



Immobilienmarktbericht Hamburg 2016

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 Wilhelmsburg

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 Boden- richtwerte und Schätzwerte:

0 90 01 - 88 09 99

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

Montag – Freitag 9.00 – 12.00 Uhr

Besuche nur nach Terminverein- barung 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 Land-
kreisen sind auf der hinteren Umschlag-
Innenseite aufgeführt.

Berichtszeitraum

01.01. – 31.12.2015

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© 2016

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

Gestaltung

Kommunikationsdesign,
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

Bauprojekt Am Sooren
Corvin Blanke / LGV

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	34
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	61
4.3.5	Indexreihe	65
4.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	
4.4.1	Vertragszahlen	66
4.4.2	Flächenumsatz	66
4.4.3	Geldumsatz	66
4.4.4	Quadratmeterpreise	68
4.4.5	Indexreihen	76
4.5	Bauplätze für Produktion und Logistik	
4.5.1	Vertragszahlen	77
4.5.2	Flächenumsatz	77
4.5.3	Geldumsatz	77
4.5.4	Quadratmeterpreise	78
4.5.5	Indexreihe	82
4.6	Erbbaurechte	83

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

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

6 Zwangsversteigerungen 87

Teil II

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1	Einfamilienhäuser	92
7.2	Mehrfamilienhäuser	99
7.3	Büro- und Geschäftshäuser	106
7.4	Produktions- und Logistikgebäude	109
7.5	Eigentumswohnungen	111
7.6	Einfamilienhausbauplätze	115
7.7	Geschosswohnungsbauplätze	116
7.8	Büro- und Geschäftshausbauplätze	117
7.9	Produktions- und Logistikbauplätze	118
7.10	Erbbaurechtsgrundstücke	118
7.11	Landwirtschaftliche Flächen	119

Anhang

Abkürzungsverzeichnis 122

Glossar 123

Karte der Stadtteile 132

Unsere Dienstleistungen und Produkte 133

Vorbemerkungen



Liebe Leserin, lieber Leser,

Wie jedes Jahr im Frühsommer:
Herzlich Willkommen bei der Lektüre
des neuen Immobilienmarktberichtes
Hamburg 2016.

Hier finden Sie, wie gewohnt, die aus
echten Zahlen und realen Transak-
tionen (im Jahr 2015 ca. 13.500 in
Hamburg!) mehrfach plausibilisierten
Ergebnisse unserer aktuellen Unter-
suchungen, übersichtlich dargestellt
und zur direkten Anwendung in der
Wertermittlung geeignet.

Gerade auch bei langjährig Vertrautem
ist es manchmal sinnvoll, hinter das
vermeintlich Altbekannte zu blicken.

Denn wir haben auch Neues! Dieses
Jahr haben wir z.B. den Gebäudefaktor
für Eigentumswohnungen und die
Umrechnungskoeffizienten für Einfami-
lienhaus-Bauplätze überprüft. Aber ich
will nicht vorgreifen, sehen Sie selbst
in Kapitel 7, welches die gewonnenen
Erkenntnisse sind.

Mit dem Immobilienmarktbericht
2016 blicken wir auf die Kaufpreise
des Jahres 2015 und bilden – nach
strengen statistischen Regeln – das
abgelaufene Jahr ab.

Für Ausblicke in die Zukunft und
Prognosen sind Sie – je nach Ihrem
Geschäftsfeld und Ihrer Profession – zu-
ständig. Gerade in schwierigen Zeiten
und bei herausfordernden Entwick-
lungen, auch auf dem Immobilienmarkt,
kann ein Blick in die Vergangenheit aber
Vieles klären. Sollte das umfangreiche
Material, welches Ihnen jetzt vorliegt,
ausnahmsweise einmal nicht ausrei-
chen, unterstützen wir Sie auch bei
weiterführenden Fragen sehr gern.

Der Service für unsere Kunden und
die Verpflichtung gegenüber einem
transparenten Immobilienmarkt sind
wie jedes Jahr auch in 2016 erneut
Herausforderung und Ansporn für den
Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte und seine Geschäftsstelle bei
der Erstellung dieses Immobilien-
marktberichtes gewesen.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg und
Freude bei der Beantwortung Ihrer
Fragen mit der vorliegenden Ausgabe!

Für die Ehrenamtlichen des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Hamburg
und die Mitarbeiterinnen
und Mitarbeiter in seiner
Geschäftsstelle

Ihre

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

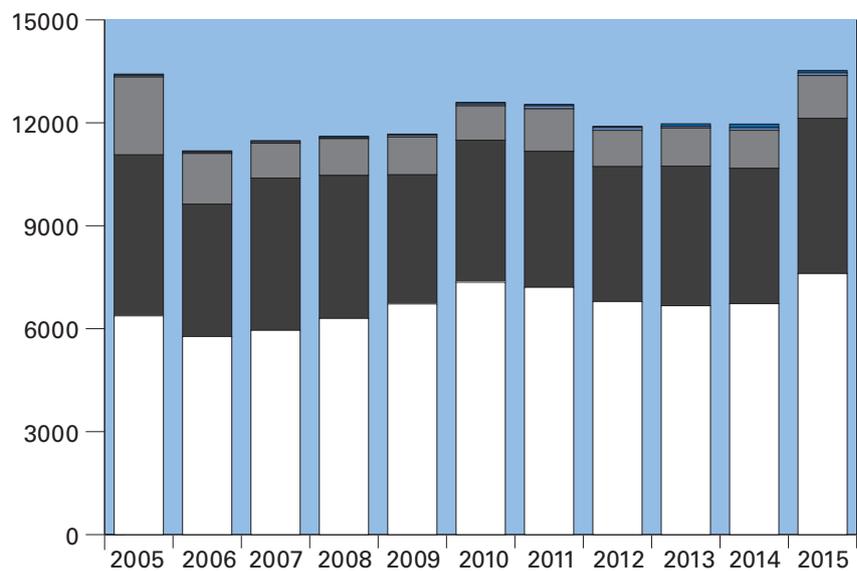
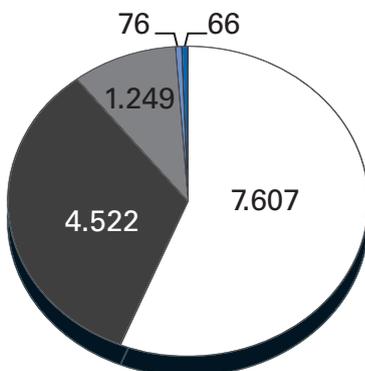
1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Vertragszahlen

Anzahl der Kaufverträge

Jahr	Eigentums- wohnungen	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
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
2015	7.607	4.522	1.249	76	66	13.520

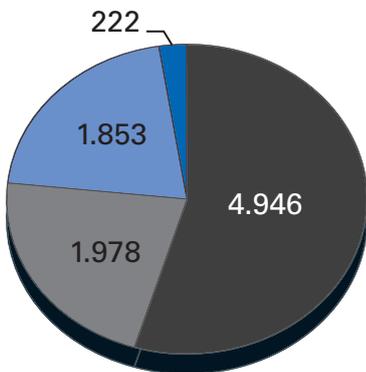
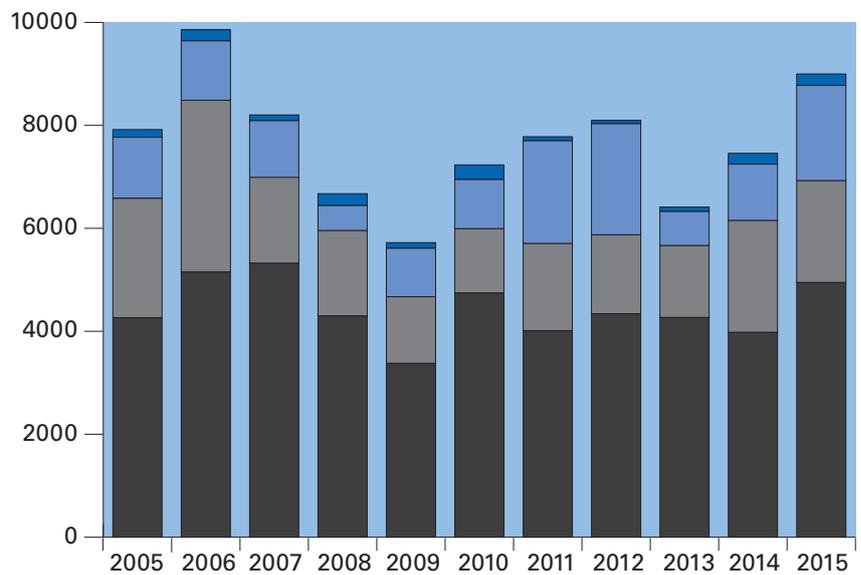
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2015



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]
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
2015	4.946	1.978	1.853	222	8.999

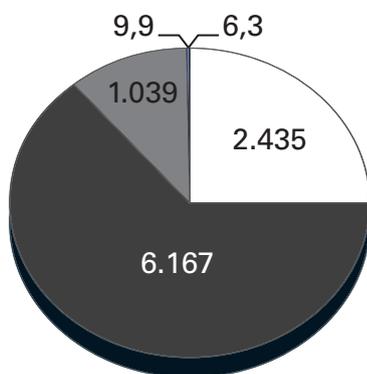
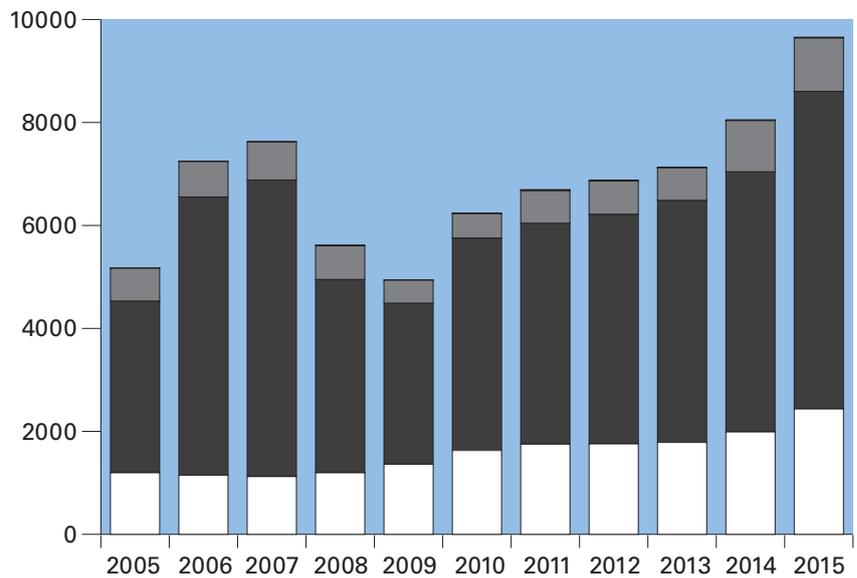
Flächenumsatz des Jahres 2015 in 1000 m²



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]
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
2015	2.435	6.167	1.039	9,9	6,3	9.657

Geldumsatz des Jahres 2015 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von **bebauten Grundstücken** zogen im Jahr 2015 überwiegend an.

Der Durchschnittspreis von **Ein- und Zweifamilienhäusern** lag im Jahr 2015 rund 6 % höher als 2014, 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 8 % gestiegen. Der Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses kostete im Jahr 2015 einschließlich Grundstück in mittlerer Lage rund 4.300 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche.

Bei **Eigentumswohnungen** stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 14 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er um 6 %.

Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 4.150 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Auch die Preise von **Mehrfamilienhäusern** stiegen im Jahr 2015 deutlich an. Sie kosteten im Schnitt rund 2.485 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Lagebereinigt ergibt sich eine Preissteigerung von 6 %. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) ist leicht gesunken. Im Mittel wurde das 20,3-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

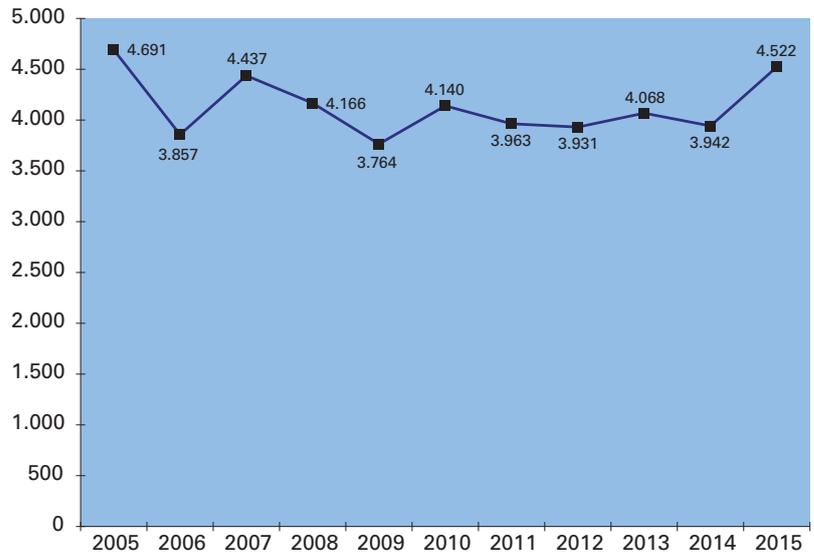
Der **Baulandmarkt** zeigt ausweislich der bereinigten Durchschnittspreise 2015 ebenfalls überwiegend eine steigende Tendenz. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze
in mittlerer Lage:
+ 13 %
- Geschosswohnungsbauplätze
alle Lagen:
+ 9 %

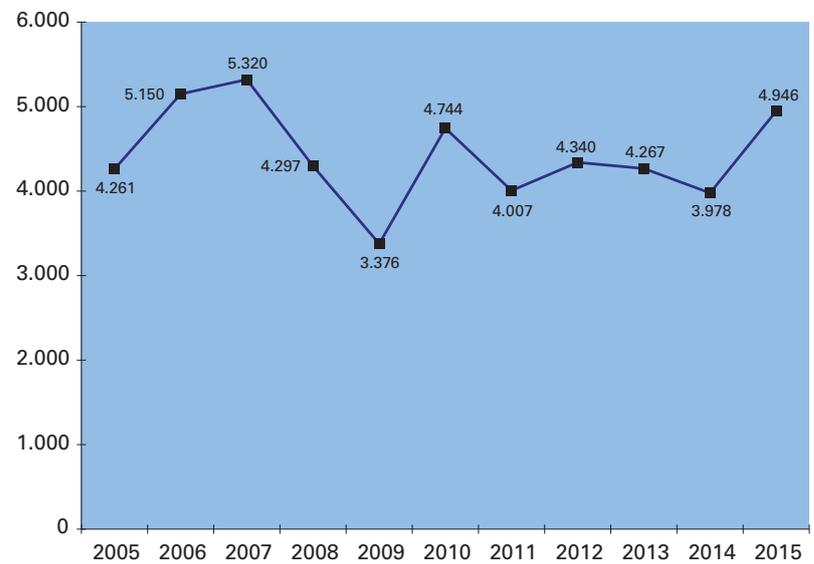
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

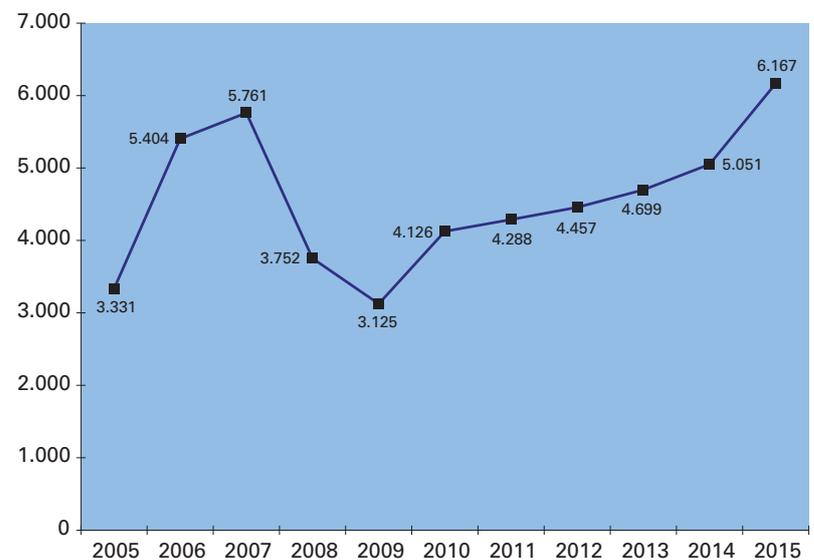
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



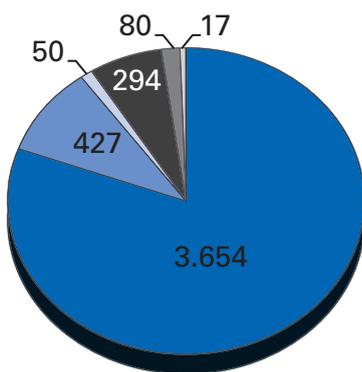
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



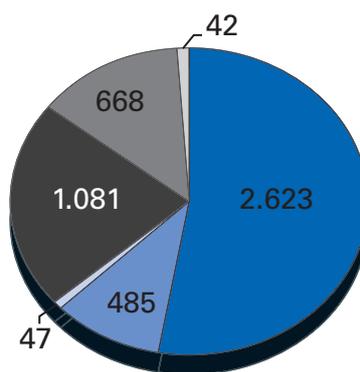
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2015 (2014 ± Prozent)	Flächenumsatz 2015 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2014 ± Prozent)	Geldumsatz 2015 [in Millionen Euro] (2014 ± Prozent)
Gesamt	4.522 (4.068 + 11%)	4.946,4 (3.977,6 + 24%)	6.166,9 (5.051,4 + 22%)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	3.654 (3.170 + 15%)	2.622,9 (1.986,0 + 32%)	1.630,5 (1.406,0 + 16%)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	427 (367 + 16%)	485,1 (398,2 + 22%)	1.213,9 (800,3 + 52%)
sonstige Wohngebäude	50 (37 + 35%)	47,2 (65,5 - 28%)	16,4 (19,6 - 16%)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	294 (272 + 8%)	1.080,7 (866,6 + 25%)	3.012,9 (2.611,7 + 15%)
Produktions- und Logistik- gebäude siehe Kapitel 2.5	80 (33 + 142%)	668,2 (564,6 + 18%)	222,6 (117,7 + 89%)
sonstige Gebäude	17 (30 - 43%)	42,3 (97,0 - 56%)	70,6 (96,6 - 27%)

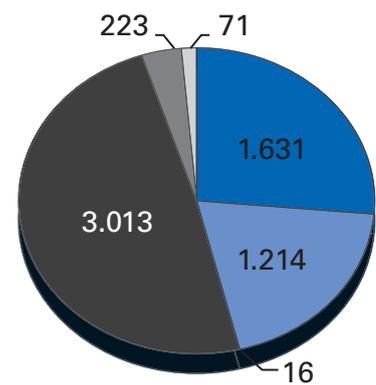
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2015



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2015



Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2015



Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser

sonstige Wohngebäude

Büro- und Geschäftshäuser

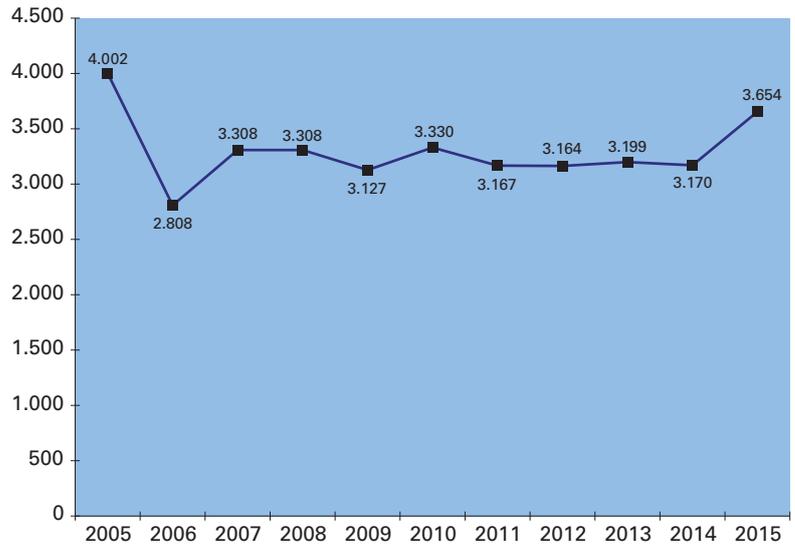
Produktions- und Logistikgebäude

sonstige Gebäude

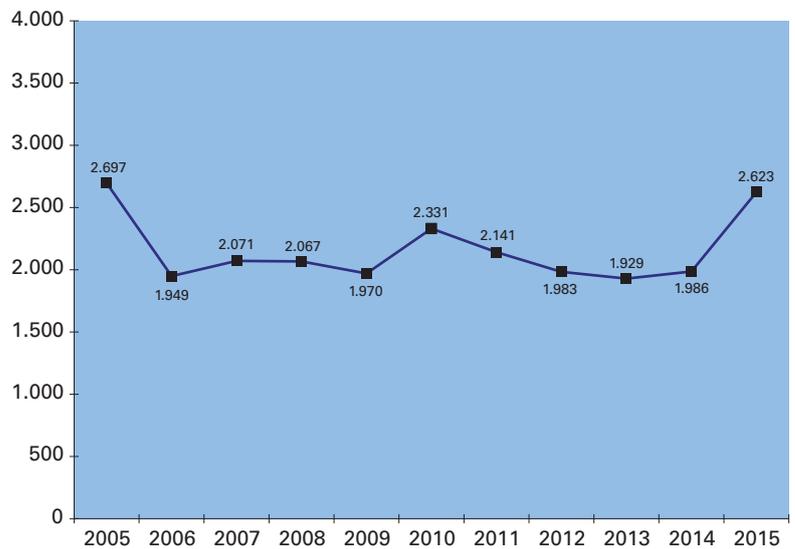
2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

2.2.1 Vertragszahlen

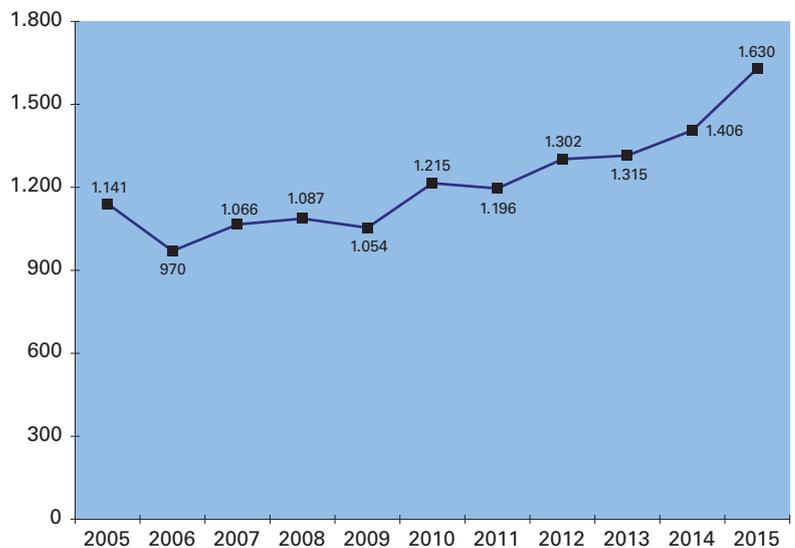
Von den 3.654 Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 1.318 = 36 % von Maklern vermittelt.
 329 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

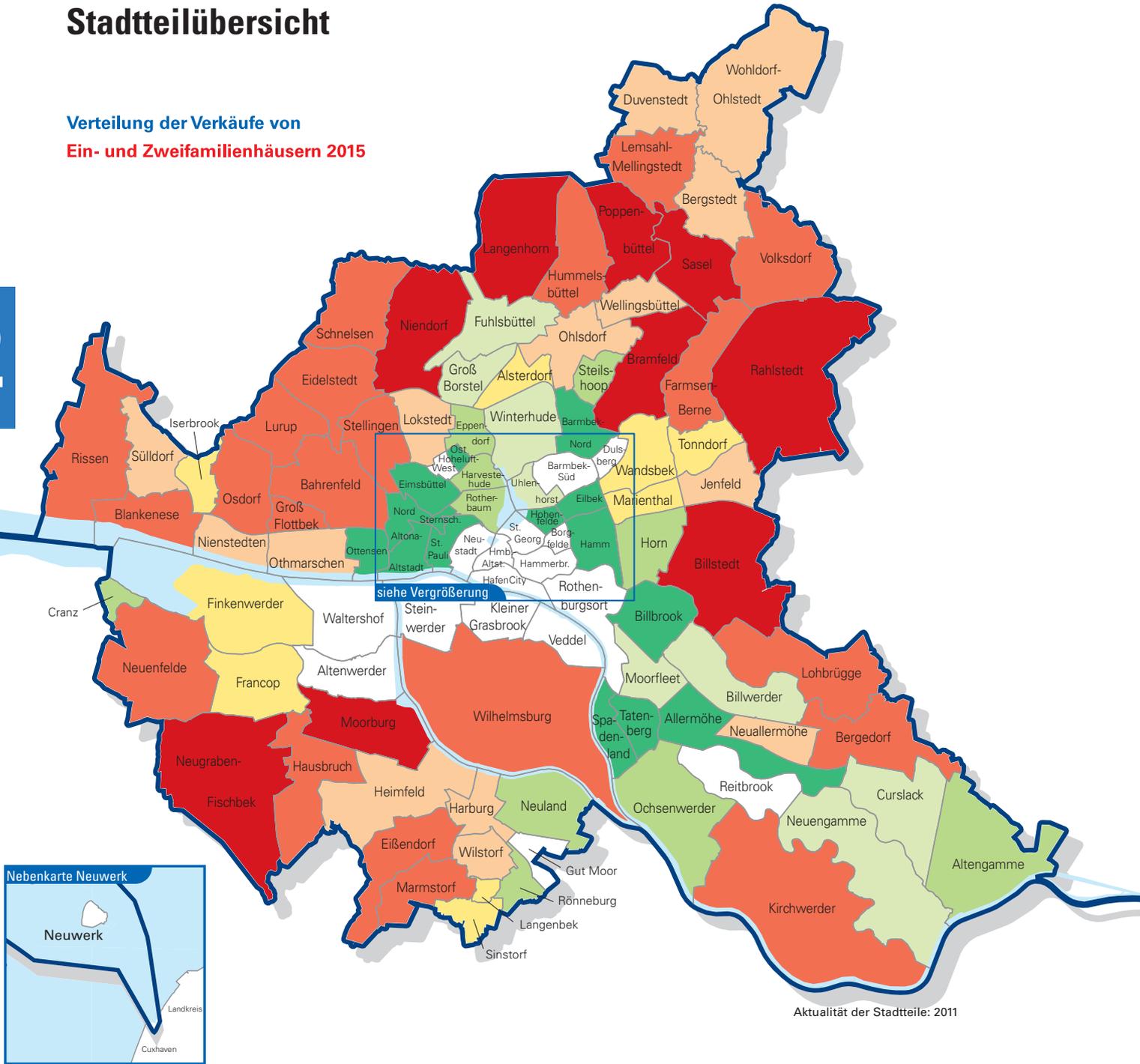
	Vertragszahlen 2015 (2014 ± Prozent)	Flächenumsatz 2015 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2014 ± Prozent)	Geldumsatz 2015 [in Millionen Euro] (2014 ± Prozent)
Gesamt	3.654 (3.170 + 15%)	2.622,9 (1.985,7 + 32%)	1.630,5 (1.405,5 + 16%)
Mittelreihenhäuser	728 (690 + 6%)	171,1 (155,2 + 10%)	213,4 (183,3 + 16%)
Endreihenhäuser	373 (395 - 6%)	125,3 (125,6 ± 0%)	130,3 (122,3 + 7%)
Doppelhaushälften	621 (597 + 4%)	312,9 (314,6 - 1%)	252,2 (237,1 + 6%)
freistehende Einfamilienhäuser	1.206 (1.147 + 5%)	1.102,3 (1.034,6 + 7%)	735,5 (587,1 + 25%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	37 (25 + 48%)	37,1 (28,7 + 29%)	25,3 (15,0 + 69%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	286 (134 + 113%)	368,8 (172,2 + 114%)	110,8 (66,2 + 67%)
Sonstige	403 (143 + 182%)	505,4 (93,6 + 440%)	163,0 (100,3 + 63%)

2

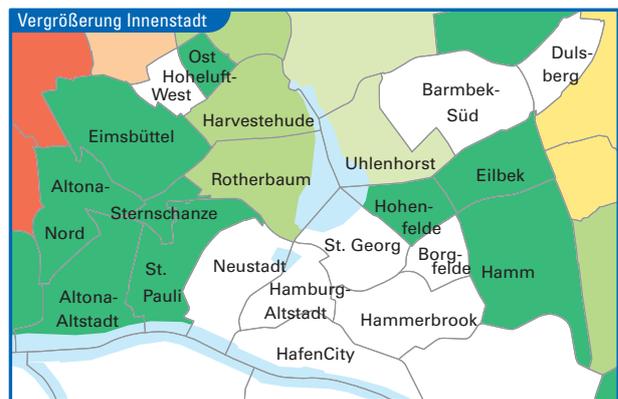
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2015

2



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



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2015

Allermöhe	3
Alsterdorf	23
Altengamme	5
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	1
Altona-Nord	1
Bahrenfeld	57
Barmbek-Nord	3
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	73
Bergstedt	47
Billbrook	1
Billstedt	144
Billwerder	12
Blankenese	82
Borgfelde	-
Bramfeld	129
Cranz	5
Curslack	14
Dulsberg	-
Duvenstedt	43
Eidelstedt	82
Eilbek	2
Eimsbüttel	2
Eißendorf	63
Eppendorf	9
Farmsen-Berne	68
Finkenwerder	26
Francop	20
Fuhlsbüttel	18
Groß Borstel	19
Groß Flottbek	50
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	1
Hammerbrook	-
Harburg	32
Harvestehude	9
Hausbruch	56
Heimfeld	47
Hoheluft-Ost	1
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	1
Horn	8
Hummelsbüttel	55
Iserbrook	28
Jenfeld	41
Kirchwerder	50
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	22
Langenhorn	156
Lemsahl-Mellingstedt	57
Lohbrügge	75
Lokstedt	40
Lurup	86
Marienthal	26
Marmstorf	52
Moorburg	138
Moorfleet	12
Neuallermöhe	49
Neuenfelde	63
Neuengamme	14
Neugraben-Fischbek	120
Neuland	6
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	137
Nienstedten	30

Ochsenwerder	8
Ohlsdorf	30
Osdorf	57
Othmarschen	38
Ottensen	2
Poppenbüttel	112
Rahlstedt	241
Reitbrook	-
Rissen	68
Rönneburg	8
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	5
St. Georg	-
St. Pauli	1
Sasel	119
Schnelsen	76
Sinstorf	22
Spadenland	2
Steilshoop	6
Steinwerder	-
Stellingen	50
Sternschanze	1
Sülldorf	43
Tatenberg	3
Tonndorf	27
Uhlenhorst	15
Veddel	-
Volksdorf	88
Waltershof	-
Wandsbek	29
Wellingsbüttel	45
Wilhelmsburg	63
Wilstorf	35
Winterhude	14
Wohldorf-Ohlstedt	32
Hamburg gesamt	3.654

2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

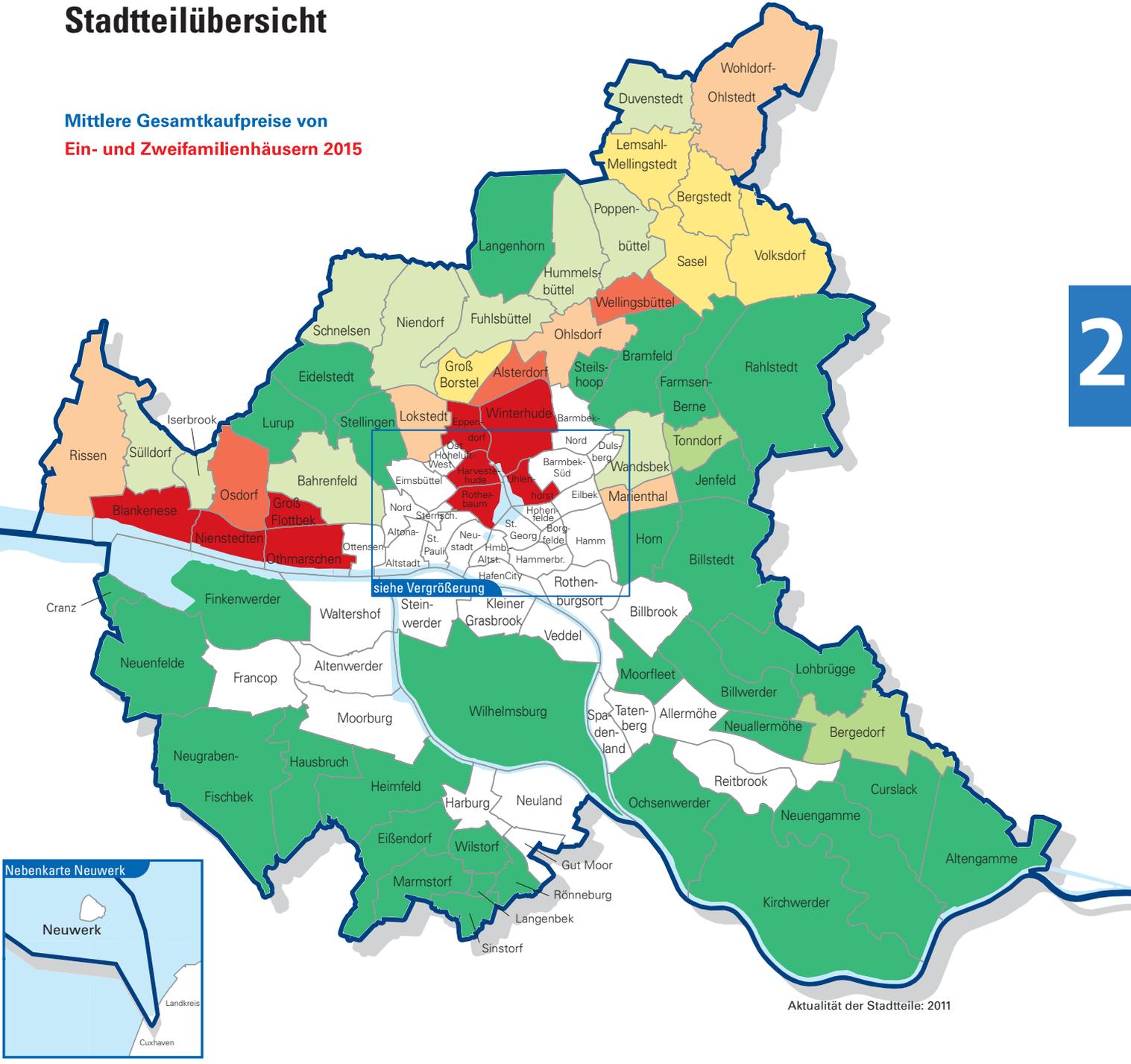
Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2014	2015	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	30.000	40.000	+6%
	Maximum	6.100.000	13.000.000	
	Mittelwert	485.000	514.000	
	Anzahl	2.170	2.315	
Mittelreihenhäuser	Minimum	30.000	95.000	+5%
	Maximum	1.550.000	1.159.000	
	Mittelwert	277.000	291.000	
	Anzahl	400	438	
Endreihenhäuser	Minimum	92.000	50.000	+12%
	Maximum	963.000	1.400.000	
	Mittelwert	312.000	348.000	
	Anzahl	217	214	
Doppelhaushälften	Minimum	65.000	40.000	+3%
	Maximum	2.400.000	4.400.000	
	Mittelwert	403.000	417.000	
	Anzahl	410	436	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	70.000	50.000	+15%
	Maximum	5.600.000	13.000.000	
	Mittelwert	550.000	631.000	
	Anzahl	880	943	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	236.000	200.000	-18%
	Maximum	3.200.000	2.846.000	
	Mittelwert	638.000	521.000	
	Anzahl	22	28	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	100.000	130.000	-13%
	Maximum	4.900.000	2.175.000	
	Mittelwert	546.000	474.000	
	Anzahl	97	151	

Stadtteilübersicht

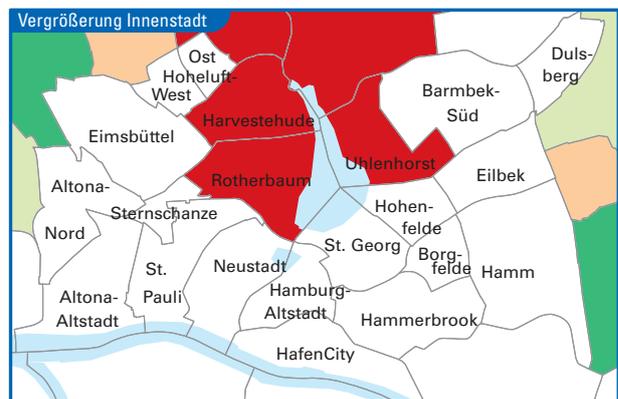
Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2015

2



Mittlere Gesamtkaufpreise [in 1000 €]

	keine Kauffälle
	bis 360 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 360 bis 411 (70% - 80%)
	über 411 bis 463 (80% - 90%)
	über 463 bis 565 (90% - 110%)
	über 565 bis 771 (110% - 150%)
	über 771 bis 1028 (150% - 200%)
	über 1028 (über 200%)



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2015

[in 1000 €]

Allermöhe	*
Alsterdorf	954
Altengamme	216
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	*
Bahrenfeld	455
Barmbek-Nord	*
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	373
Bergstedt	493
Billbrook	-
Billstedt	280
Billwerder	264
Blankenese	1.575
Borgfelde	-
Bramfeld	359
Cranz	184
Curslack	311
Dulsberg	-
Duvenstedt	415
Eidelstedt	345
Eilbek	*
Eimsbüttel	*
Eißendorf	332
Eppendorf	1.463
Farmsen-Berne	351
Finkenwerder	254
Francop	-
Fuhlsbüttel	457
Groß Borstel	505
Groß Flottbek	1.109
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	*
Hammerbrook	-
Harburg	*
Harvestehude	3.925
Hausbruch	333
Heimfeld	295
Hoheluft-Ost	*
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	308
Hummelsbüttel	452
Iserbrook	449
Jenfeld	345
Kirchwerder	315
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	198
Langenhorn	305
Lemsahl-Mellingstedt	538
Lohbrügge	333
Lokstedt	591
Lurup	327
Marienthal	646
Marmstorf	245
Moorburg	-
Moorfleet	238
Neuallermöhe	300
Neuenfelde	232
Neuengamme	294
Neugraben-Fischbek	285
Neuland	*
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	451
Nienstedten	1.151

Ochsenwerder	314
Ohlsdorf	589
Osdorf	995
Othmarschen	1.899
Ottensen	*
Poppenbüttel	457
Rahlstedt	359
Reitbrook	-
Rissen	630
Rönneburg	290
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	2.663
St. Georg	-
St. Pauli	*
Sasel	498
Schnelsen	413
Sinstorf	255
Spadenland	-
Steilshoop	338
Steinwerder	-
Stellingen	220
Sternschanze	*
Sülldorf	454
Tatenberg	*
Tonndorf	369
Uhlenhorst	1.386
Veddel	-
Volksdorf	560
Waltershof	-
Wandsbek	440
Wellingsbüttel	868
Wilhelmsburg	246
Wilstorf	224
Winterhude	2.750
Wohldorf-Ohlstedt	747
Hamburg gesamt	514

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2015

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.027	2.400	2.385	2.605	2.207
	Maximum	3.333	2.906	4.252	8.364	13.745
	Mittelwert	1.721	2.595	3.032	5.241	7.110
	Anzahl	11	4	7	14	19
1920 bis 1939	Minimum	714	1.222	1.720	2.750	4.022
	Maximum	2.437	5.263	5.706	12.320	26.000
	Mittelwert	1.796	2.681	3.265	5.219	8.975
	Anzahl	13	32	42	33	16
1940 bis 1959	Minimum	1.428	1.495	2.158	2.618	6.397
	Maximum	3.841	3.895	5.130	6.640	13.444
	Mittelwert	2.418	2.498	3.229	4.319	9.433
	Anzahl	6	24	40	27	6
1960 bis 1979	Minimum	1.643	1.310	1.539	1.667	2.500
	Maximum	2.750	6.579	5.223	11.111	10.750
	Mittelwert	2.173	2.793	3.129	4.263	6.648
	Anzahl	12	47	59	39	9
1980 bis 1989	Minimum	1.500	1.604	1.328	3.041	
	Maximum	3.492	3.602	4.163	5.238	*
	Mittelwert	2.338	2.565	3.150	3.989	
	Anzahl	7	13	16	10	0
1990 bis 1999	Minimum		2.008	2.750	2.587	
	Maximum	*	4.373	5.606	4.789	*
	Mittelwert		3.172	3.889	3.793	
	Anzahl	2	9	19	7	2
2000 bis 2009	Minimum	2.125	2.368	2.694	2.892	
	Maximum	2.961	4.894	5.485	8.307	*
	Mittelwert	2.495	3.449	3.853	5.171	
	Anzahl	3	9	23	13	1
ab 2010	Minimum	2.695	2.719	3.125	3.571	
	Maximum	3.415	4.036	6.174	9.835	*
	Mittelwert	3.176	3.282	4.294	5.457	
	Anzahl	10	14	11	7	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2015

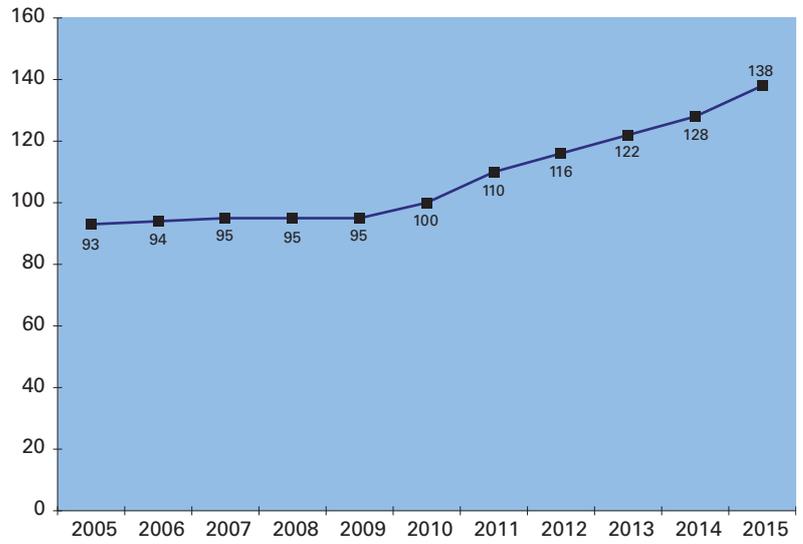
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum				3.825	
	Maximum	*	*	*	4.200	*
	Mittelwert				4.008	
	Anzahl	0	0	0	3	0
1920 bis 1939	Minimum			2.000	1.860	
	Maximum	*	*	2.800	6.650	*
	Mittelwert			2.400	3.866	
	Anzahl	0	1	3	15	0
1940 bis 1959	Minimum	1.433	1.267	1.409	2.675	3.090
	Maximum	2.800	3.276	3.235	8.000	3.900
	Mittelwert	1.898	2.226	2.491	3.805	3.537
	Anzahl	8	29	21	9	3
1960 bis 1979	Minimum	1.636	1.184	1.676	1.538	
	Maximum	3.083	4.100	4.048	4.290	*
	Mittelwert	2.101	2.247	2.625	3.002	
	Anzahl	9	33	49	20	0
1980 bis 1989	Minimum		2.034	1.895	3.036	
	Maximum	*	3.080	3.828	4.255	*
	Mittelwert		2.619	2.741	3.750	
	Anzahl	1	5	15	3	0
1990 bis 1999	Minimum	1.583	1.931	2.308		
	Maximum	2.648	3.141	3.600	*	*
	Mittelwert	2.120	2.443	2.726		
	Anzahl	3	15	8	2	0
2000 bis 2009	Minimum		2.097	2.543	3.250	
	Maximum	*	3.022	3.532	4.743	*
	Mittelwert		2.753	3.011	3.925	
	Anzahl	1	7	9	4	1
ab 2010	Minimum	1.964	2.071	2.780	3.829	
	Maximum	2.757	3.690	3.982	6.547	*
	Mittelwert	2.312	2.675	3.070	4.631	
	Anzahl	21	12	14	16	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

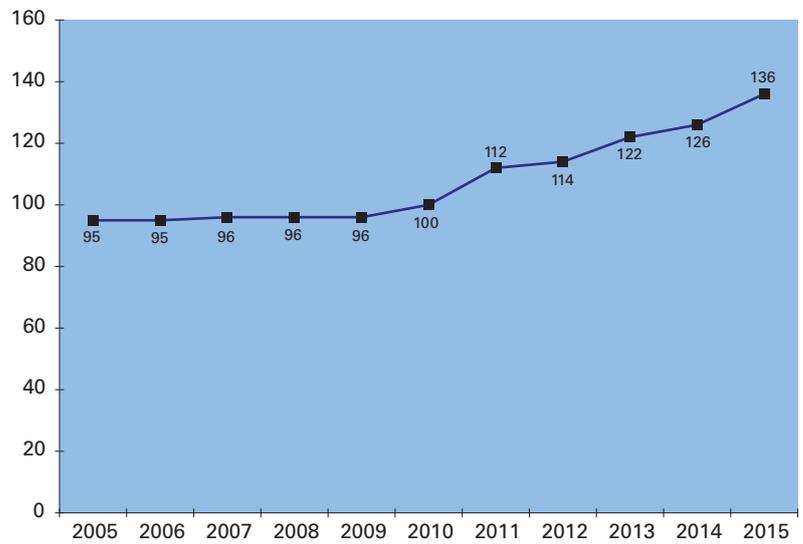
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.6 Indexreihen

Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



Preisindex von Reihenhäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



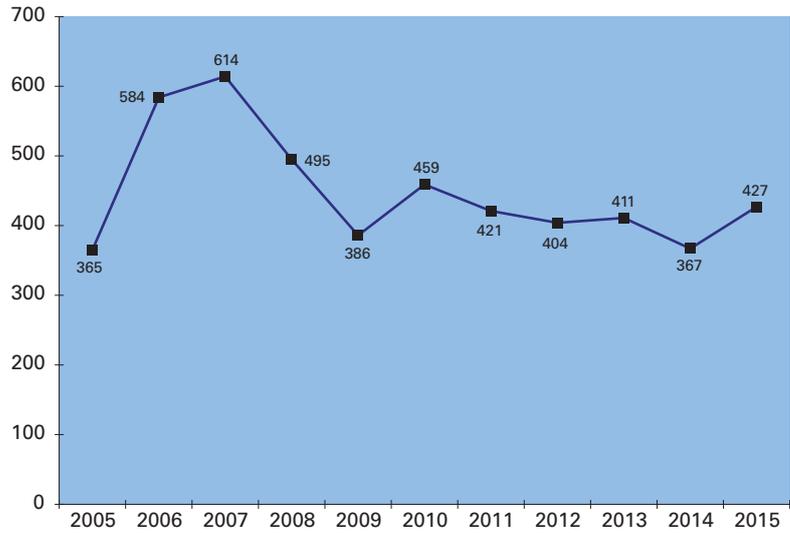
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.3 Mehrfamilienhäuser

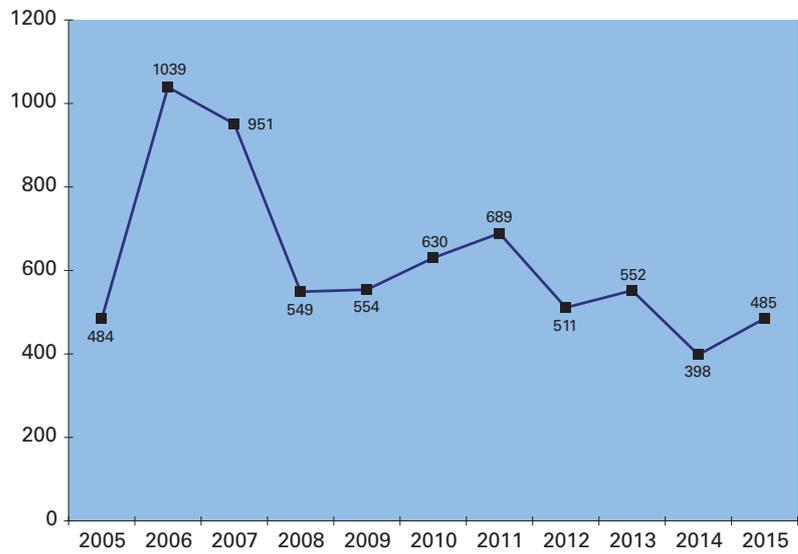
2.3.1 Vertragszahlen

Von den 427 Verkäufen von Mehrfamilienhäusern wurden 157 = 37 % von Maklern vermittelt.

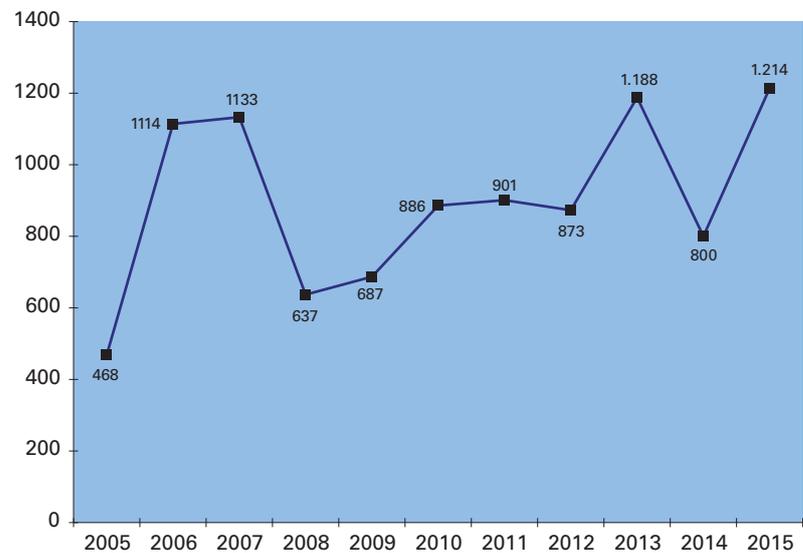
37 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



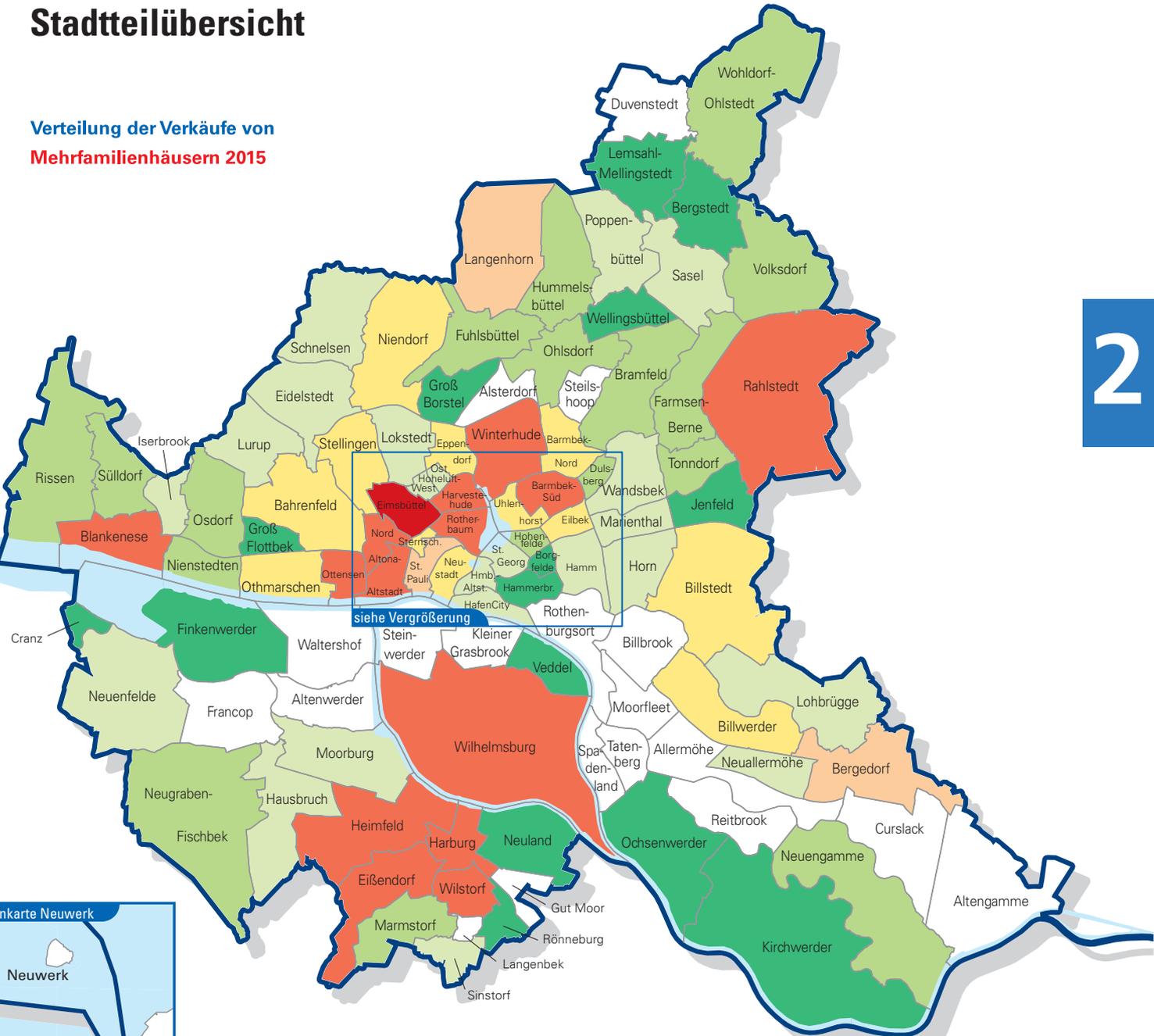
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

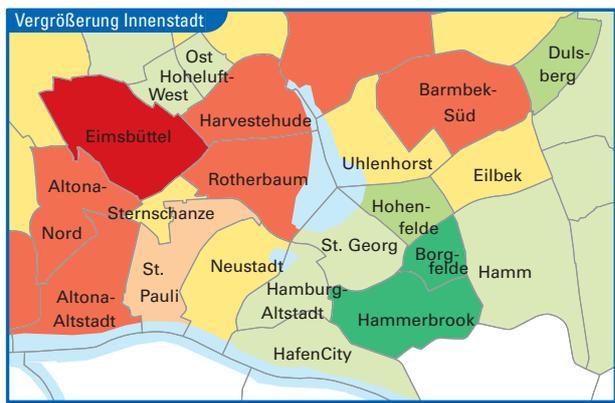
Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2015

2



Aktualität der Stadtteile: 2011

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



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2015

Allermöhe	-
Alsterdorf	-
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	16
Altona-Nord	13
Bahrenfeld	6
Barmbek-Nord	6
Barmbek-Süd	15
Bergedorf	8
Bergstedt	1
Billbrook	-
Billstedt	6
Billwerder	6
Blankenese	12
Borgfelde	1
Bramfeld	2
Cranz	1
Curslack	-
Dulsberg	2
Duvenstedt	-
Eidelstedt	4
Eilbek	6
Eimsbüttel	21
Eißendorf	13
Eppendorf	5
Farmsen-Berne	2
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	2
Groß Borstel	1
Groß Flottbek	1
Gut Moor	-
HafenCity	3

Hamburg-Altstadt	3
Hamm	3
Hammerbrook	1
Harburg	19
Harvestehude	10
Hausbruch	3
Heimfeld	16
Hoheluft-Ost	3
Hoheluft-West	3
Hohenfelde	2
Horn	4
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	3
Jenfeld	1
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	9
Lemsahl-Mellingstedt	1
Lohbrügge	4
Lokstedt	4
Lurup	4
Marienthal	4
Marmstorf	2
Moorburg	4
Moorfleet	-
Neuallermöhe	3
Neuenfelde	4
Neuengamme	2
Neugraben-Fischbek	2
Neuland	1
Neustadt	5
Neuwerk	-
Niendorf	6
Nienstedten	2

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	2
Osdorf	2
Othmarschen	6
Ottensen	14
Poppenbüttel	3
Rahlstedt	13
Reitbrook	-
Rissen	2
Rönneburg	1
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	10
St. Georg	3
St. Pauli	9
Sasel	3
Schnelsen	4
Sinstorf	3
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	5
Sternschanze	5
Sülldorf	2
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	6
Veddel	1
Volkssdorf	2
Waltershof	-
Wandsbek	4
Wellingsbüttel	1
Wilhelmsburg	14
Wilstorf	10
Winterhude	12
Wohldorf-Ohlstedt	2
Hamburg gesamt	427

2.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2015	mit Sozial- bindung	Minimum				2.849	1.452	
		Maximum	*	*	*	3.486	3.486	
		Mittelwert				3.077	2.533	
		Anzahl	2	2	1	0	4	9
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	423	988	935	1.239	1.414	423
		Maximum	3.875	3.950	4.424	6.197	7.917	7.917
		Mittelwert	1.555	1.732	2.280	3.042	4.080	2.406
		Anzahl	32	28	21	34	16	131
	mit Teilungs- absicht	Minimum		1.057	1.979	2.034	2.971	1.057
		Maximum	*	2.233	4.093	3.715	7.506	7.506
		Mittelwert		1.711	2.955	2.684	4.895	2.978
		Anzahl	0	3	8	6	3	20
	alle	Minimum	423	988	935	1.239	1.414	423
		Maximum	3.875	3.950	4.424	6.197	7.917	7.917
		Mittelwert	1.583	1.745	2.479	2.988	4.012	2.485
		Anzahl	34	33	30	40	23	160

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2015

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	423	1.057	1.574	1.660	1.414
	Maximum	2.084	3.950	4.093	5.833	7.917
	Mittelwert	1.291	1.848	2.907	2.985	4.121
	Anzahl	13	6	6	13	12
1920 bis 1939	Minimum		988			
	Maximum	*	1.842	*	*	*
	Mittelwert		1.543			
	Anzahl	1	6	0	2	0
1940 bis 1959	Minimum	662	1.057	935	1.965	2.971
	Maximum	942	2.239	3.167	2.707	7.506
	Mittelwert	764	1.538	2.068	2.308	5.872
	Anzahl	3	9	7	6	3
1960 bis 1979	Minimum	1.036	1.793	1.618	1.239	
	Maximum	2.077	2.234	2.583	5.336	*
	Mittelwert	1.523	2.075	2.013	2.945	
	Anzahl	4	3	7	8	0
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	1	1	0
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	2	0	0	0	0
2000 bis 2009	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	1	1	0
ab 2010	Minimum			2.889		
	Maximum	*	*	4.424	*	*
	Mittelwert			3.542		
	Anzahl	0	0	4	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	
2015	mit Sozial- bindung	Minimum				28,4	15,7	
		Maximum	*	*	*	*	30,1	
		Mittelwert					29,4	25,0
		Anzahl	1	2	0	0	3	6
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	5,6	11,1	9,7	15,0	12,1	5,6
		Maximum	30,3	22,6	34,4	39,0	33,2	39,0
		Mittelwert	16,1	17,2	19,6	23,6	24,4	19,6
		Anzahl	25	23	18	24	10	100
	mit Teilungs- absicht	Minimum			16,4	21,2		16,4
		Maximum	*	*	28,3	27,9	*	30,8
		Mittelwert			23,5	24,8		24,2
		Anzahl	0	2	8	6	2	18
	alle	Minimum	5,6	11,1	9,7	15,0	12,1	5,6
		Maximum	30,3	23,6	34,4	39,0	33,2	39,0
		Mittelwert	16,0	17,9	20,8	23,9	25,2	20,3
		Anzahl	26	27	26	30	15	124

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2015

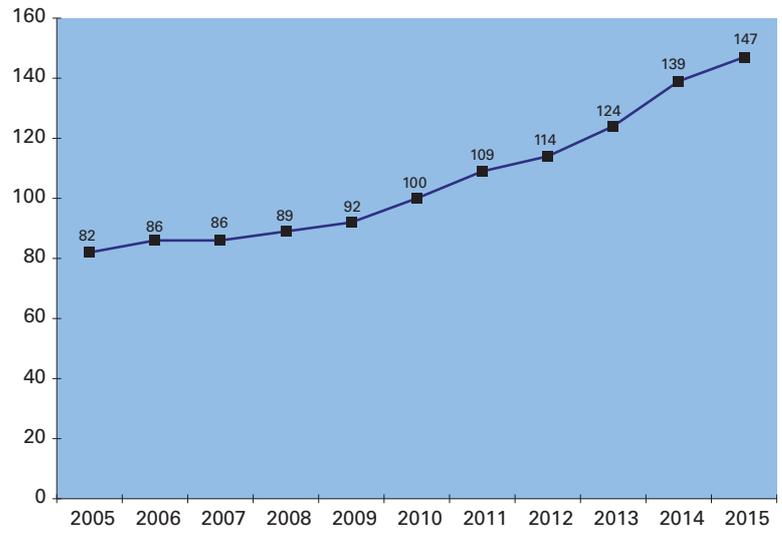
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	5,6	13,1	9,7	19,4	12,1
	Maximum	17,5	17,2	26,3	33,3	46,8
	Mittelwert	13,3	15,2	20,0	25,0	26,4
	Anzahl	12	4	5	8	8
1920 bis 1939	Minimum		11,1			
	Maximum	*	19,8	*	*	*
	Mittelwert		16,3			
	Anzahl	1	5	0	2	0
1940 bis 1959	Minimum	12,1	14,0	16,5	15,0	
	Maximum	46,8	20,4	34,4	32,6	*
	Mittelwert	26,4	17,9	23,9	22,8	
	Anzahl	3	0	6	6	1
1960 bis 1979	Minimum	14,2	17,8	14,5	17,9	
	Maximum	20,8	22,6	28,3	25,4	*
	Mittelwert	16,9	21,2	18,8	21,7	
	Anzahl	4	4	7	7	2
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	1	1	0
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	2	0	0	0	0
2000 bis 2009	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	1	1	0
ab 2010	Minimum			19,5		
	Maximum	*	*	25,0	*	*
	Mittelwert			22,4		
	Anzahl	1	0	3	0	0

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihe

**Preisindex von
Mehrfamilien-
häusern
(Jahresmittel
2010 = 100)**

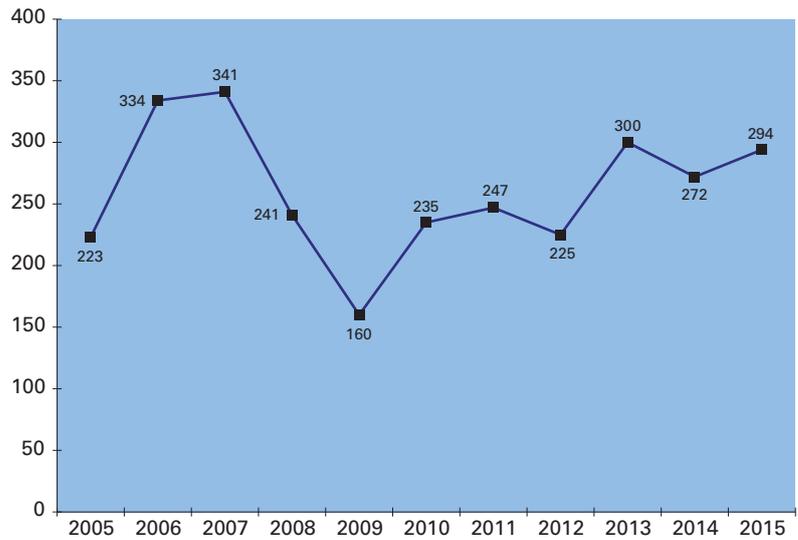


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

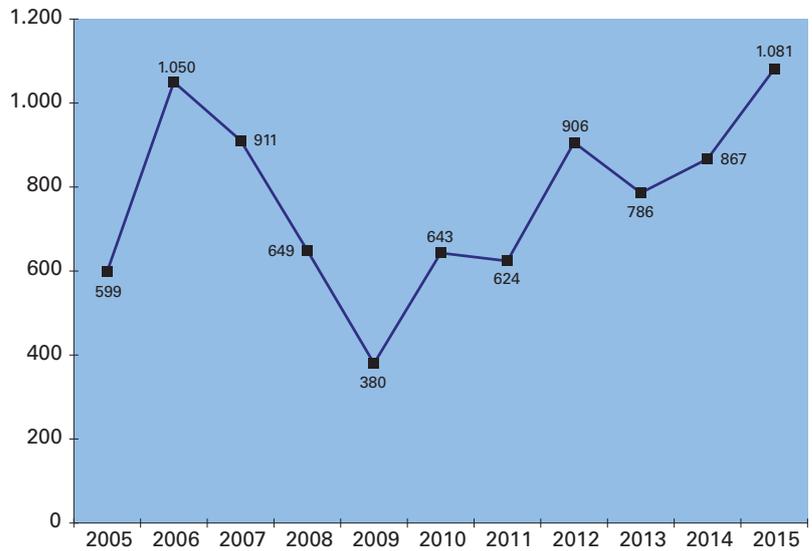
2.4 Büro- und Geschäftshäuser

2.4.1 Vertragszahlen

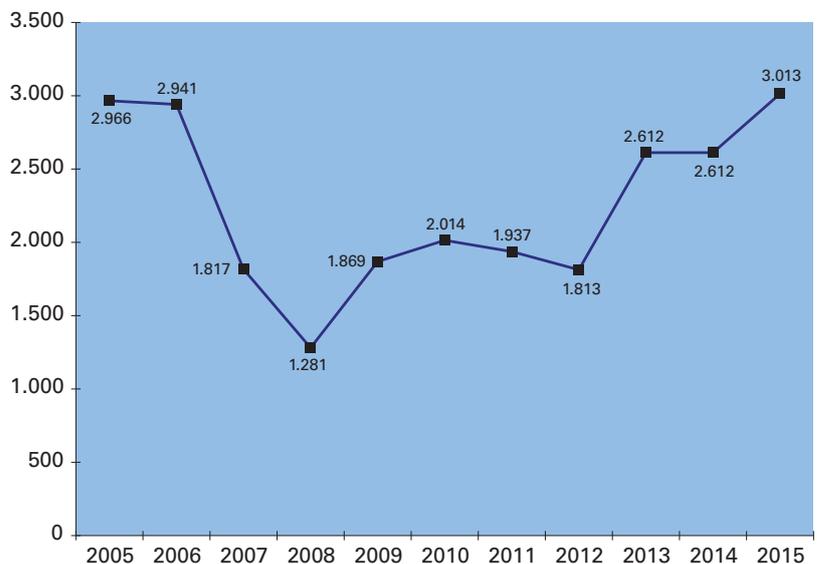
Von den 294 Verkäufen von Büro- und Geschäftshäusern wurden 47 = 16 % von Maklern vermittelt.
 2 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



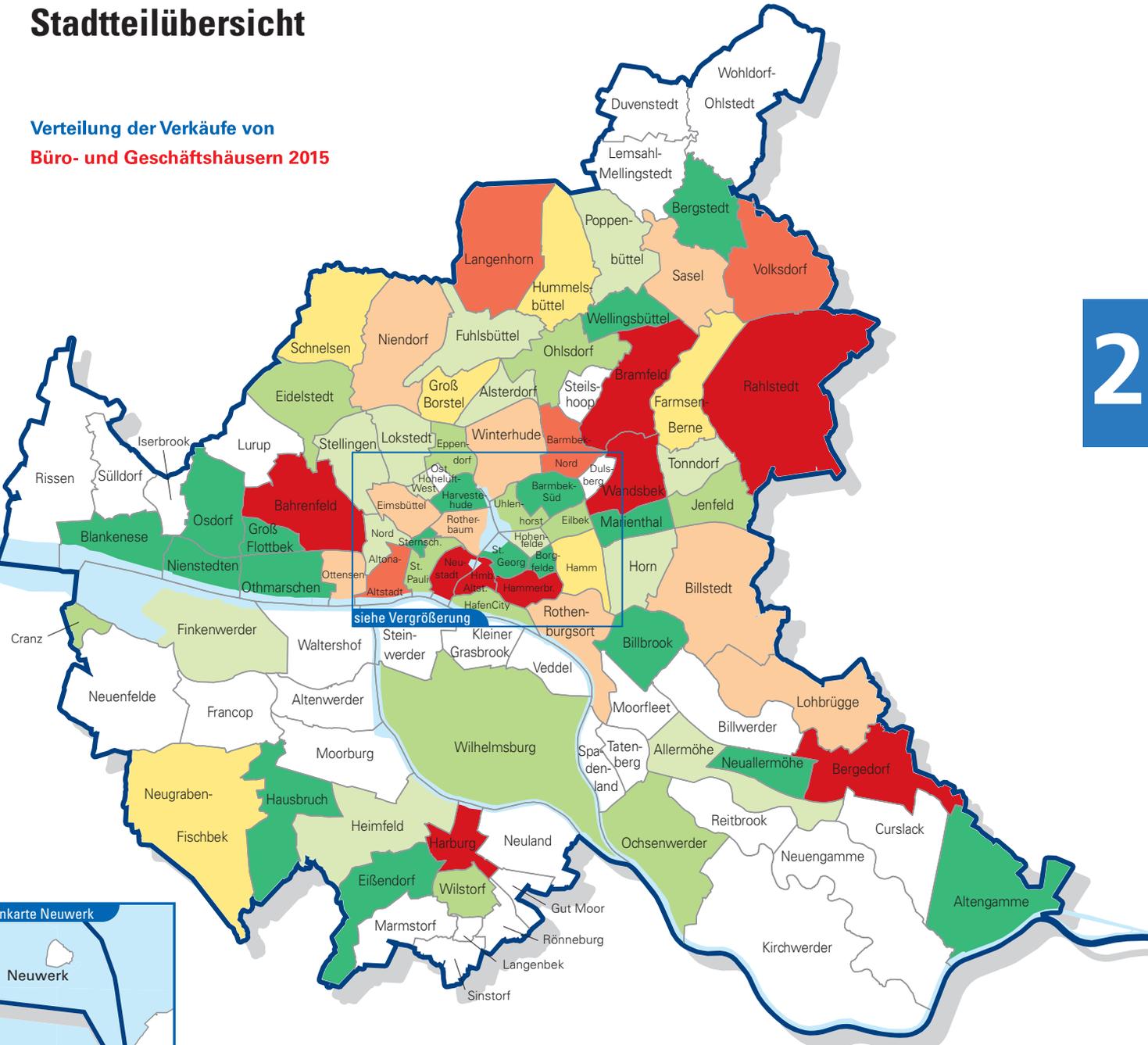
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

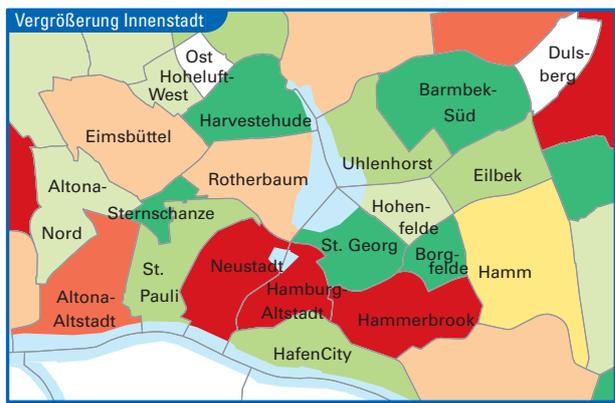
Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2015

2



Aktualität der Stadtteile: 2011

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



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2015

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

Hamburg-Altstadt	14
Hamm	4
Hammerbrook	12
Harburg	12
Harvestehude	1
Hausbruch	1
Heimfeld	3
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	3
Hohenfelde	3
Horn	3
Hummelsbüttel	4
Iserbrook	-
Jenfeld	2
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	7
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	6
Lokstedt	3
Lurup	-
Marienthal	1
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	1
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	4
Neuland	-
Neustadt	17
Neuwerk	-
Niendorf	5
Nienstedten	1

Ochsenwerder	2
Ohlsdorf	2
Osdorf	1
Othmarschen	1
Ottensen	6
Poppenbüttel	3
Rahlstedt	10
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	-
Rothenburgsort	5
Rotherbaum	5
St. Georg	1
St. Pauli	2
Sasel	5
Schnelsen	4
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	3
Sternschanze	1
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	3
Uhlenhorst	2
Veddel	-
Volkssdorf	7
Waltershof	-
Wandsbek	16
Wellingsbüttel	1
Wilhelmsburg	2
Wilstorf	2
Winterhude	6
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	294

2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 2015

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	2.231	1.417	503	503
	Maximum	5.349	5.125	7.561	7.561
	Mittelwert	3.306	3.285	1.964	2.225
	Anzahl	15	8	95	118
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			646	646
	Maximum	*	*	5.210	5.210
	Mittelwert			2.325	2.325
	Anzahl	0	0	6	6
Bürohäuser	Minimum	2.231	1.850	550	550
	Maximum	4.781	5.125	4.054	5.125
	Mittelwert	2.943	3.015	1.427	1.964
	Anzahl	5	3	15	23
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	2.642			948
	Maximum	4.833	*	*	4.833
	Mittelwert	3.386			2.695
	Anzahl	6	1	3	10
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	2.666		503	381
	Maximum	5.349	*	7.561	7.561
	Mittelwert	3.639		2.064	2.199
	Anzahl	4	2	67	73
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum			635	635
	Maximum	*	*	3.412	4.318
	Mittelwert			2.083	2.345
	Anzahl	0	2	4	6

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 2015

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	16,0	7,6	7,7	7,6
	Maximum	22,4	28,3	30,3	30,3
	Mittelwert	19,6	19,7	16,2	16,8
	Anzahl	9	7	76	92
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			10,8	10,8
	Maximum	*	*	26,0	26,0
	Mittelwert			16,7	16,7
	Anzahl	0	0	5	5
Bürohäuser	Minimum			7,7	7,7
	Maximum	*	*	20,5	23,3
	Mittelwert			13,4	15,1
	Anzahl	1	2	8	11
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	16,0		11,8	11,8
	Maximum	22,4	*	13,7	22,4
	Mittelwert	19,3		12,6	17,0
	Anzahl	5	1	3	9
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	18,1		9,0	9,0
	Maximum	20,4	*	30,3	30,3
	Mittelwert	19,3		16,9	17,2
	Anzahl	3	2	58	63
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				7,6
	Maximum	*	*	*	28,3
	Mittelwert				15,9
	Anzahl	0	2	2	4

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

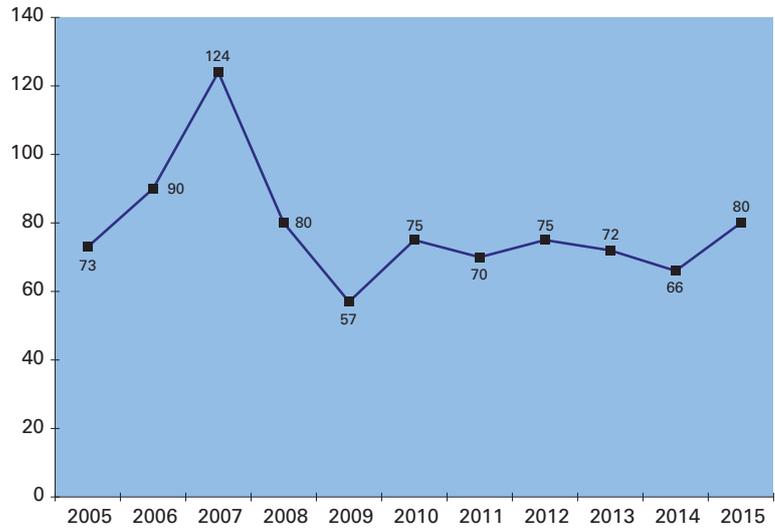
2.5 Produktions- und Logistikgebäude

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.

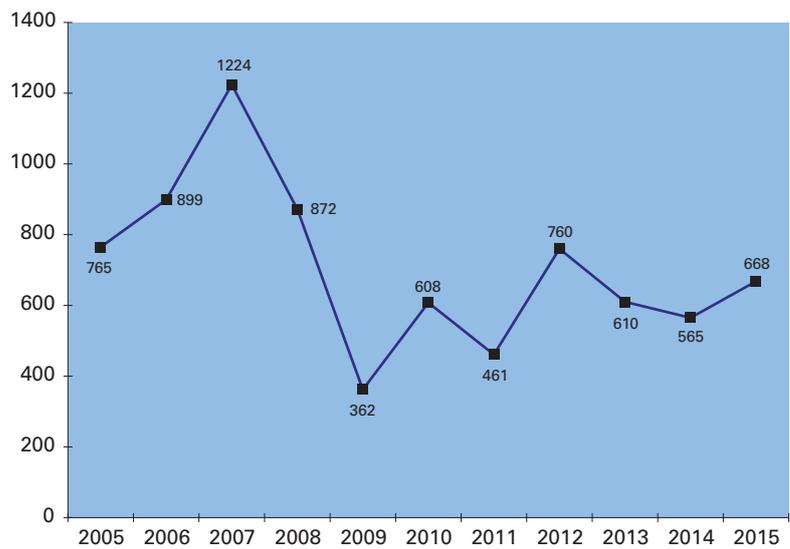
2.5.1 Vertragszahlen

Von den 80 Verkäufen von Produktions- und Logistikgebäuden wurden 14 = 18 % von Maklern vermittelt.

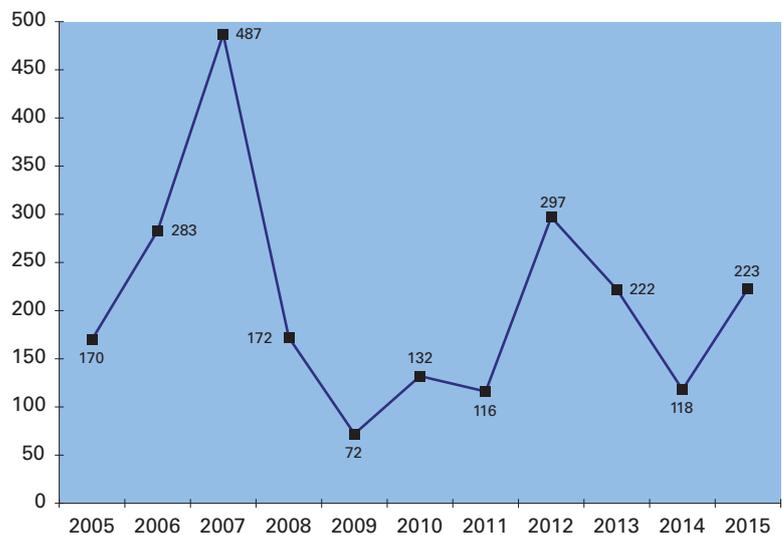
2 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



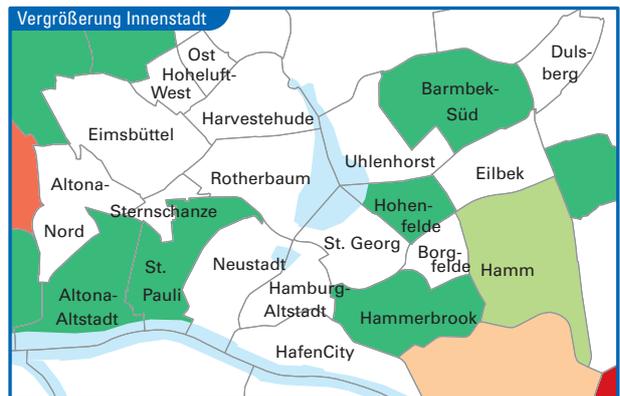
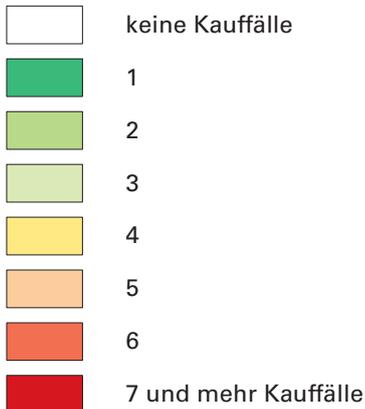
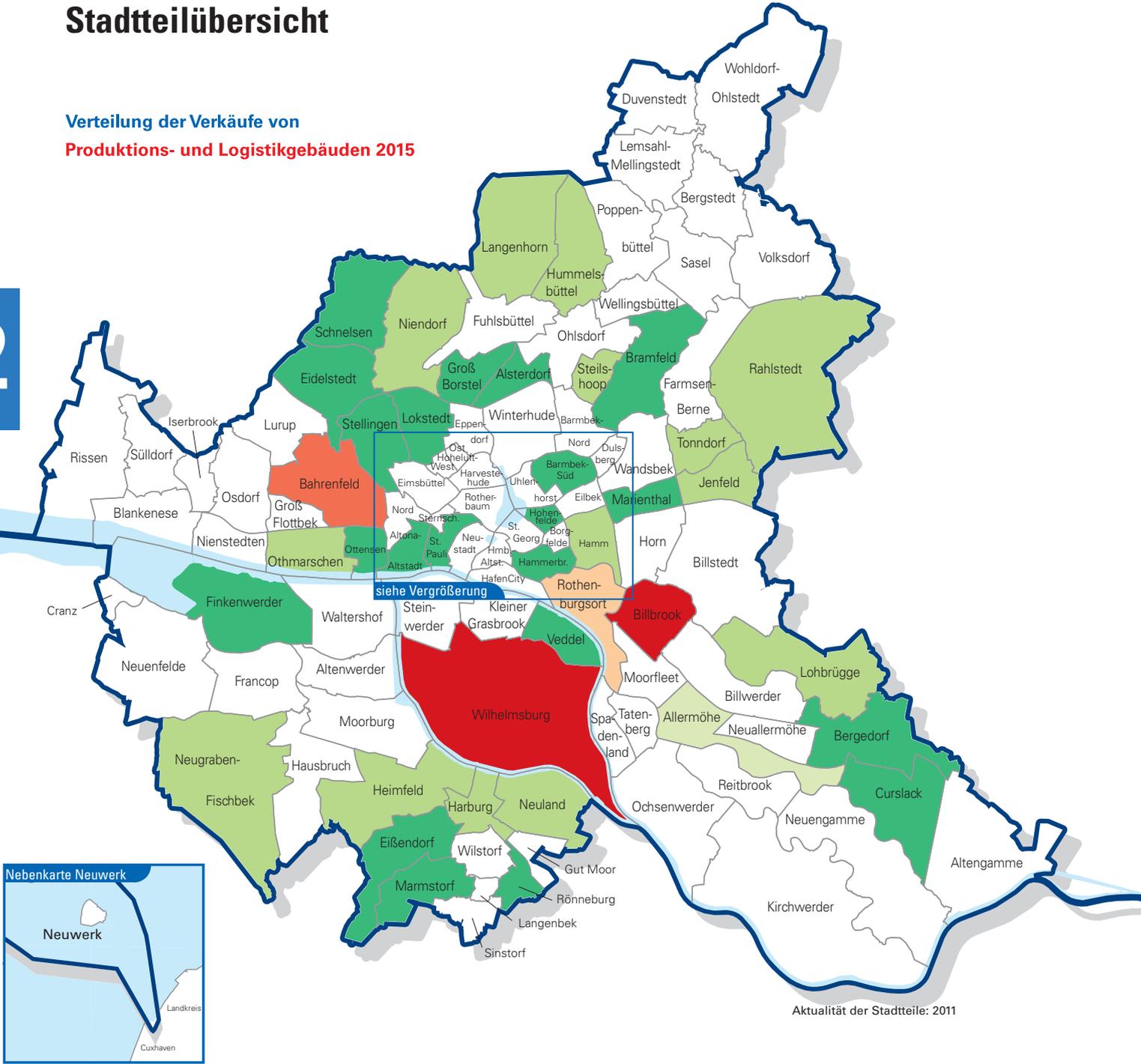
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Produktions- und Logistikgebäuden 2015

2



Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2015

Allermöhe	3
Alsterdorf	1
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	1
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	6
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	1
Bergedorf	1
Bergstedt	-
Billbrook	10
Billstedt	-
Billwerder	-
Blankenese	-
Borgfelde	-
Bramfeld	1
Cranz	-
Curslack	1
Dulsberg	-
Duvenstedt	-
Eidelstedt	1
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißendorf	1
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	-
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	1
Groß Flottbek	-
Gut Moor	-
HafenCity	-

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

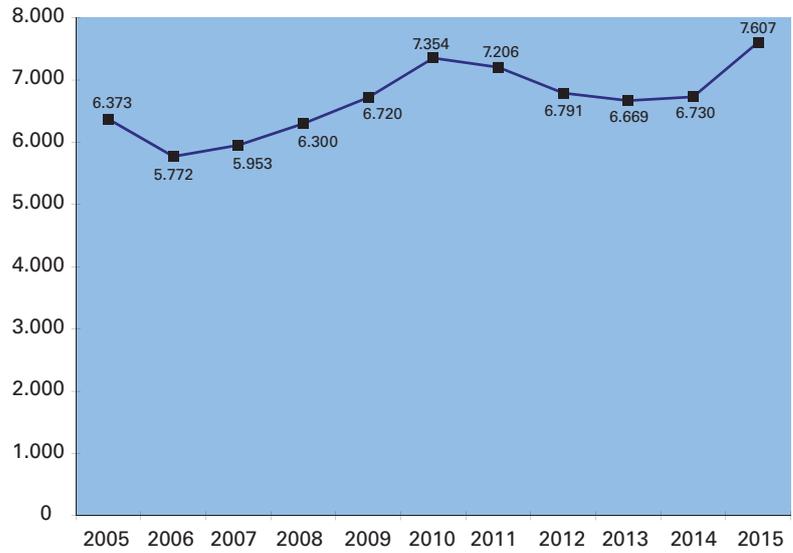
Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	-
Othmarschen	2
Ottensen	1
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	2
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	1
Rothenburgsort	5
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	1
Sasel	-
Schnelsen	1
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	2
Steinwerder	-
Stellingen	1
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	-
Veddel	1
Volksdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	-
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	7
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	80

2

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

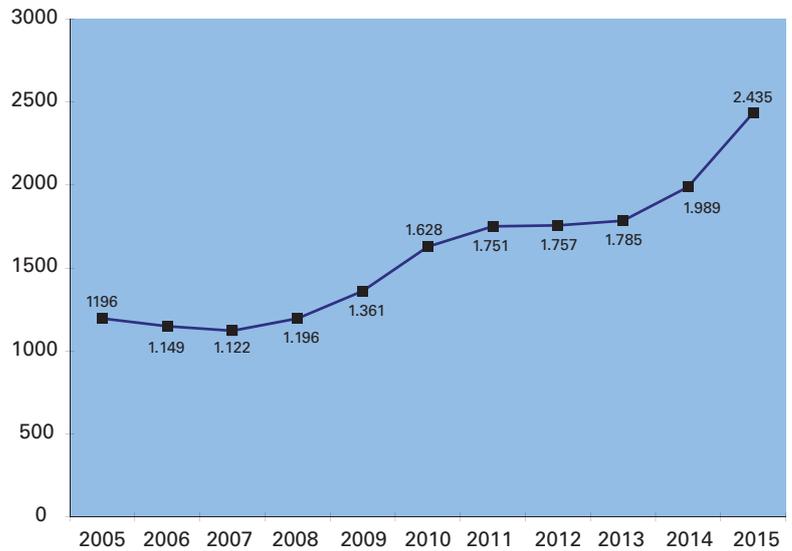
3.1 Vertragszahlen

Von den 7.607 Verkäufen von Eigentumswohnungen wurden 2.890 = 38 % von Maklern vermittelt.
Es wurden keine Eigentumswohnungen von der FHH verkauft.



3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

Die angegebenen Zahlen sind in der Regel vorläufige Werte.
Sie wurden aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.
Lediglich der Umsatz von 2015 beruht auf einer Vollerfassung.



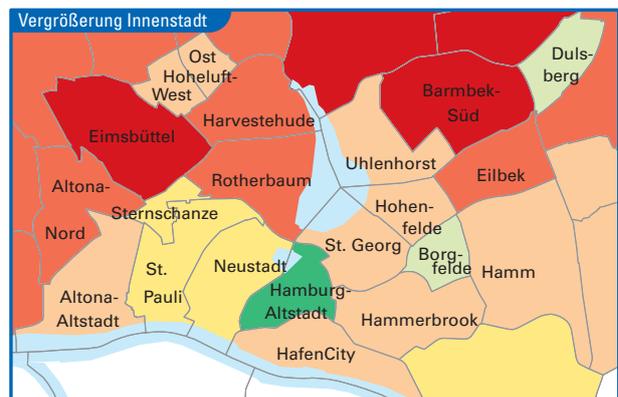
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2015



3

- keine Kauffälle
- 1 bis 4
- 5 bis 9
- 10 bis 29
- 30 bis 49
- 50 bis 99
- 100 bis 199
- 200 und mehr Kauffälle



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2015

Allermöhe	-
Alsterdorf	73
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	66
Altona-Nord	188
Bahrenfeld	130
Barmbek-Nord	300
Barmbek-Süd	401
Bergedorf	183
Bergstedt	28
Billbrook	-
Billstedt	101
Billwerder	1
Blankenese	62
Borgfelde	24
Bramfeld	172
Cranz	1
Curslack	1
Dulsberg	24
Duvenstedt	20
Eidelstedt	144
Eilbek	171
Eimsbüttel	400
Eißendorf	54
Eppendorf	164
Farmsen-Berne	99
Finkenwerder	3
Francop	-
Fuhlsbüttel	37
Groß Borstel	27
Groß Flottbek	53
Gut Moor	-
HafenCity	79

Hamburg-Altstadt	1
Hamm	87
Hammerbrook	64
Harburg	83
Harvestehude	155
Hausbruch	4
Heimfeld	29
Hoheluft-Ost	81
Hoheluft-West	85
Hohenfelde	87
Horn	74
Hummelsbüttel	73
Iserbrook	34
Jenfeld	58
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	6
Langenhorn	214
Lemsahl-Mellingstedt	6
Lohbrügge	108
Lokstedt	179
Lurup	46
Marienthal	83
Marmstorf	18
Moorburg	-
Moorfleet	1
Neuallermöhe	7
Neuenfelde	-
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	63
Neuland	-
Neustadt	41
Neuwerk	-
Niendorf	220
Nienstedten	30

Ochsenwerder	2
Ohlsdorf	88
Osdorf	50
Othmarschen	127
Ottensen	187
Poppenbüttel	102
Rahlstedt	290
Reitbrook	-
Rissen	67
Rönneburg	4
Rothenburgsort	45
Rotherbaum	122
St. Georg	72
St. Pauli	41
Sasel	66
Schnelsen	110
Sinstorf	5
Spadenland	-
Steilshoop	35
Steinwerder	-
Stellingen	176
Sternschanze	48
Sülldorf	55
Tatenberg	-
Tonndorf	64
Uhlenhorst	95
Veddel	-
Volkssdorf	75
Waltershof	-
Wandsbek	167
Wellingsbüttel	74
Wilhelmsburg	36
Wilstorf	44
Winterhude	402
Wohldorf-Ohlstedt	13
Hamburg gesamt	7.607

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
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
2015	361.000	37	84	4.046	3.688

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
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	189.000	259.000
2012	207.000	284.000
2013	229.000	314.000
2014	241.000	331.000
2015	257.000	353.000

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

Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

Eigentumswohnungen (nicht vermietet)

Preise in Euro pro Quadratmeter **Wohnfläche 2015**

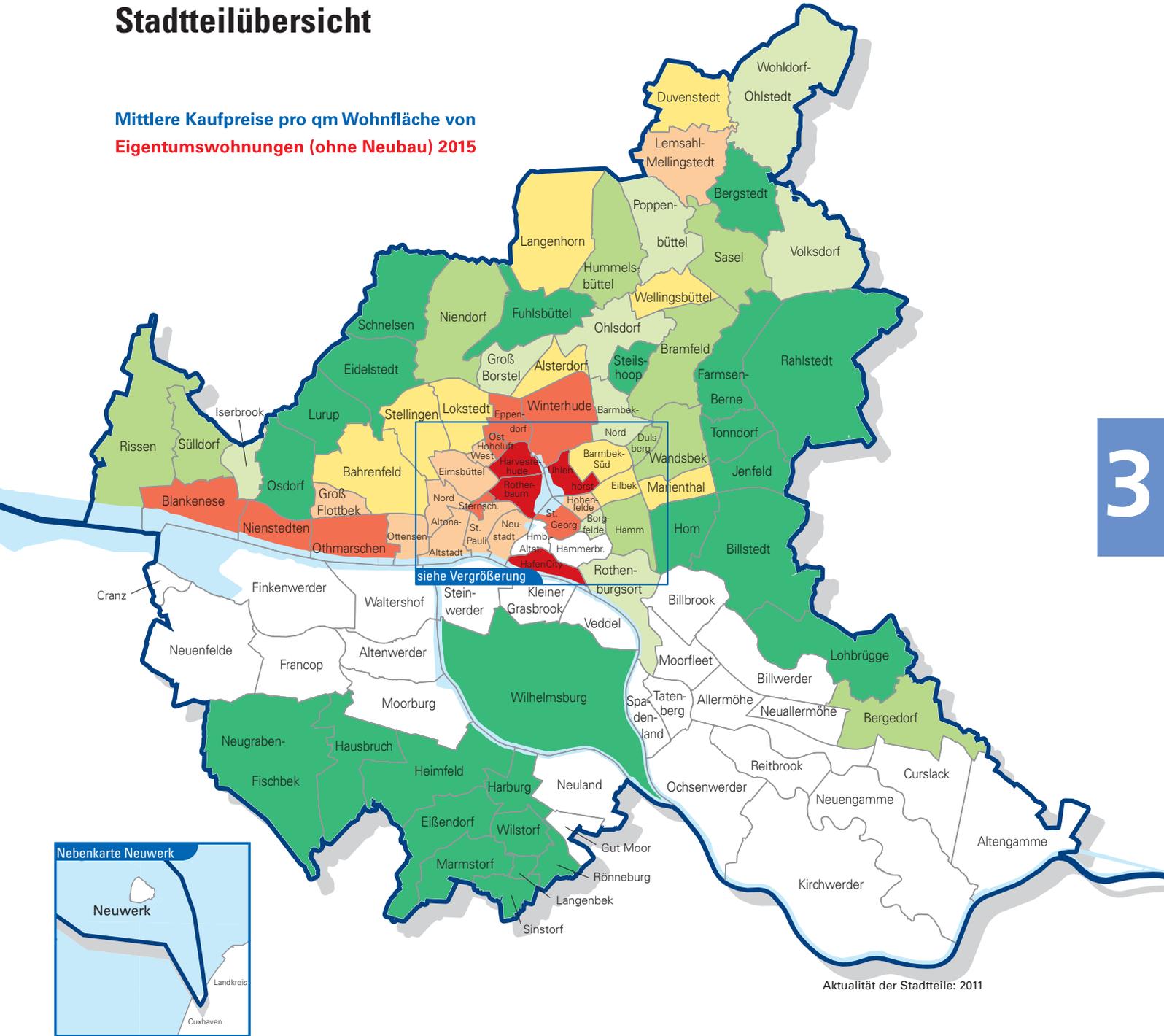
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.309	1.800	1.370	1.170	1.231
	Maximum	2.755	4.734	6.270	7.000	16.217
	Mittelwert	1.837	3.352	3.290	4.361	5.563
	Anzahl	12	30	38	291	198
1920 bis 1939	Minimum		1.393	1.696	2.333	3.008
	Maximum	*	4.137	4.528	6.640	7.000
	Mittelwert		2.602	3.052	4.311	4.616
	Anzahl	2	15	44	59	17
1940 bis 1959	Minimum	1.053	1.054	1.296	944	2.143
	Maximum	2.860	4.245	8.732	8.646	10.470
	Mittelwert	1.776	2.253	2.873	3.578	4.877
	Anzahl	12	45	71	98	50
1960 bis 1979	Minimum	1.000	888	934	1.136	1.167
	Maximum	3.784	4.745	5.449	7.093	8.697
	Mittelwert	1.895	2.237	2.520	3.393	4.913
	Anzahl	63	161	226	175	58
1980 bis 1989	Minimum	1.597	1.394	1.605	2.121	2.012
	Maximum	2.405	3.444	3.885	6.000	7.966
	Mittelwert	1.937	2.396	2.683	3.681	4.250
	Anzahl	15	34	60	51	23
1990 bis 1999	Minimum	1.511	1.204	1.575	2.593	3.621
	Maximum	2.767	4.740	4.166	5.675	7.222
	Mittelwert	2.156	2.872	2.840	3.885	5.246
	Anzahl	13	66	64	40	9
2000 bis 2009	Minimum	2.050	2.448	2.577	1.053	3.836
	Maximum	2.857	3.571	5.093	6.724	9.296
	Mittelwert	2.419	3.114	3.561	4.695	6.319
	Anzahl	5	18	27	61	29
ab 2010	Minimum	1.827	2.137	1.188	1.756	2.850
	Maximum	6.585	5.277	6.947	12.345	20.303
	Mittelwert	3.524	3.894	4.157	5.128	8.091
	Anzahl	154	180	495	477	115

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

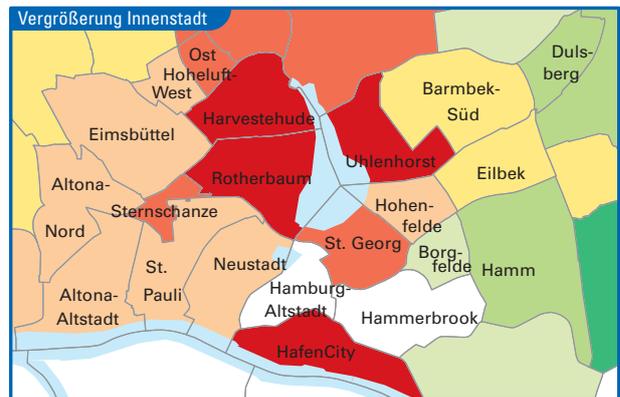
Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2015



3

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche [in Euro / Quadratmeter]

	keine Kauffälle
	bis 2381 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 2381 bis 2721 (70% - 80%)
	über 2721 bis 3061 (80% - 90%)
	über 3061 bis 3741 (90% - 110%)
	über 3741 bis 4421 (110% - 130%)
	über 4421 bis 5102 (130% - 150%)
	über 5102 (über 150%)



Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2015
[in Euro / Quadratmeter]

Allermöhe	-
Alsterdorf	3.690
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	4.009
Altona-Nord	3.863
Bahrenfeld	3.202
Barmbek-Nord	2.914
Barmbek-Süd	3.346
Bergedorf	2.516
Bergstedt	2.278
Billbrook	-
Billstedt	1.881
Billwerder	*
Blankenese	4.604
Borgfelde	2.997
Bramfeld	2.484
Cranz	*
Curslack	*
Dulsberg	2.516
Duvenstedt	3.091
Eidelstedt	2.272
Eilbek	3.196
Eimsbüttel	3.992
Eißendorf	2.273
Eppendorf	4.485
Farmsen-Berne	2.232
Finkenwerder	-
Francop	-
Fuhlsbüttel	2.212
Groß Borstel	2.957
Groß Flottbek	4.143
Gut Moor	-
HafenCity	6.784

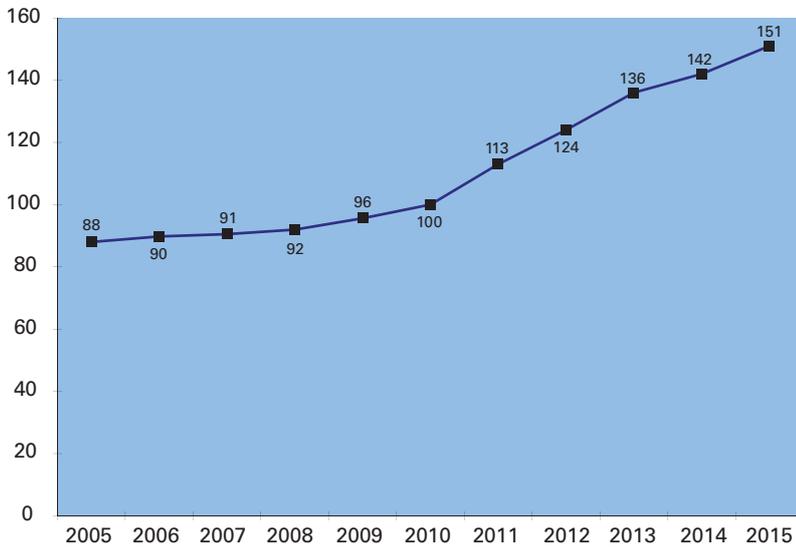
Hamburg-Altstadt	-
Hamm	2.434
Hammerbrook	*
Harburg	1.750
Harvestehude	7.207
Hausbruch	1.686
Heimfeld	2.224
Hoheluft-Ost	4.842
Hoheluft-West	4.072
Hohenfelde	4.120
Horn	1.912
Hummelsbüttel	2.422
Iserbrook	2.862
Jenfeld	1.851
Kirchwerder	*
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	1.713
Langenhorn	3.129
Lemsahl-Mellingstedt	4.346
Lohbrügge	2.053
Lokstedt	3.245
Lurup	2.250
Marienthal	3.069
Marmstorf	1.752
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	*
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	1.772
Neuland	-
Neustadt	4.095
Neuwerk	-
Niendorf	2.672
Nienstedten	4.733

Ochsenwerder	*
Ohlsdorf	2.785
Osdorf	2.342
Othmarschen	4.498
Ottensen	4.383
Poppenbüttel	3.047
Rahlstedt	2.259
Reitbrook	-
Rissen	2.604
Rönneburg	1.945
Rothenburgsort	2.889
Rotherbaum	5.321
St. Georg	4.559
St. Pauli	3.952
Sasel	2.583
Schnelsen	2.338
Sinstorf	2.258
Spadenland	-
Steilshoop	1.732
Steinwerder	-
Stellingen	3.114
Sternschanze	4.878
Sülldorf	2.650
Tatenberg	-
Tonndorf	2.320
Uhlenhorst	5.550
Veddel	-
Volkssdorf	3.035
Waltershof	-
Wandsbek	2.513
Wellingsbüttel	3.167
Wilhelmsburg	1.711
Wilstorf	1.850
Winterhude	4.549
Wohldorf-Ohlstedt	2.926
Hamburg gesamt	3.401

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

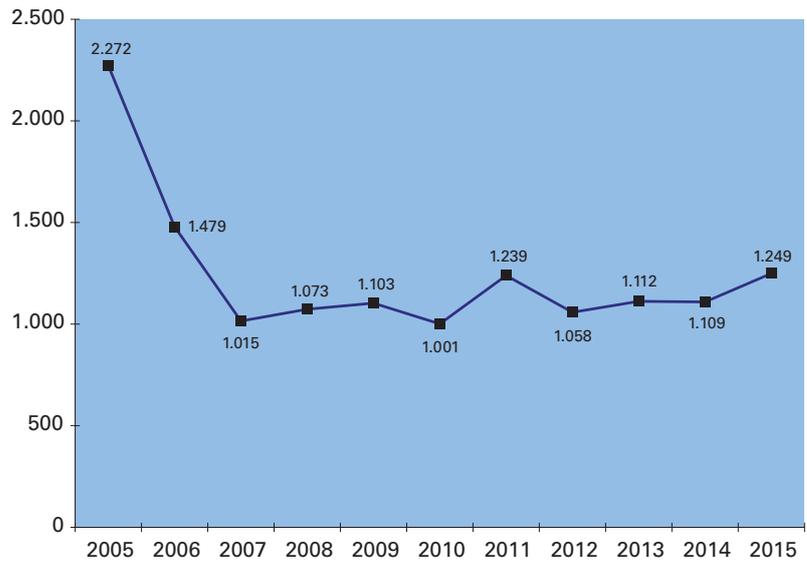
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

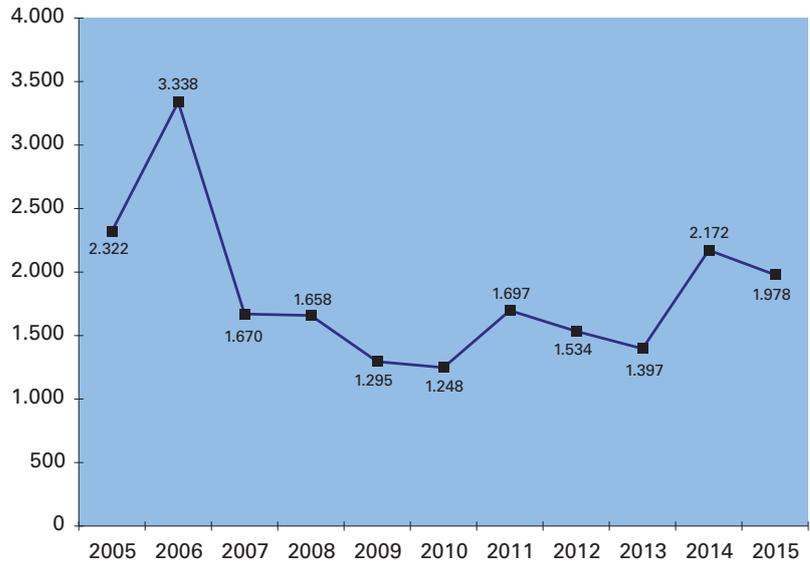
4.1.1 Vertragszahlen

Von den 1249 Verkäufen von unbebauten Bauflächen wurden 318 = 25 % von Maklern vermittelt.

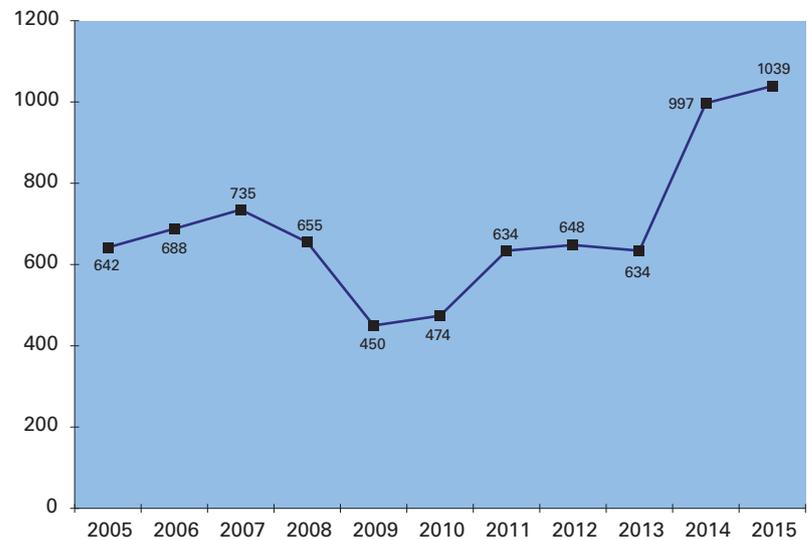
185 Objekte = 15% wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2015

	Vertragszahlen 2015 (2014 ± %)	Flächenumsatz 2015 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2014 ± %)	Geldumsatz 2015 [in Millionen Euro] (2014 ± %)
Gesamt	1.249 (1.109 + 13%)	1.978,4 (2.171,7 - 9%)	1.038,5 (996,6 + 4%)
Bauerwartungsland	8 (15 - 47%)	266,8 (147,8 + 81%)	2,2 (44,2 - 95%)
Rohbauland	1 (5 - 80%)	47,4 (212,0 - 78%)	5,3 (55,2 - 90%)
unselbstständiges / ungeteiltes Bauland	174 (137 + 27%)	299,5 (306,7 - 2%)	142,3 (75,6 + 88%)
selbstständiges Bauland	931 (843 + 10%)	1.258,7 (1.116,5 + 13%)	831,6 (750,7 + 11%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	125 (95 + 32%)	88,3 (308,8 - 71%)	37,5 (69,7 - 46%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	10 (14 - 29%)	16,8 (79,1 - 79%)	19,6 (1,3 + 1408%)

4

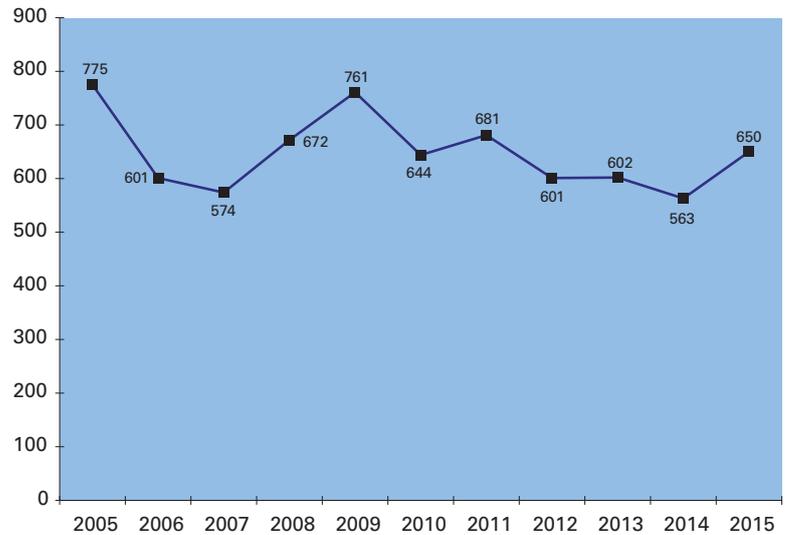
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2015

	Vertragszahlen 2015 (2014 ± %)	Flächenumsatz 2015 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2014 ± %)	Geldumsatz 2015 [in Millionen Euro] (2014 ± %)
Gesamt	931 (843 + 10%)	1.258,7 (1.116,5 + 13%)	831,6 (750,7 + 11%)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	650 (563 + 15%)	425,1 (361,9 + 17%)	188,1 (163,3 + 15%)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	206 (194 + 6%)	423,3 (419,4 + 1%)	375,1 (405,6 - 8%)
sonstige Wohnungsnutzung	2 (4 - 50%)	6,1 (13,4 - 54%)	2,8 (3,6 - 22%)
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 4.4	36 (31 + 16%)	154,9 (114,4 + 35%)	213,1 (104,1 + 105%)
Gewerbeflächen siehe Kapitel 4.5	26 (28 - 7%)	179,4 (144,9 + 24%)	30,5 (48,6 - 37%)
sonstige Baugrundstücke	11 (23 - 52%)	69,8 (63,1 + 11%)	22,0 (25,7 - 14%)

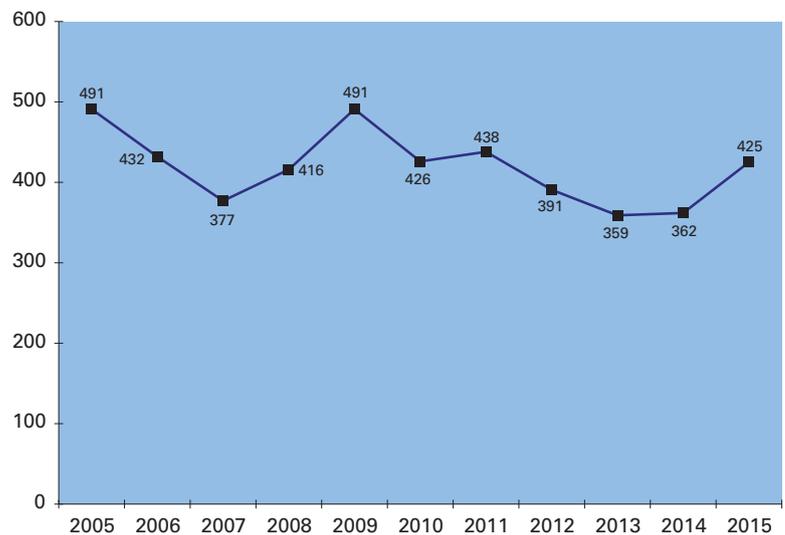
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

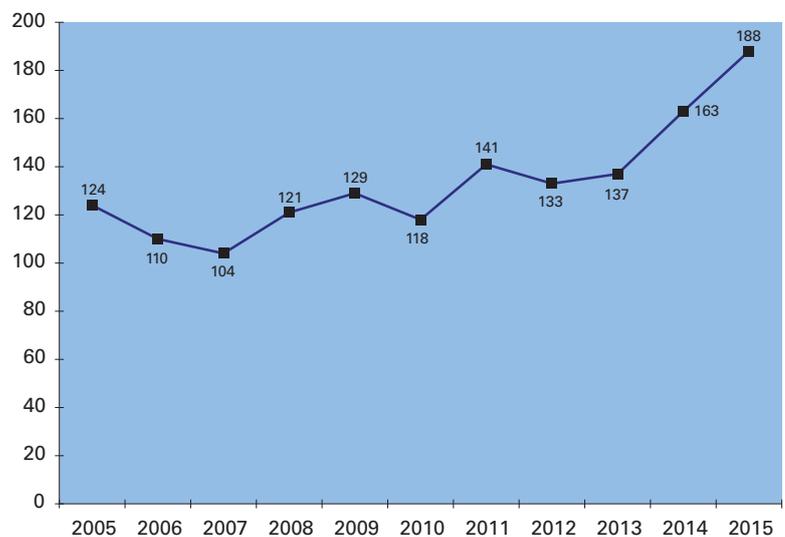
Von den 650 Verkäufen von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau wurden 230 = 35 % von Maklern vermittelt.
61 Objekte = 9 % wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2015

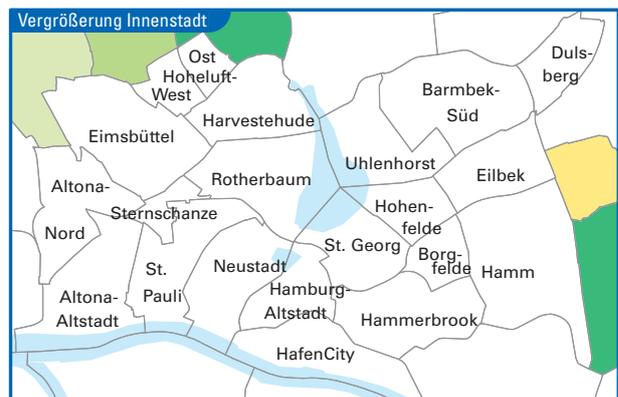
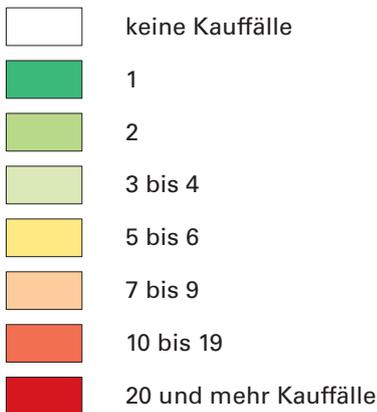
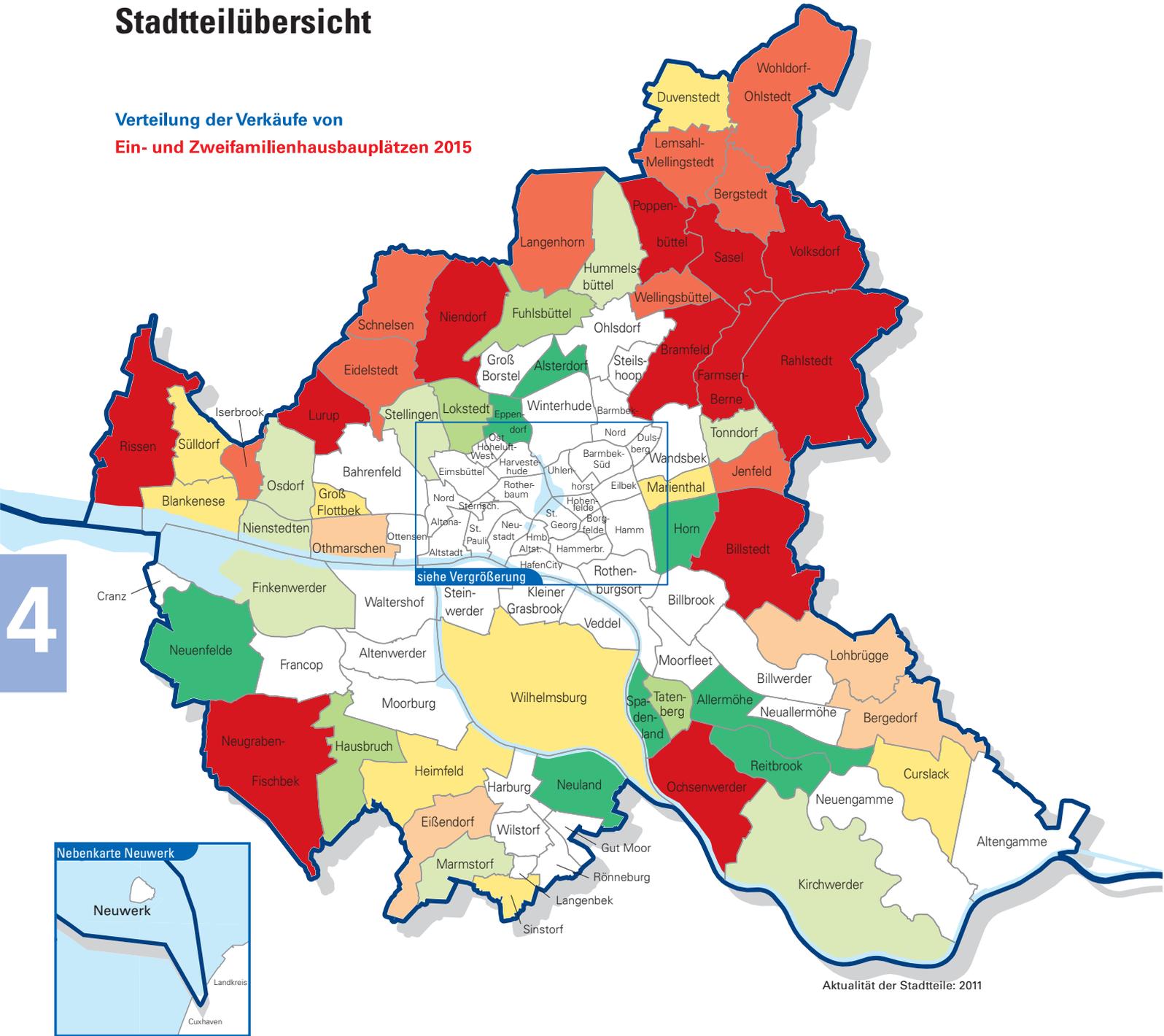
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Gartennutzung und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2015 (2014 ± %)	Flächenumsatz 2015 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2014 ± %)	Geldumsatz 2015 [in Millionen Euro] (2014 ± %)
Gesamt	650 (563 + 15%)	425,1 (361,9 + 17%)	188,1 (163,3 + 15%)
Reihenhäuser	32 (46 - 30%)	8,9 (12,3 - 28%)	3,3 (6,2 - 47%)
Doppelhaushälften	168 (123 + 37%)	70,2 (47,7 + 47%)	33,5 (19,7 + 70%)
freistehende Einfamilienhäuser	398 (329 + 21%)	296,5 (231,9 + 28%)	129,4 (96,7 + 34%)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	47 (59 - 20%)	44,5 (65,5 - 32%)	18,9 (38,6 - 51%)
Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung	2 (0)	3,5 (0,0)	1,2 (0,0)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	3 (6 - 50%)	1,8 (4,2 - 57%)	1,8 (2,1 - 14%)

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von

Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2015



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2015

Allermöhe	1
Alsterdorf	1
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	-
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	7
Bergstedt	14
Billbrook	-
Billstedt	25
Billwerder	-
Blankenese	6
Borgfelde	-
Bramfeld	22
Cranz	-
Curslack	6
Dulsberg	-
Duvenstedt	6
Eidelstedt	13
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißendorf	8
Eppendorf	1
Farmsen-Berne	30
Finkenwerder	3
Francop	-
Fuhlsbüttel	2
Groß Borstel	-
Groß Flottbek	5
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	2
Heimfeld	6
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	1
Hummelsbüttel	4
Iserbrook	12
Jenfeld	11
Kirchwerder	4
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	14
Lemsahl-Mellingstedt	16
Lohbrügge	7
Lokstedt	2
Lurup	20
Marienthal	6
Marmstorf	3
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	1
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	49
Neuland	1
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	41
Nienstedten	3

Ochsenwerder	44
Ohlsdorf	-
Osdorf	4
Othmarschen	7
Ottensen	-
Poppenbüttel	50
Rahlstedt	29
Reitbrook	1
Rissen	22
Rönneburg	-
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	51
Schnelsen	13
Sinstorf	5
Spadenland	1
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	3
Sternschanze	-
Sülldorf	5
Tatenberg	2
Tonndorf	4
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkisdorf	24
Waltershof	-
Wandsbek	-
Wellingsbüttel	16
Wilhelmsburg	6
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	10
Hamburg gesamt	650

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	55.000		55.000
	Maximum	189.000	*	189.000
	Mittelwert	107.100		107.100
	Größe	228		228
	Anzahl	7	0	7
Doppelhaushälfte	Minimum	55.000		55.000
	Maximum	585.400	*	585.400
	Mittelwert	201.000		201.000
	Größe	424		424
	Anzahl	138	0	138
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	30.000	58.600	30.000
	Maximum	2.500.000	395.000	2.500.000
	Mittelwert	339.300	98.800	331.000
	Größe	774	455	764
	Anzahl	338	12	350
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	99.000		99.000
	Maximum	2.580.000	*	2.580.000
	Mittelwert	419.900		419.900
	Größe	960		960
	Anzahl	42	0	42
Sonstige Bauweisen	Minimum			
	Maximum	*	*	*
	Mittelwert			
	Größe			
	Anzahl	0	0	0

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 2015 (mit FHH-Verkäufen)

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum			75.000			55.000
	Maximum	*	*	132.500	*	*	189.000
	Mittelwert			101.100			107.100
	Größe			201			228
	Anzahl	0	1	5	1	0	7
Doppelhaus-hälfte	Minimum	79.900	55.000	65.000	105.900	379.600	55.000
	Maximum	152.900	240.000	350.000	377.000	585.400	585.400
	Mittelwert	100.400	167.600	187.200	236.600	508.300	201.000
	Größe	455	415	424	420	426	424
	Anzahl	15	22	44	54	3	138
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	58.600	30.000	55.000	76.000	395.000	30.000
	Maximum	507.000	520.000	775.000	2.500.000	2.025.000	2.500.000
	Mittelwert	149.900	225.500	296.100	462.900	1.162.100	331.000
	Größe	769	708	713	815	1.112	764
	Anzahl	63	63	115	98	11	350
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	115.000	99.000	220.000	210.000		99.000
	Maximum	264.000	607.000	710.000	965.000	*	2.580.000
	Mittelwert	205.900	293.200	397.300	559.400		419.900
	Größe	1.089	940	877	1.038		960
	Anzahl	7	13	12	9	1	42
Sonstige Bauweisen	Minimum						
	Maximum	*	*	*	*	*	*
	Mittelwert						
	Größe						
	Anzahl	0	0	0	0	0	0
Alle Bauweisen	Minimum	58.600	30.000	55.000	76.000	379.600	30.000
	Maximum	507.000	607.000	775.000	2.500.000	2.580.000	2.580.000
	Mittelwert	145.800	219.800	270.200	391.200	1.125.900	301.600
	Größe	740	668	637	693	941	685
	Anzahl	85	99	176	162	15	537

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 2015

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	236	208	208
	Maximum	1.695	1.389	1.695
	Mittelwert	567	335	471
	Anzahl	34	24	58
Doppelhaushälfte	Minimum	176	68	68
	Maximum	1.217	258	1.217
	Mittelwert	497	202	487
	Anzahl	142	5	147
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	20	134	20
	Maximum	1.590	572	1.590
	Mittelwert	447	177	420
	Anzahl	345	39	384
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	107	*	107
	Maximum	4.243	*	4.243
	Mittelwert	506	*	502
	Anzahl	49	1	50
Sonstige Bauweisen	Minimum			132
	Maximum	*	*	590
	Mittelwert			369
	Anzahl	2	2	4
Alle Bauweisen	Minimum	20	68	20
	Maximum	4.243	1.389	4.243
	Mittelwert	472	234	446
	Anzahl	572	71	643

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 2015 (ohne FHH-Verkäufe)

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	-	236	298	434		236
	Maximum	-	505	802	1.339	*	1.695
	Mittelwert	-	388	496	705		567
	Anzahl	0	8	15	10	1	34
Doppelhaus-hälfte	Minimum	188	176	208	286	1.169	176
	Maximum	281	658	870	1.079	1.217	1.217
	Mittelwert	220	408	466	598	1.197	497
	Anzahl	15	24	44	56	3	142
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	69	20	51	176	879	20
	Maximum	341	579	1.244	1.534	1.590	1.590
	Mittelwert	216	330	442	574	1.138	447
	Anzahl	52	64	119	99	11	345
Ein- / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	107	150	330	269	*	107
	Maximum	380	574	672	1.278	*	4.243
	Mittelwert	214	318	458	654	*	506
	Anzahl	7	14	14	12	2	49
Sonstige Bauweisen	Minimum						
	Maximum	*	*	*	*	*	*
	Mittelwert						
	Anzahl	0	0	2	0	0	2
Alle Bauweisen	Minimum	69	20	51	176	327	20
	Maximum	380	658	1.244	1.534	4.243	4.243
	Mittelwert	217	350	454	594	1.316	472
	Anzahl	74	110	194	177	17	572

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

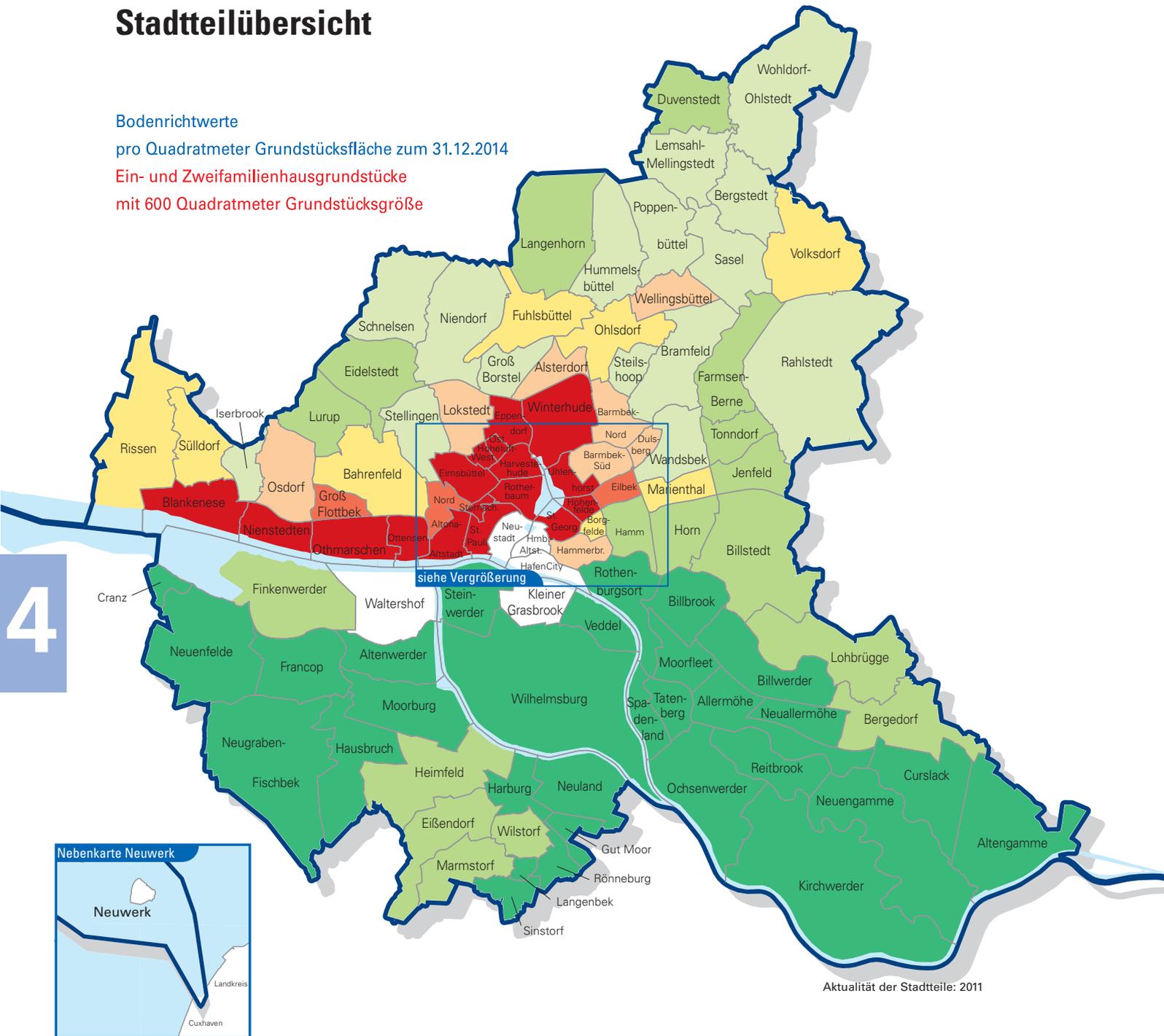
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2014

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße

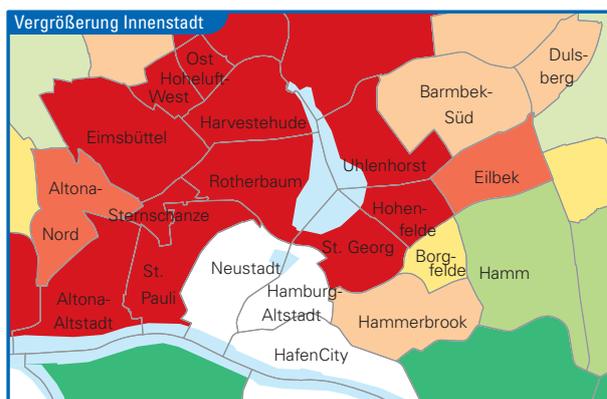


Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 279 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 279 bis 391 (50% - 70%)
	über 391 bis 502 (70% - 90%)
	über 502 bis 614 (90% - 110%)
	über 614 bis 837 (110% - 150%)
	über 837 bis 1116 (150% - 200%)
	über 1116 (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 31.12.2014

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Allermöhe	33	162	174	164
Alsterdorf	162	441	1.740	795
Altengamme	42	162	180	169
Altenwerder	1	180	180	180
Altona-Altstadt	45	1.160	2.320	1.462
Altona-Nord	27	847	1.276	1.017
Bahrenfeld	244	302	882	567
Barmbek-Nord	66	360	719	704
Barmbek-Süd	43	719	1.021	740
Bergedorf	463	220	452	341
Bergstedt	250	360	615	402
Billbrook	20	174	203	194
Billstedt	636	203	371	324
Billwerder	19	162	203	180
Blankenese	483	743	2.785	1.431
Borgfelde	13	592	592	592
Bramfeld	773	348	557	427
Cranz	9	180	203	186
Curslack	55	162	226	200
Dulsberg	7	360	719	668
Duvenstedt	160	336	441	389
Eidelstedt	503	244	452	379
Eilbek	277	522	1.125	839
Eimsbüttel	79	360	1.972	1.403
Eißenendorf	296	244	348	311
Eppendorf	92	859	3.713	2.284

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Farmsen-Berne	579	336	429	387
Finkenwerder	218	197	348	281
Francop	13	180	186	183
Fuhlsbüttel	203	394	557	523
Groß Borstel	139	336	580	457
Groß Flottbek	298	452	1.276	948
Gut Moor	6	180	180	180
HafenCity	-	-	-	-
Hamburg-Altstadt	-	-	-	-
Hamm	70	255	406	347
Hammerbrook	28	255	789	770
Harburg	104	122	348	277
Harvestehude	146	1.972	6.497	3.660
Hausbruch	245	151	267	212
Heimfeld	197	151	394	314
Hoheluft-Ost	16	928	2.146	2.070
Hoheluft-West	16	1.392	2.320	1.628
Hohenfelde	37	998	1.624	1.325
Horn	130	244	441	308
Hummelsbüttel	311	371	708	466
Iserbrook	173	418	615	489
Jenfeld	353	302	429	348
Kirchwerder	183	162	244	178
Kleiner Grasbrook	-	-	-	-
Langenbek	83	244	302	256
Langenhorn	734	226	371	313



Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Lemsahl-Mellingstedt	199	360	522	405
Lohbrügge	327	186	360	314
Lokstedt	297	394	1.125	646
Lurup	369	302	441	359
Marienthal	340	429	592	519
Marmstorf	221	232	360	328
Moorburg	21	180	180	180
Moorfleet	42	151	174	159
Neuallermöhe	179	220	244	235
Neuenfelde	89	145	215	179
Neuengamme	103	174	215	189
Neugraben-Fischbek	538	162	267	235
Neuland	32	162	226	206
Neustadt	-	-	-	-
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	683	267	661	444
Nienstedten	222	743	1.972	1.124
Ochsenwerder	62	162	186	169
Ohlsdorf	181	441	696	593
Osdorf	322	325	1.276	660
Othmarschen	302	789	2.262	1.232
Ottensen	83	1.218	3.017	1.533
Poppenbüttel	661	313	777	424
Rahlstedt	1343	302	522	411
Reitbrook	21	162	162	162
Rissen	338	302	835	510

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Rönneburg	87	151	302	265
Rothenburgsort	29	174	244	241
Rotherbaum	192	1.740	7.773	3.266
St. Georg	12	1.740	3.597	1.895
St. Pauli	15	1.137	1.137	1.137
Sasel	604	418	661	498
Schnelsen	433	267	499	402
Sinstorf	83	215	255	233
Spadenland	17	174	180	179
Steilshoop	63	383	406	394
Steinwerder	2	174	174	174
Stellingen	269	244	487	409
Sternschanze	8	1.137	1.137	1.137
Sülldorf	145	452	1.218	609
Tatenberg	15	180	180	180
Tonndorf	274	267	406	360
Uhlenhorst	82	719	6.961	2.908
Veddel	18	139	180	169
Volksdorf	502	371	627	566
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	637	336	592	396
Wellingsbüttel	341	418	777	695
Wilhelmsburg	408	110	191	155
Wilstorf	170	255	336	286
Winterhude	159	545	7.193	2.530
Wohldorf-Ohlstedt	192	336	487	430
Hamburg gesamt	20.812	110	7.773	558

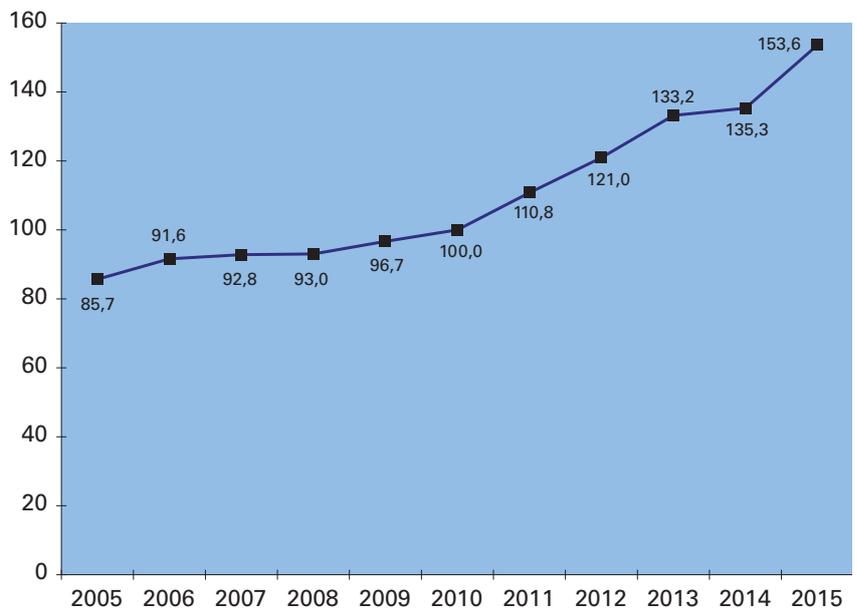
4.2.6 Indexreihen

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
2015	157,4	155,7	153,6	153,5	169,2

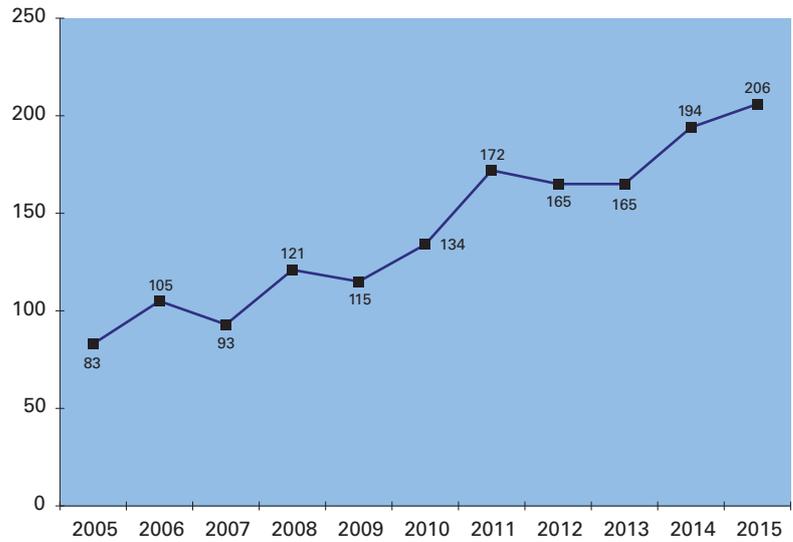
Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Jahresmittel 2010 = 100)



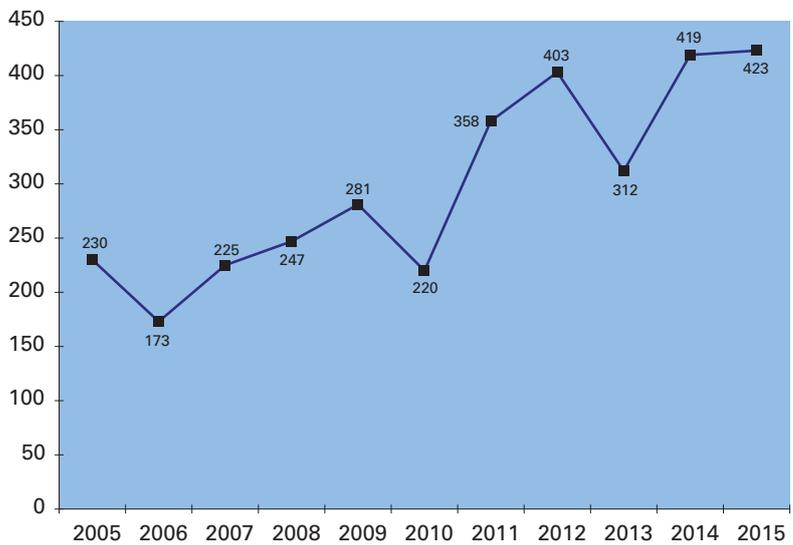
4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

4.3.1 Vertragszahlen

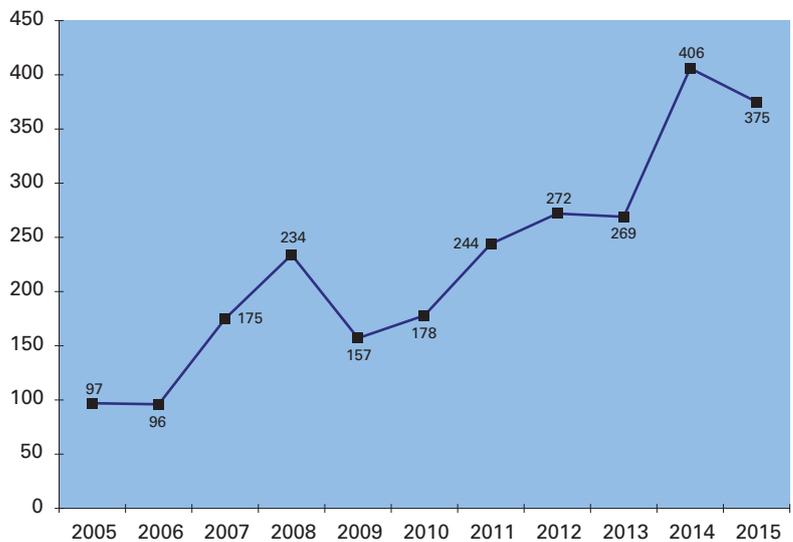
Von den 206 Verkäufen von Bauplätzen für den Geschosswohnungsbau wurden 50 = 24 % von Maklern vermittelt. 33 Objekte = 16 % wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2015

	Vertragszahlen 2015 (2014 ± %)	Flächenumsatz 2015 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2014 ± %)	Geldumsatz 2015 [in Millionen Euro] (2014 ± %)
Gesamt	206 (194 + 6%)	423,3 (419,4 + 1%)	375,1 (405,6 - 8%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	30 (27 + 11%)	87,9 (89,5 - 2%)	131,1 (96,4 + 36%)
ohne teilgewerbliche Nutzung	176 (167 + 5%)	335,5 (329,8 + 2%)	244,0 (309,2 - 21%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	101 (90 + 12%)	144,0 (151,7 - 5%)	114,8 (169,7 - 32%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	73 (64 + 14%)	156,3 (155,8 ± 0%)	187,7 (159,0 + 18%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	32 (40 - 20%)	123,1 (111,8 + 10%)	72,6 (76,9 - 6%)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	16 (11 + 45%)	75,9 (28,3 + 168%)	38,8 (14,7 + 164%)

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 2015

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum	38	144	178	453	428	38
	Maximum	739	4.555	3.419	4.315	8.948	8.948
	Mittelwert	362	693	952	1.442	3.166	1.120
	Mittlere GSF	1.626	2.285	1.847	1.832	945	1.854
	Anzahl	19	36	33	40	11	139
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum	69	256	95	356	688	69
	Maximum	1.856	1.171	2.108	2.513	4.367	4.367
	Mittelwert	682	726	991	1.163	2.168	1.022
	Mittlere GFZ	0,91	1,12	1,37	1,85	1,87	1,41
	Anzahl	18	32	31	36	10	127

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Wohnfläche zum 31.12.2014

Geschosswohnungsbau

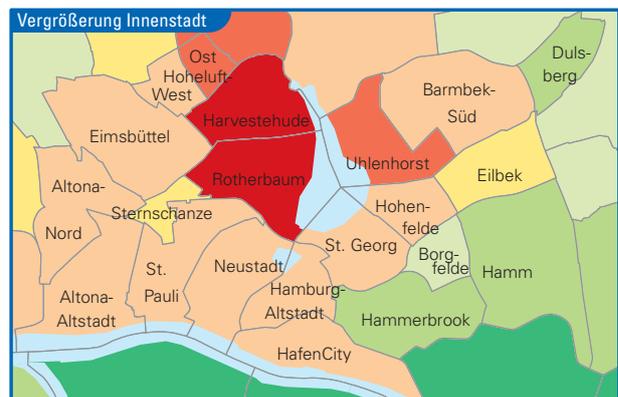
mit ortstypischer Geschossflächenzahl



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 552 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 552 bis 772 (50% - 70%)
	über 772 bis 993 (70% - 90%)
	über 993 bis 1213 (90% - 110%)
	über 1213 bis 1655 (110% - 150%)
	über 1655 bis 2206 (150% - 200%)
	über 2206 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2014

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Allermöhe	20	372	498	425
Alsterdorf	155	844	2.276	1.390
Altengamme	20	372	412	410
Altenwerder	3	254	304	271
Altona-Altstadt	362	822	2.835	1.354
Altona-Nord	185	761	1.636	1.251
Bahrenfeld	279	498	1.849	1.206
Barmbek-Nord	515	747	1.493	895
Barmbek-Süd	377	906	1.493	1.243
Bergedorf	422	372	1.237	738
Bergstedt	307	910	1.394	1.133
Billbrook	27	392	441	431
Billstedt	515	406	668	584
Billwerder	11	429	498	471
Blankenese	354	1.591	4.836	2.503
Borgfelde	62	567	1.095	778
Bramfeld	767	532	1.024	808
Cranz	9	352	370	368
Curslack	27	412	583	419
Dulsberg	166	685	987	757
Duvenstedt	195	846	1.266	1.063
Eidelstedt	477	474	1.024	769
Eilbek	277	792	1.987	1.147
Eimsbüttel	552	813	2.651	1.419
Eißenhof	243	543	839	718
Eppendorf	247	963	3.129	2.018

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Farmsen-Berne	589	598	1.266	870
Finkenwerder	180	458	555	542
Francop	4	313	313	313
Fuhlsbüttel	199	757	1.326	1.046
Groß Borstel	111	833	1.422	1.056
Groß Flottbek	195	756	3.271	2.248
Gut Moor	1	398	398	398
HafenCity	123	398	2.560	1.527
Hamburg-Altstadt	150	1.241	3.041	1.568
Hamm	376	423	925	686
Hammerbrook	84	488	925	668
Harburg	378	306	817	578
Harvestehude	202	855	7.058	3.622
Hausbruch	128	391	853	554
Heimfeld	244	386	981	686
Hoheluft-Ost	99	1.147	2.390	1.773
Hoheluft-West	77	929	3.119	1.607
Hohenfelde	104	781	4.130	1.413
Horn	319	521	775	611
Hummelsbüttel	345	626	1.778	1.083
Iserbrook	103	753	1.493	1.006
Jenfeld	356	390	668	594
Kirchwerder	93	412	412	412
Kleiner Grasbrook	4	335	335	335
Langenbek	31	683	725	711
Langenhorn	421	484	711	634

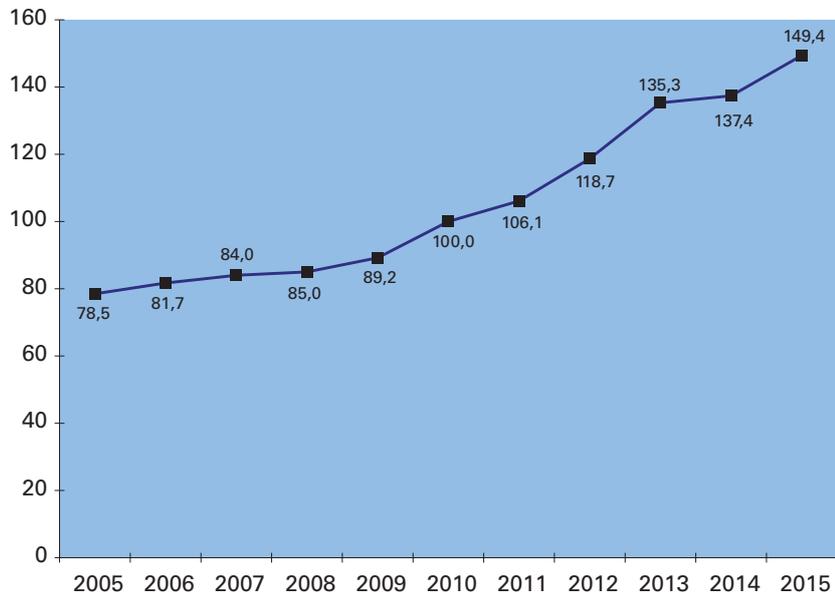


Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Lemsahl-Mellingstedt	238	1.081	1.636	1.095
Lohbrügge	330	487	910	683
Lokstedt	279	585	1.920	1.185
Lurup	254	426	740	656
Marienthal	343	555	1.166	924
Marmstorf	97	568	740	660
Moorburg	6	313	313	313
Moorfleet	13	441	498	445
Neuallermöhe	171	507	612	563
Neuenfelde	41	318	341	340
Neuengamme	34	412	412	412
Neugraben-Fischbek	331	451	853	647
Neuland	19	379	398	397
Neustadt	252	1.084	3.102	1.476
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	531	740	1.365	1.084
Nienstedten	161	1.592	5.120	2.769
Ochsenwerder	29	401	412	411
Ohlsdorf	233	789	1.991	1.335
Osdorf	218	518	2.205	1.263
Othmarschen	247	954	4.409	2.303
Ottensen	392	1.034	6.116	1.414
Poppenbüttel	696	782	1.778	1.282
Rahlstedt	1349	581	1.038	858
Reitbrook	6	412	412	412
Rissen	155	890	1.849	1.222

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Rönneburg	49	398	725	698
Rothenburgsort	80	364	640	547
Rotherbaum	244	1.142	7.574	3.247
St. Georg	156	681	2.748	1.440
St. Pauli	269	906	2.149	1.335
Sasel	646	1.074	1.493	1.353
Schnelsen	442	657	1.053	799
Sinstorf	36	583	725	612
Spadenland	8	412	412	412
Steilshoop	137	295	668	443
Steinwerder	5	338	398	350
Stellingen	319	482	1.493	946
Sternschanze	74	797	1.392	1.211
Sülldorf	84	768	2.205	1.176
Tatenberg	7	412	412	412
Tonndorf	275	461	853	706
Uhlenhorst	197	1.050	7.197	2.203
Veddel	42	291	384	322
Volksdorf	626	967	1.565	1.277
Waltershof	1	555	555	555
Wandsbek	652	555	1.061	803
Wellingsbüttel	340	1.280	1.778	1.668
Wilhelmsburg	427	238	484	374
Wilstorf	165	502	725	625
Winterhude	543	689	6.628	1.580
Wohldorf-Ohlstedt	251	885	1.266	1.120
Hamburg gesamt	23.990	238	7.574	1.103

4.3.5 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)

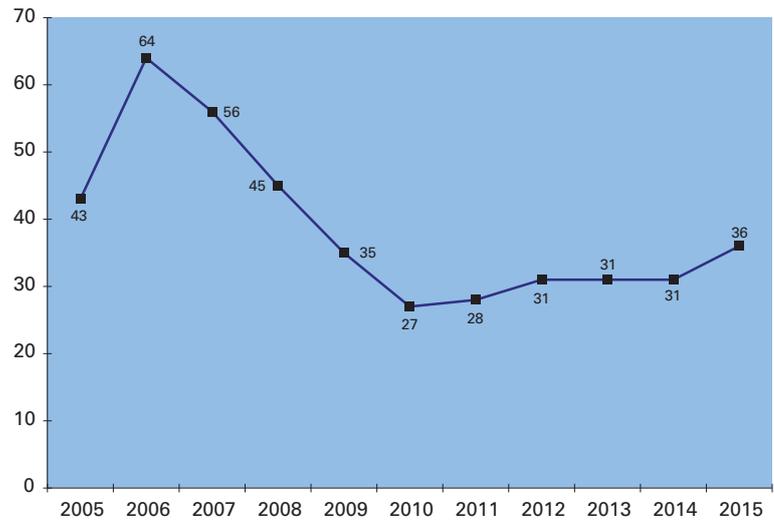


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

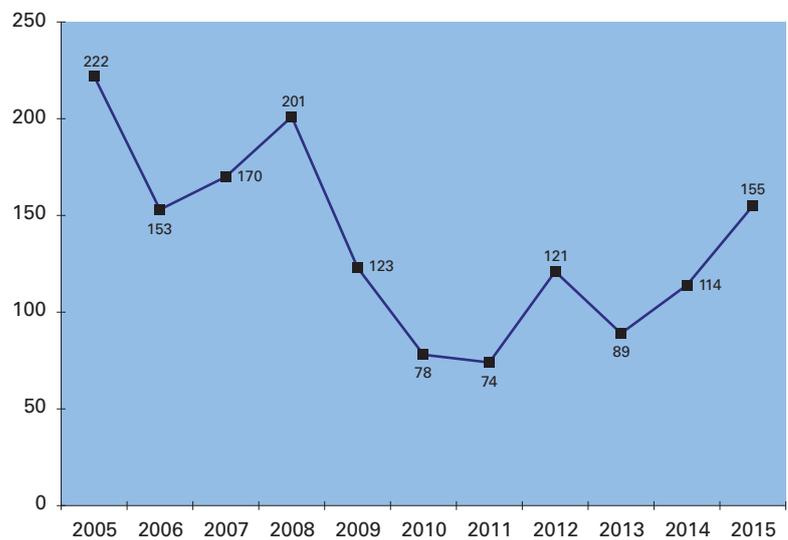
4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

4.4.1 Vertragszahlen

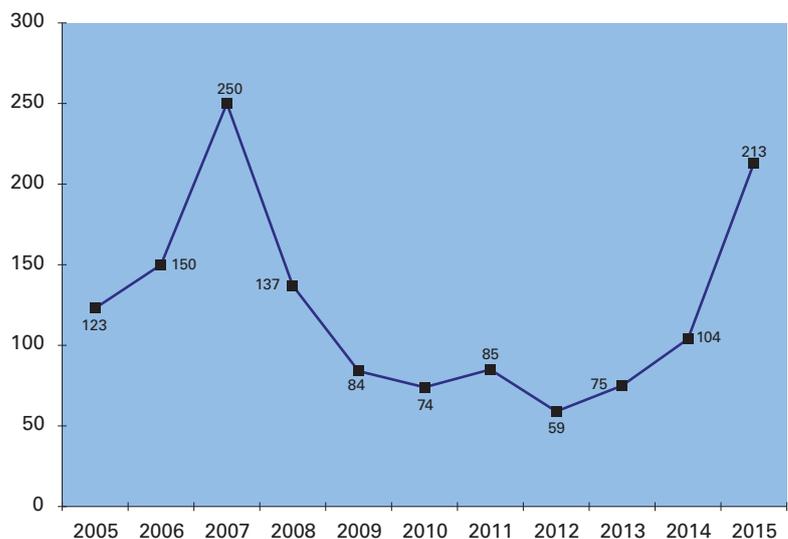
Von den 36 Verkäufen von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser wurden 6 = 17 % von Maklern vermittelt.
5 Objekte = 14 % wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2015

	Vertragszahlen 2015 (2014± %)	Flächenumsatz 2015 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2014 ± %)	Geldumsatz 2015 [in Millionen Euro] (2014 ± %)
Gesamt	36 (31 + 16%)	154,9 (114,4 + 35%)	213,1 (104,1 + 105%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser und Läden	4 (6 - 33%)	12,5 (27,2 - 54%)	10,0 (11,6 - 14%)
reine Bürohäuser	12 (10 + 20%)	95,6 (46,4 + 106%)	101,4 (26,4 + 284%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	20 (15 + 33%)	46,8 (40,8 + 15%)	101,6 (66,0 + 54%)
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	5 (2 + 150%)	18,1 (2,7 + 570%)	94,1 (16,8 + 460%)
Innenstadtrand	5 (4 + 25%)	24,8 (11,8 + 110%)	30,2 (28,0 + 8%)
sonstige Lagen	26 (25 + 4%)	112,0 (99,9 + 12%)	88,8 (59,3 + 50%)

Gemischte Geschäfts-, Büro-, Wohnhäuser sind Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss (Läden, 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 2015

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2015	2015	2015
Gesamt	2.056	27	4.100
Reine Geschäftshäuser	*	1	*
Reine Bürohäuser	1.366	9	7.757
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	2.453	17	2.233
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze	*	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 2015

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² WGF]	Anzahl der Fälle	Mittlere WGFZ
	2015	2015	2015
Gesamt	731	25	3,05
Reine Geschäftshäuser	*	1	*
Reine Bürohäuser	407	8	3,08
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	902	16	3,04
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	*	0	*

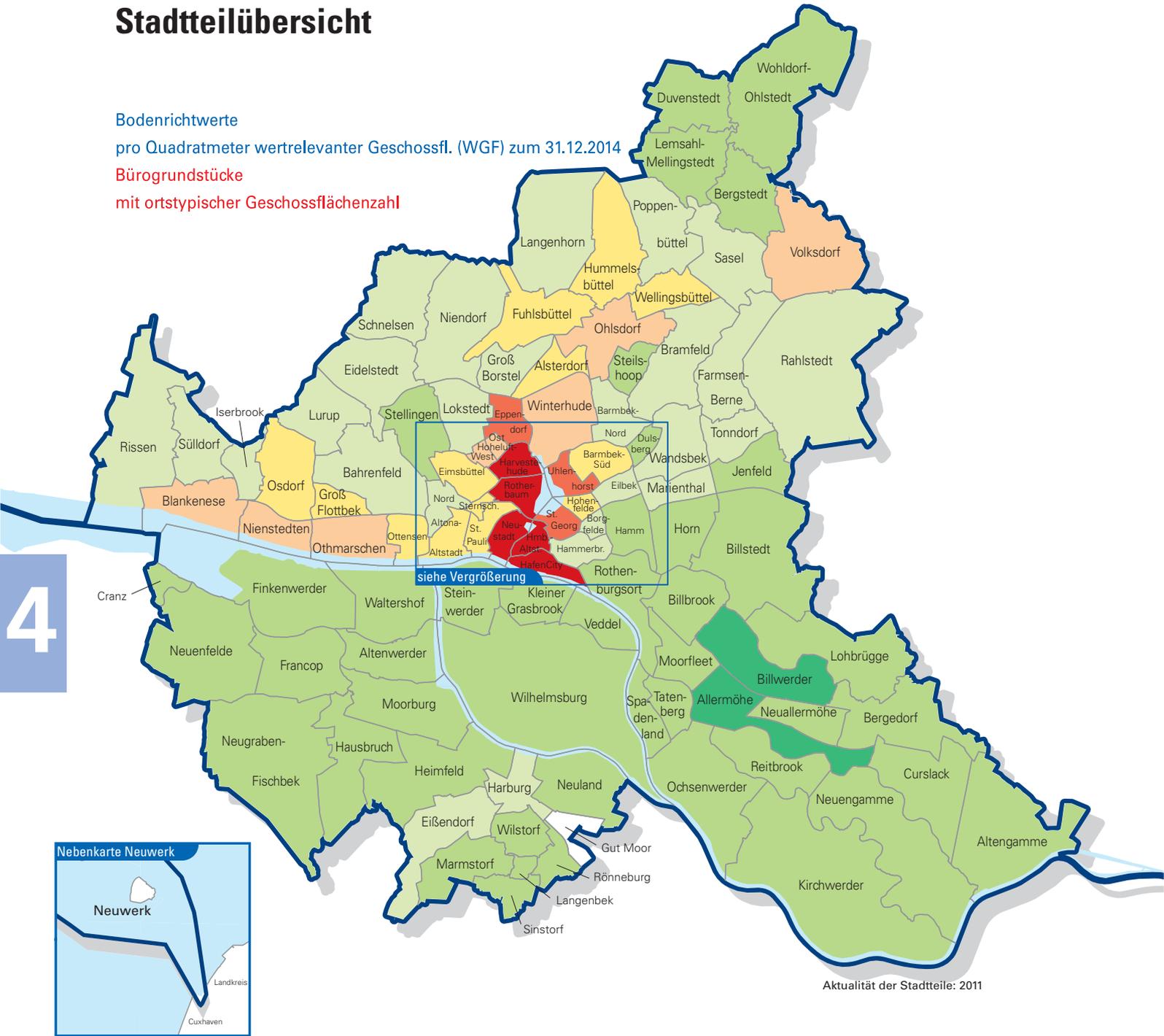
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 31.12.2014

Bürogrundstücke

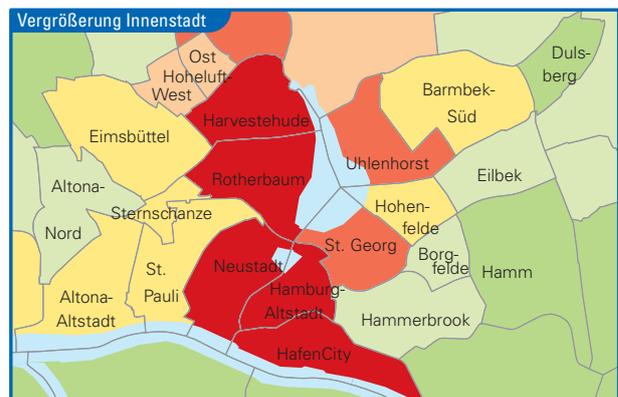
mit ortstypischer Geschossflächenzahl



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter WGF]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 236 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 236 bis 330 (50% - 70%)
	über 330 bis 424 (70% - 90%)
	über 424 bis 518 (90% - 110%)
	über 518 bis 707 (110% - 150%)
	über 707 bis 942 (150% - 200%)
	über 942 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2014

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Allermöhe	40	163	282	191
Alsterdorf	91	368	463	431
Altengamme	19	282	282	282
Altenwerder	16	204	260	246
Altona-Altstadt	241	264	1.047	435
Altona-Nord	110	265	429	342
Bahrenfeld	229	230	441	370
Barmbek-Nord	211	277	588	422
Barmbek-Süd	209	272	697	428
Bergedorf	261	207	518	309
Bergstedt	174	250	508	284
Billbrook	64	226	271	261
Billstedt	197	227	362	322
Billwerder	12	175	271	216
Blankenese	140	339	1.051	649
Borgfelde	51	275	489	356
Bramfeld	380	292	452	368
Cranz	9	214	260	255
Curslack	21	282	282	282
Dulsberg	53	266	350	294
Duvenstedt	150	282	362	287
Eidelstedt	143	261	588	346
Eilbek	272	317	531	422
Eimsbüttel	375	303	775	470
Eißendorf	79	281	418	338
Eppendorf	153	359	1.626	782

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Farmsen-Berne	349	300	463	364
Finkenwerder	83	225	282	271
Francop	6	260	260	260
Fuhlsbüttel	100	368	744	461
Groß Borstel	72	334	486	398
Groß Flottbek	82	370	947	467
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	152	252	1.864	1.196
Hamburg-Altstadt	323	362	2.905	1.550
Hamm	188	245	426	299
Hammerbrook	144	273	1.885	365
Harburg	287	233	522	347
Harvestehude	175	583	2.090	1.309
Hausbruch	62	260	373	308
Heimfeld	122	230	350	290
Hoheluft-Ost	75	377	1.648	678
Hoheluft-West	75	290	860	590
Hohenfelde	90	311	1.930	466
Horn	123	261	362	307
Hummelsbüttel	168	306	520	428
Iserbrook	47	258	463	390
Jenfeld	288	238	463	328
Kirchwerder	54	260	282	275
Kleiner Grasbrook	27	328	328	328
Langenbek	12	316	328	317
Langenhorn	219	282	486	364

4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Lemsahl-Mellingstedt	189	282	395	284
Lohbrügge	130	216	333	266
Lokstedt	176	281	508	402
Lurup	107	237	395	361
Marienthal	296	270	712	381
Marmstorf	57	295	418	325
Moorburg	10	221	260	252
Moorfleet	19	198	271	244
Neuallermöhe	26	261	328	299
Neuenfelde	21	234	260	258
Neuengamme	23	282	282	282
Neugraben-Fischbek	129	245	469	328
Neuland	27	266	282	282
Neustadt	297	492	4.181	1.553
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	428	283	634	369
Nienstedten	74	441	1.299	568
Ochsenwerder	13	252	260	259
Ohlsdorf	83	360	610	541
Osdorf	92	334	520	426
Othmarschen	92	339	1.299	578
Ottensen	226	269	1.299	455
Poppenbüttel	462	302	757	384
Rahlstedt	1166	199	531	364
Reitbrook	6	260	260	260
Rissen	77	357	588	415

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Rönneburg	23	261	316	306
Rothenburgsort	97	209	441	294
Rotherbaum	223	694	2.090	1.178
St. Georg	168	653	1.611	934
St. Pauli	225	302	1.503	466
Sasel	538	322	599	399
Schnelsen	163	295	395	357
Sinstorf	28	316	316	316
Spadenland	3	198	260	239
Steilshoop	119	228	418	314
Steinwerder	58	270	328	317
Stellingen	184	221	468	296
Sternschanze	74	306	646	425
Sülldorf	37	306	520	339
Tatenberg	3	260	260	260
Tonndorf	154	289	418	353
Uhlenhorst	131	334	2.343	858
Veddel	57	203	418	300
Volksdorf	361	447	777	532
Waltershof	22	221	282	277
Wandsbek	605	259	733	374
Wellingsbüttel	263	395	610	450
Wilhelmsburg	307	214	328	276
Wilstorf	71	258	418	302
Winterhude	300	319	2.486	540
Wohldorf-Ohlstedt	176	282	328	286
Hamburg gesamt	15.639	163	4.181	471

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2014

1-geschossige Läden

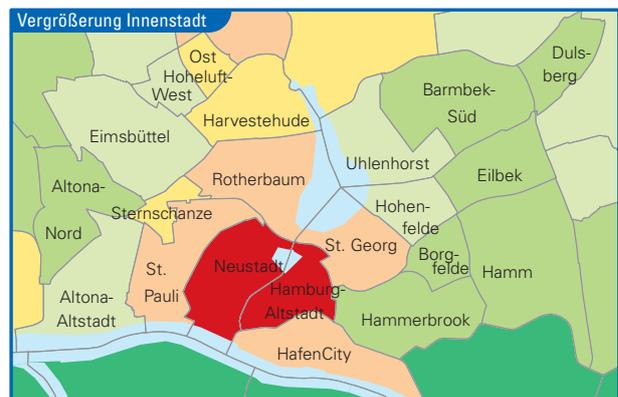


4

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 387 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 387 bis 541 (50% - 70%)
	über 541 bis 696 (70% - 90%)
	über 696 bis 850 (90% - 110%)
	über 850 bis 1160 (110% - 150%)
	über 1160 bis 1546 (150% - 200%)
	über 1546 (über 200%)



Die Bodenrichtwerte für 1-geschossige Läden sind gleichzeitig identisch mit den Bodenrichtwerten pro m² wertrelevanter Geschossfläche (WGF) für den Bodenwertanteil einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss einer mehrgeschossigen Bebauung.

Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für 1-geschossige Läden zum 31.12.2014

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Allermöhe	33	370	370	370
Alsterdorf	62	560	560	560
Altengamme	15	370	370	370
Altenwerder	7	260	260	260
Altona-Altstadt	238	430	2.400	654
Altona-Nord	115	370	1.150	483
Bahrenfeld	184	430	690	526
Barmbek-Nord	235	430	1.800	569
Barmbek-Süd	211	430	820	541
Bergedorf	216	370	2.800	630
Bergstedt	60	560	620	583
Billbrook	44	260	260	260
Billstedt	188	260	750	411
Billwerder	12	260	490	413
Blankenese	110	620	1.550	783
Borgfelde	43	370	820	481
Bramfeld	223	370	560	451
Cranz	7	260	260	260
Curslack	11	370	370	370
Dulsberg	93	430	430	430
Duvenstedt	37	1.050	1.050	1.050
Eidelstedt	119	430	890	462
Eilbek	129	490	820	511
Eimsbüttel	379	430	2.400	672
Eißendorf	71	430	560	511
Eppendorf	138	490	2.400	863

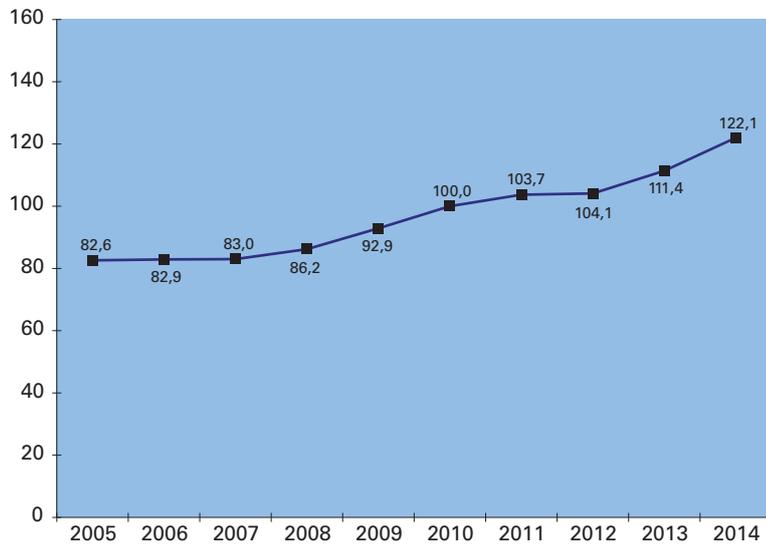
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Farmsen-Berne	195	430	750	488
Finkenwerder	97	320	370	341
Francop	3	260	260	260
Fuhlsbüttel	87	430	960	497
Groß Borstel	50	560	560	560
Groß Flottbek	43	560	1.950	689
Gut Moor	2	370	370	370
HafenCity	137	370	1.550	1.053
Hamburg-Altstadt	275	1.150	29.000	4.453
Hamm	194	370	490	454
Hammerbrook	123	370	1.150	458
Harburg	304	370	1.100	472
Harvestehude	144	490	2.800	762
Hausbruch	37	370	490	412
Heimfeld	84	320	560	437
Hoheluft-Ost	75	490	2.100	705
Hoheluft-West	68	560	1.050	659
Hohenfelde	81	490	560	544
Horn	109	430	490	431
Hummelsbüttel	94	430	490	476
Iserbrook	33	430	490	445
Jenfeld	98	430	690	554
Kirchwerder	66	370	370	370
Kleiner Grasbrook	11	260	370	300
Langenbek	10	370	370	370
Langenhorn	196	430	620	455

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Lemsahl-Mellingstedt	19	620	1.050	643
Lohbrügge	113	370	620	443
Lokstedt	133	430	820	547
Lurup	85	430	960	555
Marienthal	68	430	1.950	562
Marmstorf	38	370	430	416
Moorburg	6	260	260	260
Moorfleet	24	260	370	306
Neuallermöhe	27	370	620	393
Neuenfelde	25	260	260	260
Neuengamme	22	370	370	370
Neugraben-Fischbek	103	370	690	466
Neuland	18	370	370	370
Neustadt	290	620	25.000	4.262
Neuwerk		-	-	-
Niendorf	156	430	1.950	474
Nienstedten	60	620	1.550	698
Ochsenwerder	16	370	370	370
Ohlsdorf	66	430	620	517
Osdorf	74	430	1.150	535
Othmarschen	59	490	750	512
Ottensen	259	490	2.400	771
Poppenbüttel	141	490	1.500	635
Rahlstedt	460	430	820	469
Reitbrook	6	370	370	370
Rissen	53	490	750	519

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Rönneburg	6	370	370	370
Rothenburgsort	88	320	490	359
Rotherbaum	213	560	2.400	957
St. Georg	150	490	2.400	1.153
St. Pauli	273	620	2.400	911
Sasel	260	620	690	623
Schnelsen	129	430	1.050	586
Sinstorf	23	370	370	370
Spadenland	4	370	370	370
Steilshoop	74	430	490	488
Steinwerder	11	260	260	260
Stellingen	225	430	560	475
Sternschanze	75	430	1.050	820
Sülldorf	24	430	490	458
Tatenberg	5	370	370	370
Tonndorf	121	370	750	479
Uhlenhorst	128	490	1.300	680
Veddel	44	370	370	370
Volksdorf	104	560	1.500	651
Waltershof	4	260	370	315
Wandsbek	317	430	1.950	558
Wellingsbüttel	62	490	1.150	698
Wilhelmsburg	260	260	560	364
Wilstorf	66	370	430	371
Winterhude	303	430	1.950	751
Wohldorf-Ohlstedt	19	560	560	560
Hamburg gesamt	10.905	260	29.000	773

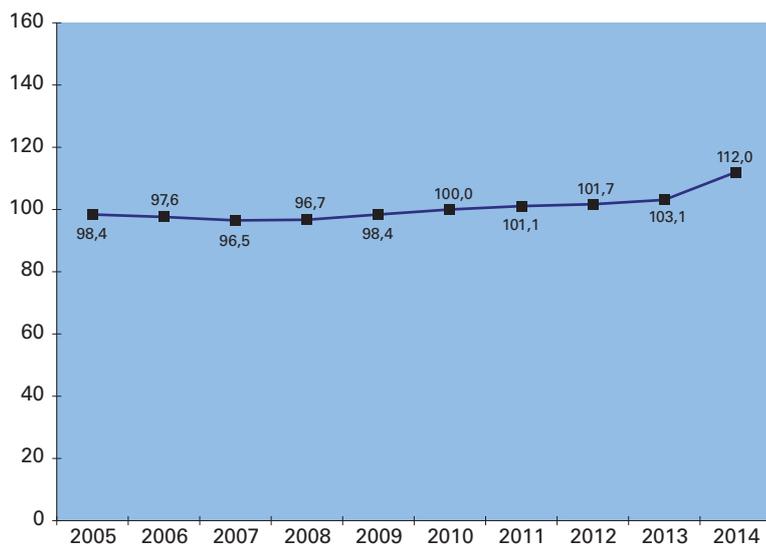
4.4.5 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)

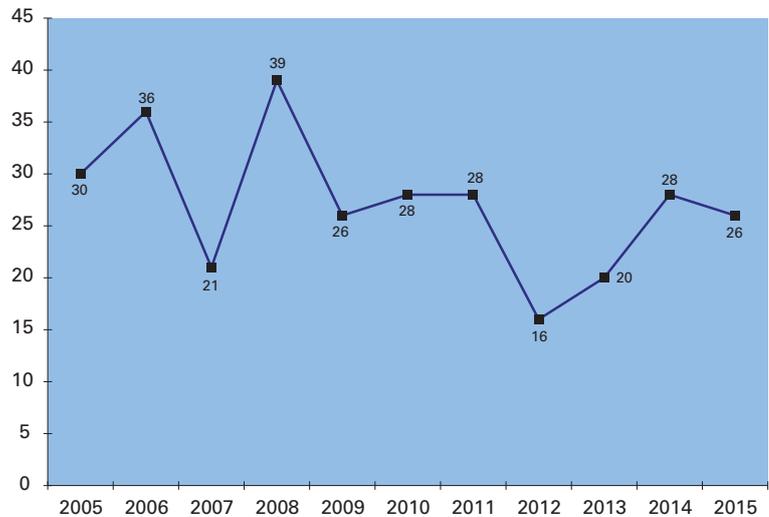


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

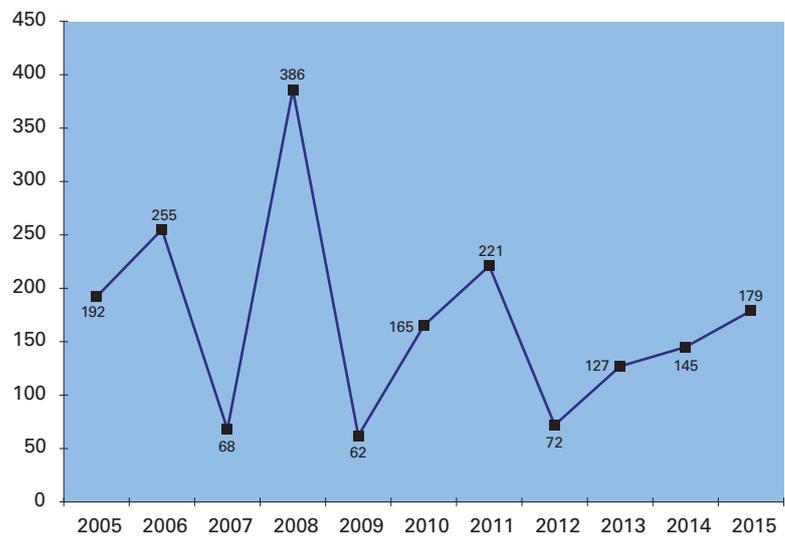
4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

4.5.1 Vertragszahlen

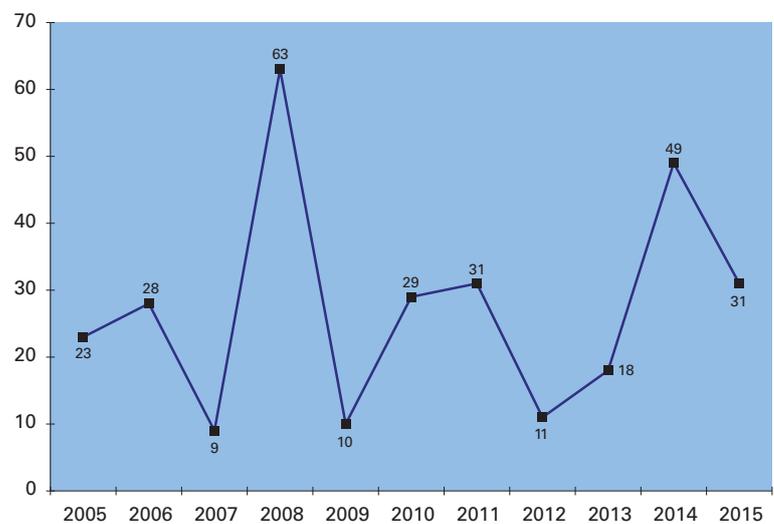
Von den 26 Verkäufen von Bauplätzen für Produktion und Logistik wurden 1 = 4 % von Maklern vermittelt.
16 Objekte = 62 % wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2015

	Vertragszahlen 2015 (2014 ± %)	Flächenumsatz 2015 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2014 ± %)	Geldumsatz 2015 [in Millionen Euro] (2014 ± %)
Gesamt	26 (28 - 7%)	179,4 (144,9 + 24%)	30,5 (48,6 - 37%)
klassisches Gewerbe, Industrie	22 (22 ± 0%)	173,4 (129,3 + 34%)	29,3 (44,6 - 34%)
kundenorientiertes Gewerbe	3 (2 + 50%)	5,3 (5,4 - 2%)	1,0 (1,9 - 47%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	1 (4 - 75%)	0,7 (10,3 - 93%)	0,2 (2,1 - 90%)

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

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

Beispiele hierfür sind Autohandel und -werkstätten, Tankstellen, Gartenfachmärkte.

4.5.4 Quadratmeterpreise

Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je 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]
	2015	2015	2015
Gesamt	294	13	9.625

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2014

Produktion und Logistik

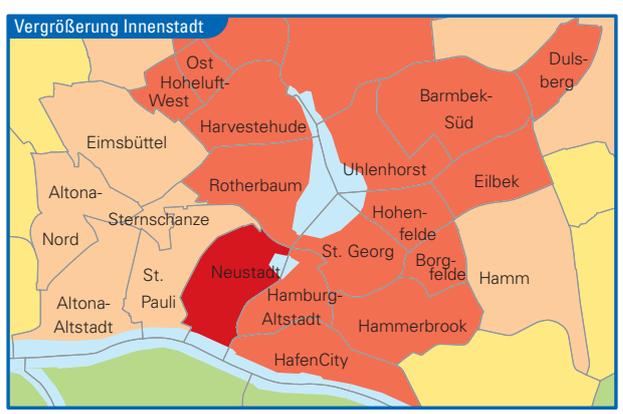


4

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 118 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 118 bis 165 (50% - 70%)
	über 165 bis 212 (70% - 90%)
	über 212 bis 259 (90% - 110%)
	über 259 bis 353 (110% - 150%)
	über 353 bis 470 (150% - 200%)
	über 470 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Produktion und Logistik zum 31.12.2014

4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Allermöhe	55	105	175	155
Alsterdorf	55	280	310	302
Altengamme	28	90	125	91
Altenwerder	22	115	115	115
Altona-Altstadt	125	250	410	313
Altona-Nord	81	220	310	271
Bahrenfeld	198	200	300	230
Barmbek-Nord	127	220	310	308
Barmbek-Süd	150	410	480	443
Bergedorf	193	105	175	154
Bergstedt	105	180	180	180
Billbrook	71	105	185	160
Billstedt	202	145	360	160
Billwerder	20	105	105	105
Blankenese	72	300	300	300
Borgfelde	38	300	480	378
Bramfeld	170	155	300	222
Cranz	7	97	97	97
Curslack	37	90	125	104
Dulsberg	34	410	410	410
Duvenstedt	40	150	185	178
Eidelstedt	143	155	240	183
Eilbek	69	410	430	413
Eimsbüttel	175	340	360	340
Eißendorf	56	150	240	158
Eppendorf	77	300	460	388

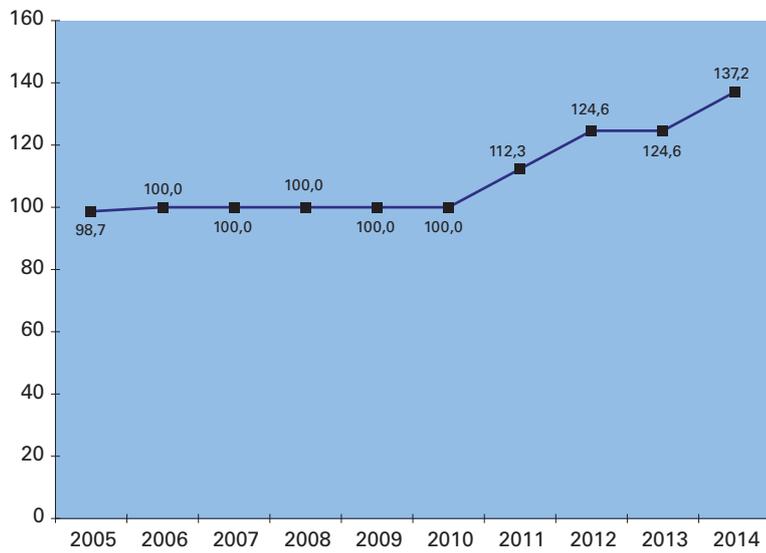
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Farmsen-Berne	103	175	250	206
Finkenwerder	88	97	115	106
Francop	12	115	115	115
Fuhlsbüttel	64	240	280	279
Groß Borstel	61	210	300	245
Groß Flottbek	42	250	300	299
Gut Moor	2	170	170	170
HafenCity	56	310	460	439
Hamburg-Altstadt	30	460	460	460
Hamm	134	220	460	305
Hammerbrook	106	290	480	381
Harburg	174	150	250	221
Harvestehude	37	340	420	418
Hausbruch	51	105	170	131
Heimfeld	105	125	250	154
Hoheluft-Ost	36	460	460	460
Hoheluft-West	30	360	360	360
Hohenfelde	42	340	420	365
Horn	92	155	310	216
Hummelsbüttel	103	150	230	228
Iserbrook	40	240	280	245
Jenfeld	182	155	220	183
Kirchwerder	162	90	120	95
Kleiner Grasbrook	34	130	175	139
Langenbek	15	150	155	150
Langenhorn	184	155	240	217

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Lemsahl-Mellingstedt	20	200	200	200
Lohbrügge	137	125	155	154
Lokstedt	187	200	360	278
Lurup	89	175	280	217
Marienthal	85	220	430	228
Marmstorf	37	145	150	148
Moorburg	18	115	150	121
Moorfleet	35	145	150	145
Neuallermöhe	30	150	150	150
Neuenfelde	37	97	97	97
Neuengamme	74	90	105	98
Neugraben-Fischbek	112	105	155	132
Neuland	34	120	200	172
Neustadt	99	300	490	486
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	166	210	260	218
Nienstedten	47	280	300	300
Ochsenwerder	53	120	145	131
Ohlsdorf	59	230	300	269
Osdorf	87	200	280	268
Othmarschen	54	250	300	272
Ottensen	146	250	310	252
Poppenbüttel	238	200	200	200
Rahlstedt	502	145	220	179
Reitbrook	17	145	145	145
Rissen	50	300	300	300

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/m ²]	Höchster Richtwert [€/m ²]	Mittel der Richtwerte [€/m ²]
Rönneburg	17	150	170	153
Rothenburgsort	103	145	310	234
Rotherbaum	76	310	420	419
St. Georg	64	420	460	459
St. Pauli	138	250	490	329
Sasel	63	185	185	185
Schnelsen	123	155	200	167
Sinstorf	29	145	150	148
Spadenland	14	145	145	145
Steilshoop	43	220	300	246
Steinwerder	66	125	130	130
Stellingen	152	175	360	234
Sternschanze	65	310	360	311
Sülldorf	39	240	300	295
Tatenberg	16	145	145	145
Tonndorf	142	175	300	202
Uhlenhorst	66	410	480	458
Veddel	71	140	200	168
Volksdorf	256	185	185	185
Waltershof	24	105	145	141
Wandsbek	348	185	460	263
Wellingsbüttel	22	200	200	200
Wilhelmsburg	349	110	400	141
Wilstorf	62	150	290	166
Winterhude	177	310	410	390
Wohldorf-Ohlstedt	27	200	200	200
Hamburg gesamt	9.300	90	490	235

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 650 (563) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2015 (2014) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 1 (6) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also unter 1%.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2015 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. 2015 war dies in Hamburg einmal der Fall.

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2015 wurden in Hamburg insgesamt 125 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 115 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 37 Jahre bei einer Spanne von 2 bis zu 74 Jahren.

Käufer waren in 101 Fällen die Erbbauberechtigten. In 24 Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 36 Fällen die FHH, in 89 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

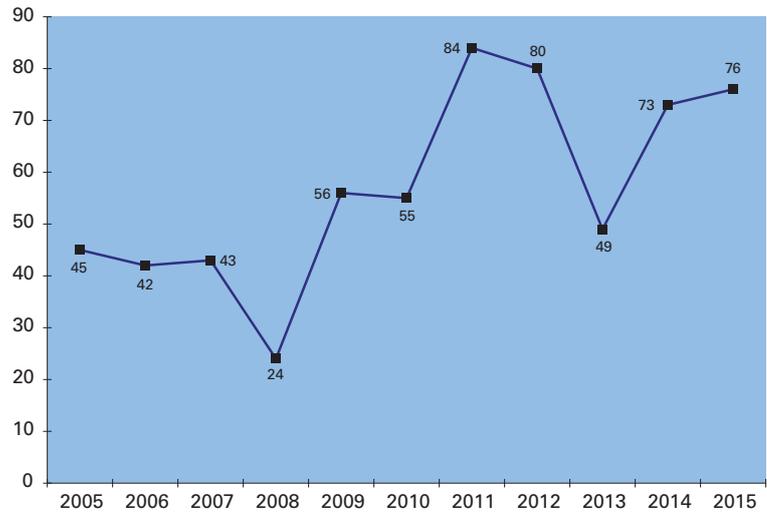
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 2010 – 13 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen, sondern im Mittel nur 25% davon (bei einer Spanne von 10 – 130%). Allerdings 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

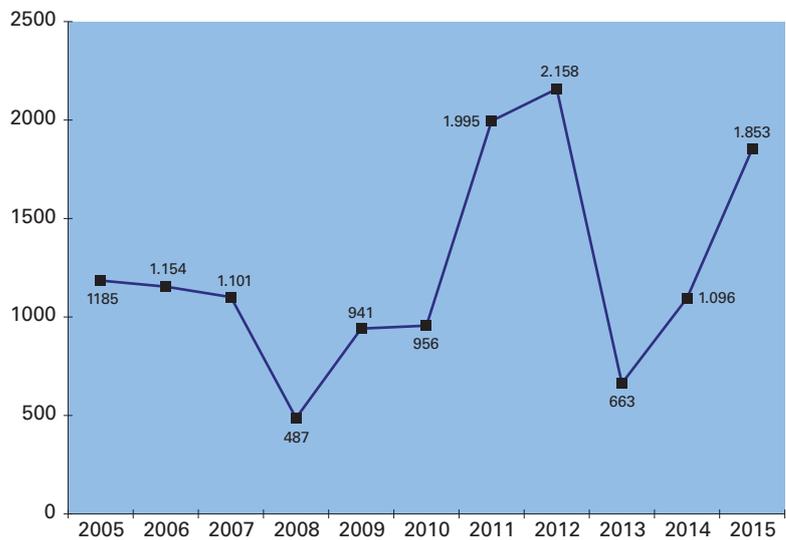
5.1 Vertragszahlen

Von den 76 land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden 4 = 5 % von Maklern vermittelt.

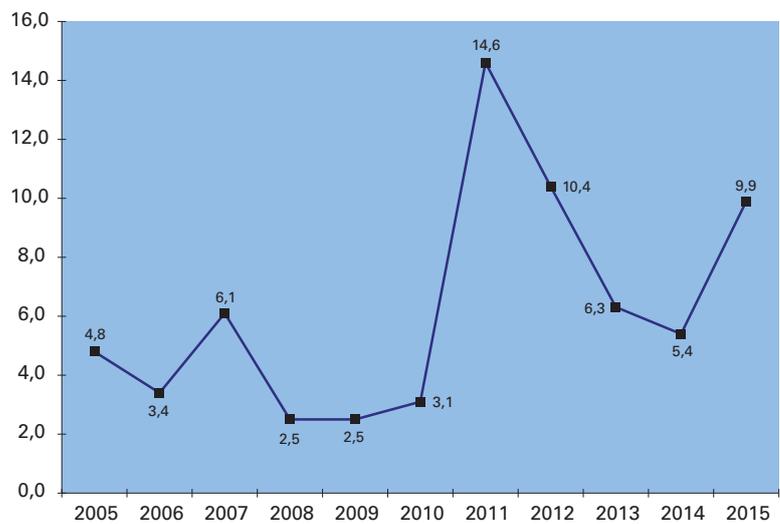
8 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



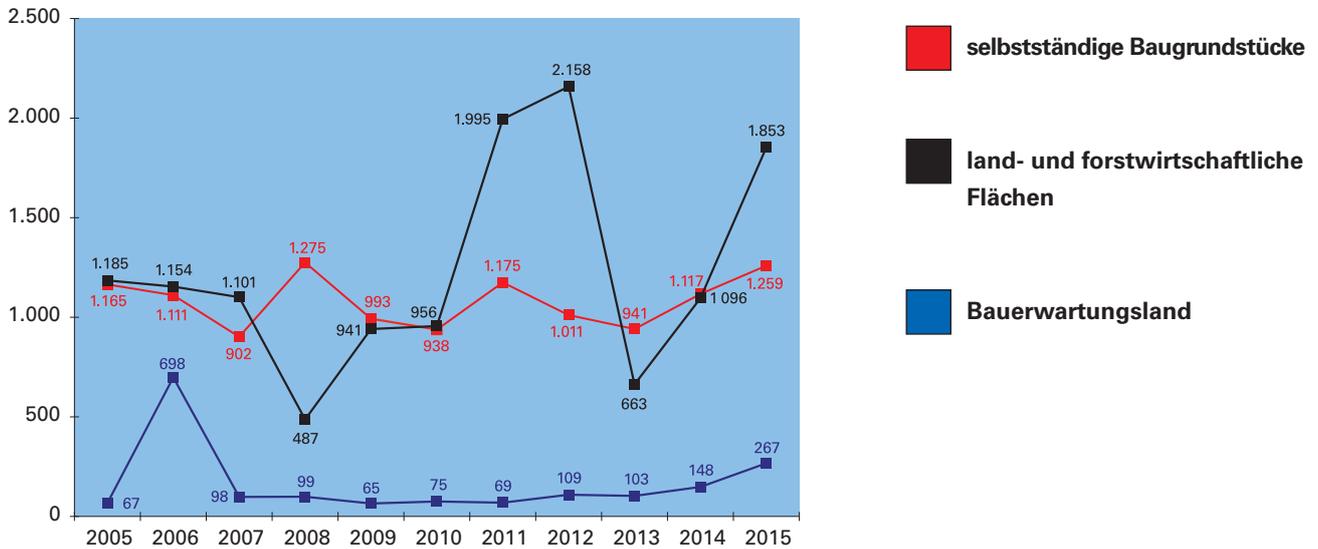
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2015 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2015 (2014 ± %)	Flächenumsatz 2015 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2014 ± %)	Geldumsatz 2015 [in Millionen Euro] (2014 ± %)
Gesamt	76 (49 + 55%)	1.853,4 (663,4 + 179%)	9,9 (5,4 + 83%)
Acker	8 (12 - 33%)	162,1 (197,1 - 18%)	1,4 (0,9 + 56%)
Grünland	34 (20 + 70%)	569,9 (180,0 + 217%)	3,2 (0,9 + 256%)
Erwerbsgartenbauflächen	18 (15 + 20%)	333,4 (205,4 + 62%)	1,1 (1,0 + 10%)
Waldflächen	3 (7 - 57%)	22,4 (52,9 - 58%)	0,1 (0,3 - 77%)
Geringstland	0 (3 - 100%)	0,0 (45,3 - 100%)	0,0 (0,2 - 100%)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	13 (16 - 19%)	765,6 (415,1 + 84%)	4,1 (2,1 + 95%)

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 76 Verkäufen aus dem Jahr 2015 mussten daher 64 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	6,97	12	13.667

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2014

5



	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	5,00	2,50	4,80	3,00	3,00	1,00
Acker	5,50	2,50	4,80	4,00	3,80	1,00
Erwerbsgartenanbaufläche	5,50	3,50	4,80	4,50	4,50	-
Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial	5,50	3,50	6,80	4,00	-	-

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 %.

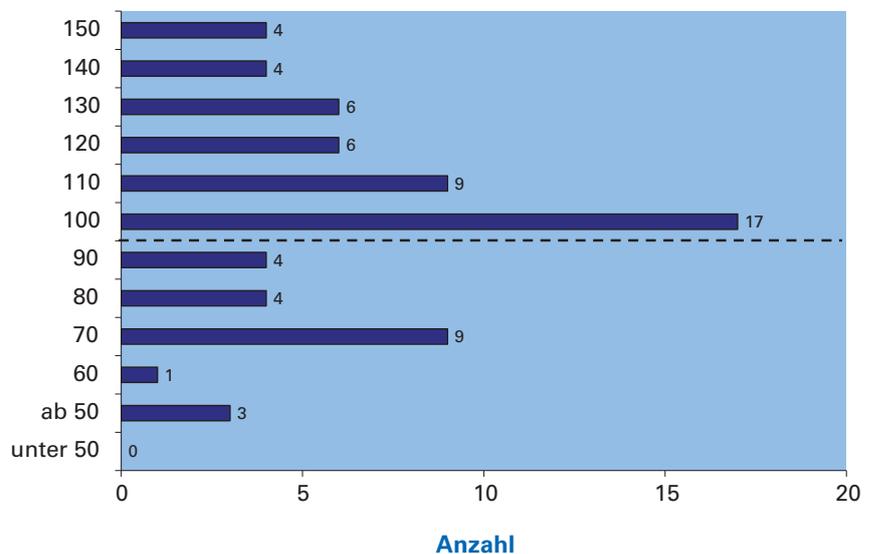
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. In weniger als der Hälfte der 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 2015

	Termine	Zuschläge	Zuschläge/Termine [in Prozent]	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2015	2015	2015	2015	2015
Eigentumswohnungen	61	31	51	109	5
Ein- und Zweifamilienhäuser	69	23	33	97	9
Mehrfamilienhäuser	6	3	50	135	2
gewerbliche Objekte	9	2	22	135	18
unbebaute Grundstücke	0	-	-	-	-
sonstige Grundstücke	13	6	46	95	2
Zwangsversteigerungen insgesamt	158	65	41		36

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2015

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

Gebäundefaktor (Quadratmeterpreis) von Einfamilienhäusern

Datenbasis	3.925 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2011 – 2012, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden, unvermietet.
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	Gebäundefaktor = 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 Gebäundefaktor von Einfamilienhäusern * Stadtteilfaktor für den Gebäundefaktor von Einfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

Aktualisierungsfaktoren für den Gebäundefaktor von Einfamilienhäusern

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2011	1,00
2012	1,04
2013	1,11
2014	1,13
2015	1,25

Der Aktualisierungsfaktor für 2015 wurde aus 1.551 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)

Stadtteifaktoren 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 Stadtteifaktor 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 wärmegeklämmt?	4	2	1	0
2. Wurden die Außenwände wärmegeklämmt?	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 verbessert?	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 < 30 kWh/m ² a) = Energieeffizienzklasse A+(EEK A+)
Standardstufe 4:	4.1 Baujahr ab 2005 4.2 in den letzten 5 Jahren durchgreifend modernisiert (mind. 10 Mod.punkte) 4.3 Endenergiebedarf < 75 kWh/m ² a (EEK A/B) 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/m ² a (EEK C) 3.4 mindestens 5 der u.g. Ausstattungsmerkmale
Standardstufe 2:	2.1 Baujahr ab 1980 2.2 Endenergiebedarf < 160 kWh/m ² a (EEK D/E) 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

7

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 Erbbau-rechts * 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 2015: 514.000 €)

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]	$(-72 + 1,0231 * \text{NormBRW11 [Euro/m}^2] + 43,72 * (30 - \text{Alter}) \text{ wenn Alter} < 30 \text{ Jahre} + 838,0 * \text{NKM/MSP})$ <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
2015	1,41

Der Aktualisierungsfaktor für 2015 wurde aus 76 Kauffällen ermittelt.

Stadtteifaktoren für den Gebädefaktor 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 + 0,008339 * NormBRW11 [Euro/m ²] + 0,1327 * (30-Alter) wenn Alter < 30 Jahre - 0,586 * WGFZ) * Aktualisierungsfaktor * Stadtteilkoeffizient 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
2015	1,22

Der Aktualisierungsfaktor für 2015 wurde aus 84 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
Volkendorf	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 (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Er entspricht etwa

der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum

zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

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	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 280 € pro Wohnung/Jahr
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Restnutzungsdauer	70 Jahre – Baualter (mindestens aber 30 Jahre)
Instandhaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 11 €/m ² Wfl., 83 €/Stellplatz
Mieten	tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Mehrfamilienhäuser mit WGFZ 1,0 [Euro / m ²]
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]	
LIZI	(4,85 – 0,001266 * NormBRW11 [Euro/m ²]) * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadteilkfaktor 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
2015	0,86

Der Aktualisierungsfaktor für 2015 wurde aus 54 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

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 Erbbauzinssatzes 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 + 0,5529 * NormBRW11) * Aktualisierungsfaktor

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2009	1,00
2010	0,96
2011	1,01
2012	1,05
2013	1,03
2014	0,99
2015	1,04

Der Aktualisierungsfaktor für 2015 wurde aus 45 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
2015	1,04

Der Aktualisierungsfaktor für 2015 wurde aus 48 Kauffällen ermittelt.

Ortsübliche Ladenmiete

Eine Untersuchung von 3.165 Ladenmieten der Jahre 2009-2014 ergab folgenden Zusammenhang mit den Laden-Bodenrichtwerten zum 31.12.2014 (LAD-BRW):

$$\text{monatliche Nettokaltmiete [€/m}^2 \text{ Mietfläche]} = 0,07 * (\text{LAD-BRW[€/m}^2])^{0,80}$$

Dieser Mietansatz bezieht sich auf einen 100 m² großen Laden. Der Umrechnungskoeffizient U wegen abweichender Ladengröße wurde wie folgt ermittelt:

$$U = (\text{Mietfläche} / 100 \text{ m}^2)^{-0,235}$$

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). 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	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie: 3 % der Nettokaltmiete
Mietausfallwagnis	4 % der Nettokaltmiete
Restnutzungsdauer	60 Jahre – Baualter (mindestens aber 25 Jahre)
Instandhaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 11 €/m ² Nutzfläche/Jahr
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
2015	0,98

Der Aktualisierungsfaktor für 2015 wurde aus 39 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 Erbbauzinnsatzes von 6%):

Verkehrswert des Erbbaurechts = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

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

7.4 Produktions- und Logistikgebäude

Gebädefaktor (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 = Gebädefaktor (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
2015	1,03

Der Aktualisierungsfaktor für 2015 wurde aus 17 Kauffällen ermittelt.

Ertragsfaktor

Produktions- und Logistikgebäude

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2015	10,4

Der Ertragsfaktor für 2015 wurde aus 17 Kauffällen ermittelt.

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). 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 mit Ausnahme der vereinfachten Restnutzungsdauer der Ertragswert-Richtlinie:

- Verwaltungskosten: 3% der Nettokaltmiete
- Mietausfallwagnis: 4% der Nettokaltmiete

Jahr	Liegenschaftszinssatz
2015	6,8%

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

Instandhaltungskosten:
3,30 € pro m² Nutzfläche und Jahr

Der Liegenschaftszinssatz für 2015 wurde aus 17 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 nicht vermieteten Eigentumswohnungen

Eine Untersuchung der Verkäufe von nicht vermieteten Eigentumswohnungen der Jahre 2009 bis 2014 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 jünger das Gebäude, desto höher ist der Quadratmeterpreis (bis 24 Jahre).

– Größe:

Je größer die Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Stadteillage:

Einige Stadtteile sind trotz vergleichbarer Lagequalität begehrtter als andere.

Die Regressionsformel gilt für Eigentumswohnungen ohne Einbauküche. Falls eine Einbauküche vorhanden ist, ist sie als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.

Die Untersuchung zeigt, dass für Eigentumswohnungen mit Einbauküche im Mittel 6 % mehr gezahlt werden.

Datenbasis	19.674 Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2009 bis 2014
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Normierter Bodenrichtwert zum 31. 12. 2011 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0
Baujahr	
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Erstbezug	Die Wohnung wurde zu keinem Zeitpunkt bewohnt
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]	<p>= (1.086</p> <p>+ 1,5652 * NormBRW11</p> <p>+ 46,88 * (24 – Alter) wenn Alter < 24 Jahre</p> <p>+ 409 wenn Erstbezug)</p> <p>+ 601 wenn Baujahr bis 1919</p> <p>+ 442 wenn Baujahr 1920 – 1929</p> <p>+ 261 wenn Baujahr 1930 – 1939</p> <p>+ 327 wenn Baujahr 1940 – 1949</p> <p>+ 70 wenn Baujahr 1950 – 1959</p> <p>– 95 wenn Baujahr 1960 – 1969</p> <p>– 150 wenn Baujahr 1970 – 1979)</p> <p>* 0,94 wenn Lage im Erdgeschoss und Fahrstuhl vorhanden</p> <p>* Wohnflächenfaktor</p> <p>* Stadteilfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen</p> <p>* Aktualisierungsfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen</p>

Keinen Einfluss hat das Vorhandensein eines Balkons oder die Lage im Dachgeschoss.

Stadtteilkennwerte für den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen

Allermöhe	0,87
Alsterdorf	1,01
Altengamme	0,87
Altenwerder	0,85
Altona-Altstadt	0,99
Altona-Nord	1,00
Bahrenfeld	1,07
Barmbek-Nord	1,04
Barmbek-Süd	1,05
Bergedorf	0,92
Bergstedt	0,96
Billbrook	0,91
Billstedt	0,91
Billwerder	0,87
Blankenese	1,06
Borgfelde	0,97
Bramfeld	0,96
Cranz	0,85
Curslack	0,87
Dulsberg	1,02
Duvenstedt	1,02
Eidelstedt	1,01
Eilbek	1,06
Eimsbüttel	1,06
Eißenhof	1,03
Eppendorf	1,05
Farmsen-Berne	0,92
Finkenwerder	1,06
Francop	0,85
Fuhlsbüttel	0,94
Groß Borstel	1,10
Groß Flottbek	0,99
Gut Moor	0,95
HafenCity	1,25
Hamburg-Altstadt	1,05

Hamm	1,01
Hammerbrook	0,99
Harburg	0,98
Harvestehude	0,90
Hausbruch	0,95
Heimfeld	0,95
Hoheluft-Ost	1,10
Hoheluft-West	1,02
Hohenfelde	1,05
Horn	0,94
Hummelsbüttel	1,00
Iserbrook	1,04
Jenfeld	0,93
Kirchwerder	0,87
Kleiner Grasbrook	0,85
Langenbek	0,95
Langenhorn	1,01
Lemsahl-Mellingstedt	1,03
Lohbrügge	0,85
Lokstedt	1,07
Lurup	1,00
Marienthal	1,10
Marmstorf	0,95
Moorburg	0,85
Moorfleet	0,87
Neuallermöhe	0,81
Neuenfelde	0,85
Neuengamme	0,87
Neugraben-Fischbek	0,85
Neuland	0,95
Neustadt	1,06
Neuwerk	-
Niendorf	1,01
Nienstedten	1,03
Ochsenwerder	0,87

Ohlsdorf	0,97
Osdorf	0,91
Othmarschen	1,09
Ottensen	1,10
Poppenbüttel	1,02
Rahlstedt	0,92
Reitbrook	0,87
Rissen	1,00
Rönneburg	0,95
Rothenburgsort	0,99
Rotherbaum	0,88
St. Georg	1,09
St. Pauli	0,99
Sasel	0,99
Schnelsen	0,95
Sinstorf	0,95
Spadenland	0,87
Steilshoop	0,93
Steinwerder	0,85
Stellingen	1,06
Sternschanze	1,08
Sülldorf	1,02
Tatenberg	0,87
Tonndorf	0,95
Uhlenhorst	1,12
Veddel	0,85
Volkendorf	1,01
Waltershof	0,85
Wandsbek	1,06
Wellingsbüttel	0,98
Wilhelmsburg	0,85
Wilstorf	0,95
Winterhude	1,12
Wohldorf-Ohlstedt	1,03

Wohnflächenfaktoren

bis 40 m² WFL 0,83
 über 40 m² bis 60 m² WFL $0,53 + (0,0075 * WFL)$
 über 60 m² bis 140 m² WFL $0,92 + (0,001 * WFL)$
 über 140 m² WFL 1,06

Wohnungsgröße [m ²]	Wohnflächenfaktor
bis 40	0,83
50	0,91
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
2009	0,77
2010	0,83
2011	0,94
2012	1,03
2013	1,14
2014	1,20
2015	1,28

Der Aktualisierungsfaktor für 2015 wurde aus 3.701 Kauffällen ermittelt.

Marktanpassungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen

Datenbasis	4.460 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2009 - 2014
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Nettokaltmiete [mtl. € / m ²] * 12 * 100 / Quadratmeterpreis frei verfügbar
Zielgröße:	
Verhältnis vermietet / frei	= $0,5910 + 0,0657 * \text{Rendite} [\%]$

Rendite	Abschlag
1 %	34 %
2 %	28 %
3 %	21 %
4 %	15 %
5 %	8 %
6 %	1 %
ab 7 %	0 %

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 * NormBRW11 [€ / m ²])) * Aktualisierungsfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen
Kaufpreis Einzelgarage [€]	= (8.594 + (7,091 * 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

NormBRW11 = Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGfZ von 1,0

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

7.6 Einfamilienhausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient EFH-Bauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	1.858 Verkäufe von Einfamilienhausbauplätzen (freistehende EFH, Doppel- und Reihenhäuser) aus den Jahren 2011 – 2014, Größe 122 – 6.972 m ² (im Mittel 616 m ²)
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1000 \text{ m}^2)^{-0,2640}$

Abhängigkeit der Preise von der Lage zur Nachbarbebauung und zur Straße

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“ zur Straßenfront, sondern nur eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhäuser 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. Bei aneinandergebauten Häusern hat die Lage zur Straße keinen Werteeinfluss.

Stellungsfaktoren

- freistehende Einfamilienhäuser	1,00
- Doppelhäuser	1,07
- Mittelreihenhäuser, Mittelkettenhäuser, Gartenhofhäuser, Häuser in geschlossener Bebauung	0,99
- Endreihenhäuser / Endkettenhäuser	0,99
- Doppelhaushälften	0,95

Straßenlagefaktoren

- Grundstücke in Frontlage	1,00
- Pfeifenstielgrundstücke (nur bei freistehenden Ein- / u. Zweifamilienhäusern) mit Pfeifenstiel im Alleineigentum	0,95
- Eckgrundstücke (nur bei freistehenden Ein- / u. Zweifamilienhäusern)	1,04

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 Bodenwerte 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

ln = logarithmus naturalis
 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	HBauO	= Hamburgische Bauordnung
*	= keine näheren Angaben, da nur 1–2 Kauffälle	ImmoWertV	= Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (BGBl. I Seite 639)
AKS	= Automatisierte Kaufpreissammlung	SW-RL	= Sachwert-Richtlinie vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012)
BauGB	= Baugesetzbuch	VW-RL	= Vergleichswert-Richtlinie vom 20.3.2014 (Bundesanzeiger vom 11.4.2014)
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	WEG	= Wohnungseigentumsgesetz
BGBI	= Bundesgesetzblatt	WertR	= Wertermittlungsrichtlinien, neu bekannt gegeben am 01.03.2006
BRW-RL	= Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.02.2011 (Bundesanzeiger S. 597)	WFL	= Wohnfläche (siehe Glossar)
EW-RL	= Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger vom 4.12.2015)	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		

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 HBauO)

Außenanlagen

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

Bauerwartungsland

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

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

Baujahr

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

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

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

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

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

Begünstigtes Agrarland

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

Belegenheit

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

Betriebskosten

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

Bewirtschaftungskosten

Kosten, die beim Betrieb eines Grundstücks entstehen. Sie schließen sich auf in Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Miet- und Umlageausfallwagnis. Die Abschreibung wird nicht in den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt, sondern bei der Kapitalisierung des nach Abzug der

A

Bewirtschaftungskosten verbleibenden Reinertrags.

Brache

zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

Bruttogrundfläche (BGF)

die Summe der Grundrissflächen nach den Außenmaßen in Fußbodenhöhe in allen 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 § 27 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 Wertermittlungsstichtag.

Forstwirtschaftliche Fläche

siehe Wald

Funktionsfläche

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

Gartenhofhaus

Haus (im engeren Sinn: Ein-/Dreifamilienhaus), das zusammen mit den Nachbarhäusern, Nebengebäuden und geschosshohen Mauern seinen Garten in einem Gartenhof umschließt. Offene Vorgärten sind zulässig. Gartenhofhäuser können zwar auch untypische Reihenhäuser oder Kettenhäuser sein, sie werden aber immer als Gartenhofhaus bezeichnet.

Gartenland

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

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

Gebäude

selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren

oder Sachen zu dienen. (§2 Abs. 2 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 Finanzamtes für Verkehrssteuern und Grundbesitz

die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte mitwirken.

Das vorsitzende Mitglied und die stellvertretenden vorsitzenden Mitglieder müssen Bedienstete der Freien und Hansestadt Hamburg sein. Sie müssen die Befähigung zum Richteramt, zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst oder zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen besitzen. Alle Mitglieder des Gutachterausschusses werden in der Regel auf vier Jahre vom Senat bestellt. Sie sind unabhängig, an Weisungen nicht gebunden und zur strengen Neutralität und Objektivität verpflichtet.

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

Haus

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

Hausgruppe

Gruppenhäuser bzw. Häuser in Hausgruppen sind

1. im rechtlichen Sinne identisch mit Reihenhäusern (§22 Abs.2 BauNVO),
2. im engeren Sinne „untypische

Reihenhäuser“, z. B. Reihengrundbungalows,

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. 6 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-

ung 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. 6 Satz 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. 6 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

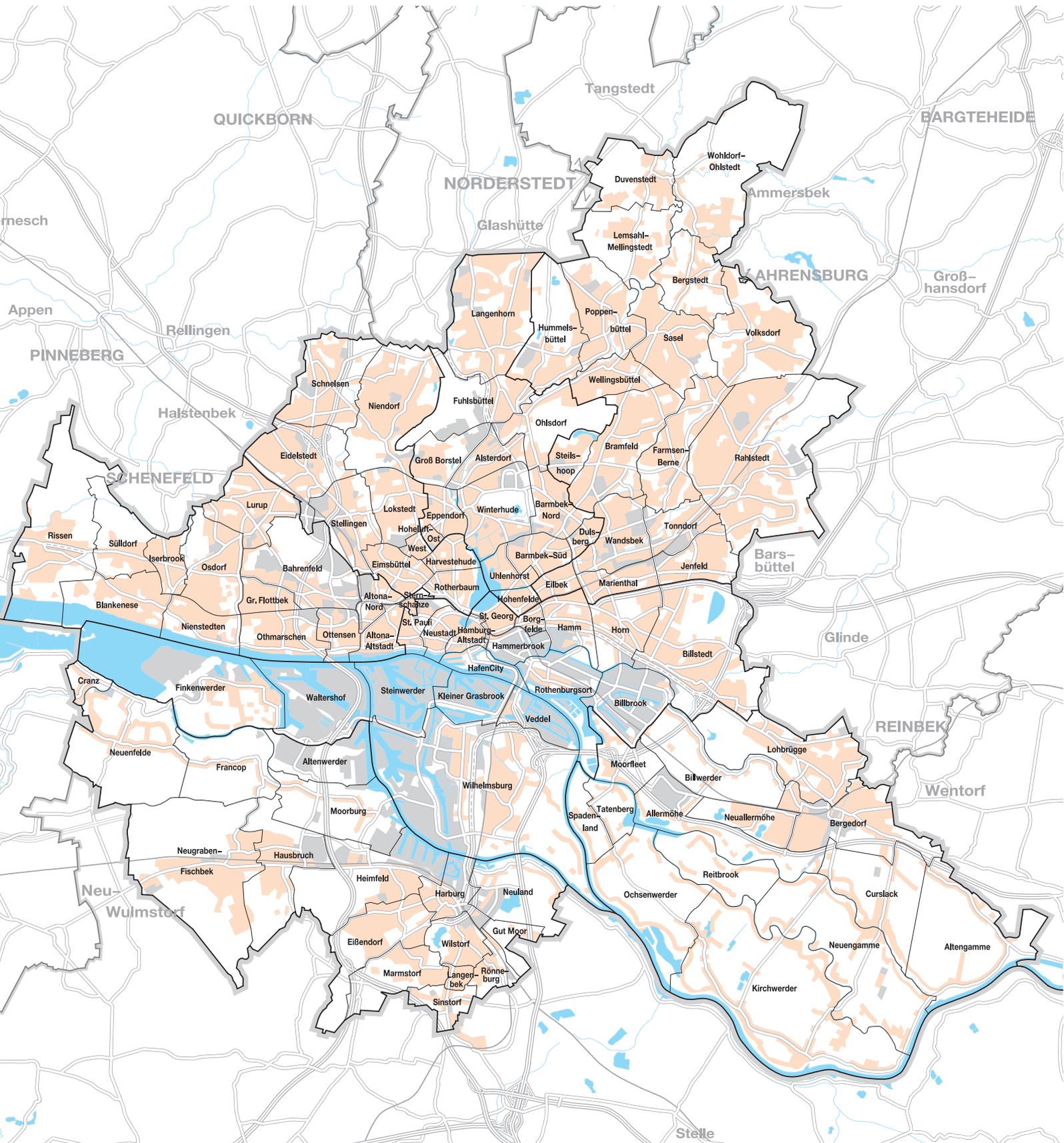
wie Wohnungseigentum, nur dass das Gebäude als Erbbaurecht auf fremdem Grund steht.

Zweifamilienhaus

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

Karte der Stadtteile

-  Wohnflächen
-  Gewerbeflächen



Unsere Dienstleistungen und Produkte

Stand 1.1.2016

Gutachten

über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Eigentumswohnungen
» ausführlich, in höchster Qualität
» durch den Gutachterausschuss.

Kosten

3.570 € (in der Schwierigkeitsstufe: 4.760 €) zuzüglich 1,19 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 1,547 Promille) des ermittelten Wertes, zum Beispiel: bei einem Verkehrswert von 300.000 € beträgt die Gebühr 3.927 € 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

410 € für bis zu 30 Kauffälle;
4,10 € für jeden weiteren Kauffall.

Vorläufige Vergleichswerte für Immobilien

Dieses Produkt gibt eine gute Orientierung beim Erwerb oder Verkauf von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Büro- und Miethäusern sowie für Bauplätze. Objektspezifische Grundstücksmerkmale werden jedoch nicht berücksichtigt. Die Genauigkeit eines Gutachtens wird hiermit somit nicht erreicht. Bitte beachten Sie in dem Zusammenhang unser Faltblatt „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“

Kosten

siehe Auskünfte über sonstige Daten des Immobilienmarktes.

Auskünfte über Bodenrichtwerte

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

Antragsform und Kosten

- » in schriftlicher Form: 120 € für einen Wert, 60 € für jeden weiteren 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: 120 € für einen Wert, 60 € für jeden weiteren 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.

Immobilienmarktberichte

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

Kosten

45 € 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 2015 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

25 € pro Karte in analoger Form, 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!



Immobilienmarktbericht 2015 der amtliche Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland veröffentlicht



Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland hat im Dezember 2015 den vierten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht herausgegeben. Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der Gutachterausschüsse in Deutschland. Die Marktstudie basiert auf der Auswertung von Grundstückskaufverträgen.

Im Jahr 2014 sind deutschlandweit rund 900.000 Immobilien im Wert von 191 Milliarden Euro verkauft worden. Das Investitionsvolumen hat damit den höchsten Stand seit 2007 erreicht. Der Geldumsatz für Eigenheime stieg zwischen 2009 und 2014 um 5,5 % jährlich. Die Kaufpreise von Eigenheimen legten im selben Zeitraum um 3,3 % im Jahr zu. In den Großstädten war die Preisentwicklung von Eigenheimen bis 2009 nahezu konstant; im Beobachtungszeitraum stiegen die Preise um durchschnittlich 10 % pro Jahr. Auch der Geldumsatz für Eigentumswohnungen verzeichnete seit 2009 mit jährlich +10,3 % einen kräftigen Zuwachs. Eigentumswohnungen wurden zwischen 2009 und 2014 jährlich um durchschnittlich 2,7 % teurer. In den oberen Preiskategorien legten die Preise um 6 % pro Jahr zu, bei den günstigen Wohnungen blieben sie stabil bis leicht rückläufig.

Der Bericht enthält Angaben zu Umsätzen auf dem Immobilienmarkt, zu Durchschnittspreisen von Wohnbaulandplätzen, 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.

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@lgn.niedersachsen.de

Notizen

Notizen

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 - 165
Telefax: 041 31 - 85 45 - 197
E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Stade und nordöstlichen Landkreis Cuxhaven

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 - 160 14 85
Telefax: 045 31 - 160 16 23
E-Mail: s.leutelt@kreis-stormarn.de
www.kreis-stormarn.de/kreis/fachbereiche/grundstueck/

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein und in der Hansestadt Lübeck

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

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Postfach 2029, 26010 Oldenburg
LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
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**

