



# IMMOBILIENMARKTBERICHT

## HAMBURG 2019

### Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die in den Kapiteln 1 – 6 enthaltenen Daten dienen der Marktübersicht und sind nicht zur Verkehrswertermittlung geeignet. Die vollständige Ausgabe mit den zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kapitel 7) erhalten Sie kostenpflichtig unter [gutachterausschuss@gv.hamburg.de](mailto:gutachterausschuss@gv.hamburg.de)

# 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  
Immobilienwertdatenauskunft (IDA.HH):  
www.geoportal-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. – 31.12.2018

## **Herausgeber**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg  
© 2019

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

## **Gestaltung**

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

## **Titelfoto**

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung,  
Sven-Wilhelm Bartzen

# 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 <sup>2</sup> 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 | Indexreihe                                  | 65 |
| 4.4   | Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser     |    |
| 4.4.1 | Vertragszahlen                              | 66 |
| 4.4.2 | Flächenumsatz                               | 66 |
| 4.4.3 | Geldumsatz                                  | 66 |
| 4.4.4 | Quadratmeterpreise                          | 68 |
| 4.4.5 | 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 | Indexreihe         | 82 |
| 4.6   | Erbbaurechte       | 83 |

### 5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

|     |                    |    |
|-----|--------------------|----|
| 5.1 | Vertragszahlen     | 84 |
| 5.2 | Flächenumsatz      | 84 |
| 5.3 | Geldumsatz         | 84 |
| 5.4 | Quadratmeterpreise | 86 |
| 5.5 | Bodenrichtwerte    | 86 |
| 5.6 | Indexreihen        | 87 |

### 6 Zwangsversteigerungen 89

## Teil II

### 7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

In dieser gekürzten Ausgabe nicht enthalten

|       |                                                    |     |
|-------|----------------------------------------------------|-----|
| 7.1   | Einfamilienhäuser                                  |     |
| 7.1.1 | Gebädefaktor für Einfamilienhäuser                 | 94  |
| 7.1.2 | Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser       | 97  |
| 7.1.3 | Sachwertfaktor von Einfamilienhäusern              | 98  |
| 7.1.4 | Umrechnungsfaktor für vermietete Einfamilienhäuser | 100 |
| 7.1.5 | Erbbaurechte von Einfamilienhäusern                |     |
| 7.2   | Mehrfamilienhäuser                                 |     |
| 7.2.1 | Gebädefaktor                                       | 102 |
| 7.2.2 | Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser               | 104 |
| 7.2.3 | Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser       | 106 |
| 7.2.4 | Erstbezugsmiete von                                |     |

|                                                                      |     |                                                                  |     |                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|-----|
| Neubauwohnungen                                                      | 108 | Logistikgrundstücken                                             | 116 | immobilien                       | 128 |
| 7.2.5 Erbbaurechte von Mehrfamilienhäusern                           | 109 | 7.4.5 Erbbaurechte von Produktions- und Logistikgrundstücken     | 116 | 7.11 Landwirtschaftliche Flächen | 129 |
| 7.3 Büro- und Geschäftshäuser                                        |     | 7.5 Eigentumswohnungen                                           |     | 7.12 Sonstige Nutzungen          | 130 |
| 7.3.1 Gebädefaktor für Büro- und Geschäftshäuser                     | 110 | 7.5.1 Gebädefaktor für Eigentumswohnungen                        | 117 |                                  |     |
| 7.3.2 Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser                    | 110 | 7.5.2 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen               | 121 |                                  |     |
| 7.3.3 Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser            | 111 | 7.5.3 Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen        | 122 |                                  |     |
| 7.3.4 Marktübliche Miete von Büro- und Geschäftshäusern              | 112 | 7.5.4 Wohnungs-Erbbaurechte                                      | 122 |                                  |     |
| 7.3.5 Erbbaurechte von Büro- und Geschäftshäusern                    | 112 | 7.5.5 Gebädefaktor für Stellplätze                               | 123 |                                  |     |
| 7.4 Produktions- und Logistikgebäude                                 |     | 7.6 Einfamilienhausbauplätze                                     | 124 |                                  |     |
| 7.4.1 Gebädefaktor für Produktions- und Logistikgrundstücke          | 113 | 7.7 Geschosswohnungsbauplätze                                    | 125 |                                  |     |
| 7.4.2 Ertragsfaktor für Produktions- und Logistikgrundstücke         | 114 | 7.8 Büro- und Geschäftshausbauplätze                             | 126 |                                  |     |
| 7.4.3 Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Logistikgrundstücke | 115 | 7.9 Produktions- und Logistikbauplätze                           | 127 |                                  |     |
| 7.4.4 Marktübliche Miete von Produktions- und                        |     | 7.10 Erbbaurechtsgrundstücke                                     |     |                                  |     |
|                                                                      |     | 7.10.1 Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke         | 127 |                                  |     |
|                                                                      |     | 7.10.2 Erbbaurechtsgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau | 128 |                                  |     |
|                                                                      |     | 7.10.3 Erbbaurechtsgrundstücke für den Mehrfamilienhausbau       | 128 |                                  |     |
|                                                                      |     | 7.10.4 Erbbaurechtsgrundstücke für Wirtschafts-                  |     |                                  |     |

## Anhang

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b> | 134 |
|------------------------------|-----|

|                |     |
|----------------|-----|
| <b>Glossar</b> | 135 |
|----------------|-----|

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| <b>Karte der Stadtteile</b> | 145 |
|-----------------------------|-----|

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| <b>Unsere Dienstleistungen und Produkte</b> | 146 |
|---------------------------------------------|-----|

# Vorbemerkungen



Sehr geehrte Leserinnen und Leser!

Der Immobilienmarkt und belastbare Informationen über dessen Entwicklung werden für alle, die direkt und indirekt damit zu haben, immer wichtiger. In unserem aktuellen Marktbericht stellen wir Ihnen verlässlich die Daten, die wir aus den Kaufverträgen des Vorjahres ableiten können, zur Verfügung.

Sicherlich wissen Sie längst, dass sehr viele Informationen über Grundstücke georeferenziert und mobil nutzbar vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, bei dem der Gutachterausschuss für Grundstückswerte angesiedelt ist, zur Verfügung gestellt werden. Vom Bodenrichtwert über Bebauungspläne bis zur Lage von z. B. Kindergärten können Sie sich jederzeit und überall ein umfassendes Bild über Grundstücke,

Regionen, Rechtsvorschriften, Mikro- und Makrolagen in der Freien und Hansestadt Hamburg auf der Seite [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) machen.

Ergänzend stellt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses den Immobilienrechner „IDA.HH“ (kostenpflichtig) zur Verfügung, in dem auf Grundlage der zur Wertermittlung dienenden Formeln des Kapitels 7 dieses Marktberichts – nach Eingabe der erforderlichen Informationen – Boden- und vorläufige Vergleichswerte für Grundstücke und viele Immobilienarten ermittelt werden können. Last but not least empfehle ich Ihnen für weitergehende Informationen einen Blick in die Erläuterungen zu IDA.HH und zu Boris.HH.

Zur Abrundung unseres digitalen Angebotes finden Sie die vollständigen Immobilienmarktberichte der

vergangenen Jahre und den aktuellen Marktbericht (ohne Kapitel 7) im Transparenzportal der FHH ([Transparenz.hamburg.de](http://Transparenz.hamburg.de)).

Mit den besten Wünschen für eine erfolgreiche Anwendung!

Ihre

Anke Lüders  
Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg



# **TEIL I**

**1 Der Grundstücksmarkt im  
Überblick**

**2 Der Immobilienmarkt  
bebauter Grundstücke**

**3 Der Eigentumswohnungs-  
markt**

**4 Der Baulandmarkt**

**5 Der landwirtschaftliche  
Grundstücksmarkt**

**6 Zwangsversteigerungen**

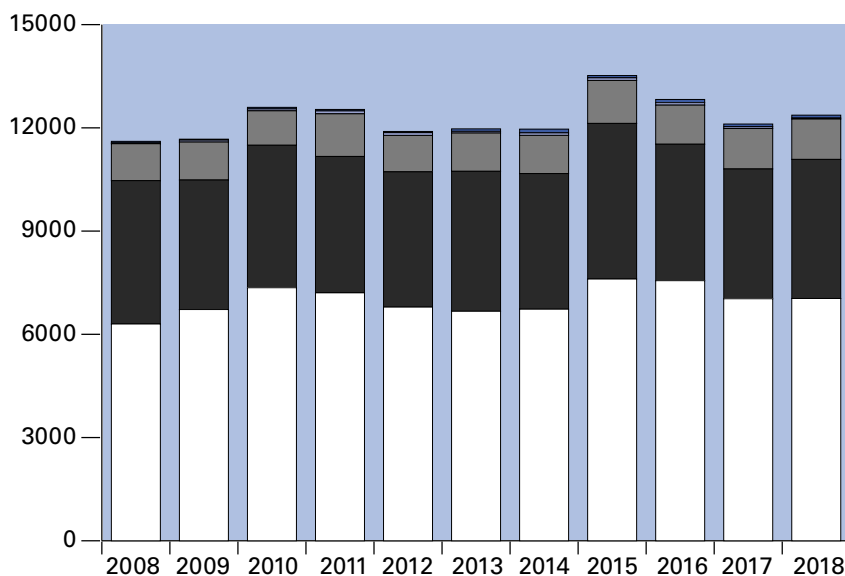
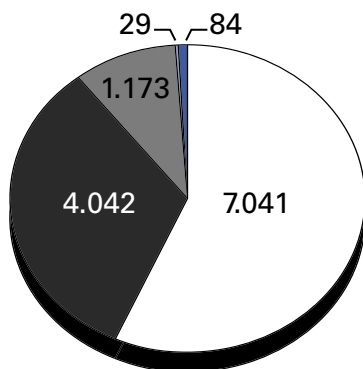
# 1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

## 1.1 Vertragszahlen

### Anzahl der Kaufverträge

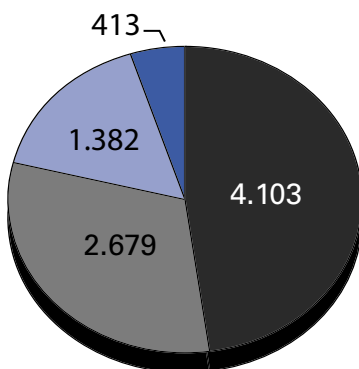
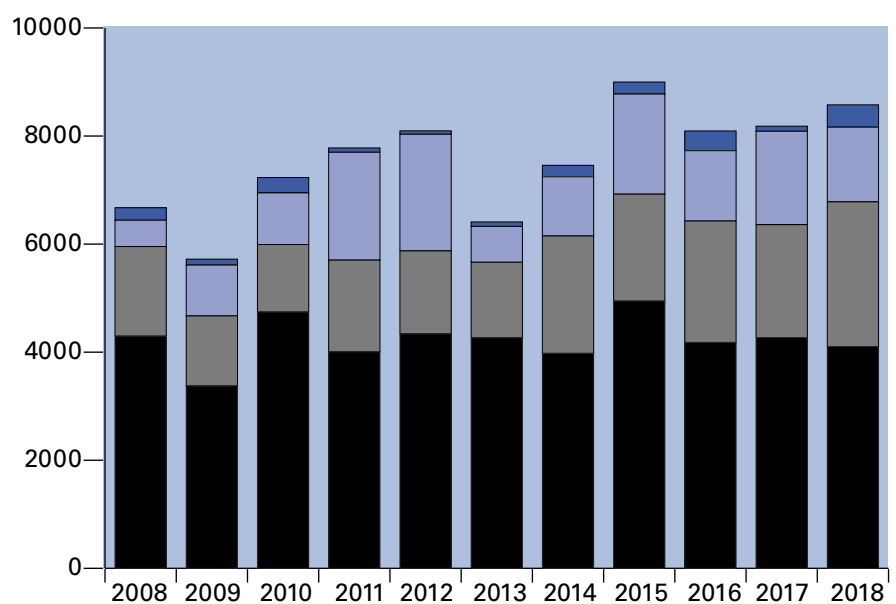
| Jahr | Eigentums-<br>wohnungen und<br>Teileigentum | bebaute<br>Grundstücke | unbebaute<br>Grundstücke | landwirtsch.<br>Flächen | sonstige<br>Flächen | SUMME         |
|------|---------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------|
| 2008 | 6.300                                       | 4.166                  | 1.073                    | 24                      | 45                  | <b>11.608</b> |
| 2009 | 6.720                                       | 3.764                  | 1.103                    | 56                      | 28                  | <b>11.671</b> |
| 2010 | 7.354                                       | 4.140                  | 1.001                    | 55                      | 46                  | <b>12.596</b> |
| 2011 | 7.206                                       | 3.963                  | 1.239                    | 84                      | 43                  | <b>12.535</b> |
| 2012 | 6.791                                       | 3.931                  | 1.058                    | 80                      | 35                  | <b>11.895</b> |
| 2013 | 6.669                                       | 4.068                  | 1.112                    | 49                      | 73                  | <b>11.971</b> |
| 2014 | 6.730                                       | 3.942                  | 1.109                    | 73                      | 109                 | <b>11.963</b> |
| 2015 | 7.607                                       | 4.522                  | 1.249                    | 76                      | 66                  | <b>13.520</b> |
| 2016 | 7.559                                       | 3.965                  | 1.136                    | 73                      | 92                  | <b>12.825</b> |
| 2017 | 7.034                                       | 3.771                  | 1.176                    | 51                      | 79                  | <b>12.111</b> |
| 2018 | 7.041                                       | 4.042                  | 1.173                    | 29                      | 84                  | <b>12.369</b> |

### Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2018



## 1.2 Flächenumsatz

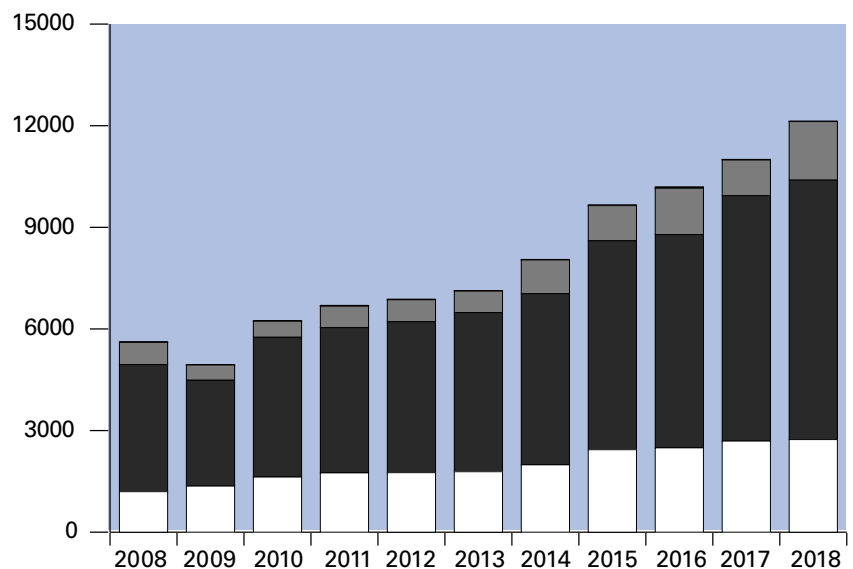
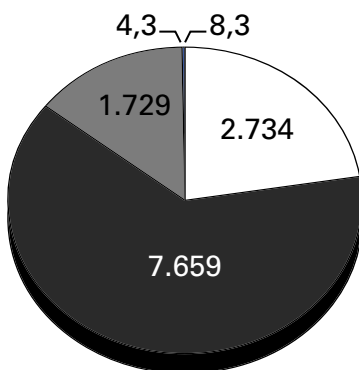
| Jahr | bebaute Grundstücke<br>[1000 m <sup>2</sup> ] | unbebaute Grundstücke<br>[1000 m <sup>2</sup> ] | landwirtsch.<br>Flächen<br>[1000 m <sup>2</sup> ] | sonstige<br>Flächen<br>[1000 m <sup>2</sup> ] | SUMME<br>(ohne Eigentumswohnungen)<br>[1000 m <sup>2</sup> ] |
|------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 2008 | 4.297                                         | 1.658                                           | 487                                               | 231                                           | <b>6.673</b>                                                 |
| 2009 | 3.376                                         | 1.295                                           | 941                                               | 110                                           | <b>5.722</b>                                                 |
| 2010 | 4.744                                         | 1.248                                           | 956                                               | 284                                           | <b>7.232</b>                                                 |
| 2011 | 4.007                                         | 1.697                                           | 1.995                                             | 81                                            | <b>7.780</b>                                                 |
| 2012 | 4.340                                         | 1.534                                           | 2.158                                             | 65                                            | <b>8.097</b>                                                 |
| 2013 | 4.267                                         | 1.397                                           | 663                                               | 84                                            | <b>6.411</b>                                                 |
| 2014 | 3.978                                         | 2.172                                           | 1.096                                             | 212                                           | <b>7.458</b>                                                 |
| 2015 | 4.946                                         | 1.978                                           | 1.853                                             | 222                                           | <b>8.999</b>                                                 |
| 2016 | 4.180                                         | 2.247                                           | 1.302                                             | 365                                           | <b>8.094</b>                                                 |
| 2017 | 4.271                                         | 2.089                                           | 1.728                                             | 94                                            | <b>8.182</b>                                                 |
| 2018 | 4.103                                         | 2.679                                           | 1.382                                             | 413                                           | <b>8.577</b>                                                 |

Flächenumsatz des Jahres 2018 in 1000 m<sup>2</sup>

## 1.3 Geldumsatz

| Jahr | Eigentumswohnungen und Teileigentum<br>[Millionen Euro] | bebaute Grundstücke<br>[Millionen Euro] | unbebaute Grundstücke<br>[Millionen Euro] | landwirtsch. Flächen<br>[Millionen Euro] | sonstige Flächen<br>[Millionen Euro] | SUMME<br>[Millionen Euro] |
|------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 2008 | 1.196                                                   | 3.752                                   | 655                                       | 3,0                                      | 12,0                                 | <b>5.618</b>              |
| 2009 | 1.361                                                   | 3.125                                   | 450                                       | 2,5                                      | 2,1                                  | <b>4.941</b>              |
| 2010 | 1.628                                                   | 4.126                                   | 474                                       | 3,1                                      | 6,6                                  | <b>6.238</b>              |
| 2011 | 1.751                                                   | 4.288                                   | 634                                       | 14,6                                     | 8,4                                  | <b>6.696</b>              |
| 2012 | 1.757                                                   | 4.457                                   | 648                                       | 10,4                                     | 1,6                                  | <b>6.874</b>              |
| 2013 | 1.785                                                   | 4.699                                   | 634                                       | 6,3                                      | 4,7                                  | <b>7.129</b>              |
| 2014 | 1.989                                                   | 5.051                                   | 997                                       | 5,4                                      | 10,0                                 | <b>8.052</b>              |
| 2015 | 2.435                                                   | 6.167                                   | 1.039                                     | 9,9                                      | 6,3                                  | <b>9.657</b>              |
| 2016 | 2.490                                                   | 6.297                                   | 1.368                                     | 8,3                                      | 31,7                                 | <b>10.195</b>             |
| 2017 | 2.690                                                   | 7.246                                   | 1.052                                     | 9,6                                      | 8,2                                  | <b>11.006</b>             |
| 2018 | 2.734                                                   | 7.659                                   | 1.729                                     | 4,3                                      | 8,3                                  | <b>12.135</b>             |

Geldumsatz des Jahres 2018 in Millionen Euro



## 1.4 Preisentwicklung

Die Preise von **bebauten Grundstücken** zogen im Jahr 2018 überwiegend an.

Der Durchschnittspreis von **Ein- und Zweifamilienhäusern** lag im Jahr 2018 rund 3 % höher als 2017, was jedoch nicht notwendigerweise auch einer entsprechenden Preissteigerung im Einzelfall entspricht, da der ermittelte Durchschnittspreis von der Größe, der Ausstattung und der Lage der jeweils verkauften Häuser abhängt. Um diese Einflüsse bereinigt sind die Preise für freistehende Einfamilienhäuser um 5 % gestiegen. Der Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses kostete im Jahr 2018 einschließlich Grundstück in mittlerer Lage rund 5.300 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche.

Bei **Eigentumswohnungen** stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 6 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er um 7 %.

Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 5.550 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Auch die Preise von **Mehrfamilienhäusern** stiegen im Jahr 2018 deutlich an. Sie kosteten im Schnitt rund 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Lagebereinigt ergibt sich eine Preissteigerung von 7 %. Im Mittel wurde das 25,3-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Für **Büro- und Geschäftshäuser** wurde im Mittel das 22,4-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt, für **Produktions- und Logistikimmobilien** das 16,0-fache.

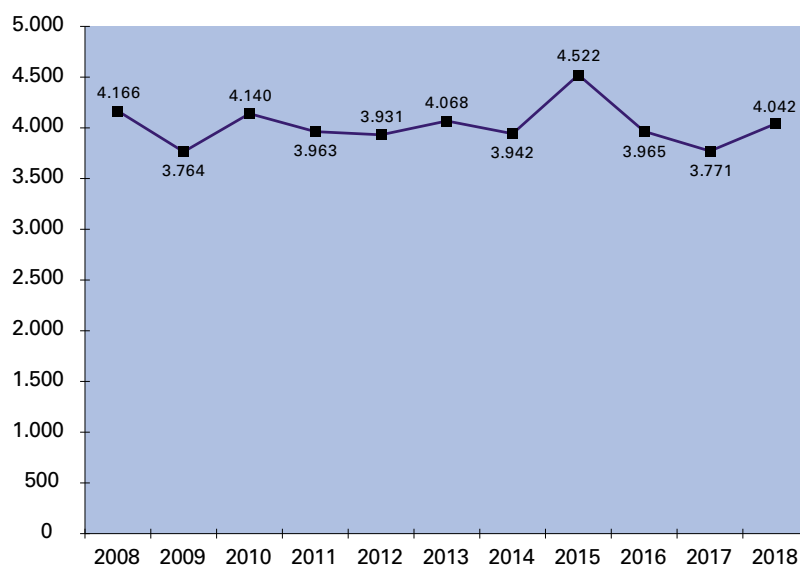
Der **Baulandmarkt** zeigt ausweislich der bereinigten Durchschnittspreise 2018 ebenfalls überwiegend eine steigende Tendenz. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze  
in mittlerer Lage:  
+ 6 %
- Geschosswohnungsbauplätze  
alle Lagen:  
+ 20 %
- Bürohausbauplätze:  
+ 23 %
- Produktions- / Logistikbauplätze:  
+ 3 %

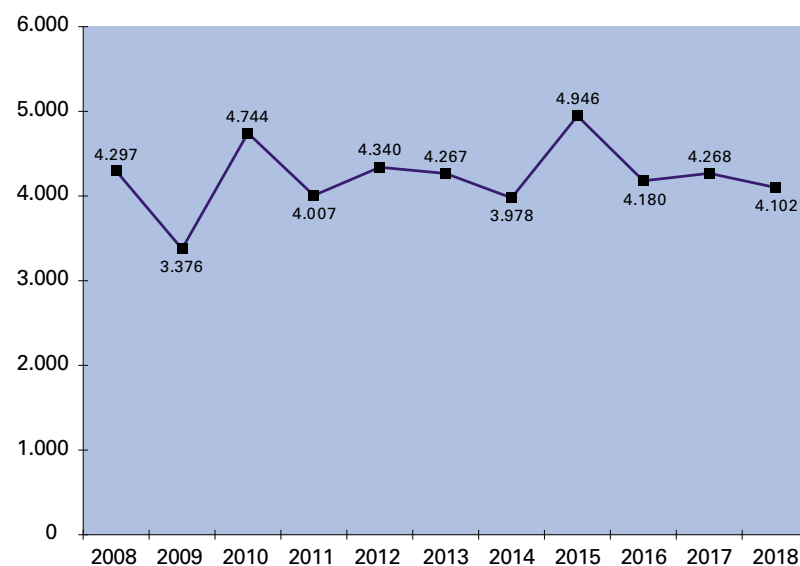
## 2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

### 2.1 Übersicht

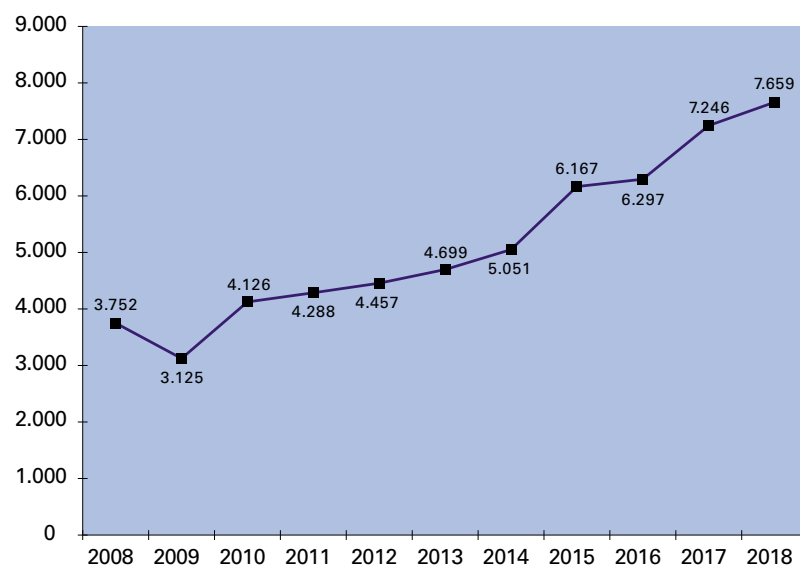
#### 2.1.1 Vertragszahlen



#### 2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



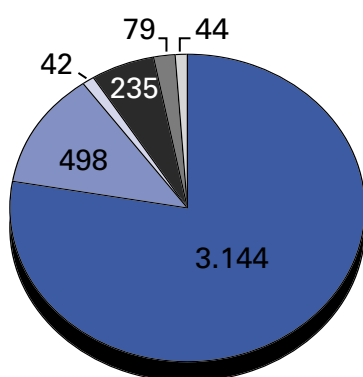
#### 2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



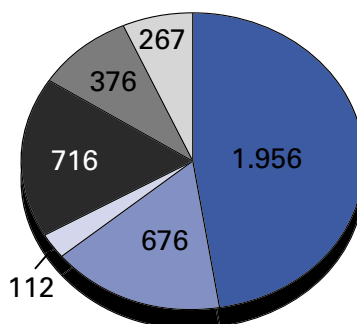
## Umsätze von bebauten Grundstücken

|                                                                    | Vertragszahlen 2018<br>(201 ± Prozent) | Flächenumsatz 2018<br>[in 1000 m² Grundstücksfläche]<br>(201 ± Prozent) | Geldumsatz 2018<br>[in Millionen Euro]<br>(2017 ± Prozent) |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Gesamt</b>                                                      | 4.042<br>(3.771 + 7%)                  | 4.102,6<br>(4.270,8 - 4%)                                               | 7.659,4<br>(7.246,3 + 6%)                                  |
| <b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b><br>siehe Kapitel 2.2            | 3.144<br>(2.971 + 6%)                  | 1.955,6<br>(1.797,5 + 9%)                                               | 1.835,4<br>(1.670,8 + 10%)                                 |
| <b>Mehrfamilienhäuser</b><br>siehe Kapitel 2.3                     | 498<br>(439 + 13%)                     | 676,3<br>(547,9 + 23%)                                                  | 1.868,3<br>(1.612,9 + 16%)                                 |
| <b>sonstige Wohngebäude</b>                                        | 42<br>(35 + 20%)                       | 111,7<br>(127,4 - 12%)                                                  | 39,5<br>(12,5 + 216%)                                      |
| <b>Büro- und Geschäftshäuser</b><br>siehe Kapitel 2.4              | 235<br>(229 + 3%)                      | 716,0<br>(582,3 + 23%)                                                  | 3.537,3<br>(3.448,5 + 3%)                                  |
| <b>Produktions- und Logistik-<br/>gebäude</b><br>siehe Kapitel 2.5 | 79<br>(68 + 16%)                       | 376,3<br>(1.150,4 - 67%)                                                | 172,6<br>(349,4 - 51%)                                     |
| <b>sonstige Gebäude</b>                                            | 44<br>(29 + 52%)                       | 266,7<br>(65,3 + 308%)                                                  | 206,3<br>(152,2 + 36%)                                     |

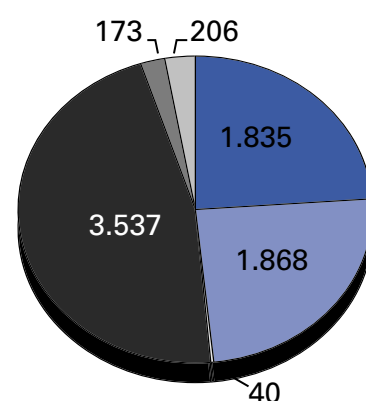
Vertragszahlen von  
bebauten Grundstücken 2018



Flächenumsatz [1000 m²] von  
bebauten Grundstücken 2018



Geldumsatz [Mio. Euro] von  
bebauten Grundstücken 2018



Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser

sonstige Wohngebäude

Büro- und Geschäftshäuser

Produktions- und Logistikgebäude

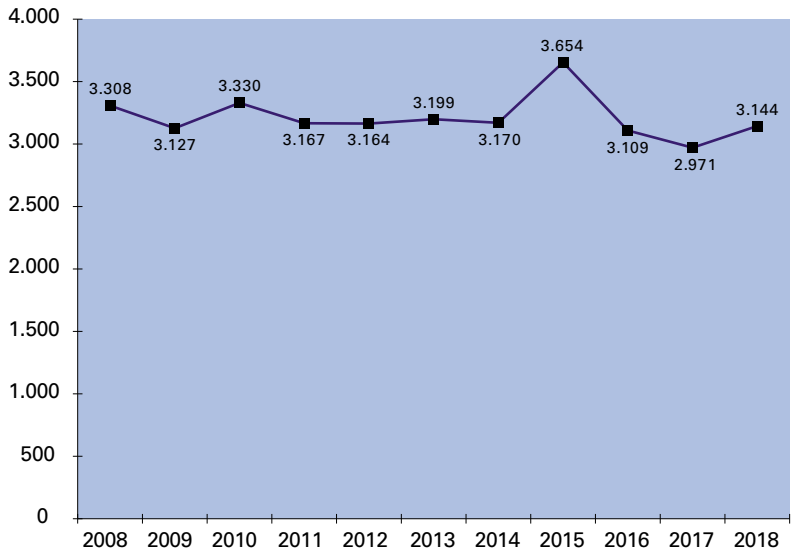
sonstige Gebäude

2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

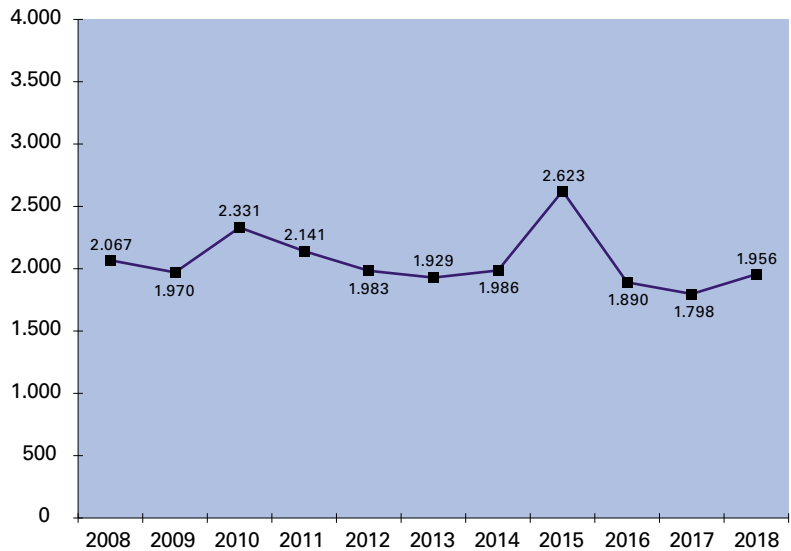
2.2.1 Vertragszahlen

47 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

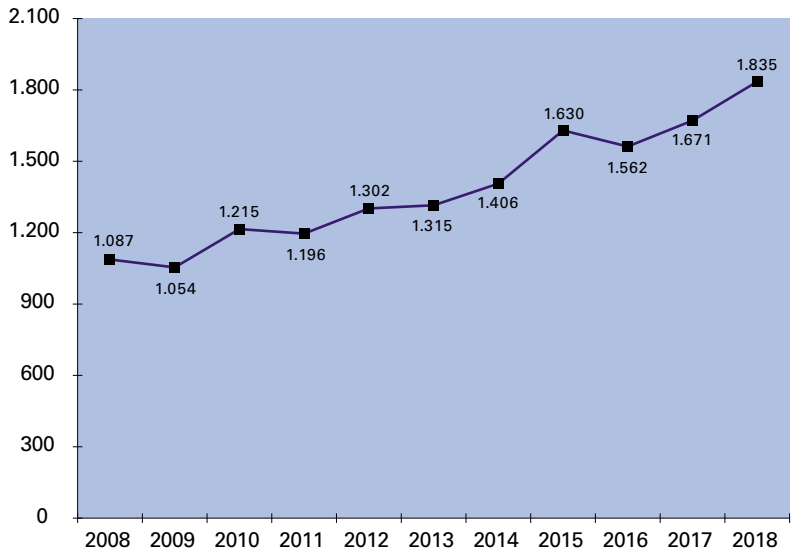
2 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser

|                                                   | Vertragszahlen 2018<br>(2017 ± Prozent) | Flächenumsatz 2018<br>[in 1000 m² Grundstücksfläche]<br>(2017 ± Prozent) | Geldumsatz 2018<br>[in Millionen Euro]<br>(2017 ± Prozent) |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Gesamt</b>                                     | 3.144<br>(2.971 + 6%)                   | 1.955,6<br>(1.797,5 + 9%)                                                | 1.835,4<br>(1.670,8 + 10%)                                 |
| <b>Mittelreihenhäuser</b>                         | 664<br>(669 - 1%)                       | 174,5<br>(157,2 + 11%)                                                   | 248,4<br>(253,4 - 2%)                                      |
| <b>Endreihenhäuser</b>                            | 339<br>(324 + 5%)                       | 134,2<br>(104,9 + 28%)                                                   | 138,5<br>(132,7 + 4%)                                      |
| <b>Doppelhaushälften</b>                          | 654<br>(614 + 7%)                       | 346,6<br>(315,6 + 10%)                                                   | 330,1<br>(289,0 + 14%)                                     |
| <b>freistehende<br/>Einfamilienhäuser</b>         | 1.206<br>(1.085 + 11%)                  | 1.082,9<br>(1.005,8 + 8%)                                                | 833,7<br>(764,4 + 9%)                                      |
| <b>Einfamilienhäuser<br/>mit Einliegerwohnung</b> | 24<br>(27 - 11%)                        | 33,6<br>(35,5 - 5%)                                                      | 31,9<br>(23,0 + 39%)                                       |
| <b>Zweifamilienhäuser,<br/>ganze Doppelhäuser</b> | 86<br>(103 - 17%)                       | 79,1<br>(99,3 - 20%)                                                     | 48,6<br>(72,7 - 33%)                                       |
| <b>Sonstige</b>                                   | 171<br>(149 + 15%)                      | 104,7<br>(79,2 + 32%)                                                    | 204,2<br>(135,6 + 51%)                                     |

### Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2018



## Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2018

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Allermöhe       | 7   |
| Alsterdorf      | 25  |
| Altengamme      | 11  |
| Altenwerder     | -   |
| Altona-Altstadt | -   |
| Altona-Nord     | -   |
| Bahrenfeld      | 44  |
| Barmbek-Nord    | 2   |
| Barmbek-Süd     | -   |
| Bergedorf       | 61  |
| Bergstedt       | 32  |
| Billbrook       | -   |
| Billstedt       | 135 |
| Billwerder      | 7   |
| Blankenese      | 67  |
| Borgfelde       | -   |
| Bramfeld        | 86  |
| Cranz           | 3   |
| Curslack        | 19  |
| Dulsberg        | -   |
| Duvenstedt      | 22  |
| Eidelstedt      | 75  |
| Eilbek          | 1   |
| Eimsbüttel      | -   |
| Eißendorf       | 77  |
| Eppendorf       | 9   |
| Farmsen-Berne   | 49  |
| Finkenwerder    | 25  |
| Francop         | 1   |
| Fuhlsbüttel     | 27  |
| Groß Borstel    | 20  |
| Groß Flottbek   | 38  |
| Gut Moor        | -   |
| HafenCity       | -   |

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Hamburg-Altstadt     | -   |
| Hamm                 | -   |
| Hammerbrook          | -   |
| Harburg              | 8   |
| Harvestehude         | 9   |
| Hausbruch            | 63  |
| Heimfeld             | 34  |
| Hoheluft-Ost         | 4   |
| Hoheluft-West        | 1   |
| Hohenfelde           | 2   |
| Horn                 | 9   |
| Hummelsbüttel        | 40  |
| Iserbrook            | 34  |
| Jenfeld              | 50  |
| Kirchwerder          | 37  |
| Kleiner Grasbrook    | -   |
| Langenbek            | 37  |
| Langenhorn           | 139 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 68  |
| Lohbrügge            | 102 |
| Lokstedt             | 27  |
| Lurup                | 96  |
| Marienthal           | 28  |
| Marmstorf            | 38  |
| Moorburg             | 1   |
| Moorfleet            | 7   |
| Neuallermöhe         | 35  |
| Neuenfelde           | 14  |
| Neuengamme           | 6   |
| Neugraben-Fischbek   | 147 |
| Neuland              | 5   |
| Neustadt             | -   |
| Neuwerk              | -   |
| Niendorf             | 132 |
| Nienstedten          | 32  |

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Ochsenwerder      | 11    |
| Ohlsdorf          | 30    |
| Osdorf            | 58    |
| Othmarschen       | 35    |
| Ottensen          | 3     |
| Poppenbüttel      | 97    |
| Rahlstedt         | 182   |
| Reitbrook         | 2     |
| Rissen            | 68    |
| Rönneburg         | 14    |
| Rothenburgsort    | -     |
| Rotherbaum        | 3     |
| St. Georg         | -     |
| St. Pauli         | 2     |
| Sasel             | 106   |
| Schnelsen         | 99    |
| Sinstorf          | 17    |
| Spadenland        | -     |
| Steilshoop        | 2     |
| Steinwerder       | -     |
| Stellingen        | 20    |
| Sternschanze      | -     |
| Sülldorf          | 30    |
| Tatenberg         | 2     |
| Tonndorf          | 30    |
| Uhlenhorst        | 6     |
| Veddel            | -     |
| Volkssdorf        | 81    |
| Waltershof        | -     |
| Wandsbek          | 25    |
| Wellingsbüttel    | 49    |
| Wilhelmsburg      | 51    |
| Wilstorf          | 25    |
| Winterhude        | 8     |
| Wohldorf-Ohlstedt | 40    |
| Hamburg gesamt    | 3.144 |

### 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 |
|------------------------------------------|------------|--------------------|------------|-------------|
|                                          |            | 2017               | 2018       |             |
| Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt    | Minimum    | 70.000             | 80.000     | +3%         |
|                                          | Maximum    | 26.250.000         | 17.000.000 |             |
|                                          | Mittelwert | 619.000            | 638.000    |             |
|                                          | Anzahl     | 2.098              | 0          |             |
| Mittelreihenhäuser                       | Minimum    | 78.000             | 105.000    | +2%         |
|                                          | Maximum    | 1.530.000          | 1.590.000  |             |
|                                          | Mittelwert | 381.000            | 389.000    |             |
|                                          | Anzahl     | 405                | 388        |             |
| Endreihenhäuser                          | Minimum    | 70.000             | 80.000     | -4%         |
|                                          | Maximum    | 3.530.000          | 1.570.000  |             |
|                                          | Mittelwert | 441.000            | 424.000    |             |
|                                          | Anzahl     | 205                | 194        |             |
| Doppelhaushälften                        | Minimum    | 80.000             | 90.000     | +3%         |
|                                          | Maximum    | 4.289.000          | 2.410.000  |             |
|                                          | Mittelwert | 513.000            | 526.000    |             |
|                                          | Anzahl     | 457                | 471        |             |
| freistehende Einfamilienhäuser           | Minimum    | 87.000             | 90.000     | ±0%         |
|                                          | Maximum    | 26.250.000         | 4.900.000  |             |
|                                          | Mittelwert | 759.000            | 756.000    |             |
|                                          | Anzahl     | 832                | 946        |             |
| Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen | Minimum    | 390.000            | 352.000    | -4%         |
|                                          | Maximum    | 1.500.000          | 1.750.000  |             |
|                                          | Mittelwert | 674.000            | 644.000    |             |
|                                          | Anzahl     | 15                 | 21         |             |
| Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser   | Minimum    | 180.000            | 120.000    | -23%        |
|                                          | Maximum    | 8.000.000          | 3.680.000  |             |
|                                          | Mittelwert | 783.000            | 599.000    |             |
|                                          | Anzahl     | 82                 | 66         |             |

# Stadtteilübersicht

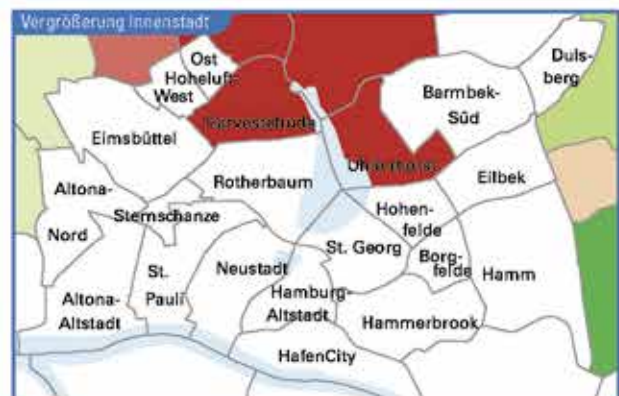
Mittlere Gesamtkaufpreise von  
Ein- und Zweifamilienhäusern 2018



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittlere Gesamtkaufpreise  
[in 1000 €]

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | keine Kauffälle                       |
|  | bis 447 (bis 70% des Hamburg-Mittels) |
|  | über 447 bis 510 (70% - 80%)          |
|  | über 510 bis 574 (80% - 90%)          |
|  | über 574 bis 702 (90% - 110%)         |
|  | über 702 bis 957 (110% - 150%)        |
|  | über 957 bis 1276 (150% - 200%)       |
|  | über 1276 (über 200%)                 |



**Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2018**  
[in 1000 €]

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Allermöhe       | 273   |
| Alsterdorf      | 1.341 |
| Altengamme      | 352   |
| Altenwerder     | -     |
| Altona-Altstadt | -     |
| Altona-Nord     | -     |
| Bahrenfeld      | 556   |
| Barmbek-Nord    | *     |
| Barmbek-Süd     | -     |
| Bergedorf       | 457   |
| Bergstedt       | 600   |
| Billbrook       | -     |
| Billstedt       | 390   |
| Billwerder      | 439   |
| Blankenese      | 1.483 |
| Borgfelde       | -     |
| Bramfeld        | 406   |
| Cranz           | *     |
| Curslack        | 414   |
| Dulsberg        | -     |
| Duvenstedt      | 658   |
| Eidelstedt      | 420   |
| Eilbek          | *     |
| Eimsbüttel      | -     |
| Eißendorf       | 442   |
| Eppendorf       | 3.639 |
| Farmsen-Berne   | 444   |
| Finkenwerder    | 296   |
| Francop         | *     |
| Fuhlsbüttel     | 667   |
| Groß Borstel    | 551   |
| Groß Flottbek   | 1.475 |
| Gut Moor        | -     |
| HafenCity       | -     |

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Hamburg-Altstadt     | -     |
| Hamm                 | -     |
| Hammerbrook          | -     |
| Harburg              | 255   |
| Harvestehude         | 4.504 |
| Hausbruch            | 365   |
| Heimfeld             | 350   |
| Hoheluft-Ost         | *     |
| Hoheluft-West        | -     |
| Hohenfelde           | *     |
| Horn                 | 347   |
| Hummelsbüttel        | 625   |
| Iserbrook            | 566   |
| Jenfeld              | 399   |
| Kirchwerder          | 410   |
| Kleiner Grasbrook    | -     |
| Langenbek            | 284   |
| Langenhorn           | 407   |
| Lemsahl-Mellingstedt | 613   |
| Lohbrügge            | 401   |
| Lokstedt             | 989   |
| Lurup                | 419   |
| Marienthal           | 867   |
| Marmstorf            | 331   |
| Moorburg             | *     |
| Moorfleet            | 453   |
| Neuallermöhe         | 398   |
| Neuenfelde           | 283   |
| Neuengamme           | 464   |
| Neugraben-Fischbek   | 362   |
| Neuland              | 381   |
| Neustadt             | -     |
| Neuwerk              | -     |
| Nienendorf           | 544   |
| Nienstedten          | 1.299 |

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Ochsenwerder          | 329        |
| Ohlsdorf              | 888        |
| Osdorf                | 944        |
| Othmarschen           | 1.684      |
| Ottensen              | *          |
| Poppenbüttel          | 521        |
| Rahlstedt             | 472        |
| Reitbrook             | *          |
| Rissen                | 776        |
| Rönneburg             | 421        |
| Rothenburgsort        | -          |
| Rotherbaum            | *          |
| St. Georg             | -          |
| St. Pauli             | *          |
| Sasel                 | 605        |
| Schnelsen             | 510        |
| Sinstorf              | 349        |
| Spadenland            | -          |
| Steilshoop            | *          |
| Steinwerder           | -          |
| Stellingen            | 526        |
| Sternschanze          | -          |
| Sülldorf              | 635        |
| Tatenberg             | *          |
| Tonndorf              | 420        |
| Uhlenhorst            | 4.662      |
| Veddel                | -          |
| Volkssdorf            | 777        |
| Waltershof            | -          |
| Wandsbek              | 504        |
| Wellingsbüttel        | 935        |
| Wilhelmsburg          | 345        |
| Wilstorf              | 306        |
| Winterhude            | 7.260      |
| Wohldorf-Ohlstedt     | 869        |
| <b>Hamburg gesamt</b> | <b>638</b> |

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

## 2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

### Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2018

| Baujahre      |            | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919      | Minimum    | 755            | 869         | 2.200         | 3.143     | 3.404           |
|               | Maximum    | 3.390          | 4.500       | 5.387         | 6.000     | 16.287          |
|               | Mittelwert | 2.214          | 2.867       | 3.461         | 4.842     | 7.955           |
|               | Anzahl     | 11             | 5           | 8             | 13        | 14              |
| 1920 bis 1939 | Minimum    | 1.486          | 2.190       | 1.607         | 2.933     | 5.054           |
|               | Maximum    | 4.333          | 4.833       | 8.335         | 9.170     | 13.009          |
|               | Mittelwert | 3.102          | 3.420       | 3.935         | 5.791     | 8.706           |
|               | Anzahl     | 6              | 23          | 33            | 39        | 16              |
| 1940 bis 1959 | Minimum    | 2.358          | 1.222       | 1.247         | 2.222     | 6.217           |
|               | Maximum    | 3.000          | 4.875       | 6.714         | 13.167    | 10.494          |
|               | Mittelwert | 2.725          | 3.112       | 3.977         | 5.342     | 8.607           |
|               | Anzahl     | 3              | 15          | 21            | 19        | 7               |
| 1960 bis 1979 | Minimum    | 2.278          | 1.637       | 2.540         | 2.352     | 3.804           |
|               | Maximum    | 3.730          | 4.925       | 6.422         | 10.475    | 16.221          |
|               | Mittelwert | 2.953          | 3.332       | 3.947         | 4.838     | 9.587           |
|               | Anzahl     | 10             | 37          | 50            | 43        | 9               |
| 1980 bis 1989 | Minimum    | 1.891          | 2.500       | 3.240         | 2.500     | *               |
|               | Maximum    | 4.715          | 5.107       | 5.458         | 7.100     | *               |
|               | Mittelwert | 2.941          | 3.566       | 4.088         | 4.500     | *               |
|               | Anzahl     | 6              | 19          | 8             | 10        | 1               |
| 1990 bis 1999 | Minimum    | 2.801          | 2.473       | 3.188         | 3.513     | *               |
|               | Maximum    | 3.625          | 4.667       | 5.730         | 6.778     | *               |
|               | Mittelwert | 3.084          | 3.551       | 4.693         | 4.870     | *               |
|               | Anzahl     | 7              | 14          | 13            | 9         | 1               |
| 2000 bis 2009 | Minimum    | 3.500          | 3.188       | 3.772         | 4.679     | *               |
|               | Maximum    | 4.661          | 4.537       | 4.685         | 6.187     | *               |
|               | Mittelwert | 4.013          | 3.870       | 4.524         | 5.049     | *               |
|               | Anzahl     | 3              | 8           | 14            | 6         | 2               |
| ab 2010       | Minimum    | 2.961          | 2.695       | 3.810         | 4.769     | *               |
|               | Maximum    | 4.125          | 5.691       | 8.365         | 9.761     | *               |
|               | Mittelwert | 3.455          | 4.179       | 5.325         | 6.455     | *               |
|               | Anzahl     | 5              | 10          | 11            | 5         | 0               |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

## Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2018

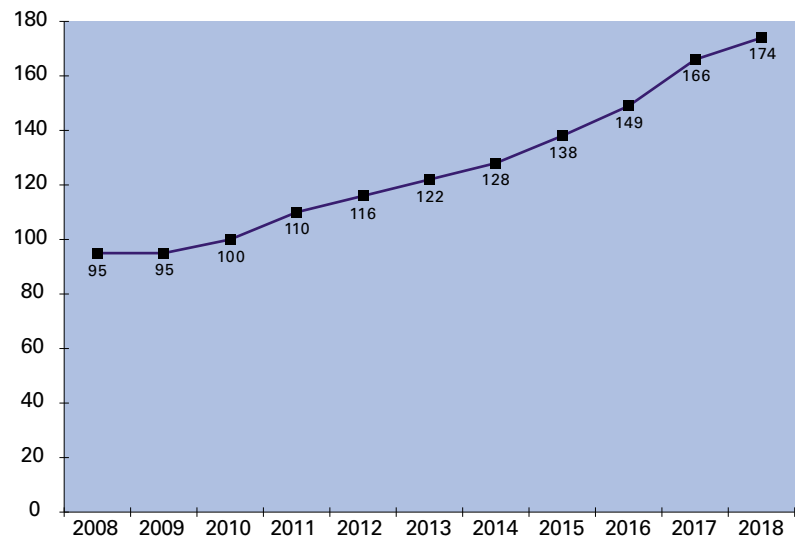
| Baujahre      |            | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919      | Minimum    |                |             |               |           |                 |
|               | Maximum    | *              | *           | *             | *         | *               |
|               | Mittelwert |                |             |               |           |                 |
|               | Anzahl     | 0              | 1           | 0             | 2         | 2               |
| 1920 bis 1939 | Minimum    | 2.254          |             | 1.847         | 3.684     |                 |
|               | Maximum    | 2.886          | *           | 4.346         | 8.158     | *               |
|               | Mittelwert | 2.608          |             | 3.093         | 5.208     |                 |
|               | Anzahl     | 4              | 1           | 5             | 10        | 0               |
| 1940 bis 1959 | Minimum    |                | 1.871       | 2.183         | 2.670     |                 |
|               | Maximum    | *              | 3.428       | 4.222         | 5.438     | *               |
|               | Mittelwert |                | 2.477       | 3.422         | 4.049     |                 |
|               | Anzahl     | 0              | 9           | 14            | 5         | 0               |
| 1960 bis 1979 | Minimum    | 2.035          | 1.511       | 1.563         | 2.428     |                 |
|               | Maximum    | 2.917          | 4.650       | 5.068         | 5.867     | *               |
|               | Mittelwert | 2.519          | 3.181       | 3.325         | 4.079     |                 |
|               | Anzahl     | 3              | 22          | 36            | 20        | 0               |
| 1980 bis 1989 | Minimum    | 2.941          | 2.857       | 3.089         | 3.333     |                 |
|               | Maximum    | 3.756          | 3.316       | 3.628         | 5.840     | *               |
|               | Mittelwert | 3.247          | 3.043       | 3.395         | 4.273     |                 |
|               | Anzahl     | 3              | 3           | 5             | 4         | 0               |
| 1990 bis 1999 | Minimum    |                | 2.596       | 3.043         |           |                 |
|               | Maximum    | *              | 3.869       | 3.773         | *         | *               |
|               | Mittelwert |                | 3.179       | 3.452         |           |                 |
|               | Anzahl     | 0              | 9           | 6             | 2         | 0               |
| 2000 bis 2009 | Minimum    |                | 2.722       | 2.781         | 4.320     |                 |
|               | Maximum    | *              | 3.601       | 4.491         | 5.400     | *               |
|               | Mittelwert |                | 3.167       | 3.493         | 4.762     |                 |
|               | Anzahl     | 2              | 9           | 6             | 3         | 1               |
| ab 2010       | Minimum    |                | 1.355       | 2.932         | 4.564     |                 |
|               | Maximum    | *              | 4.290       | 5.499         | 7.345     | *               |
|               | Mittelwert |                | 3.619       | 3.966         | 5.668     |                 |
|               | Anzahl     | 0              | 30          | 10            | 11        | 0               |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

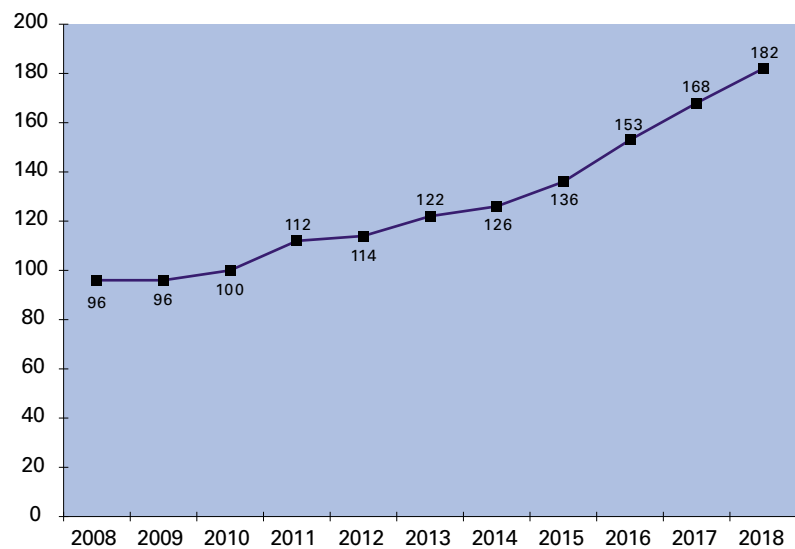
\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

### 2.2.6 Indexreihen

**Preisindex für  
freistehende  
Einfamilien-  
häuser  
(Jahresmittel  
2010 = 100)**



**Preisindex für  
Reihenhäuser  
(Jahresmittel  
2010 = 100)**



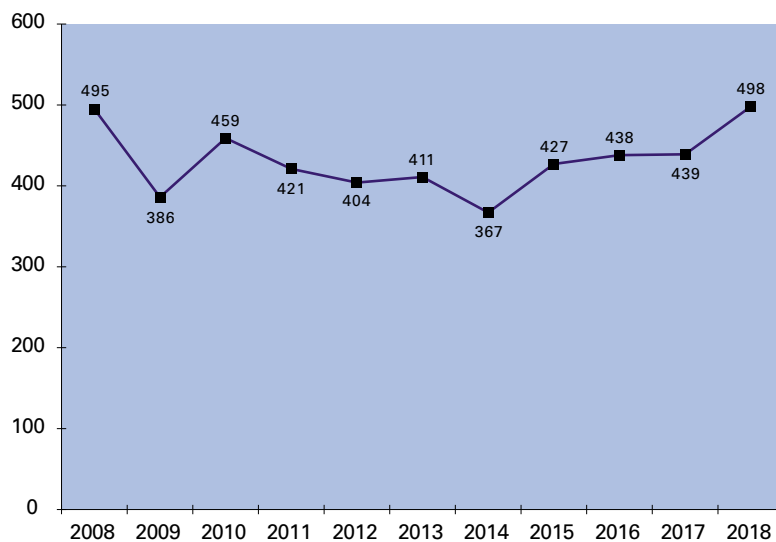
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

## 2.3 Mehrfamilienhäuser

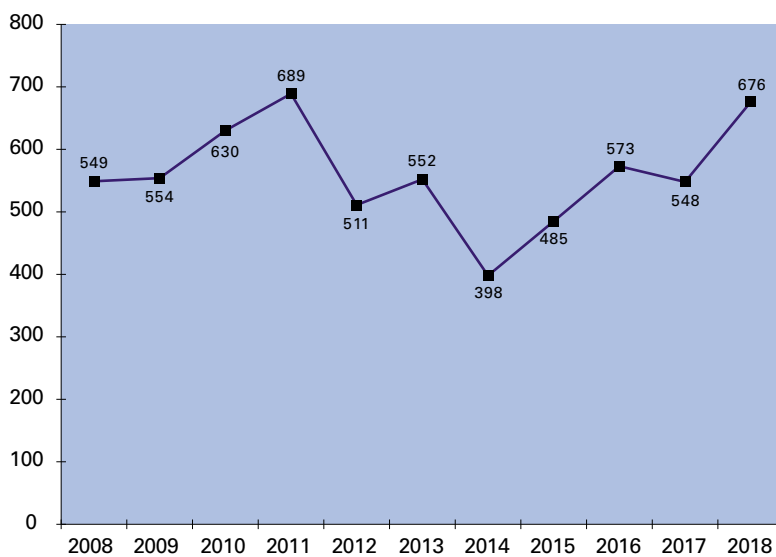
### 2.3.1 Vertragszahlen

53 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

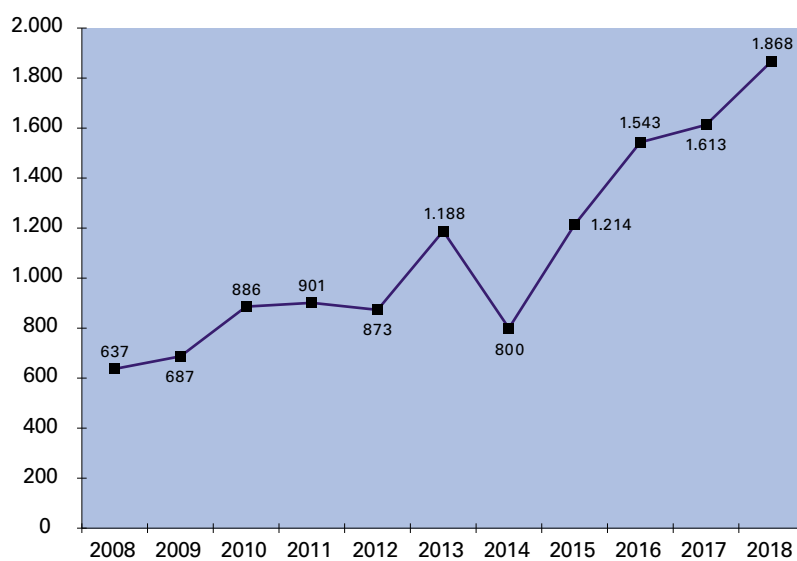
1 Objekt wurde von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



### 2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



### 2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



# Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von  
Mehrfamilienhäusern 2018



## Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2018

|                 |    |
|-----------------|----|
| Allermöhe       | -  |
| Alsterdorf      | 2  |
| Altengamme      | -  |
| Altenwerder     | -  |
| Altona-Altstadt | 12 |
| Altona-Nord     | 8  |
| Bahrenfeld      | 4  |
| Barmbek-Nord    | 6  |
| Barmbek-Süd     | 11 |
| Bergedorf       | 16 |
| Bergstedt       | -  |
| Billbrook       | 1  |
| Billstedt       | 20 |
| Billwerder      | 2  |
| Blankenese      | 10 |
| Borgfelde       | 2  |
| Bramfeld        | 12 |
| Cranz           | -  |
| Curslack        | 1  |
| Dulsberg        | 3  |
| Duvenstedt      | 1  |
| Eidelstedt      | 7  |
| Eilbek          | 8  |
| Eimsbüttel      | 20 |
| Eißendorf       | 10 |
| Eppendorf       | 13 |
| Farmsen-Berne   | 3  |
| Finkenwerder    | 3  |
| Francop         | -  |
| Fuhlsbüttel     | 3  |
| Groß Borstel    | 6  |
| Groß Flottbek   | 6  |
| Gut Moor        | -  |
| HafenCity       | 2  |

|                      |    |
|----------------------|----|
| Hamburg-Altstadt     | -  |
| Hamm                 | 8  |
| Hammerbrook          | -  |
| Harburg              | 13 |
| Harvestehude         | 7  |
| Hausbruch            | 3  |
| Heimfeld             | 11 |
| Hoheluft-Ost         | 5  |
| Hoheluft-West        | 6  |
| Hohenfelde           | 4  |
| Horn                 | 9  |
| Hummelsbüttel        | 2  |
| Iserbrook            | 1  |
| Jenfeld              | 3  |
| Kirchwerder          | 6  |
| Kleiner Grasbrook    | -  |
| Langenbek            | 1  |
| Langenhorn           | 10 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 1  |
| Lohbrügge            | 7  |
| Lokstedt             | 3  |
| Lurup                | 5  |
| Marienthal           | 4  |
| Marmstorf            | 2  |
| Moorburg             | -  |
| Moorfleet            | -  |
| Neuallermöhe         | -  |
| Neuenfelde           | 2  |
| Neuengamme           | -  |
| Neugraben-Fischbek   | 3  |
| Neuland              | -  |
| Neustadt             | 2  |
| Neuwerk              | -  |
| Niendorf             | 10 |
| Nienstedten          | 4  |

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Ochsenwerder      | 1   |
| Ohlsdorf          | 7   |
| Osdorf            | 3   |
| Othmarschen       | 5   |
| Ottensen          | 13  |
| Poppenbüttel      | 1   |
| Rahlstedt         | 12  |
| Reitbrook         | 1   |
| Rissen            | 2   |
| Rönneburg         | 3   |
| Rothenburgsort    | -   |
| Rotherbaum        | 9   |
| St. Georg         | 6   |
| St. Pauli         | 9   |
| Sasel             | 3   |
| Schnelsen         | 6   |
| Sinstorf          | 2   |
| Spadenland        | -   |
| Steilshoop        | 1   |
| Steinwerder       | -   |
| Stellingen        | 5   |
| Sternschanze      | 8   |
| Sülldorf          | -   |
| Tatenberg         | -   |
| Tonndorf          | 9   |
| Uhlenhorst        | 8   |
| Veddel            | -   |
| Volkssdorf        | 1   |
| Waltershof        | -   |
| Wandsbek          | 24  |
| Wellingsbüttel    | 4   |
| Wilhelmsburg      | 8   |
| Wilstorff         | 5   |
| Winterhude        | 17  |
| Wohldorf-Ohlstedt | 1   |
| Hamburg gesamt    | 498 |

### 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 |
|---------------|---------------------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|------------|
| 2018          | mit Sozial-<br>bindung    | Minimum    |                | 2.140       |               |           |                 | 848        |
|               |                           | Maximum    | *              | 3.384       | *             | *         | *               | 3.384      |
|               |                           | Mittelwert |                | 2.547       |               |           |                 | 2.245      |
|               |                           | Anzahl     | 1              | 4           | 1             | 0         | 0               | 6          |
|               | ohne Teilungs-<br>absicht | Minimum    | 833            | 603         | 1.608         | 1.002     | 3.078           | 603        |
|               |                           | Maximum    | 6.345          | 5.132       | 4.500         | 7.977     | 9.444           | 9.444      |
|               |                           | Mittelwert | 2.246          | 2.363       | 2.795         | 3.747     | 5.175           | 3.005      |
|               |                           | Anzahl     | 30             | 53          | 32            | 36        | 17              | 168        |
|               | mit Teilungs-<br>absicht  | Minimum    |                | 1.990       | 2.620         | 2.817     |                 | 1.750      |
|               |                           | Maximum    | *              | 2.999       | 3.996         | 9.813     | *               | 9.813      |
|               |                           | Mittelwert |                | 2.502       | 3.174         | 4.263     |                 | 3.964      |
|               |                           | Anzahl     | 1              | 8           | 6             | 7         | 2               | 24         |
|               | alle                      | Minimum    | 833            | 603         | 848           | 1.002     | 3.078           | 603        |
|               |                           | Maximum    | 6.345          | 5.132       | 4.500         | 9.813     | 9.444           | 9.813      |
|               |                           | Mittelwert | 2.236          | 2.392       | 2.803         | 3.831     | 5.113           | 3.021      |
|               |                           | Anzahl     | 32             | 65          | 39            | 43        | 19              | 198        |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

## Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2018

| Baujahre      |            | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919      | Minimum    | 833            | 1.773       | 1.608         | 2.504     | 3.958           |
|               | Maximum    | 3.376          | 2.638       | 3.359         | 7.977     | 9.444           |
|               | Mittelwert | 1.879          | 2.167       | 2.712         | 4.281     | 6.525           |
|               | Anzahl     | 11             | 7           | 7             | 24        | 8               |
| 1920 bis 1939 | Minimum    | 1.323          | 603         | 2.200         | *         | *               |
|               | Maximum    | 2.273          | 5.132       | 3.936         | *         | *               |
|               | Mittelwert | 1.713          | 2.686       | 3.120         | *         | *               |
|               | Anzahl     | 5              | 11          | 3             | 0         | 1               |
| 1940 bis 1959 | Minimum    |                | 1.662       | 2.445         | 1.002     | 3.078           |
|               | Maximum    | *              | 3.245       | 4.500         | 3.907     | 4.781           |
|               | Mittelwert |                | 2.527       | 3.072         | 3.164     | 3.880           |
|               | Anzahl     | 2              | 10          | 5             | 6         | 6               |
| 1960 bis 1979 | Minimum    | 1.756          | 916         | 1.892         | 1.415     |                 |
|               | Maximum    | 2.789          | 2.834       | 3.283         | 9.813     | *               |
|               | Mittelwert | 2.211          | 2.039       | 2.624         | 4.001     |                 |
|               | Anzahl     | 4              | 11          | 19            | 6         | 1               |
| 1980 bis 1989 | Minimum    |                |             | 2.846         |           |                 |
|               | Maximum    | *              | *           | 3.378         | *         | *               |
|               | Mittelwert |                |             | 3.122         |           |                 |
|               | Anzahl     | 0              | 0           | 3             | 1         | 0               |
| 1990 bis 1999 | Minimum    |                |             |               |           |                 |
|               | Maximum    | *              | *           | *             | *         | *               |
|               | Mittelwert |                |             |               |           |                 |
|               | Anzahl     | 0              | 0           | 2             | 1         | 1               |
| 2000 bis 2009 | Minimum    |                |             |               |           |                 |
|               | Maximum    | *              | *           | *             | *         | *               |
|               | Mittelwert |                |             |               |           |                 |
|               | Anzahl     | 0              | 2           | 0             | 1         | 0               |
| ab 2010       | Minimum    |                |             |               |           |                 |
|               | Maximum    | *              | *           | *             | *         | *               |
|               | Mittelwert |                |             |               |           |                 |
|               | Anzahl     | 1              | 0           | 1             | 0         | 0               |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

### 2.3.5 Ertragsfaktoren

#### Mehrfamilienhäuser

#### Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

| Vertrags-<br>jahr |                           |            | Schlechte<br>Lage | Mäßige<br>Lage | Mittlere<br>Lage | Gute<br>Lage | Bevorzugte<br>Lage | alle<br>Lagen |
|-------------------|---------------------------|------------|-------------------|----------------|------------------|--------------|--------------------|---------------|
| 2018              | mit Sozial-<br>bindung    | Minimum    |                   | 19,3           |                  |              |                    | 13,2          |
|                   |                           | Maximum    | *                 | 33,6           | *                | *            | *                  | 33,6          |
|                   |                           | Mittelwert |                   | 27,3           |                  |              |                    | 25,7          |
|                   |                           | Anzahl     | 1                 | 4              | 1                | 0            | 0                  | 6             |
|                   | ohne Teilungs-<br>absicht | Minimum    | 7,5               | 9,7            | 15,2             | 10,7         | 14,5               | 7,5           |
|                   |                           | Maximum    | 31,1              | 31,7           | 36,0             | 43,9         | 45,1               | 45,1          |
|                   |                           | Mittelwert | 19,1              | 22,4           | 25,0             | 29,4         | 31,9               | 24,9          |
|                   |                           | Anzahl     | 24                | 48             | 32               | 34           | 15                 | 153           |
|                   | mit Teilungs-<br>absicht  | Minimum    |                   | 20,1           | 21,2             | 26,9         | 21,2               | 20,1          |
|                   |                           | Maximum    | *                 | 27,2           | 30,2             | 34,3         | 49,0               | 49,0          |
|                   |                           | Mittelwert |                   | 24,1           | 28,0             | 30,0         | 33,8               | 27,9          |
|                   |                           | Anzahl     | 1                 | 7              | 6                | 6            | 3                  | 23            |
|                   | alle                      | Minimum    | 7,5               | 9,7            | 13,2             | 10,6         | 14,5               | 7,5           |
|                   |                           | Maximum    | 32,0              | 33,6           | 36,0             | 43,9         | 49,0               | 49,1          |
|                   |                           | Mittelwert | 19,8              | 22,9           | 25,1             | 29,5         | 32,2               | 25,3          |
|                   |                           | Anzahl     | 26                | 59             | 39               | 40           | 18                 | 182           |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

## Mehrfamilienhäuser

### Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2018

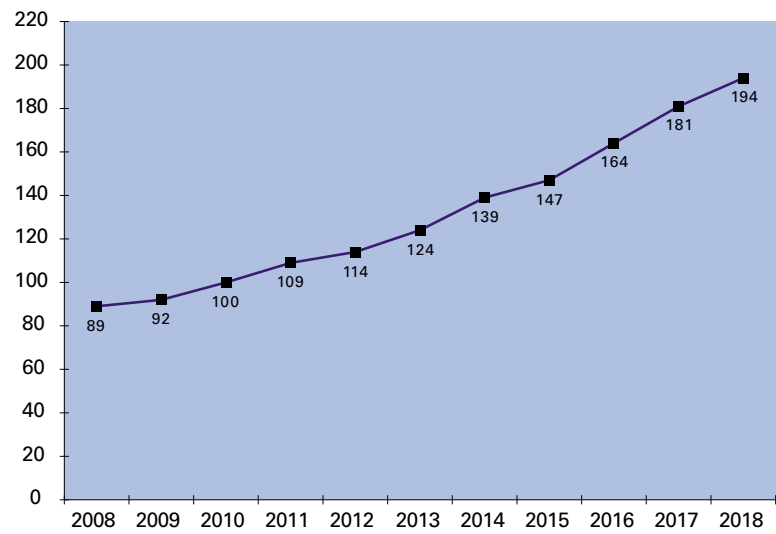
| Baujahre      |            | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919      | Minimum    | 7,5            | 16,5        | 15,2          | 24,0      | 29,9            |
|               | Maximum    | 21,5           | 28,1        | 33,0          | 39,3      | 45,1            |
|               | Mittelwert | 16,8           | 21,0        | 23,5          | 31,1      | 37,7            |
|               | Anzahl     | 9              | 7           | 8             | 13        | 4               |
| 1920 bis 1939 | Minimum    | 14,2           | 9,7         | 29,1          |           |                 |
|               | Maximum    | 22,4           | 29,7        | 30,5          | *         | *               |
|               | Mittelwert | 18,3           | 22,8        | 29,9          |           |                 |
|               | Anzahl     | 5              | 11          | 3             | 0         | 1               |
| 1940 bis 1959 | Minimum    |                | 19,1        | 23,7          | 10,7      | 25,0            |
|               | Maximum    | *              | 31,7        | 36,0          | 33,8      | 35,0            |
|               | Mittelwert |                | 23,7        | 30,0          | 27,3      | 29,7            |
|               | Anzahl     | 2              | 10          | 3             | 6         | 5               |
| 1960 bis 1979 | Minimum    | 22,0           | 10,7        | 19,2          | 17,8      |                 |
|               | Maximum    | 31,1           | 33,8        | 28,5          | 34,8      | *               |
|               | Mittelwert | 25,8           | 27,3        | 24,7          | 27,8      |                 |
|               | Anzahl     | 3              | 11          | 10            | 6         | 2               |
| 1980 bis 1989 | Minimum    |                |             | 18,4          |           |                 |
|               | Maximum    | *              | *           | 28,8          | *         | *               |
|               | Mittelwert |                |             | 24,6          |           |                 |
|               | Anzahl     | 0              | 0           | 3             | 1         | 0               |
| 1990 bis 1999 | Minimum    |                |             |               |           |                 |
|               | Maximum    | *              | *           | *             | *         | *               |
|               | Mittelwert |                |             |               |           |                 |
|               | Anzahl     | 0              | 0           | 2             | 1         | 1               |
| 2000 bis 2009 | Minimum    |                |             |               |           |                 |
|               | Maximum    | *              | *           | *             | *         | *               |
|               | Mittelwert |                |             |               |           |                 |
|               | Anzahl     | 0              | 0           | 2             | 1         | 1               |
| ab 2010       | Minimum    |                |             |               |           |                 |
|               | Maximum    | *              | *           | *             | *         | *               |
|               | Mittelwert |                |             |               |           |                 |
|               | Anzahl     | 0              | 1           | 0             | 0         | 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)**

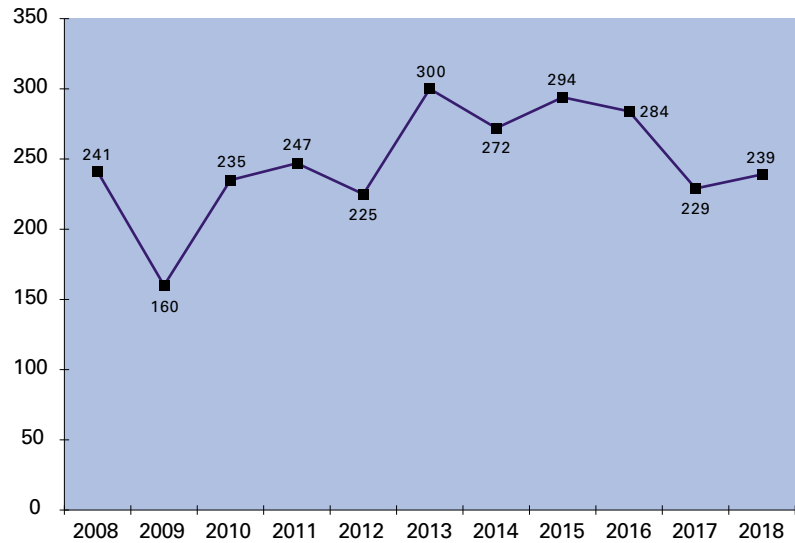


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

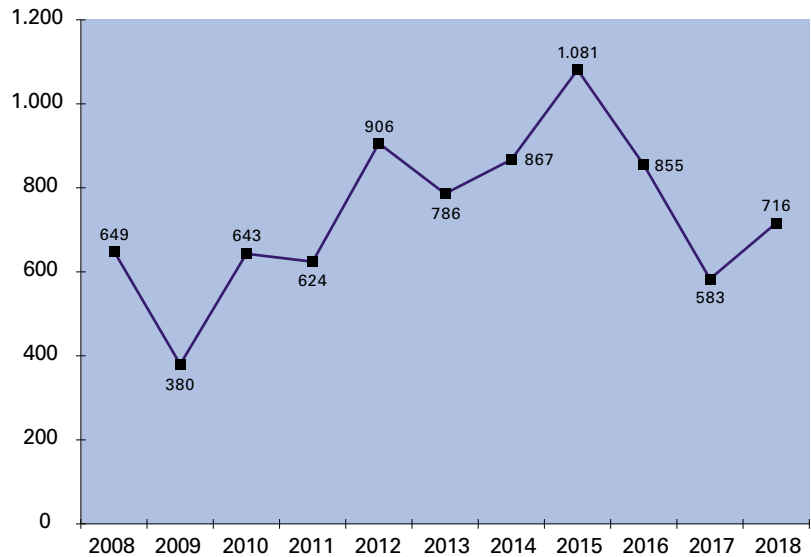
2.4 Büro- und Geschäftshäuser

2.4.1 Vertragszahlen

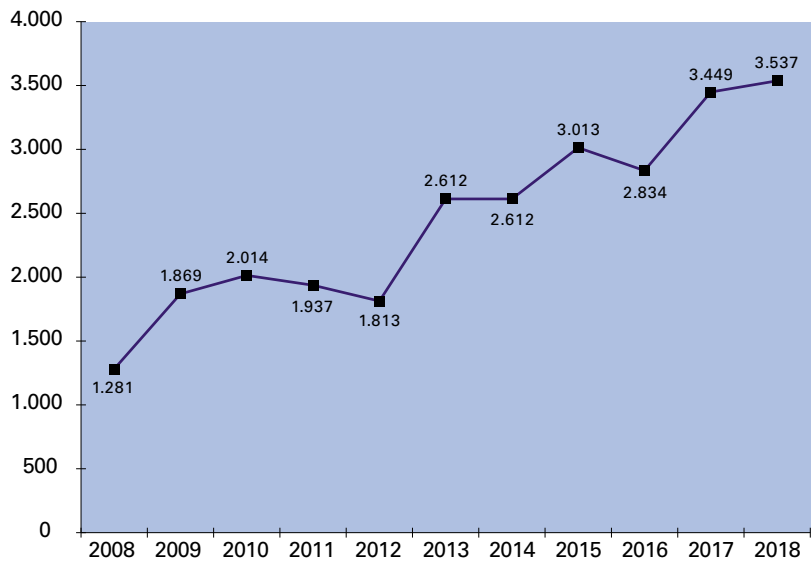
37 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.  
 Es wurden keine Objekte von der FHH verkauft.



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Büro- und Geschäftshäusern 2018



## Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2018

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

|                      |    |
|----------------------|----|
| Hamburg-Altstadt     | 13 |
| Hamm                 | 3  |
| Hammerbrook          | 13 |
| Harburg              | 22 |
| Harvestehude         | 2  |
| Hausbruch            | 3  |
| Heimfeld             | 5  |
| Hoheluft-Ost         | -  |
| Hoheluft-West        | -  |
| Hohenfelde           | 1  |
| Horn                 | 1  |
| Hummelsbüttel        | 2  |
| Iserbrook            | -  |
| Jenfeld              | 3  |
| Kirchwerder          | -  |
| Kleiner Grasbrook    | -  |
| Langenbek            | 1  |
| Langenhorn           | 7  |
| Lemsahl-Mellingstedt | -  |
| Lohbrügge            | 2  |
| Lokstedt             | -  |
| Lurup                | 3  |
| Marienthal           | 1  |
| Marmstorf            | 1  |
| Moorburg             | -  |
| Moorfleet            | -  |
| Neuallermöhe         | -  |
| Neuenfelde           | 2  |
| Neuengamme           | 2  |
| Neugraben-Fischbek   | 7  |
| Neuland              | 2  |
| Neustadt             | 10 |
| Neuwerk              | -  |
| Niendorf             | 1  |
| Nienstedten          | -  |

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Ochsenwerder      | 1   |
| Ohlsdorf          | 1   |
| Osdorf            | 1   |
| Othmarschen       | -   |
| Ottensen          | 8   |
| Poppenbüttel      | 1   |
| Rahlstedt         | 5   |
| Reitbrook         | -   |
| Rissen            | -   |
| Rönneburg         | -   |
| Rothenburgsort    | 4   |
| Rotherbaum        | 1   |
| St. Georg         | 7   |
| St. Pauli         | 4   |
| Sasel             | 1   |
| Schnelsen         | -   |
| Sinstorf          | 1   |
| Spadenland        | -   |
| Steilshoop        | 1   |
| Steinwerder       | -   |
| Stellingen        | 2   |
| Sternschanze      | 1   |
| Sülldorf          | -   |
| Tatenberg         | -   |
| Tonndorf          | 3   |
| Uhlenhorst        | -   |
| Veddel            | -   |
| Volkssdorf        | -   |
| Waltershof        | -   |
| Wandsbek          | 3   |
| Wellingsbüttel    | -   |
| Wilhelmsburg      | 6   |
| Wilstorf          | 2   |
| Winterhude        | 6   |
| Wohldorf-Ohlstedt | 1   |
| Hamburg gesamt    | 235 |

#### 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 2018

|                                               |            | INNENSTADT | INNENSTADT-RAND | SONSTIGE LAGEN | GESAMT |
|-----------------------------------------------|------------|------------|-----------------|----------------|--------|
| Büro- und Geschäftshäuser insgesamt           | Minimum    | 4.636      | 2.496           | 781            | 781    |
|                                               | Maximum    | 22.281     | 9.752           | 9.848          | 22.281 |
|                                               | Mittelwert | 8.109      | 5.194           | 2.628          | 3.606  |
|                                               | Anzahl     | 14         | 12              | 84             | 110    |
| Geschäftshäuser und Läden                     | Minimum    |            |                 | 1.354          | 1.354  |
|                                               | Maximum    | *          | *               | 7.427          | 7.427  |
|                                               | Mittelwert |            |                 | 3.737          | 3.737  |
|                                               | Anzahl     | 0          | 0               | 5              | 5      |
| Bürohäuser                                    | Minimum    |            | 3.570           | 787            | 797    |
|                                               | Maximum    | *          | 6.941           | 4.386          | 6.941  |
|                                               | Mittelwert |            | 5.026           | 2.080          | 2.835  |
|                                               | Anzahl     | 2          | 4               | 17             | 23     |
| gemischte Büro- und Geschäftshäuser           | Minimum    | 4.636      | 6.316           |                | 2.353  |
|                                               | Maximum    | 15.421     | 9.752           | *              | 15.421 |
|                                               | Mittelwert | 7.988      | 7.922           |                | 7.458  |
|                                               | Anzahl     | 7          | 3               | 1              | 11     |
| gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser    | Minimum    | 5.326      | 2.496           | 781            | 781    |
|                                               | Maximum    | 22.281     | 4.264           | 9.848          | 22.281 |
|                                               | Mittelwert | 9.574      | 3.388           | 2.552          | 3.139  |
|                                               | Anzahl     | 5          | 3               | 56             | 64     |
| Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen | Minimum    |            |                 | 2.398          | 2.398  |
|                                               | Maximum    | *          | *               | 8.286          | 8.286  |
|                                               | Mittelwert |            |                 | 4.305          | 4.260  |
|                                               | Anzahl     | 0          | 2               | 5              | 7      |

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 2018

|                                               |            | INNENSTADT | INNENSTADT-RAND | SONSTIGE LAGEN | GESAMT |
|-----------------------------------------------|------------|------------|-----------------|----------------|--------|
| Büro- und Geschäftshäuser insgesamt           | Minimum    | 21,1       | 16,4            | 8,0            | 8,0    |
|                                               | Maximum    | 34,6       | 42,3            | 49,7           | 49,7   |
|                                               | Mittelwert | 28,2       | 26,7            | 20,8           | 22,4   |
|                                               | Anzahl     | 13         | 9               | 73             | 95     |
| Geschäftshäuser und Läden                     | Minimum    |            |                 | 14,3           | 14,3   |
|                                               | Maximum    | *          | *               | 36,4           | 36,4   |
|                                               | Mittelwert |            |                 | 19,8           | 19,8   |
|                                               | Anzahl     | 0          | 0               | 5              | 5      |
| Bürohäuser                                    | Minimum    |            | 21,5            | 8,0            | 5,0    |
|                                               | Maximum    | *          | 28,9            | 29,0           | 34,6   |
|                                               | Mittelwert |            | 25,2            | 16,9           | 19,6   |
|                                               | Anzahl     | 2          | 4               | 17             | 23     |
| gemischte Büro- und Geschäftshäuser           | Minimum    | 22,5       |                 |                | 17,2   |
|                                               | Maximum    | 32,2       | *               | *              | 32,2   |
|                                               | Mittelwert | 28,3       |                 |                | 27,2   |
|                                               | Anzahl     | 9          | 0               | 1              | 10     |
| gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser    | Minimum    |            | 24,1            | 8,0            | 8,0    |
|                                               | Maximum    | *          | 42,3            | 49,7           | 49,7   |
|                                               | Mittelwert |            | 32,0            | 22,4           | 23,0   |
|                                               | Anzahl     | 2          | 3               | 47             | 52     |
| Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen | Minimum    |            |                 | 16,5           | 16,5   |
|                                               | Maximum    | *          | *               | 27,0           | 27,6   |
|                                               | Mittelwert |            |                 | 21,0           | 21,4   |
|                                               | Anzahl     | 0          | 2               | 3              | 5      |

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

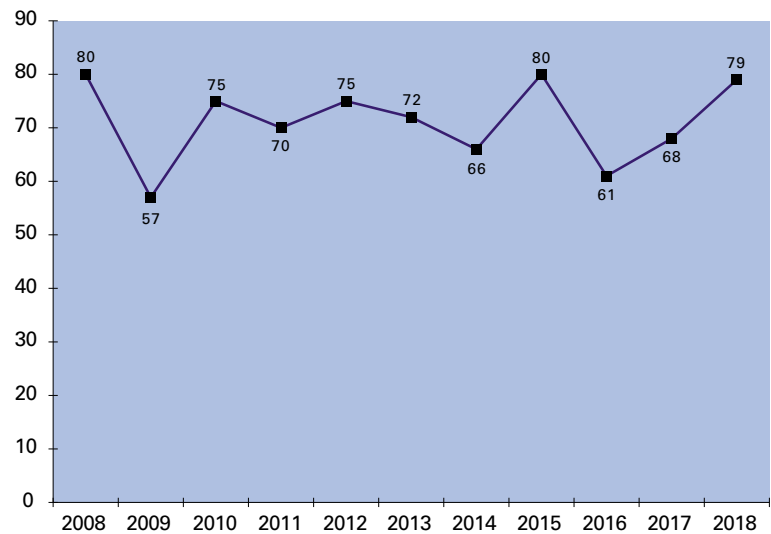
## 2.5 Produktions- und Logistikgebäude

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.

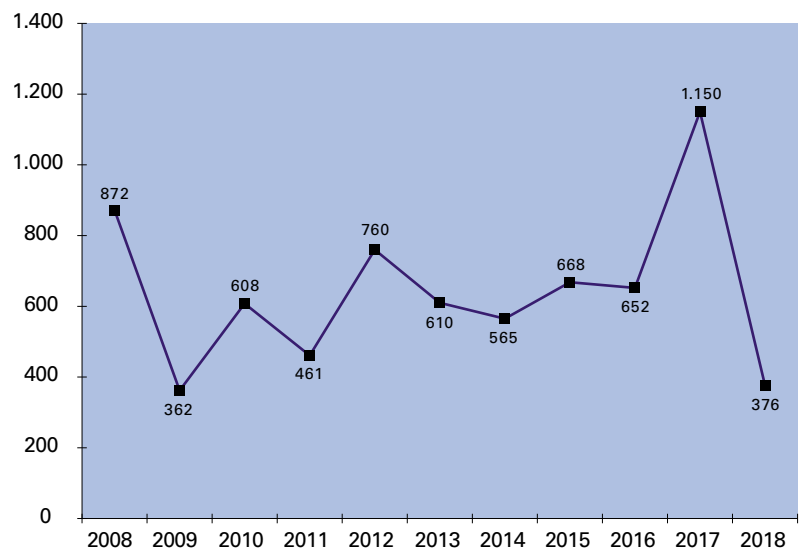
### 2.5.1 Vertragszahlen

30 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

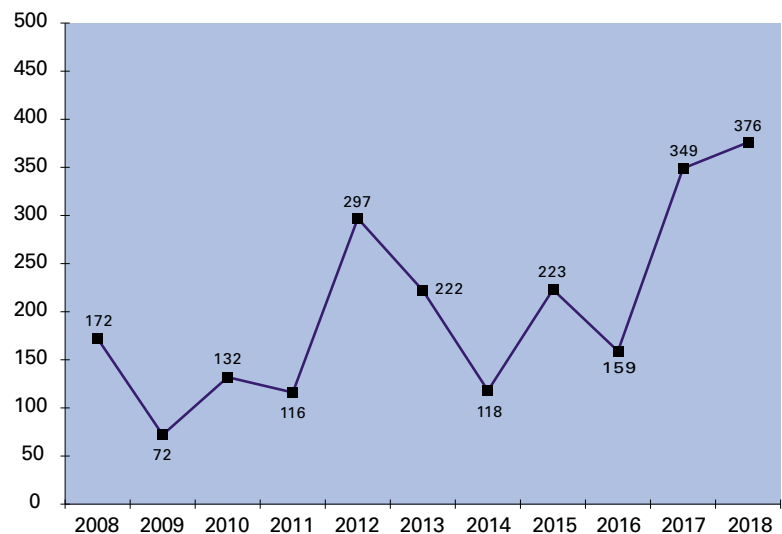
1 Objekt wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



### 2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



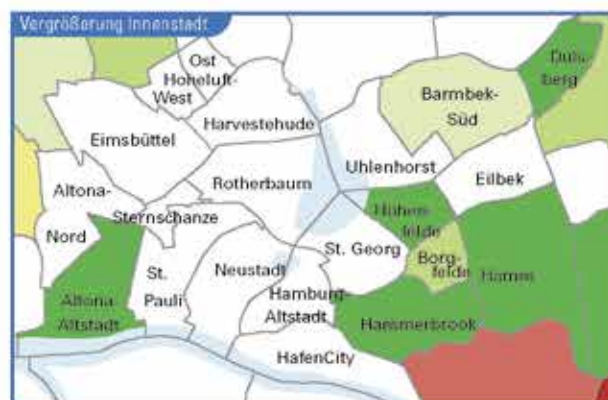
### 2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



# Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von  
Produktions- und Logistikgebäuden 2018

2



## Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2018

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

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

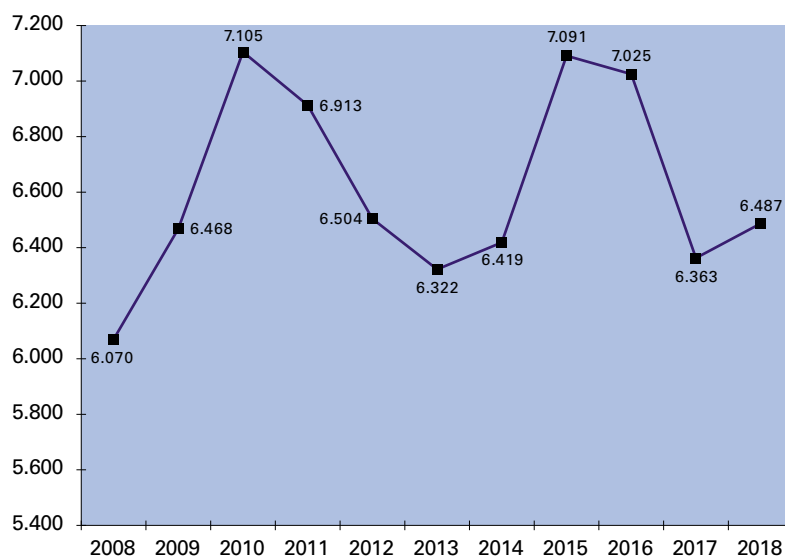
|                   |    |
|-------------------|----|
| Ochsenwerder      | -  |
| Ohlsdorf          | -  |
| Osdorf            | 1  |
| Othmarschen       | -  |
| Ottensen          | -  |
| Poppenbüttel      | 2  |
| Rahlstedt         | 2  |
| Reitbrook         | -  |
| Rissen            | -  |
| Rönneburg         | -  |
| Rothenburgsort    | 6  |
| Rotherbaum        | -  |
| St. Georg         | -  |
| St. Pauli         | -  |
| Sasel             | -  |
| Schnelsen         | 2  |
| Sinstorf          | -  |
| Spadenland        | -  |
| Steilshoop        | 1  |
| Steinwerder       | -  |
| Stellingen        | 3  |
| Sternschanze      | -  |
| Sülldorf          | -  |
| Tatenberg         | -  |
| Tonndorf          | -  |
| Uhlenhorst        | -  |
| Veddel            | 2  |
| Volkssdorf        | -  |
| Waltershof        | -  |
| Wandsbek          | 2  |
| Wellingsbüttel    | -  |
| Wilhelmsburg      | 3  |
| Wilstorf          | -  |
| Winterhude        | -  |
| Wohldorf-Ohlstedt | -  |
| Hamburg gesamt    | 79 |

# 3 Der Eigentumswohnungsmarkt

## 3.1 Vertragszahlen

49 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

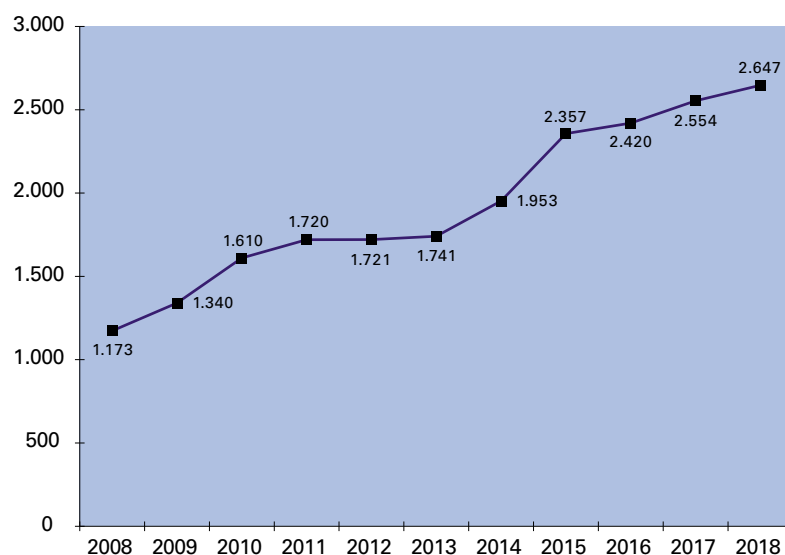
Es wurden keine Eigentumswohnungen von der FHH verkauft.



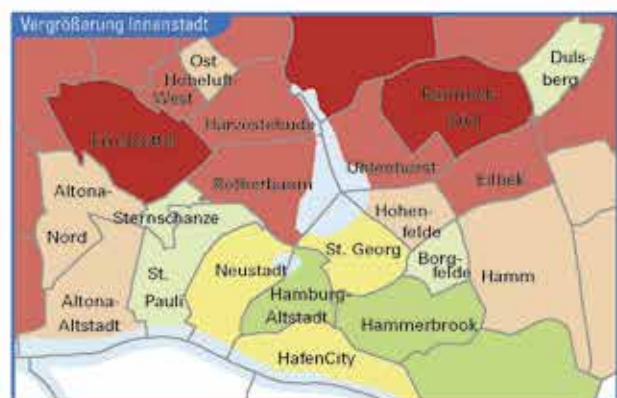
## 3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

Bis 2014 wurde der Geldumsatz aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.

Ab 2015 wurden alle Kauffälle erfasst.



### Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2018



## Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2018

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Allermöhe       | -   |
| Alsterdorf      | 69  |
| Altengamme      | -   |
| Altenwerder     | -   |
| Altona-Altstadt | 78  |
| Altona-Nord     | 84  |
| Bahrenfeld      | 140 |
| Barmbek-Nord    | 146 |
| Barmbek-Süd     | 272 |
| Bergedorf       | 47  |
| Bergstedt       | 7   |
| Billbrook       | -   |
| Billstedt       | 143 |
| Billwerder      | -   |
| Blankenese      | 64  |
| Borgfelde       | 14  |
| Bramfeld        | 114 |
| Cranz           | 1   |
| Curslack        | 1   |
| Dulsberg        | 15  |
| Duvenstedt      | 12  |
| Eidelstedt      | 136 |
| Eilbek          | 116 |
| Eimsbüttel      | 311 |
| Eißendorf       | 44  |
| Eppendorf       | 164 |
| Farmsen-Berne   | 76  |
| Finkenwerder    | 7   |
| Francop         | -   |
| Fuhlsbüttel     | 36  |
| Groß Borstel    | 140 |
| Groß Flottbek   | 33  |
| Gut Moor        | -   |
| HafenCity       | 48  |

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Hamburg-Altstadt     | 7   |
| Hamm                 | 72  |
| Hammerbrook          | 5   |
| Harburg              | 93  |
| Harvestehude         | 103 |
| Hausbruch            | 5   |
| Heimfeld             | 44  |
| Hoheluft-Ost         | 50  |
| Hoheluft-West        | 103 |
| Hohenfelde           | 56  |
| Horn                 | 71  |
| Hummelsbüttel        | 65  |
| Iserbrook            | 38  |
| Jenfeld              | 82  |
| Kirchwerder          | 22  |
| Kleiner Grasbrook    | -   |
| Langenbek            | 5   |
| Langenhorn           | 63  |
| Lemsahl-Mellingstedt | 9   |
| Lohbrügge            | 170 |
| Lokstedt             | 138 |
| Lurup                | 54  |
| Marienthal           | 72  |
| Marmstorf            | 20  |
| Moorburg             | -   |
| Moorfleet            | -   |
| Neuallermöhe         | 46  |
| Neuenfelde           | -   |
| Neuengamme           | -   |
| Neugraben-Fischbek   | 92  |
| Neuland              | -   |
| Neustadt             | 32  |
| Neuwerk              | -   |
| Niendorf             | 187 |
| Nienstedten          | 20  |

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Ochsenwerder          | 6            |
| Ohlsdorf              | 67           |
| Osdorf                | 92           |
| Othmarschen           | 294          |
| Ottensen              | 136          |
| Poppenbüttel          | 71           |
| Rahlstedt             | 254          |
| Reitbrook             | -            |
| Rissen                | 48           |
| Rönneburg             | 1            |
| Rothenburgsort        | 8            |
| Rotherbaum            | 114          |
| St. Georg             | 47           |
| St. Pauli             | 27           |
| Sasel                 | 60           |
| Schnelsen             | 135          |
| Sinstorf              | 21           |
| Spadenland            | -            |
| Steilshoop            | 19           |
| Steinwerder           | -            |
| Stellingen            | 163          |
| Sternschanze          | 17           |
| Sülldorf              | 28           |
| Tatenberg             | -            |
| Tonndorf              | 48           |
| Uhlenhorst            | 127          |
| Veddel                | -            |
| Volksdorf             | 44           |
| Waltershof            | -            |
| Wandsbek              | 146          |
| Wellingsbüttel        | 75           |
| Wilhelmsburg          | 46           |
| Wilstorf              | 5            |
| Winterhude            | 335          |
| Wohldorf-Ohlstedt     | 11           |
| <b>Hamburg gesamt</b> | <b>6.487</b> |

### 3.3 Gesamtkaufpreise

Die folgenden Zahlen geben die Mittelwerte der in den jeweiligen Jahren verkauften Eigentumswohnungen an, soweit sie bisher ausgewertet wurden.

| Jahr | Gesamtkaufpreis<br>[Euro] | Alter<br>[Jahre] | Wohnfläche<br>[m²] | Quadratmeterpreis<br>[Euro] | Größe der Stichprobe<br>Anzahl |
|------|---------------------------|------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 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                          |
| 2017 | 402.000                   | 39               | 79                 | 4.628                       | 3.830                          |
| 2018 | 410.000                   | 37               | 76                 | 4.915                       | 3.481                          |

#### Preise für Standardwohnungen

| Jahr | Altbau  | Neubau  |
|------|---------|---------|
| 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 |
| 2017 | 310.000 | 425.000 |
| 2018 | 330.000 | 460.000 |

#### 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 m<sup>2</sup> 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 2018

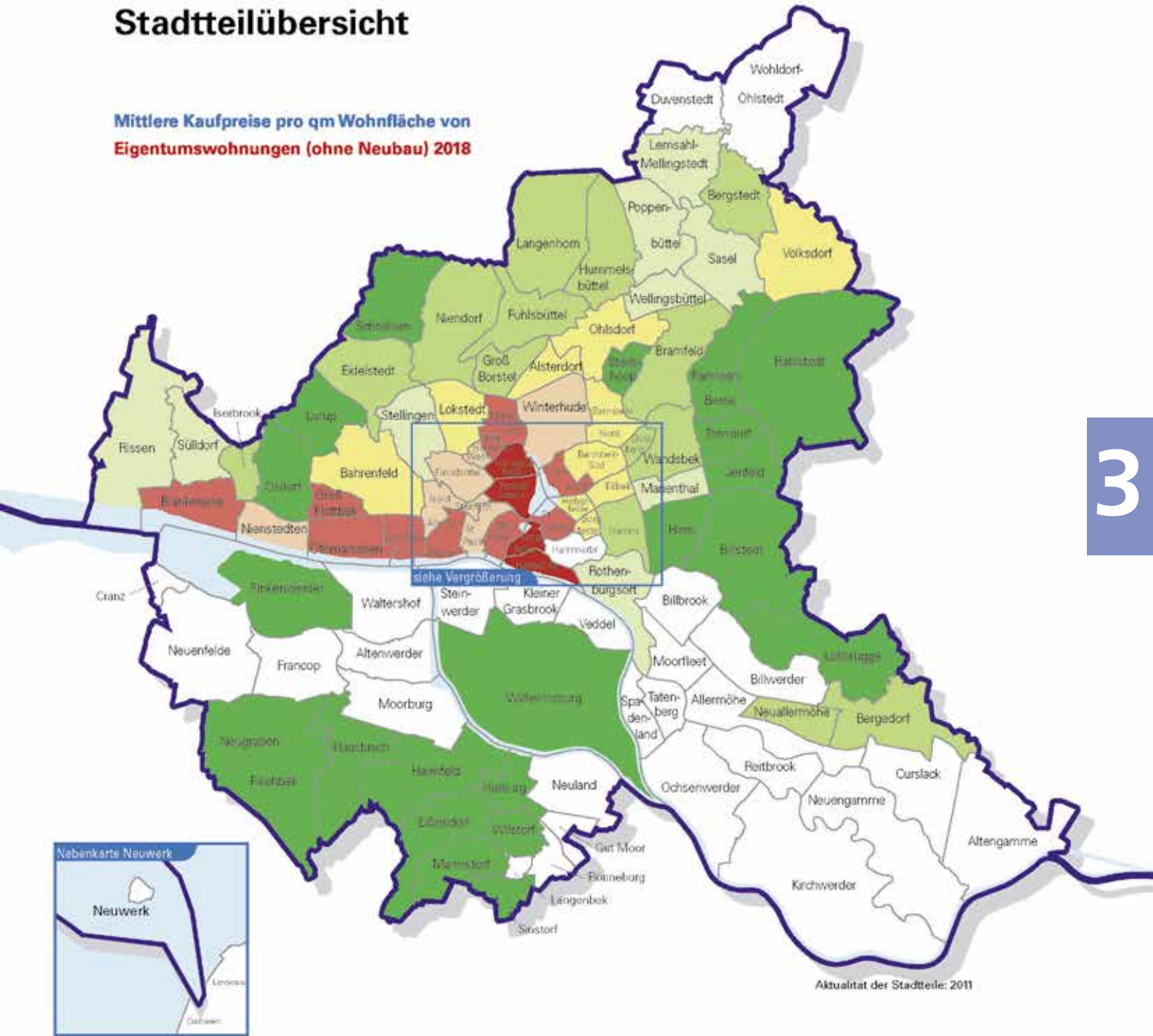
| Baujahre      |            | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919      | Minimum    | 1.056          | 2.254       | 1.508         | 3.227     | 4.250           |
|               | Maximum    | 3.586          | 4.386       | 7.211         | 11.114    | 14.722          |
|               | Mittelwert | 2.639          | 3.522       | 4.203         | 5.826     | 7.388           |
|               | Anzahl     | 4              | 10          | 30            | 170       | 113             |
| 1920 bis 1939 | Minimum    |                | 1.791       | 2.778         | 3.871     | 4.283           |
|               | Maximum    | *              | 3.576       | 6.464         | 6.604     | 11.427          |
|               | Mittelwert |                | 3.048       | 4.325         | 5.227     | 7.968           |
|               | Anzahl     | 2              | 9           | 28            | 21        | 23              |
| 1940 bis 1959 | Minimum    | 1.597          | 1.179       | 1.027         | 1.829     | 2.857           |
|               | Maximum    | 3.307          | 4.750       | 5.941         | 6.791     | 9.534           |
|               | Mittelwert | 2.604          | 3.179       | 3.907         | 4.753     | 6.229           |
|               | Anzahl     | 10             | 31          | 72            | 75        | 36              |
| 1960 bis 1979 | Minimum    | 1.688          | 1.250       | 1.482         | 2.167     | 4.433           |
|               | Maximum    | 5.071          | 4.625       | 5.431         | 6.271     | 9.534           |
|               | Mittelwert | 2.661          | 2.860       | 3.259         | 3.971     | 6.229           |
|               | Anzahl     | 35             | 132         | 142           | 105       | 36              |
| 1980 bis 1989 | Minimum    | 2.258          | 2.349       | 1.800         | 1.607     | 4.696           |
|               | Maximum    | 3.200          | 3.614       | 5.049         | 6.029     | 8.571           |
|               | Mittelwert | 2.587          | 2.975       | 3.340         | 4.341     | 6.093           |
|               | Anzahl     | 7              | 28          | 46            | 38        | 13              |
| 1990 bis 1999 | Minimum    | 1.814          | 2.400       | 1.092         | 3.196     | 4.260           |
|               | Maximum    | 3.691          | 4.680       | 5.310         | 8.677     | 12.414          |
|               | Mittelwert | 2.976          | 3.393       | 3.753         | 5.014     | 7.216           |
|               | Anzahl     | 12             | 39          | 54            | 30        | 11              |
| 2000 bis 2009 | Minimum    | 2.848          | 2.065       | 2.816         | 2.714     | 3.294           |
|               | Maximum    | 4.941          | 4.500       | 5.473         | 8.723     | 20.000          |
|               | Mittelwert | 3.487          | 3.641       | 4.179         | 5.728     | 7.884           |
|               | Anzahl     | 8              | 8           | 23            | 45        | 25              |
| ab 2010       | Minimum    | 1.678          | 2.615       | 2.415         | 2.387     | 4.508           |
|               | Maximum    | 5.523          | 9.073       | 9.052         | 12.170    | 38.588          |
|               | Mittelwert | 4.220          | 4.670       | 5.547         | 6.496     | 9.043           |
|               | Anzahl     | 122            | 390         | 444           | 313       | 129             |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

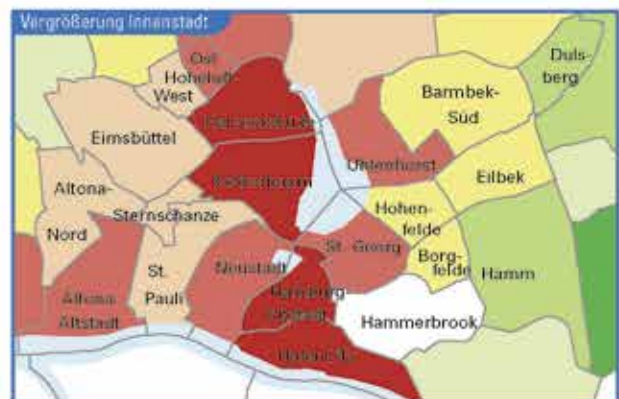
# Stadtteilübersicht

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von  
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2018



Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche  
[in Euro / Quadratmeter]

|  |                                        |
|--|----------------------------------------|
|  | keine Kauffälle                        |
|  | bis 3130 (bis 70% des Hamburg-Mittels) |
|  | über 3130 bis 3577 (70% - 80%)         |
|  | über 3577 bis 4024 (80% - 90%)         |
|  | über 4024 bis 4918 (90% - 110%)        |
|  | über 4918 bis 5812 (110% - 130%)       |
|  | über 5812 bis 6707 (130% - 150%)       |
|  | über 6707 (über 150%)                  |



**Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2018**  
[in Euro / Quadratmeter]

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Allermöhe       | -     |
| Alsterdorf      | 4.843 |
| Altengamme      | -     |
| Altenwerder     | -     |
| Altona-Altstadt | 5.965 |
| Altona-Nord     | 5.357 |
| Bahrenfeld      | 4.193 |
| Barmbek-Nord    | 4.045 |
| Barmbek-Süd     | 4.529 |
| Bergedorf       | 3.191 |
| Bergstedt       | 3.516 |
| Billbrook       | -     |
| Billstedt       | 2.551 |
| Billwerder      | -     |
| Blankenese      | 6.247 |
| Borgfelde       | 4.073 |
| Bramfeld        | 3.242 |
| Cranz           | *     |
| Curslack        | *     |
| Dulsberg        | 3.285 |
| Duvenstedt      | *     |
| Eidelstedt      | 3.198 |
| Eilbek          | 4.077 |
| Eimsbüttel      | 5.511 |
| Eißendorf       | 2.855 |
| Eppendorf       | 6.038 |
| Farmsen-Berne   | 2.862 |
| Finkenwerder    | 2.237 |
| Francop         | -     |
| Fuhlsbüttel     | 3.399 |
| Groß Borstel    | 3.409 |
| Groß Flottbek   | 6.034 |
| Gut Moor        | -     |
| HafenCity       | 7.714 |

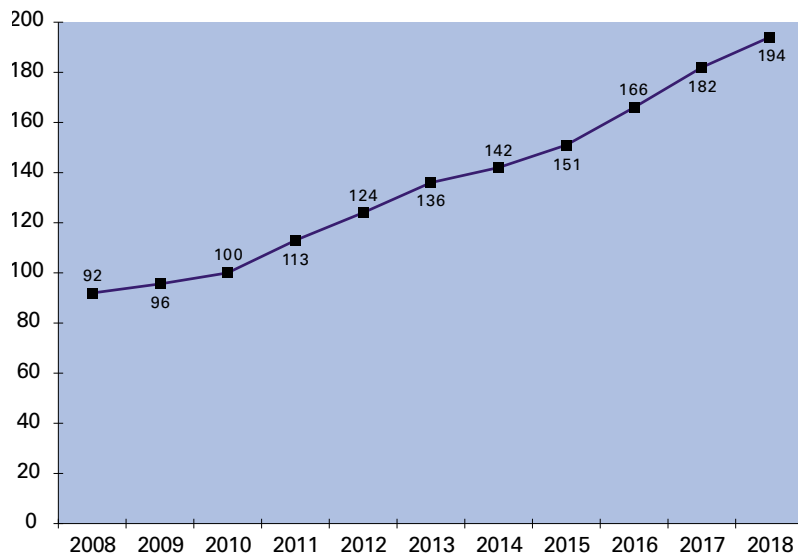
|                      |       |
|----------------------|-------|
| Hamburg-Altstadt     | 8.925 |
| Hamm                 | 3.528 |
| Hammerbrook          | *     |
| Harburg              | 2.637 |
| Harvestehude         | 9.131 |
| Hausbruch            | 2.302 |
| Heimfeld             | 2.646 |
| Hoheluft-Ost         | 6.609 |
| Hoheluft-West        | 5.319 |
| Hohenfelde           | 4.577 |
| Horn                 | 2.698 |
| Hummelsbüttel        | 3.233 |
| Iserbrook            | 3.486 |
| Jenfeld              | 2.544 |
| Kirchwerder          | -     |
| Kleiner Grasbrook    | -     |
| Langenbek            | *     |
| Langenhorn           | 3.268 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 3.926 |
| Lohbrügge            | 2.677 |
| Lokstedt             | 4.378 |
| Lurup                | 2.921 |
| Marienthal           | 3.905 |
| Marmstorf            | 1.633 |
| Moorburg             | -     |
| Moorfleet            | -     |
| Neuallermöhe         | 3.339 |
| Neuenfelde           | -     |
| Neuengamme           | -     |
| Neugraben-Fischbek   | 2.410 |
| Neuland              | -     |
| Neustadt             | 6.290 |
| Neuwerk              | -     |
| Niendorf             | 3.333 |
| Nienstedten          | 5.790 |

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Ochsenwerder          | *            |
| Ohlsdorf              | 4.108        |
| Osdorf                | 3.080        |
| Othmarschen           | 5.908        |
| Ottensen              | 6.131        |
| Poppenbüttel          | 3.722        |
| Rahlstedt             | 2.945        |
| Reitbrook             | -            |
| Rissen                | 3.615        |
| Rönneburg             | *            |
| Rothenburgsort        | 4.005        |
| Rotherbaum            | 8.482        |
| St. Georg             | 5.982        |
| St. Pauli             | 5.321        |
| Sasel                 | 3.897        |
| Schnelsen             | 2.939        |
| Sinstorf              | 2.849        |
| Spadenland            | -            |
| Steilshoop            | 2.918        |
| Steinwerder           | -            |
| Stellingen            | 3.972        |
| Sternschanze          | 5.082        |
| Sülldorf              | 3.771        |
| Tatenberg             | -            |
| Tonndorf              | 2.843        |
| Uhlenhorst            | 6.511        |
| Veddel                | -            |
| Volksdorf             | 4.074        |
| Waltershof            | -            |
| Wandsbek              | 3.341        |
| Wellingsbüttel        | 3.880        |
| Wilhelmsburg          | 2.730        |
| Wilstorf              | 2.886        |
| Winterhude            | 5.638        |
| Wohldorf-Ohlstedt     | *            |
| <b>Hamburg gesamt</b> | <b>4.471</b> |

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

### 3.5 Indexreihe

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



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

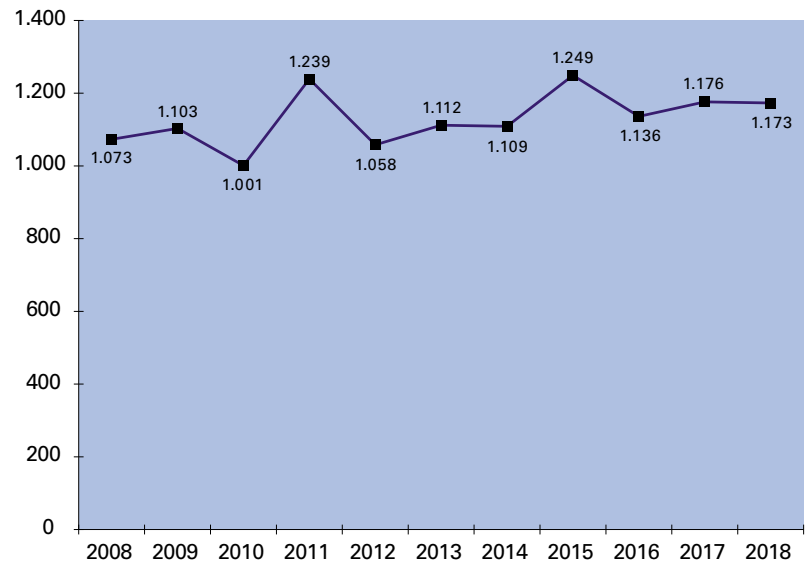
# 4 Der Baulandmarkt

## 4.1 Übersicht

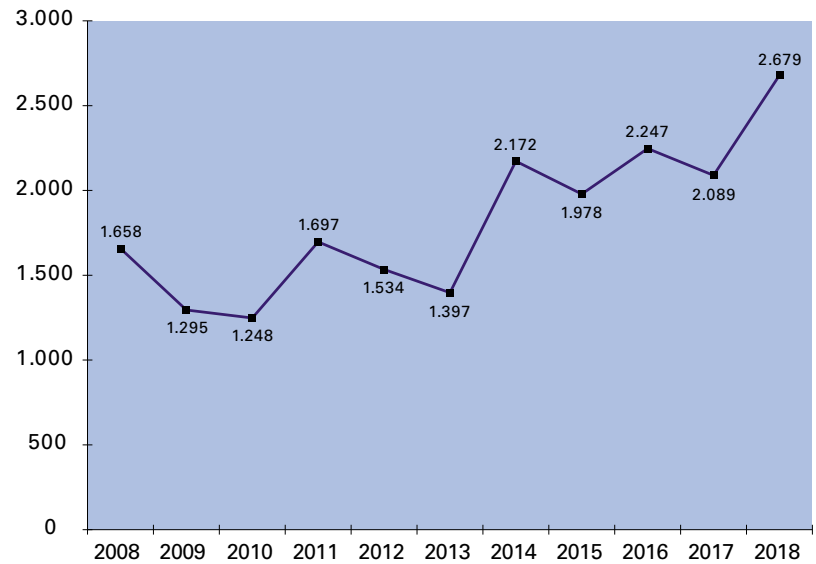
### 4.1.1 Vertragszahlen

34 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

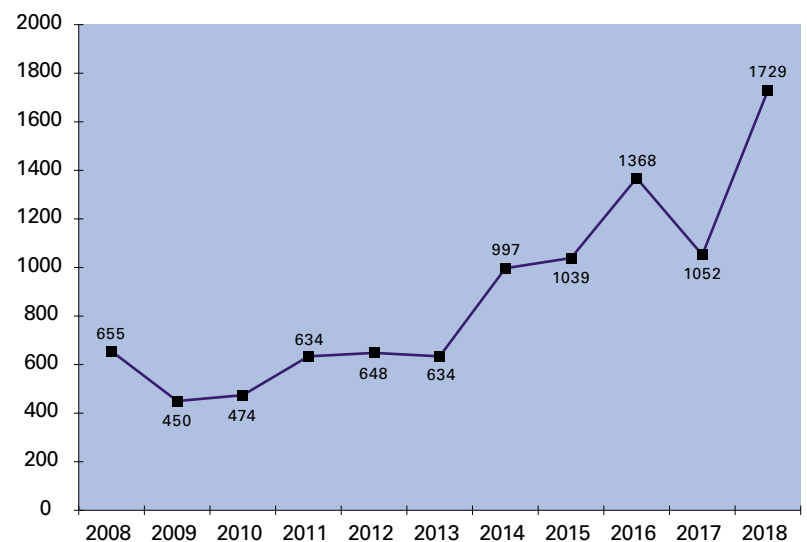
215 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



### 4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



### 4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Umsätze von unbebauten Bauflächen 2018

|                                                                                                     | Vertragszahlen 2018<br>(2017 ± %) | Flächenumsatz 2018<br>[in 1000 m² Grundstücksfläche]<br>(2017 ± %) | Geldumsatz 2018<br>[in Millionen Euro]<br>(2017 ± %) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Gesamt</b>                                                                                       | 1.173<br>(1.176 - 0%)             | 2.679,1<br>(2.088,5 + 28%)                                         | 1.728,9<br>(1.051,5 + 64%)                           |
| <b>Bauerwartungsland</b>                                                                            | 9<br>(10 - 10%)                   | 939,1<br>(287,6 + 227%)                                            | 24,9<br>(50,0 - 50%)                                 |
| <b>Rohbauland</b>                                                                                   | 1<br>(0 ±)                        | 3,1<br>(0,0 ±)                                                     | 0,2<br>(0,0 ±)                                       |
| <b>unselbstständiges /<br/>ungeteiltes Bauland</b>                                                  | 162<br>(143 + 13%)                | 480,8<br>(233,5 + 106%)                                            | 315,1<br>(107,5 + 193%)                              |
| <b>selbstständiges Bauland</b>                                                                      | 906<br>(923 - 2%)                 | 1.148,8<br>(1.261,9 - 9%)                                          | 1.347,2<br>(851,2 + 58%)                             |
| <b>mit Erbbaurechten belastete<br/>Grundstücke</b> siehe Kapitel 4.6                                | 85<br>(88 - 3%)                   | 86,6<br>(117,6 - 26%)                                              | 31,0<br>(32,2 - 4%)                                  |
| <b>Erbbaurechte ohne Bausubstanz<br/>(Begründung, Verkauf, Verlängerungen...)</b> siehe Kapitel 4.6 | 10<br>(12 - 17%)                  | 20,9<br>(187,9 - 89%)                                              | 10,5<br>(10,6 - 1%)                                  |

Zu den Begriffsdefinitionen siehe Glossar.

## Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2018

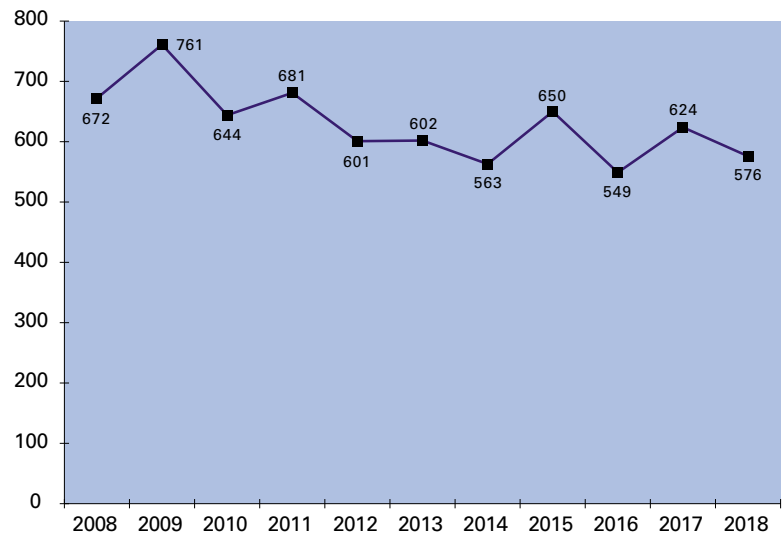
|                                                                     | Vertragszahlen 2018<br>(2017 ± %) | Flächenumsatz 2018<br>[in 1000 m² Grundstücksfläche]<br>(2017 ± %) | Geldumsatz 2018<br>[in Millionen Euro]<br>(2017 ± %) |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Gesamt</b>                                                       | 906<br>(923 - 2%)                 | 1.148,8<br>(1.261,9 - 9%)                                          | 1.347,2<br>(851,2 + 58%)                             |
| <b>individueller Wohnungsbau<br/>siehe Kapitel 4.2</b>              | 576<br>(624 - 8%)                 | 450,7<br>(413,1 + 9%)                                              | 226,0<br>(195,3 + 16%)                               |
| <b>Geschosswohnungsbau<br/>siehe Kapitel 4.3</b>                    | 214<br>(217 - 1%)                 | 420,9<br>(464,8 - 9%)                                              | 563,2<br>(453,6 + 24%)                               |
| <b>sonstige Wohnungsnutzung</b>                                     | 15<br>(12 + 25%)                  | 21,5<br>(36,9 - 42%)                                               | 19,5<br>(8,1 + 141%)                                 |
| <b>Büro- und Geschäftshaus-<br/>grundstücke</b> siehe Kapitel 4.4   | 37<br>(21 + 76%)                  | 95,5<br>(53,8 + 78%)                                               | 470,2<br>(96,4 + 388%)                               |
| <b>Produktions- und Logistik-<br/>grundstücke</b> siehe Kapitel 4.5 | 27<br>(32 - 16%)                  | 91,4<br>(169,6 - 46%)                                              | 23,8<br>(38,6 - 38%)                                 |
| <b>sonstige Baugrundstücke</b>                                      | 37<br>(17 + 118%)                 | 69,2<br>(123,7 - 44%)                                              | 44,4<br>(59,2 - 25%)                                 |

## 4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

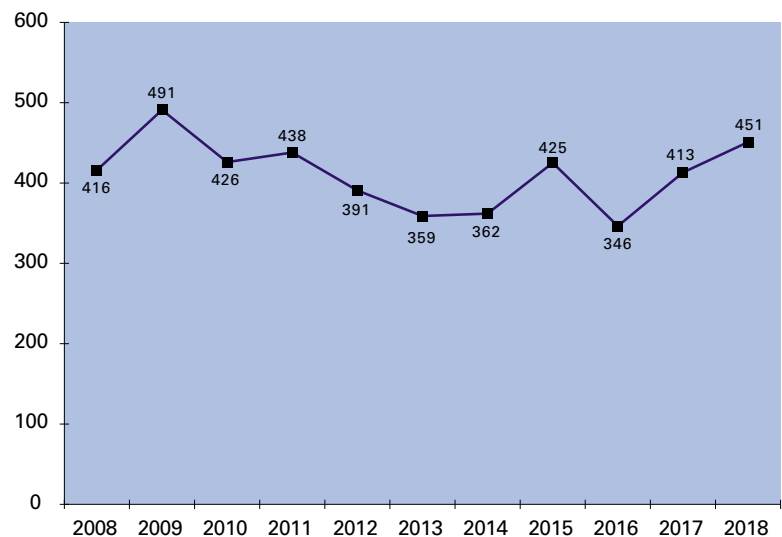
### 4.2.1 Vertragszahlen

39 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

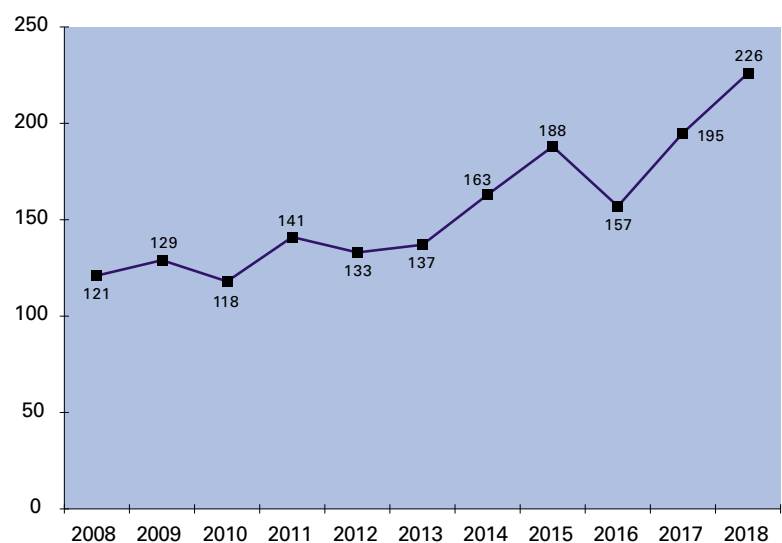
109 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



### 4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



### 4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



### Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2018

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.

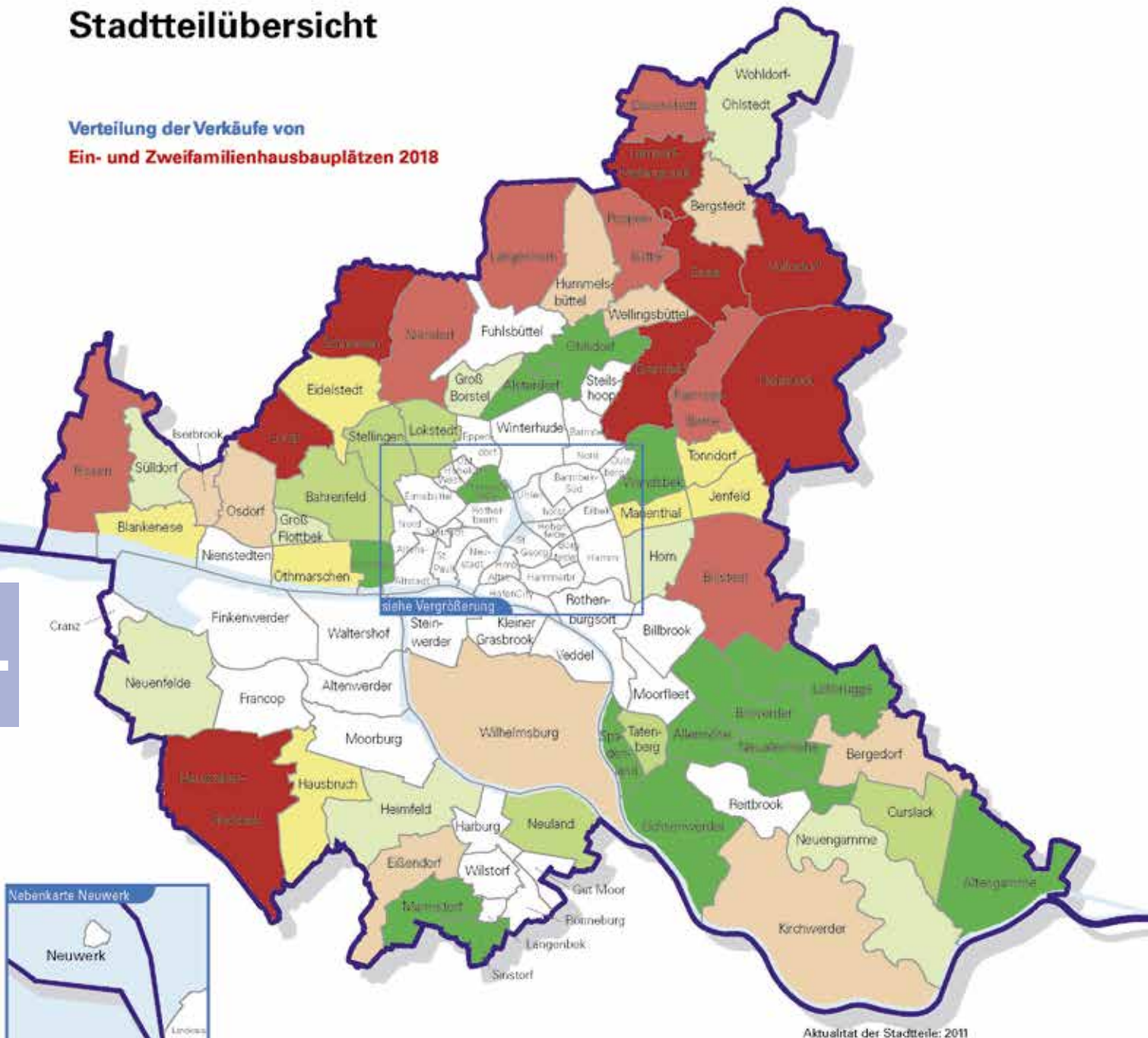
| individueller Wohnungsbau                                   | Vertragszahlen 2018<br>(2017 ± %) | Flächenumsatz 2018<br>[in 1000 m² Grundstücksfläche]<br>(2017 ± %) | Geldumsatz 2018<br>[in Millionen Euro]<br>(2017 ± %) |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Gesamt</b>                                               | 576<br>(624 - 8%)                 | 450,7<br>(413,1 + 9%)                                              | 226,0<br>(195,3 + 16%)                               |
| <b>Reihenhäuser</b>                                         | 33<br>(42 - 21%)                  | 46,4<br>(12,8 + 263%)                                              | 18,7<br>(6,8 + 175%)                                 |
| <b>Doppelhaushälften</b>                                    | 118<br>(113 + 4%)                 | 52,2<br>(46,4 + 13%)                                               | 31,5<br>(24,7 + 28%)                                 |
| <b>freistehende Einfamilienhäuser</b>                       | 347<br>(403 - 14%)                | 262,3<br>(290,2 - 10%)                                             | 129,0<br>(130,4 - 1%)                                |
| <b>Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung</b> | 52<br>(57 - 9%)                   | 54,4<br>(50,6 + 8%)                                                | 26,6<br>(23,4 + 14%)                                 |
| <b>Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung</b>              | 0<br>(0 ± 0%)                     | 0,0<br>(0,0 ± 0%)                                                  | 0,0<br>(0,0 ± 0%)                                    |
| <b>sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser</b>    | 26<br>(9 + 189%)                  | 35,5<br>(13,2 + 169%)                                              | 20,3<br>(10,0 + 103%)                                |

# Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von

Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2018

4



Aktualität der Stadtteile: 2011



## Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2018

|                 |    |
|-----------------|----|
| Allermöhe       | 1  |
| Alsterdorf      | 1  |
| Altengamme      | 1  |
| Altenwerder     | -  |
| Altona-Altstadt | -  |
| Altona-Nord     | -  |
| Bahrenfeld      | 2  |
| Barmbek-Nord    | -  |
| Barmbek-Süd     | -  |
| Bergedorf       | 8  |
| Bergstedt       | 7  |
| Billbrook       | -  |
| Billstedt       | 15 |
| Billwerder      | 1  |
| Blankenese      | 5  |
| Borgfelde       | -  |
| Bramfeld        | 24 |
| Cranz           | -  |
| Curslack        | 2  |
| Dulsberg        | -  |
| Duvenstedt      | 13 |
| Eidelstedt      | 6  |
| Eilbek          | -  |
| Eimsbüttel      | -  |
| Eißendorf       | 9  |
| Eppendorf       | -  |
| Farmsen-Berne   | 17 |
| Finkenwerder    | -  |
| Francop         | -  |
| Fuhlsbüttel     | -  |
| Groß Borstel    | 3  |
| Groß Flottbek   | 4  |
| Gut Moor        | -  |
| HafenCity       | -  |

|                      |    |
|----------------------|----|
| Hamburg-Altstadt     | -  |
| Hamm                 | -  |
| Hammerbrook          | -  |
| Harburg              | -  |
| Harvestehude         | 1  |
| Hausbruch            | 6  |
| Heimfeld             | 3  |
| Hoheluft-Ost         | -  |
| Hoheluft-West        | -  |
| Hohenfelde           | -  |
| Horn                 | 4  |
| Hummelsbüttel        | 9  |
| Iserbrook            | 7  |
| Jenfeld              | 5  |
| Kirchwerder          | 8  |
| Kleiner Grasbrook    | -  |
| Langenbek            | -  |
| Langenhorn           | 10 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 22 |
| Lohbrügge            | 1  |
| Lokstedt             | 2  |
| Lurup                | 25 |
| Marienthal           | 6  |
| Marmstorf            | 1  |
| Moorburg             | -  |
| Moorfleet            | -  |
| Neuallermöhe         | 1  |
| Neuenfelde           | 3  |
| Neuengamme           | 3  |
| Neugraben-Fischbek   | 96 |
| Neuland              | 2  |
| Neustadt             | -  |
| Neuwerk              | -  |
| Niendorf             | 14 |
| Nienstedten          | -  |

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Ochsenwerder      | 1   |
| Ohlsdorf          | 1   |
| Osdorf            | 7   |
| Othmarschen       | 5   |
| Ottensen          | 1   |
| Poppenbüttel      | 19  |
| Rahlstedt         | 40  |
| Reitbrook         | -   |
| Rissen            | 11  |
| Rönneburg         | -   |
| Rothenburgsort    | -   |
| Rotherbaum        | -   |
| St. Georg         | -   |
| St. Pauli         | -   |
| Sasel             | 59  |
| Schnelsen         | 32  |
| Sinstorf          | 1   |
| Spadenland        | 1   |
| Steilshoop        | -   |
| Steinwerder       | -   |
| Stellingen        | 2   |
| Sternschanze      | -   |
| Sülldorf          | 3   |
| Tatenberg         | 2   |
| Tonndorf          | 5   |
| Uhlenhorst        | -   |
| Veddel            | -   |
| Volkssdorf        | 20  |
| Waltershof        | -   |
| Wandsbek          | 1   |
| Wellingsbüttel    | 7   |
| Wilhelmsburg      | 7   |
| Wilstorf          | -   |
| Winterhude        | -   |
| Wohldorf-Ohlstedt | 3   |
| Hamburg gesamt    | 576 |

#### 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    | 132.000   |         | 132.000   |
|                                                       | Maximum    | 955.000   | *       | 955.000   |
|                                                       | Mittelwert | 338.300   |         | 338.300   |
|                                                       | Größe      | 526       |         | 526       |
|                                                       | Anzahl     | 13        | 0       | 13        |
| Doppelhaushälfte                                      | Minimum    | 85.000    | 89.500  | 85.000    |
|                                                       | Maximum    | 680.000   | 256.700 | 680.000   |
|                                                       | Mittelwert | 256.400   | 166.700 | 253.200   |
|                                                       | Größe      | 436       | 451     | 436       |
|                                                       | Anzahl     | 110       | 4       | 114       |
| Freistehendes Einfamilienhaus                         | Minimum    | 90.000    | 87.200  | 87.200    |
|                                                       | Maximum    | 4.405.000 | 358.300 | 4.405.000 |
|                                                       | Mittelwert | 460.200   | 160.200 | 383.391   |
|                                                       | Größe      | 792       | 640     | 753       |
|                                                       | Anzahl     | 250       | 86      | 336       |
| Ein- / Zweifamilienhaus<br>mit mehr als einer Wohnung | Minimum    | 160.000   | 125.300 | 125.300   |
|                                                       | Maximum    | 1.900.000 | 282.500 | 1.900.000 |
|                                                       | Mittelwert | 567.400   | 188.500 | 505.500   |
|                                                       | Größe      | 963       | 717     | 923       |
|                                                       | Anzahl     | 41        | 8       | 49        |
| Sonstige Bauweisen                                    | Minimum    | 275.000   |         | 275.000   |
|                                                       | Maximum    | 3.750.000 | *       | 3.750.000 |
|                                                       | Mittelwert | 931.700   |         | 897.800   |
|                                                       | Größe      | 1.426     |         | 1.388     |
|                                                       | Anzahl     | 18        | 1       | 19        |

**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 2018 (mit FHH-Verkäufen)**

| Bauweise                                             |            | Lagequalität   |             |               |           |                 | alle Lagen |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|------------|
|                                                      |            | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |            |
| Reihenhaus                                           | Minimum    |                |             | 132.000       |           |                 | 132.000    |
|                                                      | Maximum    | *              | *           | 600.000       | *         | *               | 955.000    |
|                                                      | Mittelwert |                |             | 236.600       |           |                 | 338.300    |
|                                                      | Größe      |                |             | 457           |           |                 | 526        |
|                                                      | Anzahl     | 0              | 1           | 9             | 2         | 1               | 13         |
| Doppelhaus-hälfte                                    | Minimum    | 89.500         | 128.500     | 85.000        | 156.500   | 282.000         | 85.000     |
|                                                      | Maximum    | 250.000        | 390.000     | 570.000       | 680.000   | 655.000         | 680.000    |
|                                                      | Mittelwert | 139.200        | 219.000     | 244.800       | 320.300   | 406.300         | 253.200    |
|                                                      | Größe      | 431            | 411         | 450           | 442       | 380             | 436        |
|                                                      | Anzahl     | 7              | 6           | 53            | 25        | 3               | 114        |
| Freistehen-des Einfamilien-haus                      | Minimum    | 87.200         | 90.000      | 100.100       | 202.000   | 730.000         | 87.200     |
|                                                      | Maximum    | 1.001.000      | 630.000     | 1.031.800     | 2.500.000 | 4.405.000       | 4.405.000  |
|                                                      | Mittelwert | 177.600        | 278.800     | 406.000       | 556.300   | 1.940.600       | 383.400    |
|                                                      | Größe      | 750            | 664         | 756           | 796       | 970             | 753        |
|                                                      | Anzahl     | 105            | 54          | 96            | 73        | 8               | 336        |
| Ein- / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Woh-nung | Minimum    | 125.300        | 170.000     | 220.000       | 415.000   | 1.020.000       | 125.300    |
|                                                      | Maximum    | 440.000        | 595.000     | 760.000       | 1.370.000 | 1.900.000       | 1.900.000  |
|                                                      | Mittelwert | 223.100        | 395.800     | 512.600       | 834.000   | 1.476.700       | 505.500    |
|                                                      | Größe      | 915            | 807         | 940           | 1.022     | 1.130           | 923        |
|                                                      | Anzahl     | 13             | 12          | 15            | 6         | 3               | 49         |
| Sonstige Bauweisen                                   | Minimum    |                | 275.000     | 322.500       | 350.000   |                 | 275.000    |
|                                                      | Maximum    | *              | 415.000     | 1.575.000     | 3.750.000 | *               | 3.750.000  |
|                                                      | Mittelwert |                | 344.300     | 856.500       | 1.130.500 |                 | 897.800    |
|                                                      | Größe      |                | 823         | 2.836         | 898       |                 | 1.388      |
|                                                      | Anzahl     | 0              | 4           | 5             | 9         | 1               | 19         |
| Alle Bauweisen                                       | Minimum    | 87.200         | 90.000      | 85.000        | 156.500   | 282.000         | 85.000     |
|                                                      | Maximum    | 1.001.000      | 630.000     | 1.575.000     | 3.750.000 | 4.405.000       | 4.405.000  |
|                                                      | Mittelwert | 180.200        | 279.300     | 371.100       | 564.200   | 1.459.500       | 384.000    |
|                                                      | Größe      | 749            | 617         | 723           | 737       | 881             | 718        |
|                                                      | Anzahl     | 125            | 97          | 178           | 115       | 16              | 531        |

**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 2018

| Bauweise                                           |            | Verkäufer |     |       |
|----------------------------------------------------|------------|-----------|-----|-------|
|                                                    |            | Privat    | FHH | alle  |
| Reihenhaus                                         | Minimum    | 69        | 88  | 69    |
|                                                    | Maximum    | 1.320     | 465 | 1.320 |
|                                                    | Mittelwert | 666       | 317 | 542   |
|                                                    | Anzahl     | 29        | 16  | 45    |
| Doppelhaushälfte                                   | Minimum    | 74        | 205 | 74    |
|                                                    | Maximum    | 1.966     | 533 | 1.966 |
|                                                    | Mittelwert | 627       | 365 | 619   |
|                                                    | Anzahl     | 121       | 4   | 125   |
| Freistehendes Einfamilienhaus                      | Minimum    | 20        | 164 | 20    |
|                                                    | Maximum    | 6.840     | 544 | 6.840 |
|                                                    | Mittelwert | 608       | 255 | 520   |
|                                                    | Anzahl     | 264       | 88  | 352   |
| Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung | Minimum    | 139       | 153 | 139   |
|                                                    | Maximum    | 1.762     | 424 | 1.762 |
|                                                    | Mittelwert | 597       | 268 | 541   |
|                                                    | Anzahl     | 49        | 10  | 59    |
| Sonstige Bauweisen                                 | Minimum    | 41        |     | 41    |
|                                                    | Maximum    | 2.102     | *   | 2.102 |
|                                                    | Mittelwert | 889       |     | 841   |
|                                                    | Anzahl     | 20        | 2   | 22    |
| Alle Bauweisen                                     | Minimum    | 20        | 88  | 20    |
|                                                    | Maximum    | 6.840     | 544 | 6.840 |
|                                                    | Mittelwert | 627       | 270 | 556   |
|                                                    | Anzahl     | 483       | 120 | 603   |

**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 2018 (ohne FHH-Verkäufe)

| Bauweise                                            |            | Lagequalität   |             |               |           |                 | alle Lagen |
|-----------------------------------------------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|------------|
|                                                     |            | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |            |
| Reihenhaus                                          | Minimum    |                | 473         | 69            | 500       |                 | 69         |
|                                                     | Maximum    | *              | 657         | 1.025         | 1.291     | *               | 1.320      |
|                                                     | Mittelwert |                | 576         | 580           | 835       |                 | 666        |
|                                                     | Anzahl     | 1              | 5           | 14            | 7         | 2               | 29         |
| Doppelhaus-hälfte                                   | Minimum    | 74             | 164         | 238           | 491       | 645             | 74         |
|                                                     | Maximum    | 501            | 1.287       | 1.138         | 1.966     | 1.938           | 1.966      |
|                                                     | Mittelwert | 315            | 560         | 573           | 847       | 1.119           | 627        |
|                                                     | Anzahl     | 7              | 29          | 56            | 26        | 3               | 121        |
| Freistehendes Einfamilienhaus                       | Minimum    | 20             | 161         | 151           | 258       | 1.177           | 20         |
|                                                     | Maximum    | 750            | 1.212       | 918           | 1.636     | 6.840           | 6.840      |
|                                                     | Mittelwert | 252            | 439         | 576           | 724       | 2.253           | 608        |
|                                                     | Anzahl     | 26             | 58          | 97            | 75        | 8               | 264        |
| Ein- / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung | Minimum    | 139            | 196         | 247           | 491       | 1.149           | 139        |
|                                                     | Maximum    | 445            | 852         | 883           | 1.363     | 1.762           | 1.762      |
|                                                     | Mittelwert | 277            | 471         | 559           | 778       | 1.355           | 597        |
|                                                     | Anzahl     | 5              | 15          | 16            | 10        | 3               | 49         |
| Sonstige Bauweisen                                  | Minimum    |                | 218         | 41            | 857       |                 | 41         |
|                                                     | Maximum    | *              | 449         | 1.256         | 2.102     | *               | 2.102      |
|                                                     | Mittelwert |                | 369         | 641           | 1.219     |                 | 889        |
|                                                     | Anzahl     | 0              | 4           | 6             | 9         | 1               | 20         |
| Alle Bauweisen                                      | Minimum    | 20             | 161         | 41            | 258       | 645             | 20         |
|                                                     | Maximum    | 750            | 1.287       | 1.256         | 2.102     | 6.840           | 6.840      |
|                                                     | Mittelwert | 274            | 478         | 576           | 794       | 1.719           | 627        |
|                                                     | Anzahl     | 39             | 111         | 189           | 127       | 17              | 483        |

**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 31.12.2018

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke  
mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße

4

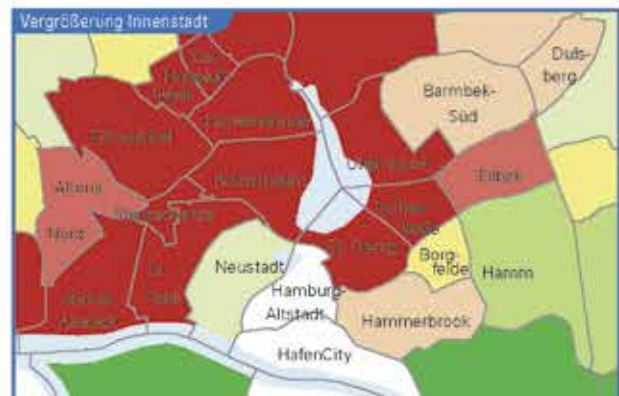


siehe Vergrößerung

Aktualität der Stadtteile: 2011

## Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | keine Bodenrichtwerte                 |
|  | bis 387 (bis 50% des Hamburg-Mittels) |
|  | über 387 bis 542 ( 50% - 70%)         |
|  | über 542 bis 697 ( 70% - 90%)         |
|  | über 697 bis 851 ( 90% - 110%)        |
|  | über 851 bis 1161 (110% - 150%)       |
|  | über 1161 bis 1548 (150% - 200%)      |
|  | über 1548 (über 200%)                 |



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche  
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße zum 31.12.2018

| Stadtteil       | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-----------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Allermöhe       | 32                    | 286                          | 298                       | 288                          |
| Alsterdorf      | 168                   | 618                          | 2.518                     | 1.121                        |
| Altengamme      | 44                    | 286                          | 298                       | 291                          |
| Altenwerder     | 2                     | 263                          | 263                       | 263                          |
| Altona-Altstadt | 40                    | 1.659                        | 2.632                     | 1.865                        |
| Altona-Nord     | 28                    | 1.202                        | 1.831                     | 1.459                        |
| Bahrenfeld      | 246                   | 423                          | 1.202                     | 783                          |
| Barmbek-Nord    | 68                    | 481                          | 1.030                     | 1.009                        |
| Barmbek-Süd     | 43                    | 1.030                        | 1.430                     | 1.058                        |
| Bergedorf       | 471                   | 309                          | 938                       | 471                          |
| Bergstedt       | 250                   | 492                          | 858                       | 547                          |
| Billbrook       | 21                    | 286                          | 298                       | 290                          |
| Billstedt       | 666                   | 286                          | 538                       | 470                          |
| Billwerder      | 22                    | 286                          | 320                       | 292                          |
| Blankenese      | 510                   | 767                          | 3.776                     | 1.856                        |
| Borgfelde       | 13                    | 790                          | 790                       | 790                          |
| Bramfeld        | 780                   | 446                          | 801                       | 547                          |
| Cranz           | 9                     | 263                          | 286                       | 266                          |
| Curslack        | 56                    | 286                          | 355                       | 326                          |
| Dulsberg        | 7                     | 549                          | 1.030                     | 961                          |
| Duvenstedt      | 162                   | 446                          | 607                       | 528                          |
| Eidelstedt      | 513                   | 366                          | 687                       | 568                          |
| Eilbek          | 277                   | 744                          | 1.659                     | 1.195                        |
| Eimsbüttel      | 79                    | 538                          | 2.747                     | 1.942                        |
| Eißendorf       | 298                   | 343                          | 469                       | 432                          |
| Eppendorf       | 92                    | 1.202                        | 5.379                     | 3.201                        |

| Stadtteil         | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Farmsen-Berne     | 594                   | 504                          | 652                       | 589                          |
| Finkenwerder      | 223                   | 252                          | 435                       | 355                          |
| Francop           | 13                    | 263                          | 263                       | 263                          |
| Fuhlsbüttel       | 203                   | 309                          | 744                       | 700                          |
| Groß Borstel      | 145                   | 492                          | 858                       | 677                          |
| Groß Flottbek     | 298                   | 629                          | 1.774                     | 1.311                        |
| Gut Moor          | 6                     | 263                          | 263                       | 263                          |
| HafenCity         | 0                     | -                            | -                         | -                            |
| Hamburg-Altstadt  | 0                     | -                            | -                         | -                            |
| Hamm              | 79                    | 332                          | 538                       | 464                          |
| Hammerbrook       | 29                    | 332                          | 1.041                     | 1.017                        |
| Harburg           | 103                   | 154                          | 469                       | 352                          |
| Harvestehude      | 150                   | 2.747                        | 9.269                     | 5.112                        |
| Hausbruch         | 257                   | 200                          | 355                       | 285                          |
| Heimfeld          | 200                   | 200                          | 481                       | 385                          |
| Hoheluft-Ost      | 17                    | 1.316                        | 2.975                     | 2.780                        |
| Hoheluft-West     | 16                    | 1.945                        | 3.319                     | 2.332                        |
| Hohenfelde        | 38                    | 1.316                        | 2.289                     | 1.936                        |
| Horn              | 135                   | 355                          | 710                       | 449                          |
| Hummelsbüttel     | 312                   | 515                          | 1.087                     | 708                          |
| Iserbrook         | 180                   | 584                          | 858                       | 673                          |
| Jenfeld           | 362                   | 458                          | 687                       | 524                          |
| Kirchwerder       | 195                   | 286                          | 412                       | 305                          |
| Kleiner Grasbrook | 0                     | -                            | -                         | -                            |
| Langenbek         | 85                    | 343                          | 423                       | 366                          |
| Langenhorn        | 763                   | 309                          | 504                       | 425                          |

| Stadtteil            | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|----------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Lemsahl-Mellingstedt | 232                   | 492                          | 710                       | 552                          |
| Lohbrügge            | 339                   | 320                          | 938                       | 441                          |
| Lokstedt             | 304                   | 561                          | 1.373                     | 829                          |
| Lurup                | 373                   | 423                          | 629                       | 516                          |
| Marienthal           | 340                   | 652                          | 950                       | 824                          |
| Marmstorf            | 226                   | 332                          | 446                       | 405                          |
| Moorburg             | 21                    | 263                          | 263                       | 263                          |
| Moorfleet            | 42                    | 263                          | 298                       | 275                          |
| Neuallermöhe         | 183                   | 309                          | 332                       | 323                          |
| Neuenfelde           | 93                    | 212                          | 309                       | 257                          |
| Neuengamme           | 105                   | 298                          | 355                       | 318                          |
| Neugraben-Fischbek   | 734                   | 229                          | 355                       | 309                          |
| Neuland              | 33                    | 229                          | 320                       | 298                          |
| Neustadt             | 0                     | 0                            | 973                       | 654                          |
| Neuwerk              | 1                     | 46                           | 46                        | 46                           |
| Niendorf             | 685                   | 389                          | 973                       | 654                          |
| Nienstedten          | 229                   | 996                          | 2.232                     | 1.477                        |
| Ochsenwerder         | 71                    | 286                          | 320                       | 294                          |
| Ohlsdorf             | 183                   | 618                          | 950                       | 814                          |
| Osdorf               | 326                   | 446                          | 1.774                     | 908                          |
| Othmarschen          | 309                   | 1.076                        | 2.975                     | 1.677                        |
| Ottensen             | 80                    | 1.774                        | 4.120                     | 2.006                        |
| Poppenbüttel         | 658                   | 435                          | 1.121                     | 596                          |
| Rahlstedt            | 1350                  | 401                          | 687                       | 537                          |
| Reitbrook            | 24                    | 286                          | 286                       | 286                          |
| Rissen               | 340                   | 423                          | 1.121                     | 703                          |

| Stadtteil         | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Rönneburg         | 88                    | 212                          | 423                       | 378                          |
| Rothenburgsort    | 31                    | 298                          | 320                       | 320                          |
| Rotherbaum        | 195                   | 2.518                        | 10.986                    | 4.677                        |
| St. Georg         | 12                    | 2.518                        | 5.150                     | 2.737                        |
| St. Pauli         | 15                    | 1.659                        | 1.659                     | 1.659                        |
| Sasel             | 606                   | 549                          | 950                       | 639                          |
| Schnelsen         | 439                   | 389                          | 744                       | 591                          |
| Sinstorf          | 87                    | 309                          | 366                       | 334                          |
| Spadenland        | 17                    | 298                          | 298                       | 298                          |
| Steilshoop        | 63                    | 481                          | 526                       | 504                          |
| Steinwerder       | 2                     | 320                          | 320                       | 320                          |
| Stellingen        | 270                   | 366                          | 732                       | 610                          |
| Sternschanze      | 9                     | 1.659                        | 1.659                     | 1.659                        |
| Sülldorf          | 152                   | 629                          | 1.717                     | 833                          |
| Tatenberg         | 15                    | 298                          | 298                       | 298                          |
| Tonndorf          | 275                   | 401                          | 629                       | 545                          |
| Uhlenhorst        | 83                    | 1.030                        | 9.842                     | 3.981                        |
| Veddel            | 18                    | 252                          | 320                       | 301                          |
| Volksdorf         | 501                   | 526                          | 870                       | 783                          |
| Waltershof        | 0                     | -                            | -                         | -                            |
| Wandsbek          | 638                   | 504                          | 950                       | 602                          |
| Wellingsbüttel    | 343                   | 549                          | 1.121                     | 1.001                        |
| Wilhelmsburg      | 437                   | 200                          | 355                       | 278                          |
| Wilstorf          | 180                   | 366                          | 469                       | 405                          |
| Winterhude        | 166                   | 755                          | 10.185                    | 3.590                        |
| Wohldorf-Ohlstedt | 193                   | 446                          | 664                       | 588                          |
| Hamburg gesamt    | 21.416                | 46                           | 10.986                    | 774                          |

#### 4.2.7 Indexreihen

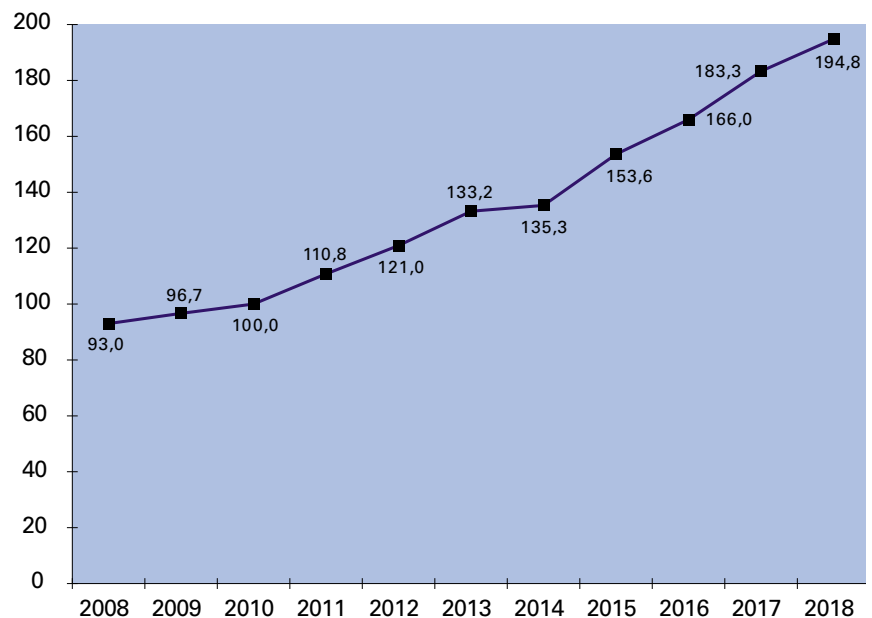
**Baulandindex (Jahresmittel 2010 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau**  
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze)

Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

| Datum        | Lagequalität   |                           |               |           |                 |
|--------------|----------------|---------------------------|---------------|-----------|-----------------|
| Jahresmittel | Ländliche Lage | Schlechte/<br>Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
| 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           |
| 2017         | 201,2          | 185,7                     | 183,3         | 178,0     | 186,8           |
| 2018         | 205,3          | 200,0                     | 194,8         | 194,2     | 234,6           |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar.

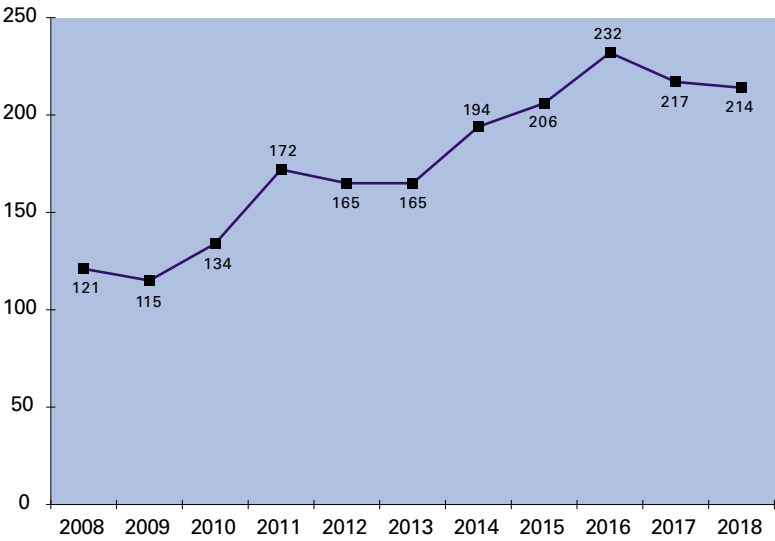
**Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Jahresmittel 2010 = 100)**



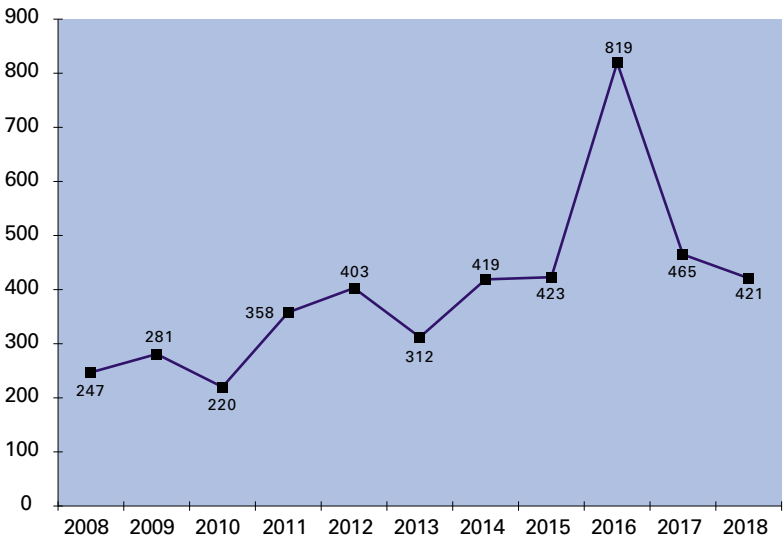
### 4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

#### 4.3.1 Vertragszahlen

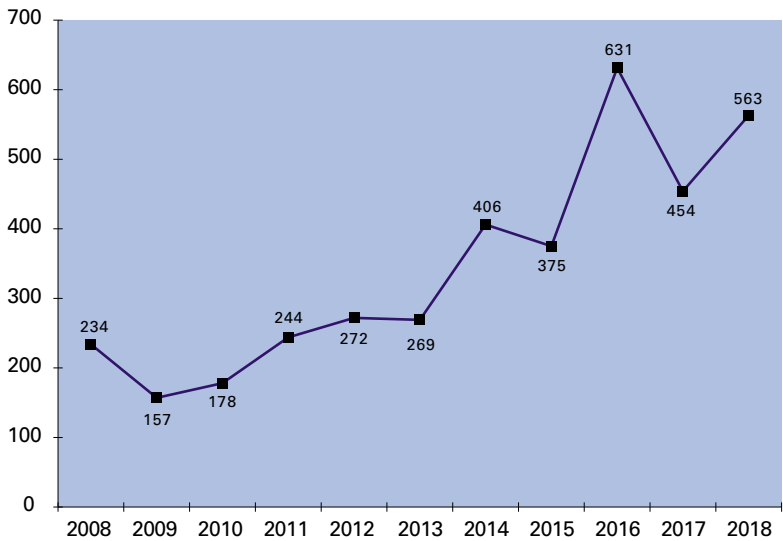
38 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.  
 30 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



#### 4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



#### 4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2018

|                                                                    | Vertragszahlen 2018<br>(2017 ± %) | Flächenumsatz 2018<br>[in 1000 m² Grundstücksfläche]<br>(2017 ± %) | Geldumsatz 2018<br>[in Millionen Euro]<br>(2017 ± %) |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Gesamt</b>                                                      | 214<br>(217 - 1%)                 | 420,9<br>(464,8 - 9%)                                              | 563,2<br>(453,6 + 24%)                               |
| <b>Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen</b>               |                                   |                                                                    |                                                      |
| <b>mit teilgewerblicher Nutzung</b>                                | 29<br>(36 - 19%)                  | 83,4<br>(78,2 + 7%)                                                | 160,3<br>(127,5 + 26%)                               |
| <b>ohne teilgewerbliche Nutzung</b>                                | 185<br>(181 + 2%)                 | 337,4<br>(386,6 - 13%)                                             | 402,9<br>(326,1 + 24%)                               |
| <b>Aufteilung nach Art der Wohnnutzung</b>                         |                                   |                                                                    |                                                      |
| <b>Eigentumswohnungsbau</b>                                        | 85<br>(104 - 18%)                 | 108,9<br>(181,3 - 40%)                                             | 133,4<br>(167,2 - 20%)                               |
| <b>freifinanzierter Mietwohnungsbau</b>                            | 114<br>(82 + 39%)                 | 270,5<br>(160,0 + 69%)                                             | 386,0<br>(194,9 + 98%)                               |
| <b>öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe</b>      | 15<br>(31 - 52%)                  | 41,5<br>(123,5 - 66%)                                              | 43,8<br>(91,5 - 52%)                                 |
| <b>(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)</b> | 8<br>(16 - 50%)                   | 25,9<br>(87,4 - 70%)                                               | 16,9<br>(52,8 - 68%)                                 |

### 4.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück bzw. der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche, inkl. Wege- und Siedbaubeiträge. 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 2018

|                                           |              | Lagequalität   |             |               |           |                 | alle Lagen |
|-------------------------------------------|--------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|------------|
|                                           |              | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |            |
| Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche | Minimum      | 220            | 260         | 313           | 410       | 1.420           | 220        |
|                                           | Maximum      | 4.600          | 4.724       | 7.396         | 7.941     | 24.648          | 24.648     |
|                                           | Mittelwert   | 897            | 1.068       | 1.524         | 2.341     | 10.060          | 1.889      |
|                                           | Mittlere GSF | 1.137          | 2.101       | 1.687         | 1.563     | 776             | 1.698      |
|                                           | Anzahl       | 13             | 46          | 50            | 44        | 6               | 159        |
| Preise pro Quadratmeter Wohnfläche        | Minimum      | 460            | 554         | 368           | 762       | 2.550           | 368        |
|                                           | Maximum      | 1.641          | 2.063       | 4.647         | 6.899     | 9.100           | 9.100      |
|                                           | Mittelwert   | 1.023          | 1.064       | 1.397         | 2.237     | 4.245           | 1.654      |
|                                           | Mittlere GFZ | 1,42           | 1,22        | 1,54          | 1,35      | 1,89            | 1,41       |
|                                           | Anzahl       | 10             | 35          | 39            | 41        | 5               | 130        |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

# Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Wohnfläche zum 31.12.2018

Geschosswohnungsbau

mit ortstypischer Geschossflächenzahl

4



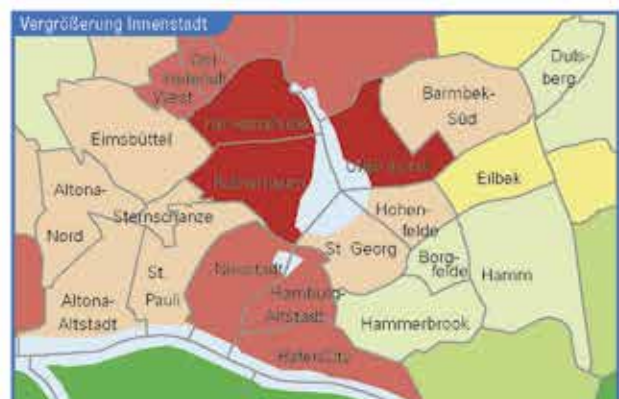
siehe Vergrößerung

Aktualität der Stadtteile: 2011

## Mittel der Bodenrichtwerte

[in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | keine Bodenrichtwerte                 |
|  | bis 918 (bis 50% des Hamburg-Mittels) |
|  | über 918 bis 1285 (50% - 70%)         |
|  | über 1285 bis 1652 (70% - 90%)        |
|  | über 1652 bis 2019 (90% - 110%)       |
|  | über 2019 bis 2753 (110% - 150%)      |
|  | über 2753 bis 3670 (150% - 200%)      |
|  | über 3670 (über 200%)                 |



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche  
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2018

| Stadtteil       | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-----------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Allermöhe       | 43                    | 780                          | 925                       | 902                          |
| Alsterdorf      | 220                   | 1.346                        | 4.231                     | 2.728                        |
| Altengamme      | 49                    | 833                          | 925                       | 921                          |
| Altenwerder     | 5                     | 451                          | 540                       | 504                          |
| Altona-Altstadt | 397                   | 1.052                        | 4.754                     | 2.601                        |
| Altona-Nord     | 251                   | 1.686                        | 2.987                     | 2.421                        |
| Bahrenfeld      | 441                   | 882                          | 3.129                     | 2.229                        |
| Barmbek-Nord    | 563                   | 1.184                        | 2.784                     | 1.729                        |
| Barmbek-Süd     | 401                   | 1.464                        | 2.702                     | 2.162                        |
| Bergedorf       | 664                   | 756                          | 2.205                     | 1.407                        |
| Bergstedt       | 311                   | 1.346                        | 2.133                     | 1.610                        |
| Billbrook       | 41                    | 805                          | 939                       | 916                          |
| Billstedt       | 918                   | 812                          | 1.380                     | 1.189                        |
| Billwerder      | 25                    | 772                          | 925                       | 897                          |
| Blankenese      | 542                   | 2.540                        | 7.112                     | 3.947                        |
| Borgfelde       | 67                    | 1.122                        | 1.823                     | 1.608                        |
| Bramfeld        | 796                   | 1.052                        | 1.823                     | 1.425                        |
| Cranz           | 11                    | 567                          | 668                       | 647                          |
| Curslack        | 57                    | 925                          | 1.237                     | 930                          |
| Dulsberg        | 205                   | 1.215                        | 1.923                     | 1.349                        |
| Duvenstedt      | 197                   | 1.346                        | 1.991                     | 1.572                        |
| Eidelstedt      | 567                   | 795                          | 1.707                     | 1.315                        |
| Eilbek          | 280                   | 1.281                        | 3.205                     | 1.884                        |
| Eimsbüttel      | 556                   | 1.368                        | 4.109                     | 2.690                        |
| Eißendorf       | 384                   | 890                          | 1.365                     | 1.259                        |
| Eppendorf       | 255                   | 1.630                        | 5.263                     | 3.459                        |

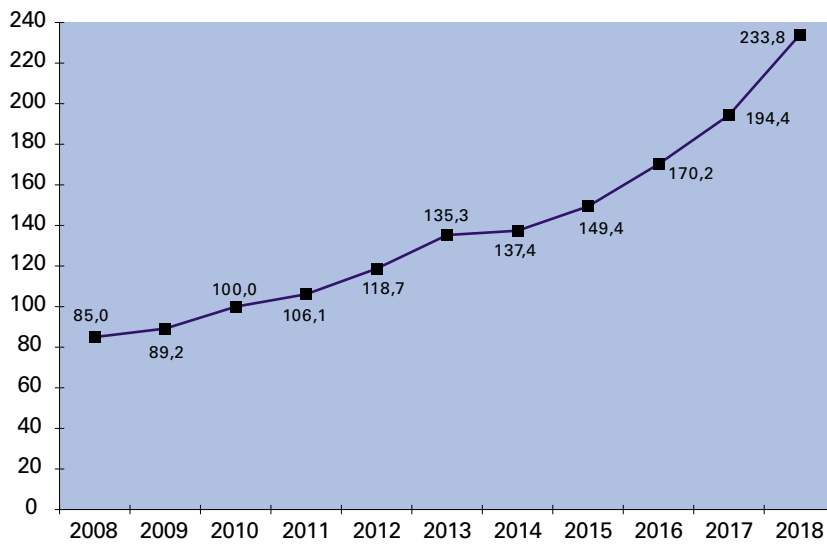
| Stadtteil         | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Farmsen-Berne     | 617                   | 1.098                        | 1.493                     | 1.350                        |
| Finkenwerder      | 306                   | 725                          | 1.095                     | 1.047                        |
| Francop           | 13                    | 555                          | 555                       | 555                          |
| Fuhlsbüttel       | 258                   | 822                          | 1.991                     | 1.680                        |
| Groß Borstel      | 172                   | 1.282                        | 2.489                     | 1.955                        |
| Groß Flottbek     | 320                   | 1.410                        | 3.983                     | 3.350                        |
| Gut Moor          | 6                     | 1.053                        | 1.053                     | 1.053                        |
| HafenCity         | 136                   | 2.319                        | 8.483                     | 3.406                        |
| Hamburg-Altstadt  | 199                   | 2.121                        | 4.662                     | 2.945                        |
| Hamm              | 440                   | 984                          | 1.795                     | 1.434                        |
| Hammerbrook       | 120                   | 1.061                        | 2.133                     | 1.493                        |
| Harburg           | 424                   | 557                          | 1.329                     | 1.029                        |
| Harvestehude      | 207                   | 1.387                        | 11.094                    | 5.678                        |
| Hausbruch         | 291                   | 664                          | 1.181                     | 948                          |
| Heimfeld          | 316                   | 712                          | 1.636                     | 1.180                        |
| Hoheluft-Ost      | 101                   | 2.237                        | 4.109                     | 3.214                        |
| Hoheluft-West     | 77                    | 1.870                        | 3.867                     | 2.791                        |
| Hohenfelde        | 118                   | 1.341                        | 4.023                     | 2.435                        |
| Horn              | 400                   | 1.057                        | 1.522                     | 1.250                        |
| Hummelsbüttel     | 354                   | 1.115                        | 2.489                     | 1.521                        |
| Iserbrook         | 207                   | 1.183                        | 2.489                     | 1.730                        |
| Jenfeld           | 369                   | 765                          | 1.237                     | 1.143                        |
| Kirchwerder       | 201                   | 925                          | 925                       | 925                          |
| Kleiner Grasbrook | 9                     | 612                          | 967                       | 746                          |
| Langenbek         | 94                    | 925                          | 1.095                     | 1.026                        |
| Langenhorn        | 872                   | 882                          | 1.408                     | 1.248                        |

| Stadtteil            | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|----------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Lemsahl-Mellingstedt | 270                   | 1.920                        | 2.560                     | 1.937                        |
| Lohbrügge            | 479                   | 887                          | 1.565                     | 1.201                        |
| Lokstedt             | 355                   | 1.205                        | 3.414                     | 2.228                        |
| Lurup                | 446                   | 619                          | 1.323                     | 1.053                        |
| Marienthal           | 346                   | 1.017                        | 1.991                     | 1.686                        |
| Marmstorf            | 245                   | 947                          | 1.138                     | 1.071                        |
| Moorburg             | 21                    | 555                          | 555                       | 555                          |
| Moorfleet            | 45                    | 910                          | 925                       | 911                          |
| Neuallermöhe         | 296                   | 820                          | 1.294                     | 1.082                        |
| Neuenfelde           | 101                   | 495                          | 540                       | 539                          |
| Neuengamme           | 109                   | 925                          | 925                       | 925                          |
| Neugraben-Fischbek   | 823                   | 744                          | 1.181                     | 995                          |
| Neuland              | 43                    | 690                          | 1.053                     | 915                          |
| Neustadt             | 292                   | 2.073                        | 4.757                     | 2.885                        |
| Neuwerk              | 0                     | -                            | -                         | -                            |
| Niendorf             | 742                   | 1.294                        | 7.112                     | 1.893                        |
| Nienstedten          | 240                   | 2.845                        | 7.112                     | 4.144                        |
| Ochsenwerder         | 75                    | 925                          | 967                       | 957                          |
| Ohlsdorf             | 273                   | 1.294                        | 2.702                     | 1.892                        |
| Osdorf               | 429                   | 666                          | 3.129                     | 2.016                        |
| Othmarschen          | 348                   | 2.055                        | 9.245                     | 3.880                        |
| Ottensen             | 415                   | 2.154                        | 9.245                     | 2.874                        |
| Poppenbüttel         | 710                   | 1.237                        | 2.489                     | 1.831                        |
| Rahlstedt            | 1393                  | 1.049                        | 1.849                     | 1.474                        |
| Reitbrook            | 25                    | 925                          | 967                       | 926                          |
| Rissen               | 371                   | 668                          | 3.414                     | 1.904                        |

| Stadtteil         | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Rönneburg         | 91                    | 654                          | 1.053                     | 986                          |
| Rothenburgsort    | 111                   | 729                          | 1.273                     | 1.081                        |
| Rotherbaum        | 250                   | 2.328                        | 11.631                    | 5.014                        |
| St. Georg         | 171                   | 1.362                        | 4.660                     | 2.710                        |
| St. Pauli         | 282                   | 1.739                        | 4.215                     | 2.643                        |
| Sasel             | 655                   | 1.368                        | 2.347                     | 1.820                        |
| Schnelsen         | 503                   | 1.087                        | 1.778                     | 1.417                        |
| Sinstorf          | 96                    | 925                          | 1.138                     | 998                          |
| Spadenland        | 18                    | 967                          | 967                       | 967                          |
| Steilshoop        | 138                   | 620                          | 1.223                     | 888                          |
| Steinwerder       | 13                    | 519                          | 612                       | 555                          |
| Stellingen        | 373                   | 839                          | 2.560                     | 1.617                        |
| Sternschanze      | 75                    | 1.734                        | 2.773                     | 2.489                        |
| Sülldorf          | 169                   | 1.368                        | 3.414                     | 2.013                        |
| Tatenberg         | 17                    | 967                          | 967                       | 967                          |
| Tonndorf          | 280                   | 900                          | 1.565                     | 1.328                        |
| Uhlenhorst        | 214                   | 2.024                        | 13.148                    | 3.861                        |
| Veddel            | 81                    | 573                          | 967                       | 760                          |
| Volksdorf         | 633                   | 1.661                        | 2.630                     | 2.098                        |
| Waltershof        | 2                     | 555                          | 555                       | 555                          |
| Wandsbek          | 660                   | 1.052                        | 1.778                     | 1.464                        |
| Wellingsbüttel    | 354                   | 1.565                        | 2.702                     | 2.384                        |
| Wilhelmsburg      | 750                   | 396                          | 1.053                     | 713                          |
| Wilstorf          | 243                   | 777                          | 1.138                     | 1.004                        |
| Winterhude        | 588                   | 1.314                        | 13.512                    | 3.241                        |
| Wohldorf-Ohlstedt | 258                   | 1.565                        | 1.991                     | 1.859                        |
| Hamburg gesamt    | 30.790                | 396                          | 13.512                    | 1.835                        |

#### 4.3.6 Indexreihe

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

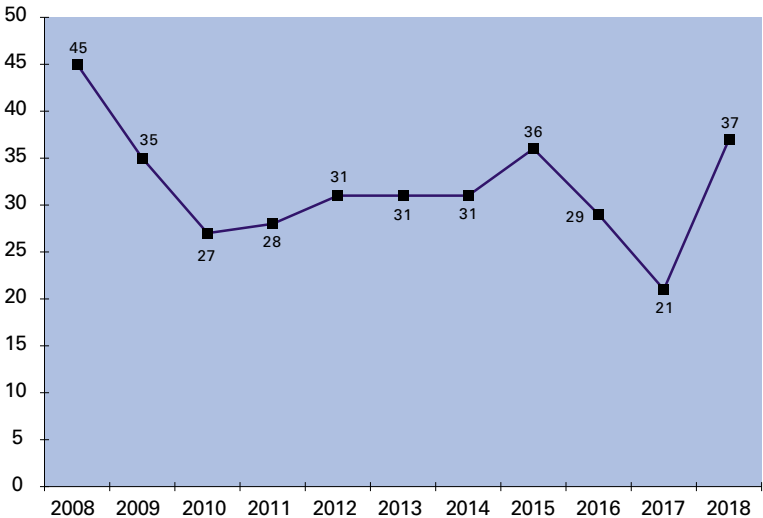


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

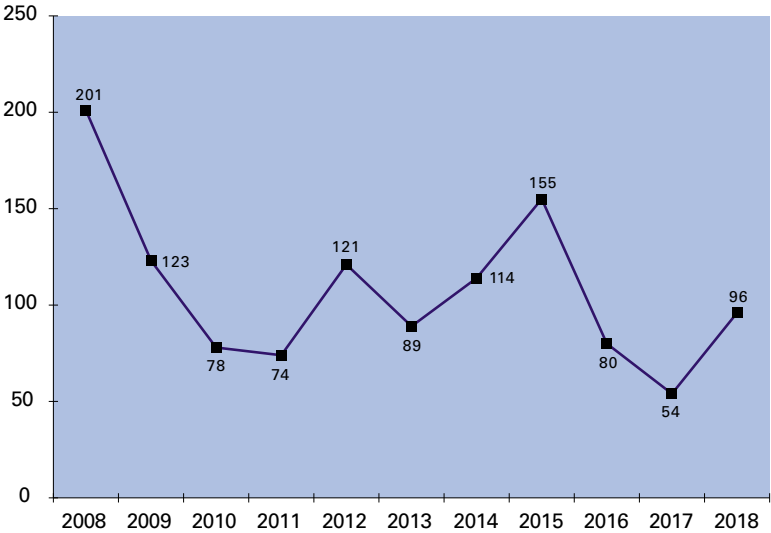
**4.4 Bauplätze für  
Büro- und Geschäftshäuser**

**4.4.1 Vertragszahlen**

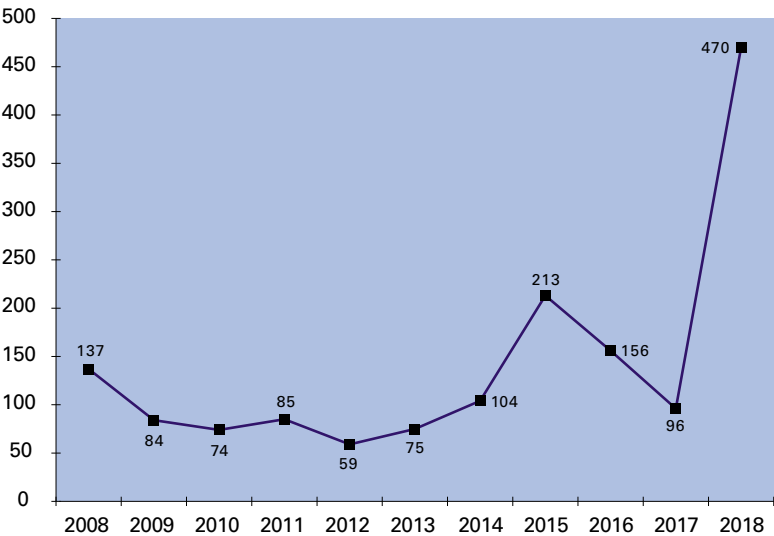
24 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.  
6 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



**4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²**



**4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro**



## Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2018

|                                                                                 | Vertragszahlen 2018<br>(2017 ± %) | Flächenumsatz 2018<br>[in 1000 m² Grundstücksfläche]<br>(2017 ± %) | Geldumsatz 2018<br>[in Millionen Euro]<br>(2017 ± %) |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Gesamt</b>                                                                   | 37<br>(21 + 76%)                  | 95,5<br>(53,8 + 78%)                                               | 470,2<br>(96,4 + 388%)                               |
| <b>Aufteilung nach Nutzungsart</b>                                              |                                   |                                                                    |                                                      |
| <b>reine Geschäftshäuser<br/>und Läden</b>                                      | 1<br>(0)                          | 0,3<br>(0,0)                                                       | 0,1<br>(0,0)                                         |
| <b>reine Bürohäuser</b>                                                         | 7<br>(6 + 17%)                    | 12,2<br>(11,4 + 7%)                                                | 27,2<br>(34,1 - 20%)                                 |
| <b>gemischte Geschäfts-,<br/>Büro- und Wohnhäuser</b>                           | 29<br>(15 + 93%)                  | 83,0<br>(42,4 + 96%)                                               | 443,0<br>(62,3 + 611%)                               |
| <b>sonstige und nicht näher<br/>spezifizierte Büro- und<br/>Geschäftshäuser</b> | 0<br>(0 ± 0%)                     | 0,0<br>(0,0 ± 0%)                                                  | 0,0<br>(0,0 ± 0%)                                    |
| <b>Aufteilung nach Lage</b>                                                     |                                   |                                                                    |                                                      |
| <b>Innenstadt</b>                                                               | 4<br>(1 + 300%)                   | 5,1<br>(1,1 + 364%)                                                | 123,2<br>(22,8 + 440%)                               |
| <b>Innenstadtrand</b>                                                           | 11<br>(5 + 120%)                  | 38,6<br>(10,0 + 286%)                                              | 227,7<br>(34,0 + 570%)                               |
| <b>sonstige Lagen</b>                                                           | 22<br>(15 + 47%)                  | 51,9<br>(42,8 + 21%)                                               | 119,3<br>(39,6 + 201%)                               |

Gemischte Geschäfts-, Büro-, Wohnhäuser sind Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss (Laden, Gaststätte usw.) und anderer Nutzung (Wohnen, Praxis, Büro...) in den Obergeschossen. Die Wohnnutzung ist hierbei, im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau mit teilgewerblicher Nutzung (Kap. 4.3.), von untergeordneter Bedeutung.

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

#### 4.4.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche inkl. Wege- und Siedbaubeiträge.

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

#### Quadratmeterpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2018

| Büro- und Geschäftshäuser                                                            | Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche<br>[in Euro/m <sup>2</sup> ] | Anzahl der Fälle | Mittlere Grundstücksgröße<br>[in m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                      | 2018                                                                   | 2018             | 2018                                              |
| <b>Gesamt</b>                                                                        | 4.809                                                                  | 27               | 2.478                                             |
| <b>Reine Geschäftshäuser</b>                                                         | *                                                                      | 0                | *                                                 |
| <b>Reine Bürohäuser</b>                                                              | 4.121                                                                  | 7                | 1.742                                             |
| <b>gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser</b>                                    | 5.050                                                                  | 20               | 2.736                                             |
| <b>sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze</b> | *                                                                      | 0                | *                                                 |

In der folgenden Tabelle wird der mittlere [Kaufpreis je m² wertrelevanter Geschossfläche \(WGFZ\)](#) angegeben, inkl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

**Preise pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche (WGF) von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2018**

| Büro- und Geschäftshäuser                                               | Preise pro Quadratmeter Geschossfläche<br>[in Euro/m² WGF] | Anzahl der Fälle | Mittlere WGFZ |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
|                                                                         | 2018                                                       | 2018             | 2018          |
| <b>Gesamt</b>                                                           | 1.245                                                      | 22               | 4,00          |
| <b>Reine Geschäftshäuser</b>                                            | *                                                          | 0                | *             |
| <b>Reine Bürohäuser</b>                                                 | 1.458                                                      | 6                | 2,22          |
| <b>gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser</b>                       | 1.165                                                      | 16               | 4,59          |
| <b>sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser</b> | *                                                          | 0                | *             |

## Stadtteilübersicht

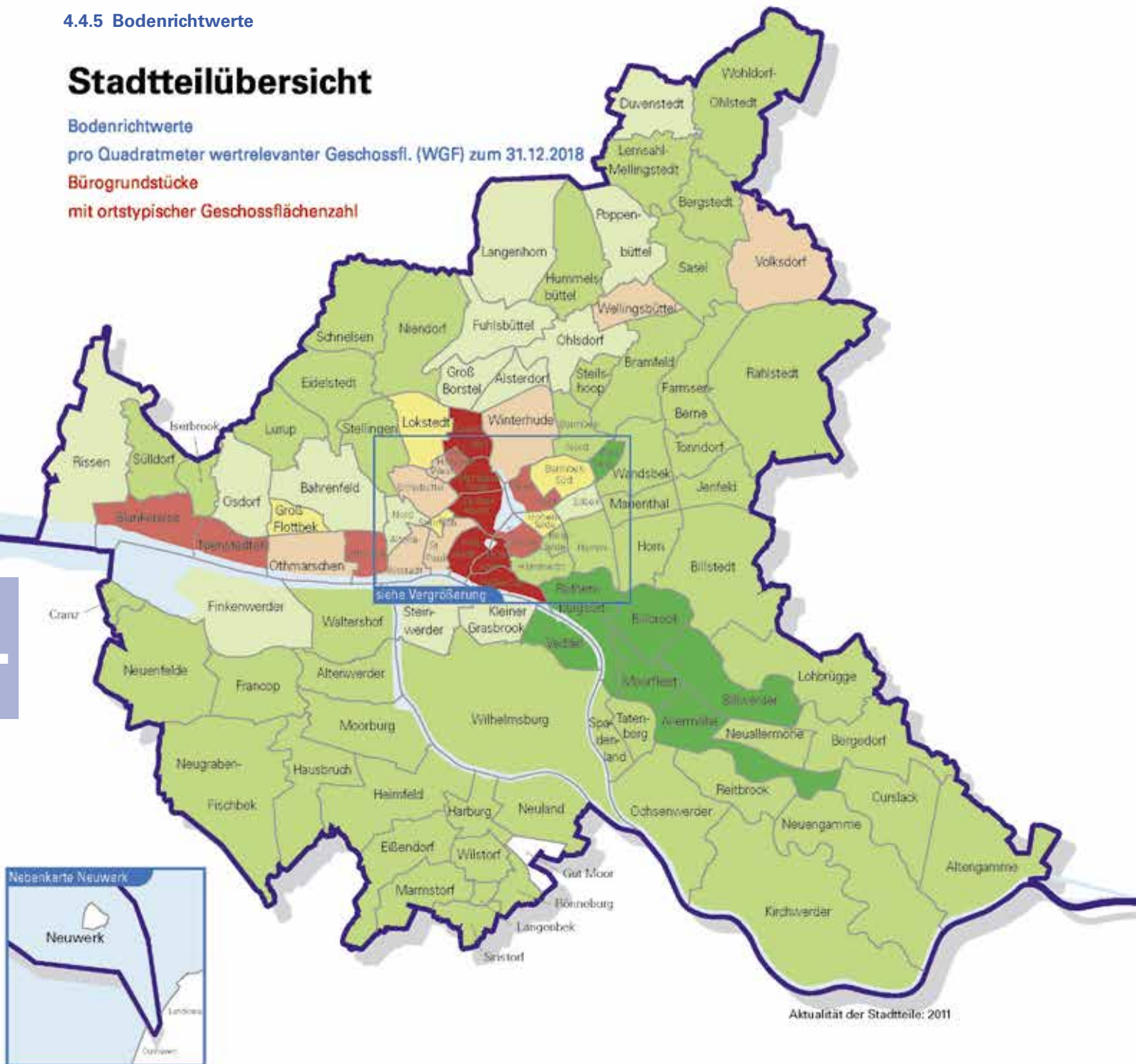
Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 31.12.2018

Bürogrundstücke

mit ortstypischer Geschossflächenzahl

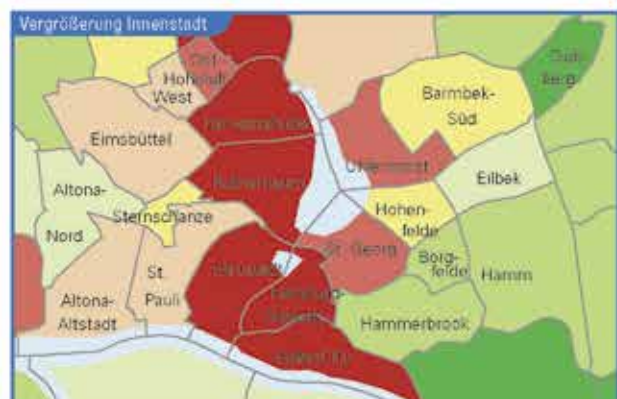
4



Aktualität der Stadtteile: 2011

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

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | keine Bodenrichtwerte                 |
|  | bis 424 (bis 50% des Hamburg-Mittels) |
|  | über 424 bis 594 (50% - 70%)          |
|  | über 594 bis 763 (70% - 90%)          |
|  | über 763 bis 933 (90% - 110%)         |
|  | über 933 bis 1272 (110% - 150%)       |
|  | über 1272 bis 1696 (150% - 200%)      |
|  | über 1696 (über 200%)                 |



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF)  
für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2018

| Stadtteil       | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-----------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Allermöhe       | 42                    | 317                          | 497                       | 370                          |
| Alsterdorf      | 105                   | 645                          | 1.065                     | 726                          |
| Altengamme      | 21                    | 440                          | 497                       | 494                          |
| Altenwerder     | 21                    | 363                          | 463                       | 450                          |
| Altona-Altstadt | 258                   | 494                          | 3.581                     | 1.073                        |
| Altona-Nord     | 170                   | 477                          | 1.859                     | 748                          |
| Bahrenfeld      | 250                   | 386                          | 1.525                     | 744                          |
| Barmbek-Nord    | 239                   | 373                          | 1.131                     | 574                          |
| Barmbek-Süd     | 217                   | 417                          | 1.040                     | 768                          |
| Bergedorf       | 288                   | 343                          | 881                       | 496                          |
| Bergstedt       | 181                   | 500                          | 825                       | 594                          |
| Billbrook       | 67                    | 320                          | 384                       | 371                          |
| Billstedt       | 237                   | 336                          | 649                       | 460                          |
| Billwerder      | 21                    | 317                          | 384                       | 374                          |
| Blankenese      | 147                   | 508                          | 2.599                     | 1.374                        |
| Borgfelde       | 55                    | 400                          | 601                       | 508                          |
| Bramfeld        | 400                   | 416                          | 701                       | 538                          |
| Cranz           | 10                    | 382                          | 463                       | 447                          |
| Curslack        | 26                    | 497                          | 531                       | 498                          |
| Dulsberg        | 60                    | 351                          | 463                       | 391                          |
| Duvenstedt      | 149                   | 565                          | 1.130                     | 670                          |
| Eidelstedt      | 161                   | 401                          | 757                       | 501                          |
| Eilbek          | 272                   | 454                          | 881                       | 679                          |
| Eimsbüttel      | 384                   | 460                          | 1.792                     | 1.012                        |
| Eißendorf       | 93                    | 424                          | 565                       | 504                          |
| Eppendorf       | 166                   | 806                          | 3.390                     | 1.996                        |

| Stadtteil         | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Farmsen-Berne     | 371                   | 416                          | 825                       | 526                          |
| Finkenwerder      | 96                    | 429                          | 1.130                     | 758                          |
| Francop           | 7                     | 463                          | 463                       | 463                          |
| Fuhlsbüttel       | 102                   | 478                          | 1.352                     | 684                          |
| Groß Borstel      | 86                    | 443                          | 825                       | 613                          |
| Groß Flottbek     | 86                    | 730                          | 2.343                     | 881                          |
| Gut Moor          | 0                     | -                            | -                         | -                            |
| HafenCity         | 171                   | 1.743                        | 5.311                     | 3.078                        |
| Hamburg-Altstadt  | 341                   | 757                          | 5.713                     | 2.698                        |
| Hamm              | 202                   | 343                          | 614                       | 451                          |
| Hammerbrook       | 150                   | 416                          | 1.084                     | 594                          |
| Harburg           | 319                   | 340                          | 1.130                     | 535                          |
| Harvestehude      | 179                   | 1.114                        | 6.666                     | 2.936                        |
| Hausbruch         | 70                    | 419                          | 508                       | 480                          |
| Heimfeld          | 136                   | 380                          | 1.130                     | 483                          |
| Hoheluft-Ost      | 78                    | 877                          | 3.211                     | 1.614                        |
| Hoheluft-West     | 75                    | 605                          | 1.381                     | 992                          |
| Hohenfelde        | 95                    | 621                          | 4.124                     | 884                          |
| Horn              | 132                   | 357                          | 497                       | 447                          |
| Hummelsbüttel     | 173                   | 391                          | 701                       | 549                          |
| Iserbrook         | 51                    | 414                          | 565                       | 532                          |
| Jenfeld           | 299                   | 319                          | 565                       | 468                          |
| Kirchwerder       | 68                    | 497                          | 497                       | 497                          |
| Kleiner Grasbrook | 26                    | 667                          | 667                       | 667                          |
| Langenbek         | 13                    | 463                          | 508                       | 467                          |
| Langenhorn        | 246                   | 410                          | 1.350                     | 650                          |

| Stadtteil            | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|----------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Lemsahl-Mellingstedt | 193                   | 565                          | 757                       | 567                          |
| Lohbrügge            | 159                   | 384                          | 697                       | 523                          |
| Lokstedt             | 194                   | 500                          | 994                       | 789                          |
| Lurup                | 127                   | 395                          | 799                       | 515                          |
| Marienthal           | 297                   | 406                          | 1.039                     | 552                          |
| Marmstorf            | 64                    | 458                          | 565                       | 503                          |
| Moorburg             | 13                    | 363                          | 463                       | 448                          |
| Moorfleet            | 22                    | 384                          | 384                       | 384                          |
| Neuallermöhe         | 42                    | 492                          | 599                       | 555                          |
| Neuenfelde           | 24                    | 418                          | 463                       | 461                          |
| Neuengamme           | 31                    | 497                          | 497                       | 497                          |
| Neugraben-Fischbek   | 162                   | 363                          | 564                       | 472                          |
| Neuland              | 28                    | 463                          | 497                       | 483                          |
| Neustadt             | 317                   | 1.448                        | 7.000                     | 2.730                        |
| Neuwerk              | 0                     | -                            | -                         | -                            |
| Niendorf             | 437                   | 419                          | 1.040                     | 561                          |
| Nienstedten          | 91                    | 799                          | 2.599                     | 1.282                        |
| Ochsenwerder         | 21                    | 481                          | 497                       | 495                          |
| Ohlsdorf             | 92                    | 473                          | 697                       | 623                          |
| Osdorf               | 103                   | 430                          | 1.130                     | 689                          |
| Othmarschen          | 111                   | 680                          | 4.158                     | 1.202                        |
| Ottensen             | 240                   | 680                          | 3.628                     | 1.430                        |
| Poppenbüttel         | 468                   | 455                          | 2.090                     | 612                          |
| Rahlstedt            | 1175                  | 392                          | 881                       | 511                          |
| Reitbrook            | 8                     | 497                          | 497                       | 497                          |
| Rissen               | 92                    | 509                          | 1.130                     | 624                          |

| Stadtteil         | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Rönneburg         | 23                    | 382                          | 463                       | 455                          |
| Rothenburgsort    | 106                   | 320                          | 531                       | 410                          |
| Rotherbaum        | 232                   | 1.317                        | 6.666                     | 2.755                        |
| St. Georg         | 192                   | 445                          | 3.498                     | 1.442                        |
| St. Pauli         | 236                   | 734                          | 3.514                     | 1.242                        |
| Sasel             | 540                   | 466                          | 1.186                     | 580                          |
| Schnelsen         | 179                   | 433                          | 994                       | 542                          |
| Sinstorf          | 37                    | 463                          | 463                       | 463                          |
| Spadenland        | 4                     | 384                          | 497                       | 469                          |
| Steilshoop        | 120                   | 358                          | 531                       | 474                          |
| Steinwerder       | 64                    | 549                          | 667                       | 647                          |
| Stellingen        | 207                   | 400                          | 1.196                     | 527                          |
| Sternschanze      | 74                    | 627                          | 1.352                     | 890                          |
| Sülldorf          | 40                    | 458                          | 825                       | 522                          |
| Tatenberg         | 4                     | 497                          | 497                       | 497                          |
| Tonndorf          | 160                   | 391                          | 825                       | 532                          |
| Uhlenhorst        | 144                   | 714                          | 5.143                     | 1.679                        |
| Veddel            | 61                    | 339                          | 531                       | 411                          |
| Volksdorf         | 368                   | 744                          | 2.090                     | 962                          |
| Waltershof        | 27                    | 443                          | 565                       | 547                          |
| Wandsbek          | 607                   | 354                          | 1.039                     | 462                          |
| Wellingsbüttel    | 263                   | 565                          | 1.469                     | 982                          |
| Wilhelmsburg      | 402                   | 354                          | 701                       | 486                          |
| Wilstorf          | 80                    | 377                          | 497                       | 440                          |
| Winterhude        | 339                   | 508                          | 5.311                     | 1.166                        |
| Wohldorf-Ohlstedt | 181                   | 565                          | 825                       | 575                          |
| Hamburg gesamt    | 16.813                | 317                          | 7.000                     | 848                          |

# Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2018

1-geschossige Läden



4

Aktualität der Stadtteile: 2011

## Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
|   | keine Bodenrichtwerte                 |
| ■ | bis 442 (bis 50% des Hamburg-Mittels) |
| ■ | über 442 bis 618 (50% - 70%)          |
| ■ | über 618 bis 795 (70% - 90%)          |
| ■ | über 795 bis 971 (90% - 110%)         |
| ■ | über 971 bis 1325 (110% - 150%)       |
| ■ | über 1325 bis 1766 (150% - 200%)      |
| ■ | über 1766 (über 200%)                 |



Die Bodenrichtwerte für 1-geschossige Läden sind gleichzeitig identisch mit den Bodenrichtwerten pro m<sup>2</sup> 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 31.12.2018

| Stadtteil       | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-----------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Allermöhe       | 35                    | 390                          | 460                       | 414                          |
| Alsterdorf      | 67                    | 690                          | 690                       | 690                          |
| Altengamme      | 23                    | 460                          | 460                       | 460                          |
| Altenwerder     | 7                     | 320                          | 320                       | 320                          |
| Altona-Altstadt | 249                   | 520                          | 2.900                     | 782                          |
| Altona-Nord     | 169                   | 460                          | 1.400                     | 558                          |
| Bahrenfeld      | 211                   | 460                          | 840                       | 617                          |
| Barmbek-Nord    | 273                   | 520                          | 2.200                     | 680                          |
| Barmbek-Süd     | 234                   | 520                          | 1.000                     | 666                          |
| Bergedorf       | 261                   | 460                          | 3.400                     | 698                          |
| Bergstedt       | 68                    | 520                          | 600                       | 553                          |
| Billbrook       | 49                    | 320                          | 320                       | 320                          |
| Billstedt       | 231                   | 320                          | 690                       | 500                          |
| Billwerder      | 16                    | 320                          | 600                       | 421                          |
| Blankenese      | 126                   | 760                          | 1.900                     | 918                          |
| Borgfelde       | 45                    | 460                          | 1.000                     | 590                          |
| Bramfeld        | 257                   | 460                          | 690                       | 533                          |
| Cranz           | 7                     | 320                          | 320                       | 320                          |
| Curslack        | 21                    | 460                          | 460                       | 460                          |
| Dulsberg        | 127                   | 520                          | 520                       | 520                          |
| Duvenstedt      | 40                    | 760                          | 1.300                     | 801                          |
| Eidelstedt      | 137                   | 520                          | 1.100                     | 557                          |
| Eilbek          | 144                   | 600                          | 1.000                     | 644                          |
| Eimsbüttel      | 389                   | 520                          | 2.900                     | 794                          |
| Eißendorf       | 97                    | 520                          | 690                       | 544                          |
| Eppendorf       | 156                   | 690                          | 2.600                     | 1.036                        |

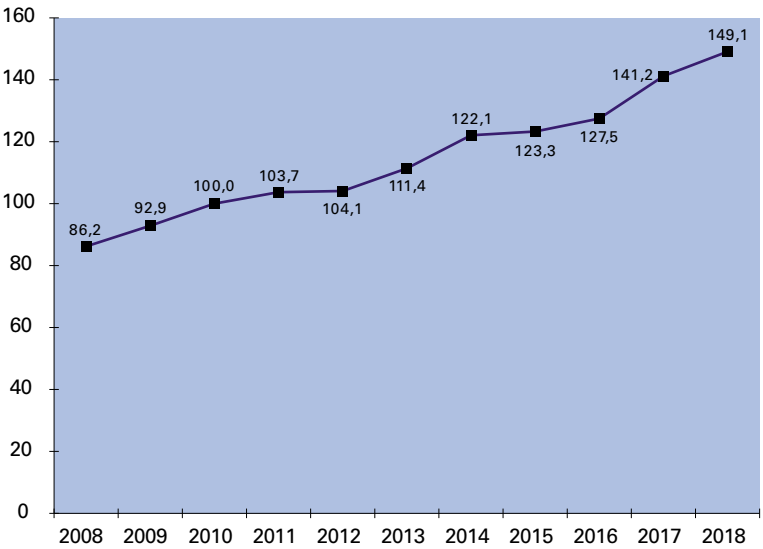
| Stadtteil         | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Farmsen-Berne     | 226                   | 520                          | 920                       | 558                          |
| Finkenwerder      | 105                   | 390                          | 520                       | 422                          |
| Francop           | 10                    | 320                          | 320                       | 320                          |
| Fuhlsbüttel       | 98                    | 520                          | 840                       | 570                          |
| Groß Borstel      | 64                    | 690                          | 690                       | 690                          |
| Groß Flottbek     | 51                    | 690                          | 2.400                     | 917                          |
| Gut Moor          | 2                     | 320                          | 320                       | 320                          |
| HafenCity         | 146                   | 1.000                        | 1.900                     | 1.295                        |
| Hamburg-Altstadt  | 319                   | 1.300                        | 36.000                    | 5.197                        |
| Hamm              | 203                   | 460                          | 600                       | 530                          |
| Hammerbrook       | 133                   | 460                          | 1.400                     | 577                          |
| Harburg           | 346                   | 320                          | 1.100                     | 563                          |
| Harvestehude      | 160                   | 600                          | 3.400                     | 973                          |
| Hausbruch         | 49                    | 460                          | 600                       | 466                          |
| Heimfeld          | 116                   | 390                          | 600                       | 511                          |
| Hoheluft-Ost      | 78                    | 600                          | 2.600                     | 852                          |
| Hoheluft-West     | 68                    | 690                          | 1.300                     | 799                          |
| Hohenfelde        | 84                    | 460                          | 760                       | 546                          |
| Horn              | 121                   | 520                          | 600                       | 521                          |
| Hummelsbüttel     | 102                   | 520                          | 600                       | 584                          |
| Iserbrook         | 30                    | 520                          | 600                       | 541                          |
| Jenfeld           | 116                   | 520                          | 840                       | 559                          |
| Kirchwerder       | 88                    | 460                          | 460                       | 460                          |
| Kleiner Grasbrook | 12                    | 320                          | 460                       | 378                          |
| Langenbek         | 14                    | 460                          | 460                       | 460                          |
| Langenhorn        | 221                   | 520                          | 760                       | 549                          |

| Stadtteil            | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|----------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Lemsahl-Mellingstedt | 25                    | 760                          | 760                       | 760                          |
| Lohbrügge            | 155                   | 460                          | 760                       | 519                          |
| Lokstedt             | 182                   | 520                          | 1.000                     | 671                          |
| Lurup                | 94                    | 520                          | 1.150                     | 570                          |
| Marienthal           | 133                   | 520                          | 2.400                     | 642                          |
| Marmstorf            | 63                    | 460                          | 520                       | 506                          |
| Moorburg             | 13                    | 320                          | 320                       | 320                          |
| Moorfleet            | 26                    | 320                          | 520                       | 397                          |
| Neuallermöhe         | 27                    | 460                          | 760                       | 484                          |
| Neuenfelde           | 31                    | 320                          | 320                       | 320                          |
| Neuengamme           | 40                    | 460                          | 520                       | 463                          |
| Neugraben-Fischbek   | 157                   | 460                          | 840                       | 522                          |
| Neuland              | 19                    | 320                          | 460                       | 416                          |
| Neustadt             | 302                   | 760                          | 31.000                    | 4.982                        |
| Neuwerk              | 0                     | -                            | -                         | -                            |
| Niendorf             | 201                   | 520                          | 2.400                     | 562                          |
| Nienstedten          | 70                    | 760                          | 1.900                     | 874                          |
| Ochsenwerder         | 30                    | 460                          | 460                       | 460                          |
| Ohlsdorf             | 79                    | 520                          | 760                       | 629                          |
| Osdorf               | 78                    | 520                          | 760                       | 631                          |
| Othmarschen          | 73                    | 600                          | 1.400                     | 668                          |
| Ottensen             | 280                   | 600                          | 2.900                     | 846                          |
| Poppenbüttel         | 152                   | 600                          | 1.850                     | 695                          |
| Rahlstedt            | 508                   | 520                          | 1.000                     | 561                          |
| Reitbrook            | 8                     | 460                          | 460                       | 460                          |
| Rissen               | 69                    | 520                          | 920                       | 570                          |

| Stadtteil         | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Rönneburg         | 12                    | 320                          | 460                       | 437                          |
| Rothenburgsort    | 93                    | 320                          | 600                       | 414                          |
| Rotherbaum        | 225                   | 690                          | 2.900                     | 1.064                        |
| St. Georg         | 178                   | 600                          | 2.900                     | 1.279                        |
| St. Pauli         | 278                   | 760                          | 2.900                     | 1.091                        |
| Sasel             | 268                   | 600                          | 840                       | 613                          |
| Schnelsen         | 155                   | 520                          | 1.300                     | 570                          |
| Sinstorf          | 34                    | 460                          | 460                       | 460                          |
| Spadenland        | 6                     | 460                          | 460                       | 460                          |
| Steilshoop        | 74                    | 520                          | 600                       | 598                          |
| Steinwerder       | 14                    | 320                          | 320                       | 320                          |
| Stellingen        | 243                   | 520                          | 690                       | 579                          |
| Sternschanze      | 75                    | 520                          | 1.300                     | 915                          |
| Sülldorf          | 26                    | 520                          | 600                       | 554                          |
| Tatenberg         | 5                     | 460                          | 460                       | 460                          |
| Tonndorf          | 135                   | 460                          | 920                       | 533                          |
| Uhlenhorst        | 149                   | 600                          | 1.300                     | 723                          |
| Veddel            | 54                    | 320                          | 460                       | 419                          |
| Volkssdorf        | 119                   | 520                          | 1.850                     | 718                          |
| Waltershof        | 4                     | 320                          | 460                       | 390                          |
| Wandsbek          | 358                   | 520                          | 2.400                     | 617                          |
| Wellingsbüttel    | 68                    | 520                          | 1.400                     | 795                          |
| Wilhelmsburg      | 301                   | 320                          | 690                       | 453                          |
| Wilstorf          | 79                    | 460                          | 520                       | 468                          |
| Winterhude        | 345                   | 520                          | 2.400                     | 874                          |
| Wohldorf-Ohlstedt | 21                    | 690                          | 690                       | 690                          |
| Hamburg gesamt    | 12.535                | 320                          | 36.000                    | 883                          |

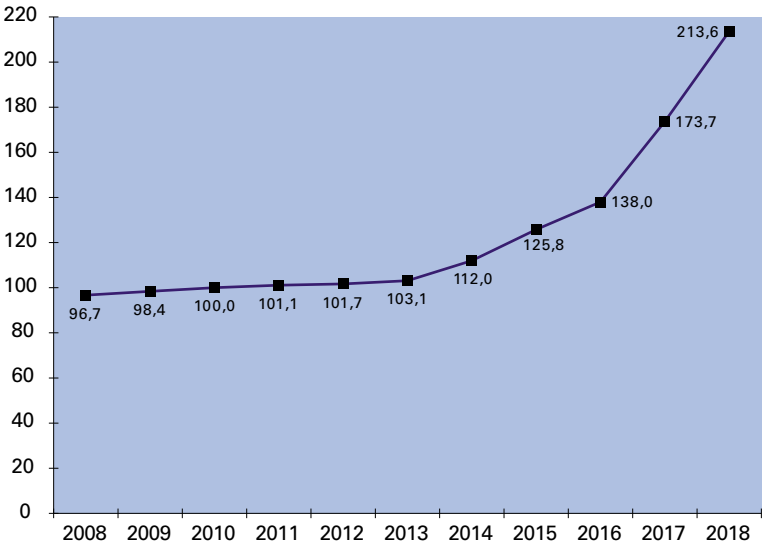
#### 4.4.6 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



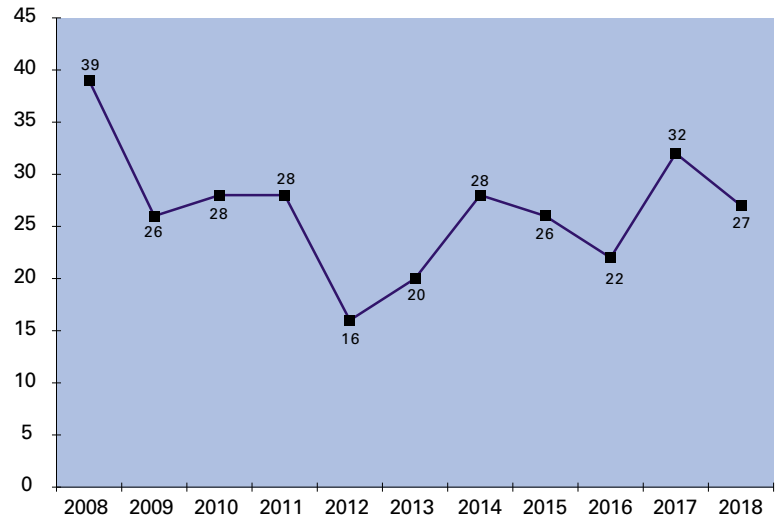
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

## 4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

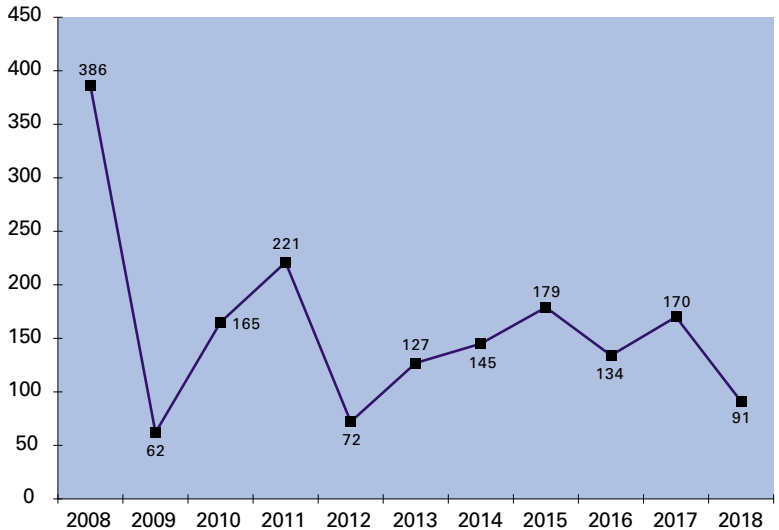
### 4.5.1 Vertragszahlen

19% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

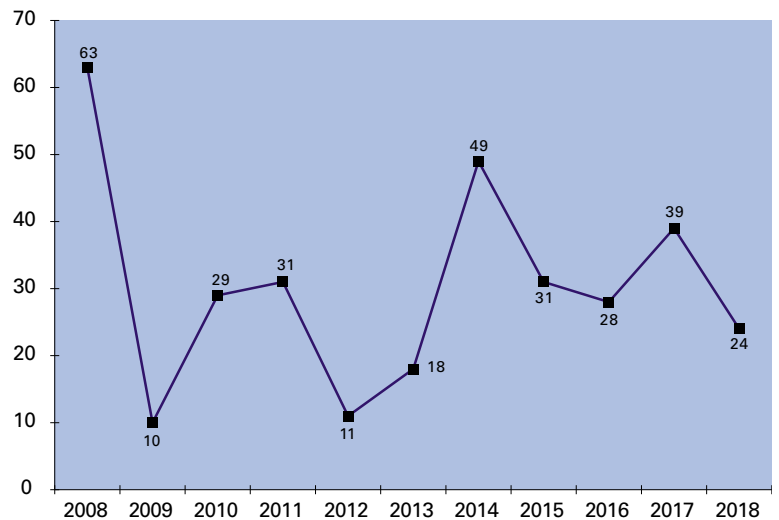
5 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



### 4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



### 4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2018

|                                                              | Vertragszahlen 2018<br>(2017 ± %) | Flächenumsatz 2018<br>[in 1000 m² Grundstücksfläche]<br>(2017 ± %) | Geldumsatz 2018<br>[in Millionen Euro]<br>(2017 ± %) |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Gesamt</b>                                                | 27<br>(32 - 16%)                  | 91,4<br>(169,6 - 46%)                                              | 23,8<br>(38,6 - 38%)                                 |
| <b>klassisches Gewerbe, Industrie</b>                        | 23<br>(22 + 5%)                   | 85,5<br>(130,0 - 34%)                                              | 20,4<br>(33,9 - 40%)                                 |
| <b>kundenorientiertes Gewerbe</b>                            | 0<br>(5 - 100%)                   | 0,0<br>(28,6 - 100%)                                               | 0,0<br>(2,5 - 100%)                                  |
| <b>landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke</b>               | 0<br>(0 ± 0%)                     | 0,0<br>(0,0 ± 0%)                                                  | 0,0<br>(0,0 ± 0%)                                    |
| <b>sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung</b> | 4<br>(5 - 20%)                    | 5,8<br>(11,0 - 47%)                                                | 3,4<br>(2,2 + 55%)                                   |

Unter kundenorientiertem Gewerbe versteht man Nutzungen, die auf intensiven Kontakt mit dem Kunden/ Endverbraucher und entsprechend regem 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<br>[in Euro/m²] | Anzahl der Fälle | Mittlere Grundstücksgröße<br>[in m²] |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------|
|                                       | 2018                                                      | 2018             | 2018                                 |
| <b>Gesamt</b>                         | 331                                                       | 22               | 3.685                                |

# Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2018

Produktion und Logistik



## Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | keine Bodenrichtwerte                 |
|  | bis 154 (bis 50% des Hamburg-Mittels) |
|  | über 154 bis 216 ( 50% - 70%)         |
|  | über 216 bis 277 ( 70% - 90%)         |
|  | über 277 bis 339 ( 90% - 110%)        |
|  | über 339 bis 462 (110% - 150%)        |
|  | über 462 bis 616 (150% - 200%)        |
|  | über 616 (über 200%)                  |



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche  
für Produktion und Logistik zum 31.12.2018

| Stadtteil       | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-----------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Allermöhe       | 55                    | 240                          | 290                       | 267                          |
| Alsterdorf      | 64                    | 320                          | 360                       | 351                          |
| Altengamme      | 36                    | 200                          | 240                       | 201                          |
| Altenwerder     | 29                    | 290                          | 290                       | 290                          |
| Altona-Altstadt | 147                   | 340                          | 360                       | 347                          |
| Altona-Nord     | 96                    | 350                          | 350                       | 350                          |
| Bahrenfeld      | 208                   | 310                          | 360                       | 355                          |
| Barmbek-Nord    | 134                   | 320                          | 320                       | 320                          |
| Barmbek-Süd     | 161                   | 320                          | 360                       | 327                          |
| Bergedorf       | 215                   | 240                          | 290                       | 263                          |
| Bergstedt       | 109                   | 280                          | 280                       | 280                          |
| Billbrook       | 81                    | 240                          | 290                       | 271                          |
| Billstedt       | 225                   | 250                          | 310                       | 254                          |
| Billwerder      | 24                    | 240                          | 240                       | 240                          |
| Blankenese      | 79                    | 320                          | 360                       | 359                          |
| Borgfelde       | 40                    | 340                          | 350                       | 343                          |
| Bramfeld        | 187                   | 290                          | 310                       | 298                          |
| Cranz           | 8                     | 220                          | 220                       | 220                          |
| Curslack        | 41                    | 200                          | 290                       | 237                          |
| Dulsberg        | 35                    | 320                          | 320                       | 320                          |
| Duvenstedt      | 49                    | 280                          | 280                       | 280                          |
| Eidelstedt      | 153                   | 280                          | 340                       | 298                          |
| Eilbek          | 79                    | 340                          | 340                       | 340                          |
| Eimsbüttel      | 195                   | 320                          | 350                       | 350                          |
| Eißenendorf     | 63                    | 260                          | 290                       | 263                          |
| Eppendorf       | 82                    | 340                          | 350                       | 350                          |

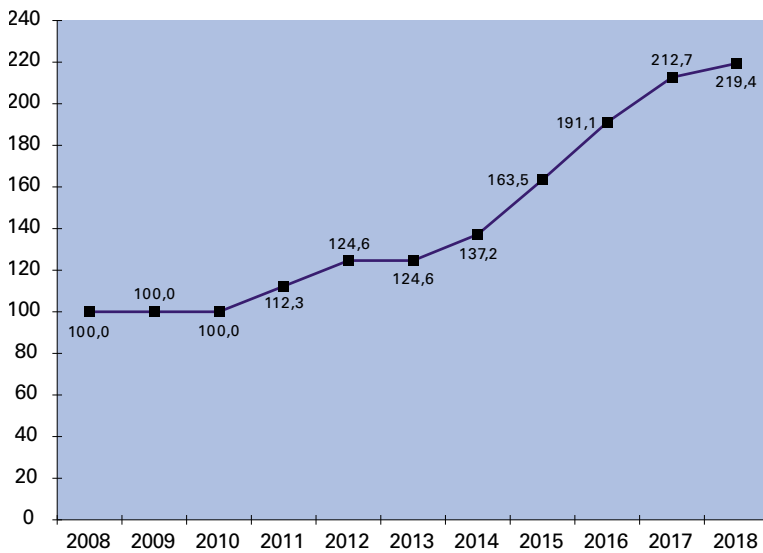
| Stadtteil         | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Farmsen-Berne     | 113                   | 280                          | 320                       | 302                          |
| Finkenwerder      | 102                   | 290                          | 360                       | 307                          |
| Francop           | 14                    | 220                          | 220                       | 220                          |
| Fuhlsbüttel       | 65                    | 310                          | 360                       | 340                          |
| Groß Borstel      | 72                    | 340                          | 360                       | 348                          |
| Groß Flottbek     | 43                    | 350                          | 350                       | 350                          |
| Gut Moor          | 5                     | 260                          | 260                       | 260                          |
| HafenCity         | 69                    | 310                          | 420                       | 406                          |
| Hamburg-Altstadt  | 76                    | 420                          | 420                       | 420                          |
| Hamm              | 144                   | 290                          | 350                       | 336                          |
| Hammerbrook       | 124                   | 290                          | 350                       | 335                          |
| Harburg           | 200                   | 260                          | 320                       | 301                          |
| Harvestehude      | 43                    | 350                          | 360                       | 360                          |
| Hausbruch         | 59                    | 220                          | 310                       | 257                          |
| Heimfeld          | 119                   | 260                          | 320                       | 296                          |
| Hoheluft-Ost      | 39                    | 350                          | 350                       | 350                          |
| Hoheluft-West     | 31                    | 350                          | 350                       | 350                          |
| Hohenfelde        | 46                    | 350                          | 360                       | 353                          |
| Horn              | 96                    | 250                          | 340                       | 285                          |
| Hummelsbüttel     | 109                   | 310                          | 310                       | 310                          |
| Iserbrook         | 40                    | 320                          | 350                       | 324                          |
| Jenfeld           | 183                   | 310                          | 320                       | 310                          |
| Kirchwerder       | 166                   | 200                          | 200                       | 200                          |
| Kleiner Grasbrook | 36                    | 260                          | 310                       | 286                          |
| Langenbek         | 16                    | 260                          | 260                       | 260                          |
| Langenhorn        | 203                   | 290                          | 340                       | 303                          |

| Stadtteil            | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|----------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Lemsahl-Mellingstedt | 24                    | 280                          | 300                       | 281                          |
| Lohbrügge            | 148                   | 250                          | 260                       | 260                          |
| Lokstedt             | 197                   | 280                          | 350                       | 335                          |
| Lurup                | 95                    | 280                          | 380                       | 301                          |
| Marienthal           | 97                    | 320                          | 340                       | 320                          |
| Marmstorf            | 44                    | 260                          | 260                       | 260                          |
| Moorburg             | 23                    | 220                          | 310                       | 230                          |
| Moorfleet            | 36                    | 290                          | 290                       | 290                          |
| Neuallermöhe         | 30                    | 260                          | 260                       | 260                          |
| Neuenfelde           | 44                    | 220                          | 220                       | 220                          |
| Neuengamme           | 77                    | 200                          | 240                       | 221                          |
| Neugraben-Fischbek   | 135                   | 220                          | 260                       | 239                          |
| Neuland              | 40                    | 220                          | 320                       | 278                          |
| Neustadt             | 133                   | 420                          | 420                       | 420                          |
| Neuwerk              | 0                     | -                            | -                         | -                            |
| Niendorf             | 184                   | 290                          | 350                       | 297                          |
| Nienstedten          | 49                    | 350                          | 350                       | 350                          |
| Ochsenwerder         | 60                    | 200                          | 240                       | 217                          |
| Ohlsdorf             | 63                    | 320                          | 360                       | 333                          |
| Osdorf               | 93                    | 280                          | 380                       | 335                          |
| Othmarschen          | 58                    | 350                          | 350                       | 350                          |
| Ottensen             | 156                   | 350                          | 360                       | 350                          |
| Poppenbüttel         | 241                   | 300                          | 300                       | 300                          |
| Rahlstedt            | 531                   | 280                          | 320                       | 285                          |
| Reitbrook            | 18                    | 240                          | 240                       | 240                          |
| Rissen               | 56                    | 320                          | 320                       | 320                          |

| Stadtteil         | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert [€/qm] | Höchster Richtwert [€/qm] | Mittel der Richtwerte [€/qm] |
|-------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Rönneburg         | 20                    | 260                          | 260                       | 260                          |
| Rothenburgsort    | 109                   | 290                          | 310                       | 301                          |
| Rotherbaum        | 81                    | 350                          | 360                       | 360                          |
| St. Georg         | 79                    | 400                          | 400                       | 400                          |
| St. Pauli         | 147                   | 340                          | 610                       | 386                          |
| Sasel             | 77                    | 290                          | 290                       | 290                          |
| Schnelsen         | 140                   | 290                          | 300                       | 294                          |
| Sinstorf          | 37                    | 260                          | 260                       | 260                          |
| Spadenland        | 14                    | 240                          | 240                       | 240                          |
| Steilshoop        | 44                    | 320                          | 320                       | 320                          |
| Steinwerder       | 73                    | 220                          | 290                       | 243                          |
| Stellingen        | 163                   | 280                          | 360                       | 320                          |
| Sternschanze      | 65                    | 340                          | 420                       | 415                          |
| Sülldorf          | 50                    | 320                          | 340                       | 338                          |
| Tatenberg         | 17                    | 240                          | 240                       | 240                          |
| Tonndorf          | 146                   | 280                          | 320                       | 307                          |
| Uhlenhorst        | 77                    | 320                          | 360                       | 356                          |
| Veddel            | 76                    | 290                          | 290                       | 290                          |
| Volksdorf         | 257                   | 280                          | 280                       | 280                          |
| Waltershof        | 29                    | 290                          | 290                       | 290                          |
| Wandsbek          | 356                   | 320                          | 340                       | 321                          |
| Wellingsbüttel    | 26                    | 290                          | 290                       | 290                          |
| Wilhelmsburg      | 393                   | 200                          | 310                       | 274                          |
| Wilstorf          | 65                    | 260                          | 320                       | 267                          |
| Winterhude        | 188                   | 320                          | 350                       | 348                          |
| Wohldorf-Ohlstedt | 29                    | 280                          | 280                       | 280                          |
| Hamburg gesamt    | 10.198                | 200                          | 610                       | 308                          |

#### 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 576 Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2018 als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 1 (1) Einfamilienhausbauplatz im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte liegt hier also unter 1%.

### Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2018 liegen dem Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsverlängerungen vor.

### Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 2018 war dies in Hamburg fünfmal der Fall.

### Handel mit

#### Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2018 wurden in Hamburg insgesamt 85 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 76 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 32 Jahre bei einer Spanne von 0 bis zu 78 Jahren.

Käufer waren in 80 Fällen die Erbbauberechtigten. In 5 Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

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

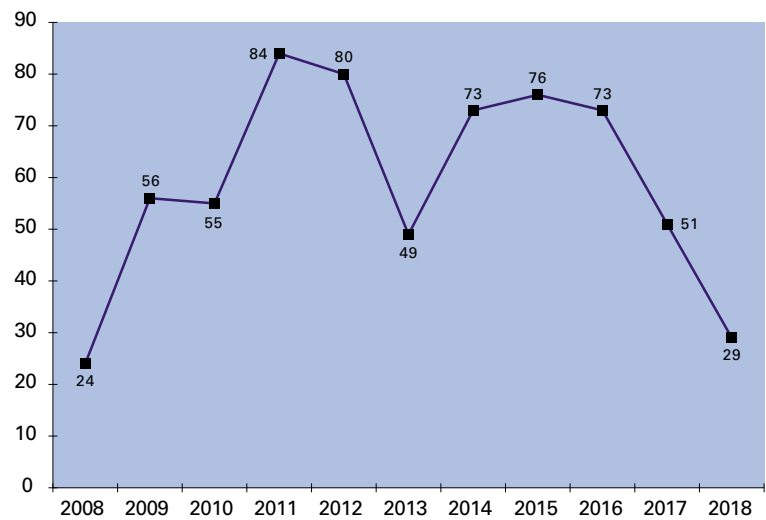
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 2010 – 2013 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen, sondern im Mittel nur 25% davon (bei einer Spanne von 10 – 130%). Allerdings 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

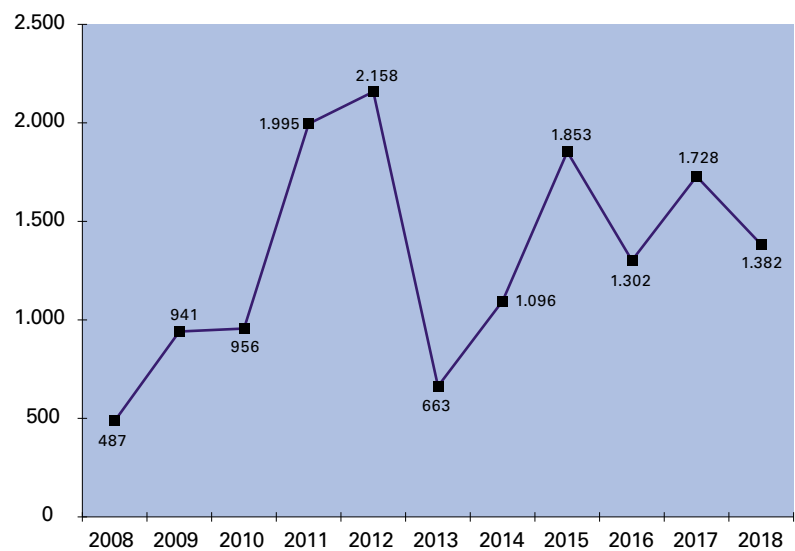
## 5.1 Vertragszahlen

3% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

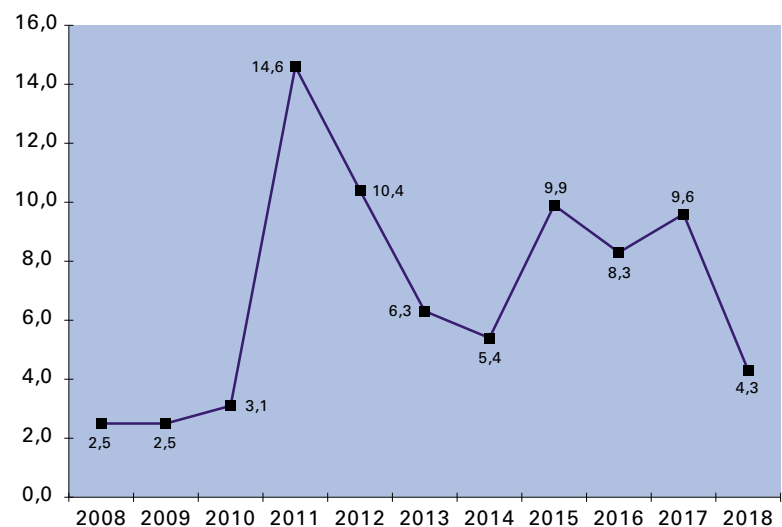
5 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



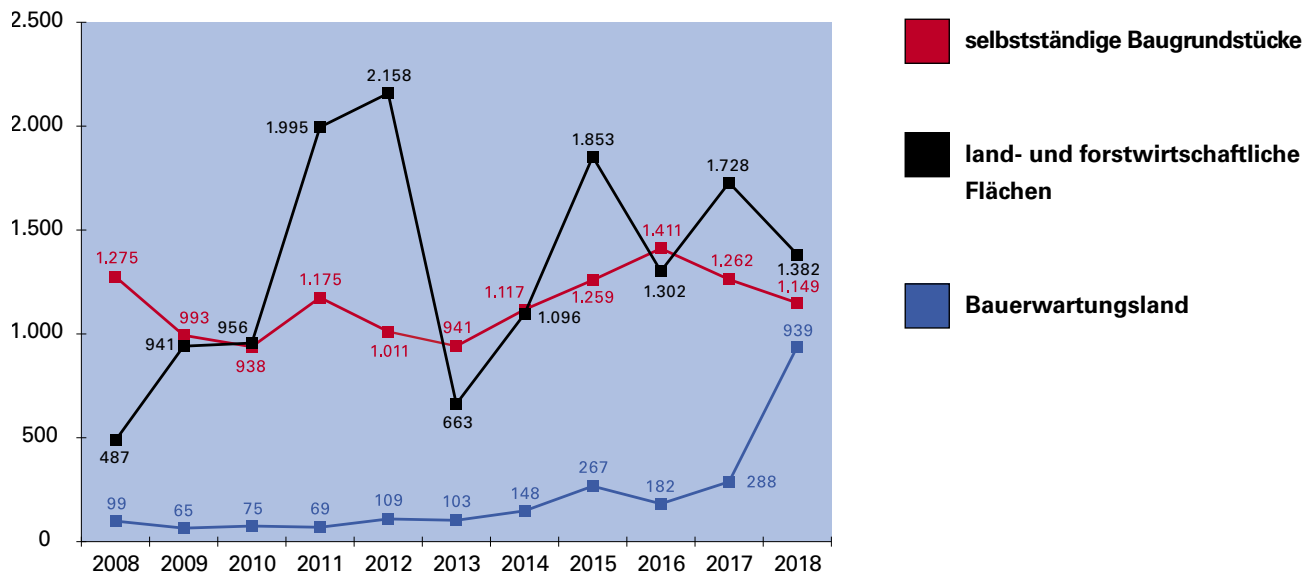
## 5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



## 5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



Jahresumsätze 2018 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

| Land- und forstwirtschaftliche Flächen                                         | Vertragszahlen 2018<br>(2017 ± %) | Flächenumsatz 2018<br>[in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche]<br>(2017 ± %) | Geldumsatz 2018<br>[in Millionen Euro]<br>(2017 ± %) |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Gesamt</b>                                                                  | 29<br>(51 - 43%)                  | 1.382,3<br>(1.727,9 - 20%)                                                     | 4,3<br>(9,6 - 55%)                                   |
| <b>Acker</b>                                                                   | 4<br>(13 - 69%)                   | 86,8<br>(297,0 - 71%)                                                          | 0,4<br>(2,1 - 81%)                                   |
| <b>Grünland</b>                                                                | 11<br>(9 + 22%)                   | 156,2<br>(248,8 - 37%)                                                         | 0,6<br>(1,8 - 67%)                                   |
| <b>Erwerbsgartenanbauflächen</b>                                               | 4<br>(13 - 69%)                   | 60,1<br>(255,5 - 76%)                                                          | 0,2<br>(2,1 - 90%)                                   |
| <b>Waldflächen</b>                                                             | 5<br>(5 ± 0%)                     | 22,2<br>(90,0 - 75%)                                                           | 0,1<br>(0,6 - 83%)                                   |
| <b>Geringstland</b>                                                            | 0<br>(0 ± 0%)                     | 0,0<br>(0,0 ± 0%)                                                              | 0,0<br>(0,0 ± 0%)                                    |
| <b>gemischte und nicht spezifi-<br/>zierte landwirtschaftliche<br/>Flächen</b> | 5<br>(11 - 55%)                   | 1.057,0<br>(836,6 + 26%)                                                       | 3,0<br>(3,0 ± 0%)                                    |

## 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 29 Verkäufen aus dem Jahr 2018 mussten daher 18 ausgesondert werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

|               | Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche<br>[in Euro/ m <sup>2</sup> ] | Anzahl der Fälle | durchschnittliche Grundstücksgröße<br>[in m <sup>2</sup> ] |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Gesamt</b> | 3,71                                                                    | 11               | 46.949                                                     |

## 5.5 Bodenrichtwerte

### Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2018

|                                                                                    |                                                            |                                                                   |                                                                    |                                                                         |                                                                                    |                                                                                  |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  |                                                            | Norderelbgeest<br>(nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m <sup>2</sup> ] | Vier- und Marschlande<br>(südlich Bille/B5) [Euro/m <sup>2</sup> ] | Wilhelmsburg<br>(zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m <sup>2</sup> ] | Süderelbmarschen<br>(nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m <sup>2</sup> ] | Harburger Geest<br>(südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m <sup>2</sup> ] | Neuwerk<br>[Euro/m <sup>2</sup> ] |
|                                                                                    | <b>Forstwirtschaftl. Fläche</b>                            | 2,60                                                              | 2,60                                                               | 2,60                                                                    | 2,60                                                                               | 2,60                                                                             | -                                 |
|                                                                                    | <b>Grünland</b>                                            | 5,00                                                              | 3,00                                                               | 5,50                                                                    | 3,20                                                                               | 3,00                                                                             | 1,00                              |
|                                                                                    | <b>Acker</b>                                               | 5,50                                                              | 3,00                                                               | 5,50                                                                    | 3,50                                                                               | 3,50                                                                             | 1,00                              |
|                                                                                    | <b>Erwerbsgartenanbauflächen</b>                           | 5,50                                                              | 3,50                                                               | 6,00                                                                    | 4,80                                                                               | 4,50                                                                             | -                                 |
|                                                                                    | <b>Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial</b> | 7,00                                                              | 3,50                                                               | 7,00                                                                    | 4,20                                                                               | -                                                                                | -                                 |
|                                                                                    |                                                            |                                                                   |                                                                    |                                                                         |                                                                                    |                                                                                  |                                   |

Zum 31. 12. 2018 hat der Gutachterausschuss kleinräumig zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Für die nebenstehende Übersicht wurden die Bodenrichtwerte auf 1 Hektar (10.000 m<sup>2</sup>) große Grundstücke umgerechnet und regional zusammengefasst. Nicht berücksichtigt sind Bodenrichtwerte in Gebieten mit ökologischem Ausgleichspotenzial.

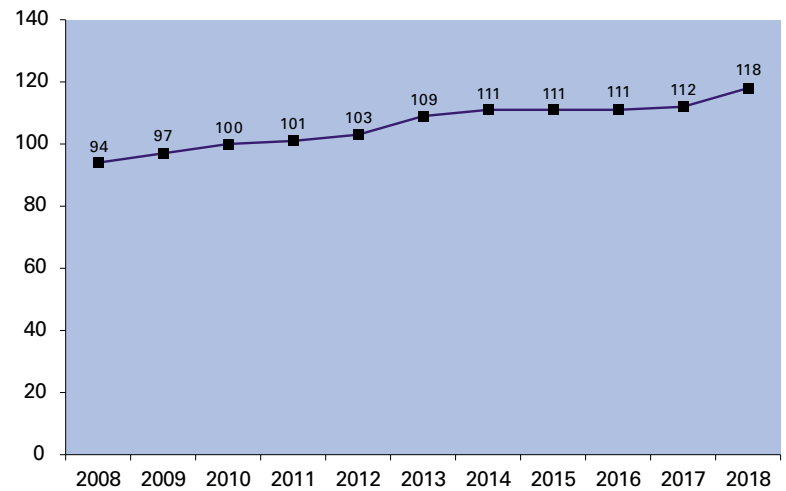
## 5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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 m<sup>2</sup> Pachtfläche** im Jahr ermittelt.

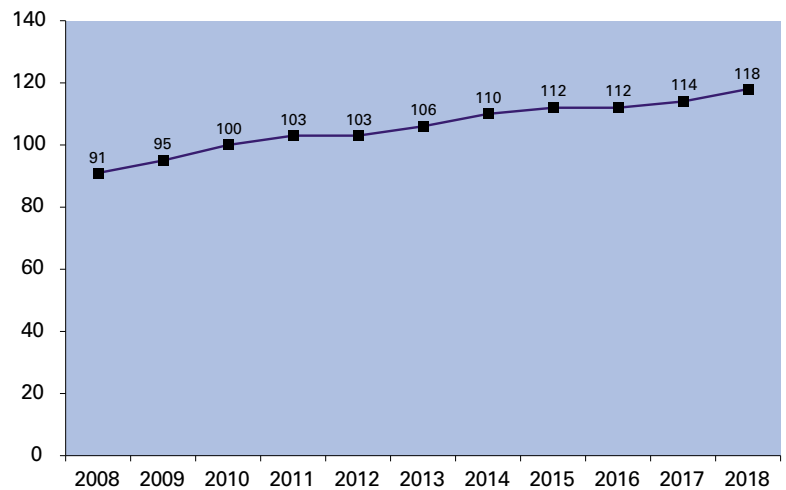
Nach § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz darf für Kleingartenanlagen höchstens der vierfache Betrag des o. g. Pachtzinses verlangt werden.

## 5.6 Indexreihen

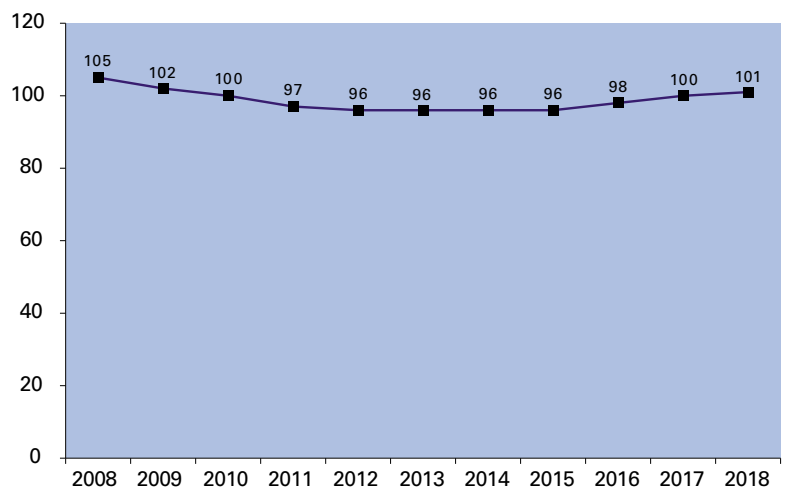
**Indexreihe für Acker**  
(Jahresmittel 2010 = 100)



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

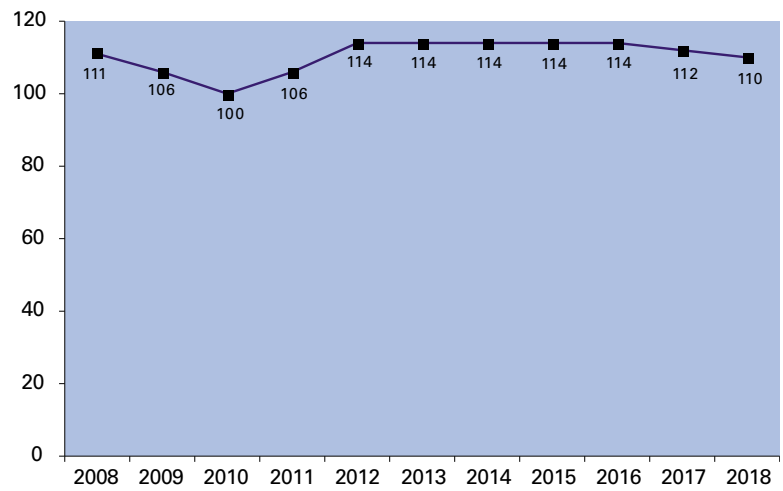


**Indexreihe für Erwerbsgartenanbauflächen**  
(Jahresmittel 2010 = 100)

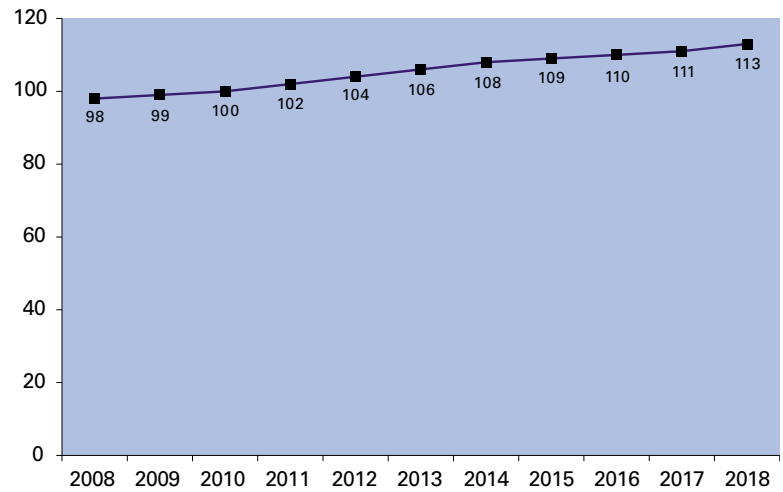


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

**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 %.

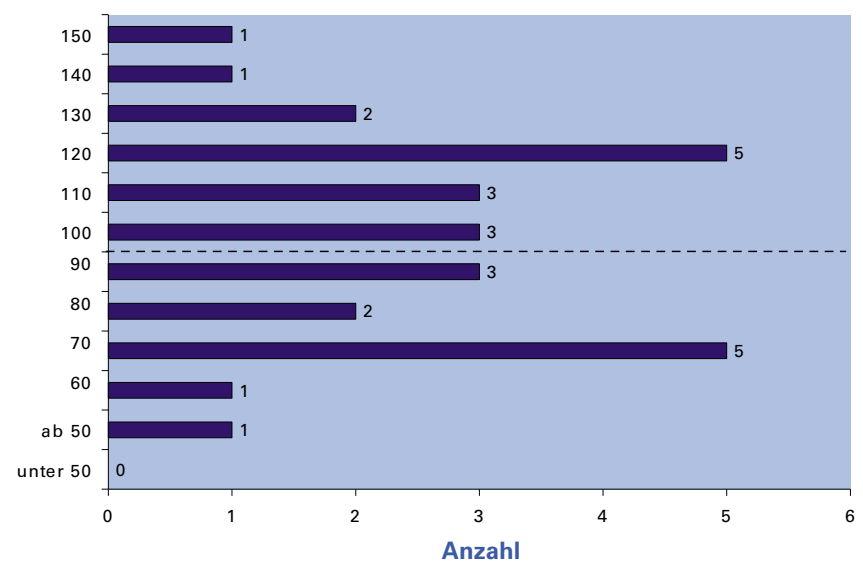
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. Lediglich bei „Ladenhütern“ ist ein Zuschlag deutlich unter Verkehrswert möglich.

**Zwangsversteigerungen 2018**

|                                        | Zuschläge | Verkehrswertquote<br>[in Prozent] | Geldumsatz<br>[in Millionen Euro] |
|----------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                        | 2018      | 2018                              | 2018                              |
| <b>Eigentumswohnungen</b>              | 12        | 107                               | 4                                 |
| <b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>     | 14        | 106                               | 5                                 |
| <b>Mehrfamilienhäuser</b>              | 0         | -                                 | -                                 |
| <b>gewerbliche Objekte</b>             | 1         | 77                                | 1                                 |
| <b>unbebaute Grundstücke</b>           | 0         | -                                 | -                                 |
| <b>sonstige Grundstücke</b>            | 0         | -                                 | -                                 |
| <b>Zwangsversteigerungen insgesamt</b> | 27        | -                                 | 10                                |

**Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2018**

**Quoten in Prozent**





# **TEIL II**

## **7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten**

Die in den Kapiteln 1 – 6 enthaltenen Daten dienen der Marktübersicht und sind nicht zur Verkehrswertermittlung geeignet. Die vollständige Ausgabe mit den zur

Wertermittlung erforderlichen Daten (Kapitel 7) erhalten Sie kostenpflichtig unter [gutachterausschuss@gv.hamburg.de](mailto:gutachterausschuss@gv.hamburg.de).

# 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 Gebäudefaktoren, 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 Stadtteilmfaktoren. Es

ist nicht möglich, aus den Stadtteilmfaktoren 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) zugrunde, die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird. 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.

Auskünfte über für die Wertermittlung erforderliche Daten (Gebäudedefaktoren, Liegenschaftszinssätze) sind auch im Internet unter [www.ida-hamburg.de](http://www.ida-hamburg.de) erhältlich. Diese Auskünfte geben immer den aktuellsten Erkenntnisstand des Gutachterausschusses wieder. Bitte beachten Sie, dass die Daten für das Jahr 2018 voraussichtlich bereits im April 2019 im Internet verfügbar sein werden.



# **ANHANG**

**Abkürzungsverzeichnis**

**Glossar**

**Karte der Stadtteile**

**Unsere Dienstleistungen  
und Produkte**

# Abkürzungsverzeichnis

|               |                                                                                                                              |                  |                                                                          |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| -             | = keine Kauffälle                                                                                                            | <b>HBauO</b>     | = Hamburgische Bauordnung                                                |
| *             | = keine näheren Angaben, da nur 1–2 Kauffälle                                                                                | <b>ImmoWertV</b> | = Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 (BGBl. I Seite 639)  |
| <b>AKS</b>    | = Automatisierte Kaufpreissammlung                                                                                           | <b>SW-RL</b>     | = Sachwert-Richtlinie vom 05.9.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012)      |
| <b>BauGB</b>  | = Baugesetzbuch                                                                                                              | <b>VW-RL</b>     | = Vergleichswert-Richtlinie vom 20.3.2014 (Bundesanzeiger vom 11.4.2014) |
| <b>BauNVO</b> | = Baunutzungsverordnung                                                                                                      | <b>WEG</b>       | = Wohnungseigentumsgesetz                                                |
| <b>BGBI</b>   | = Bundesgesetzblatt                                                                                                          | <b>WertR</b>     | = Wertermittlungsrichtlinien, neu bekannt gegeben am 1.3.2006            |
| <b>BRW-RL</b> | = Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.2.2011 (Bundesanzeiger S. 597)                                                            | <b>WFL</b>       | = Wohnfläche (siehe Glossar)                                             |
| <b>EW-RL</b>  | = Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger vom 4.12.2015)                                                       | <b>WGF</b>       | = Wertrelevante Geschossfläche (siehe Glossar)                           |
| <b>FHH</b>    | = Freie und Hansestadt Hamburg                                                                                               | <b>WGFZ</b>      | = Wertrelevante Geschossflächenzahl (siehe Glossar)                      |
| <b>GutVO</b>  | = Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung) vom 12.5.2009 (GVBl. Seite 124) | <b>WNF</b>       | = Wohn- bzw. gewerbliche Nutzfläche (siehe Glossar)                      |
| <b>GVBI</b>   | = 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.

## Angebotsmiete

In einem Mietangebot des Vermieters geforderte Miete.

## 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, Treppenträume, 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 Bezugsfertigkeit, hilfsweise Jahr des Erstbezugs oder der Bauabnahme. Bei entkernten Gebäuden verwendet der Gutachterausschuss das Baujahr des Neubaus hinter der alten Fassade. Kernsanierte und andere Objekte, bei denen der baujahrstypische Zustand erheblich verändert wurde, werden bei den Preisspiegeln und Untersuchungen nicht berücksichtigt.

## 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.

## Bestandsmiete

Die Miete, die für das betrachtete Objekt für die vermieteten Flächen aufgrund bestehender Mietverträge tatsächlich erzielt wird. Vorübergehende Mietminderungen oder Mietausfälle bleiben unberücksichtigt. Siehe auch Istmiete.

### Betriebskosten

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

### Bewirtschaftungskosten

Kosten, die beim Betrieb eines Grundstücks entstehen. Sie schlüsseln sich auf in Betriebskosten, 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 Geschossebenen. 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 Woh-

nungserbaurechts 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 „Ge-

bäude“ 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 Reihenhäuserzeile 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.

#### **Erbbauerecht**

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 Jahresnettokaltemiete.

#### **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. Kei-

ne 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. unberücksich-

tigt 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 klein- teilig 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 2018) 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. Reihengabelhäuser,

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))

#### **Istmiete**

Die Miete, die für alle Verwaltungseinheiten in einem betrachteten Objekt vereinbart ist. Vorübergehende Mietminderungen oder Mietausfälle bleiben unberücksichtigt. Zu unterscheiden ist

- a) die Istmiete für die vermieteten Flächen (Bestandsmiete) und
- b) die Istmiete bei Vollvermietung. Bei letzterer wird für die unvermieteten Flächen
  - die Durchschnittsmiete der vermieteten Flächen (Bestandsmiete) oder
  - Neuvermietungsmiete angesetzt.

In der Regel handelt es sich um die Nettokaltmiete ohne Betriebskosten.

#### **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).

### Kernsanierung

Der Begriff Kernsanierung umfasst sämtliche baulichen Sanierungsmaßnahmen, um die Bausubstanz eines bestehenden Gebäudes vollständig wiederherzustellen und in einen (nahezu) neuwertigen Zustand zu versetzen. Hierfür wird das Gebäude bis auf die tragenden Strukturen, wie etwa Fundamente, tragende Wände und Decken, zurückgebaut. Gegebenenfalls sind diese ebenfalls instand zu setzen. Zu den Bestandteilen einer Kernsanierung können das Erneuern der Dachkonstruktion samt Dacheindeckung sowie die Fassade mit Fenstern und Türen gehören. Des Weiteren wird im Inneren die Haustechnik, also Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallation, erneuert.

Die Kernsanierung ist nicht mit der Entkernung eines Gebäudes gleichzusetzen. Bei dieser Maßnahme wird der gesamte Baukörper mit Ausnahme der Fassade abgetragen und völlig neu wieder aufgebaut. (Quelle: Wikipedia)

### 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.

### Kostenmiete

Miete, die im öffentlich geförderten Wohnungsbau maximal zulässig ist. Sie umfasst das Entgelt, das zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Berechnungsgrundlage ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung für das gesamte Gebäude oder

die Wirtschaftseinheit, und umfasst neben der Einzelmiete die Umlagen (Betriebskosten) sowie Zuschläge (etwa für Einzelmodernisierung einer Wohnung und Vergütungen (z.B. bei Anmietung eines KFZ-Stellplatzes)) (vergl. § 8 Abs.1 Hamburgisches Wohnungsbindungsgesetz).

### Laden

gewerbliche Nutzung mit hoher Kundenaffinität, in der Regel ebenerdig mit Schaufenster, z. B. Einzelhandel, Dienstleistungen wie Frisöre usw., Schalterhallen von Banken, Gastronomie u. Ä. Zum Laden zählen nicht nur die Verkaufsfläche, sondern auch die zugehörigen Büro- und Sozialräume sowie Verkaufslager.

### Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der 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 Boden-

richtwerte 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 m<sup>2</sup> große freistehende Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31. 12. 2011

Schlechte Lage:

38 €/m<sup>2</sup> bis 175 €/m<sup>2</sup>

Mäßige Lage:

über 175 €/m<sup>2</sup> bis 250 €/m<sup>2</sup>

Mittlere Lage:

über 250 €/m<sup>2</sup> bis 340 €/m<sup>2</sup>

Gute Lage:

über 340 €/m<sup>2</sup> bis 700 €/m<sup>2</sup>

Bevorzugte Lage:

über 700 €/m<sup>2</sup> bis 4.500 €/m<sup>2</sup>

##### Lageklassen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

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

Schlechte Lage:

170 €/m<sup>2</sup> bis 320 €/m<sup>2</sup>

Mäßige Lage:

über 320 €/m<sup>2</sup> bis 440 €/m<sup>2</sup>

Mittlere Lage:

über 440 €/m<sup>2</sup> bis 620 €/m<sup>2</sup>

Gute Lage:

über 620 €/m<sup>2</sup> bis 1.100 €/m<sup>2</sup>

Bevorzugte Lage:

über 1.100 €/m<sup>2</sup> bis 4.700 €/m<sup>2</sup>

##### Landwirtschaftliche Fläche

Fläche, die land- oder forstwirtschaftlich oder in vergleichbarer Weise (Pferdehaltung, Gehölz, Ökotop) genutzt wird oder werden kann.

##### Liegenschaftszinssatz

Zinssatz, mit dem sich eine Immobilieninvestition durch ihre (Miet-)Erträge unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten, der Abschreibung und der allgemeinen Preisentwicklung real verzinst. Entscheidender Rechenparameter im Ertragswertverfahren (§§17–20 ImmoWertV).

##### Marktmiete

Die Miete, die bei Neuvermietung vergleichbarer Objekte ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nach den allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen marktüblich zu erzielen wäre.

##### Marktübliche Miete

Die Miete, die unter Berücksichtigung bestehender Mietverträge und mietrechtlicher Bindungen für vergleich-

bare Objekte ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wird. Bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird unterstellt, dass die Istmiete der verkauften Objekte im Mittel der marktüblichen Miete entspricht. Die marktübliche Miete ist nicht identisch mit der Marktmiete und nicht identisch mit der Ortsüblichen Vergleichsmiete.

##### Mehrfamilienhaus

Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen.

##### Miete

Siehe Angebotsmiete, Bestandsmiete, Istmiete, Kostenmiete, Marktmiete, Marktübliche Miete, Nettokaltmiete, Neuvermietungsmiete, Ortsübliche Vergleichsmiete.

Der Begriff Miete kann sich je nach Zusammenhang auf die Gesamtmiete oder die Miete pro Quadratmeter Mietfläche, pro Monat oder pro Jahr, inklusive oder zuzüglich Nebenkosten beziehen. Wenn Umsatzsteuer anfällt, wird sie regelmäßig separat ausgewiesen. In Veröffentlichungen werden Mietangaben regelmäßig pro Quadratmeter Mietfläche monatlich ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer angegeben.

##### Mietfläche

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

A

### Nebenflächen

1. Flächen, die zu einer Wohnung gehören, aber nicht in die Wohnflächenberechnung einfließen, z. B. Kellerräume, Garagen usw.
2. Flächen, die zu einem Grundstück gehören, aber räumlich getrennt liegen, z. B. Stellplätze.

### 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.

### Neuvermietungsmiete

Die Miete, die bei Neuvermietung

- a) vergleichbarer Objekte ohne Mietbindungen (=> Marktmiete) oder
- b) des betrachteten Objekts unter Beachtung der individuellen mietrechtlichen Bindungen insbesondere aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen

zu erzielen wäre oder vereinbart wurde.

In der Regel handelt es sich um die Nettokaltmiete ohne Betriebskosten.

### 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.

### Ortsübliche Vergleichsmiete

Für die rechtliche Zulässigkeit von Wohnungsmieten im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen maßgeblicher Mietbegriff, der in § 558 Abs.2 Satz 1 BGB definiert ist: „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.“

### Pfeifenstiel

Schmale „pfeifenstielartige“ Zuwegung zu einem Grundstück, das nicht unmittelbar an der Straße gelegen ist.

Der Pfeifenstiel steht normalerweise im Alleineigentum des „Pfeifenkopf“-Grundstücks. Es ist jedoch auch möglich, dass ein Pfeifenstiel bis zu vier rückwärtige Grundstücke erschließt. Die Pfeifenstielfläche wird immer (anteilig) zur Grundstücksfläche gezählt.

### Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werkhallen, Maschinenhäuser usw.

### Reihenhaus

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

### Rohbauland

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

### Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

### Siedlungshaus

Siedlungshäuser wurden für minderbemittelte Familien gebaut, die sich aus dem Grundstück selbst versorgen können sollten. Die Gebäude sind daher eher klein (ca. 60-90 m<sup>2</sup> Wfl. auf 1½ Geschossen), verfügen aber über Nebengebäude wie Kleintierställe und ein relativ tiefes Grundstück. Siedlungshäuser werden im Grundstücksmarktbericht wie normale Einfamilienhäuser behandelt.

### Siel

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

### Sonstige Grundstücke

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

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

Bei den in Kapitel 2.1 angeführten **„sonstigen Gebäuden“** und den in Kapitel 4.1 angeführten **„sonstigen Baugrundstücken“** handelt es sich um bebaute Grundstücke des Gemeinbedarfs (z. B. Schulen, Sportanlagen, sonstige nicht klassifi-

zierte Nutzungen (z. B. Kino, Theater, Parkhäuser) und nicht näher bestimmte Gebäude.

Auf eine detaillierte Darstellung wird in diesem Bericht verzichtet.

### Souterrain-Geschoss

liegt mindestens teilweise unter der Geländeoberfläche und ragt im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus (§2 Abs. 6 Satz 2 HBauO).

### Staffelgeschoss

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

### Stellplatz

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

### Teileigentum

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

### Unbebautes Grundstück

1. Bauplatz.
2. Oberbegriff für Bauland, landwirtschaftliche Flächen und

sonstige nicht bebaubare Flächen.

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

### Ungeteiltes Bauland

Bauland, das von Bauträgern zur Bebauung mit mehreren Gebäuden erworben wird und erst anschließend ggfs. in Form von Wohnungseigentum zugeteilt wird.

### Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

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

### Unland

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

### Unselbstständiges Bauland

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

### Untergeschoss

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

### Verkehrsfläche

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

### Villa

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

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

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

### Vollgeschoss

oberirdisches oder Souterrain-Geschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m, es sei denn, es handelt sich um ein Dachgeschoss oder ein oberstes Geschoss eines Gebäudes mit Staffelgeschossen, das auf mindestens einem Drittel der (hochprojizierten) Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von weniger als 2,30 m hat oder nach oben nicht abgeschlossen ist. (§2 Abs. 6 HBauO)

### Wald

größere Ansammlung von Bäumen, auch Gehölz. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht erforderlich. Die Preise für Wald, jedoch nicht die Bodenrichtwerte, enthalten ggfs. auch geringe Preisanteile für den Baumbestand.

### Wohnfläche

zum Wohnen bestimmte Fläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung.

### Wohnung

Eine abgeschlossene Wohnung ist eine Mehrzahl von Räumen, die dem Wohnen von Menschen dient und die Anforderungen von § 45 HBauO erfüllt. Abgeschlossen bedeutet, dass die Wohnung durch Wände, Türen usw. von anderen Gebäudeteilen, die nicht zur Wohnung gehören, so abgegrenzt ist, dass alle Räume der Wohnung zugänglich sind, ohne die Wohnung zu verlassen, und dass keine Gebäudeteile, die nicht zur Wohnung gehören, nur durch die Wohnung zugänglich sind. Nicht abgeschlossene Wohnungen sollten immer als solche bezeichnet werden, da im Geschäftsverkehr mit dem Begriff Wohnung

abgeschlossene Wohnungen assoziiert werden. Ebenso sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, wenn außerhalb der abgeschlossenen Wohnung(en) noch einzelne Wohnräume (z. B. im Dach- oder Kellergeschoss) existieren, die zusammen mit einer Wohnung genutzt werden, aber nicht Bestandteil der abgeschlossenen Wohnung sind. Die Nutzung einzelner Räume zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken ist nicht ausgeschlossen, solange die Wohnnutzung in der Wohnung überwiegt.

### Wohnhaus

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

### Wohnungseigentum

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

### Wohnungserbbaurecht

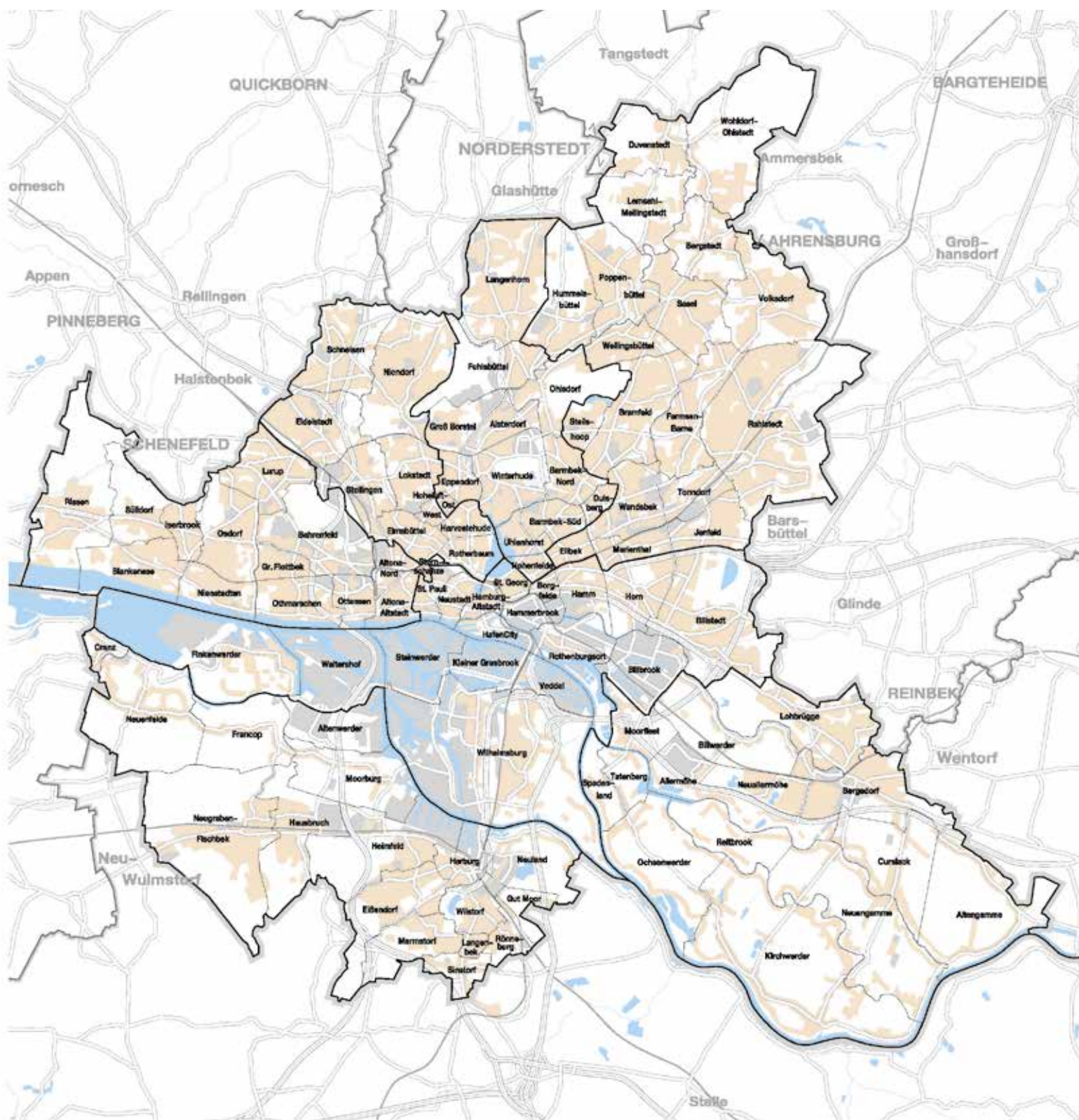
wie Wohnungseigentum, nur dass das Gebäude als Erbbaurecht auf fremdem Grund steht.

### Zweifamilienhaus

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

# Karte der Stadtteile

-  Wohnflächen
-  Gewerbeflächen



# Unsere Dienstleistungen und Produkte

Stand 1.1.2019

## Gutachten

über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Eigentumswohnungen

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

## Kosten

4.65 € (in der Schwierigkeitsstufe: 5.474 €) zuzüglich 1,309 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 1,7017 Promille) des ermittelten Wertes bis 50 Mio. Euro und 0,3332 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 0,4284 Promille) des 50 Mio. Euro übersteigenden Wertes.

Zum Beispiel: bei einem Verkehrswert von 300.000 € beträgt die Gebühr 5557,70 € incl. MWSt.

## Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

über Kaufpreise von bebauten oder unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen. Dieses Produkt ist vorzugsweise gedacht für Immobiliengutachter, die sich fallbezogen 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: 134 € für einen Wert, 67 € 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](http://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: 134 € für einen Wert, 67 € 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](http://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 und als PDF auf CD.

## Kosten

49 € inkl. Versand, zu beziehen über das Kundenzentrum des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung oder per E-Mail unter: [info@gv.hamburg.de](mailto:info@gv.hamburg.de).  
Die Immobilienmarktberichte von 1991 bis einschließlich 2018 stehen kostenfrei unter: [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://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](mailto:info@gv.hamburg.de).

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

# Immobilienmarktbericht 2019 der amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland



Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) wird voraussichtlich Ende 2019 den sechsten bundesweiten Immobilienmarktbericht mit den Daten aus 2017/2018 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: [peter.ache@lgl.niedersachsen.de](mailto:peter.ache@lgl.niedersachsen.de)

Der neue Bericht wird kostenlos zum Download unter der Adresse

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

## 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](mailto:gag-lg@lgl.niedersachsen.de)  
[www.gag.niedersachsen.de](http://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](mailto:gag-ott@lgl.niedersachsen.de)  
[www.gag.niedersachsen.de](http://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](mailto:gutachterausschuss-pinneberg@lvermgeo.landsh.de)  
[www.schleswig-holstein.de/DE/GAA/wir\\_ueber\\_uns/Gutachterausschuesse/gaPinneberg.html](http://www.schleswig-holstein.de/DE/GAA/wir_ueber_uns/Gutachterausschuesse/gaPinneberg.html)

## **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](mailto:gutachterausschuss@kreis-segeberg.de)  
[www.gutachterausschuesse-sh.de](http://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](mailto:s.leutelt@kreis-stormarn.de)  
[www.kreis-stormarn.de/kreis/sonderbereiche/gutachterausschuss-fuer-grundstueckswerte-im-kreis-stormarn/](http://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: 0431 - 988 624 04 00  
E-Mail: [poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de](mailto:poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de)  
[www.gutachterausschuesse-sh.de](http://www.gutachterausschuesse-sh.de)

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

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](mailto:oga@lgl.niedersachsen.de)  
[www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

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

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



**Geoinformation  
Vermessung**

