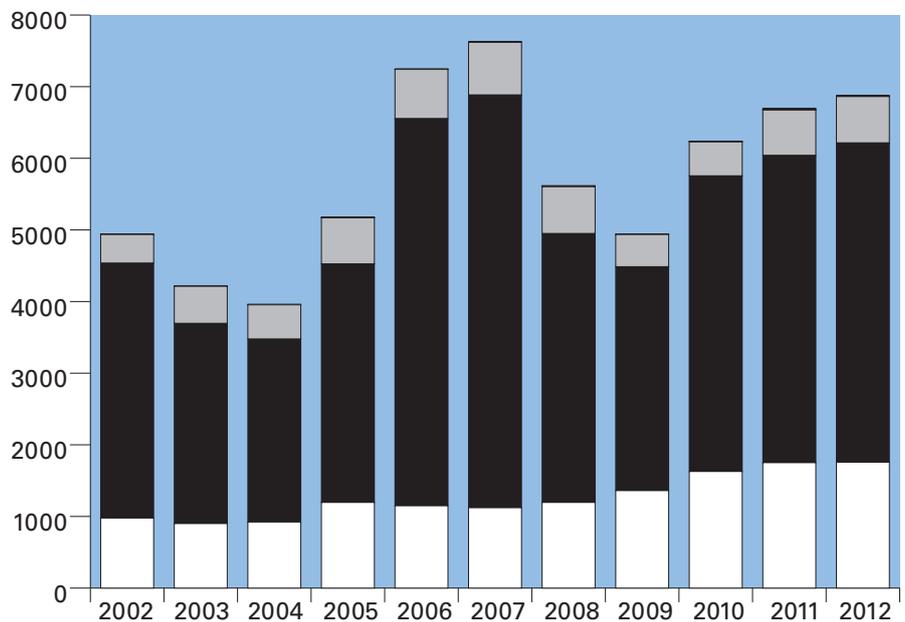
Flächenumsatz des Jahres 2012 in 1000 m<sup>2</sup>



## 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]
2002	976	3.559	401	2,2	2,0	<b>4.940</b>
2003	901	2.793	519	1,6	3,1	<b>4.218</b>
2004	920	2.555	479	2,9	4,3	<b>3.961</b>
2005	1.196	3.331	642	4,8	3,2	<b>5.177</b>
2006	1.149	5.404	688	3,4	1,2	<b>7.246</b>
2007	1.122	5.761	735	6,1	1,2	<b>7.625</b>
2008	1.196	3.752	655	3,0	12,0	<b>5.618</b>
2009	1.361	3.125	450	2,5	2,1	<b>4.941</b>
2010	1.628	4.126	474	3,1	6,6	<b>6.238</b>
2011	1.751	4.288	634	14,6	8,4	<b>6.696</b>
2012	1.757	4.457	648	10,4	1,6	<b>6.874</b>

Geldumsatz des Jahres 2012 in Millionen Euro



## 1.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken zogen im Jahr 2012 überwiegend an.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2012 rund 10 % höher als 2011. 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% bei freistehenden Einfamilienhäusern und 2 % bei Reihenhäusern.

Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten im Jahr 2012 einschließlich Grundstück rund 3.250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bei Eigentumswohnungen stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 6 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er um 10 %. Die Neubau-Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 3.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit kosten sie pro Quadratmeter Wohnfläche rund 17 % mehr als freistehende Einfamilienhäuser (3.250 €/m<sup>2</sup>) und rund 30 % mehr als Reihenhäuser.

Die Preise von Mehrfamilienhäusern stiegen im Jahr 2012 ebenfalls deutlich an. Sie kosteten im Schnitt 1.950 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, 15 % mehr als im Vorjahr. Lagebereinigt ergibt sich dagegen lediglich eine Preissteigerung von 5 %. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) stieg auch deutlich an. Im Mittel wurde das 18,1-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Die überwiegend steigende Tendenz zeigte sich 2012 auch auf dem Baulandmarkt. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

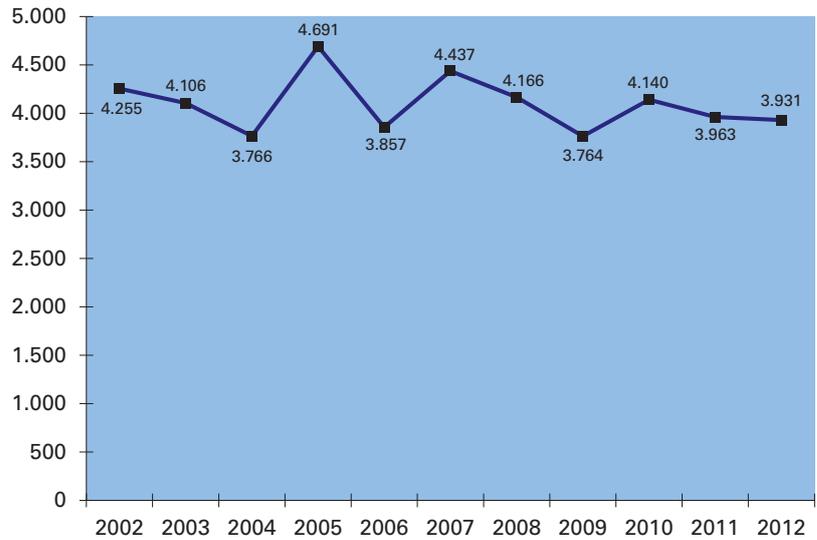
- Einfamilienhausbauplätze  
in mittlerer Lage:  
+10 %
- Geschosswohnungsbauplätze:  
+7 %

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

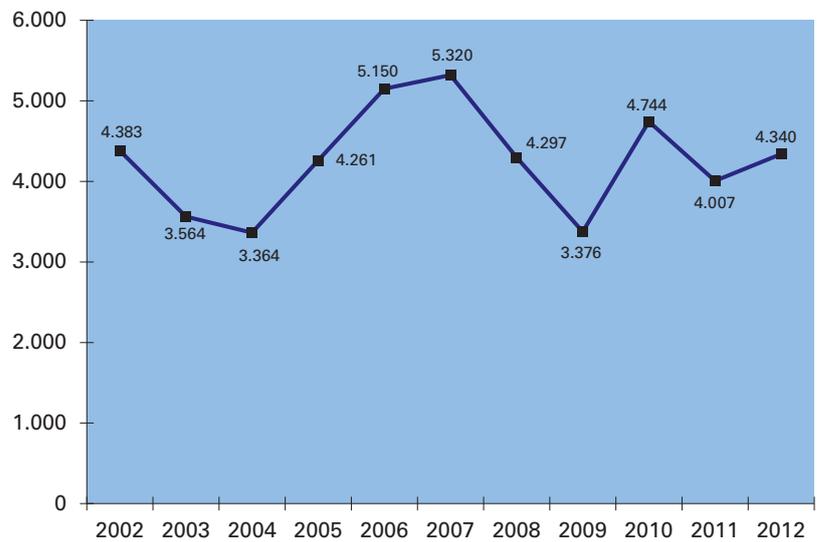
# 2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

## 2.1 Übersicht

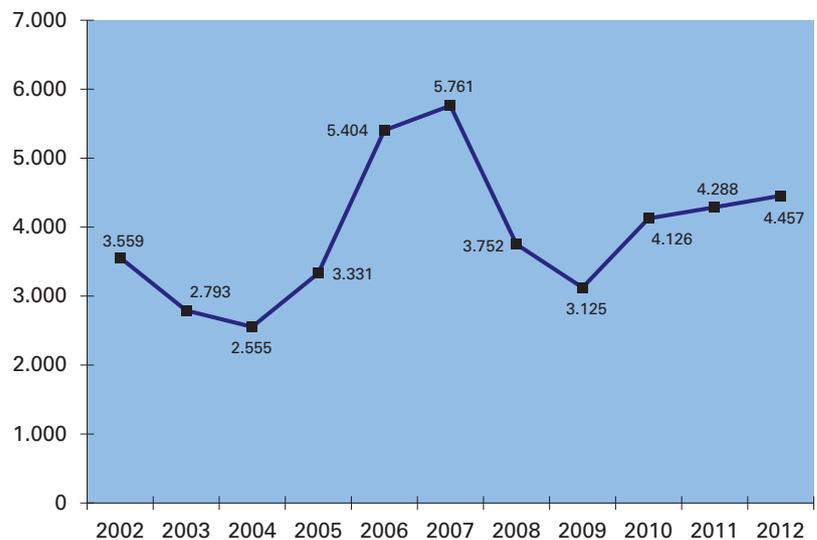
### 2.1.1 Vertragszahlen



### 2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



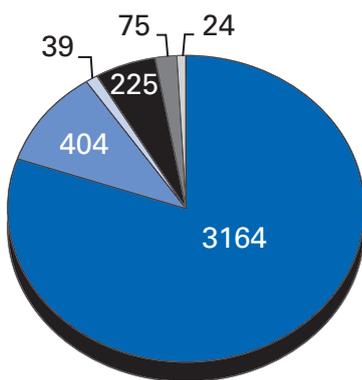
### 2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



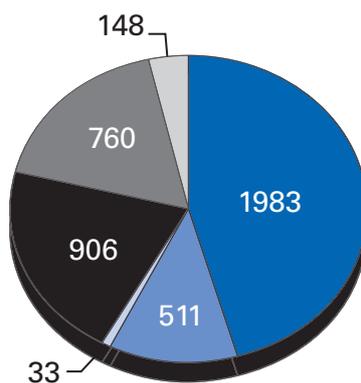
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2012 (2011± Prozent)	Flächenumsatz 2012 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2011 ± Prozent)	Geldumsatz 2012 [in Millionen Euro] (2011 ± Prozent)
<b>Gesamt</b>	3.931 (3.963 - 1%)	4.340,4 (4006,6 + 8%)	4.457,3 (4.288,2 + 4%)
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b> siehe Kapitel 2.2	3.164 (3.167 ± 0%)	1.982,6 (2.140,9 - 7%)	1.302,4 (1.196,1 + 9%)
<b>Mehrfamilienhäuser</b> siehe Kapitel 2.3	404 (421 - 4%)	511,1 (688,8 - 26%)	873,2 (901,3 - 3%)
<b>sonstige Wohngebäude</b>	39 (40 - 3%)	32,9 (27,2 + 21%)	12,9 (20,3 - 36%)
<b>Büro- und Geschäftshäuser</b> siehe Kapitel 2.4	225 (247 - 9%)	906,3 (624,2 + 45%)	1.937,5 (2.014,4 - 4%)
<b>Lager- und Produktionsgebäude</b> siehe Kapitel 2.5	75 (70 + 7%)	759,8 (460,9 + 65%)	296,9 (115,7 + 157%)
<b>sonstige Gebäude</b>	24 (18 + 33%)	147,6 (64,6 + 128%)	34,4 (40,3 - 15%)

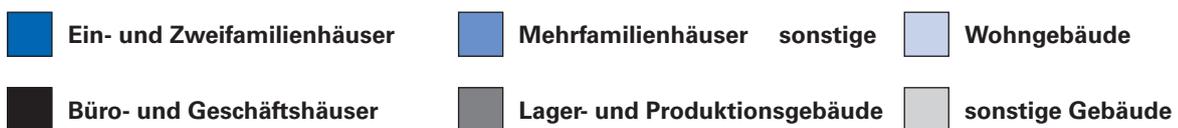
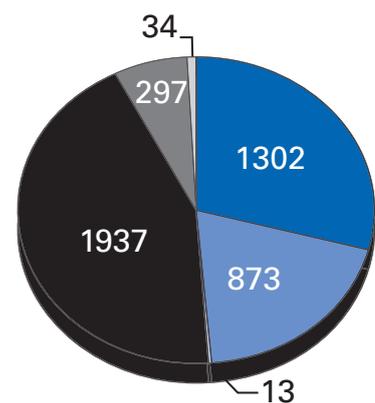
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2012



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2012

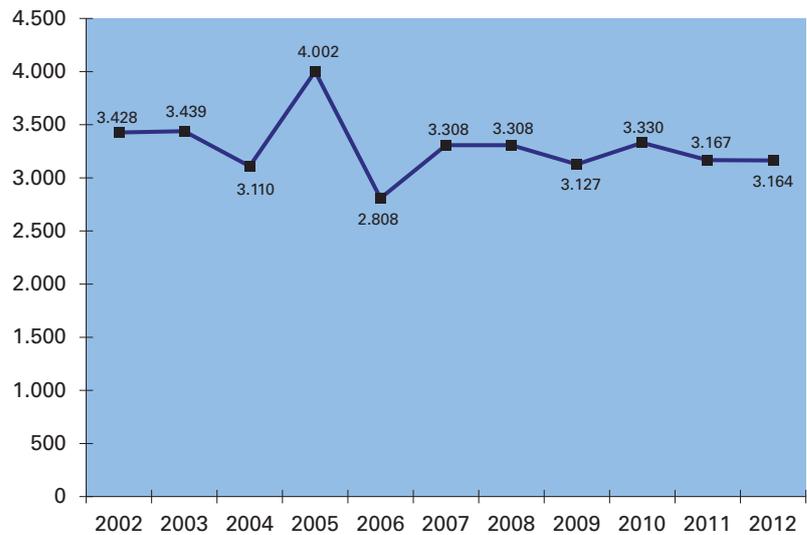


Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2012

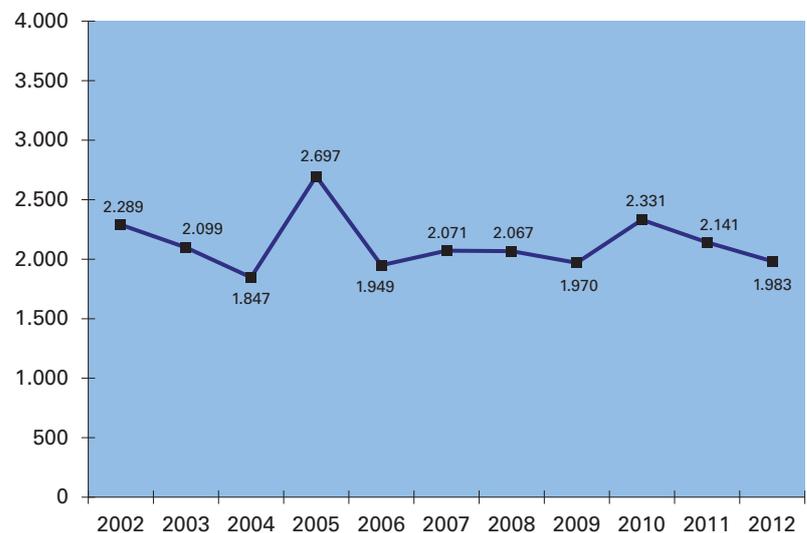


## 2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

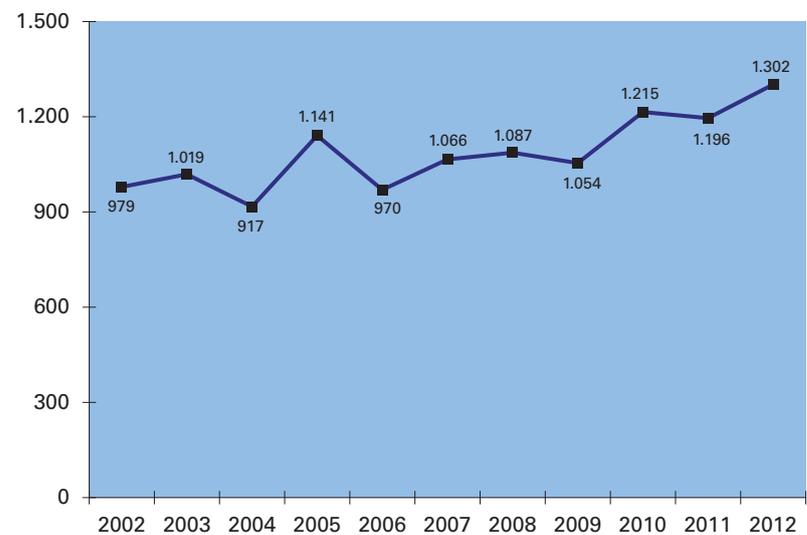
### 2.2.1 Vertragszahlen



### 2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



### 2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

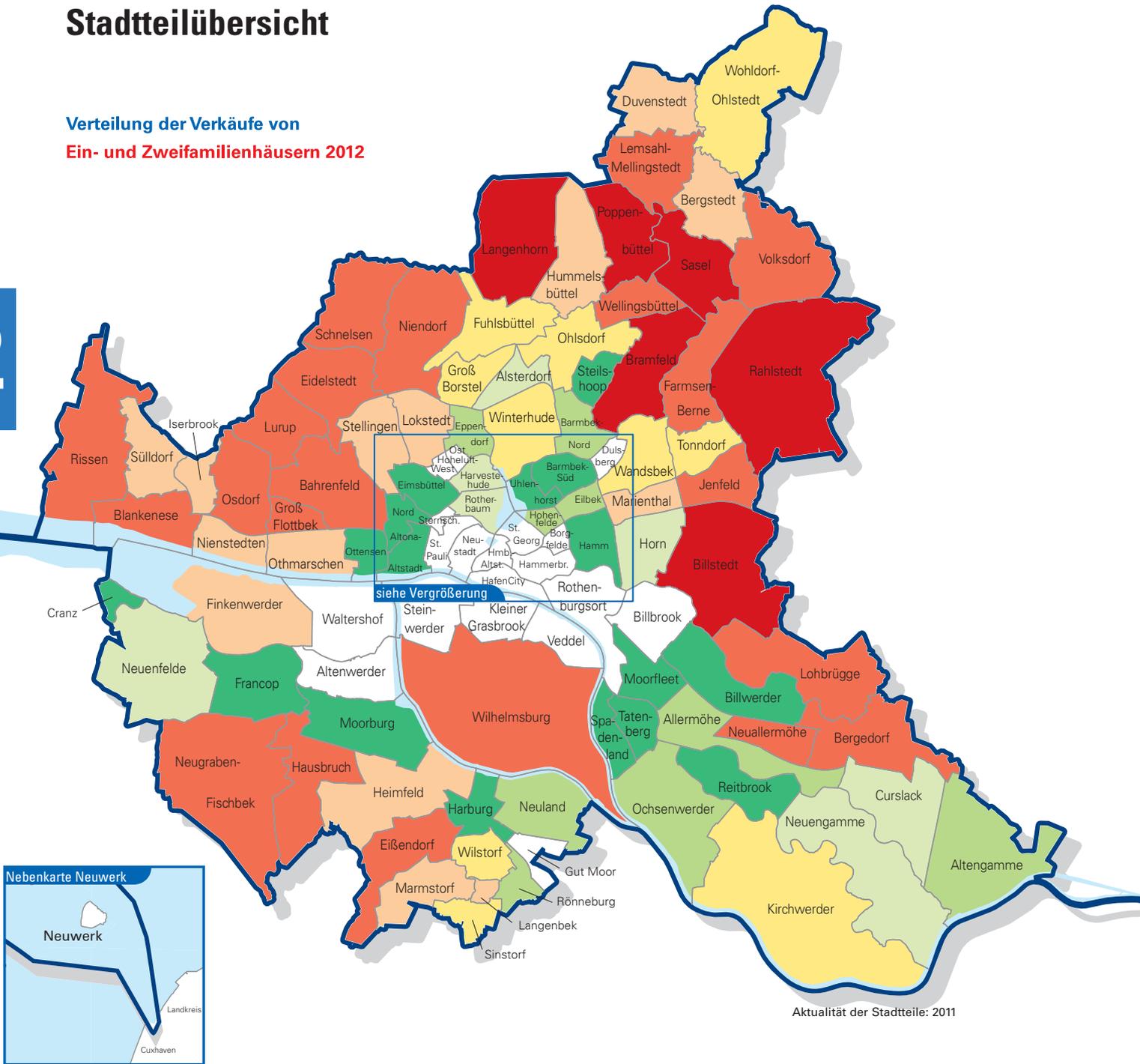
	<b>Vertragszahlen 2012</b> (2011± Prozent)	<b>Flächenumsatz 2012</b> [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2011± Prozent)	<b>Geldumsatz 2012</b> [in Millionen Euro] (2011 ± Prozent)
<b>Gesamt</b>	3.164 (3.167 ± 0 %)	1.982,6 (2.140,9 - 7 %)	1.302,2 (1.196,1 + 9 %)
<b>Mittelreihenhäuser</b>	611 (673 - 9 %)	180,8 (156,8 + 15%)	159,6 (154,3 + 3%)
<b>Endreihenhäuser</b>	328 (272 + 21%)	91,9 (93,6 - 2 %)	113,5 (69,4 + 64%)
<b>Doppelhaushälften</b>	557 (577 - 3 %)	278,5 (327,7 - 15 %)	186,8 (187,5 ± 0 %)
<b>freistehende Einfamilienhäuser</b>	1.154 (1.172 - 2 %)	1.031,7 (1.105,2 - 7 %)	539,1 (516,3 + 4 %)
<b>Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung</b>	53 (35 + 51 %)	44,1 (91,7 - 52%)	27,4 (17,2 + 59 %)
<b>Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser</b>	161 (189 - 15 %)	158,3 (188,6 - 16 %)	76,3 (94,9 - 20 %)
<b>Villen</b>	50 (41 + 22%)	43,6 (93,8 - 54 %)	117,7 (79,7 + 48 %)
<b>Sonstige</b>	250 (208 + 20 %)	153,7 (83,5 + 84 %)	81,8 (76,8 + 7 %)

2

# Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von  
Ein- und Zweifamilienhäusern 2012

2



- keine Kauffälle
- 1 bis 4
- 5 bis 9
- 10 bis 19
- 20 bis 29
- 30 bis 49
- 50 bis 99
- 100 und mehr Kauffälle



## Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2012

Allermöhe	7
Alsterdorf	15
Altengamme	9
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	3
Altona-Nord	1
Bahrenfeld	57
Barmbek-Nord	9
Barmbek-Süd	1
Bergedorf	59
Bergstedt	42
Billbrook	-
Billstedt	136
Billwerder	2
Blankenese	67
Borgfelde	-
Bramfeld	105
Cranz	3
Curslack	13
Dulsberg	-
Duvenstedt	40
Eidelstedt	65
Eilbek	6
Eimsbüttel	4
Eißendorf	63
Eppendorf	6
Farmsen-Berne	62
Finkenwerder	30
Francop	1
Fuhlsbüttel	23
Groß Borstel	25
Groß Flottbek	50
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	2
Hammerbrook	-
Harburg	3
Harvestehude	15
Hausbruch	52
Heimfeld	36
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	5
Horn	10
Hummelsbüttel	45
Iserbrook	34
Jenfeld	53
Kirchwerder	21
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	30
Langenhorn	142
Lemsahl-Mellingstedt	53
Lohbrügge	78
Lokstedt	31
Lurup	73
Marienthal	30
Marmstorf	43
Moorburg	3
Moorfleet	4
Neuallermöhe	55
Neuenfelde	10
Neuengamme	10
Neugraben-Fischbek	79
Neuland	8
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	86
Nienstedten	30

Ochsenwerder	7
Ohlsdorf	28
Osdorf	78
Othmarschen	46
Ottensen	2
Poppenbüttel	106
Rahlstedt	239
Reitbrook	2
Rissen	61
Rönneburg	7
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	10
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	105
Schnelsen	86
Sinstorf	27
Spadenland	1
Steilshoop	3
Steinwerder	-
Stellingen	45
Sternschanze	-
Sülldorf	34
Tatenberg	3
Tonndorf	28
Uhlenhorst	4
Veddel	-
Volkisdorf	84
Waltershof	-
Wandsbek	26
Wellingsbüttel	59
Wilhelmsburg	55
Wilstorf	24
Winterhude	21
Wohldorf-Ohlstedt	28
Hamburg gesamt	3.164

## 2.2.4 Gesamtkaufpreise

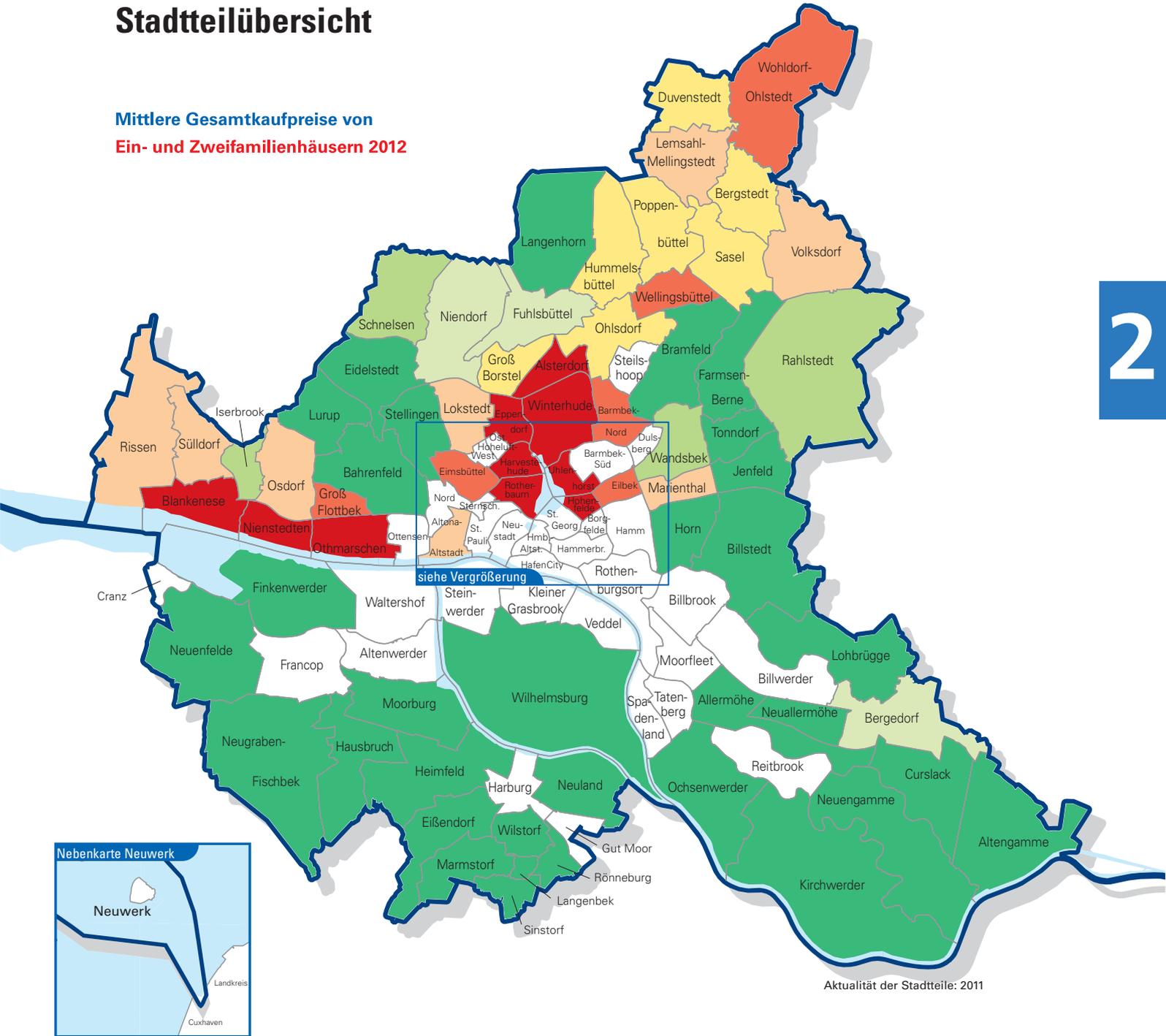
### Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2011	2012	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	30.000	27.000	+ 10 %
	Maximum	6.400.000	13.000.000	
	Mittelwert	387.000	427.000	
	Anzahl	2.514	2.461	
Mittelreihenhäuser	Minimum	70.000	70.000	± 0 %
	Maximum	2.300.000	10.400.000	
	Mittelwert	238.000	239.000	
	Anzahl	464	434	
Endreihenhäuser	Minimum	82.000	93.000	+ 8 %
	Maximum	1.500.000	963.000	
	Mittelwert	260.000	281.000	
	Anzahl	206	216	
Doppelhaushälften	Minimum	40.000	27.000	+ 4 %
	Maximum	1.435.000	1.675.000	
	Mittelwert	332.000	345.000	
	Anzahl	469	451	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	30.000	30.000	+ 11 %
	Maximum	3.000.000	4.200.000	
	Mittelwert	429.000	428.000	
	Anzahl	998	982	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	140.000	121.000	+ 10 %
	Maximum	2.700.000	3.000.000	
	Mittelwert	511.000	562.000	
	Anzahl	29	45	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	100.000	105.000	- 8 %
	Maximum	5.500.000	3.205.000	
	Mittelwert	531.000	487.000	
	Anzahl	152	131	
Villen	Minimum	330.000	444.000	+ 28 %
	Maximum	6.400.000	13.000.000	
	Mittelwert	1.968.000	2.522.000	
	Anzahl	33	42	

# Stadtteilübersicht

Mittlere Gesamtkaufpreise von  
Ein- und Zweifamilienhäusern 2012

2

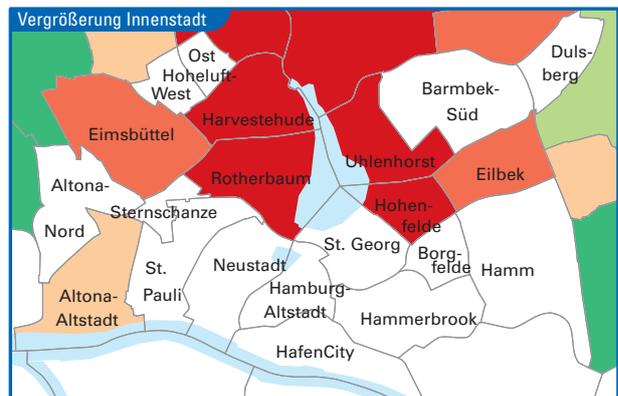


Aktualität der Stadtteile: 2011



## Mittlere Gesamtkaufpreise [in 1000 €]

	keine Kauffälle
	bis 299 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 299 bis 342 (70% - 80%)
	über 342 bis 384 (80% - 90%)
	über 384 bis 470 (90% - 110%)
	über 470 bis 641 (110% - 150%)
	über 641 bis 854 (150% - 200%)
	über 854 (über 200%)



## Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2012

[in 1000 €]

Allermöhe	287
Alsterdorf	896
Altengamme	256
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	497
Altona-Nord	*
Bahrenfeld	296
Barmbek-Nord	740
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	356
Bergstedt	399
Billbrook	-
Billstedt	251
Billwerder	*
Blankenese	1.000
Borgfelde	-
Bramfeld	265
Cranz	*
Curslack	279
Dulsberg	-
Duvenstedt	418
Eidelstedt	269
Eilbek	669
Eimsbüttel	737
Eißendorf	267
Eppendorf	1.781
Farmsen-Berne	254
Finkenwerder	209
Francop	*
Fuhlsbüttel	383
Groß Borstel	424
Groß Flottbek	814
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	*
Hammerbrook	-
Harburg	*
Harvestehude	3.458
Hausbruch	268
Heimfeld	222
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	1.392
Horn	218
Hummelsbüttel	406
Iserbrook	327
Jenfeld	252
Kirchwerder	242
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	215
Langenhorn	229
Lemsahl-Mellingstedt	475
Lohbrügge	269
Lokstedt	544
Lurup	255
Marienthal	513
Marmstorf	247
Moorburg	271
Moorfleet	*
Neuallermöhe	248
Neuenfelde	191
Neuengamme	284
Neugraben-Fischbek	229
Neuland	170
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienendorf	369
Nienstedten	1.292

Ochsenwerder	217
Ohlsdorf	462
Osdorf	513
Othmarschen	1.080
Ottensen	*
Poppenbüttel	398
Rahlstedt	304
Reitbrook	*
Rissen	509
Rönneburg	234
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	2.604
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	437
Schnelsen	313
Sinstorf	251
Spadenland	*
Steilshoop	*
Steinwerder	-
Stellingen	260
Sternschanze	-
Sülldorf	497
Tatenberg	*
Tonndorf	281
Uhlenhorst	6.033
Veddel	-
Volkisdorf	502
Waltershof	-
Wandsbek	303
Wellingsbüttel	648
Wilhelmsburg	250
Wilstorf	209
Winterhude	2.007
Wohldorf-Ohlstedt	666
Hamburg gesamt	427

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

## 2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

### Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2012

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	416	1.257	1.280	1.540	3.601
	Maximum	1.800	6.000	4.911	6.167	11.667
	Mittelwert	1.297	2.269	2.729	3.737	6.540
	Anzahl	13	7	16	17	17
1920 bis 1939	Minimum	839	1.024	1.000	1.173	2.709
	Maximum	2.363	3.710	6.700	6.947	8.621
	Mittelwert	1.788	2.205	2.798	3.877	5.063
	Anzahl	15	34	44	46	18
1940 bis 1952	Minimum	960	1.034	1.431	2.000	4.764
	Maximum	2.430	3.073	4.277	5.833	8.947
	Mittelwert	1.498	2.279	2.486	3.814	6.577
	Anzahl	5	19	16	15	5
1953 bis 1959	Minimum	1.444	1.056	1.468	1.955	
	Maximum	2.452	2.889	3.636	8.056	
	Mittelwert	1.984	2.333	2.460	3.969	
	Anzahl	6	14	16	28	
1960 bis 1969	Minimum	1.422	1.173	1.396	1.973	1.333
	Maximum	2.158	2.938	3.444	5.952	7.667
	Mittelwert	1.802	2.037	2.431	3.267	5.305
	Anzahl	6	29	34	33	7
1970 bis 1979	Minimum	1.143	1.250	588	1.643	5.000
	Maximum	2.880	2.723	4.611	6.881	5.692
	Mittelwert	1.910	2.094	2.655	3.641	5.230
	Anzahl	15	20	31	23	3
1980 bis 1989	Minimum	1.083	1.693	1.780	2.021	
	Maximum	2.870	3.308	4.640	4.789	
	Mittelwert	2.108	2.627	2.860	3.089	
	Anzahl	5	17	13	7	
1990 bis 1999	Minimum	1.077	1.375	2.262	2.581	5.176
	Maximum	3.000	3.208	4.265	4.558	11.333
	Mittelwert	1.862	2.479	3.094	3.427	7.808
	Anzahl	6	12	13	9	3
ab 2000	Minimum	2.048	1.236	2.156	2.250	
	Maximum	3.084	3.889	4.144	5.923	*
	Mittelwert	2.438	2.682	3.242	3.861	
	Anzahl	10	16	24	27	2

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

## Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2012

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.000 2.388 1.655 3		2.938 4.138 3.469 4	* 1
1920 bis 1939	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* 1	1.842 4.100 2.990 10	1.682 3.690 2.799 9	1.368 3.400 2.412 6	
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		* 1			
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.138 2.976 1.810 29	970 2.810 1.946 29	1.250 3.475 2.612 11	* 1
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.375 1.859 1.639 4	1.048 2.738 1.809 37	1.053 2.857 2.137 41	2.057 4.725 2.939 12	
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.904 2.533 2.199 7	769 2.767 1.850 6	* 1	
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.731 2.083 1.890 3	1.500 2.647 2.096 9	1.846 3.025 2.446 15	2.178 3.704 2.894 3	
1990 bis 1999	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.551 2.250 1.797 6	1.687 2.353 2.041 6	2.069 3.220 2.480 6	* 1	
ab 2000	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.701 2.405 2.053 30	1.681 3.199 2.340 37	2.114 4.326 2.925 26	2.349 3.936 3.054 10	

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:

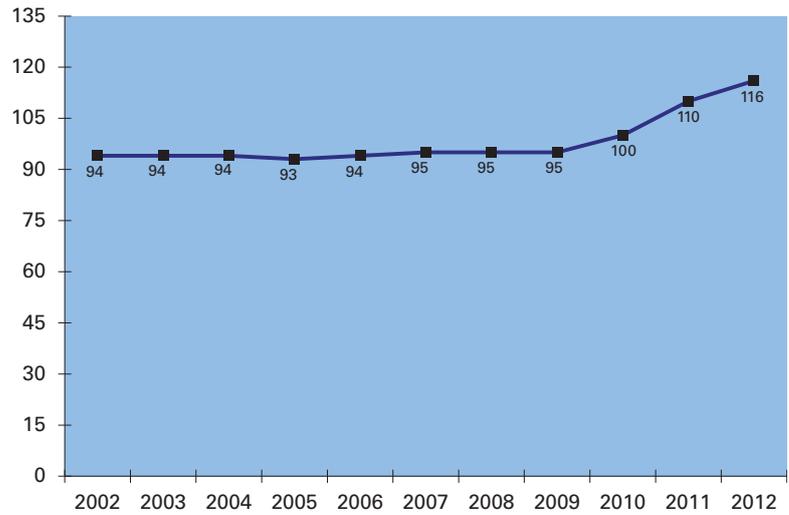
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:

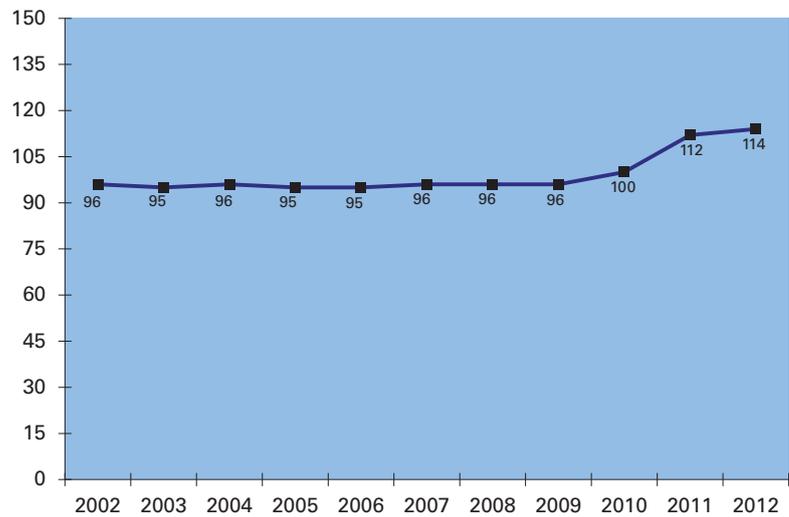
Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

2.2.6 Indexreihen

**Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Mitte 2010 = 100)**



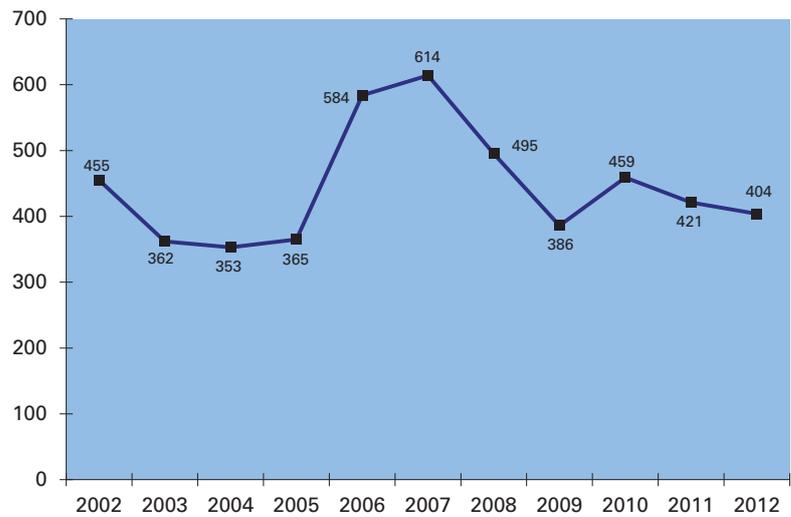
**Preisindex von Reihenhäusern (Mitte 2010 = 100)**



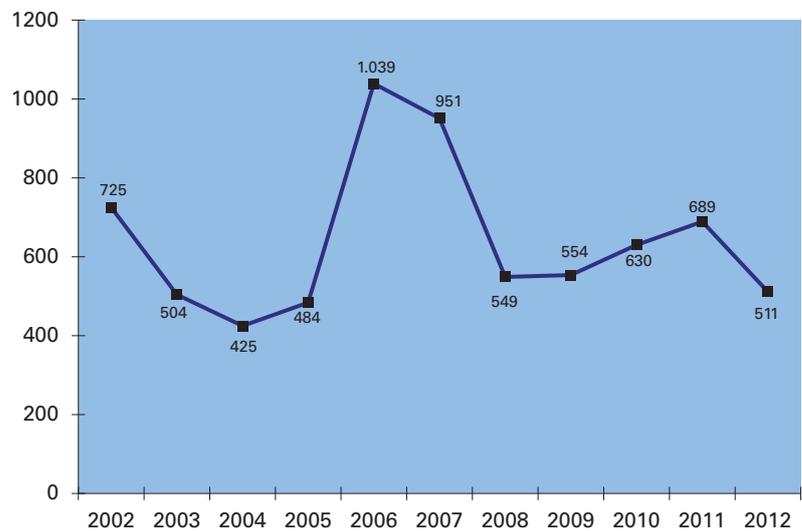
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

## 2.3 Mehrfamilienhäuser

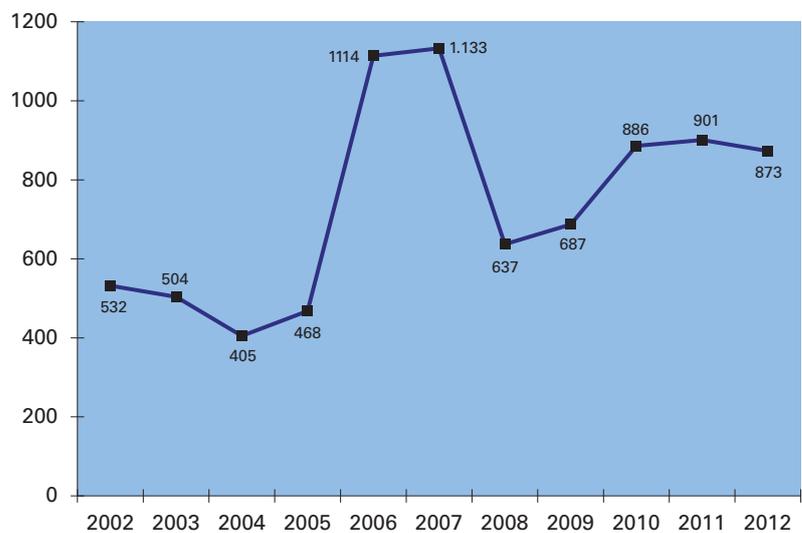
### 2.3.1 Vertragszahlen



### 2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



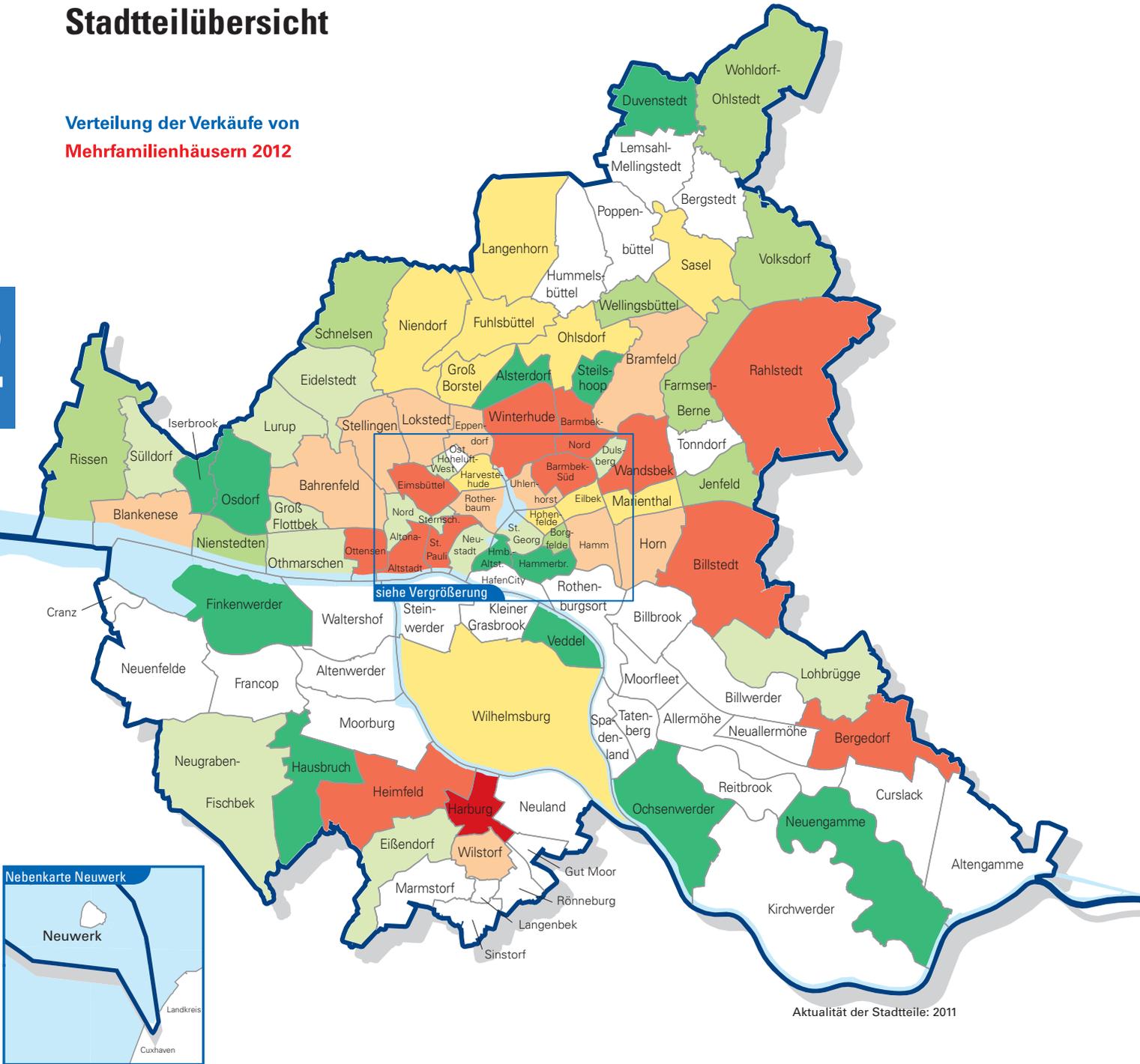
### 2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



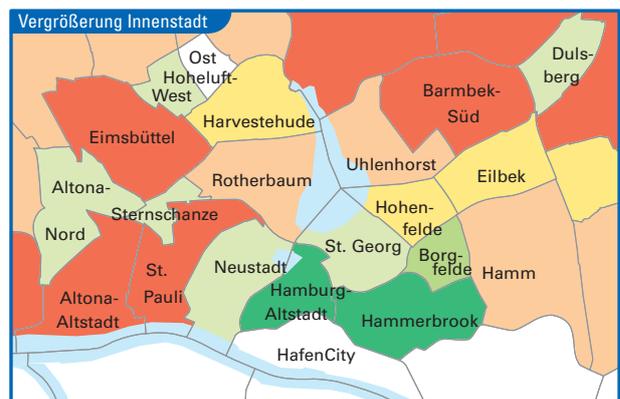
# Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2012

2



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



## Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2012

Allermöhe	-
Alsterdorf	1
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	12
Altona-Nord	3
Bahrenfeld	9
Barmbek-Nord	14
Barmbek-Süd	15
Bergedorf	12
Bergstedt	-
Billbrook	-
Billstedt	14
Billwerder	-
Blankenese	8
Borgfelde	2
Bramfeld	7
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	3
Duvenstedt	1
Eidelstedt	4
Eilbek	6
Eimsbüttel	15
Eißendorf	3
Eppendorf	8
Farmsen-Berne	2
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	5
Groß Borstel	6
Groß Flottbek	3
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	1
Hamm	9
Hammerbrook	1
Harburg	20
Harvestehude	6
Hausbruch	1
Heimfeld	15
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	3
Hohenfelde	6
Horn	7
Hummelsbüttel	-
Iserbrook	1
Jenfeld	2
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	6
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	4
Lokstedt	8
Lurup	3
Marienthal	6
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	3
Neuland	-
Neustadt	4
Neuwerk	-
Niendorf	5
Nienstedten	2

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	5
Osdorf	1
Othmarschen	3
Ottensen	11
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	16
Reitbrook	-
Rissen	2
Rönneburg	-
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	8
St. Georg	3
St. Pauli	11
Sasel	5
Schnelsen	2
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	8
Sternschanze	3
Sülldorf	3
Tatenberg	-
Tonndorf	-
Uhlenhorst	8
Veddel	1
Volksdorf	2
Waltershof	-
Wandsbek	12
Wellingsbüttel	2
Wilhelmsburg	5
Wilstorf	9
Winterhude	12
Wohldorf-Ohlstedt	2
Hamburg gesamt	404

2

## 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	
2012	mit Sozialbindung	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	*	*	1.100 2.067 1.624 10		329 2.718 1.606 8	
	ohne Teilungsabsicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	689 2.463 1.152 14	426 2.836 1.396 10	724 3.890 1.752 49	544 3.918 2.158 28	1.270 5.196 3.071 11	426 5.196 1.813 129
	mit Teilungsabsicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	881 1.401 1.132 3	*	1.231 4.091 2.320 6	1.000 4.398 2.591 13	2.745 5.400 3.487 5	881 5.400 2.470 29
	alle	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	689 2.463 1.141 19	426 2.836 1.481 31	1.234 2.012 1.813 59	544 4.398 2.295 41	1.270 5.400 3.201 16	426 5.400 1.927 166

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 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

Die folgende Tabelle ist unter  
folgenden Annahmen erstellt:

Nettokaltmiete wie  
Mietenspiegelmittelwert

WGFZ = 1,5  
Stadtteilmfaktor = 1,0

RW04 [ Euro / m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis / Wohnfläche 2012 [ Euro / m <sup>2</sup> ]									
	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	1.136	924	1.040	966	966	1.019	1.210	1.429	1.773	2.513
300	1.291	1.049	1.182	1.098	1.098	1.158	1.375	1.586	1.912	2.666
400	1.446	1.175	1.324	1.229	1.229	1.297	1.540	1.742	2.051	2.820
500	1.600	1.301	1.466	1.361	1.361	1.436	1.705	1.898	2.190	2.973
600	1.755	1.427	1.608	1.493	1.493	1.575	1.870	2.054	2.329	3.127
700	1.910	1.553	1.749	1.624	1.624	1.714	2.035	2.211	2.468	3.280
800	2.056	1.679	1.891	1.756	1.756	1.853	2.200	2.367	2.607	3.433
900	2.220	1.805	2.033	1.888	1.888	1.992	2.365	2.523	2.746	3.587
1.000	2.375	1.931	2.175	2.020	2.020	2.131	2.530	2.680	2.885	3.740

RW04= Bodenrichtwert 1.1.2004 für Geschosswohnungsbau mit WGFZ=1,0

## Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2012

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	721	426	724	761	1.690
	Maximum	2.459	2.109	4.091	2.833	5.400
	Mittelwert	1.093	1.358	1.816	1.865	3.688
	Anzahl	6	10	16	5	7
1920 bis 1939	Minimum	*	1.363	1.072	997	
	Maximum	*	1.379	2.391	4.299	
	Mittelwert	*	1.352	1.652	2.341	
	Anzahl	2	4	7	4	
1940 bis 1952	Minimum			*	1.952	*
	Maximum			*	3.906	*
	Mittelwert			*	2.855	*
	Anzahl			2	3	1
1953 bis 1959	Minimum	924	*	*	1.398	*
	Maximum	2.463	*	*	3.012	*
	Mittelwert	1.566	*	*	2.094	*
	Anzahl	3	1	2	7	2
1960 bis 1969	Minimum	*	1.199	1.188	1.786	
	Maximum	*	1.746	2.328	2.500	
	Mittelwert	*	1.438	1.591	2.185	
	Anzahl	1	7	6	3	
1970 bis 1979	Minimum	*	*	*	*	
	Maximum	*	*	*	*	
	Mittelwert	*	*	*	*	
	Anzahl	2	1	2	2	
1980 bis 1989	Minimum			*		
	Maximum			*		
	Mittelwert			*		
	Anzahl			1		
1990 bis 1999	Minimum	*		1.746	*	
	Maximum	*		2.506	*	
	Mittelwert	*		2.164	*	
	Anzahl	1		4	2	
ab 2000	Minimum	*	*	2.712	3.221	
	Maximum	*	*	3.890	4.398	
	Mittelwert	*	*	3.210	3.847	
	Anzahl	1	1	10	5	

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	
<b>2012</b>	mit Sozial- bindung	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	*	*	14,2 20,9 17,0 4		14,2 39,0 22,2 7	
	ohne Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	9,0 27,9 12,8 12	5,5 19,6 14,2 24	9,6 24,3 17,2 38	5,3 37,9 20,2 20	18,4 37,7 25,6 9	5,3 37,9 17,3 103
	mit Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	*	*	12,5 25,3 18,4 5	19,4 27,0 22,5 6	28,8 30,1 29,4 3	12,5 30,1 21,4 18
	alle	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	9,0 27,9 13,6 15	5,5 39,0 16,0 28	9,6 25,3 17,3 47	5,3 37,9 20,7 26	18,4 37,7 26,5 12	5,3 39,0 18,1 128

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Eine Untersuchung der Mehrfamilien-  
hausverkäufe der Jahre 2004–2008  
hat ergeben, dass das Verhältnis Kauf-  
preis /Jahresnettokaltmiete (Ertrags-  
faktor) 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  
 WGFZ = 1,5  
 Stadteilkfaktor = 1,0

RW04 ( * ) [ Euro / m <sup>2</sup> ]	Ertragsfaktor (EF) 2012		
	Alter		
	10 J.	20 J.	> 30 J.
200	19,3	17,3	15,3
300	20,7	18,7	16,7
400	22,2	20,1	18,1
500	23,6	21,6	19,5
600	25,0	23,0	21,0
700	26,4	24,4	22,4
800	27,8	25,8	23,8
900	29,3	27,3	25,2
1.000	30,7	28,7	26,7

(\*) RW04 = Bodenrichtwert  
 zum 1.1.2004 für Geschoss-  
 wohnungsbau mit WGFZ = 1,0

## Mehrfamilienhäuser

### Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2012

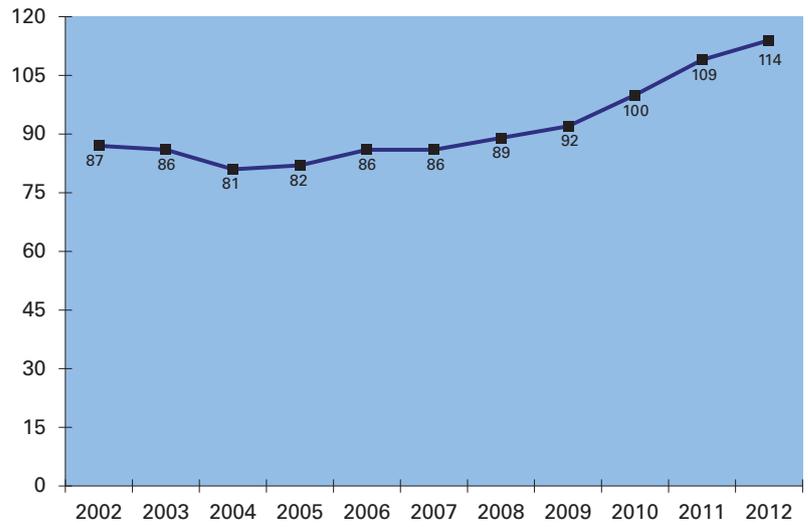
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	9,0	5,5	11,3	7,9	18,4
	Maximum	11,6	17,7	25,3	37,9	37,7
	Mittelwert	10,5	14,5	17,7	21,7	27,7
	Anzahl	4	9	14	5	5
1920 bis 1939	Minimum	*	13,9	14,2	16,4	
	Maximum		15,8	22,8	27,0	
	Mittelwert		15,0	17,6	20,2	
	Anzahl	1	4	5	3	
1940 bis 1952	Minimum			*	17,9	*
	Maximum				36,2	
	Mittelwert				27,2	
	Anzahl			2	3	1
1953 bis 1959	Minimum	*	*	*	14,2	*
	Maximum				23,0	
	Mittelwert				20,3	
	Anzahl	2	1	2	5	2
1960 bis 1969	Minimum	*	12,2	14,0		
	Maximum		19,6	22,0	*	
	Mittelwert		15,7	17,6		
	Anzahl	1	6	6	1	
1970 bis 1979	Minimum	*	*	*	*	
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl	2	1	1	2	
1980 bis 1989	Minimum			*		
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl			1		
ab 1990	Minimum			*		
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl			2		
ab 2000	Minimum	*		*	*	*
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl	1		1	2	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihen

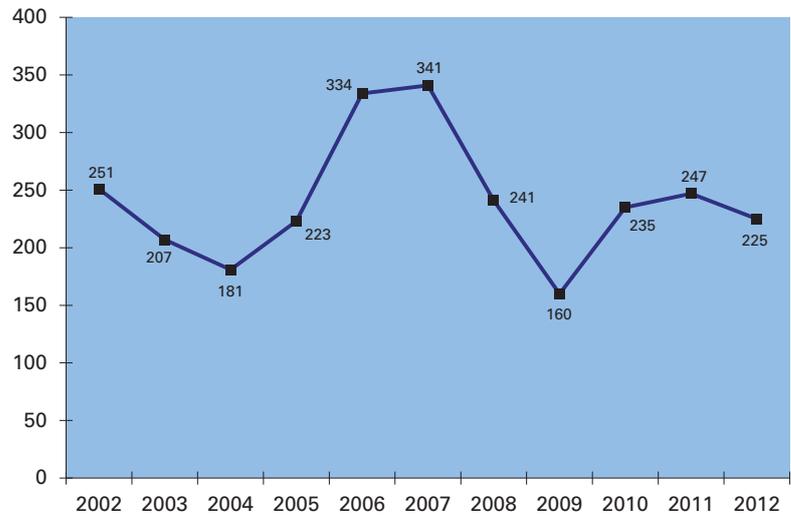
Preisindex von Mehrfamilienhäusern (Mitte 2010 = 100)



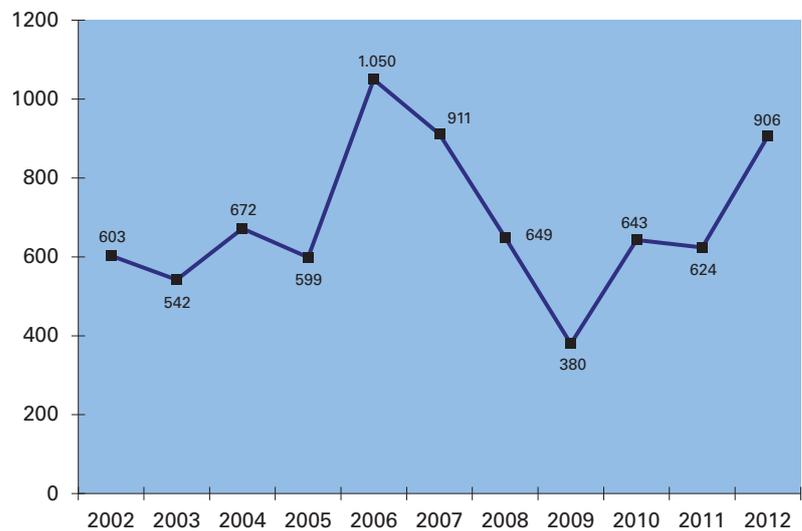
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

## 2.4 Büro- und Geschäftshäuser

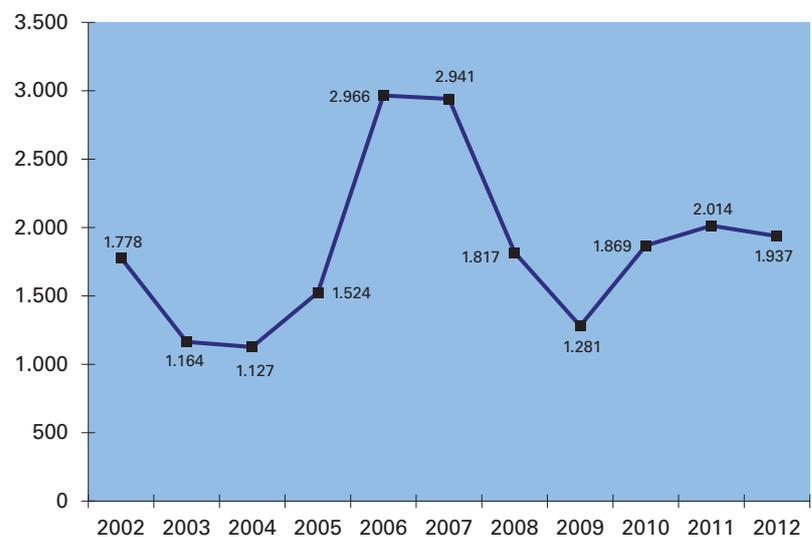
### 2.4.1 Vertragszahlen



### 2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



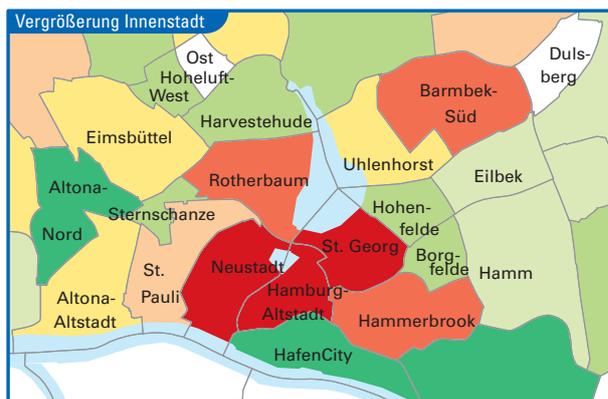
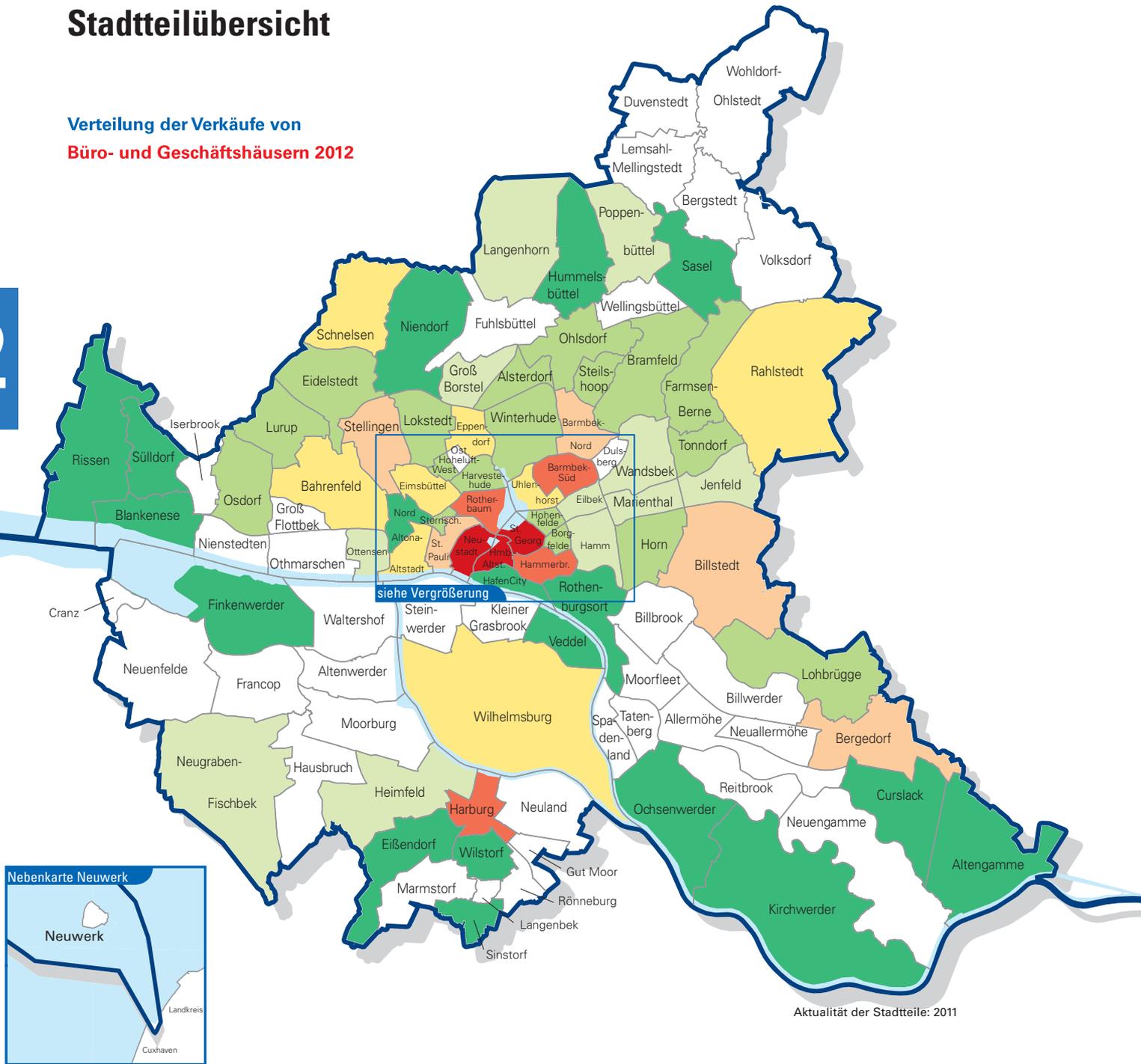
### 2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



# Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von  
Büro- und Geschäftshäusern 2012

2



## Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2012

Allermöhe	-
Alsterdorf	2
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	4
Altona-Nord	1
Bahrenfeld	4
Barmbek-Nord	6
Barmbek-Süd	8
Bergedorf	6
Bergstedt	-
Billbrook	-
Billstedt	6
Billwerder	-
Blankenese	1
Borgfelde	2
Bramfeld	2
Cranz	-
Curslack	1
Dulsberg	-
Duvenstedt	-
Eidelstedt	2
Eilbek	3
Eimsbüttel	4
Eißendorf	1
Eppendorf	4
Farmsen-Berne	2
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	3
Groß Flottbek	-
Gut Moor	-
HafenCity	1

Hamburg-Altstadt	18
Hamm	3
Hammerbrook	8
Harburg	7
Harvestehude	2
Hausbruch	-
Heimfeld	3
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	2
Hohenfelde	2
Horn	2
Hummelsbüttel	1
Iserbrook	-
Jenfeld	3
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	3
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	2
Lokstedt	2
Lurup	2
Marienthal	3
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	3
Neuland	-
Neustadt	16
Neuwerk	-
Niendorf	1
Nienstedten	-

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	2
Osdorf	2
Othmarschen	-
Ottensen	3
Poppenbüttel	3
Rahlstedt	4
Reitbrook	-
Rissen	1
Rönneburg	-
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	8
St. Georg	12
St. Pauli	6
Sasel	1
Schnelsen	4
Sinstorf	1
Spadenland	-
Steilshoop	2
Steinwerder	-
Stellingen	5
Sternschanze	2
Sülldorf	1
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	4
Veddel	1
Volkssdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	3
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	4
Wilstorf	1
Winterhude	2
Wohldorf-Ohlstedt	-
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>225</b>

2

## 2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

### Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 2012

		INNENSTADT	INNENSTADT- RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
<b>Büro- und Geschäftshäuser insgesamt</b>	Minimum	1.898	837	340	340
	Maximum	9.938	3.929	4.322	9.938
	Mittelwert	4.101	2.314	1.607	2.021
	Anzahl	10	15	71	98
<b>Geschäftshäuser und Läden</b>	Minimum			748	748
	Maximum			2.895	2.895
	Mittelwert			1.934	1.934
	Anzahl			5	5
<b>Bürohäuser</b>	Minimum	2.291	837	600	600
	Maximum	4.418	3.929	3.322	4.128
	Mittelwert	3.192	2.005	1.697	1.987
	Anzahl	4	7	17	28
<b>gemischte Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum	1.898		548	548
	Maximum	9.938	*	1.377	9.938
	Mittelwert	4.776	2	1.402	3.294
	Anzahl	5		3	10
<b>gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum		1.655	340	340
	Maximum	*	3.465	4.322	5.765
	Mittelwert		2.838	1.507	1.690
	Anzahl	1	3	41	45
<b>Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen</b>	Minimum		1.000	633	633
	Maximum	*	2.864	3.833	4.505
	Mittelwert		2.075	2.132	2.368
	Anzahl	2	3	5	10

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

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

## 2.4.5 Ertragsfaktoren

### Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2012

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
<b>Büro- und Geschäftshäuser insgesamt</b>	<b>Minimum</b>	12,0	8,9	7,5	7,5
	<b>Maximum</b>	23,3	20,7	43,1	43,1
	<b>Mittelwert</b>	17,6	15,6	15,9	16,0
	<b>Anzahl</b>	8	10	45	63
<b>Geschäftshäuser und Läden</b>	<b>Minimum</b>			10,4	10,4
	<b>Maximum</b>			14,7	14,7
	<b>Mittelwert</b>			12,2	12,2
	<b>Anzahl</b>			4	4
<b>Bürohäuser</b>	<b>Minimum</b>	13,4	8,9	9,3	8,9
	<b>Maximum</b>	23,3	20,7	43,1	43,1
	<b>Mittelwert</b>	18,1	14,5	19,0	18,9
	<b>Anzahl</b>	9	5	11	19
<b>gemischte Büro- und Geschäftshäuser</b>	<b>Minimum</b>	12,2			11,0
	<b>Maximum</b>	22,0	*	*	22,0
	<b>Mittelwert</b>	17,0			16,4
	<b>Anzahl</b>	4	1	3	7
<b>gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser</b>	<b>Minimum</b>			7,5	7,5
	<b>Maximum</b>	*	*	21,2	21,2
	<b>Mittelwert</b>			14,5	14,7
	<b>Anzahl</b>	1	2	27	30
<b>Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen</b>	<b>Minimum</b>				12,3
	<b>Maximum</b>		*	*	17,9
	<b>Mittelwert</b>				15,5
	<b>Anzahl</b>		1	2	3

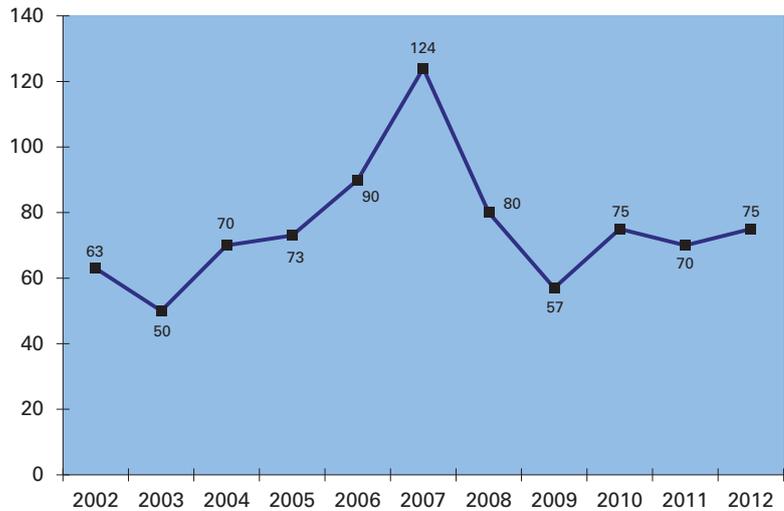
Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und die westliche HafenCity (Ortsteile 101–103, 105–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) und die östliche HafenCity (Ortsteile 104,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

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

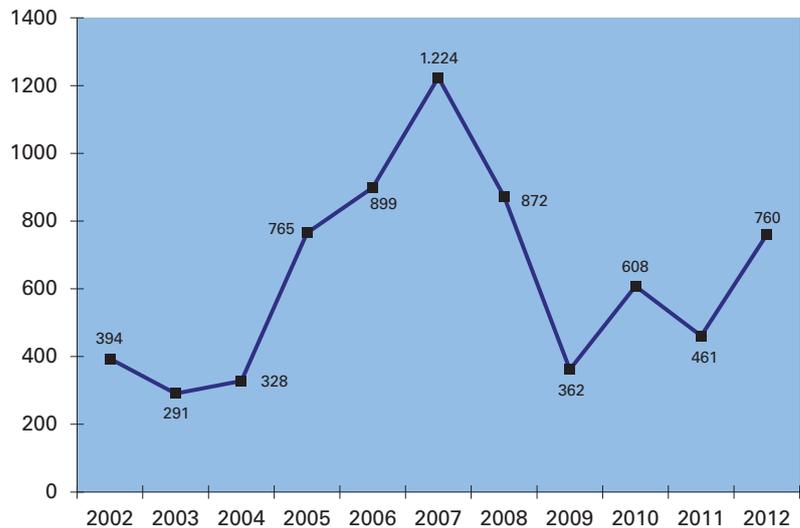
**2.5 Produktions- und Logistikgebäude**

**2.5.1 Vertragszahlen**

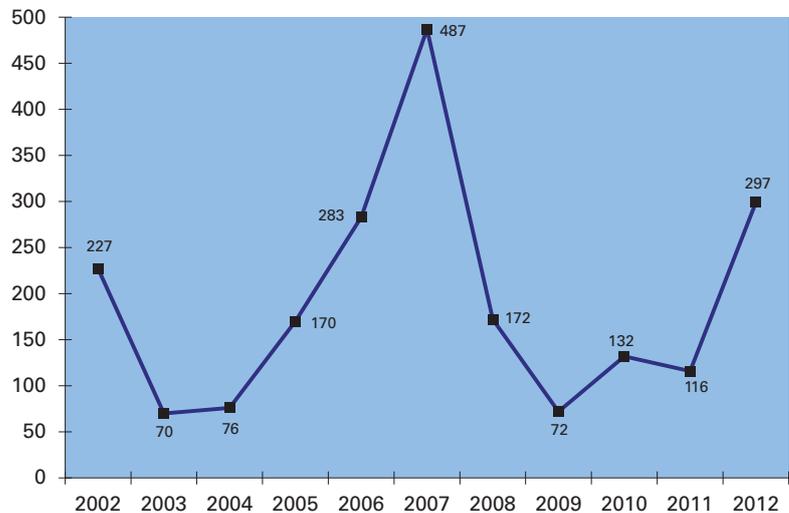
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.



**2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²**



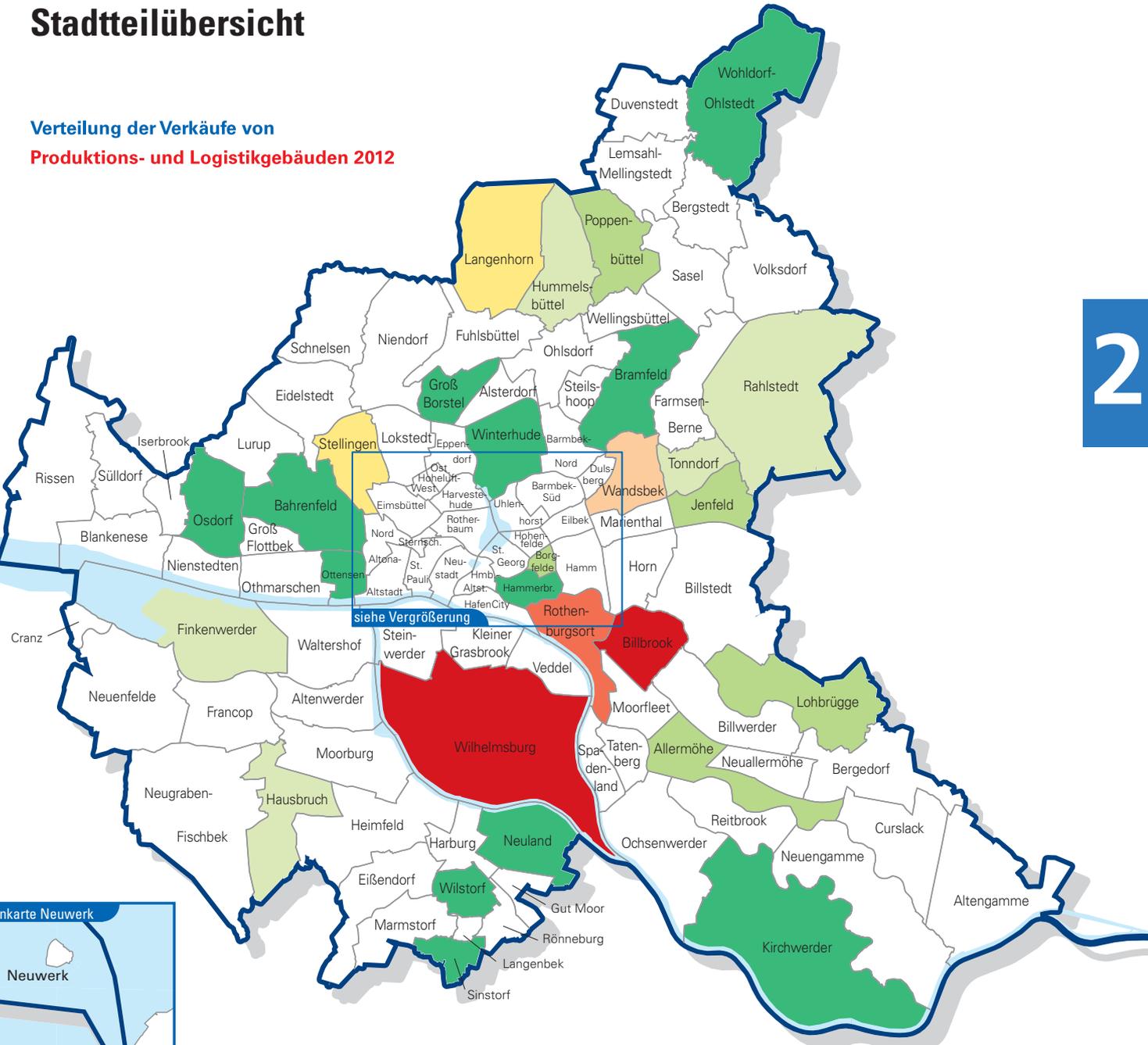
**2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro**



# Stadtteilübersicht

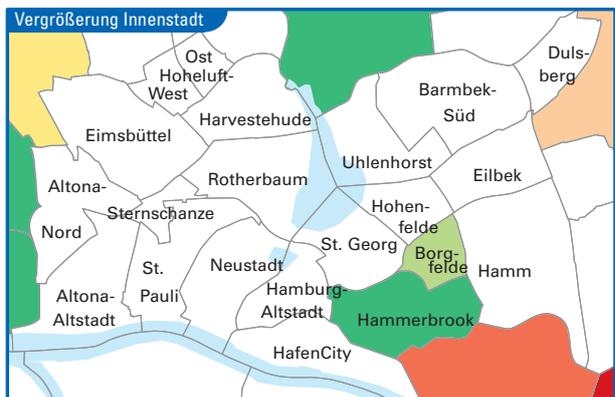
Verteilung der Verkäufe von  
Produktions- und Logistikgebäuden 2012

2



Aktualität der Stadtteile: 2011

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



## Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2012

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

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

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	1
Othmarschen	-
Ottensen	1
Poppenbüttel	2
Rahlstedt	3
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	-
Rothenburgsort	6
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	-
Schnelsen	-
Sinstorf	1
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	4
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	3
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volksdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	5
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	8
Wilstorf	1
Winterhude	1
Wohldorf-Ohlstedt	1
Hamburg gesamt	75

#### 2.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche

Eine Untersuchung der Verkäufe von mit **Produktions- und Logistikgebäuden** 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Bodenwert 205 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche)

ergaben sich folgende Werte:

Jahr	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Nutzfläche [Euro/m <sup>2</sup> ]
2012	646

#### 2.5.5 Ertragsfaktoren

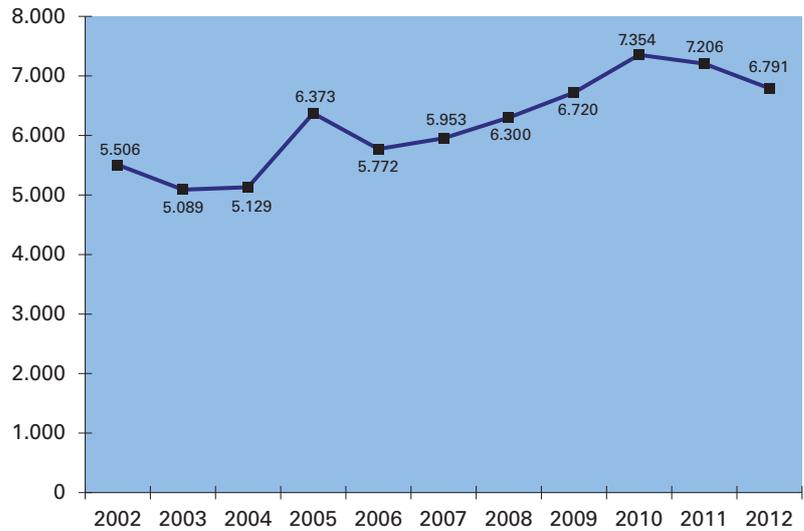
Produktions- und Logistikgebäude  
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2012	11,5

# 3 Der Eigentumswohnungsmarkt

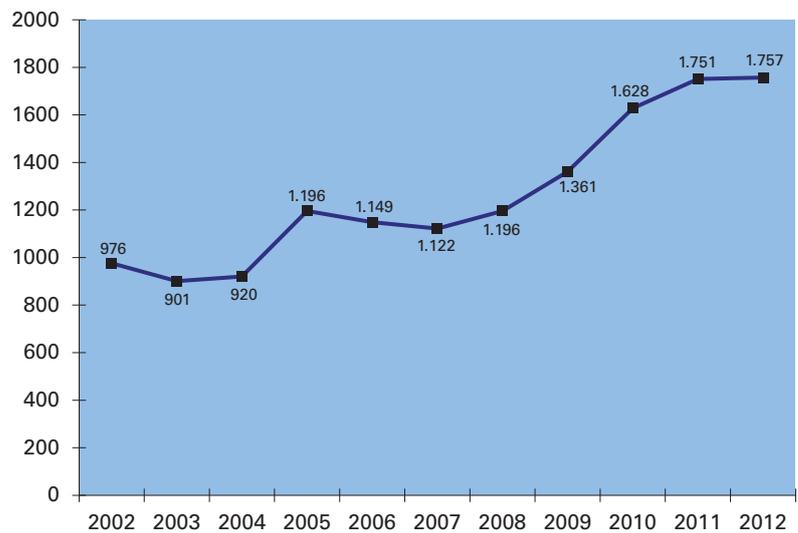
## 3.1 Vertragszahlen

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



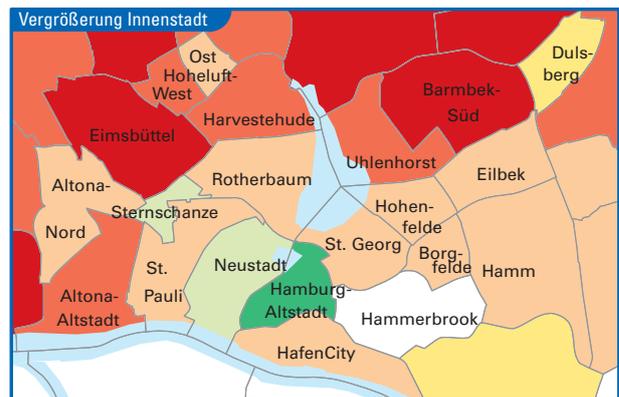
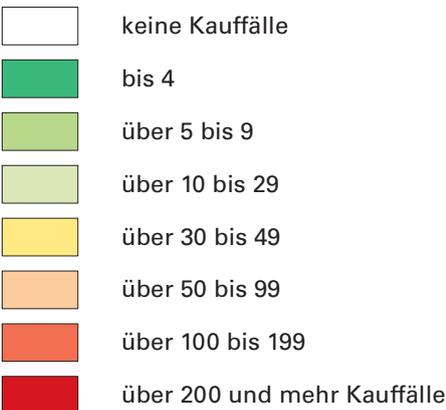
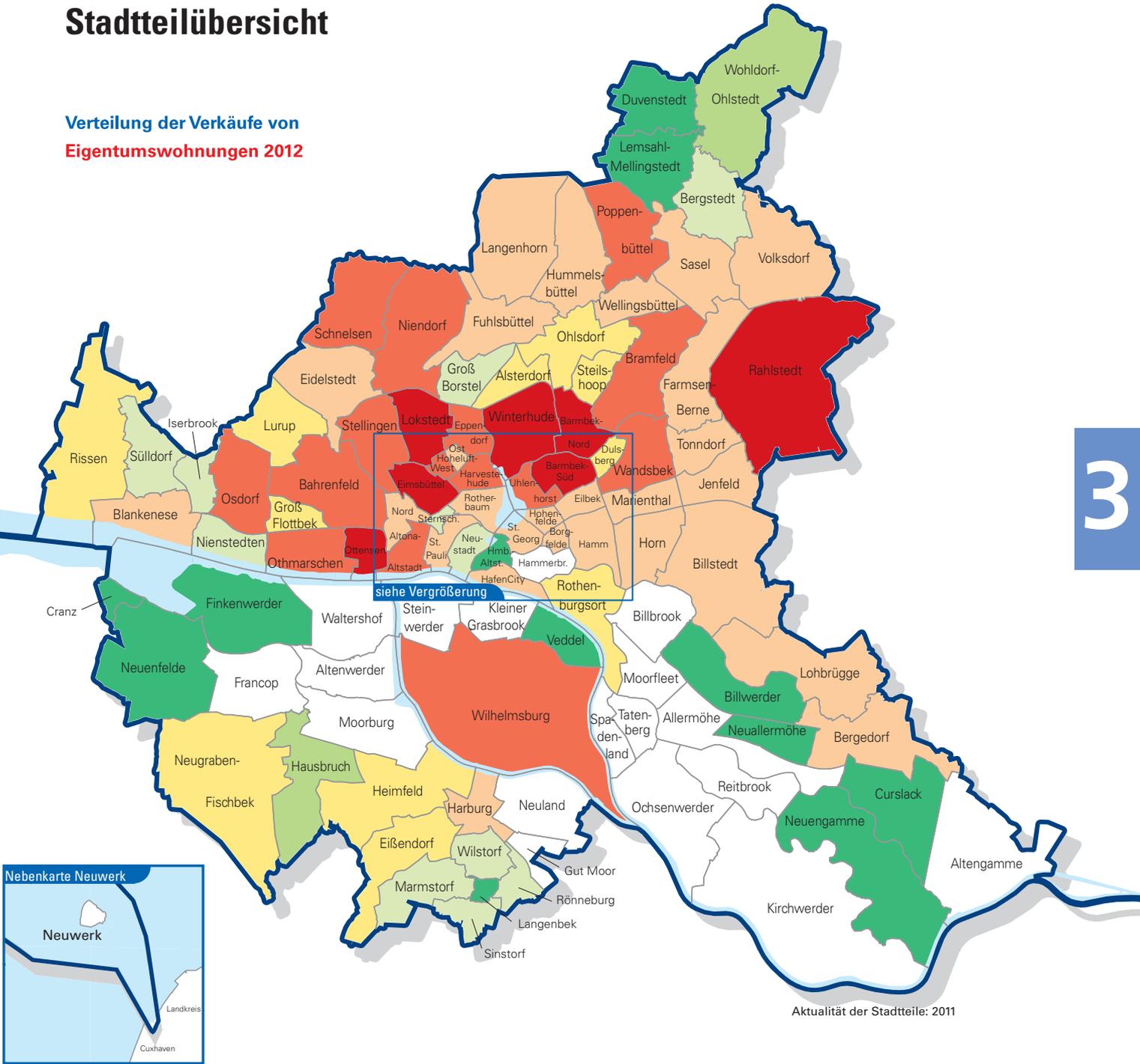
## 3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

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



# Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von  
Eigentumswohnungen 2012



## Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2012

Allermöhe	-
Alsterdorf	44
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	108
Altona-Nord	77
Bahrenfeld	119
Barmbek-Nord	243
Barmbek-Süd	282
Bergedorf	72
Bergstedt	16
Billbrook	-
Billstedt	90
Billwerder	1
Blankenese	78
Borgfelde	63
Bramfeld	147
Cranz	4
Curslack	1
Dulsberg	38
Duvenstedt	4
Eidelstedt	84
Eilbek	90
Eimsbüttel	301
Eißendorf	37
Eppendorf	182
Farmsen-Berne	51
Finkenwerder	3
Francop	-
Fuhlsbüttel	50
Groß Borstel	29
Groß Flottbek	47
Gut Moor	-
HafenCity	51

Hamburg-Altstadt	3
Hamm	86
Hammerbrook	-
Harburg	77
Harvestehude	146
Hausbruch	9
Heimfeld	48
Hoheluft-Ost	57
Hoheluft-West	122
Hohenfelde	86
Horn	96
Hummelsbüttel	53
Iserbrook	19
Jenfeld	57
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	4
Langenhorn	64
Lemsahl-Mellingstedt	3
Lohbrügge	83
Lokstedt	271
Lurup	37
Marienthal	79
Marmstorf	19
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	4
Neuenfelde	1
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	32
Neuland	-
Neustadt	21
Neuwerk	-
Niendorf	191
Nienstedten	22

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	35
Osdorf	112
Othmarschen	100
Ottensen	301
Poppenbüttel	108
Rahlstedt	256
Reitbrook	-
Rissen	34
Rönneburg	12
Rothenburgsort	38
Rotherbaum	91
St. Georg	62
St. Pauli	97
Sasel	64
Schnelsen	142
Sinstorf	12
Spadenland	-
Steilshoop	40
Steinwerder	-
Stellingen	132
Sternschanze	26
Sülldorf	29
Tatenberg	-
Tonndorf	54
Uhlenhorst	183
Veddel	1
Volksdorf	89
Waltershof	-
Wandsbek	142
Wellingsbüttel	95
Wilhelmsburg	131
Wilstorf	12
Winterhude	382
Wohldorf-Ohlstedt	8
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>6.791</b>

### 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 <sup>2</sup> ]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
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
2011	264.000	1969	82	2.889	4.344
2012	278.000	1969	81	3.060	3.989

#### Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
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
2011	207.000	286.000
2012	228.000	316.000

#### Altbau:

Baujahr 1900,  
1. Obergeschoss,  
ohne Fahrstuhl und Einbauküche,  
80 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
Stadtteifaktor 1,0,  
RW92 = 500 DM / m<sup>2</sup>  
RW04 = 420 € / m<sup>2</sup>

#### Neubau:

Erstbezug,  
1. Obergeschoss,  
mit Fahrstuhl und  
Einbauküche,  
80 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
Stadtteifaktor 1,0,  
RW92 = 500 DM / m<sup>2</sup>  
RW04 = 420 € / m<sup>2</sup>

### 3.4 Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2012

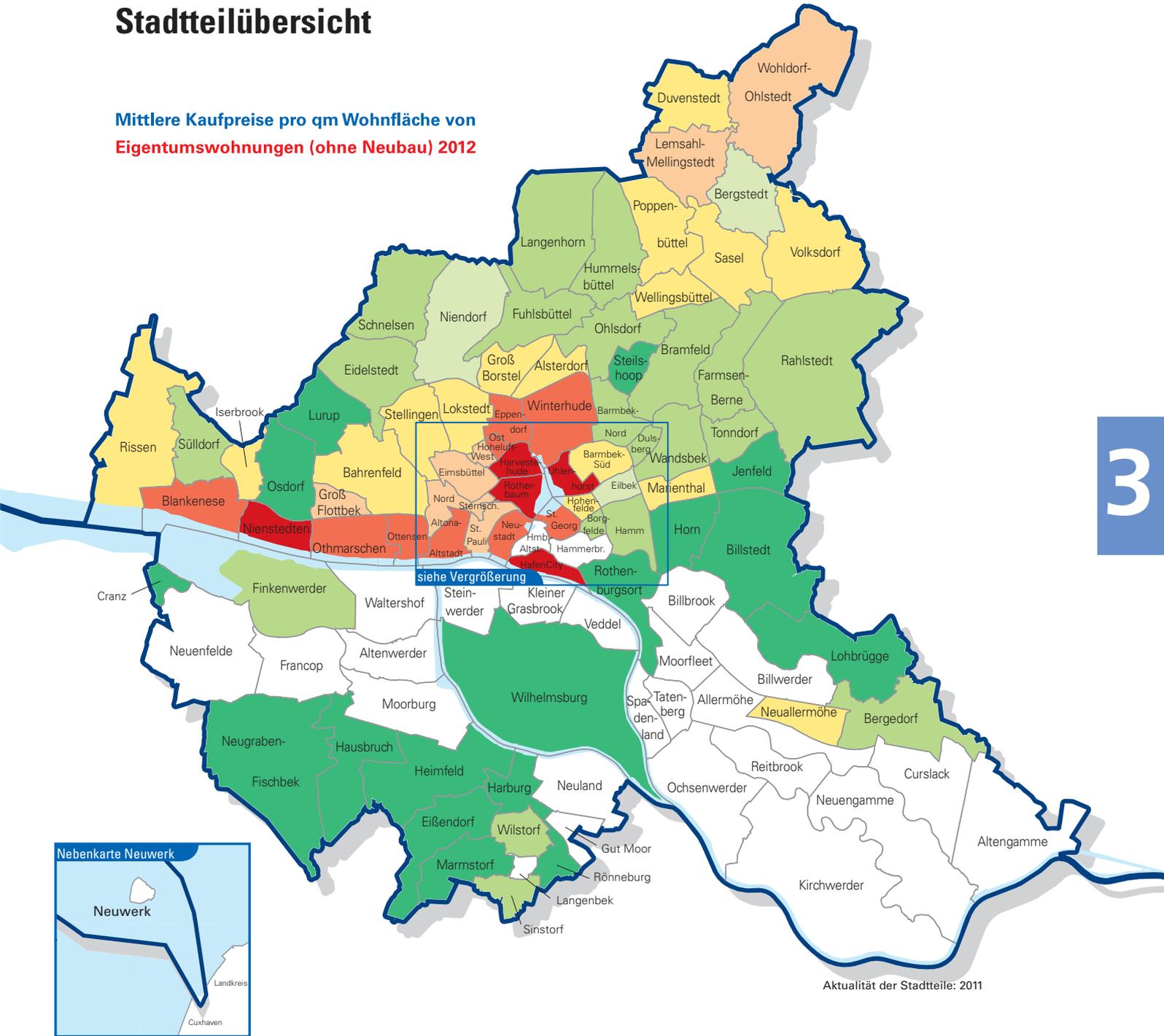
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	976	1.091	1.319	1.224	1.583
	Maximum	2.267	4.846	5.800	5.697	17.529
	Mittelwert	1.459	2.173	3.476	3.480	4.798
	Anzahl	6	11	133	156	154
1920 bis 1939	Minimum	*	1.000	1.083	847	1.884
	Maximum		2.497	3.790	5.087	8.111
	Mittelwert		1.809	2.405	3.017	5.306
	Anzahl	2	22	35	30	33
1940 bis 1952	Minimum	1.050	1.333	1.551	1.892	1.761
	Maximum	1.574	2.049	4.378	5.130	5.329
	Mittelwert	1.277	1.634	2.360	2.909	3.088
	Anzahl	3	7	29	21	8
1953 bis 1959	Minimum	1.338	962	797	1.333	1.754
	Maximum	2.778	2.547	4.824	3.705	5.909
	Mittelwert	1.890	1.729	2.247	2.532	3.193
	Anzahl	7	47	62	58	21
1960 bis 1969	Minimum	1.039	929	750	1.545	1.552
	Maximum	2.391	2.647	4.444	4.101	8.167
	Mittelwert	1.624	1.742	1.904	2.364	3.618
	Anzahl	23	62	100	62	17
1970 bis 1979	Minimum	805	769	885	1.264	1.175
	Maximum	2.143	2.721	3.564	4.829	8.208
	Mittelwert	1.461	1.773	1.981	2.527	4.224
	Anzahl	32	78	136	111	42
1980 bis 1989	Minimum	1.213	825	1.469	1.309	2.264
	Maximum	2.085	3.433	4.294	4.885	9.917
	Mittelwert	1.567	1.850	2.392	2.866	4.126
	Anzahl	7	51	64	62	23
1990 bis 1999	Minimum	1.727	680	1.216	1.929	2.797
	Maximum	2.063	3.685	4.236	4.559	9.842
	Mittelwert	1.875	2.233	2.518	2.960	4.896
	Anzahl	6	51	63	55	8
ab 2000	Minimum	869	655	1.788	1.388	2.056
	Maximum	3.763	5.742	7.172	10.976	17.083
	Mittelwert	2.978	3.280	3.792	4.324	6.218
	Anzahl	35	114	241	554	143

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

# Stadtteilübersicht

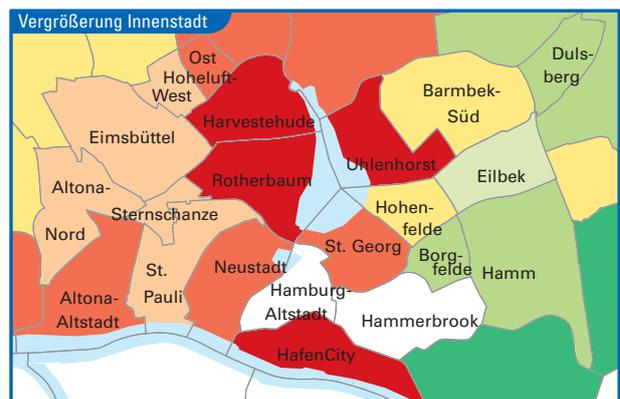
Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2012



3

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche  
[in Euro / Quadratmeter]

- keine Kauffälle
- bis 1824 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
- über 1824 bis 2085 (70% - 80%)
- über 2085 bis 2345 (80% - 90%)
- über 2345 bis 2867 (90% - 110%)
- über 2867 bis 3388 (110% - 130%)
- über 3388 bis 3909 (130% - 150%)
- über 3909 (über 150%)



**Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2012**  
[in Euro / Quadratmeter]

Allermöhe	-
Alsterdorf	2.793
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	3.496
Altona-Nord	2.907
Bahrenfeld	2.822
Barmbek-Nord	1.877
Barmbek-Süd	2.401
Bergedorf	1.939
Bergstedt	2.180
Billbrook	-
Billstedt	1.477
Billwerder	*
Blankenese	3.602
Borgfelde	1.981
Bramfeld	1.894
Cranz	1.426
Curslack	-
Dulsberg	1.839
Duvenstedt	2.634
Eidelstedt	1.941
Eilbek	2.252
Eimsbüttel	3.240
Eißendorf	1.810
Eppendorf	3.561
Farmsen-Berne	1.885
Finkenwerder	1.873
Francop	-
Fuhlsbüttel	1.926
Groß Borstel	2.796
Groß Flottbek	2.888
Gut Moor	-
HafenCity	6.203

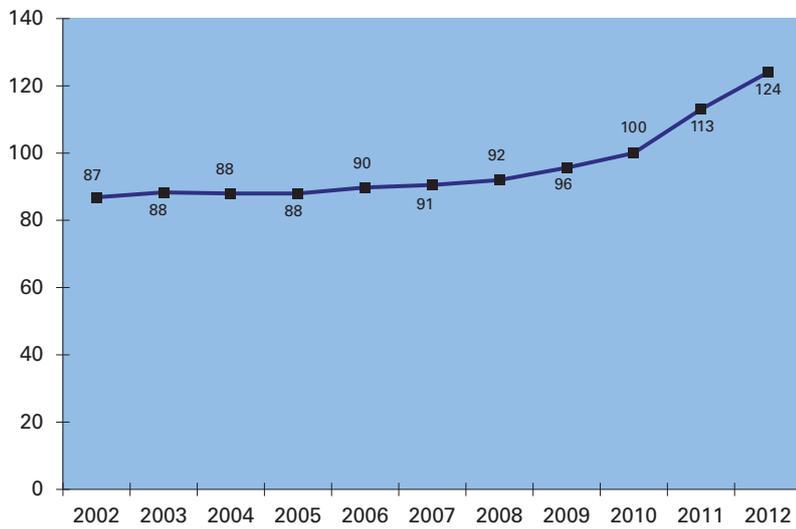
Hamburg-Altstadt	-
Hamm	2.008
Hammerbrook	-
Harburg	1.748
Harvestehude	5.479
Hausbruch	1.737
Heimfeld	1.660
Hoheluft-Ost	3.870
Hoheluft-West	2.940
Hohenfelde	2.726
Horn	1.596
Hummelsbüttel	2.046
Iserbrook	2.372
Jenfeld	1.523
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	*
Langenhorn	1.862
Lemsahl-Mellingstedt	3.243
Lohbrügge	1.808
Lokstedt	2.589
Lurup	1.596
Marienthal	2.499
Marmstorf	1.529
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	2.491
Neuenfelde	*
Neuengamme	*
Neugraben-Fischbek	1.489
Neuland	-
Neustadt	3.582
Neuwerk	-
Niendorf	2.227
Nienstedten	4.625

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	2.080
Osdorf	1.683
Othmarschen	3.906
Ottensen	3.460
Poppenbüttel	2.461
Rahlstedt	1.910
Reitbrook	-
Rissen	2.500
Rönneburg	1.413
Rothenburgsort	1.733
Rotherbaum	4.255
St. Georg	3.745
St. Pauli	3.006
Sasel	2.464
Schnelsen	1.982
Sinstorf	2.029
Spadenland	-
Steilshoop	1.363
Steinwerder	-
Stellingen	2.359
Sternschanze	3.105
Sülldorf	1.826
Tatenberg	-
Tonndorf	1.867
Uhlenhorst	4.253
Veddel	-
Volksdorf	2.651
Waltershof	-
Wandsbek	2.040
Wellingsbüttel	2.585
Wilhelmsburg	1.204
Wilstorf	1.830
Winterhude	3.474
Wohldorf-Ohlstedt	3.018
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>2.606</b>

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

### 3.5 Indexreihe

#### Preisindex von Eigentumswohnungen (Mitte 2010 = 100)

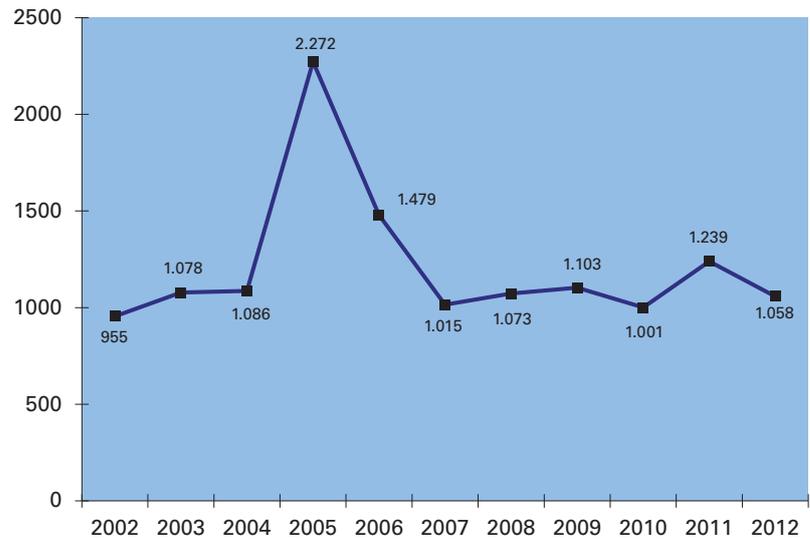


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

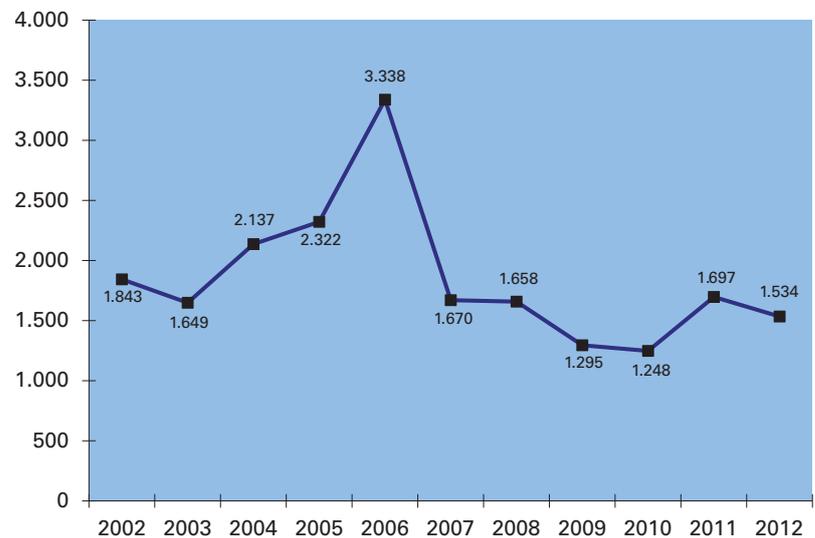
# 4 Der Baulandmarkt

## 4.1 Übersicht

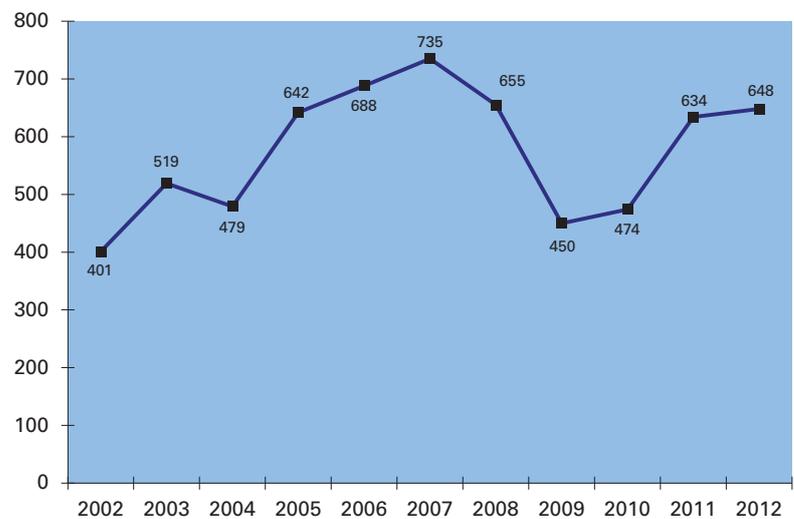
### 4.1.1 Vertragszahlen



### 4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



### 4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Umsätze von unbebauten Bauflächen 2012

	Vertragszahlen 2012 (2011 ± %)	Flächenumsatz 2012 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2011 ± %)	Geldumsatz 2012 [in Millionen Euro] (2011 ± %)
<b>Gesamt</b>	1.058 (1.239 - 15%)	1534,1 (1.697,0 - 10%)	648,2 (633,5 + 2%)
<b>Bauerwartungsland</b>	7 (4 + 75%)	108,7 (68,8 + 58%)	6,9 (4,8 + 44%)
<b>Rohbauland</b>	6 (0)	89,9 (0,0)	70,8 (0,0)
<b>unselbstständiges Bauland</b>	162 (151 + 7%)	277,2 (254,6 + 9%)	78,0 (84,8 - 8%)
<b>selbstständiges Bauland</b>	829 (936 - 11%)	1010,6 (1.174,7 - 14%)	484,2 (524,8 - 8%)
<b>mit Erbbaurechten belastete Grundstücke</b> siehe Kapitel 4.6	41 (130 - 68%)	34,4 (81,9 - 58%)	5,0 (8,3 - 40%)
<b>Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...)</b> siehe Kapitel 4.6	13 (18 - 28%)	13,4 (116,7 - 89%)	3,3 (10,7 - 69%)

4

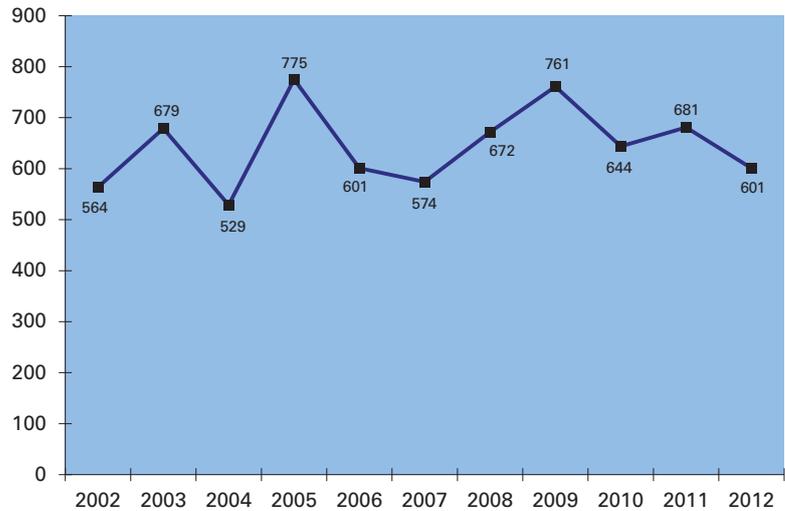
## Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2012

	Vertragszahlen 2012 (2011 ± %)	Flächenumsatz 2012 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2011 ± %)	Geldumsatz 2012 [in Millionen Euro] (2011 ± %)
<b>Gesamt</b>	829 (936 - 11%)	1.010,6 (1.174,7 - 14%)	484,2 (524,8 - 8%)
<b>individueller Wohnungsbau</b> siehe Kapitel 4.2	601 (681 - 12%)	390,7 (437,9 - 11%)	133,3 (141,3 - 6%)
<b>Geschosswohnungsbau</b> siehe Kapitel 4.3	165 (172 - 4%)	403,1 (357,9 - 8%)	271,7 (243,6 + 12%)
<b>sonstige Wohnungsnutzung</b>	5 (8 - 38 %)	4,7 (6,5 - 28 %)	1,3 (1,7 - 24%)
<b>Büro- und Geschäftshausgrundstücke</b> siehe Kapitel 4.4	31 (28 + 11%)	121,1 (74,0 + 64%)	58,7 (84,5 - 31 %)
<b>Gewerbeflächen</b> siehe Kapitel 4.5	16 (28 - 43%)	71,2 (221,1 - 68%)	11 (31,4 - 65%)
<b>sonstige Baugrundstücke</b>	11 (19 - 42%)	19,7 (77,5 - 75 %)	8,2 (22,2 - 63%)

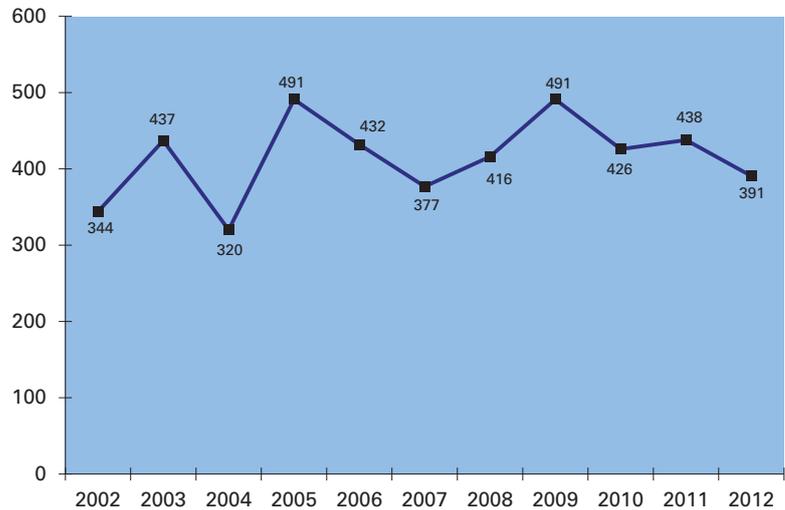
## 4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

### 4.2.1 Vertragszahlen

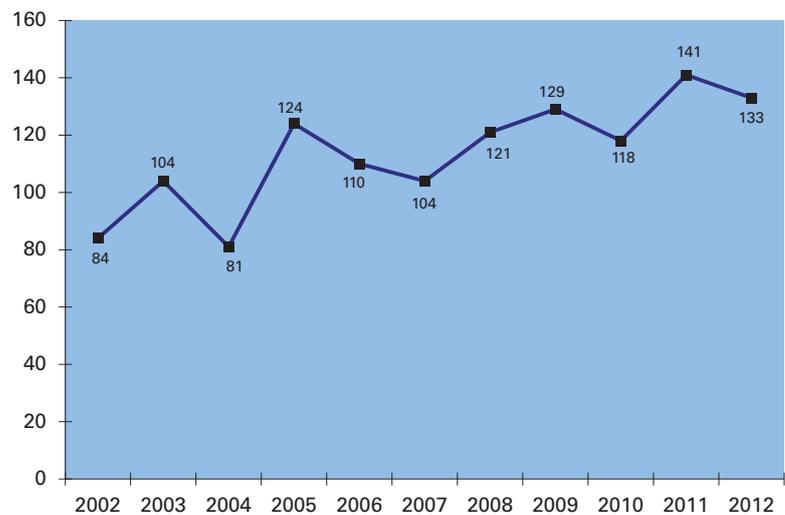
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Garten- und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.



### 4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



### 4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



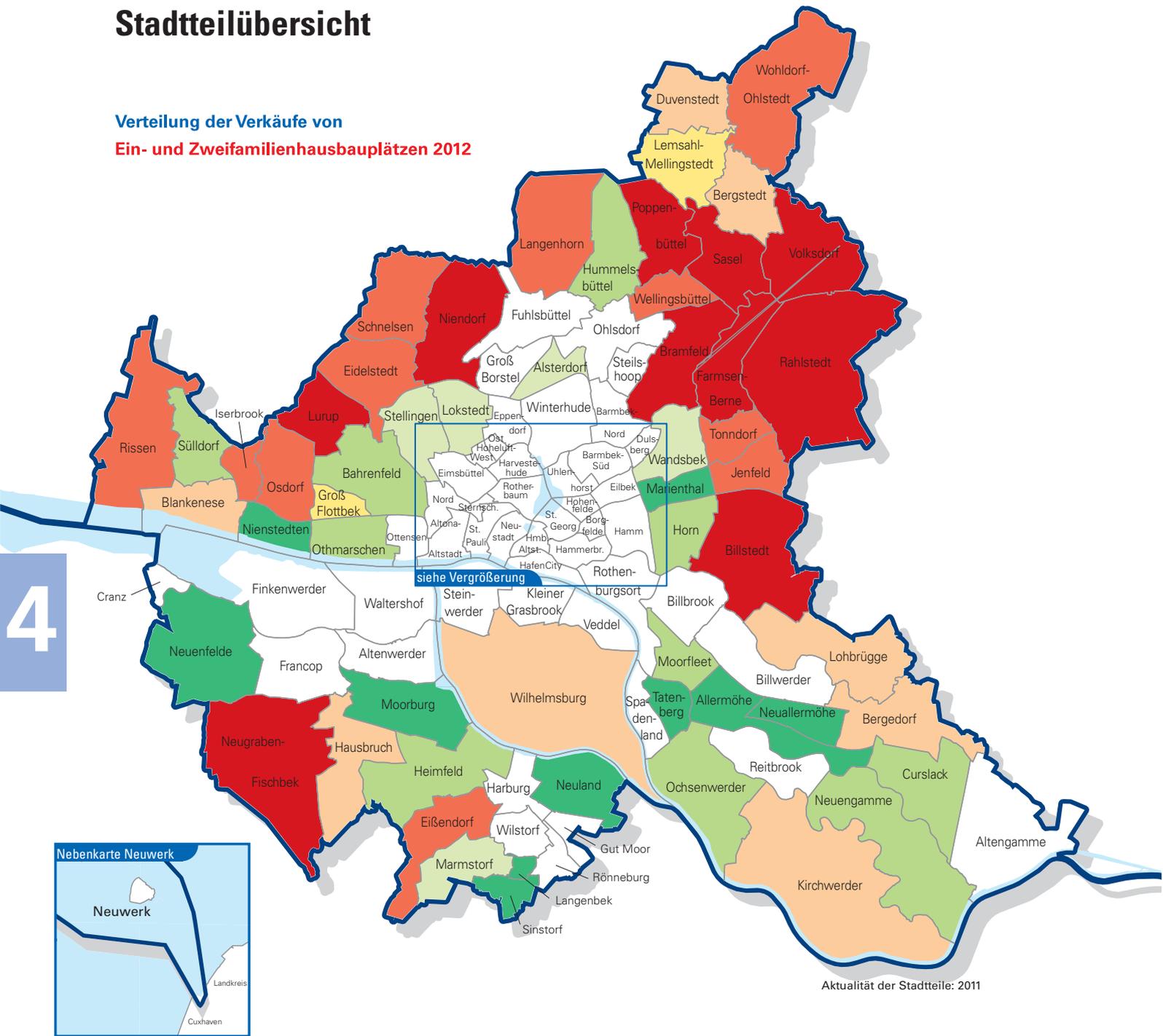
## Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2012

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2012 (2011 ± %)	Flächenumsatz 2012 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2011 ± %)	Geldumsatz 2012 [in Millionen Euro] (2011 ± %)
<b>Gesamt</b>	601 (681 - 12%)	390,7 (437,9 - 11%)	133,3 (141,3 - 6%)
<b>Reihenhäuser</b>	82 (76 + 8%)	22,8 (20,1 + 13%)	6,3 (6,7 - 6%)
<b>Doppelhaushälften</b>	136 (177 - 23%)	56,8 (70,6 - 20%)	20,0 (23,7 - 16%)
<b>freistehende Einfamilienhäuser</b>	316 (319 - 1%)	250,0 (250,7 +/- 0%)	83,9 (77,7 + 8%)
<b>Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung</b>	52 (78 - 33%)	50,0 (71,5 - 30%)	19,0 (25,3 - 25%)
<b>Landvillen</b>	0 (0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
<b>Stadtvillen</b>	0 (0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
<b>Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung</b>	0 (2 - 100%)	0,0 (2,3 - 100%)	0,0 (0,3 - 100%)
<b>sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser</b>	15 (29 - 48%)	10,9 (22,7 - 52%)	4,1 (7,6 - 46%)

4

# Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von  
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2012



## Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2012

Allermöhe	1
Alsterdorf	3
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	2
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	9
Bergstedt	9
Billbrook	-
Billstedt	55
Billwerder	-
Blankenese	8
Borgfelde	-
Bramfeld	21
Cranz	-
Curslack	2
Dulsberg	-
Duvenstedt	8
Eidelstedt	14
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißendorf	10
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	28
Finkenwerder	-
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	-
Groß Flottbek	5
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	9
Heimfeld	2
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	2
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	11
Jenfeld	14
Kirchwerder	9
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	1
Langenhorn	16
Lemsahl-Mellingstedt	6
Lohbrügge	8
Lokstedt	4
Lurup	20
Marienthal	1
Marmstorf	3
Moorburg	1
Moorfleet	2
Neuallermöhe	1
Neuenfelde	1
Neuengamme	2
Neugraben-Fischbek	26
Neuland	1
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	22
Nienstedten	1
Ochsenwerder	2
Ohlsdorf	-
Osdorf	11
Othmarschen	2
Ottensen	-
Poppenbüttel	23
Rahlstedt	46
Reitbrook	-
Rissen	15
Rönneburg	-
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	60
Schnelsen	15
Sinstorf	1
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	4
Sternschanze	-
Sülldorf	2
Tatenberg	1
Tonndorf	11
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkendorf	34
Waltershof	-
Wandsbek	3
Wellingsbüttel	10
Wilhelmsburg	8
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	13
Hamburg gesamt	601

#### 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	61.600	36.900	36.900
	Maximum	187.300	128.200	187.300
	Mittelwert	100.800	71.200	94.600
	Größe	285 m <sup>2</sup>	271 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
	Anzahl	22	8	30
Doppelhaushälfte	Minimum	38.000	82.600	38.000
	Maximum	455.000	192.300	455.000
	Mittelwert	146.200	143.100	146.000
	Größe	404 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	419 m <sup>2</sup>
	Anzahl	112	9	121
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	40.000	67.000	40.000
	Maximum	2.750.000	231.000	2.750.000
	Mittelwert	277.800	127.300	273.700
	Größe	804 m <sup>2</sup>	610 m <sup>2</sup>	799 m <sup>2</sup>
	Anzahl	285	8	293
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	69.900		69.900
	Maximum	1.825.000		1.825.000
	Mittelwert	365.500		365.500
	Größe	961 m <sup>2</sup>		961 m <sup>2</sup>
	Anzahl	52	0	52
Sonstige Bauweisen	Minimum	36.000		36.000
	Maximum	813.100	*	813.100
	Mittelwert	378.600		357.500
	Größe	936 m <sup>2</sup>		902 m <sup>2</sup>
	Anzahl	9	1	10

**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 2012**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	36.900	61.600	61.800	129.400		36.900
	Maximum	48.600	107.000	140.000	187.300		187.300
	Mittelwert	42.800	89.200	98.900	158.300		94.600
	Größe	254 m <sup>2</sup>	266 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>		280 m <sup>2</sup>
	Anzahl	2	14	12	2	0	30
Doppelhaus-hälfte	Minimum	38.000	74.500	73.000	115.000		38.000
	Maximum	205.000	156.000	266.000	455.000		455.000
	Mittelwert	100.400	117.200	138.200	219.600		146.000
	Größe	336 m <sup>2</sup>	429 m <sup>2</sup>	399 m <sup>2</sup>	478 m <sup>2</sup>		419 m <sup>2</sup>
	Anzahl	8	34	55	24	0	121
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	40.000	86.400	85.000	89.700	135.000	40.000
	Maximum	250.000	465.000	450.000	2.750.000	1.340.000	2.750.000
	Mittelwert	124.000	193.300	222.500	401.100	690.400	273.700
	Größe	839 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	687 m <sup>2</sup>	963 m <sup>2</sup>	695 m <sup>2</sup>	799 m <sup>2</sup>
	Anzahl	27	72	93	95	6	293
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	69.900	112.000	233.000	165.000	665.000	69.900
	Maximum	540.000	379.000	670.000	1.825.000	1.465.000	1.825.000
	Mittelwert	242.500	220.700	369.500	473.100	993.800	365.500
	Größe	1.198 m <sup>2</sup>	895 m <sup>2</sup>	881 m <sup>2</sup>	987 m <sup>2</sup>	928 m <sup>2</sup>	961 m <sup>2</sup>
	Anzahl	8	19	10	11	4	52
Sonstige Bauweisen	Minimum	*		168.400		400.000	36.000
	Maximum	*		295.000	*	813.100	813.100
	Mittelwert			232.900		568.300	357.500
	Größe			866 m <sup>2</sup>		1.173 m <sup>2</sup>	902 m <sup>2</sup>
	Anzahl	1	0	5	1	3	10
Alle Bauweisen	Minimum	36.000	61.600	61.800	89.700	135.000	36.000
	Maximum	540.000	465.000	670.000	2.750.000	1.465.000	2.750.000
	Mittelwert	135.100	167.900	196.200	372.700	755.600	243.600
	Größe	778 m <sup>2</sup>	627 m <sup>2</sup>	587 m <sup>2</sup>	865 m <sup>2</sup>	877 m <sup>2</sup>	696 m <sup>2</sup>
	Anzahl	46	139	175	133	13	506

**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 2012

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	143	110	110
	Maximum	814	325	814
	Mittelwert	353	210	275
	Anzahl	44	52	96
Doppelhaushälfte	Minimum	80	159	80
	Maximum	1.074	395	1.074
	Mittelwert	369	234	352
	Anzahl	118	17	135
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	20	107	20
	Maximum	2.117	682	2.117
	Mittelwert	366	222	357
	Anzahl	301	24	325
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	81		81
	Maximum	1.279		1.279
	Mittelwert	368	0	368
	Anzahl	66		66
Sonstige Bauweisen	Minimum	105	124	105
	Maximum	808	283	808
	Mittelwert	423	227	370
	Anzahl	11	4	15
Alle Bauweisen	Minimum	20	107	20
	Maximum	2.117	682	2.117
	Mittelwert	367	218	345
	Anzahl	540	97	637

**Mittel** = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

**Anzahl** = Anzahl der Fälle

**Quadratmeterpreise  
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2012**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	*	168	221	318		143
	Maximum		664	814	774		814
	Mittelwert		320	370	519		353
	Anzahl	2	24	12	6	0	44
Doppelhaus- hälfte	Minimum	80	170	164	311		80
	Maximum	486	531	688	1.074		1.074
	Mittelwert	247	306	384	491		369
	Anzahl	12	32	52	22	0	118
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	33	139	20	161	405	20
	Maximum	334	569	768	898	2.117	2.117
	Mittelwert	166	292	352	440	1.206	366
	Anzahl	28	72	96	99	6	301
Ein- / Zwei- familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	81	148	278	173	827	81
	Maximum	593	350	670	729	1.059	1.279
	Mittelwert	243	257	422	432	998	368
	Anzahl	9	25	14	14	4	66
Sonstige Bauweisen	Minimum	*		192		405	105
	Maximum			412		769	808
	Mittelwert			288	*	565	423
	Anzahl	1	0	4	2	4	11
Alle Bauweisen	Minimum	33	139	20	161	405	20
	Maximum	593	664	814	1.074	2.117	2.117
	Mittelwert	196	294	367	452	982	367
	Anzahl	52	153	178	143	14	540

**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

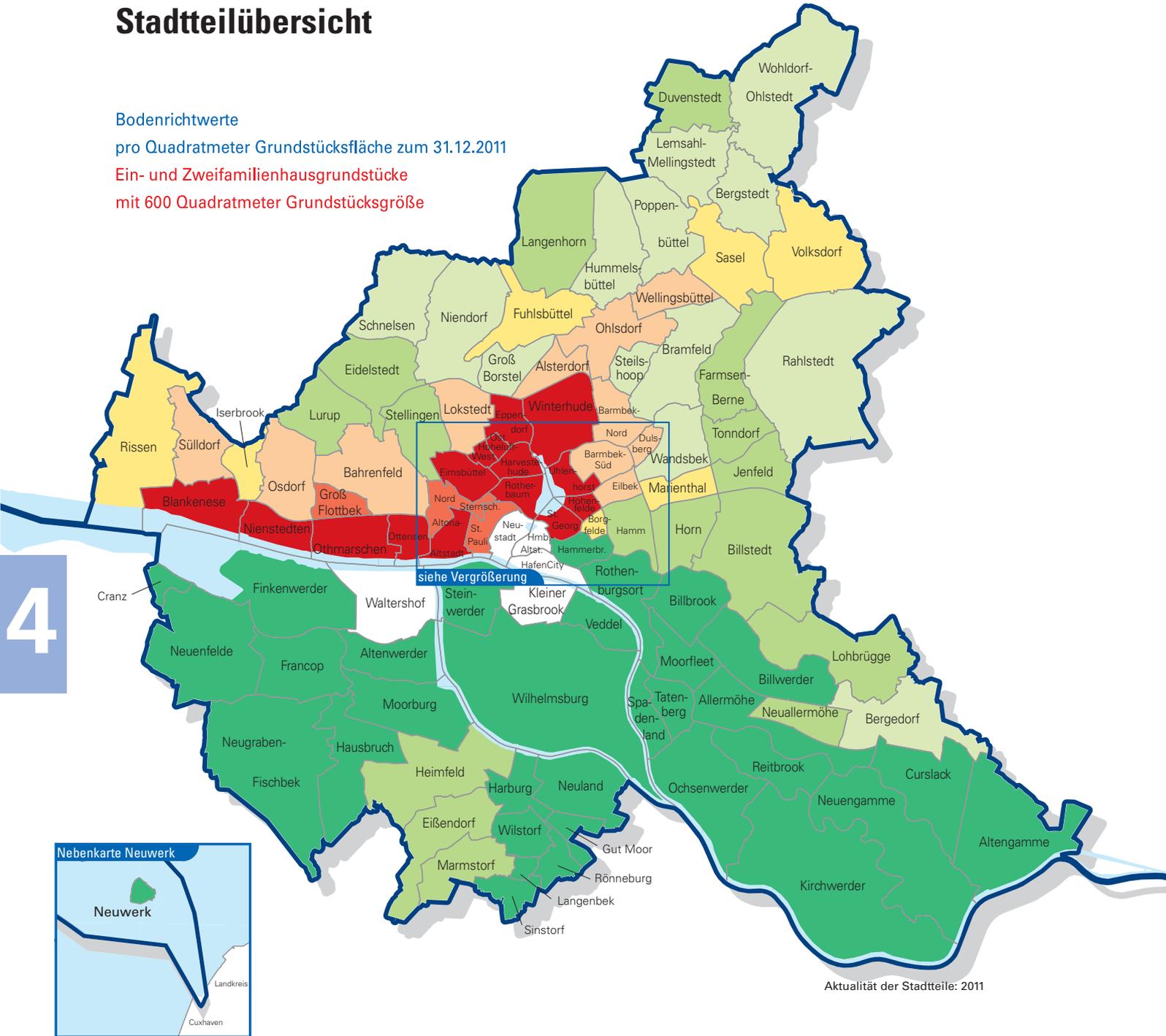
4

# Stadtteilübersicht

## Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2011

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke  
mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße

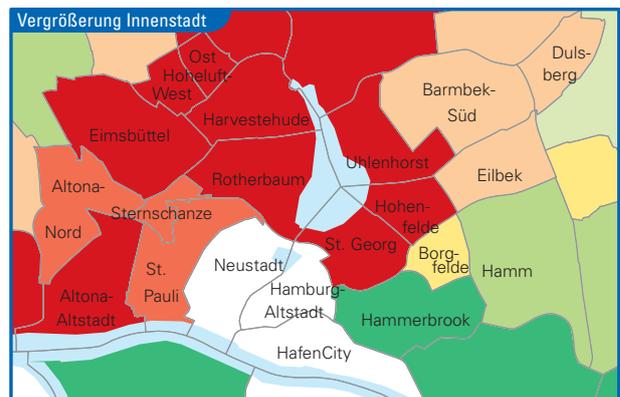


Aktualität der Stadtteile: 2011

## Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 223 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 223 bis 312 (50% - 70%)
	über 312 bis 401 (70% - 90%)
	über 401 bis 491 (90% - 110%)
	über 491 bis 669 (110% - 150%)
	über 669 bis 892 (150% - 200%)
	über 892 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche  
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße zum 31.12.2011

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	33	151	157	152
Alsterdorf	162	371	1.160	544
Altengamme	42	151	162	155
Altenwerder	1	128	128	128
Altona-Altstadt	44	882	1.566	1.002
Altona-Nord	27	638	882	692
Bahrenfeld	244	244	777	496
Barmbek-Nord	62	290	557	545
Barmbek-Süd	35	557	557	557
Bergedorf	452	209	418	318
Bergstedt	248	278	464	314
Billbrook	19	157	157	157
Billstedt	611	157	278	242
Billwerder	20	151	168	156
Blankenese	481	661	2.436	1.266
Borgfelde	13	464	464	464
Bramfeld	775	290	429	350
Cranz	9	128	145	133
Curslack	56	151	220	185
Dulsberg	7	290	557	519
Duvenstedt	162	267	348	304
Eidelstedt	504	226	348	294
Eilbek	277	406	870	657
Eimsbüttel	79	255	1.334	945
Eißendorf	292	191	267	236
Eppendorf	90	580	2.552	1.529

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	581	267	348	312
Finkenwerder	220	151	255	210
Francop	13	128	133	131
Fuhlsbüttel	203	336	476	446
Groß Borstel	136	278	499	396
Groß Flottbek	298	394	1.160	846
Gut Moor	6	128	128	128
HafenCity		-	-	-
Hamburg-Altstadt		-	-	-
Hamm	61	203	313	280
Hammerbrook	1	203	203	203
Harburg	99	93	267	214
Harvestehude	144	1.334	4.409	2.446
Hausbruch	243	139	232	193
Heimfeld	194	133	302	242
Hoheluft-Ost	16	638	1.450	1.400
Hoheluft-West	16	963	1.624	1.116
Hohenfelde	37	777	1.276	1.056
Horn	128	191	360	232
Hummelsbüttel	309	278	522	351
Iserbrook	175	394	545	431
Jenfeld	321	244	348	279
Kirchwerder	181	151	215	161
Kleiner Grasbrook		-	-	-
Langenbek	81	186	226	197
Langenhorn	691	191	313	262

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	199	278	406	315
Lohbrügge	323	168	336	295
Lokstedt	298	325	975	560
Lurup	366	244	348	284
Marienthal	341	348	499	430
Marmstorf	224	180	278	248
Moorburg	21	128	128	128
Moorfleet	41	139	157	145
Neuallermöhe	163	209	232	224
Neuenfelde	87	108	157	128
Neuengamme	103	157	197	171
Neugraben-Fischbek	486	114	244	213
Neuland	32	116	168	150
Neustadt		-	-	-
Neuwerk	1	44	44	44
Niendorf	685	232	557	374
Nienstedten	216	661	1.740	1.000
Ochsenwerder	59	151	168	154
Ohlsdorf	176	371	580	500
Osdorf	321	267	1.160	584
Othmarschen	300	696	2.030	1.087
Ottensen	81	812	2.088	1.028
Poppenbüttel	661	278	615	364
Rahlstedt	1341	232	394	313
Reitbrook	21	151	151	151
Rissen	338	255	754	453

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	87	115	226	200
Rothenburgsort	30	157	191	190
Rotherbaum	193	1.160	5.221	2.281
St. Georg	13	1.160	2.436	1.258
St. Pauli	16	777	777	777
Sasel	604	325	522	420
Schnelsen	429	232	418	334
Sinstorf	83	168	203	180
Spadenland	17	157	162	162
Steilshoop	64	313	383	326
Steinwerder	2	151	151	151
Stellingen	268	220	348	289
Sternschanze	9	777	777	777
Sülldorf	144	394	1.067	538
Tatenberg	15	162	162	162
Tonndorf	274	226	325	290
Uhlenhorst	69	557	4.757	2.289
Veddel	18	122	157	147
Volksdorf	503	278	476	430
Waltershof		-	-	-
Wandsbek	638	267	499	320
Wellingsbüttel	336	336	615	546
Wilhelmsburg	406	96	168	135
Wilstorf	170	197	255	216
Winterhude	163	464	4.989	1.701
Wohldorf-Ohlstedt	192	267	394	339
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>20.526</b>	<b>44</b>	<b>5.221</b>	<b>446</b>

#### 4.2.6 Indexreihen

##### Baulandindex (Mitte 2010 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

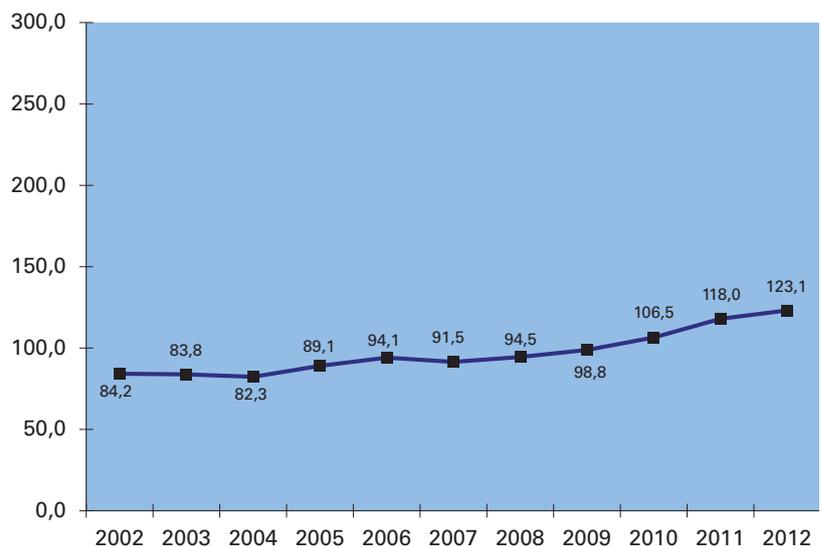
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze  
ohne Reihenhausgrundstücke)

Die Indexzahlen beziehen sich  
jeweils auf das Jahresende, die In-  
dexzahl für 2012 auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
2002	87,4	75,9	84,2	84,6	93,5
2003	85,4	80,1	83,8	80,3	90,4
2004	87,7	84,8	82,3	80,4	85,7
2005	92,2	88,9	89,1	83,2	86,2
2006	89,4	95,3	94,1	87,0	90,6
2007	84,4	93,3	91,5	88,5	98,0
2008	79,1	91,6	94,5	90,3	114,0
2009	88,6	96,1	98,8	95,8	114,4
2010	93,6	104,7	106,5	102,7	126,8
2011	87,9	112,8	118,0	113,0	158,1
2012	88,7	116,3	123,1	120,5	162,5

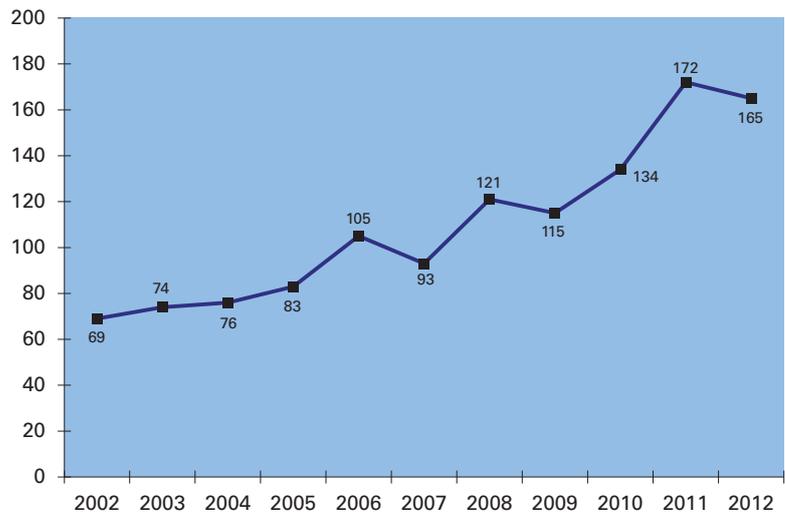
Stichtag ist der 31. 12. des jeweiligen Jahres  
(2011 = Jahresmittel)

##### Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Mitte 2010 = 100)

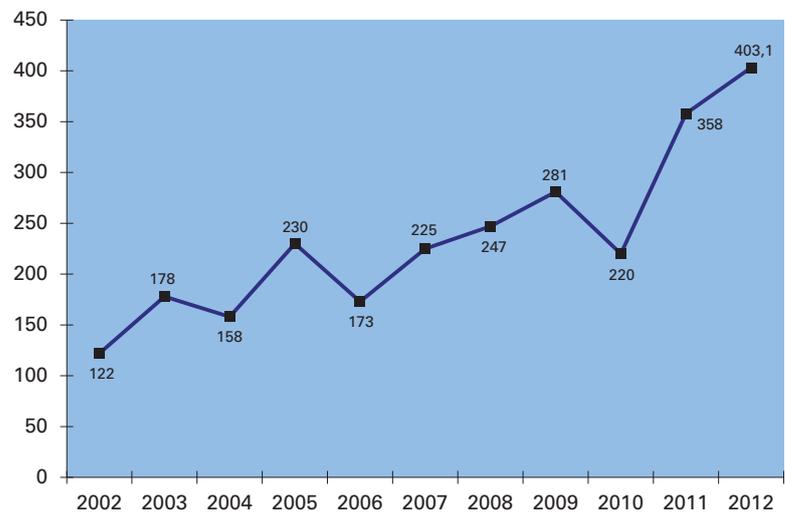


### 4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

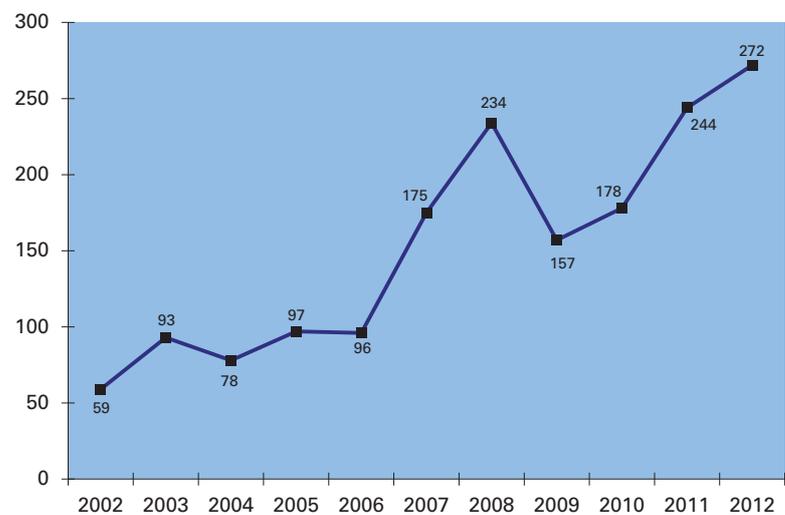
#### 4.3.1 Vertragszahlen



#### 4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



#### 4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2012

	Vertragszahlen 2012 (2011 ± %)	Flächenumsatz 2012 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2011 ± %)	Geldumsatz 2012 [in Millionen Euro] (2011 ± %)
<b>Gesamt</b>	165 (172 - 4%)	403,1 (357,9 + 13%)	271,7 (243,6 + 12%)
<b>Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen</b>			
<b>mit teilgewerblicher Nutzung</b>	19 (30 - 37%)	44,5 (95,1 - 53%)	21,4 (70,2 - 70%)
<b>ohne teilgewerbliche Nutzung</b>	146 (142 + 3%)	358,8 (262,8 + 37%)	250,3 (173,4 + 44%)
<b>Aufteilung nach Art der Wohnnutzung</b>			
<b>Eigentumswohnungsbau</b>	82 (75 + 9%)	161,8 (114,6 + 41 %)	132,5 (92,6 + 43%)
<b>freifinanzierter Mietwohnungsbau</b>	51 (75 - 32%)	154,2 (197,9 - 22%)	94,3 (129,5 - 27%)
<b>öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe</b>	32 (22 + 45%)	87,1 (45,4 + 92%)	44,9 (21,6 + 108%)
<b>(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)</b>	15 (3 + 400%)	47,1 (13,3 + 254%)	22,7 (4,5 + 404 %)

### 4.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> Grundstück bzw. der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Wege- und Sielbaubeiträge. Die

Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGfZ) 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 2012

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
<b>Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche</b>	Minimum	79	219	270	78	634	78
	Maximum	911	1.763	2.414	4.840	3.698	4.840
	Mittelwert	360	553	867	973	1.919	851
	Mittlere GSF	4.065	2.210	2.349	1.795	1.410	2.198
	Anzahl	9	17	30	48	3	107
<b>Preise pro Quadratmeter Wohnfläche</b>	Minimum	188	131	308	338	888	131
	Maximum	1.499	887	2.006	2.140	2.550	2.550
	Mittelwert	599	551	718	1.036	1.876	863
	Mittlere GFZ	1,04	1,42	1,60	1,19	1,20	1,32
	Anzahl	8	17	26	47	3	101

GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

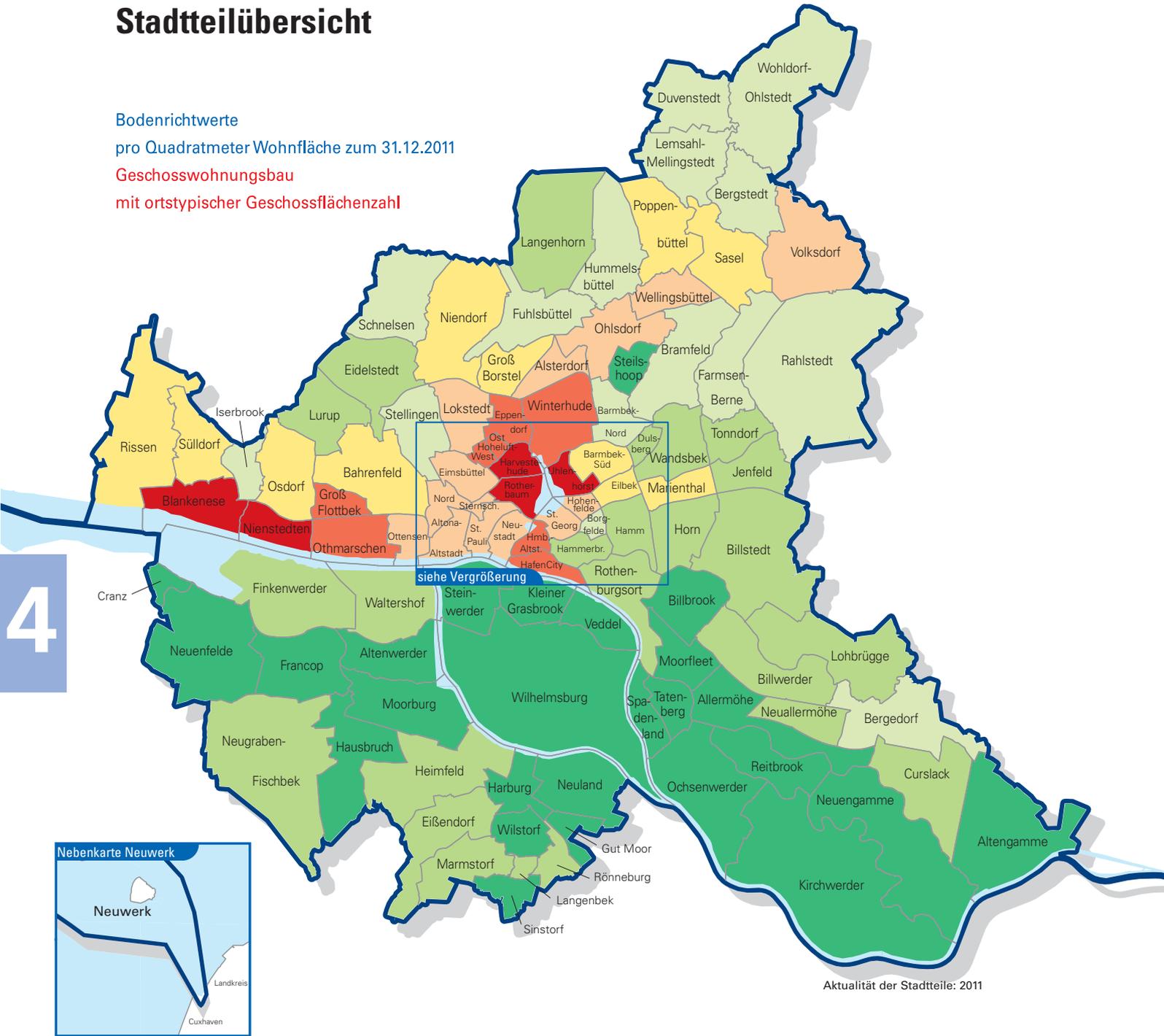
# Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Wohnfläche zum 31.12.2011

Geschosswohnungsbau

mit ortstypischer Geschossflächenzahl

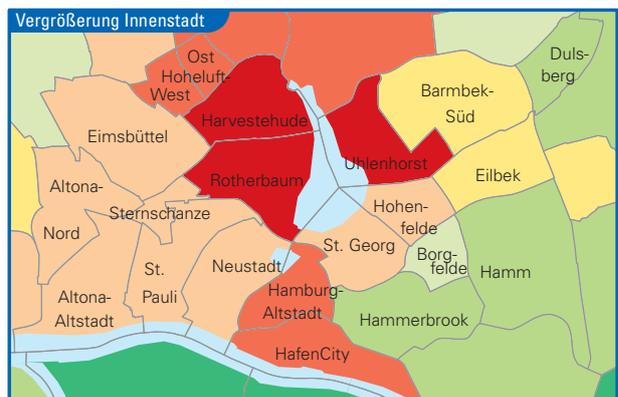


Aktualität der Stadtteile: 2011

## Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 412 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 412 bis 576 (50% - 70%)
	über 576 bis 741 (70% - 90%)
	über 741 bis 905 (90% - 110%)
	über 905 bis 1235 (110% - 150%)
	über 1235 bis 1646 (150% - 200%)
	über 1646 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche  
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2011

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	20	305	540	411
Alsterdorf	155	583	1.991	1.104
Altengamme	20	372	412	410
Altenwerder	3	254	304	271
Altona-Altstadt	359	646	2.605	1.178
Altona-Nord	186	642	1.365	1.060
Bahrenfeld	278	356	1.351	863
Barmbek-Nord	485	527	1.138	634
Barmbek-Süd	367	639	1.034	863
Bergedorf	419	338	1.038	619
Bergstedt	304	590	967	689
Billbrook	26	316	356	348
Billstedt	514	323	540	471
Billwerder	12	302	540	443
Blankenese	356	1.051	3.129	1.691
Borgfelde	62	458	882	620
Bramfeld	768	474	910	719
Cranz	9	352	370	368
Curslack	28	412	484	415
Dulsberg	166	486	692	538
Duvenstedt	196	513	754	643
Eidelstedt	480	308	668	499
Eilbek	277	559	1.410	791
Eimsbüttel	552	534	2.254	1.178
Eißenhof	242	335	526	452
Eppendorf	246	812	2.949	1.615

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	589	451	754	649
Finkenwerder	183	387	469	458
Francop	4	313	313	313
Fuhlsbüttel	199	491	888	693
Groß Borstel	111	564	1.081	798
Groß Flottbek	195	538	2.276	1.621
Gut Moor	1	256	256	256
HafenCity	22	512	1.538	1.260
Hamburg-Altstadt	148	1.043	1.414	1.263
Hamm	373	339	740	548
Hammerbrook	83	390	740	534
Harburg	369	197	512	364
Harvestehude	200	659	5.951	2.995
Hausbruch	127	274	540	374
Heimfeld	242	278	626	438
Hoheluft-Ost	99	975	2.444	1.400
Hoheluft-West	77	724	2.620	1.349
Hohenfelde	104	656	3.442	1.187
Horn	323	417	609	493
Hummelsbüttel	343	412	1.181	721
Iserbrook	103	538	1.053	716
Jenfeld	324	295	498	447
Kirchwerder	95	412	412	412
Kleiner Grasbrook	4	263	263	263
Langenbek	31	427	455	446
Langenhorn	381	398	597	520

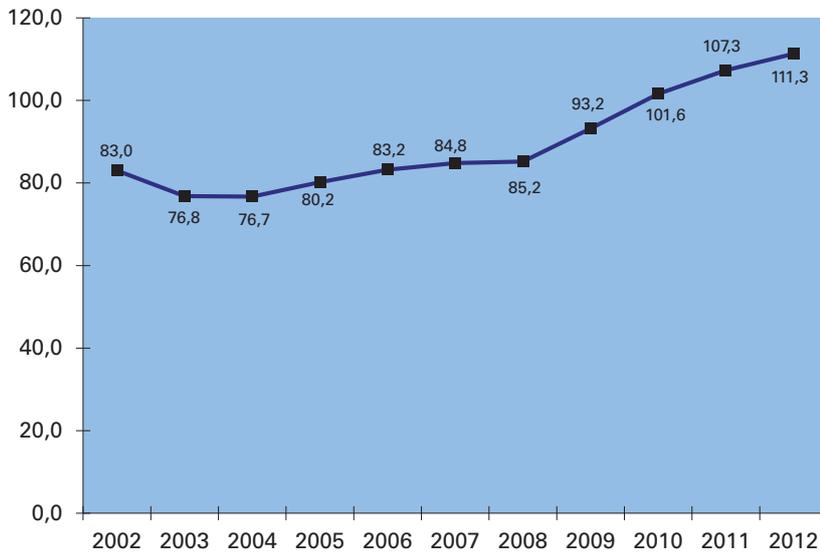
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	238	654	996	663
Lohbrügge	330	411	768	572
Lokstedt	274	459	1.493	924
Lurup	246	272	500	428
Marienthal	344	452	953	754
Marmstorf	98	365	469	418
Moorburg	7	313	313	313
Moorfleet	13	356	540	370
Neuallermöhe	157	422	512	467
Neuenfelde	43	318	341	340
Neuengamme	34	412	412	412
Neugraben-Fischbek	283	312	540	436
Neuland	19	243	256	255
Neustadt	249	924	1.497	1.197
Neuwerk		-	-	-
Niendorf	527	569	1.038	820
Nienstedten	155	1.067	3.414	1.874
Ochsenwerder	28	401	412	411
Ohlsdorf	226	490	1.565	908
Osdorf	217	370	1.565	891
Othmarschen	236	636	2.987	1.546
Ottensen	390	786	5.120	1.144
Poppenbüttel	696	512	1.181	852
Rahlstedt	1346	442	797	655
Reitbrook	6	412	412	412
Rissen	158	634	1.266	865

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	49	256	455	439
Rothenburgsort	80	294	512	440
Rotherbaum	244	924	6.356	2.707
St. Georg	153	545	2.330	1.203
St. Pauli	255	759	1.833	1.131
Sasel	646	639	925	815
Schnelsen	435	502	811	609
Sinstorf	36	370	455	388
Spadenland	8	412	412	412
Steilshoop	137	264	597	396
Steinwerder	6	265	313	273
Stellingen	315	325	1.220	623
Sternschanze	71	627	1.167	1.037
Sülldorf	84	547	1.493	838
Tatenberg	7	412	412	412
Tonndorf	275	337	626	526
Uhlenhorst	184	869	6.090	1.851
Veddel	42	226	299	251
Volksdorf	626	740	1.181	973
Waltershof	1	469	469	469
Wandsbek	652	385	825	554
Wellingsbüttel	335	853	1.181	1.096
Wilhelmsburg	422	192	370	290
Wilstorf	166	314	455	396
Winterhude	543	578	5.568	1.293
Wohldorf-Ohlstedt	251	526	754	675
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>23.603</b>	<b>192</b>	<b>6.356</b>	<b>823</b>

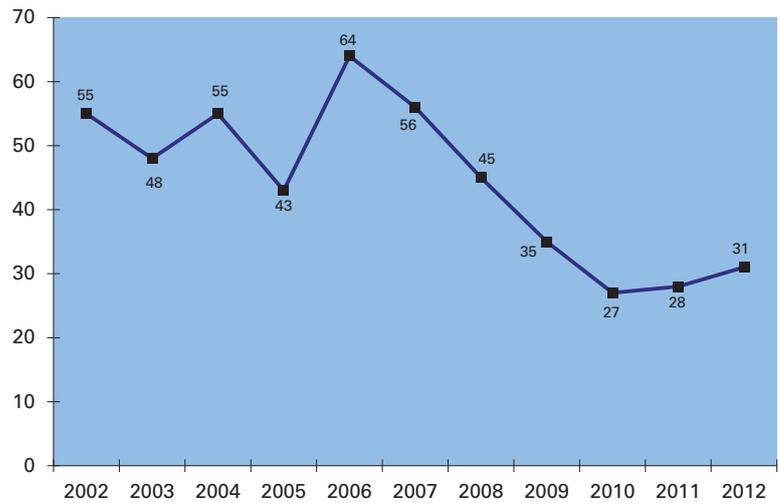
### 4.3.5 Indexreihe

#### Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Mitte 2010 = 100)

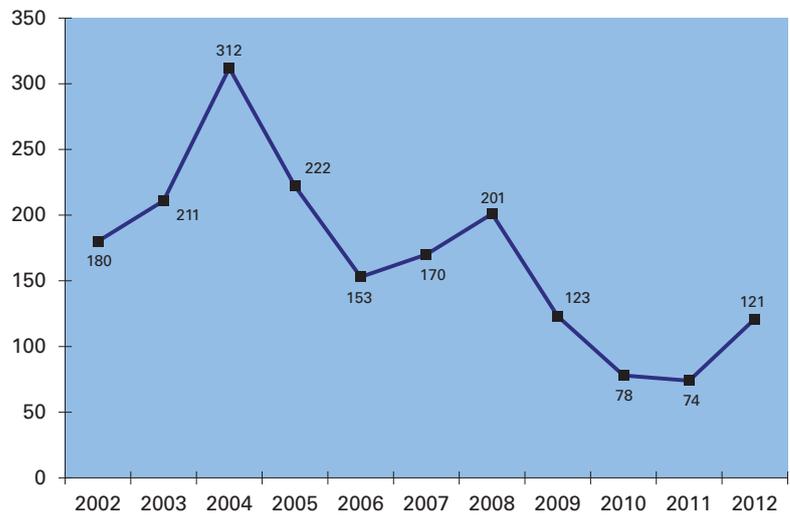


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende, für 2012 auf das Jahresmittel.

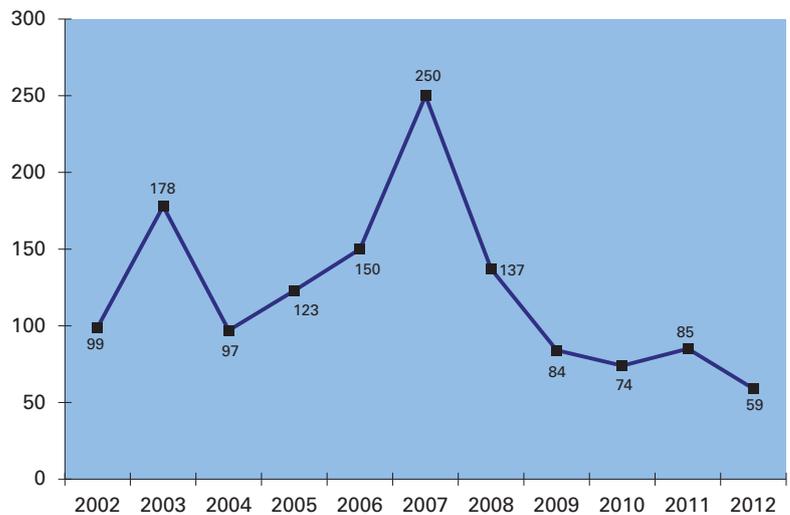
**4.4 Bauplätze für  
Büro- und Geschäftshäuser**  
**4.4.1 Vertragszahlen**



**4.4.2 Flächenumsatz** in 1000 m<sup>2</sup>



**4.4.3 Geldumsatz** in Millionen Euro



## Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2012

	Vertragszahlen 2012 (2011 ± %)	Flächenumsatz 2012 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2011 ± %)	Geldumsatz 2012 [in Millionen Euro] (2011 ± %)
<b>Gesamt</b>	31 (28 + 11%)	121,1 (74,0 + 64%)	58,7 (84,5 - 31%)
<b>Aufteilung nach Nutzungsart</b>			
<b>reine Geschäftshäuser</b>	6 (3 + 100%)	42,8 (4,9 + 773%)	8,5 (2,5 + 240%)
<b>reine Bürohäuser</b>	6 (9 - 33%)	24,9 (41,9 - 41%)	7,9 (15,1 - 48%)
<b>gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser</b>	16 (16 + 0%)	35,3 (27,2 + 30%)	39,0 (66,8 - 42%)
<b>sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser</b>	3 (0)	18,1 (0,0)	3,3 (0,0)
<b>Aufteilung nach Lage</b>			
<b>Innenstadt</b>	2 (2 + 0%)	2,3 (1,2 + 92%)	14,8 (16,7 - 11%)
<b>Innenstadtrand</b>	5 (4 + 25%)	10,4 (22,2 - 53%)	13,5 (49,0 - 72%)
<b>sonstige Lagen</b>	24 (22 + 9%)	108,4 (58,5 + 114%)	30,4 (18,8 + 62%)

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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche inkl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

#### Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2012

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m <sup>2</sup> ]
	2012	2012	2012
<b>Gesamt</b>	1170	24	4651
<b>Reine Geschäftshäuser</b>	341	5	8166
<b>Reine Bürohäuser</b>	1900	5	4579
<b>gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser</b>	1365	12	2576
<b>sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze</b>	242	2	8502

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche (WGFZ) 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 2012

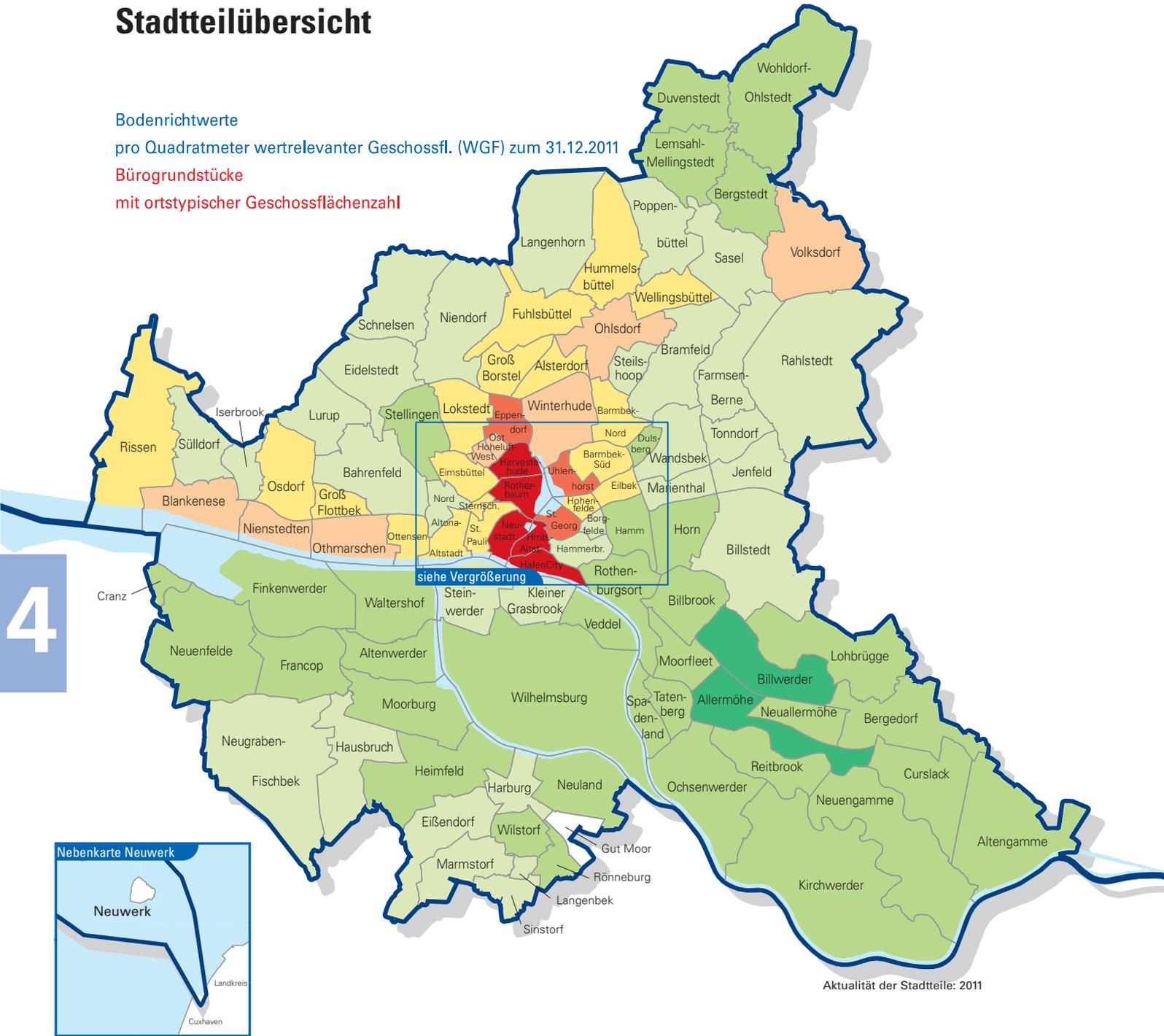
Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m <sup>2</sup> WGF]	Anzahl der Fälle	Mittlere WGFZ
	2012	2012	2012
<b>Gesamt</b>	456	15	2,2
<b>Reine Geschäftshäuser</b>	*	2	*
<b>Reine Bürohäuser</b>	528	5	2,8
<b>gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser</b>	435	8	2,3
<b>sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser</b>	–	0	–



# Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte  
pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 31.12.2011

Bürogrundstücke  
mit ortstypischer Geschossflächenzahl



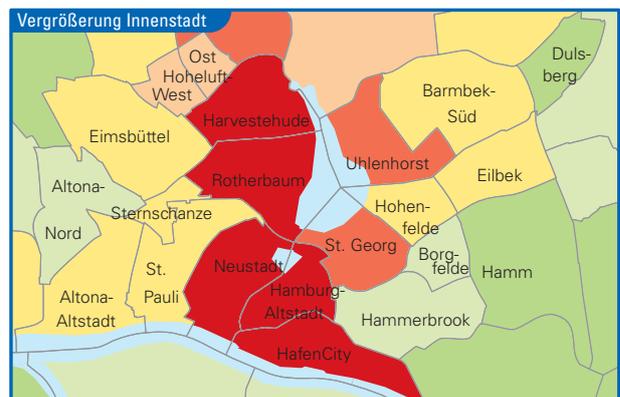
Aktualität der Stadtteile: 2011



## Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter WGF]

□	keine Bodenrichtwerte
■ (dark green)	bis 191 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
■ (light green)	über 191 bis 267 (50% - 70%)
■ (medium green)	über 267 bis 343 (70% - 90%)
■ (yellow-green)	über 343 bis 419 (90% - 110%)
■ (yellow)	über 419 bis 572 (110% - 150%)
■ (orange)	über 572 bis 762 (150% - 200%)
■ (red)	über 762 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2011

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	40	140	249	164
Alsterdorf	91	320	407	377
Altengamme	19	249	249	249
Altenwerder	16	177	226	214
Altona-Altstadt	241	230	756	359
Altona-Nord	112	232	373	298
Bahrenfeld	228	204	384	321
Barmbek-Nord	197	243	497	355
Barmbek-Süd	206	239	562	363
Bergedorf	249	180	429	267
Bergstedt	172	220	441	250
Billbrook	63	198	237	228
Billstedt	196	196	316	281
Billwerder	13	150	237	187
Blankenese	141	294	655	490
Borgfelde	51	236	426	310
Bramfeld	379	257	395	323
Cranz	9	186	226	222
Curslack	22	249	249	249
Dulsberg	53	231	305	256
Duvenstedt	151	249	316	253
Eidelstedt	144	223	497	298
Eilbek	272	274	463	367
Eimsbüttel	376	262	621	392
Eißendorf	78	242	362	291
Eppendorf	152	311	1.168	596

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	349	261	407	319
Finkenwerder	83	198	249	239
Francop	6	226	226	226
Fuhlsbüttel	100	320	602	401
Groß Borstel	72	286	418	344
Groß Flottbek	82	320	713	403
Gut Moor		-	-	-
HafenCity	77	372	1.403	842
Hamburg-Altstadt	322	316	1.937	1.020
Hamm	185	211	374	260
Hammerbrook	142	236	1.131	310
Harburg	270	205	434	300
Harvestehude	174	471	1.525	949
Hausbruch	61	226	328	268
Heimfeld	120	200	305	252
Hoheluft-Ost	76	325	1.183	532
Hoheluft-West	75	249	660	465
Hohenfelde	90	268	848	379
Horn	123	225	316	266
Hummelsbüttel	169	267	452	372
Iserbrook	47	221	407	340
Jenfeld	282	206	407	283
Kirchwerder	55	226	249	241
Kleiner Grasbrook	26	282	282	282
Langenbek	12	271	282	272
Langenhorn	213	249	418	317

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	189	249	339	250
Lohbrügge	130	189	291	233
Lokstedt	173	246	441	348
Lurup	105	209	339	311
Marienthal	296	234	588	329
Marmstorf	58	255	362	280
Moorburg	11	195	226	220
Moorfleet	18	169	237	211
Neuallermöhe	27	223	282	258
Neuenfelde	21	204	226	225
Neuengamme	23	249	249	249
Neugraben-Fischbek	129	213	405	285
Neuland	27	234	249	248
Neustadt	294	409	2.712	1.033
Neuwerk		-	-	-
Niendorf	429	248	520	322
Nienstedten	75	384	949	475
Ochsenwerder	13	219	226	225
Ohlsdorf	80	310	520	465
Osdorf	92	286	452	367
Othmarschen	92	296	802	454
Ottensen	225	235	816	376
Poppenbüttel	462	260	610	331
Rahlstedt	1161	182	463	318
Reitbrook	6	226	226	226
Rissen	77	306	497	355

[\*Euro/qm]

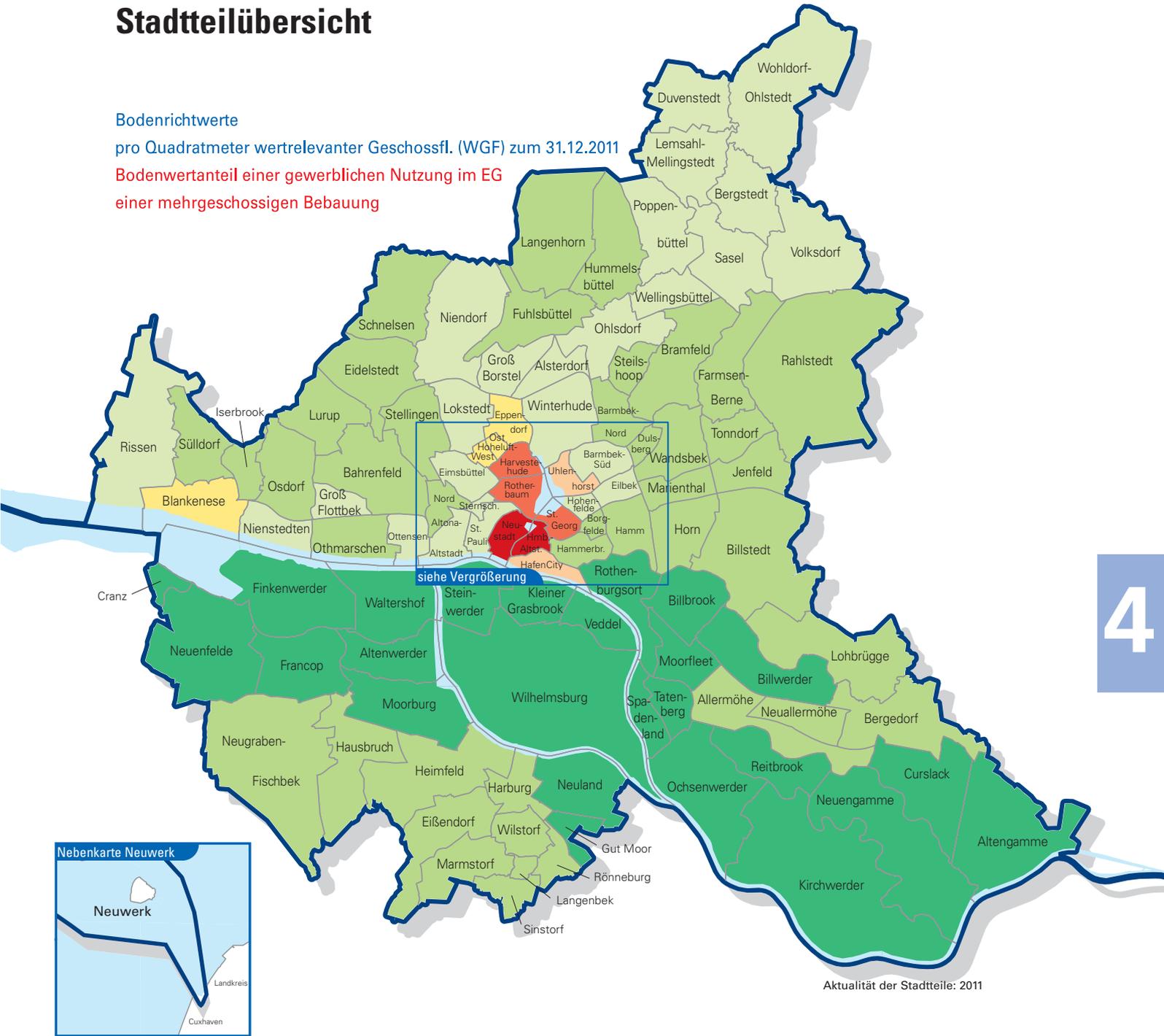
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	23	223	271	263
Rothenburgsort	97	180	384	255
Rotherbaum	224	535	1.525	865
St. Georg	164	487	1.151	683
St. Pauli	201	261	1.002	392
Sasel	538	279	508	342
Schnelsen	162	258	339	312
Sinstorf	28	271	271	271
Spadenland	3	169	226	207
Steilshoop	119	198	362	273
Steinwerder	59	233	282	272
Stellingen	184	196	406	260
Sternschanze	69	267	536	365
Sülldorf	37	265	452	294
Tatenberg	3	226	226	226
Tonndorf	154	250	362	308
Uhlenhorst	128	291	1.065	632
Veddel	55	177	362	261
Volksdorf	361	391	610	456
Waltershof	23	195	249	244
Wandsbek	605	225	591	323
Wellingsbüttel	260	339	520	392
Wilhelmsburg	299	189	282	240
Wilstorf	70	221	362	259
Winterhude	300	277	1.695	441
Wohldorf-Ohlstedt	176	249	282	251
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>15.437</b>	<b>140</b>	<b>2.712</b>	<b>381</b>

# Stadtteilübersicht

## Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 31.12.2011

Bodenwertanteil einer gewerblichen Nutzung im EG einer mehrgeschossigen Bebauung



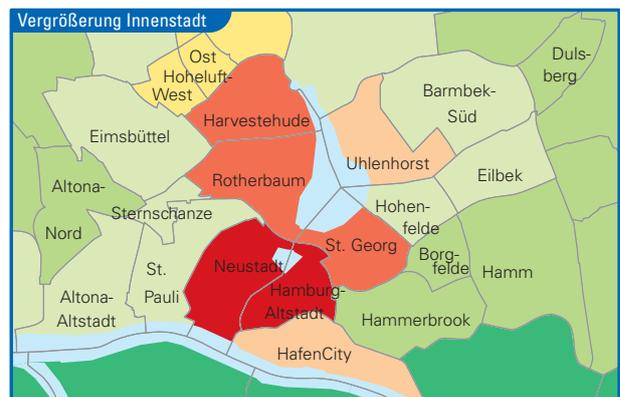
Aktualität der Stadtteile: 2011

4

## Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter WGF]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 340 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 340 bis 475 (50% - 70%)
	über 475 bis 611 (70% - 90%)
	über 611 bis 747 (90% - 110%)
	über 747 bis 1019 (110% - 150%)
	über 1019 bis 1358 (150% - 200%)
	über 1358 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF)  
für Bodenwertanteil einer gewerblichen Nutzung im EG einer mehrgeschossigen Bebauung zum 31.12.2011

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	33	280	350	348
Alsterdorf	63	470	730	561
Altengamme	15	280	280	280
Altenwerder	7	240	240	240
Altona-Altstadt	236	300	1.100	479
Altona-Nord	115	360	660	422
Bahrenfeld	185	360	500	411
Barmbek-Nord	209	380	610	461
Barmbek-Süd	214	400	710	499
Bergedorf	212	280	1.300	450
Bergstedt	58	490	530	514
Billbrook	42	240	240	240
Billstedt	194	240	960	376
Billwerder	13	240	370	320
Blankenese	110	540	910	641
Borgfelde	43	340	860	442
Bramfeld	222	380	530	468
Cranz	7	240	240	240
Curslack	13	280	280	280
Dulsberg	94	370	400	377
Duvenstedt	38	530	530	530
Eidelstedt	121	400	670	424
Eilbek	129	440	730	528
Eimsbüttel	380	430	800	584
Eißendorf	72	400	460	438
Eppendorf	136	460	1.600	742

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	197	420	520	437
Finkenwerder	97	240	340	298
Francop	3	240	240	240
Fuhlsbüttel	88	430	840	454
Groß Borstel	50	490	540	491
Groß Flottbek	43	470	830	503
Gut Moor	2	310	310	310
HafenCity	55	360	1.150	999
Hamburg-Altstadt	275	1.300	17.500	4.015
Hamm	192	310	460	402
Hammerbrook	122	340	1.400	423
Harburg	293	310	1.100	463
Harvestehude	144	610	2.500	1.128
Hausbruch	37	370	370	370
Heimfeld	83	260	550	420
Hoheluft-Ost	76	500	1.600	734
Hoheluft-West	69	490	780	666
Hohenfelde	82	470	1.050	591
Horn	110	360	430	377
Hummelsbüttel	93	420	540	466
Iserbrook	33	380	520	462
Jenfeld	91	370	490	416
Kirchwerder	68	280	280	280
Kleiner Grasbrook	12	220	310	250
Langenbek	10	400	400	400
Langenhorn	170	350	600	411

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	19	530	530	530
Lohbrügge	114	310	460	394
Lokstedt	129	460	540	488
Lurup	82	380	550	424
Marienthal	69	400	1.050	469
Marmstorf	36	400	400	400
Moorburg	6	240	240	240
Moorfleet	22	240	350	290
Neuallermöhe	28	350	400	369
Neuenfelde	25	240	240	240
Neuengamme	22	280	280	280
Neugraben-Fischbek	103	370	530	408
Neuland	18	310	310	310
Neustadt	288	530	20.000	3.650
Neuwerk		-	-	-
Niendorf	149	480	740	503
Nienstedten	60	540	1.200	595
Ochsenwerder	15	280	280	280
Ohlsdorf	66	400	680	500
Osdorf	73	380	1.200	466
Othmarschen	59	410	470	416
Ottensen	258	410	880	519
Poppenbüttel	141	420	1.200	487
Rahlstedt	457	400	730	430
Reitbrook	6	280	280	280
Rissen	53	520	580	527

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	6	310	380	368
Rothenburgsort	89	290	420	337
Rotherbaum	213	580	2.600	1.227
St. Georg	149	450	2.600	1.042
St. Pauli	260	360	1.450	540
Sasel	260	490	550	493
Schnelsen	130	430	560	447
Sinstorf	24	400	400	400
Spadenland	4	280	280	280
Steilshoop	74	400	470	402
Steinwerder	11	220	220	220
Stellingen	226	400	470	441
Sternschanze	70	300	600	560
Sülldorf	26	430	430	430
Tatenberg	5	280	280	280
Tonndorf	121	350	600	386
Uhlenhorst	114	460	1.400	804
Veddel	42	300	310	307
Volksdorf	103	500	740	544
Waltershof	4	310	340	325
Wandsbek	317	370	1.100	444
Wellingsbüttel	60	520	770	580
Wilhelmsburg	257	220	410	318
Wilstorf	65	370	420	385
Winterhude	304	420	950	580
Wohldorf-Ohlstedt	19	530	530	530
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>10.707</b>	<b>220</b>	<b>20.000</b>	<b>679</b>

# Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2011

1-geschossige Läden



Aktualität der Stadtteile: 2011

## Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 265 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 265 bis 371 (50% - 70%)
	über 371 bis 477 (70% - 90%)
	über 477 bis 583 (90% - 110%)
	über 583 bis 795 (110% - 150%)
	über 795 bis 1060 (150% - 200%)
	über 1060 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für 1-geschossige Läden zum 31.12.2011

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	90	240	280	260
Alsterdorf	290	580	580	580
Altengamme	78	240	240	240
Altenwerder	52	350	350	350
Altona-Altstadt	482	680	680	680
Altona-Nord	262	410	680	675
Bahrenfeld	522	410	710	547
Barmbek-Nord	665	500	620	611
Barmbek-Süd	460	600	620	604
Bergedorf	772	240	500	425
Bergstedt	306	420	420	420
Billbrook	125	280	280	280
Billstedt	1065	300	520	440
Billwerder	36	280	360	282
Blankenese	580	500	550	514
Borgfelde	100	710	710	710
Bramfeld	802	580	650	603
Cranz	16	350	350	350
Curslack	66	240	240	240
Dulsberg	266	620	620	620
Duvenstedt	200	420	420	420
Eidelstedt	594	490	580	513
Eilbek	281	710	710	710
Eimsbüttel	581	530	680	630
Eißendorf	447	460	530	530
Eppendorf	304	610	610	610

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	602	500	660	509
Finkenwerder	356	350	350	350
Francop	21	350	350	350
Fuhlsbüttel	311	580	580	580
Groß Borstel	212	580	610	592
Groß Flottbek	351	500	710	575
Gut Moor	16	370	370	370
HafenCity	144	710	710	710
Hamburg-Altstadt	414	710	710	710
Hamm	556	420	710	646
Hammerbrook	226	420	710	647
Harburg	520	370	520	502
Harvestehude	213	680	680	680
Hausbruch	359	310	520	377
Heimfeld	450	350	520	459
Hoheluft-Ost	105	610	610	610
Hoheluft-West	79	530	680	647
Hohenfelde	133	710	710	710
Horn	490	460	580	477
Hummelsbüttel	358	580	580	580
Iserbrook	214	580	580	580
Jenfeld	329	540	650	619
Kirchwerder	244	240	240	240
Kleiner Grasbrook	56	360	360	360
Langenbek	111	530	530	530
Langenhorn	1017	360	580	555

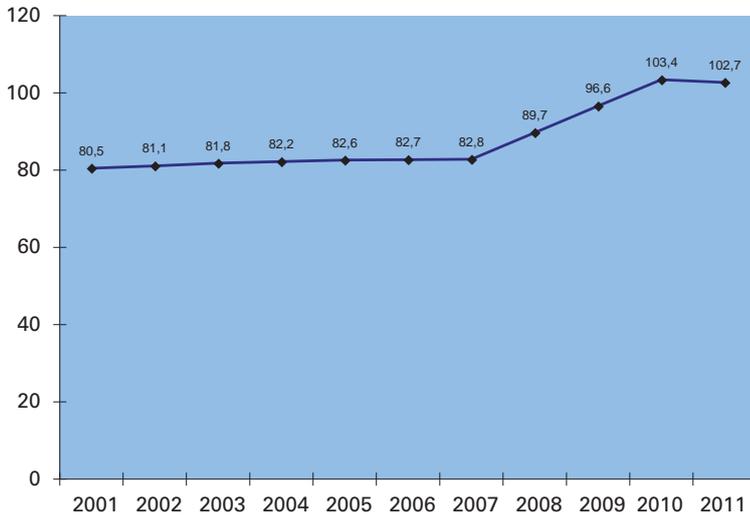
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	244	420	420	420
Lohbrügge	532	280	500	431
Lokstedt	368	530	610	547
Lurup	477	500	500	500
Marienthal	350	480	710	509
Marmstorf	278	460	530	463
Moorburg	57	350	460	369
Moorfleet	58	240	280	259
Neuallermöhe	335	360	420	361
Neuenfelde	128	350	350	350
Neuengamme	152	240	240	240
Neugraben-Fischbek	700	310	520	475
Neuland	104	370	370	370
Neustadt	470	680	680	680
Neuwerk		-	-	-
Niendorf	785	540	610	545
Nienstedten	255	500	500	500
Ochsenwerder	89	240	240	240
Ohlsdorf	305	360	600	578
Osdorf	475	460	460	460
Othmarschen	379	500	500	500
Ottensen	458	480	500	486
Poppenbüttel	719	580	580	580
Rahlstedt	1391	380	580	520
Reitbrook	36	240	240	240
Rissen	455	550	550	550

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	125	370	380	379
Rothenburgsort	244	240	710	490
Rotherbaum	294	680	680	680
St. Georg	272	710	710	710
St. Pauli	370	680	680	680
Sasel	659	520	520	520
Schnelsen	511	520	520	520
Sinstorf	136	530	530	530
Spadenland	23	240	240	240
Steilshoop	141	500	580	556
Steinwerder	81	360	520	362
Stellingen	392	410	580	561
Sternschanze	84	680	680	680
Sülldorf	192	550	550	550
Tatenberg	27	240	240	240
Tonndorf	279	540	660	573
Uhlenhorst	237	600	600	600
Veddel	152	520	520	520
Volksdorf	644	420	490	462
Waltershof	51	350	350	350
Wandsbek	665	480	710	608
Wellingsbüttel	355	580	580	580
Wilhelmsburg	1039	240	520	491
Wilstorf	267	380	520	510
Winterhude	722	580	600	595
Wohldorf-Ohlstedt	269	420	420	420
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>35.160</b>	<b>240</b>	<b>710</b>	<b>530</b>

#### 4.4.5 Indexreihen

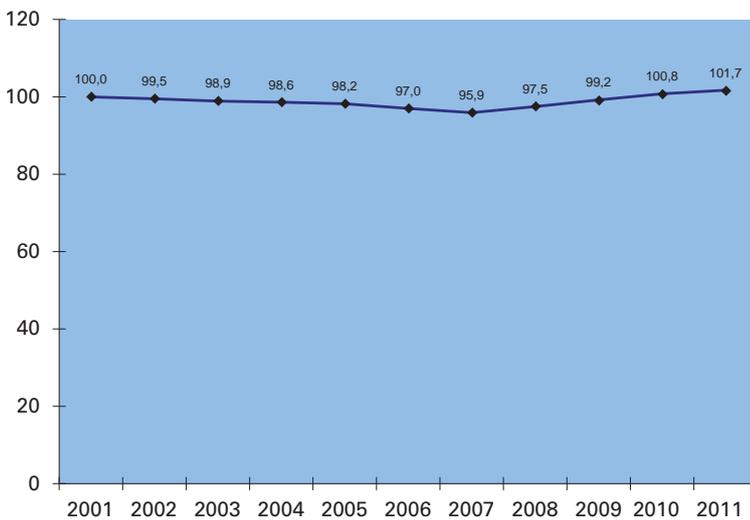
##### Indexreihe für Bauplätze von Läden (Mitte 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.



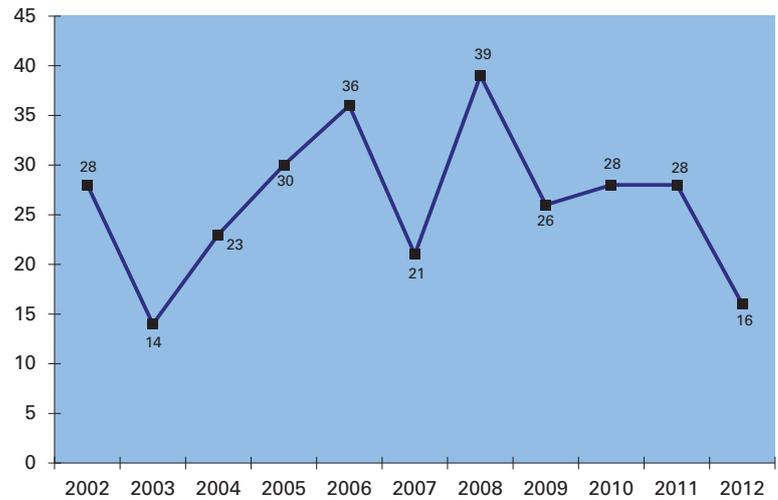
##### Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Mitte 2010 = 100)



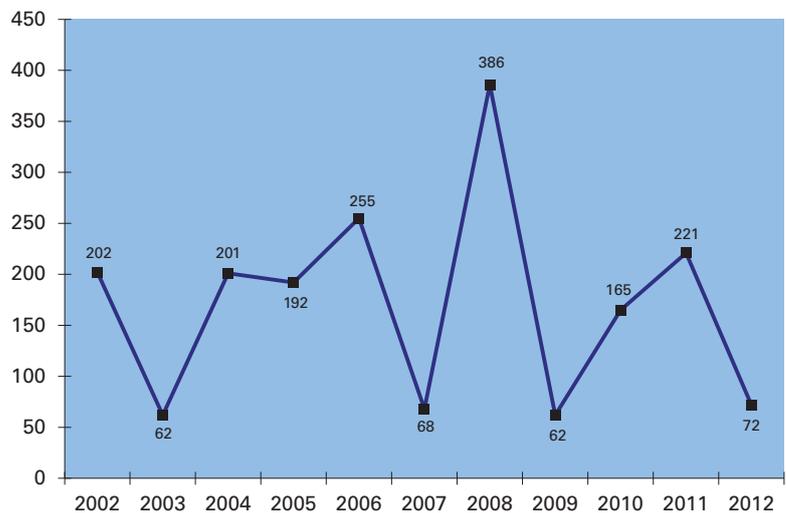
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

## 4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

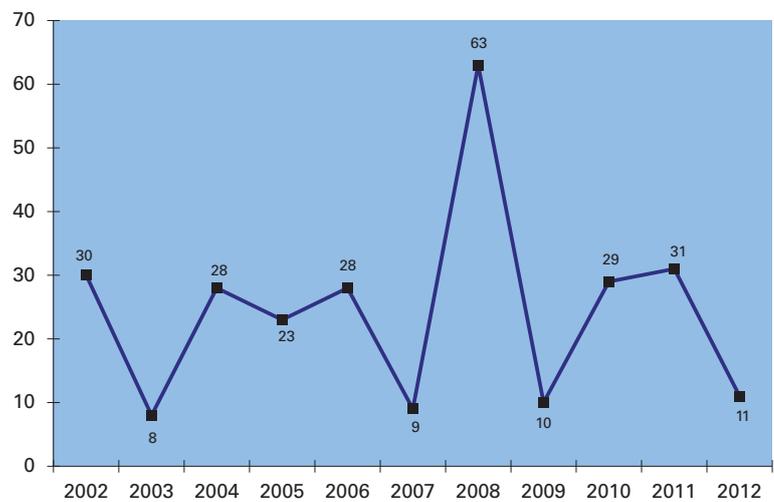
### 4.5.1 Vertragszahlen



### 4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



### 4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2012

	Vertragszahlen 2012 (2011 ± %)	Flächenumsatz 2012 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2011 ± %)	Geldumsatz 2012 [in Millionen Euro] (2011 ± %)
<b>Gesamt</b>	16 (28 - 43%)	71,2 (221,1 - 68%)	11,0 (31,4 - 65%)
<b>klassisches Gewerbe, Industrie</b>	13 (26 - 50%)	68,8 (216,7 - 68%)	10,8 (30,5 - 65%)
<b>kundenorientiertes Gewerbe</b>	1 (2 - 50%)	0,3 (4,5 - 93%)	0,0 (0,9 - 100%)
<b>landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke</b>	1 (0)	1,8 (0,0)	0,2 (0,0)
<b>sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung</b>	1 (0)	0,5 (0,0)	0,0 (0,0)

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, Gartenfachmärkte.

### 4.5.4 Quadratmeterpreise

Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> Grundstück.

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

Bauplätze für Produktion und Logistik	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m <sup>2</sup> ]
	2012	2012	2012
<b>Gesamt</b>	150	16	4453

# Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2011

Produktion und Logistik



Aktualität der Stadtteile: 2011

## Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 98 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 98 bis 137 (50% - 70%)
	über 137 bis 176 (70% - 90%)
	über 176 bis 215 (90% - 110%)
	über 215 bis 293 (110% - 150%)
	über 293 bis 390 (150% - 200%)
	über 390 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Produktion und Logistik zum 31.12.2011

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	55	88	145	129
Alsterdorf	55	230	260	252
Altengamme	28	75	105	76
Altenwerder	22	94	94	94
Altona-Altstadt	125	210	340	260
Altona-Nord	83	180	260	224
Bahrenfeld	199	170	250	189
Barmbek-Nord	127	180	650	271
Barmbek-Süd	147	340	400	367
Bergedorf	196	88	145	128
Bergstedt	102	150	150	150
Billbrook	70	88	155	134
Billstedt	197	120	300	134
Billwerder	21	88	88	88
Blankenese	72	250	250	250
Borgfelde	38	250	400	314
Bramfeld	170	130	250	186
Cranz	7	81	81	81
Curslack	37	75	105	88
Dulsberg	34	340	340	340
Duvenstedt	42	125	155	149
Eidelstedt	144	130	200	152
Eilbek	69	340	360	343
Eimsbüttel	175	280	300	280
Eißendorf	56	125	200	132
Eppendorf	77	250	380	322

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	103	145	210	171
Finkenwerder	89	81	94	88
Francop	12	94	94	94
Fuhlsbüttel	64	200	230	230
Groß Borstel	62	175	250	202
Groß Flottbek	42	210	250	249
Gut Moor	2	140	140	140
HafenCity	48	260	380	360
Hamburg-Altstadt	31	380	380	380
Hamm	132	180	380	256
Hammerbrook	106	240	400	317
Harburg	161	125	210	184
Harvestehude	37	280	350	348
Hausbruch	51	88	140	109
Heimfeld	105	105	210	128
Hoheluft-Ost	36	380	380	380
Hoheluft-West	30	300	300	300
Hohenfelde	42	280	350	302
Horn	92	130	260	181
Hummelsbüttel	103	125	190	188
Iserbrook	40	200	230	204
Jenfeld	179	130	180	153
Kirchwerder	160	75	100	80
Kleiner Grasbrook	33	110	145	117
Langenbek	15	125	130	125
Langenhorn	185	130	200	181

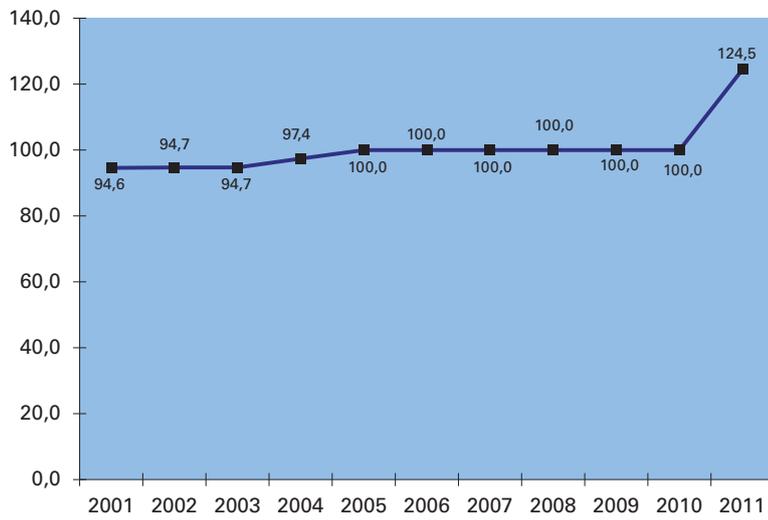
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	20	165	165	165
Lohbrügge	137	105	130	129
Lokstedt	186	165	300	232
Lurup	88	145	230	181
Marienthal	85	180	360	187
Marmstorf	37	120	125	123
Moorburg	19	94	125	101
Moorfleet	34	120	125	120
Neuallermöhe	29	125	125	125
Neuenfelde	37	81	81	81
Neuengamme	74	75	88	82
Neugraben-Fischbek	113	88	130	110
Neuland	34	100	165	142
Neustadt	99	250	410	407
Neuwerk		-	-	-
Niendorf	167	175	220	180
Nienstedten	47	230	250	250
Ochsenwerder	52	75	120	108
Ohlsdorf	58	190	250	223
Osdorf	86	170	230	221
Othmarschen	52	210	250	228
Ottensen	144	210	260	211
Poppenbüttel	238	165	165	165
Rahlstedt	498	120	180	148
Reitbrook	17	120	120	120
Rissen	50	250	250	250

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	17	125	140	127
Rothenburgsort	104	120	260	196
Rotherbaum	76	260	350	349
St. Georg	65	350	380	380
St. Pauli	110	210	410	267
Sasel	63	155	155	155
Schnelsen	121	130	165	139
Sinstorf	29	120	125	123
Spadenland	14	120	120	120
Steilshoop	44	180	250	204
Steinwerder	67	105	110	109
Stellingen	153	145	300	195
Sternschanze	51	260	300	261
Sülldorf	39	200	250	246
Tatenberg	16	120	120	120
Tonndorf	142	145	250	168
Uhlenhorst	63	340	400	378
Veddel	70	115	165	140
Volksdorf	256	155	155	155
Waltershof	24	88	120	117
Wandsbek	348	155	380	218
Wellingsbüttel	21	165	165	165
Wilhelmsburg	349	92	330	117
Wilstorf	63	125	240	138
Winterhude	177	260	340	324
Wohldorf-Ohlstedt	27	165	165	165
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>9.218</b>	<b>75</b>	<b>650</b>	<b>195</b>

#### 4.5.5 Indexreihe

##### Indexreihe für unbebaute Produktions- und Logistikgrundstücke (Mitte 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

## 4.6 Erbbaurechte

### Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 601 (681) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2012 (2011) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 0 (12) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also  $\pm 0$  %.

### Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2012 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. 2012 war dies in Hamburg neunmal der Fall.

### Handel mit

### Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2012 wurden in Hamburg insgesamt 41 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 38 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 43 Jahre bei einer Spanne von 8 bis zu 54 Jahren.

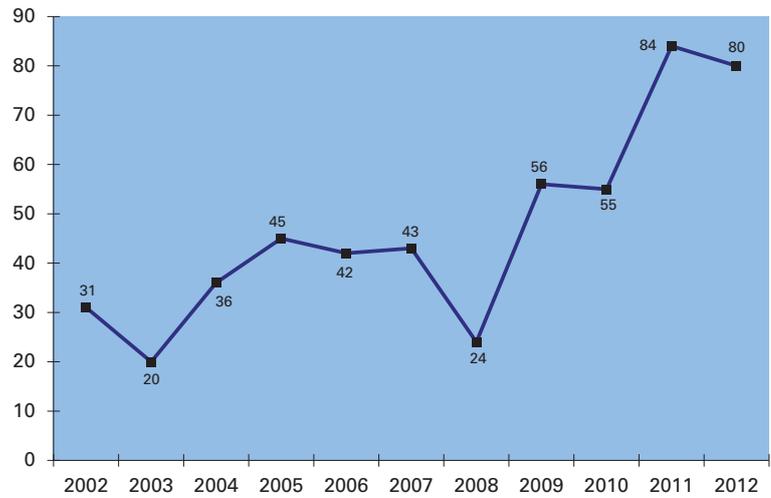
Käufer waren in 37 Fällen die Erbbauberechtigten. In vier Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 20 Fällen die FHH, in 21 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

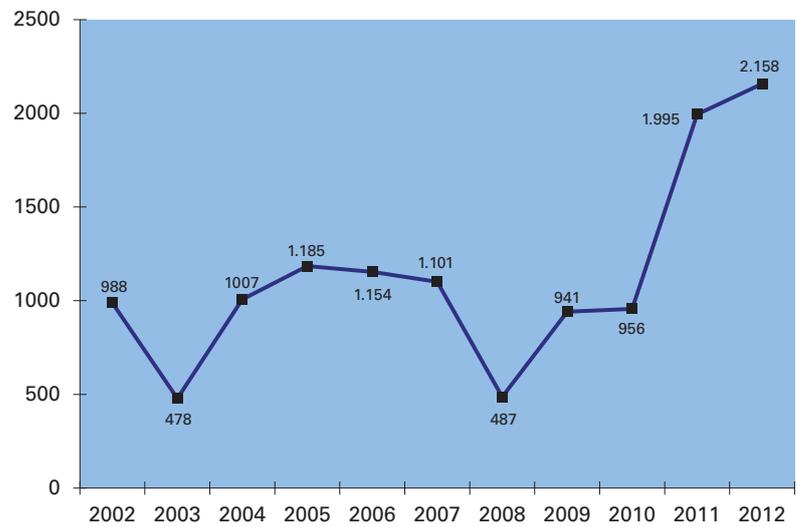
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 1980 – 89 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen. Der Verlust, den der Grundstückseigentümer dadurch erleidet, dass er vom Erbbauberechtigten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

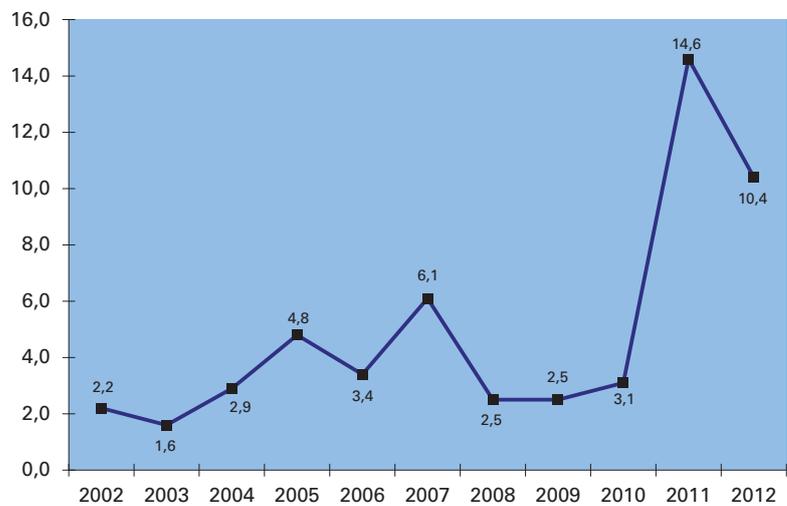
## 5.1 Vertragszahlen



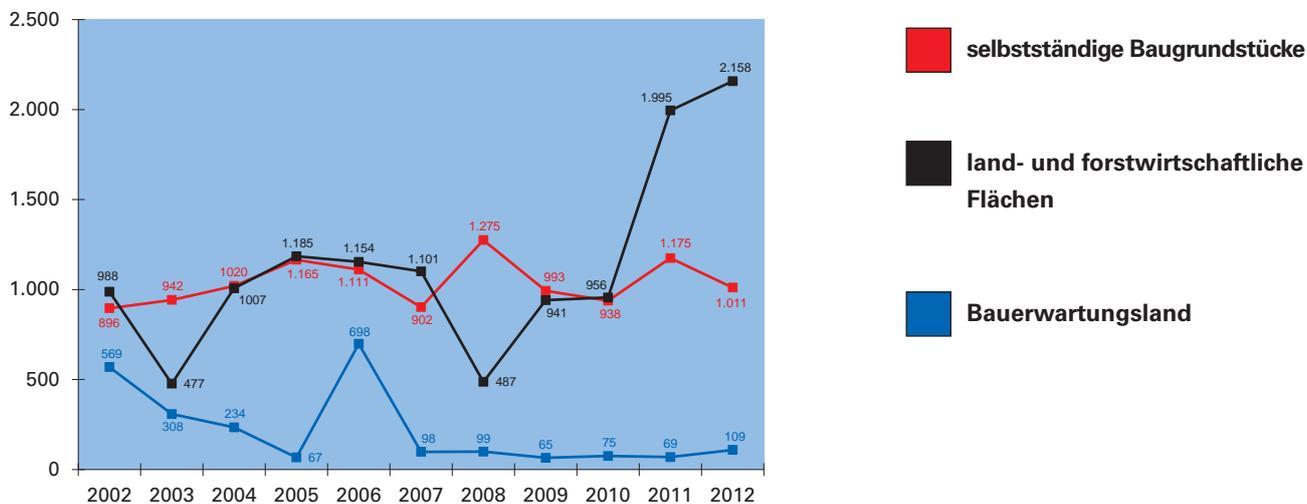
## 5.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



## 5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



## Jahresumsätze 2012 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2012 (2011 ± %)	Flächenumsatz 2012 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2011 ± %)	Geldumsatz 2012 [in Millionen Euro] (2011 ± %)
<b>Gesamt</b>	80 (84 - 5%)	2.158,2 (1.995,0 + 8%)	10,4 (14,6 - 29%)
<b>Acker</b>	14 (11 + 27%)	323,3 (458,6 - 30%)	4,0 (2,2 + 82%)
<b>Grünland</b>	39 (27 + 44%)	862,6 (516,0 + 67%)	3,1 (3,4 - 9%)
<b>Erwerbsgartenbauflächen</b>	10 (24 - 58%)	133 (289,2 - 54%)	0,7 (1,5 - 53%)
<b>Waldflächen</b>	5 (9 - 44%)	481,7 (103,2 + 367%)	0,4 (0,3 + 33%)
<b>Geringstland</b>	2 (1 + 100%)	16,5 (7,6 + 117%)	0,9 (0,3 + 200%)
<b>gemischte und nicht spezifizier- te landwirtschaftliche Flächen</b>	10 (12 - 17%)	341,2 (620,4 - 45%)	1,2 (6,9 - 83%)

### 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 80 Verkäufen aus dem Jahr 2012 mussten daher 72 ausgeschieden werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m <sup>2</sup> ]
<b>Gesamt</b>	3,7	8	7.489

### 5.5 Bodenrichtwerte

#### Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2011



	Norderelbgeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m <sup>2</sup> ]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m <sup>2</sup> ]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m <sup>2</sup> ]	Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m <sup>2</sup> ]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m <sup>2</sup> ]	Neuwerk [Euro/m <sup>2</sup> ]
<b>Wald</b>	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	
<b>Grünland</b>	4,70	2,30	3,00	3,00	3,00	1,00
<b>Acker</b>	5,00	2,30	4,00	4,50	3,00	1,00
<b>Erwerbsgartenanbaufläche</b>	5,00	3,50	4,00	4,50	4,50	
<b>Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial</b>	5,00	2,70	8,00	5,00		

Zum 31. 12. 2011 hat der Gutachterausschuss kleinräumig zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Für die nebenstehende Übersicht wurden die Bodenrichtwerte auf 1 Hektar (10.000 m<sup>2</sup>) große Grundstücke umgerechnet und regional zusammengefasst.

### 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 zum 1. 1. 2012 mit **0,04 € pro m<sup>2</sup> 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. 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 %.

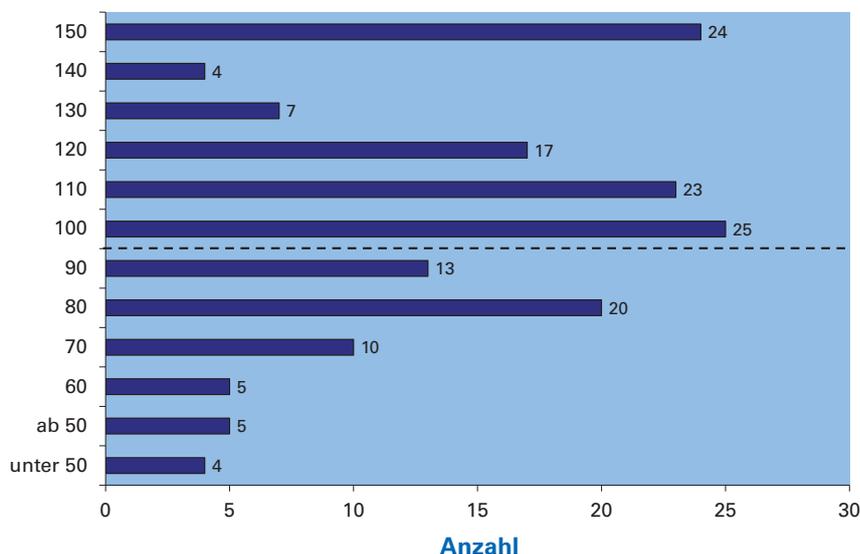
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. In rund als der Hälfte der angekündigten 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 2012

	Termine	Zuschläge	Zuschläge/Termine [in Prozent]	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2012	2012	2012	2012	2012
<b>Eigentumswohnungen</b>	141	101	72	123	10
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	92	40	44	97	11
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	10	6	60	114	2
<b>gewerbliche Objekte</b>	19	9	47	109	2
<b>unbebaute Grundstücke</b>	4	1	25	102	0
<b>sonstige Grundstücke</b>	11	0	0	-	-
<b>Zwangsversteigerungen insgesamt</b>	<b>277</b>	<b>157</b>	<b>56</b>	<b>-</b>	<b>25</b>

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2012

Quoten in Prozent



# 7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

## 7.1 Einfamilienhäuser

### Gebäundefaktor (Quadratmeterpreis) von Einfamilienhäusern

<b>Datenbasis</b>	3.328 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2004 – 2008, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.
<b>Einflussgrößen:</b>	
<b>RW04</b>	Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m <sup>2</sup>
<b>WFL</b>	Gesamtwohnfläche
<b>BOWE/WFL</b>	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
<b>Alter</b>	Kaufjahr – Baujahr
<b>Zielgröße: GF</b>	Gebäundefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
<b>GF [EURO/m<sup>2</sup>]</b>	$(492$ $+ 3,953 * RW04 [€/m^2]$ $+ 0,539 * BOWE/WFL [€ / m^2]$ $+ 22,7 * (35 - ALTER [JAHRE])$ wenn Alter < 35 Jahre  $+ 126$ wenn Baujahr – 1919 $+ 58$ wenn Baujahr 1920 – 1929 $- 13$ wenn Baujahr 1930 – 1939 $- 95$ wenn Baujahr 1940 – 1952 $- 3$ wenn Baujahr 1953 – 1959 $- 36$ wenn Baujahr 1960 – 1969 $- 14$ wenn Baujahr 1970 – 1979 $+ 58$ wenn Baujahr 1980 – 1989 $+ 39$ wenn Baujahr 1990 – 1999 $- 42$ wenn Baujahr ab 2000)  * Umrechnungsfaktor Gebäudeart * Wohnflächenfaktor * Aktualisierungsfaktor für den Gebäundefaktor von Einfamilienhäusern * Stadtteilmfaktor für den Gebäundefaktor von Einfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

### Aktualisierungsfaktoren für den Gebäundefaktor von Einfamilienhäusern

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2004	1,03
2005	1,00
2006	1,00
2007	1,00
2008	1,01
2009	1,02
2010	1,06
2011	1,12
2012	1,20

### Wohnflächenfaktor für den Gebäundefaktor von Einfamilienhäusern

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

### Umrechnungsfaktoren Gebäudeart

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

## Stadtteifaktoren für den Gebädefaktor von Einfamilienhäusern

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	-

Hamm	-
Hammerbrook	-
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	-
Neuallermöhe	1,01
Neuenfelde	1,07
Neuengamme	0,99
Neugraben-Fischbek	1,01
Neuland	1,02
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	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
Rönneburg	1,05
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	0,98
Schnelsen	1,01
Sinstorf	0,96
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	1,04
Sternschanze	-
Sülldorf	1,02
Tatenberg	-
Tonndorf	0,93
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volksdorf	1,05
Waltershof	-
Wandsbek	1,05
Wellingsbüttel	0,99
Wilhelmsburg	0,98
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	0,96

### Gebäudedefaktor (Quadratmeterpreis) von Reihenhäusern

<b>Datenbasis</b>	2.177 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 2004 – 2008, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden
<b>Einflussgrößen:</b>	
<b>RW04</b>	Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m <sup>2</sup>
<b>WFL</b>	Gesamtwohnfläche
<b>BOWE/WFL</b>	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
<b>Alter</b>	Kaufjahr – Baujahr
<b>Zielgröße: GF</b>	Gebäudedefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
<b>GF [EURO/m<sup>2</sup>]</b>	$(826 + 3,485 * RW04 [€/m^2] + 12,3 * (35 - ALTER [JAHRE]) \text{ wenn Alter } < 35 \text{ Jahre} + 0,239 * BOWE/WFL [€ / m^2]$ $+ 148 \text{ wenn Baujahr } - 1919$ $+ 37 \text{ wenn Baujahr } 1920 - 1929$ $- 31 \text{ wenn Baujahr } 1930 - 1939$ $- 230 \text{ wenn Baujahr } 1940 - 1952$ $- 17 \text{ wenn Baujahr } 1953 - 1959$ $+ 16 \text{ wenn Baujahr } 1960 - 1969$ $+ 26 \text{ wenn Baujahr } 1970 - 1979$ $- 16 \text{ wenn Baujahr } 1980 - 1989$ $- 31 \text{ wenn Baujahr } 1990 - ,1999$ $+ 5 \text{ wenn Baujahr ab } 2000 )$ <ul style="list-style-type: none"> <li>* Umrechnungsfaktor Gebäudeart</li> <li>* Wohnflächenfaktor für den Gebäudedefaktor von Reihenhäusern</li> <li>* Aktualisierungsfaktor für den Gebäudedefaktor von Reihenhäusern</li> <li>* Stadtteilstückfaktor für den Gebäudedefaktor von Reihenhäusern (siehe nächste Seite)</li> </ul>

### Aktualisierungsfaktoren für den Gebäudedefaktor von Reihenhäusern

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2004	1,01
2005	1,00
2006	1,00
2007	0,96
2008	1,00
2009	1,00
2010	1,03
2011	1,10
2012	1,15

### Wohnflächenfaktor für den Gebäudedefaktor von Reihenhäusern

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

### Umrechnungsfaktoren Gebäudeart

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

7

## Stadtteifaktoren für den Gebäudefaktor von Reihenhäusern

Allermöhe	1,04
Alsterdorf	1,11
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	1,07
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	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	-
Eimsbüttel	-
Eißenhof	1,05
Eppendorf	1,20
Farmsen-Berne	0,98
Finkenwerder	1,25
Francop	-
Fuhlsbüttel	0,93
Groß Borstel	1,16
Groß Flottbek	1,10
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	1,00
Heimfeld	1,00
Hoheluft-Ost	1,24
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	0,93
Hummelsbüttel	1,02
Iserbrook	1,04
Jenfeld	0,90
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	1,02
Langenhorn	1,00
Lemsahl-Mellingstedt	0,98
Lohbrügge	1,04
Lokstedt	1,15
Lurup	1,00
Marienthal	1,00
Marmstorf	1,06
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	1,04
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	-
Poppenbüttel	1,01
Rahlstedt	1,01
Reitbrook	-
Rissen	0,98
Rönneburg	0,90
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	0,96
Schnelsen	1,01
Sinstorf	0,92
Spadenland	-
Steilshoop	0,85
Steinwerder	-
Stellingen	1,02
Sternschanze	-
Sülldorf	1,09
Tatenberg	-
Tonndorf	0,92
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volksdorf	0,99
Waltershof	-
Wandsbek	-
Wellingsbüttel	0,91
Wilhelmsburg	0,96
Wilstorf	0,95
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-

**Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert)  
von Einfamilienhäusern**

<b>Datenbasis</b>	1.269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1995 – 1999, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden
<b>Sachwertdefiniton:</b>	
<b>Gebäudesachwert</b>	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorisierte) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * (1-Altersabschreibung nach WertR (max. 70 %)) – Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)
<b>Wert der Außenanlagen</b>	= pauschal ( 643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * Baupreisindex
<b>Bodenwert</b>	= Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert
<b>Marktanpassungsfaktor:</b>	
<b>Sachwertfaktor [%]</b>	<p>(61,9  + 0,354 * BOWE / SACHW [%]  – 0,0340 * SACHW [1000 €]  + 0,0917 * WFL [m²]  + 0,0159 * RW92 [DM/m²]</p> <p>+ 4,1 wenn Sachwert &lt; 210 000 €  + 3,8 wenn Sachwert &gt; 560 000 €</p> <p>+ 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 – )</p> <p>* Aktualisierungsfaktor für den Sachwertfaktor von Einfamilienhäusern</p>

**Aktualisierungsfaktoren für den  
Sachwertfaktor von  
Einfamilienhäusern**

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2000	0,96
2001	0,95
2002	0,94
2003	0,93
2004	0,93
2005	0,92
2006	0,94
2007	0,93
2008	0,91
2009	0,91

Die Reihe wird nicht fortgeführt.

**Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert)  
von Reihenhäusern**

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

**Aktualisierungsfaktoren für den Sachwertfaktor von Reihenhäusern**

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2000	0,98
2001	0,97
2002	0,97
2003	0,96
2004	0,98
2005	0,96
2006	0,98
2007	0,96
2008	0,95
2009	0,96

Die Reihe wird nicht fortgeführt.



### Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

#### Verkehrswert Volleigentum (WertR 2006 Nr.4.3.2.1)

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

## 7.2 Mehrfamilienhäuser

### Gebäundefaktor (Quadratmeterpreis) von Mehrfamilienhäusern

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

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
2011	1,26
2012	1,34

## Stadtteilkennwerte für den Gebäudefaktor von Mehrfamilienhäusern

Allermöhe	1,14
Alsterdorf	1,07
Altengamme	1,14
Altenwerder	0,91
Altona-Altstadt	1,05
Altona-Nord	1,05
Bahrenfeld	1,10
Barmbek-Nord	0,97
Barmbek-Süd	0,97
Bergedorf	0,97
Bergstedt	1,00
Billbrook	0,92
Billstedt	0,92
Billwerder	1,14
Blankenese	1,09
Borgfelde	0,96
Bramfeld	0,96
Cranz	0,91
Curslack	1,14
Dulsberg	0,97
Duvenstedt	1,00
Eidelstedt	1,00
Eilbek	1,00
Eimsbüttel	1,06
Eißenhof	0,91
Eppendorf	1,04
Farmsen-Berne	0,96
Finkenwerder	0,95
Francop	0,91
Fuhlsbüttel	0,97
Groß Borstel	1,07
Groß Flottbek	1,10
Gut Moor	0,88
HafenCity	0,99
Hamburg-Altstadt	0,99

Hamm	0,96
Hammerbrook	0,96
Harburg	0,88
Harvestehude	1,08
Hausbruch	0,91
Heimfeld	0,91
Hoheluft-Ost	1,04
Hoheluft-West	1,00
Hohenfelde	1,01
Horn	0,96
Hummelsbüttel	1,00
Iserbrook	0,98
Jenfeld	0,96
Kirchwerder	1,14
Kleiner Grasbrook	0,95
Langenbek	0,87
Langenhorn	0,97
Lemsahl-Mellingstedt	1,00
Lohbrügge	0,97
Lokstedt	1,00
Lurup	0,94
Marienthal	1,00
Marmstorf	0,91
Moorburg	0,91
Moorfleet	1,14
Neuallermöhe	1,14
Neuenfelde	0,91
Neuengamme	1,14
Neugraben-Fischbek	0,91
Neuland	0,88
Neustadt	0,99
Neuwerk	-
Niendorf	1,00
Nienstedten	1,09
Ochsenwerder	1,14

Ohlsdorf	0,97
Osdorf	0,94
Othmarschen	1,10
Ottensen	1,14
Poppenbüttel	1,00
Rahlstedt	1,07
Reitbrook	1,14
Rissen	0,98
Rönneburg	0,87
Rothenburgsort	0,92
Rotherbaum	1,08
St. Georg	0,99
St. Pauli	0,99
Sasel	1,00
Schnelsen	1,00
Sinstorf	0,91
Spadenland	1,14
Steilshoop	0,96
Steinwerder	0,95
Stellingen	1,00
Sternschanze	1,05
Sülldorf	0,98
Tatenberg	1,14
Tonndorf	0,96
Uhlenhorst	1,01
Veddel	0,95
Volksdorf	1,00
Waltershof	0,95
Wandsbek	1,00
Wellingsbüttel	1,00
Wilhelmsburg	0,95
Wilstorf	0,87
Winterhude	0,98
Wohldorf-Ohlstedt	1,00

## Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

<b>Datenbasis</b>	635 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2004 bis 2008, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
<b>Einflussgrößen:</b>	
<b>RW04</b>	Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für Geschosswohnungsbau mit WGfZ = 1,0
<b>ALTER</b>	Kaufjahr - Baujahr
<b>NKM/Msp</b>	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum Mietenspiegelmittelwert
<b>WGfZ</b>	Wertrelevante Geschossflächenzahl
<b>Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)</b>	
<b>EF</b>	$(11,71 + 1,086 * RW04 \text{ [Euro/m}^2\text{]} / 100 - 2,220 * NKM/Msp + 0,154 * (30 - \text{Alter [Jahre]})$ <p>wenn Alter &lt; 30 Jahre  * Aktualisierungsfaktor  * Stadteilfaktor 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
2011	1,26
2012	1,31

## Stadtteilkennwerte für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern

Allermöhe	0,87
Alsterdorf	1,06
Altengamme	0,87
Altenwerder	0,88
Altona-Altstadt	1,03
Altona-Nord	1,03
Bahrenfeld	1,07
Barmbek-Nord	1,01
Barmbek-Süd	1,01
Bergedorf	0,94
Bergstedt	1,01
Billbrook	1,00
Billstedt	1,00
Billwerder	0,87
Blankenese	1,09
Borgfelde	0,98
Bramfeld	0,98
Cranz	0,88
Curslack	0,87
Dulsberg	1,01
Duvenstedt	1,01
Eidelstedt	1,03
Eilbek	1,03
Eimsbüttel	1,07
Eißenhof	0,90
Eppendorf	1,04
Farmsen-Berne	0,98
Finkenwerder	0,90
Francop	0,88
Fuhlsbüttel	0,97
Groß Borstel	1,06
Groß Flottbek	1,07
Gut Moor	0,85
HafenCity	1,03
Hamburg-Altstadt	1,03

Hamm	0,98
Hammerbrook	0,98
Harburg	0,85
Harvestehude	1,05
Hausbruch	0,88
Heimfeld	0,88
Hoheluft-Ost	1,04
Hoheluft-West	1,03
Hohenfelde	1,02
Horn	0,98
Hummelsbüttel	1,01
Iserbrook	0,95
Jenfeld	0,98
Kirchwerder	0,87
Kleiner Grasbrook	0,90
Langenbek	0,84
Langenhorn	0,97
Lemsahl-Mellingstedt	1,01
Lohbrügge	0,94
Lokstedt	1,03
Lurup	0,94
Marienthal	1,03
Marmstorf	0,90
Moorburg	0,88
Moorfleet	0,85
Neuallermöhe	0,87
Neuenfelde	0,88
Neuengamme	0,85
Neugraben-Fischbek	0,88
Neuland	0,85
Neustadt	1,03
Neuwerk	-
Niendorf	1,03
Nienstedten	1,09
Ochsenwerder	0,85

Ohlsdorf	0,97
Osdorf	0,94
Othmarschen	1,07
Ottensen	1,12
Poppenbüttel	1,01
Rahlstedt	1,00
Reitbrook	0,85
Rissen	0,95
Rönneburg	0,84
Rothenburgsort	1,00
Rotherbaum	1,05
St. Georg	1,03
St. Pauli	1,03
Sasel	1,01
Schnelsen	1,03
Sinstorf	0,90
Spadenland	0,85
Steilshoop	0,98
Steinwerder	0,90
Stellingen	1,03
Sternschanze	1,03
Sülldorf	0,95
Tatenberg	0,85
Tonndorf	0,98
Uhlenhorst	1,02
Veddel	0,90
Volkendorf	1,01
Waltershof	0,90
Wandsbek	1,03
Wellingsbüttel	1,01
Wilhelmsburg	0,90
Wilstorff	0,84
Winterhude	0,97
Wohldorf-Ohlstedt	1,01

## 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  
 WGFZ = 1,5  
 Stadtteilkfaktor = 1,0

RW04 ( * ) [ Euro / m <sup>2</sup> ]	Liegenschaftszinssatz 2012 [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	4,2	5,0	3,7	4,0	3,8	4,1	4,1	4,0	4,1	3,6
400	3,7	4,4	3,2	3,5	3,3	3,6	3,6	3,5	3,6	3,2
600	3,2	3,8	2,8	3,0	2,9	3,2	3,2	3,1	3,2	2,8
800	2,7	3,2	2,3	2,5	2,4	2,7	2,7	2,6	2,7	2,3
1.000	2,2	2,6	1,9	2,1	2,0	2,2	2,2	2,1	2,2	1,9

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



## Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

<b>Datenbasis</b>	Datenbasis: 635 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2004 bis 2008, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
<b>Ertragswertmodell:</b>	
<b>Verwaltungskosten</b>	7 % der Bruttokaltmiete
<b>Mietausfallwagnis</b>	2 % der Nettokaltmiete
<b>Umlageausfallwagnis</b>	2 % der Betriebskosten
<b>Restnutzungsdauer</b>	100 Jahre – Baualter (mindestens aber 35 Jahre)
<b>Instandhaltungskosten</b>	siehe übernächste Seite
<b>Mieten</b>	tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt
<b>Einflussgrößen:</b>	
<b>RW 04</b>	Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für Geschosswohnungsbau mit WGFZ 1,0 [ Euro / m <sup>2</sup> ]
<b>NKM/Msp</b>	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert für die normale Wohnlage
<b>WGFZ</b>	Wertrelevante Geschossflächenzahl
<b>Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [ in Prozent ]</b>	
<b>LIZI</b>	$(4,51 - 0,303 * RW04 [Euro/m^2] / 100 + 1,540 * NKM/Msp - 0,246 * WGFZ) * \text{Korrekturfaktor Baujahr} * \text{Aktualisierungsfaktor} * \text{Stadtteifaktor für den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)}$

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
2011	0,83
2012	0,80

## Stadtteilkfaktoren ffr den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhusern

Allermöhe	1,02
Alsterdorf	0,90
Altengamme	1,02
Altenwerder	1,11
Altona-Altstadt	0,94
Altona-Nord	0,94
Bahrenfeld	0,87
Barmbek-Nord	0,95
Barmbek-Sfud	0,95
Bergedorf	1,05
Bergstedt	0,97
Billbrook	1,02
Billstedt	1,02
Billwerder	1,02
Blankenese	0,87
Borgfelde	1,03
Bramfeld	1,00
Cranz	1,11
Curslack	1,02
Dulsberg	0,95
Duvenstedt	0,97
Eidelstedt	0,94
Eilbek	0,96
Eimsbtttel	0,91
EiBendorf	1,09
Eppendorf	0,92
Farmsen-Berne	1,00
Finkenwerder	1,13
Francop	1,11
Fuhlsbtttel	0,99
GroB Borstel	0,90
GroB Flottbek	0,87
Gut Moor	1,19
HafenCity	0,96
Hamburg-Altstadt	0,96

Hamm	1,03
Hammerbrook	1,03
Harburg	1,19
Harvestehude	0,96
Hausbruch	1,11
Heimfeld	1,11
Hoheluft-Ost	0,92
Hoheluft-West	0,94
Hohenfelde	0,93
Horn	1,03
Hummelsbtttel	0,97
Iserbrook	1,00
Jenfeld	1,00
Kirchwerder	1,02
Kleiner Grasbrook	1,13
Langenbek	1,18
Langenhorn	0,99
Lemsahl-Mellingstedt	0,97
Lohbrfuge	1,05
Lokstedt	0,94
Lurup	1,04
Marienthal	0,96
Marmstorf	1,09
Moorburg	1,11
Moorfleet	1,02
Neuallermöhe	1,02
Neuenfelde	1,11
Neuengamme	1,02
Neugraben-Fischbek	1,11
Neuland	1,19
Neustadt	0,96
Neuwerk	-
Niendorf	0,94
Nienstedten	0,87
Ochsenwerder	1,02

Ohlsdorf	0,99
Osdorf	1,04
Othmarschen	0,87
Ottensen	0,87
Poppenbtttel	0,97
Rahlstedt	0,92
Reitbrook	1,02
Rissen	1,00
Rfenneburg	1,18
Rothenburgsort	1,02
Rotherbaum	0,96
St. Georg	0,96
St. Pauli	0,96
Sasel	0,97
Schnelsen	0,94
Sinstorf	1,09
Spadenland	1,02
Steilshoop	1,00
Steinwerder	1,13
Stellingen	0,94
Sternschanze	0,94
Sfllldorf	1,00
Tatenberg	1,02
Tonndorf	1,00
Uhlenhorst	0,93
Veddel	1,13
Volkisdorf	0,97
Waltershof	1,13
Wandsbek	0,96
Wellingsbtttel	0,97
Wilhelmsburg	1,13
Wilstorf	1,18
Winterhude	1,00
Wohldorf-Ohlstedt	0,97

## 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 m<sup>2</sup> Wfl. und Jahr)

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

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

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

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

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

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

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

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

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

## Erbbaurechte

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

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

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

Der 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 für Büro- und Geschäftshäuser in der Innenstadt

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
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
2011	1,00
2012	0,97

#### Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser 2012 in der Innenstadt

Jahr	Normschichtwert '92 3000 DM / m <sup>2</sup>	Normschichtwert '92 4000 DM / m <sup>2</sup>	Normschichtwert '92 5000 DM / m <sup>2</sup>	Normschichtwert '92 6000 DM / m <sup>2</sup>
2012	17,7	18,7	19,6	20,6

#### Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
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
2011	0,96
2012	0,99

#### Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser 2012 außerhalb der Innenstadt

Jahr	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940				
		Alter				
		10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
2012	14,9	14,8	14,2	13,6	13,0	14,4

## Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er entspricht etwa der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln. Das Ertragswertmodell für Büro- und Geschäftshäuser entspricht dem für Mehrfamilienhäuser (siehe S.105) 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
2012	4,2%	4,8%	5,8%

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

<b>Datenbasis</b>	175 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern außerhalb der Innenstadt aus den Jahren 1996 bis 2001
<b>Baujahre bis 1939</b>	LIZI = 4,5 * Aktualisierungsfaktor
<b>Baujahre ab 1940</b>	LIZI = 5,4 * Aktualisierungsfaktor

## Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Jahr	Aktualisierungsfaktor
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
2011	1,11
2012	1,07

## 7.4 Produktions- und Logistikgebäude

### Gebädefaktor (Quadratmeterpreis)

<b>Datenbasis</b>	26 Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden aus den Jahren 1991-1995, keine Erbbaurechte		
<b>Einflussgrößen:</b>			
<b>NFL</b>	Gesamtnutzfläche		
<b>BOWE/NFL</b>	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Nutzfläche		
<b>Alter</b>	Kaufjahr – Baujahr		
<b>Zielgröße: GF = Gebädefaktor (Kaufpreis / Nutzfläche)</b>			
<b>GF [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	(612	+ 1,6973	* BOWE/NFL [Euro/m <sup>2</sup> ]
	– 0,0374424		* NFL [m <sup>2</sup> ]
	– 6,2560		* Alter [Jahre]
	* Aktualisierungsfaktor		

Jahr	Aktualisierungsfaktor
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
2011	0,80
2012	0,87

### Ertragsfaktor

Produktions- und Logistikgebäude

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2012	11,5

7

## Liegenschaftszinssätze

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

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

Jahr	Liegenschaftszinssatz
2012	5,2%

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

Instandhaltungskosten  
50% von Wohnungen

## Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

Eine Kaufpreisanalyse von Verkäufen von Produktions- und Logistikgebäuden 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.

## Sachwertfaktor

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

### Gebäundefaktor (Quadratmeterpreis) von frei verfügbaren Eigentumswohnungen

Eine Untersuchung der Verkäufe von **frei verfügbaren Eigentumswohnungen** der Jahre 2011 und 2012 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.

<b>Datenbasis</b>	6.396 Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2011 und 2012
<b>Einflussgrößen:</b>	
<b>NormW11</b>	Normierter Bodenrichtwert zum 31. 12. 2011 für Geschosswohnungsbau mit einer WGFZ von 1,0
<b>Baujahr</b>	
<b>Alter</b>	Kaufjahr – Baujahr
<b>Erstbezug</b>	
<b>Geschosslage</b>	Lage im Erdgeschoss
<b>Einbauküche</b>	In der Wohnung vorhanden
<b>Fahrstuhl</b>	Im Gebäude vorhanden
<b>Wohnfläche</b>	Umrechnungsfaktor aufgrund der Wohnfläche
<b>Stadtteil</b>	Umrechnungsfaktor aufgrund der Lage in einem bestimmten Stadtteil
<b>Aktualisierungsfaktor</b>	Umrechnungsfaktor aufgrund des zeitlichen Einflusses
<b>Zielgröße: GF = Gebäundefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)</b>	
<b>GF [Euro/m²]</b>	= (1038 + 1,362 * NormW11 + 935 wenn Baujahr bis 1919 + 544 wenn Baujahr 1920 – 1939 + 176 wenn Baujahr 1940 – 1987 + 56,9 * (25 – Alter) wenn Alter < 25 Jahre + 183 wenn Erstbezug * 0,94 wenn Lage im Erdgeschoss * 1,05 wenn Einbauküche vorhanden * 1,08 wenn Fahrstuhl vorhanden * Wohnflächenfaktor * Stadteillfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen * Aktualisierungsfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen

## Stadtteilkfaktoren ffr den Gebfudefaktor von Eigentumswohnungen

Allermfhe	0,77
Alsterdorf	1,04
Altengamme	0,77
Altenwerder	0,78
Altona-Altstadt	1,01
Altona-Nord	0,98
Bahrenfeld	1,22
Barmbek-Nord	1,05
Barmbek-Sfud	1,08
Bergedorf	0,85
Bergstedt	0,93
Billbrook	0,85
Billstedt	0,81
Billwerder	0,77
Blankenese	1,06
Borgfelde	0,96
Bramfeld	0,90
Cranz	0,78
Curslack	0,77
Dulsberg	0,97
Duvenstedt	0,91
Eidelstedt	0,96
Eilbek	1,13
Eimsbttel	1,09
EiBendorf	0,93
Eppendorf	1,03
Farmsen-Berne	0,82
Finkenwerder	0,83
Francop	0,78
Fuhlsbttel	0,96
GroB Borstel	1,08
GroB Flottbek	0,97
Gut Moor	0,78
HafenCity	1,26
Hamburg-Altstadt	1,03

Hamm	1,01
Hammerbrook	0,96
Harburg	0,93
Harvestehude	0,90
Hausbruch	0,90
Heimfeld	0,90
Hoheluft-Ost	1,14
Hoheluft-West	1,02
Hohenfelde	1,04
Horn	0,90
Hummelsbttel	0,95
Iserbrook	1,00
Jenfeld	0,81
Kirchwerder	0,77
Kleiner Grasbrook	0,78
Langenbek	0,90
Langenhorn	0,93
Lemsahl-Mellingstedt	1,02
Lohbrfge	0,77
Lokstedt	1,03
Lurup	0,89
Marienthal	1,07
Marmstorf	0,85
Moorburg	0,78
Moorfleet	0,77
Neuallermfhe	0,84
Neuenfelde	0,78
Neuengamme	0,77
Neugraben-Fischbek	0,82
Neuland	0,78
Neustadt	1,03
Neuwerk	–
Niendorf	0,99
Nienstedten	1,09
Ochsenwerder	0,77

Ohlsdorf	0,97
Osdorf	0,94
Othmarschen	1,12
Ottensen	1,10
Poppenbttel	0,97
Rahlstedt	0,87
Reitbrook	0,77
Rissen	0,95
Rfnnenburg	0,85
Rothenburgsort	0,98
Rotherbaum	0,92
St. Georg	1,10
St. Pauli	0,94
Sasel	0,93
Schnelsen	0,92
Sinstorf	0,90
Spadenland	0,77
Steilshoop	0,80
Steinwerder	0,78
Stellingen	1,02
Sternschanze	1,07
Sfllldorf	1,00
Tatenberg	0,77
Tonndorf	0,90
Uhlenhorst	1,17
Veddel	0,78
Volksdorf	0,93
Waltershof	0,78
Wandsbek	0,99
Wellingsbttel	0,96
Wilhelmsburg	0,78
Wilstorf	0,88
Winterhude	1,10
Wohldorf-Ohlstedt	1,06

### Wohnflächenfaktoren

bis 20 m<sup>2</sup> WFL 0,62  
über 20 m<sup>2</sup> bis 55 m<sup>2</sup> WFL  $0,42 + (0,01 * WFL)$   
über 55 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> WFL  $0,92 + (0,001 * WFL)$   
über 140 m<sup>2</sup> WFL 1,06

Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]	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 für den Gebäudefaktor von Eigentumswohnungen

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2011	0,95
2012	1,05



### Gebäundefaktor (Stückpreis) von Stellplätzen

<b>Datenbasis</b>	Verkäufe von 1.267 Tiefgaragenstellplätzen, 88 Einzelgaragen und 226 offenen Stellplätzen aus den Jahren 2004 - 2007
<b>Zielgröße: Kaufpreis [ € ]</b>	
<b>Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz [€]</b>	= 10.596 + (7,995 * RW04 [€ / m <sup>2</sup> ])
<b>Kaufpreis Einzelgarage [€]</b>	= 5.503 + (12,204 * RW04 [€ / m <sup>2</sup> ])
<b>Kaufpreis offene Stellplätze [€]</b>	= 2.984 + (9,604 * RW04 [€ / m <sup>2</sup> ])

### Marktanpassungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen

<b>Datenbasis</b>	999 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2004 - 2007
<b>Einflussgrößen:</b>	
<b>Rendite [%]</b>	= Nettokaltmiete [mtl. € / m <sup>2</sup> ] * 12 * 100 / Quadratmeterpreis frei verfügbar
<b>Zielgröße:</b>	
<b>Verhältnis vermietet / frei</b>	= 0,6447 + 0,04837 * Rendite [%]

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

### Marktanpassungsfaktor für Wohnungs-Erbbaurecht

<b>Datenbasis</b>	111 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2000 – 2008
<b>Marktanpassungsfaktor:</b>	
<b>Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]</b>	74,44 + 0,275 * Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]

7

## 7.6 Einfamilienhausbauplätze

### Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

### 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 <sup>2</sup> Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle – )	
<b>Datenbasis</b>	2.711 Verkäufe von Einfamilienhausbauplätzen ( freistehende EFH, Doppel- und Reihenhäuser ) aus den Jahren 1997 – 2003, Größe 105 – 6.153 m <sup>2</sup> (im Mittel 599 m <sup>2</sup> )
<b>Umrechnungskoeffizient</b>	(Fläche / 1000 m <sup>2</sup> ) <sup>-0,2909</sup>

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

abgedruckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

Der Abschlag beträgt für:

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

## 7.7 Geschosswohnungsbauplätze

### Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

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 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche (WGF) zur Grundstücksfläche an.

## 7.8 Büro- und Geschäftshausbauplätze

### Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

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 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche zur Grundstücksfläche an. Zur Definition „Wertrelevante Geschossfläche“ siehe Glossar.

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

### Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze

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

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung der Bodenpreise pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung in Abhängigkeit von der WGFZ werden abgedruckt in den Bodenrichtwert-Erläuterungen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

### Umrechnungskoeffizienten für Büro- und Geschäftshaus-Bauplätze

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

### Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient für eingeschossige Läden zur Umrechnung der Bodenwerte pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
<b>Datenbasis</b>	27 Verkäufe von eingeschossigen Ladenbauplätzen aus dem Jahr 2001, WGFZ 0,16 bis 0,90 (im Mittel 0,34), Grundstücksgröße 2.200 bis 11.000 m <sup>2</sup> (im Mittel 6.378 m <sup>2</sup> )
<b>Umrechnungskoeffizient</b>	1 (unabhängig von WGFZ oder Grundstücksgröße)

## 7.9 Produktions- und Logistikbauplätze

### Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

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 <sup>2</sup> Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
<b>Datenbasis</b>	53 Verkäufe von Gewerbebauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, WGFZ 0,14 bis 2,40 ( im Mittel 0,64, Median 0,60 )
<b>Umrechnungskoeffizient</b>	1 (unabhängig von WGFZ 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)

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

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

<b>Datenbasis</b>	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 %
<b>Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers</b>	finanzmathematischer Bodenwert * Marktanpassungsfaktor
<b>Finanzmathematischer Bodenwert</b>	abgezinster unbelasteter Bodenwert + kapitalisierte Erbbauzinsen
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	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. Dies gilt jedoch nicht für Grundstücke, die in Ausgleichspotenzialräumen liegen. Im Übrigen zeigen landwirtschaftliche Grundstücke keine Abhängigkeiten von der Acker- oder Grünlandzahl.

### Umrechnungskoeffizienten für Acker

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

### Umrechnungskoeffizienten für Grünland

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

### Umrechnungskoeffizienten für Erwerbsgartenbauflächen und Feingemüseland

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

### Umrechnungskoeffizienten für begünstigtes Agrarland

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

### Umrechnungskoeffizienten für Wald

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

# Abkürzungsverzeichnis

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

# Glossar

## Abbauland

Flächen mit zum Abbau geeigneten Bodenschätzen wie Sand oder Kies.

## Abbruchgrundstück

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

## Agrarland

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

## Atriumhaus

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

## Aufenthaltsräume

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

## Außenanlagen

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

## Bauerwartungsland

Flächen, die nicht als Bauland ausgewiesen sind, aber von denen allgemein erwartet wird, dass sie in

absehbarer Zeit (spätestens in 20-30 Jahren) bebaut werden können. Siehe auch Rohbauland und begünstigtes Agrarland.

## Baujahr

Jahr der 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 schließen sich auf in Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Miet- und Umlageausfallwagnis. Die Abschreibung wird nicht in den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt, sondern bei der Kapitalisierung des nach Abzug der

A

Bewirtschaftungskosten verbleibenden Reinertrags.

### Brache

zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

### Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

### Büronutzung

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

### Büro- und Geschäftshaus

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

### Dachgeschoss

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

### Doppelhaus

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

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 Reihen-

hauszeile 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 Nebengebäude 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.

### **Erwerbsgartenanbau**

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

### **Feingemüseland**

Erwerbsgartenanbaufläche, die 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.

### **Forstwirtschaftliche Fläche**

siehe Wald

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

### **Gartenland**

1. Fläche für den Erwerbsgartenanbau.
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. Umfassungswände 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

In der Wertermittlung verwenden wir die sogenannte „Wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ). Sie ist definiert in der Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.2.2011 (Bundesanzeiger Nr.24 S.597) und entspricht im Wesentlichen der Geschossflächenzahl der BauNVO in der Fassung vor 1990:

„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 Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses, die Geschossfläche eines Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.“

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 Geschossfläche und der für den Bodenwert entscheidenden realisierbaren WGF zu beachten und zu berücksichtigen. Für Vollgeschosse entspricht die WGF der bauplanungsrechtlichen Geschossfläche. Hinzu kommt dann noch die WGF 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 Grundstücksmarktbericht fallen hierunter insbesondere Produktions- und Logistikgebäude. 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. 42 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Branchen (Stand Juli 2012) gemäß nachfolgender Aufstellung:

- 4 Architekten
- 10 Sachverständige
- 19 Immobilienbranche
- 2 Bank
- 4 Verband
- 2 Landwirtschaft
- 1 sonstige

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

drei Bedienstete des Finanz

amtes 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. Reihen-

Bungalows,

3. im weiteren Sinne untypische Reihenhäuser und andere Sonderbauformen wie z. B. Gartenhofhäuser oder Kettenhäuser.

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

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

### **Hochparterre**

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

### **Individueller Wohnungsbau**

Wohnhäuser mit höchstens 3 Wohnungen. Gegensatz: Geschosswohnungsbau.

### **Industrie**

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

### **Innenstadt**

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

### **Innenstadtrand**

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

### **Kaufpreissammlung**

Wesentliche Erkenntnisquelle des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist die dort geführte Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB besteht für Notare die Pflicht, von allen Grundstückskaufverträgen u. Ä. eine Ausfertigung zur Kaufpreissammlung zu übersenden. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Pflicht im Allgemeinen Folge geleistet wird. Die Geschäftsstelle holt darüber hinaus auf der Grundlage des § 197 BauGB weitere Informationen zu den Kauffällen ein, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 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 Abständen zu den seitlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen gebaut sind, wobei der Raum zwischen dem Haus und beiden Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut ist, oder

A

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 Lage-

klassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die zweitoberste Lageklasse umfasst das obere Drittel ohne die obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die mittlere Lageklasse umfasst das mittlere Drittel der Bodenrichtwerte, die zweitunterste Lageklasse umfasst das untere Drittel ohne die untersten 10 % und die unterste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den niedrigsten 10 % der Bodenrichtwerte. 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 31.12.2011 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 (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:  
unterste 10 % der BRW

Mäßige Lage:  
unteres Drittel der BRW  
ohne die untersten 10 %

Mittlere Lage:

mittleres Drittel der BRW  
Gute Lage:  
oberes Drittel der BRW ohne  
die obersten 10 %  
Bevorzugte Lage:  
oberste 10 % der BRW

### Lageklassen für Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser usw.)

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für 1000 m<sup>2</sup> große freistehende Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31. 12. 2011

Schlechte Lage:  
38 €/m<sup>2</sup> bis 175 €/m<sup>2</sup>  
Mäßige Lage:  
über 175 €/m<sup>2</sup> bis 250 €/m<sup>2</sup>  
Mittlere Lage:  
über 250 €/m<sup>2</sup> bis 340 €/m<sup>2</sup>  
Gute Lage:  
über 340 €/m<sup>2</sup> bis 700 €/m<sup>2</sup>  
Bevorzugte Lage:  
über 700 €/m<sup>2</sup> bis 4.500 €/m<sup>2</sup>

### Lageklassen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhausbauplätze mit einer WGFZ von 1,0 zum Stand 31.12.2011

Schlechte Lage:  
170 €/m<sup>2</sup> bis 320 €/m<sup>2</sup>  
Mäßige Lage:  
über 320 €/m<sup>2</sup> bis 440 €/m<sup>2</sup>  
Mittlere Lage:  
über 440 €/m<sup>2</sup> bis 620 €/m<sup>2</sup>  
Gute Lage:  
über 620 €/m<sup>2</sup> bis 1.100 €/m<sup>2</sup>  
Bevorzugte Lage:  
über 1.100 €/m<sup>2</sup> bis 4.700 €/m<sup>2</sup>

### Landwirtschaftliche Fläche

Fläche, die land- oder forstwirtschaftlich oder in vergleichbarer Weise

(Pferdehaltung, Gehölz, Ökoto) 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 (§§ 17–20 ImmoWertV).

### 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 Wohn-

nung 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, jedoch nicht die Bodenrichtwerte, 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 m<sup>2</sup> Wfl. auf 1½ Geschossen), verfügen aber über Nebengebäude wie Klein-



tierställe und ein relativ tiefes Grundstück. Siedlungshäuser werden im Grundstücksmarktbericht wie normale Einfamilienhäuser behandelt.

### **Siel**

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

### **Sonstige Grundstücke**

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

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

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

Auf eine detaillierte Darstellung wird in diesem Bericht verzichtet.

### **Souterrain-Geschoss**

liegt mindestens teilweise unter der

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

### **Staffelgeschoss**

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

### **Stellplatz**

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

### **Teileigentum**

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

### **Unbebautes Grundstück**

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

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

einer Neubebauung abgebrochen wird.

### **Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse**

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

### **Unland**

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

### **Unselbstständiges Bauland**

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

### **Untergeschoss**

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

### **Verkehrsfläche**

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



## Villa

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

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

**Landvillen** wurden und werden ebenfalls für eine begüterte (Groß-) Familie mit entsprechend großzügiger Raumausstattung (mind. 150-200 m² Wfl.) gebaut und verfügen darüber hinaus über ein ebenfalls großzügiges, häufig parkartig angelegtes Grundstück (mind. 1500 m²).

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

## Vollgeschoss

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

## Wald

größere Ansammlung von Bäumen, auch Gehölz. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht erforderlich. Die Preise für Wald, jedoch nicht die Bodenrichtwerte, 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 Gebäude-teilen, 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

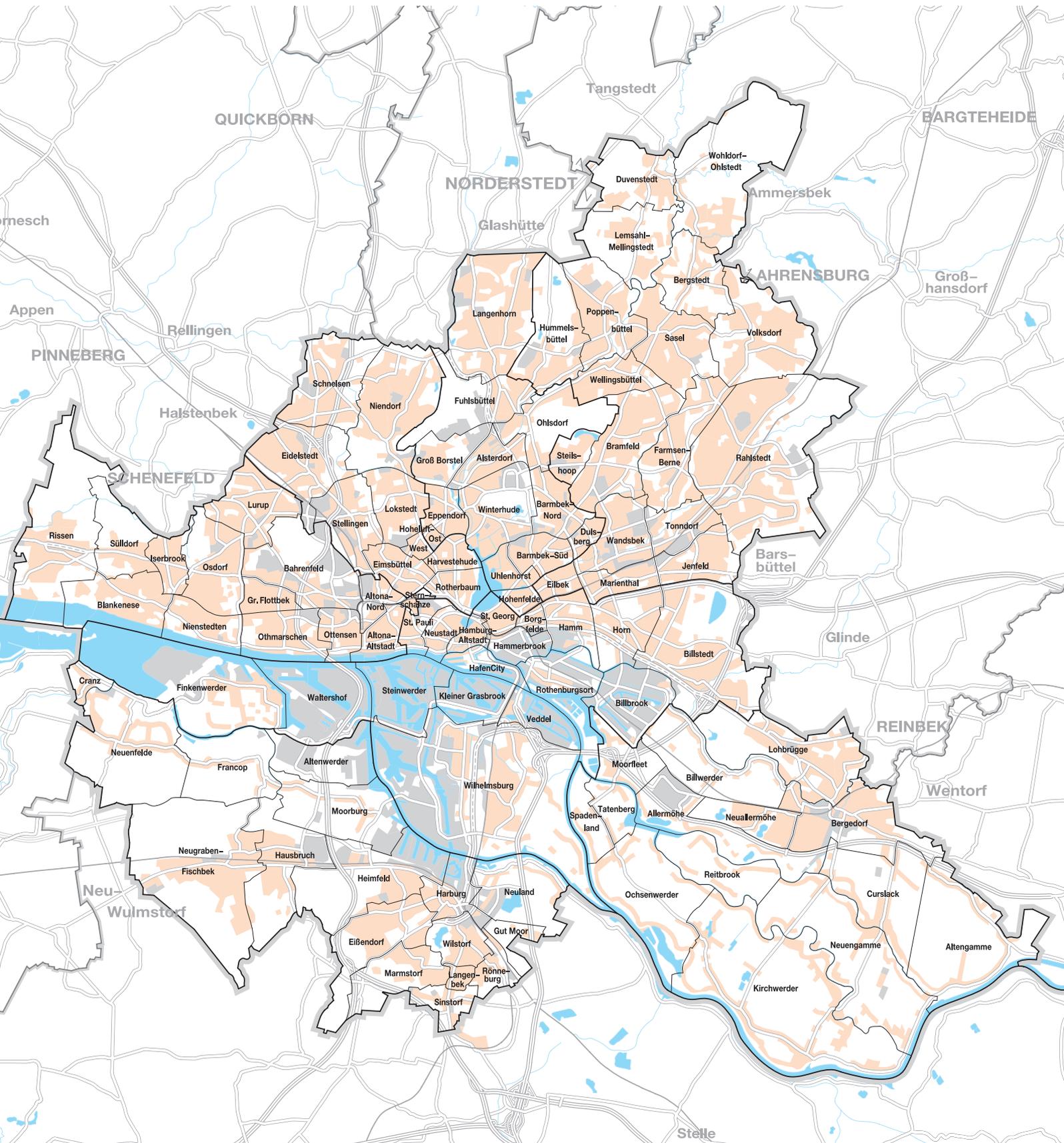
wie Wohnungseigentum, nur dass das Gebäude als Erbbaurecht auf fremdem Grund steht.

## 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 € beträgt die Gebühr 3927 € incl. MWSt.\*

## Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

über Kaufpreise 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

402 €\* für bis zu 30 Kauffälle;  
4 €\* für jeden weiteren Kauffall.

## Schätzwerte für Immobilien

Dieses Produkt gibt einen guten Wertehalt 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: 210 € / Auskunft\* oder
- » telefonisch unter der Nummer des bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichteten persönlichen Auskunftsdienstes: 09001 - 88 09 99 für 0,24 € / min zuzüglich 14 € / 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: 100 €\* für einen Wert, 50 €\* 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 € / min zuzüglich 14 € / Auskunft\*.
- » im Internet: **Die Interaktive Bodenrichtwertkarte finden Sie im Internet unter:**  
[www.boris-hamburg.de](http://www.boris-hamburg.de)  
**Die Nutzung einschließlich der Druckausgabe ist kostenlos.**

## 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: 100 €\* für einen Wert, 50 €\* 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 € / min zuzüglich 14 € / Auskunft\*.

## Immobilienmarktberichte

mit Umsatzzahlen, Durchschnittspreisen und sonstigen Daten zum Grundstücksmarkt, erscheinen

jährlich als Druckexemplar.

### Kosten

40 €\* zuzüglich 4 € Versandkosten\*, zu beziehen über das Kundenzentrum des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung oder per E-Mail unter: [info@gv.hamburg.de](mailto:info@gv.hamburg.de). Die Immobilienmarktberichte von 1991 bis einschließlich 2010 stehen kostenfrei unter: [www.hamburg.de/bsu/immobilienmarktbericht/](http://www.hamburg.de/bsu/immobilienmarktbericht/) zum Download bereit.

## Historische Bodenrichtwertkarten

auf Papier überwiegend im Maßstab 1 : 5000. Stichtage: 31.12.1973 - 1. 1. 2008.

### Kosten

34 €\* pro Karte zuzüglich 4 €\* Versandkosten, zu beziehen über das Kundenzentrum des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung oder per E-Mail unter: [info@gv.hamburg.de](mailto: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. 2013

# Zweiter Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse in Deutschland

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland hat im April 2012 den zweiten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht herausgegeben.

Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der insgesamt rd. 1.000 Gutachterausschüsse in Deutschland, von denen sich eine große Anzahl beteiligt haben. Ausgewertet wurden insgesamt fast 1 Mio. Kaufverträge pro Jahr aus den Jahren 2007 bis 2010.

Die Autoren der Studie stellen insgesamt seit 2009 wieder steigende Umsätze fest. Der Geldumsatz im Jahr 2010 betrug rd. 150 Mrd. Euro, davon sind ca. 100 Mrd. Euro in Wohnimmobilien investiert worden. Weiterhin wird festgestellt, dass die Preis- und Umsatzentwicklungen von Immobilien stark von der Bevölkerungsdichte und von den demografischen Entwicklungen abhängen. In wachsenden Gebieten steigen die Preise, in schrumpfenden Gebieten werden fallende Preise festgestellt.

Der Bericht enthält Angaben zu Umsätzen auf dem Immobilienmarkt, zu Durchschnittspreisen von Wohnbaulandplätzen, Eigenheimen und Wohnungen sowie Aussagen zu Gewerbeobjekten. Die Immobilienmärkte der Bundesländer werden in Kurzdarstellungen beschrieben. Darüber hinaus werden Regionen wie z. B. das Rhein-Main-Gebiet, Küstenbereiche oder die Ruhr-Metropole besonders untersucht.

In der über 360 Seiten starken Studie finden sich u. a. Informationen zu:

- Gesamtumsätzen
- Extremwerten
- Schwerpunkten der Transaktionen
- Wohnimmobilien in großen deutschen Städten
- Renditeobjekte
- land- und forstwirtschaftlichen Flächen
- wertermittlungsrelevanten Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren etc.
- Preisindexreihen zur Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland
- Kontaktadressen der Gutachterausschüsse in Deutschland.

## Bestellung oder Download:

Der Bericht kostet als Druck oder als PDF-Dokument 90 €.

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

## Weitere Informationen:

Redaktionsstelle des Immobilienmarktbericht Deutschland  
c/o Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen  
Stau 3, 26122 Oldenburg  
Tel: 0441 9215- 633

E-Mail: [peter.ache@lgl.niedersachsen.de](mailto:peter.ache@lgl.niedersachsen.de)

**Immobilienmarktbericht  
Deutschland 2011**

Zahlen, Daten, Fakten  
der Gutachterausschüsse  
in der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse  
und Oberen Gutachterausschüsse  
in der Bundesrepublik Deutschland

# Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

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

LGLN Regionaldirektion Lüneburg  
Adolph-Kolping-Straße 12  
21337 Lüneburg  
Telefon: 041 31 - 85 45 - 106  
Telefax: 041 31 - 85 45 - 197  
E-Mail: gag-ig@lgl.niedersachsen.de  
www.gag.niedersachsen.de

## **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Stade**

LGLN Regionaldirektion Otterndorf – Katasteramt Stade –  
Am Sande 4 b  
21682 Stade  
Telefon: 041 41 - 406 - 140  
Telefax: 041 41 - 406 - 113  
E-Mail: gag-ott@lgl.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-pinneberg@lvermgeo.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 - 9 98 19  
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-luebeck@lvermgeo.landsh.de  
www.gutachterausschuesse-sh.de

## **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen**

Postfach 2029, 26010 Oldenburg  
LGLN Regionaldirektion Oldenburg  
Stau 3  
26122 Oldenburg  
Telefon: 04 41 - 92 15 - 633  
Telefax: 04 41 - 92 15 - 501  
E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de  
www.gag.niedersachsen.de

siehe auch: [www.gutachterausschuesse-online.de](http://www.gutachterausschuesse-online.de)

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



**Geoinformation  
Vermessung**



978-3-89907-081-1

