



Immobilienmarktbericht Hamburg 2015

Gutachterausschuss für Grundstückswerte



Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Hier finden Sie uns

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Telefon: 040 - 4 28 28 - 0

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

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahn S3 / S31
Haltestelle Wilhelmshagen

Kundenzentrum

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: 040 - 4 27 31 04 09

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Telefonische Auskunft für Bodenrichtwerte und Schätzwerte:

0 90 01 - 88 09 99

(Gebühr: 0,24 € / Min. + 25 € / Auskunft aus dem deutschen Festnetz)

Montag – Freitag 9.00 – 12.00 Uhr

Besuche nur nach Terminvereinbarung unter o. g. Telefonnummer.

Auskünfte im Rahmen von Besuchen sind ebenfalls gebührenpflichtig.

Telefon: 040 - 4 28 26 - 60 00

Montag – Freitag 9.00 – 13.00 Uhr

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. – 31.12.2014

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© 2015

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

Gestaltung

Kommunikationsdesign,
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

Andrea Fuchs
SUMATRAKONTOR, HafenCity

ISBN 978-3-89907-072-9

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1	Vertragszahlen	6
1.2	Flächenumsatz	7
1.3	Geldumsatz	8
1.4	Preisentwicklung	9

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1	Übersicht	
2.1.1	Vertragszahlen	10
2.1.2	Flächenumsatz	10
2.1.3	Geldumsatz	10
2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	
2.2.1	Vertragszahlen	12
2.2.2	Flächenumsatz	12
2.2.3	Geldumsatz	12
2.2.4	Gesamtkaufpreise	16
2.2.5	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	19
2.2.6	Indexreihen	21
2.3	Mehrfamilienhäuser	
2.3.1	Vertragszahlen	22
2.3.2	Flächenumsatz	22
2.3.3	Geldumsatz	22
2.3.4	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	25
2.3.5	Ertragsfaktoren	27
2.3.6	Indexreihe	29
2.4	Büro- und Geschäftshäuser	
2.4.1	Vertragszahlen	30
2.4.2	Flächenumsatz	30
2.4.3	Geldumsatz	30
2.4.4	Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche	33
2.4.5	Ertragsfaktoren	35
2.5	Produktions- und Logistikgebäude	
2.5.1	Vertragszahlen	35
2.5.2	Flächenumsatz	35
2.5.3	Geldumsatz	35

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

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

4 Der Baulandmarkt

4.1	Übersicht	
4.1.1	Vertragszahlen	46
4.1.2	Flächenumsatz	46
4.1.3	Geldumsatz	46
4.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	
4.2.1	Vertragszahlen	48
4.2.2	Flächenumsatz	48
4.2.3	Geldumsatz	48
4.2.4	Gesamtkaufpreise	52
4.2.5	Quadratmeterpreise	54
4.2.6	Indexreihen	59
4.3	Bauplätze für den Geschosswohnungsbau	
4.3.1	Vertragszahlen	60
4.3.2	Flächenumsatz	60
4.3.3	Geldumsatz	60
4.3.4	Quadratmeterpreise	63
4.3.5	Indexreihe	65
4.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	
4.4.1	Vertragszahlen	66
4.4.2	Flächenumsatz	66
4.4.3	Geldumsatz	66
4.4.4	Quadratmeterpreise	68
4.4.5	Indexreihen	79
4.5	Bauplätze für Produktion und Logistik	
4.5.1	Vertragszahlen	80
4.5.2	Flächenumsatz	80
4.5.3	Geldumsatz	80
4.5.4	Quadratmeterpreise	81
4.5.5	Indexreihe	85
4.6	Erbbaurechte	86

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1	Vertragszahlen	87
5.2	Flächenumsatz	87
5.3	Geldumsatz	87
5.4	Quadratmeterpreise	89
5.5	Bodenrichtwerte	89
5.6	Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau	89

6 Zwangsversteigerungen 90

Teil II

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1	Einfamilienhäuser	94
7.2	Mehrfamilienhäuser	101
7.3	Büro- und Geschäftshäuser	108
7.4	Produktions- und Logistikgebäude	111
7.5	Eigentumswohnungen	113
7.6	Einfamilienhausbauplätze	117
7.7	Geschosswohnungsbauplätze	118
7.8	Büro- und Geschäftshausbauplätze	119
7.9	Produktions- und Logistikbauplätze	120
7.10	Erbbaurechtsgrundstücke	120
7.11	Landwirtschaftliche Flächen	121

Anhang

Abkürzungsverzeichnis 124

Glossar 125

Karte der Stadtteile 134

Unsere Dienstleistungen und Produkte 135

Vorbemerkungen



Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Sachverständige und
am Hamburger Immobilienmarkt
Interessierte!

Ich freue mich, dass Sie den aktuellen Immobilienmarktbericht 2015 zur Hand genommen haben und darin blättern oder sich die Inhalte auf Ihrem Bildschirm anzeigen lassen. Die jährliche Veröffentlichung der direkt aus den gesammelten Kaufpreisen abgeleiteten Tabellen, Diagramme und Übersichten ist – neben den jeweils im Sommer veröffentlichten aktualisierten Bodenrichtwerten – von zentraler Bedeutung für alle fachlich Interessierten, wenn es darum geht, die Transaktionen auf dem Immobilienmarkt nachzuvollziehen und zu analysieren. Die direkte Ableitung der vorliegenden Daten aus den tatsächlichen Kauffällen des Jahres 2014 garantiert belastbare Grundaussagen, die durch ihren unverfälschten Blick auf den tatsächlichen Markt die vom Gesetz geforderte Markttransparenz

tatsächlich erzeugen. Und so stellt der Immobilienmarktbericht ein besonders wichtiges Produkt der Arbeiten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg und seiner Geschäftsstelle dar.

Wie jedes Jahr haben wir die gesammelten Kauffälle nach Immobilien-, Grundstücksarten und Stadtteilen übersichtlich aufbereitet und in Teil I (Kapitel 1 bis 6) dargestellt.

Als Grundlage für die sachverständige Ermittlung von Verkehrswerten finden Sie in Teil II (Kapitel 7) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Hier sind auch die Ergebnisse der aktuellen Untersuchungen der Geschäftsstelle zu Büro- und Geschäftshäusern und zu Mehrfamilienhäusern dargestellt und eingeflossen.

Wir bedanken uns für das große Interesse und die Wertschätzung, die Sie unserer sorgsamsten Zusammenstellung bisher regelmäßig entge-

genbringen. Wir freuen uns auch auf Anregungen, die wir sehr gern aufnehmen. Für die Mühe, Sorgfalt und das Engagement, ohne die der jährliche Immobilienmarktbericht nicht denkbar wäre, bedanke ich mich ausdrücklich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle und bei unseren „Ehrenamtlichen“ im Gutachterausschuss!

Hamburg, im April 2015

Ihre

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anke Lüders', written in a cursive style.

Anke Lüders
Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in Hamburg

TEIL I

**1 Der Grundstücksmarkt im
Überblick**

**2 Der Immobilienmarkt
bebauter Grundstücke**

**3 Der Eigentumswohnungs-
markt**

4 Der Baulandmarkt

**5 Der landwirtschaftliche
Grundstücksmarkt**

6 Zwangsversteigerungen

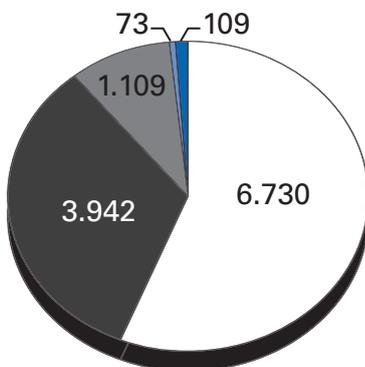
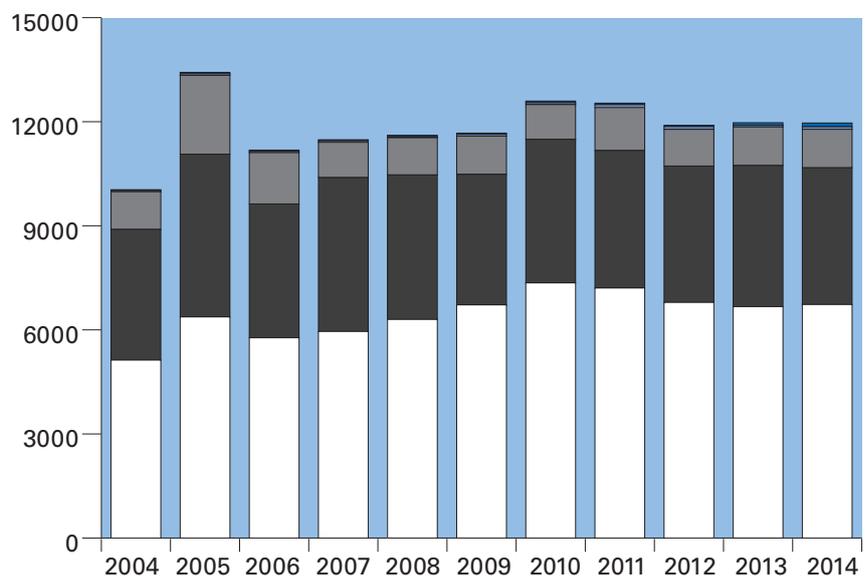
1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Vertragszahlen

Anzahl der Kaufverträge

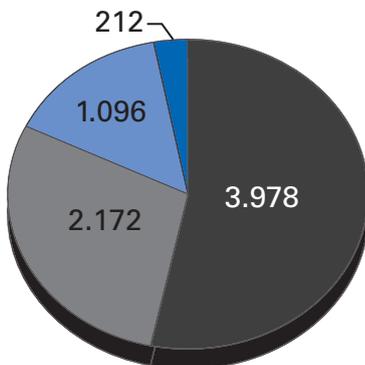
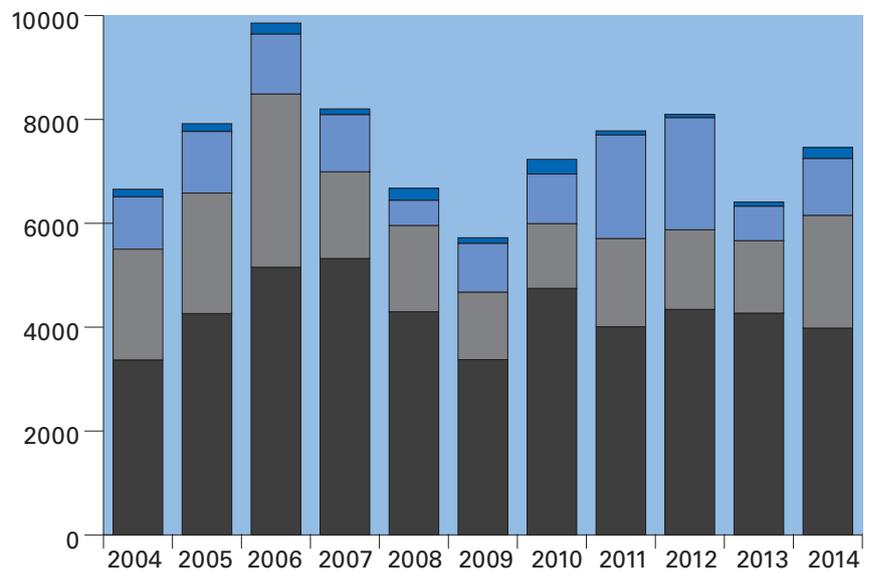
Jahr	Eigentums- wohnungen	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
2004	5.129	3.766	1.086	36	23	10.040
2005	6.373	4.691	2.272	45	39	13.420
2006	5.772	3.857	1.479	42	32	11.182
2007	5.953	4.437	1.015	43	32	11.480
2008	6.300	4.166	1.073	24	45	11.608
2009	6.720	3.764	1.103	56	28	11.671
2010	7.354	4.140	1.001	55	46	12.596
2011	7.206	3.963	1.239	84	43	12.535
2012	6.791	3.931	1.058	80	35	11.895
2013	6.669	4.068	1.112	49	73	11.971
2014	6.730	3.942	1.109	73	109	11.963

Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2014



1.2 Flächenumsatz

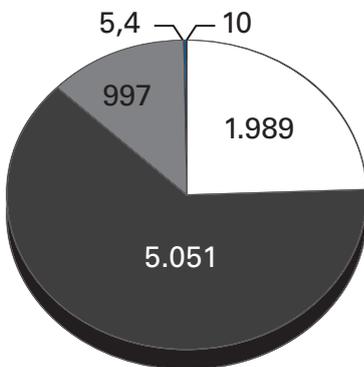
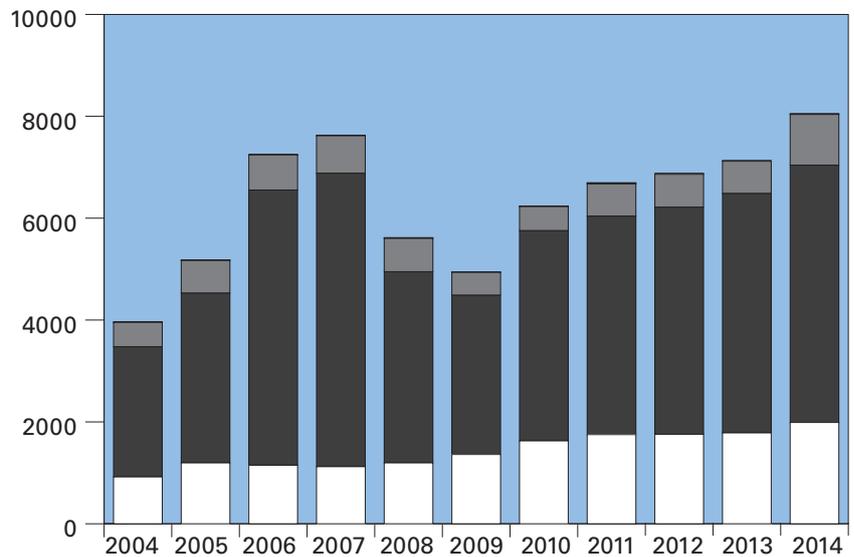
Jahr	bebaute Grundstücke [1000 m ²]	unbebaute Grundstücke [1000 m ²]	landwirtsch. Flächen [1000 m ²]	sonstige Flächen [1000 m ²]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1000 m ²]
2004	3.365	2.137	1.007	147	6.656
2005	4.261	2.322	1.185	151	7.919
2006	5.150	3.338	1.154	214	9.856
2007	5.320	1.670	1.101	112	8.203
2008	4.297	1.658	487	231	6.673
2009	3.376	1.295	941	110	5.722
2010	4.744	1.248	956	284	7.232
2011	4.007	1.697	1.995	81	7.780
2012	4.340	1.534	2.158	65	8.097
2013	4.267	1.397	663	84	6.411
2014	3.978	2.172	1.096	212	7.458

Flächenumsatz des Jahres 2014 in 1000 m²

1.3 Geldumsatz

Jahr	Eigentums- wohnungen [Millionen Euro]	bebaute Grundstücke [Millionen Euro]	unbebaute Grundstücke [Millionen Euro]	landwirtsch. Flächen [Millionen Euro]	sonstige Flächen [Millionen Euro]	SUMME [Millionen Euro]
2004	920	2.555	479	2,9	4,3	3.961
2005	1.196	3.331	642	4,8	3,2	5.177
2006	1.149	5.404	688	3,4	1,2	7.246
2007	1.122	5.761	735	6,1	1,2	7.625
2008	1.196	3.752	655	3,0	12,0	5.618
2009	1.361	3.125	450	2,5	2,1	4.941
2010	1.628	4.126	474	3,1	6,6	6.238
2011	1.751	4.288	634	14,6	8,4	6.696
2012	1.757	4.457	648	10,4	1,6	6.874
2013	1.785	4.699	634	6,3	4,7	7.129
2014	1.989	5.051	997	5,4	10,0	8.052

Geldumsatz des Jahres 2014 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von **bebauten Grundstücken** zogen im Jahr 2014 überwiegend an.

Der Durchschnittspreis von **Ein- und Zweifamilienhäusern** lag im Jahr 2014 rund 11 % höher als 2013, was jedoch nicht notwendigerweise auch einer entsprechenden Preissteigerung im Einzelfall entspricht, da der ermittelte Durchschnittspreis von der Größe, der Ausstattung und der Lage der jeweils verkauften Häuser abhängt. Um diese Einflüsse bereinigt sind die Preise für freistehende Einfamilienhäuser um 5 %, die von Reihenhäusern um 3 % gestiegen. Der Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses kostete im Jahr 2014 einschließlich Grundstück in mittlerer Lage rund 3.800 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche.

Bei **Eigentumswohnungen** stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 7 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er um 4 %. Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Auch die Preise von **Mehrfamilienhäusern** stiegen im Jahr 2014 deutlich an. Sie kosteten im Schnitt rund 2.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Lagebereinigt ergibt sich eine Preissteigerung von 12 %. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) ist leicht gesunken. Im Mittel wurde das 19,4-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

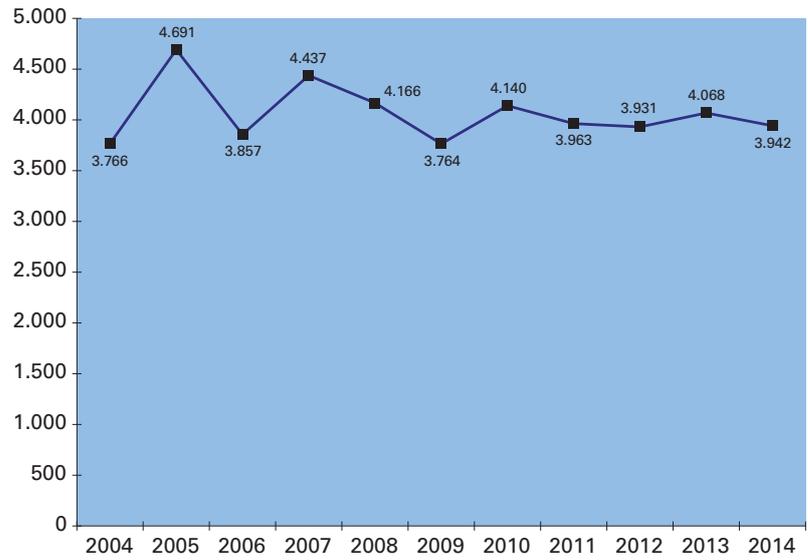
Der **Baulandmarkt** zeigt ausweislich der bereinigten Durchschnittspreise 2014 ebenfalls überwiegend eine steigende Tendenz. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze
in mittlerer Lage:
+ 2 %
- Geschosswohnungsbauplätze
alle Lagen
+ 2 %

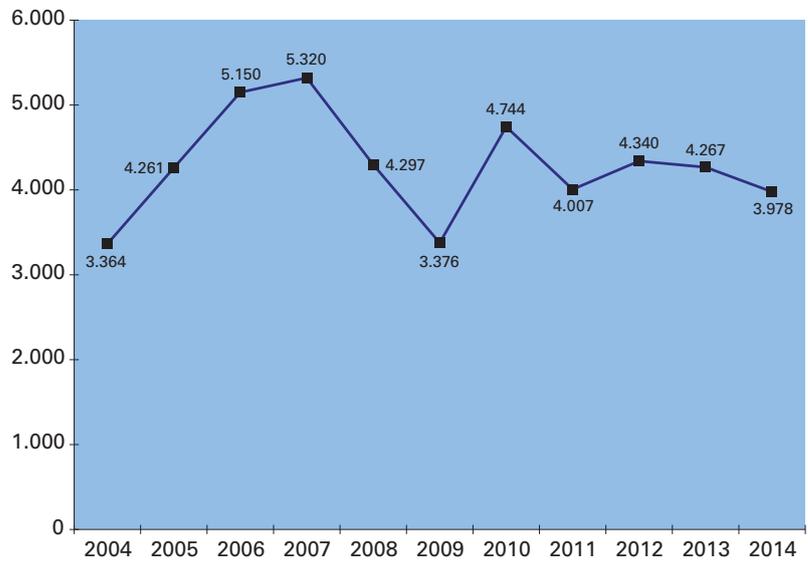
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

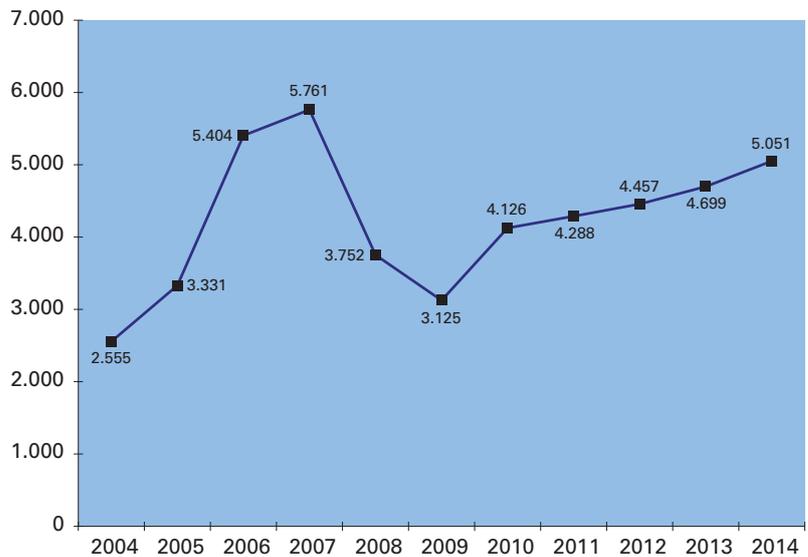
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



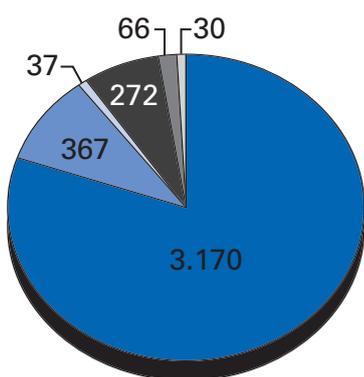
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



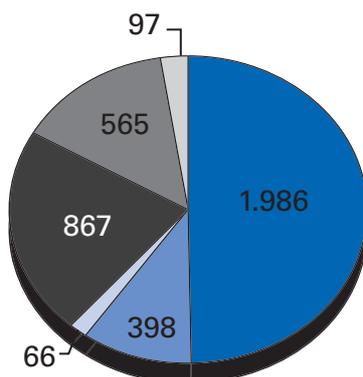
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2014 (2013 ± Prozent)	Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± Prozent)	Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± Prozent)
Gesamt	3.942 (4.068 - 3%)	3.977,6 (4.266,7 - 7%)	5.051,4 (4.699,1 + 7%)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	3.170 (3.199 - 1%)	1.986,0 (1.929,2 + 3%)	1.406,0 (1.315,2 + 7%)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	367 (411 - 11%)	398,2 (551,5 - 28%)	800,3 (1.187,8 - 33%)
sonstige Wohngebäude	37 (50 - 26%)	65,5 (294,5 - 78%)	19,6 (27,1 - 28%)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	272 (300 - 9%)	866,6 (785,8 + 10%)	2.611,7 (1.813,1 + 44%)
Produktions- und Logistikgebäude siehe Kapitel 2.5	66 (72 - 8%)	564,6 (609,6 - 7%)	117,7 (296,9 - 60%)
sonstige Gebäude	30 (36 - 17%)	97,0 (96,1 + 1%)	96,6 (134,4 - 28%)

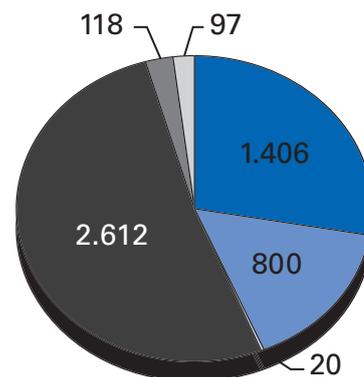
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2014



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2014



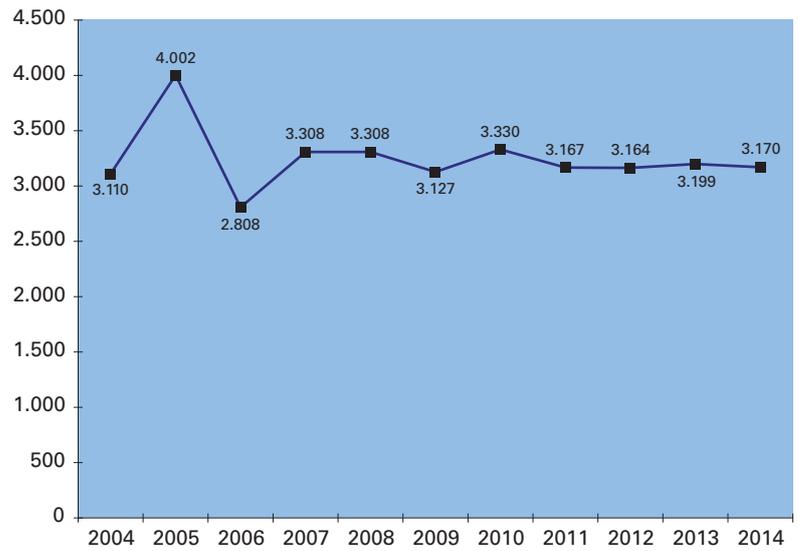
Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2014



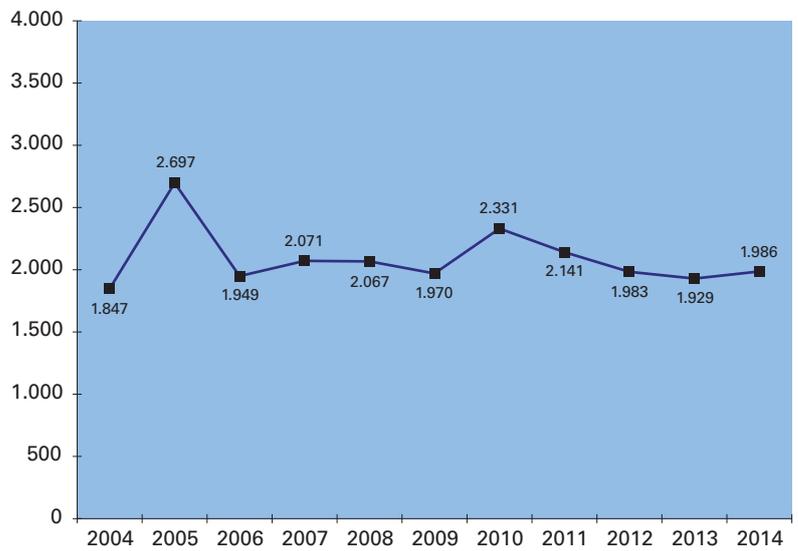
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- sonstige Wohngebäude
- Büro- und Geschäftshäuser
- Produktions- und Logistikgebäude
- sonstige Gebäude

2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

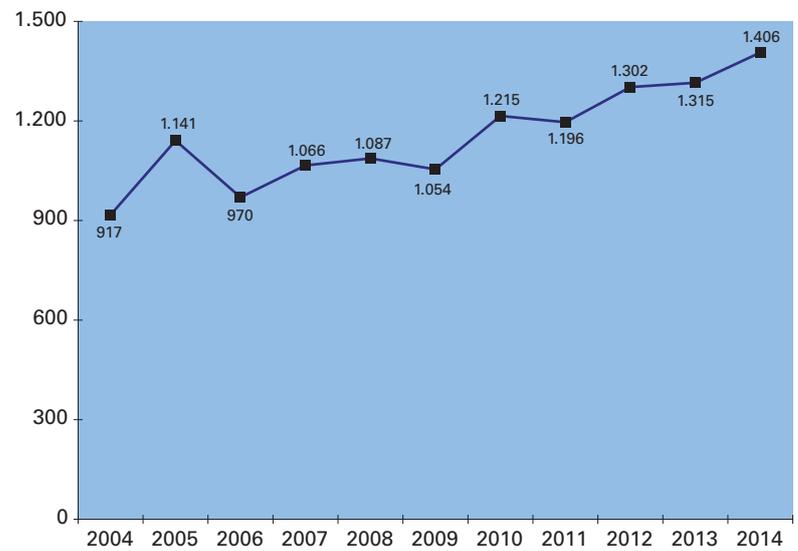
2.2.1 Vertragszahlen



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

	Vertragszahlen 2014 (2013 ± Prozent)	Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± Prozent)	Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± Prozent)
Gesamt	3.170 (3.199 - 1%)	1.985,7 (1.929,2 + 3%)	1.405,5 (1.315,2 + 7%)
Mittelreihenhäuser	690 (682 + 1%)	155,2 (155,2 ± 0%)	183,3 (180,2 + 2%)
Endreihenhäuser	395 (332 + 19%)	125,6 (107,2 + 17%)	122,3 (107,7 + 14%)
Doppelhaushälften	597 (593 + 1%)	314,6 (293,5 + 7%)	122,3 (197,0 - 38%)
freistehende Einfamilienhäuser	1147 (1.216 - 6%)	1.034,6 (1.068,9 - 3%)	587,1 (575,8 + 2%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	25 (50 - 50%)	28,7 (41,9 - 32%)	15,0 (24,0 - 38%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	134 (151 - 11%)	172,2 (140,8 + 22%)	66,2 (88,5 - 25%)
Villen	39 (46 - 15%)	61,2 (42,4 + 44%)	94,2 (92,2 + 2%)
Sonstige	143 (129 + 11%)	93,6 (79,1 + 18%)	100,3 (56,8 + 77%)

2

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2014

2



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2014

Allermöhe	6
Alsterdorf	19
Altengamme	10
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	1
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	30
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	2
Bergedorf	70
Bergstedt	34
Billbrook	-
Billstedt	132
Billwerder	-
Blankenese	70
Borgfelde	1
Bramfeld	100
Cranz	3
Curslack	22
Dulsberg	-
Duvenstedt	34
Eidelstedt	84
Eilbek	-
Eimsbüttel	1
Eißendorf	58
Eppendorf	12
Farmsen-Berne	63
Finkenwerder	44
Francop	4
Fuhlsbüttel	23
Groß Borstel	38
Groß Flottbek	31
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	17
Harvestehude	20
Hausbruch	41
Heimfeld	31
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	2
Hohenfelde	1
Horn	9
Hummelsbüttel	48
Iserbrook	23
Jenfeld	35
Kirchwerder	30
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	21
Langenhorn	164
Lemsahl-Mellingstedt	43
Lohbrügge	89
Lokstedt	39
Lurup	54
Marienthal	23
Marmstorf	38
Moorburg	-
Moorfleet	9
Neuallermöhe	69
Neuenfelde	10
Neuengamme	13
Neugraben-Fischbek	105
Neuland	11
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	117
Nienstedten	23

Ochsenwerder	5
Ohlsdorf	32
Osdorf	65
Othmarschen	32
Ottensen	1
Poppenbüttel	106
Rahlstedt	284
Reitbrook	1
Rissen	63
Rönneburg	8
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	8
St. Georg	2
St. Pauli	-
Sasel	96
Schnelsen	81
Sinstorf	9
Spadenland	1
Steilshoop	3
Steinwerder	-
Stellingen	33
Sternschanze	-
Sülldorf	39
Tatenberg	1
Tonndorf	18
Uhlenhorst	6
Veddel	-
Volkssdorf	87
Waltershof	-
Wandsbek	21
Wellingsbüttel	45
Wilhelmsburg	73
Wilstorf	31
Winterhude	7
Wohldorf-Ohlstedt	35
Hamburg gesamt	3.170

2.2.4 Gesamtkaufpreise

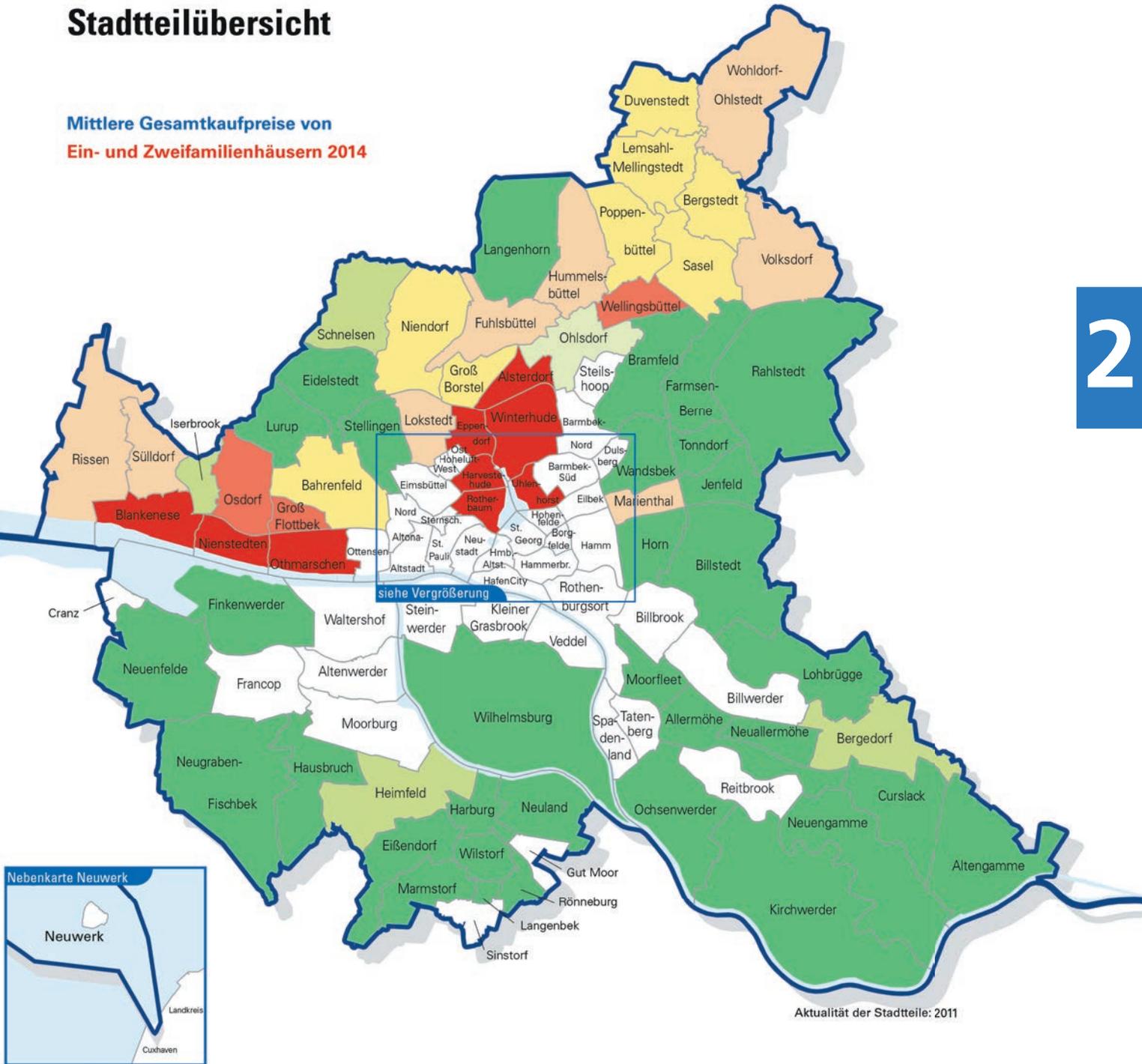
Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2013	2014	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	35.000	30.000	+ 11%
	Maximum	11.400.000	6.100.000	
	Mittelwert	437.000	485.000	
	Anzahl	2.246	2.170	
Mittelreihenhäuser	Minimum	59.000	30.000	+ 4%
	Maximum	1.700.000	1.550.000	
	Mittelwert	266.000	277.000	
	Anzahl	405	400	
Endreihenhäuser	Minimum	40.000	92.000	- 6%
	Maximum	955.000	963.000	
	Mittelwert	300.000	281.000	
	Anzahl	202	217	
Doppelhaushälften	Minimum	61.000	65.000	+ 14%
	Maximum	2.275.000	2.400.000	
	Mittelwert	354.000	403.000	
	Anzahl	429	410	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	35.000	70.000	+ 12%
	Maximum	9.500.000	5.600.000	
	Mittelwert	492.000	550.000	
	Anzahl	925	880	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	160.000	236.000	+ 26%
	Maximum	2.200.000	3.200.000	
	Mittelwert	506.000	638.000	
	Anzahl	39	22	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	80.000	100.000	- 12%
	Maximum	11.400.000	4.900.000	
	Mittelwert	619.000	546.000	
	Anzahl	118	97	
Villen	Minimum	243.000	1.350.000	- 12%
	Maximum	6.921.000	3.850.000	
	Mittelwert	1.897.000	1.670.000	
	Anzahl	38	25	

Stadtteilübersicht

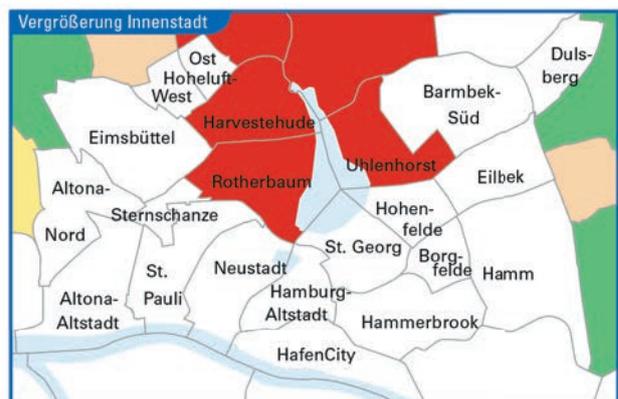
Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2014

2



Mittlere Gesamtkaufpreise [in 1000 €]

	keine Kauffälle
	bis 340 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 340 bis 388 (70% - 80%)
	über 388 bis 437 (80% - 90%)
	über 437 bis 534 (90% - 110%)
	über 534 bis 728 (110% - 150%)
	über 728 bis 970 (150% - 200%)
	über 970 (über 200%)



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2014

[in 1000 €]

Allermöhe	306
Alsterdorf	997
Altengamme	265
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	*
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	440
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	377
Bergstedt	453
Billbrook	-
Billstedt	269
Billwerder	-
Blankenese	995
Borgfelde	-
Bramfeld	314
Cranz	*
Curslack	306
Dulsberg	-
Duvenstedt	511
Eidelstedt	277
Eilbek	-
Eimsbüttel	*
Eißendorf	254
Eppendorf	1.350
Farmsen-Berne	310
Finkenwerder	235
Francop	*
Fuhlsbüttel	581
Groß Borstel	500
Groß Flottbek	786
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	287
Harvestehude	3.207
Hausbruch	333
Heimfeld	348
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	*
Hohenfelde	*
Horn	223
Hummelsbüttel	544
Iserbrook	357
Jenfeld	307
Kirchwerder	311
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	241
Langenhorn	277
Lemsahl-Mellingstedt	494
Lohbrügge	314
Lokstedt	651
Lurup	316
Marienthal	634
Marmstorf	186
Moorburg	-
Moorfleet	267
Neuallermöhe	282
Neuenfelde	276
Neuengamme	304
Neugraben-Fischbek	258
Neuland	185
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	442
Nienstedten	1.387

Ochsenwerder	228
Ohlsdorf	432
Osdorf	800
Othmarschen	1.464
Ottensen	-
Poppenbüttel	452
Rahlstedt	340
Reitbrook	*
Rissen	661
Rönneburg	291
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	3.337
St. Georg	*
St. Pauli	-
Sasel	476
Schnelsen	377
Sinstorf	*
Spadenland	-
Steilshoop	*
Steinwerder	-
Stellingen	332
Sternschanze	-
Sülldorf	559
Tatenberg	-
Tonndorf	289
Uhlenhorst	1.992
Veddel	-
Volkssdorf	542
Waltershof	-
Wandsbek	292
Wellingsbüttel	756
Wilhelmsburg	288
Wilstorf	224
Winterhude	3.994
Wohldorf-Ohlstedt	535
Hamburg gesamt	485

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2014

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.142	944	1.769	2.757	3.875
	Maximum	2.760	2.750	5.423	6.192	10.572
	Mittelwert	2.020	1.971	3.721	3.947	7.457
	Anzahl	11	6	10	8	14
1920 bis 1939	Minimum	1.062	750	911	1.253	5.059
	Maximum	2.455	4.677	5.218	7.288	10.000
	Mittelwert	1.732	2.357	2.884	3.951	6.965
	Anzahl	9	26	39	41	13
1940 bis 1959	Minimum	1.375	1.061	1.375	2.038	4.861
	Maximum	4.000	4.533	6.000	10.506	9.735
	Mittelwert	2.205	2.619	3.152	3.820	7.375
	Anzahl	9	31	28	28	5
1960 bis 1979	Minimum	1.068	1.448	1.491	2.193	3.050
	Maximum	3.975	3.704	4.066	8.714	9.078
	Mittelwert	2.091	2.361	2.891	3.573	5.031
	Anzahl	14	45	63	25	5
1980 bis 1989	Minimum	1.397	1.861	2.210	2.362	3.875
	Maximum	2.544	3.226	4.571	4.485	7.857
	Mittelwert	1.981	2.389	3.154	3.338	5.911
	Anzahl	4	9	18	4	3
1990 bis 1999	Minimum	1.111	1.329	2.618	3.000	
	Maximum	2.917	3.818	4.516	6.082	*
	Mittelwert	2.296	3.030	3.358	4.524	
	Anzahl	8	11	11	14	1
2000 bis 2009	Minimum		2.235	2.239	3.289	
	Maximum	*	3.470	4.700	5.750	*
	Mittelwert		2.993	3.589	4.374	
	Anzahl	2	9	27	11	2
ab 2010	Minimum	2.715	1.389	2.703	3.000	
	Maximum	3.192	3.873	5.167	7.500	*
	Mittelwert	2.976	2.857	3.802	4.595	
	Anzahl	6	5	8	9	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2014

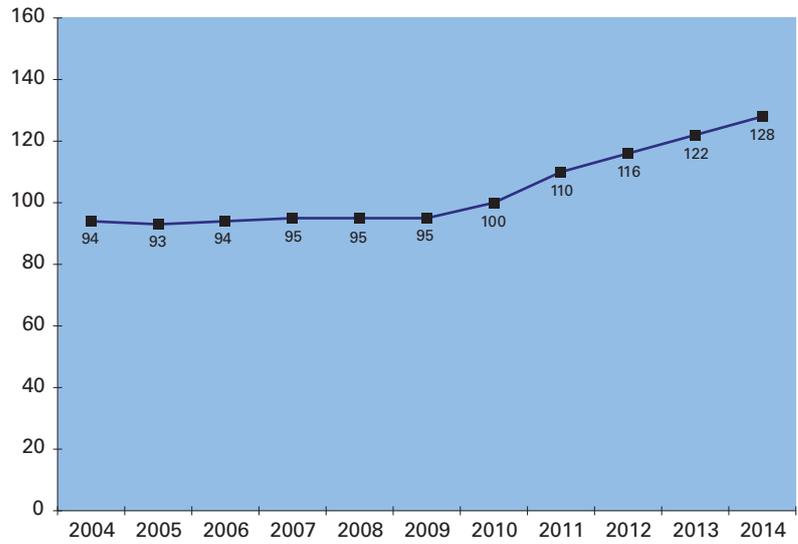
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	0	1	0
1920 bis 1939	Minimum	1.624		1.231	2.929	
	Maximum	2.451	*	3.400	4.373	*
	Mittelwert	1.879		2.339	3.543	
	Anzahl	10	0	5	5	0
1940 bis 1959	Minimum	706	316	1.282	1.848	2.424
	Maximum	2.700	2.755	3.382	4.107	4.167
	Mittelwert	1.540	1.870	2.260	2.836	3.279
	Anzahl	10	23	11	12	3
1960 bis 1979	Minimum	1.333	1.611	1.468	1.813	
	Maximum	2.373	3.500	3.467	3.443	*
	Mittelwert	1.849	2.340	2.494	2.627	
	Anzahl	5	28	39	25	1
1980 bis 1989	Minimum		1.778	1.991		
	Maximum	*	3.100	3.281	*	*
	Mittelwert		2.555	2.631		
	Anzahl	0	8	8	1	1
1990 bis 1999	Minimum		1.361	2.161		
	Maximum	*	2.955	3.023	*	*
	Mittelwert		2.098	2.551		
	Anzahl	1	11	7	1	0
2000 bis 2009	Minimum		2.035	2.395	3.575	
	Maximum	*	3.008	3.750	4.429	*
	Mittelwert		2.357	1.905	4.097	
	Anzahl	0	12	10	3	1
ab 2010	Minimum	1.578	2.055	2.133	3.731	
	Maximum	4.057	3.189	3.800	5.248	*
	Mittelwert	2.281	2.327	3.173	4.583	
	Anzahl	18	35	19	4	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

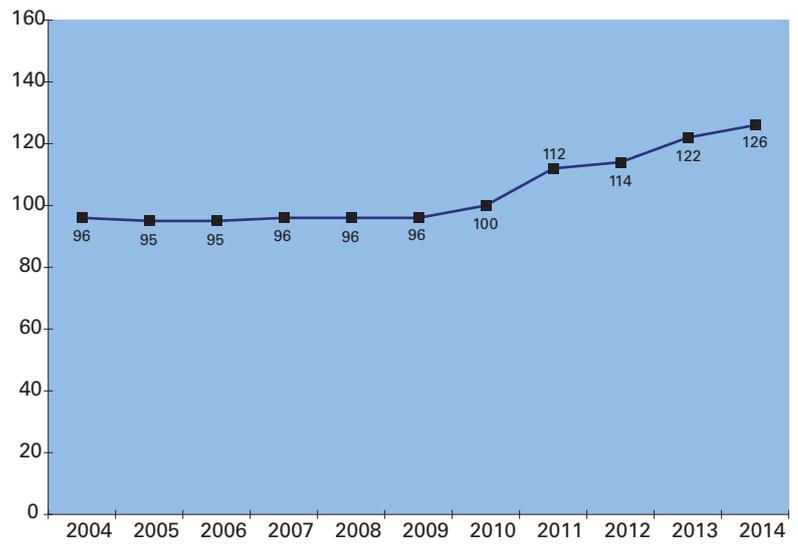
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.6 Indexreihen

Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



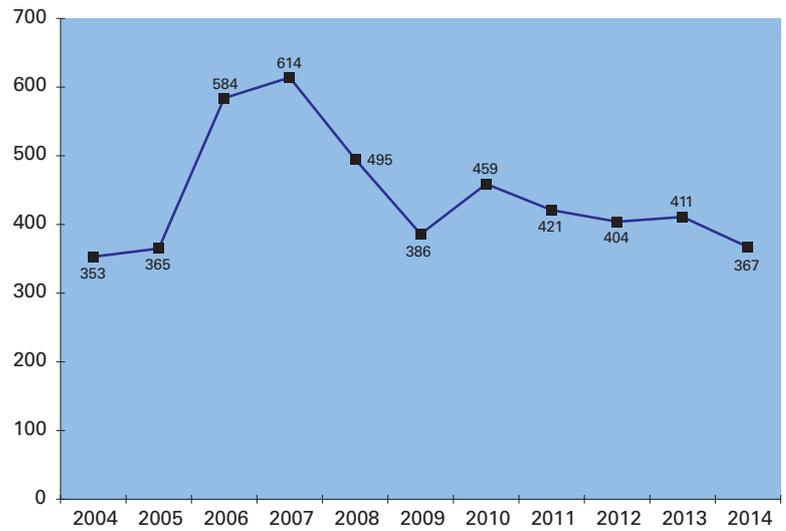
Preisindex von Reihenhäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



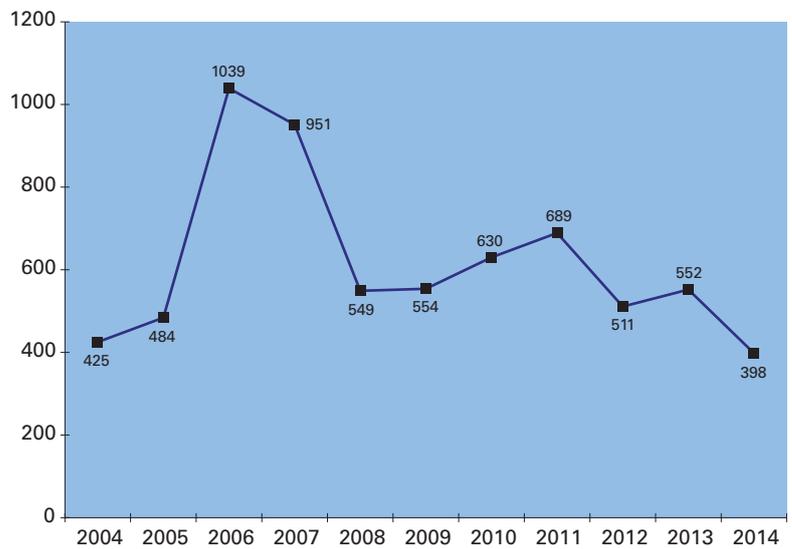
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.3 Mehrfamilienhäuser

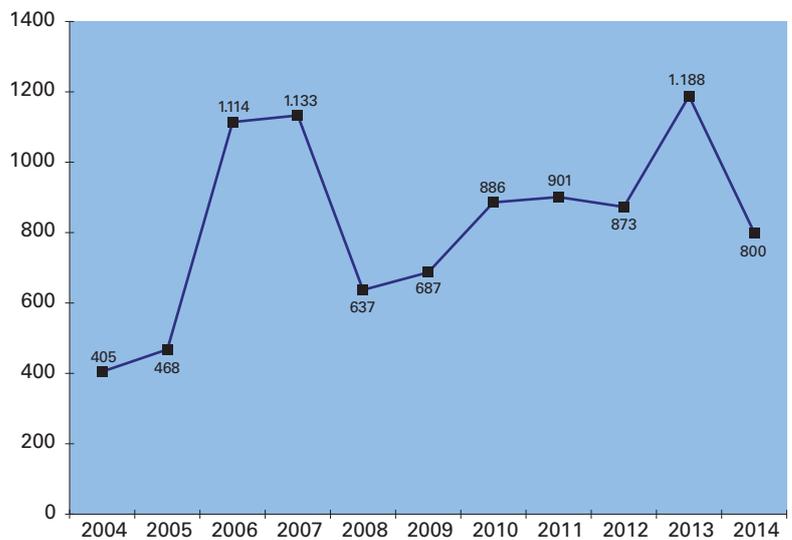
2.3.1 Vertragszahlen



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2014

2



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2014

Allermöhe	-
Alsterdorf	-
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	11
Altona-Nord	4
Bahrenfeld	3
Barmbek-Nord	2
Barmbek-Süd	12
Bergedorf	17
Bergstedt	2
Billbrook	1
Billstedt	9
Billwerder	-
Blankenese	3
Borgfelde	2
Bramfeld	6
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	1
Duvenstedt	2
Eidelstedt	5
Eilbek	7
Eimsbüttel	20
Eißendorf	5
Eppendorf	13
Farmsen-Berne	2
Finkenwerder	2
Francop	-
Fuhlsbüttel	7
Groß Borstel	4
Groß Flottbek	2
Gut Moor	-
HafenCity	1

Hamburg-Altstadt	2
Hamm	4
Hammerbrook	-
Harburg	23
Harvestehude	6
Hausbruch	1
Heimfeld	13
Hoheluft-Ost	3
Hoheluft-West	4
Hohenfelde	7
Horn	4
Hummelsbüttel	1
Iserbrook	-
Jenfeld	4
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	1
Langenhorn	3
Lemsahl-Mellingstedt	1
Lohbrügge	3
Lokstedt	3
Lurup	4
Marienthal	-
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	3
Neuenfelde	1
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	4
Neuland	-
Neustadt	3
Neuwerk	-
Niendorf	8
Nienstedten	1

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	2
Osdorf	2
Othmarschen	-
Ottensen	13
Poppenbüttel	5
Rahlstedt	9
Reitbrook	-
Rissen	1
Rönneburg	2
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	2
St. Georg	2
St. Pauli	6
Sasel	1
Schnelsen	5
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	5
Sternschanze	2
Sülldorf	1
Tatenberg	-
Tonndorf	4
Uhlenhorst	6
Veddel	-
Volksdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	9
Wellingsbüttel	2
Wilhelmsburg	7
Wilstorf	10
Winterhude	17
Wohldorf-Ohlstedt	1
Hamburg gesamt	367

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	
2014	mit Sozial- bindung	Minimum						
		Maximum	*	*	*	*	*	
		Mittelwert						
		Anzahl	0	1	1	1	0	3
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	507	964	1.136	1.344	1.874	507
		Maximum	2.800	4.860	2.953	5.047	7.153	7.153
		Mittelwert	1.411	1.654	1.871	2.487	3.950	2.086
		Anzahl	34	37	24	31	17	143
	mit Teilungs- absicht	Minimum		1.863	1.450	1.430		1.245
		Maximum	*	2.750	2.908	3.865	*	3.865
		Mittelwert		2.181	2.074	2.534		2.286
		Anzahl	2	4	3	6	2	17
	alle	Minimum	507	964	1.136	1.344	1.874	507
		Maximum	2.800	4.860	2.953	5.047	7.153	7.153
		Mittelwert	1.404	1.713	1.888	2.468	3.856	2.101
		Anzahl	36	42	28	38	19	163

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2014

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.085	978		1.783	1.874
	Maximum	1.671	4.860	*	2.911	5.330
	Mittelwert	1.342	2.025		2.326	4.036
	Anzahl	5	8	2	12	11
1920 bis 1939	Minimum	1.103	1.092	1.136		
	Maximum	2.655	1.733	2.253	*	*
	Mittelwert	1.533	1.520	1.668		
	Anzahl	7	7	4	1	0
1940 bis 1959	Minimum		1.189	1.377	1.430	
	Maximum	*	2.050	2.851	3.258	*
	Mittelwert		1.600	1.894	2.290	
	Anzahl	2	8	6	9	2
1960 bis 1979	Minimum	507	1.258	1.219	1.935	
	Maximum	1.630	2.036	2.908	2.997	*
	Mittelwert	1.251	1.683	1.871	2.486	
	Anzahl	6	8	8	3	1
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	2	0	0	0
1990 bis 1999	Minimum	1.167				
	Maximum	2.809	*	*	*	*
	Mittelwert	2.056				
	Anzahl	3	2	2	1	0
2000 bis 2009	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	0	0	0
ab 2010	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	2	1	0	2	0

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	
2014	mit Sozial- bindung	Minimum						
		Maximum	*	*	*	*	*	
		Mittelwert						
		Anzahl	0	1	1	1	0	3
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	5,8	13,0	9,3	16,0	17,8	5,8
		Maximum	18,3	29,8	26,4	38,1	34,4	38,1
		Mittelwert	15,0	17,2	20,2	21,6	26,6	19,3
		Anzahl	25	32	23	29	11	120
	mit Teilungs- absicht	Minimum		17,6	16,7	11,6		11,6
		Maximum	*	20,4	22,8	26,9	*	33,3
		Mittelwert		19,1	20,0	21,4		20,7
		Anzahl	2	3	3	5	2	15
	alle	Minimum	5,8	13,0	9,3	11,6	17,8	5,8
		Maximum	18,3	29,8	36,4	38,1	34,4	38,1
		Mittelwert	14,9	17,5	20,1	21,6	27,0	19,4
		Anzahl	27	36	27	35	13	138

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2014

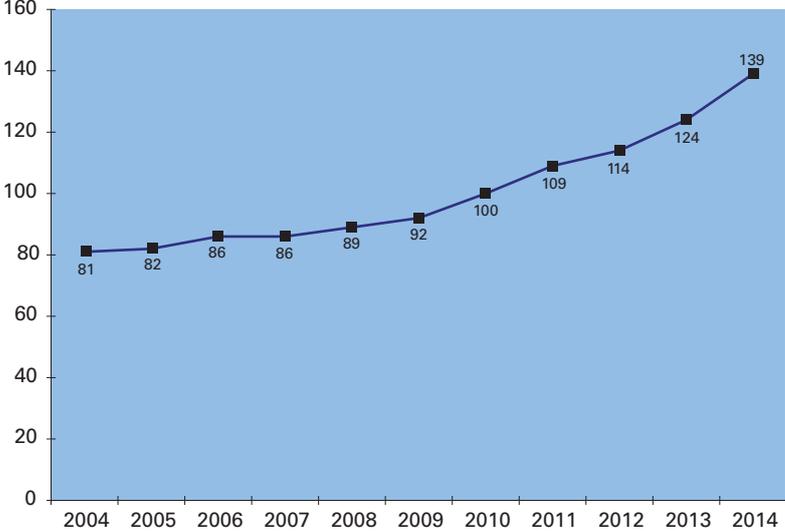
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	13,1	13,7		16,0	21,1
	Maximum	16,6	20,0	*	24,0	34,2
	Mittelwert	15,3	17,5		20,2	27,5
	Anzahl	5	5	2	11	8
1920 bis 1939	Minimum	14,1	13,9	16,3		
	Maximum	17,9	20,7	23,9	*	*
	Mittelwert	16,2	17,6	21,0		
	Anzahl	7	6	3	1	0
1940 bis 1959	Minimum		14,6	16,0	11,6	
	Maximum	*	20,4	28,0	24,7	*
	Mittelwert		17,0	19,5	20,2	
	Anzahl	2	7	6	9	1
1960 bis 1979	Minimum		15,4	14,4	18,1	
	Maximum	*	29,8	24,0	26,9	*
	Mittelwert		18,4	19,3	22,7	
	Anzahl	0	7	8	3	1
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	2	0	0	0
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	1	2	1	1	0
2000 bis 2009	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	0	0	0
ab 2010	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	0	0	0

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihe

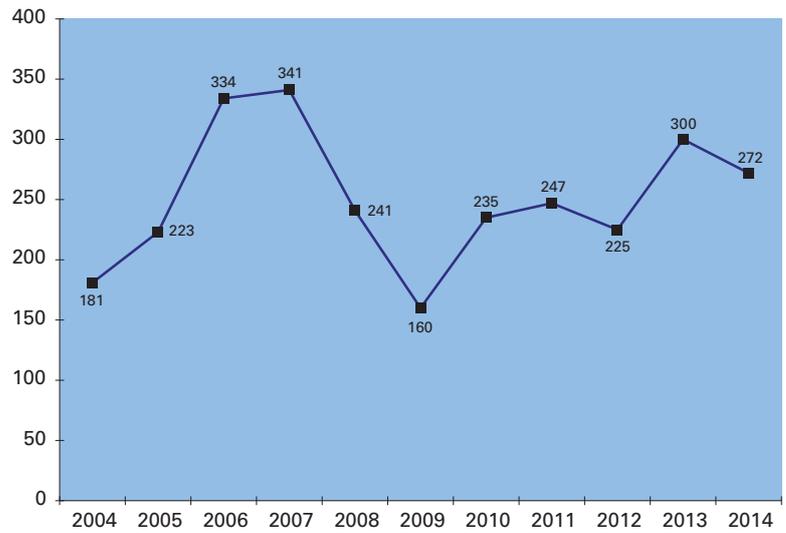
Preisindex von Mehrfamilienhäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



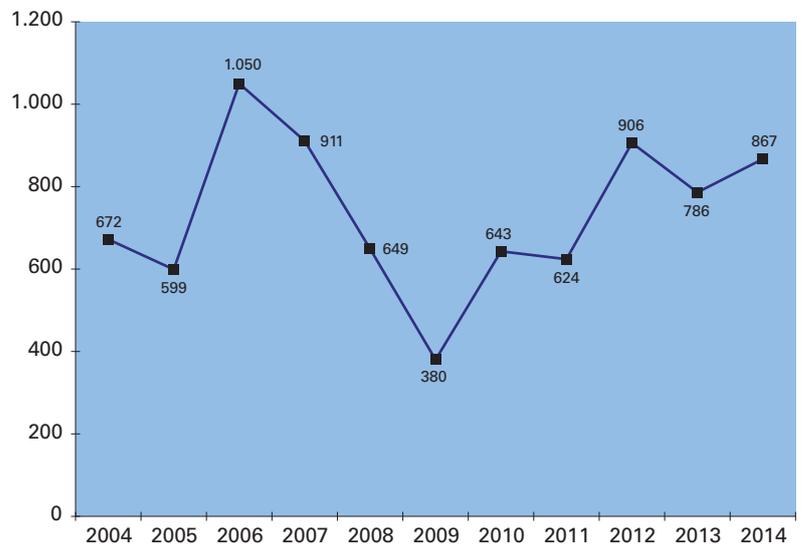
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.4 Büro- und Geschäftshäuser

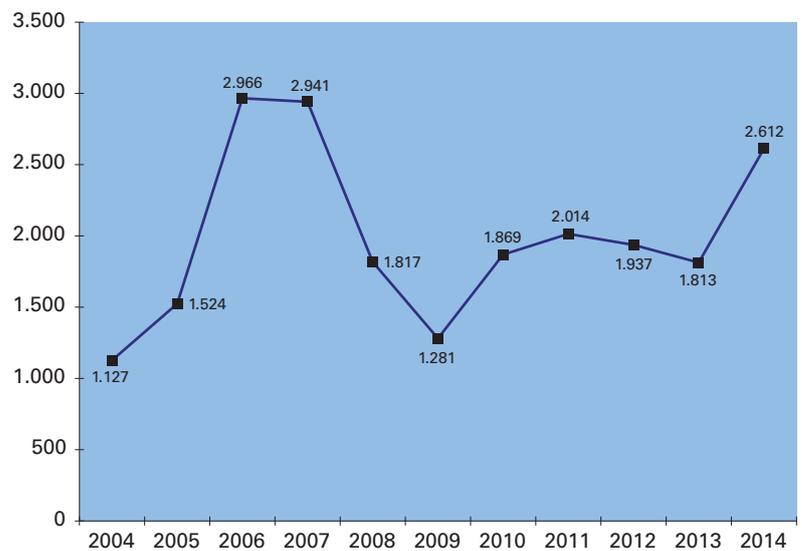
2.4.1 Vertragszahlen



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



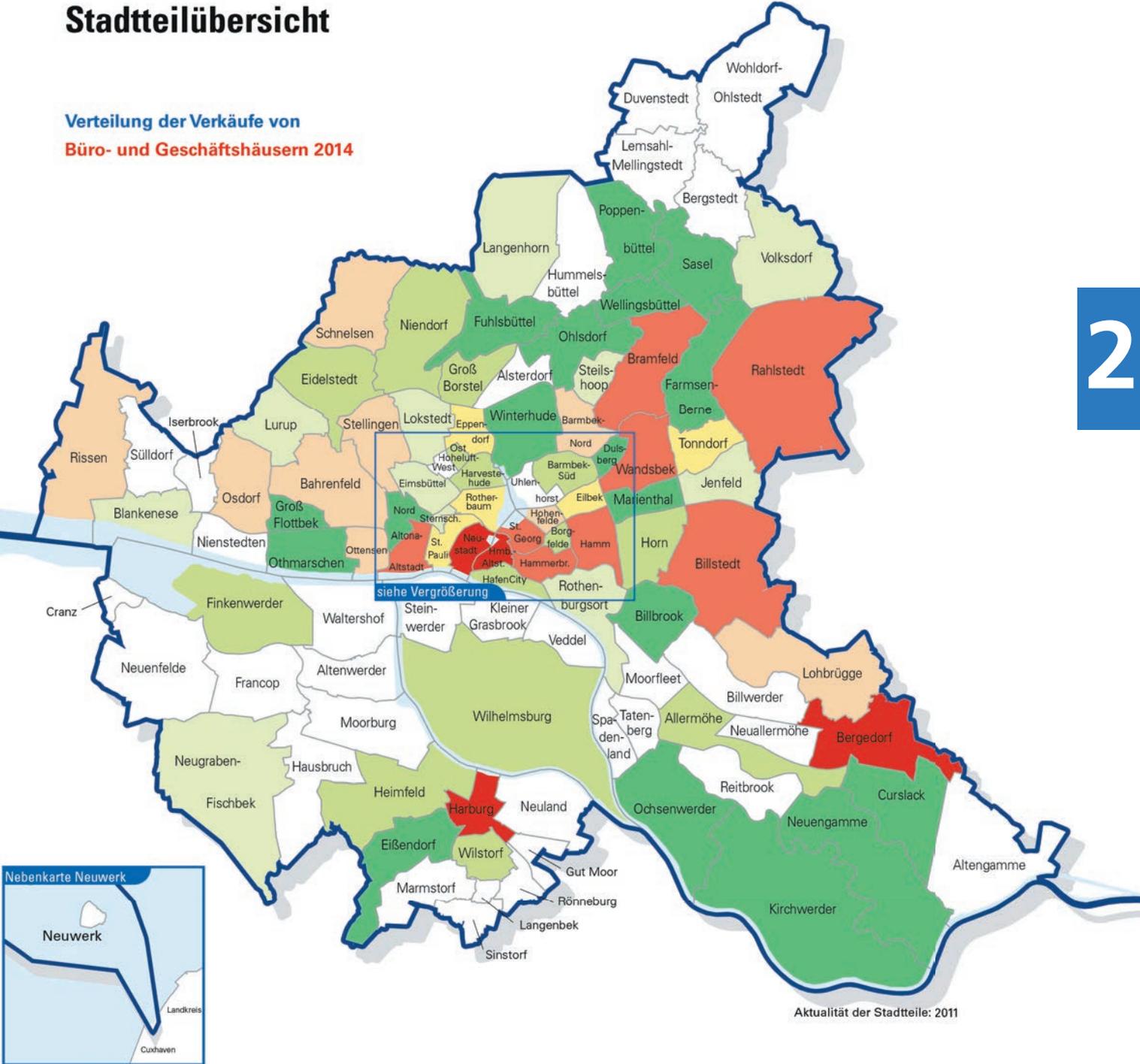
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2014

2



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



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2014

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

Hamburg-Altstadt	19
Hamm	8
Hammerbrook	8
Harburg	16
Harvestehude	2
Hausbruch	-
Heimfeld	2
Hoheluft-Ost	2
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	5
Horn	2
Hummelsbüttel	-
Iserbrook	-
Jenfeld	3
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	3
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	5
Lokstedt	3
Lurup	3
Marienthal	1
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	3
Neuland	-
Neustadt	16
Neuwerk	-
Niendorf	2
Nienstedten	-

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	1
Osdorf	5
Othmarschen	1
Ottensen	5
Poppenbüttel	1
Rahlstedt	9
Reitbrook	-
Rissen	5
Rönneburg	-
Rothenburgsort	3
Rotherbaum	4
St. Georg	7
St. Pauli	4
Sasel	1
Schnelsen	5
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	3
Steinwerder	-
Stellingen	6
Sternschanze	3
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	4
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkssdorf	3
Waltershof	-
Wandsbek	8
Wellingsbüttel	1
Wilhelmsburg	2
Wilstorf	2
Winterhude	1
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	272

2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 2014

		INNENSTADT	INNENSTADT- RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	1.836	769	8.690	769
	Maximum	23.283	5.645	10.633	23.283
	Mittelwert	4.978	2.525	1.991	2.432
	Anzahl	14	9	83	106
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			712	712
	Maximum	*	*	7.640	7.640
	Mittelwert			2.049	2.049
	Anzahl	0	0	17	17
Bürohäuser	Minimum	2.272	769	722	722
	Maximum	4.093	4.013	3.212	4.093
	Mittelwert	2.980	2.138	1.657	2.090
	Anzahl	6	6	13	25
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	2.269		901	901
	Maximum	23.283	*	1.047	23.283
	Mittelwert	8.651		950	5.322
	Anzahl	5	1	3	9
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	1.836		690	690
	Maximum	3.706	*	10.633	10.633
	Mittelwert	2.855		2.137	2.248
	Anzahl	3	2	49	54
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	0	1	1

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

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2014

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	16,5	7,4	12,2	7,4
	Maximum	41,4	39,2	19,5	41,4
	Mittelwert	21,6	16,3	15,5	16,8
	Anzahl	8	61	8	77
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			10,3	10,3
	Maximum	*	*	39,2	39,2
	Mittelwert			15,9	15,9
	Anzahl	0	0	14	14
Bürohäuser	Minimum		13,4	8,6	8,6
	Maximum	*	19,5	22,2	22,2
	Mittelwert		16,0	16,0	16,0
	Anzahl	1	6	6	13
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	17,6		10,0	10,0
	Maximum	41,4	*	12,9	41,1
	Mittelwert	25,8		11,2	18,5
	Anzahl	4	1	3	8
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	17,1		7,4	7,4
	Maximum	19,5	*	33,4	33,4
	Mittelwert	17,9		16,9	17,0
	Anzahl	3	1	38	42
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	0	0	0

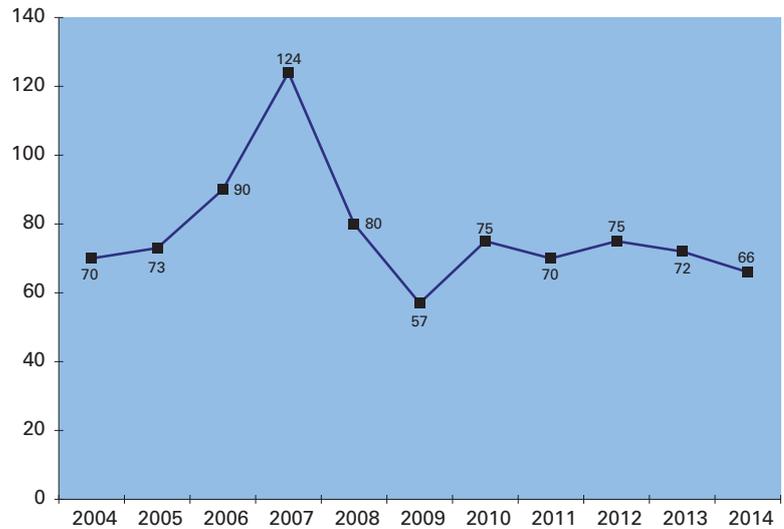
Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und die HafenCity (Ortsteile 101–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) (Ortsteile 109–117, 207, 311–312).

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

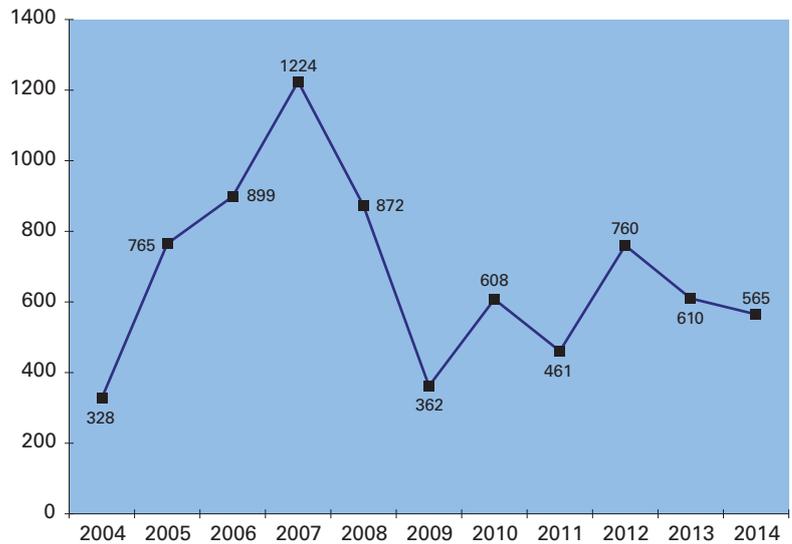
2.5 Produktions- und Logistikgebäude

2.5.1 Vertragszahlen

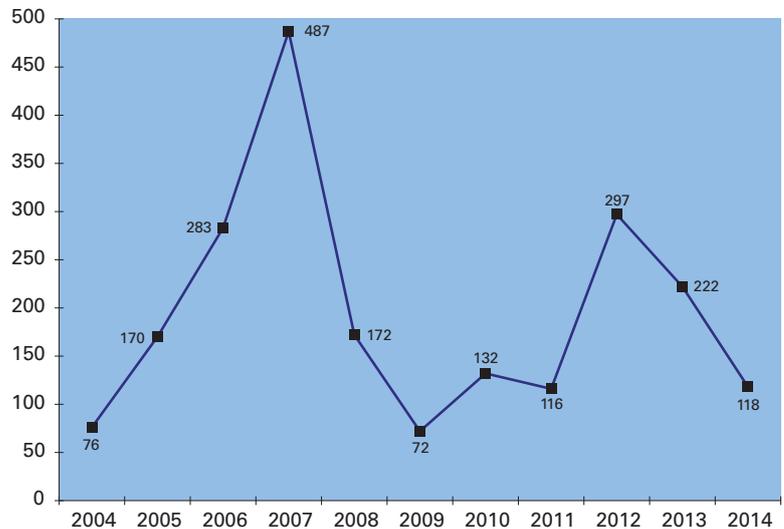
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



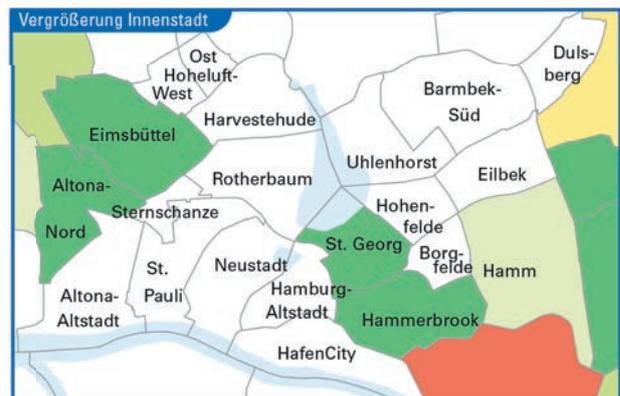
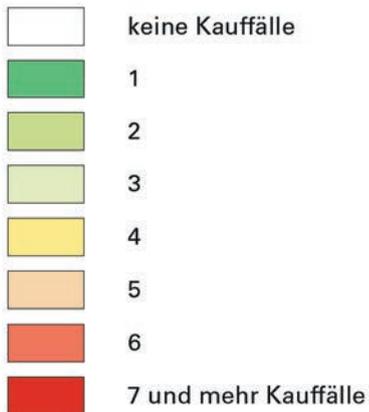
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Produktions- und Logistikgebäuden 2014

2



Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2014

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

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

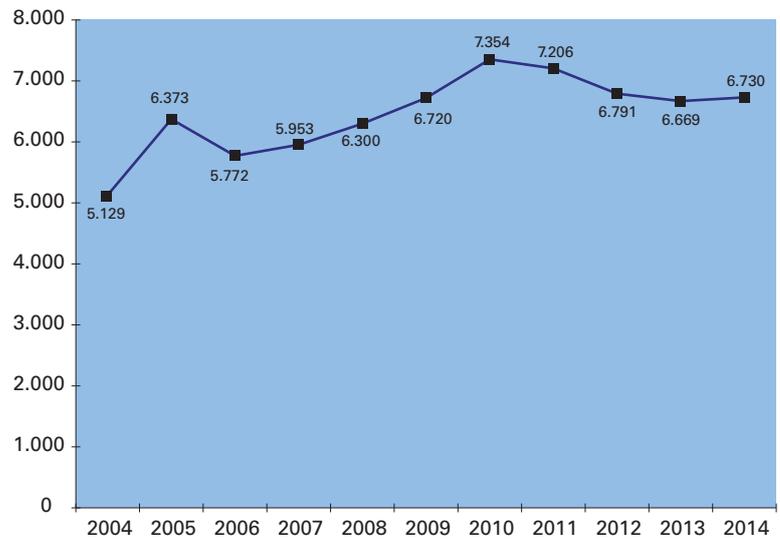
Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	-
Osdorf	1
Othmarschen	-
Ottensen	-
Poppenbüttel	1
Rahlstedt	2
Reitbrook	-
Rissen	1
Rönneburg	-
Rothenburgsort	6
Rotherbaum	-
St. Georg	1
St. Pauli	-
Sasel	1
Schnelsen	-
Sinstorf	-
Spadenland	2
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	2
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	1
Uhlenhorst	-
Veddel	2
Volksdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	4
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	4
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	66

2

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

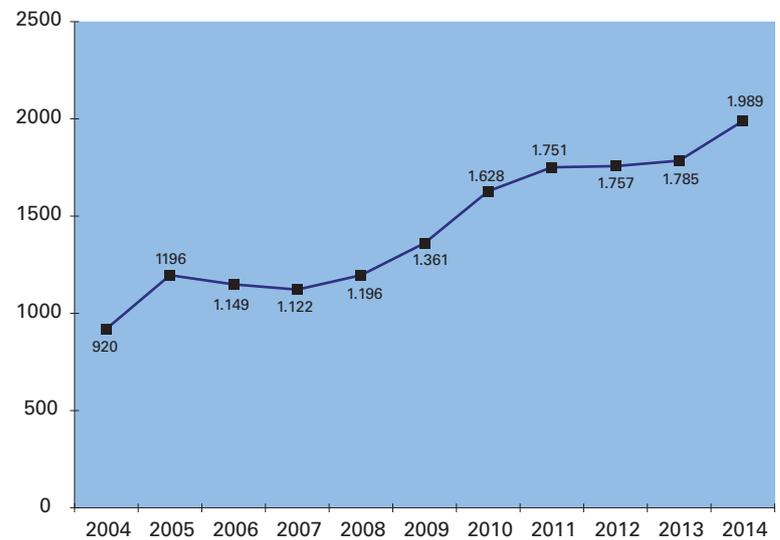
3.1 Vertragszahlen

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.



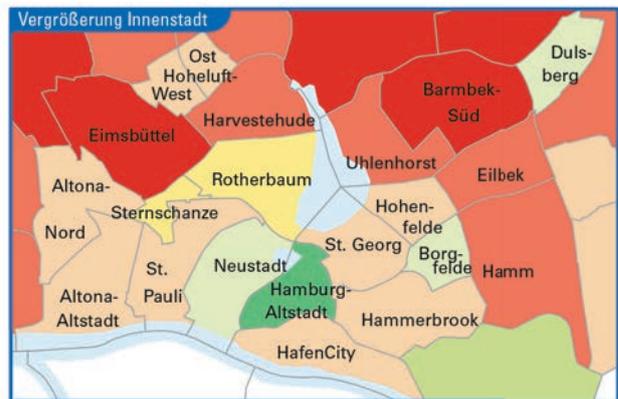
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2014



3

- keine Kauffälle
- bis 4
- über 4 bis 9
- über 9 bis 29
- über 29 bis 49
- über 49 bis 99
- über 99 bis 199
- über 199 und mehr Kauffälle



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2014

Allermöhe	0
Alsterdorf	67
Altengamme	1
Altenwerder	0
Altona-Altstadt	59
Altona-Nord	66
Bahrenfeld	133
Barmbek-Nord	252
Barmbek-Süd	388
Bergedorf	101
Bergstedt	14
Billbrook	0
Billstedt	98
Billwerder	0
Blankenese	65
Borgfelde	29
Bramfeld	117
Cranz	2
Curslack	2
Dulsberg	18
Duvenstedt	19
Eidelstedt	124
Eilbek	122
Eimsbüttel	409
Eißendorf	53
Eppendorf	131
Farmsen-Berne	69
Finkenwerder	3
Francop	0
Fuhlsbüttel	29
Groß Borstel	31
Groß Flottbek	41
Gut Moor	2
HafenCity	65

Hamburg-Altstadt	2
Hamm	105
Hammerbrook	55
Harburg	74
Harvestehude	103
Hausbruch	16
Heimfeld	52
Hoheluft-Ost	86
Hoheluft-West	81
Hohenfelde	81
Horn	73
Hummelsbüttel	54
Iserbrook	21
Jenfeld	56
Kirchwerder	3
Kleiner Grasbrook	0
Langenbek	3
Langenhorn	100
Lemsahl-Mellingstedt	22
Lohbrügge	127
Lokstedt	144
Lurup	34
Marienthal	60
Marmstorf	18
Moorburg	0
Moorfleet	0
Neuallermöhe	28
Neuenfelde	1
Neuengamme	0
Neugraben-Fischbek	41
Neuland	0
Neustadt	19
Neuwerk	0
Niendorf	205
Nienstedten	23

Ochsenwerder	0
Ohlsdorf	72
Osdorf	66
Othmarschen	159
Ottensen	174
Poppenbüttel	112
Rahlstedt	232
Reitbrook	0
Rissen	45
Rönneburg	96
Rothenburgsort	6
Rotherbaum	32
St. Georg	51
St. Pauli	80
Sasel	34
Schnelsen	109
Sinstorf	12
Spadenland	0
Steilshoop	58
Steinwerder	0
Stellingen	211
Sternschanze	31
Sülldorf	45
Tatenberg	0
Tonndorf	59
Uhlenhorst	177
Veddel	0
Volksdorf	77
Waltershof	0
Wandsbek	103
Wellingsbüttel	62
Wilhelmsburg	39
Wilstorf	25
Winterhude	359
Wohldorf-Ohlstedt	7
Hamburg gesamt	6.730

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]	Alter [Jahre]	Wohnfläche [m ²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
2004	182.000	43	83	2.054	3.371
2005	180.000	42	82	2.029	3.417
2006	213.000	42	85	2.233	2.233
2007	189.000	48	81	2.158	2.852
2008	195.000	46	81	2.212	3.777
2009	200.000	46	78	2.320	3.944
2010	234.000	43	82	2.551	3.622
2011	264.000	42	82	2.889	4.344
2012	278.000	43	81	3.060	3.989
2013	296.000	40	81	3.328	3.414
2014	318.000	44	81	3.573	3.493

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
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
2013	248.000	351.000
2014	259.000	366.000

Altbau:

Baujahr 1900,
1. Obergeschoss,
ohne Fahrstuhl und Einbauküche,
80 m² Wohnfläche,
Stadtteilkfaktor 1,0,
RW11 = 530 € / m²

Neubau:

Erstbezug,
1. Obergeschoss,
mit Fahrstuhl und
Einbauküche,
80 m² Wohnfläche,
Stadtteilkfaktor 1,0,
RW11 = 530 € / m²

3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2014

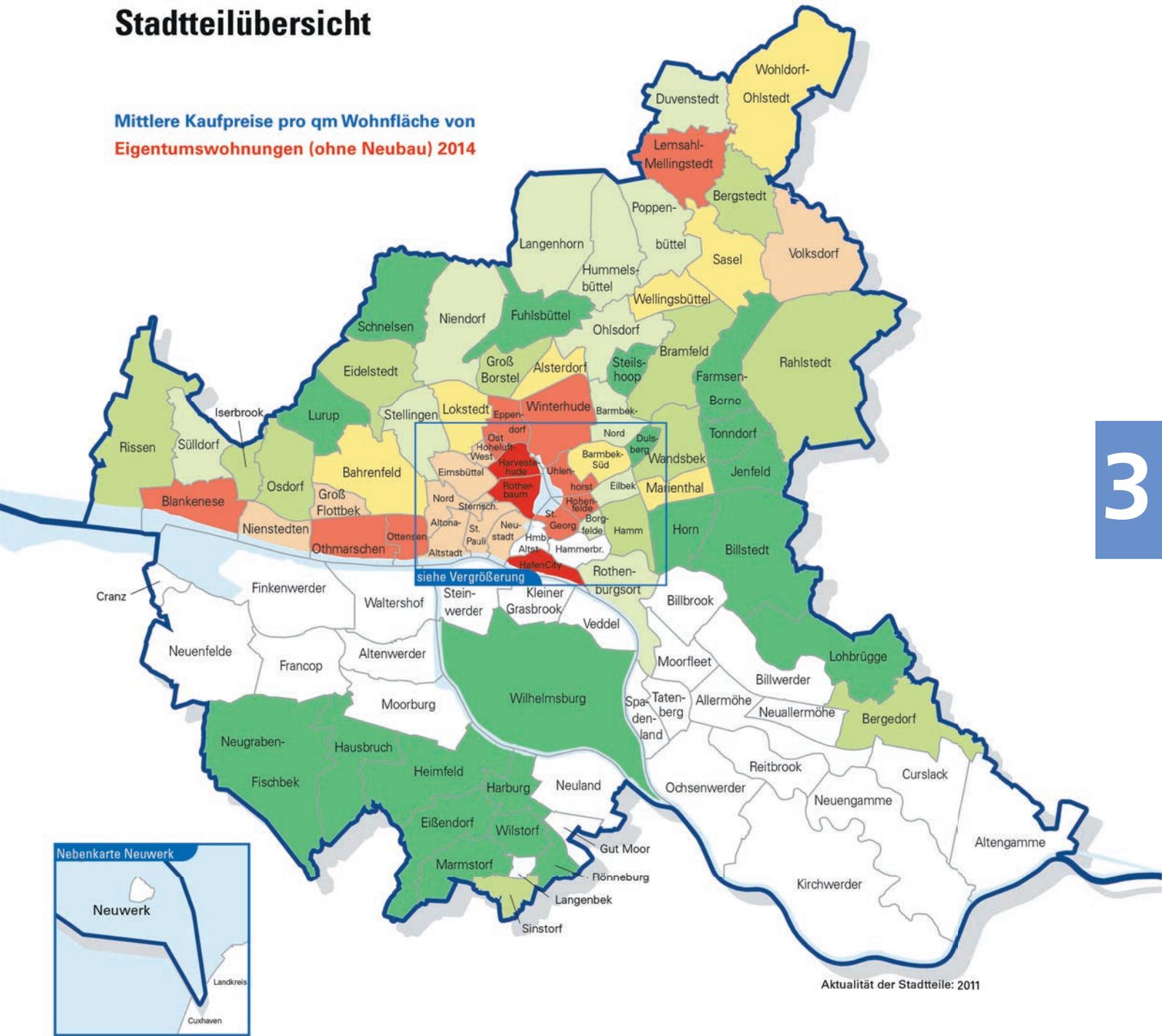
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.500	1.376	1.131	769	1.908
	Maximum	2.842	3.865	3.900	6.981	17.200
	Mittelwert	2.152	2.605	2.796	4.072	5.345
	Anzahl	10	11	30	225	174
1920 bis 1939	Minimum	676	1.359	1.730	2.236	2.578
	Maximum	1.615	3.940	3.816	8.271	10.878
	Mittelwert	1.126	2.476	2.754	3.878	4.623
	Anzahl	6	24	26	45	23
1940 bis 1959	Minimum	1.026	1.056	1.220	2.014	2.500
	Maximum	2.024	4.537	3.909	6.537	5.495
	Mittelwert	1.533	1.922	2.578	3.925	3.580
	Anzahl	15	50	61	96	23
1960 bis 1979	Minimum	800	441	1.176	1.398	1.811
	Maximum	3.178	4.486	4.145	5.163	9.959
	Mittelwert	1.732	2.120	2.301	3.138	4.559
	Anzahl	71	154	189	120	44
1980 bis 1989	Minimum	1.566	1.161	1.111	2.028	3.270
	Maximum	3.340	3.010	4.748	5.680	9.295
	Mittelwert	2.123	2.212	2.555	3.540	4.837
	Anzahl	10	97	65	55	20
1990 bis 1999	Minimum	1.338	1.000	1.324	2.147	2.941
	Maximum	3.846	3.846	4.105	5.732	12.000
	Mittelwert	2.557	2.568	2.791	3.762	5.106
	Anzahl	52	66	50	39	20
2000 bis 2009	Minimum	1.635	2.062	1.913	2.698	3.581
	Maximum	3.492	3.134	4.726	6.530	11.590
	Mittelwert	2.807	2.666	3.305	4.413	6.876
	Anzahl	7	9	25	44	23
ab 2010	Minimum	1.640	858	941	1.122	3.302
	Maximum	4.567	4.561	5.627	8.875	30.442
	Mittelwert	3.463	3.119	4.006	5.019	7.594
	Anzahl	82	105	263	343	126

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

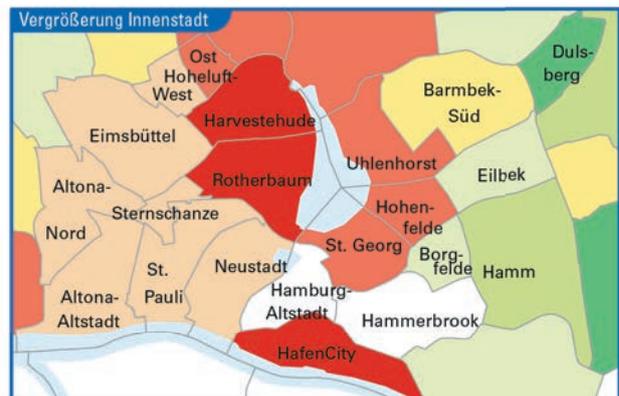
Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2014



3

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche [in Euro / Quadratmeter]

- keine Kauffälle
- bis 2190 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
- über 2190 bis 2502 (70% - 80%)
- über 2502 bis 2815 (80% - 90%)
- über 2815 bis 3441 (90% - 110%)
- über 3441 bis 4066 (110% - 130%)
- über 4066 bis 4692 (130% - 150%)
- über 4692 (über 150%)



Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2014
[in Euro / Quadratmeter]

Allermöhe	-
Alsterdorf	3.244
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	3.669
Altona-Nord	3.592
Bahrenfeld	3.040
Barmbek-Nord	2.594
Barmbek-Süd	3.157
Bergedorf	2.287
Bergstedt	2.344
Billbrook	-
Billstedt	1.704
Billwerder	-
Blankenese	4.352
Borgfelde	2.523
Bramfeld	2.426
Cranz	*
Curslack	*
Dulsberg	2.104
Duvenstedt	2.711
Eidelstedt	2.245
Eilbek	2.735
Eimsbüttel	3.848
Eißendorf	2.088
Eppendorf	4.383
Farmsen-Berne	2.122
Finkenwerder	*
Francop	-
Fuhlsbüttel	2.153
Groß Borstel	2.485
Groß Flottbek	3.585
Gut Moor	*
HafenCity	6.812

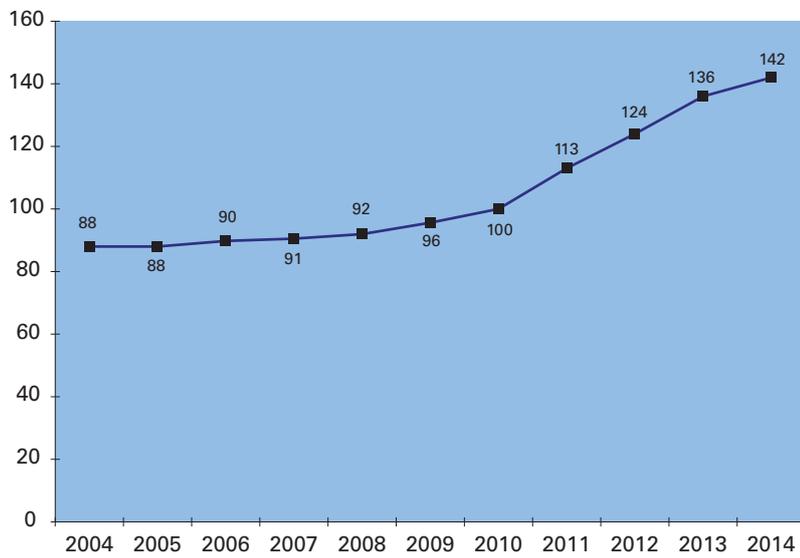
Hamburg-Altstadt	-
Hamm	2.246
Hammerbrook	-
Harburg	2.088
Harvestehude	6.269
Hausbruch	2.074
Heimfeld	2.066
Hoheluft-Ost	4.651
Hoheluft-West	4.048
Hohenfelde	4.209
Horn	1.910
Hummelsbüttel	2.507
Iserbrook	2.410
Jenfeld	1.893
Kirchwerder	*
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	*
Langenhorn	2.542
Lemsahl-Mellingstedt	4.535
Lohbrügge	1.810
Lokstedt	3.050
Lurup	1.954
Marienthal	2.905
Marmstorf	1.614
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	*
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	1.531
Neuland	-
Neustadt	3.588
Neuwerk	-
Niendorf	2.555
Nienstedten	4.047

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	2.729
Osdorf	2.279
Othmarschen	4.225
Ottensen	4.185
Poppenbüttel	2.746
Rahlstedt	2.192
Reitbrook	-
Rissen	2.482
Rönneburg	1.681
Rothenburgsort	2.795
Rotherbaum	4.955
St. Georg	4.388
St. Pauli	3.473
Sasel	2.909
Schnelsen	2.164
Sinstorf	2.197
Spadenland	-
Steilshoop	1.460
Steinwerder	-
Stellingen	2.599
Sternschanze	3.545
Sülldorf	2.743
Tatenberg	-
Tonndorf	2.184
Uhlenhorst	4.646
Veddel	-
Volksdorf	3.461
Waltershof	-
Wandsbek	2.319
Wellingsbüttel	3.037
Wilhelmsburg	1.417
Wilstorf	1.869
Winterhude	4.417
Wohldorf-Ohlstedt	3.329
Hamburg gesamt	3.128

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Jahresmittel 2010 = 100)

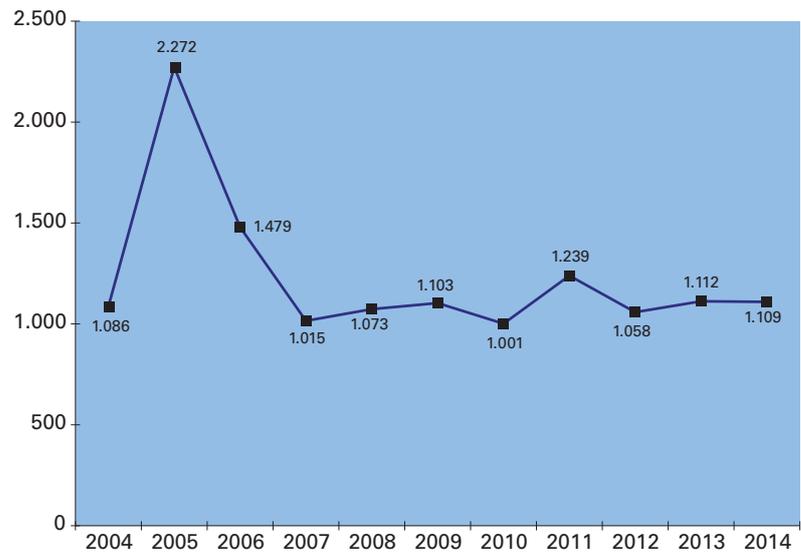


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

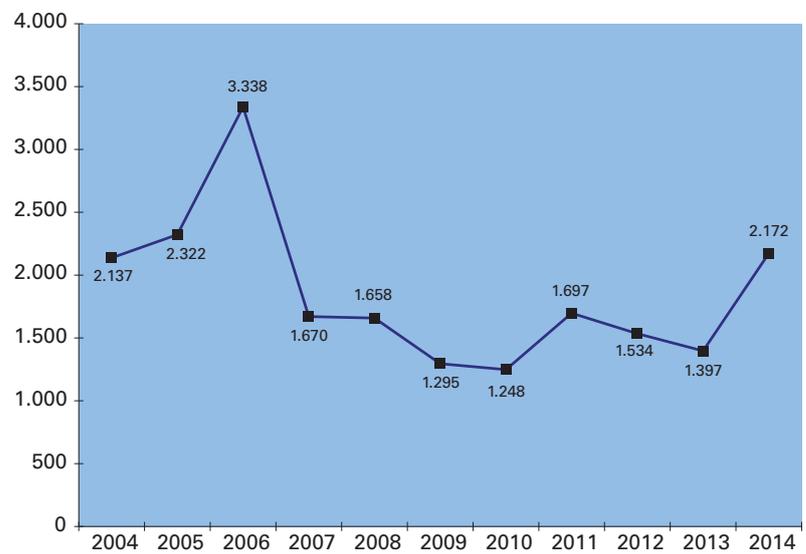
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

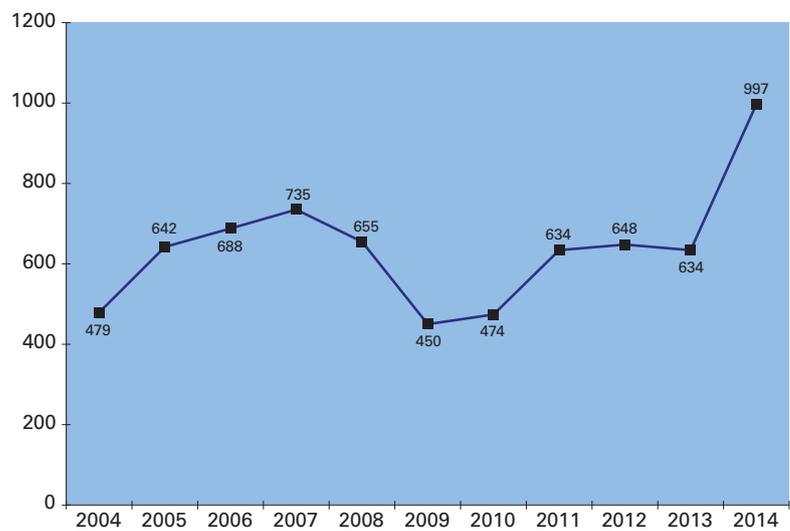
4.1.1 Vertragszahlen



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2014

	Vertragszahlen 2014 (2013 ± %)	Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± %)	Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± %)
Gesamt	1.109 (1.112 ± 0%)	2.171,7 (1.396,7 + 55%)	996,6 (633,8 + 57%)
Bauerwartungsland	15 (5 + 200%)	147,8 (103,0 + 43%)	44,2 (7,4 + 497%)
Rohbauland	5 (4 + 25%)	212,0 (15,1 + 1.304%)	55,2 (2,1 + 2.529%)
unselbstständiges / ungeteiltes Bauland	137 (152 - 10%)	306,7 (191,8 + 60%)	75,6 (65,8 + 15%)
selbstständiges Bauland	843 (855 - 1%)	1.116,5 (940,5 + 19%)	750,7 (530,0 + 42%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	95 (75 + 27%)	308,8 (68,2 + 353%)	69,7 (12,7 + 449%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	14 (21 - 2%)	79,1 (77,4 + 2%)	1,3 (16,2 - 92%)

4

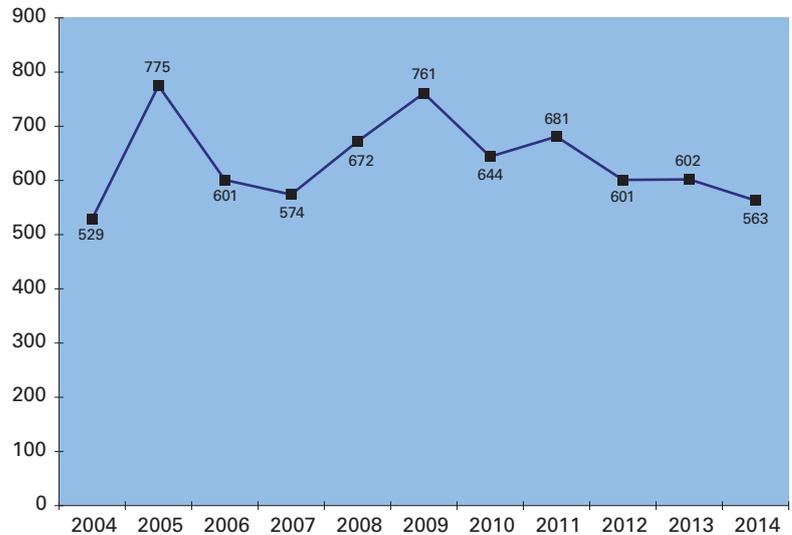
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2014

	Vertragszahlen 2014 (2013 ± %)	Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± %)	Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± %)
Gesamt	843 (855 - 1%)	1.116,5 (940,5 + 19%)	750,7 (530,0 + 42%)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	563 (602 - 6%)	361,9 (359,4 + 1%)	163,3 (137,0 + 19%)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	194 (165 + 18%)	419,4 (311,5 + 35%)	405,6 (269,4 + 51%)
sonstige Wohnungsnutzung	4 (17 - 76%)	13,4 (30,7 - 56%)	3,6 (17,7 - 80%)
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 4.4	31 (31 ± 0%)	114,4 (88,8 + 29%)	104,1 (74,7 + 39%)
Gewerbeflächen siehe Kapitel 4.5	28 (20 + 40%)	144,9 (127,2 + 14%)	48,6 (18,0 + 170%)
sonstige Baugrundstücke	23 (20 + 15%)	63,1 (23,4 + 170%)	25,7 (12,9 + 99%)

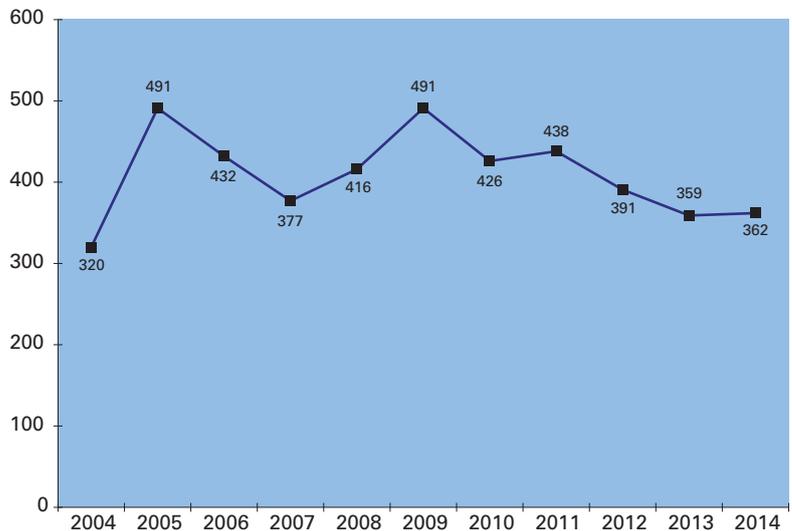
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

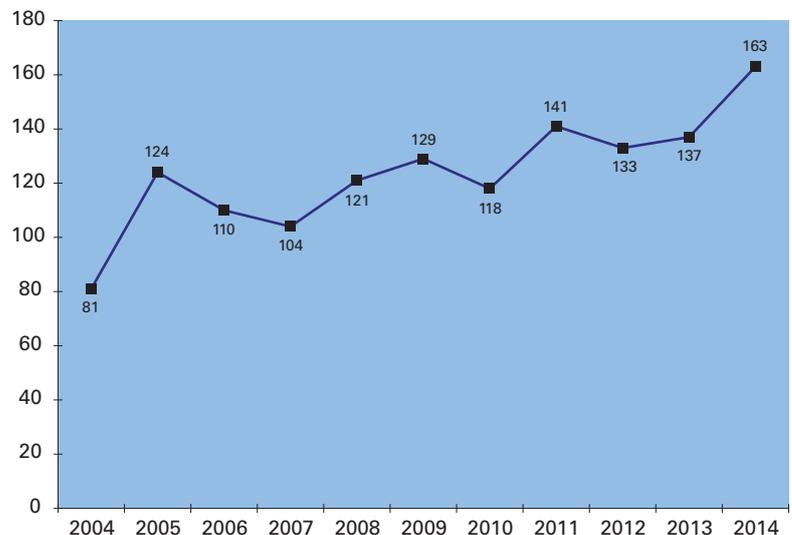
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Garten- und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2014

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2014 (2013 ± %)	Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± %)	Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± %)
Gesamt	563 (602 - 6%)	361,9 (359,4 + 1%)	163,3 (137,0 + 19%)
Reihenhäuser	46 (72 - 36%)	12,3 (19,2 - 36%)	6,2 (7,5 - 6%)
Doppelhaushälften	123 (168 - 27%)	47,7 (64,0 - 25%)	19,7 (23,0 - 14%)
freistehende Einfamilienhäuser	329 (288 + 14%)	231,9 (212,5 + 9%)	96,7 (80,9 + 20%)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	59 (62 - 5%)	65,5 (52,7 + 24%)	38,6 (22,0 + 75%)
Wohnhäuser mit teilverwerblicher Nutzung	0 (1 - 100%)	0,0 (1,2 - 100%)	0,0 (0,3 - 100%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	6 (11 - 56%)	4,2 (9,5 - 56%)	2,1 (3,3 - 36%)

4

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2014



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2014

Allermöhe	-
Alsterdorf	2
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	2
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	7
Bergstedt	13
Billbrook	-
Billstedt	31
Billwerder	-
Blankenese	11
Borgfelde	-
Bramfeld	29
Cranz	-
Curslack	4
Dulsberg	-
Duvenstedt	9
Eidelstedt	13
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißendorf	4
Eppendorf	1
Farmsen-Berne	19
Finkenwerder	2
Francop	-
Fuhlsbüttel	2
Groß Borstel	2
Groß Flottbek	4
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	1
Hausbruch	6
Heimfeld	4
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	2
Hummelsbüttel	7
Iserbrook	9
Jenfeld	7
Kirchwerder	7
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	10
Lemsahl-Mellingstedt	12
Lohbrügge	13
Lokstedt	3
Lurup	14
Marienthal	7
Marmstorf	4
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	2
Neuengamme	4
Neugraben-Fischbek	12
Neuland	1
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	45
Nienstedten	7

Ochsenwerder	4
Ohlsdorf	3
Osdorf	6
Othmarschen	2
Ottensen	-
Poppenbüttel	19
Rahlstedt	41
Reitbrook	-
Rissen	16
Rönneburg	1
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	1
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	40
Schnelsen	21
Sinstorf	2
Spadenland	1
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	10
Sternschanze	-
Sülldorf	6
Tatenberg	-
Tonndorf	-
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkisdorf	16
Waltershof	-
Wandsbek	-
Wellingsbüttel	15
Wilhelmsburg	5
Wilstorf	-
Winterhude	1
Wohldorf-Ohlstedt	20
Hamburg gesamt	563

4.2.4 Gesamtkaufpreise

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

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	70.000		70.000
	Maximum	358.000	*	358.000
	Mittelwert	152.700		152.700
	Größe	256 m ²		256 m ²
	Anzahl	20	0	20
Doppelhaushälfte	Minimum	55.000		55.000
	Maximum	369.000	*	369.000
	Mittelwert	161.300		161.300
	Größe	400 m ²		400 m ²
	Anzahl	99	0	99
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	48.800	156.000	48.800
	Maximum	5.235.000	190.600	5.235.000
	Mittelwert	302.700	177.900	301.500
	Größe	716 m ²	569 m ²	715 m ²
	Anzahl	303	3	306
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	130.000		130.000
	Maximum	8.080.000	*	8.080.000
	Mittelwert	655.800		655.800
	Größe	1.101 m ²		1.101 m ²
	Anzahl	56	0	56
Sonstige Bauweisen	Minimum	269.000		269.000
	Maximum	795.000	*	795.000
	Mittelwert	466.000		466.000
	Größe	988 m ²		988 m ²
	Anzahl	4	0	4

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 2014 (mit FHH-Verkäufen)

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum		70.000		142.500	182.200	70.000
	Maximum	*	127.400	*	358.000	268.900	358.000
	Mittelwert		97.000		198.700	236.700	152.700
	Größe		250 m ²		258 m ²	187 m ²	256 m ²
	Anzahl	2	7	1	7	3	20
Doppelhaus-hälfte	Minimum	80.000	88.000	83.100	55.000		55.000
	Maximum	101.900	303.000	285.500	369.000	*	369.000
	Mittelwert	89.000	143.800	152.000	206.500		161.300
	Größe	429 m ²	413 m ²	371 m ²	442 m ²		400 m ²
	Anzahl	3	24	48	24	0	99
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	60.000	96.900	70.000	48.800	910.000	48.800
	Maximum	232.000	400.000	770.000	1.312.000	5.235.000	5.235.000
	Mittelwert	123.400	207.400	247.100	377.300	1.755.000	301.500
	Größe	715 m ²	682 m ²	675 m ²	764 m ²	1113 m ²	715 m ²
	Anzahl	22	63	127	87	7	306
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	158.000	130.000	153.500	307.100	767.500	130.000
	Maximum	492.100	459.000	713.000	1.380.000	8.080.000	8.080.000
	Mittelwert	255.000	288.000	332.500	541.500	2.132.600	655.800
	Größe	2.150 m ²	825 m ²	739 m ²	922 m ²	1.363 m ²	1.101 m ²
	Anzahl	8	9	16	14	9	56
Sonstige Bauweisen	Minimum						269.000
	Maximum	*	*	*	*	*	795.000
	Mittelwert						466.000
	Größe						988 m ²
	Anzahl	0	1	1	2	0	4
Alle Bauweisen	Minimum	60.000	70.000	70.000	48.800	182.200	48.800
	Maximum	492.100	459.000	770.000	1.380.000	8.080.000	8.080.000
	Mittelwert	148.400	194.000	229.800	357.900	1.694.100	309.000
	Größe	995 m ²	608 m ²	603 m ²	701 m ²	1.085 m ²	679 m ²
	Anzahl	35	104	193	134	19	485

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 bzw. mit

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2014

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	171	124	124
	Maximum	1.946	211	1.946
	Mittelwert	555	196	482
	Anzahl	39	10	49
Doppelhaushälfte	Minimum	127	231	127
	Maximum	841	715	841
	Mittelwert	426	431	427
	Anzahl	100	5	105
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	95	67	67
	Maximum	3.280	1.674	3.280
	Mittelwert	417	396	416
	Anzahl	313	12	325
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	53		53
	Maximum	4.501	*	4.501
	Mittelwert	604		600
	Anzahl	69	1	70
Sonstige Bauweisen	Minimum	350		350
	Maximum	648	*	648
	Mittelwert	459		459
	Anzahl	4	0	4
Alle Bauweisen	Minimum	53	67	53
	Maximum	4.501	1.674	4.501
	Mittelwert	454	327	447
	Anzahl	525	28	553

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Quadratmeterpreise

von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2014 (ohne FHH-Verkäufe)

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	171	186	246	461	1.257	171
	Maximum	320	496	1.057	1.946	1.280	1.946
	Mittelwert	232	345	453	801	1.267	555
	Anzahl	4	13	8	11	3	39
Doppelhaus-hälfte	Minimum	154	127	174	247		127
	Maximum	320	538	721	841	*	841
	Mittelwert	222	380	427	499		426
	Anzahl	3	25	48	24	0	100
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	95	131	116	103	1.034	95
	Maximum	442	526	723	995	3.280	3.280
	Mittelwert	193	327	380	506	1.457	417
	Anzahl	23	63	128	92	7	313
Ein- / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	53	210	288	314	546	53
	Maximum	252	593	667	1.340	4.501	4.501
	Mittelwert	163	354	456	632	1.621	604
	Anzahl	8	12	21	19	9	69
Sonstige Bauweisen	Minimum						350
	Maximum	*	*	*	*	*	648
	Mittelwert						459
	Anzahl	0	1	1	2	0	4
Alle Bauweisen	Minimum	53	127	116	103	546	53
	Maximum	442	593	1.057	1.946	4.501	4.501
	Mittelwert	193	343	402	543	1.505	454
	Anzahl	38	114	206	148	19	525

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 31.12.2013

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße

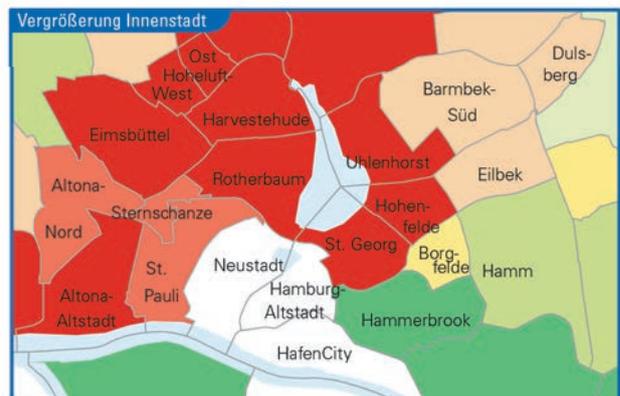


Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 273 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 273 bis 382 (50% - 70%)
	über 382 bis 491 (70% - 90%)
	über 491 bis 601 (90% - 110%)
	über 601 bis 819 (110% - 150%)
	über 819 bis 1092 (150% - 200%)
	über 1092 (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 31.12.2013

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	33	186	197	187
Alsterdorf	162	429	1.450	669
Altengamme	42	186	203	192
Altenwerder	1	157	157	157
Altona-Altstadt	44	963	1.914	1.210
Altona-Nord	27	708	1.079	853
Bahrenfeld	244	278	963	610
Barmbek-Nord	63	360	685	670
Barmbek-Süd	35	685	685	685
Bergedorf	454	267	545	413
Bergstedt	249	371	615	417
Billbrook	19	191	197	193
Billstedt	636	191	348	301
Billwerder	20	186	209	192
Blankenese	481	789	2.901	1.521
Borgfelde	13	569	569	569
Bramfeld	773	336	580	404
Cranz	9	157	174	162
Curslack	55	186	278	230
Dulsberg	7	360	685	638
Duvenstedt	162	348	464	400
Eidelstedt	502	267	406	348
Eilbek	277	499	1.067	801
Eimsbüttel	79	325	1.624	1.169
Eißendorf	296	232	325	288
Eppendorf	92	719	3.133	1.900

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	581	336	429	387
Finkenwerder	218	180	313	255
Francop	13	157	162	160
Fuhlsbüttel	203	383	545	511
Groß Borstel	139	348	603	475
Groß Flottbek	298	487	1.392	1.033
Gut Moor	6	157	157	157
HafenCity	0	-	-	-
Hamburg-Altstadt	0	-	-	-
Hamm	60	244	383	342
Hammerbrook	1	244	244	244
Harburg	97	114	325	260
Harvestehude	146	1.624	5.453	3.047
Hausbruch	243	168	290	235
Heimfeld	197	162	371	293
Hoheluft-Ost	16	777	1.798	1.735
Hoheluft-West	16	1.160	1.972	1.363
Hohenfelde	37	951	1.566	1.267
Horn	127	232	418	287
Hummelsbüttel	311	371	696	466
Iserbrook	173	452	673	528
Jenfeld	324	302	406	348
Kirchwerder	184	186	278	202
Kleiner Grasbrook	0	-	-	-
Langenbek	81	226	278	243
Langenhorn	733	220	360	302

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	199	371	545	419
Lohbrügge	327	209	441	384
Lokstedt	297	406	1.125	647
Lurup	369	278	406	327
Marienthal	341	406	569	497
Marmstorf	223	220	336	305
Moorburg	21	157	157	157
Moorfleet	41	174	197	182
Neuallermöhe	164	267	302	290
Neuenfelde	89	128	186	156
Neuengamme	103	197	244	214
Neugraben-Fischbek	535	139	302	259
Neuland	32	139	197	179
Neustadt	0	-	-	-
Neuwerk	1	44	44	44
Niendorf	685	278	685	462
Nienstedten	219	789	2.088	1.192
Ochsenwerder	63	186	209	192
Ohlsdorf	178	429	673	576
Osdorf	322	302	1.392	708
Othmarschen	302	859	2.436	1.295
Ottensen	81	1.009	2.552	1.263
Poppenbüttel	661	336	824	451
Rahlstedt	1343	290	499	398
Reitbrook	21	186	186	186
Rissen	338	325	893	555

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	87	139	278	246
Rothenburgsort	29	197	232	231
Rotherbaum	192	1.450	6.497	2.745
St. Georg	12	1.450	3.017	1.581
St. Pauli	15	951	951	951
Sasel	604	429	696	498
Schnelsen	432	278	522	415
Sinstorf	83	203	244	220
Spadenland	17	197	203	203
Steilshoop	64	360	441	372
Steinwerder	2	174	174	174
Stellingen	269	267	441	373
Sternschanze	8	951	951	951
Sülldorf	145	487	1.276	661
Tatenberg	15	203	203	203
Tonndorf	274	267	406	360
Uhlenhorst	80	685	5.801	2.486
Veddel	18	139	180	169
Volksdorf	502	371	627	566
Waltershof	0	-	-	-
Wandsbek	637	336	569	395
Wellingsbüttel	336	406	824	729
Wilhelmsburg	403	110	191	155
Wilstorf	170	244	313	266
Winterhude	163	534	6.033	2.095
Wohldorf-Ohlstedt	192	348	510	449
Hamburg gesamt	20.683	44	6.497	546

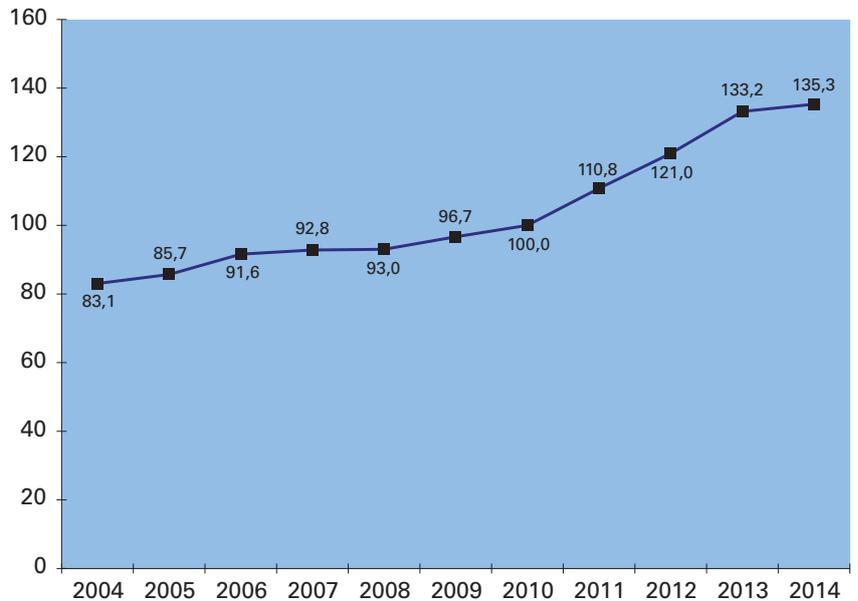
4.2.6 Indexreihen

Baulandindex (Jahresmittel 2010 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze)

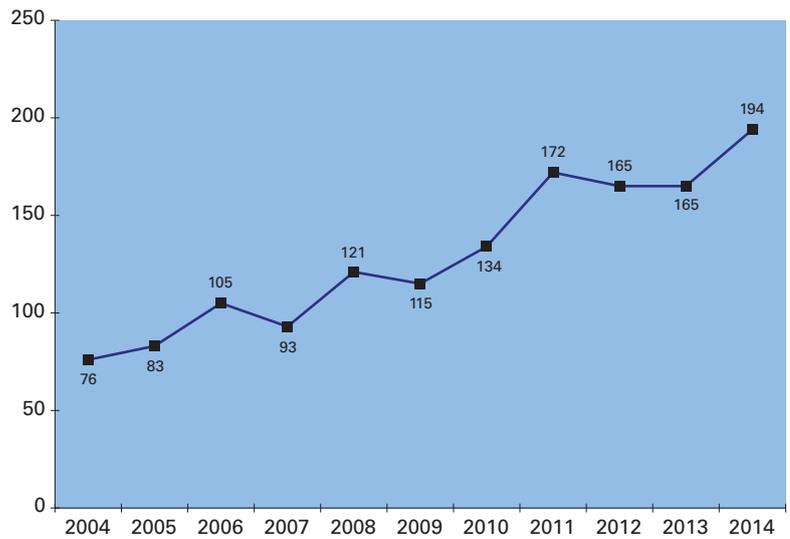
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
2004	86,5	82,5	83,1	80,4	88,0
2005	89,9	86,9	85,7	81,8	85,9
2006	90,8	92,1	91,6	85,1	88,4
2007	86,9	94,3	92,8	87,8	94,3
2008	81,7	92,5	93,0	89,4	106,0
2009	83,9	93,8	96,7	93,0	114,2
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	115,5	110,5	110,8	113,1	125,1
2012	108,4	121,5	121,0	123,2	149,5
2013	132,0	134,3	133,2	137,4	132,1
2014	121,9	142,8	135,3	138,4	154,6

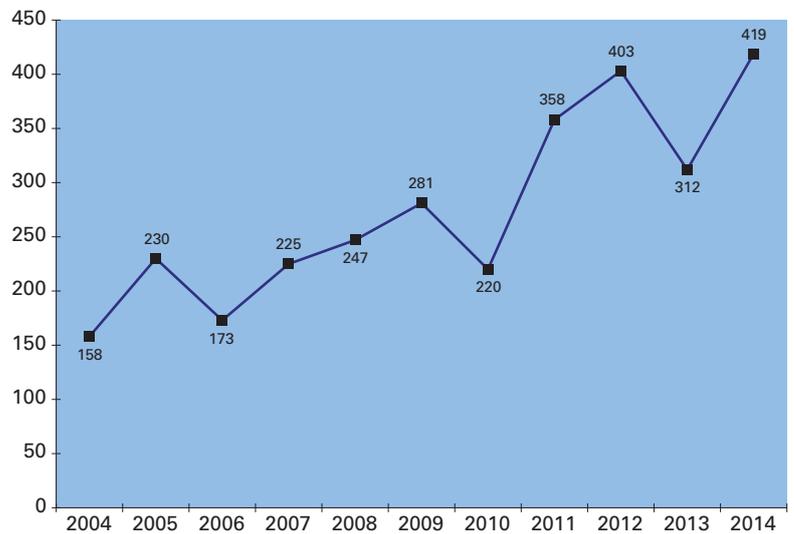
Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Jahresmittel 2010 = 100)



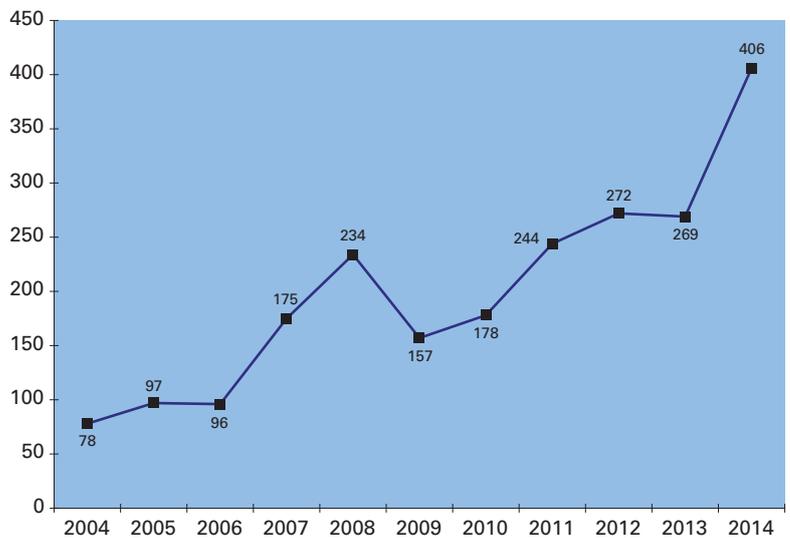
**4.3 Bauplätze für den
Geschosswohnungsbau**
4.3.1 Vertragszahlen



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2014

	Vertragszahlen 2014 (2013 ± %)	Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± %)	Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± %)
Gesamt	194 (165 + 18%)	419,4 (311,4 + 35%)	405,6 (269,4 + 51%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	27 (17 + 59%)	89,5 (21,8 + 311%)	96,4 (40,8 + 136%)
ohne teilgewerbliche Nutzung	167 (148 + 13%)	329,8 (289,6 + 14%)	309,2 (228,6 + 35%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	90 (90 ± 0%)	151,7 (107,8 + 41%)	169,7 (110,5 + 54%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	64 (53 + 57%)	155,8 (99,3 + 57%)	159,0 (119,1 + 34%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	40 (22 + 7%)	111,8 (104,3 + 7%)	76,9 (39,8 + 93%)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	11 (9 + 34%)	28,3 (42,8 - 34%)	14,7 (15,1 - 3%)

4.3.4 Quadratmeterpreise

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

Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit (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 2014

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum	101	221	292	410	622	101
	Maximum	958	1.699	1.784	3.940	8.555	8.555
	Mittelwert	497	534	718	1.712	3.262	1.140
	Mittlere GSF	3.602	1.427	1.839	1.747	1.902	1.896
	Anzahl	12	27	40	37	9	125
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum	241	295	315	369	1.635	241
	Maximum	1.946	1.131	1.736	3.417	532	5.326
	Mittelwert	688	685	913	1.356	3.027	1.126
	Mittlere GFZ	1,14	1,09	1,04	2,06	1,32	1,40
	Anzahl	12	25	35	37	8	117

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte
pro Quadratmeter Wohnfläche zum 31.12.2013

Geschosswohnungsbau
mit ortstypischer Geschossflächenzahl

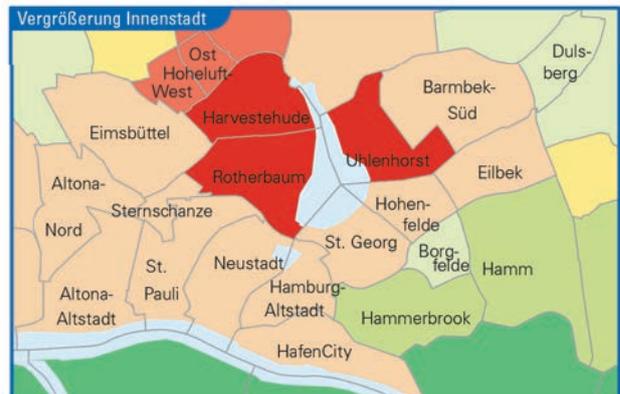


Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 512 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 512 bis 717 (50% - 70%)
	über 717 bis 922 (70% - 90%)
	über 922 bis 1126 (90% - 110%)
	über 1126 bis 1536 (110% - 150%)
	über 1536 bis 2048 (150% - 200%)
	über 2048 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2013

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	20	354	498	418
Alsterdorf	155	720	2.205	1.338
Altengamme	20	372	412	410
Altenwerder	3	254	304	271
Altona-Altstadt	360	787	2.490	1.291
Altona-Nord	185	729	1.565	1.196
Bahrenfeld	278	498	1.849	1.206
Barmbek-Nord	509	742	1.493	893
Barmbek-Süd	367	875	1.493	1.239
Bergedorf	420	372	1.237	739
Bergstedt	305	731	1.280	910
Billbrook	26	367	412	403
Billstedt	511	375	626	545
Billwerder	12	350	498	449
Blankenese	356	1.326	3.983	2.087
Borgfelde	62	531	1.024	728
Bramfeld	767	532	1.024	808
Cranz	9	352	370	368
Curslack	27	412	583	419
Dulsberg	163	685	987	758
Duvenstedt	196	679	1.010	853
Eidelstedt	479	449	953	716
Eilbek	277	792	1.987	1.147
Eimsbüttel	552	768	2.585	1.366
Eißenhof	243	485	754	648
Eppendorf	247	931	3.462	1.937

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	589	546	1.010	791
Finkenwerder	180	423	512	500
Francop	4	313	313	313
Fuhlsbüttel	199	594	1.074	834
Groß Borstel	111	667	1.323	971
Groß Flottbek	195	756	3.271	2.248
Gut Moor	1	356	356	356
HafenCity	94	371	2.489	1.478
Hamburg-Altstadt	149	1.192	2.939	1.516
Hamm	369	392	868	644
Hammerbrook	83	451	868	624
Harburg	371	273	734	522
Harvestehude	202	797	6.782	3.491
Hausbruch	126	352	768	499
Heimfeld	244	350	882	617
Hoheluft-Ost	99	1.113	2.270	1.708
Hoheluft-West	77	869	2.994	1.546
Hohenfelde	104	750	4.015	1.357
Horn	320	482	720	571
Hummelsbüttel	345	498	1.408	864
Iserbrook	103	753	1.493	1.006
Jenfeld	327	358	637	538
Kirchwerder	94	412	412	412
Kleiner Grasbrook	4	311	311	311
Langenbek	31	612	654	641
Langenhorn	420	484	711	634

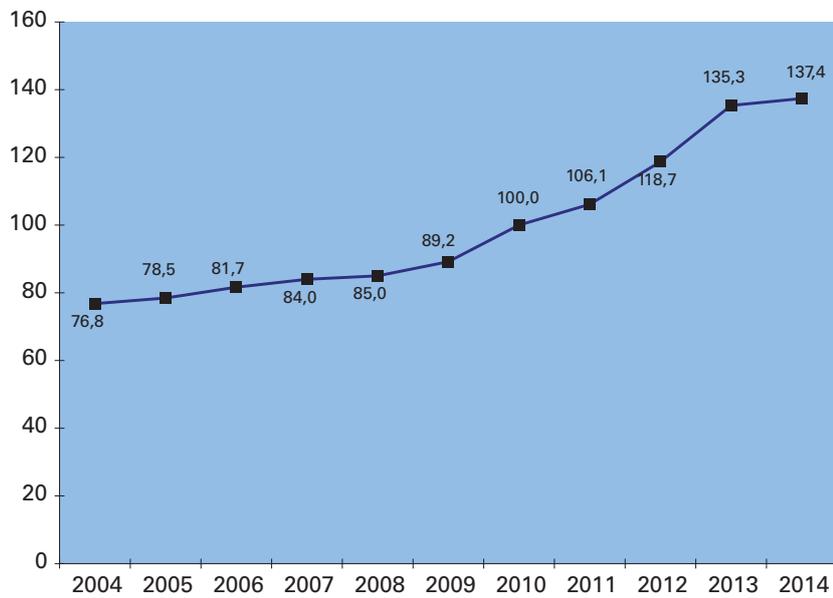
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	238	868	1.323	879
Lohbrügge	330	487	910	683
Lokstedt	274	551	1.778	1.107
Lurup	248	403	703	616
Marienthal	344	555	1.166	924
Marmstorf	98	514	668	595
Moorburg	6	313	313	313
Moorfleet	13	412	498	419
Neuallermöhe	156	507	612	559
Neuenfelde	41	318	341	340
Neuengamme	34	412	412	412
Neugraben-Fischbek	329	404	768	581
Neuland	19	338	356	355
Neustadt	251	1.037	2.999	1.422
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	530	697	1.280	1.012
Nienstedten	159	1.422	4.267	2.313
Ochsenwerder	30	401	412	411
Ohlsdorf	228	633	1.565	1.078
Osdorf	218	518	2.205	1.259
Othmarschen	246	795	3.698	1.920
Ottensen	390	991	5.832	1.346
Poppenbüttel	696	626	1.408	1.020
Rahlstedt	1350	581	1.038	857
Reitbrook	6	412	412	412
Rissen	155	890	1.636	1.220

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	49	356	654	629
Rothenburgsort	80	340	597	510
Rotherbaum	244	1.088	7.303	3.130
St. Georg	152	636	2.629	1.382
St. Pauli	269	869	2.085	1.280
Sasel	646	857	1.209	1.080
Schnelsen	438	609	981	746
Sinstorf	36	526	654	552
Spadenland	8	412	412	412
Steilshoop	137	295	668	443
Steinwerder	6	314	370	323
Stellingen	318	473	1.392	883
Sternschanze	74	763	1.326	1.157
Sülldorf	84	768	1.849	1.164
Tatenberg	7	412	412	412
Tonndorf	275	416	853	644
Uhlenhorst	195	991	6.920	2.140
Veddel	42	269	356	298
Volksdorf	626	967	1.565	1.272
Waltershof	1	512	512	512
Wandsbek	652	555	1.061	803
Wellingsbüttel	335	1.024	1.408	1.318
Wilhelmsburg	422	226	455	347
Wilstorf	165	454	654	563
Winterhude	542	659	6.363	1.516
Wohldorf-Ohlstedt	251	705	1.010	898
Hamburg gesamt	23.830	226	7.303	1.024

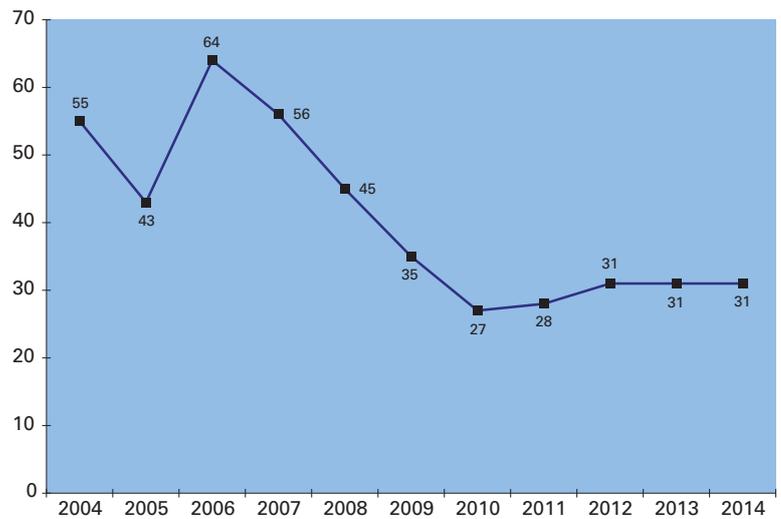
4.3.5 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)

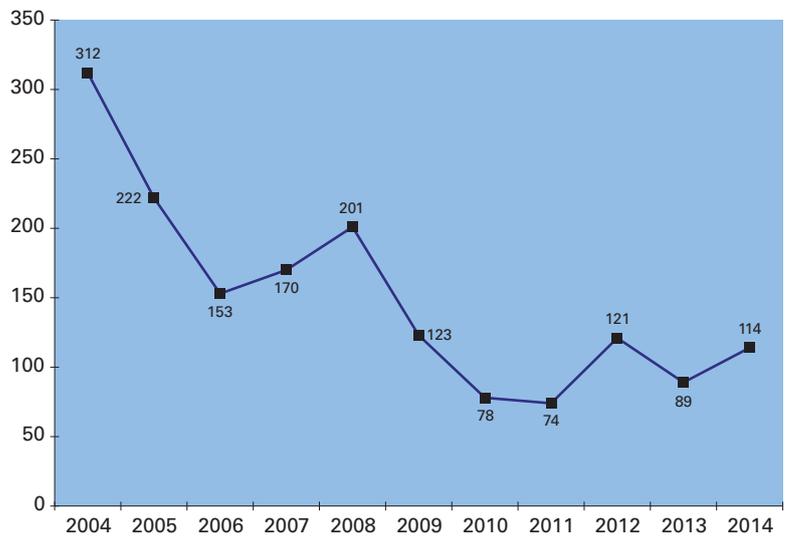


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

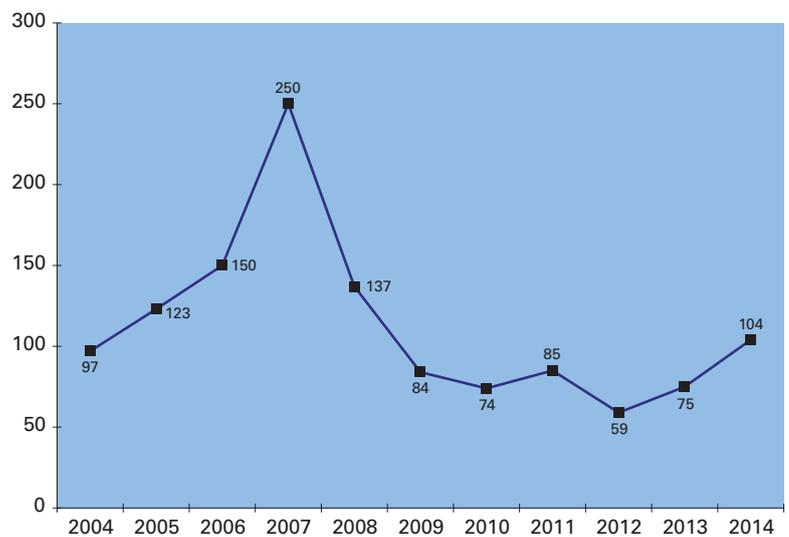
4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser
4.4.1 Vertragszahlen



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2014

	Vertragszahlen 2014 (2013 ± %)	Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± %)	Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± %)
Gesamt	31 (31 ± 0%)	114,4 (88,8 + 29%)	104,1 (74,7 + 39%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser	6 (7 - 14%)	27,2 (19,1 + 42%)	11,6 (8,8 + 32%)
reine Bürohäuser	10 (9 + 11%)	46,4 (39,1 + 19%)	26,4 (12,1 + 118%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	15 (15 ± 0%)	40,8 (30,6 + 33%)	66,0 (53,8 + 23%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt	2 (1 + 100%)	2,7 (0,9 + 200%)	16,8 (10,2 + 65%)
Innenstadtrand	4 (6 - 33%)	11,8 (17,2 - 31%)	28,0 (31,9 - 12%)
sonstige Lagen	25 (24 + 4%)	99,9 (70,7 + 41%)	59,3 (32,6 + 82%)

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 HafenCity (Ortsteile 101–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) (Ortsteile 109–117, 207, 311–312).

4.4.4 Quadratmeterpreise

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

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2014

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2014	2014	2014
Gesamt	991	19	3.891
Reine Geschäftshäuser	378	5	5.267
Reine Bürohäuser	784	4	4.392
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	1.380	10	3.004
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze	0	0	0

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² 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 2014

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² WGF]	Anzahl der Fälle	Mittlere WGFZ
	2014	2014	2014
Gesamt	718	16	1,19
Reine Geschäftshäuser	1.296	4	0,32
Reine Bürohäuser	332	3	1,83
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	589	9	1,35
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	–	0	–

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 31.12.2013

Bürogrundstücke

mit ortstypischer Geschossflächenzahl

4

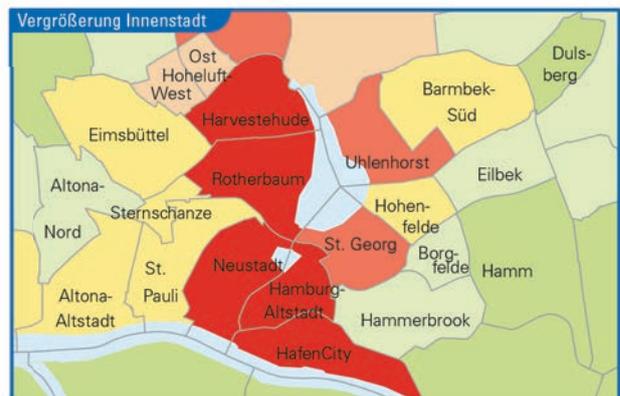


Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter WGF]

keine Bodenrichtwerte	
bis 205 (bis 50% des Hamburg-Mittels)	
über 205 bis 286 (50% - 70%)	
über 286 bis 368 (70% - 90%)	
über 368 bis 450 (90% - 110%)	
über 450 bis 614 (110% - 150%)	
über 614 bis 818 (150% - 200%)	
über 818 (über 200%)	

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche (WGF) für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2013

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	239	230	911	377
Altona-Nord	110	232	373	298
Bahrenfeld	228	204	384	321
Barmbek-Nord	208	243	508	365
Barmbek-Süd	203	239	603	370
Bergedorf	258	180	447	269
Bergstedt	174	220	441	250
Billbrook	63	198	237	228
Billstedt	197	196	316	281
Billwerder	13	150	237	187
Blankenese	353	294	915	565
Borgfelde	51	236	426	310
Bramfeld	379	257	395	323
Cranz	9	186	226	222
Curslack	21	249	249	249
Dulsberg	53	231	305	256
Duvenstedt	151	249	316	253
Eidelstedt	143	223	508	298
Eilbek	272	274	463	367
Eimsbüttel	375	262	676	408
Eißendorf	79	242	362	291
Eppendorf	153	311	1.418	681

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	349	261	407	319
Finkenwerder	82	198	249	239
Francop	6	226	226	226
Fuhlsbüttel	100	320	646	403
Groß Borstel	72	286	418	344
Groß Flottbek	82	320	825	408
Gut Moor	0	-	-	-
HafenCity	130	219	1.638	1.034
Hamburg-Altstadt	321	316	2.518	1.349
Hamm	186	211	374	260
Hammerbrook	143	236	1.649	315
Harburg	274	205	451	301
Harvestehude	175	506	1.808	1.144
Hausbruch	61	226	328	268
Heimfeld	121	200	305	252
Hoheluft-Ost	75	325	1.437	589
Hoheluft-West	75	249	750	513
Hohenfelde	90	268	1.667	405
Horn	123	225	316	266
Hummelsbüttel	168	267	452	373
Iserbrook	47	221	407	340
Jenfeld	285	206	407	284
Kirchwerder	55	226	249	241
Kleiner Grasbrook	26	282	282	282
Langenbek	12	271	282	272
Langenhorn	218	249	418	318

4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	189	249	339	250
Lohbrügge	130	189	291	233
Lokstedt	174	246	441	348
Lurup	107	209	339	311
Marienthal	296	234	621	330
Marmstorf	57	255	362	280
Moorburg	10	195	226	220
Moorfleet	18	169	237	211
Neuallermöhe	26	223	282	257
Neuenfelde	21	204	226	225
Neuengamme	23	249	249	249
Neugraben-Fischbek	129	213	405	286
Neuland	27	234	249	248
Neustadt	293	425	3.616	1.357
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	429	248	520	322
Nienstedten	74	384	1.130	494
Ochsenwerder	13	219	226	225
Ohlsdorf	81	310	531	473
Osdorf	92	286	452	367
Othmarschen	92	296	1.130	504
Ottensen	224	235	1.130	392
Poppenbüttel	462	260	655	332
Rahlstedt	1164	173	463	318
Reitbrook	6	226	226	226
Rissen	77	306	508	356

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	23	223	271	263
Rothenburgsort	97	180	384	255
Rotherbaum	223	606	1.808	1.025
St. Georg	164	567	1.381	813
St. Pauli	224	261	1.321	406
Sasel	538	279	520	343
Schnelsen	162	258	339	312
Sinstorf	27	271	271	271
Spadenland	3	169	226	207
Steilshoop	119	198	362	273
Steinwerder	59	233	282	272
Stellingen	183	196	406	260
Sternschanze	74	267	558	371
Sülldorf	37	265	452	294
Tatenberg	3	226	226	226
Tonndorf	154	250	362	308
Uhlenhorst	130	291	2.023	745
Veddel	55	177	362	261
Volksdorf	361	391	679	461
Waltershof	22	195	249	244
Wandsbek	605	225	635	323
Wellingsbüttel	260	339	531	392
Wilhelmsburg	301	189	282	240
Wilstorf	70	221	362	259
Winterhude	300	277	2.147	467
Wohldorf-Ohlstedt	176	249	282	251
Hamburg gesamt	15.545	140	3.616	409

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 31.12.2013

Bodenwertanteil einer gewerblichen Nutzung im EG einer mehrgeschossigen Bebauung



4

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter WGF]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 393 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 393 bis 550 (50% - 70%)
	über 550 bis 707 (70% - 90%)
	über 707 bis 865 (90% - 110%)
	über 865 bis 1179 (110% - 150%)
	über 1179 bis 1572 (150% - 200%)
	über 1572 (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 31.12.2013

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	33	320	400	398
Alsterdorf	62	540	840	644
Altengamme	15	320	320	320
Altenwerder	7	280	280	280
Altona-Altstadt	236	350	1.250	555
Altona-Nord	115	410	760	485
Bahrenfeld	183	410	580	472
Barmbek-Nord	233	440	700	525
Barmbek-Süd	210	460	820	574
Bergedorf	214	320	1.500	521
Bergstedt	58	560	610	590
Billbrook	41	280	280	280
Billstedt	188	280	740	433
Billwerder	13	280	430	372
Blankenese	110	620	1.050	738
Borgfelde	43	390	990	510
Bramfeld	222	440	610	539
Cranz	7	280	280	280
Curslack	11	320	320	320
Dulsberg	93	430	460	437
Duvenstedt	38	610	610	610
Eidelstedt	119	460	770	488
Eilbek	129	510	840	610
Eimsbüttel	379	490	920	672
Eißendorf	71	460	530	505
Eppendorf	138	530	1.850	852

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	195	480	600	502
Finkenwerder	96	280	390	342
Francop	3	280	280	280
Fuhlsbüttel	87	490	970	521
Groß Borstel	50	560	620	561
Groß Flottbek	43	540	950	578
Gut Moor	2	360	360	360
HafenCity	109	410	1.300	924
Hamburg-Altstadt	274	1.550	21.000	4.773
Hamm	195	360	530	465
Hammerbrook	122	390	1.600	486
Harburg	294	360	1.250	533
Harvestehude	144	700	2.900	1.299
Hausbruch	37	430	430	430
Heimfeld	84	300	630	489
Hoheluft-Ost	75	580	1.850	846
Hoheluft-West	68	560	900	769
Hohenfelde	81	540	1.200	681
Horn	109	410	490	437
Hummelsbüttel	94	480	620	539
Iserbrook	33	440	600	532
Jenfeld	96	430	560	477
Kirchwerder	67	320	320	320
Kleiner Grasbrook	11	250	360	290
Langenbek	10	460	460	460
Langenhorn	196	400	690	480

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	19	610	610	610
Lohbrügge	113	360	530	452
Lokstedt	130	530	620	564
Lurup	85	440	630	492
Marienthal	68	460	1.200	537
Marmstorf	38	460	460	460
Moorburg	6	280	280	280
Moorfleet	22	280	400	335
Neuallermöhe	27	400	460	427
Neuenfelde	25	280	280	280
Neuengamme	22	320	320	320
Neugraben-Fischbek	103	430	610	472
Neuland	18	360	360	360
Neustadt	288	570	24.000	4.339
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	155	550	850	576
Nienstedten	59	620	1.400	686
Ochsenwerder	16	320	320	320
Ohlsdorf	66	460	780	574
Osdorf	74	440	1.400	534
Othmarschen	59	470	540	477
Ottensen	258	470	1.000	580
Poppenbüttel	141	480	1.400	559
Rahlstedt	458	460	840	493
Reitbrook	6	320	320	320
Rissen	53	600	670	608

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	6	360	440	427
Rothenburgsort	88	330	480	385
Rotherbaum	213	670	3.100	1.416
St. Georg	148	520	3.000	1.203
St. Pauli	272	410	1.650	614
Sasel	260	560	630	563
Schnelsen	129	490	640	517
Sinstorf	23	460	460	460
Spadenland	4	320	320	320
Steilshoop	74	460	540	462
Steinwerder	11	250	250	250
Stellingen	224	460	540	505
Sternschanze	75	350	690	645
Sülldorf	24	490	490	490
Tatenberg	5	320	320	320
Tonndorf	121	400	690	446
Uhlenhorst	126	530	1.600	892
Veddel	42	350	360	357
Volksdorf	104	580	850	628
Waltershof	4	360	390	375
Wandsbek	317	430	1.250	510
Wellingsbüttel	59	600	890	669
Wilhelmsburg	255	250	470	368
Wilstorf	66	430	480	446
Winterhude	303	480	1.100	667
Wohldorf-Ohlstedt	19	610	610	610
Hamburg gesamt	10.824	250	24.000	786

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2013

1-geschossige Läden

4



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

White	keine Bodenrichtwerte
Dark Green	bis 327 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
Light Green	über 327 bis 458 (50% - 70%)
Yellow-Green	über 458 bis 589 (70% - 90%)
Yellow	über 589 bis 719 (90% - 110%)
Orange	über 719 bis 981 (110% - 150%)
Red-Orange	über 981 bis 1308 (150% - 200%)
Red	über 1308 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für 1-geschossige Läden zum 31.12.2013

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	33	360	360	360
Alsterdorf	62	580	610	582
Altengamme	15	360	360	360
Altenwerder	7	350	350	350
Altona-Altstadt	236	480	680	666
Altona-Nord	115	580	680	677
Bahrenfeld	183	410	710	506
Barmbek-Nord	233	580	620	606
Barmbek-Süd	210	600	620	605
Bergedorf	214	360	650	464
Bergstedt	58	420	520	460
Billbrook	41	280	280	280
Billstedt	188	280	520	420
Billwerder	13	280	400	354
Blankenese	110	500	500	500
Borgfelde	43	420	710	670
Bramfeld	222	580	650	615
Cranz	7	350	350	350
Curslack	11	360	360	360
Dulsberg	93	620	620	620
Duvenstedt	38	420	420	420
Eidelstedt	119	490	580	501
Eilbek	129	710	710	710
Eimsbüttel	379	530	680	620
Eißendorf	71	530	530	530
Eppendorf	138	610	800	619

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	195	490	650	563
Finkenwerder	96	350	350	350
Francop	3	350	350	350
Fuhlsbüttel	87	580	580	580
Groß Borstel	50	580	610	601
Groß Flottbek	43	500	710	690
Gut Moor	2	370	370	370
HafenCity	111	580	710	707
Hamburg-Altstadt	274	710	10.500	2.389
Hamm	195	420	710	629
Hammerbrook	122	420	710	636
Harburg	294	370	550	514
Harvestehude	144	610	1.250	674
Hausbruch	37	310	520	446
Heimfeld	84	460	530	499
Hoheluft-Ost	75	610	800	615
Hoheluft-West	68	530	680	645
Hohenfelde	81	710	710	710
Horn	109	460	580	493
Hummelsbüttel	94	580	580	580
Iserbrook	33	580	580	580
Jenfeld	96	480	650	613
Kirchwerder	67	360	360	360
Kleiner Grasbrook	11	360	520	418
Langenbek	10	530	530	530
Langenhorn	196	360	580	560

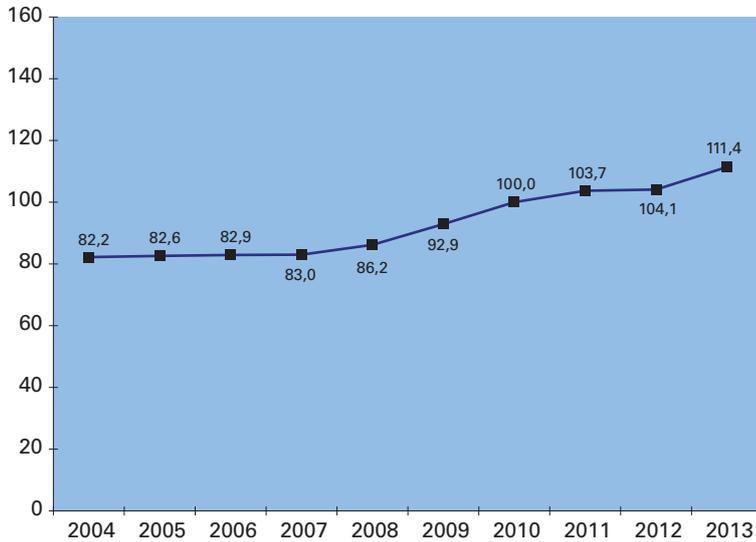
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	19	420	420	420
Lohbrügge	113	300	500	444
Lokstedt	130	530	610	532
Lurup	85	460	500	500
Marienthal	68	480	710	547
Marmstorf	38	530	530	530
Moorburg	6	350	350	350
Moorfleet	22	280	360	316
Neuallermöhe	27	360	360	360
Neuenfelde	25	350	350	350
Neuengamme	22	360	360	360
Neugraben-Fischbek	103	310	520	487
Neuland	18	370	370	370
Neustadt	288	680	12.000	2.308
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	155	540	610	549
Nienstedten	59	500	600	508
Ochsenwerder	16	360	360	360
Ohlsdorf	66	580	600	580
Osdorf	74	460	710	486
Othmarschen	59	480	500	499
Ottensen	258	480	680	486
Poppenbüttel	141	520	600	570
Rahlstedt	458	380	580	536
Reitbrook	6	360	360	360
Rissen	53	550	550	550

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	6	370	520	495
Rothenburgsort	88	420	580	491
Rotherbaum	213	680	1.550	751
St. Georg	148	710	1.300	747
St. Pauli	272	680	730	680
Sasel	260	520	520	520
Schnelsen	129	520	520	520
Sinstorf	23	530	530	530
Spadenland	4	360	360	360
Steilshoop	74	580	580	580
Steinwerder	11	360	360	360
Stellingen	224	490	580	578
Sternschanze	75	680	680	680
Sülldorf	24	550	550	550
Tatenberg	5	360	360	360
Tonndorf	121	540	660	557
Uhlenhorst	126	600	710	601
Veddel	42	520	520	520
Volksdorf	104	420	490	478
Waltershof	4	350	350	350
Wandsbek	317	480	710	543
Wellingsbüttel	59	580	580	580
Wilhelmsburg	255	360	520	516
Wilstorf	66	380	530	514
Winterhude	303	580	600	596
Wohldorf-Ohlstedt	19	420	420	420
Hamburg gesamt	10.826	280	12.000	654

4.4.5 Indexreihen

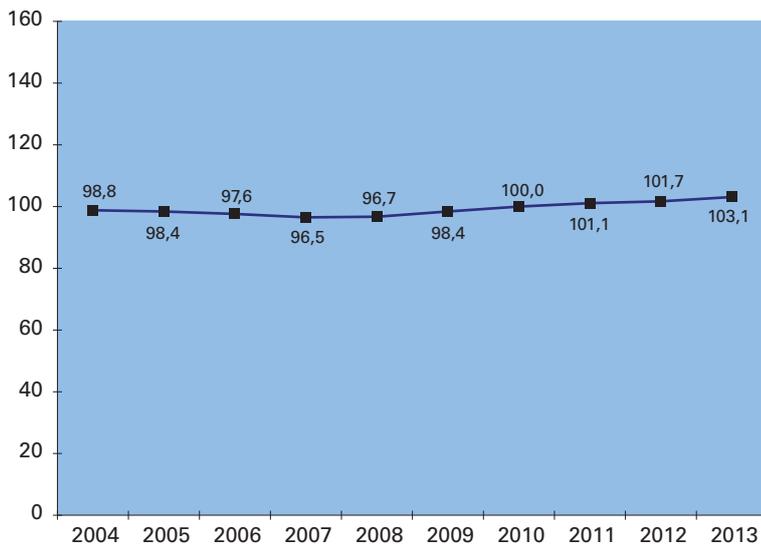
Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.



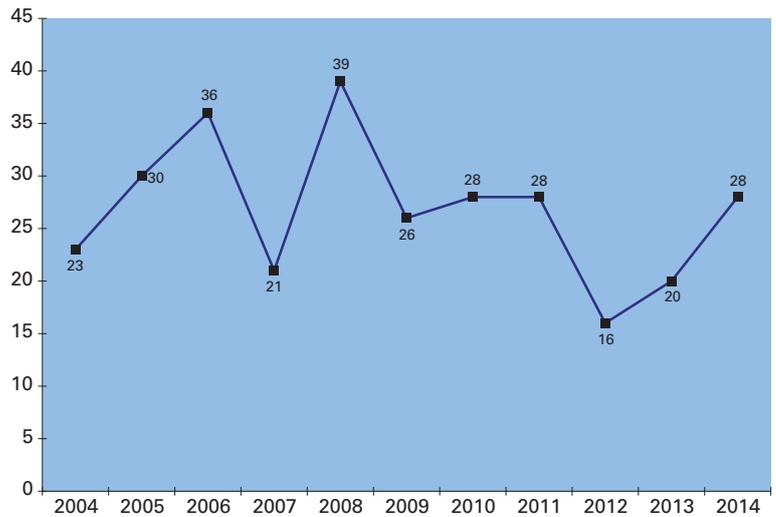
Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



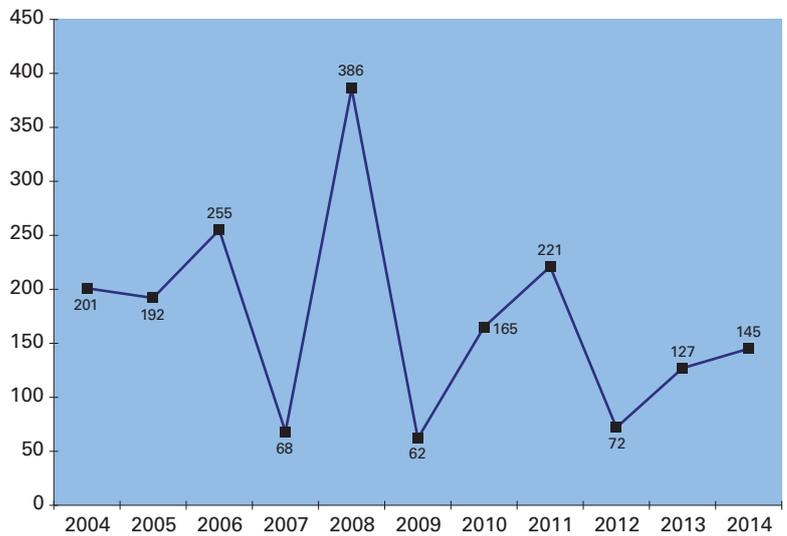
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

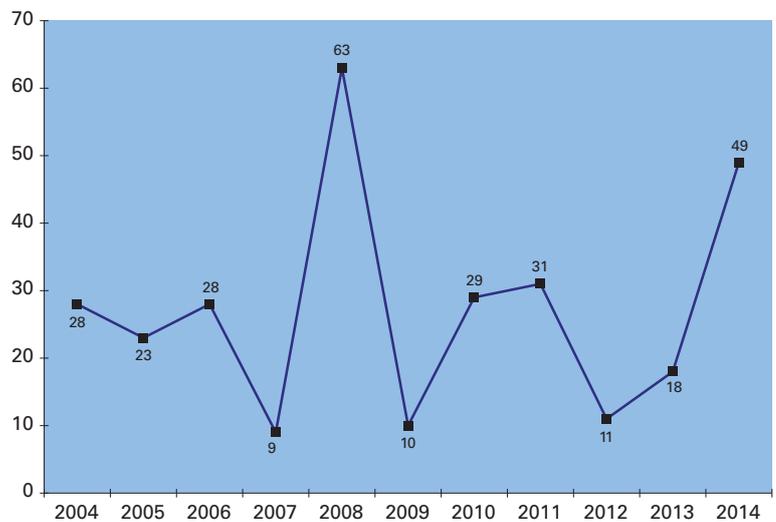
4.5.1 Vertragszahlen



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2014

	Vertragszahlen 2014 (2013 ± %)	Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± %)	Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± %)
Gesamt	28 (20 + 40%)	144,9 (127,2 + 14%)	48,6 (18,0 + 170%)
klassisches Gewerbe, Industrie	22 (14 + 57%)	129,3 (98,1 + 32%)	44,6 (12,7 + 251%)
kundenorientiertes Gewerbe	2 (3 - 33%)	5,4 (17,7 - 69%)	1,9 (3,8 - 50%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	4 (3 + 33%)	10,3 (11,3 - 9%)	2,1 (1,54 + 36%)

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

4.5.4 Quadratmeterpreise

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

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

Bauplätze für Produktion und Logistik	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2014	2014	2014
Gesamt	205	14	5.553

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2013

Produktion und Logistik



4



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 31.12.2013

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	81	180	260	225
Bahrenfeld	197	170	250	189
Barmbek-Nord	125	180	650	265
Barmbek-Süd	146	340	400	368
Bergedorf	192	88	145	128
Bergstedt	104	150	150	150
Billbrook	70	88	155	134
Billstedt	202	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	41	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	88	81	94	88
Francop	12	94	94	94
Fuhlsbüttel	64	200	230	230
Groß Borstel	61	175	250	203
Groß Flottbek	42	210	250	249
Gut Moor	2	140	140	140
HafenCity	61	260	380	352
Hamburg-Altstadt	30	380	380	352
Hamm	132	180	380	256
Hammerbrook	106	240	400	317
Harburg	164	125	210	184
Harvestehude	37	280	350	348
Hausbruch	50	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	163	75	100	80
Kleiner Grasbrook	33	110	145	117
Langenbek	15	125	130	125
Langenhorn	183	130	200	181

4

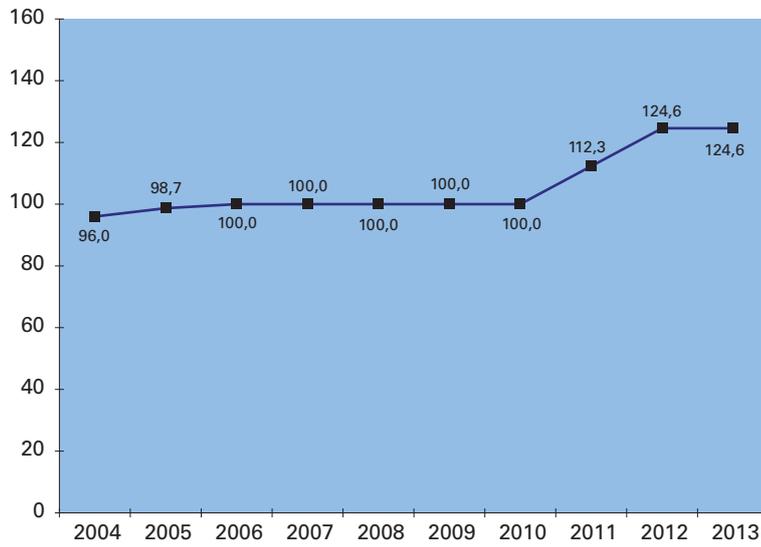
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	20	165	165	165
Lohbrügge	137	105	130	129
Lokstedt	186	165	300	232
Lurup	89	145	230	181
Marienthal	85	180	360	187
Marmstorf	37	120	125	123
Moorburg	18	94	125	101
Moorfleet	34	120	125	120
Neuallermöhe	29	125	125	125
Neuenfelde	37	81	81	81
Neuengamme	74	75	88	82
Neugraben-Fischbek	112	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	54	75	120	108
Ohlsdorf	58	190	250	223
Osdorf	87	170	230	221
Othmarschen	54	210	250	228
Ottensen	144	210	260	211
Poppenbüttel	238	165	165	165
Rahlstedt	501	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	103	120	260	195
Rotherbaum	76	260	350	349
St. Georg	64	350	380	380
St. Pauli	137	210	410	274
Sasel	63	155	155	155
Schnelsen	121	130	165	139
Sinstorf	28	120	125	124
Spadenland	14	120	120	120
Steilshoop	43	180	250	204
Steinwerder	67	105	110	109
Stellingen	152	145	300	195
Sternschanze	65	260	300	261
Sülldorf	39	200	250	246
Tatenberg	16	120	120	120
Tonndorf	142	145	250	168
Uhlenhorst	65	340	400	379
Veddel	69	115	165	139
Volksdorf	256	155	155	155
Waltershof	24	88	120	117
Wandsbek	348	155	380	218
Wellingsbüttel	21	165	165	165
Wilhelmsburg	346	92	330	117
Wilstorf	62	125	240	138
Winterhude	177	260	340	324
Wohldorf-Ohlstedt	27	165	165	165
Hamburg gesamt	9.266	75	650	195

4.5.5 Indexreihe

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



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

4.6 Erbbaurechte

Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 563 (602) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2014 (2013) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 6 (0) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 1%.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2014 liegen dem Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsverlängerungen 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. 2014 war dies in Hamburg zweimal der Fall.

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2014 wurden in Hamburg insgesamt 95 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 55 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 38 Jahre bei einer Spanne von 6 bis zu 97 Jahren.

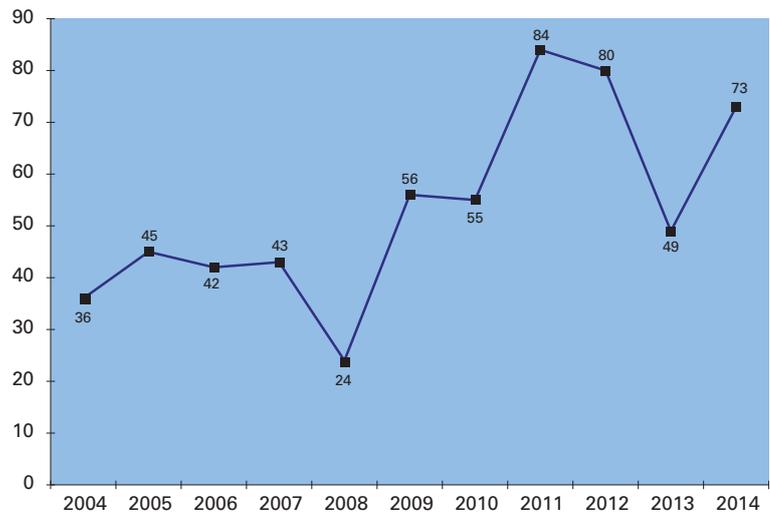
Käufer waren in 75 Fällen die Erbbauberechtigten. In 20 Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 62 Fällen die FHH, in 33 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

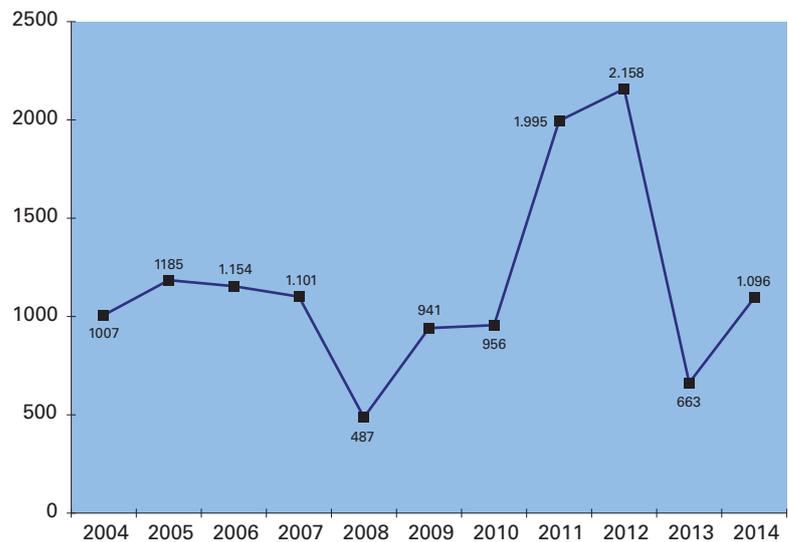
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 2010 – 13 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen, sondern im Mittel nur 25% davon (bei einer Spanne von 10 – 130%). Allerdings wird mehr gezahlt als der finanzmathematische Wert, der sich aus den tatsächlich gezahlten Erbbauzinsen ergibt, nämlich im Mittel 145% davon (bei einer Spanne von 55 – 900%).

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

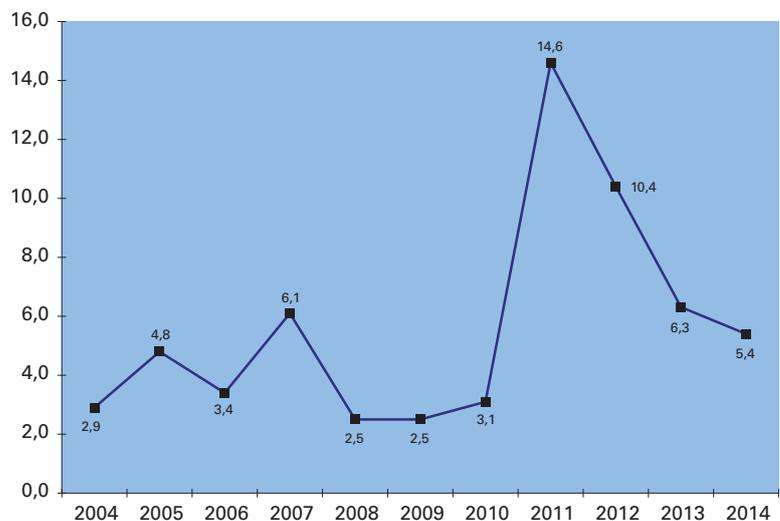
5.1 Vertragszahlen



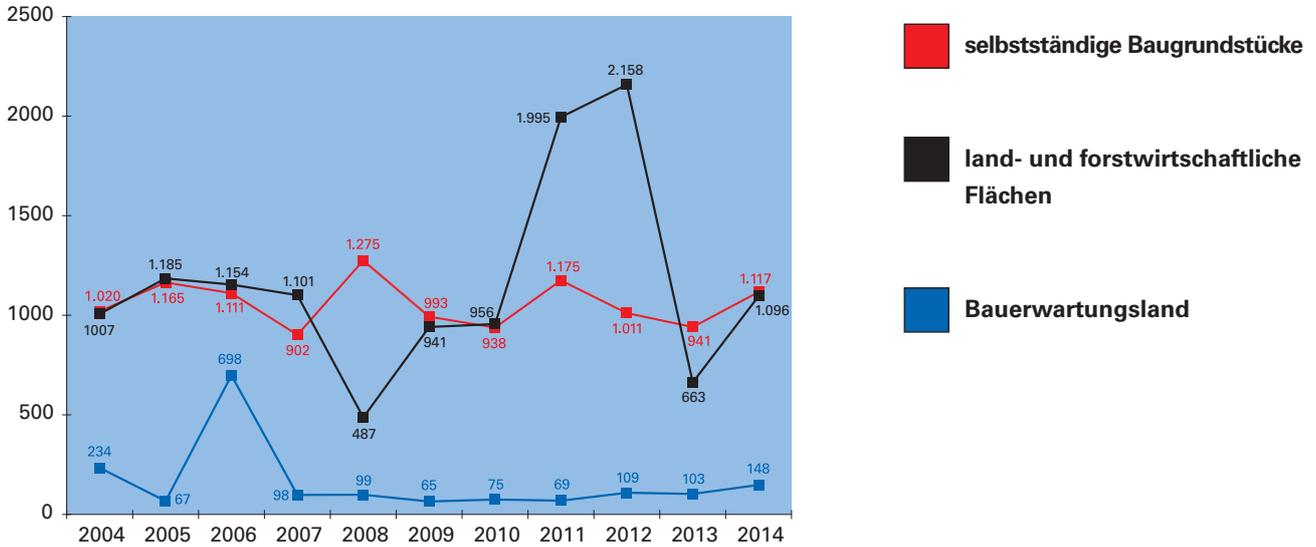
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



5

Jahresumsätze 2014 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2014 (2013 ± %)	Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± %)	Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± %)
Gesamt	73 (49 + 49%)	1.095,9 (663,4 + 65%)	5,4 (6,3 - 14%)
Acker	12 (8 + 50%)	197,1 (72,3 + 173%)	0,9 (0,3 + 200%)
Grünland	20 (12 + 67%)	180,0 (209,0 - 14%)	0,9 (0,8 + 13%)
Erwerbsgartenbauflächen	15 (8 + 88%)	205,4 (46,3 + 344%)	1,0 (0,4 + 150%)
Waldflächen	7 (8 - 13%)	52,9 (64,4 - 18%)	0,3 (2,8 - 89%)
Geringstland	3 (1 + 200%)	45,3 (2,5 + 1.712%)	0,2 (0,0)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	16 (12 + 33%)	415,1 (268,9 + 54%)	2,1 (2,0 + 5%)

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 73 Verkäufen aus dem Jahr 2014 mussten daher 59 ausgeschieden werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	5,90	14	16.026

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2014



	Norderelbgeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m ²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m ²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m ²]	Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Neuwerk [Euro/m ²]
Wald	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	-
Grünland	4,70	2,50	4,80	3,00	3,00	1,00
Acker	5,50	2,50	4,80	4,50	3,00	1,00
Erwerbsgartenanbaufläche	5,50	3,50	4,80	4,50	4,50	-
Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial	5,50	3,50	7,00	4,50	-	-

Zum 31. 12. 2014 hat der Gutachterausschuss kleinräumig zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Für die nebenstehende Übersicht wurden die Bodenrichtwerte auf 1 Hektar (10.000 m²) große Grundstücke umgerechnet und regional zusammengefasst. Nicht berücksichtigt sind Bodenrichtwerte in Gebieten mit ökologischem Ausgleichspotenzial.

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 m² Pachtfläche** im Jahr ermittelt.

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

6 Zwangsversteigerungen

Die Kapitel 1 bis 5 behandeln ausschließlich den Grundstücksmarkt, wie er sich in freihändigen Verkäufen widerspiegelt. In der Öffentlichkeit wird aber auch mit Interesse das Geschehen bei Zwangsversteigerungen verfolgt. 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 Verkehrswertquote, d. h. dem Verhältnis des Gebotes, das den Zuschlag erhielt, zu dem im Verfahren festgelegten Verkehrswert, verbergen sich stark streuende Quoten im Einzelfall von unter 70 % bis weit über 100 %.

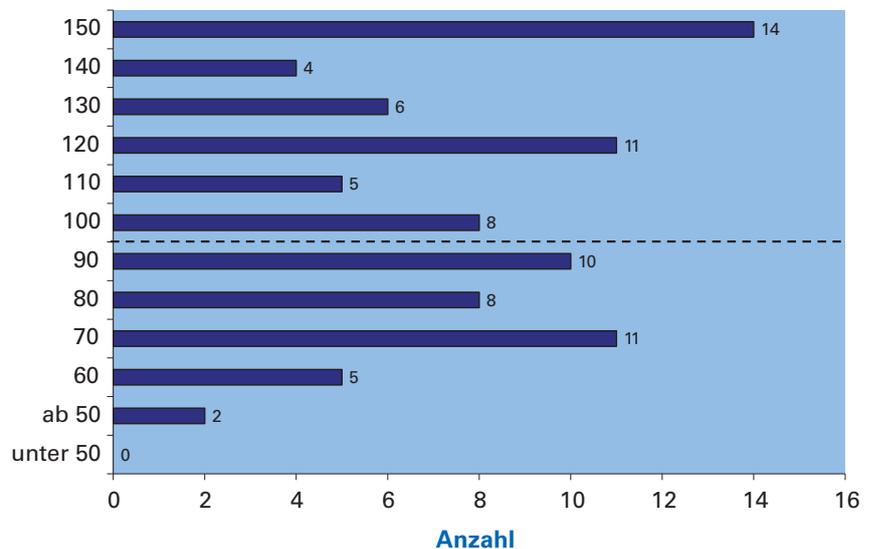
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. In weniger als der Hälfte der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

Zwangsversteigerungen 2014

	Termine	Zuschläge	Zuschläge/Termine [in Prozent]	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2014	2014	2014	2014	2014
Eigentumswohnungen	96	49	51	117	6
Ein- und Zweifamilienhäuser	81	28	35	99	7
Mehrfamilienhäuser	9	1	11	134	1
gewerbliche Objekte	4	3	75	128	1
unbebaute Grundstücke	2	1	50	156	1
sonstige Grundstücke	11	2	18	92	1
Zwangsversteigerungen insgesamt	203	84	41		17

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2014

Quoten in Prozent



TEIL II

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Hinweise zu Kapitel 7

In Teil II des Immobilienmarktberichts stellen wir Ihnen die zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB bereit.

Die Daten werden größtenteils jährlich aktualisiert und durch neue Untersuchungen des Immobilienmarktes ergänzt. Detaillierte Informationen über die zugrunde liegende Datenbasis der Untersuchungen und Aktualisierungen finden Sie im jeweiligen Abschnitt.

Für die Anwendung der Daten möchten wir auf Folgendes hinweisen:

Es ist auf Modellkonformität zu achten. Die Formeln zur Ermittlung von Gebädefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sind nur zusammenhängend zu verwenden.

Einzelne Elemente einer Formel können nicht in einem anderen Zusammenhang verwendet werden. Dies gilt auch für die Stadtteilmultiplikatoren. Es ist nicht möglich, aus den Stadtteilmultiplikatoren eine Wertigkeit des Stadtteils abzuleiten. Es handelt sich hierbei um eine zusätzliche Korrektur zur Lagewertigkeit des Stadtteils, die auf unterschiedliches Marktverhalten bei bebauten und unbebauten Grundstücken im jeweiligen Stadtteil hinweist und nur in der jeweiligen Formel Anwendung findet.

Bei der Berechnung ist auf die Hierarchie der Operatoren zu achten (Klammern vor Potenz vor Multiplikation vor Addition).

Den veröffentlichten Formeln liegen Auswertungen von Kaufpreisen aus

der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS), die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird, zu Grunde. Die Daten werden mittels der multiplen Regression analysiert.

Die multiple Regressionsanalyse ist ein anerkanntes mathematisch-statistisches Verfahren, bei dem der Einfluss mehrerer Einflussgrößen auf eine Zielgröße ermittelt wird.

In die Grundformel gehen nur Größen mit einem signifikanten linearen Einfluss ein. Auch das Absolutglied, die Zahl am Anfang der Formel, ist ein Teil des Ergebnisses der Regression. Weitere Verfeinerungen der Formel werden durch Residuenanalysen gewonnen.

7.1 Einfamilienhäuser

Gebäufaktor (Quadratmeterpreis) von Einfamilienhäusern

Datenbasis	3.925 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2011 – 2012, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12. 2011 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m ²
WFL	Gesamtwohnfläche
BOWE/WFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Zielgröße: GF	Gebäufaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
GF [EURO/m²]	(898 + 2,57 * NormBRW11 [€/m ²] + 0,39 * BOWE/WFL [€ / m ²] + 20,1 * (35 - ALTER [JAHRE]) wenn Alter < 35 Jahre + 201 wenn Keller vorhanden + 85 wenn Garage vorhanden – 84 wenn Baujahr – 1919 ± 0 wenn Baujahr 1920 – 1929 – 14 wenn Baujahr 1930 – 1939 + 24 wenn Baujahr 1940 – 1952 – 134 wenn Baujahr 1953 – 1959 – 153 wenn Baujahr 1960 – 1969 + 30 wenn Baujahr 1970 – 1979 + 61 wenn Baujahr 1980 – 1989 – 10 wenn Baujahr 1990 – 1999 – 4 wenn Baujahr ab 2000) * Stellungsfaktor * Aktualisierungsfaktor für den Gebäufaktor von Einfamilienhäusern * Stadtteilkfaktor für den Gebäufaktor von Einfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

Aktualisierungsfaktoren für den Gebäufaktor von Einfamilienhäusern

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2011	1,00
2012	1,04
2013	1,11
2014	1,13

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 1.403 Kauffällen ermittelt.

Stellungsfaktor	
freistehendes EFH	1,00
Doppelhaushälfte	0,96
Endreihenhaus	0,92
Mittelreihenhaus	0,92
Gartenhofhaus	0,92
Endkettenhaus	0,92
Mittelkettenhaus	0,92
Zweifamilienhaus	0,85
Dreifamilienhaus	0,82

Keinen signifikanten Einfluss auf den Quadratmeterpreis haben:

- Wohnfläche
- Rechtsform (Volleigentum / Sondereigentum)
- Straßenlage (Frontlage / Ecklage / Pfeifenstiel)

Stadtteilkennwerte für den Gebädefaktor von Einfamilienhäusern

Allermöhe	0,97	Hamm	0,93	Ohlsdorf	1,10
Alsterdorf	1,29	Hammerbrook	(1,00)	Osdorf	1,11
Altengamme	1,07	Harburg	0,88	Othmarschen	0,98
Altenwerder	(1,00)	Harvestehude	1,18	Ottensen	1,06
Altona-Altstadt	(1,00)	Hausbruch	0,98	Poppenbüttel	0,98
Altona-Nord	(1,00)	Heimfeld	0,93	Rahlstedt	0,98
Bahrenfeld	1,11	Hoheluft-Ost	(1,00)	Reitbrook	(1,00)
Barmbek-Nord	1,15	Hoheluft-West	(1,00)	Rissen	1,10
Barmbek-Süd	(1,00)	Hohenfelde	(1,00)	Rönneburg	0,83
Bergedorf	0,97	Horn	0,84	Rothenburgsort	(1,00)
Bergstedt	1,03	Hummelsbüttel	1,09	Rotherbaum	1,02
Billbrook	(1,00)	Iserbrook	1,01	St. Georg	(1,00)
Billstedt	0,96	Jenfeld	0,97	St. Pauli	(1,00)
Billwerder	1,17	Kirchwerder	0,93	Sasel	1,01
Blankenese	0,93	Kleiner Grasbrook	(1,00)	Schnelsen	0,99
Borgfelde	(1,00)	Langenbek	1,08	Sinstorf	0,97
Bramfeld	0,99	Langenhorn	1,01	Spadenland	(1,00)
Cranz	(1,00)	Lemsahl-Mellingstedt	1,09	Steilshoop	0,76
Curslack	0,96	Lohbrügge	0,92	Steinwerder	(1,00)
Dulsberg	(1,00)	Lokstedt	1,01	Stellingen	1,09
Duvenstedt	1,06	Lurup	0,97	Sternschanze	(1,00)
Eidelstedt	0,95	Marienthal	1,06	Sülldorf	0,98
Eilbek	0,83	Marmstorf	0,88	Tatenberg	(1,00)
Eimsbüttel	0,99	Moorburg	(1,00)	Tonndorf	0,98
Eißenhof	0,97	Moorfleet	1,19	Uhlenhorst	(1,00)
Eppendorf	1,20	Neuallermöhe	0,94	Veddel	(1,00)
Farmsen-Berne	0,98	Neuenfelde	0,90	Volkssdorf	1,08
Finkenwerder	1,05	Neuengamme	1,04	Waltershof	(1,00)
Francop	(1,00)	Neugraben-Fischbek	0,95	Wandsbek	1,03
Fuhlsbüttel	1,03	Neuland	0,82	Wellingsbüttel	1,05
Groß Borstel	1,11	Neustadt	(1,00)	Wilhelmsburg	1,05
Groß Flottbek	1,10	Neuwerk	-	Wilstorf	0,85
Gut Moor	(1,00)	Niendorf	1,05	Winterhude	1,10
HafenCity	(1,00)	Nienstedten	1,12	Wohldorf-Ohlstedt	1,11
Hamburg-Altstadt	(1,00)	Ochsenwerder	0,90		

(1,00) In diesen Stadtteilen liegen keine Hinweise vor, dass der Stadtteilkennwert vom Hamburger Durchschnitt (= 1,00) abweicht.

Sachwertfaktor von Einfamilienhäusern

Datenbasis	1.746 Verkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2012-2013, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden
Sachwertmodell	siehe folgende Seite
BGF	schematisch ermittelt auf der Grundlage von <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudegrundfläche - Anzahl der Vollgeschosse - Unterkellerung (Teilkeller = 50% eines Vollgeschosses) - Dachform (nutzbares Dachgeschoss oder Flachdach mit/ohne Staffelgeschoss)

In Fällen mit unplausiblen Wohnfläche/BGF-Verhältnis wurde die schematische BGF ersetzt durch eine aufgrund der Wohnfläche geschätzte BGF:

Plausibilitätsbereiche des Verhältnisses Wohnfläche/BGF			
	DG voll ausgebaut	DG nicht ausgebaut	ohne DG
KG+EG	0,35-0,60	0,25-0,30	0,35-0,45
KG+EG+OG	0,45-0,65	0,35-0,45	0,45-0,60
EG	0,55-0,90	0,35-0,45	0,70-0,90
EG+OG	0,60-0,90	0,45-0,60	0,65-0,90

Erwartungswerte des Verhältnisses Wohnfläche/BGF			
	DG voll ausgebaut	DG nicht ausgebaut	ohne DG
KG+EG	0,48	0,28	0,40
KG+EG+OG	0,55	0,40	0,52
EG	0,72	0,40	0,80
EG+OG	0,75	0,52	0,78

Ergebnisübersicht Sachwertfaktoren 2012/2013 mit tlw. korrigierter BGF																		
Baujahre	Standardstufe 1			Standardstufe 2			Standardstufe 3			Standardstufe 4			Standardstufe 5			alle Standardstufen		
	Anzahl	SW-Faktor	rel. Std. abw.	Anzahl	SW-Faktor	rel. Std. abw. der Einzelfälle												
bis 1919	40	1,31	26%	31	1,28	25%	23	1,39	33%	31	1,37	34%	0	-	0%	125	1,33	29%
1920-1939	99	1,20	27%	49	1,21	26%	80	1,21	29%	54	1,10	35%	0	-	0%	282	1,19	29%
1940-1959	117	1,16	27%	36	1,21	26%	82	1,07	27%	71	1,00	29%	0	-	0%	306	1,10	27%
1960-1979	151	1,19	29%	123	1,18	28%	128	1,11	28%	78	1,00	21%	1	0,88	27%	481	1,13	27%
1980-1994	0	-	0%	138	1,17	26%	55	1,18	22%	11	0,91	17%	0	-	0%	204	1,16	24%
1995-2004	0	-	0%	0	-	0%	111	1,18	22%	11	0,98	16%	0	-	0%	122	1,16	22%
2005-	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	151	1,10	23%	1	1,02	27%	152	1,10	23%
alle Baujahre	407	1,19	28%	377	1,19	27%	479	1,16	26%	407	1,08	26%	2	0,95	27%	1672	1,15	27%

Sachwert-Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Allgemeines Modell:	gemäß der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) vom 5.9.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012)
Normalherstellungskosten:	<p>Kostenkennwerte der NHK 2010 nach Anlage 1 SW-RL unverändert ohne Interpolation oder Modifikation bei Teilkeller: gewichtetes Mittel zwischen „unterkellert“ und „nicht unterkellert“ gemäß Beispiel 1 der SW-RL</p> <p>bei Staffelgeschoss: gewichtetes Mittel zwischen „mit (ausgebautem) Dachgeschoss“ und „mit Flachdach“ analog zu Beispiel 1 der SW-RL</p> <p>bei teilausgebautem Dachgeschoss: gewichtetes Mittel zwischen „ausgebautem Dachgeschoss“ und „nicht ausgebautem“ Dachgeschoss</p>

Ermittlung des Modernisierungsgrads:

Modernisierungspunkte (maximal 20)	ja, innerhalb der letzten 5 Jahre	ja, vor 5-15 Jahren	ja, vor längerer Zeit	nein
1. Wurde das Dach erneuert und wärmege-dämmt?	4	2	1	0
2. Wurden die Außenwände wärmege-dämmt?	4	2	1	0
3. Wurden die Fenster ausgetauscht?	2	1	0	0
4. Wurde die Heizung erneuert?	2	1	0	0
5. Wurden die Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) erneuert?	2	2	1	0
6. Wurden die Bäder erneuert?	2	1	0	0
7. Wurden die Fußböden (Fliesen, Parkett) erneuert?	2	1	0	0
8. Wurde der Grundriss wesentlich verbes-sert?	2	2	1	0



Ermittlung der Standardstufe:

Einordnung von EFH-Kauffällen in die NHK2010-Standardstufen	aufgrund der Käuferanfrage ohne Ortsbesichtigung Die Einordnung erfolgt, wenn eines der u.g. Kriterien erfüllt ist. Keine Zwischenstufen
Standardstufe 5	5.1 Passivhausstandard (Endenergiebedarf < 25 kWh/m²a)
Standardstufe 4:	4.1 Baujahr ab 2005 4.2 in den letzten 5 Jahren durchgreifend modernisiert (mind. 10 Mod.punkte) 4.3 Endenergiebedarf < 70 kWh/m²a 4.4 mindestens 7 der u.g. Ausstattungsmerkmale
Standardstufe 3:	3.1 Baujahr ab 1995 3.2 in den letzten 15 Jahren deutlich modernisiert (mind. 6 Mod.punkte) 3.3 Endenergiebedarf < 100 kWh/m²a 3.4 mindestens 5 der u.g. Ausstattungsmerkmale
Standardstufe 2:	2.1 Baujahr ab 1980 2.2 Endenergiebedarf < 150 kWh/m²a 2.3 mindestens 3 der u.g. Ausstattungsmerkmale
Standardstufe 1:	keine der o.g. Bedingungen erfüllt
Besondere Ausstattungsmerkmale:	<ul style="list-style-type: none"> - Fußbodenheizung oder Klimaanlage - Wärmepumpe oder Solaranlage - mehrere Bäder - Gäste-WC - Spezialfenster (Schallschutz, Sonnenschutz, 3fach-Verglasung) - Parkett oder ähnlich hochwertige Fußböden - Stuckdecken in mehreren Räumen - Kamin oder Kachelofen - Einbauküche - Sauna - Schwimmbad im Haus



Besondere Bauteile (z.B. Dachgauben, Außentreppen):	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
Garagen:	Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010)
Carports:	Ansatz mit Kostenkennwert 3.000 €/Stück (2010)
Außenanlagen:	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
Baupreisindex:	des dem Stichtag vorausgehenden Quartals (nicht interpoliert) für Wohngebäude in Deutschland insgesamt
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer:	nach Anlage 3 SW-RL: 60-80 Jahre je nach Standardstufe
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL entsprechend Modernisierungsgrad (interpoliert) und Standardstufe (nicht interpoliert)
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	objektspezifischer Bodenwert zum Stichtag (interpoliert)

Hinweis:

Sachverständige werden gebeten, die sachverständig mit Innenbesichtigung ermittelten Standardstufen, Modernisierungspunkte und NHK2010 ihrer Objekte den Berechnungen des „Hamburger Modells“ gegenüberzustellen und mit Angabe des Gebäudetyps und Baujahrs der Geschäftsstelle mitzuteilen. Diese Daten sollen dahingehend analysiert werden, ob es in Abhängigkeit von Gebäudetyp, Baujahr und Standardstufe systematische Abweichungen gibt.

Erbbaurechte

Datenbasis	251 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 2010 - 2013, keine größeren Bauschäden, Baujahr zwischen 1900 und 2011 (im Mittel 1960), Restlaufzeit 7 bis 99 Jahre (im Mittel 44 Jahre): 4 Zweifamilienhäuser 67 freistehende Einfamilienhäuser 53 Doppelhaushälften 2 Gartenhofhäuser 37 Endreihenhäuser 88 Mittelreihenhäuser
-------------------	---

Vergleichsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Vergleichsfaktor

Vergleichsfaktor:		
Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum	Zweifamilienhäuser:	0,63
	freistehende	
	Einfamilienhäuser:	0,66
	Doppelhaushälften:	0,65
	Gartenhofhäuser:	0,56
	Endreihenhäuser:	0,81
	Mittelreihenhäuser:	0,85
Als Regression:	0,60 * (VWV / VWD) ^{-0,31}	

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.2, auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes von 5%):

Verkehrswert des Erbbaurechts = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

Marktanpassungsfaktor:		
Kaufpreis Erbbaurecht / Finanzmath. Wert	Zweifamilienhäuser:	0,74
	freistehende	
	Einfamilienhäuser:	0,79
	Doppelhaushälften:	0,78
	Gartenhofhäuser:	0,62
	Endreihenhäuser:	0,91
	Mittelreihenhäuser:	0,92
Als Regression:	0,71 * (VWV / VWD) ^{-0,26}	

VWV = Verkehrswert als Volleigentum

VWD = durchschnittlicher Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses in Hamburg (in 2014: 485.000 €)

7.2 Mehrfamilienhäuser

Gebäudedefaktor (Quadratmeterpreis) von Mehrfamilienhäusern

Datenbasis	519 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2013, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NKM/MSP	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum Mietspiegelmittelwert für die normale Wohnlage
ALTER	Kaufjahr - Baujahr
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für MFH, WGFZ 1,0
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
Zielgröße: GF = Gebäudedefaktor (=Kaufpreis pro m²Wohnfläche)	
GF [Euro / m²]	$(-72 + 1,023 * \text{NormBRW11 [Euro/m}^2] + 43,7 * (30 - \text{Alter}) \text{ wenn Alter} < 30 \text{ Jahre} + 838,0 * \text{NKM/MSP})$ <ul style="list-style-type: none"> * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadtteilstückfaktor für den Gebäudedefaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1919	1,11
1920 bis 1939	0,93
1940 bis 1959	0,93
1960 bis 1979	0,91
1980 bis 1989	1,04
1990 bis 1999	1,03
ab 2000	0,96

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2009	0,82
2010	0,93
2011	1,00
2012	1,09
2013	1,19
2014	1,33

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 99 Kauffällen ermittelt.

Stadtteifaktoren für den Gebäudefaktor von Mehrfamilienhäusern

Allermöhe	0,93
Alsterdorf	0,98
Altengamme	0,93
Altenwerder	0,93
Altona-Altstadt	0,90
Altona-Nord	0,90
Bahrenfeld	1,05
Barmbek-Nord	1,04
Barmbek-Süd	1,04
Bergedorf	0,98
Bergstedt	1,08
Billbrook	0,94
Billstedt	0,94
Billwerder	0,93
Blankenese	1,12
Borgfelde	1,01
Bramfeld	1,07
Cranz	0,93
Curslack	0,93
Dulsberg	1,04
Duvenstedt	1,08
Eidelstedt	1,03
Eilbek	1,04
Eimsbüttel	1,01
Eißenhof	0,98
Eppendorf	0,98
Farmsen-Berne	1,07
Finkenwerder	1,00
Francop	0,93
Fuhlsbüttel	1,01
Groß Borstel	1,03
Groß Flottbek	1,05
Gut Moor	0,98
HafenCity	0,91
Hamburg-Altstadt	0,91

Hamm	1,01
Hammerbrook	1,01
Harburg	0,98
Harvestehude	0,98
Hausbruch	0,98
Heimfeld	0,98
Hoheluft-Ost	0,98
Hoheluft-West	0,98
Hohenfelde	0,91
Horn	1,01
Hummelsbüttel	1,01
Iserbrook	1,05
Jenfeld	1,07
Kirchwerder	0,93
Kleiner Grasbrook	1,00
Langenbek	0,98
Langenhorn	1,01
Lemsahl-Mellingstedt	1,08
Lohbrügge	0,98
Lokstedt	1,03
Lurup	1,03
Marienthal	1,07
Marmstorf	0,98
Moorburg	0,93
Moorfleet	0,93
Neuallermöhe	0,98
Neuenfelde	0,93
Neuengamme	0,93
Neugraben-Fischbek	0,98
Neuland	0,98
Neustadt	0,91
Neuwerk	-
Niendorf	1,03
Nienstedten	1,12
Ochsenwerder	0,93

Ohlsdorf	1,01
Osdorf	1,05
Othmarschen	1,12
Ottensen	0,90
Poppenbüttel	1,01
Rahlstedt	1,02
Reitbrook	0,93
Rissen	1,05
Rönneburg	0,98
Rothenburgsort	1,01
Rotherbaum	0,98
St. Georg	0,91
St. Pauli	0,90
Sasel	1,08
Schnelsen	1,03
Sinstorf	0,98
Spadenland	0,93
Steilshoop	1,07
Steinwerder	1,00
Stellingen	1,03
Sternschanze	0,90
Sülldorf	1,05
Tatenberg	0,93
Tonndorf	1,07
Uhlenhorst	0,98
Veddel	1,00
Volksdorf	1,08
Waltershof	1,00
Wandsbek	1,07
Wellingsbüttel	1,01
Wilhelmsburg	1,00
Wilstorf	0,98
Winterhude	0,98
Wohldorf-Ohlstedt	1,08

Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	519 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2013, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Geschosswohnungsbau mit WGFZ = 1,0
ALTER	Kaufjahr - Baujahr
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)	
EF	(12,18 + 0,00834 * NormBRW11 [Euro/m ²] + 0,133 * (30-Alter) wenn Alter < 30 Jahre - 0,586 * WGFZ) * Aktualisierungsfaktor * Stadtteilkfaktor für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2009	0,87
2010	0,96
2011	1,00
2012	1,06
2013	1,10
2014	1,17

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 102 Kauffällen ermittelt.

Stadtteilkennwerte für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern

Allermöhe	0,81
Alsterdorf	1,00
Altengamme	0,81
Altenwerder	0,81
Altona-Altstadt	0,97
Altona-Nord	0,97
Bahrenfeld	1,03
Barmbek-Nord	1,07
Barmbek-Süd	1,07
Bergedorf	0,95
Bergstedt	1,07
Billbrook	0,94
Billstedt	0,94
Billwerder	0,81
Blankenese	1,09
Borgfelde	1,02
Bramfeld	1,07
Cranz	0,81
Curslack	0,81
Dulsberg	1,07
Duvenstedt	1,07
Eidelstedt	1,03
Eilbek	1,07
Eimsbüttel	1,04
Eißenhof	0,94
Eppendorf	1,00
Farmsen-Berne	1,07
Finkenwerder	1,00
Francop	0,81
Fuhlsbüttel	0,98
Groß Borstel	1,03
Groß Flottbek	1,03
Gut Moor	0,94
HafenCity	0,91
Hamburg-Altstadt	0,91

Hamm	1,02
Hammerbrook	1,02
Harburg	0,94
Harvestehude	1,00
Hausbruch	0,94
Heimfeld	0,94
Hoheluft-Ost	1,00
Hoheluft-West	1,00
Hohenfelde	0,91
Horn	1,02
Hummelsbüttel	0,98
Iserbrook	1,03
Jenfeld	1,07
Kirchwerder	0,81
Kleiner Grasbrook	0,93
Langenbek	0,94
Langenhorn	0,98
Lemsahl-Mellingstedt	1,07
Lohbrügge	0,95
Lokstedt	1,03
Lurup	1,03
Marienthal	1,07
Marmstorf	0,94
Moorburg	0,81
Moorfleet	0,81
Neuallermöhe	0,95
Neuenfelde	0,81
Neuengamme	0,81
Neugraben-Fischbek	0,94
Neuland	0,94
Neustadt	0,91
Neuwerk	–
Niendorf	1,03
Nienstedten	1,09
Ochsenwerder	0,81

Ohlsdorf	0,98
Osdorf	1,03
Othmarschen	1,09
Ottensen	0,97
Poppenbüttel	0,98
Rahlstedt	1,06
Reitbrook	0,81
Rissen	1,03
Rönneburg	0,94
Rothenburgsort	1,02
Rotherbaum	1,00
St. Georg	0,91
St. Pauli	0,97
Sasel	1,07
Schnelsen	1,03
Sinstorf	0,94
Spadenland	0,81
Steilshoop	1,07
Steinwerder	0,93
Stellingen	1,03
Sternschanze	0,97
Sülldorf	1,03
Tatenberg	0,81
Tonndorf	1,07
Uhlenhorst	1,00
Veddel	0,93
Volksdorf	1,07
Waltershof	0,93
Wandsbek	1,07
Wellingsbüttel	0,98
Wilhelmsburg	0,93
Wilstorf	0,94
Winterhude	1,00
Wohldorf-Ohlstedt	1,07

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 Durch-

schnitts-Rendite eines voll eigen-finanzierten 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.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	Datenbasis: 519 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2013, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau	
Ertragswertmodell:		
Verwaltungskosten	2008 - 2010:	284,80 € pro Wohnung/Jahr
	2011 - 2013:	264,31 € pro Wohnung/Jahr
	2014 - 2016:	279,35 € pro Wohnung/Jahr
Mietausfallwagnis	2 % der Bruttomiete inkl. Betriebskosten	
Restnutzungsdauer	70 Jahre – Baualter (mindestens aber 30 Jahre)	
Instandhaltungskosten	siehe übernächste Seite	
Mieten	tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt	
Einflussgrößen:		
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Geschosswohnungsbau mit WGFZ 1,0 [Euro / m ²]	
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]		
LIZI	$(4,85 - 0,00127 * \text{NormBRW11 [Euro/m}^2]) * \text{Korrekturfaktor Baujahr} * \text{Aktualisierungsfaktor}$ * Stadteilfaktor für den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)	

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1919	1,04
1920 – 1939	1,02
1940 – 1959	0,98
1960 – 1979	0,95
1980 – 1989	1,01
1990 – 1999	1,09
ab 2000	1,06

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2009	1,20
2010	1,03
2011	0,99
2012	0,91
2013	0,87
2014	0,84

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 77 Kauffällen ermittelt.



Stadtteilkfaktoren ffr den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhusern

Allermöhe	1,26
Alsterdorf	1,00
Altengamme	1,26
Altenwerder	1,26
Altona-Altstadt	1,02
Altona-Nord	1,02
Bahrenfeld	0,91
Barmbek-Nord	0,90
Barmbek-Sfud	0,90
Bergedorf	1,02
Bergstedt	0,98
Billbrook	1,10
Billstedt	1,10
Billwerder	1,26
Blankenese	0,83
Borgfelde	0,97
Bramfeld	0,89
Cranz	1,26
Curslack	1,26
Dulsberg	0,90
Duvenstedt	0,98
Eidelstedt	0,95
Eilbek	0,90
Eimsbtttel	0,91
EiBendorf	1,09
Eppendorf	1,00
Farmsen-Berne	0,89
Finkenwerder	1,00
Francop	1,26
Fuhlsbtttel	1,02
GroB Borstel	0,95
GroB Flottbek	0,91
Gut Moor	1,09
HafenCity	1,05
Hamburg-Altstadt	1,05

Hamm	0,97
Hammerbrook	0,97
Harburg	1,09
Harvestehude	1,00
Hausbruch	1,09
Heimfeld	1,09
Hoheluft-Ost	1,00
Hoheluft-West	1,00
Hohenfelde	1,05
Horn	0,97
Hummelsbtttel	1,02
Iserbrook	0,91
Jenfeld	0,89
Kirchwerder	1,26
Kleiner Grasbrook	1,13
Langenbek	1,09
Langenhorn	1,02
Lemsahl-Mellingstedt	0,98
Lohbrfuge	1,02
Lokstedt	0,95
Lurup	0,95
Marienthal	0,89
Marmstorf	1,09
Moorburg	1,26
Moorfleet	1,26
Neuallermöhe	1,02
Neuenfelde	1,26
Neuengamme	1,26
Neugraben-Fischbek	1,09
Neuland	1,09
Neustadt	1,05
Neuwerk	–
Niendorf	0,95
Nienstedten	0,83
Ochsenwerder	1,26

Ohlsdorf	1,02
Osdorf	0,91
Othmarschen	0,83
Ottensen	1,02
Poppenbtttel	1,02
Rahlstedt	0,91
Reitbrook	1,26
Rissen	0,91
Rfenneburg	1,09
Rothenburgsort	0,97
Rotherbaum	1,00
St. Georg	1,05
St. Pauli	1,02
Sasel	0,98
Schnelsen	0,95
Sinstorf	1,09
Spadenland	1,26
Steilshoop	0,89
Steinwerder	1,13
Stellingen	0,95
Sternschanze	1,02
Sfllldorf	0,91
Tatenberg	1,26
Tonndorf	0,89
Uhlenhorst	1,00
Veddel	1,13
Volkisdorf	0,98
Waltershof	1,13
Wandsbek	0,89
Wellingsbtttel	1,02
Wilhelmsburg	1,13
Wilstorf	1,09
Winterhude	1,00
Wohldorf-Ohlstedt	0,98

Instandhaltungskosten

Alter 0 – 21 Jahre	8,62 € pro m ² Wohnfläche/Jahr
22 – 31 Jahre	10,93 € pro m ² Wohnfläche/Jahr
ab 32 Jahre	13,97 € pro m ² Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten für Garagen oder ähnliche Einstellplätze:

82,60 € je Garage oder Einstellplatz/Jahr

Diese Ansätze gelten gemäß der II. Berechnungsverordnung (II. BV) für 2014 – 2016.

Für die früheren Jahre sind sie mit folgenden Indexzahlen zu multiplizieren:

2008 - 2010: 0,91

2011 - 2013: 0,95

Erbbaurechte

Datenbasis

13 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Mehrfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 2010 - 2013, Baujahr zwischen 1952 und 1972, Restlaufzeit 41 bis 56 Jahre

Vergleichsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Vergleichsfaktor

Im Mittel:	0,76
Als Regression:	$1,14 - 0,75 * (BW / VWV)$, maximal 1,00

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.2, auf der Grundlage eines Erbbauzinnsatzes von 5%):

Verkehrswert des Erbbaurechts = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

Im Mittel:	1,00
Als Regression:	$1,71 - 1,31 * (BW / VWV)$

VWV = Verkehrswert als Volleigentum

BW = unbelasteter Bodenwert

7.3 Büro- und Geschäftshäuser

Gebäudedefaktor (Quadratmeterpreis) von Büro- und Geschäftshäusern

Datenbasis	223 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern aus den Jahren 2009 bis 2013
Einflussgrößen:	
NKM/m²	Tatsächliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Nutzfläche monatlich
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Bürohäuser, WGFZ 1,0
Zielgröße: GF = Gebäudedefaktor (=Kaufpreis pro m² Nutzfläche)	
GF [Euro / m²]	(-754 + 224,69 * NKM/m ² + 55,29 * NormBRW11) * Aktualisierungsfaktor

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2009	1,00
2010	0,96
2011	1,01
2012	1,05
2013	1,03
2014	0,99

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 40 Kauffällen ermittelt.

Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäusern

Datenbasis	223 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern aus den Jahren 2009 bis 2013
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Bürohäuser, WGFZ 1,0
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (=Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)	
Ertragsfaktor	(13,09 + 0,003988 * NormBRW11) * Aktualisierungsfaktor

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2009	0,97
2010	0,95
2011	0,99
2012	1,05
2013	1,01
2014	0,97

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 40 Kauffällen ermittelt.

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 Wert V). Er entspricht etwa der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor

Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter

in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktconforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser

Datenbasis	223 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern aus den Jahren 2009 bis 2013
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	5 % der Bruttomiete inkl. Betriebskosten = 5,75 % der Nettokaltmiete
Mietausfallwagnis	5 % der Bruttomiete inkl. Betriebskosten
Restnutzungsdauer	60 Jahre – Baualter (mindestens aber 25 Jahre)
Instandhaltungskosten	Büros: wie Wohnungen (siehe Seite 107) Läden: 50 % von Wohnungen
Mieten	tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Bürohäuser mit WGFZ 1,0 [Euro / m ²]
Alter	Kaufjahr - Baujahr (höchstens 60 Jahre)
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]	
LIZI	(5,81 – 0,0246 * Alter (höchstens 60 Jahre) – 0,000945 * NormBRW11) * Aktualisierungsfaktor

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2009	1,04
2010	1,04
2011	1,00
2012	0,99
2013	0,95
2014	1,02

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 33 Kauffällen ermittelt.

Erbbaurechte

Datenbasis

7 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Büro- und Geschäftshausgrundstücke aus den Jahren 2010 - 2013, Baujahr zwischen 1964 und 1992, Restlaufzeit 42 bis 67 Jahre

Vergleichsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Vergleichsfaktor

0,74

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.2, auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes von 6%):

Verkehrswert des Erbbaurechts = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

1,00 (analog zu MFH, siehe Kapitel 7.2)

7.4 Produktions- und Logistikgebäude

Gebäundefaktor (Quadratmeterpreis)

Datenbasis	26 Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden aus den Jahren 1991-1995, keine Erbbaurechte
Einflussgrößen:	
NFL	Gesamtnutzfläche
BOWE/NFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Nutzfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Zielgröße: GF = Gebäundefaktor (Kaufpreis / Nutzfläche)	
GF [Euro/m²]	(612 + 1,6973 * BOWE/NFL [Euro/m ²] – 0,0374424 * NFL [m ²] – 6,2560 * Alter [Jahre]) * Aktualisierungsfaktor

Jahr	Aktualisierungsfaktor
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
2013	0,95
2014	0,93

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 12 Kauffällen ermittelt.

Ertragsfaktor

Produktions- und Logistikgebäude
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2014	10,2

Der Ertragsfaktor für 2014 wurde aus 5 Kauffällen ermittelt.

Liegenschaftszinssätze

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

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

- Verwaltungskosten: 5% der Nettokaltmiete
- Mietausfallwagnis: 6% der Bruttomiete inkl. Betriebskosten

Jahr	Liegenschaftszinssatz
2014	5,4 %

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

Instandhaltungskosten:
6,25 € pro m² Nutzfläche

Der Liegenschaftszinssatz für 2014 wurde aus 5 Kauffällen ermittelt.

Erbbaurechte

Datenbasis

3 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Produktions- und Logistikgrundstücke aus den Jahren 2010 - 2013, Baujahr zwischen 1978 und 2003, Restlaufzeit 22 bis 55 Jahre

Vergleichsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Vergleichsfaktor

0,82

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.2, auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes von 7%):

Verkehrswert des Erbbaurechts = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

1,00 (analog zu Mehrfamilienhäusern und Büro- und Geschäftshäusern, siehe Kapitel 7.2 und 7.3)

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.

Datenbasis	6.396 Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2011 und 2012
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Normierter Bodenrichtwert zum 31. 12. 2011 für Geschosswohnungsbau mit einer WGFZ von 1,0
Baujahr	
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Erstbezug	Die Wohnung wurde zu keinem Zeitpunkt bewohnt
Geschosslage	Lage im Erdgeschoss
Einbauküche	In der Wohnung vorhanden / verwertbar
Fahrstuhl	Im Gebäude vorhanden
Wohnfläche	Umrechnungsfaktor aufgrund der Wohnfläche
Stadtteil	Umrechnungsfaktor aufgrund der Lage in einem bestimmten Stadtteil
Aktualisierungsfaktor	Umrechnungsfaktor aufgrund des zeitlichen Einflusses
Zielgröße: GF = Gebäundefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
GF [Euro/m²]	$= (1.038$ <ul style="list-style-type: none"> + 1,362 * NormBRW11 + 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

Stadtteilkennwerte für den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen

Allermöhe	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-Süd	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
Eimsbüttel	1,09
Eißenhof	0,93
Eppendorf	1,03
Farmsen-Berne	0,82
Finkenwerder	0,83
Francop	0,78
Fuhlsbüttel	0,96
Groß Borstel	1,08
Groß 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
Hummelsbüttel	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
Lohbrügge	0,77
Lokstedt	1,03
Lurup	0,89
Marienthal	1,07
Marmstorf	0,85
Moorburg	0,78
Moorfleet	0,77
Neuallermöhe	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
Poppenbüttel	0,97
Rahlstedt	0,87
Reitbrook	0,77
Rissen	0,95
Rönneburg	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
Sülldorf	1,00
Tatenberg	0,77
Tonndorf	0,90
Uhlenhorst	1,17
Veddel	0,78
Volksdorf	0,93
Waltershof	0,78
Wandsbek	0,99
Wellingsbüttel	0,96
Wilhelmsburg	0,78
Wilstorf	0,88
Winterhude	1,10
Wohldorf-Ohlstedt	1,06

Wohnflächenfaktoren

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

Wohnungsgröße [m ²]	Wohnflächenfaktor
bis 20	0,62
30	0,72
40	0,82
50	0,92
60	0,98
70	0,99
80	1,00
90	1,01
100	1,02
110	1,03
120	1,04
130	1,05
ab 140	1,06

Aktualisierungsfaktoren für den Gebäudefaktor von Eigentumswohnungen

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2011	0,95
2012	1,05
2013	1,15
2014	1,20

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 3.342 Kauffällen ermittelt.

Gebäundefaktor (Stückpreis von Stellplätzen)

Datenbasis	Verkäufe von 4.046 Tiefgaragenstellplätzen, 253 Einzelgaragen und 313 offenen Stellplätzen aus den Jahren 2008 - 2012
Zielgröße: Kaufpreis [€]	
Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz [€]	= (13.282 + (7,292 x NormBRW11 [€ / m ²])) * Aktualisierungsfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen
Kaufpreis Einzelgarage [€]	= (8.594 + (7,091 x NormBRW11 [€ / m ²])) * Aktualisierungsfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen
Kaufpreis offener Stellplatz [€]	= (3.291 + (10,048 * NormBRW11 [€ / m ²])) * Aktualisierungsfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen

Marktanpassungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen

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

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

Wohnungs-Erbbaurechte

Vergleichsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Vergleichsfaktor

Datenbasis	89 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2010 - 2013, Baujahr zwischen 1792 und 1990, Restlaufzeit 38 – 77 Jahre
Vergleichsfaktor:	
1,00 (d.h. Wohnungserbbaurechte werden zum gleichen Preis gehandelt wie Eigentumswohnungen als Wohnungseigentum)	

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 eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus gebaut werden kann. Bei einem Doppelhaus ergibt sich dagegen ein Zuschlag. Grundstücke für mehrere Reihenhäuser, Doppelhäuser usw. sind wie Pakete von Einzelgrundstücken zu betrachten, d. h. sie sind gedanklich entsprechend aufzuteilen.

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

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

Die daraus abgeleiteten Bodenwert-Abhängigkeitstabellen für die Umrechnung von Bodenwerten werden in den Bodenrichtwert-Erläuterungen veröffentlicht, die auf der Internetseite

der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (www.gutachterausschuss-hamburg.de) und in BORIS.HH (www.geoportal-hamburg.de/boris) zum Download bereitstehen.

Der Abschlag beträgt für:

- eine Doppelhaushälfte
7 %
- ein Mittelreihenhaus, Mittelkettenhaus, Gartenhofhaus oder ein Haus in geschlossener Bebauung
9 %
- ein Endreihenhaus oder Endkettenhaus
3 %
- ein Pfeifenstielgrundstück (nur bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn der Pfeifenstiel im Alleineigentum zum Grundstück gehört)
7 %

Der Zuschlag beträgt für:

- ein Doppelhaus (= 2 Doppelhaushälften)
9 %,

Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:

- ein Zweifamilienhaus
- ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung(en)
- ein Eckgrundstück

7.7 Geschosswohnungsbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu dem 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.

Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze

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

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

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 Bürohausbauplätze

Umrechnungskoeffizient für Bürohausbauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	78 Verkäufe von Büro- und Geschäftshausbauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, WGFZ 0,12 bis 10,63
Umrechnungskoeffizient	WGFZ ^{0,8238} , mindestens 0,470

Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient für eingeschossige Ladenbauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	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 ² (im Mittel 6.378 m ²)
Umrechnungskoeffizient	1 (unabhängig von WGFZ oder Grundstücksgröße)

Umrechnungskoeffizienten für Geschäftshausbauplätze

Umrechnungskoeffizient für Geschäftshausbauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Umrechnungskoeffizient	WGFZ, mindestens 0,5

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 für Produktions- und Logistikbauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	53 Verkäufe von Gewerbebauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, WGFZ 0,14 bis 2,40 (im Mittel 0,64, Median 0,60)
Umrechnungskoeffizient	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 bis 7.5.

Datenbasis	vollständig auswertbare Verkäufe der Jahre 2010 – 2013 - nur Verkäufe an den Erbbauberechtigten - 111 Grundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser - Restlaufzeit 24 - 77 Jahre - Unbelastete Bodenwerte 45.000 - 502.000 € - Tatsächlicher Erbbauzinssatz 0,00 - 1,83 %
-------------------	--

Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke (Erbbauzinssatz):

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

Vergleichsfaktor zum unbelasteten Bodenwert

(WertR 2006 Nr. 4.3.3.1): Verkehrswert des belasteten Grundstücks = unbelasteter Bodenwert * Vergleichsfaktor

Spanne	0,10 - 1,30
im Mittel	0,25 (ohne 5 Ausreißer: 0,20)
Als Regression:	0,88 + 0,083 * ln (TEZ / BW), mindestens 0,15

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des belasteten Grundstücks

(WertR 2006 Nr. 4.3.3.2, auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes von 5%):
 Verkehrswert des belasteten Grundstücks = finanzmathematischer Wert des Grundstücks * Marktanpassungsfaktor

Spanne	0,55 - 8,99
im Mittel	1,45 (ohne 4 Ausreißer: 1,27)
Als Regression:	0,01 + 0,0299 * RLZ, mindestens 1,0 – maximal 2,0

TEZ = tatsächlicher jährlicher Erbbauzins

BW = unbelasteter Bodenwert

RLZ = Restlaufzeit [Jahre]

Für gewerbliche Erbbaugrundstücke liegen aus jüngerer Zeit keine auswertbaren Kauffälle vor.

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

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

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

Umrechnungskoeffizienten für Erwerbsgartenanbauflächen

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

Umrechnungskoeffizienten für Wald

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

ANHANG

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

Karte der Stadtteile

**Unsere Dienstleistungen
und Produkte**

Abkürzungsverzeichnis

-	= keine Kauffälle	ImmoWertV	= Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (BGBl. I Seite 639)
*	= keine näheren Angaben, da nur 1–2 Kauffälle	SW-RL	= Sachwert-Richtlinie vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012)
AKS	= Automatisierte Kaufpreissammlung	WEG	= Wohnungseigentumsgesetz
BauGB	= Baugesetzbuch	WertR	= Wertermittlungsrichtlinien, neu bekannt gegeben am 01.03.2006
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	WertV	= Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBl. I Seite 2209)
BGBI	= Bundesgesetzblatt	WFL	= Wohnfläche (siehe Glossar)
BRW-RL	= Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.02.2011 (Bundesanzeiger S. 597)	WGF	= Wertrelevante Geschossfläche (siehe Glossar)
FHH	= Freie und Hansestadt Hamburg	WGFZ	= Wertrelevante Geschossflächenzahl (siehe Glossar)
GutVO	= Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung) vom 12.05.2009 (GVBl. Seite 124)	WNF	= Wohn- bzw. gewerbliche Nutzfläche (siehe Glossar)
GVBI	= Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt		
HBauO	= 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.5 der neuen HBauO)

Außenanlagen

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

Bauerwartungsland

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

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

Baujahr

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

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

gibt das Verhältnis der Baupreise in einem Monat oder Jahr im Verhältnis zu den Preisen eines Basisjahres an. Der Gutachterausschuss in Hamburg verwendete bis 2003 den Baupreisindex für Wohngebäude in Hamburg insgesamt des Statistischen Landesamtes. Seit 2004 wird dieser Index für Hamburg nicht mehr fortgeführt. Die Fortschreibung erfolgt daher durch Verkettung mit dem entsprechenden Bundesindex.

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

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

Begünstigtes Agrarland

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

Belegenheit

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

Betriebskosten

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

Bewirtschaftungskosten

Kosten, die beim Betrieb eines Grundstücks entstehen. Sie 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 Geschosebenen. Zur genauen Definition siehe DIN 277. Es wird unterschieden in Flächen, die

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

Büronutzung

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

Büro- und Geschäftshaus

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

Dachgeschoss

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

Doppelhaus

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

Dreifamilienhaus

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

Eigentumswohnung

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

2. Auch als Oberbegriff zusammenfassend mit Teileigentum.

Einfamilienhaus

Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung sind Wohnhäuser mit genau einer Wohnung. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind Wohnhäuser mit zwei Wohnungen, von denen mindestens eine nicht abgeschlossen ist. Im weiteren Sinne steht der Begriff Einfamilienhaus auch synonym für den individuellen Wohnungsbau allgemein, also für Ein- bis Zweifamilienhäuser, 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 Wertermittlungstichtag.

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 HafenCity (Ortsteile 101-108)

Innenstadtrand

Die an die Innenstadt angrenzenden Stadtteile: St.Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St.Georg, westliches Hammerbrook (City-Süd), (Ortsteile 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 m² große freistehende Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31. 12. 2011

Schlechte Lage:
38 €/m² bis 175 €/m²
Mäßige Lage:
über 175 €/m² bis 250 €/m²
Mittlere Lage:
über 250 €/m² bis 340 €/m²
Gute Lage:
über 340 €/m² bis 700 €/m²
Bevorzugte Lage:
über 700 €/m² bis 4.500 €/m²

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 €/m² bis 320 €/m²
Mäßige Lage:
über 320 €/m² bis 440 €/m²
Mittlere Lage:
über 440 €/m² bis 620 €/m²
Gute Lage:
über 620 €/m² bis 1.100 €/m²
Bevorzugte Lage:
über 1.100 €/m² bis 4.700 €/m²

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 m² Wfl. auf 1½ Geschossen), verfügen aber über Nebengebäude wie Klein-

A

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

Siel

Abwasserkanal. Preise für unbesiedelte 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.

Ungeteiltes Bauland

Bauland, das von Bauträgern zur Bebauung mit mehreren Gebäuden erworben wird und erst anschließend ggfs. in Form von Wohnungseigentum zugeteilt 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 Gebäudeteilen, die nicht zur Wohnung gehören, so abgegrenzt ist, dass alle Räume der Wohnung zugänglich sind, ohne die Wohnung zu verlassen, und dass keine Gebäudeteile, die nicht zur Wohnung gehören, nur durch die Wohnung zugänglich sind. Nicht abgeschlossene Wohnungen sollten immer als solche bezeichnet werden, da im Geschäftsverkehr mit dem Begriff Wohnung abgeschlossene Wohnungen assoziiert werden. Ebenso sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, wenn außerhalb der abgeschlossenen Wohnung(en) noch einzelne Wohnräume (z. B. im Dach- oder Kellergeschoss) existieren, die zusammen

mit einer Wohnung genutzt werden, aber nicht Bestandteil der abgeschlossenen Wohnung sind. Die Nutzung einzelner Räume zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken ist nicht ausgeschlossen, solange die Wohnnutzung in der Wohnung überwiegt.

Wohnhaus

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

Wohnungseigentum

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

Wohnungserbbaurecht

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

Zweifamilienhaus

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

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 25 € / 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 25 € / Auskunft*.
» im Internet: **Die Interaktive Bodenrichtwertkarte BORIS.HH finden Sie im Internet unter: www.geoportal-hamburg.de/boris**
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 25 € / Auskunft*.
» im Internet: Die Immobiliendatenauskunft IDA.HH finden Sie ab Herbst 2015 unter www.ida.hamburg.

de. Eine Auskunft über einen Bodenrichtwert, vorläufigen Bodenwert, vorläufigen Vergleichswert, Gebädefaktor, Ertragsfaktor, Sachwertfaktor oder Liegenschaftszinssatz kostet 14 €.

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. Die Immobilienmarktberichte von 1991 bis einschließlich 2014 stehen kostenfrei unter: www.gutachterausschuss.hamburg.de zum Download bereit.

Historische Bodenrichtwertkarten

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

Kosten

50 €* pro Karte zuzüglich 4 €* Versandkosten, zu beziehen über das Kundenzentrum des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung oder per E-Mail unter: info@gv.hamburg.de.

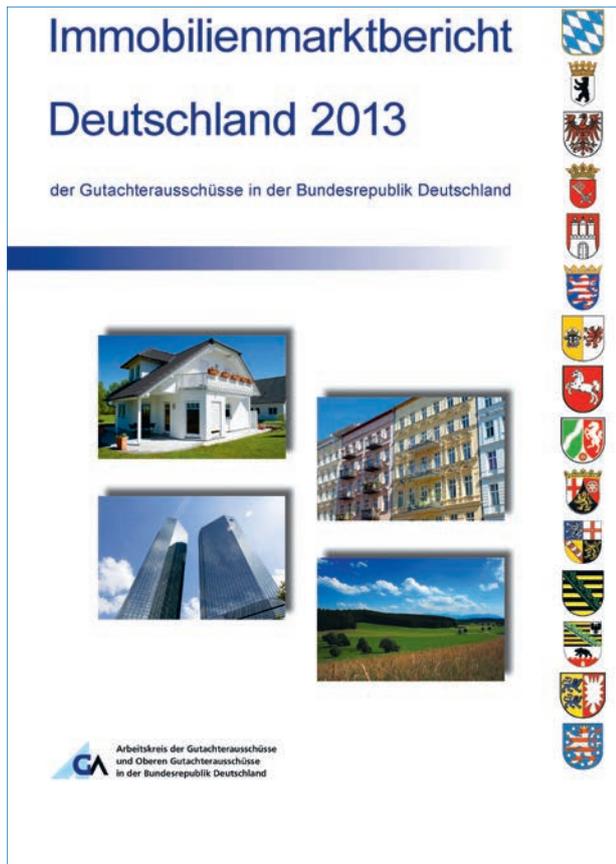
Haben Sie weitere Fragen im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien? Sprechen Sie mit uns: wir beraten Sie gern!

* Stand 1. 1. 2015



Arbeitskreis der Gutachterausschüsse
und Oberen Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktbericht 2015 der Gutachterausschüsse in Deutschland kommt im Dezember 2015



Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland hat im Frühjahr 2014 den dritten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht herausgegeben.

Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der Gutachterausschüsse in Deutschland.

Die Marktstudie basiert auf der Auswertung von Grundstückskaufverträgen. Seit 2007 fließen jährlich knapp 1 Mio. Kaufverträge in den Bericht ein.

Die Autoren der Studie stellen insgesamt seit 2009 steigende Umsätze fest. Der Geldumsatz im Jahr 2012 betrug rd. 170 Mrd. Euro, davon sind ca. 113 Mrd. Euro in Wohnimmobilien investiert worden. Die Preis- und Umsatzentwicklungen von Immobilien hängen von der Bevölkerungsdichte und von den demografischen Entwicklungen ab. In wachsenden Gebieten steigen die Preise, in schrumpfenden Gebieten wurden stagnierende und rückläufige Preisentwicklungen ermittelt.

Der Bericht enthält Angaben zu Umsätzen auf dem Immobilienmarkt, zu Durchschnittspreisen von Wohnbauland-

plätzen, Eigenheimen und Wohnungen sowie Aussagen zu Gewerbeobjekten und sonstigen zu Wertermittlung erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätzen.

Die Immobilienmärkte der Bundesländer werden in Kurzdarstellungen beschrieben. Darüber hinaus werden Immobilienmarktregionen wie z. B. das Rhein-Main-Gebiet, der Großraum Hamburg oder die Ruhr-Metropole besonders untersucht.

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

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

Weitere Informationen:

Redaktionsstelle des Immobilienmarktberichts 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

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/

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg und in 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

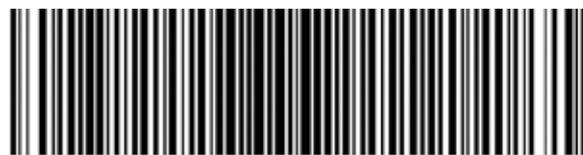
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

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

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



**Geoinformation
Vermessung**



978-3-89907-072-9

