



IMMOBILIENMARKTBERICHT

HAMBURG 2017

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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:

Dienstag und Mittwoch
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

Internet:

www.gutachterausschuss.hamburg.de
Immobilienbankauskunft (IDA.HH):
www.geoprtal-hamburg.de/ida

Telefonische Auskunft über Immobilienwerte:

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

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

Berichtszeitraum

01.01. – 31.12.2016

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© 2017

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

Gestaltung

Kommunikationsdesign,
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

Elbphilharmonie
Gilda Fernández-Wiencken

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	Bodenrichtwerte	56
4.2.7	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	Bodenrichtwerte	62
4.3.6	Indexreihen	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	Bodenrichtwerte	70
4.4.6	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	Bodenrichtwerte	79
4.5.6	Indexreihen	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	Indexreihen	87

6 Zwangsversteigerungen

Teil II

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1	Einfamilienhäuser	94
7.2	Mehrfamilienhäuser	98
7.3	Büro- und Geschäftshäuser	108
7.4	Produktions- und Logistikgebäude	112
7.5	Eigentumswohnungen	112
7.6	Einfamilienhausbauplätze	116
7.7	Geschosswohnungsbauplätze	117
7.8	Büro- und Geschäftshausbauplätze	118
7.9	Produktions- und Logistikbauplätze	119
7.10	Erbbaurechtsgrundstücke	119
7.11	Landwirtschaftliche Flächen	121
7.12	Sonstige Nutzungen	122

Anhang

Abkürzungsverzeichnis	126
Glossar	127
Karte der Stadtteile	136
Unsere Dienstleistungen und Produkte	137

Vorbemerkungen



Sehr geehrte Damen und Herren,
Leser und Leserinnen des Immobilienmarktberichtes 2017!

Vor Ihnen liegt der Immobilienmarktbericht 2017. In 12.825 Immobilientransaktionen sind im Jahr 2016 rund 10,2 Milliarden Euro umgesetzt worden.

Seit Erscheinen des letzten IMB haben wir für Sie speziell Produktions- und Logistikgebäude und den Einfluss einer Vermietung auf die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern untersucht

Die aktuellen Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 finden Sie in den Bodenrichtwertübersichten im Kapitel 4. Die neuen Untersuchungen, Formeln und Faktoren für die Wertermittlung sind wie gewohnt in Kapitel 7 zusammengestellt.

Die Transparenz des Immobilienmarktes und unser jährlicher Marktbericht als Almanach für unsere Kunden waren auch 2017 Herausforderung und Ansporn bei der Erstellung dieser Veröffentlichung.

Die Geschäftsstelle und die Mitglieder des Gutachterausschusses wünschen

Ihnen viel Spaß bei der Arbeit mit dem Immobilienmarktbericht 2017 und viel Erfolg bei der Wertermittlung und beim Auswerten und Interpretieren der von uns zusammengestellten Daten und Details.

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

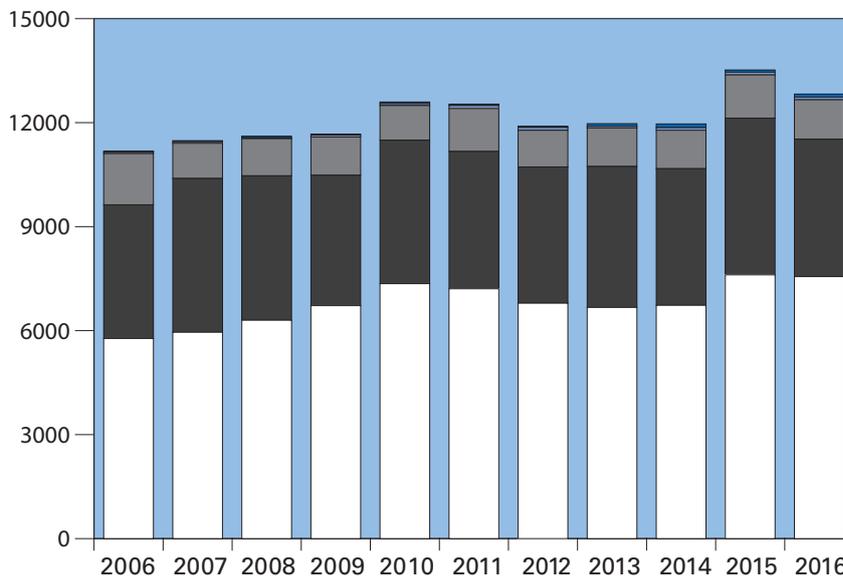
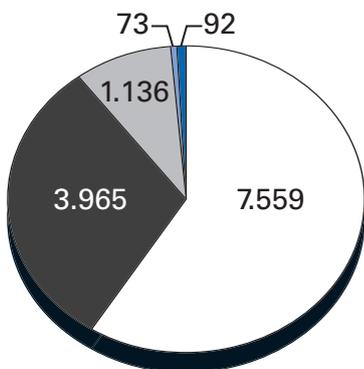
1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Vertragszahlen

Anzahl der Kaufverträge

Jahr	Eigentumswohnungen und Teileigentum	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
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
2016	7.559	3.965	1.136	73	92	12.825

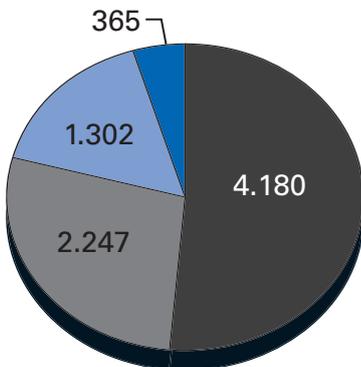
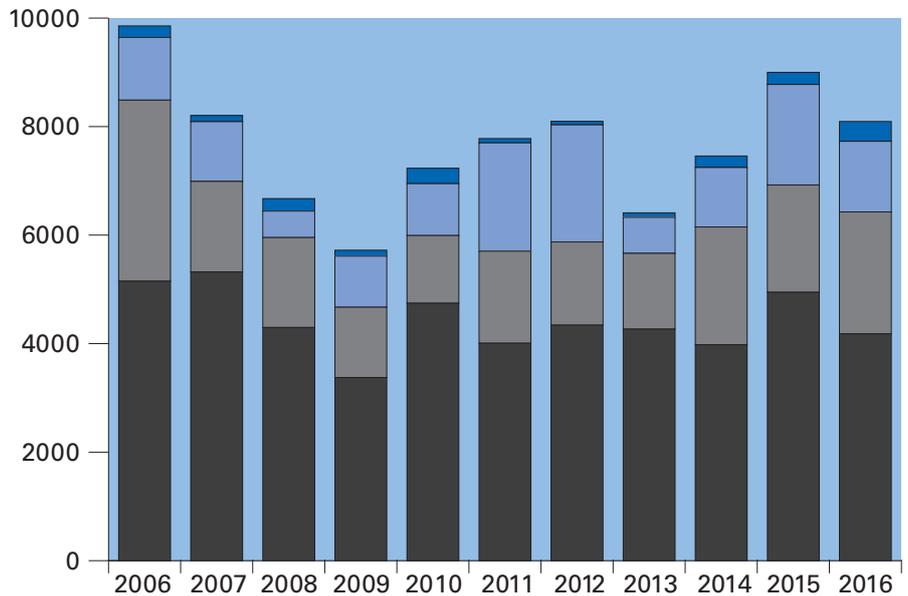
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2016



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]
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
2016	4.180	2.247	1.302	365	8.094

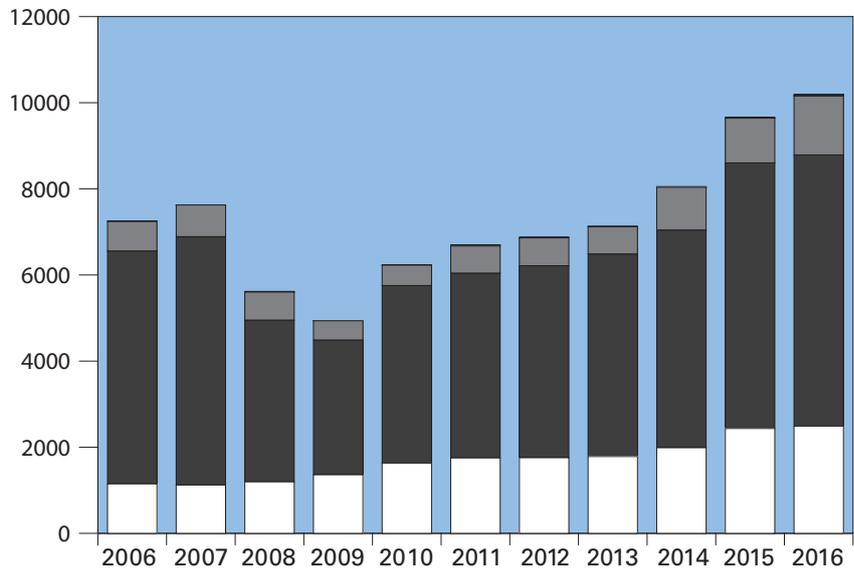
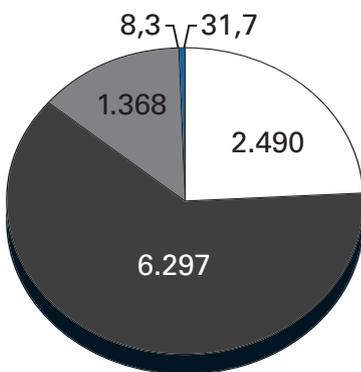
Flächenumsatz des Jahres 2016 in 1000 m²



1.3 Geldumsatz

Jahr	Eigentumswohnungen und Teileigentum [Millionen Euro]	bebaute Grundstücke [Millionen Euro]	unbebaute Grundstücke [Millionen Euro]	landwirtsch. Flächen [Millionen Euro]	sonstige Flächen [Millionen Euro]	SUMME [Millionen Euro]
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
2016	2.490	6.297	1.368	8,3	31,7	10.195

Geldumsatz des Jahres 2016 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von **bebauten Grundstücken** zogen im Jahr 2016 überwiegend an.

Der Durchschnittspreis von **Ein- und Zweifamilienhäusern** lag im Jahr 2016 rund 6 % höher als 2015, 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 2016 einschließlich Grundstück in mittlerer Lage rund 4.220 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche.

Bei **Eigentumswohnungen** stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 9 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er um 10 %.

Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 4.390 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Auch die Preise von **Mehrfamilienhäusern** stiegen im Jahr 2016 deutlich an. Sie kosteten im Schnitt rund 2.620 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Lagebereinigt ergibt sich eine Preissteigerung von 12 %. Im Mittel wurde das 22,9-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

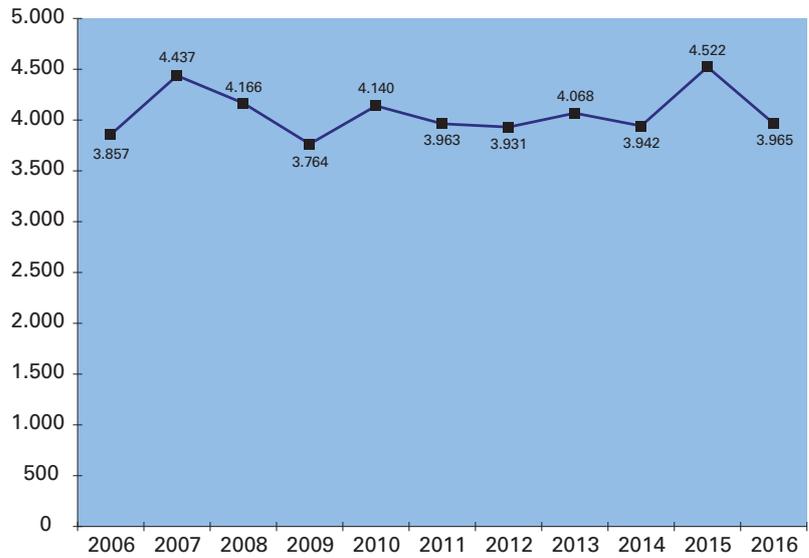
Der **Baulandmarkt** zeigt ausweislich der bereinigten Durchschnittspreise 2016 ebenfalls überwiegend eine steigende Tendenz. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze
in mittlerer Lage:
+ 8 %
- Geschosswohnungsbauplätze
alle Lagen:
+ 14 %

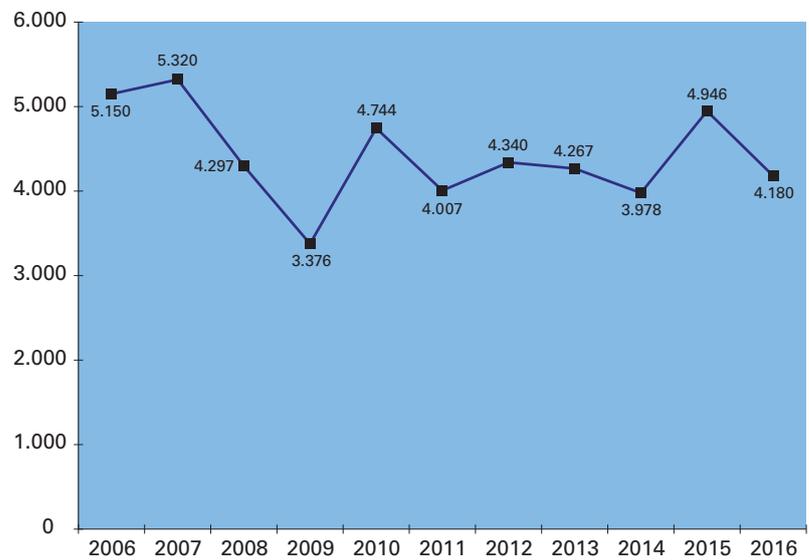
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

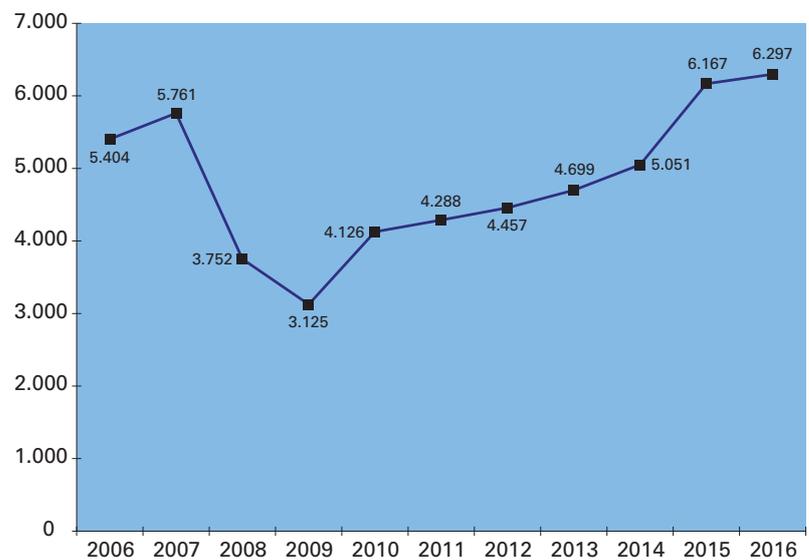
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



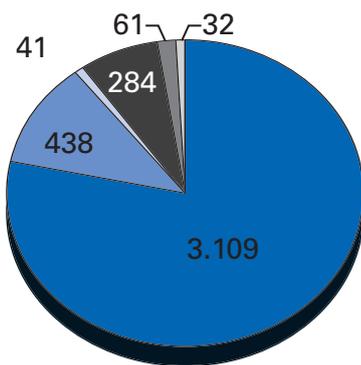
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



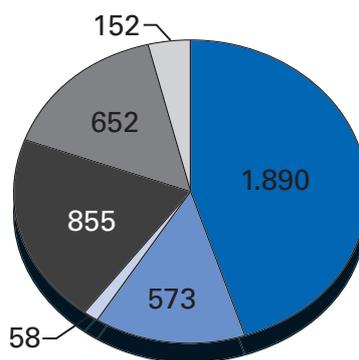
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2016 (2015 ± Prozent)	Flächenumsatz 2016 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2015 ± Prozent)	Geldumsatz 2016 [in Millionen Euro] (2015 ± Prozent)
Gesamt	3.965 (4.522 - 12%)	4.180,1 (4.946,4 - 15%)	6.297,0 (6.166,9 + 2%)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	3.109 (3.654 - 15%)	1.890,3 (2.622,9 - 28%)	1.562,0 (1.630,5 - 4%)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	438 (427 + 3%)	573,3 (485,1 + 18%)	1.542,8 (1.213,9 + 27%)
sonstige Wohngebäude	41 (50 - 18%)	58,0 (47,2 + 23%)	18,6 (16,4 + 13%)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	284 (294 - 3%)	854,5 (1.080,7 - 21%)	2.834,0 (3.012,9 - 6%)
Produktions- und Logistik- gebäude siehe Kapitel 2.5	61 (80 - 24%)	652,3 (668,2 - 2%)	159,1 (222,6 - 29%)
sonstige Gebäude	32 (17 + 88%)	151,7 (42,3 + 259%)	180,5 (70,6 + 156%)

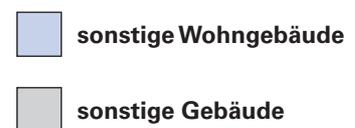
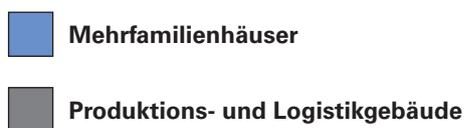
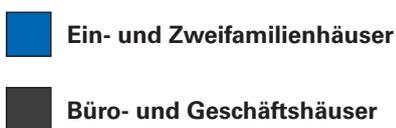
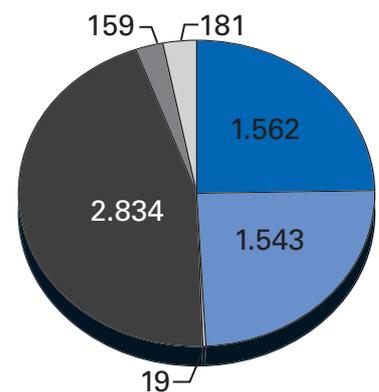
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2016



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2016



Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2016

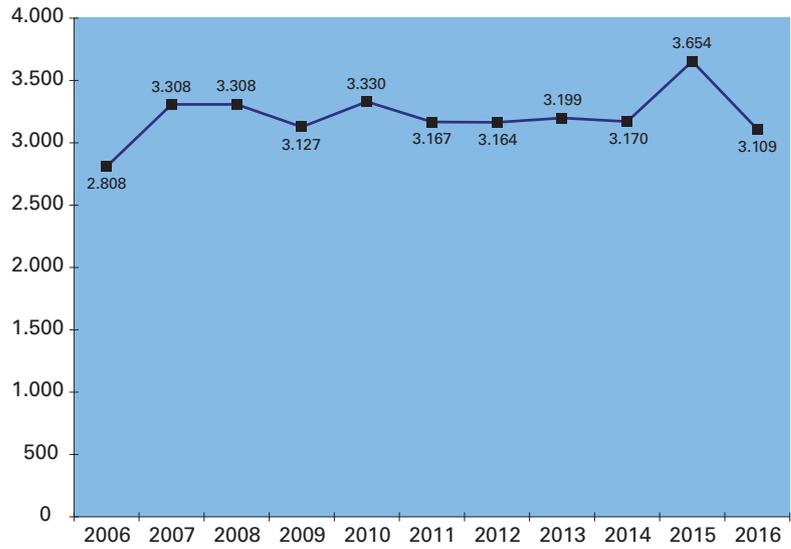


2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

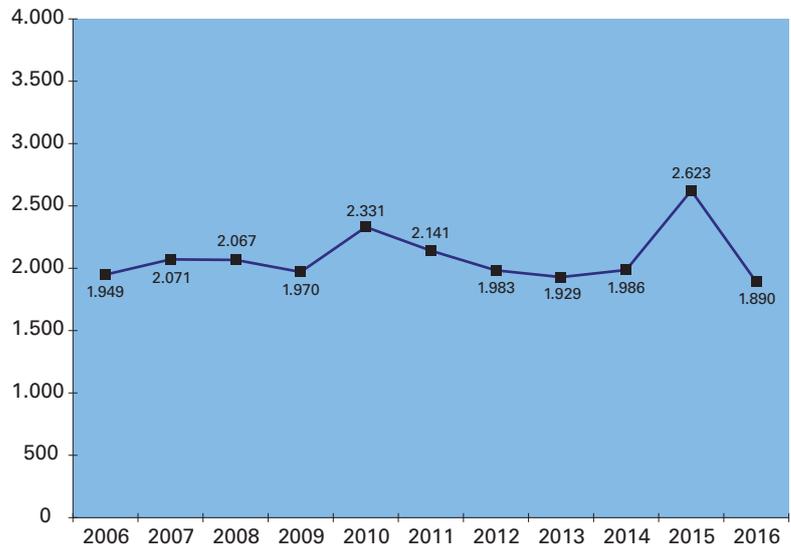
2.2.1 Vertragszahlen

42 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

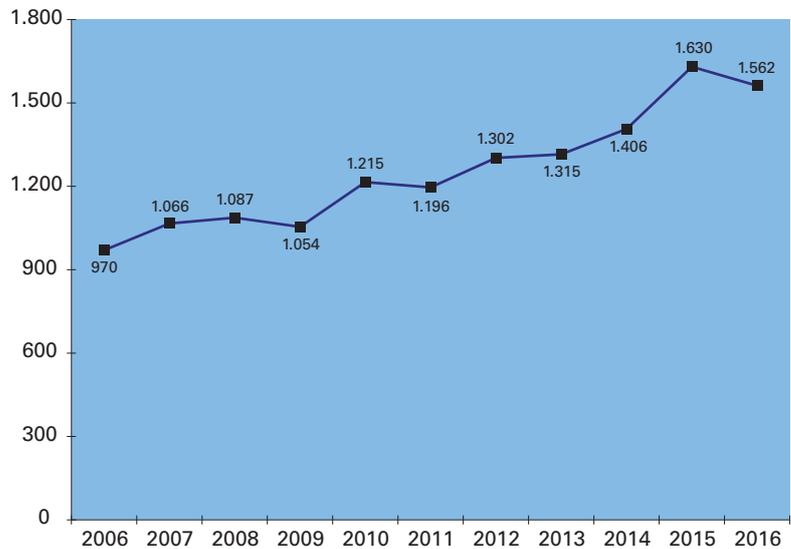
2 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser

	Vertragszahlen 2016 (2015 ± Prozent)	Flächenumsatz 2016 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2015 ± Prozent)	Geldumsatz 2016 [in Millionen Euro] (2015 ± Prozent)
Gesamt	3.109 (3.654 - 15%)	1.890,3 (2.622,9 - 28%)	1.562,0 (1.630,5 - 4%)
Mittelreihenhäuser	702 (728 - 4%)	167,8 (171,1 - 2%)	247,1 (213,4 + 16%)
Endreihenhäuser	354 (373 - 5%)	110,1 (125,3 - 12%)	130,0 (130,3 ± 0%)
Doppelhaushälften	579 (621 - 7%)	298,2 (312,9 - 5%)	239,3 (252,2 - 5%)
freistehende Einfamilienhäuser	1.124 (1.206 - 7%)	1.030,7 (1.102,3 - 6%)	703,0 (435,5 + 61%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	33 (37 - 11%)	29,6 (37,1 - 20%)	21,8 (25,3 - 14%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	186 (286 - 35%)	171,1 (368,8 - 54%)	120,0 (110,8 + 8%)
Sonstige	131 (403 - 67%)	82,8 (505,4 - 84%)	100,8 (163,0 - 38%)

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2016

2



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2016

Allermöhe	5
Alsterdorf	20
Altengamme	11
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	3
Altona-Nord	2
Bahrenfeld	51
Barmbek-Nord	4
Barmbek-Süd	3
Bergedorf	76
Bergstedt	43
Billbrook	-
Billstedt	123
Billwerder	3
Blankenese	67
Borgfelde	-
Bramfeld	86
Cranz	1
Curslack	7
Dulsberg	1
Duvenstedt	27
Eidelstedt	59
Eilbek	3
Eimsbüttel	3
Eißendorf	69
Eppendorf	9
Farmsen-Berne	54
Finkenwerder	35
Francop	2
Fuhlsbüttel	16
Groß Borstel	22
Groß Flottbek	31
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	1
Hammerbrook	-
Harburg	1
Harvestehude	12
Hausbruch	71
Heimfeld	34
Hoheluft-Ost	3
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	8
Hummelsbüttel	43
Iserbrook	32
Jenfeld	30
Kirchwerder	43
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	30
Langenhorn	164
Lemsahl-Mellingstedt	40
Lohbrügge	71
Lokstedt	37
Lurup	78
Marienthal	21
Marmstorf	38
Moorburg	1
Moorfleet	9
Neuallermöhe	34
Neuenfelde	9
Neuengamme	15
Neugraben-Fischbek	122
Neuland	5
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	103
Nienstedten	28

Ochsenwerder	8
Ohlsdorf	34
Osdorf	65
Othmarschen	33
Ottensen	2
Poppenbüttel	112
Rahlstedt	208
Reitbrook	-
Rissen	57
Rönneburg	11
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	8
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	113
Schnelsen	106
Sinstorf	36
Spadenland	-
Steilshoop	3
Steinwerder	-
Stellingen	20
Sternschanze	-
Sülldorf	50
Tatenberg	-
Tonndorf	18
Uhlenhorst	19
Veddel	-
Volkssdorf	95
Waltershof	-
Wandsbek	26
Wellingsbüttel	44
Wilhelmsburg	63
Wilstorf	25
Winterhude	6
Wohldorf-Ohlstedt	28
Hamburg gesamt	3.109

2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

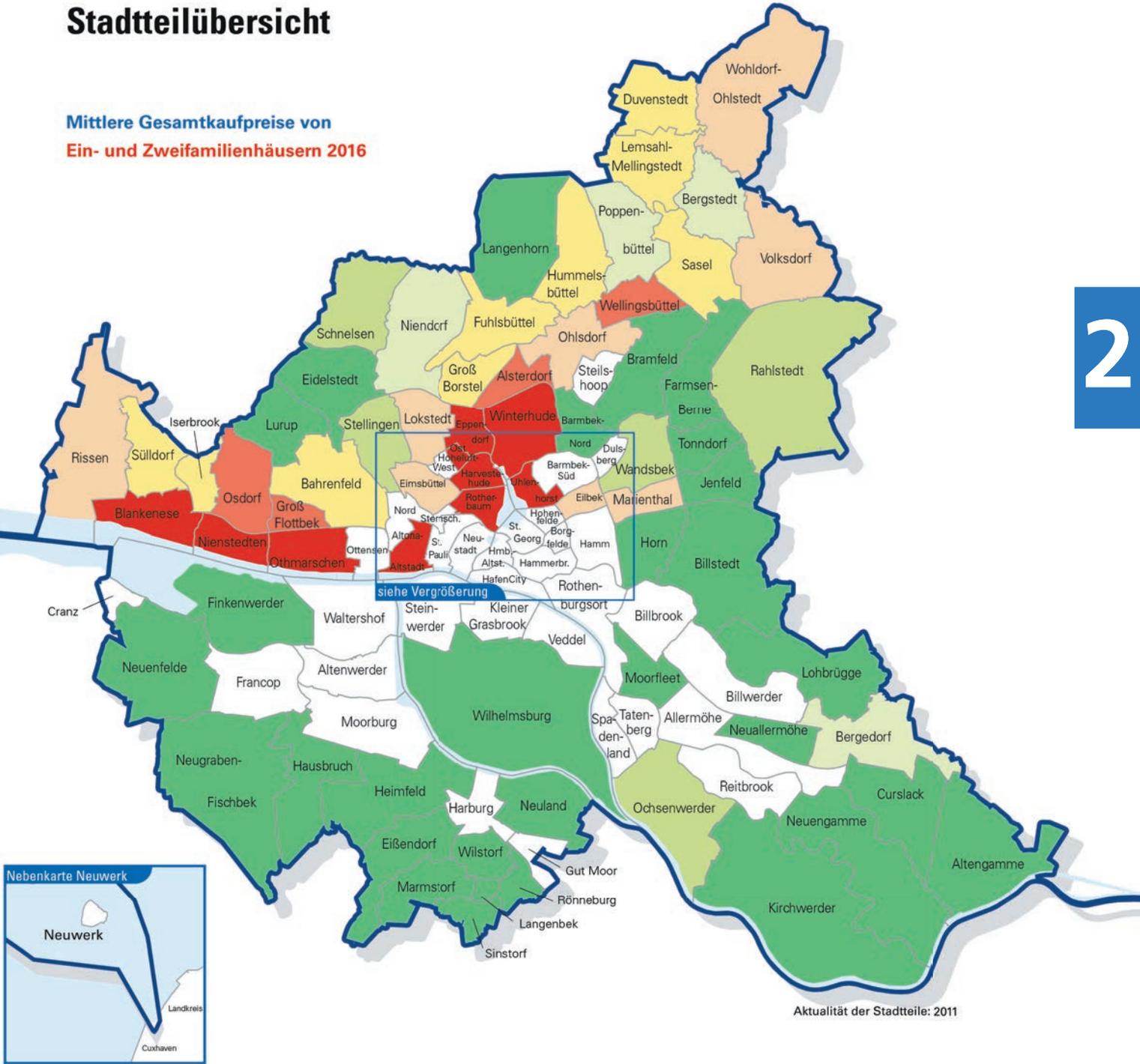
Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2015	2016	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	40.000	40.000	+6%
	Maximum	13.000.000	8.250.000	
	Mittelwert	514.000	545.000	
	Anzahl	2.315	2.182	
Mittelreihenhäuser	Minimum	95.000	80.000	+25%
	Maximum	1.159.000	1.750.000	
	Mittelwert	291.000	363.000	
	Anzahl	438	433	
Endreihenhäuser	Minimum	50.000	97.000	+16%
	Maximum	1.400.000	2.950.000	
	Mittelwert	348.000	403.000	
	Anzahl	214	202	
Doppelhaushälften	Minimum	40.000	40.000	+6%
	Maximum	4.400.000	4.200.000	
	Mittelwert	417.000	442.000	
	Anzahl	436	409	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	50.000	40.000	+3%
	Maximum	13.000.000	8.250.000	
	Mittelwert	631.000	653.000	
	Anzahl	943	885	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	200.000	195.000	+10%
	Maximum	2.846.000	1.250.000	
	Mittelwert	521.000	572.000	
	Anzahl	28	27	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	130.000	80.000	+33%
	Maximum	2.175.000	6.000.000	
	Mittelwert	474.000	631.000	
	Anzahl	151	141	

Stadtteilübersicht

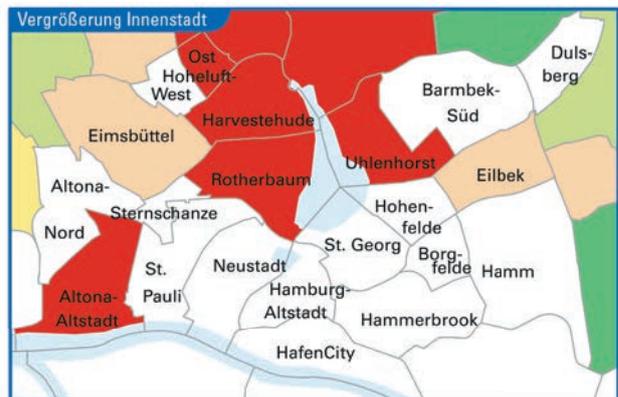
Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2016

2



Mittlere Gesamtkaufpreise [in 1000 €]

keine Kauffälle	
bis 382 (bis 70% des Hamburg-Mittels)	
über 382 bis 436 (70% - 80%)	
über 436 bis 491 (80% - 90%)	
über 491 bis 600 (90% - 110%)	
über 600 bis 818 (110% - 150%)	
über 818 bis 1090 (150% - 200%)	
über 1090 (über 200%)	



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2016
[in 1000 €]

Allermöhe	*
Alsterdorf	1.089
Altengamme	296
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	1.142
Altona-Nord	*
Bahrenfeld	511
Barmbek-Nord	380
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	445
Bergstedt	474
Billbrook	-
Billstedt	295
Billwerder	*
Blankenese	1.385
Borgfelde	-
Bramfeld	344
Cranz	*
Curslack	377
Dulsberg	-
Duvenstedt	577
Eidelstedt	341
Eilbek	627
Eimsbüttel	730
Eißendorf	322
Eppendorf	2.153
Farmsen-Berne	371
Finkenwerder	296
Francop	*
Fuhlsbüttel	590
Groß Borstel	544
Groß Flottbek	937
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	*
Hammerbrook	-
Harburg	*
Harvestehude	4.304
Hausbruch	335
Heimfeld	356
Hoheluft-Ost	1.581
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	323
Hummelsbüttel	541
Iserbrook	512
Jenfeld	360
Kirchwerder	380
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	234
Langenhorn	340
Lemsahl-Mellingstedt	591
Lohbrügge	347
Lokstedt	610
Lurup	361
Marienthal	606
Marmstorf	298
Moorburg	*
Moorfleet	254
Neuallermöhe	324
Neuenfelde	380
Neuengamme	363
Neugraben-Fischbek	290
Neuland	181
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	481
Nienstedten	1.139

Ochsenwerder	386
Ohlsdorf	701
Osdorf	873
Othmarschen	1.439
Ottensen	*
Poppenbüttel	437
Rahlstedt	401
Reitbrook	-
Rissen	742
Rönneburg	282
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	3.892
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	547
Schnelsen	387
Sinstorf	269
Spadenland	-
Steilshoop	*
Steinwerder	-
Stellingen	393
Sternschanze	-
Sülldorf	587
Tatenberg	-
Tonndorf	355
Uhlenhorst	1.319
Veddel	-
Volkssdorf	739
Waltershof	-
Wandsbek	417
Wellingsbüttel	928
Wilhelmsburg	272
Wilstorf	299
Winterhude	2.011
Wohldorf-Ohlstedt	780
Hamburg gesamt	545

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2016

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	900	2.289	2.222	1.695	5.256
	Maximum	3.330	3.456	6.590	9.667	16.500
	Mittelwert	2.241	2.776	3.766	5.232	9.109
	Anzahl	14	4	0	14	14
1920 bis 1939	Minimum	1.611	2.083	1.956	2.256	4.545
	Maximum	2.966	4.710	5.378	10.106	10.667
	Mittelwert	2.199	2.937	3.513	5.573	7.881
	Anzahl	10	39	39	50	12
1940 bis 1959	Minimum	870	926	1.531	2.058	5.333
	Maximum	2.580	3.889	5.620	11.000	10.223
	Mittelwert	2.022	2.601	3.802	5.336	7.827
	Anzahl	8	22	33	28	5
1960 bis 1979	Minimum	1.285	1.762	1.914	2.083	4.280
	Maximum	3.435	5.944	5.636	11.923	8.056
	Mittelwert	2.508	2.959	3.444	4.360	5.716
	Anzahl	8	50	51	34	5
1980 bis 1989	Minimum		2.179	1.543	3.729	6.250
	Maximum	*	3.796	6.341	7.359	7.441
	Mittelwert		3.001	3.751	4.488	6.781
	Anzahl	2	17	17	11	3
1990 bis 1999	Minimum		2.740	2.756	2.320	
	Maximum	*	3.860	5.000	6.250	*
	Mittelwert		3.351	3.913	4.607	
	Anzahl	2	10	15	14	2
2000 bis 2009	Minimum	2.649	2.875	2.862	3.542	
	Maximum	5.653	4.192	5.188	5.619	*
	Mittelwert	3.613	3.437	3.957	4.517	
	Anzahl	4	5	12	9	2
ab 2010	Minimum	2.655	2.905	2.960	3.823	
	Maximum	3.776	4.320	6.000	7.526	*
	Mittelwert	3.287	3.660	4.222	5.812	
	Anzahl	14	3	12	7	0

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2016

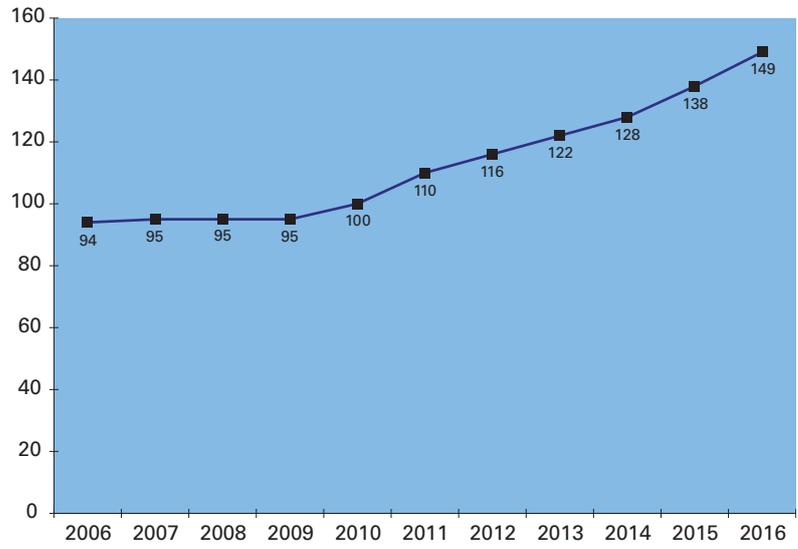
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum					7.120
	Maximum	*	*	*	*	10.593
	Mittelwert					9.336
	Anzahl	0	0	0	0	3
1920 bis 1939	Minimum			1.628	2.655	
	Maximum	*	*	4.187	7.612	*
	Mittelwert			2.627	4.412	
	Anzahl	0	0	5	14	0
1940 bis 1959	Minimum	1.237	911	1.111	2.391	3.368
	Maximum	2.348	3.315	4.077	5.278	5.833
	Mittelwert	1.907	2.405	2.528	3.733	4.386
	Anzahl	7	25	21	17	3
1960 bis 1979	Minimum	1.295	1.384	1.438	1.970	
	Maximum	2.522	3.600	5.120	4.308	*
	Mittelwert	2.064	2.682	2.874	3.140	
	Anzahl	10	25	40	15	1
1980 bis 1989	Minimum	2.208	2.050	2.080		
	Maximum	2.775	2.869	4.051	*	*
	Mittelwert	2.409	2.450	2.877		
	Anzahl	4	9	4	0	0
1990 bis 1999	Minimum		1.865			
	Maximum	*	3.672	*	*	*
	Mittelwert		2.610			
	Anzahl	2	8	1	2	0
2000 bis 2009	Minimum		2.310	2.763	2.962	
	Maximum	*	3.388	3.809	4.673	*
	Mittelwert		2.837	3.231	3.901	
	Anzahl	1	15	10	4	2
ab 2010	Minimum	2.096	2.310	2.867	3.614	
	Maximum	2.556	3.608	4.519	6.547	*
	Mittelwert	2.333	2.761	3.312	5.193	
	Anzahl	12	12	24	39	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

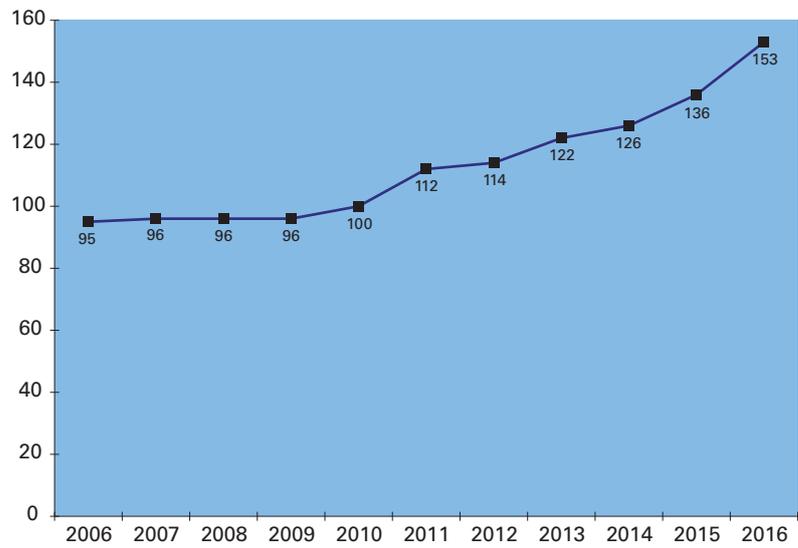
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.6 Indexreihen

Preisindex für freistehende Einfamilienhäuser (Jahresmittel 2010 = 100)



Preisindex für Reihenhäuser (Jahresmittel 2010 = 100)



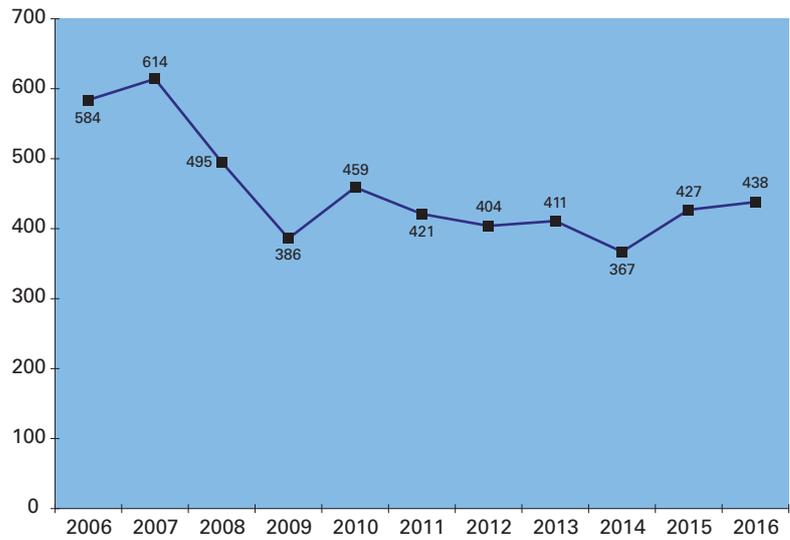
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.3 Mehrfamilienhäuser

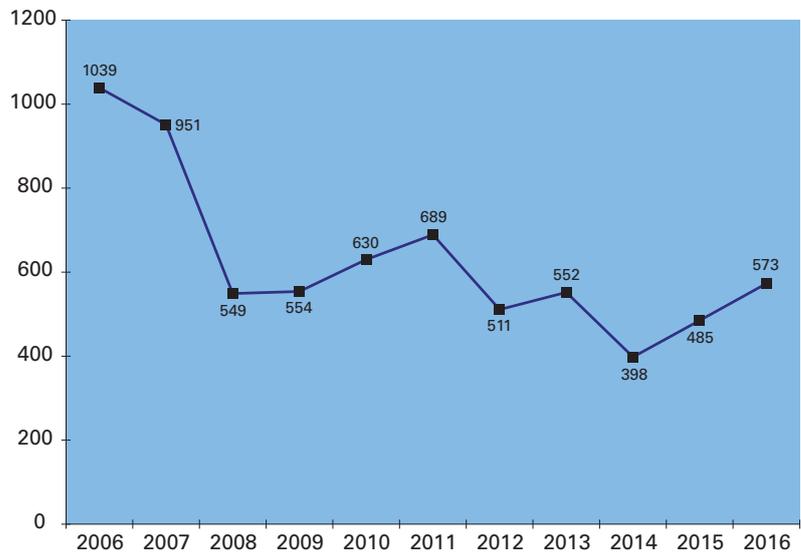
2.3.1 Vertragszahlen

46 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

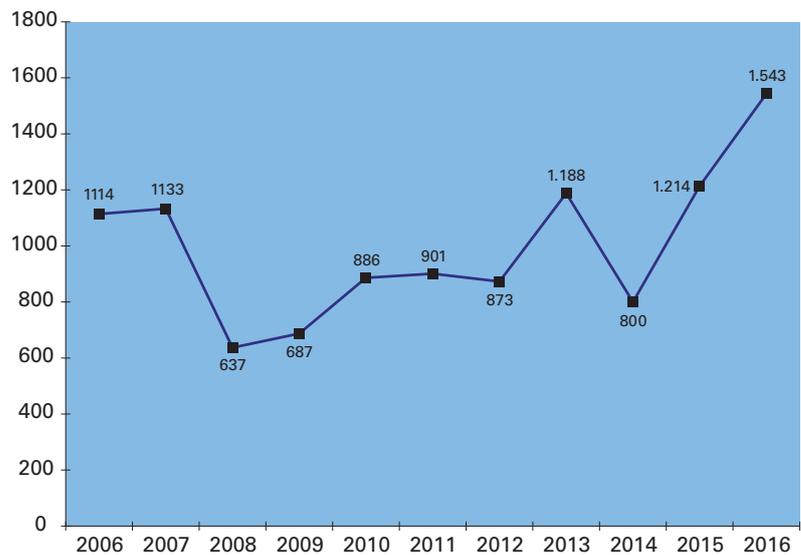
1 Objekt wurde von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



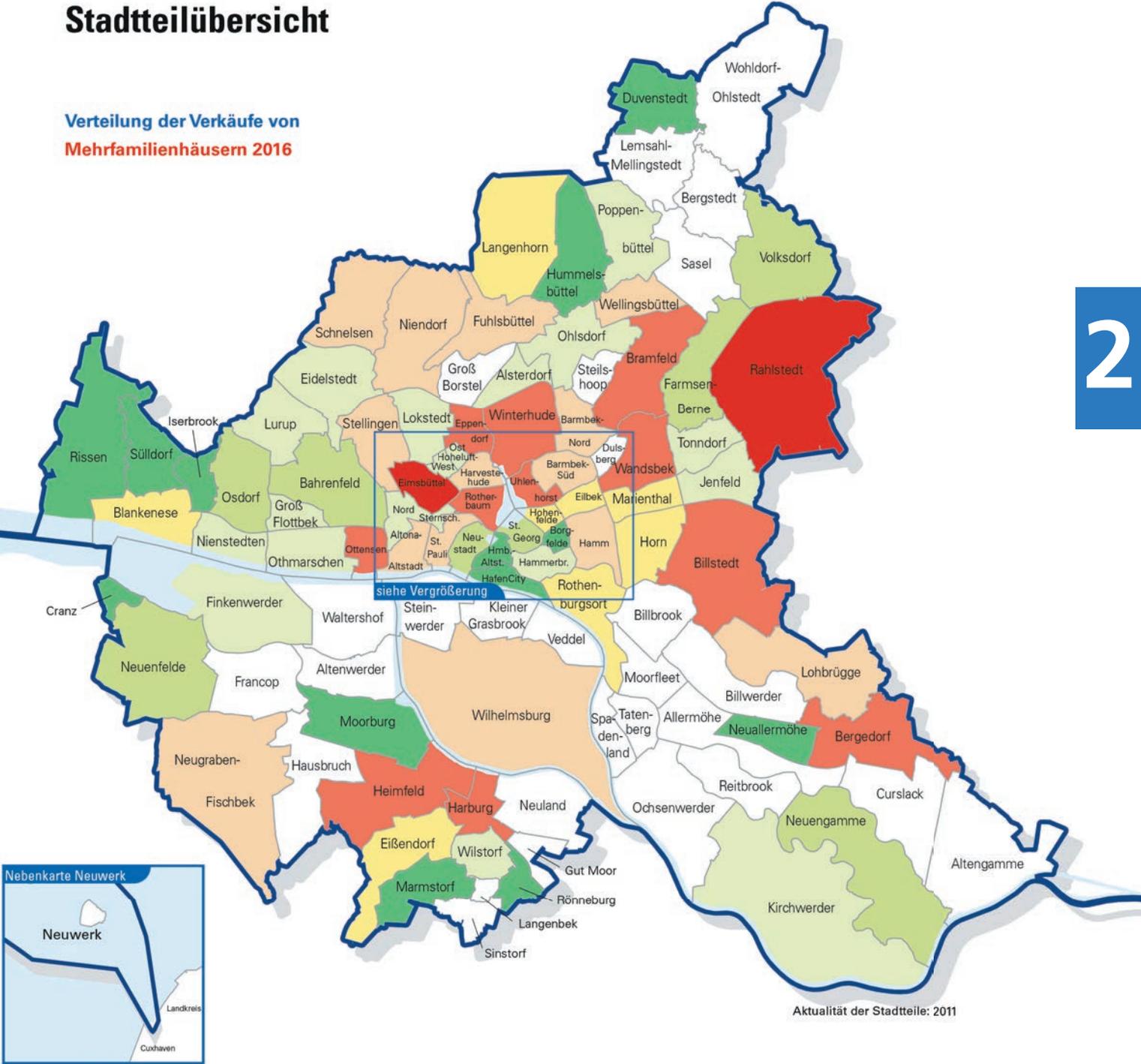
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2016

2



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2016

Allermöhe	-
Alsterdorf	4
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	8
Altona-Nord	4
Bahrenfeld	2
Barmbek-Nord	8
Barmbek-Süd	7
Bergedorf	14
Bergstedt	-
Billbrook	-
Billstedt	10
Billwerder	-
Blankenese	6
Borgfelde	1
Bramfeld	14
Cranz	1
Curslack	-
Dulsberg	-
Duvenstedt	1
Eidelstedt	3
Eilbek	6
Eimsbüttel	25
Eißendorf	6
Eppendorf	11
Farmsen-Berne	2
Finkenwerder	3
Francop	-
Fuhlsbüttel	7
Groß Borstel	-
Groß Flottbek	4
Gut Moor	-
HafenCity	1

Hamburg-Altstadt	1
Hamm	7
Hammerbrook	4
Harburg	19
Harvestehude	8
Hausbruch	-
Heimfeld	13
Hoheluft-Ost	3
Hoheluft-West	4
Hohenfelde	6
Horn	5
Hummelsbüttel	1
Iserbrook	1
Jenfeld	3
Kirchwerder	3
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	5
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	8
Lokstedt	4
Lurup	4
Marienthal	5
Marmstorf	1
Moorburg	1
Moorfleet	-
Neuallermöhe	1
Neuenfelde	2
Neuengamme	2
Neugraben-Fischbek	8
Neuland	-
Neustadt	2
Neuwerk	-
Niendorf	9
Nienstedten	4

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	4
Osdorf	2
Othmarschen	4
Ottensen	13
Poppenbüttel	3
Rahlstedt	20
Reitbrook	-
Rissen	1
Rönneburg	1
Rothenburgsort	5
Rotherbaum	16
St. Georg	2
St. Pauli	8
Sasel	-
Schnelsen	7
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	8
Sternschanze	3
Sülldorf	1
Tatenberg	-
Tonndorf	4
Uhlenhorst	11
Veddel	-
Volkssdorf	2
Waltershof	-
Wandsbek	13
Wellingsbüttel	7
Wilhelmsburg	7
Wilstorf	4
Winterhude	10
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	438

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	
2016	mit Sozial- bindung	Minimum					1.769	
		Maximum	*	*	*	*	3.499	
		Mittelwert					2.554	
		Anzahl	2	2	1	1	0	6
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	458	750	1.261	1.216	1.341	458
		Maximum	3.808	3.301	4.356	6.588	7.463	7.463
		Mittelwert	1.836	1.830	2.450	3.260	4.089	2.532
		Anzahl	32	39	35	36	17	159
	mit Teilungs- absicht	Minimum		1.798	1.835	1.644	5.532	1.357
		Maximum	*	2.402	3.573	6.184	6.290	6.290
		Mittelwert		2.125	2.569	4.076	5.991	3.279
		Anzahl	1	4	9	6	3	23
	alle	Minimum	458	750	1.261	1.216	1.341	458
		Maximum	3.808	3.301	4.356	6.588	7.463	7.463
		Mittelwert	1.861	1.861	2.479	3.378	4.375	2.624
		Anzahl	35	45	45	43	20	188

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2016

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	458	1.081	1.261	1.216	1.910
	Maximum	2.551	1.937	3.573	6.000	6.685
	Mittelwert	1.560	1.510	2.162	3.290	4.578
	Anzahl	10	6	6	16	7
1920 bis 1939	Minimum		1.428		2.364	2.562
	Maximum	*	2.005	*	3.762	5.300
	Mittelwert		1.798		2.919	3.903
	Anzahl	1	5	2	4	3
1940 bis 1959	Minimum	1.275	750	1.594	1.916	2.159
	Maximum	1.662	2.404	2.292	5.169	6.290
	Mittelwert	1.505	1.847	1.956	3.560	4.505
	Anzahl	3	4	8	4	3
1960 bis 1979	Minimum	1.763	1.125	1.637	2.283	
	Maximum	2.041	2.142	2.955	3.439	*
	Mittelwert	1.863	1.703	2.223	2.830	
	Anzahl	3	8	16	10	1
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	0	0	0
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	1	2	1	1	0
2000 bis 2009	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	2	0	0
ab 2010	Minimum		3.216	3.956	4.380	
	Maximum	*	3.301	4.355	6.588	*
	Mittelwert		3.259	4.208	5.509	
	Anzahl	2	3	4	4	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2016	mit Sozial- bindung	Minimum					14,4	
		Maximum	*	*	*	*	38,7	
		Mittelwert					25,6	
		Anzahl	2	2	0	1	0	5
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	12,8	10,0	15,3	14,6	14,7	10,0
		Maximum	26,4	30,5	29,2	46,5	48,3	48,3
		Mittelwert	18,6	18,8	22,0	27,7	31,0	22,7
		Anzahl	25	34	33	32	11	135
	mit Teilungs- absicht	Minimum		19,9	19,1	15,1	31,9	15,1
		Maximum	*	24,8	29,7	28,0	35,8	35,8
		Mittelwert		22,2	22,8	21,6	34,2	24,2
		Anzahl	1	4	7	4	3	19
	alle	Minimum	12,8	10,0	15,3	14,6	14,7	10,0
		Maximum	38,7	30,5	29,7	46,5	48,3	48,3
		Mittelwert	19,8	19,0	22,2	27,1	31,7	22,9
		Anzahl	28	40	40	37	14	159

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2016

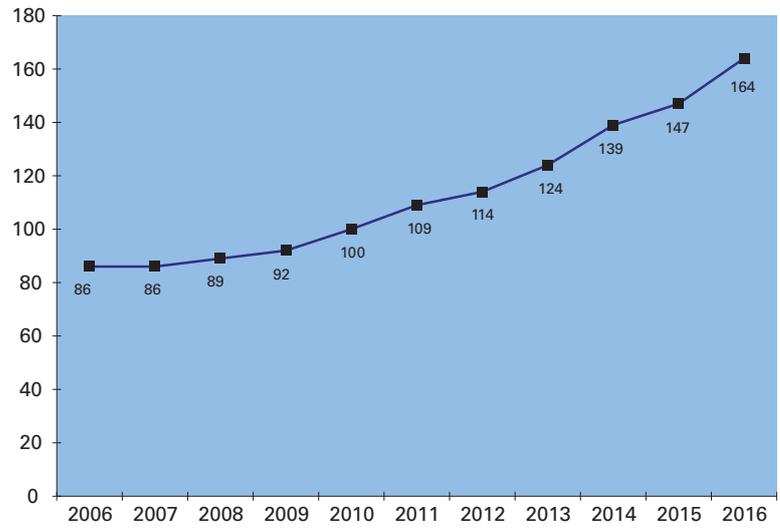
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	12,8	10,0	15,3	14,6	19,5
	Maximum	26,4	21,1	24,6	46,5	48,3
	Mittelwert	17,9	14,6	19,5	28,1	32,9
	Anzahl	8	6	5	15	32,9
1920 bis 1939	Minimum		15,2		24,1	
	Maximum	*	23,3	*	32,9	*
	Mittelwert		19,5		27,2	
	Anzahl	1	4	1	3	1
1940 bis 1959	Minimum	16,9	16,4	18,4		24,3
	Maximum	20,5	24,9	26,5	*	37,9
	Mittelwert	18,8	21,8	21,2		32,7
	Anzahl	3	4	8	2	3
1960 bis 1979	Minimum	15,2	13,1	17,7	20,1	
	Maximum	22,2	24,3	29,7	38,1	*
	Mittelwert	19,1	19,8	23,1	26,5	
	Anzahl	3	7	15	9	1
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	0	0	0
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	1	2	1	1	0
2000 bis 2009	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	2	0	0
ab 2010	Minimum				18,7	
	Maximum	*	*	*	34,3	*
	Mittelwert				25,8	
	Anzahl	0	1	2	3	0

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihe

**Preisindex für
Mehrfamilien-
häuser
(Jahresmittel
2010 = 100)**



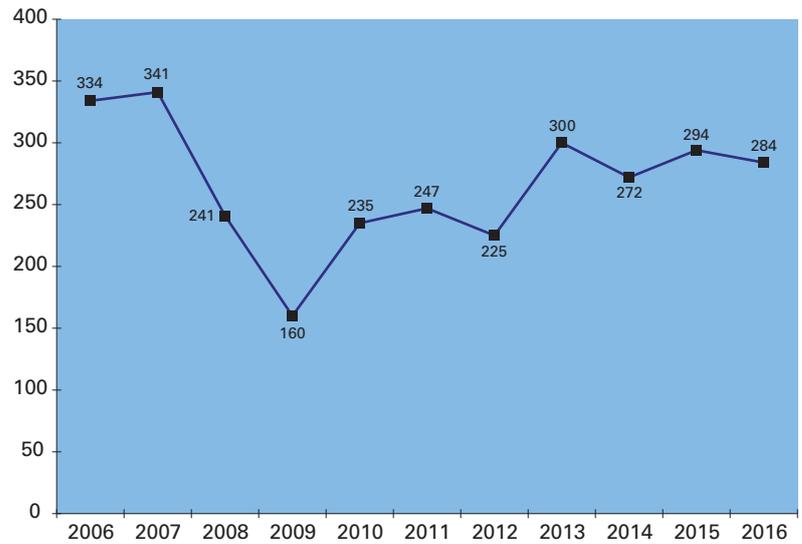
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.4 Büro- und Geschäftshäuser

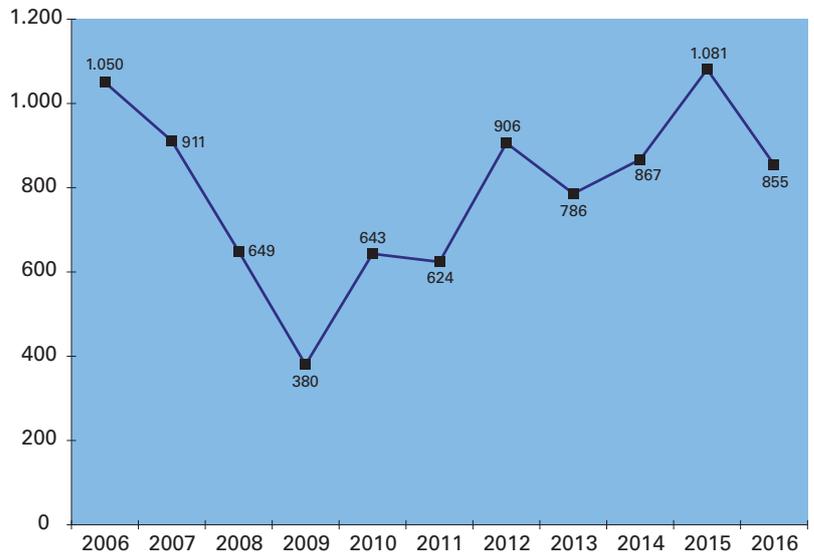
2.4.1 Vertragszahlen

28 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

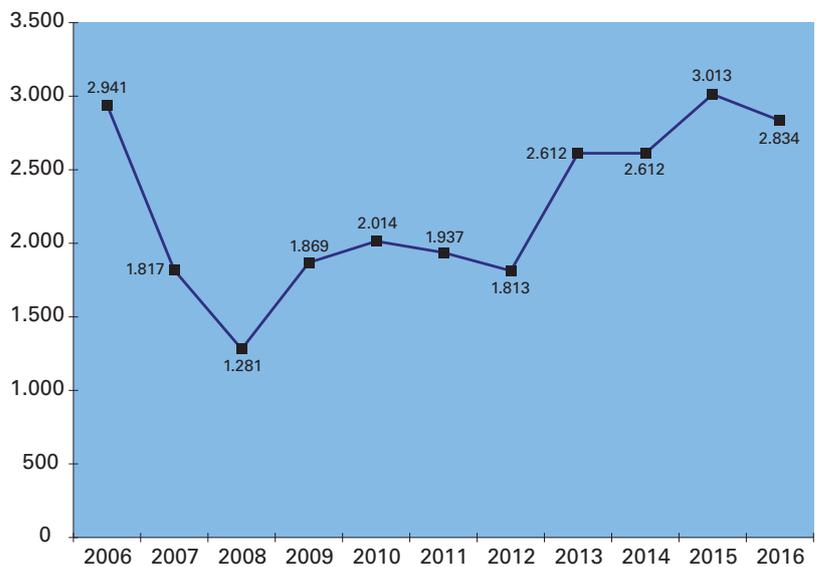
Es wurden keine Objekte von der FHH verkauft.



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2016

2



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2016

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

Hamburg-Altstadt	11
Hamm	7
Hammerbrook	15
Harburg	14
Harvestehude	1
Hausbruch	2
Heimfeld	5
Hoheluft-Ost	4
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	2
Horn	-
Hummelsbüttel	3
Iserbrook	-
Jenfeld	2
Kirchwerder	2
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	8
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	11
Lokstedt	2
Lurup	4
Marienthal	5
Marmstorf	2
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	1
Neuenfelde	1
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	3
Neuland	1
Neustadt	11
Neuwerk	-
Niendorf	3
Nienstedten	-

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	1
Osdorf	1
Othmarschen	1
Ottensen	8
Poppenbüttel	1
Rahlstedt	9
Reitbrook	-
Rissen	2
Rönneburg	-
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	6
St. Georg	2
St. Pauli	5
Sasel	4
Schnelsen	4
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	2
Steinwerder	-
Stellingen	3
Sternschanze	1
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	4
Uhlenhorst	2
Veddel	-
Volkisdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	6
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	4
Wilstorf	5
Winterhude	8
Wohldorf-Ohlstedt	2
Hamburg gesamt	284

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 2016

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	1.519	1.013	543	543
	Maximum	25.198	10.899	9.433	25.198
	Mittelwert	7.145	3.295	2.147	2.508
	Anzahl	7	13	118	138
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			666	666
	Maximum	*	*	3.673	3.673
	Mittelwert			2.090	2.090
	Anzahl	0	0	11	11
Bürohäuser	Minimum	1.519	1.810	543	543
	Maximum	25.198	10.899	8.013	25.198
	Mittelwert	9.491	4.153	2.676	3.585
	Anzahl	3	4	22	29
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		1.013	727	727
	Maximum	*	2.120	2.479	9.318
	Mittelwert		1.642	1.552	2.379
	Anzahl	2	3	10	15
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		1.591	565	565
	Maximum	*	4.629	9.433	9.433
	Mittelwert		3.509	2.089	2.188
	Anzahl	2	4	73	79
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				876
	Maximum	*	*	*	4.853
	Mittelwert				2.692
	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

2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2016

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	18,9	7,0	5,0	5,0
	Maximum	28,4	22,2	32,1	32,1
	Mittelwert	23,8	14,3	16,5	16,8
	Anzahl	6	8	87	101
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			12,6	12,6
	Maximum	*	*	20,0	20,0
	Mittelwert			16,6	16,6
	Anzahl	0	0	7	7
Bürohäuser	Minimum		12,2	11,2	11,2
	Maximum	*	15,4	27,3	27,3
	Mittelwert		13,8	16,5	16,7
	Anzahl	1	3	17	21
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		12,7	6,4	6,4
	Maximum	*	16,1	17,7	24,3
	Mittelwert		14,5	13,3	14,9
	Anzahl	2	3	10	15
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			5,0	5,0
	Maximum	*	*	32,1	32,1
	Mittelwert			17,1	17,3
	Anzahl	2	2	53	57
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	1	0	1

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

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

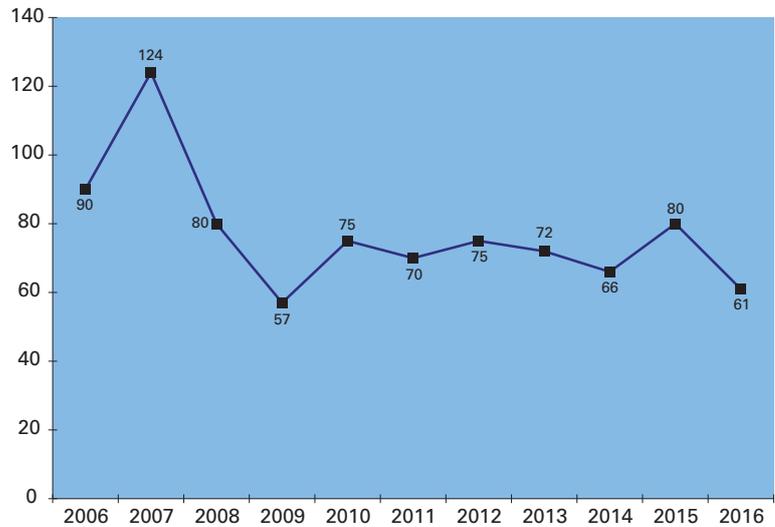
2.5 Produktions- und Logistikgebäude

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.

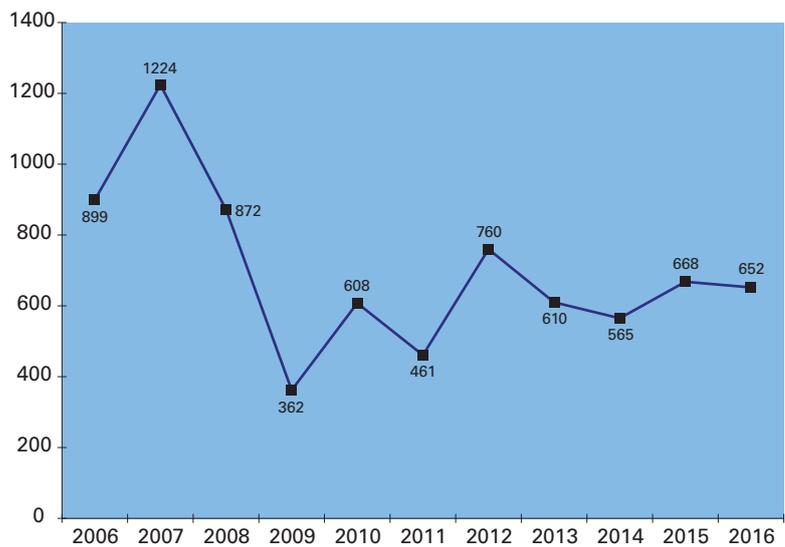
2.5.1 Vertragszahlen

15 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

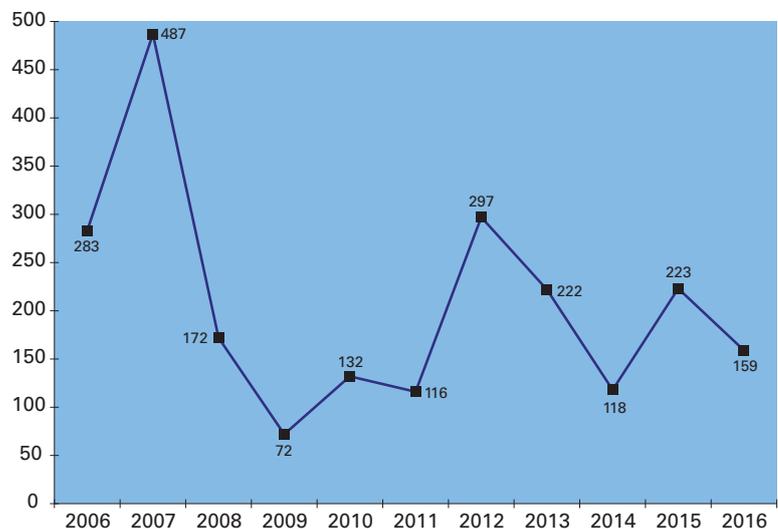
1 Objekt wurde von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



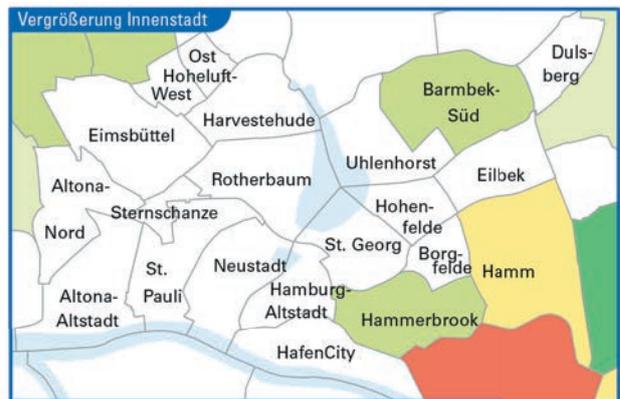
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Produktions- und Logistikgebäuden 2016

2



Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2016

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

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

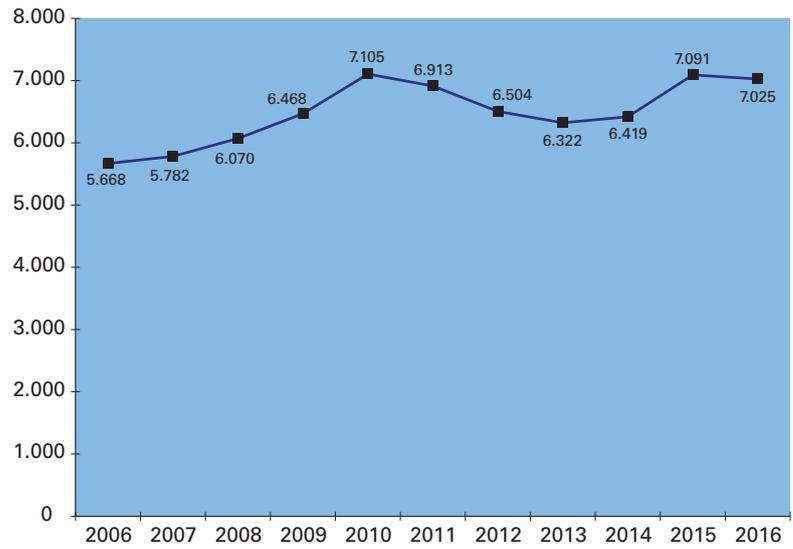
Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	-
Othmarschen	-
Ottensen	-
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	2
Reitbrook	1
Rissen	-
Rönneburg	-
Rothenburgsort	6
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	-
Schnelsen	1
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	2
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	1
Uhlenhorst	-
Veddel	1
Volksdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	3
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	5
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	61



3 Der Eigentumswohnungsmarkt

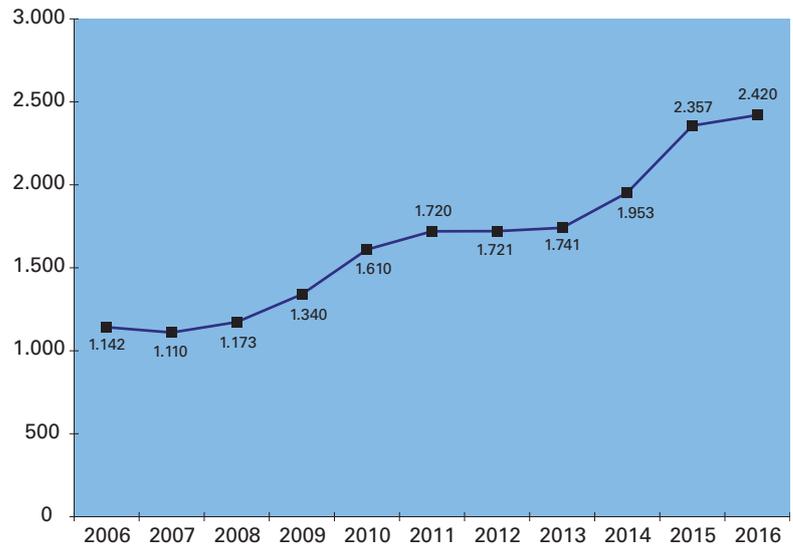
3.1 Vertragszahlen

42 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden keine Eigentumswohnungen von der FHH verkauft.



3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

Bis 2014 wurde der Geldumsatz aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.
Ab 2015 wurden alle Kauffälle erfasst.



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2016



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 2016

Allermöhe	-
Alsterdorf	114
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	81
Altona-Nord	312
Bahrenfeld	101
Barmbek-Nord	200
Barmbek-Süd	291
Bergedorf	223
Bergstedt	12
Billbrook	-
Billstedt	91
Billwerder	-
Blankenese	77
Borgfelde	18
Bramfeld	137
Cranz	2
Curslack	2
Dulsberg	37
Duvenstedt	18
Eidelstedt	140
Eilbek	112
Eimsbüttel	303
Eißendorf	56
Eppendorf	201
Farmsen-Berne	62
Finkenwerder	2
Francop	-
Fuhlsbüttel	45
Groß Borstel	37
Groß Flottbek	57
Gut Moor	-
HafenCity	119

Hamburg-Altstadt	2
Hamm	66
Hammerbrook	149
Harburg	130
Harvestehude	113
Hausbruch	10
Heimfeld	41
Hoheluft-Ost	104
Hoheluft-West	65
Hohenfelde	59
Horn	59
Hummelsbüttel	65
Iserbrook	34
Jenfeld	62
Kirchwerder	2
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	11
Langenhorn	211
Lemsahl-Mellingstedt	2
Lohbrügge	97
Lokstedt	131
Lurup	61
Marienthal	73
Marmstorf	15
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	6
Neuenfelde	-
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	71
Neuland	-
Neustadt	50
Neuwerk	-
Niendorf	190
Nienstedten	26

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	45
Osdorf	90
Othmarschen	88
Ottensen	148
Poppenbüttel	81
Rahlstedt	224
Reitbrook	-
Rissen	69
Rönneburg	3
Rothenburgsort	29
Rotherbaum	94
St. Georg	52
St. Pauli	33
Sasel	42
Schnelsen	105
Sinstorf	25
Spadenland	-
Steilshoop	35
Steinwerder	-
Stellingen	134
Sternschanze	12
Sülldorf	35
Tatenberg	-
Tonndorf	97
Uhlenhorst	122
Veddel	-
Volksdorf	52
Waltershof	-
Wandsbek	153
Wellingsbüttel	80
Wilhelmsburg	36
Wilstorf	22
Winterhude	351
Wohldorf-Ohlstedt	11
Hamburg gesamt	7.025

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
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	345.000	42	82	3.828	4.561
2016	366.000	41	80	4.185	4.086

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
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
2016	281.000	386.000

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 2016

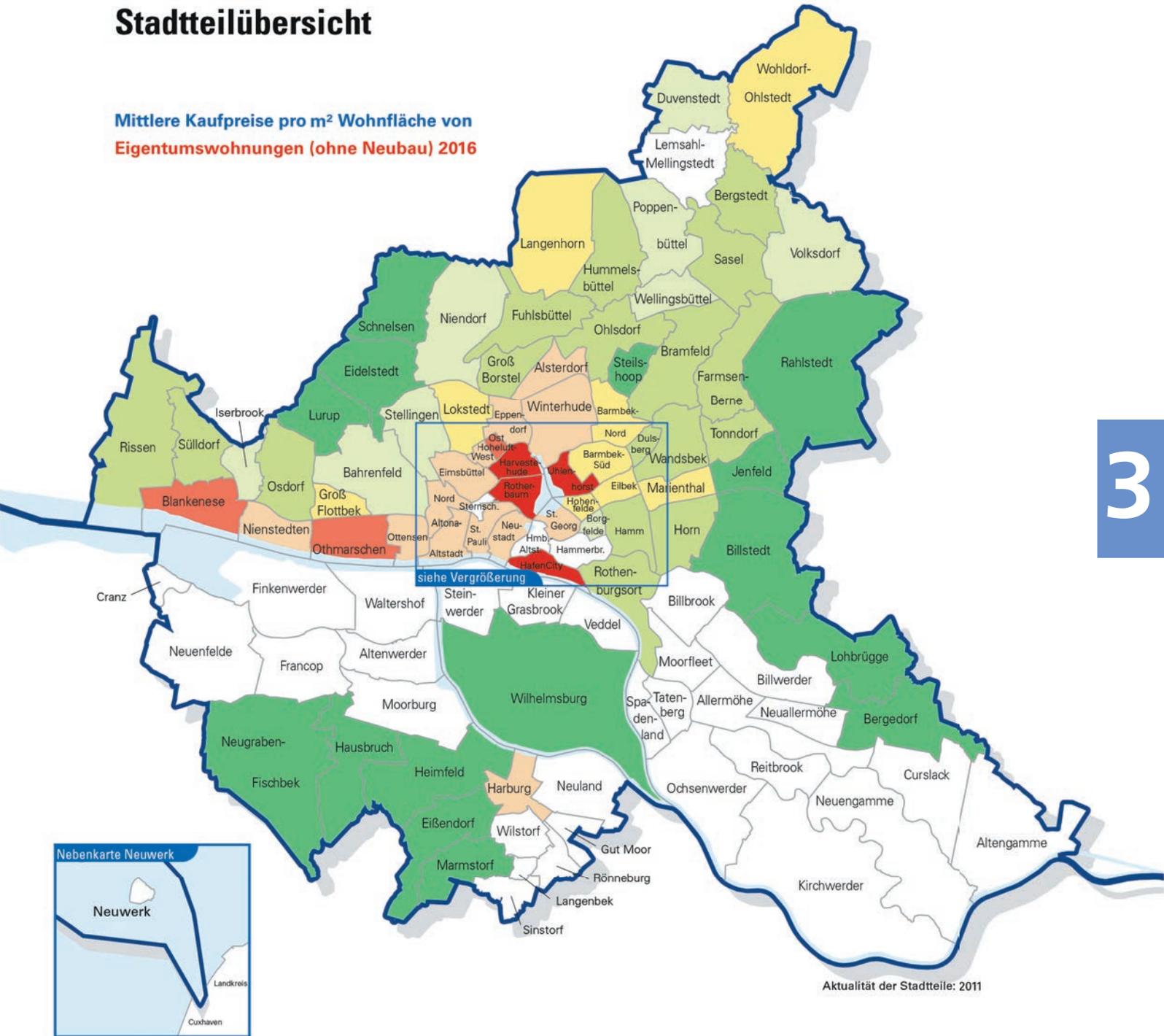
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.610	1.106	2.470	1.628	2.097
	Maximum	2.381	3.860	4.645	8.844	13.967
	Mittelwert	1.814	2.471	3.439	4.608	6.200
	Anzahl	5	15	24	235	145
1920 bis 1939	Minimum		1.817	2.281	1.667	1.631
	Maximum	*	4.609	5.833	5.962	9.735
	Mittelwert		2.844	4.216	3.960	5.397
	Anzahl	2	10	83	57	17
1940 bis 1959	Minimum	1.354	1.286	1.215	1.837	2.351
	Maximum	2.614	3.953	5.638	7.133	10.350
	Mittelwert	1.953	2.495	3.494	4.223	5.598
	Anzahl	9	42	84	85	40
1960 bis 1979	Minimum	1.426	1.250	1.508	1.491	2.045
	Maximum	4.218	4.158	4.772	5.613	9.744
	Mittelwert	2.244	2.425	2.724	3.518	5.010
	Anzahl	39	141	223	146	50
1980 bis 1989	Minimum	1.026	1.696	2.109	2.344	2.283
	Maximum	2.473	3.412	4.415	6.500	10.108
	Mittelwert	2.063	2.517	2.947	3.854	5.045
	Anzahl	10	40	66	58	21
1990 bis 1999	Minimum	1.606	1.724	1.498	2.500	4.333
	Maximum	3.344	4.812	4.400	6.771	14.907
	Mittelwert	2.475	2.962	3.145	4.137	6.865
	Anzahl	19	40	48	36	25
2000 bis 2009	Minimum	2.857	2.096	2.547	3.404	4.786
	Maximum	3.091	4.400	5.117	6.693	15.760
	Mittelwert	2.983	3.210	3.627	4.813	7.154
	Anzahl	3	15	34	37	29
ab 2010	Minimum	2.274	2.596	2.166	2.419	3.213
	Maximum	5.048	6.098	6.623	9.709	23.437
	Mittelwert	3.643	4.188	4.391	5.640	8.455
	Anzahl	137	308	444	345	174

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche von
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2016



3

Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche
[in Euro / Quadratmeter]

	keine Kauffälle
	bis 2631 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 2631 bis 3006 (70% - 80%)
	über 3006 bis 3382 (80% - 90%)
	über 3382 bis 4134 (90% - 110%)
	über 4134 bis 4885 (110% - 130%)
	über 4885 bis 5637 (130% - 150%)
	über 5637 (über 150%)



Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2016
[in Euro / Quadratmeter]

Allermöhe	-
Alsterdorf	4.222
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	4.299
Altona-Nord	4.220
Bahrenfeld	3.363
Barmbek-Nord	3.555
Barmbek-Süd	3.786
Bergedorf	2.517
Bergstedt	2.844
Billbrook	-
Billstedt	1.966
Billwerder	-
Blankenese	4.971
Borgfelde	3.252
Bramfeld	2.698
Cranz	*
Curslack	*
Dulsberg	2.967
Duvenstedt	3.103
Eidelstedt	2.469
Eilbek	3.583
Eimsbüttel	4.415
Eißendorf	2.198
Eppendorf	4.811
Farmsen-Berne	2.682
Finkenwerder	-
Francop	-
Fuhlsbüttel	2.792
Groß Borstel	2.917
Groß Flottbek	4.077
Gut Moor	-
HafenCity	8.637

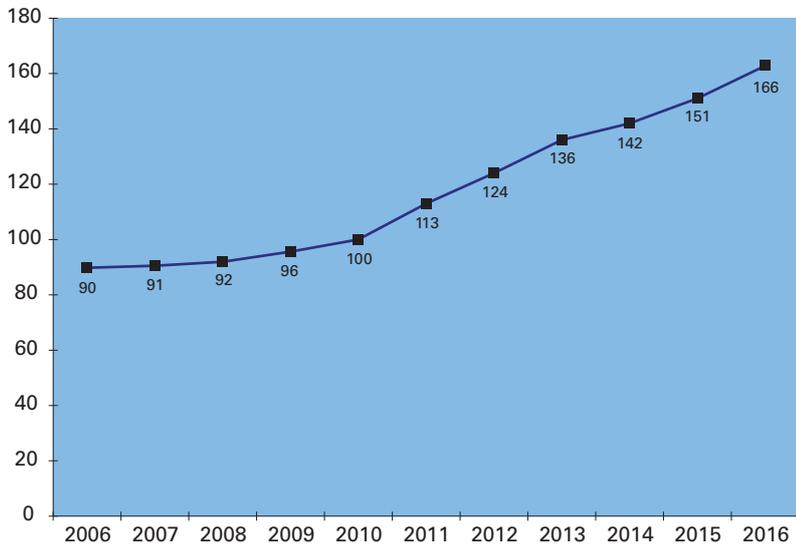
Hamburg-Altstadt	*
Hamm	2.695
Hammerbrook	*
Harburg	4.507
Harvestehude	7.687
Hausbruch	2.274
Heimfeld	2.424
Hoheluft-Ost	5.355
Hoheluft-West	4.223
Hohenfelde	3.894
Horn	2.638
Hummelsbüttel	2.890
Iserbrook	3.015
Jenfeld	2.181
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	*
Langenhorn	3.715
Lemsahl-Mellingstedt	*
Lohbrügge	2.162
Lokstedt	3.734
Lurup	2.497
Marienthal	3.585
Marmstorf	1.756
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	*
Neuenfelde	-
Neuengamme	*
Neugraben-Fischbek	1.860
Neuland	-
Neustadt	4.678
Neuwerk	-
Niendorf	3.134
Nienstedten	4.610

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	2.956
Osdorf	2.664
Othmarschen	4.984
Ottensen	4.856
Poppenbüttel	3.255
Rahlstedt	2.621
Reitbrook	-
Rissen	2.973
Rönneburg	*
Rothenburgsort	2.856
Rotherbaum	6.253
St. Georg	4.878
St. Pauli	4.317
Sasel	2.875
Schnelsen	2.425
Sinstorf	*
Spadenland	-
Steilshoop	2.190
Steinwerder	-
Stellingen	3.180
Sternschanze	*
Sülldorf	2.834
Tatenberg	-
Tonndorf	2.684
Uhlenhorst	5.779
Veddel	-
Volkisdorf	3.263
Waltershof	-
Wandsbek	2.637
Wellingsbüttel	3.310
Wilhelmsburg	2.218
Wilstorf	*
Winterhude	4.874
Wohldorf-Ohlstedt	3.530
Hamburg gesamt	3.758

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

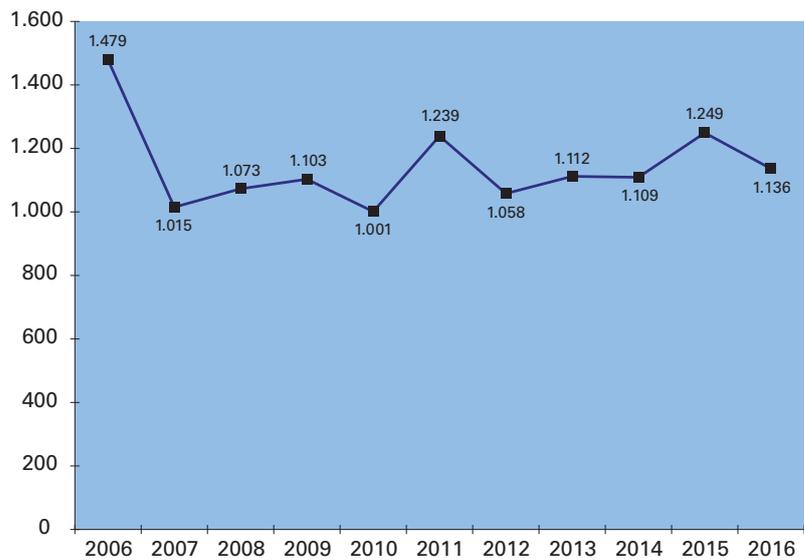
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

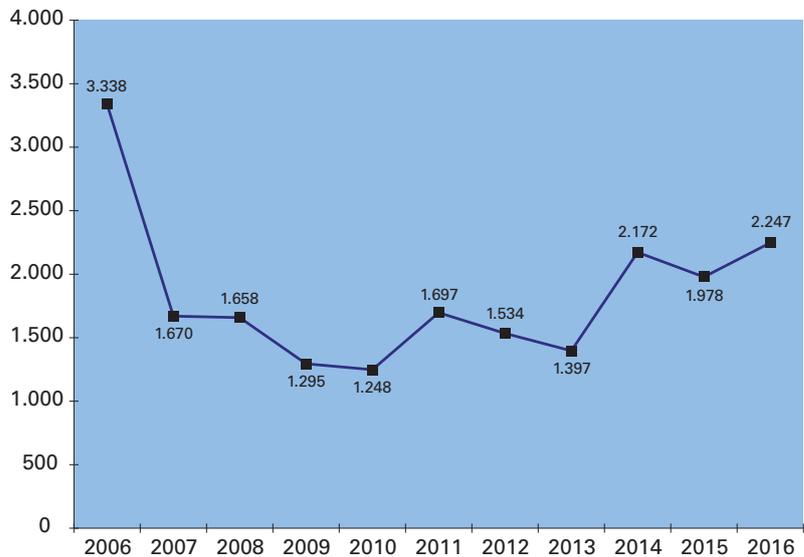
4.1.1 Vertragszahlen

Von den 1136 Verkäufen von unbebauten Bauflächen wurden 31 % von Maklern vermittelt.

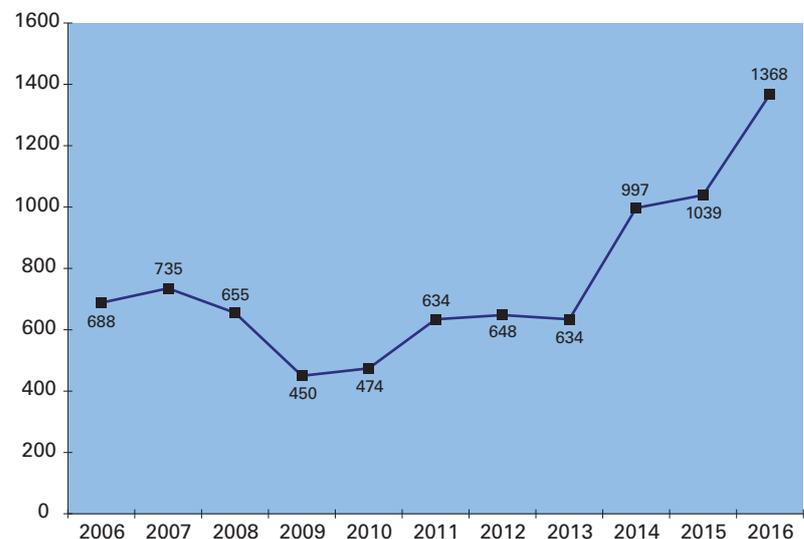
171 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2016

	Vertragszahlen 2016 (2015 ± %)	Flächenumsatz 2016 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2015 ± %)	Geldumsatz 2016 [in Millionen Euro] (2015 ± %)
Gesamt	1.136 (1.249 - 9%)	2.247,0 (1.978,0 + 14%)	1.368,3 (1.038,5 + 32%)
Bauerwartungsland	6 (8 - 25%)	182,0 (266,8 - 32%)	5,3 (2,2 + 141%)
Rohbauland	9 (1 + 800%)	107,8 (47,4 + 127%)	158,3 (5,3 + 2.887%)
unselbstständiges / ungeteiltes Bauland	164 (174 - 6%)	359,5 (299,5 + 20%)	152,1 (142,3 + 7%)
selbstständiges Bauland	856 (931 - 8%)	1.410,7 (1.258,7 + 12%)	993,1 (831,6 + 19%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	85 (125 - 32%)	81,6 (88,3 - 8%)	19,3 (37,5 - 49%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	16 (10 + 60%)	105,2 (16,8 + 526%)	40,0 (19,6 + 104%)

4

Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2015

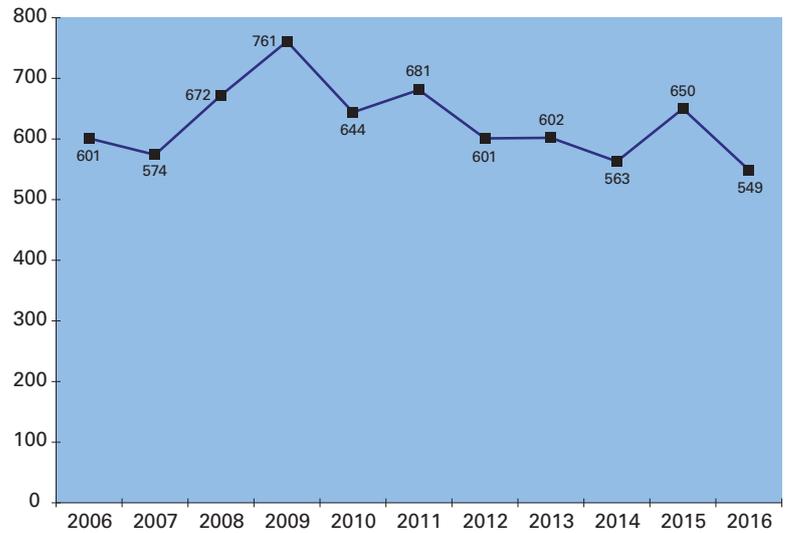
	Vertragszahlen 2016 (2015 ± %)	Flächenumsatz 2016 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2015 ± %)	Geldumsatz 2016 [in Millionen Euro] (2015 ± %)
Gesamt	856 (931 - 8%)	1.410,7 (1.258,7 + 12%)	993,1 (831,6 + 19%)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	549 (650 - 16%)	346,4 (425,1 - 19%)	157,1 (188,1 - 16%)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	232 (206 + 13%)	819,4 (423,3 + 94%)	631,3 (375,1 + 68%)
sonstige Wohnungsnutzung	5 (2 + 150%)	12,4 (6,1 + 103%)	7,4 (2,8 + 164%)
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 4.4	29 (36 - 19%)	79,6 (154,9 - 49%)	155,8 (213,1 - 27%)
Produktions- und Logistik- grundstücke siehe Kapitel 4.5	22 (26 - 15%)	133,8 (179,4 - 25%)	28,0 (30,5 - 8%)
sonstige Baugrundstücke	19 (11 + 73%)	19,8 (69,8 - 72%)	13,6 (22,0 - 38%)

4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

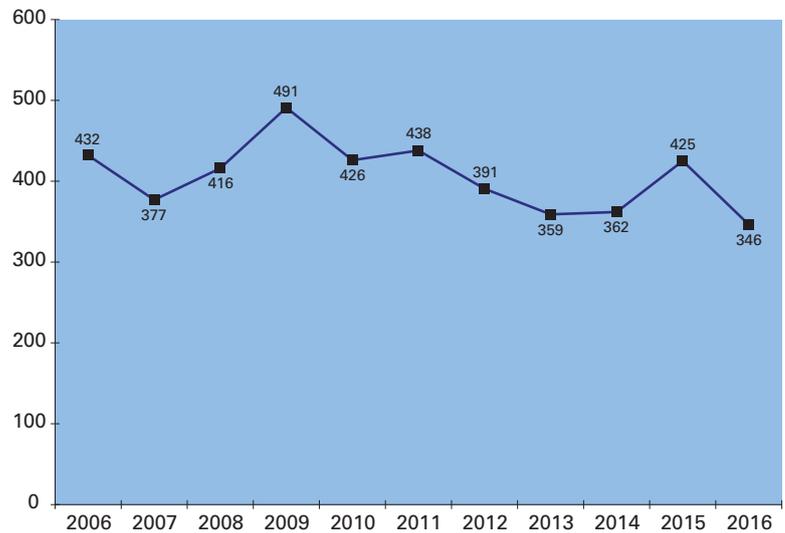
4.2.1 Vertragszahlen

41 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

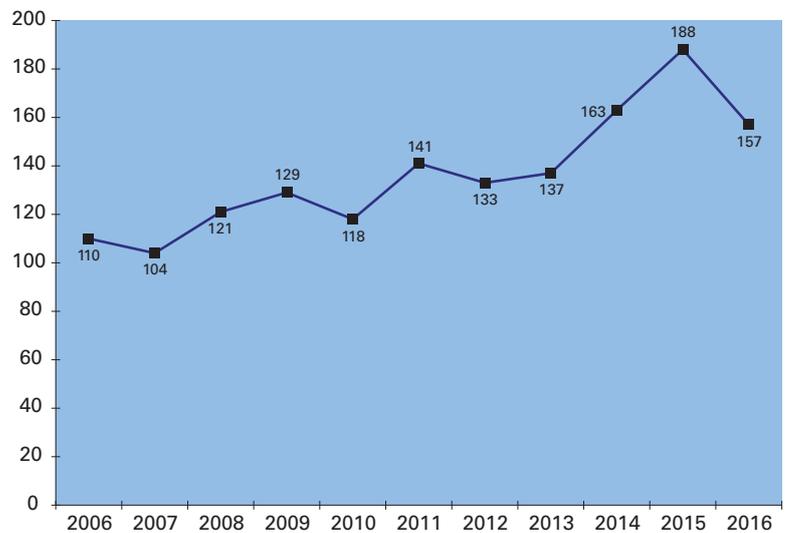
55 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2016

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 2016 (2015 ± %)	Flächenumsatz 2016 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2015 ± %)	Geldumsatz 2016 [in Millionen Euro] (2015 ± %)
Gesamt	549 (650 - 16%)	346,4 (425,1 - 19%)	157,1 (188,1 - 16%)
Reihenhäuser	42 (32 + 31%)	10,7 (8,9 + 20%)	6,3 (3,3 + 91%)
Doppelhaushälften	125 (168 - 26%)	54,8 (70,2 - 22%)	24,3 (33,5 - 27%)
freistehende Einfamilienhäuser	325 (398 - 18%)	225,2 (296,5 - 24%)	101,6 (129,4 - 21%)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	54 (47 + 15%)	51,4 (44,5 + 16%)	23,6 (18,9 + 25%)
Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung	0 (2 - 100%)	0,0 (3,5 - 100%)	0,0 (1,2 - 100%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	3 (3 ± 0%)	4,1 (1,8 + 128%)	1,3 (1,8 - 28%)

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2016



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



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2016

Allermöhe	2
Alsterdorf	1
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	1
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	12
Bergstedt	18
Billbrook	-
Billstedt	9
Billwerder	-
Blankenese	5
Borgfelde	-
Bramfeld	18
Cranz	-
Curslack	1
Dulsberg	-
Duvenstedt	7
Eidelstedt	18
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißendorf	7
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	17
Finkenwerder	2
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	1
Groß Flottbek	2
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	1
Hausbruch	3
Heimfeld	1
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	1
Hummelsbüttel	4
Iserbrook	6
Jenfeld	3
Kirchwerder	4
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	2
Langenhorn	8
Lemsahl-Mellingstedt	20
Lohbrügge	14
Lokstedt	7
Lurup	21
Marienthal	4
Marmstorf	3
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	1
Neuenfelde	1
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	55
Neuland	5
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	24
Nienstedten	2

Ochsenwerder	17
Ohlsdorf	2
Osdorf	7
Othmarschen	2
Ottensen	-
Poppenbüttel	31
Rahlstedt	39
Reitbrook	-
Rissen	14
Rönneburg	1
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	49
Schnelsen	26
Sinstorf	3
Spadenland	-
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	-
Sternschanze	-
Sülldorf	2
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkisdorf	17
Waltershof	-
Wandsbek	2
Wellingsbüttel	6
Wilhelmsburg	3
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	13
Hamburg gesamt	549

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	50.000	*	50.000
	Maximum	1.430.000	*	1.430.000
	Mittelwert	145.600	*	145.600
	Größe	254	*	254
	Anzahl	25	0	25
Doppelhaushälfte	Minimum	89.100	*	89.100
	Maximum	512.000	*	512.000
	Mittelwert	195.400	*	195.200
	Größe	432	*	436
	Anzahl	113	2	115
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	90.000	59.500	59.500
	Maximum	2.530.000	314.500	2.530.000
	Mittelwert	352.400	118.200	323.800
	Größe	726	559	706
	Anzahl	266	37	303
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	110.000	*	110.000
	Maximum	1.100.000	*	1.100.000
	Mittelwert	434.200	*	434.200
	Größe	964	*	964
	Anzahl	50	0	50
Sonstige Bauweisen	Minimum	*	*	*
	Maximum	*	*	*
	Mittelwert	*	*	*
	Größe	*	*	*
	Anzahl	1	0	1

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 2016 (mit FHH-Verkäufen)

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	50.000	*	83.000	*	*	50.000
	Maximum	92.000	*	188.600	*	*	1.430.000
	Mittelwert	67.700	*	131.400	*	*	145.600
	Größe	256	*	267	*	*	254
	Anzahl	15	2	7	0	1	25
Doppelhaus-hälfte	Minimum	100.700	89.100	110.000	107.800	*	89.100
	Maximum	243.000	512.000	336.600	342.500	*	512.000
	Mittelwert	142.000	171.100	183.300	242.600	*	195.200
	Größe	778	415	402	446	*	436
	Anzahl	4	35	46	29	1	115
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	59.500	120.000	110.000	180.000	100.000	59.500
	Maximum	252.000	728.000	1.010.000	2.530.000	2.125.000	2.530.000
	Mittelwert	126.700	240.400	314.900	454.400	1.075.000	323.800
	Größe	617	634	716	775	968	706
	Anzahl	54	53	111	77	8	303
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	110.000	150.000	235.000	315.000	455.000	110.000
	Maximum	349.000	520.000	675.000	850.000	1.100.000	1.100.000
	Mittelwert	228.300	289.300	432.100	606.600	811.300	434.200
	Größe	1.484	870	929	930	770	964
	Anzahl	6	16	12	12	4	50
Sonstige Bauweisen	Minimum	0	0	*	0	0	*
	Maximum	0	0	*	0	0	*
	Mittelwert	0	0	*	0	0	*
	Größe	0	0	*	0	0	*
	Anzahl	0	0	1	0	0	1
Alle Bauweisen	Minimum	50.000	79.000	83.000	107.800	100.000	50.000
	Maximum	349.000	728.000	1.010.000	2.530.000	2.125.000	2.530.000
	Mittelwert	124.000	223.000	282.900	417.800	978.200	296.600
	Größe	623	589	633	710	869	647
	Anzahl	79	106	177	118	14	494

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 2016

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	178	168	168
	Maximum	5.219	248	5.219
	Mittelwert	575	224	550
	Anzahl	52	4	56
Doppelhaushälfte	Minimum	130	140	130
	Maximum	975	408	975
	Mittelwert	479	325	472
	Anzahl	115	5	120
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	31	139	31
	Maximum	1.457	517	1.457
	Mittelwert	488	204	449
	Anzahl	285	46	331
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	67	0	67
	Maximum	1.893	0	1.893
	Mittelwert	528	0	528
	Anzahl	67	0	67
Sonstige Bauweisen	Minimum	*	0	*
	Maximum	*	0	*
	Mittelwert	*	0	*
	Anzahl	1	0	1
Alle Bauweisen	Minimum	31	139	31
	Maximum	5.219	517	5.219
	Mittelwert	500	217	473
	Anzahl	520	55	575

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 2016 (ohne FHH-Verkäufe)

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	178	253	286	438	*	178
	Maximum	419	786	929	697	*	5.219
	Mittelwert	300	514	549	546	*	575
	Anzahl	16	13	17	4	2	52
Doppelhaus-hälfte	Minimum	130	223	205	379	*	130
	Maximum	462	660	975	874	*	975
	Mittelwert	336	432	475	558	*	479
	Anzahl	3	35	47	29	1	115
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	107	145	31	104	210	31
	Maximum	540	985	914	1.174	1.457	1.457
	Mittelwert	242	363	461	599	1.057	488
	Anzahl	18	60	119	80	8	285
Ein- / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	67	191	199	140	525	67
	Maximum	384	443	1.004	988	1.893	1.893
	Mittelwert	219	338	486	655	1.154	528
	Anzahl	7	16	20	18	6	67
Sonstige Bauweisen	Minimum	0	0	*	0	0	*
	Maximum	0	0	*	0	0	*
	Mittelwert	0	0	*	0	0	*
	Anzahl	0	0	1	0	0	1
Alle Bauweisen	Minimum	67	145	31	104	210	31
	Maximum	540	985	1.004	1.174	5.219	5.219
	Mittelwert	266	410	474	596	1.332	500
	Anzahl	44	124	204	131	17	520

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 31.12.2016

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße



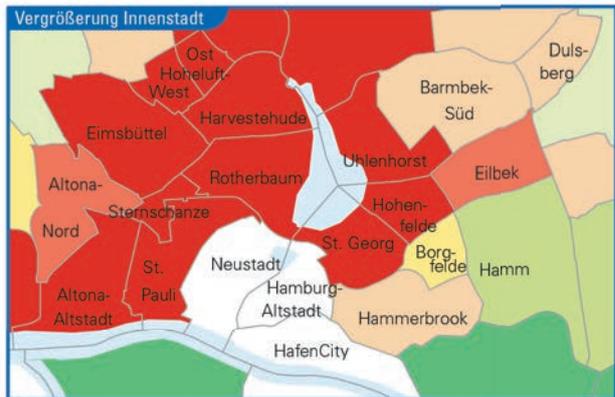
4



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 329 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 329 bis 460 (50% - 70%)
	über 460 bis 591 (70% - 90%)
	über 591 bis 723 (90% - 110%)
	über 723 bis 986 (110% - 150%)
	über 986 bis 1314 (150% - 200%)
	über 1314 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße zum 31.12.2016

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	33	223	240	226
Alsterdorf	168	526	2.003	886
Altengamme	43	223	240	230
Altenwerder	2	229	229	229
Altona-Altstadt	40	1.316	2.117	1.465
Altona-Nord	28	950	1.430	1.153
Bahrenfeld	245	401	1.099	714
Barmbek-Nord	68	423	858	840
Barmbek-Süd	43	858	1.133	877
Bergedorf	470	275	561	420
Bergstedt	250	435	721	483
Billbrook	21	240	252	248
Billstedt	649	252	458	401
Billwerder	21	223	252	239
Blankenese	498	698	3.319	1.670
Borgfelde	13	664	664	664
Bramfeld	774	389	687	479
Cranz	9	229	252	231
Curslack	56	223	286	266
Dulsberg	7	446	858	799
Duvenstedt	162	401	538	467
Eidelstedt	505	298	549	455
Eilbek	277	618	1.373	1.000
Eimsbüttel	79	435	2.232	1.557
Eißendorf	296	275	378	348
Eppendorf	92	961	4.234	2.522

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	583	412	526	477
Finkenwerder	220	212	366	296
Francop	13	229	229	229
Fuhlsbüttel	203	263	629	590
Groß Borstel	140	412	710	553
Groß Flottbek	298	572	1.602	1.189
Gut Moor	6	229	229	229
HafenCity		-	-	-
Hamburg-Altstadt		-	-	-
Hamm	80	286	458	397
Hammerbrook	28	286	881	860
Harburg	103	120	378	286
Harvestehude	150	2.232	7.324	4.034
Hausbruch	253	172	298	239
Heimfeld	200	172	389	310
Hoheluft-Ost	17	1.041	2.403	2.243
Hoheluft-West	16	1.545	2.632	1.838
Hohenfelde	38	1.110	1.888	1.588
Horn	135	298	641	382
Hummelsbüttel	309	446	938	613
Iserbrook	178	526	778	612
Jenfeld	355	366	618	428
Kirchwerder	189	223	332	243
Kleiner Grasbrook		-	-	-
Langenbek	85	275	343	287
Langenhorn	762	263	423	356



Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	200	435	629	490
Lohbrügge	329	252	446	390
Lokstedt	297	481	1.259	734
Lurup	370	401	584	476
Marienthal	339	526	847	744
Marmstorf	224	263	355	325
Moorburg	21	229	229	229
Moorfleet	42	206	240	218
Neuallermöhe	183	275	298	288
Neuenfelde	92	183	263	224
Neuengamme	104	240	286	256
Neugraben-Fischbek	607	200	298	263
Neuland	33	200	275	255
Neustadt	-	-	-	-
Neuwerk	1	43	43	43
Niendorf	684	320	801	539
Nienstedten	228	881	1.945	1.343
Ochsenwerder	71	223	252	235
Ohlsdorf	183	526	813	696
Osdorf	324	423	1.602	824
Othmarschen	305	973	2.747	1.481
Ottensen	80	1.373	3.319	1.599
Poppenbüttel	658	389	961	525
Rahlstedt	1352	332	572	453
Reitbrook	23	223	223	223
Rissen	339	378	996	641

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	87	172	343	303
Rothenburgsort	31	240	275	274
Rotherbaum	195	2.003	8.697	3.692
St. Georg	12	2.003	4.120	2.179
St. Pauli	15	1.316	1.316	1.316
Sasel	606	481	813	560
Schnelsen	433	320	618	489
Sinstorf	86	240	286	263
Spadenland	17	240	240	240
Steilshoop	63	423	458	441
Steinwerder	2	263	263	263
Stellingen	269	298	595	491
Sternschanze	9	1.316	1.316	1.316
Sülldorf	148	572	1.488	759
Tatenberg	15	240	240	240
Tonndorf	274	332	504	444
Uhlenhorst	82	858	7.782	3.190
Veddel	18	206	263	247
Volksdorf	501	435	732	658
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	638	412	847	491
Wellingsbüttel	343	481	961	856
Wilhelmsburg	426	166	286	231
Wilstorf	180	286	378	324
Winterhude	166	641	8.011	2.855
Wohldorf-Ohlstadt	192	401	584	520
Hamburg gesamt	21.107	43	8.697	657

4.2.7 Indexreihen

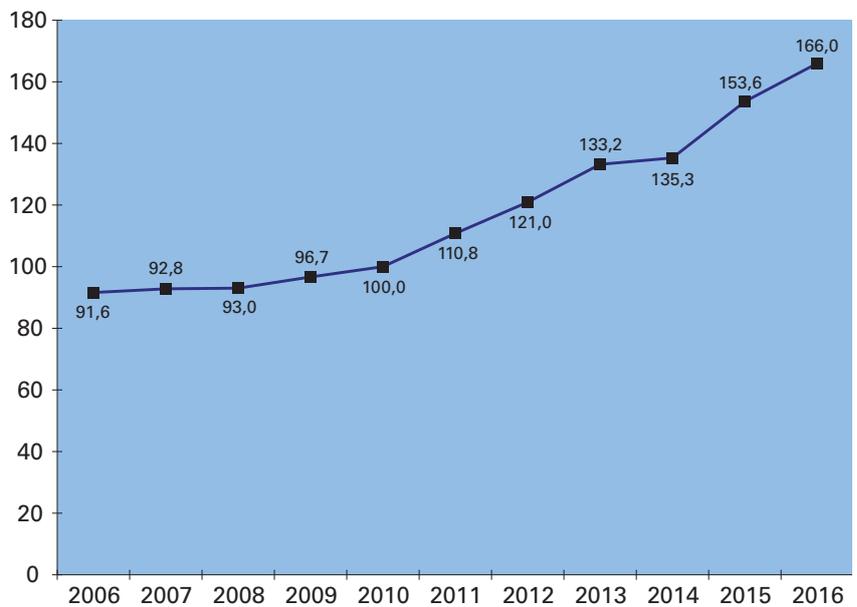
Baulandindex (Jahresmittel 2010 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze)

Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
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
2016	173,8	164,8	166,0	167,6	172,4

4

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

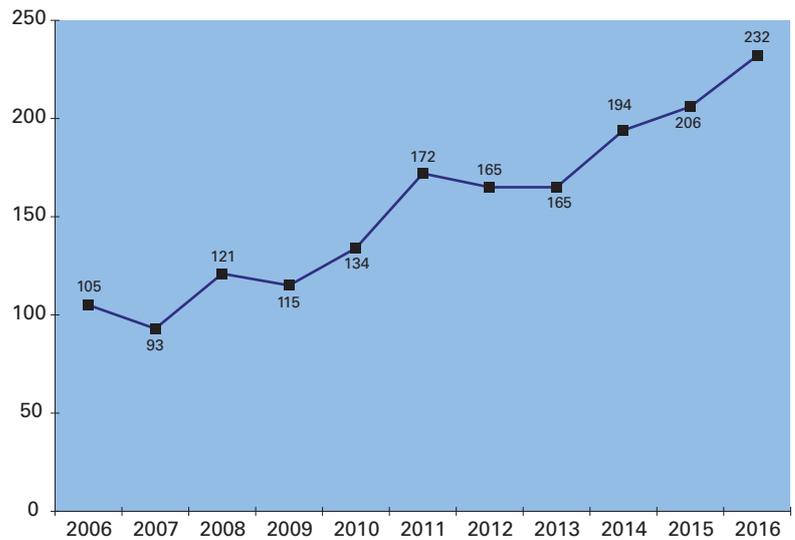


4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

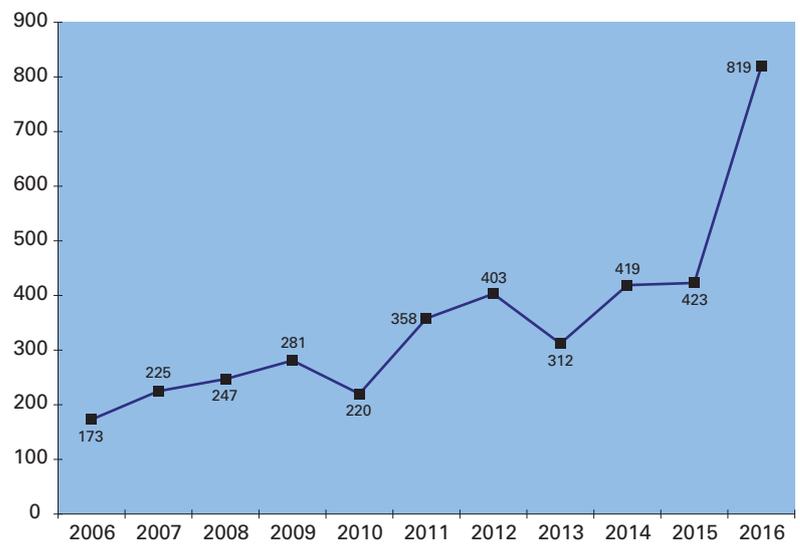
4.3.1 Vertragszahlen

26 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

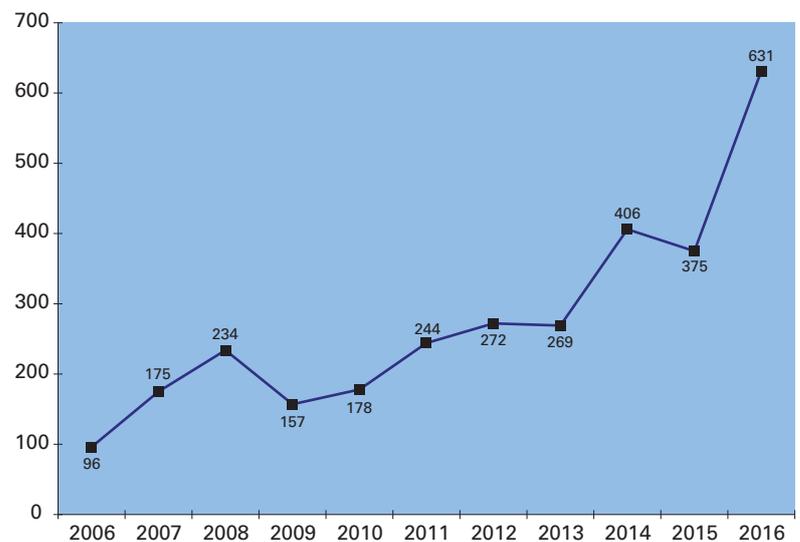
43 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2016

	Vertragszahlen 2016 (2015 ± %)	Flächenumsatz 2016 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2015 ± %)	Geldumsatz 2016 [in Millionen Euro] (2015 ± %)
Gesamt	232 (206 + 13%)	819,4 (423,3 + 94%)	631,3 (375,1 + 68%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	28 (30 - 7%)	221,5 (87,9 + 152%)	217,3 (131,1 + 66%)
ohne teilgewerbliche Nutzung	204 (176 + 16%)	597,7 (335,5 + 78%)	413,9 (244,0 + 70%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	82 (101 - 19%)	164,0 (144,0 + 14%)	154,3 (114,8 + 34%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	112 (73 + 53%)	299,8 (156,3 + 92%)	377,3 (187,7 + 101%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	38 (32 + 19%)	355,5 (123,1 + 189%)	99,7 (72,6 + 37%)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	25 (16 + 56%)	243,3 (75,9 + 221%)	66,1 (38,8 + 70%)

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 2016

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum	112	315	286	481	1.106	112
	Maximum	4.620	2.055	1.764	6.847	10.200	10.200
	Mittelwert	739	785	873	1.573	4.624	1.185
	Mittlere GSF	2.988	3.633	1.663	1.215	1.266	2.181
	Anzahl	24	38	55	40	8	165
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum	214	342	488	573	1.847	214
	Maximum	3.833	1.373	2.373	2.800	42.601	42.601
	Mittelwert	772	813	1.104	1.615	7.578	1.494
	Mittlere GFZ	1,48	1,33	1,19	1,42	2,04	1,36
	Anzahl	15	33	52	40	8	148

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Wohnfläche zum 31.12.2016

Geschosswohnungsbau

mit ortstypischer Geschossflächenzahl

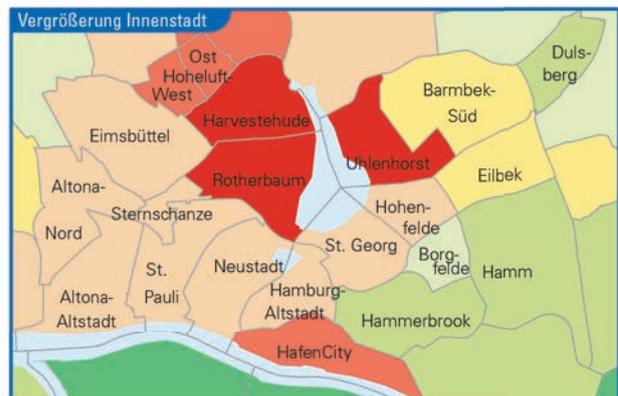
4



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

□	keine Bodenrichtwerte
■ (dark green)	bis 644 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
■ (light green)	über 644 bis 902 (50% - 70%)
■ (pale green)	über 902 bis 1159 (70% - 90%)
■ (yellow)	über 1159 bis 1417 (90% - 110%)
■ (orange)	über 1417 bis 1932 (110% - 150%)
■ (red-orange)	über 1932 bis 2576 (150% - 200%)
■ (red)	über 2576 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2016

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	24	451	640	533
Alsterdorf	164	969	2.702	1.645
Altengamme	21	474	526	524
Altenwerder	4	277	332	305
Altona-Altstadt	391	765	3.535	1.671
Altona-Nord	201	914	1.991	1.526
Bahrenfeld	292	569	2.133	1.367
Barmbek-Nord	548	857	1.707	1.024
Barmbek-Süd	393	1.017	1.707	1.411
Bergedorf	440	474	1.565	938
Bergstedt	310	1.141	1.565	1.392
Billbrook	29	482	526	517
Billstedt	538	490	811	706
Billwerder	13	446	640	572
Blankenese	363	1.856	5.547	2.767
Borgfelde	63	688	1.122	935
Bramfeld	769	566	1.095	865
Cranz	9	350	412	403
Curslack	29	526	740	534
Dulsberg	202	784	1.128	869
Duvenstedt	194	962	1.422	1.216
Eidelstedt	478	526	1.152	860
Eilbek	277	908	2.244	1.309
Eimsbüttel	554	925	3.386	1.708
Eißendorf	250	578	896	761
Eppendorf	249	1.136	3.840	2.445

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	594	823	1.422	1.143
Finkenwerder	190	564	683	666
Francop	4	341	341	341
Fuhlsbüttel	202	809	1.422	1.120
Groß Borstel	114	897	1.778	1.297
Groß Flottbek	195	859	3.698	2.550
Gut Moor	2	427	427	427
HafenCity	124	477	6.404	2.073
Hamburg-Altstadt	172	1.446	3.649	1.861
Hamm	414	519	1.081	823
Hammerbrook	90	597	1.124	825
Harburg	395	328	872	614
Harvestehude	205	1.075	8.442	4.315
Hausbruch	139	417	910	589
Heimfeld	254	410	1.038	718
Hoheluft-Ost	100	1.377	2.889	2.127
Hoheluft-West	77	1.158	3.743	1.940
Hohenfelde	112	872	4.933	1.679
Horn	338	638	954	746
Hummelsbüttel	341	654	1.920	1.160
Iserbrook	112	852	1.707	1.096
Jenfeld	358	516	868	777
Kirchwerder	108	526	526	526
Kleiner Grasbrook	4	455	455	455
Langenbek	33	725	768	753
Langenhorn	443	512	754	668

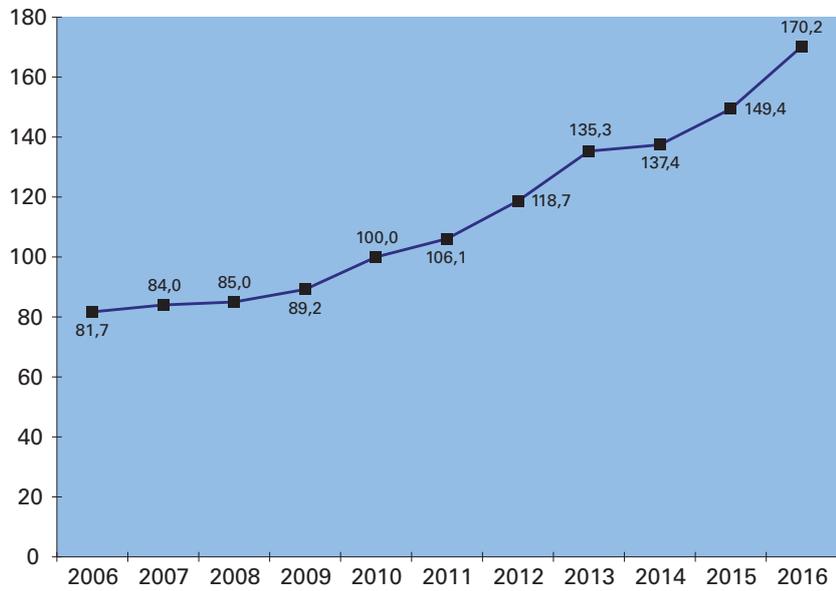


Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	239	1.237	1.849	1.255
Lohbrügge	340	628	1.152	868
Lokstedt	285	734	2.418	1.485
Lurup	262	474	825	737
Marienthal	340	739	1.565	1.228
Marmstorf	111	609	782	702
Moorburg	11	341	341	341
Moorfleet	18	526	640	533
Neuallermöhe	177	639	782	713
Neuenfelde	46	360	370	369
Neuengamme	45	526	526	526
Neugraben-Fischbek	408	474	910	670
Neuland	22	406	427	426
Neustadt	274	1.319	3.723	1.785
Neuwerk		-	-	-
Niendorf	548	925	1.707	1.351
Nienstedten	167	1.799	5.832	3.150
Ochsenwerder	37	512	526	525
Ohlsdorf	241	848	2.133	1.438
Osdorf	226	592	2.489	1.442
Othmarschen	252	1.100	5.120	2.636
Ottensen	402	1.239	7.254	1.717
Poppenbüttel	696	839	1.920	1.370
Rahlstedt	1361	733	1.294	1.076
Reitbrook	7	526	526	526
Rissen	163	760	2.133	1.219

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	50	427	768	741
Rothenburgsort	85	422	768	661
Rotherbaum	249	1.414	9.061	3.883
St. Georg	164	817	3.346	1.704
St. Pauli	280	1.052	3.076	1.647
Sasel	649	1.207	1.707	1.525
Schnelsen	447	822	1.323	1.000
Sinstorf	45	612	768	644
Spadenland	7	526	526	526
Steilshoop	137	315	711	472
Steinwerder	5	386	455	400
Stellingen	325	554	1.790	1.070
Sternschanze	75	957	1.723	1.473
Sülldorf	85	768	2.560	1.205
Tatenberg	7	526	526	526
Tonndorf	276	607	1.124	926
Uhlenhorst	205	1.267	8.719	2.609
Veddel	52	334	512	371
Volksdorf	626	1.209	1.778	1.463
Waltershof	1	683	683	683
Wandsbek	653	736	1.392	1.064
Wellingsbüttel	341	1.365	1.920	1.797
Wilhelmsburg	481	272	555	430
Wilstorf	174	538	768	667
Winterhude	562	821	8.882	1.927
Wohldorf-Ohlstedt	251	1.013	1.422	1.274
Hamburg gesamt	24.835	272	9.061	1.288

4.3.6 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)

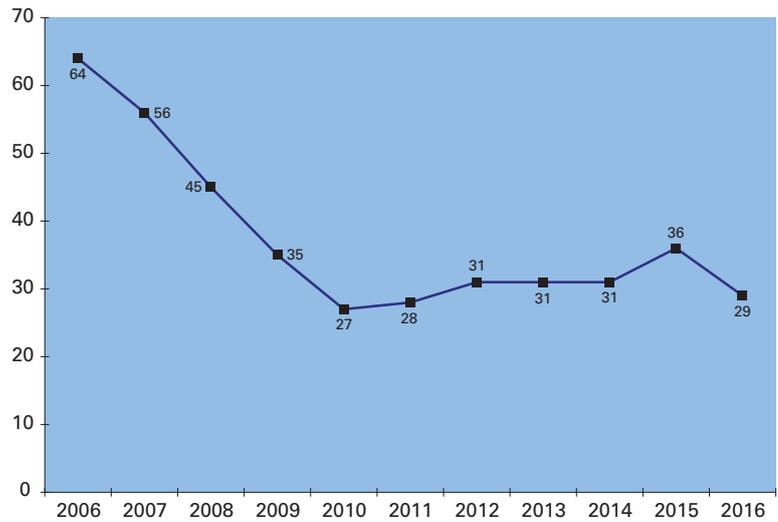


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

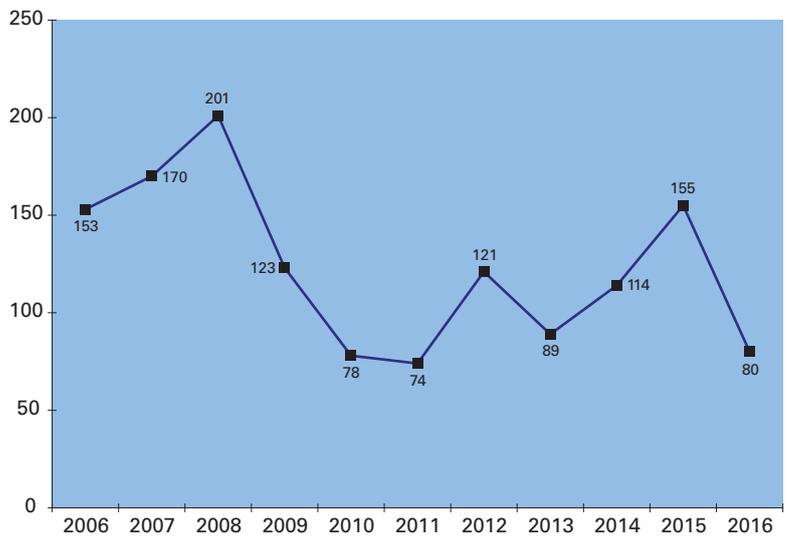
4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

4.4.1 Vertragszahlen

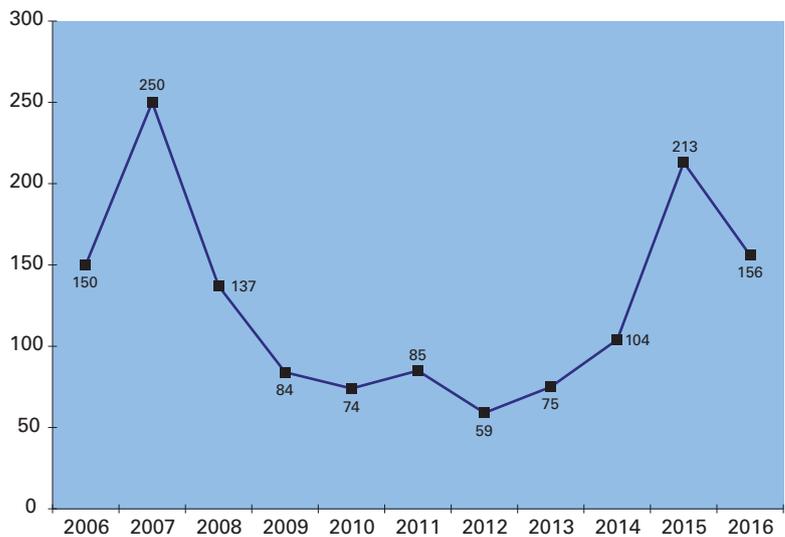
28 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
 2 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2016

	Vertragszahlen 2016 (2015± %)	Flächenumsatz 2016 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2015 ± %)	Geldumsatz 2016 [in Millionen Euro] (2015 ± %)
Gesamt	29 (36 - 19%)	79,6 (154,9 - 49%)	155,8 (213,1 - 27%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser und Läden	3 (4 - 25%)	10,1 (12,5 - 19%)	7,1 (10,0 - 29%)
reine Bürohäuser	4 (12 - 67%)	8,8 (95,6 - 91%)	17,6 (101,4 - 83%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	18 (20 - 10%)	53,6 (46,8 + 15%)	125,7 (101,6 + 24%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	4 (0)	7,0 (0,0)	5,4 (0,0)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt	3 (5 - 40%)	4,5 (18,1 - 75%)	60,9 (94,1 - 35%)
Innenstadtrand	5 (5 ± 0%)	14,1 (24,8 - 43%)	54,3 (30,2 + 80%)
sonstige Lagen	21 (26 - 19%)	61,0 (112,0 - 46%)	40,5 (88,8 - 54%)

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 Sielbaubeiträge.

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2016

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2016	2016	2016
Gesamt	2.788	25	2.729
Reine Geschäftshäuser	579	3	3.359
Reine Bürohäuser	4.169	4	2.206
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	3.120	15	2.879
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze	1.498	3	2.050

4

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 2016

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² WGF]	Anzahl der Fälle	Mittlere WGFZ
	2016	2016	2016
Gesamt	950	13	3,12
Reine Geschäftshäuser	*	1	*
Reine Bürohäuser	621	4	4,39
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	1.165	8	2,80
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	*	0	*

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 31.12.2016

Bürogrundstücke

mit ortstypischer Geschossflächenzahl

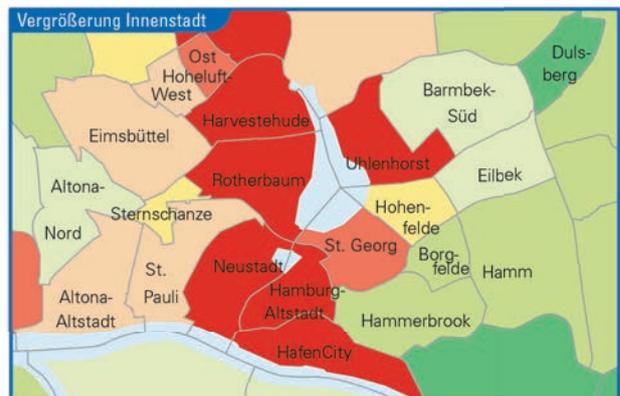
4



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter WGF]

□	keine Bodenrichtwerte
■ (dark green)	bis 291 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
■ (light green)	über 291 bis 407 (50% - 70%)
■ (pale green)	über 407 bis 523 (70% - 90%)
■ (yellow)	über 523 bis 639 (90% - 110%)
■ (orange)	über 639 bis 872 (110% - 150%)
■ (red-orange)	über 872 bis 1162 (150% - 200%)
■ (red)	über 1162 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2016

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	42	214	339	251
Alsterdorf	105	437	724	496
Altengamme	21	300	339	337
Altenwerder	21	248	316	307
Altona-Altstadt	258	331	2.450	731
Altona-Nord	122	325	1.283	483
Bahrenfeld	250	264	1.062	503
Barmbek-Nord	239	255	767	390
Barmbek-Süd	217	283	707	522
Bergedorf	285	234	599	338
Bergstedt	181	340	554	403
Billbrook	67	217	260	251
Billstedt	226	230	445	311
Billwerder	17	214	260	251
Blankenese	147	350	1.808	935
Borgfelde	55	270	408	345
Bramfeld	392	283	475	365
Cranz	10	261	316	305
Curslack	26	339	362	340
Dulsberg	60	240	316	267
Duvenstedt	149	384	768	453
Eidelstedt	157	273	520	343
Eilbek	272	309	600	461
Eimsbüttel	384	313	1.210	686
Eißendorf	93	292	384	346
Eppendorf	166	548	2.373	1.388

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	355	281	554	359
Finkenwerder	94	294	768	519
Francop	7	316	316	316
Fuhlsbüttel	102	325	915	465
Groß Borstel	79	305	554	420
Groß Flottbek	86	490	1.630	594
Gut Moor		-	-	-
HafenCity	163	1.194	3.616	2.122
Hamburg-Altstadt	339	520	3.874	1.836
Hamm	203	231	416	307
Hammerbrook	149	284	735	406
Harburg	319	232	768	364
Harvestehude	179	754	4.520	2.016
Hausbruch	69	289	350	329
Heimfeld	136	261	768	331
Hoheluft-Ost	78	597	2.197	1.119
Hoheluft-West	75	406	967	684
Hohenfelde	94	417	2.808	602
Horn	132	244	339	305
Hummelsbüttel	169	267	475	373
Iserbrook	50	285	384	364
Jenfeld	290	219	384	319
Kirchwerder	66	339	339	339
Kleiner Grasbrook	26	452	452	452
Langenbek	13	316	350	319
Langenhorn	246	280	940	441



Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	188	384	520	386
Lohbrügge	147	260	478	356
Lokstedt	185	340	678	530
Lurup	124	272	4.377	508
Marienthal	296	277	700	376
Marmstorf	64	316	384	346
Moorburg	13	248	316	306
Moorfleet	22	260	260	260
Neuallermöhe	42	334	407	377
Neuenfelde	24	285	316	315
Neuengamme	31	339	339	339
Neugraben-Fischbek	146	248	383	323
Neuland	28	316	339	329
Neustadt	318	1.008	4.800	1.864
Neuwerk		-	-	-
Niendorf	437	289	707	381
Nienstedten	91	536	1.808	878
Ochsenwerder	21	328	339	337
Ohlsdorf	92	322	473	423
Osdorf	103	296	768	468
Othmarschen	111	456	2.845	820
Ottensen	240	456	2.483	979
Poppenbüttel	464	310	1.412	417
Rahlstedt	1178	264	599	346
Reitbrook	7	339	339	339
Rissen	92	346	768	424

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	23	261	316	311
Rothenburgsort	106	217	362	279
Rotherbaum	232	878	4.520	1.880
St. Georg	189	302	2.393	989
St. Pauli	238	499	2.343	868
Sasel	540	317	825	395
Schnelsen	177	295	678	369
Sinstorf	35	316	316	316
Spadenland	4	260	339	319
Steilshoop	120	244	362	323
Steinwerder	64	372	452	438
Stellingen	194	272	811	360
Sternschanze	74	428	915	604
Sülldorf	38	316	554	358
Tatenberg	4	339	339	339
Tonndorf	158	267	554	359
Uhlenhorst	139	487	3.501	1.171
Veddel	61	226	362	276
Volksdorf	368	499	1.412	648
Waltershof	27	301	384	372
Wandsbek	607	242	700	314
Wellingsbüttel	263	384	994	663
Wilhelmsburg	395	242	475	331
Wilstorf	80	258	339	300
Winterhude	328	349	3.616	808
Wohldorf-Ohlstedt	181	384	554	391
Hamburg gesamt	16.590	214	4.800	581

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2016

1-geschossige Läden



4

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 400 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 400 bis 560 (50% - 70%)
	über 560 bis 720 (70% - 90%)
	über 720 bis 880 (90% - 110%)
	über 880 bis 1200 (110% - 150%)
	über 1200 bis 1600 (150% - 200%)
	über 1600 (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 31.12.2016

4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	35	350	410	371
Alsterdorf	67	620	620	620
Altengamme	23	410	410	410
Altenwerder	7	290	290	290
Altona-Altstadt	248	470	2.600	704
Altona-Nord	121	410	1.250	535
Bahrenfeld	211	410	760	553
Barmbek-Nord	273	470	2.000	613
Barmbek-Süd	234	470	900	599
Bergedorf	260	410	3.100	631
Bergstedt	68	470	540	499
Billbrook	49	290	290	290
Billstedt	220	290	620	451
Billwerder	14	290	540	385
Blankenese	126	680	1.700	824
Borgfelde	45	410	900	531
Bramfeld	250	410	620	479
Cranz	7	290	290	290
Curslack	21	410	410	410
Dulsberg	127	470	470	470
Duvenstedt	40	680	1.150	715
Eidelstedt	133	470	980	504
Eilbek	144	540	900	579
Eimsbüttel	388	470	2.600	713
Eißendorf	97	470	620	491
Eppendorf	156	620	2.300	936

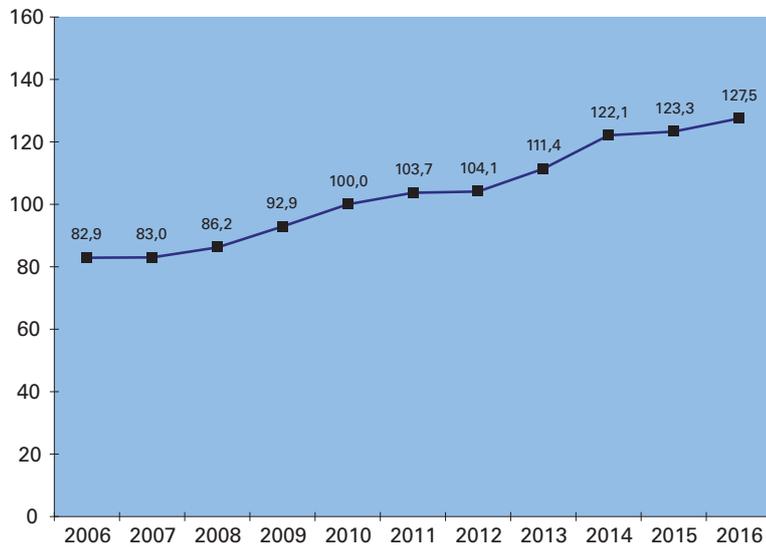
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	210	470	830	507
Finkenwerder	103	350	470	377
Francop	10	290	290	290
Fuhlsbüttel	98	470	760	515
Groß Borstel	57	620	620	620
Groß Flottbek	51	620	2.200	829
Gut Moor	2	290	290	290
HafenCity	139	900	1.700	1.162
Hamburg-Altstadt	319	1.150	32.000	4.647
Hamm	204	410	540	478
Hammerbrook	132	410	1.250	519
Harburg	345	290	980	507
Harvestehude	160	540	3.100	879
Hausbruch	48	410	540	415
Heimfeld	116	350	540	460
Hoheluft-Ost	78	540	2.300	766
Hoheluft-West	68	620	1.150	720
Hohenfelde	83	410	680	488
Horn	121	470	540	471
Hummelsbüttel	94	470	540	525
Iserbrook	30	470	540	489
Jenfeld	105	470	760	509
Kirchwerder	86	410	410	410
Kleiner Grasbrook	11	290	410	334
Langenbek	14	410	410	410
Langenhorn	221	470	680	495

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	25	680	680	680
Lohbrügge	143	410	680	471
Lokstedt	175	470	900	604
Lurup	92	470	1.050	516
Marienthal	132	470	2.200	569
Marmstorf	63	410	470	456
Moorburg	13	290	290	290
Moorfleet	26	290	470	357
Neuallermöhe	27	410	680	433
Neuenfelde	31	290	290	290
Neuengamme	40	410	470	413
Neugraben-Fischbek	126	410	760	482
Neuland	19	290	410	372
Neustadt	303	680	28.000	4.472
Neuwerk		-	-	-
Niendorf	201	470	2.200	509
Nienstedten	70	680	1.700	782
Ochsenwerder	30	410	410	410
Ohlsdorf	79	470	680	566
Osdorf	78	470	680	567
Othmarschen	73	540	1.250	601
Ottensen	279	540	2.600	761
Poppenbüttel	147	540	1.650	627
Rahlstedt	511	470	900	509
Reitbrook	7	410	410	410
Rissen	69	470	830	514

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	12	290	410	390
Rothenburgsort	93	290	540	372
Rotherbaum	225	620	2.600	955
St. Georg	176	540	2.600	1.156
St. Pauli	280	680	2.600	991
Sasel	268	540	760	552
Schnelsen	153	470	1.150	514
Sinstorf	32	410	410	410
Spadenland	6	410	410	410
Steilshoop	74	470	540	538
Steinwerder	13	290	290	290
Stellingen	233	470	620	521
Sternschanze	75	470	1.150	819
Sülldorf	26	470	540	500
Tatenberg	5	410	410	410
Tonndorf	133	410	830	480
Uhlenhorst	143	540	1.150	654
Veddel	51	290	410	372
Volksdorf	119	470	1.650	644
Waltershof	4	290	410	350
Wandsbek	358	470	2.200	557
Wellingsbüttel	68	470	1.250	712
Wilhelmsburg	290	290	620	404
Wilstorf	79	410	470	418
Winterhude	331	470	2.200	797
Wohldorf-Ohlstedt	21	620	620	620
Hamburg gesamt	12.296	290	32.000	800

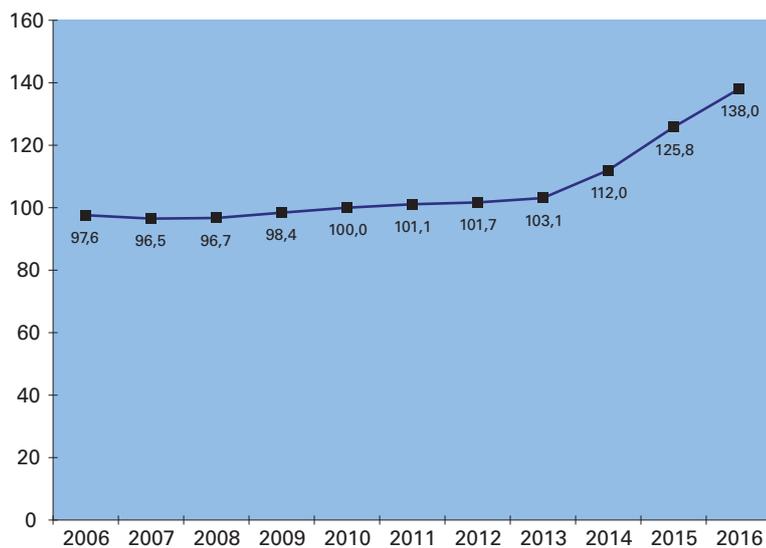
4.4.6 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



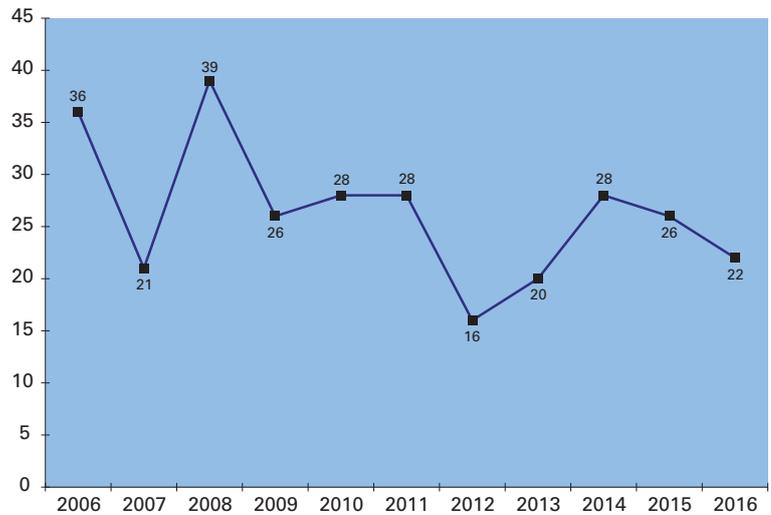
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

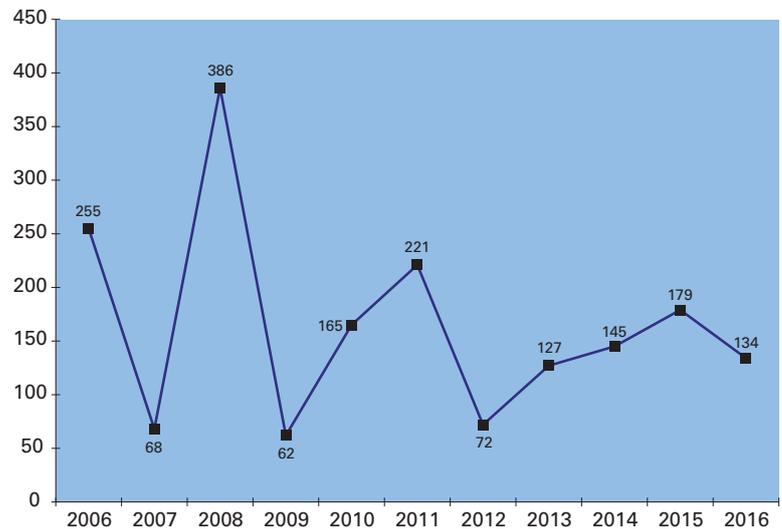
4.5.1 Vertragszahlen

5 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

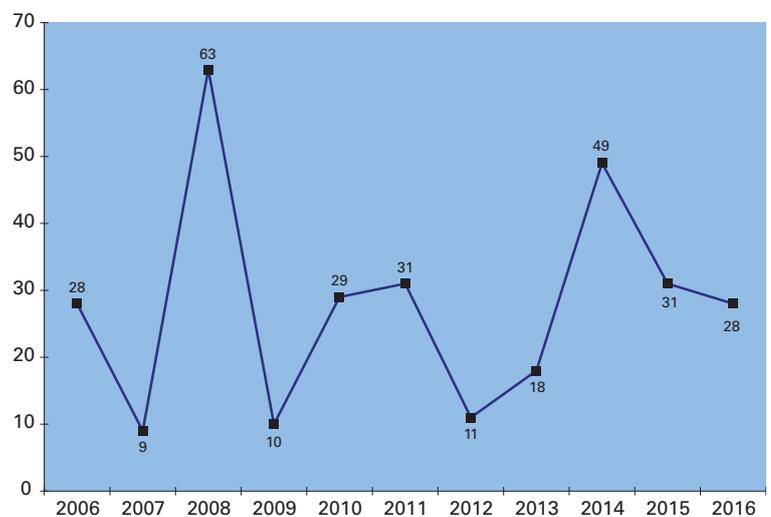
14 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2016

	Vertragszahlen 2016 (2015± %)	Flächenumsatz 2016 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2015 ± %)	Geldumsatz 2016 [in Millionen Euro] (2015 ± %)
Gesamt	22 (26 - 15%)	133,8 (179,4 - 25%)	28,0 (30,5 - 8%)
klassisches Gewerbe, Industrie	19 (22 - 14%)	122,6 (173,4 - 29%)	26,6 (29,3 - 9%)
kundenorientiertes Gewerbe	3 (3 ± 0%)	11,2 (5,3 + 111%)	1,4 (1,0 + 40%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	0 (1 - 100%)	0,0 (0,7 - 100%)	0,0 (0,2 - 100%)

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]
	2016	2016	2016
Gesamt	233	8	10.247

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2016

Produktion und Logistik



4

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 154 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 154 bis 215 (50% - 70%)
	über 215 bis 276 (70% - 90%)
	über 276 bis 338 (90% - 110%)
	über 338 bis 461 (110% - 150%)
	über 461 bis 614 (150% - 200%)
	über 614 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Produktion und Logistik zum 31.12.2016

4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	56	155	240	218
Alsterdorf	63	360	390	381
Altengamme	35	130	185	132
Altenwerder	29	175	175	175
Altona-Altstadt	138	340	470	390
Altona-Nord	88	300	390	353
Bahrenfeld	205	280	380	310
Barmbek-Nord	132	300	390	388
Barmbek-Süd	153	470	550	508
Bergedorf	205	155	240	223
Bergstedt	109	260	260	260
Billbrook	78	155	260	231
Billstedt	212	210	430	234
Billwerder	23	155	155	155
Blankenese	75	380	380	380
Borgfelde	39	380	550	452
Bramfeld	175	230	380	298
Cranz	8	145	145	145
Curslack	41	130	240	156
Dulsberg	34	470	470	470
Duvenstedt	48	220	260	253
Eidelstedt	147	230	320	260
Eilbek	71	470	500	475
Eimsbüttel	184	340	430	420
Eißendorf	61	220	320	228
Eppendorf	80	380	530	453

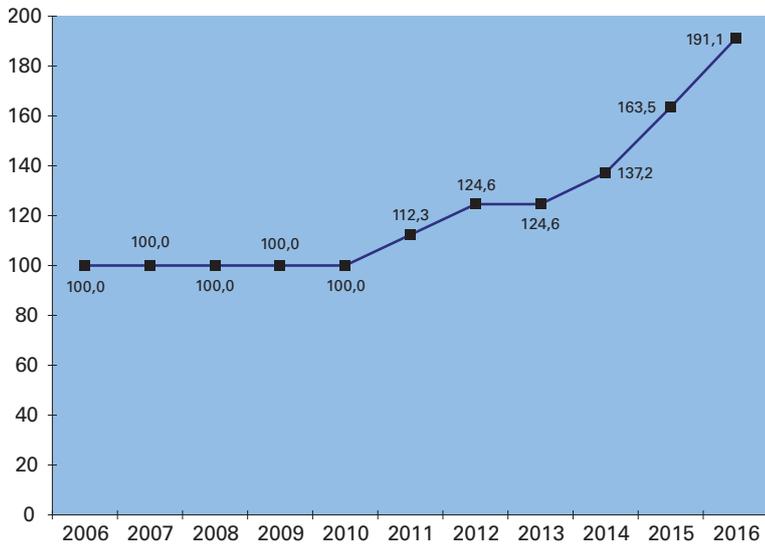
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	104	240	340	285
Finkenwerder	99	145	175	158
Francop	14	175	175	175
Fuhlsbüttel	65	320	360	359
Groß Borstel	62	290	380	325
Groß Flottbek	43	340	380	379
Gut Moor	5	240	240	240
HafenCity	63	390	530	512
Hamburg-Altstadt	51	530	530	530
Hamm	143	300	530	385
Hammerbrook	116	370	550	456
Harburg	194	220	340	300
Harvestehude	39	420	490	488
Hausbruch	59	155	240	190
Heimfeld	116	185	340	223
Hoheluft-Ost	39	530	530	530
Hoheluft-West	30	430	430	430
Hohenfelde	44	420	490	442
Horn	94	230	390	292
Hummelsbüttel	108	220	310	305
Iserbrook	40	320	360	325
Jenfeld	180	230	300	258
Kirchwerder	164	130	180	139
Kleiner Grasbrook	34	190	240	200
Langenbek	16	220	230	221
Langenhorn	198	230	360	296

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	23	280	280	280
Lohbrügge	144	185	230	229
Lokstedt	190	280	430	362
Lurup	92	240	360	297
Marienthal	94	300	500	312
Marmstorf	44	210	220	215
Moorburg	23	175	220	181
Moorfleet	36	210	220	210
Neuallermöhe	30	220	220	220
Neuenfelde	44	145	175	146
Neuengamme	77	130	155	143
Neugraben-Fischbek	125	155	230	193
Neuland	40	180	280	238
Neustadt	114	380	570	567
Neuwerk		-	-	-
Niendorf	181	240	350	298
Nienstedten	49	380	380	380
Ochsenwerder	60	180	210	193
Ohlsdorf	62	310	380	350
Osdorf	93	280	360	347
Othmarschen	58	340	380	358
Ottensen	151	340	390	342
Poppenbüttel	240	280	280	280
Rahlstedt	522	210	300	250
Reitbrook	17	210	210	210
Rissen	56	380	380	380

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	20	220	240	223
Rothenburgsort	109	210	390	312
Rotherbaum	79	390	490	489
St. Georg	68	490	530	529
St. Pauli	137	340	570	403
Sasel	71	260	260	260
Schnelsen	137	230	280	240
Sinstorf	34	210	220	216
Spadenland	14	210	210	210
Steilshoop	44	300	380	329
Steinwerder	72	185	190	190
Stellingen	155	240	430	316
Sternschanze	64	390	390	390
Sülldorf	46	320	380	375
Tatenberg	17	210	210	210
Tonndorf	143	240	380	278
Uhlenhorst	70	470	550	528
Veddel	74	200	280	235
Volksdorf	256	260	260	260
Waltershof	28	155	210	206
Wandsbek	352	260	530	343
Wellingsbüttel	23	280	280	280
Wilhelmsburg	378	160	240	200
Wilstorf	64	220	370	241
Winterhude	183	390	470	453
Wohldorf-Ohlsstedt	29	280	280	280
Hamburg gesamt	9.785	130	570	307

4.5.6 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 549 (650) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2016 (2015) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 1 (1) Einfamilienhausbauplatz im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also unter 1%.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2016 liegt dem Gutachterausschuss eine Erbbaurechtsverlängerung vor.

Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 2016 war dies in Hamburg sechsmal der Fall.

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2016 wurden in Hamburg insgesamt 85 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 78 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 34 Jahre bei einer Spanne von 0 bis zu 64 Jahren.

Käufer waren in 62 Fällen die Erbbauberechtigten. In 23 Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

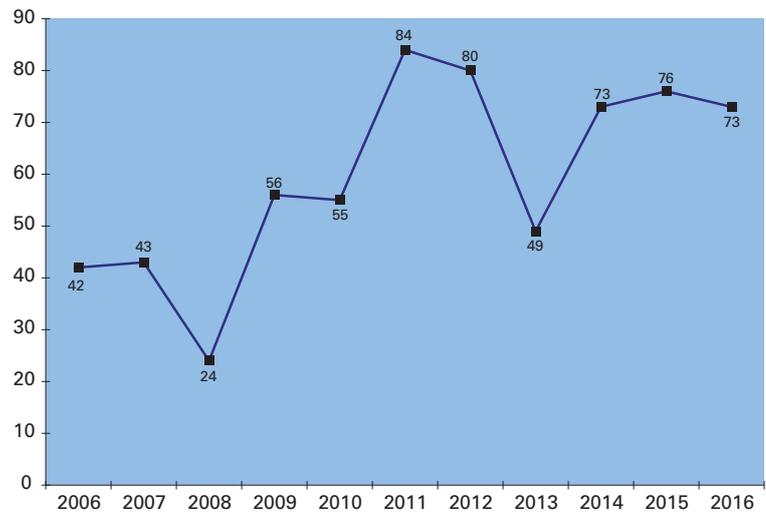
Verkäufer waren in 28 Fällen die FHH, in 57 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

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%).

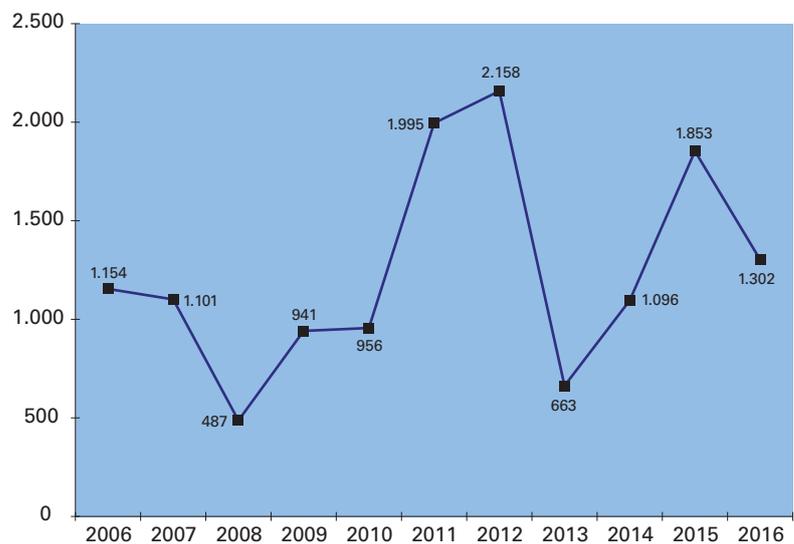
5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1 Vertragszahlen

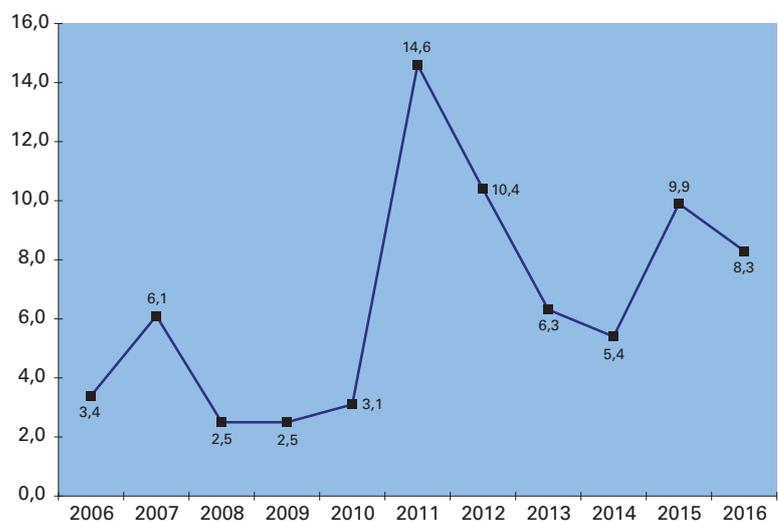
1 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
4 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



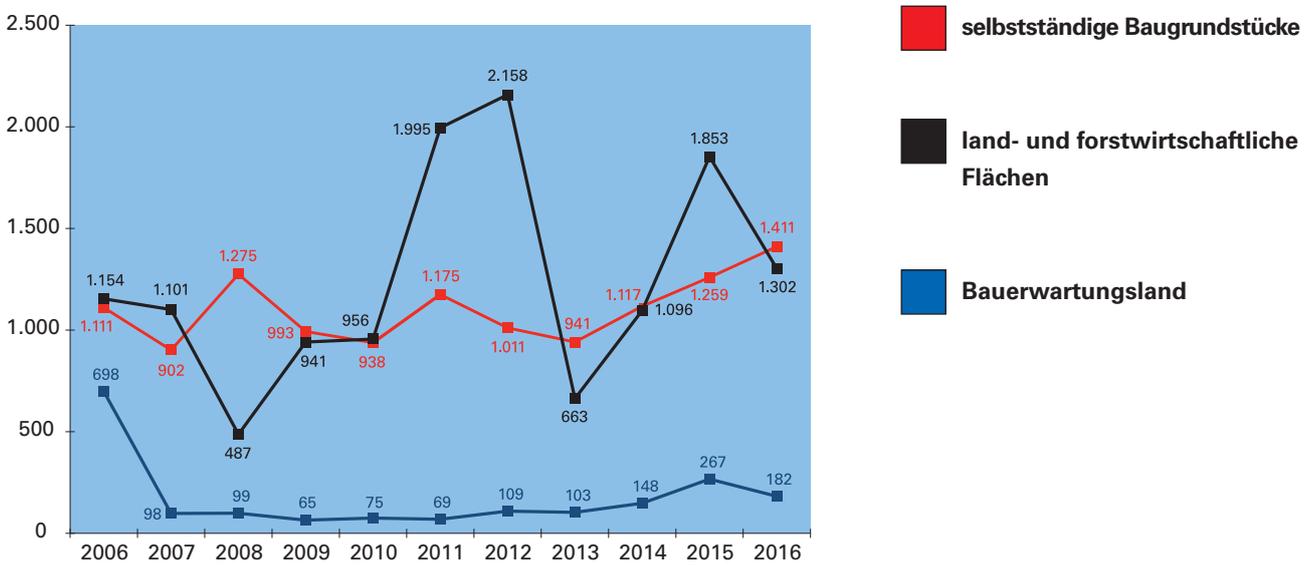
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2016 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2016 (2015 ± %)	Flächenumsatz 2016 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2015 ± %)	Geldumsatz 2016 [in Millionen Euro] (2015 ± %)
Gesamt	73 (76 - 4%)	1.301,7 (1.853,4 - 30%)	8,3 (9,9 - 16%)
Acker	7 (8 - 13%)	189,6 (162,1 + 17%)	1,3 (1,4 - 7%)
Grünland	20 (34 - 41%)	345,0 (569,9 - 39%)	1,9 (3,2 - 41%)
Erwerbsgartenbauflächen	15 (18 - 17%)	215,3 (333,4 - 35%)	1,6 (1,1 + 45%)
Waldflächen	11 (3 + 267%)	55,7 (22,4 + 149%)	0,2 (0,1 + 100%)
Geringstland	4 (0)	202,7 (0,0)	0,6 (0,0)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	16 (13 + 23%)	293,4 (765,6 - 62%)	2,7 (4,1 - 34%)

5.4 Quadratmeterpreise

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

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

Von den 73 Verkäufen aus dem Jahr 2016 mussten daher 61 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	8,04	12	14.220

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2016

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	5,00	3,20	3,00	1,00
Acker	5,50	2,50	5,00	3,50	3,50	1,00
Erwerbsgartenanbaufläche	5,50	3,50	6,00	4,70	4,50	-
Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial	6,00	3,50	7,00	4,20	0,00	-

Zum 31. 12. 2016 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.

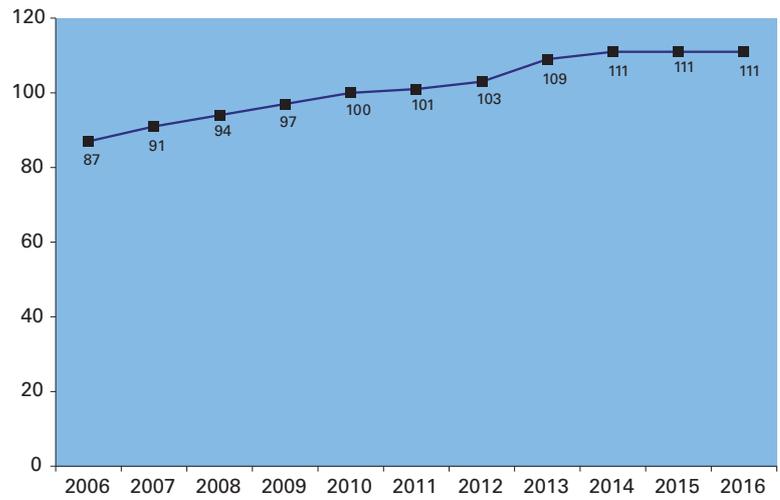
5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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.

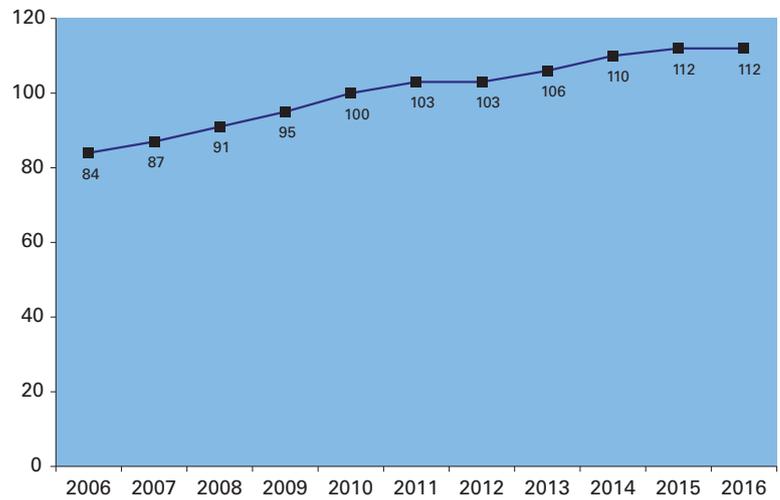
Nach § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz darf für Kleingartenanlagen höchstens der vierfache Betrag des o. g. Pachtzinses verlangt werden.

5.6 Indexreihen

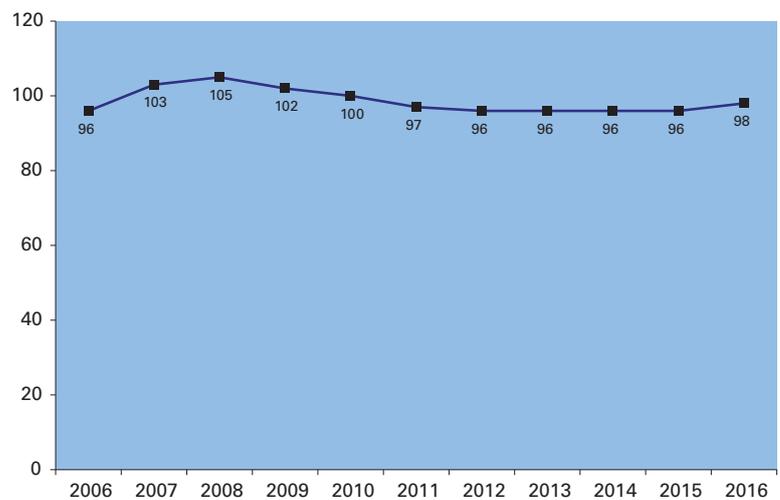
Indexreihe für Acker
(Jahresmittel 2010 = 100)



Indexreihe für Grünland
(Jahresmittel 2010 = 100)

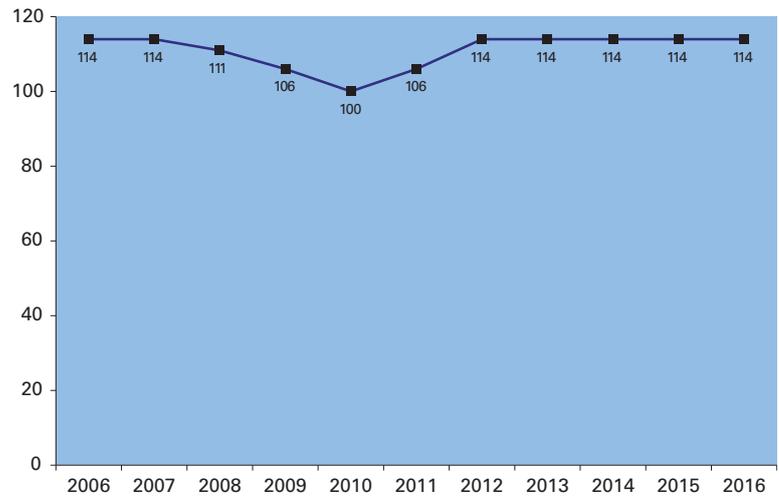


Indexreihe für Erwerbsgartenanbauflächen
(Jahresmittel 2010 = 100)

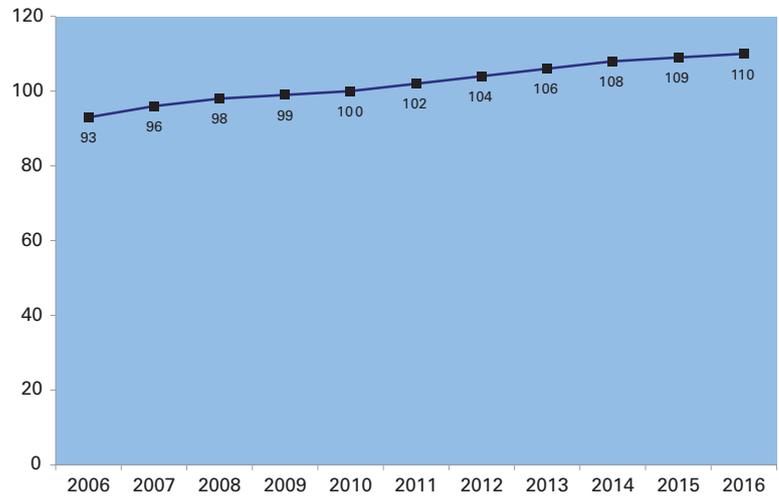


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

**Indexreihe für Forstflächen
(Jahresmittel 2010 = 100)**



**Indexreihe für land- und forstwirtschaftliche Flächen insgesamt
(Jahresmittel 2010 = 100)**



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

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 %.

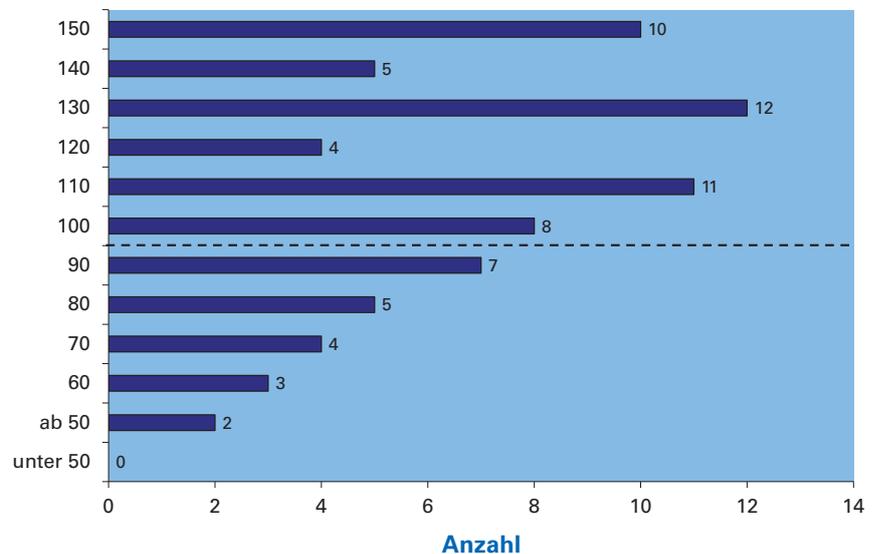
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. In weniger als der Hälfte der 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 2016

	Termine	Zuschläge	Zuschläge/Termine [in Prozent]	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2016	2016	2016	2016	2016
Eigentumswohnungen	80	39	49	125	10
Ein- und Zweifamilienhäuser	78	26	33	97	10
Mehrfamilienhäuser	2	1	50	137	6
gewerbliche Objekte	8	4	50	108	5
unbebaute Grundstücke	7	1	14	65	1
sonstige Grundstücke	7	1	14	250	1
Zwangsversteigerungen insgesamt	182	72	40		33

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2016

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) Einfamilienhäuser

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 * Stadtteilkfaktor für den Gebäundefaktor von Einfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

Keinen signifikanten Einfluss auf den Quadratmeterpreis haben:

- Wohnfläche
- Rechtsform (Volleigentum / Sondereigentum)
- Straßenlage (Frontlage / Ecklage / Pfeifenstiel)
- offener KFZ-Stellplatz
- Carport

Aktualisierungsfaktoren für den Gebäundefaktor von Einfamilienhäusern

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2011	1.580	1,00
2012	1.571	1,04
2013	1.510	1,11
2014	1.403	1,13
2015	1.551	1,25
2016	1.304	1,30

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

Stadtteilkennwerte für den Gebäudefaktor von Einfamilienhäusern

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

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

Marktanpassungsfaktor für vermietete Einfamilienhäuser

Datenbasis	282 Verkäufe von vermieteten Einfamilienhäusern aus den Jahren 2011 - 2016
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Monatliche Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche [mtl. € / m ²] * 12 * 100 / Quadratmeterpreis frei verfügbar
Zielgröße:	
Verhältnis vermietet / frei	= 0,694 + (0,0477 * Rendite [%])

Rendite	Abschlag
1 %	26 %
2 %	21 %
3 %	16 %
4 %	12 %
5 %	7 %
6 %	2 %
ab 7 %	0 %

Sachwertfaktor von Einfamilienhäusern

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg ermittelt zurzeit aufgrund ungenügender bzw. unsicherer Datengrundlage keine

Sachwertfaktoren. Die in früheren Immobilienmarktberichten abgedruckten Sachwertfaktoren 2012/13 werden nicht zur Anwendung empfohlen. Die

Möglichkeiten verbesserter Datengrundlagen werden geprüft.

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 2016: 545.000 €)

7.2 Mehrfamilienhäuser

Gebäundefaktor (Quadratmeterpreis) Mehrfamilienhäuser

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 = Gebäundefaktor (=Kaufpreis pro m²Wohnfläche)	
GF [Euro / m²]	$(-72 + 1,0231 * \text{NormBRW11 [Euro/m}^2] + 43,72 * (30 - \text{Alter}) \text{ wenn Alter} < 30 \text{ Jahre} + 838,00 * \text{NKM/MSP})$ <ul style="list-style-type: none"> * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadtteilstückfaktor für den Gebäundefaktor 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	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	88	0,82
2010	123	0,93
2011	113	1,00
2012	99	1,09
2013	97	1,19
2014	99	1,33
2015	84	1,41
2016	104	1,57

Stadtteifaktoren für den Gebäudefaktor von Mehrfamilienhäusern

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

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

Ohlsdorf	1,01
Osdorf	1,05
Othmarschen	1,12
Ottensen	0,90
Poppenbüttel	1,01
Rahlstedt	1,02
Reitbrook	0,93
Rissen	1,05
Rönneburg	0,98
Rothenburgsort	1,01
Rotherbaum	0,98
St. Georg	0,91
St. Pauli	0,90
Sasel	1,08
Schnelsen	1,03
Sinstorf	0,98
Spadenland	0,93
Steilshoop	1,07
Steinwerder	1,00
Stellingen	1,03
Sternschanze	0,90
Sülldorf	1,05
Tatenberg	0,93
Tonndorf	1,07
Uhlenhorst	0,98
Veddel	1,00
Volkendorf	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 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	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	88	0,87
2010	123	0,96
2011	113	1,00
2012	99	1,06
2013	97	1,10
2014	102	1,17
2015	84	1,22
2016	103	1,35

Stadtteilkfaktoren ffr den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhusern

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-Sfud	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
Eimsbttel	1,04
EiBendorf	0,94
Eppendorf	1,00
Farmsen-Berne	1,07
Finkenwerder	1,00
Francop	0,81
Fuhlsbttel	0,98
GroB Borstel	1,03
GroB 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
Hummelsbttel	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
Lohbrfge	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
Poppenbttel	0,98
Rahlstedt	1,06
Reitbrook	0,81
Rissen	1,03
Rfnnenburg	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
Sfllldorf	1,03
Tatenberg	0,81
Tonndorf	1,07
Uhlenhorst	1,00
Veddel	0,93
Volksdorf	1,07
Waltershof	0,93
Wandsbek	1,07
Wellingsbttel	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 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 2016: 281 € pro Wohnung/Jahr
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Restnutzungsdauer	70 Jahre – Baualter (mindestens aber 30 Jahre)
Instandhaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2016: 11,03 €/m ² Wfl., 83,23 €/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	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	88	1,20
2010	123	1,03
2011	113	0,99
2012	99	0,91
2013	97	0,87
2014	77	0,84
2015	54	0,86
2016	107	0,72

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) Büro- und Geschäftshäuser

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	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	32	1,00
2010	41	0,96
2011	54	1,01
2012	38	1,05
2013	48	1,03
2014	40	0,99
2015	45	1,04
2016	49	1,12

Ertragsfaktor Büro- und Geschäftshäuser

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	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	32	0,97
2010	41	0,95
2011	54	0,99
2012	38	1,05
2013	48	1,01
2014	41	0,97
2015	47	1,04
2016	54	1,08

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 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	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	32	1,04
2010	41	1,04
2011	54	1,00
2012	38	0,99
2013	48	0,95
2014	33	1,02
2015	39	0,98
2016	50	0,96

Erbbaurechte

Datenbasis

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

Vergleichsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Vergleichsfaktor

0,74

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

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

Verkehrswert des Erbbaurechts = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

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

7.4 Produktions- und Logistikgebäude

Gebädefaktor (Quadratmeterpreis)

Datenbasis	185 Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden aus den Jahren 2009 - 2015, 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]	(456 + 0,6604 * (BOWE/NFL [Euro/m ²]) + 15,63 * 30 – Alter [Jahre]) wenn Alter < 30 Jahre * Nutzflächenfaktor * Aktualisierungsfaktor

Nutzflächenfaktor

$$= (NFL / 1000 \text{ m}^2)^{-0,116}$$

Gewerbliche Nutzfläche	Nutzflächenfaktor
200 m ²	1,21
500 m ²	1,08
1.000 m ²	1,00
2.000 m ²	0,92
3.000 m ²	0,88
4.000 m ²	0,85
5.000 m ²	0,83
10.000 m ²	0,77
20.000 m ²	0,71

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	18	0,94
2010	28	0,83
2011	29	0,96
2012	27	1,15
2013	31	0,99
2014	22	1,06
2015	30	1,17
2016	22	0,95

Ertragsfaktor

Datenbasis	101 Verkäufe von vermieteten Produktions- und Logistikgebäuden aus den Jahren 2009 - 2015, keine Erbbaurechte
Einflussgrößen:	
BRW14 [€/m²]	Bodenrichtwert zum 31.12.2014 für Produktions- und Logistikgrundstücke
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)	
EF	(10,69 + 0,003133 * (BRW14 [€/m ²])) * Aktualisierungsfaktor für den Ertragsfaktor von Produktions- und Logistikgebäuden

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisie- rungsfaktor
2009	11	1,12
2010	14	0,95
2011	14	0,90
2012	16	1,15
2013	18	0,90
2014	8	0,99
2015	20	1,03
2016	14	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.

Das Ertragswertmodell für Produktions- und Logistikgrundstücke entspricht mit Ausnahme der vereinfachten Restnutzungsdauer der Ertragswert-Richtlinie:

- Verwaltungskosten: 3% der Nettokaltmiete
- Mietausfallwagnis: 4% der Nettokaltmiete
- Restnutzungsdauer= 40 Jahre - Baualter (mindestens aber 15 Jahre)

Instandhaltungskosten: 3,30 € pro m² Nutzfläche für das Jahr 2015.

Jährliche Anpassung mit Verbraucherpreisindex.

Die Liegenschaftszinssätze wurden mit dem an die Ertragswert-Richtlinie angepassten Modell für die Jahre ab 2009 neu berechnet. Daraus ergeben sich Abweichungen zu früheren Veröffentlichungen.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Mittel
2009	11	5,9%
2010	14	8,1%
2011	14	7,9%
2012	16	5,3%
2013	18	7,2%
2014	9	7,3%
2015	20	6,5%
2016	12	7,1%

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>* Stadteillagefaktor 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 Gebäudefaktor 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	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	3.659	0,77
2010	2.954	0,83
2011	3.459	0,94
2012	3.355	1,03
2013	3.029	1,14
2014	3.219	1,20
2015	3.701	1,28
2016	3.127	1,40

Marktanpassungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen

Datenbasis	4.460 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2009 - 2014
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Monatliche Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche [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)	

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

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

7.8 Büro- und Geschäftshausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Bürohausbauplätze

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

Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

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

Umrechnungskoeffizienten für Geschäftshausbauplätze

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

7.9 Produktions- und Logistikbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

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

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

7.10 Erbbaurechtsgrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Wertermittlung von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken. Zur Wertermittlung von Erbbaurechten siehe auch Kapitel 7.1 bis 7.5.

Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke (Erbbauzinssatz):

Die Freie und Hansestadt Hamburg setzt 2017 bei der Errichtung von Erbbaurechten zu Wohnzwecken (mit 75 Jahren Laufzeit) als laufenden Erbbauzins 2,1 % des Bodenwertes an (vorher 5%), bei gewerblichen Zwecken (mit 60 Jahren Laufzeit) 2,3 % (vorher 6%/7%).

Die ev. Kirche vergibt Erbbaurechte zu einem Erbbauzinssatz von 2,5 % (Wohnen, 100 Jahre Laufzeit) bis zu 5 % (Gewerbe/Kindertagesstätte, Laufzeit 50-80 Jahre).

Von privaten Grundstückseigentümern sind seit 2012 folgende Erbbaurechte gegen laufende Erbbauzinszahlungen ausgegeben worden:

Einfamilienhäuser: 4 Fälle, Erbbauzinssatz 1,73-3,12 %, im Mittel 2,31 %, Laufzeit 90-100 Jahre

Mehrfamilienhäuser: 3 Fälle, Erbbauzinssatz 1,41-2,78 %, im Mittel 2,23 %, Laufzeit 40-75 Jahre

Handelsimmobilien: 2 Fälle, Erbbauzinssatz 2,75-3,46 %, im Mittel 3,10 %, Laufzeit 30-35 Jahre

Sonstiges Gewerbe: 2 Fälle, Erbbauzinssatz 4,18-7,38 %, im Mittel 5,78 %, Laufzeit 18-33 Jahre

Zusammengefasst liegt der Erbbauzinssatz rund 1-2 % unter dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz für Volleigentumsimmobilien der entsprechenden Nutzung.

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 %

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:	$0,88 + 0,083 * \ln(\text{TEZ} / \text{BW})$, 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:	$0,01 + 0,0299 * \text{RLZ}$, 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.

Zu Marktanpassungsfaktor zum unbelasteten Bodenwert:

Bei 8 Verkäufen von **Mehrfamilienhausgrundstücken** (davon 7 an den Erbbauberechtigten) aus den Jahren 2008 bis 2016 lag der Marktanpassungsfaktor zwischen 0,14 und 0,78, im Mittel bei **0,36** (der Median ebenfalls 0,36). Die Restlaufzeit betrug zwischen 23 und 68 Jahren, im Mittel 48 Jahre. Der tatsächliche Erbbauzinssatz lag zwischen 0,60% und 5,54%, im Mittel bei 1,97%

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

7.12 Sonstige Nutzungen

Die **Bodenrichtwerte** (BRW) für folgende Nutzungen sind – einschließlich der entsprechenden Größen- bzw. WGFZ-Abhängigkeit – auch für folgende **abweichende Nutzungen** unmittelbar anwendbar:

BRW für Einfamilienhäuser (EFH):

- Ein-/Zweifamilienhaus mit teilgewerblicher Nutzung
- Hofstelle
- Wasserfläche als Liegeplatz für Wohnschiffe

BRW für Mehrfamilienhäuser (MFH):

- Wohnheim
- Pflegeheim
- Wohnanteil eines Wohn- und Geschäftshauses

BRW für Bürohäuser (BH):

- Hotel
- Krankenhaus
- Bildungseinrichtung (Schule, Universität, Kindertagesstätte)

- Obergeschosse eines mehrgeschossigen Büro- und Geschäftshauses
- Obergeschosse eines mehrgeschossigen Geschäftshauses (Warenhaus, Möbelhaus, ...)

BRW für Produktions- und Logistikgrundstücke (PL):

- Hafengrundstück
- Wasserfläche von Hafenbecken
- Wasserfläche als Schiffs Liegeplatz (ohne Wohnschiffe)
- Baugrundstück für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Gewerblich genutzte Sportanlage
- Bahnhof (ohne Empfangsgebäude)
- Bahnbetriebsgelände (ohne Trassen)
- Messegelände
- Flugplatz als Teil eines Betriebsgeländes

BRW für Läden (LAD):

- Tankstelle
- Eingeschossiger Gastronomiebetrieb
- Verbrauchermarkt
- Fachmarkt
- Autohaus

BRW für Erwerbsgartenanbauflächen (EGA):

- Fischteich zur gewerblichen Fischzucht
- Anbaufläche für Sonderkulturen (SK)
- Weingarten (WG)
- Kurzumtriebsplantagen/Agroforst (KUP) (z.B. Weihnachtsbaumkulturen)

BRW für Forstwirtschaftliche Flächen (F):

- Wald- oder Gehölzgrundstück ohne forstwirtschaftliche Nutzbarkeit

Für folgende **Nicht-Bauland-Nutzungen** können in Abhängigkeit von landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten folgende Orientierungswerte verwendet werden:

1. Heide, Geringstland (UN):	GR-BRW * 0,5 (= 1,25 - 2,50 €/m ²)
2. Entsprechend genutzte ökologische Ausgleichsfläche:	GR-BRW * 0,5 (= 1,25 - 2,50 €/m ²)
3. Dauerkleingarten (KGA) (zur Verpachtung):	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 12,00 €/m ²)
4. Golfplatz:	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 12,00 €/m ²)
5. Sonstige Sportanlage (SPO):	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 12,00 €/m ²)
6. Angelteich:	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 12,00 €/m ²)
7. Segelflugplatz:	EGA-BRW * 2 (=14,00 - 24,00 €/m ²)
8. Campingplatz (CA):	EGA-BRW * 4 (=14,00 - 24,00 €/m ²)
9. Freizeitgarten (FGA) (zur Eigennutzung):	EGA-BRW * 8 (=28,00 - 48,00 €/m ²)
10. Sonstige private Grünfläche:	EGA-BRW * 8 (=28,00 - 48,00 €/m ²)
11. Friedhof (FH):	EGA-BRW * 8 (=28,00 - 48,00 €/m ²)

Grundlage bildet jeweils der ortsübliche auf 1 Hektar (10.000 m²) umgerechnete Bodenrichtwert für Erwerbsgartenanbauflächen (EGA) bzw. Grünland (GR).

Weitere **abweichende Nutzungen** empfiehlt der Gutachterausschuss wie folgt zu behandeln:

1. Garagen:	wie die Nutzung, der die Garagen zuzuordnen sind
2. Wasserfläche innerhalb eines Baugrundstücks:	wie entsprechende Nutzung
3. Wasserfläche in Grünfläche:	wie entsprechende Nutzung
4. Wasserfläche im landwirtschaftlichen Bereich:	wie angrenzende Nutzung
5. Kerngebietsnutzungen allgemein:	wie Büro- und Geschäftshäuser
6. Einkaufszentrum:	Einzelbewertung
7. Bahnhofsgebäude:	Einzelbewertung
8. Verkehrsflughafen:	Einzelbewertung
9. Öffentliche Grünfläche:	ohne Wert
10. Öffentliche Verkehrsfläche:	ohne Wert
11. Bahntrasse:	ohne Wert
12. Wasserstraße:	ohne Wert

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 19.5.2010 (BGBl. I Seite 639)
AKS	= Automatisierte Kaufpreissammlung	SW-RL	= Sachwert-Richtlinie vom 05.9.2012 (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 1.3.2006
BRW-RL	= Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.2.2011 (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 12.5.2009 (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

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

- (R) vollständig umschlossen,
- (S) nicht vollständig umschlossen sind (z. B. Tordurchfahrten, überdachte Terrassen, Loggien und 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 Wohnungserbaurechts oder des Dauerwohnrechts nach WEG, sowie nicht nach WEG aufgeteiltes Bruchteilseigentum in Verbindung mit einer Wohnung. Teileigentum an zugehörigen Stellplätzen wird hier miterfasst.

2. Auch als Oberbegriff zusammenfassend mit Teileigentum.

Einfamilienhaus

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

Einliegerwohnung

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

Einzelhaus, auch freistehendes Haus

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

hauszeile ist z. B. im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO ein Einzelhaus.

Ein Haus, das an eine Grundstücksgrenze angebaut ist, ohne dass ein anderes Haus oder dessen Nebengebäude daran gebaut ist bzw. gebaut werden darf, gilt ebenfalls als Einzelhaus.

Erbbaurecht

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

Ertragsfaktor

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete.

Erwerbsgartenanbau

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

Feingemüseland

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

Feuerversicherungswert 1914

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

Forstwirtschaftliche Fläche

siehe Wald

Funktionsfläche

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

Gartenhofhaus

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

Gartenland

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

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

Gebäude

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

oder Sachen zu dienen. (§2 Abs. 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. 44 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Branchen (Stand April 2017) gemäß nachfolgender Aufstellung:

- 5 Architekten
- 17 Sachverständige
- 13 Immobilienbranche
- 3 Bank
- 3 Verband
- 3 Landwirtschaft
- 1 sonstige

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

vier Bedienstete des Finanzamtes für Verkehrssteuern und Grundbesitz

die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten 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 fünf 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. Reihenburgalows,
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

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 Süderelberaum 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 drei Wohnungen.

Mietfläche

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

Nettogrundfläche

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

Nettokaltmiete

Miete ohne Bestandteile oder Umlagen für Heizung und andere Betriebskosten.

Neubau

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

Nebenflächen

1. Flächen, die zu einer Wohn-

nung gehören, aber nicht in die Wohnflächenberechnung einfließen, z. B. Kellerräume, Garagen usw.

2. Flächen, die zu einem Grundstück gehören, aber räumlich getrennt liegen, z. B. Stellplätze.

Nutzfläche

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

Obergeschoss

Geschoss oberhalb des Erdgeschosses bzw. Hochparterres.

Obstanbaufläche

landwirtschaftliche Fläche zum Anbau von Obst mit oder ohne Baumbestand. Die Preisangaben, jedoch nicht die Bodenrichtwerte, enthalten ggfs. Anteile für den Baumbestand.

Ödland

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

Pfeifenstiel

Schmale „pfeifenstielartige“ Zuwegung zu einem Grundstück, das nicht unmittelbar an der Straße gelegen ist. Der Pfeifenstiel steht normalerweise im Alleineigentum des „Pfeifenkopf“-Grundstücks. Es ist jedoch auch möglich, dass ein Pfeifenstiel bis zu vier rückwärtige Grundstücke erschließt.

Die Pfeifenstielfläche wird immer (anteilig) zur Grundstücksfläche gezählt.

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werkhallen, Maschinenhäuser usw.

Reihenhaus

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

Rohbauland

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

Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

Siedlungshaus

Siedlungshäuser wurden für minderbemittelte Familien gebaut, die sich aus dem Grundstück selbst versorgen können sollten. Die Gebäude sind daher eher klein (ca. 60-90 m² Wfl. auf 1½ Geschossen), verfügen aber über Nebengebäude wie Klein-

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.

Unsere Dienstleistungen und Produkte

Stand 1.1.2017

Gutachten

über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Eigentumswohnungen

» ausführlich, in höchster Qualität

» durch den Gutachterausschuss.

Kosten

3.929 € (in der Schwierigkeitsstufe: 5.236 €) zuzüglich 1,309 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 1,7017 Promille) des ermittelten Wertes, zum Beispiel: bei einem Verkehrswert von 300.000 € beträgt die Gebühr 4.319,70 € 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: 126 € für einen Wert, 63 € 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.

Kosten

- » in schriftlicher Form: 126 € für einen Wert, 63 € 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 oder

» im Internet: Die Immobiliendatenauskunft Hamburg (IDA.HH) finden Sie im Internet unter www.geoportal-hamburg.de/ida

Die Nutzung einschließlich der Druckausgabe kostet 16 € / Auskunft.

Immobilienmarktberichte

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

Kosten

47 € 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 2016 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!



**Arbeitskreis der Gutachterausschüsse
und Oberen Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland**

Immobilienmarktbericht 2017 der amtliche Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) wird voraussichtlich Ende 2017 den fünften bundesweiten Immobilienmarktbericht mit den Daten aus 2015/2016 herausgeben.

Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der insgesamt rd. 1.350 Gutachterausschüsse in Deutschland, von denen sich eine große Anzahl beteiligt hat.

Auch der neue Bericht wird wieder Angaben zu Umsätzen auf dem Immobilienmarkt, zu Durchschnittspreisen von Wohnbaulandplätzen, Eigenheimen und Wohnungen sowie Aussagen zu Gewerbeobjekten der Bundesländer enthalten.

Darüber hinaus werden Regionen wie z. B. das Rhein-Main-Gebiet, Küstenbereiche oder die Ruhr-Metropole besonders untersucht.

Weitere Informationen:

Redaktionsstelle des Immobilienmarktberichts Deutschland

c/o Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

Stau 3, 26122 Oldenburg

E-Mail: redaktion-ak-oga@lgn.niedersachsen.de

Der neue Bericht wird kostenlos zum Download unter der Adresse <http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info> bereitgestellt.

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 - 7871 - 995
Telefax: 041 41 - 7871 - 999
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/sonderbereiche/gutachterausschuss-fuer-grundstueckswerte-im-kreis-stormarn/

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 - 505
E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



**Geoinformation
Vermessung**

