



IMMOBILIENMARKTBERICHT

HAMBURG 2021

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Hier finden Sie uns

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Telefon: 040 - 115

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

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahn S3 / S31
Haltestelle Wilhelmsburg

Vertrieb

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

Besuche nur nach Terminvereinbarung unter o. g. Telefonnummer.

Auskünfte im Rahmen von Besuchen sind ebenfalls gebührenpflichtig.

Telefon: 040 - 4 28 26 - 60 00
Montag – Freitag 9.00 – 12.00 Uhr

Telefax: 040 - 4 27 92 60 00

E-Mail:

gutachterausschuss@gv.hamburg.de

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

Berichtszeitraum

01.01. – 31.12.2020

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© 2021

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

Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

Simone Vollstädt

Vorbemerkungen



Liebe Lesende!

Mit gewissem Stolz – wie jedes Jahr – legen wir Ihnen die aus den Kaufverträgen des Jahres 2020 erstellten Übersichten, Untersuchungen und Analysen mit diesem Immobilienbericht 2021 vor. Corona ist noch nicht vorbei und darüber, ob sich die Pandemie, die uns alle in vielfacher Hinsicht fest im Griff hat, sich im Ergebnis auf den Immobilienmarkt auswirken wird, können nur die „echten“ Zahlen Auskunft geben. Als Gutachterausschuss und Geschäftsstelle enthalten wir uns traditionell jeglicher Prognosen, entscheiden Sie selbst anhand der vorgelegten Zahlen.

Die Zeit seit dem Erscheinen des letzten Immobilienmarktberichtes haben wir für einige Überarbeitungen, neue Untersuchungen und Anpassungen genutzt:

Die Bodenrichtwerte werden jetzt flächenhaft und nicht mehr begrenzt

auf die sogenannten Blockrandzonen dargestellt. Das heißt, dass Sie Ergebnisse auch für weiter von der Straße entfernt liegende Grundstücksteile finden.

Die Ebene der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser haben wir in vielen Sitzungen im Gutachterausschuss im Hinblick auf die regionalen Wertverhältnisse zueinander überarbeitet. Sofern sich also seit dem letzten Jahr bei diesen Bodenrichtwerten etwas getan hat, hängt es nicht immer notwendig an der konjunkturellen Entwicklung.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind um eine vollständig neue Untersuchung der Formeln für die Mehrfamilienhäuser überarbeitet worden, insbesondere basiert die gesamte Formel jetzt auf Faktoren, also ausschließlich der Multiplikation, was die Anwendung unseres Erachtens vereinfacht.

Sämtliche Aktualisierungsfaktoren, also für alle Immobilienarten, wurden von Jahresdurchschnittswerten auf datumsbezogene Werte (1.1. und 1.7. des Jahres) umgestellt, so dass für dazwischen liegende Wertermittlungstichtage nun zu interpolieren ist. Der Wert zum 1.7. entspricht aber noch dem Durchschnittsjahreswert.

Wie im letzten Jahr gilt: Hinsichtlich aller weiteren von uns bereitgestellten Informationen (Bodenrichtwerte, Immobilienwertdatenauskunft IDA, Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachten etc.) ist auf unsere Inter-

netseite www.gutachterausschuss.hamburg.de zu verweisen. Vielfältige weitere georeferenzierte Informationen finden Sie unter www.geoportal-hamburg.de/geo-online.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß und Erfolg bei der Arbeit mit „unserem“ Immobilienmarktbericht, bleiben Sie vor allen Dingen gesund und lassen Sie den Kopf nicht hängen. Es kommen gewiss wieder bessere Zeiten und wenn wir bei unseren Handlungen das große Ganze und vor allen Dingen die Menschen an unserer Seite nicht aus dem Blick verlieren, kann es nur besser werden.

Mit herzlichen Grüßen

Ihre

Anke Lüders
Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

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

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1	Übersicht	
2.1.1	Vertragszahlen	10
2.1.2	Flächenumsatz	10
2.1.3	Geldumsatz	10
2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	
2.2.1	Vertragszahlen	12
2.2.2	Flächenumsatz	12
2.2.3	Geldumsatz	12
2.2.4	Gesamtkaufpreise	16
2.2.5	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	19
2.2.6	Indexreihen	21
2.3	Mehrfamilienhäuser	
2.3.1	Vertragszahlen	22
2.3.2	Flächenumsatz	22
2.3.3	Geldumsatz	22
2.3.4	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	25
2.3.5	Ertragsfaktoren	27
2.3.6	Indexreihe	29
2.4	Büro- und Geschäftshäuser	
2.4.1	Vertragszahlen	30
2.4.2	Flächenumsatz	30
2.4.3	Geldumsatz	30
2.4.4	Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche	33
2.4.5	Ertragsfaktoren	34
2.5	Produktions- und Logistikgebäude	
2.5.1	Vertragszahlen	35
2.5.2	Flächenumsatz	35
2.5.3	Geldumsatz	35

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

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

4 Der Baulandmarkt

4.1	Übersicht	
4.1.1	Vertragszahlen	46
4.1.2	Flächenumsatz	46
4.1.3	Geldumsatz	46
4.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	
4.2.1	Vertragszahlen	48
4.2.2	Flächenumsatz	48
4.2.3	Geldumsatz	48
4.2.4	Gesamtkaufpreise	52
4.2.5	Quadratmeterpreise	54
4.2.6	Bodenrichtwerte	56
4.2.7	Indexreihen	59
4.3	Bauplätze für den Geschosswohnungsbau	
4.3.1	Vertragszahlen	60
4.3.2	Flächenumsatz	60
4.3.3	Geldumsatz	60
4.3.4	Quadratmeterpreise	61
4.3.5	Bodenrichtwerte	62
4.3.6	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

7.1	Einfamilienhäuser	
7.1.1	Gebädefaktor	94
7.1.2	Liegenschaftszinssatz	97
7.1.3	Sachwertfaktor	98
7.1.4	Umrechnungsfaktor für vermietete Einfamilienhäuser	100
7.1.5	Erbbaurechte	101
7.2	Mehrfamilienhäuser	
7.2.1	Gebädefaktor	102
7.2.2	Ertragsfaktor	104
7.2.3	Liegenschaftszinssatz	106
7.2.4	Marktübliche Miete	108
7.2.5	Erbbaurechte	110
7.3	Büro- und Geschäftshäuser	
7.3.1	Gebädefaktor	111
7.3.2	Ertragsfaktor	111
7.3.3	Liegenschaftszinssatz	112
7.3.4	Marktübliche Miete	113
7.3.5	Erbbaurechte	113

7.4	Produktions- und Logistik- Immobilien		bauplätze	126	Anhang	
7.4.1	Gebäundefaktor	114	7.8 Büro- und Geschäftshausbauplätze	123	Abkürzungsverzeichnis	134
7.4.2	Ertragsfaktor	115	7.9 Produktions- und Logistik- bauplätze	128	Glossar	135
7.4.3	Liegenschaftszins- satz	116	7.10 Erbbaurechtsgrundstücke		Karte der Stadtteile	145
7.4.4	Marktübliche Miete	117	7.10.1 Liegenschaftszins- satz für Erbbau- rechtsgrundstücke	128	Unsere Dienstleistungen und Produkte	146
7.4.5	Erbbaurechte	117	7.10.2 Erbbaurechtsgrund- stücke für den individu- ellen Wohnungsbau	129		
7.5	Eigentumswohnungen		7.10.3 Erbbaurechtsgrund- stücke für den Mehr- familienhausbau	129		
7.5.1	Gebäundefaktor	118	7.10.4 Erbbaurechtsgrund- stücke für Wirtschafts- immobilien	129		
7.5.2	Liegenschaftszins- satz	122	7.11 Landwirtschaftliche Flächen	130		
7.5.3	Umrechnungsfaktor für vermietete Eigen- tumswohnungen	123	7.12 Sonstige Nutzungen	131		
7.5.4	Wohnungs-Erbbau- rechte	123				
7.5.5	Gebäundefaktor für Stellplätze	124				
7.6	Einfamilienhausbauplätze	125				
7.7	Geschosswohnungs-					

TEIL I

**1 Der Grundstücksmarkt im
Überblick**

**2 Der Immobilienmarkt
bebauter Grundstücke**

**3 Der Eigentumswohnungs-
markt**

4 Der Baulandmarkt

**5 Der landwirtschaftliche
Grundstücksmarkt**

6 Zwangsversteigerungen

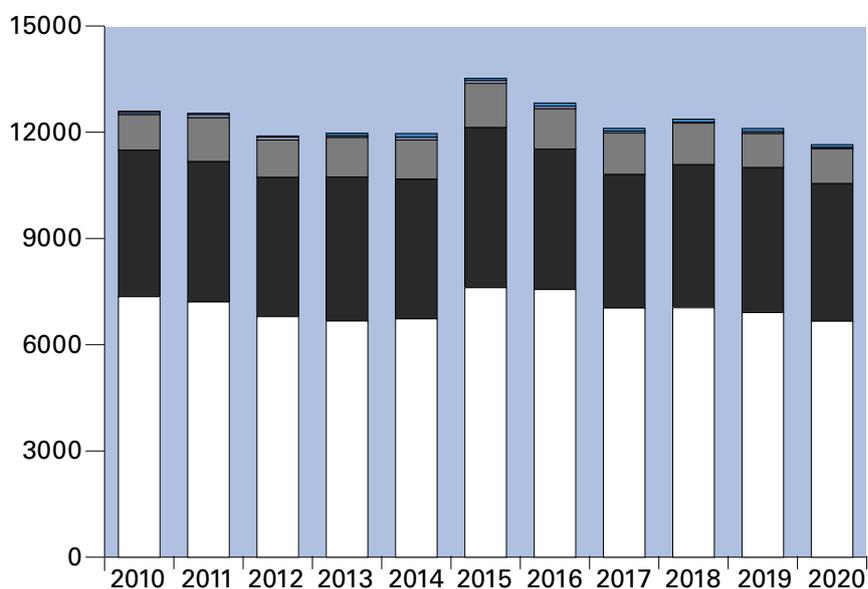
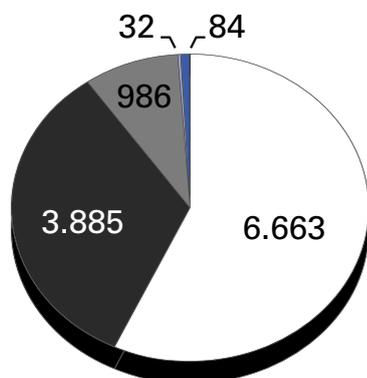
1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Vertragszahlen

Anzahl der Kaufverträge

Jahr	Eigentumswohnungen und Teileigentum	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
2010	7.354	4.140	1.001	55	46	12.596
2011	7.206	3.963	1.239	84	43	12.535
2012	6.791	3.931	1.058	80	35	11.895
2013	6.669	4.068	1.112	49	73	11.971
2014	6.730	3.942	1.109	73	109	11.963
2015	7.607	4.522	1.249	76	66	13.520
2016	7.559	3.965	1.136	73	92	12.825
2017	7.034	3.771	1.176	51	79	12.111
2018	7.041	4.042	1.173	29	84	12.369
2019	6.906	4.094	963	50	94	12.107
2020	6.663	3.885	986	32	84	11.650

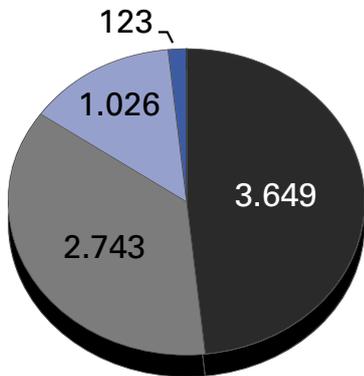
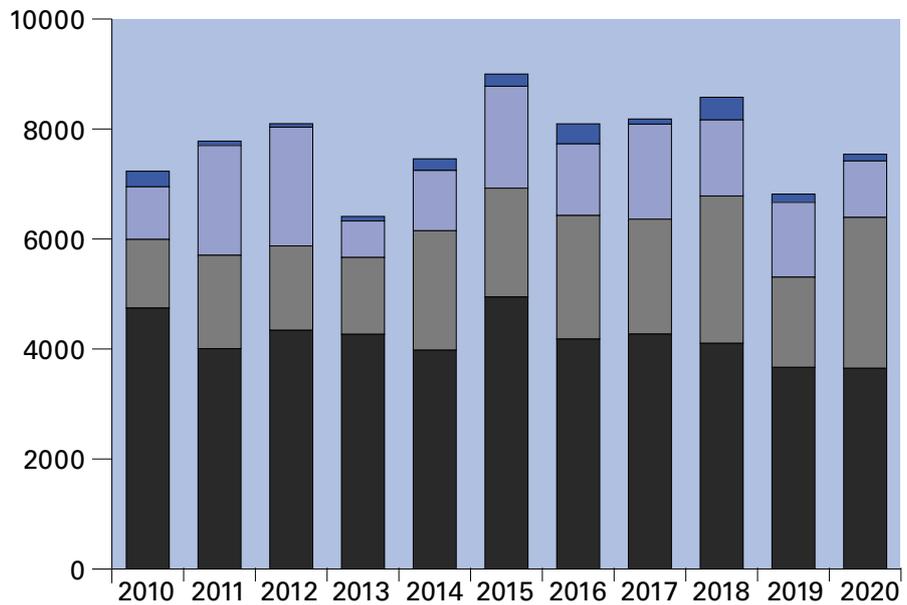
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2020



1.2 Flächenumsatz

Jahr	bebaute Grundstücke [1000 m ²]	unbebaute Grundstücke [1000 m ²]	landwirtsch. Flächen [1000 m ²]	sonstige Flächen [1000 m ²]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1000 m ²]
2010	4.744	1.248	956	284	7.232
2011	4.007	1.697	1.995	81	7.780
2012	4.340	1.534	2.158	65	8.097
2013	4.267	1.397	663	84	6.411
2014	3.978	2.172	1.096	212	7.458
2015	4.946	1.978	1.853	222	8.999
2016	4.180	2.247	1.302	365	8.094
2017	4.271	2.089	1.728	94	8.182
2018	4.103	2.679	1.382	413	8.577
2019	3.666	1.640	1.360	150	6.816
2020	3.649	2.743	1.026	123	7.541

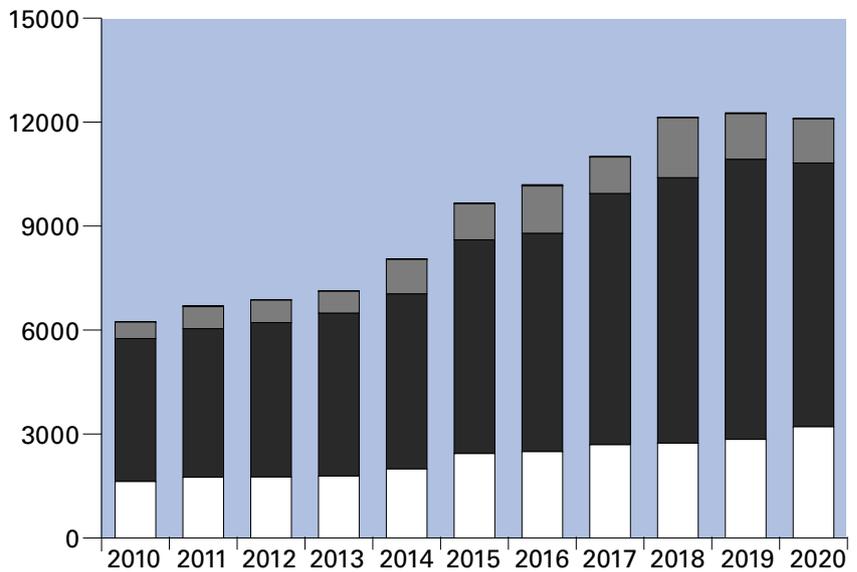
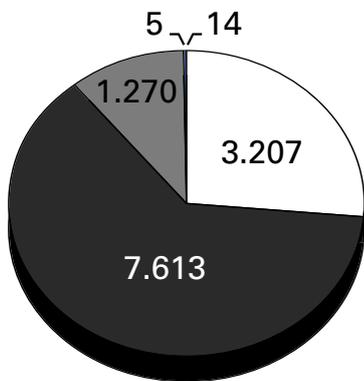
Flächenumsatz des Jahres 2020 in 1000 m²



1.3 Geldumsatz

Jahr	Eigentumswohnungen und Teileigentum [Millionen Euro]	bebaute Grundstücke [Millionen Euro]	unbebaute Grundstücke [Millionen Euro]	landwirtsch. Flächen [Millionen Euro]	sonstige Flächen [Millionen Euro]	SUMME [Millionen Euro]
2010	1.628	4.126	474	3,1	6,6	6.238
2011	1.751	4.288	634	14,6	8,4	6.696
2012	1.757	4.457	648	10,4	1,6	6.874
2013	1.785	4.699	634	6,3	4,7	7.129
2014	1.989	5.051	997	5,4	10,0	8.052
2015	2.435	6.167	1.039	9,9	6,3	9.657
2016	2.490	6.297	1.368	8,3	31,7	10.195
2017	2.690	7.246	1.052	9,6	8,2	11.006
2018	2.734	7.659	1.729	4,3	8,3	12.135
2019	2.844	8.079	1.319	7,6	17,5	12.267
2020	3.207	7.613	1.270	4,9	14,3	12.109

Geldumsatz des Jahres 2020 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von **bebauten Grundstücken** zogen im Jahr 2020 überwiegend an.

Der Durchschnittspreis von **Ein- und Zweifamilienhäusern** lag im Jahr 2020 rund 12 % höher als 2019, 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 aber auch um 14 % gestiegen. Der Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses kostete im Jahr 2020 einschließlich Grundstück in mittlerer Lage rund 6.000 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche.

Bei **Eigentumswohnungen** stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 13 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er um 13 %.

Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 6.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Auch die Preise von **Mehrfamilienhäusern** stiegen im Jahr 2020 deutlich an. Sie kosteten im Schnitt rund 3.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Lagebereinigt ergibt sich eine Preissteigerung von 8 %. Im Mittel wurde das 29,6-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Für **Büro- und Geschäftshäuser** wurde im Mittel das 26,7-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt, für **Produktions- und Logistikimmobilien** das 20,0-fache.

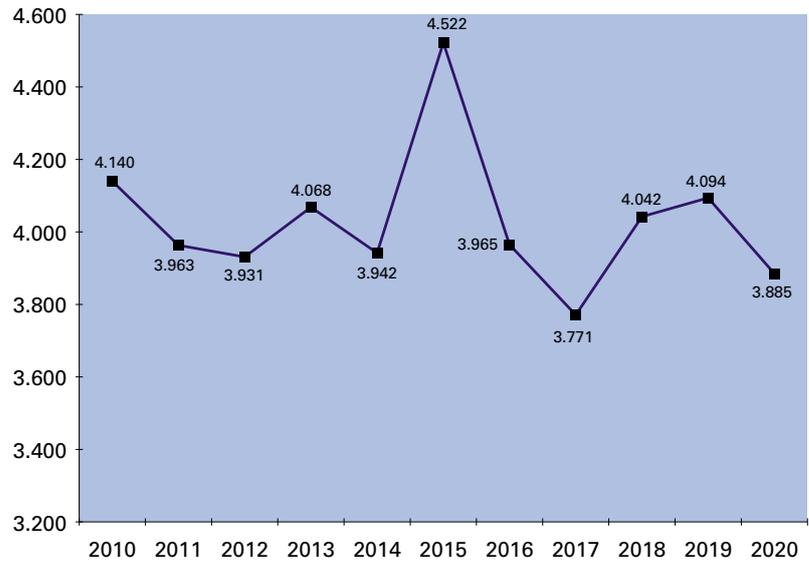
Der **Baulandmarkt** zeigt ausweislich der bereinigten Durchschnittspreise 2020 ebenfalls überwiegend eine steigende Tendenz. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze in mittlerer Lage: + 14 %
- Geschosswohnungsbauplätze alle Lagen: + 16 %
- Bürohausbauplätze: + 4 %
- Produktions- / Logistikbauplätze: + 10 %

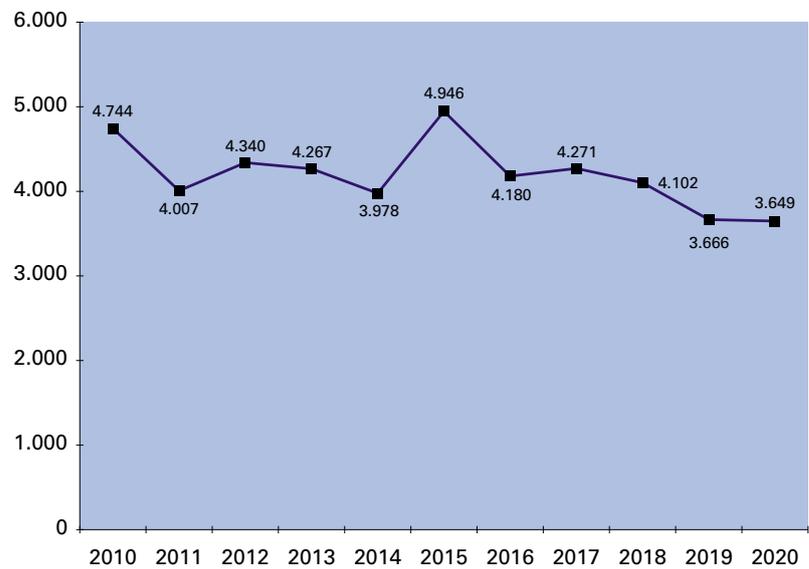
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

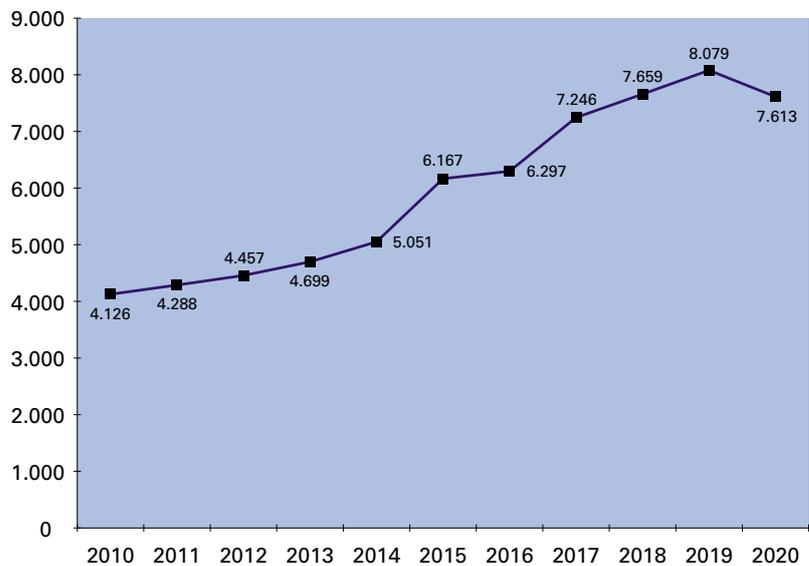
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



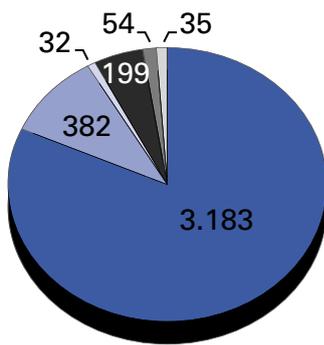
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



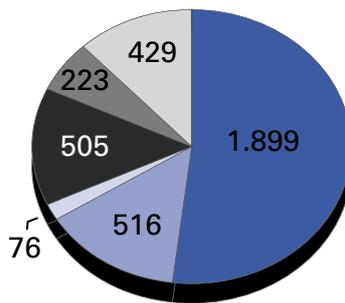
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2020 (2019 ± Prozent)	Flächenumsatz 2020 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2019 ± Prozent)	Geldumsatz 2020 [in Millionen Euro] (2019 ± Prozent)
Gesamt	3.885 (4.094 - 5%)	3.648,6 (3.666,1 ± 0%)	7.612,8 (8.079,4 - 6%)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	3.183 (3.205 - 1%)	1.899,4 (1.850,4 + 3%)	2.215,1 (2.008,5 + 10%)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	382 (506 - 25%)	515,8 (605,7 - 15%)	1.453,6 (1.931,9 - 25%)
sonstige Wohngebäude	32 (36 - 11%)	76,2 (66,8 + 14%)	60,9 (16,1 + 278%)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	199 (238 - 16%)	505,2 (584,0 - 13%)	3.509,1 (3.773,0 - 7%)
Produktions- und Logistikgebäude siehe Kapitel 2.5	54 (80 - 33%)	223,4 (427,9 - 48%)	132,9 (271,2 - 51%)
sonstige Gebäude	35 (29 + 21%)	428,6 (131,4 + 226%)	241,2 (78,7 + 206%)

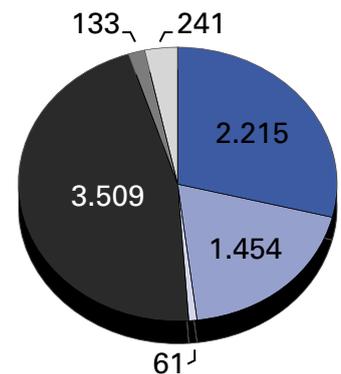
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2020



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2020



Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2020



Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser

sonstige Wohngebäude

Büro- und Geschäftshäuser

Produktions- und Logistikgebäude

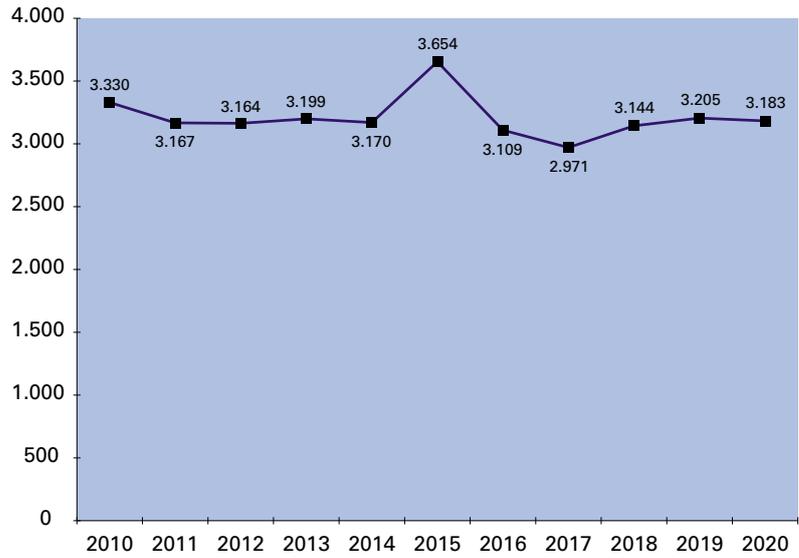
sonstige Gebäude

2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

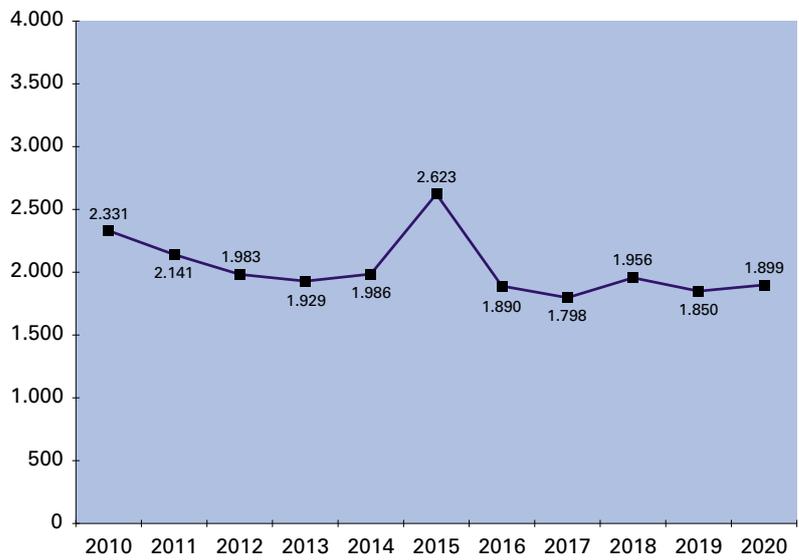
2.2.1 Vertragszahlen

47% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

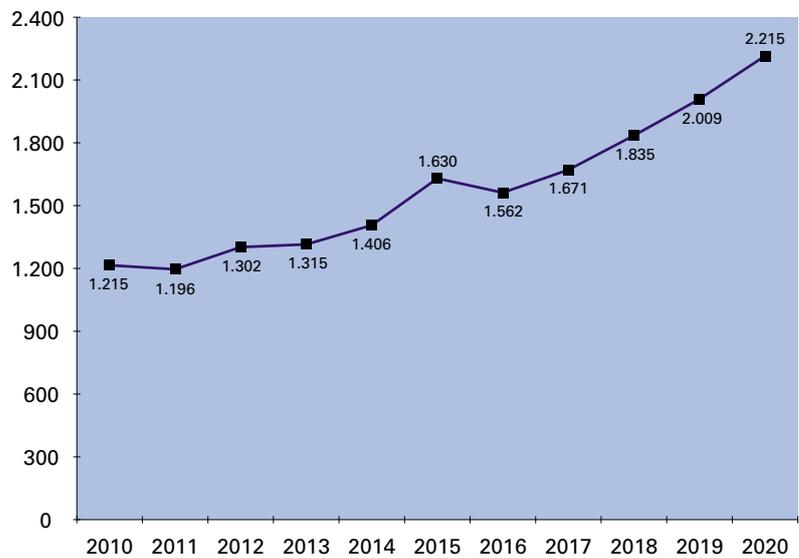
1 Objekt wurde von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



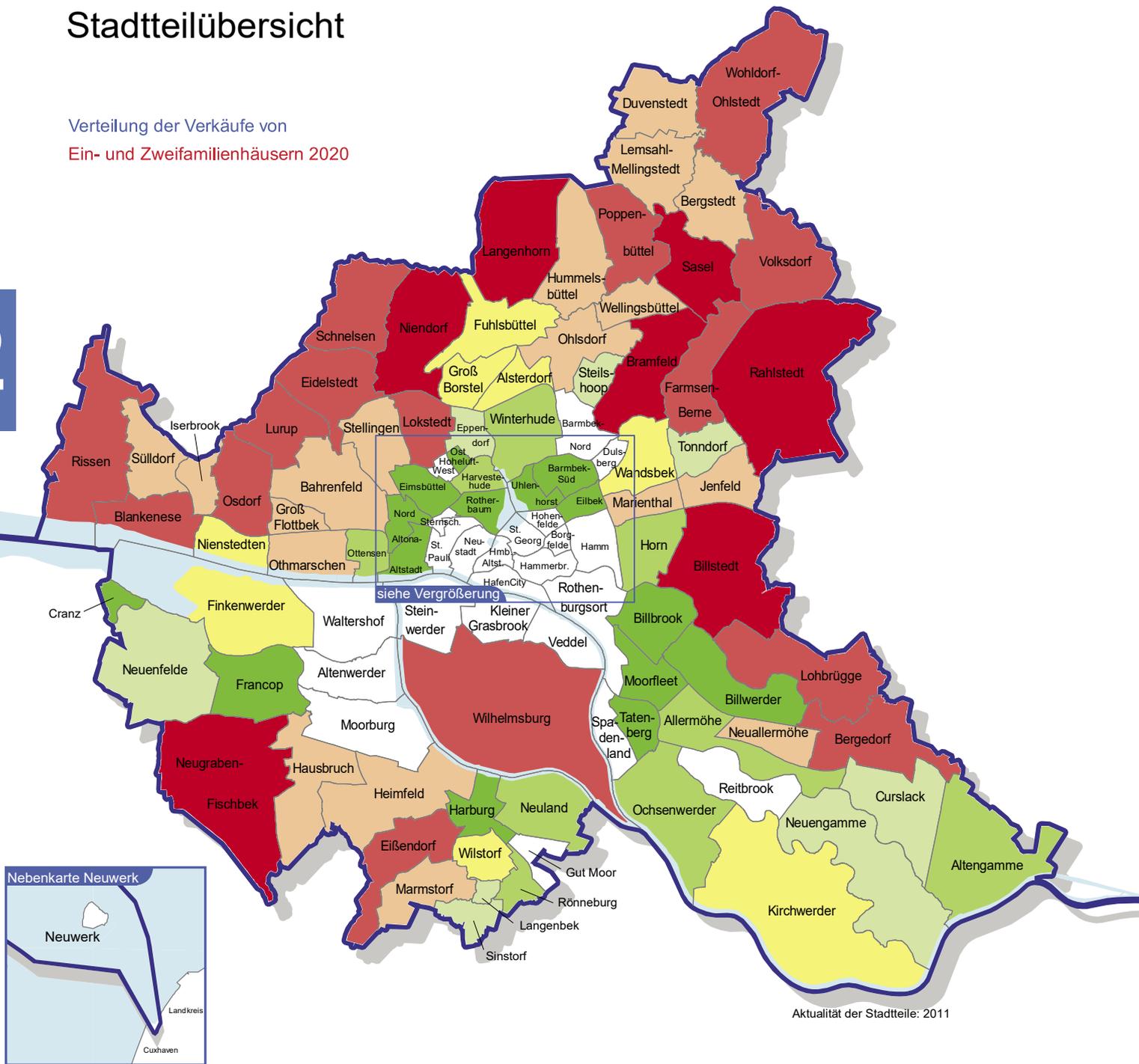
Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser

	Vertragszahlen 2020 (2019 ± Prozent)	Flächenumsatz 2020 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2019 ± Prozent)	Geldumsatz 2020 [in Millionen Euro] (2019 ± Prozent)
Gesamt	3.183 (3.205 - 1%)	1.899,4 (1.850,4 + 3%)	2.215,1 (2.008,5 + 10%)
Mittelreihenhäuser	766 (720 + 6%)	187,4 (182,6 + 3%)	372,7 (290,7 + 28%)
Endreihenhäuser	349 (376 - 7%)	107,6 (114,6 - 6%)	181,3 (180,3 + 1%)
Doppelhaushälften	618 (648 - 5%)	337,2 (305,6 + 10%)	375,5 (364,2 + 3%)
freistehende Einfamilienhäuser	1.172 (1.151 + 2%)	1.045,6 (1.016,9 + 3%)	985,3 (875,3 + 13%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	39 (44 - 11%)	43,3 (42,0 + 3%)	26,7 (33,8 - 21%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	115 (105 + 10%)	105,4 (101,8 + 4%)	98,6 (66,6 + 48%)
sonstige Einfamilienhäuser	124 (161 - 23%)	72,9 (86,9 - 16%)	175,0 (197,7 - 11%)

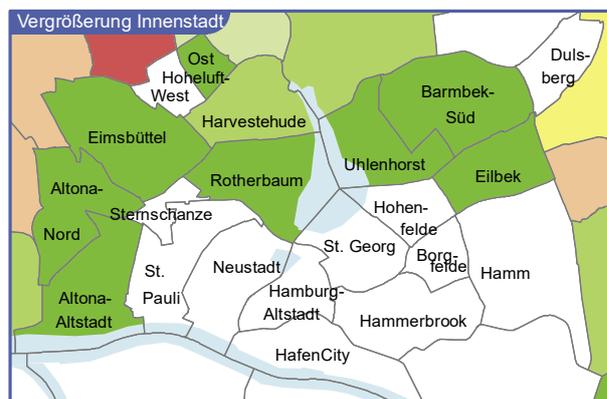
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2020

2



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



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2020

Allermöhe	7
Alsterdorf	26
Altengamme	9
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	2
Altona-Nord	1
Bahrenfeld	32
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	1
Bergedorf	59
Bergstedt	39
Billbrook	2
Billstedt	128
Billwerder	1
Blankenese	65
Borgfelde	-
Bramfeld	111
Cranz	1
Curslack	13
Dulsberg	-
Duvenstedt	40
Eidelstedt	68
Eilbek	4
Eimsbüttel	1
Eißendorf	65
Eppendorf	14
Farmsen-Berne	70
Finkenwerder	29
Francop	3
Fuhlsbüttel	23
Groß Borstel	26
Groß Flottbek	39
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	2
Harvestehude	6
Hausbruch	40
Heimfeld	36
Hoheluft-Ost	3
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	6
Hummelsbüttel	46
Iserbrook	33
Jenfeld	37
Kirchwerder	26
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	17
Langenhorn	145
Lemsahl-Mellingstedt	46
Lohbrügge	93
Lokstedt	55
Lurup	84
Marienthal	39
Marmstorf	33
Moorburg	-
Moorfleet	3
Neuallermöhe	34
Neuenfelde	10
Neuengamme	15
Neugraben-Fischbek	168
Neuland	7
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienendorf	129
Nienstedten	29

Ochsenwerder	7
Ohlsdorf	35
Osdorf	79
Othmarschen	32
Ottensen	6
Poppenbüttel	86
Rahlstedt	233
Reitbrook	-
Rissen	74
Rönneburg	6
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	2
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	104
Schnelsen	75
Sinstorf	11
Spadenland	-
Steilshoop	10
Steinwerder	-
Stellingen	30
Sternschanze	-
Sülldorf	33
Tatenberg	2
Tonndorf	16
Uhlenhorst	2
Veddel	-
Volkssdorf	91
Waltershof	-
Wandsbek	29
Wellingsbüttel	48
Wilhelmsburg	61
Wilstorf	26
Winterhude	7
Wohldorf-Ohlstedt	57
Hamburg gesamt	3.183

2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

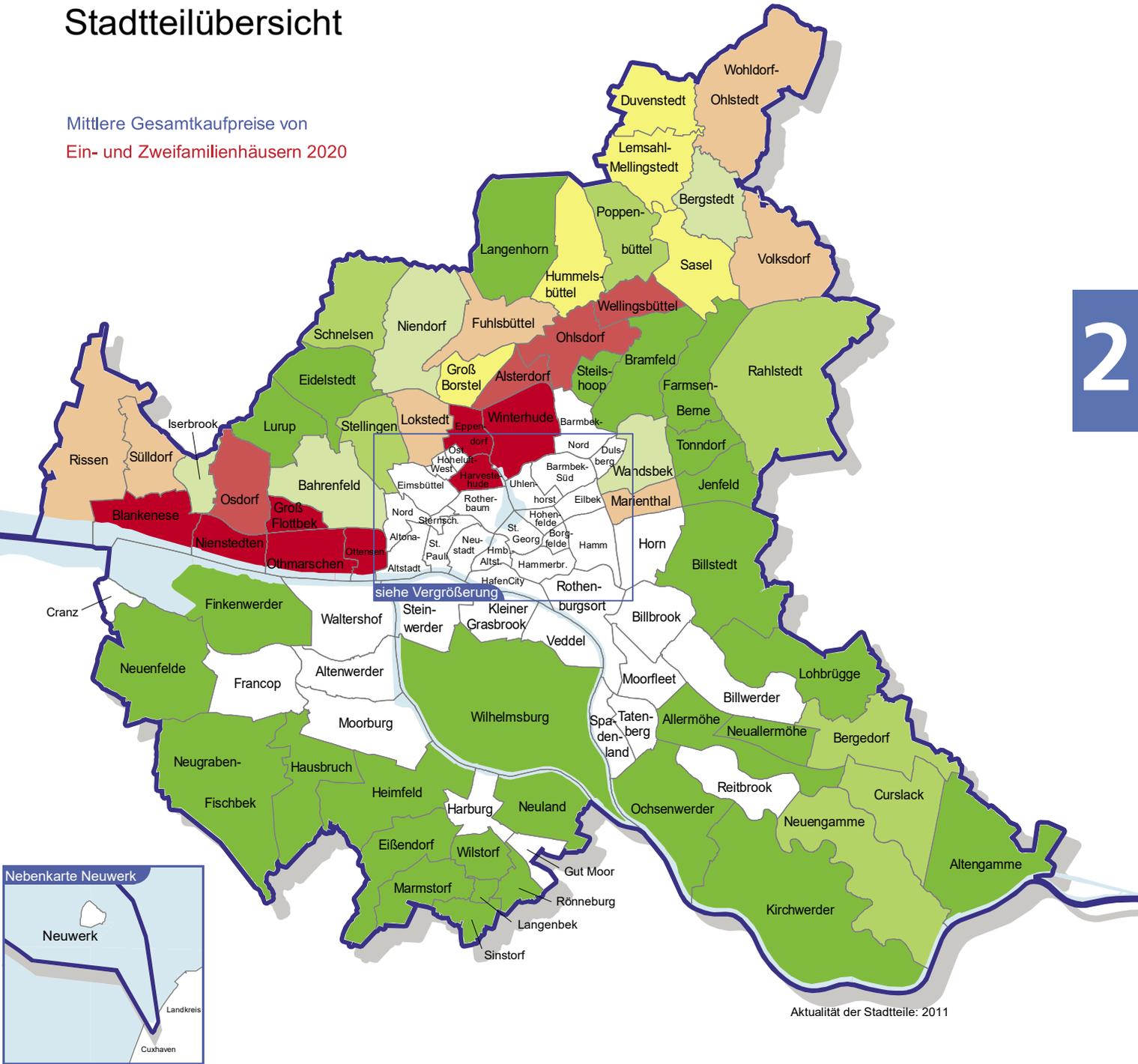
Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2019	2020	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	80.000	60.000	+12%
	Maximum	9.280.000	26.250.000	
	Mittelwert	677.000	759.000	
	Anzahl	2.277	2.113	
Mittelreihenhäuser	Minimum	82.000	90.000	+26%
	Maximum	2.675.000	3.800.000	
	Mittelwert	410.000	517.000	
	Anzahl	423	437	
Endreihenhäuser	Minimum	150.000	108.000	+13%
	Maximum	6.400.000	4.100.000	
	Mittelwert	494.000	558.000	
	Anzahl	232	174	
Doppelhaushälften	Minimum	100.000	170.000	+14%
	Maximum	4.650.000	9.450.000	
	Mittelwert	586.000	666.000	
	Anzahl	486	434	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	80.000	60.000	+11%
	Maximum	9.280.000	26.250.000	
	Mittelwert	816.000	903.000	
	Anzahl	912	872	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	120.000	190.000	-17%
	Maximum	6.285.000	2.000.000	
	Mittelwert	917.000	757.000	
	Anzahl	32	30	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	199.000	100.000	+38%
	Maximum	2.300.000	5.320.000	
	Mittelwert	664.000	918.000	
	Anzahl	80	86	

Stadtteilübersicht

Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2020

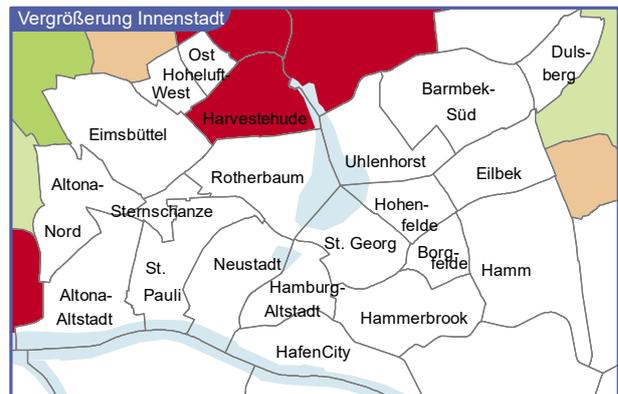
2



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittlere Gesamtkaufpreise
[in 1000 €]

	keine Kauffälle
	bis 531 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 531 bis 607 (70% - 80%)
	über 607 bis 683 (80% - 90%)
	über 683 bis 835 (90% - 110%)
	über 835 bis 1139 (110% - 150%)
	über 1139 bis 1518 (150% - 200%)
	über 1518 (über 200%)



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2020
[in 1000 €]

Allermöhe	384
Alsterdorf	1.291
Altengamme	514
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	*
Altona-Nord	*
Bahrenfeld	681
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	*
Bergedorf	593
Bergstedt	629
Billbrook	*
Billstedt	504
Billwerder	*
Blankenese	1.662
Borgfelde	-
Bramfeld	449
Cranz	*
Curslack	560
Dulsberg	-
Duvenstedt	783
Eidelstedt	472
Eilbek	*
Eimsbüttel	-
Eißendorf	445
Eppendorf	2.325
Farmsen-Berne	515
Finkenwerder	318
Francop	*
Fuhlsbüttel	913
Groß Borstel	684
Groß Flottbek	1.583
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	*
Harvestehude	5.183
Hausbruch	471
Heimfeld	497
Hoheluft-Ost	*
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	*
Hummelsbüttel	727
Iserbrook	683
Jenfeld	455
Kirchwerder	504
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	325
Langenhorn	467
Lemsahl-Mellingstedt	737
Lohbrügge	499
Lokstedt	971
Lurup	505
Marienthal	882
Marmstorf	381
Moorburg	-
Moorfleet	*
Neuallermöhe	484
Neuenfelde	467
Neuengamme	566
Neugraben-Fischbek	414
Neuland	298
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	626
Nienstedten	1.923

Ochsenwerder	420
Ohlsdorf	1.220
Osdorf	1.253
Othmarschen	3.415
Ottensen	2.324
Poppenbüttel	589
Rahlstedt	584
Reitbrook	-
Rissen	956
Rönneburg	476
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	*
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	728
Schnelsen	570
Sinstorf	438
Spadenland	-
Steilshoop	515
Steinwerder	-
Stellingen	533
Sternschanze	-
Sülldorf	842
Tatenberg	*
Tonndorf	498
Uhlenhorst	*
Veddel	-
Volksdorf	853
Waltershof	-
Wandsbek	622
Wellingsbüttel	1.377
Wilhelmsburg	428
Wilstorf	385
Winterhude	4.108
Wohldorf-Ohlstedt	1.113
Hamburg gesamt	759

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2020

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	2.083	2.580	3.087	3.113	7.500
	Maximum	4.954	5.792	7.500	9.090	14.660
	Mittelwert	3.692	4.016	4.971	5.716	10.520
	Anzahl	7	7	18	16	12
1920 bis 1939	Minimum		2.090	1.180	2.125	5.810
	Maximum	*	6.285	11.428	10.948	14.097
	Mittelwert		4.186	5.147	6.566	9.432
	Anzahl	1	16	35	29	9
1940 bis 1959	Minimum	2.800	1.200	2.727	2.996	3.565
	Maximum	4.209	5.736	8.187	8.895	12.113
	Mittelwert	3.500	3.887	5.233	5.857	8.443
	Anzahl	5	17	18	16	6
1960 bis 1979	Minimum	2.800	1.889	2.083	3.025	6.329
	Maximum	6.030	8.105	7.000	10.444	13.013
	Mittelwert	3.684	4.033	4.518	5.698	9.144
	Anzahl	7	30	58	29	5
1980 bis 1989	Minimum	4.592	2.457	2.930	3.054	
	Maximum	4.969	5.352	6.283	8.667	*
	Mittelwert	4.798	3.681	4.880	5.428	
	Anzahl	3	10	12	12	1
1990 bis 1999	Minimum	3.718	2.923	3.352	4.667	6.136
	Maximum	5.877	5.069	5.895	7.391	8.821
	Mittelwert	4.653	4.095	5.167	5.875	7.538
	Anzahl	3	5	12	8	3
2000 bis 2009	Minimum	3.333	3.141	4.361	4.661	7.158
	Maximum	4.682	7.482	6.547	8.232	14.429
	Mittelwert	4.050	5.021	5.187	6.496	11.696
	Anzahl	7	9	10	13	3
ab 2010	Minimum	3.803	4.618	4.229	4.714	
	Maximum	5.442	6.480	8.235	12.108	*
	Mittelwert	4.640	5.417	5.961	7.423	
	Anzahl	3	11	17	16	0

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2020

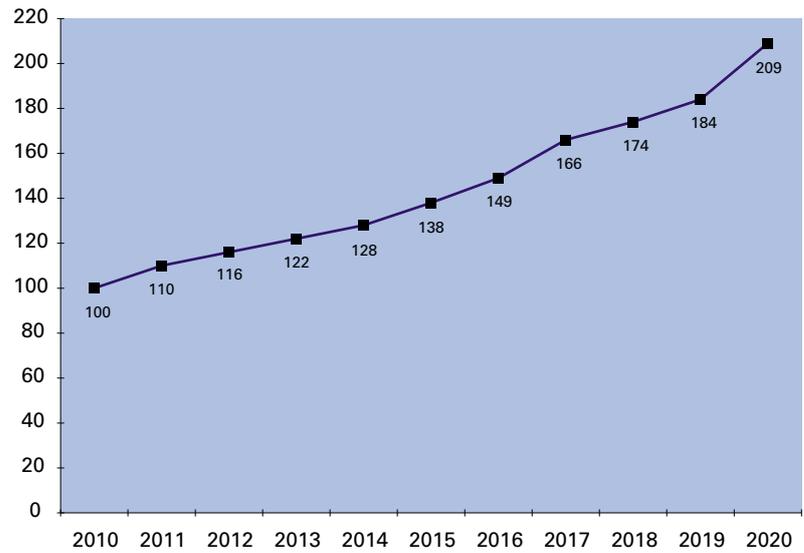
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	1	2	1	0	2
1920 bis 1939	Minimum		2.605		3.400	
	Maximum	*	3.560	*	6.093	*
	Mittelwert		3.141		4.843	
	Anzahl	0	3	2	4	1
1940 bis 1959	Minimum		2.434	1.444	3.714	3.428
	Maximum	*	5.862	6.835	5.900	9.045
	Mittelwert		4.079	4.160	4.725	6.614
	Anzahl	2	14	17	10	3
1960 bis 1979	Minimum	2.941	2.208	2.135	2.857	
	Maximum	3.124	4.930	6.371	5.938	*
	Mittelwert	3.004	3.579	3.851	4.368	
	Anzahl	3	30	35	23	2
1980 bis 1989	Minimum	2.965	2.876	3.316	4.380	
	Maximum	4.214	4.317	4.946	5.563	*
	Mittelwert	3.490	3.612	4.313	4.866	
	Anzahl	4	6	11	4	0
1990 bis 1999	Minimum	2.960	2.606	3.438	4.565	
	Maximum	3.578	4.229	5.406	5.350	*
	Mittelwert	3.313	3.336	4.303	4.866	
	Anzahl	3	5	9	3	0
2000 bis 2009	Minimum		3.485	3.129	5.227	
	Maximum	*	4.763	4.754	8.013	*
	Mittelwert		4.114	3.852	6.194	
	Anzahl	2	10	9	5	1
ab 2010	Minimum	2.280	3.725	3.595	4.551	
	Maximum	4.732	4.861	8.024	9.613	*
	Mittelwert	3.471	4.363	5.947	5.982	
	Anzahl	3	8	41	15	2

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

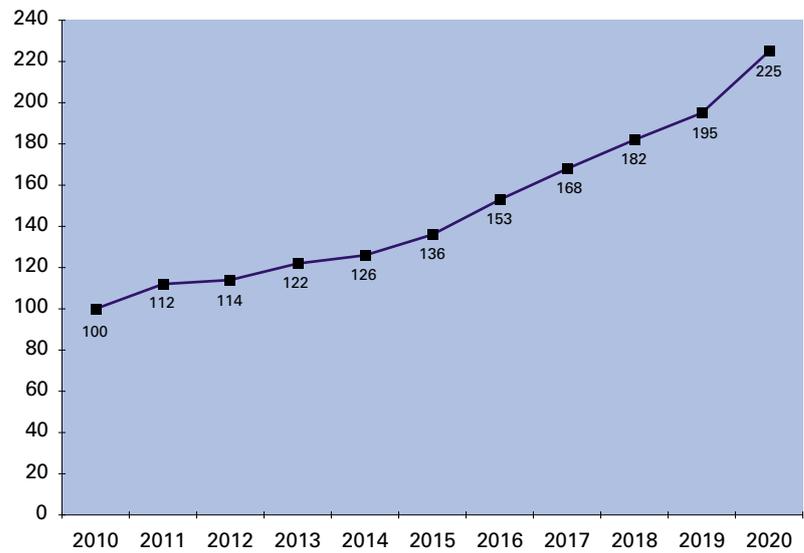
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.6 Indexreihen

Preisindex für freistehende Einfamilienhäuser (Jahresmittel 2010 = 100)



Preisindex für Reihenhäuser (Jahresmittel 2010 = 100)



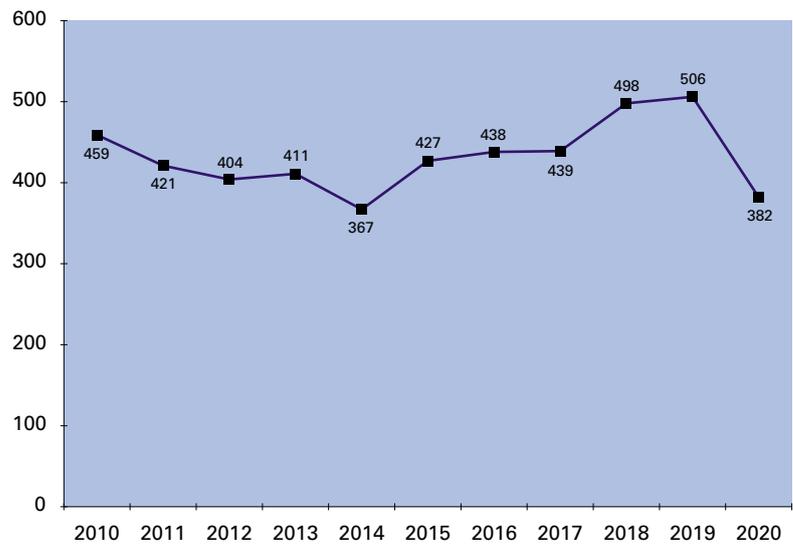
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.3 Mehrfamilienhäuser

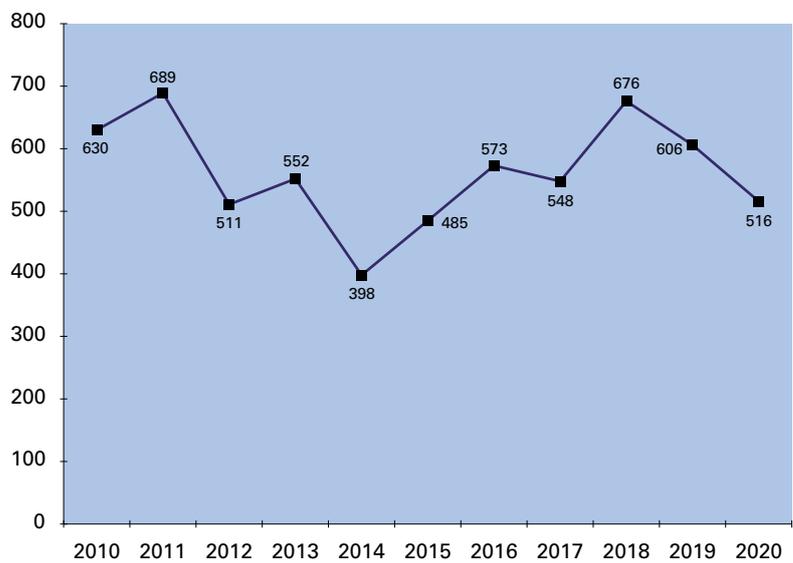
2.3.1 Vertragszahlen

49% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

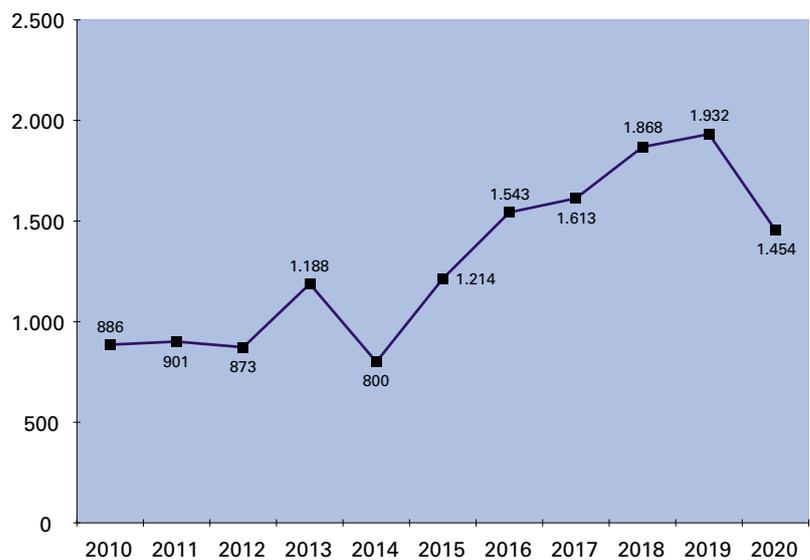
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



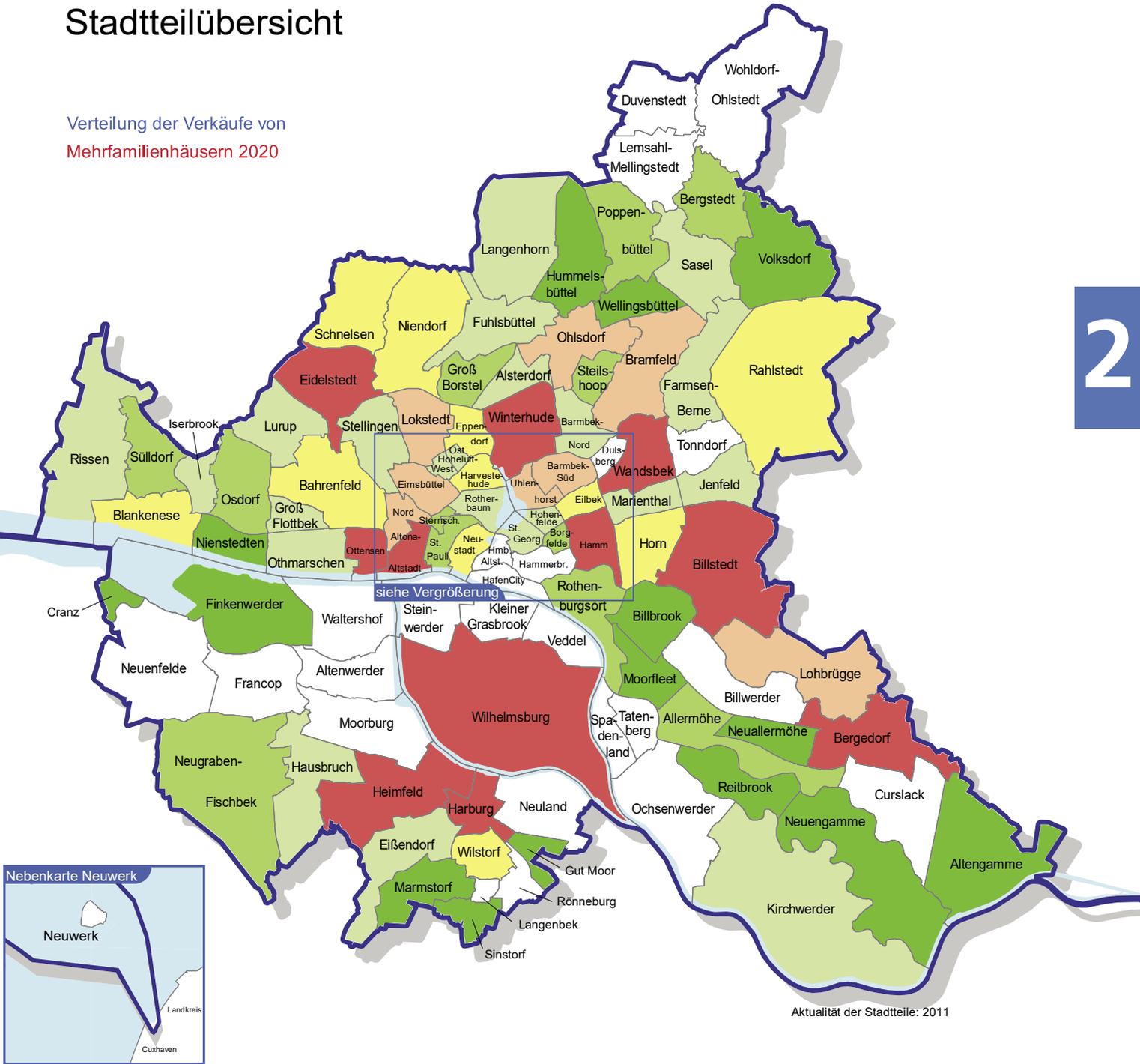
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



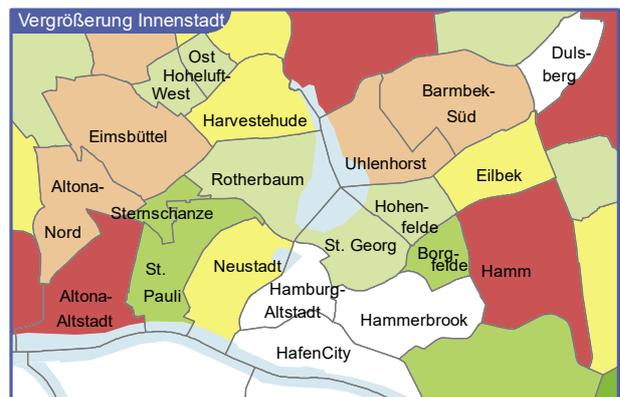
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2020

2



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



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2020

Allermöhe	2
Alsterdorf	4
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	10
Altona-Nord	7
Bahrenfeld	6
Barmbek-Nord	3
Barmbek-Süd	8
Bergedorf	13
Bergstedt	2
Billbrook	1
Billstedt	11
Billwerder	-
Blankenese	5
Borgfelde	2
Bramfeld	8
Cranz	1
Curslack	-
Dulsberg	-
Duvenstedt	-
Eidelstedt	12
Eilbek	6
Eimsbüttel	8
Eißendorf	3
Eppendorf	5
Farmsen-Berne	4
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	4
Groß Borstel	2
Groß Flottbek	3
Gut Moor	1
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	10
Hammerbrook	-
Harburg	16
Harvestehude	5
Hausbruch	3
Heimfeld	14
Hoheluft-Ost	3
Hoheluft-West	4
Hohenfelde	3
Horn	5
Hummelsbüttel	1
Iserbrook	3
Jenfeld	3
Kirchwerder	3
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	4
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	7
Lokstedt	9
Lurup	4
Marienthal	4
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	1
Neuallermöhe	1
Neuenfelde	-
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	2
Neuland	-
Neustadt	5
Neuwerk	-
Niendorf	5
Nienstedten	1

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	9
Osdorf	2
Othmarschen	3
Ottensen	11
Poppenbüttel	2
Rahlstedt	6
Reitbrook	1
Rissen	4
Rönneburg	-
Rothenburgsort	2
Rotherbaum	4
St. Georg	4
St. Pauli	2
Sasel	4
Schnelsen	6
Sinstorf	1
Spadenland	-
Steilshoop	2
Steinwerder	-
Stellingen	3
Sternschanze	2
Sülldorf	2
Tatenberg	-
Tonndorf	-
Uhlenhorst	7
Veddel	-
Volksdorf	1
Waltershof	-
Wandsbek	15
Wellingsbüttel	1
Wilhelmsburg	14
Wilstorf	6
Winterhude	17
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	382

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	
2020	mit Miet- bindung	Minimum		1.585				1.119
		Maximum	*	2.872	*	*	*	3.297
		Mittelwert		2.418				2.334
		Anzahl	1	3	1	0	0	5
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	1.774	1.415	1.660	2.640	2.826	1.415
		Maximum	3.849	4.916	5.519	7.416	11.924	11.924
		Mittelwert	2.528	2.758	3.637	4.246	7.875	3.883
		Anzahl	14	37	43	31	15	140
	mit Teilungs- absicht	Minimum			1.473	3.700	3.830	1.473
		Maximum	*	*	4.275	8.134	11.333	11.333
		Mittelwert			2.864	5.271	7.058	3.916
		Anzahl	2	2	9	4	3	20
	alle	Minimum	1.119	1.415	1.473	2.640	2.826	1.119
		Maximum	3.849	4.916	5.519	8.134	11.924	11.924
		Mittelwert	2.467	2.718	3.499	4.363	7.739	3.840
		Anzahl	17	42	53	35	18	165

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2020

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.823	1.510	1.473	2.872	3.830
	Maximum	3.849	3.401	4.870	7.416	11.924
	Mittelwert	2.762	2.440	3.086	4.459	8.869
	Anzahl	5	12	8	14	9
1920 bis 1939	Minimum		2.018	1.660	2.939	
	Maximum	*	4.274	4.583	4.861	*
	Mittelwert		3.028	3.017	3.867	
	Anzahl	2	4	10	4	1
1940 bis 1959	Minimum		1.820	1.667	3.125	5.656
	Maximum	*	2.840	4.769	4.104	10.038
	Mittelwert		2.472	3.544	3.473	8.067
	Anzahl	2	4	6	5	3
1960 bis 1979	Minimum	2.032	1.415	2.376	2.640	
	Maximum	3.135	2.704	5.519	5.185	*
	Mittelwert	2.576	2.144	3.612	4.114	
	Anzahl	3	4	10	5	1
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	2	1	0	0
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	2	1	0
2000 bis 2009	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	2	0	0
ab 2010	Minimum			4.842	6.174	
	Maximum	*	*	5.248	8.134	*
	Mittelwert			5.009	7.021	
	Anzahl	0	1	3	3	0

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2020	mit Miet- bindung	Minimum		22,6			12,3	
		Maximum	*	30,4	*	*	30,4	
		Mittelwert		27,7			24,5	
		Anzahl	1	3	1	0	0	5
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	10,5	15,1	13,8	23,0	24,9	10,5
		Maximum	33,3	41,2	53,5	57,0	69,0	69,0
		Mittelwert	22,9	26,0	29,0	33,0	46,2	29,8
		Anzahl	14	35	44	29	11	133
	mit Teilungs- absicht	Minimum			17,9	33,4		17,9
		Maximum	*	*	37,3	34,8	*	51,1
		Mittelwert			26,7	34,3		29,5
		Anzahl	2	2	7	3	2	16
	alle	Minimum	10,5	15,1	13,8	23,0	24,9	10,5
		Maximum	33,3	41,2	53,5	57,0	69,0	69,0
		Mittelwert	22,6	25,8	28,6	33,1	46,0	29,6
		Anzahl	17	40	52	32	13	154

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2020

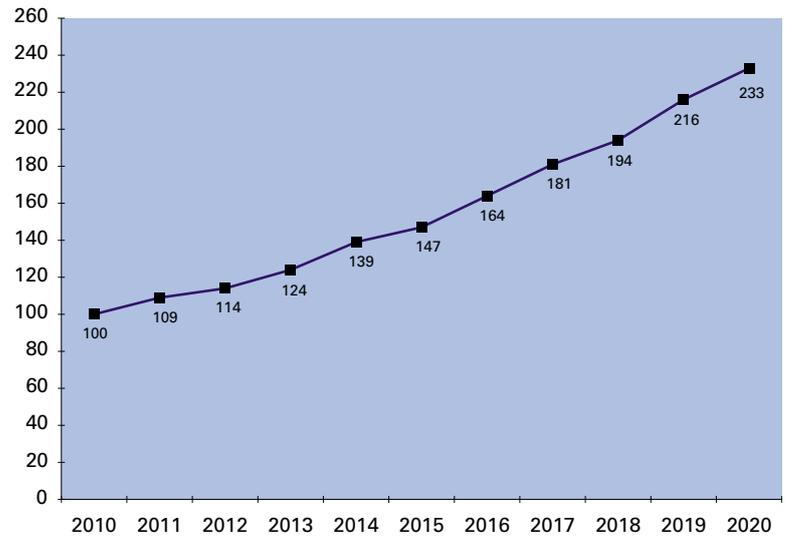
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	10,5	17,4	17,9	23,0	39,8
	Maximum	30,0	29,0	53,5	57,0	59,3
	Mittelwert	20,4	23,5	28,7	33,4	48,1
	Anzahl	5	11	8	13	5
1920 bis 1939	Minimum		18,8	14,5	30,0	
	Maximum	*	33,4	34,1	36,5	*
	Mittelwert		27,4	25,7	33,3	
	Anzahl	2	3	8	4	0
1940 bis 1959	Minimum		19,8	13,8	28,0	39,0
	Maximum	*	27,5	34,5	38,1	69,0
	Mittelwert		25,1	24,6	34,3	55,7
	Anzahl	2	4	5	5	3
1960 bis 1979	Minimum	21,5	15,1	19,6	26,5	
	Maximum	27,6	31,2	45,4	35,0	*
	Mittelwert	25,4	21,8	31,1	31,2	
	Anzahl	3	4	12	5	1
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	2	0	0	0
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	1	1	0
2000 bis 2009	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	2	0	0
ab 2010	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	2	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)**

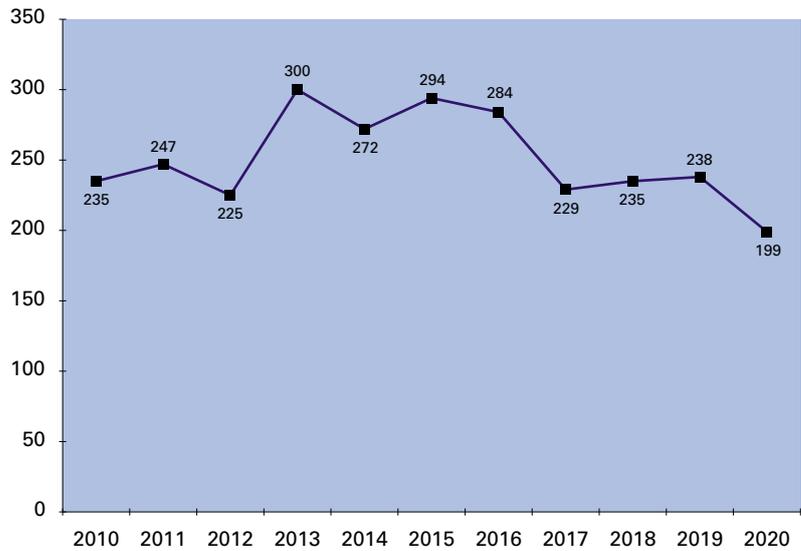


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

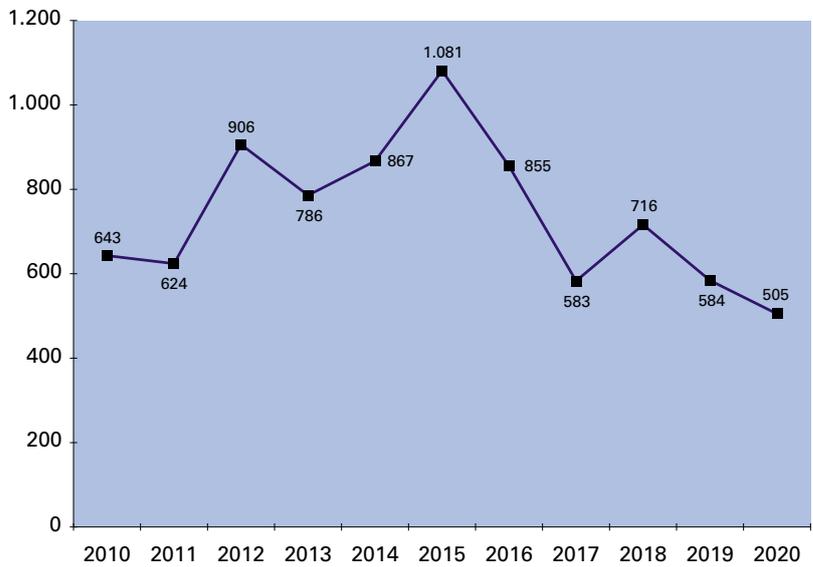
2.4 Büro- und Geschäftshäuser

2.4.1 Vertragszahlen

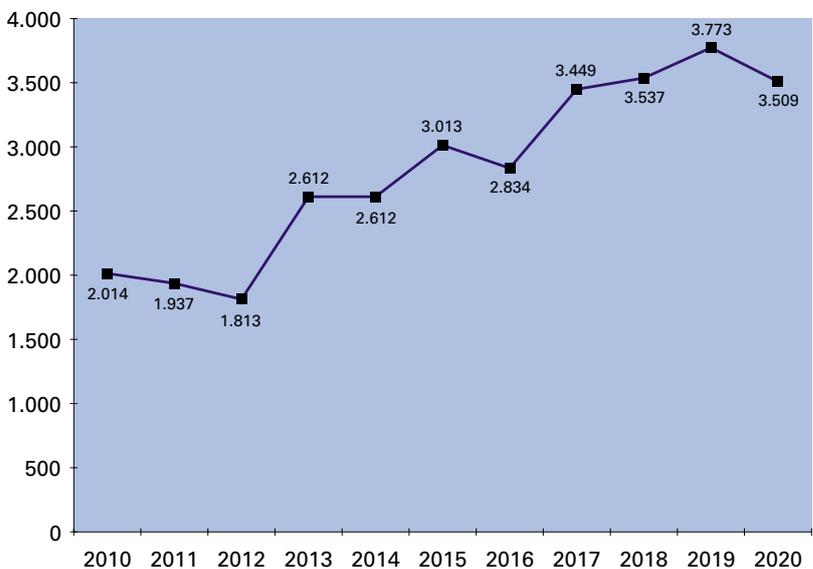
35% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
 Es wurden 2 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



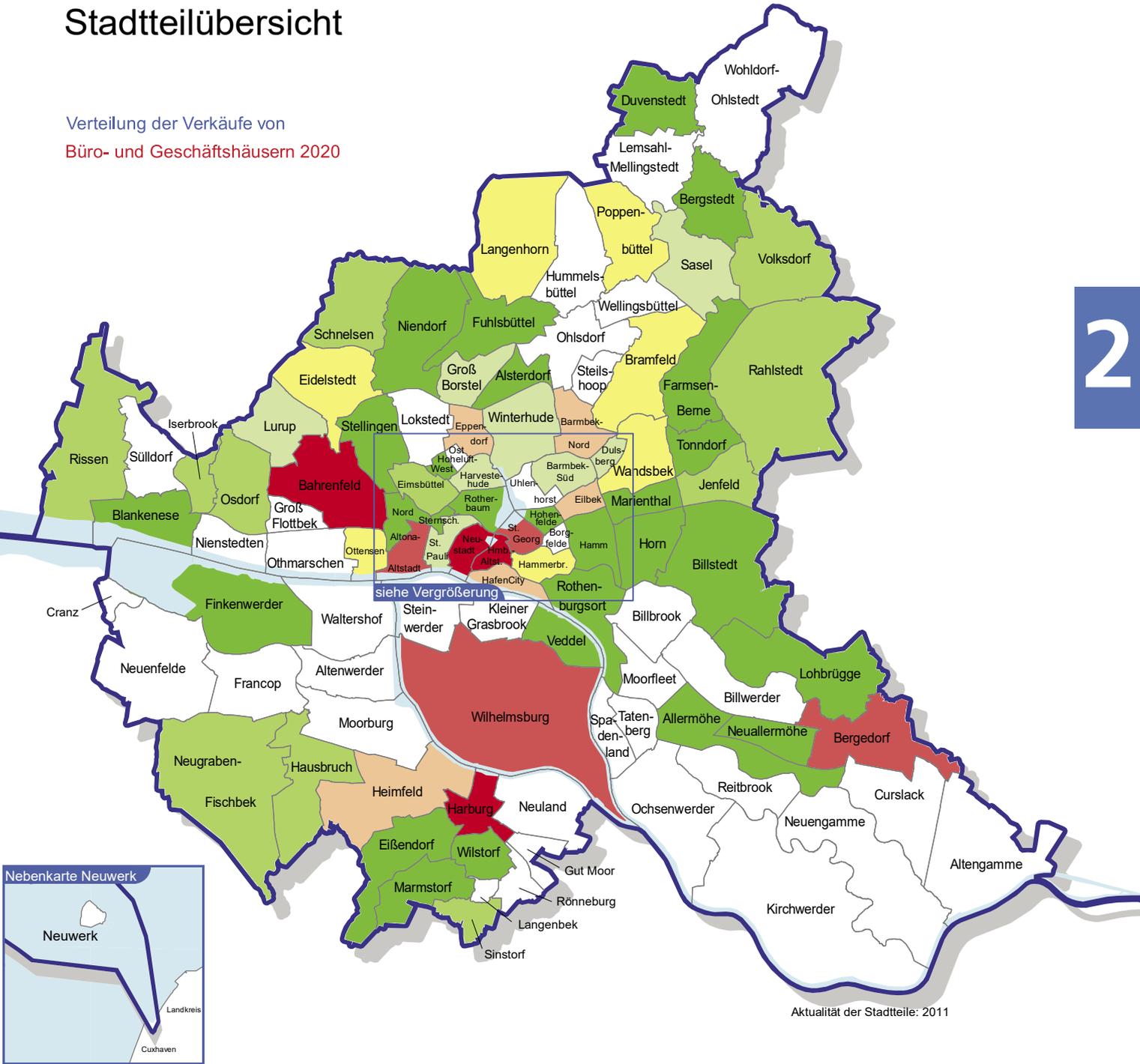
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



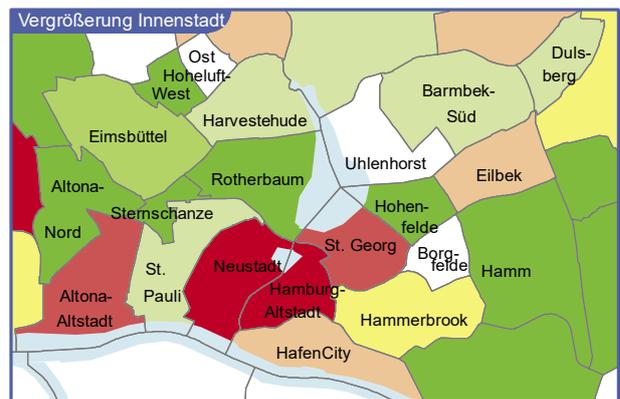
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2020

2



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



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2020

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

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

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	2
Othmarschen	-
Ottensen	4
Poppenbüttel	4
Rahlstedt	2
Reitbrook	-
Rissen	2
Rönneburg	-
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	1
St. Georg	8
St. Pauli	3
Sasel	3
Schnelsen	2
Sinstorf	2
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	1
Sternschanze	1
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	1
Uhlenhorst	-
Veddel	1
Volksdorf	2
Waltershof	-
Wandsbek	4
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	7
Wilstorf	1
Winterhude	3
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	199

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 2020

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	4.924	3.161	688	688
	Maximum	12.297	6.843	15.396	15.396
	Mittelwert	8.490	4.323	3.562	4.118
	Anzahl	8	6	65	79
Geschäftshäuser und Läden	Minimum	*	*	*	*
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	0	2	2
Bürohäuser	Minimum	7.752		800	800
	Maximum	12.297	*	6.935	12.297
	Mittelwert	9.430		2.920	4.807
	Anzahl	3	1	7	11
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			1.932	1.932
	Maximum	*	*	3.411	9.814
	Mittelwert			2.589	4.132
	Anzahl	2	1	4	7
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	5.818		688	688
	Maximum	11.884	*	15.396	15.396
	Mittelwert	8.298		3.683	3.991
	Anzahl	3	2	52	57
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	2	0	2

Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und 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 2020

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	19,4	13,2	10,9	10,9
	Maximum	61,9	31,0	52,1	61,9
	Mittelwert	35,1	22,3	26,3	26,7
	Anzahl	5	5	60	70
Geschäftshäuser und Läden	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	0	2	2
Bürohäuser	Minimum			12,0	12,0
	Maximum	*	*	34,2	61,9
	Mittelwert			21,7	27,9
	Anzahl	2	1	7	10
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			15,8	15,8
	Maximum	*	*	21,0	34,6
	Mittelwert			18,2	22,9
	Anzahl	2	0	3	5
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			10,9	10,9
	Maximum	*	*	52,1	52,1
	Mittelwert			26,7	26,4
	Anzahl	1	2	47	50
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				13,2
	Maximum	*	*	*	47,2
	Mittelwert				27,2
	Anzahl	0	2	1	3

Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und 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).

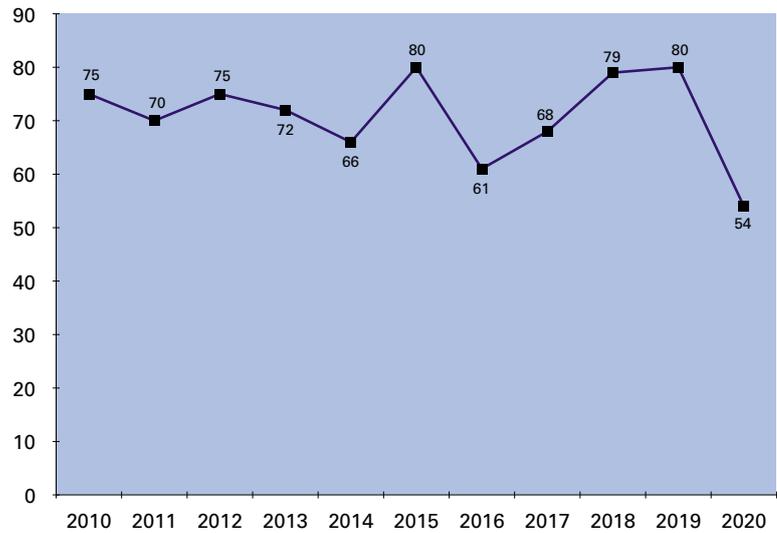
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.5 Produktions- und Logistikgebäude

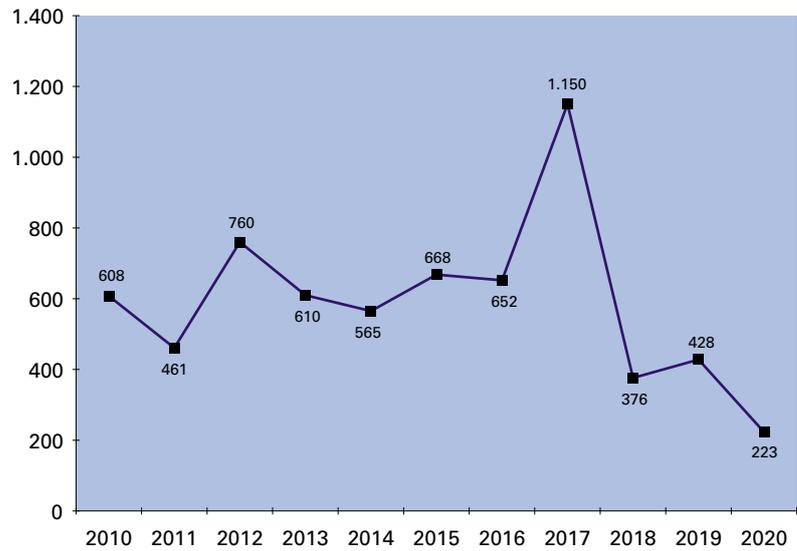
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.

2.5.1 Vertragszahlen

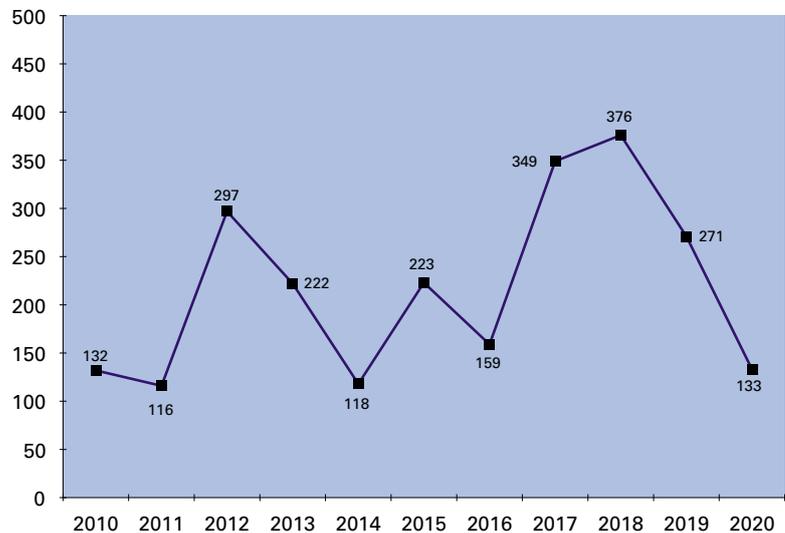
26% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



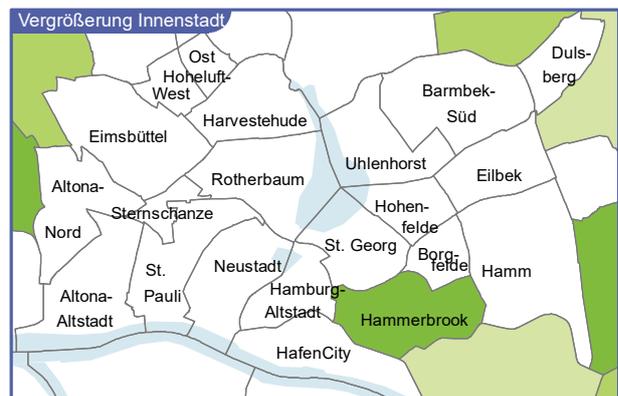
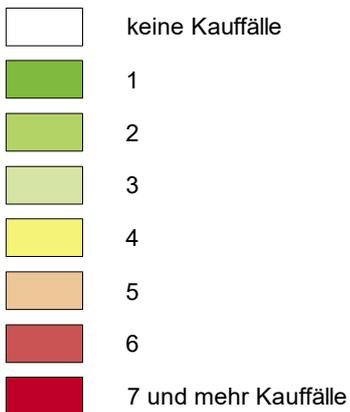
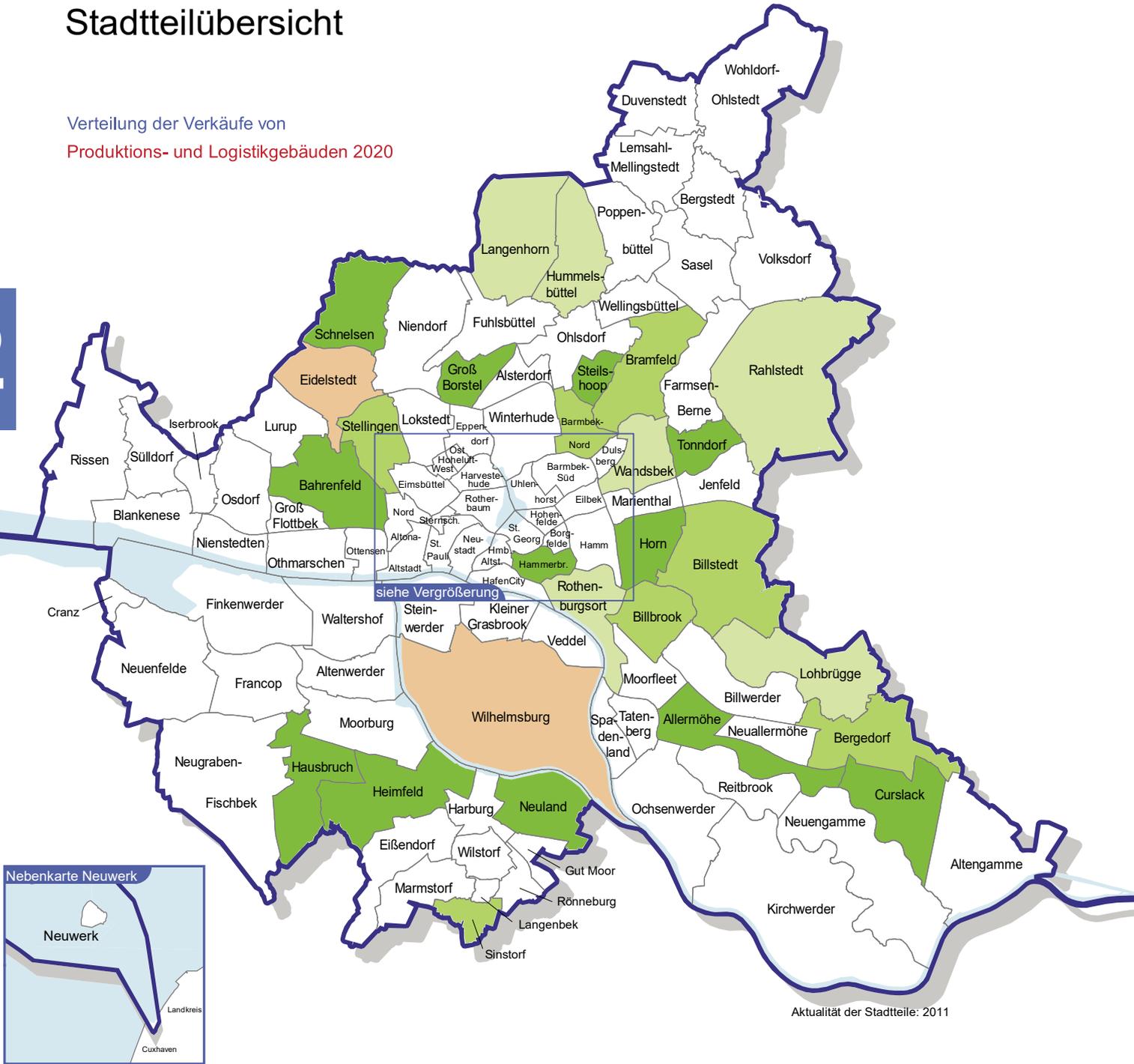
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Produktions- und Logistikgebäuden 2020

2



Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2020

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

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

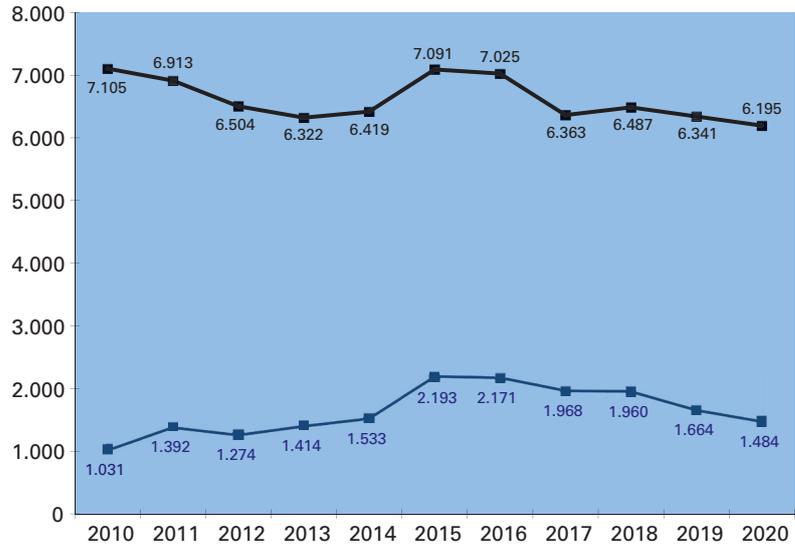
Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	-
Othmarschen	-
Ottensen	-
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	3
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	-
Rothenburgsort	3
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	-
Schnelsen	1
Sinstorf	2
Spadenland	-
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	2
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	1
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volksdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	3
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	5
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	54

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

Dargestellt ist der Gesamtumsatz und der Anteil an Neubau-Erstverkäufen.

3.1 Vertragszahlen

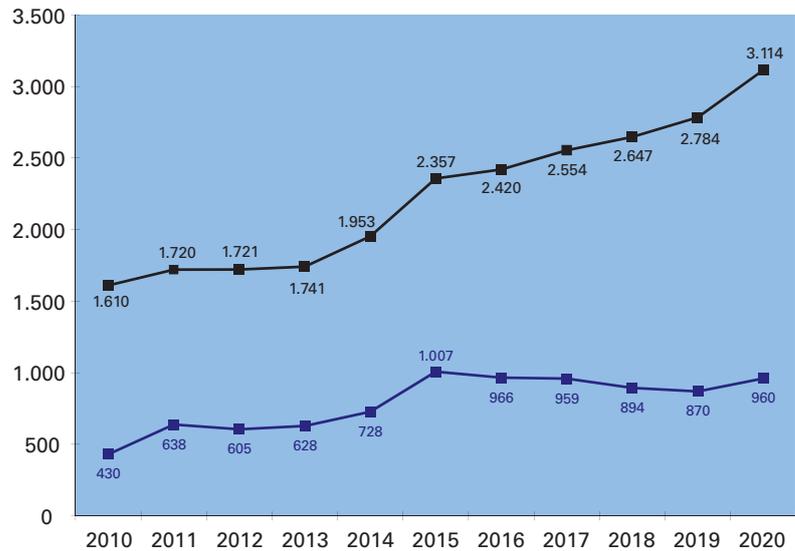
52% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

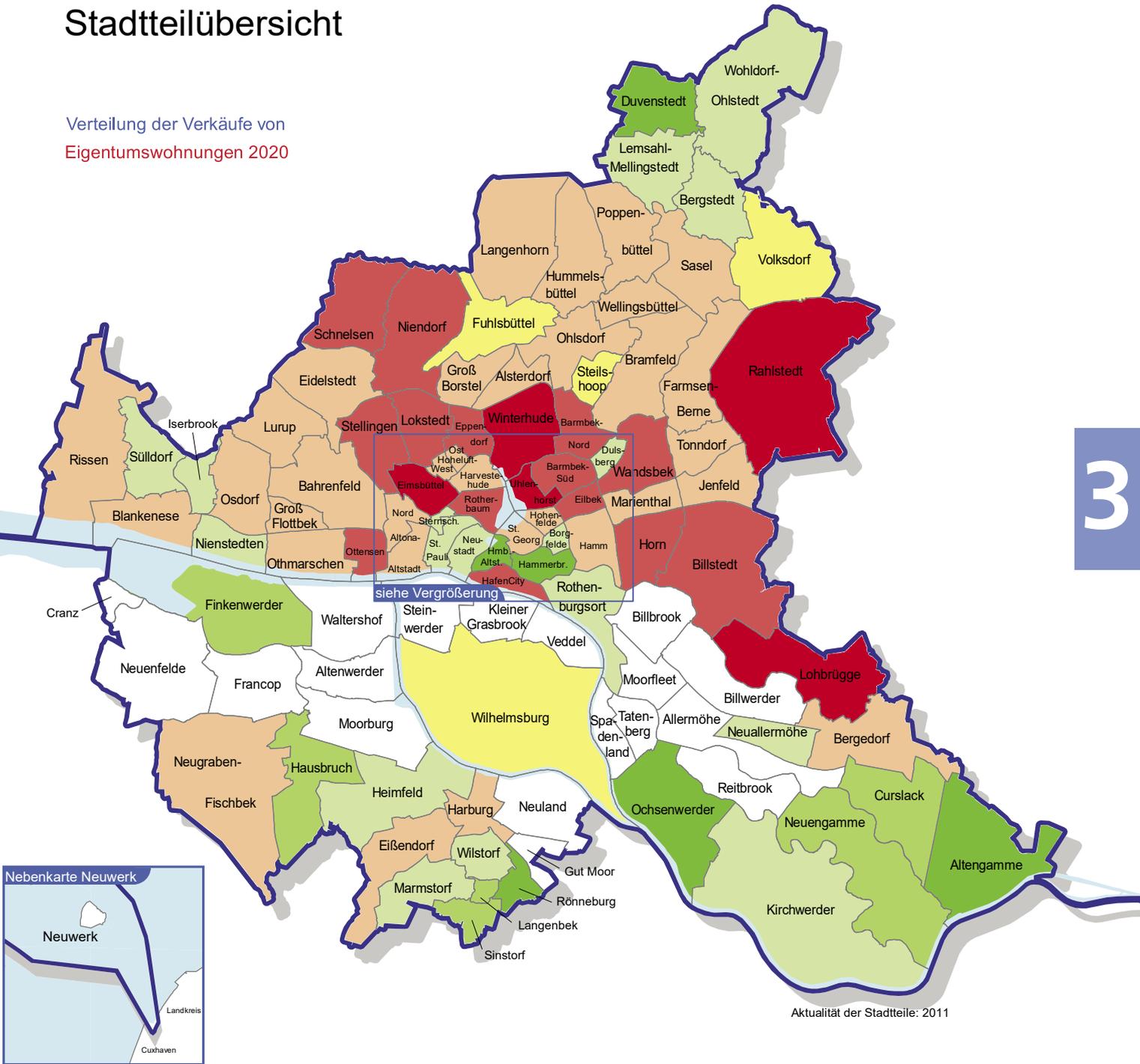
Bis 2014 wurde der Geldumsatz aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.

Ab 2015 wurden alle Kauffälle erfasst.



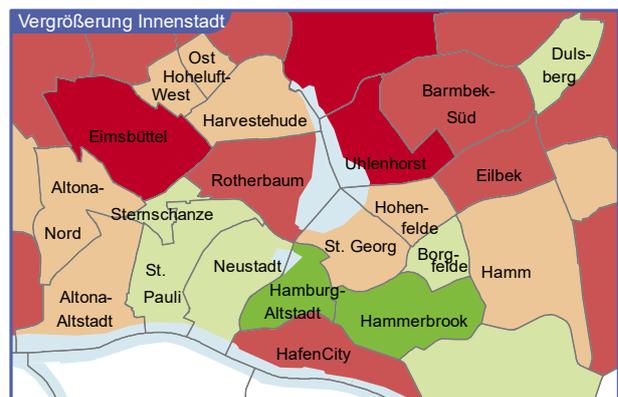
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2020



3

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



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2020

Allermöhe	-
Alsterdorf	52
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	73
Altona-Nord	81
Bahrenfeld	87
Barmbek-Nord	143
Barmbek-Süd	199
Bergedorf	58
Bergstedt	15
Billbrook	-
Billstedt	117
Billwerder	-
Blankenese	57
Borgfelde	25
Bramfeld	92
Cranz	-
Curslack	7
Dulsberg	16
Duvenstedt	4
Eidelstedt	84
Eilbek	115
Eimsbüttel	320
Eißendorf	52
Eppendorf	193
Farmsen-Berne	87
Finkenwerder	7
Francop	-
Fuhlsbüttel	43
Groß Borstel	56
Groß Flottbek	56
Gut Moor	-
HafenCity	148

Hamburg-Altstadt	3
Hamm	62
Hammerbrook	4
Harburg	62
Harvestehude	94
Hausbruch	7
Heimfeld	21
Hoheluft-Ost	66
Hoheluft-West	72
Hohenfelde	55
Horn	119
Hummelsbüttel	75
Iserbrook	23
Jenfeld	58
Kirchwerder	13
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	9
Langenhorn	63
Lemsahl-Mellingstedt	12
Lohbrügge	216
Lokstedt	154
Lurup	61
Marienthal	53
Marmstorf	20
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	24
Neuenfelde	-
Neuengamme	6
Neugraben-Fischbek	78
Neuland	-
Neustadt	18
Neuwerk	-
Niendorf	199
Nienstedten	21

Ochsenwerder	2
Ohlsdorf	95
Osdorf	98
Othmarschen	75
Ottensen	119
Poppenbüttel	86
Rahlstedt	298
Reitbrook	-
Rissen	56
Rönneburg	3
Rothenburgsort	14
Rotherbaum	115
St. Georg	56
St. Pauli	17
Sasel	65
Schnelsen	108
Sinstorf	5
Spadenland	-
Steilshoop	35
Steinwerder	-
Stellingen	136
Sternschanze	13
Sülldorf	21
Tatenberg	-
Tonndorf	58
Uhlenhorst	205
Veddel	-
Volksdorf	41
Waltershof	-
Wandsbek	119
Wellingsbüttel	75
Wilhelmsburg	35
Wilstorf	19
Winterhude	360
Wohldorf-Ohlstedt	10
Hamburg gesamt	6.195

3.3 Gesamtkaufpreise

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

Jahr	Gesamtkaufpreis [Euro]	Alter [Jahre]	Wohnfläche [m ²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
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
2019	461.000	38	81	5.310	3.095
2020	513.000	41	79	6.007	3.500

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
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
2019	358.000	488.000
2020	394.000	514.000

Altbau:

Baujahr 1900,
 1. Obergeschoss,
 ohne Fahrstuhl und Einbauküche,
 80 m² Wohnfläche,
 Stadtteilmfaktor 1,0,
 mittlere Lage
 (NormBRW18 = 1.200 € / m²)

Neubau:

Erstbezug,
 1. Obergeschoss,
 mit Fahrstuhl und
 Einbauküche,
 80 m² Wohnfläche,
 Stadtteilmfaktor 1,0,
 mittlere Lage
 (NormBRW18 = 1.200 € / m²)

3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

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

Eigentumswohnungen (nicht vermietet)

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2020

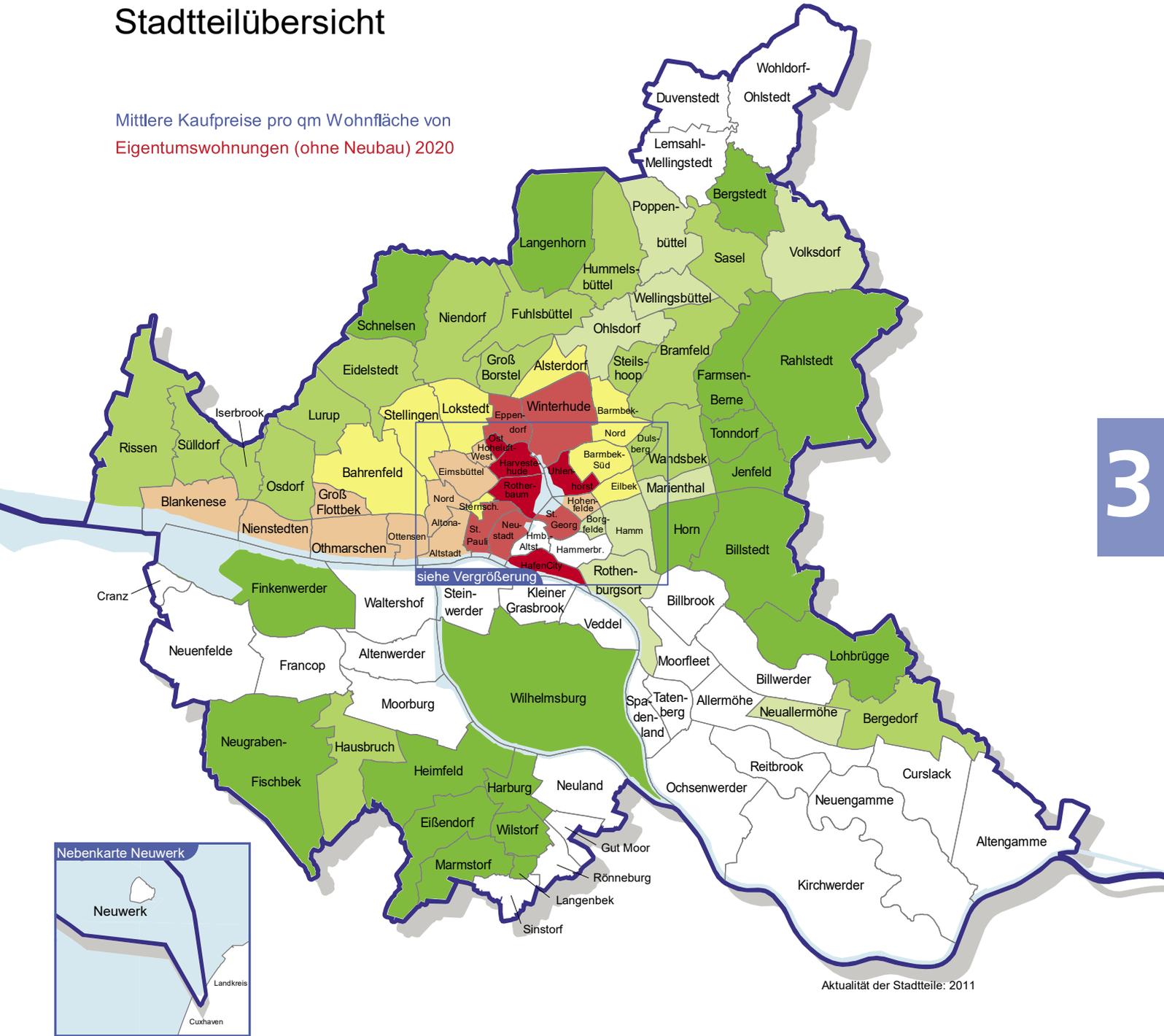
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.641	906	3.588	2.000	3.614
	Maximum	4.348	4.711	8.442	11.280	19.444
	Mittelwert	3.407	3.261	5.104	7.125	8.532
	Anzahl	3	7	21	132	183
1920 bis 1939	Minimum			2.500	3.077	3.095
	Maximum	*	*	7.106	11.008	14.268
	Mittelwert			4.426	6.304	7.880
	Anzahl	1	1	33	43	15
1940 bis 1959	Minimum	1.722	2.282	1.167	2.941	4.754
	Maximum	3.416	4.837	6.983	7.646	12.000
	Mittelwert	2.592	3.453	4.313	5.387	7.503
	Anzahl	3	17	85	75	29
1960 bis 1979	Minimum	2.704	2.500	1.571	1.915	3.125
	Maximum	5.156	6.791	7.358	7.719	17.692
	Mittelwert	3.634	3.602	3.768	4.943	8.110
	Anzahl	17	84	285	103	61
1980 bis 1989	Minimum		2.264	1.875	3.250	4.557
	Maximum	*	4.788	5.769	8.141	13.279
	Mittelwert		3.586	4.042	5.647	7.641
	Anzahl	0	24	57	36	30
1990 bis 1999	Minimum	2.968	2.326	2.805	3.742	5.185
	Maximum	4.143	5.517	6.127	8.929	15.287
	Mittelwert	3.693	4.110	4.412	5.764	10.167
	Anzahl	3	36	52	30	13
2000 bis 2009	Minimum	3.000	2.795	2.118	3.981	6.142
	Maximum	3.836	8.062	6.792	8.568	17.669
	Mittelwert	3.334	4.189	4.721	6.299	9.313
	Anzahl	3	10	45	39	29
ab 2010	Minimum	3.071	1.282	2.352	3.734	4.853
	Maximum	8.746	9.523	11.510	13.226	29.267
	Mittelwert	5.214	4.868	5.815	7.467	11.433
	Anzahl	26	101	373	306	289

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2020



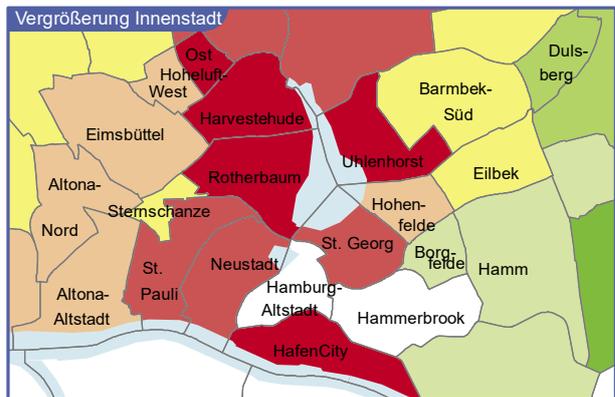
3



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche
[in Euro / Quadratmeter]

weiße Fläche	keine Kauffälle
hellgrüne Fläche	bis 3786 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
grüne Fläche	über 3786 bis 4327 (70% - 80%)
hellgelbe Fläche	über 4327 bis 4868 (80% - 90%)
gelbe Fläche	über 4868 bis 5950 (90% - 110%)
orange Fläche	über 5950 bis 7032 (110% - 130%)
rotbraune Fläche	über 7032 bis 8114 (130% - 150%)
rote Fläche	über 8114 (über 150%)



Mittlere Kaufpreise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2020

Allermöhe	-
Alsterdorf	5.901
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	6.226
Altona-Nord	6.219
Bahrenfeld	5.063
Barmbek-Nord	5.027
Barmbek-Süd	5.540
Bergedorf	3.889
Bergstedt	3.608
Billbrook	-
Billstedt	3.349
Billwerder	-
Blankenese	6.329
Borgfelde	4.606
Bramfeld	3.816
Cranz	-
Curslack	*
Dulsberg	3.907
Duvenstedt	*
Eidelstedt	4.041
Eilbek	5.284
Eimsbüttel	6.867
Eißendorf	3.709
Eppendorf	7.426
Farmsen-Berne	3.498
Finkenwerder	3.205
Francop	-
Fuhlsbüttel	3.931
Groß Borstel	4.187
Groß Flottbek	6.515
Gut Moor	-
HafenCity	9.331

Hamburg-Altstadt	*
Hamm	4.332
Hammerbrook	*
Harburg	3.323
Harvestehude	10.887
Hausbruch	4.081
Heimfeld	3.124
Hoheluft-Ost	8.597
Hoheluft-West	6.124
Hohenfelde	6.024
Horn	3.658
Hummelsbüttel	3.924
Iserbrook	3.916
Jenfeld	3.684
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	3.543
Langenhorn	3.594
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	3.452
Lokstedt	5.032
Lurup	4.089
Marienthal	4.548
Marmstorf	3.001
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	4.742
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	2.842
Neuland	-
Neustadt	7.050
Neuwerk	-
Niendorf	3.973
Nienstedten	6.933

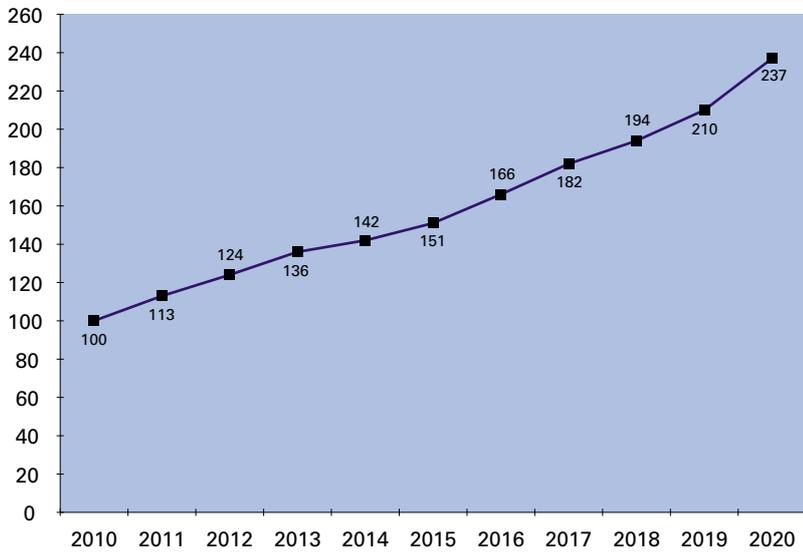
Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	4.554
Osdorf	3.940
Othmarschen	6.640
Ottensen	6.312
Poppenbüttel	4.498
Rahlstedt	3.545
Reitbrook	-
Rissen	4.053
Rönneburg	-
Rothenburgsort	4.350
Rotherbaum	9.327
St. Georg	7.631
St. Pauli	7.070
Sasel	3.870
Schnelsen	3.588
Sinstorf	*
Spadenland	-
Steilshoop	3.805
Steinwerder	-
Stellingen	5.078
Sternschanze	5.787
Sülldorf	4.309
Tatenberg	-
Tonndorf	3.684
Uhlenhorst	8.783
Veddel	-
Volkisdorf	4.357
Waltershof	-
Wandsbek	3.914
Wellingsbüttel	4.636
Wilhelmsburg	3.388
Wilstorf	3.282
Winterhude	7.339
Wohldorf-Ohlstedt	*
Hamburg gesamt	5.409

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

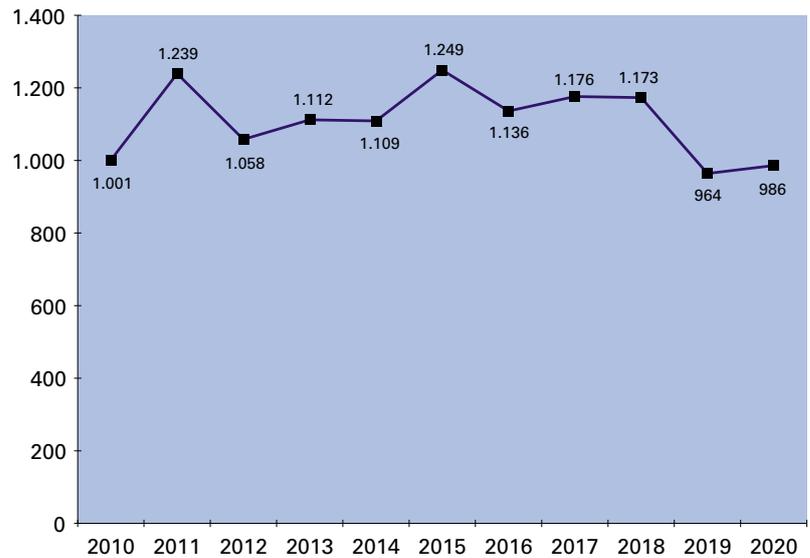
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

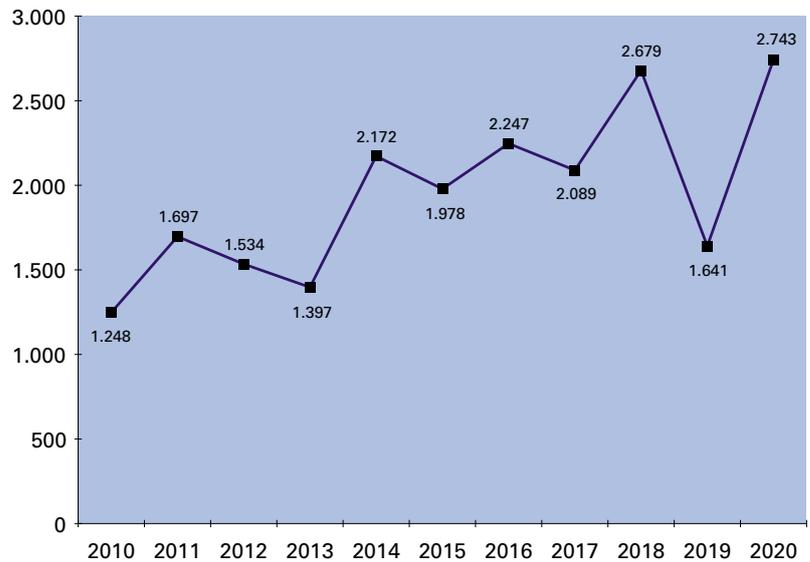
4.1.1 Vertragszahlen

38% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

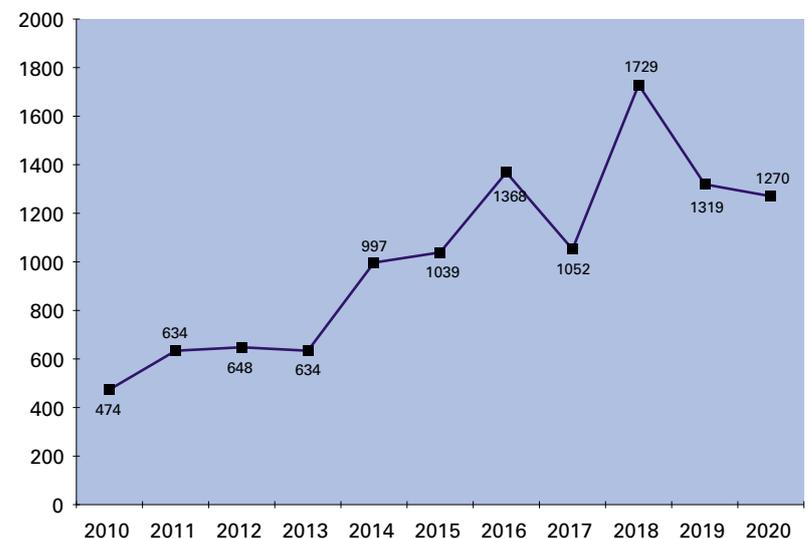
Es wurden 130 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2020

	Vertragszahlen 2020 (2019 ± %)	Flächenumsatz 2020 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2019 ± %)	Geldumsatz 2020 [in Millionen Euro] (2019 ± %)
Gesamt	986 (964 + 2%)	2.743,0 (1.640,7 + 67%)	1.269,9 (1.319,5 - 4%)
Bauerwartungsland	29 (13 + 123%)	1.567,4 (56,8 + 2660%)	106,3 (5,6 + 1798%)
Rohbauland	2 (7 - 71%)	10,0 (5,6 + 79%)	1,0 (5,7 - 82%)
unselbstständiges / ungeteiltes Bauland	94 (111 - 15%)	125,2 (193,4 - 35%)	112,5 (161,5 - 30%)
selbstständiges Bauland	773 (748 + 3%)	836,1 (1.142,9 - 27%)	992,5 (1.104,1 - 10%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	56 (66 - 15%)	132,8 (48,2 + 176%)	43,2 (15,1 + 186%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	32 (19 + 68%)	71,5 (193,0 - 63%)	14,4 (27,7 - 48%)

Zu den Begriffsdefinitionen siehe Glossar.

Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2020

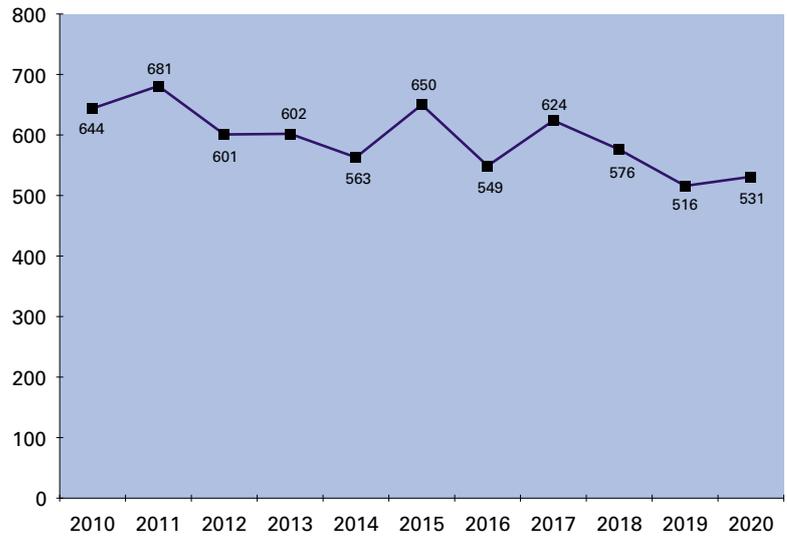
	Vertragszahlen 2020 (2019 ± %)	Flächenumsatz 2020 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2019 ± %)	Geldumsatz 2020 [in Millionen Euro] (2019 ± %)
Gesamt	773 (748 + 3%)	836,1 (1.142,9 - 27%)	992,5 (1.104,1 - 10%)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	531 (516 + 3%)	398,6 (422,6 - 6%)	257,8 (254,5 + 1%)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	164 (166 - 1%)	266,6 (396,4 - 33%)	446,6 (564,9 - 21%)
sonstige Wohnungsnutzung	29 (24 + 21%)	31,1 (74,9 - 58%)	40,0 (29,4 + 36%)
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 4.4	30 (13 + 131%)	113,5 (118,8 - 4%)	231,4 (184,8 + 25%)
Produktions- und Logistik- grundstücke siehe Kapitel 4.5	5 (12 - 58%)	9,9 (104,8 - 91%)	3,1 (36,7 - 92%)
sonstige Baugrundstücke	14 (17 - 18%)	16,4 (26,0 - 37%)	13,6 (33,8 - 60%)

4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

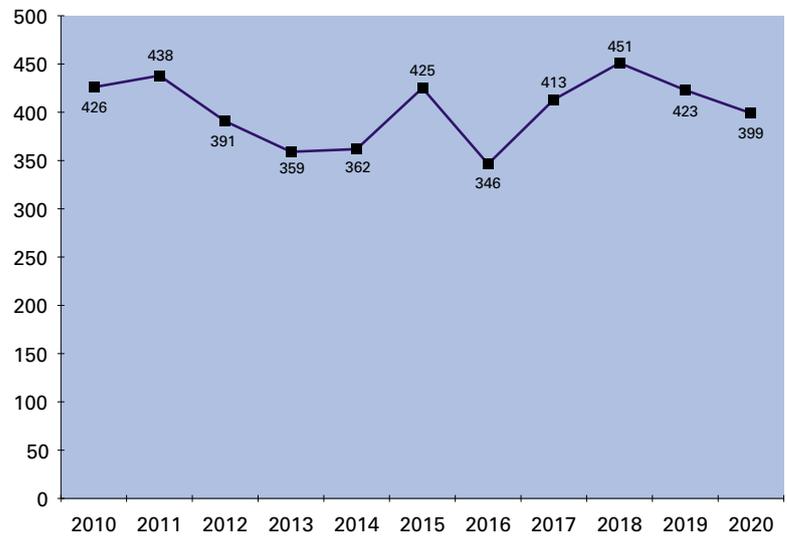
4.2.1 Vertragszahlen

43% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

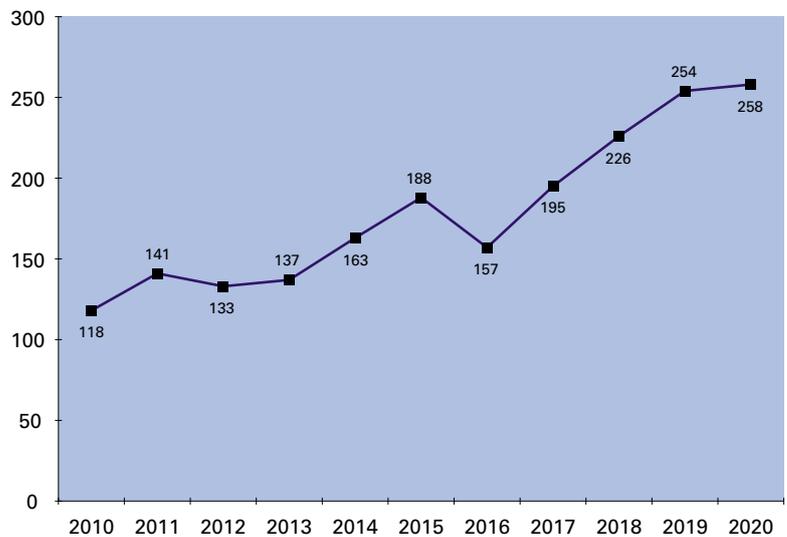
Es wurden 71 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2020

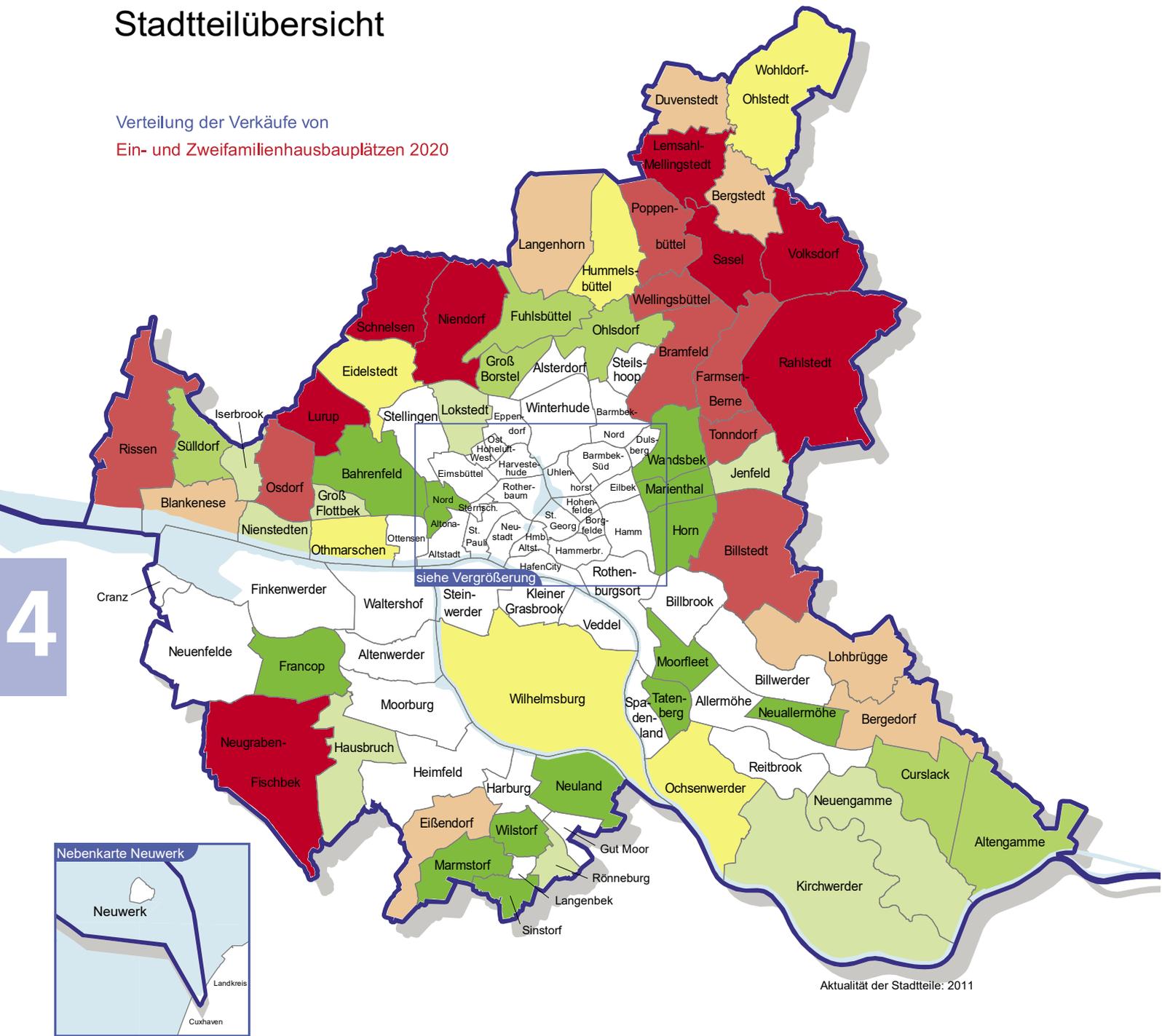
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Gartennutzung und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2020 (2019 ± %)	Flächenumsatz 2020 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2019 ± %)	Geldumsatz 2020 [in Millionen Euro] (2019 ± %)
Gesamt	531 (516 + 3%)	398,6 (422,6 - 6%)	257,8 (254,5 + 1%)
Reihenhäuser	17 (36 - 53%)	8,9 (14,3 - 38%)	8,4 (15,5 - 46%)
Doppelhaushälften	114 (100 + 14%)	55,2 (59,2 - 7%)	38,1 (42,0 - 9%)
freistehende Einfamilienhäuser	270 (265 + 2%)	210,8 (209,9 ± 0%)	135,1 (128,9 + 5%)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	47 (57 - 18%)	44,8 (55,9 - 20%)	25,1 (30,4 - 17%)
Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung	1 (1 ± 0%)	0,7 (1,2 - 42%)	0,2 (0,2 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	82 (57 + 44%)	78,2 (82,1 - 5%)	50,9 (37,5 + 36%)

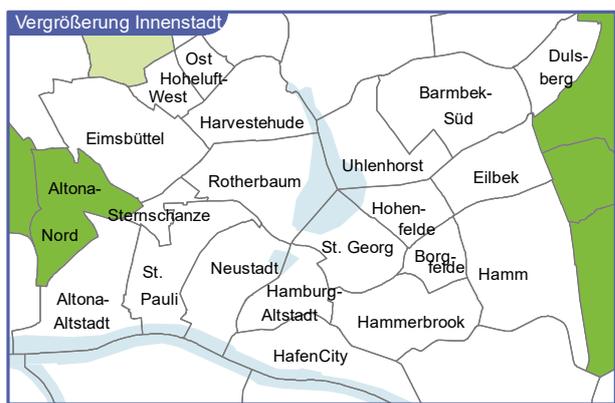


Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2020



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



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2020

Allermöhe	-
Alsterdorf	-
Altengamme	2
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	1
Bahrenfeld	1
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	8
Bergstedt	7
Billbrook	-
Billstedt	14
Billwerder	-
Blankenese	9
Borgfelde	-
Bramfeld	12
Cranz	-
Curslack	2
Dulsberg	-
Duvenstedt	9
Eidelstedt	6
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißendorf	8
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	18
Finkenwerder	-
Francop	1
Fuhlsbüttel	2
Groß Borstel	2
Groß Flottbek	3
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	4
Heimfeld	-
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	1
Hummelsbüttel	5
Iserbrook	3
Jenfeld	4
Kirchwerder	4
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	8
Lemsahl-Mellingstedt	23
Lohbrügge	9
Lokstedt	4
Lurup	22
Marienthal	1
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	1
Neuallermöhe	1
Neuenfelde	-
Neuengamme	4
Neugraben-Fischbek	79
Neuland	1
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	29
Nienstedten	3

Ochsenwerder	5
Ohlsdorf	2
Osdorf	10
Othmarschen	5
Ottensen	-
Poppenbüttel	14
Rahlstedt	28
Reitbrook	-
Rissen	15
Rönneburg	3
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	34
Schnelsen	28
Sinstorf	1
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	-
Sternschanze	-
Sülldorf	2
Tatenberg	1
Tonndorf	12
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volksdorf	36
Waltershof	-
Wandsbek	1
Wellingsbüttel	10
Wilhelmsburg	5
Wilstorf	1
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	6
Hamburg gesamt	531

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.

Bauplätze für ein ...		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	141.000	173.600	141.000
	Maximum	2.700.000	233.600	2.700.000
	Mittelwert	624.400	210.700	541.600
	Größe	626	363	573
	Anzahl	12	3	15
Doppelhaushälfte	Minimum	100.000		100.000
	Maximum	1.455.000	*	1.455.000
	Mittelwert	320.700		320.700
	Größe	488		488
	Anzahl	102	0	102
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	135.000	132.700	132.700
	Maximum	3.955.000	651.600	3.955.000
	Mittelwert	579.100	178.600	502.800
	Größe	815	620	778
	Anzahl	204	48	252
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	215.000	142.300	142.300
	Maximum	1.550.000	301.700	1.550.000
	Mittelwert	615.400	198.200	550.500
	Größe	1033	707	982
	Anzahl	38	7	45
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	84.700	136.000	84.700
	Maximum	3.525.000	395.700	3.525.000
	Mittelwert	783.000	205.600	686.800
	Größe	1113	710	1046
	Anzahl	55	11	66

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 2020 (mit FHH-Verkäufen)

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum		150.500	190.000	173.600		141.000
	Maximum	*	480.000	1.260.000	2.700.000	*	2.700.000
	Mittelwert		283.200	477.500	822.900		541.600
	Größe		383	514	749		573
	Anzahl	2	3	4	6	0	15
Doppelhaus-hälfte	Minimum		105.000	100.000	144.000		100.000
	Maximum	*	1.455.000	891.800	890.000	*	1.455.000
	Mittelwert		275.800	295.300	381.600		320.700
	Größe		508	515	447		488
	Anzahl	2	40	27	31	2	102
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	132.700	164.000	152.500	265.000	435.000	132.700
	Maximum	580.000	971.100	1.046.000	3.955.000	2.700.000	3.955.000
	Mittelwert	200.300	398.500	476.000	800.500	1.398.600	502.800
	Größe	681	771	692	932	1.166	778
	Anzahl	69	41	73	58	11	252
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	142.300	249.000	220.000	215.000		142.300
	Maximum	600.000	1.350.000	713.000	1.550.000	*	1.550.000
	Mittelwert	245.000	596.500	596.200	706.200		550.500
	Größe	934	1.199	888	867		982
	Anzahl	9	13	13	10	0	45
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	136.000	150.000	84.700	270.000		84.700
	Maximum	400.000	1.250.000	1.835.000	3.525.000	*	3.525.000
	Mittelwert	230.800	527.800	741.900	1.057.100		686.800
	Größe	844	1.152	1.080	1.079		1046
	Anzahl	14	12	22	17	1	66
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	132.700	105.000	84.700	144.000	435.000	84.700
	Maximum	600.000	1.455.000	1.835.000	3.955.000	2.700.000	3.955.000
	Mittelwert	208.400	390.000	493.900	723.200	1.317.900	495.700
	Größe	718	758	732	815	1.073	766
	Anzahl	96	109	139	122	14	480

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 2020

Bauplätze für ein ...		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	442	562	442
	Maximum	3.922	825	3.922
	Mittelwert	961	638	873
	Anzahl	16	6	22
Doppelhaushälfte	Minimum	181		181
	Maximum	2.066	*	2.066
	Mittelwert	712		712
	Anzahl	105	0	105
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	77	229	77
	Maximum	3.053	505	3.053
	Mittelwert	735	284	649
	Anzahl	213	49	262
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	103	252	103
	Maximum	1.299	319	1.299
	Mittelwert	684	283	629
	Anzahl	44	7	51
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	162	264	162
	Maximum	1.547	327	1.547
	Mittelwert	721	287	654
	Anzahl	61	11	72
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	77	229	77
	Maximum	3.922	825	3.922
	Mittelwert	731	313	670
	Anzahl	439	73	512

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 2020 (ohne FHH-Verkäufe)**

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	442	683	638	801		442
	Maximum	626	855	1.073	3.922	*	3.922
	Mittelwert	521	783	798	1.683		961
	Anzahl	3	3	5	4	1	16
Doppelhaus-hälfte	Minimum		181	402	488		181
	Maximum	*	917	921	2.066	*	2.066
	Mittelwert		592	589	926		712
	Anzahl	2	42	28	31	2	105
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	77	276	285	358	763	77
	Maximum	819	991	2.344	3.053	1.854	3.053
	Mittelwert	335	538	741	907	1.332	735
	Anzahl	26	42	73	61	11	213
Ein- / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	103	277	479	364		103
	Maximum	286	1.299	1.130	1.104	*	1.299
	Mittelwert	183	605	708	879		684
	Anzahl	3	15	14	12	0	44
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	174	162	492	400		162
	Maximum	356	1.131	991	1.547	*	1.547
	Mittelwert	254	517	716	964		721
	Anzahl	3	15	24	18	1	61
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	77	162	285	358	745	77
	Maximum	819	1.299	2.344	3.922	1.854	3.922
	Mittelwert	345	569	706	942	1.340	731
	Anzahl	37	117	144	126	15	439

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

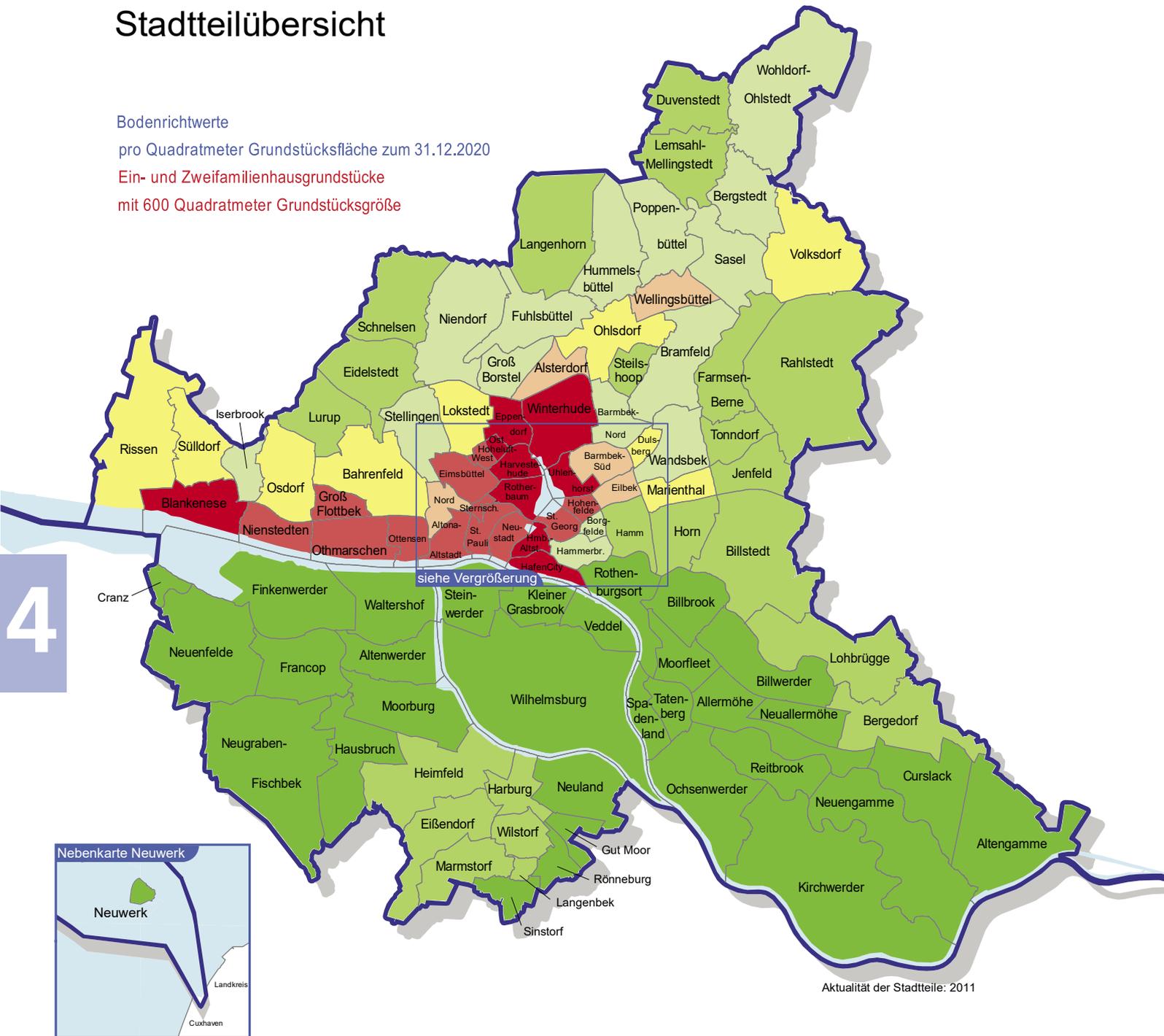
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2020

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

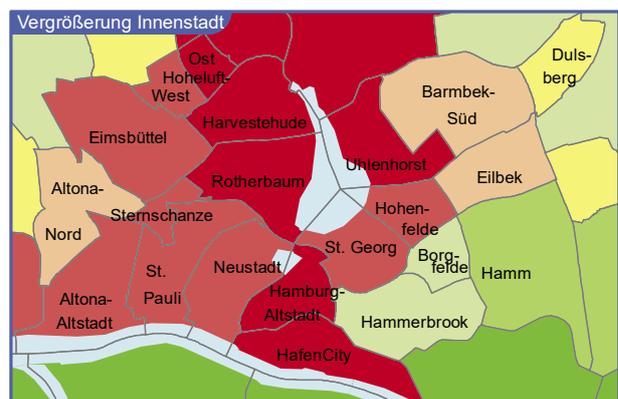
mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 501 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 501 bis 701 (50% - 70%)
	über 701 bis 902 (70% - 90%)
	über 902 bis 1102 (90% - 110%)
	über 1102 bis 1503 (110% - 150%)
	über 1503 bis 2004 (150% - 200%)
	über 2004 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße zum 31.12.2020

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	63	401	423	415
Alsterdorf	249	675	2.975	1.166
Altengamme	53	366	378	377
Altenwerder	16	320	320	320
Altona-Altstadt	439	813	4.234	1.648
Altona-Nord	274	790	1.659	1.355
Bahrenfeld	483	492	1.717	947
Barmbek-Nord	611	607	1.259	885
Barmbek-Süd	433	801	2.289	1.241
Bergedorf	716	343	1.076	687
Bergstedt	307	629	950	726
Billbrook	87	366	378	375
Billstedt	1071	378	652	563
Billwerder	30	378	492	425
Blankenese	568	1.007	3.891	2.144
Borgfelde	75	469	938	803
Bramfeld	792	607	1.041	702
Cranz	13	320	401	373
Curslack	59	366	469	435
Dulsberg	235	607	1.007	978
Duvenstedt	197	481	801	678
Eidelstedt	582	492	790	666
Eilbek	280	641	2.289	1.231
Eimsbüttel	563	561	2.632	1.612
Eißendorf	420	492	641	565
Eppendorf	269	675	6.752	2.903

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	605	595	755	679
Finkenwerder	341	320	515	409
Francop	13	343	366	354
Fuhlsbüttel	286	458	996	838
Groß Borstel	197	526	1.030	844
Groß Flottbek	336	595	2.117	1.661
Gut Moor	7	343	343	343
HafenCity	199	1.430	10.757	2.642
Hamburg-Altstadt	333	1.007	8.697	2.057
Hamm	474	469	801	678
Hammerbrook	173	469	2.003	737
Harburg	478	286	607	532
Harvestehude	209	1.488	10.872	6.242
Hausbruch	327	298	515	438
Heimfeld	355	298	641	515
Hoheluft-Ost	105	1.076	3.433	2.263
Hoheluft-West	78	1.007	2.861	1.859
Hohenfelde	132	675	4.463	1.587
Horn	438	423	801	568
Hummelsbüttel	357	561	1.202	788
Iserbrook	212	595	996	816
Jenfeld	368	538	801	620
Kirchwerder	220	343	515	394
Kleiner Grasbrook	24	263	412	283
Langenbek	112	458	549	514
Langenhorn	984	446	767	562

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	259	561	916	682
Lohbrügge	522	423	881	616
Lokstedt	365	538	1.831	991
Lurup	472	515	755	616
Marienthal	341	641	1.144	1.003
Marmstorf	258	412	595	562
Moorburg	28	320	332	321
Moorfleet	51	366	366	366
Neuallermöhe	335	343	492	444
Neuenfelde	104	298	401	332
Neuengamme	123	343	469	412
Neugraben-Fischbek	855	298	526	452
Neuland	61	309	366	334
Neustadt	365	1.007	8.697	1.944
Neuwerk	1	54	54	54
Niendorf	754	526	1.076	786
Nienstedten	252	1.259	2.975	1.804
Ochsenwerder	76	343	446	364
Ohlsdorf	291	607	1.087	953
Osdorf	454	595	2.003	1.102
Othmarschen	377	961	4.005	1.879
Ottensen	434	801	4.234	1.793
Poppenbüttel	708	618	1.545	793
Rahlstedt	1390	538	835	671
Reitbrook	25	343	366	364
Rissen	395	595	1.144	915

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	104	286	538	501
Rothenburgsort	180	389	732	471
Rotherbaum	263	1.202	12.588	5.187
St. Georg	211	652	6.065	1.630
St. Pauli	309	801	2.518	1.620
Sasel	656	675	1.316	827
Schnelsen	514	526	881	680
Sinstorf	114	401	549	458
Spadenland	19	366	366	366
Steilshoop	137	607	801	638
Steinwerder	47	263	263	263
Stellingen	379	492	1.007	749
Sternschanze	78	813	2.003	1.701
Sülldorf	176	607	2.003	1.026
Tatenberg	21	366	366	366
Tonndorf	277	538	847	679
Uhlenhorst	218	801	12.016	2.738
Veddel	99	252	412	357
Volksdorf	633	595	1.202	926
Waltershof	19	320	320	320
Wandsbek	642	607	1.144	713
Wellingsbüttel	356	778	1.545	1.204
Wilhelmsburg	865	252	526	371
Wilstorf	253	378	641	541
Winterhude	643	801	12.016	2.158
Wohldorf-Ohlstedt	263	607	870	756
Hamburg gesamt	33.020	54	12.588	1.002

4.2.7 Indexreihen

Baulandindex (Jahresmittel 2010 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

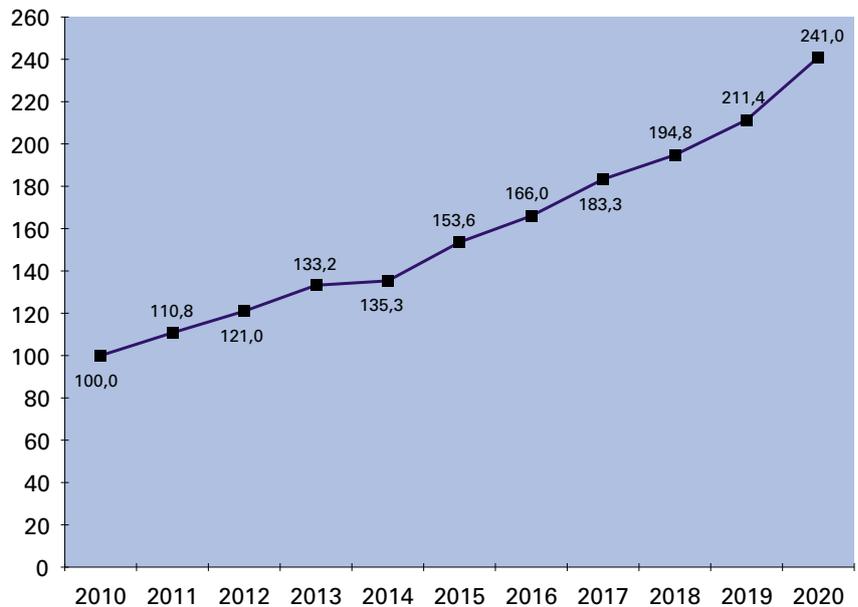
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze)

Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
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
2019	239,1	211,8	211,4	212,8	268,2
2020	218,9	240,1	241,0	247,9	263,6

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar.

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

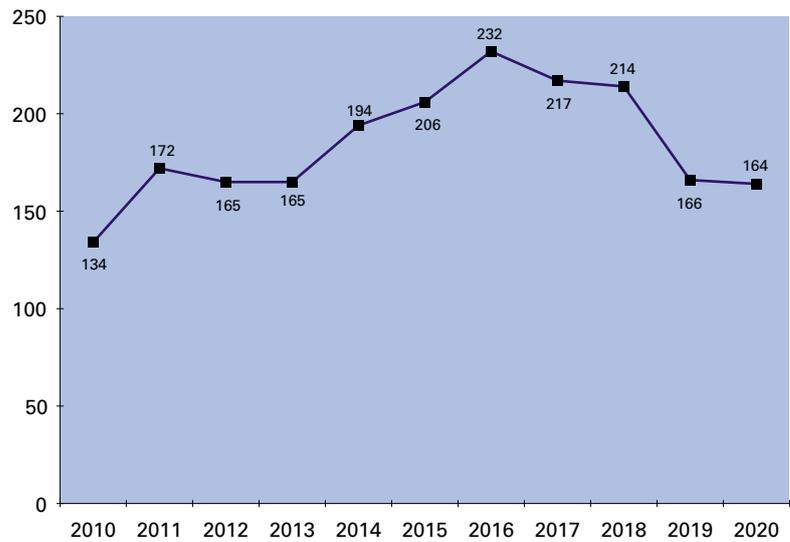


4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

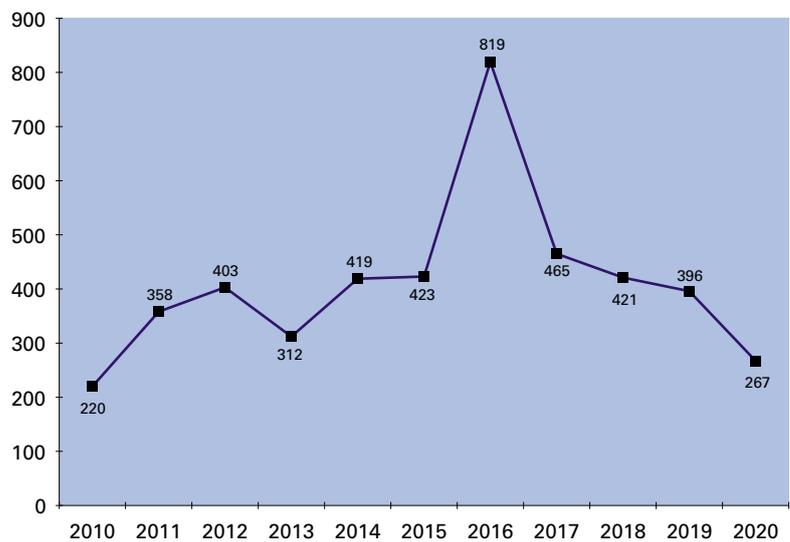
4.3.1 Vertragszahlen

44% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

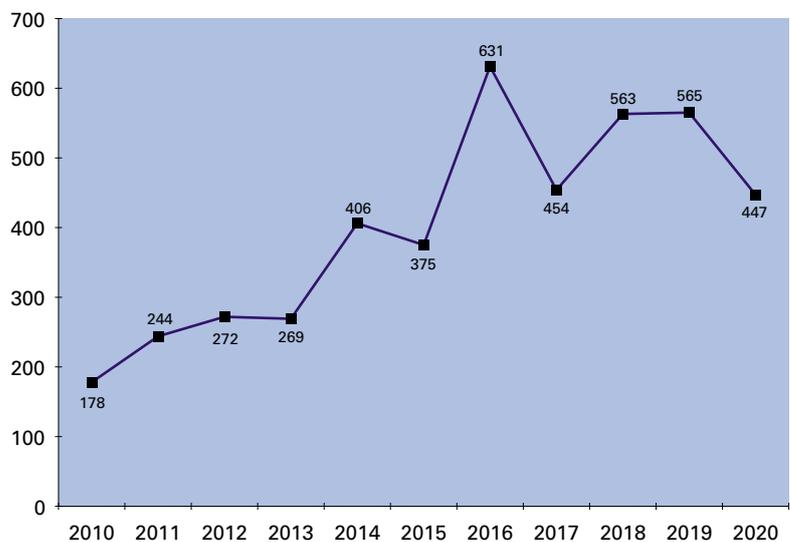
Es wurden 12 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2020

	Vertragszahlen 2020 (2019 ± %)	Flächenumsatz 2020 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2019 ± %)	Geldumsatz 2020 [in Millionen Euro] (2019 ± %)
Gesamt	164 (166 - 1%)	266,6 (396,4 - 33%)	446,6 (564,9 - 21%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	17 (20 - 15%)	56,7 (69,5 - 18%)	139,0 (130,7 + 6%)
ohne teilgewerbliche Nutzung	147 (146 + 1%)	209,9 (326,9 - 36%)	307,6 (434,2 - 29%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	59 (72 - 18%)	65,8 (104,6 - 37%)	99,4 (193,6 - 49%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	96 (75 + 28%)	190,3 (195,2 - 3%)	334,2 (273,2 + 22%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	9 (19 - 53%)	10,5 (96,6 - 89%)	13,0 (98,1 - 87%)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	3 (10 - 70%)	3,5 (42,2 - 92%)	3,6 (37,8 - 90%)

4.3.4 Quadratmeterpreise

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

Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ) modifiziert. Für Vergleiche sind sie

daher nur unter Vorbehalt geeignet (vgl. Glossar).

Nicht berücksichtigt sind Verkäufe, die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2020

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum	467	461	304	851	1.338	304
	Maximum	1.349	3.666	5.812	9.153	6.316	9.153
	Mittelwert	852	982	1.415	2.448	2.996	1.691
	Mittlere GSF	1.802	1.760	1.301	2.107	3.306	1.680
	Anzahl	5	14	63	33	5	120
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum	1.365	470	756	710	3.123	470
	Maximum	2.017	1.614	2.950	3.488	5.067	5.067
	Mittelwert	1.626	1.106	1.616	2.089	4.016	1.748
	Mittlere GFZ	0,42	1,05	1,14	1,62	0,77	1,21
	Anzahl	3	11	44	19	3	80

GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Wohnfläche zum 31.12.2020

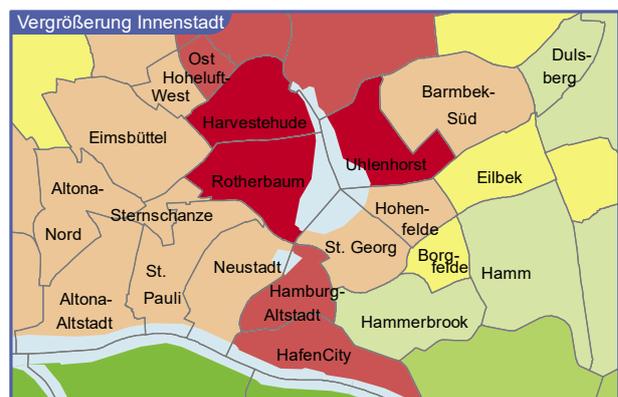
Geschosswohnungsbau

mit ortstypischer Geschossflächenzahl



Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 977 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 977 bis 1367 (50% - 70%)
	über 1367 bis 1758 (70% - 90%)
	über 1758 bis 2148 (90% - 110%)
	über 2148 bis 2930 (110% - 150%)
	über 2930 bis 3906 (150% - 200%)
	über 3906 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2020

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	63	832	1.024	976
Alsterdorf	249	1.474	4.615	2.797
Altengamme	53	923	1.024	1.020
Altenwerder	16	497	612	583
Altona-Altstadt	439	1.169	5.832	2.675
Altona-Nord	274	1.726	2.987	2.433
Bahrenfeld	483	967	3.129	2.325
Barmbek-Nord	611	1.303	2.784	1.902
Barmbek-Süd	433	1.621	2.774	2.272
Bergedorf	716	833	2.418	1.542
Bergstedt	307	1.474	2.347	1.767
Billbrook	87	890	1.038	1.005
Billstedt	1071	760	1.420	1.134
Billwerder	30	832	1.024	980
Blankenese	568	2.540	7.823	4.095
Borgfelde	75	1.207	2.344	1.764
Bramfeld	792	1.156	1.707	1.559
Cranz	13	627	740	711
Curslack	59	1.024	1.422	1.037
Dulsberg	235	1.326	2.115	1.476
Duvenstedt	197	1.474	2.205	1.717
Eidelstedt	582	872	2.007	1.450
Eilbek	280	1.397	3.077	2.032
Eimsbüttel	563	1.498	4.507	2.673
Eißendorf	420	982	1.493	1.362
Eppendorf	269	1.805	5.832	3.752

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	605	1.210	1.636	1.488
Finkenwerder	341	797	1.209	1.155
Francop	13	612	612	612
Fuhlsbüttel	286	901	2.205	1.837
Groß Borstel	197	1.410	2.560	2.078
Groß Flottbek	336	1.538	4.267	3.446
Gut Moor	7	1.152	1.152	1.152
HafenCity	199	2.121	10.667	3.532
Hamburg-Altstadt	333	2.062	5.169	3.227
Hamm	474	1.058	1.991	1.575
Hammerbrook	173	1.170	4.023	1.660
Harburg	478	612	1.453	1.115
Harvestehude	209	1.502	12.232	6.238
Hausbruch	327	676	1.294	1.029
Heimfeld	355	784	1.778	1.249
Hoheluft-Ost	105	2.237	4.579	3.366
Hoheluft-West	78	2.051	4.242	2.825
Hohenfelde	132	1.453	5.120	2.541
Horn	438	1.153	1.661	1.374
Hummelsbüttel	357	1.231	2.560	1.653
Iserbrook	212	1.314	2.560	1.879
Jenfeld	368	841	1.365	1.259
Kirchwerder	220	1.024	1.024	1.024
Kleiner Grasbrook	24	668	1.067	807
Langenbek	112	1.024	1.209	1.123
Langenhorn	984	967	1.565	1.359

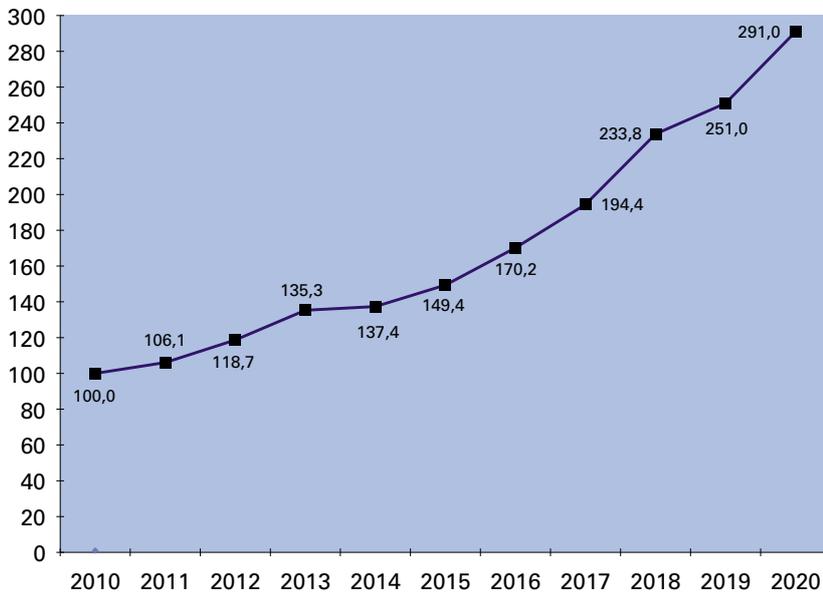


Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	259	2.133	2.631	2.147
Lohbrügge	522	961	1.707	1.312
Lokstedt	365	1.319	3.271	2.364
Lurup	472	677	2.062	1.143
Marienthal	341	1.130	2.205	1.862
Marmstorf	258	1.041	1.252	1.178
Moorburg	28	612	751	622
Moorfleet	51	981	1.024	982
Neuallermöhe	335	905	1.422	1.182
Neuenfelde	104	547	597	596
Neuengamme	123	1.024	1.024	1.024
Neugraben-Fischbek	855	821	1.294	1.097
Neuland	61	757	1.152	994
Neustadt	365	1.904	5.274	2.925
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	754	1.422	7.823	2.069
Nienstedten	252	2.845	7.823	4.397
Ochsenwerder	76	1.024	1.067	1.057
Ohlsdorf	291	1.418	2.774	2.043
Osdorf	454	727	3.129	2.111
Othmarschen	377	2.254	10.241	4.107
Ottensen	434	2.154	10.241	2.856
Poppenbüttel	708	1.362	2.560	2.035
Rahlstedt	1390	1.132	2.062	1.609
Reitbrook	25	1.024	1.067	1.027
Rissen	395	740	3.271	2.102

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	104	718	1.152	1.083
Rothenburgsort	180	776	1.394	1.146
Rotherbaum	263	2.328	13.512	5.604
St. Georg	211	1.498	5.138	2.625
St. Pauli	309	1.784	4.671	2.590
Sasel	656	1.498	2.489	2.021
Schnelsen	514	1.165	1.991	1.546
Sinstorf	114	1.024	1.252	1.099
Spadenland	19	1.067	1.067	1.067
Steilshoop	137	681	1.351	971
Steinwerder	47	567	668	638
Stellingen	379	920	2.631	1.768
Sternschanze	78	1.836	2.768	2.427
Sülldorf	176	1.498	3.271	2.174
Tatenberg	21	1.067	1.067	1.067
Tonndorf	277	990	1.707	1.456
Uhlenhorst	218	2.080	14.532	4.096
Veddel	99	634	1.067	821
Volksdorf	633	1.799	2.699	2.273
Waltershof	19	497	612	600
Wandsbek	642	1.132	1.991	1.600
Wellingsbüttel	356	1.707	2.774	2.491
Wilhelmsburg	865	441	1.152	780
Wilstorf	253	860	1.365	1.109
Winterhude	643	1.434	14.934	3.280
Wohldorf-Ohlstedt	263	1.707	2.205	2.072
Hamburg gesamt	33.019	441	14.934	1.953

4.3.6 Indexreihe

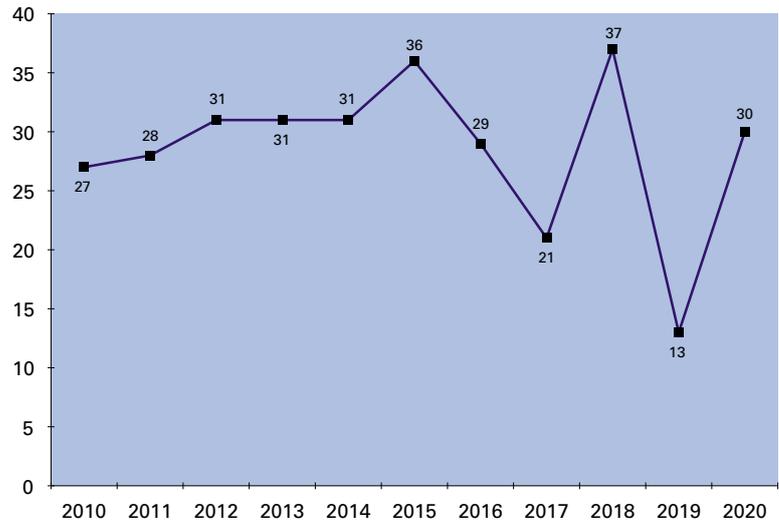
Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)



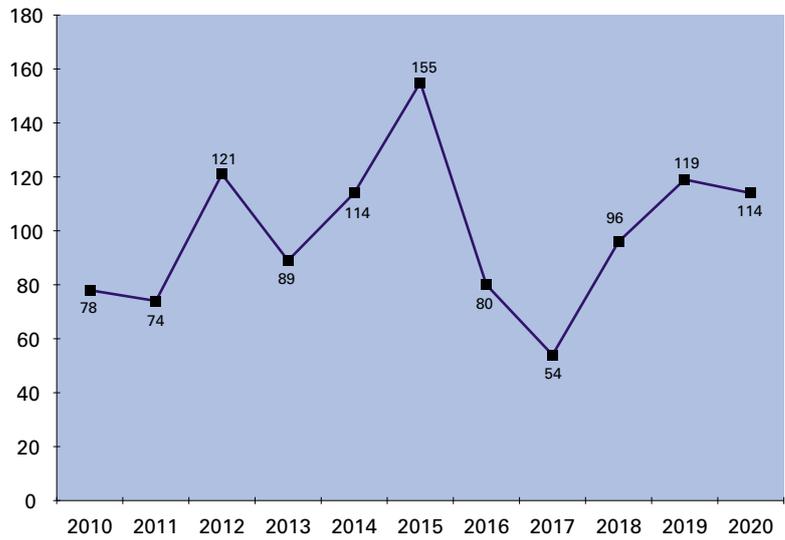
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

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

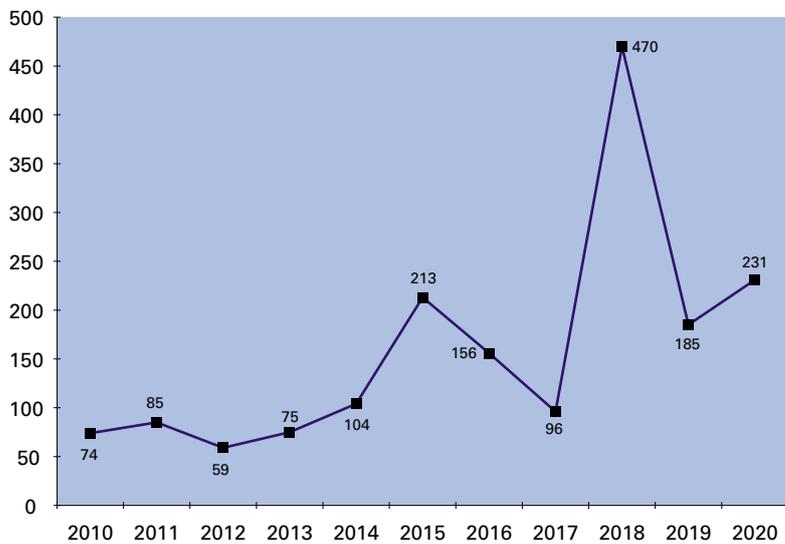
20% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden 8 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2020

	Vertragszahlen 2020 (2019 ± %)	Flächenumsatz 2020 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2019 ± %)	Geldumsatz 2020 [in Millionen Euro] (2019 ± %)
Gesamt	30 (13 + 131%)	113,5 (118,8 - 4%)	231,4 (184,8 + 25%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser und Läden	7 (1 + 600%)	24,3 (0,9 + 2600%)	32,3 (0,7 + 4514%)
reine Bürohäuser	11 (3 + 267%)	53,8 (80,3 - 33%)	60,5 (42,6 + 42%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	12 (9 + 33%)	35,4 (37,6 - 6%)	138,6 (141,5 - 2%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt	2 (4 - 50%)	6,9 (18,5 - 63%)	43,2 (102,0 - 58%)
Innenstadtrand	3 (2 + 50%)	2,1 (7,0 - 70%)	39,2 (42,3 - 7%)
sonstige Lagen	25 (7 + 257%)	104,5 (93,3 + 12%)	149,0 (40,5 + 268%)

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

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

4.4.4 Quadratmeterpreise

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

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

Quadratmeterpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2020

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2020	2020	2020
Gesamt	4.011	24	4.094
reine Geschäftshäuser	1.040	6	3.021
reine Bürohäuser	1.037	10	5.303
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	9.958	8	3.388
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze	*	0	*

4

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

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

Preise pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche (WGF) von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2020

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² WGF]	Anzahl der Fälle	Mittlere WGFZ
	2020	2020	2020
Gesamt	781	14	2,18
Reine Geschäftshäuser	*	2	*
Reine Bürohäuser	683	7	1,31
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	751	5	3,51
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	*	0	*

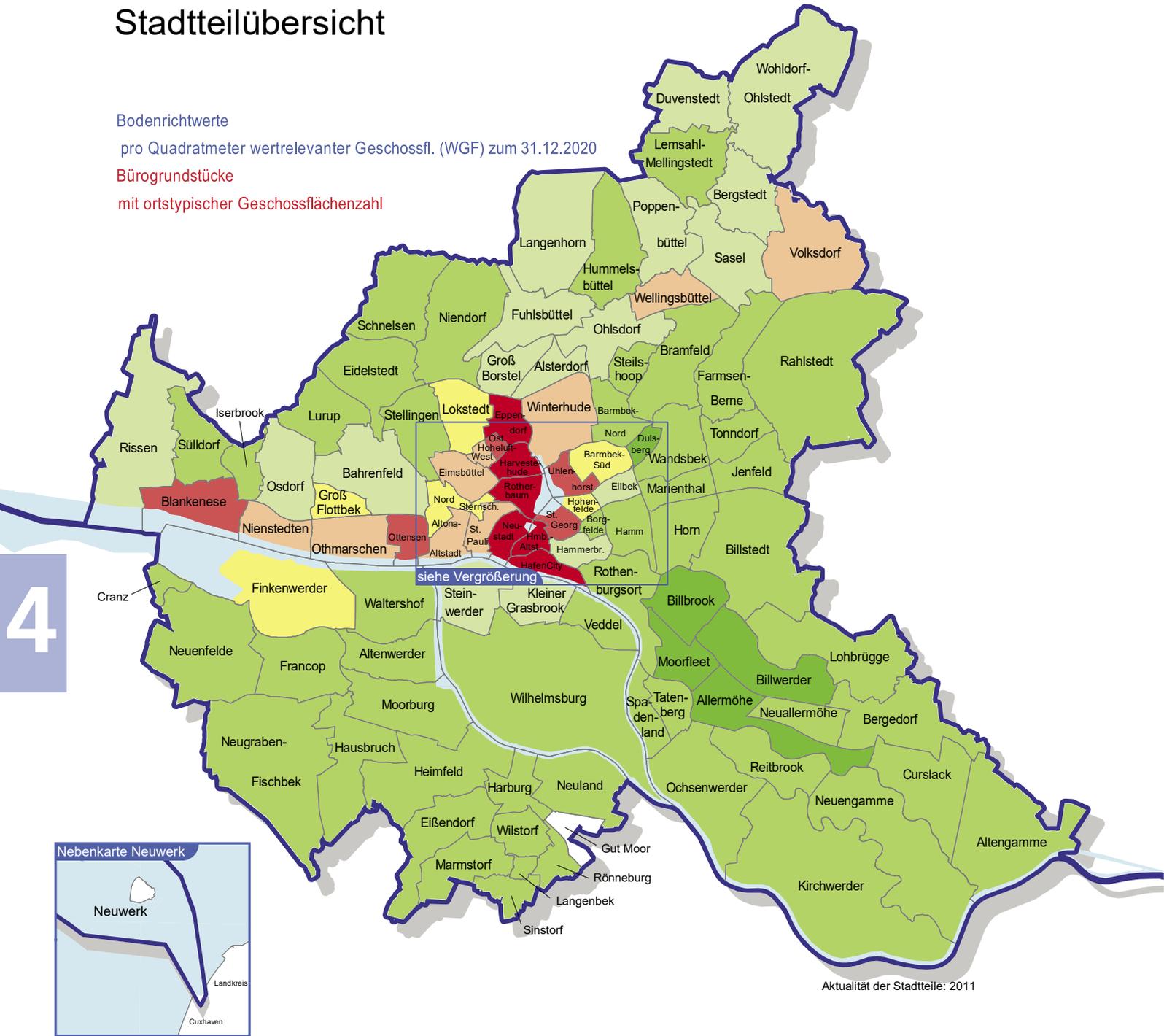
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 31.12.2020

Bürogrundstücke

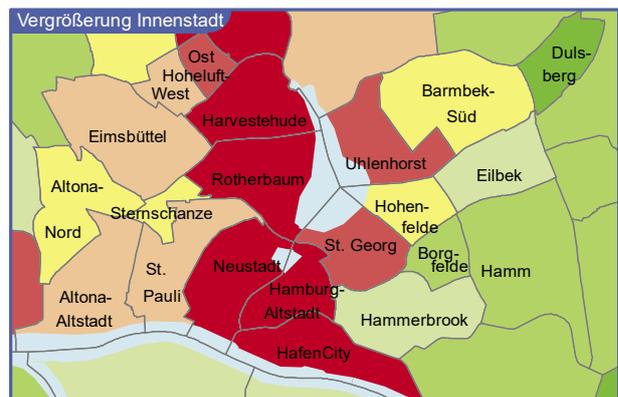
mit ortstypischer Geschossflächenzahl



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter WGF]

	keine Bodenrichtwerte	
	bis 449	(bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 449 bis 628	(50% - 70%)
	über 628 bis 807	(70% - 90%)
	über 807 bis 987	(90% - 110%)
	über 987 bis 1346	(110% - 150%)
	über 1346 bis 1794	(150% - 200%)
	über 1794	(über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche (WGF)
für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2020

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	42	344	542	403
Alsterdorf	105	707	1.118	799
Altengamme	18	480	542	539
Altenwerder	20	398	508	494
Altona-Altstadt	259	541	3.581	1.113
Altona-Nord	172	525	1.859	818
Bahrenfeld	251	424	1.525	805
Barmbek-Nord	246	410	1.180	624
Barmbek-Süd	220	456	1.092	831
Bergedorf	289	379	972	550
Bergstedt	181	550	904	654
Billbrook	70	349	418	403
Billstedt	239	372	717	505
Billwerder	21	344	418	407
Blankenese	146	565	2.599	1.423
Borgfelde	55	438	662	557
Bramfeld	398	460	768	594
Cranz	10	419	508	491
Curslack	26	542	588	544
Dulsberg	60	386	508	430
Duvenstedt	150	621	1.186	733
Eidelstedt	164	437	836	548
Eilbek	272	497	972	746
Eimsbüttel	385	506	1.792	1.044
Eißendorf	94	471	621	559
Eppendorf	165	846	3.390	2.005

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	364	455	904	575
Finkenwerder	97	475	1.186	830
Francop	8	508	508	508
Fuhlsbüttel	102	523	1.352	748
Groß Borstel	86	492	904	673
Groß Flottbek	88	800	2.343	954
Gut Moor	0	-	-	-
HafenCity	192	1.743	5.311	3.028
Hamburg-Altstadt	342	836	5.713	2.691
Hamm	203	375	676	493
Hammerbrook	153	460	1.131	650
Harburg	316	373	1.186	582
Harvestehude	179	1.114	6.666	2.936
Hausbruch	70	466	565	531
Heimfeld	135	419	1.186	533
Hoheluft-Ost	78	921	3.211	1.620
Hoheluft-West	74	663	1.381	1.022
Hohenfelde	96	681	4.124	928
Horn	132	392	542	488
Hummelsbüttel	174	430	768	603
Iserbrook	52	460	621	589
Jenfeld	298	354	621	513
Kirchwerder	69	542	542	542
Kleiner Grasbrook	29	734	734	734
Langenbek	13	508	565	513
Langenhorn	250	450	1.350	710



Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	192	621	836	624
Lohbrügge	162	418	770	578
Lokstedt	192	550	1.073	866
Lurup	128	437	875	570
Marienthal	294	447	1.094	606
Marmstorf	65	509	621	558
Moorburg	13	398	508	492
Moorfleet	21	418	418	418
Neuallermöhe	40	540	655	606
Neuenfelde	24	458	508	506
Neuengamme	31	542	542	542
Neugraben-Fischbek	156	398	618	520
Neuland	29	508	542	528
Neustadt	319	1.448	7.000	2.724
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	438	466	1.092	617
Nienstedten	89	875	2.599	1.325
Ochsenwerder	21	525	542	540
Ohlsdorf	90	518	768	685
Osdorf	102	477	1.186	750
Othmarschen	109	745	4.158	1.201
Ottensen	239	745	4.158	1.443
Poppenbüttel	466	501	2.090	669
Rahlstedt	1175	428	972	562
Reitbrook	8	542	542	542
Rissen	93	560	1.186	679

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	23	419	508	499
Rothenburgsort	119	349	588	457
Rotherbaum	233	1.317	6.666	2.759
St. Georg	191	487	3.498	1.444
St. Pauli	235	770	3.514	1.273
Sasel	538	512	1.243	637
Schnelsen	183	479	1.073	598
Sinstorf	37	508	508	508
Spadenland	4	418	542	511
Steilshoop	120	396	588	524
Steinwerder	65	605	734	712
Stellingen	207	442	1.248	583
Sternschanze	74	688	1.352	930
Sülldorf	40	509	904	578
Tatenberg	4	542	542	542
Tonndorf	157	430	904	586
Uhlenhorst	147	783	5.143	1.694
Veddel	58	377	588	455
Volksdorf	365	815	2.090	1.027
Waltershof	28	487	621	602
Wandsbek	589	389	1.094	506
Wellingsbüttel	263	621	1.469	1.034
Wilhelmsburg	401	391	768	536
Wilstorf	80	414	547	482
Winterhude	343	561	5.311	1.216
Wohldorf-Ohlstedt	181	621	904	631
Hamburg gesamt	16.839	344	7.000	897

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2020

1-geschossige Läden



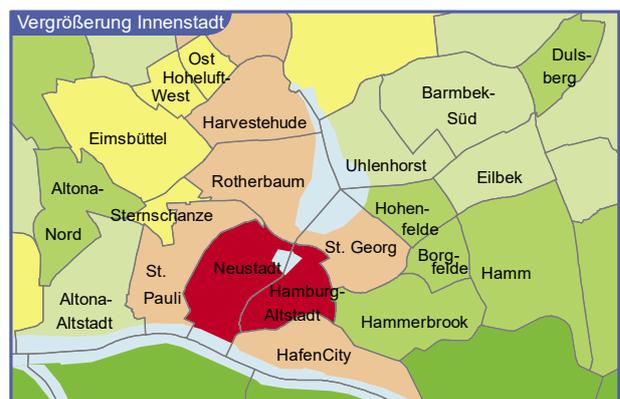
4



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte	
	bis 441	(bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 441 bis 617	(50% - 70%)
	über 617 bis 793	(70% - 90%)
	über 793 bis 969	(90% - 110%)
	über 969 bis 1322	(110% - 150%)
	über 1322 bis 1762	(150% - 200%)
	über 1762	(über 200%)



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

Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für 1-geschossige Läden zum 31.12.2020

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	35	390	460	414
Alsterdorf	66	690	690	690
Altengamme	20	460	460	460
Altenwerder	7	320	320	320
Altona-Altstadt	252	520	2.900	780
Altona-Nord	170	460	1.400	563
Bahrenfeld	214	460	840	618
Barmbek-Nord	278	520	2.200	679
Barmbek-Süd	239	520	1.000	665
Bergedorf	253	460	3.400	694
Bergstedt	69	520	600	554
Billbrook	49	320	320	320
Billstedt	233	320	690	499
Billwerder	16	320	600	425
Blankenese	126	760	1.900	918
Borgfelde	45	460	1.000	590
Bramfeld	256	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	139	520	1.100	556
Eilbek	145	600	1.000	644
Eimsbüttel	389	520	2.900	794
Eißendorf	98	520	690	544
Eppendorf	154	690	2.600	1.036

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	219	520	920	552
Finkenwerder	108	390	520	423
Francop	9	320	320	320
Fuhlsbüttel	99	520	840	571
Groß Borstel	64	690	690	690
Groß Flottbek	52	690	2.400	913
Gut Moor	2	320	320	320
HafenCity	156	1.000	1.900	1.287
Hamburg-Altstadt	318	1.300	36.000	5.125
Hamm	204	460	600	530
Hammerbrook	135	460	1.400	575
Harburg	342	320	1.100	564
Harvestehude	160	600	3.400	973
Hausbruch	49	460	600	466
Heimfeld	115	390	600	512
Hoheluft-Ost	78	600	2.600	859
Hoheluft-West	68	690	1.300	799
Hohenfelde	84	460	760	543
Horn	121	520	600	521
Hummelsbüttel	102	520	600	584
Iserbrook	31	520	600	543
Jenfeld	114	520	840	560
Kirchwerder	91	460	460	460
Kleiner Grasbrook	12	320	460	378
Langenbek	14	460	460	460
Langenhorn	229	520	760	549

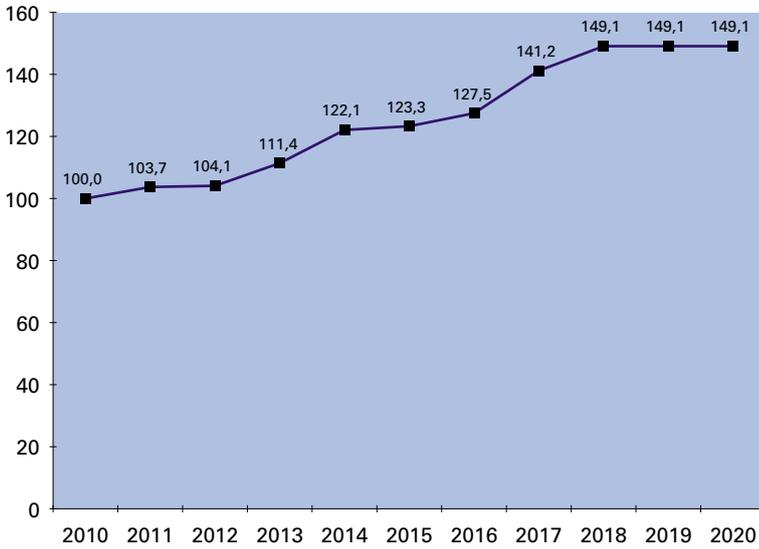
4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	25	760	760	760
Lohbrügge	157	460	760	519
Lokstedt	179	520	1.000	671
Lurup	94	520	1.150	570
Marienthal	134	520	2.400	641
Marmstorf	63	460	520	506
Moorburg	13	320	320	320
Moorfleet	25	320	520	400
Neuallermöhe	27	460	760	484
Neuenfelde	30	320	320	320
Neuengamme	40	460	520	463
Neugraben-Fischbek	151	460	840	525
Neuland	19	320	460	416
Neustadt	304	760	31.000	4.969
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	200	520	2.400	564
Nienstedten	69	760	1.900	859
Ochsenwerder	30	460	460	460
Ohlsdorf	77	520	760	630
Osdorf	77	520	760	629
Othmarschen	71	600	1.400	664
Ottensen	280	600	2.900	845
Poppenbüttel	150	600	1.850	695
Rahlstedt	516	520	1.000	561
Reitbrook	7	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	109	320	600	421
Rotherbaum	225	690	2.900	1.063
St. Georg	178	600	2.900	1.279
St. Pauli	281	760	2.900	1.109
Sasel	269	600	840	614
Schnelsen	157	520	1.300	569
Sinstorf	34	460	460	460
Spadenland	6	460	460	460
Steilshoop	73	520	600	598
Steinwerder	14	320	320	320
Stellingen	242	520	690	579
Sternschanze	75	520	1.300	915
Sülldorf	26	520	600	554
Tatenberg	5	460	460	460
Tonndorf	134	460	920	533
Uhlenhorst	150	600	1.300	723
Veddel	50	320	460	415
Volksdorf	117	520	1.850	708
Waltershof	4	320	460	390
Wandsbek	355	520	2.400	619
Wellingsbüttel	68	520	1.400	795
Wilhelmsburg	302	320	690	453
Wilstorf	79	460	520	468
Winterhude	348	520	2.400	871
Wohldorf-Ohlstedt	21	690	690	690
Hamburg gesamt	12.565	320	36.000	881

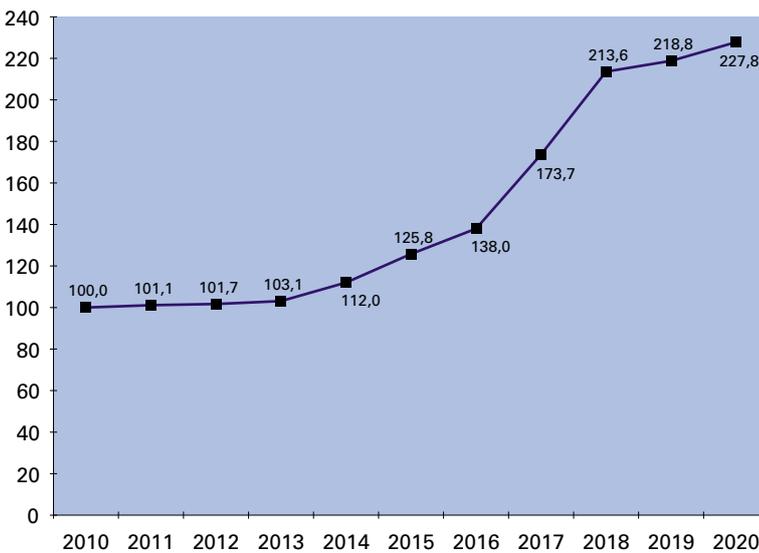
4.4.6 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



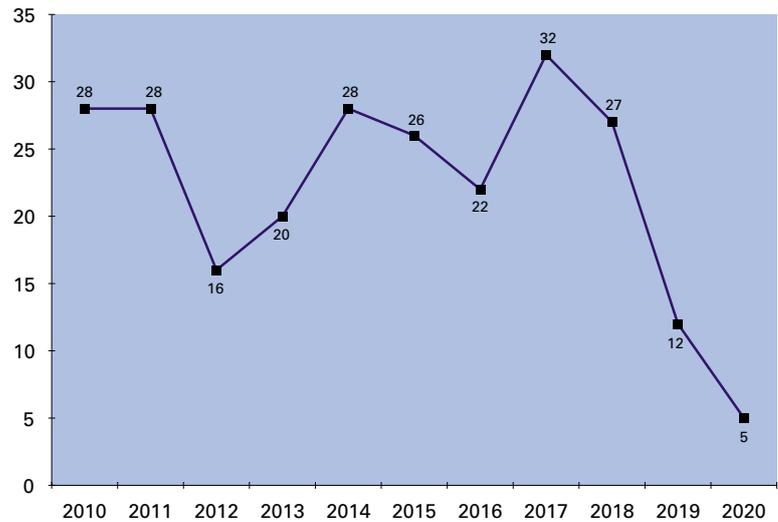
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

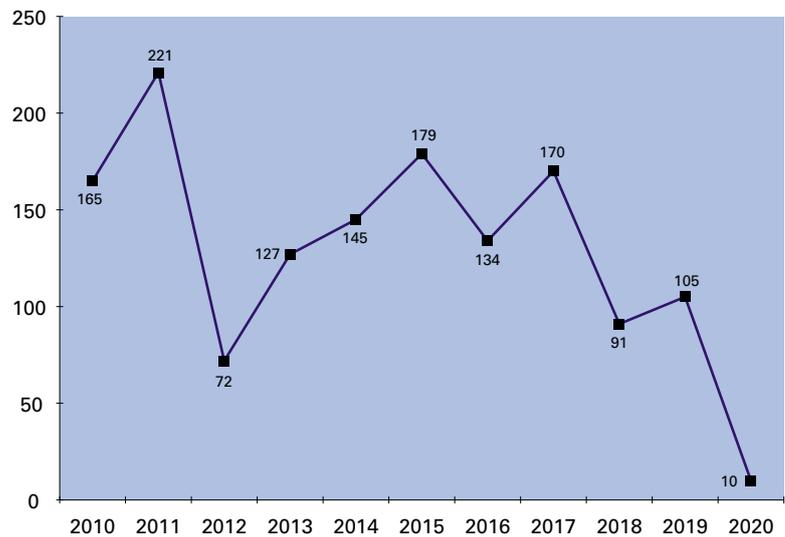
4.5.1 Vertragszahlen

40% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

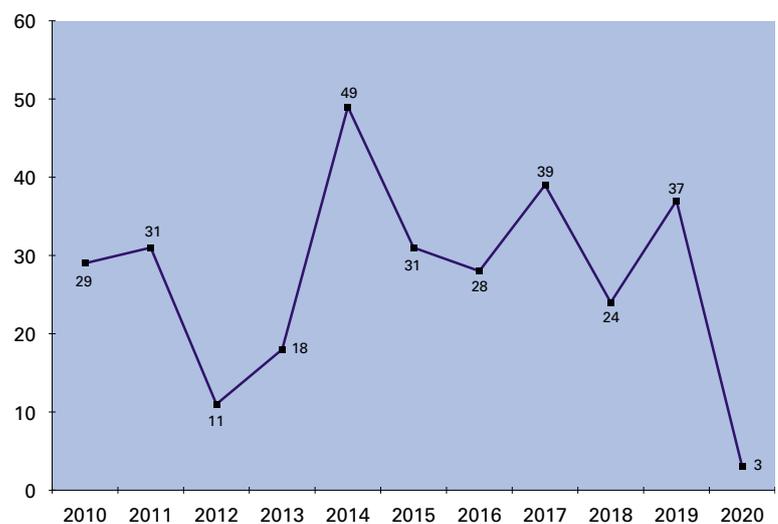
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2020

	Vertragszahlen 2020 (2019 ± %)	Flächenumsatz 2020 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2019 ± %)	Geldumsatz 2020 [in Millionen Euro] (2019 ± %)
Gesamt	5 (12 - 58%)	9,9 (104,8 - 91%)	3,1 (36,7 - 92%)
klassisches Gewerbe, Industrie	5 (8 - 38%)	9,9 (83,5 - 88%)	3,1 (28,7 - 89%)
kundenorientiertes Gewerbe	0 (3 - 100%)	0,0 (21,1 - 100%)	0,0 (8,0 - 100%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	0 (1 - 100%)	0,0 (0,2 - 100%)	0,0 (0,0 ± 0%)

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

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

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

4.5.4 Quadratmeterpreise

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

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

Bauplätze für Produktion und Logistik	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2020	2020	2020
Gesamt	351	5	1.974

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2020

Produktion und Logistik

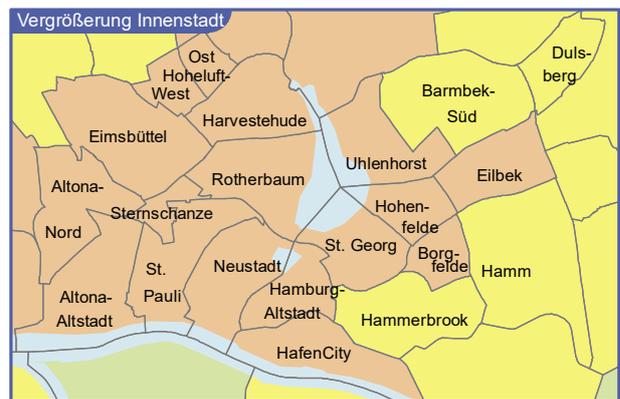


4

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte	
	bis 185	(bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 185 bis 258	(50% - 70%)
	über 258 bis 332	(70% - 90%)
	über 332 bis 406	(90% - 110%)
	über 406 bis 554	(110% - 150%)
	über 554 bis 738	(150% - 200%)
	über 738	(über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Produktion und Logistik zum 31.12.2020

4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	55	290	350	323
Alsterdorf	64	380	430	420
Altengamme	30	240	290	242
Altenwerder	28	350	350	350
Altona-Altstadt	148	410	430	417
Altona-Nord	99	420	420	420
Bahrenfeld	207	370	430	424
Barmbek-Nord	139	380	380	380
Barmbek-Süd	165	380	430	391
Bergedorf	211	290	350	315
Bergstedt	110	340	340	340
Billbrook	83	290	350	324
Billstedt	229	300	370	305
Billwerder	24	290	290	290
Blankenese	79	380	430	429
Borgfelde	37	410	420	413
Bramfeld	186	350	370	358
Cranz	9	260	260	260
Curslack	41	240	350	287
Dulsberg	35	380	380	380
Duvenstedt	50	340	340	340
Eidelstedt	154	340	410	360
Eilbek	79	410	410	410
Eimsbüttel	196	380	420	420
Eißendorf	64	310	350	314
Eppendorf	82	410	420	420

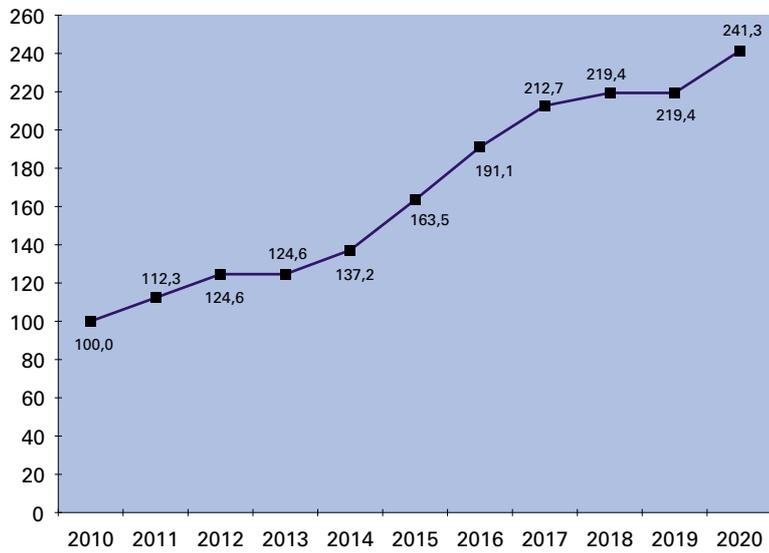
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	109	350	380	362
Finkenwerder	103	350	430	370
Francop	14	260	260	260
Fuhlsbüttel	66	370	430	409
Groß Borstel	72	410	430	418
Groß Flottbek	44	420	420	420
Gut Moor	5	310	310	310
HafenCity	80	370	500	476
Hamburg-Altstadt	78	500	500	500
Hamm	145	350	420	405
Hammerbrook	125	350	420	404
Harburg	196	310	380	361
Harvestehude	43	420	430	430
Hausbruch	59	260	370	305
Heimfeld	118	310	380	356
Hoheluft-Ost	40	420	420	420
Hoheluft-West	31	420	420	420
Hohenfelde	47	420	430	423
Horn	95	300	410	343
Hummelsbüttel	108	370	370	370
Iserbrook	42	380	420	386
Jenfeld	183	370	380	370
Kirchwerder	169	240	240	240
Kleiner Grasbrook	38	310	370	345
Langenbek	16	310	310	310
Langenhorn	201	350	410	363

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	24	340	360	341
Lohbrügge	149	300	310	310
Lokstedt	193	340	420	400
Lurup	95	340	460	363
Marienthal	94	380	410	381
Marmstorf	44	310	310	310
Moorburg	23	260	370	273
Moorfleet	35	350	350	350
Neuallermöhe	30	310	310	310
Neuenfelde	44	260	260	260
Neuengamme	78	240	290	266
Neugraben-Fischbek	129	260	310	283
Neuland	41	260	380	330
Neustadt	135	500	500	500
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	185	350	420	357
Nienstedten	47	420	420	420
Ochsenwerder	60	240	290	261
Ohlsdorf	62	380	430	396
Osdorf	94	340	460	403
Othmarschen	58	420	420	420
Ottensen	156	420	430	420
Poppenbüttel	238	360	360	360
Rahlstedt	540	340	380	345
Reitbrook	17	290	290	290
Rissen	56	380	380	380

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	20	310	310	310
Rothenburgsort	121	350	370	360
Rotherbaum	82	420	430	430
St. Georg	80	480	480	480
St. Pauli	147	410	730	466
Sasel	78	350	350	350
Schnelsen	142	350	360	354
Sinstorf	37	310	310	310
Spadenland	14	290	290	290
Steilshoop	43	380	380	380
Steinwerder	74	260	350	292
Stellingen	161	340	420	381
Sternschanze	65	410	500	494
Sülldorf	50	380	410	408
Tatenberg	17	290	290	290
Tonndorf	146	340	380	367
Uhlenhorst	80	380	430	425
Veddel	72	350	350	350
Volkssdorf	258	340	340	340
Waltershof	30	350	350	350
Wandsbek	354	380	410	381
Wellingsbüttel	26	350	350	350
Wilhelmsburg	393	240	370	329
Wilstorf	65	310	380	319
Winterhude	189	380	420	418
Wohldorf-Ohlstedt	29	340	340	340
Hamburg gesamt	10.231	240	730	369

4.5.6 Indexreihe

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



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

4.6 Erbbaurechte

Neben den 531 Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2020 als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von einem Einfamilienhausbauplatz im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte liegt hier also unter 1%.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2020 liegen dem Gutachterausschuss vier 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. 2020 war dies in Hamburg elf Mal der Fall.

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2020 wurden in Hamburg insgesamt 49 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 34 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 31 Jahre bei einer Spanne von 0 bis zu 71 Jahren.

Käufer waren in 39 Fällen die Erbbauberechtigten. In zehn Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

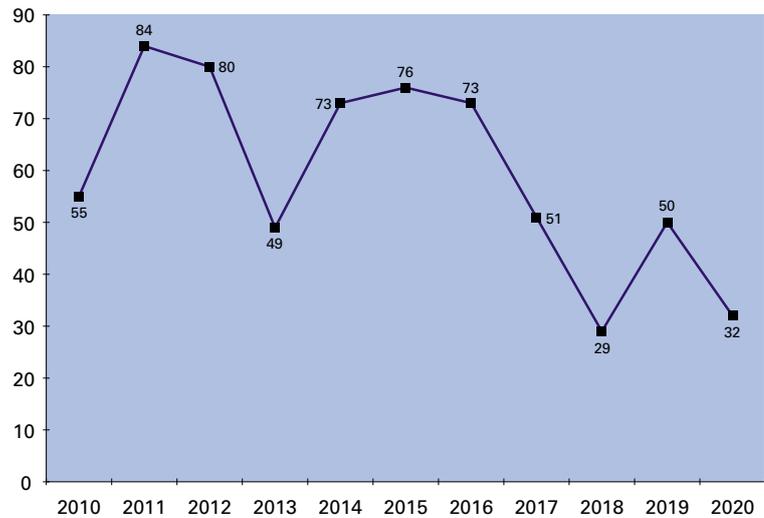
Verkäufer waren in 16 Fällen die FHH, in 33 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

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%).

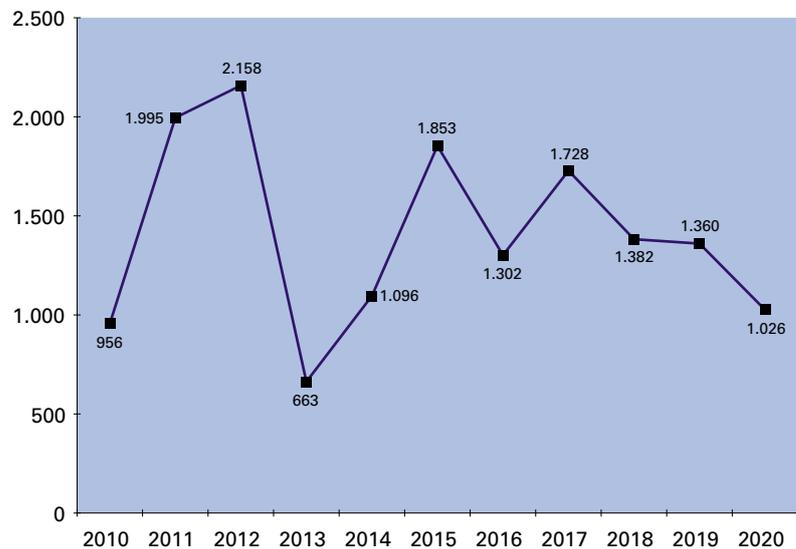
5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1 Vertragszahlen

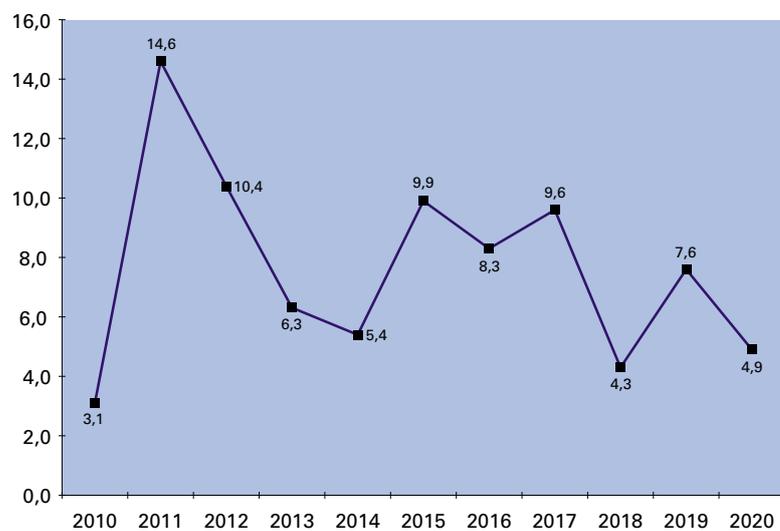
6% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
2 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



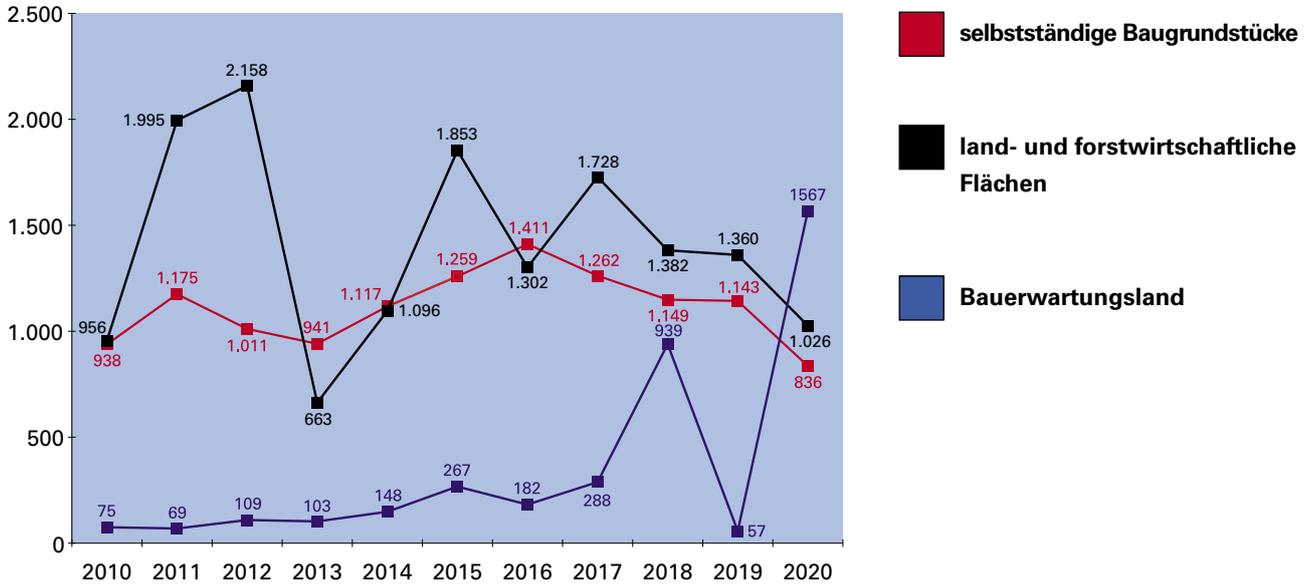
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2020 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2020 (2019 ± %)	Flächenumsatz 2020 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2019 ± %)	Geldumsatz 2020 [in Millionen Euro] (2019 ± %)
Gesamt	32 (50 - 36%)	1.026,3 (1.359,7 - 25%)	4,9 (7,6 - 36%)
Acker	5 (8 - 38%)	143,5 (380,9 - 62%)	0,5 (1,6 - 69%)
Grünland	15 (24 - 38%)	381,8 (749,1 - 49%)	2,1 (3,4 - 38%)
Erwerbsgartenanbauflächen	5 (10 - 50%)	56,6 (94,8 - 40%)	0,2 (0,7 - 71%)
Waldflächen	3 (4 - 25%)	106,0 (59,0 + 80%)	0,4 (1,4 - 71%)
Geringstland	1 (1 ± 0%)	0,1 (0,6 - 83%)	0,0 (0,0 ± 0%)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	3 (3 ± 0%)	338,3 (75,4 + 349%)	1,7 (0,5 + 240%)

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

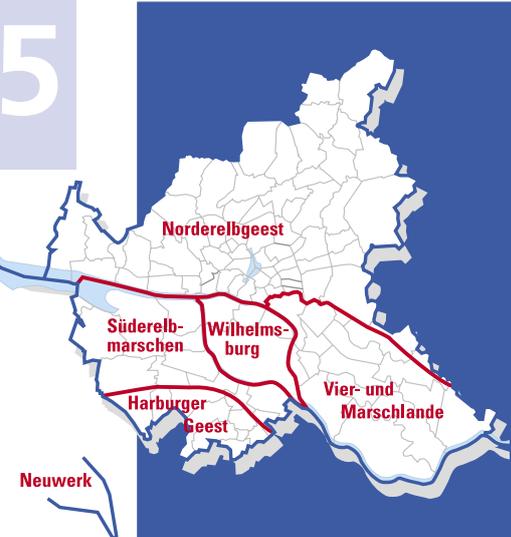
(z. B. Zukäufe) und solche unter Beteiligung der öffentlichen Hand. Von den 32 Verkäufen aus dem Jahr 2020 mussten daher 28 ausgesondert werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	9,65	4	10.528

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2020

5



	Norderelbgeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m ²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m ²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m ²]	Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Neuwerk [Euro/m ²]
Forstwirtschaftl. Fläche	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	-
Grünland	5,00	3,10	6,00	3,20	3,00	1,00
Acker	5,50	3,10	6,00	3,50	3,50	1,00
Erwerbsgartenanbauflächen	5,50	3,50	6,50	4,80	4,50	-
Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial	7,80	3,50	7,00	4,20	-	-

Zum 31. 12. 2020 hat der Gutachterausschuss kleinräumig zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Für die nebenstehende Übersicht wurden die Bodenrichtwerte auf 1 Hektar (10.000 m²) große Grundstücke umgerechnet und regional zusammengefasst. Nicht berücksichtigt sind Bodenrichtwerte in Gebieten mit ökologischem Ausgleichspotenzial.

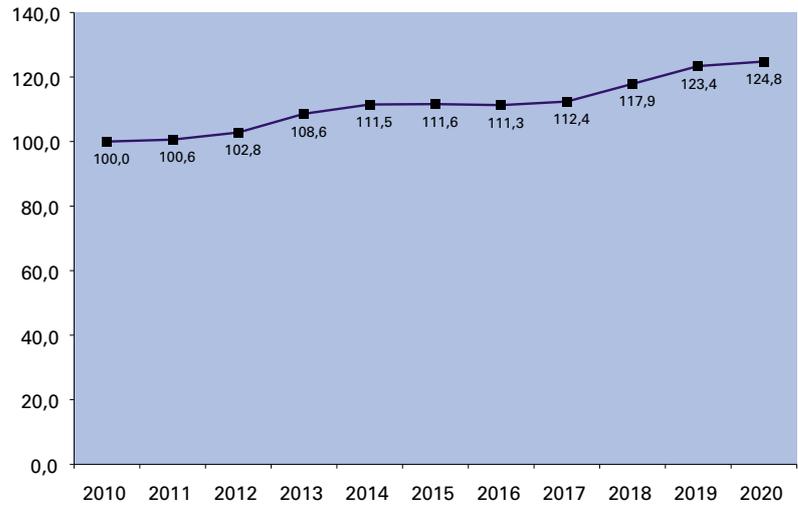
5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz zum 1. 1. 2012 mit 0,04 € pro m² Pachtfläche im Jahr ermittelt.

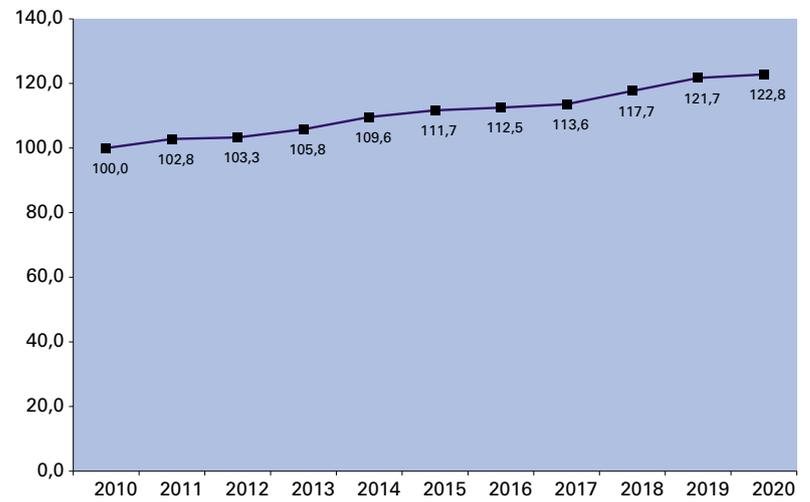
Nach § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz darf für Kleingartenanlagen höchstens der vierfache Betrag des o. g. Pachtzinses verlangt werden.

5.6 Indexreihen

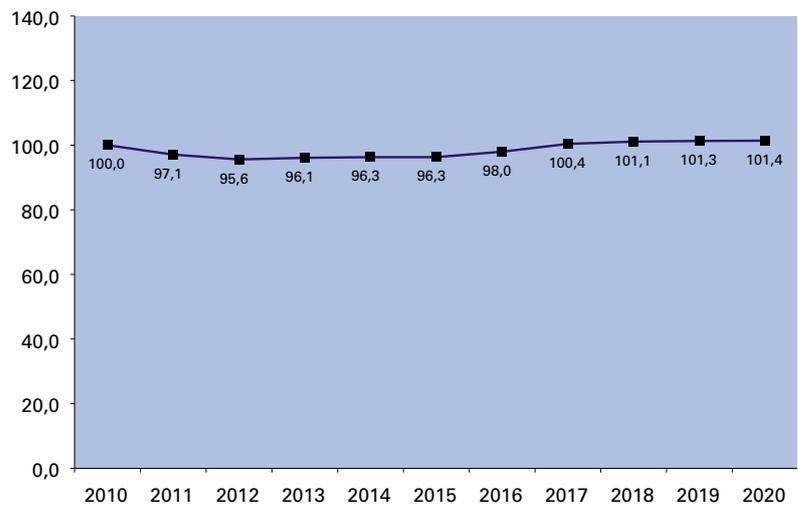
Indexreihe für Acker
(Jahresmittel 2010 = 100)



Indexreihe für Grünland
(Jahresmittel 2010 = 100)

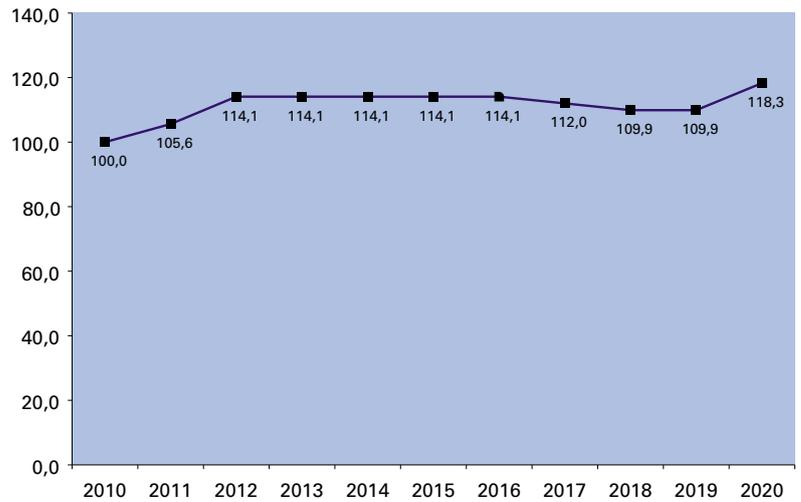


Indexreihe für Erwerbsgartenanbauflächen
(Jahresmittel 2010 = 100)

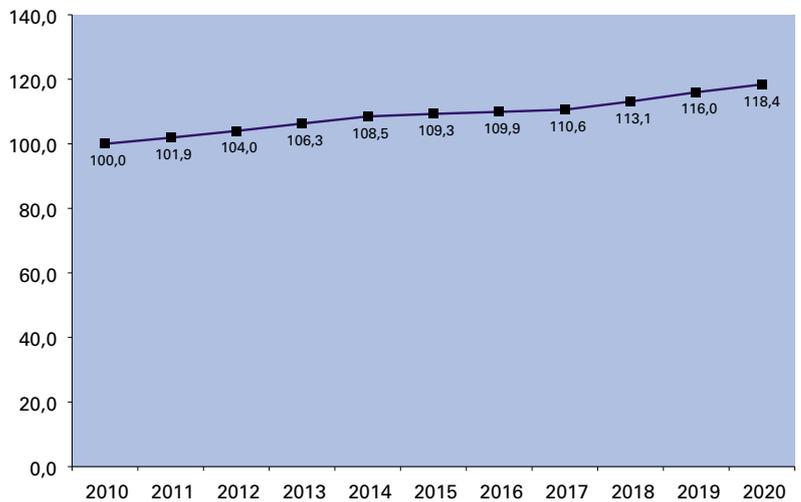


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

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



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



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

6 Zwangsversteigerungen

Die Kapitel 1 bis 5 behandeln ausschließlich den Grundstücksmarkt, wie er sich in freihändigen Verkäufen widerspiegelt. In der Öffentlichkeit wird aber auch mit Interesse das Geschehen bei Zwangsversteigerungen verfolgt. Die folgenden Zahlen sind in den Kapiteln 2 bis 7 nicht enthalten.

Die „sonstigen Grundstücke“ umfassen z. B. Rohbauten, landwirtschaftliche und Freizeit-Grundstücke. Hinter der durchschnittlichen Verkehrswertquote, d. h. dem Verhältnis des Gebotes, das den Zuschlag erhielt, zu dem im Verfahren festgelegten Verkehrswert, verbergen sich stark streuende Quoten im Einzelfall von unter 70 % bis weit über 100 %.

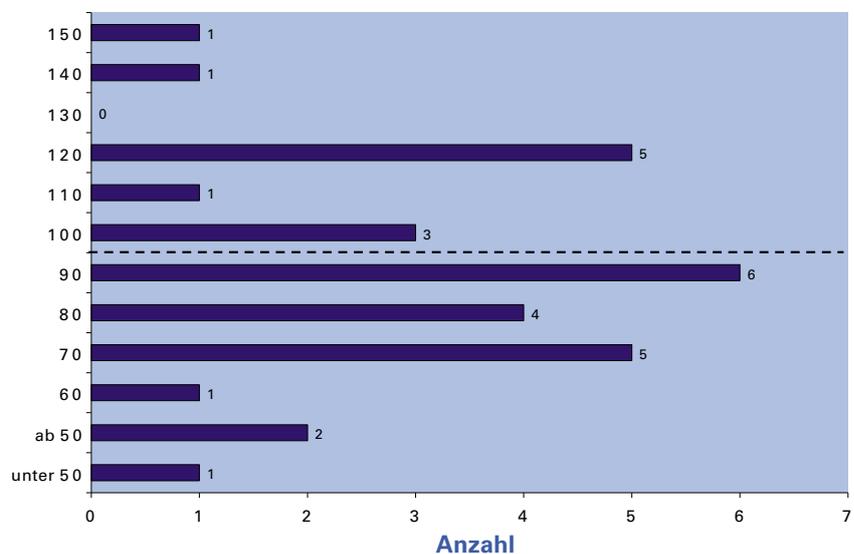
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. Lediglich bei „Ladenhütern“ ist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

Zwangsversteigerungen 2020

	Zuschläge	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2020	2020	2020
Eigentumswohnungen	11	108	8
Ein- und Zweifamilienhäuser	15	102	7
Mehrfamilienhäuser	3	122	2
gewerbliche Objekte	1	105	1
unbebaute Grundstücke	0	-	-
sonstige Grundstücke	0	-	-
Zwangsversteigerungen insgesamt	30	-	18

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2020

Quoten in Prozent



TEIL II

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Hinweise zu Kapitel 7

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

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

Für die Anwendung der Daten möchten wir auf Folgendes hinweisen:

Es ist auf Modellkonformität zu achten. Die Formeln zur Ermittlung von 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 Stadtteilmultiplikatoren. Es ist nicht möglich, aus den Stadtteilmultiplikatoren eine Wertigkeit des Stadtteils abzuleiten. Es handelt sich hierbei um eine zusätzliche Korrektur zur Lagewertigkeit des Stadtteils, die auf unterschiedliches Marktverhalten bei bebauten und unbebauten Grundstücken im jeweiligen Stadtteil hinweist und nur in der jeweiligen Formel Anwendung findet.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen sich regelmäßig auf die Jahresmitte (bei Bodenrichtwerten: auf das Jahresende) des Berichtsjahres oder des angegebenen Kalenderjahres (Modellstichtag). Wenn kein Modellstichtag angegeben

ist, geht der Gutachterausschuss davon aus, dass die entsprechenden Daten (Umrechnungskoeffizienten usw.) auch aktuell anwendbar sind. Die Daten können sich durch neuere Erkenntnisse des Gutachterausschusses auch rückwirkend ändern. Daher sind immer die zum Zeitpunkt der Wertermittlung oder Gutachtenerstellung für den Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichten Daten zu verwenden. Der Unterschied der Wertverhältnisse zwischen dem Modellstichtag und dem Wertermittlungsstichtag ist vom Sachverständigen individuell zu berücksichtigen (Spitzen-Marktanpassung).

Beispiel: Die für die Wertermittlung erforderlichen Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für 2018 sind im Internet unter www.ida-hamburg.de seit dem 18.6.2019 verfügbar, die für 2017 seit dem 13.4.2018. Für den Wertermittlungsstichtag 2.2.2018 waren bis zum 12.4.2018 die Daten des Jahres 2016 zu verwenden, vom 13.4.2018 bis zum 17.6.2019 die Daten des Jahres 2017 und seit dem 18.6.2019 die Daten des Jahres 2018. Für die Verkehrswertermittlung sind diese Daten individuell auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

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

Es wird angestrebt, die Formeln künftig so zu vereinfachen, dass ein Basiswert oder zum Vergleich heranzuziehender Kaufpreis ausschließlich mit Umrechnungskoeffizienten angepasst wird und die Reihenfolge der Umrechnungen keine Rolle mehr spielt.

Auskünfte über für die Wertermittlung erforderliche Daten (Gebäudefaktoren, Liegenschaftszinssätze) sind auch im Internet unter www.ida-hamburg.de erhältlich. Diese Auskünfte geben immer den aktuellsten Erkenntnisstand des Gutachterausschusses wieder. Bitte beachten Sie, dass die Daten für das Jahr 2021 voraussichtlich im April 2022 im Internet verfügbar sein werden.

7.1 Einfamilienhäuser

7.1.1 Gebäudefaktor (Quadratmeterpreis) für Einfamilienhäuser

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

* Der Bodenwert muss sich auf den selben (Modell-)Stichtag beziehen wie der Aktualisierungsfaktor.

Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebäudefaktor haben:

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

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 22 %.

Standardstufenfaktor

1,00 + 0,11 * (Tatsächliche Standardstufe – Mittlere Standardstufe der Baujahresklasse)

Baujahresklasse	Mittlere Standardstufe
bis 1979	2,4
1980 bis 1989	2,7
1990 bis 1999	3,0
2000 bis 2009	3,4
ab 2010	3,7

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

Aktualisierungsfaktor

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
1.7.2011	1.580	1,00
1.7.2012	1.571	1,04
1.7.2013	1.510	1,11
1.7.2014	1.403	1,13
1.7.2015	1.551	1,25
1.7.2016	1.304	1,30
1.7.2017	1.027	1,35
1.7.2018	939	1,46
1.7.2019	906	1,56
1.1.2020	-	1,61
1.7.2020	907	1,70
1.1.2021	-	1,78

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- /Zweifamilienhäusern (Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) <input type="checkbox"/>	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) <input type="checkbox"/>	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard <input type="checkbox"/>	23 %
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung <input type="checkbox"/>	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) <input type="checkbox"/>	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansardendach, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) <input type="checkbox"/>	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard <input type="checkbox"/>	15 %
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren <input type="checkbox"/>	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz <input type="checkbox"/>	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien <input type="checkbox"/>	11 %
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen <input type="checkbox"/>	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen <input type="checkbox"/>	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen <input type="checkbox"/>	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetelelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter <input type="checkbox"/>	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente <input type="checkbox"/>	11 %
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz <input type="checkbox"/>	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung <input type="checkbox"/>	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz <input type="checkbox"/>	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung <input type="checkbox"/>	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertaefelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer <input type="checkbox"/>	11 %
Fußböden	ohne Belag <input type="checkbox"/>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung <input type="checkbox"/>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten <input type="checkbox"/>	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstr. <input type="checkbox"/>	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="checkbox"/>	5 %
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge <input type="checkbox"/>	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest <input type="checkbox"/>	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest <input type="checkbox"/>	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, boden-gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität <input type="checkbox"/>	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendeckers) <input type="checkbox"/>	9 %
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft-heizung <input type="checkbox"/>	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel <input type="checkbox"/>	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss <input type="checkbox"/>	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybridsysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage <input type="checkbox"/>	9 %
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz <input type="checkbox"/>	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen <input type="checkbox"/>	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen <input type="checkbox"/>	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse <input type="checkbox"/>	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem <input type="checkbox"/>	6 %

Stadtteilkoeffizient für den Gebäudewert für Einfamilienhäuser

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

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

7.1.2 Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser

Datenbasis	216 Verkäufe von vermieteten Einfamilienhäusern aus den Jahren 2011 bis 2016, keine Erbbaurechte.
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 280 € pro Wohnung/Jahr Fortschreibung mit Verbraucherindex
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Restnutzungsdauer	70 Jahre – Baulter (mindestens aber 30 Jahre)
Instandhaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 11,00 €/m ² Wfl., Fortschreibung mit Verbraucherpreisindex
Mieten	marktübliche Mieten zum Modellstichtag
Kaufpreis	Kaufpreis des unvermieteten Hauses = (Kaufpreis des vermieteten Hauses – 4,77 * Jahresnettokaltmiete) / 0,694
Einflussgrößen:	
LIZI(MFH) [%]	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser [in Prozent]	
LIZI [%]	0,85 * LIZI(MFH) [%] – 0,53

LIZI (MFH)	Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser
5 %	3,72 %
4 %	2,87 %
3 %	2,02 %
2 %	1,17 %
1 %	0,32 %
0 %	- 0,53 %

Ein Aktualisierungsfaktor erübrigt sich aufgrund der Koppelung an den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser.

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt ± 37 %.

Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser wird nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Einfamilienhauses empfohlen, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten u.ä.

Der mit dem angegebenen Liegenschaftszinssatz ermittelte vorläufige Ertragswert bezieht sich auf ein unvermietetes Einfamilienhaus. Zur Berücksichtigung der Vermietung siehe 7.1.4.

7.1.3 Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser

Besondere Bauteile (z.B. Dachgauben, Außentreppen):	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
Garagen:	Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010)
Carports:	Ansatz mit Kostenkennwert 3.000 €/Stück (2010)
Außenanlagen:	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
Baupreisindex:	des dem Stichtag vorausgehenden Quartals (nicht interpoliert) für Wohngebäude in Deutschland insgesamt
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL entsprechend Modernisierungsgrad (interpoliert) siehe Seite 120
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	objektspezifischer Bodenwert zum Stichtag (interpoliert)
Standardstufe	gemäß Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie, siehe Seite 95

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

7

Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Datenbasis	282 Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2017 – 2018, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.
Einflussgrößen:	
NormBRW17	Bodenrichtwert zum 31.12. 2017 für freistehende Einfamilienhäuser mit Grundstücksgröße 1000 m ²
Zielgröße	Sachwertfaktor
Sachwertfaktor	<p>= Sachwerthöhenfaktor für den Sachwertfaktor</p> <p>* NormBRW17 [€ / m²] / 480)^{0,3011}</p> <p>* (Wohnfläche [m²] / 120)^{0,5150}</p> <p>* (Standardstufe / 3)^{0,3534}</p> <p>* Stellungsfaktor</p> <p>* Aktualisierungsfaktor</p>

Keinen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben:

- Bodenwertanteil am Sachwert [%]
- Restnutzungsdauer [Jahre]

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 19%.

Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

Datenbasis	213 Verkäufe von reistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2016 – 2017, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.
Einflussgrößen:	
NormBRW17	Bodenrichtwert zum 31.12. 2017 für freistehende Einfamilienhäuser mit Grundstücksgröße 1000 m ²
Zielgröße	Sachwertfaktor
Sachwertfaktor	<p>= Sachwerthöhenfaktor für den Sachwertfaktor</p> <p>* (NormBRW17 [€ / m²] / 480)^{0,1930}</p> <p>* (Wohnfläche [m²] / 150)^{0,2764}</p> <p>* (Standardstufe / 3)^{0,2321}</p> <p>* Aktualisierungsfaktor</p>

Keinen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben:

- Bodenwertanteil am Sachwert [%]
- Restnutzungsdauer [Jahre]

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 18%.

Sachwerthöhenfaktor für den Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

wenn VSW > 600.000 €: 0,47
sonst: 1,38 – 0,152 * VSW / 100.000 €
VSW = Vorläufiger Sachwert

Stellungsfaktor	
Mittelreihenhaus	1,00
Doppelhaushälfte	0,98
Endreihenhaus	1,03

Aktualisierungsfaktor für den Sachwertfaktor von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
1.7.2017	134	1,64
1.7.2018	148	1,69
1.7.2019	100	1,76
1.1.2020	-	1,82
1.7.2020	125	1,89
1.1.2021	-	1,96

Sachwerthöhenfaktor für freistehende Einfamilienhäuser:

wenn VSW < 200.000 €: 1,89
wenn VSW > 650.000 €: 1,00
sonst: (VSW / 650.000 €) ^{-0,538}
VSW= Vorläufiger Sachwert

Aktualisierungsfaktor für den Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
1.7.2017	88	0,98
1.7.2018	125	1,00
1.7.2019	94	1,05
1.1.2020	-	1,06
1.7.2020	123	1,08
1.1.2021	-	1,12

7.1.4 Umrechnungsfaktor für vermietete Einfamilienhäuser

Datenbasis	282 Verkäufe von vermieteten Einfamilienhäusern aus den Jahren 2011 - 2016
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Marktübliche Jahresnettokaltmiete * 100 / Verkehrswert im unvermieteten Zustand
Umrechnungsfaktor:	
Verkehrswert vermietet / Verkehrswert unvermietet	= 0,694 + 0,0477 * Rendite [%]

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



7.1.5 Erbbaurechte von Einfamilienhäusern

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

Umrechnungsfaktor Erbbaurecht zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert als Volleigentum * Umrechnungsfaktor Erbbaurecht

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

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

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

Verkehrswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

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

VWV = Verkehrswert als Volleigentum

VWD = durchschnittlicher Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses in Hamburg

(für den 1.1.2020 = 718.000 €)

(für den 1.7.2020 = 759.000 €)

(für den 1.1.2021 = 800.000 €)

7.2 Mehrfamilienhäuser

7.2.1 Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	1142 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2019, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NormBRW19	Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2019 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages - Baujahr
Erstbezug	Die Wohnung wurde zu keinem Zeitpunkt bewohnt
Baujahr	
Aufzug	
Wohnungszahl	
Referenzmiete	RM Referenzmiete siehe Seite 108
Miete	MM Marktübliche Miete
Stadtteil	
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (= Vorläufiger Vergleichswert pro m² Wohnfläche)	
GF [€ / m²]	= 1493 * (NormBRW19/1100) ^{0,6181} * (1,354 - 0,0118 * Alter) wenn Baujahr >= 1980 * 1,13 wenn Erstbezug * Baujahrsfaktor für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser * 1,09 wenn Aufzug vorhanden * Wohnungszahlfaktor für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser * (MM/RM) ^{0,4909} * Stadtteilmultiplikator für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser * Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser

Wohnungszahl	Wohnungszahlfaktor
3	1,10
4	1,07
5	1,05
6	1,03
7 bis 50	1,00
> 50	0,96

MM/RM	Miethöhenfaktor
0,40	0,64
0,60	0,78
0,80	0,90
1,00	1,00
1,20	1,09
1,40	1,18
1,60	1,26

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
1.7.2009	90	0,91
1.7.2010	122	1,00
1.7.2011	115	1,07
1.7.2012	102	1,19
1.7.2013	107	1,26
1.7.2014	101	1,34
1.7.2015	79	1,49
1.7.2016	107	1,60
1.7.2017	103	1,81
1.7.2018	110	1,94
1.7.2019	106	2,11
1.1.2020	-	2,21
1.7.2020	88	2,28
1.1.2021	-	2,35

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatte folgende Einflussgröße:
- WGFZ

Baujahr	Baujahrsfaktor
bis 1919	0,89
1920 bis 1979	0,81
ab 1980	1,00

Der Median der normierten Bodenrichtwerte zum 31.12.2019 für Mehrfamilienhäuser betrug 1.100 €/m².

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise von vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 15 %

Stadtteilkoeffizient für den Gebäudefaktor für Mehrfamilienhäuser

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

Hamm	1,00
Hammerbrook	1,00
Harburg	0,93
Harvestehude	1,00
Hausbruch	0,93
Heimfeld	0,93
Hoheluft-Ost	1,00
Hoheluft-West	1,00
Hohenfelde	1,00
Horn	1,00
Hummelsbüttel	1,00
Iserbrook	1,00
Jenfeld	1,00
Kirchwerder	1,00
Kleiner Grasbrook	1,14
Langenbek	0,93
Langenhorn	1,00
Lemsahl-Mellingstedt	1,00
Lohbrügge	1,00
Lokstedt	1,00
Lurup	1,00
Marienthal	1,00
Marmstorf	0,93
Moorburg	1,00
Moorfleet	1,00
Neuallermöhe	1,00
Neuenfelde	1,00
Neuengamme	1,00
Neugraben-Fischbek	0,93
Neuland	0,93
Neustadt	1,00
Neuwerk	1,00
Niendorf	1,00
Nienstedten	1,00
Ochsenwerder	1,00

Ohlsdorf	1,00
Osdorf	1,00
Othmarschen	1,00
Ottensen	1,00
Poppenbüttel	1,00
Rahlstedt	1,00
Reitbrook	1,00
Rissen	1,00
Rönneburg	0,93
Rothenburgsort	1,00
Rotherbaum	1,00
St. Georg	1,00
St. Pauli	1,00
Sasel	1,00
Schnelsen	1,00
Sinstorf	0,93
Spadenland	1,00
Steilshoop	1,00
Steinwerder	1,14
Stellingen	1,00
Sternschanze	1,00
Sülldorf	1,00
Tatenberg	1,00
Tonndorf	1,00
Uhlenhorst	1,00
Veddel	1,14
Volksdorf	1,00
Waltershof	1,14
Wandsbek	1,00
Wellingsbüttel	1,00
Wilhelmsburg	1,14
Wilstorf	0,93
Winterhude	1,00
Wohldorf-Ohlstedt	1,00

neu

7.2.2 Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	1.142 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2019, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NormBRW19	Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2019 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0
Erstbezug	Die Wohnung wurde zu keinem Zeitpunkt bewohnt
Baujahr	
Stadtteil	
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Vorläufiger Vergleichswert / marktübliche Jahresnettokaltmiete)	
EF	$= 14,87$ * $(\text{NormBRW19}/1100)^{0,3461}$ * 1,07 wenn Erstbezug * Baujahrsfaktor für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser * Stadtteilmultiplikator für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser * Aktualisierungsfaktor für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Der Median der normierten Bodenrichtwerte zum 31.12.2019 für Mehrfamilienhäuser betrug 1.100 €/m².

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise von vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 14 %

Baujahr	Baujahrsfaktor
bis 1979	1,00
ab 1980	1,09

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
1.7.2009	90	0,93
1.7.2010	122	1,00
1.7.2011	115	1,05
1.7.2012	102	1,13
1.7.2013	107	1,19
1.7.2014	101	1,23
1.7.2015	79	1,31
1.7.2016	107	1,44
1.7.2017	103	1,57
1.7.2018	110	1,64
1.7.2019	106	1,76
1.1.2020	-	1,82
1.7.2020	90	1,86
1.1.2021	-	1,90

7

Stadtteilkoeffizient für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

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

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

Ohlsdorf	1,00
Osdorf	1,00
Othmarschen	1,00
Ottensen	1,00
Poppenbüttel	1,00
Rahlstedt	1,00
Reitbrook	1,00
Rissen	1,00
Rönneburg	0,93
Rothenburgsort	1,00
Rotherbaum	1,00
St. Georg	1,00
St. Pauli	1,00
Sasel	1,00
Schnelsen	1,00
Sinstorf	0,93
Spadenland	1,00
Steilshoop	1,00
Steinwerder	1,08
Stellingen	1,00
Sternschanze	1,00
Sülldorf	1,00
Tatenberg	1,00
Tonndorf	1,00
Uhlenhorst	1,00
Veddel	1,08
Volkdorf	1,00
Waltershof	1,08
Wandsbek	1,00
Wellingsbüttel	1,00
Wilhelmsburg	1,08
Wilstorf	0,93
Winterhude	1,00
Wohldorf-Ohlstedt	1,00

7.2.3 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Er entspricht etwa

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

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

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	1.104 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2019, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 280 € pro Wohnung/Jahr Fortschreibung mit Verbraucherpreisindex
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Restnutzungsdauer	80 Jahre – Baualter (mindestens aber 30 Jahre)
Instandhaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 11,00 €/m ² Wfl., 83,00 €/Stellplatz Fortschreibung mit Verbraucherpreisindex
Mieten	marktübliche Mieten zum Modellstichtag
Einflussgrößen:	
NormBRW19	Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2019 für Mehrfamilienhäuser mit WGFZ 1,0
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags - Baujahr
Erstbezug	Die Wohnung wurde zu keinem Zeitpunkt bewohnt
Stadtteil	
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]	
LIZI [%]	$= 4,37$ <ul style="list-style-type: none"> * (NormBRW19/1100)^{-0,282} * (1,36 - 0,012 * Alter) wenn Alter < 30 Jahre * 0,83 wenn Erstbezug * Stadtteilmultiplikator für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser * Aktualisierungsfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
1.7.2009	86	1,14
1.7.2010	119	1,00
1.7.2011	110	0,96
1.7.2012	101	0,90
1.7.2013	105	0,84
1.7.2014	101	0,79
1.7.2015	75	0,72
1.7.2016	102	0,63
1.7.2017	101	0,53
1.7.2018	102	0,54
1.7.2019	102	0,51
1.1.2020	-	0,49
1.7.2020	85	0,46
1.1.2021	-	0,43

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt ± 14 %

Stadtteifaktor für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Allermöhe	1,18
Alsterdorf	1,00
Altengamme	1,18
Altenwerder	1,18
Altona-Altstadt	1,00
Altona-Nord	1,00
Bahrenfeld	1,00
Barmbek-Nord	1,00
Barmbek-Süd	1,00
Bergedorf	1,00
Bergstedt	1,00
Billbrook	1,00
Billstedt	1,00
Billwerder	1,18
Blankenese	1,00
Borgfelde	1,00
Bramfeld	1,00
Cranz	1,18
Curslack	1,18
Dulsberg	1,00
Duvenstedt	1,00
Eidelstedt	1,00
Eilbek	1,00
Eimsbüttel	1,00
Eißenhof	1,14
Eppendorf	1,00
Farmsen-Berne	1,00
Finkenwerder	1,00
Francop	1,18
Fuhlsbüttel	1,00
Groß Borstel	1,00
Groß Flottbek	1,00
Gut Moor	1,14
HafenCity	1,00
Hamburg-Altstadt	1,00

Hamm	1,00
Hammerbrook	1,00
Harburg	1,14
Harvestehude	1,00
Hausbruch	1,14
Heimfeld	1,14
Hoheluft-Ost	1,00
Hoheluft-West	1,00
Hohenfelde	1,00
Horn	1,00
Hummelsbüttel	1,00
Iserbrook	1,00
Jenfeld	1,00
Kirchwerder	1,18
Kleiner Grasbrook	0,96
Langenbek	1,14
Langenhorn	1,00
Lemsahl-Mellingstedt	1,00
Lohbrügge	1,00
Lokstedt	1,00
Lurup	1,00
Marienthal	1,00
Marmstorf	1,14
Moorburg	1,18
Moorfleet	1,18
Neuallermöhe	1,00
Neuenfelde	1,18
Neuengamme	1,18
Neugraben-Fischbek	1,14
Neuland	1,14
Neustadt	1,00
Neuwerk	1,00
Niendorf	1,00
Nienstedten	1,00
Ochsenwerder	1,18

Ohlsdorf	1,00
Osdorf	1,00
Othmarschen	1,00
Ottensen	1,00
Poppenbüttel	1,00
Rahlstedt	1,00
Reitbrook	1,18
Rissen	1,00
Rönneburg	1,14
Rothenburgsort	1,00
Rotherbaum	1,00
St. Georg	1,00
St. Pauli	1,00
Sasel	1,00
Schnelsen	1,00
Sinstorf	1,14
Spadenland	1,18
Steilshoop	1,00
Steinwerder	0,96
Stellingen	1,00
Sternschanze	1,00
Sülldorf	1,00
Tatenberg	1,18
Tonndorf	1,00
Uhlenhorst	1,00
Veddel	0,96
Volkisdorf	1,00
Waltershof	0,96
Wandsbek	1,00
Wellingsbüttel	1,00
Wilhelmsburg	0,96
Wilstorf	1,14
Winterhude	1,00
Wohldorf-Ohlstedt	1,00

7.2.4 Marktübliche Miete von Mehrfamilienhäusern

Referenzmiete

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Ansatz der marktüblich erzielbaren Erträge im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete sind bei der Wertermittlung gemäß § 8 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Die im Folgenden beschriebene Referenzmiete ist die durchschnittliche marktübliche Miete der verkauften Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr und Ausstattung mit einem Aufzug. Weitere Merkmale, die zu einer Erhöhung oder Absenkung der marktüblichen Miete führen, wie z.B.

- » die durchschnittliche Wohnungsgröße (bei den Vergleichsobjekten im Mittel 68 m²),
- » weitere Ausstattungsmerkmale (Einbauküche, Lärmschutzfenster, Fußbodenheizung, Glasfaseranschluss, Fahrradstellplätze, Abstellräume, Gemeinschaftseinrichtungen usw.)
- » besondere Lagemerkmale (Immissionen, Aussicht)
- » Anzahl der Wohnungen im Objekt oder pro Treppenhaus
- » unterschiedliche Wohnungsgrößen, Zimmeranzahl, Grundrisse
- » baulicher Zustand, Alter der Sanitäranlagen usw.

sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die Referenzmiete berechnet sich wie folgt:

Referenzmiete [€/m² Wfl. monatlich] = 8,21

- * Lagefaktor
- * Baualtersfaktor
- * Aufzugsfaktor
- * Mietenindex

Lagefaktor: (NormBRW19 / 1.100)^{0,3116}

Baualtersfaktor: 1,10 bei einem Baujahr bis 1919

0,99 bei einem Baujahr von 1920 bis 1939

0,89 bei einem Baujahr von 1940 bis 1979

1,00 bei einem Baujahr ab 1980 und einem Baulter ab 30 Jahren

1,60 – 0,02 * Baulter bei einem Baulter unter 30 Jahren

Aufzugsfaktor: 1,01, wenn Aufzug vorhanden, sonst 1,00

Mietenindex des Statistischen Bundesamtes (bis 2015 für Deutschland, ab 2015 für Hamburg, jeweils 2015 = 100): siehe <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=61111-0021&leerzeilen=false#breadcrumb>

Stichtag 1.1.2021: 106,4

NormBRW19 = Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2019 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0.

Die marktübliche Miete und die Referenzmiete sind nicht identisch mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB und auch nicht mit dem Mittelwert des zum Wertermittlungsstichtag aktuell anwendbaren Mietenspiegelfeldes.

Erstbezugsmiete von Neubauwohnungen

Der Gutachterausschuss gibt hier nur Umrechnungskoeffizienten an.

Die absolute Höhe ist aus Vergleichsmieten oder anderen geeigneten Quellen abzuleiten

Datenbasis	4.032 Angebotsmieten von Neubauwohnungen aus der Internetplattform Immobilienscout 24 aus den Jahren 2015 bis 2017
-------------------	--

Umrechnungs-koeffizienten	0,94 wenn Lage im Erdgeschoss 1,06 wenn Maisonettewohnung 1,04 wenn Penthousewohnung 1,05 wenn Einbauküche vorhanden 1,04 wenn Aufzug vorhanden 1,00 wenn Balkon vorhanden 1,00 wenn Kellerabstellraum vorhanden Wohnflächenfaktor (siehe unten) Lagefaktor (siehe unten)
----------------------------------	---

Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenfaktor
< 45 m ²	1,75 – (0,015 * WFL)
45 – 70 m ²	1,21 – (0,003 * WFL)
> 70 m ²	1,00

<p>Lagefaktor = (NormBRW16/850)^{0,2339}</p> <p>NormBRW16 = Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2016 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0</p>

Der zeitliche Einfluss wurde in der Untersuchung berücksichtigt, ist hier aber nicht dargestellt, weil eine jährliche Fortschreibung nicht vorgesehen ist.

Die relative Standardabweichung der Mieten vom Modellwert beträgt ± 11 %.

7.2.5 Erbbaurechte von Mehrfamilienhäusern

Datenbasis

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

Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert als Volleigentum * Umrechnungsfaktor Erbbaurecht

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

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

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

Verkehrswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

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

VWV = Verkehrswert als Volleigentum

BW = unbelasteter Bodenwert

7.3 Büro- und Geschäftshäuser

7.3.1 Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Büro- und Geschäftshäuser

Datenbasis	223 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern aus den Jahren 2009 bis 2013
Einflussgrößen:	
NKM/m²	Marktübliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Nutzfläche monatlich
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Bürohäuser, WGFZ 1,0
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (= vorläufiger Vergleichswert pro m² Nutzfläche)	
GF [Euro / m²]	(-754 + 224,69 * NKM/m ² + 0,5529 * NormBRW11) * Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Büro- und Geschäftshäuser

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 15 %.

Zur marktüblichen Miete siehe 7.3.4.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
1.7.2010	41	0,96
1.7.2011	54	1,01
1.7.2012	38	1,05
1.7.2013	48	1,03
1.7.2014	40	0,99
1.7.2015	45	1,04
1.7.2016	49	1,12
1.7.2017	47	1,21
1.7.2018	42	1,31
1.7.2019	29	1,45
1.1.2020	-	1,51
1.7.2020	25	1,44
1.1.2021	-	1,37

7.3.2 Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser

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

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 14 %.

Zur marktüblichen Miete siehe 7.3.4.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
1.7.2010	41	0,95
1.7.2011	54	0,99
1.7.2012	38	1,05
1.7.2013	48	1,01
1.7.2014	41	0,97
1.7.2015	47	1,04
1.7.2016	54	1,08
1.7.2017	46	1,22
1.7.2018	45	1,36
1.7.2019	29	1,53
1.1.2020	-	1,54
1.7.2020	26	1,48
1.1.2021	-	1,41

7.3.3 Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Er entspricht etwa der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor

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

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

Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser

Datenbasis	223 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern aus den Jahren 2009 bis 2013
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie: 3 % der Nettokaltmiete
Mietausfallwagnis	4 % der Nettokaltmiete
Restnutzungsdauer	60 Jahre – Baualter (mindestens aber 25 Jahre)
Instandhaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 11 €/m ² Nutzfläche/Jahr Fortschreibung mit Verbraucherpreisindex
Mieten	marktübliche Mieten zum Kaufzeitpunkt
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Bürohäuser mit WGFZ 1,0 [€/m ²]
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages - Baujahr (höchstens 60 Jahre)
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]	
LIZI	(5,81 – 0,0246 * Alter (höchstens 60 Jahre) – 0,000945 * NormBRW11) * Aktualisierungsfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
1.7.2010	41	1,04
1.7.2011	54	1,00
1.7.2012	38	0,99
1.7.2013	48	0,95
1.7.2014	33	1,02
1.7.2015	39	0,98
1.7.2016	50	0,96
1.7.2017	46	0,90
1.7.2018	43	0,78
1.7.2019	25	0,71
1.1.2020	-	0,72
1.7.2020	23	0,73
1.1.2021	-	0,77

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt ± 18 %.
Zur marktüblichen Miete siehe 7.3.4.

7.3.4 Marktübliche Miete von Büro- und Geschäftshäusern

Ladenmiete

Eine Untersuchung von 3.165 Ladenmieten der Jahre 2009-2014 ergab folgenden Zusammenhang mit den Laden-Bodenrichtwerten zum 31.12.2015 (LAD-BRW15):

monatliche Nettokaltmiete [€/m² Mietfläche] zum 31.12.2014 = $0,07 * (\text{LAD-BRW15}[\text{€/m}^2])^{0,80}$

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

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

Büromiete

Eine Untersuchung von 12.921 Büromieten der Jahre 2009-2016 ergab folgenden Zusammenhang mit den auf WGFZ 1,0 normierten Büro-Bodenrichtwerten zum 31.12.2016 (BH-BRW16):

monatliche Nettokaltmiete [€/m² Mietfläche] zum 31.12.2015 = $1,77 * (\text{BH-BRW16})^{0,28}$

Dieser Mietansatz bezieht sich auf ein 300 m² großes Büro. Der Umrechnungskoeffizient U (wegen abweichender Flächengröße) wurde wie folgt ermittelt:

$$U = 0,990 + 2,992 / \text{Mietfläche} [\text{m}^2]$$

7.3.5 Erbbaurechte von Büro und Geschäftshäusern

Datenbasis

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

Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert als Volleigentum * Umrechnungsfaktor Erbbaurecht

0,74

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

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

Verkehrswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

1,00 (analog zu MFH, siehe Kapitel 7.2.5)

7.4 Produktions- und Logistik-Immobilien

7.4.1 Gebäudefaktor (Quadratmeterpreis) für Produktions- und Logistik-Immobilien

Datenbasis	185 Verkäufe von Produktions- und Logistik-Immobilien aus den Jahren 2009 - 2015, keine Erbbaurechte
Einflussgrößen:	
NFL	Gesamtnutzfläche
BOWE/NFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks zum Modellstichtag* dividiert durch die Nutzfläche
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr
Zielgröße: GF = Gebäudefaktor (= vorläufiger Vergleichswert pro m² Nutzfläche)	
GF [Euro/m²]	(456 + 0,6604 * (BOWE/NFL [Euro/m ²) + 15,63 * (30 – Alter [Jahre]) wenn Alter < 30 Jahre) * Nutzflächenfaktor für den Gebäudefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien * Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

* Der Bodenwert muss sich auf denselben (Modell-)Stichtag beziehen wie der Aktualisierungsfaktor.

Nutzflächenfaktor

= (NFL / 1000 m²)^{-0,116}

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
1.7.2010	28	0,83
1.7.2011	29	0,96
1.7.2012	27	1,15
1.7.2013	31	0,99
1.7.2014	22	1,06
1.7.2015	30	1,17
1.7.2016	22	0,95
1.7.2017	16	1,27
1.7.2018	15	1,34
1.7.2019	19	1,36
1.1.2020	-	1,36
1.7.2020	13	1,36
1.1.2021	-	1,80

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 34 %.

7.4.2 Ertragsfaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

Datenbasis	101 Verkäufe von vermieteten Produktions- und Logistik-Immobilien aus den Jahren 2009 - 2015, keine Erbbaurechte
Einflussgrößen:	
BRW14 [€/m²]	Bodenrichtwert zum 31.12.2014 für Produktions- und Logistik-Immobilien
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (= vorläufiger Vergleichswert / marktübliche Jahresnettokaltmiete)	
EF	(10,69 + 0,003133 * BRW14 [€/m²]) * Aktualisierungsfaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisie- rungsfak- tor
1.7.2010	14	0,95
1.7.2011	14	0,90
1.7.2012	16	1,15
1.7.2013	18	0,90
1.7.2014	8	0,99
1.7.2015	20	1,03
1.7.2016	14	1,07
1.7.2017	10	1,14
1.7.2018	9	1,39
1.7.2019	9	1,37
1.1.2020	-	1,45
1.7.2020	9	1,55
1.1.2021	-	1,66

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 24 %.
Zur marktüblichen Miete siehe 7.4.4.

7.4.3 Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Logistik-Immobilien

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Er entspricht etwa der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter

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

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

- Verwaltungskosten: 3% der Nettokaltmiete

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

Instandhaltungskosten: 3,30 € pro m² Nutzfläche für das Jahr 2015.
Jährliche Anpassung mit Verbraucherpreisindex.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Mittel
1.7.2010	14	8,1%
1.7.2011	14	7,9%
1.7.2012	16	5,3%
1.7.2013	18	7,2%
1.7.2014	9	7,3%
1.7.2015	20	6,5%
1.7.2016	12	7,1%
1.7.2017	7	7,1%
1.7.2018	6	6,0%
1.7.2019	7	5,5%
1.1.2020	-	4,5%
1.7.2020	6	3,5%
1.1.2021	-	2,5%

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt ± 23 %. Zur marktüblichen Miete siehe 7.4.4.

7.4.4 Marktübliche Miete von Produktions- und Logistik-Immobilien

Eine Untersuchung von 13.173 Mieten von Produktions- und Logistikgrundstücken der Jahre 2010-2017 ergab folgenden Zusammenhang mit den PL-Bodenrichtwerten zum 31.12.2017:

monatliche Nettokaltmiete [€/m² Mietfläche] zum 31.12.2017 = 1,29*(PL-BRW17[€/m²])^{0,24}

Die Flächengröße hat keinen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe.

7.4.5 Erbbaurechte von Produktions- und Logistik-Immobilien

Datenbasis

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

Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert als Volleigentum * Umrechnungsfaktor Erbbaurecht

0,82

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

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

Verkehrswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

1,00 (analog zu Mehrfamilienhäusern und Büro- und Geschäftshäusern, siehe Kapitel 7.2.5 und 7.3.5)

7.5 Eigentumswohnungen

7.5.1 Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Eigentumswohnungen

Datenbasis	15.060 Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2014 bis 2018
Einflussgrößen:	
NormBRW18	Normierter Bodenrichtwert zum 31. 12. 2018 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags – Baujahr
Erstbezug	Die Wohnung wurde zu keinem Zeitpunkt bewohnt
Baujahr	
Lage im Erdgeschoss	
Lage im Dachgeschoss	
Einbauküche	
Aufzug	
Wohnfläche	
Modernisierungsgrad	Anzahl der Modernisierungspunkte, siehe Seite 121
Stadtteil	
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (= vorläufiger Vergleichswert pro m² Wohnfläche)	
GF [€/m²]	= 2.990 * (NormBRW18/1.100) ^{0,5158} * (1,414 – 0,0138 * Alter) wenn Alter < 30 Jahre * 1,09 wenn Erstbezug * Baujahrsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen * 0,98 wenn Lage im Erdgeschoss * 1,03 wenn Lage im Dachgeschoss * 1,04 wenn Einbauküche vorhanden * 1,05 wenn Aufzug vorhanden * (0,9552 + 0,00056 * Wohnfläche [m ²]) * Modernisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen * Stadtteilmultiplikator für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen * Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Einflussgrößen:

- Balkon
- Miteigentumsanteil
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
- Gleichzeitiger Erwerb eines Kfz-Stellplatzes im Objekt
- Maisonettewohnung
- Zugang zu einem Garten

Der Median der normierten Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 für Mehrfamilienhäuser betrug 1.100 €/m².

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 20 %.

Stadtteilkoeffizient für den Gebäudewert für Eigentumswohnungen

Allermöhe	0,88
Alsterdorf	1,00
Altengamme	0,88
Altenwerder	1,00
Altona-Altstadt	0,97
Altona-Nord	0,96
Bahrenfeld	0,94
Barmbek-Nord	1,04
Barmbek-Süd	1,02
Bergedorf	0,93
Bergstedt	0,96
Billbrook	0,90
Billstedt	0,90
Billwerder	0,88
Blankenese	1,03
Borgfelde	1,03
Bramfeld	1,01
Cranz	1,00
Curslack	0,88
Dulsberg	0,96
Duvenstedt	0,96
Eidelstedt	1,01
Eilbek	1,00
Eimsbüttel	1,03
Eißenhof	0,97
Eppendorf	1,04
Farmsen-Berne	0,95
Finkenwerder	1,00
Francop	1,00
Fuhlsbüttel	0,99
Groß Borstel	0,93
Groß Flottbek	0,96
Gut Moor	1,00
HafenCity	0,99
Hamburg-Altstadt	1,02

Hamm	0,99
Hammerbrook	0,98
Harburg	0,98
Harvestehude	1,06
Hausbruch	1,00
Heimfeld	0,95
Hoheluft-Ost	1,01
Hoheluft-West	1,01
Hohenfelde	0,99
Horn	0,85
Hummelsbüttel	0,98
Iserbrook	0,96
Jenfeld	0,93
Kirchwerder	0,88
Kleiner Grasbrook	1,00
Langenbek	0,98
Langenhorn	1,10
Lemsahl-Mellingstedt	0,96
Lohbrügge	0,95
Lokstedt	0,99
Lurup	1,06
Marienthal	1,09
Marmstorf	0,96
Moorburg	1,00
Moorfleet	0,88
Neuallermöhe	1,06
Neuenfelde	1,00
Neuengamme	0,88
Neugraben-Fischbek	1,01
Neuland	1,00
Neustadt	1,02
Neuwerk	-
Niendorf	0,97
Nienstedten	0,97
Ochsenwerder	0,88

Ohlsdorf	0,98
Osdorf	1,02
Othmarschen	1,05
Ottensen	1,04
Poppenbüttel	0,96
Rahlstedt	0,93
Reitbrook	0,88
Rissen	1,03
Rönneburg	1,03
Rothenburgsort	1,17
Rotherbaum	1,00
St. Georg	0,98
St. Pauli	0,95
Sasel	0,96
Schnelsen	0,98
Sinstorf	1,03
Spadenland	0,88
Steilshoop	1,05
Steinwerder	1,00
Stellingen	1,03
Sternschanze	1,13
Sülldorf	0,99
Tatenberg	0,88
Tonndorf	0,99
Uhlenhorst	1,07
Veddel	1,01
Volkendorf	0,97
Waltershof	1,00
Wandsbek	1,06
Wellingsbüttel	0,95
Wilhelmsburg	1,01
Wilstorf	0,92
Winterhude	1,04
Wohldorf-Ohlstedt	0,96

Weitere Umrechnungskoeffizienten für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen

Wohnflächenfaktor

$$0,9552 + 0,00056 * \text{Wohnfläche [m}^2\text{]}$$

Wohnungsgröße [m ²]	Wohnflächenfaktor
30	0,97
40	0,98
50	0,98
60	0,99
70	0,99
80	1,00
90	1,01
100	1,01
120	1,02
140	1,03
160	1,04

Aktualisierungsfaktor

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
1.7.2014	2.624	0,72
1.7.2015	3.463	0,77
1.7.2016	3.254	0,84
1.7.2017	2.972	0,93
1.7.2018	2.747	1,00
1.7.2019	2.295	1,08
1.1.2020	-	1,14
1.7.2020	2.419	1,22
1.1.2021	-	1,29

Modernisierungsfaktor

$$1,00 + 0,013 * (\text{individuelle Modernisierungspunktzahl} - \text{baujahrstypische Modernisierungspunktzahl})$$

wenn Baujahr < 2000

Für Baujahre ab 2000 ist der Modernisierungsfaktor 1,00.

Tabelle zur Ermittlung der Modernisierungspunkte

siehe nächste Seite.

Baujahrsklasse	baujahrstypische Modernisierungspunktzahl
bis 1919	7,3
1920 bis 1939	7,0
1940 bis 1959	6,2
1960 bis 1969	5,1
1970 bis 1979	4,5
1980 bis 1989	2,8
1990 bis 1999	1,8

Baujahrsfaktor

Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
bis 1919	1,29
1920 bis 1929	1,20
1930 bis 1939	1,21
1940 bis 1949	1,16
1950 bis 1959	1,09
1960 bis 1969	0,99
1970 bis 1979	0,96
1980 bis 1989	1,00
ab 1990	1,00

Tabelle zur Ermittlung der Modernisierungspunkte

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

7.5.2 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen

Datenbasis	4.739 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2009 bis 2016
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 280 € pro Wohnung/Jahr Fortschreibung mit Verbraucherpreisindex
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Restnutzungsdauer	70 Jahre – Baulter (mindestens aber 30 Jahre)
Instandhaltungskosten	2015: 11,00 €/m ² Wfl., Fortschreibung mit Verbraucherpreisindex
Mieten	Marktübliche Mieten zum Modellstichtag
Kaufpreis	Kaufpreis der unvermieteten Wohnung = (Kaufpreis der vermieteten Wohnung – 6,57 * Jahresnettokaltmiete) / 0,5910
Einflussgrößen:	
LIZI(MFH) [%]	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen [%]	
LIZI [%]	$1,16 * \text{LIZI(MFH) [%]} - 2,30$

LIZI (MFH)	Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen
5 %	3,50 %
4 %	2,34 %
3 %	1,18 %
2 %	0,02 %
1 %	-1,14 %
0 %	-2,30 %

Ein Aktualisierungsfaktor erübrigt sich aufgrund der Koppelung an den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser.

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt $\pm 39 \%$.

Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Eigentumswohnung empfohlen, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten u.ä.

Der mit dem angegebenen Liegenschaftszinssatz ermittelte vorläufige Ertragswert bezieht sich auf ein unvermietete Eigentumswohnung. Zur Berücksichtigung der Vermietung siehe 7.5.3.

7.5.3 Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen

Datenbasis	2.815 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2014 - 2018
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Marktübliche Jahresnettokaltmiete * 100 / Verkehrswert unvermietet
Umrechnungsfaktor:	
Verkehrswert vermietet / Verkehrswert unvermietet	= 0,6578 + 0,0513 * Rendite [%]

Rendite	Abschlag
1 %	29 %
2 %	24 %
3 %	19 %
4 %	14 %
5 %	9 %
6 %	4 %
ab 6,7 %	0 %

7.5.4 Wohnungs-Erbbaurechte

Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert als Volleigentum * Umrechnungsfaktor Erbbaurecht

Datenbasis	132 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2014 - 2018, Baujahr zwischen 1952 und 2009, Restlaufzeit 32 – 99 Jahre
Umrechnungsfaktor:	
0,84	

7.5 Gebäudefaktor (Stückpreis) für Stellplätze

Datenbasis	Verkäufe von 6.706 Tiefgaragenstellplätzen, 319 Einzelgaragen und 505 offenen Stellplätzen aus den Jahren 2014 – 2018
Zielgröße: GF = Gebäudefaktor (Vorläufiger Vergleichswert pro Stück)	
Gebäudefaktor Tiefgaragenstellplatz [€]	= 23.207 * (NormBRW18 / 1.100) ^{0,4224} * Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen
Gebäudefaktor Einzelgarage [€]	= 15.130 * (NormBRW18 / 1.100) ^{0,6139} * Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen
Gebäudefaktor offener Stellplatz [€]	= 11.305 * (NormBRW18 / 1.100) ^{0,6535} * Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen

NormBRW18 = Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2018 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0
Der Median der normierten Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 für Mehrfamilienhäuser betrug 1.100 €/m².

7.6 Einfamilienhausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

Abhängigkeit der Preise von der Lage zur Nachbarbebauung und zur Straße

Die oben zitierte Untersuchung des Preisverhaltens von Einfamilienhausbauplätzen hat auch ergeben, dass der Preis geringer ist, wenn auf dem Grundstück kein freistehendes Einfamilienhaus in „Normallage“ zur Straßenfront, sondern nur eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhäuser gebaut werden kann. Bei einem Doppelhaus ergibt sich dagegen ein Zuschlag. Grundstücke für mehrere Reihenhäuser, Doppelhäuser usw. sind wie Pakete von Einzelgrundstücken zu betrachten, d. h. sie sind gedanklich entsprechend aufzuteilen. Bei aneinandergebauten Häusern hat die Lage zur Straße keinen Werteeinfluss.

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

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

Stellungsfaktoren

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

Straßenlagefaktoren

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

7.7 Geschosswohnungsbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu dem Erkenntnis geführt, dass im mehrgeschossigen Wohnungsbau die Kaufpreise in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Als Maßstab dafür verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg die Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche (WGF) zur Grundstücksfläche an.

Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze

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

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

7.8 Büro- und Geschäftshausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Bürohausbauplätze

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

Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

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

Umrechnungskoeffizienten für Geschäftshausbauplätze

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

7.9 Produktions- und Logistikbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

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

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

7.10 Erbbaurechtsgrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Wertermittlung von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken. Zur Wertermittlung von Erbbaurechten siehe auch Kapitel 7.1.5, 7.2.5, 7.3.5, 7.4.5 und 7.5.4

7.10.1 Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke (Erbbauzinssatz):

Die Freie und Hansestadt Hamburg setzt 2021 bei der Errichtung von Erbbaurechten zu Wohnzwecken (mit 75 Jahren Laufzeit) als laufenden Erbbauzins 1,5 % des Bodenwertes an (2020: 1,5%), bei gewerblichen Zwecken (mit 60 Jahren Laufzeit) 1,8 % (2020: 1,8%).

Die ev. Kirche vergibt Erbbaurechte zu einem Erbbauzinssatz von 2,5 % (Wohnen, 100 Jahre Laufzeit) bis zu

5 % (Gewerbe/Kindertagesstätte, Laufzeit 50–80 Jahre).

Von privaten Grundstückseigentümern sind seit 2012 folgende Erbbaurechte gegen laufende Erbbauzinszahlungen ausgegeben worden:
Einfamilienhäuser: 4 Fälle, Erbbauzinssatz 1,73–3,12 %, im Mittel 2,31 %, Laufzeit 90–100 Jahre
Mehrfamilienhäuser: 3 Fälle, Erbbauzinssatz 1,41–2,78 %, im Mittel 2,23 %, Laufzeit 40–75 Jahre

Handelsimmobilien: 2 Fälle, Erbbauzinssatz 2,75–3,46 %, im Mittel 3,10 %, Laufzeit 30–35 Jahre
Sonstiges Gewerbe: 2 Fälle, Erbbauzinssatz 4,18–7,38 %, im Mittel 5,78 %, Laufzeit 18–33 Jahre

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

7.10.2 Erbbaurechtsgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Datenbasis

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

Umrechnungsfaktor zum unbelasteten Bodenwert

(WertR 2006 Nr. 4.3.3.1): Verkehrswert des belasteten Grundstücks

= unbelasteter Bodenwert * Umrechnungsfaktor Erbbaurechtsgrundstück

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

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des belasteten Grundstücks

(WertR 2006 Nr. 4.3.3.2, auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes von 5%):

Verkehrswert des belasteten Grundstücks

= finanzmathematischer Wert des Grundstücks * Marktanpassungsfaktor

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

\ln = logarithmus naturalis

TEZ = tatsächlicher jährlicher Erbbauzins

BW = unbelasteter Bodenwert

RLZ = Restlaufzeit [Jahre]

7.10.3 Erbbaurechtsgrundstücke für den Mehrfamilienhausbau

Umrechnungsfaktor zum unbelasteten Bodenwert:

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

7.10.4 Erbbaurechtsgrundstücke für Wirtschaftsimmobilien

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

7.11 Landwirtschaftliche Flächen

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben deutlich gemacht, dass auf dem Hamburger Grundstücsmarkt für landwirtschaftliche Flächen die Quadratmeterpreise von der Grundstücksgröße abhängig sind. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere Quadratmeterpreise gezahlt als für größere.

Dies gilt jedoch nicht für Grundstücke, die in Ausgleichspotenzialräumen liegen.

Im Übrigen zeigen landwirtschaftliche Grundstücke keine Abhängigkeiten von der Acker- oder Grünlandzahl.

Umrechnungskoeffizienten für Acker

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

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

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

Umrechnungskoeffizienten für Erwerbsgartenanbauflächen

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

Umrechnungskoeffizienten für Forstflächen/Wald

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

7.12 Sonstige Nutzungen

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

BRW für Einfamilienhäuser (EFH):

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

BRW für Mehrfamilienhäuser (MFH):

- Wohnheim
- Pflegeheim
- Wohnanteil eines Wohn- und Geschäftshauses

BRW für Bürohäuser (BH):

- Hotel
- Krankenhaus
- Bildungseinrichtung (Schule, Uni-

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

BRW für Produktions- und Logistikgrundstücke (PL):

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

BRW für Läden (LAD):

- Tankstelle
- Eingeschossiger Gastronomiebetrieb
- Verbrauchermarkt
- Fachmarkt
- Autohaus

BRW für Erwerbsgartenanbauflächen (EGA):

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

BRW für Forstwirtschaftliche Flächen (F):

- Wald- oder Gehölzgrundstück ohne forstwirtschaftliche Nutzbarkeit

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

1. Heide, Geringstland (UN):	GR-BRW * 0,5 (= 0,50 - 3,90 €/m ²)
2. Entsprechend genutzte ökologische Ausgleichsfläche:	GR-BRW * 0,5 (= 0,50 - 3,90 €/m ²)
3. Dauerkleingarten (KGA) (zur Verpachtung):	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 15,60 €/m ²)
4. Golfplatz:	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 15,60 €/m ²)
5. Sonstige Sportanlage (SPO):	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 15,60 €/m ²)
6. Angelteich:	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 15,60 €/m ²)
7. Segelflugplatz:	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 15,60 €/m ²)
8. Campingplatz (CA):	EGA-BRW * 4 (=14,00 - 31,20 €/m ²)
9. Freizeitgarten (FGA) (zur Eigennutzung):	EGA-BRW * 8 (=28,00 - 62,40 €/m ²)
10. Sonstige private Grünfläche:	EGA-BRW * 8 (=28,00 - 62,40 €/m ²)
11. Friedhof (FH):	EGA-BRW * 8 (=28,00 - 62,40 €/m ²)

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

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

1. Garagen:	wie die Nutzung, der die Garagen zuzuordnen sind
2. Wasserfläche innerhalb eines Baugrundstücks:	wie entsprechende Nutzung
3. Wasserfläche in Grünfläche:	wie entsprechende Nutzung
4. Wasserfläche im landwirtschaftlichen Bereich:	wie angrenzende Nutzung
5. Kerngebietsnutzungen allgemein:	wie Büro- und Geschäftshäuser
6. Einkaufszentrum:	Einzelbewertung
7. Bahnhofsgebäude:	Einzelbewertung
8. Verkehrsflughafen:	Einzelbewertung
9. Öffentliche Grünfläche:	ohne Wert (= 0 €/m ²)
10. Öffentliche Verkehrsfläche:	ohne Wert (= 0 €/m ²)
11. Bahntrasse:	ohne Wert (= 0 €/m ²)
12. Wasserstraße:	ohne Wert (= 0 €/m ²)

ANHANG

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

Karte der Stadtteile

**Unsere Dienstleistungen
und Produkte**

Abkürzungsverzeichnis

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

Glossar

Abbauland

Flächen mit zum Abbau geeigneten Bodenschätzen wie Sand oder Kies.

Abbruchgrundstück

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

Agrarland

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

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 Bezugfertigkeit, 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 Geschosebenen. Zur genauen Definition siehe DIN 277. Es wird unterschieden in Flächen, die

- (R) vollständig umschlossen,
- (S) nicht vollständig umschlossen sind (z. B. Tordurchfahrten, überdachte Terrassen, Loggien und Dachterrassen).

Büronutzung

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

Büro- und Geschäftshaus

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

Dachgeschoss

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

Doppelhaus

Kombinationen zweier Häuser (im engeren Sinn: Ein-/Zweifamilienhäuser, 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. Ein Dreifamilienhaus gehört zur Obergruppe der Mehrfamilienhäuser.

Eigentumswohnung

1. Wohnung in einem Haus mit mehr als einer Nutzungseinheit

jeder Rechtsform des Wohnungseigentums, des Wohnungserbbaurechts oder des Dauerwohnrechts nach WEG, sowie nicht nach WEG aufgeteiltes Bruchteileigentum in Verbindung mit einer Wohnung. Teileigentum an zugehörigen Stellplätzen wird hier miterfasst.

2. Auch als Oberbegriff zusammenfassend mit Teileigentum.

Einfamilienhaus

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

Einliegerwohnung

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

Einzelhaus, auch freistehendes Haus

Haus, das nicht an die Grundstücksgrenze, Nutzungsgrenze oder andere Häuser angebaut ist. Lediglich zu einer Seite darf der Raum zwischen Haus und Grundstücksgrenze mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut sein. Zu unterscheiden von den o.g. Definitionen sind die **baurechtlichen Begriffe des Einzelhauses, Doppelhauses und der Hausgruppen** im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO. Hierbei handelt es

sich um Baukörper (- der Begriff „Gebäude“ im Verordnungstext ist hier irreführend -) von bis zu 50 m Länge, die mehrere Gebäude umfassen können und die nach ihrer Stellung zu den Grenzen der Baugrundstücke differenziert werden. Eine in Wohnungseigentum aufgeteilte Reihenhauszeile ist z. B. im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO ein Einzelhaus. Ein Haus, das an eine Grundstücksgrenze angebaut ist, ohne dass ein anderes Haus oder dessen Nebengebäude daran gebaut ist bzw. gebaut werden darf, gilt ebenfalls als Einzelhaus.

Erbbaurecht

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

Ertragsfaktor

Verhältnis des Kaufpreises oder des vorläufigen Vergleichswerts zur Jahresnettokaltmiete.

Erwerbsgartenanbau

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

Feingemüseland

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

Feuerversicherungswert 1914

Neuherstellungskosten zu Hamburger Preisen von 1914. Durch entsprechen-

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

Die Geschossflächendefinition des § 20 Abs. 3 BauNVO in der aktuellen Fassung vom 23.1.1990 wird in der Bodenwertermittlung nicht verwendet, weil diese Geschossflächendefinition abhängig vom jeweiligen Bebauungsplan ist und regelmäßig die Aufenthaltsräume in Dachgeschossen usw. unberücksichtigt lässt.

Die Beibehaltung der GF in der alten Definition dient auch der Kontinuität in der Wertermittlung und der Vergleichbarkeit heutiger Werte mit früheren. Bei der Beurteilung von Bebauungsmöglichkeiten im Bereich neuerer Bebauungspläne ist der Definitionsunterschied zwischen der nach dem Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche und der für den Bodenwert entscheidenden realisierbaren WGF zu beachten und zu berücksichtigen. Für Vollgeschosse entspricht die WGF der bauplanungsrechtlichen Geschossfläche. Hinzu kommt dann noch die WGF in Nicht-Vollgeschossen. Siehe auch Wohn-/Nutzfläche.

Geschossflächenzahl

Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

Geschosswohnungsbau

Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser in Geschossbauweise, d.h. mit in der Regel mindestens zwei Obergeschossen und mindestens drei Wohnungen, die durch ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen werden.

Gewerbe

1. Oberbegriff für jede Art von Erwerbstätigkeit, auch freiberuflicher Tätigkeit.
2. **„Klassisches Gewerbe“** bezeichnet Gewerbe mit einem hohen Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz und in der Regel hohen Traglasten für Maschinen und Waren. Im Grundstücksmarktbericht fallen hierunter insbesondere Produktions- und Logistikgebäude. Ein geringer Büro- und Ladenanteil (bis ca. 25 % der Nutzfläche) ist dabei normal.

Grabeland

landwirtschaftliche Fläche, die kleinteilig mit einjährigen Pflanzen wie Blumen und Gemüse bebaut wird. Eine Bebauung oder Bepflanzung mit mehrjährigen Pflanzen (z. B. Obstbäumen) ist nicht zulässig.

Grundfläche

1. Gebäudegrundfläche, vom Gebäude bebaute Fläche. Bei Auskragungen in den Obergeschossen gilt der projizierte Gebäudeumriss.
2. Grundfläche eines Geschosses oder eines Raumes, siehe BGF.
3. Versiegelte Fläche eines Grundstücks, siehe § 19 BauNVO.

Grundstück

1. Selbstständig nutz- und handelbare Immobilie, auch Eigentumswohnung oder Erbbaurecht.
2. Wie 1. ohne Eigentumswohnung und Erbbaurecht.
3. Unbebautes Grundstück.

Grundstücksfläche

Grundfläche des Grundstücks laut Angabe im Liegenschaftskataster.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden und 2 stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern und z. Zt. 44 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Branchen (Stand April 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. Reihengungalows,
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 zwei 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-/Zweifamilienhäuser), 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 Bodenrichtwerte

zum 31.12.2011 bzw. 31.12.2018 siehe das Experteninfo. Die in den Indexreihen für Einfamilienhausbauplätze angeführte „ländliche Lage“ bezeichnet die Vier- und Marschlande und die ländlichen Stadtteile im Süderelberaum.

EXPERTENINFO

Abgrenzung der Lageklassen

Lageklassen allgemein

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:

unterste 10 % der BRW

Mäßige Lage:

unteres Drittel der BRW
ohne die untersten 10 %

Mittlere Lage:

mittleres Drittel der BRW

Gute Lage:

oberes Drittel der BRW ohne
die obersten 10 %

Bevorzugte Lage:

oberste 10 % der BRW

Lageklassen für Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser usw.)

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für 1000 m² große freistehende Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31. 12. 2011

Schlechte Lage:

38 €/m² bis 175 €/m²

Mäßige Lage:

über 175 €/m² bis 250 €/m²

Mittlere Lage:

über 250 €/m² bis 340 €/m²

Gute Lage:

über 340 €/m² bis 700 €/m²

Bevorzugte Lage:

über 700 €/m² bis 4.500 €/m²

Lageklassen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhausbauplätze mit einer WGFZ von 1,0 zum Stand 31.12.2018

Schlechte Lage:

350 €/m² bis 690 €/m²

Mäßige Lage:

700 €/m² bis 920 €/m²

Mittlere Lage:

930 €/m² bis 1.400 €/m²

Gute Lage:

1.450 €/m² bis 2.400 €/m²

Bevorzugte Lage:

2.500 €/m² bis 9.500 €/m²

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 drei 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 sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.“

Pfeifenstiel

Schmale „pfeifenstielartige“ Zuwe-

gung zu einem Grundstück, das nicht unmittelbar an der Straße gelegen ist. Der Pfeifenstiel steht normalerweise im Alleineigentum des „Pfeifenkopf“-Grundstücks. Es ist jedoch auch möglich, dass ein Pfeifenstiel bis zu vier rückwärtige Grundstücke erschließt. Die Pfeifenstielfläche wird immer (anteilig) zur Grundstücksfläche gezählt.

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werkhallen, Maschinenhäuser usw.

Reihenhaus

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

Rohbauland

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

Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

Siedlungshaus

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

Wohn-/Nutzfläche (WNF)

Summe aus Wohnfläche und gewerblicher Nutzfläche. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Auswertungen von einem einheitlichen Verhältnis der Wohn-/Nutzfläche zur Wertrelevanten Geschossfläche von 78 % aus. $WNF = WGF * 0,78$.

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 1.1.2021

Gutachten

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

Kosten

4.403 € (in der Schwierigkeitsstufe: 5.712 €) zuzüglich 1,3804 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 1,785 Promille) des ermittelten Wertes bis 50 Mio. Euro und 0,3451 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 0,4403 Promille) des 50 Mio. Euro übersteigenden Wertes.

Zum Beispiel: bei einem Verkehrswert von 300.000 € beträgt die Gebühr 4.817,12 € inkl. 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
- » im Internet: Die Interaktive Bodenrichtwertkarte BORIS.HH finden Sie im Internet unter: www.geoportal-hamburg.de/boris
Die Nutzung einschließlich der Druckausgabe ist kostenlos.

Auskünfte über sonstige Daten des Immobilienmarktes

z. B. Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen, Liegenschaftszinssätze, Umsatzzahlen und andere in den Grundstücksmarktberichten enthaltene Daten.

Kosten

- » in schriftlicher Form: 134 € für einen Wert, 67 € für jeden weiteren oder
- » im Internet: Die Immobiliendatenauskunft Hamburg (IDA.HH) finden Sie im Internet unter www.geoportal-hamburg.de/ida
Die Nutzung einschließlich der Druckausgabe kostet 16 € / Auskunft.

Immobilienmarktberichte

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

Kosten

Druckexemplare sind nur für Abokunden erhältlich (51 € inkl. Versand). Bestellungen bitte bis 31. März des Erscheinungsjahres an info@gv.hamburg.de.

Die Immobilienmarktberichte als PDF stehen kostenfrei unter: www.hamburg.de/bsw/grundstueckswerte/7937012/immobilienwerte zum Download bereit.

Historische Bodenrichtwertkarten

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

Kosten

25 € pro Karte in analoger Form, zuzüglich 4 € Versandkosten, zu beziehen über das Kundenzentrum des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung oder per E-Mail unter: info@gv.hamburg.de.

Haben Sie weitere Fragen im Zusammenhang mit der Wertermittlung 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) hat Ende 2019 den sechsten bundesweiten Immobilienmarktbericht mit den Daten aus 2017/2018 herausgegeben.

Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der insgesamt rd. 1.099 Gutachterausschüsse in Deutschland, von denen sich eine große Anzahl beteiligt hat.

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

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 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Stau 3, 26122 Oldenburg
E-Mail: peter.ache@lgl.niedersachsen.de

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

Der Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 erscheint voraussichtlich im Dezember 2021.

BORIS-D – das Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland

Einen deutschlandweiten Überblick über die Bodenrichtwerte finden Sie unter
www.bodenrichtwerte-boris.de

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 - 83 00 - 165
Telefax: 041 31 - 83 00 - 197
E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

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

LGLN Regionaldirektion Otterndorf – Katasteramt Stade –
Am Sande 4 b
21682 Stade
Telefon: 041 41 - 7871 - 915
Telefax: 041 41 - 7871 - 999
E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

Langelohe 65b
25337 Elmshorn
Telefon: 041 21 - 5 79 98 - 104
Telefax: 041 21 - 5 79 98 - 113
E-Mail: gutachterausschuss-pinneberg@lvermgeo.landsh.de
www.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 9 526
Telefax: 045 51 - 951 - 9 98 19
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-segeberg.de
www.gutachterausschuesse-sh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

Mommsenstr. 14
23843 Bad Oldesloe
Telefon: 045 31 - 160 12 78
Telefax: 045 31 - 77 12 78
E-Mail: c.krien@kreis-stormarn.de
www.kreis-stormarn.de/kreis/sonderbereiche/gutachterausschuss-fuer-grundstueckswerte-im-kreis-stormarn/

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

Brolingstr. 53 b – d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 - 300 90 - 406
Telefax: 0431 - 988 624 04 00
E-Mail: poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de
www.gutachterausschuesse-sh.de

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Stau 3
26122 Oldenburg
Telefon: 04 41 - 92 15 - 622
Telefax: 04 41 - 92 15 - 505
E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

siehe auch: www.gutachterausschuesse-online.de

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



**Geoinformation
Vermessung**

