IMMOBILIENMARKTBERICHT

HAMBURG 2019

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Hier finden Sie uns

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Telefon: 040 - 4 28 28 - 0

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

Öffentliche Verkehrsmittel:
S-Bahn S3 / S31
Haltestelle Wilhelmsburg

Kundenzentrum

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Öffnungszeiten:
Dienstag und Mittwoch
8.00 – 13.00 Uhr
Donnerstag
8.00 – 16.00 Uhr

Telefon: 040 - 4 28 26 - 57 20

Telefax: 040 - 4 27 31 04 09

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Internet:
www.gutachterausschuss.hamburg.de
Immoblienwertdatenauskunft (IDA.HH):
www.geoportal-hamburg.de/ida

Telefonische Auskunft über Immobilienwerte:
0 90 01 - 88 09 99
(Gebühr: 0,24 € / Min. + 25 € / Auskunft aus dem deutschen Festnetz)
Montag – Freitag 9.00 – 12.00 Uhr

Besuche nur nach Terminvereinbarung unter o. g. Telefonnummer.
Auskünfte im Rahmen von Besuchen sind ebenfalls gebührenpflichtig.

Telefon: 040 - 4 28 26 - 60 00
Montag – Freitag 9.00 – 13.00 Uhr

Telefax: 040 - 4 27 92 60 00

E-Mail:
gutachterausschuss@gv.hamburg.de

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

Berichtszeitraum
01.01. – 31.12.2018

Herausgeber
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© 2019

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

Gestaltung
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Sven-Wilhelm Bartzen

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

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

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht
2.1.1 Vertragszahlen 10
2.1.2 Flächenumsatz 10
2.1.3 Geldumsatz 10

2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser
2.2.1 Vertragszahlen 12
2.2.2 Flächenumsatz 12
2.2.3 Geldumsatz 12
2.2.4 Gesamtkaufpreise 16
2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche 19
2.2.6 Indexreihen 21

2.3 Mehrfamilienhäuser
2.3.1 Vertragszahlen 22
2.3.2 Flächenumsatz 22
2.3.3 Geldumsatz 22
2.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche 25
2.3.5 Ertragsfaktoren 27
2.3.6 Indexreihe 29

2.4 Büro- und Geschäftshäuser
2.4.1 Vertragszahlen 30
2.4.2 Flächenumsatz 30
2.4.3 Geldumsatz 30
2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche 33
2.4.5 Ertragsfaktoren 34

2.5 Produktions- und Logistikgebäude
2.5.1 Vertragszahlen 35
2.5.2 Flächenumsatz 35
2.5.3 Geldumsatz 35

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

3.1 Vertragszahlen 38
3.2 Geldumsatz 38
3.3 Gesamtkaufpreise 41
3.4 Kaufpreise pro m² 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 Gebäudefaktor für Einfamilienhäuser 94
7.1.2 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser 97
7.1.3 Sachwertfaktor von Einfamilienhäusern 98
7.1.4 Umrechnungsfaktor für vermietete Einfamilienhäuser 100
7.1.5 Erbbaurechte von Einfamilienhäusern

7.2 Mehrfamilienhäuser
7.2.1 Gebäudefaktor 102
7.2.2 Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser 104
7.2.3 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser 106
7.2.4 Erstbezugsmiete von Neubauwohnungen 108

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

Anhang

Abkürzungsverzeichnis 134
Glossar 135

Karte der Stadtteile 145

Unsere Dienstleistungen und Produkte 146

Vorbemerkungen

Sehr geehrte Leserinnen und Leser!

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

Sicherlich wissen Sie längst, dass sehr viele Informationen über Grundstücke georeferenziert und mobil nutzbar vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, bei dem der Gutachterausschuss für Grundstückswerte angesiedelt ist, zur Verfügung gestellt werden. Vom Bodenrichtwert über Bebauungspläne bis zur Lage von z. B. Kindergärten können Sie sich jederzeit und überall ein umfassendes Bild über Grundstücke, Regionen, Rechtsvorschriften, Mikro- und Makrolagen in der Freien und Hansestadt Hamburg auf der Seite geoportal-hamburg.de machen.

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

Zur Abrundung unseres digitalen Angebotes finden Sie die vollständigen Immobilienmarktberichte der vergangenen Jahre und den aktuellen Marktbericht (ohne Kapitel 7) im Transparenzportal der FHH (Transparenz.hamburg.de).

Mit den besten Wünschen für eine erfolgreiche Anwendung!

Ihre

Anke Lüders
Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

TEIL I

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

4 Der Baulandmarkt

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

6 Zwangsversteigerungen

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

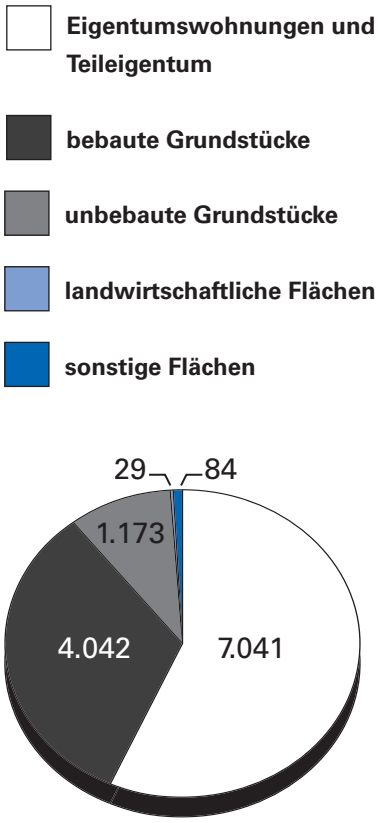
1

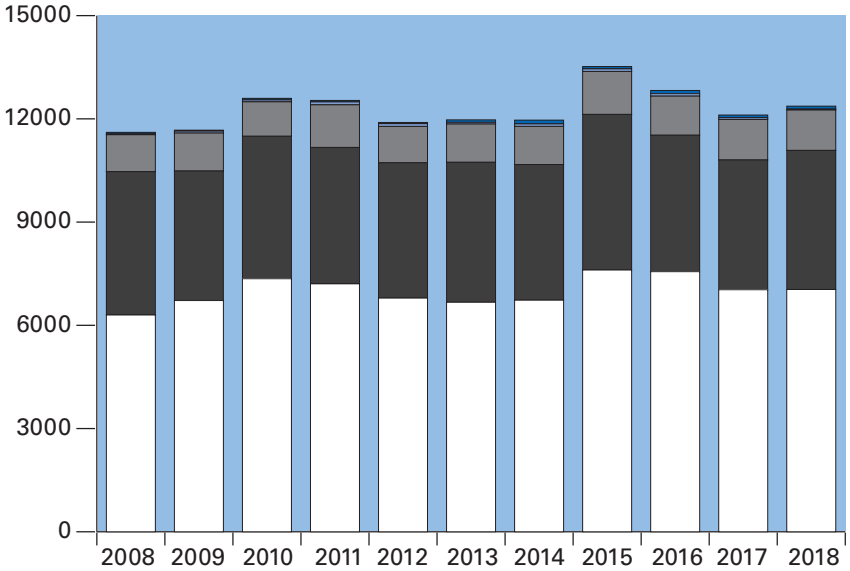
1.1 Vertragszahlen

Anzahl der Kaufverträge

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

Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2018

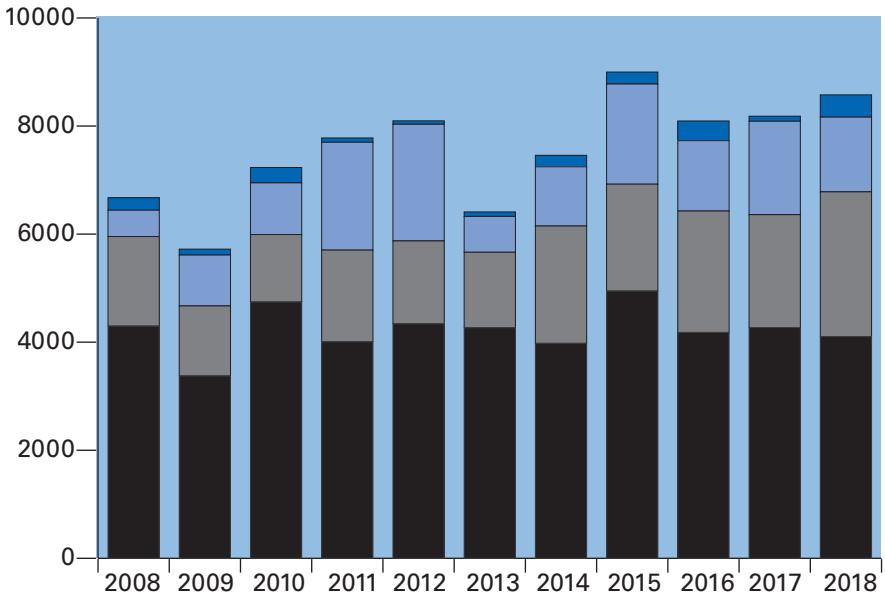


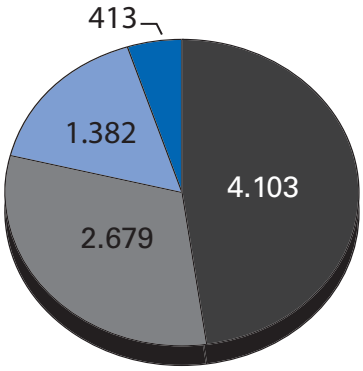


1.2 Flächenumsatz

Jahr	bebaute Grundstücke [1000 m²]	unbebaute Grundstücke [1000 m²]	landwirtsch. Flächen [1000 m²]	sonstige Flächen [1000 m²]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1000 m²]
2008	4.297	1.658	487	231	**6.673**
2009	3.376	1.295	941	110	**5.722**
2010	4.744	1.248	956	284	**7.232**
2011	4.007	1.697	1.995	81	**7.780**
2012	4.340	1.534	2.158	65	**8.097**
2013	4.267	1.397	663	84	**6.411**
2014	3.978	2.172	1.096	212	**7.458**
2015	4.946	1.978	1.853	222	**8.999**
2016	4.180	2.247	1.302	365	**8.094**
2017	4.271	2.089	1.728	94	**8.182**
2018	4.103	2.679	1.382	413	**8.577**

Flächenumsatz des Jahres 2018 in 1000 m²

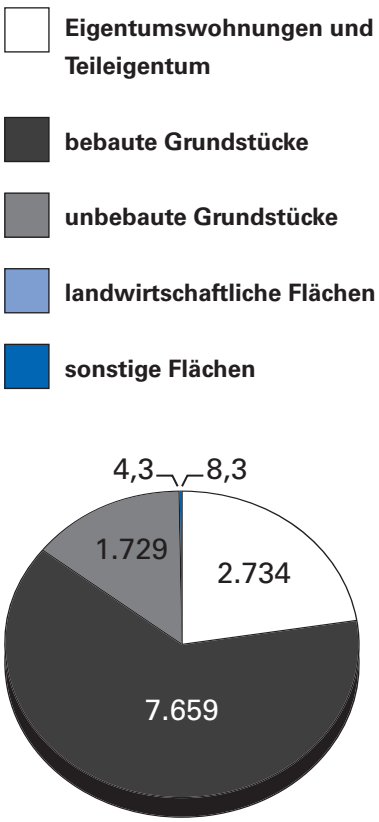


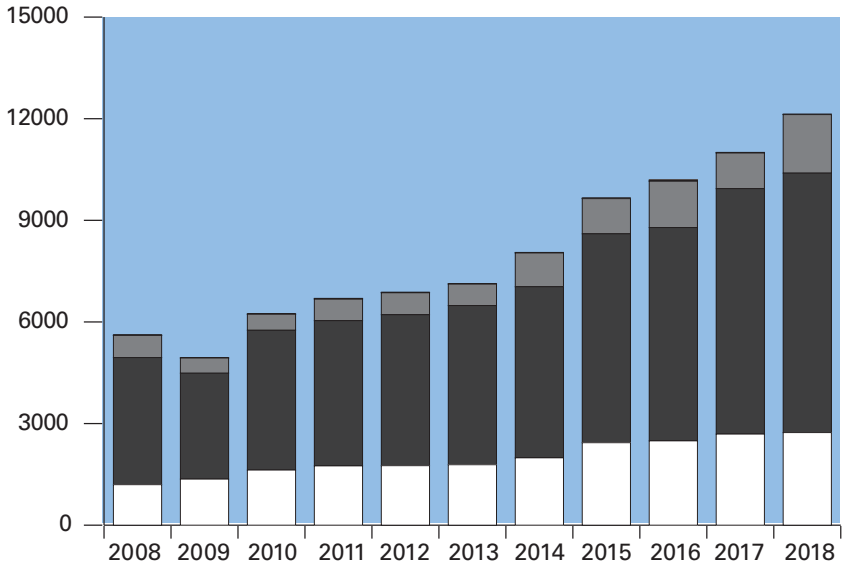


1.3 Geldumsatz

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]
2008	1.196	3.752	655	3,0	12,0	**5.618**
2009	1.361	3.125	450	2,5	2,1	**4.941**
2010	1.628	4.126	474	3,1	6,6	**6.238**
2011	1.751	4.288	634	14,6	8,4	**6.696**
2012	1.757	4.457	648	10,4	1,6	**6.874**
2013	1.785	4.699	634	6,3	4,7	**7.129**
2014	1.989	5.051	997	5,4	10,0	**8.052**
2015	2.435	6.167	1.039	9,9	6,3	**9.657**
2016	2.490	6.297	1.368	8,3	31,7	**10.195**
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**

Geldumsatz des Jahres 2018 in Millionen Euro





1.4 Preisentwicklung

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

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

Bei **Eigentumswohnungen** stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 6 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er um 7 %.
Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 5.550 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

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

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

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

– Einfamilienhausbauplätze in mittlerer Lage: + 6 %

– Geschosswohnungsbauplätze alle Lagen: + 20 %

– Bürohausbauplätze: + 23 %

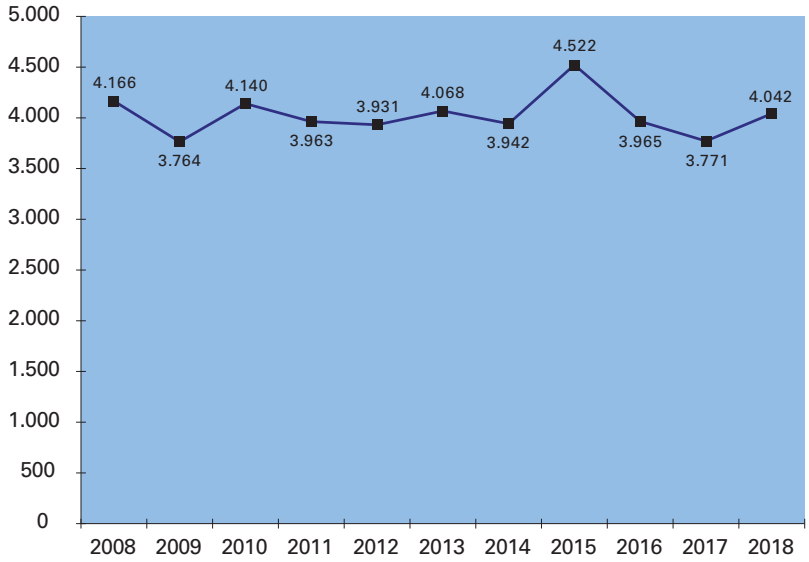
– Produktions- / Logistikbauplätze: + 3 %

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

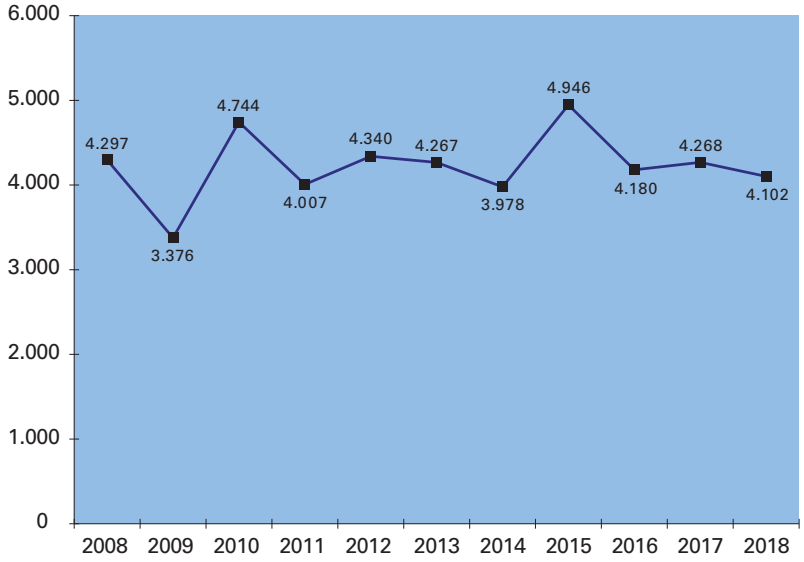
2

2.1 Übersicht

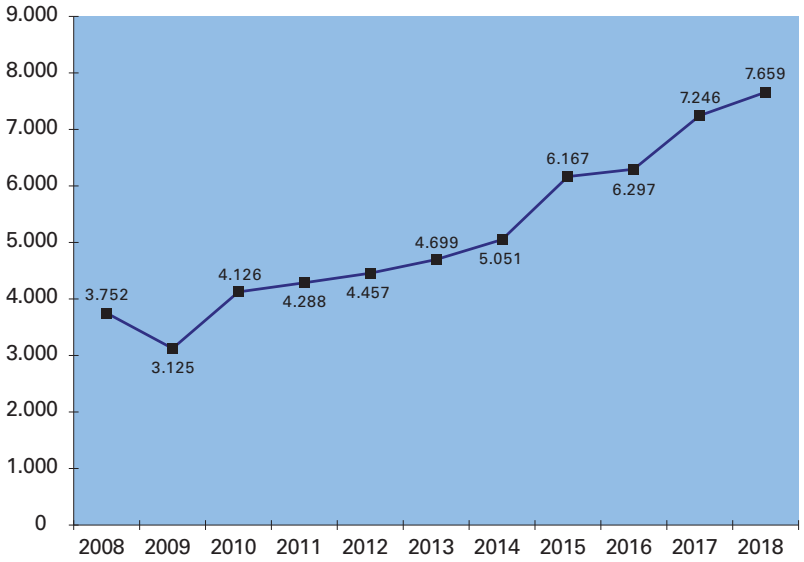
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 **Flächenumsatz** in 1000 m²



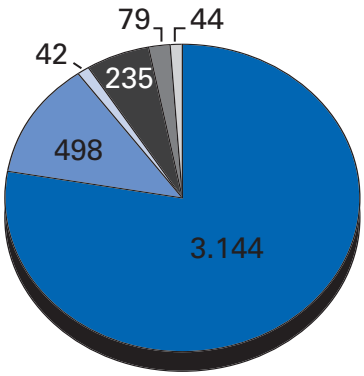
2.1.3 **Geldumsatz** in Millionen Euro



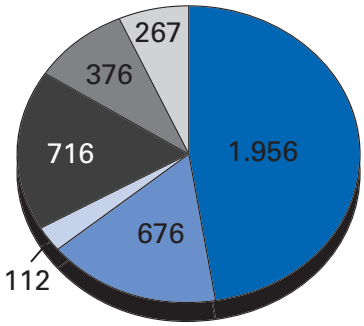
Umsätze von bebauten Grundstücken

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

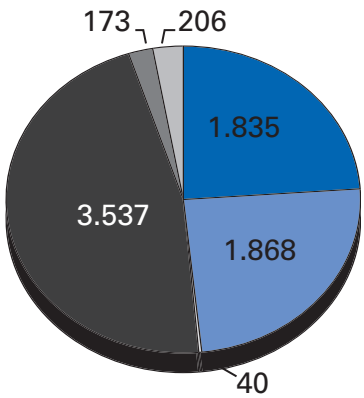
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2018



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2018



Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2018



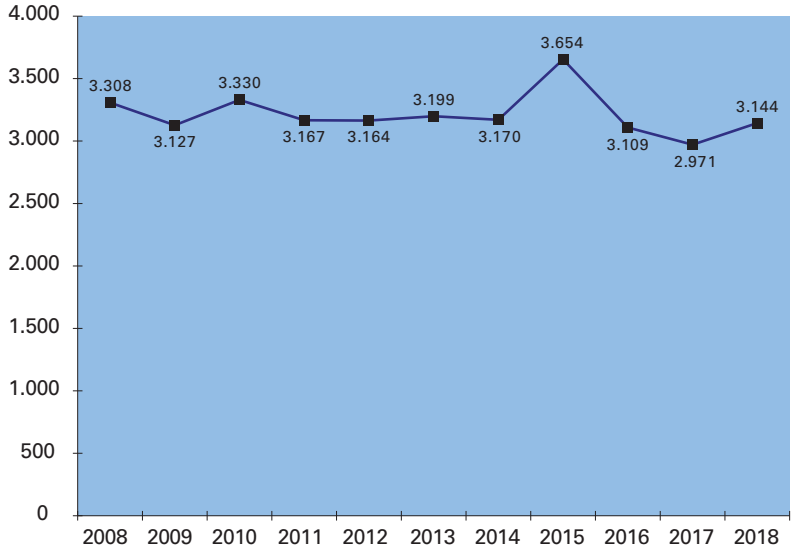
Ein- und Zweifamilienhäuser **Mehrfamilienhäuser** **sonstige Wohngebäude**

Büro- und Geschäftshäuser **Produktions- und Logistikgebäude** **sonstige Gebäude**

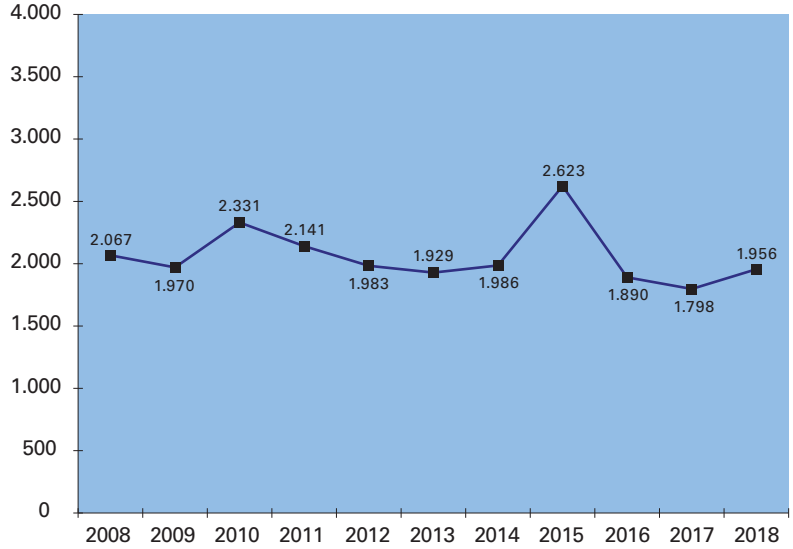
2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

2.2.1 Vertragszahlen

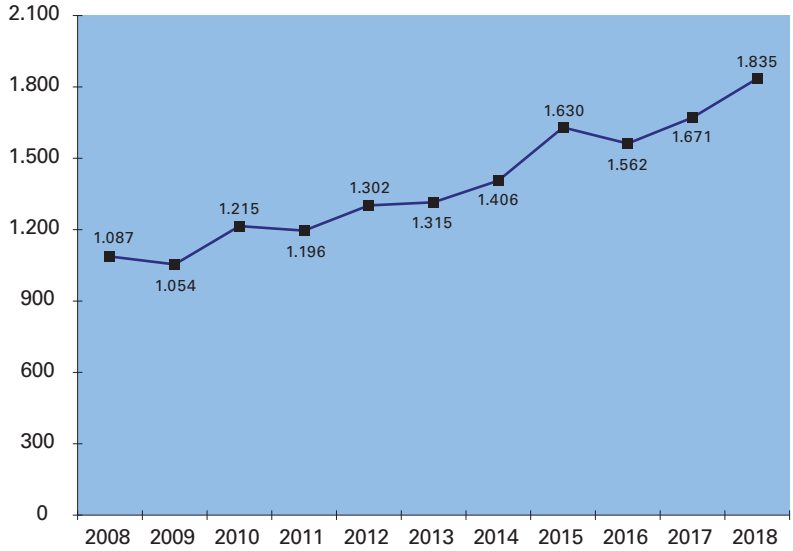
47 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
2 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.2.2 **Flächenumsatz** in 1000 m²



2.2.3 **Geldumsatz** in Millionen Euro



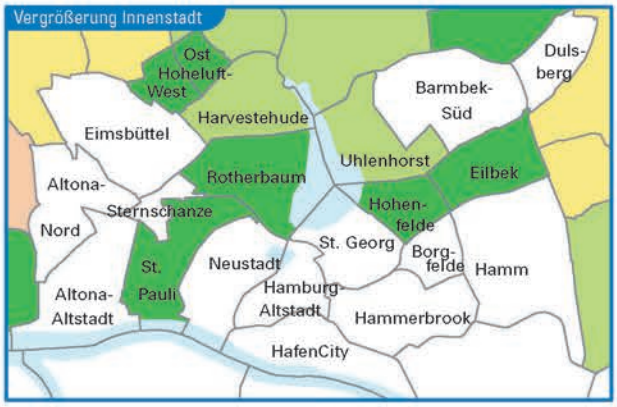
Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2018

- 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 2018

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

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

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

2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

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

		Kaufpreise in Euro		
		2017	2018	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	70.000	80.000	
	Maximum	26.250.000	17.000.000	
	Mittelwert	619.000	638.000	+3%
	Anzahl	2.098	2.228	
Mittelreihenhäuser	Minimum	78.000	105.000	
	Maximum	1.530.000	1.590.000	
	Mittelwert	381.000	389.000	+2%
	Anzahl	405	388	
Endreihenhäuser	Minimum	70.000	80.000	
	Maximum	3.530.000	1.570.000	
	Mittelwert	441.000	424.000	-4%
	Anzahl	205	194	
Doppelhaushälften	Minimum	80.000	90.000	
	Maximum	4.289.000	2.410.000	
	Mittelwert	513.000	526.000	+3%
	Anzahl	457	471	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	87.000	90.000	
	Maximum	26.250.000	17.000.000	
	Mittelwert	759.000	774.000	+2%
	Anzahl	832	947	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	390.000	352.000	
	Maximum	1.500.000	1.750.000	
	Mittelwert	674.000	644.000	-4%
	Anzahl	15	21	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	180.000	120.000	
	Maximum	8.000.000	3.680.000	
	Mittelwert	783.000	599.000	-23%
	Anzahl	82	66	

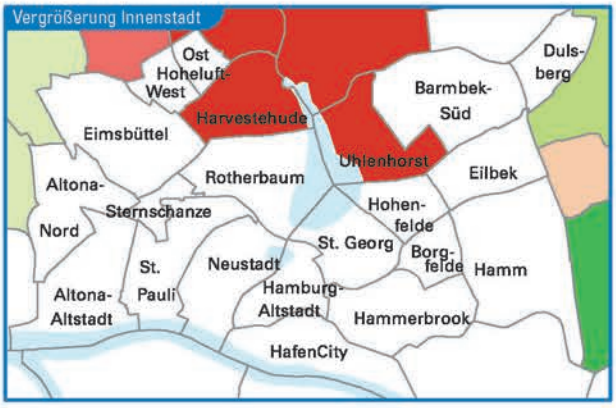
Stadtteilübersicht

Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2018

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittlere Gesamtkaufpreise
[in 1000 €]

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



2

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

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

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

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

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro **pro** Quadratmeter **Wohnfläche 2018**

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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

***** = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro **pro** Quadratmeter **Wohnfläche 2018**

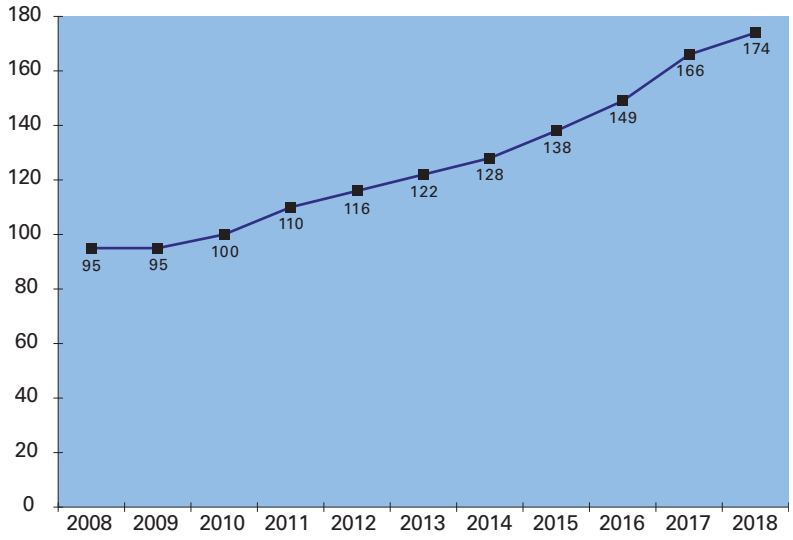
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	0	2	2
1920 bis 1939	Minimum	2.254		1.847	3.684	
	Maximum	2.886	*	4.346	8.158	*
	Mittelwert	2.608		3.093	5.208	
	Anzahl	4	1	5	10	0
1940 bis 1959	Minimum		1.871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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

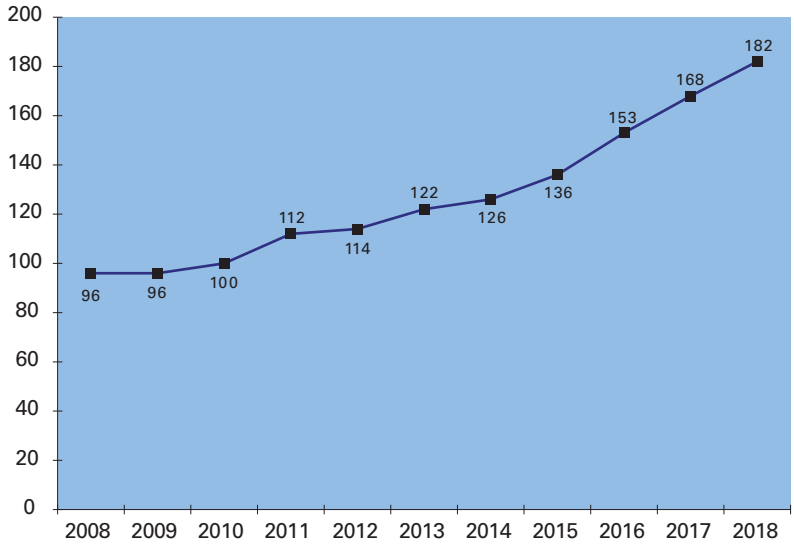
***** = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.6 Indexreihen

Preisindex für freistehende Einfamilienhäuser (Jahresmittel 2010 = 100)



Preisindex für Reihenhäuser (Jahresmittel 2010 = 100)



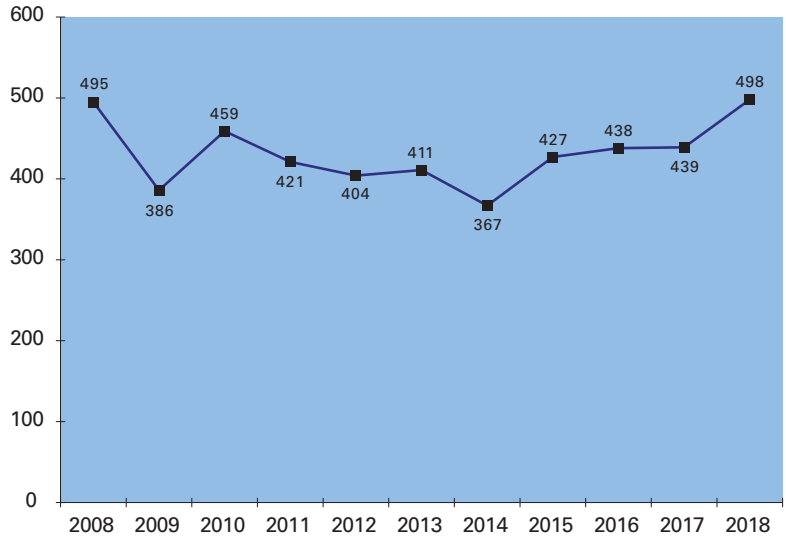
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.3 Mehrfamilienhäuser

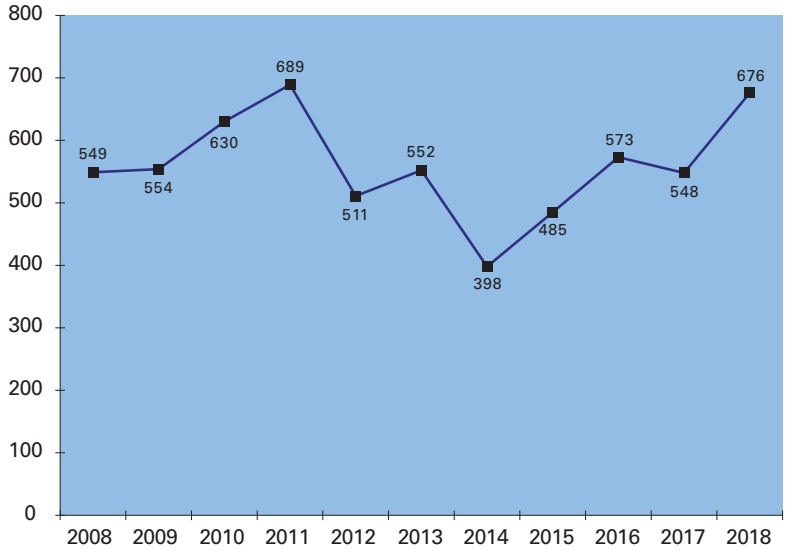
2.3.1 Vertragszahlen

53 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

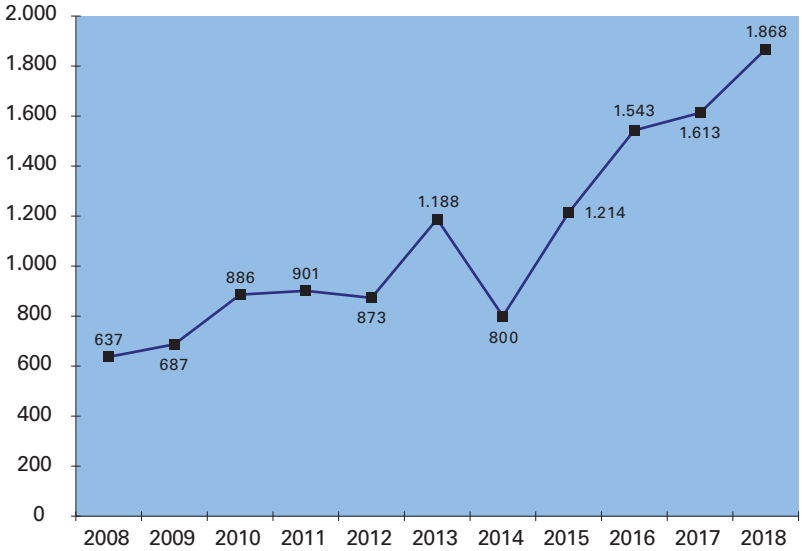
1 Objekt wurde von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



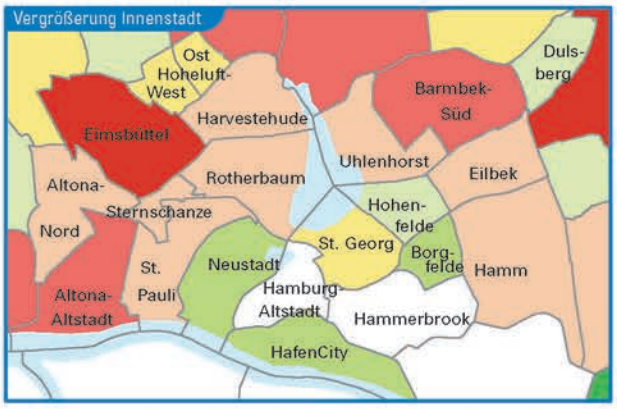
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2018

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



2

Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2018

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

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

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

2.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

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

Mehrfamilienhäuser
Preise in Euro **pro** Quadratmeter **Wohnfläche**

Vertragsjahr			Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen
2018	mit Sozialbindung	Minimum		2.140				848
		Maximum	*	3.384	*	*	*	3.384
		Mittelwert		2.547				2.245
		Anzahl	1	4	1	0	0	6
	ohne Teilungsabsicht	Minimum	833	603	1.608	1.002	3.078	603
		Maximum	6.345	5.132	4.500	7.977	9.444	9.444
		Mittelwert	2.246	2.363	2.795	3.747	5.175	3.005
		Anzahl	30	53	32	36	17	168
	mit Teilungsabsicht	Minimum		1.990	2.620	2.817		1.750
		Maximum	*	2.999	3.996	9.813	*	9.813
		Mittelwert		2.502	3.174	4.263		3.964
		Anzahl	1	8	6	7	2	24
	alle	Minimum	833	603	848	1.002	3.078	603
		Maximum	6.345	5.132	4.500	9.813	9.444	9.813
		Mittelwert	2.236	2.392	2.803	3.831	5.113	3.021
		Anzahl	32	65	39	43	19	198

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro **pro** Quadratmeter **Wohnfläche 2018**

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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

***** = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2018

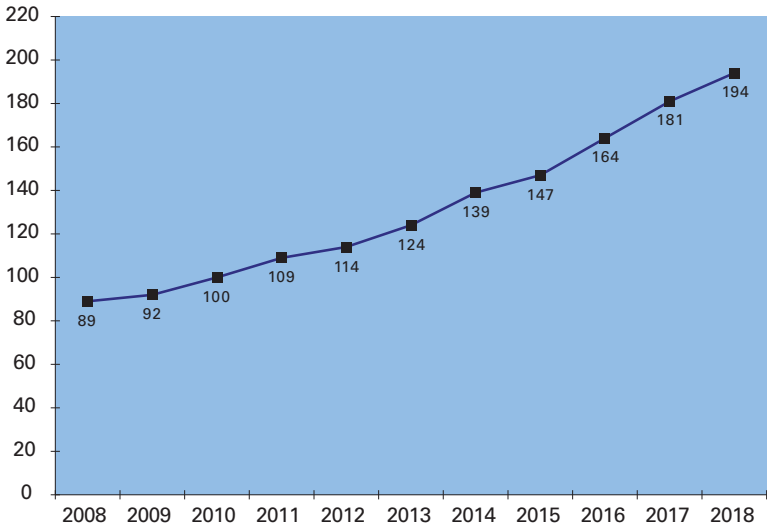
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	7,5	16,5	15,2	24,0	29,9
	Maximum	21,5	28,1	33,0	39,3	45,1
	Mittelwert	16,8	21,0	23,5	31,1	37,7
	Anzahl	9	7	8	13	4
1920 bis 1939	Minimum	14,2	9,7	29,1		
	Maximum	22,4	29,7	30,5	*	*
	Mittelwert	18,3	22,8	29,9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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

***** = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihe

Preisindex für Mehrfamilienhäuser (Jahresmittel 2010 = 100)



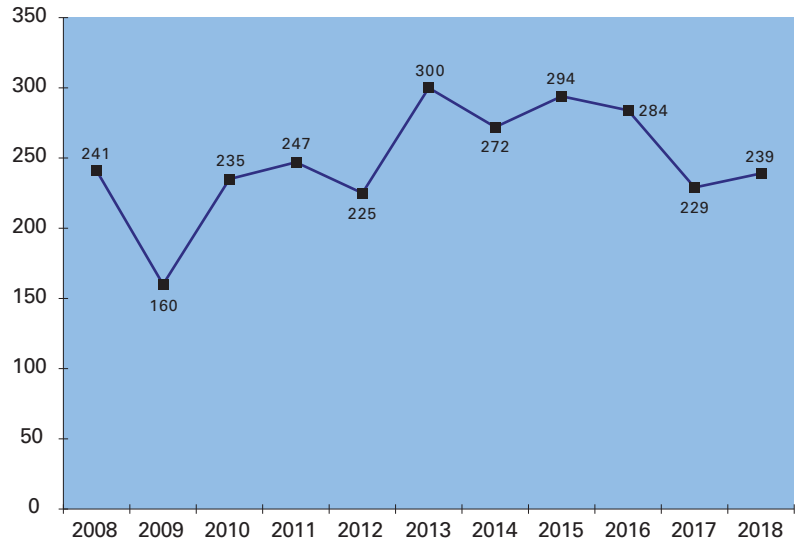
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2

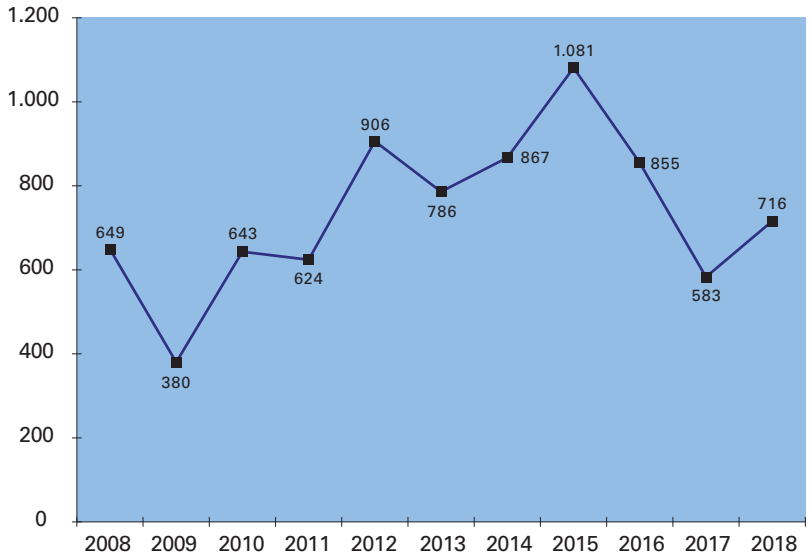
2.4 Büro- und Geschäftshäuser

2.4.1 Vertragszahlen

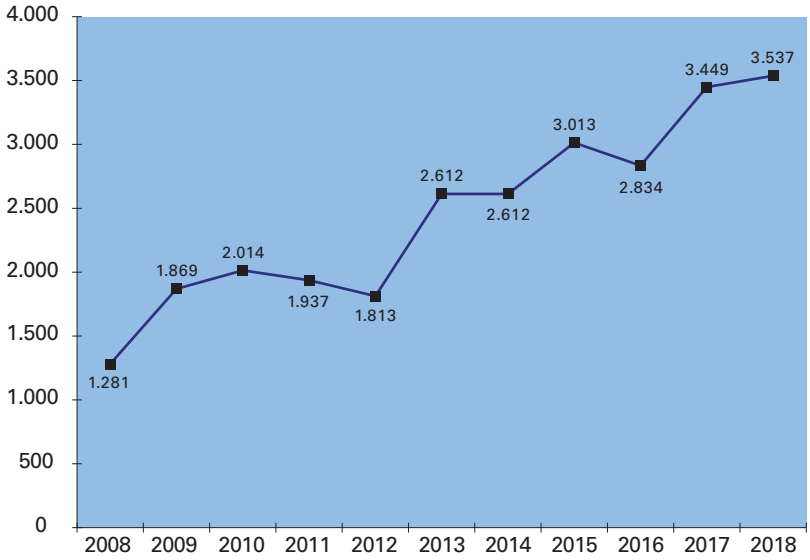
37 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden keine Objekte von der FHH verkauft.



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



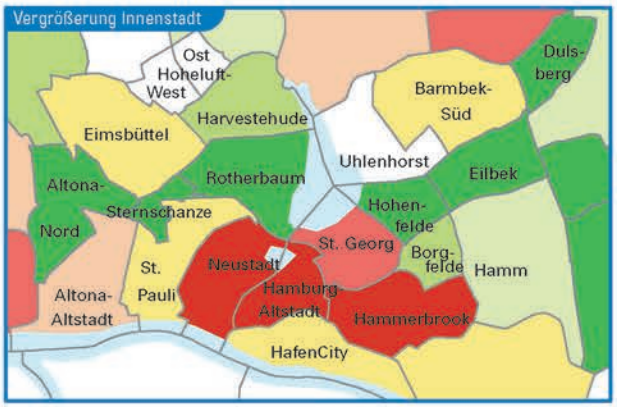
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2018

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



2

Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2018

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

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

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

2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

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

Büro- und Geschäftshäuser
Preise in Euro **pro** Quadratmeter **Wohn- / Nutzfläche 2018**

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

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

***** = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2018

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

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

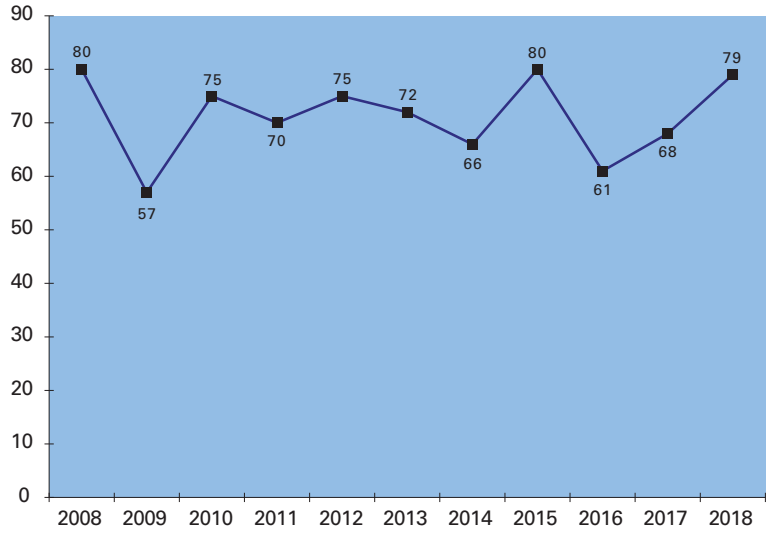
***** = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.5 Produktions- und Logistikgebäude

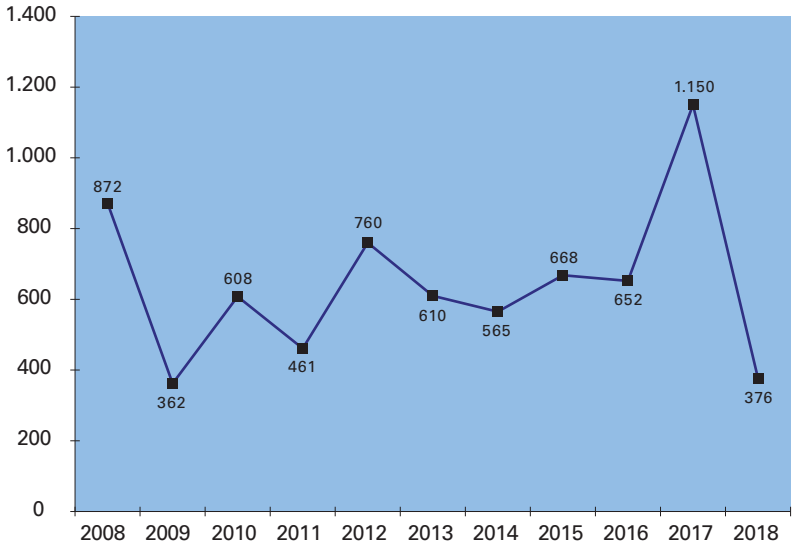
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.

2.5.1 Vertragszahlen

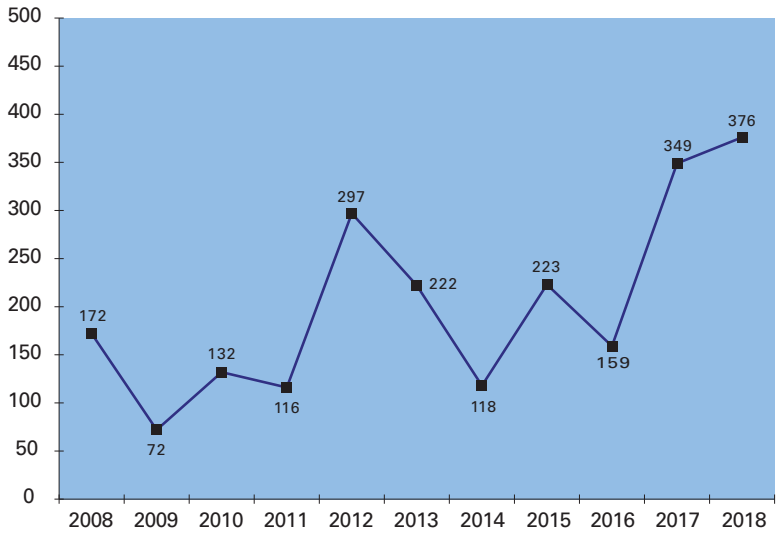
30 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
1 Objekt wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



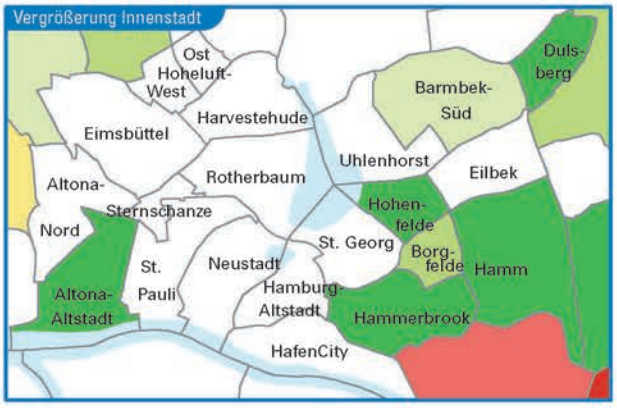
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2018

2

Aktualität der Stadtteile: 2011

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



Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2018

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

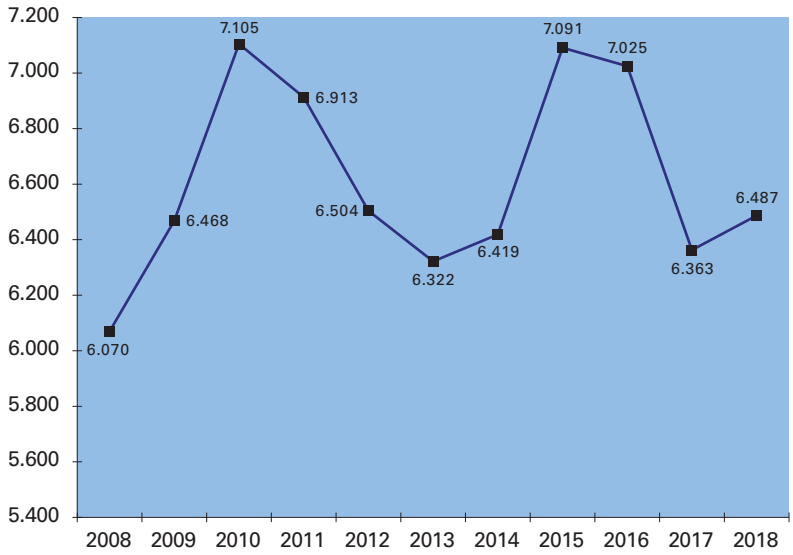
Hamburg-Altstadt	-
Hamm	1
Hammerbrook	1
Harburg	1
Harvestehude	-
Hausbruch	-
Heimfeld	2
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	1
Horn	1
Hummelsbüttel	1
Iserbrook	-
Jenfeld	1
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	3
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	1
Lokstedt	2
Lurup	2
Marienthal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

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

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

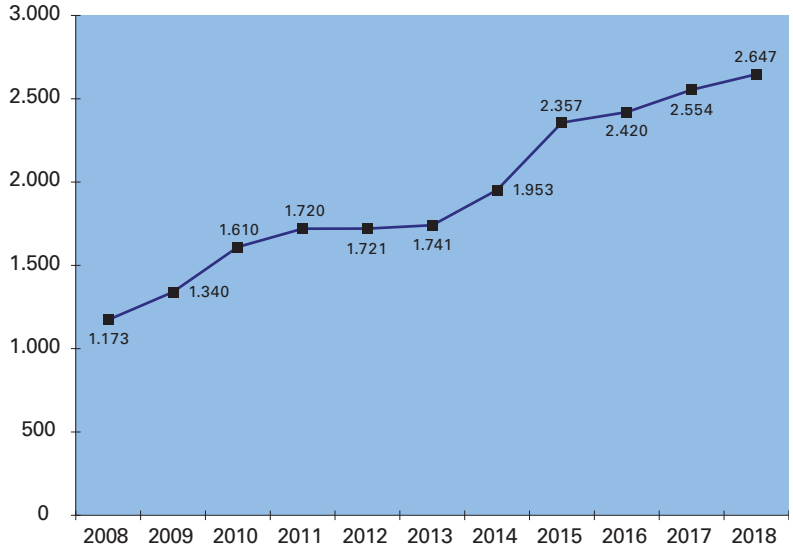
3.1 Vertragszahlen

49 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden keine Eigentumswohnungen von der FHH verkauft.



3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

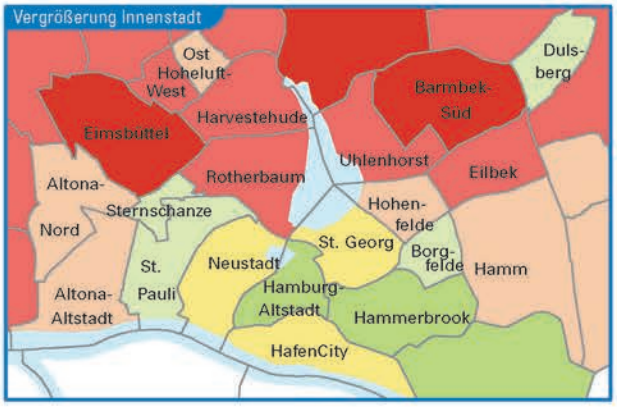
Bis 2014 wurde der Geldumsatz aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.
Ab 2015 wurden alle Kauffälle erfasst.



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2018

- 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 2018

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

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

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

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 [m²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
2008	195.000	46	81	2.212	3.777
2009	200.000	46	78	2.320	3.944
2010	234.000	43	82	2.551	3.622
2011	264.000	42	82	2.889	4.344
2012	278.000	43	81	3.060	3.989
2013	296.000	40	81	3.328	3.414
2014	318.000	44	81	3.573	3.493
2015	345.000	42	82	3.828	4.561
2016	366.000	41	80	4.185	4.086
2017	402.000	39	79	4.628	3.830
2018	410.000	37	76	4.915	3.481

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
2008	168.000	232.000
2009	176.000	244.000
2010	182.000	253.000
2011	189.000	259.000
2012	207.000	284.000
2013	229.000	314.000
2014	241.000	331.000
2015	257.000	353.000
2016	281.000	386.000
2017	310.000	425.000
2018	330.000	460.000

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

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

3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

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

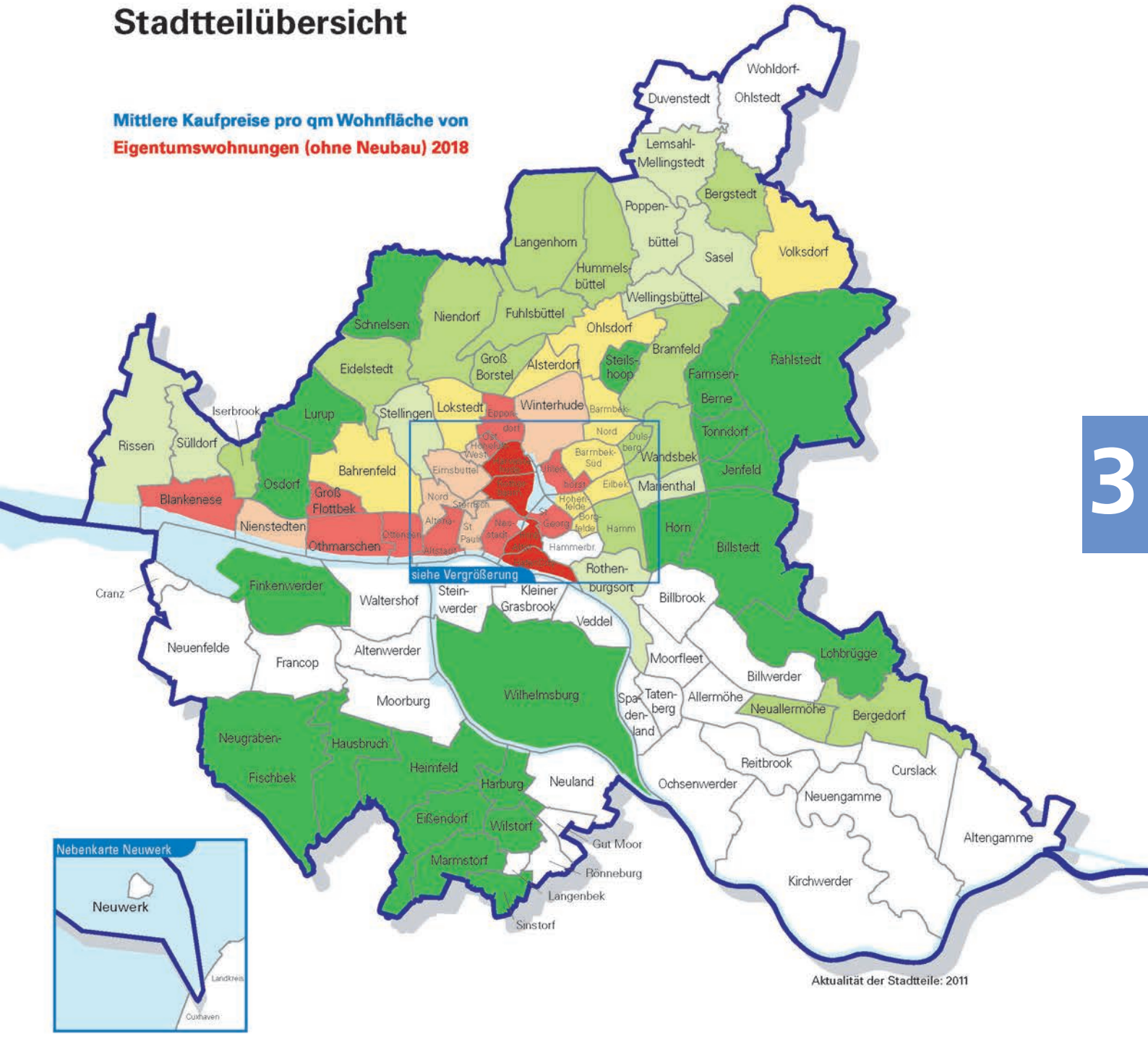
Eigentumswohnungen (nicht vermietet)
Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2018

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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar
***** = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

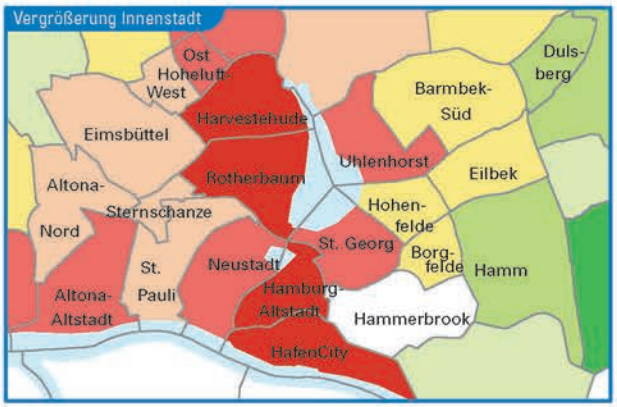
Stadtteilübersicht

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



Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche
[in Euro / Quadratmeter]

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



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

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

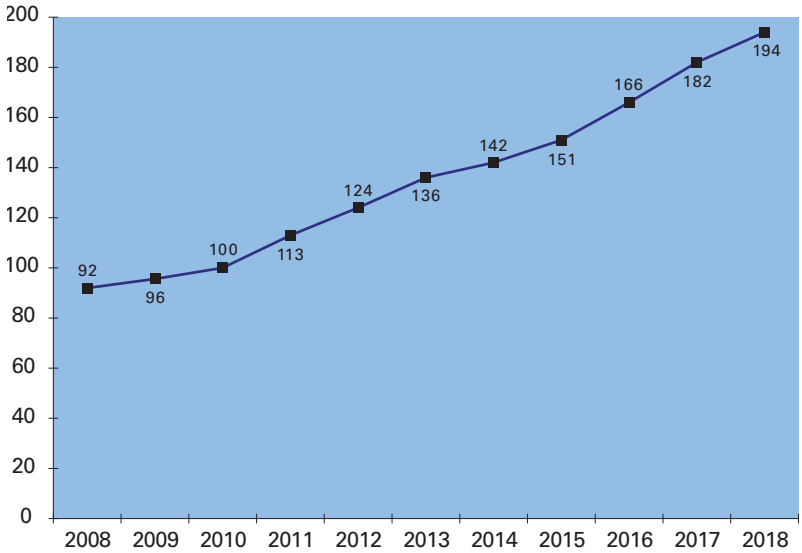
Hamburg-Altstadt	8.925
Hamm	3.528
Hammerbrook	*
Harburg	2.637
Harvestehude	9.131
Hausbruch	2.302
Heimfeld	2.646
Hoheluft-Ost	6.609
Hoheluft-West	5.319
Hohenfelde	4.577
Horn	2.698
Hummelsbüttel	3.233
Iserbrook	3.486
Jenfeld	2.544
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	*
Langenhorn	3.268
Lemsahl-Mellingstedt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

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

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

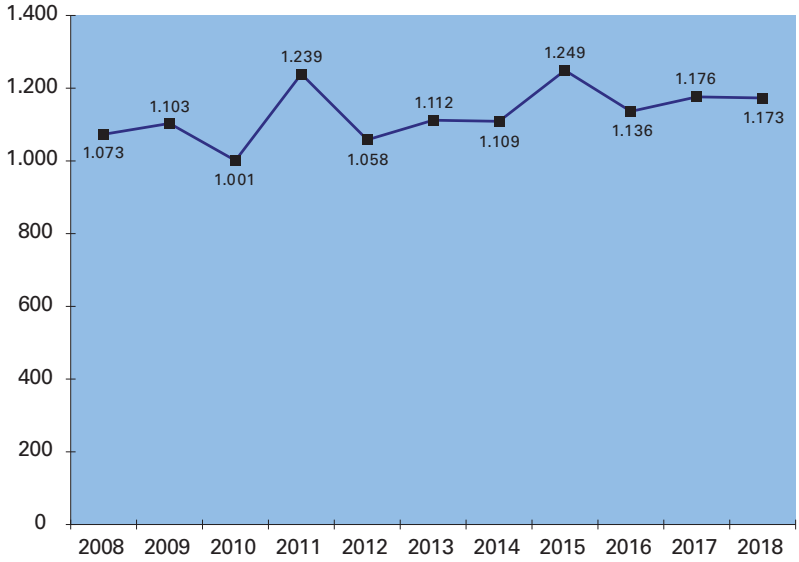
3

4 Der Baulandmarkt

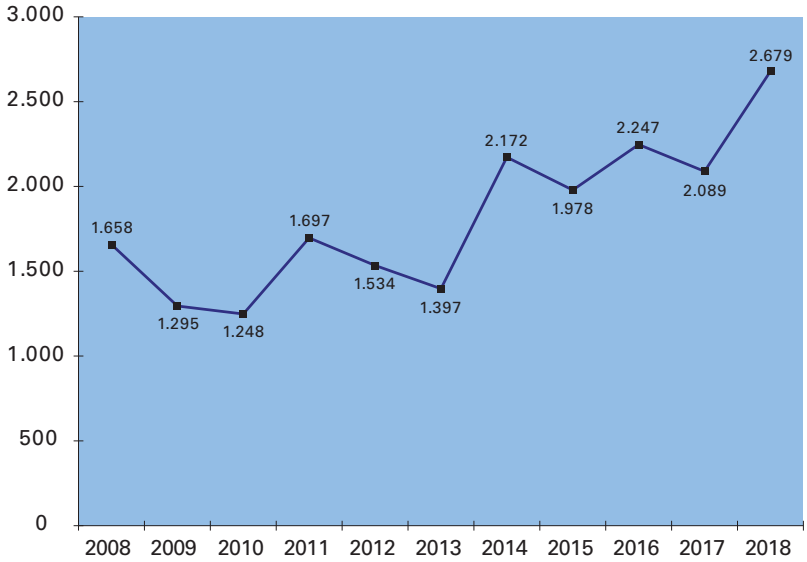
4.1 Übersicht

4.1.1 Vertragszahlen

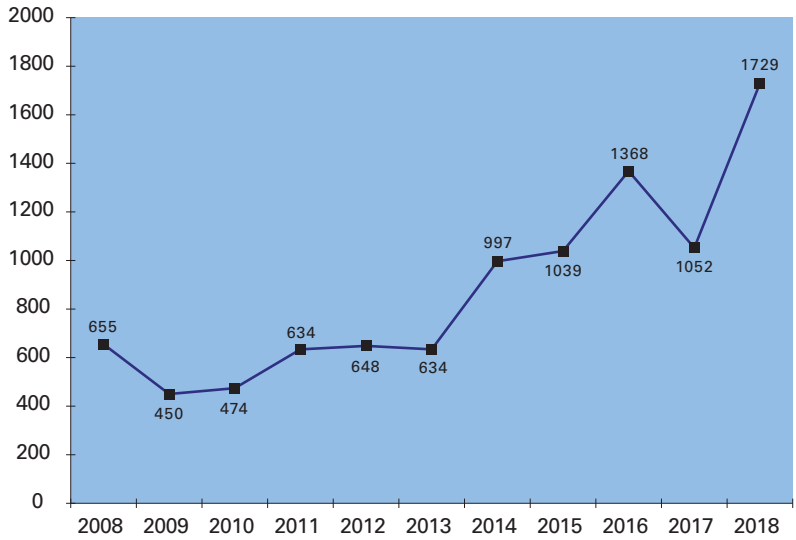
34 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
215 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.1.2 **Flächenumsatz** in 1000 m²



4.1.3 **Geldumsatz** in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2018

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

Zu den Begriffsdefinitionen siehe Glossar.

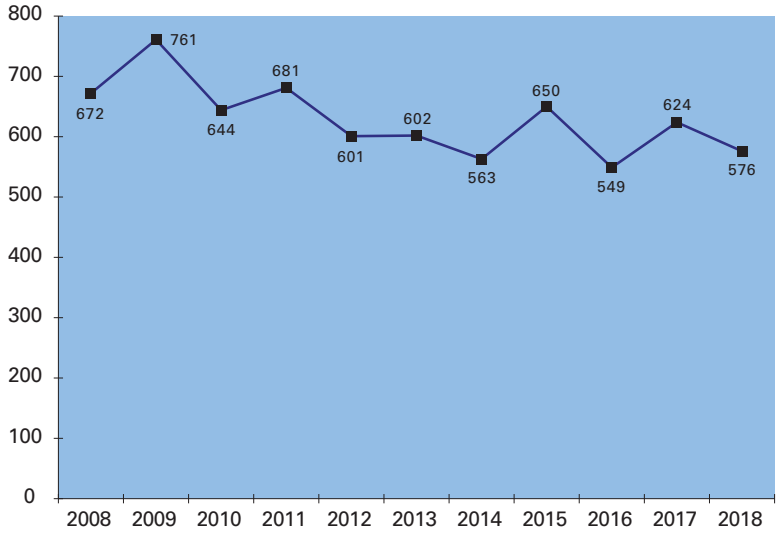
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2018

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

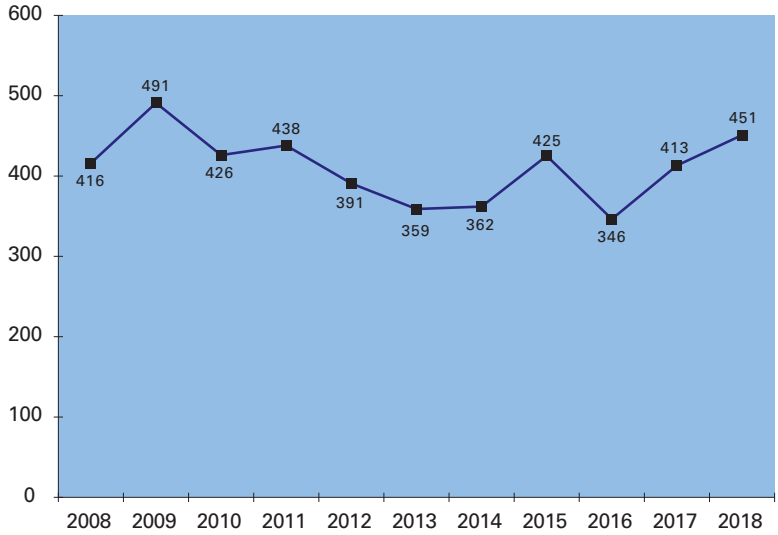
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

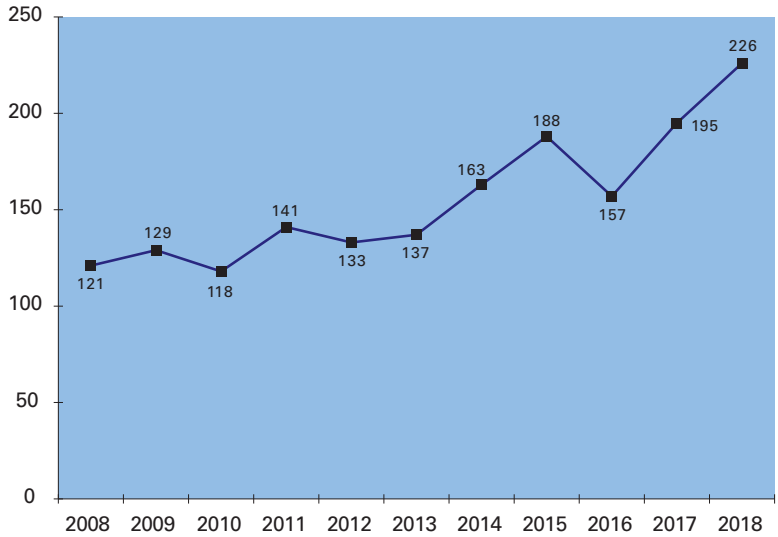
39 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
109 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2018

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

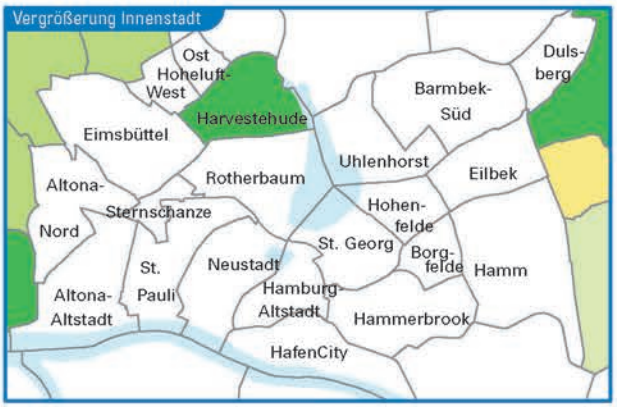
individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2018 (2017 ± %)	Flächenumsatz 2018 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2017 ± %)	Geldumsatz 2018 [in Millionen Euro] (2017 ± %)
Gesamt	576 (624 - 8%)	450,7 (413,1 + 9%)	226,0 (195,3 + 16%)
Reihenhäuser	33 (42 - 21%)	46,4 (12,8 + 263%)	18,7 (6,8 + 175%)
Doppelhaushälften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

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2018

4

	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 2018

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

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

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

4.2.4 Gesamtkaufpreise

Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um selbstständig bebaubare Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. mit Wohnhäusern mit teilgewerblicher Nutzung bebaut werden sollen.

Die Kaufpreise enthalten nur zum Teil Anliegerbeiträge. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden, im Gegensatz zur Umsatzstatistik, ausgeschlossen.

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

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz
Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern
Anzahl = Anzahl der Fälle
***** = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Gesamtkaufpreise in Euro
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2018 (mit FHH-Verkäufen)

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

Mittelwert = mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro
Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern
Anzahl = Anzahl der Fälle
***** = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

4.2.5 Quadratmeterpreise

Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. mit Wohnhäusern mit teilgewerblicher Nutzung und sonstigen, nicht näher spezifizierten individuellen Wohnhäusern bebaut werden.

Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2018

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

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche
Anzahl = Anzahl der Fälle
***** = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2018 (ohne FHH-Verkäufe)

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

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche
Anzahl = Anzahl der Fälle
***** = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

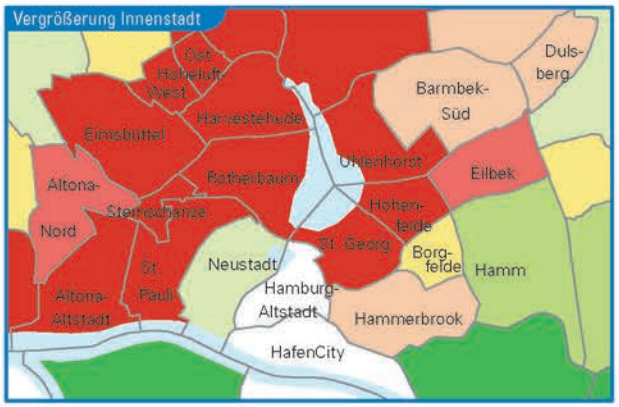
Stadtteilübersicht

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

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

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



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

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

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

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

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

4.2.7 Indexreihen

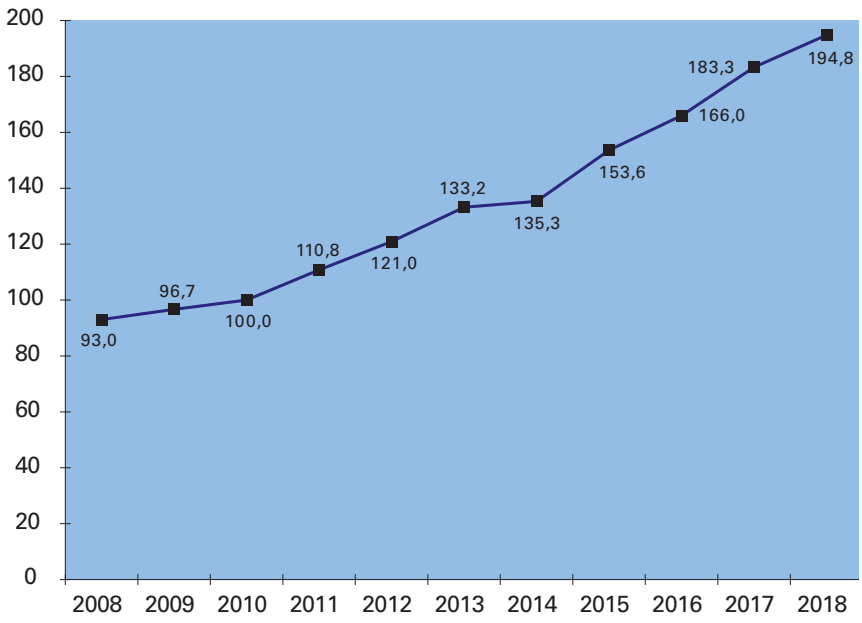
Baulandindex (Jahresmittel 2010 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze)

Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
Jahres-mittel	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
2008	81,7	92,5	93,0	89,4	106,0
2009	83,9	93,8	96,7	93,0	114,2
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	115,5	110,5	110,8	113,1	125,1
2012	108,4	121,5	121,0	123,2	149,5
2013	132,0	134,3	133,2	137,4	132,1
2014	121,9	142,8	135,3	138,4	154,6
2015	157,4	155,7	153,6	153,5	169,2
2016	173,8	164,8	166,0	167,6	172,4
2017	201,2	185,7	183,3	178,0	186,8
2018	205,3	200,0	194,8	194,2	234,6

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar.

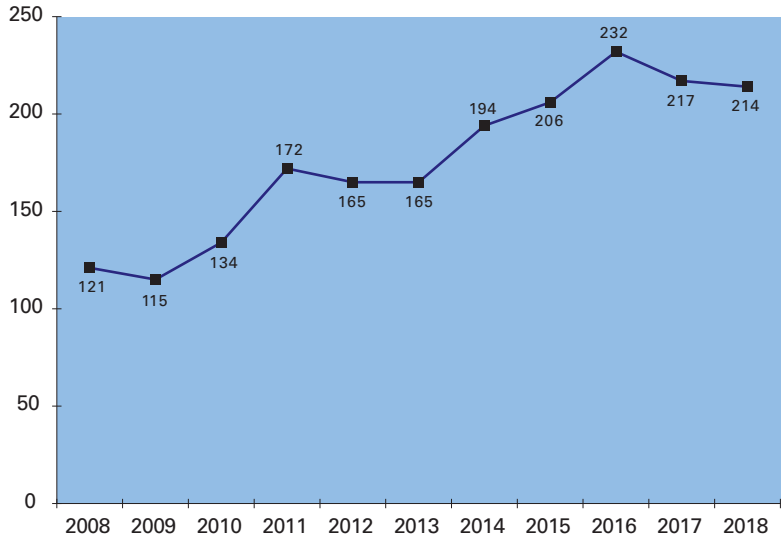
Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Jahresmittel 2010 = 100)



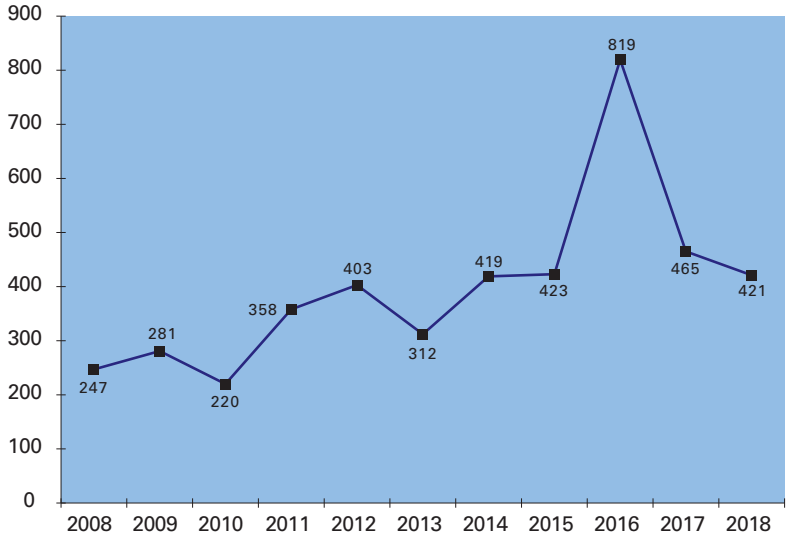
4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

4.3.1 Vertragszahlen

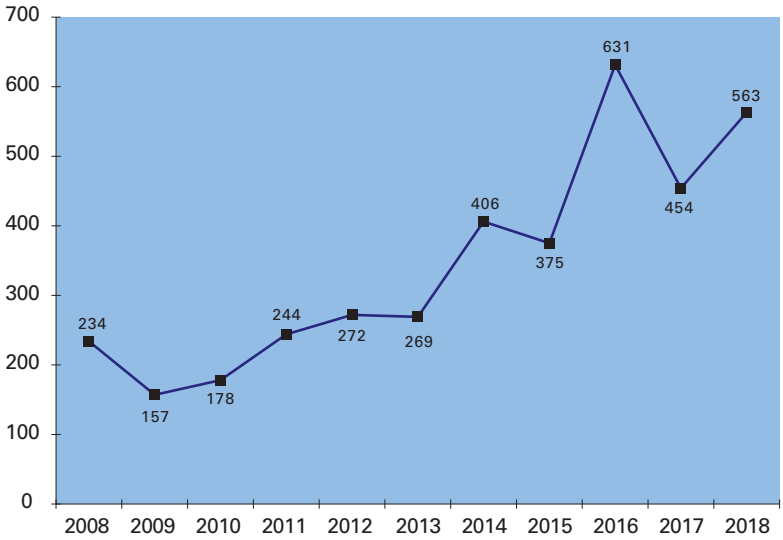
38 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
30 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2018

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

4.3.4 Quadratmeterpreise

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

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

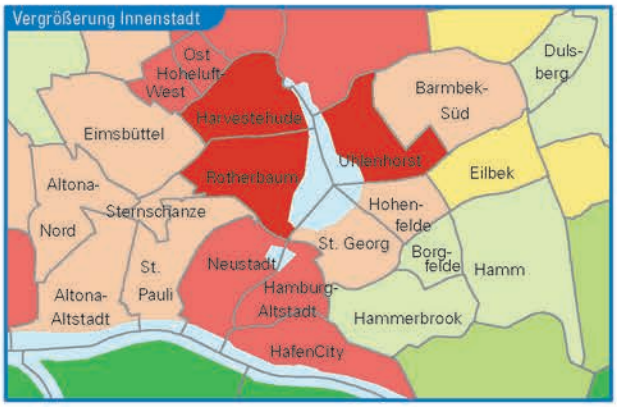
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte
pro Quadratmeter Wohnfläche zum 31.12.2018
Geschosswohnungsbau
mit ortstypischer Geschossflächenzahl

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

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



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

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

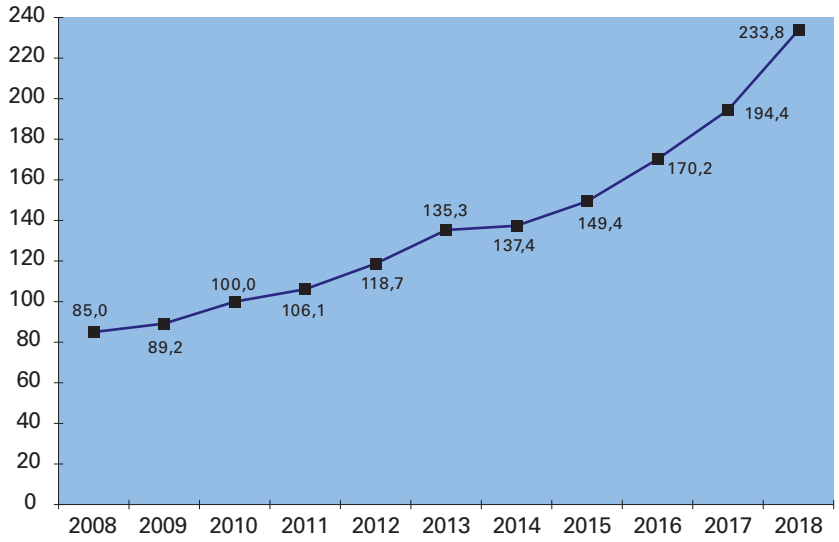
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	617	1.098	1.493	1.350
Finkenwerder	306	725	1.095	1.047
Francop	13	555	555	555
Fuhlsbüttel	258	822	1.991	1.680
Groß Borstel	172	1.282	2.489	1.955
Groß Flottbek	320	1.410	3.983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

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

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

4.3.6 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke
(Jahresmittel 2010 = 100)



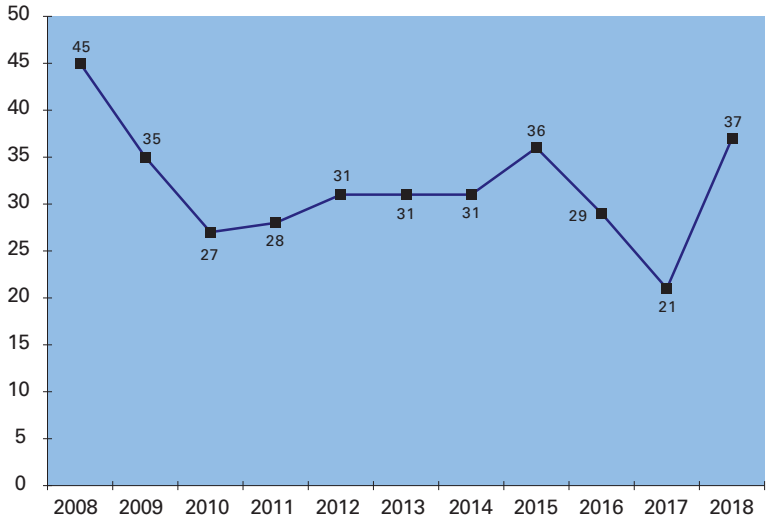
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

4

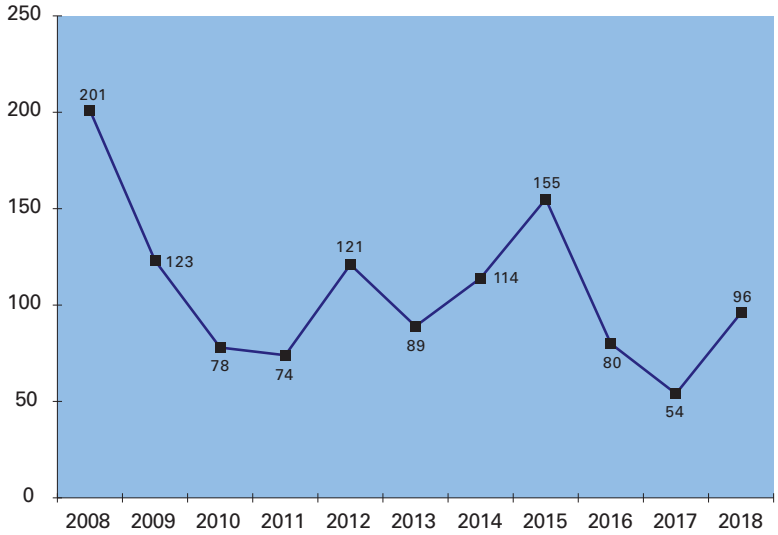
4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

4.4.1 Vertragszahlen

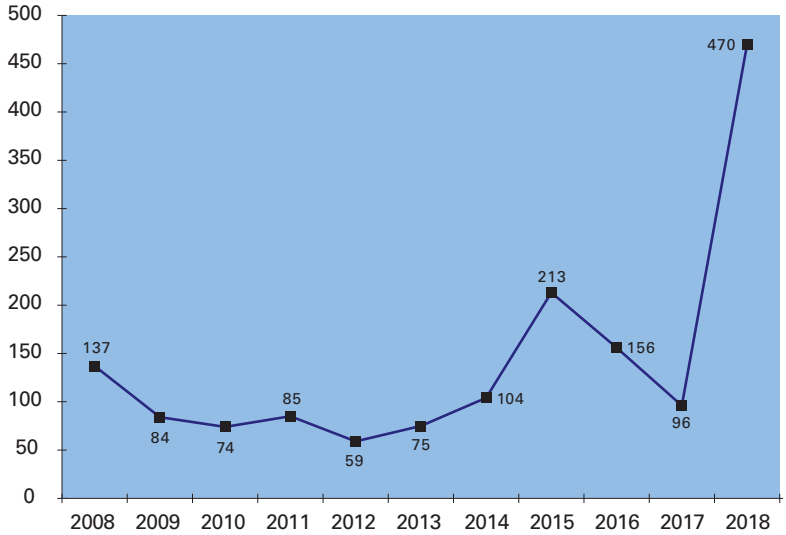
24 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
6 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2018

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

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

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

4.4.4 Quadratmeterpreise

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

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

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

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m²]
	2018	2018	2018
Gesamt	4.809	27	2.478
Reine Geschäftshäuser	*	0	*
Reine Bürohäuser	4.121	7	1.742
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	5.050	20	2.736
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze	*	0	*

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

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

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

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

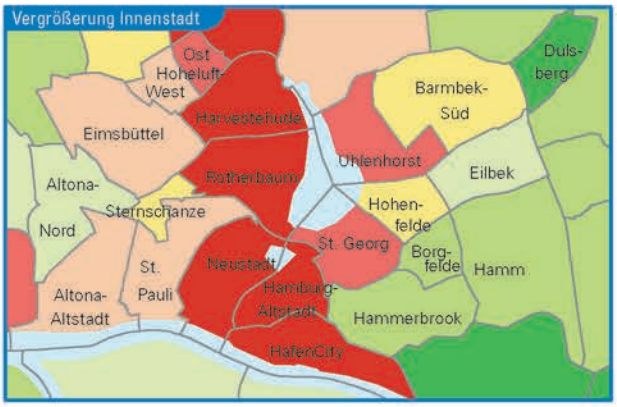
Stadtteilübersicht

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

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter WGF]

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



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

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

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

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

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

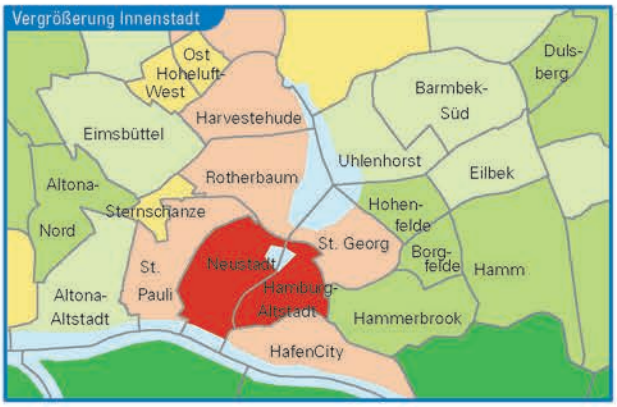
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte
pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2018
1-geschossige Läden

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

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



Die Bodenrichtwerte für 1-geschossige Läden sind gleichzeitig identisch mit den Bodenrichtwerten pro 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 31.12.2018

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

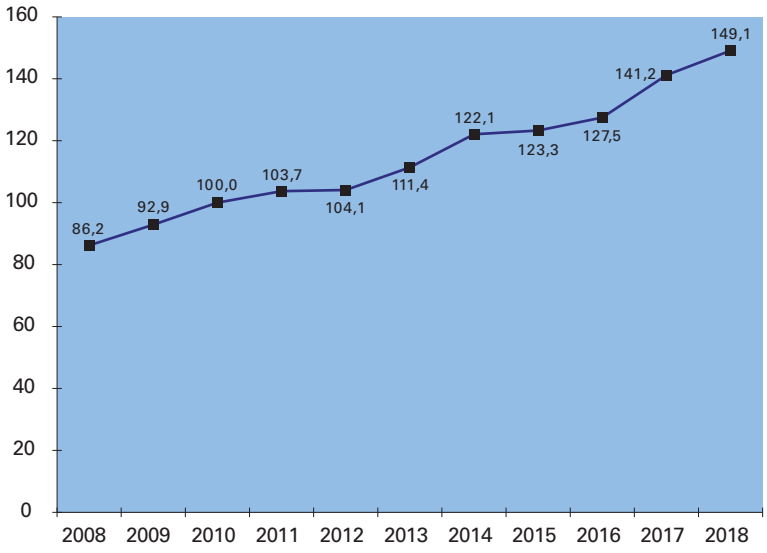
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	226	520	920	558
Finkenwerder	105	390	520	422
Francop	10	320	320	320
Fuhlsbüttel	98	520	840	570
Groß Borstel	64	690	690	690
Groß Flottbek	51	690	2.400	917
Gut Moor	2	320	320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

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

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

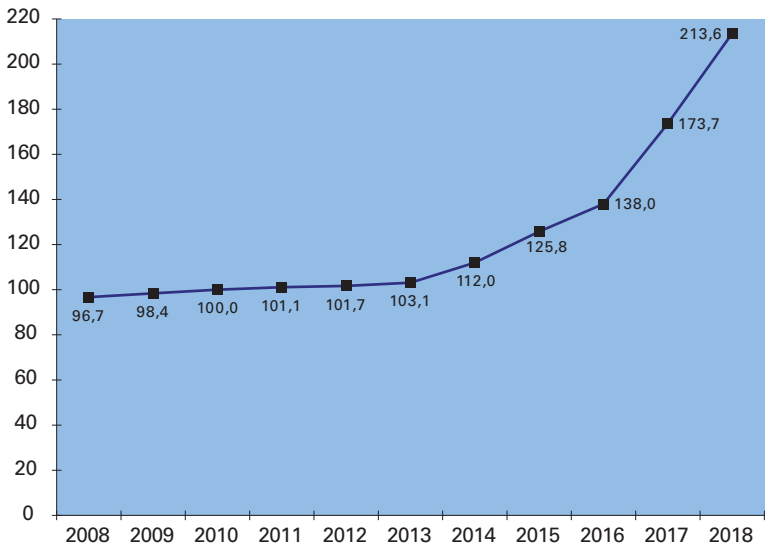
4.4.6 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)

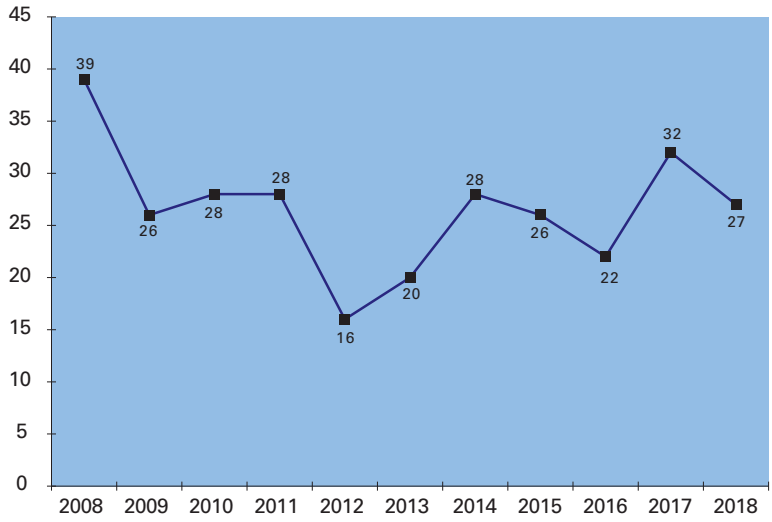


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

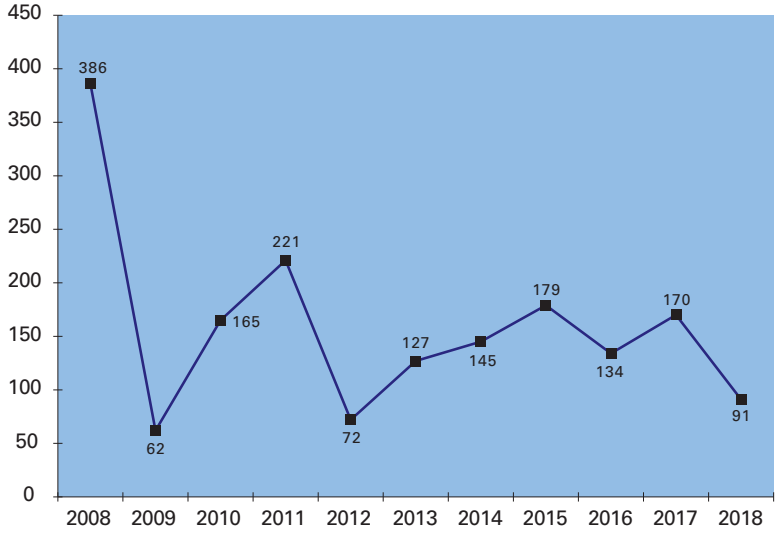
4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

4.5.1 Vertragszahlen

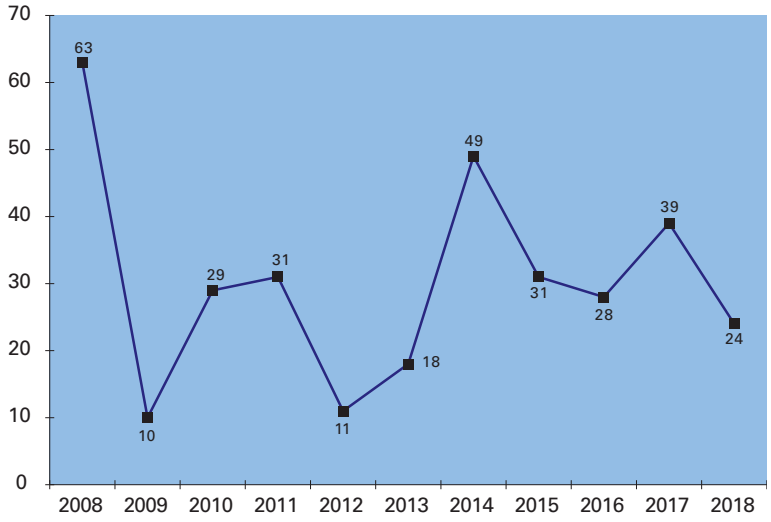
19% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
5 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2018

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

4

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

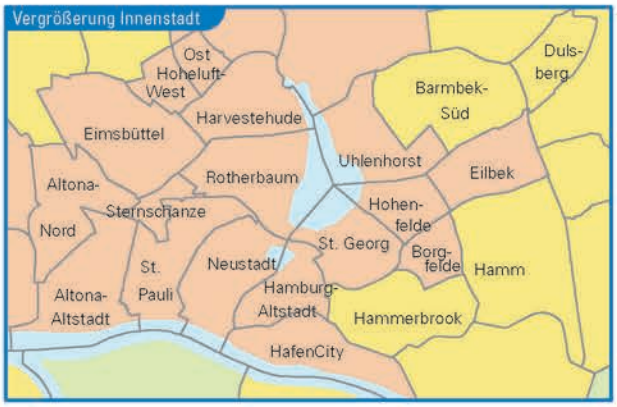
Bauplätze für Produktion und Logistik	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m²]
	2018	2018	2018
Gesamt	331	22	3.685

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte
pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2018
Produktion und Logistik

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

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



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

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

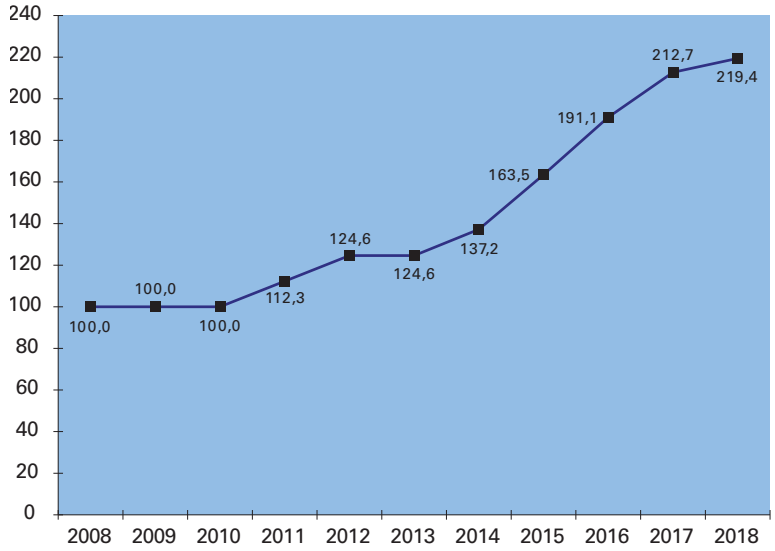
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	113	280	320	302
Finkenwerder	102	290	360	307
Francop	14	220	220	220
Fuhlsbüttel	65	310	360	340
Groß Borstel	72	340	360	348
Groß Flottbek	43	350	350	350
Gut Moor	5	260	260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

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

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

4.5.6 Indexreihe

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



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

4

4.6 Erbbaurechte

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

Verlängerung von Erbbaurechten
Aus dem Jahr 2018 liegen dem Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsverlängerungen vor.

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

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

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

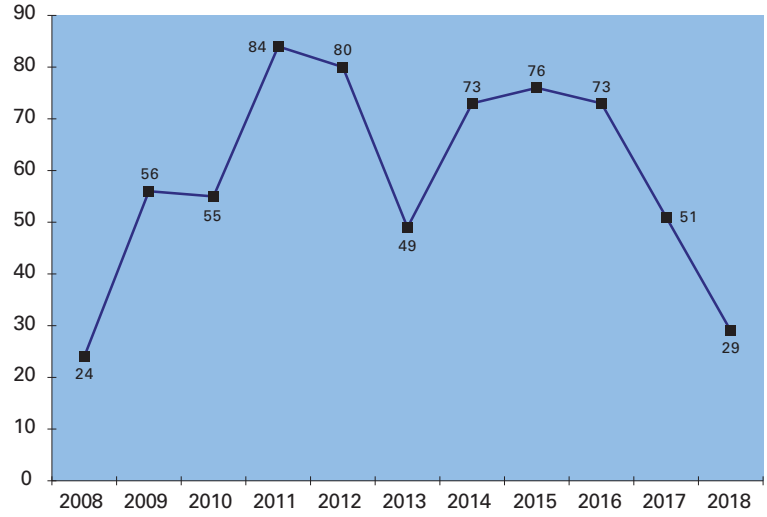
Verkäufer waren in 28 Fällen die FHH, in 57 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 2010 – 2013 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen, sondern im Mittel nur 25% davon (bei einer Spanne von 10 – 130%). Allerdings wird mehr gezahlt als der finanzmathematische Wert, der sich aus den tatsächlich gezahlten Erbbauzinsen ergibt, nämlich im Mittel 145% davon (bei einer Spanne von 55 – 900%).

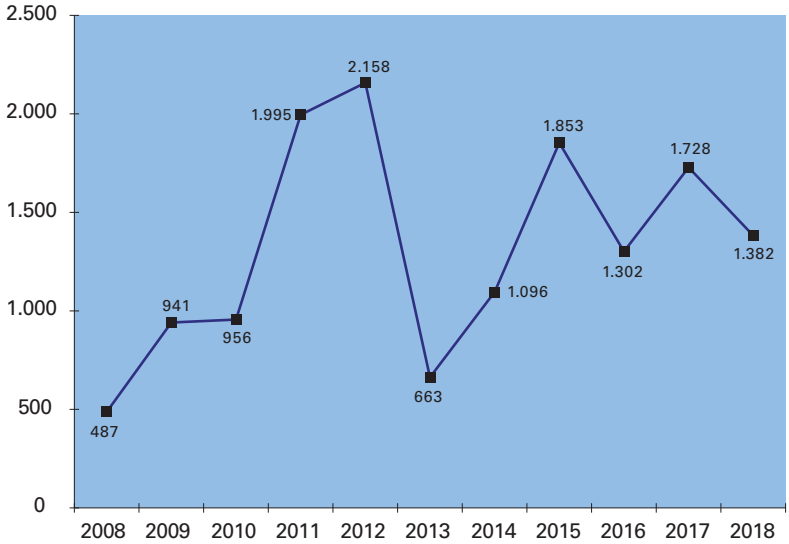
5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1 Vertragszahlen

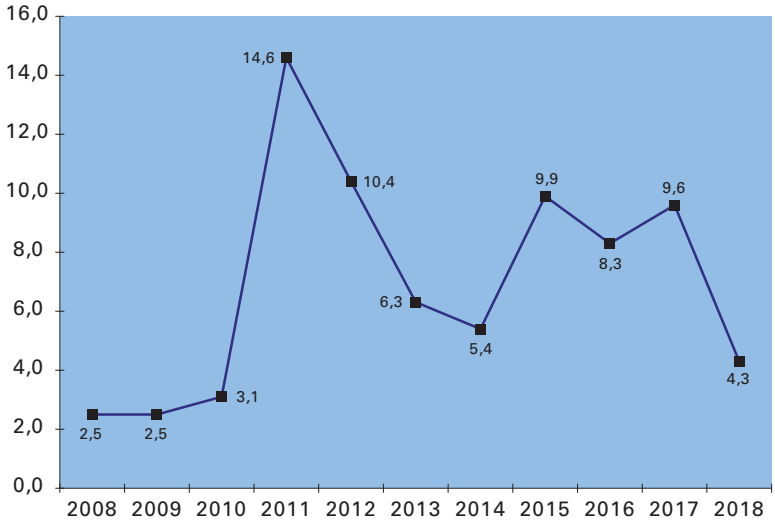
3% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
5 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



5.2 Flächenumsatz in 1000 m²

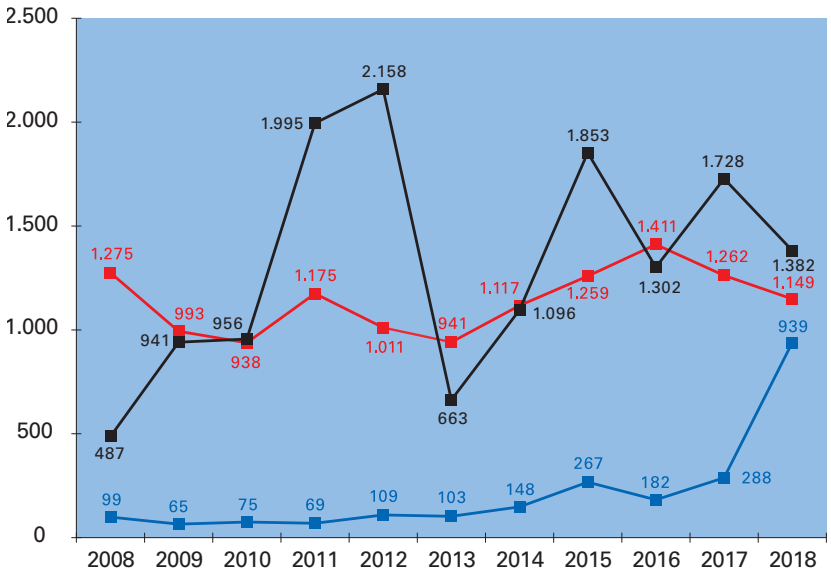


5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



5

Flächenumsatz in 1000 m²



selbstständige Baugrundstücke

land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bauerwartungsland

Jahresumsätze 2018 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2018 (2017 ± %)	Flächenumsatz 2018 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2017 ± %)	Geldumsatz 2018 [in Millionen Euro] (2017± %)
Gesamt	29 (51 - 43%)	1.382,3 (1.727,9 - 20%)	4,3 (9,6 - 55%)
Acker	4 (13 - 69%)	86,8 (297,0 - 71%)	0,4 (2,1 - 81%)
Grünland	11 (9 + 22%)	156,2 (248,8 - 37%)	0,6 (1,8 - 67%)
Erwerbsgartenanbauflächen	4 (13 - 69%)	60,1 (255,5 - 76%)	0,2 (2,1 - 90%)
Waldflächen	5 (5 ± 0%)	22,2 (90,0 - 75%)	0,1 (0,6 - 83%)
Geringstland	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	5 (11 - 55%)	1.057,0 (836,6 + 26%)	3,0 (3,0 ± 0%)

5

5.4 Quadratmeterpreise

Berücksichtigt wurden Verkäufe von selbstständig nutzbaren Grundstücken im Sinne der angegebenen Nutzungsart, nicht berücksichtigt wurden Verkäufe, die unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommen sind (z. B. Zukäufe) und solche unter Beteiligung der öffentlichen Hand.
Von den 29 Verkäufen aus dem Jahr 2018 mussten daher 18 ausgesondert werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m²]
Gesamt	3,71	11	46.949

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2018

	Norderelbgeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m²]	Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m²]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m²]	Neuwerk [Euro/m²]
Forstwirtschaftl. Fläche	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	-
Grünland	5,00	3,00	5,50	3,20	3,00	1,00
Acker	5,50	3,00	5,50	3,50	3,50	1,00
Erwerbsgartenanbauflächen	5,50	3,50	6,00	4,80	4,50	-
Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial	7,00	3,50	7,00	4,20	-	-

Zum 31. 12. 2018 hat der Gutachterausschuss kleinräumig zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Für die nebenstehende Übersicht wurden die Bodenrichtwerte auf 1 Hektar (10.000 m²) große Grundstücke umgerechnet und regional zusammengefasst. Nicht berücksichtigt sind Bodenrichtwerte in Gebieten mit ökologischem Ausgleichspotenzial.

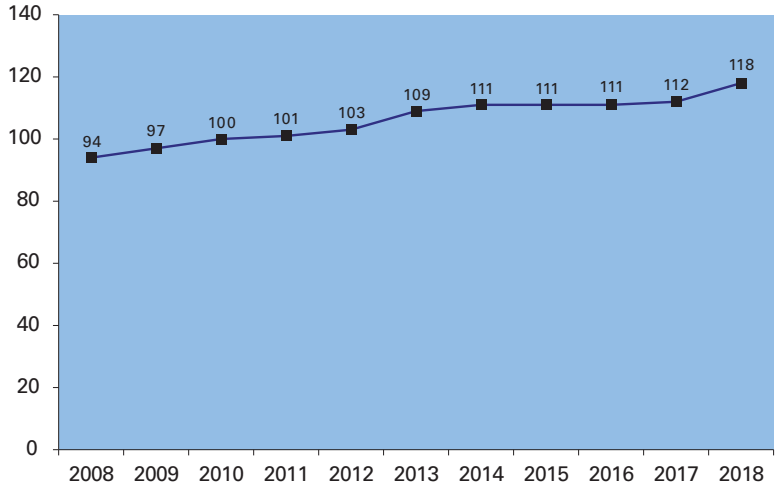
5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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.

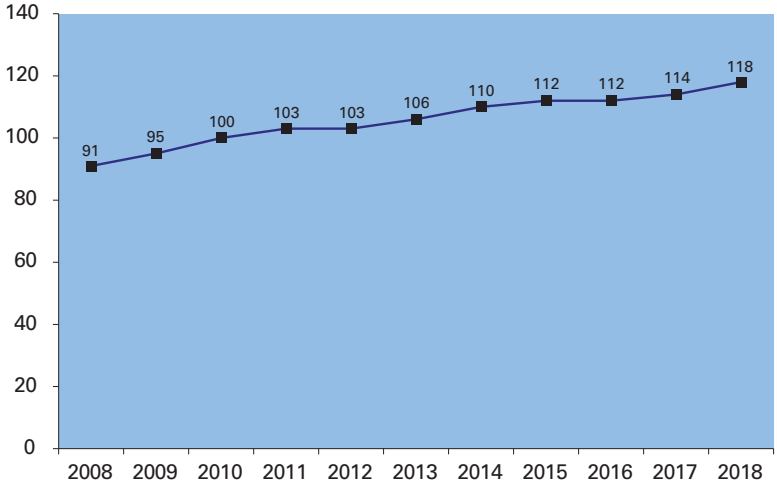
Nach § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz darf für Kleingartenanlagen höchstens der vierfache Betrag des o. g. Pachtzinses verlangt werden.

5.6 Indexreihen

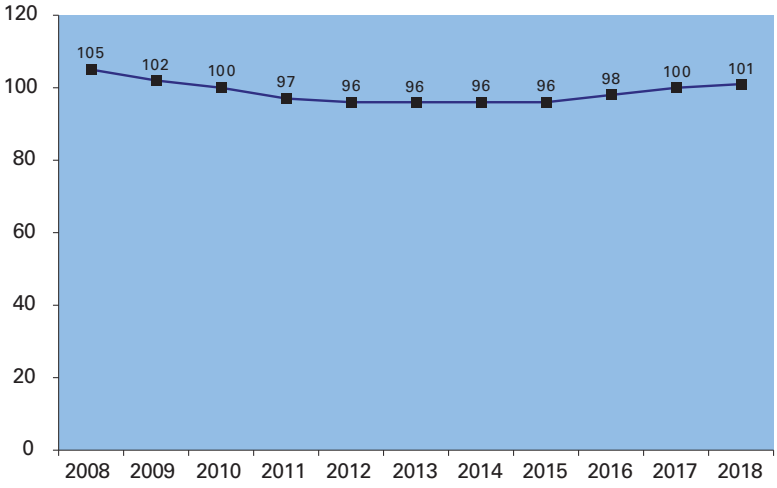
Indexreihe für Acker
(Jahresmittel 2010 = 100)



Indexreihe für Grünland
(Jahresmittel 2010 = 100)



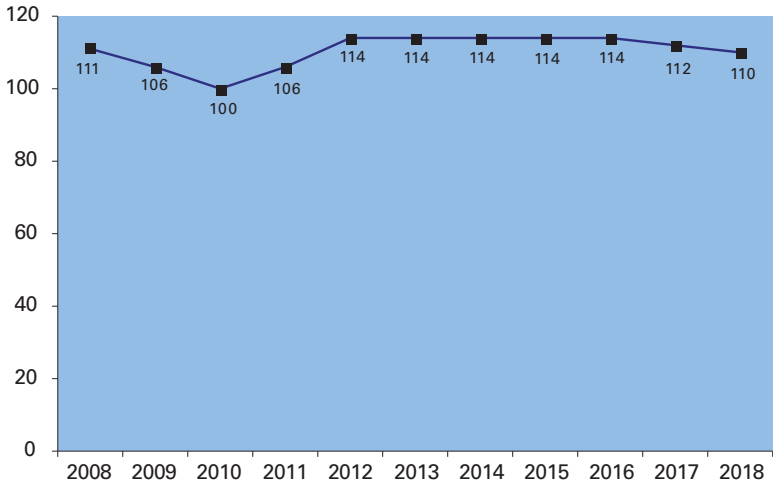
Indexreihe für Erwerbsgartenanbauflächen
(Jahresmittel 2010 = 100)



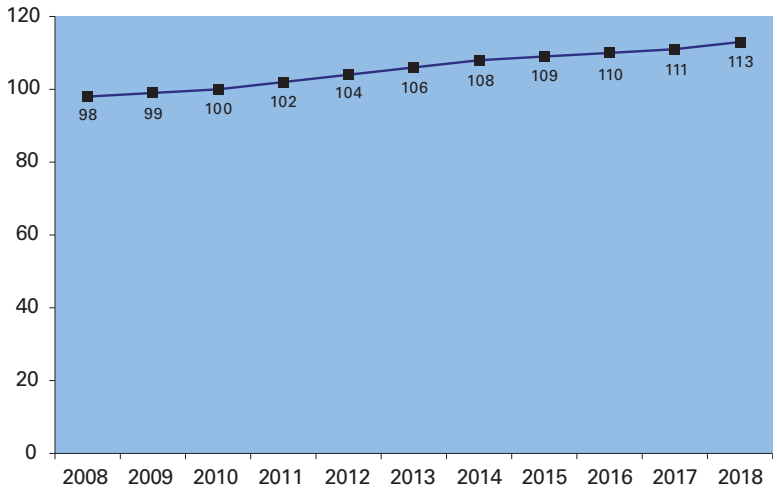
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

5

Indexreihe für Forstflächen (Jahresmittel 2010 = 100)



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



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

6 Zwangsversteigerungen

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

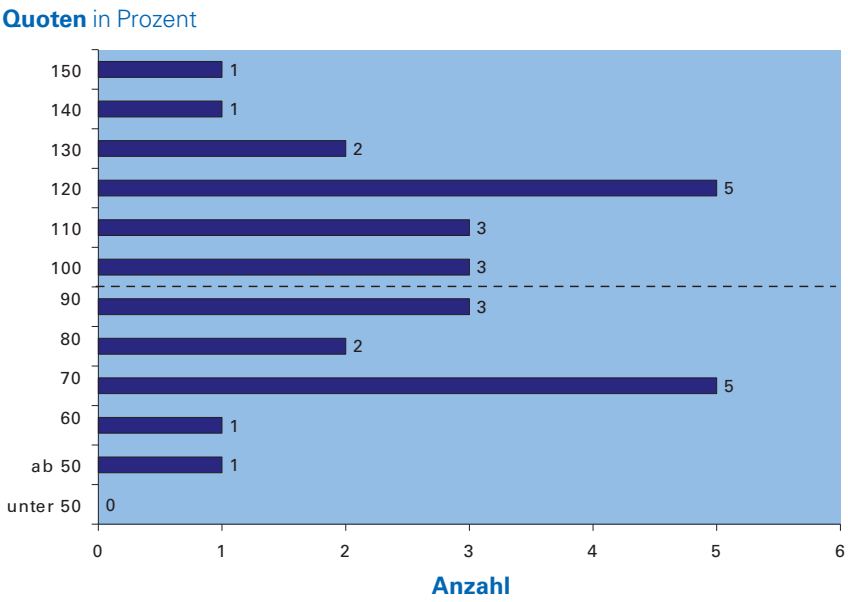
Die „sonstigen Grundstücke" umfassen z. B. Rohbauten, landwirtschaftliche und Freizeit-Grundstücke. Hinter der durchschnittlichen Verkehrswertquote, d. h. dem Verhältnis des Gebotes, das den Zuschlag erhielt, zu dem im Verfahren festgelegten Verkehrswert, verbergen sich stark streuende Quoten im Einzelfall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

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

Zwangsversteigerungen 2018

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

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2018



6

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

Bei der Berechnung ist auf die Hierarchie der Operatoren zu achten (Klammern vor Potenz vor Multiplikation vor Addition).
Den veröffentlichten Formeln liegen Auswertungen von Kaufpreisen aus der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) zugrunde, die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird. Die Daten werden mittels der multiplen Regression analysiert.

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

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

Auskünfte über für die Wertermittlung erforderliche Daten (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 2018 voraussichtlich bereits im April 2019 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 m²
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 [€/m²] + 0,39 * BOWE/WFL [€ / m²] + 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 * Stellungsfaktor * Stadtteilfaktor für den Gebäudefaktor von Einfamilienhäusern (siehe nächste Seite) * Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor von Einfamilienhäusern

* 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 für den Gebäudefaktor von Einfamilienhäusern

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2011	1.580	1,00
2012	1.571	1,04
2013	1.510	1,11
2014	1.403	1,13
2015	1.551	1,25
2016	1.304	1,30
2017	1.027	1,35
2018	939	1,46

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

	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Außen-wände	Holzfachwerk, Ziegel-mauerwerk; Fugenglatt-strich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoff-platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wär-meschutz (vor ca. 1980) ☐	ein-/zweischaliges Mau-erwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wär-meschutz (vor ca. 1995) ☐	ein-/zweischaliges Mauer-werk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbeton-steinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) ☐	Verblendmauerwerk, zwei-schalig, hinterlüftet, Vorhang-fassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) ☐	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natur-steinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrge-schossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstan-dard ☐	23 %
Dach	Dachpappe, Faserzement-platten / Wellplatten; keine bis geringe Dach-dämmung ☐	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bi-tumenschindeln; nicht zeitgemäße Dach-dämmung (vor ca. 1995) ☐	Faserzement-Schindeln, be-schichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienab-dichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) ☐	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparren-dämmung, überdurch-schnittliche Dämmung (nach ca. 2005) ☐	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig geglie-derte Dachlandschaft, sichtba-re Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer;Dämmung im Passivhausstandard ☐	15 %
Fenster und Außen-türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren ☐	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitge-mäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) ☐	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) ☐	Dreifachverglasung, Sonnen-schutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz ☐	große, feststehende Fenster-flächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien ☐	11 %
Innen-wände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfa-che Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen ☐	massive tragende Innen-wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdie-len; leichte Türen, Stahlzargen ☐	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Stän-derkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen ☐	Sichtmauerwerk, Wandvertä-felungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebe-türelemente, Glastüren, struk-turierte Türblätter ☐	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wand-partien); Vertäfelungen (Edel-holz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente ☐	11 %
Decken-konstruk-tion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in ein-facher Art und Ausfüh-rung; kein Trittschallschutz ☐	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholz-treppen in einfacher Art und Ausführung ☐	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Har-fentreppe, Trittschallschutz ☐	Decken mit größerer Spann-weite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahl-beton oder Stahl, Hartholz-treppenanlage in besserer Art und Ausführung ☐	Decken mit großen Spann-weiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Me-tall); breite Stahlbeton-, Me-tall- oder Hartholztreppen-anlage mit hoch-wertigem Geländer ☐	11 %
Fuß-böden	ohne Belag ☐	Linoleum-, Teppich-, La-minat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausfüh-rung ☐	Linoleum-, Teppich-, Lami-nat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten ☐	Natursteinplatten, Fertig-parkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstr. ☐	hochwertiges Parkett, hoch-wertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion ☐	5 %
Sanitär-einrich-tungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Öl-farbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge ☐	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bo-denfliesen, teilweise ge-fliest ☐	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest ☐	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Uri-nal, Gäste-WC, boden-gleiche Dusche; Wand- und Boden-fliesen; jeweils in gehobener Qualität ☐	mehrere großzügige, hochwer-tige Bäder, Gäste-WC; hoch-wertige Wand- und Bodenplat-ten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendekors) ☐	9 %
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft-heizung ☐	Fern- oder Zentral-heizung, einfache Warm-luftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) ☐	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwert-kessel ☐	Fußbodenheizung, Solarkolle-ktoren für Warmwassererzeu-gung, zusätzlicher Kaminan-schluss ☐	Solarkollektoren für Warm-wassererzeugung und Hei-zung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybridsys-teme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage ☐	9 %
Sonstige techni-sche Aus-stattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz-schalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz ☐	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen ☐	zeitgemäße Anzahl an Steck-dosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen ☐	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüf-tung mit Wärmetauscher, meh-rere LAN- und Fernsehanschlüsse ☐	Video- und zentrale Alarman-lage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem ☐	6 %

Stadtteilfaktor für den Gebäudefaktor für Einfamilienhäuser

Allermöhe	0,97
Alsterdorf	1,29
Altengamme	1,07
Altenwerder	(1,00)
Altona-Altstadt	(1,00)
Altona-Nord	(1,00)
Bahrenfeld	1,11
Barmbek-Nord	1,15
Barmbek-Süd	(1,00)
Bergedorf	0,97
Bergstedt	1,03
Billbrook	(1,00)
Billstedt	0,96
Billwerder	1,17
Blankenese	0,93
Borgfelde	(1,00)
Bramfeld	0,99
Cranz	(1,00)
Curslack	0,96
Dulsberg	(1,00)
Duvenstedt	1,06
Eidelstedt	0,95
Eilbek	0,83
Eimsbüttel	0,99
Eißendorf	0,97
Eppendorf	1,20
Farmsen-Berne	0,98
Finkenwerder	1,05
Francop	(1,00)
Fuhlsbüttel	1,03
Groß Borstel	1,11
Groß Flottbek	1,10
Gut Moor	(1,00)
HafenCity	(1,00)
Hamburg-Altstadt	(1,00)

Hamm	0,93
Hammerbrook	(1,00)
Harburg	0,88
Harvestehude	1,18
Hausbruch	0,98
Heimfeld	0,93
Hoheluft-Ost	(1,00)
Hoheluft-West	(1,00)
Hohenfelde	(1,00)
Horn	0,84
Hummelsbüttel	1,09
Iserbrook	1,01
Jenfeld	0,97
Kirchwerder	0,93
Kleiner Grasbrook	(1,00)
Langenbek	1,08
Langenhorn	1,01
Lemsahl-Mellingstedt	1,09
Lohbrügge	0,92
Lokstedt	1,01
Lurup	0,97
Marienthal	1,06
Marmstorf	0,88
Moorburg	(1,00)
Moorfleet	1,19
Neuallermöhe	0,94
Neuenfelde	0,90
Neuengamme	1,04
Neugraben-Fischbek	0,95
Neuland	0,82
Neustadt	(1,00)
Neuwerk	-
Niendorf	1,05
Nienstedten	1,12
Ochsenwerder	0,90

Ohlsdorf	1,10
Osdorf	1,11
Othmarschen	0,98
Ottensen	1,06
Poppenbüttel	0,98
Rahlstedt	0,98
Reitbrook	(1,00)
Rissen	1,10
Rönneburg	0,83
Rothenburgsort	(1,00)
Rotherbaum	1,02
St. Georg	(1,00)
St. Pauli	(1,00)
Sasel	1,01
Schnelsen	0,99
Sinstorf	0,97
Spadenland	(1,00)
Steilshoop	0,76
Steinwerder	(1,00)
Stellingen	1,09
Sternschanze	(1,00)
Sülldorf	0,98
Tatenberg	(1,00)
Tonndorf	0,98
Uhlenhorst	(1,00)
Veddel	(1,00)
Volksdorf	1,08
Waltershof	(1,00)
Wandsbek	1,03
Wellingsbüttel	1,05
Wilhelmsburg	1,05
Wilstorf	0,85
Winterhude	1,10
Wohldorf-Ohlstedt	1,11

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

7.1.2 Liegenschaftszinssätze 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 – Baualter (mindestens aber 30 Jahre)
Instandhaltungs-kosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 11,00 €/m² Wfl., Fortschreibung mit Verbraucherindex
Mieten	marktübliche Mieten zum Modellstichtag
Kaufpreis	Kaufpreis des unvermieteten Hauses = (Kaufpreis des vermieten Hauses – 4,77 * Jahresnettokaltmiete) / 0,694
Einflussgrößen:	
LIZI(MFH) [%]	Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser [in Prozent]	
LIZI [%]	0,85 * LIZI(MFH) [%] – 0,53

LIZI (MFH)	Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser
5 %	3,7 %
4 %	2,9 %
3 %	2,0 %
2 %	1,2 %
1 %	0,3 %
0 %	-0,5 %

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
Gesamtnutzungs-dauer:	80 Jahre
Restnutzungs-dauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL entsprechend Modernisierungsgrad (interpoliert) siehe Seite 120
Alterswert-minderung:	linear
Bodenwert:	objektspezifischer Bodenwert zum Stichtag (interpoliert)
Standardstufe	gemäß Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie, siehe Seite 95

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

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:	
NORMRW17	Bodenrichtwert zum 31.12.2017 für freistehende Einfamilienhäuser mit Grundstücksgröße 1000 m²
Zielgröße	Sachwertfaktor
Sachwertfaktor	= Sachwerthöhenfaktor * NORMRW17 [€ / m²] / 480)^{0,3011} * (Wohnfläche [m²] / 120)^{0,515} * (Standardstufe / 3)^{0,3534} * Stellungsfaktor * Aktualisierungsfaktor

Keinen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben:

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

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

Sachwerthöhenfaktor 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
2017	1.134	1,64
2018	1.148	1,69

Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

Datenbasis	213 Verkäufe von reistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2016 – 2017, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.
Einflussgrößen:	
NORMRW17	Bodenrichtwert zum 31.12.2017 für freistehende Einfamilienhäuser mit Grundstücksgröße 1000 m²
Zielgröße	Sachwertfaktor
Sachwertfaktor	= Sachwerthöhenfaktor * (NORMRW17 [€ / m²] / 480)^{0,1930} * (Wohnfläche [m²] / 150)^{0,2764} * (Standardstufe / 3)^{0,2321} * Aktualisierungsfaktor

Keinen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben:

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

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

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 von freistehenden Einfamilienhäusern

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2017	88	0,98
2018	125	1,00

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 (in 2018: 638.000 €)

7.2 Mehrfamilienhäuser

7.2.1 Gebäudefaktor (Quadratmeterpreis) für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	519 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2013, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NKM/MSP	Verhältnis der marktüblichen Nettokaltmiete zum Mietenspiegelmittelwert für die normale Wohnlage
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages - Baujahr
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für MFH, WGFZ 1,0
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
Zielgröße: GF = Gebäudefaktor (= Vorläufiger Vergleichswert pro m² Wohnfläche)	
GF [€ / m²]	(-72 + 1,0231 * NormBRW11 [€m²] + 43,72 * (30-Alter) wenn Alter < 30 Jahre + 838,00 * NKM/MSP) * Korrekturfaktor Baujahr * Stadtteilfaktor für den Gebäudefaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite) * Aktualisierungsfaktor

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	88	0,82
2010	123	0,93
2011	113	1,00
2012	99	1,09
2013	97	1,19
2014	99	1,33
2015	84	1,41
2016	104	1,57
2017	99	1,74
2018	108	1,86

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 18 %.
Zur marktüblichen Erstbezugsmiete von Neubauwohnungen siehe 7.2.4.

Stadtteilfaktor für den Gebäudefaktor für Mehrfamilienhäuser

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

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

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

7.2.2 Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	519 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2013, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Geschosswohnungsbau mit WGFZ = 1,0
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages - Baujahr
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Vorläufiger Vergleichswert / marktübliche Jahresnettokaltmiete)	
EF	(12,18 + 0,008339 * NormBRW11 [€/m²] + 0,1327 * (30-Alter) wenn Alter < 30 Jahre - 0,586 * WGFZ) * Stadtteilfaktor für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite) * Aktualisierungsfaktor

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	88	0,87
2010	123	0,96
2011	113	1,00
2012	99	1,06
2013	97	1,10
2014	102	1,17
2015	84	1,22
2016	103	1,35
2017	100	1,46
2018	111	1,53

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 16 %.
Zur marktüblichen Erstbezugsmiete von Neubauwohnungen siehe 7.2.4.

Stadtteilfaktor für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

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

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

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

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 marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	Datenbasis: 519 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2013, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2016: 281 € pro Wohnung/Jahr
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Restnutzungsdauer	70 Jahre – Baualter (mindestens aber 30 Jahre)
Instandhaltungs-kosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2016: 11,03 €/m² Wfl., 83,23 €/Stellplatz
Mieten	marktübliche Mieten zum Modellstichtag
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Mehrfamilienhäuser mit WGFZ 1,0 [€/m²]
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]	
LIZI [%]	(4,85 – 0,001266 * NormBRW11 [€/m²]) * Korrekturfaktor Baujahr * Stadtteilfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (siehe nächste Seite) * Aktualisierungsfaktor

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	88	1,20
2010	123	1,03
2011	113	0,99
2012	99	0,91
2013	97	0,87
2014	77	0,84
2015	54	0,86
2016	107	0,72
2017	96	0,61
2018	103	0,60

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt ± 17 %.
Zur marktüblichen Erstbezugsmiete von Neubauwohnungen siehe 7.2.4.

Stadtteilfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

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

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

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

7.2.4 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-koeffizient	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 [m²]	Wohnflächenfaktor
< 45 m²	1,75 – (0,015 * WFL)
45 – 70 m²	1,21 – (0,003 * WFL)
> 70 m²	1,00

Lagefaktor = (NORMBRW16/850)^{0,2339}

NORMBRW16 = Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2016 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0

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 * Umrechnungssfaktor 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 Gebäudefaktor (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 = Gebäudefaktor (= vorläufiger Vergleichswert pro m² Nutzfläche)	
GF [Euro / m²]	(-754 + 224,69 * NKM/m² + 0,5529 * NormBRW11) * Aktualisierungsfaktor

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	32	1,00
2010	41	0,96
2011	54	1,01
2012	38	1,05
2013	48	1,03
2014	40	0,99
2015	45	1,04
2016	49	1,12
2017	47	1,21
2018	42	1,31

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 15 %.
Zur marktüblichen Miete siehe 7.3.4.

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	32	0,97
2010	41	0,95
2011	54	0,99
2012	38	1,05
2013	48	1,01
2014	41	0,97
2015	47	1,04
2016	54	1,08
2017	46	1,22
2018	45	1,36

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 14 %.
Zur marktüblichen Miete siehe 7.3.4.

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 marktkonforme 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)
Instandhaltungs-kosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 11 €/m² Nutzfläche/Jahr
Mieten	marktübliche Mieten zum Kaufzeitpunkt
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Bürohäuser mit WGFZ 1,0 [€/m²]
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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	32	1,04
2010	41	1,04
2011	54	1,00
2012	38	0,99
2013	48	0,95
2014	33	1,02
2015	39	0,98
2016	50	0,96
2017	46	0,90
2018	43	0,78

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*(LAD-BRW15[€/m²])^{0,80}

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

U = (Mietfläche / 100 m²) $^{-0,235}$

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*(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 / Mietfläche [m²]

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 Logistikgebäude

7.4.1 Gebäudefaktor (Quadratmeterpreis) für Produktions- und Logistikgrundstücke

Datenbasis	185 Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 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/m²]) + 15,63 * (30 – Alter [Jahre]) wenn Alter < 30 Jahre) * Nutzflächenfaktor * Aktualisierungsfaktor

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

Nutzflächenfaktor

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

Gewerbliche Nutzfläche	Nutzflächen-faktor
200 m²	1,21
500 m²	1,08
1.000 m²	1,00
2.000 m²	0,92
3.000 m²	0,88
4.000 m²	0,85
5.000 m²	0,83
10.000 m²	0,77
20.000 m²	0,71

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisie-rungsfaktor
2009	18	0,94
2010	28	0,83
2011	29	0,96
2012	27	1,15
2013	31	0,99
2014	22	1,06
2015	30	1,17
2016	22	0,95
2017	16	1,27
2018	15	1,34

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

7.4.2 Ertragsfaktor für Produktions- und Logistikgrundstücke

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	11	1,12
2010	14	0,95
2011	14	0,90
2012	16	1,15
2013	18	0,90
2014	8	0,99
2015	20	1,03
2016	14	1,07
2017	10	1,14
2018	9	1,39

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

7.4.3 Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Logistikgrundstücke

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

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

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

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

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Mittel
2009	11	5,9 %
2010	14	8,1 %
2011	14	7,9 %
2012	16	5,3 %
2013	18	7,2 %
2014	9	7,3 %
2015	20	6,5 %
2016	12	7,1 %
2017	7	7,1 %
2018	6	6,0 %

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 Logistikgrundstücken

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 = $1{,}29 * (\text{PL-BRW17}[€/m^2])^{0{,}24}$

Die Flächengröße hat keinen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe.

7.4.5 Erbbaurechte von Produktions- und Logistikgrundstücken

Datenbasis	3 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Produktions- und Logistikgrundstücke 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 Gebäudefaktor (Quadratmeterpreis) für Eigentumswohnungen

Eine Untersuchung der Verkäufe von nicht vermieteten Eigentumswohnungen der Jahre 2009 bis 2014 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Lagequalität:
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Baualtersklasse:
Wohnungen in Vorkriegsbauten sind teurer.

– Alter:
Je jünger das Gebäude, desto höher ist der Quadratmeterpreis (bis 24 Jahre).

– Größe:
Je größer die Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Stadtteillage:
Einige Stadtteile sind trotz vergleichbarer Lagequalität begehrter als andere.

Die Regressionsformel gilt für Eigentumswohnungen ohne Einbauküche. Falls eine Einbauküche vorhanden ist, ist sie als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.
Die Untersuchung zeigt, dass für Eigentumswohnungen mit Einbauküche im Mittel 6 % mehr gezahlt werden.

Datenbasis	19.674 Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2009 bis 2014
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Normierter Bodenrichtwert zum 31. 12. 2011 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0
Baujahr	
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags – Baujahr
Erstbezug	Die Wohnung wurde zu keinem Zeitpunkt bewohnt
Wohnfläche	
Zielgröße: GF = Gebäudefaktor (= vorläufiger Vergleichswert pro m² Wohnfläche)	
GF [€/m²]	= (1.086 + 1,5652 * NormBRW11 + 46,88 * (24 – Alter) wenn Alter < 24 Jahre + 409 wenn Erstbezug) + 601 wenn Baujahr bis 1919 + 442 wenn Baujahr 1920 – 1929 + 261 wenn Baujahr 1930 – 1939 + 327 wenn Baujahr 1940 – 1949 + 70 wenn Baujahr 1950 – 1959 – 95 wenn Baujahr 1960 – 1969 – 150 wenn Baujahr 1970 – 1979) * 0,94 wenn Lage im Erdgeschoss und Fahrstuhl vorhanden * Wohnflächenfaktor * Modernisierungsfaktor * Stadtteilfaktor für den Gebäudefaktor von Eigentumswohnungen * Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor von Eigentumswohnungen

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

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 21 %.

Stadtteilfaktor für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen

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

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

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

Wohnflächenfaktor

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

Wohnungs-größe [m²]	Wohnflächen-faktor
bis 40	0,83
50	0,91
60	0,98
70	0,99
80	1,00
90	1,01
100	1,02
110	1,03
120	1,04
130	1,05
ab 140	1,06

Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisie-rungsfaktor
2009	3.659	0,77
2010	2.954	0,83
2011	3.459	0,94
2012	3.355	1,03
2013	3.029	1,14
2014	3.219	1,20
2015	3.701	1,28
2016	3.127	1,40
2017	2.394	1,54
2018	2.386	1,64

Modernisierungsfaktor

1,00 + 0,008 * (Tatsächliche Modernisierungspunkte – mittlere Modernisierungspunkte der Baujahresklasse)

Baujahresklasse	Mittel Moderni-sierungspunkte
bis 1919	9,2
1920 bis 1952	8,5
1953 bis 1959	7,4
1960 bis 1969	6,6
1970 bis 1979	5,8
1980 bis 1989	4,7
1990 bis 1999	3,9

Für Baujahre ab 2000 ist der Modernisierungsfaktor 1,00.

Tabelle zur Ermittlung der Modernisierungspunkte siehe mächste Seite.

Tabelle zur Ermittlung der Modernisierungspunkte

Modernisierungspunkte (maximal 20)	ja, inner-halb der letzten 5 Jahre	ja, vor 5-15 Jahren	ja, vor längerer Zeit	nein
1. Wurde das Dach erneuert und wärmegedämmt?	4	2	1	0
2. Wurden die Außenwände wärmegedämmt?	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 Verbraucherindex
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Restnutzungsdauer	70 Jahre – Baualter (mindestens aber 30 Jahre)
Instandhaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 11,00 €/m² Wfl., Fortschreibung mit Verbraucherindex
Mieten	marktübliche Mieten zum Modellstichtag
Kaufpreis	Kaufpreis der unvermieteten Wohnung = (Kaufpreis der vermieten Wohnung – 6,57 * Jahresnettokaltmiete) / 0,5910
Einflussgrößen:	
LIZI(MFH) [%]	Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen [%]	
LIZI [%]	1,16 * LIZI(MFH) [%] – 2,30

LIZI (MFH)	Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen
5 %	3,5 %
4 %	2,3 %
3 %	1,2 %
2 %	0,0 %
1 %	-1,1 %
0 %	-2,3 %

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

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt ± 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	4.460 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2009 - 2014
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Marktübliche Jahresnettokaltmiete * 100 / Verkehrswert unvermietet
Umrechnungsfaktor:	
Verkehrswert vermietet / Verkehrswert unvermietet	= 0,5910 + 0,0657 * Rendite [%]

Rendite	Abschlag
1 %	34 %
2 %	28 %
3 %	21 %
4 %	15 %
5 %	8 %
6 %	1 %
ab 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	89 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2010 - 2013, Baujahr zwischen 1792 und 1990, Restlaufzeit 38 – 77 Jahre
Umrechnungsfaktor:	
1,00 (d.h. Wohnungserbbaurechte werden zum gleichen Preis gehandelt wie Eigentumswohnungen als Wohnungseigentum)	

7.5.5 Gebäudefaktor (Stückpreis) für Stellplätze

Datenbasis	Verkäufe von 4.046 Tiefgaragenstellplätzen, 253 Einzelgaragen und 313 offenen Stellplätzen aus den Jahren 2008 - 2012
Zielgröße: GF = Gebäudefaktor (Vorläufiger Vergleichswert pro Stück)	
Gebäudefaktor Tiefgaragenstellplatz [€]	= (13.282 + 7,292 * NormBRW11 [€ / m²]) * Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen
Gebäudefaktor Einzelgarage [€]	= (8.594 + 7,091 * NormBRW11 [€ / m²]) * Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen
Gebäudefaktor offener Stellplatz [€]	= (3.291 + 10,048 * NormBRW11 [€ / m²]) * Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen

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

7.6 Einfamilienhausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient EFH-Bauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	1.858 Verkäufe von Einfamilienhausbauplätzen (freistehende EFH, Doppel- und Reihenhäuser) aus den Jahren 2011 – 2014, Größe 122 – 6.972 m² (im Mittel 616 m²)
Umrechnungs-koeffizient	$(\text{Fläche} / 1000\ m^2)^{-0,2640}$

Abhängigkeit der Preise von der Lage zur Nachbarbebauung und zur Straße

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

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 der 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 m² 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)
Umrechnungs-koeffizient	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 m² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	78 Verkäufe von Büro- und Geschäftshausbauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, WGFZ 0,12 bis 10,63
Umrechnungs-koeffizient	$WGFZ^{0,8238}$, mindestens 0,470

Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient für eingeschossige Ladenbauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m² 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 m² (im Mittel 6.378 m²)
Umrechnungs-koeffizient	1 (unabhängig von WGFZ oder Grundstücksgröße)

Umrechnungskoeffizienten für Geschäftshausbauplätze

Umrechnungskoeffizient für Geschäftshausbauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Umrechnungs-koeffizient	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 m² 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)
Umrechnungs-koeffizient	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 2018 bei der Errichtung von Erbbaurechten zu Wohnzwecken (mit 75 Jahren Laufzeit) als laufenden Erbbauzins 2,1 % des Bodenwertes an (2017: 2,1%), bei gewerblichen Zwecken (mit 60 Jahren Laufzeit) 2,2 % (2017: 2,3%).

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 (TEZ / BW), mindestens 0,15

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

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

ln = logarithmus naturalis
TEZ = tatsächlicher jährlicher Erbbauzins
BW = unbelasteter Bodenwert
RLZ = Restlaufzeit [Jahre]

7

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 Grundstücksmarkt für landwirtschaftliche Flächen die Quadratmeterpreise von der Grundstücksgröße abhängig sind. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere Quadratmeterpreise gezahlt als für größere.

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Acker

Umrechnungskoeffizient für Acker zur Umrechnung der Bodenwerte pro m² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	56 Verkäufe von Ackerflächen aus den Jahren 1985 – 2006, Größe 449 – 371.185 m²
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000\ m^2)^{-0,1105}$

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

Umrechnungskoeffizient für Grünland zur Umrechnung der Bodenwerte pro m² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	78 Verkäufe von Grünlandflächen aus den Jahren 1984 – 2006, Größe 358 – 134.655 m²
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000\ m^2)^{-0,0633}$

Umrechnungskoeffizienten für Erwerbsgartenanbauflächen

Umrechnungskoeffizient für Erwerbsgartenanbauflächen zur Umrechnung der Bodenwerte pro m² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	114 Verkäufe von Erwerbsgartenbauflächen aus den Jahren 1990 – 2006, Größe 100 – 108.086 m²
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000\ m^2)^{-0,1371}$

Umrechnungskoeffizienten für Forstflächen/Wald

Umrechnungskoeffizient für Forstflächen zur Umrechnung der Bodenwerte pro m² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	18 Verkäufe von Forstflächen aus den Jahren 1977 – 2006, Größe 580 – 110.651 m²
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000\ m^2)^{-0,1449}$

7.12 Sonstige Nutzungen

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

BRW für Einfamilienhäuser (EFH):
- Ein-/Zweifamilienhaus mit teilgewerblicher Nutzung
- Hofstelle
- Wasserfläche als Liegeplatz für Wohnschiffe

BRW für Mehrfamilienhäuser (MFH):
- Wohnheim
- Pflegeheim
- Wohnanteil eines Wohn- und Geschäftshauses

BRW für Bürohäuser (BH):
- Hotel
- Krankenhaus
- Bildungseinrichtung (Schule, Universität, Kindertagesstätte)
- Obergeschosse eines mehrgeschossigen Büro- und Geschäftshauses
- Obergeschosse eines mehrgeschossigen Geschäftshauses (Warenhaus, Möbelhaus, …)

BRW für Produktions- und Logistikgrundstücke (PL):
- Hafengrundstück
- Wasserfläche von Hafenbecken
- Wasserfläche als Schiffsliegeplatz (ohne Wohnschiffe)
- Baugrundstück für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Gewerblich genutzte Sportanlage
- Bahnhof (ohne Empfangsgebäude)
- Bahnbetriebsgelände (ohne Trassen)
- Messegelände
- Flugplatz als Teil eines Betriebsgeländes

BRW für Läden (LAD):
- Tankstelle
- Eingeschossiger Gastronomiebetrieb
- Verbrauchermarkt
- Fachmarkt
- Autohaus

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

BRW für Forstwirtschaftliche Flächen (F):
- Wald- oder Gehölzgrundstück ohne forstwirtschaftliche Nutzbarkeit

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

1. Heide, Geringstland (UN):	GR-BRW * 0,5 (= 1,25 - 2,50 €/m²)
2. Entsprechend genutzte ökologische Ausgleichsfläche:	GR-BRW * 0,5 (= 1,25 - 2,50 €/m²)
3. Dauerkleingarten (KGA) (zur Verpachtung):	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 12,00 €/m²)
4. Golfplatz:	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 12,00 €/m²)
5. Sonstige Sportanlage (SPO):	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 12,00 €/m²)
6. Angelteich:	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 12,00 €/m²)
7. Segelflugplatz:	EGA-BRW * 2 (=14,00 - 24,00 €/m²)
8. Campingplatz (CA):	EGA-BRW * 4 (=14,00 - 24,00 €/m²)
9. Freizeitgarten (FGA) (zur Eigennutzung):	EGA-BRW * 8 (=28,00 - 48,00 €/m²)
10. Sonstige private Grünfläche:	EGA-BRW * 8 (=28,00 - 48,00 €/m²)
11. Friedhof (FH):	EGA-BRW * 8 (=28,00 - 48,00 €/m²)

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. Hotels:	wie Bürohäuser * 1,4
7. Einkaufszentrum:	Einzelbewertung
8. Bahnhofsgebäude:	Einzelbewertung
9. Verkehrsflughafen:	Einzelbewertung
10. Öffentliche Grünfläche:	ohne Wert (= 0 €/m²)
11. Öffentliche Verkehrsfläche:	ohne Wert (= 0 €/m²)
12. Bahntrasse:	ohne Wert (= 0 €/m²)
13. Wasserstraße:	ohne Wert (= 0 €/m²)

ANHANG

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

Karte der Stadtteile

Unsere Dienstleistungen und Produkte

Abkürzungsverzeichnis

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

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, Treppenräume, Wasch- und Toilettenräume, Speisekammern, Vorrats-, Abstell- und Lagerräume, Trockenräume, (Hobby-)Bastelräume sowie Garagen. (§2 Abs. 5 HBauO)

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

Bauerwartungsland
Flächen, die nicht als Bauland ausgewiesen sind, aber von denen allgemein erwartet wird, dass sie in absehbarer Zeit (spätestens in 20-30 Jahren) bebaut werden können. Siehe auch Rohbauland und begünstigtes Agrarland.

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

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

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

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

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

Bauwerk
= bauliche Anlage.

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

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

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

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

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

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

Brache
zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

Bruttogrundfläche (BGF)
die Summe der Grundrissflächen nach den Außenmaßen in Fußbodenhöhe in allen Geschossebenen. Zur genauen Definition siehe DIN 277. Es wird unterschieden in Flächen, die

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

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

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

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

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

Dreifamilienhaus
Wohnhäuser mit drei Wohnungen. Nach § 27 HBauO müssen in Häusern mit mehr als zwei Wohnungen alle Wohnungen abgeschlossen sein.

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

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

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

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

A

bäude“ im Verordnungstext ist hier irreführend -) von bis zu 50 m Länge, die mehrere Gebäude umfassen können und die nach ihrer Stellung zu den Grenzen der Baugrundstücke differenziert werden. Eine in Wohnungseigentum aufgeteilte 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 zur Jahresnettokaltmiete.

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

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

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

Forstwirtschaftliche Fläche
siehe Wald

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

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

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

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

Gebäude
selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. (§2 Abs. 2 HBauO)

Geringstland
landwirtschaftliche Fläche, die keine gewinnorientierte Bewirtschaftung zulässt, z. B. Böschungen, Heide, Moor.

Geschäftshaus
Gebäude mit Läden oder Einzelhandelsgeschäften auf einem oder mehreren Geschossen.

Geschoss
umfasst alle Räume eines Gebäudes auf gleicher Ebene einschließlich der darüber liegenden Decke. Umfassungswände können ganz oder teilweise fehlen wie z. B. bei Garagen- oder Luftgeschossen. Ein fehlender oberer Abschluss löst die Geschosseigenschaft auf: Das Atrium eines Atriumhauses ist beispielsweise kein Geschoss und zählt nicht zur Geschossfläche. Ebenso sind Flachdächer mit Brüstungen, die nur nicht überdachte Stellplätze enthalten, keine (Garagen-) Geschosse, sondern Parkpaletten. Durch Glasdächer überdachte Räume, z. B. überdachte Innenhöfe und Wintergärten auf Dachterrassen, zählen jedoch zu den Geschossen und zur Geschossfläche.
Innerhalb des Gebäudes müssen sich Geschosse nicht über die gesamte Gebäudegrundfläche erstrecken, z. B. bei Galerie- oder anderen Zwischengeschossen. 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.

Geschossflächenzahl

Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

Geschosswohnungsbau

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

Gewerbe

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

Grabeland

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

Grundfläche

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

Grundstück

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

Grundstücksfläche

Grundfläche des Grundstücks laut Angabe im Liegenschaftskataster.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden und 2 stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern und z. Zt. 44 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Branchen (Stand April 2018) gemäß nachfolgender Aufstellung:

5 Architekten
17 Sachverständige
13 Immobilienbranche
3 Bank
3 Verband
3 Landwirtschaft

A

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. Reihen-Bungalows,
3. im weiteren Sinne untypische Reihenhäuser und andere Sonderbauformen wie z. B. Gartenhofhäuser oder Kettenhäuser.

Mit „Gh" wurden ab 1973 bis 1980 Bodenrichtwerte für „Gruppenhäuser" (wohl in der 3. Bedeutung) gekennzeichnet. Ab 1982 steht das Kürzel für Gartenhofhäuser.

Wegen seiner unklaren Bedeutung sollte der Begriff Gruppenhaus bzw. Hausgruppe vermieden werden.

Hochparterre

Geschoss über dem Souterrain, d.h. der Boden liegt im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberfläche.

Individueller Wohnungsbau

Wohnhäuser mit höchstens 3 Wohnungen. Gegensatz: Geschosswohnungsbau.

Industrie

Gewerbe, das mit erheblichen Belästigungen verbunden ist und daher auf einen Standort im planungsrechtlich als Industriegebiet ausgewiesenen Baugebiet oder im Außenbereich angewiesen ist.

Innenstadt

Das Gebiet innerhalb des Wallrings: Hamburg-Altstadt, Neustadt und die HafenCity (Ortsteile 101-108)

Innenstadtrand

Die an die Innenstadt angrenzenden Stadtteile: St.Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St.Georg, westliches Hammerbrook (City-Süd), (Ortsteile 109-117, 207 und 311-312))

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 Sanierungs-Maßnahmen, um die Bausubstanz eines bestehenden Gebäudes vollständig wiederherzustellen und in einen (nahezu) neuwertigen Zustand zu versetzen. Hierfür wird das Gebäude bis auf die tragenden Strukturen, wie etwa Fundamente, tragende Wände und Decken, zurückgebaut. Gegebenenfalls sind diese ebenfalls instand zu setzen. Zu den Bestandteilen einer Kernsanierung können das Erneuern der Dachkonstruktion samt Dacheindeckung sowie die Fassade mit Fenstern und Türen gehören. Des Weiteren wird im Inneren die Haustechnik, also Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallation, erneuert.
Die Kernsanierung ist nicht mit der Entkernung eines Gebäudes gleichzusetzen. Bei dieser Maßnahme wird der gesamte Baukörper mit Ausnahme der Fassade abgetragen und völlig neu wieder aufgebaut. (Quelle: Wikipedia)

Kettenhäuser
sind Häuser (im engeren Sinn: Ein- / Dreifamilienhäuser), die

1. wie ein Einzelhaus mit Abständen zu den seitlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen gebaut sind, wobei der Raum zwischen dem Haus und beiden Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut ist, oder
2. wie ein halbes Doppelhaus einseitig auf eine seitliche Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze gebaut sind, an der sich das Nachbarhaus anschließt, wobei der Raum zwischen dem Haus und der anderen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut ist, oder
3. als Sonderbauform einseitig auf eine seitliche Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze gebaut sind, an der sich nicht das Nachbarhaus selbst, sondern ein Nebengebäude des Nachbarhauses anschließt, wobei der Raum zwischen dem Haus und der anderen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut ist.

Kettenhäuser setzen mindestens drei solcher Häuser voraus, von denen die Endhäuser auch einseitig freistehend sein können.

Konstruktionsfläche
ist nach DIN 277 die Grundfläche von konstruktiven Bauteilen des Gebäudes, also insbesondere der Innen- und Außenwände.

Kostenmiete
Miete, die im öffentlich geförderten Wohnungsbau maximal zulässig ist. Sie umfasst das Entgelt, das zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Berechnungsgrundlage ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung für das gesamte Gebäude oder die Wirtschaftseinheit, und umfasst neben der Einzelmiete die Umlagen (Betriebskosten) sowie Zuschläge (etwa für Einzelmodernisierung einer Wohnung und Vergütungen (z.B. bei Anmietung eines KFZ-Stellplatzes)) (vergl. § 8 Abs.1 Hamburgisches Wohnungsbindungsgesetz).

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

Lageklasse
Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die zweitoberste Lageklasse umfasst das obere Drittel ohne die obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die mittlere Lageklasse umfasst das mittlere Drittel der Bodenrichtwerte, die zweitunterste Lageklasse umfasst das untere Drittel ohne die untersten 10 % und die unterste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den niedrigsten 10 % der Bodenrichtwerte. Durch diese Definition soll gewährleistet werden, dass die Lageklassen zu jedem Stichtag nach gleichen Kriterien abgegrenzt werden und in jeder Lageklasse nach Möglichkeit genügend Kauffälle vorhanden sind, um den Preisspiegel zu füllen. Zur Abgrenzung aufgrund der Boden-

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

EXPERTENINFO
Abgrenzung der Lageklassen

Lageklassen allgemein
Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:
unterste 10 % der BRW
Mäßige Lage:
unteres Drittel der BRW ohne die untersten 10 %
Mittlere Lage:
mittleres Drittel der BRW
Gute Lage:
oberes Drittel der BRW ohne die obersten 10 %
Bevorzugte Lage:
oberste 10 % der BRW

Lageklassen für Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser usw.)
Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für 1000 m² große freistehende Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31. 12. 2011

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

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

Schlechte Lage:
170 €/m² bis 320 €/m²
Mäßige Lage:
über 320 €/m² bis 440 €/m²
Mittlere Lage:
über 440 €/m² bis 620 €/m²
Gute Lage:
über 620 €/m² bis 1.100 €/m²
Bevorzugte Lage:
über 1.100 €/m² bis 4.700 €/m²

Landwirtschaftliche Fläche
Fläche, die land- oder forstwirtschaftlich oder in vergleichbarer Weise (Pferdehaltung, Gehölz, 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 vergleichbare 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).

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. Stellpläze.

Nettogrundfläche

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

Nettokaltmiete

Miete ohne Bestandteile oder Umlagen für Heizung und andere Betriebskosten.

Neubau

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

Neuvermietungsmiete

Die Miete, die bei Neuvermietung

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

zu erzielen wäre oder vereinbart wurde.
In der Regel handelt es sich um die Nettokaltmiete ohne Betriebskosten.

Nutzfläche

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

Obergeschoss

Geschoss oberhalb des Erdgeschosses bzw. Hochparterres.

Obstanbaufläche

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

Ödland

= veraltete Bezeichnung für Abbauland. Nicht zu verwechseln mit Brache.

Ortsübliche Vergleichsmiete

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

Pfeifenstiel

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

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werkhallen, Maschinenhäuser usw.

Reihenhaus

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

Rohbauland

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

Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

A

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 klassifizierte Nutzungen (z. B. Kino, Theater, Parkhäuser) und nicht näher bestimmte Gebäude.
Auf eine detaillierte Darstellung wird in diesem Bericht verzichtet.

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

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

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

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

Unbebautes Grundstück
1. Bauplatz.
2. Oberbegriff für Bauland, landwirtschaftliche Flächen und sonstige nicht bebaubare Flächen.

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

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

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

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

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

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

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

Villa
Historische Stadtvillen sind 2- bis 3½-geschossige Altbauten, die ursprünglich als Wohnhaus für eine begüterte Familie mit entsprechend großzügiger Raumausstattung (mind. 150 m² Wfl.) gebaut wurden und heute tlw. entsprechend, tlw. auch von 2 bis 4 Familien genutzt werden.
Tlw. werden diese Stadtvillen auch als Büros/Praxen genutzt. Sie werden dem individuellen Wohnungsbau zugerechnet.
Landvillen wurden und werden ebenfalls für eine begüterte (Groß-) Familie mit entsprechend großzügiger Raumausstattung (mind. 150-200 m² Wfl.) gebaut und verfügen darüber hinaus über ein ebenfalls großzügiges, häufig parkartig angelegtes Grundstück (mind. 1500 m²).
Neubau-Stadtvillen sind 1½- bis 3-geschossige Neubauten, die sich in eine offene Ein- bis Zweifamilienhausbebauung einfügen sollen, aber ein wesentlich größeres Bauvolumen und in der Regel 3 bis 6 Wohnungen, oft Eigentumswohnungen, aufweisen. Sie gelten dann als Mehrfamilienhäuser.

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

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

Wohnfläche
zum Wohnen bestimmte Fläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung.

Wohnung
Eine abgeschlossene Wohnung ist eine Mehrzahl von Räumen, die dem Wohnen von Menschen dient und die Anforderungen von § 45 HBauO erfüllt. Abgeschlossen bedeutet, dass die Wohnung durch Wände, Türen usw. von anderen Gebäudeteilen, die nicht zur Wohnung gehören, so abgegrenzt ist, dass alle Räume der Wohnung zugänglich sind, ohne die Wohnung zu verlassen, und dass keine Gebäudeteile, die nicht zur Wohnung gehören, nur durch die Wohnung zugänglich sind. Nicht abgeschlossene Wohnungen sollten immer als solche bezeichnet werden, da im Geschäftsverkehr mit dem Begriff Wohnung abgeschlossene Wohnungen assoziiert werden. Ebenso sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, wenn außerhalb der abgeschlossenen Wohnung(en) noch einzelne Wohnräume (z. B. im Dach- oder Kellergeschoss) existieren, die zusammen mit einer Wohnung genutzt werden, aber nicht Bestandteil der abgeschlossenen Wohnung sind. Die Nutzung einzelner Räume zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken ist nicht ausgeschlossen, solange die Wohnnutzung in der Wohnung überwiegt.

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

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

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

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

Karte der Stadtteile

Wohnflächen

Gewerbeflächen

Unsere Dienstleistungen und Produkte

Stand 1.1.2019

Gutachten

über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Eigentumswohnungen

›› ausführlich, in höchster Qualität
›› durch den Gutachterausschuss.

Kosten

4.165 € (in der Schwierigkeitsstufe: 5.474 €) zuzüglich 1,309 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 1,7017 Promille) des ermittelten Wertes bis 50 Mio. Euro und 0,3332 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 0,4284 Promille) des 50 Mio. Euro übersteigenden Wertes.
Zum Beispiel: bei einem Verkehrswert von 300.000 € beträgt die Gebühr 5557,70 € incl. MWSt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

über Kaufpreise von bebauten oder unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen. Dieses Produkt ist vorzugsweise gedacht für Immobiliengutachter, die sich fallbezogen anhand von Vergleichsobjekten im konkreten Einzelfall einen Überblick über das Marktgeschehen verschaffen wollen.

Kosten

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

Vorläufige Vergleichswerte für Immobilien

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

Kosten

siehe Auskünfte über sonstige Daten des Immobilienmarktes.

Auskünfte über Bodenrichtwerte

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

Antragsform und Kosten

›› in schriftlicher Form: 134 € für einen Wert, 67 € für jeden weiteren oder
›› telefonisch unter der Nummer des bei der Geschäftstelle des Gutachterausschusses eingerichteten persönlichen Auskunftsdienstes: 09001 - 88 09 99 für 0,24 € / min zuzüglich 25 € / Auskunft.
›› im Internet: Die Interaktive Bodenrichtwertkarte BORIS.HH finden Sie im Internet unter: **www.geoportal-hamburg.de/boris**
Die Nutzung einschließlich der Druckausgabe ist kostenlos.

Auskünfte über sonstige Daten des Immobilienmarktes

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

Kosten

›› in schriftlicher Form: 134 € für einen Wert, 67 € für jeden weiteren oder
›› telefonisch unter der Nummer des bei der Geschäftstelle des Gutachterausschusses eingerichteten persönlichen Auskunftsdienstes: 09001- 88 09 99 für 0,24 € / min zuzüglich 25 € / Auskunft oder
›› im Internet: Die Immobiliendatenauskunft Hamburg (IDA.HH) finden Sie im Internet unter **www.geoportal-hamburg.de/ida**
Die Nutzung einschließlich der Druckausgabe kostet 16 € / Auskunft.

Immobilienmarktberichte

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

Kosten

49 € inkl. Versand, zu beziehen über das Kundenzentrum des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung oder per E-Mail unter: info@gv.hamburg.de.
Die Immobilienmarktberichte von 1991 bis einschließlich 2018 stehen kostenfrei unter:
www.gutachterausschuss.hamburg.de zum Download bereit.

Historische Bodenrichtwertkarten

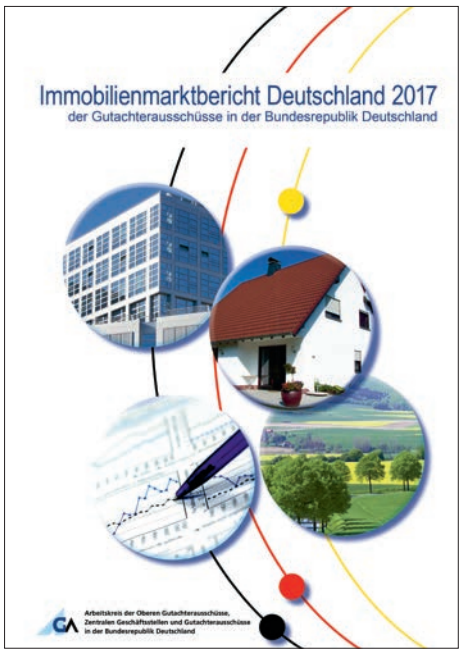
auf Papier überwiegend im Maßstab 1 : 5000. Stichtage:
31.12.1973 - 1. 1. 2008.

Kosten

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

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

Immobilienmarktbericht 2019 der amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland



Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) wird voraussichtlich Ende 2019 den sechsten bundesweiten Immobilienmarktbericht mit den Daten aus 2017/2018 herausgeben.

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

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

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

Weitere Informationen:
Redaktionsstelle des Immobilienmarktberichts Deutschland
c/o Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen
Stau 3, 26122 Oldenburg
E-Mail: peter.ache@lgln.niedersachsen.de

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

Notizen

Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg und Lüneburg
LGLN Regionaldirektion Lüneburg
Adolph-Kolping-Straße 12
21337 Lüneburg
Telefon: 041 31 - 85 45 - 165
Telefax: 041 31 - 85 45 - 197
E-Mail: gag-lg@lgln.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Stade und nordöstlichen Landkreis Cuxhaven
LGLN Regionaldirektion Otterndorf – Katasteramt Stade –
Am Sande 4 b
21682 Stade
Telefon: 041 41 - 7871 - 995
Telefax: 041 41 - 7871 - 999
E-Mail: gag-ott@lgln.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 - 526
Telefax: 045 51 - 951 - 9 98 19
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-segeberg.de
www.gutachterausschuesse-sh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn
Mommsenstr. 14
23843 Bad Oldesloe
Telefon: 045 31 - 160 14 85
Telefax: 045 31 - 160 16 23
E-Mail: s.leutelt@kreis-stormarn.de
www.kreis-stormarn.de/kreis/sonderbereiche/gutachterausschuss-fuer-grundstueckswerte-im-kreis-stormarn/

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein und in der Hansestadt Lübeck
Brolingstr. 53 b – d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 - 300 90 - 406
Telefax: 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 - 633
Telefax: 04 41 - 92 15 - 505
E-Mail: oga@lgln.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

siehe auch: www.gutachterausschuesse-online.de

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

Geoinformation
Vermessung