



Immobilienmarktbericht Hamburg 2010

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



Geoinformation
Vermessung



Hamburg



Der Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

Berichtszeitraum

1.1. – 31.12.2010

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2010

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

Gestaltung

Hamburgs Agentur, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

www.mediaserver.hamburg.de

ISBN-10: 978-3-89907-065-1

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Sachsenkamp 4 Postfach 10 05 04
20097 Hamburg 20003 Hamburg

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

Hier finden Sie uns

Kundenzentrum

Sachsenfeld 7-9
20097 Hamburg

Öffnungszeiten:

Montag, Mittwoch und Freitag
8.00 – 13.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag
8.00 – 16.00 Uhr

Telefon: 040 - 428 26 - 57 20

Telefax: 040 - 428 26 - 59 60

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Auskunft: 0 90 01 - 88 09 99

Gebühr: 0,24 € / Min.
+ 14 € / Auskunft

Montag – Donnerstag
9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 15.00 Uhr
Freitag
9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 14.00 Uhr

Besuche nur nach Terminvereinbarung unter o. g. Telefonnummer.

Auskünfte im Rahmen von Besuchen sind ebenfalls gebührenpflichtig.

Telefon: 040 - 428 26 - 60 00

Telefax: 040 - 428 26 - 60 09

E-Mail:

gutachterausschuss@gv.hamburg.de

Internet:

www.gutachterausschuss.hamburg.de

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

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahn S3 / S31,
Haltestelle Hammerbrook
(Ausgang Sachsenstraße / Süderstraße)
HVV-Bus 112 und 25
Hammerbrook / City Süd



Inhaltsverzeichnis

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

- 1.1 Vertragszahlen
- 1.2 Flächenumsatz
- 1.3 Geldumsatz
- 1.4 Preisentwicklung

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

- 2.1 Übersicht
 - 2.1.1 Vertragszahlen
 - 2.1.2 Flächenumsatz
 - 2.1.3 Geldumsatz
- 2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser
 - 2.2.1 Vertragszahlen
 - 2.2.2 Flächenumsatz
 - 2.2.3 Geldumsatz
 - 2.2.4 Gesamtkaufpreise
 - 2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche
 - 2.2.6 Indexreihen
- 2.3 Mehrfamilienhäuser
 - 2.3.1 Vertragszahlen
 - 2.3.2 Flächenumsatz
 - 2.3.3 Geldumsatz
 - 2.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche
 - 2.3.5 Ertragsfaktoren
 - 2.3.6 Indexreihe
- 2.4 Büro- und Geschäftshäuser
 - 2.4.1 Vertragszahlen
 - 2.4.2 Flächenumsatz
 - 2.4.3 Geldumsatz
 - 2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche
 - 2.4.5 Ertragsfaktoren
- 2.5 Lager- und Produktionsgebäude
 - 2.5.1 Vertragszahlen
 - 2.5.2 Flächenumsatz
 - 2.5.3 Geldumsatz
 - 2.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche
 - 2.5.5 Ertragsfaktoren

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

- 3.1 Vertragszahlen
- 3.2 Geldumsatz
- 3.3 Gesamtkaufpreise
- 3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche
- 3.5 Indexreihe

4 Der Baulandmarkt

- 4.1 Übersicht
 - 4.1.1 Vertragszahlen
 - 4.1.2 Flächenumsatz
 - 4.1.3 Geldumsatz
- 4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau
 - 4.2.1 Vertragszahlen
 - 4.2.2 Flächenumsatz
 - 4.2.3 Geldumsatz
 - 4.2.4 Gesamtkaufpreise
 - 4.2.5 Quadratmeterpreise
 - 4.2.6 Indexreihen
- 4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau
 - 4.3.1 Vertragszahlen
 - 4.3.2 Flächenumsatz
 - 4.3.3 Geldumsatz
 - 4.3.4 Quadratmeterpreise
 - 4.3.5 Indexreihe
- 4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser
 - 4.4.1 Vertragszahlen
 - 4.4.2 Flächenumsatz
 - 4.4.3 Geldumsatz
 - 4.4.4 Quadratmeterpreise
 - 4.4.5 Indexreihen
- 4.5 Bauplätze für Lager und Produktion
 - 4.5.1 Vertragszahlen
 - 4.5.2 Flächenumsatz
 - 4.5.3 Geldumsatz
 - 4.5.4 Quadratmeterpreise
 - 4.5.5 Indexreihe
- 4.6 Erbbaurechte

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

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

6 Zwangsversteigerungen

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

- 7.1 Einfamilienhäuser
- 7.2 Mehrfamilienhäuser
- 7.3 Büro- und Geschäftshäuser
- 7.4 Lager- und Produktionsgebäude
- 7.5 Eigentumswohnungen
- 7.6 Einfamilienhausbauplätze
- 7.7 Geschosswohnungsbauplätze
- 7.8 Büro- und Geschäftshausbauplätze
- 7.9 Gewerbebauplätze
- 7.10 Erbbaurechtsgrundstücke
- 7.11 Landwirtschaftliche Flächen

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

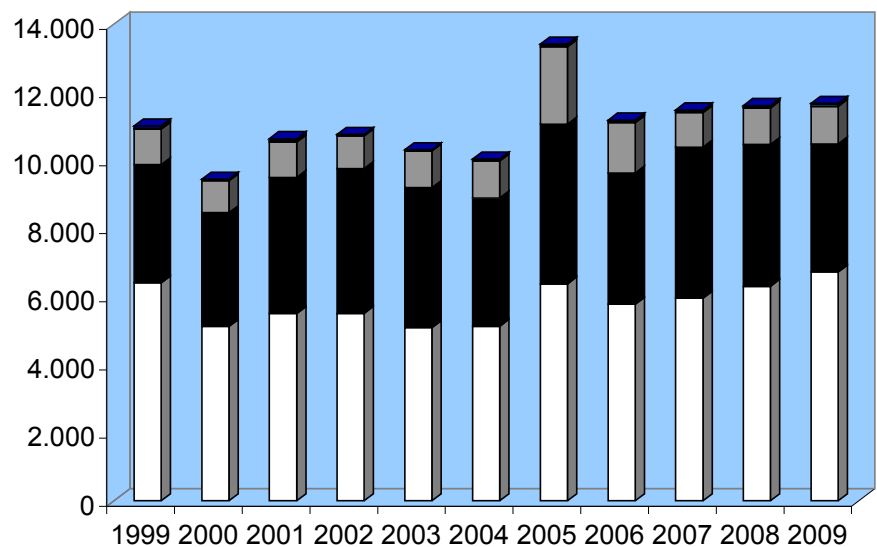
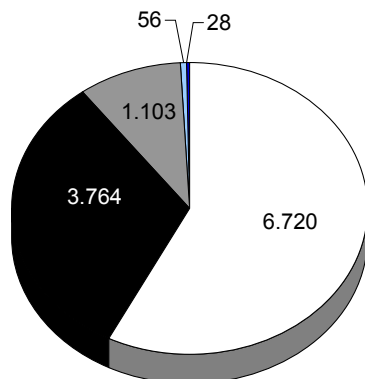
Anlage: Karte der Stadtteile

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Anzahl der Grundstücks-Kaufverträge

Jahr	Eigentums- wohnungen	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
1999	6.405	3.471	1.037	34	61	11.008
2000	5.125	3.340	932	32	17	9.446
2001	5.499	4.002	1.033	42	62	10.638
2002	5.506	4.255	955	31	16	10.763
2003	5.089	4.106	1.078	20	20	10.313
2004	5.129	3.766	1.086	36	23	10.040
2005	6.373	4.691	2.272	45	39	13.420
2006	5.772	3.857	1.479	42	32	11.182
2007	5.953	4.437	1.015	43	32	11.480
2008	6.300	4.166	1.073	24	45	11.608
2009	6.720	3.764	1.103	56	28	11.671

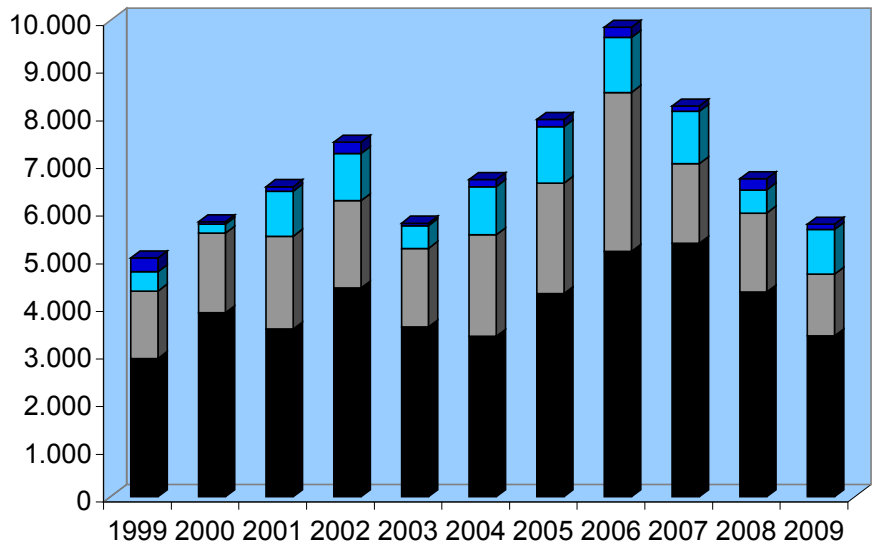
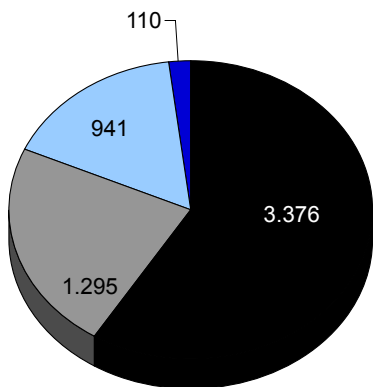
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2009



1.2 Flächenumsatz

Jahr	bebaute Grundstücke [1000 m ²]	unbebaute Grundstücke [1000 m ²]	landwirtsch. Flächen [1000 m ²]	sonstige Flächen [1000 m ²]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1000 m ²]
1999	2.902	1.416	406	290	5.014
2000	3.861	1.672	186	54	5.773
2001	3.519	1.949	948	93	6.509
2002	4.383	1.834	988	239	7.444
2003	3.564	1.649	478	50	5.741
2004	3.365	2.137	1.007	147	6.656
2005	4.261	2.322	1.185	151	7.919
2006	5.150	3.338	1.154	214	9.856
2007	5.320	1.670	1.101	112	8.203
2008	4.297	1.658	487	231	6.673
2009	3.376	1.295	941	110	5.722

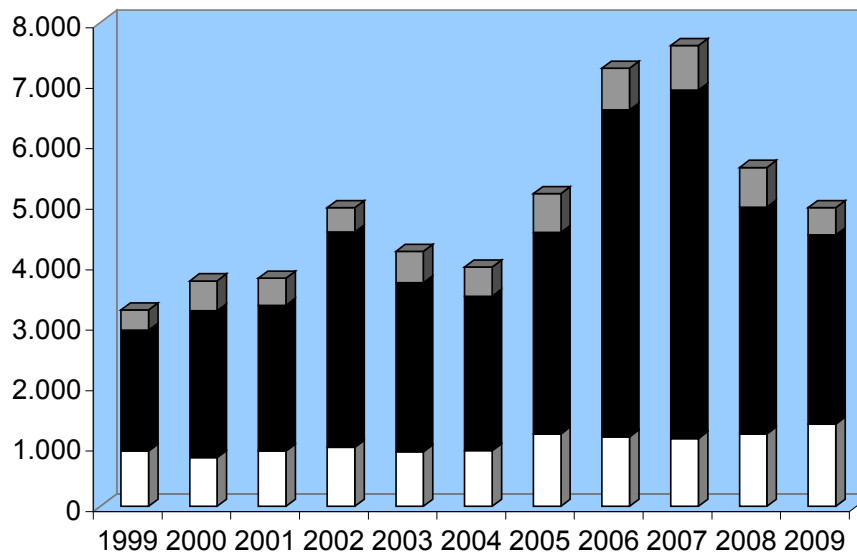
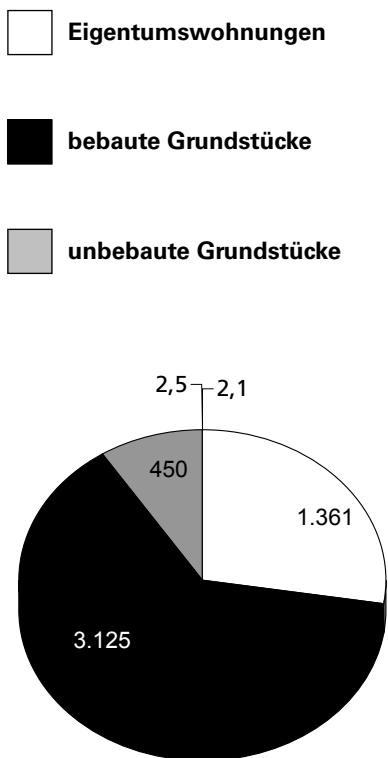
Flächenumsatz des Jahres 2009 in 1000 m²



1.3 Geldumsatz

Jahr	Eigentums- wohnungen [Millionen Euro]	bebaute Grundstücke [Millionen Euro]	unbebaute Grundstücke [Millionen Euro]	landwirtsch. Flächen [Millionen Euro]	sonstige Flächen [Millionen Euro]	SUMME [Millionen Euro]
1999	912	1.999	337	1,4	0,3	3.250
2000	802	2.429	497	0,9	2,9	3.732
2001	915	2.409	448	3,0	1,6	3.777
2002	976	3.559	401	2,2	2,0	4.940
2003	901	2.793	519	1,6	3,1	4.218
2004	920	2.555	479	2,9	4,3	3.961
2005	1.196	3.331	642	4,8	3,2	5.177
2006	1.149	5.404	688	3,4	1,2	7.246
2007	1.122	5.761	735	6,1	1,2	7.625
2008	1.196	3.752	655	3,0	12,0	5.618
2009	1.361	3.125	450	2,5	2,1	4.941

Geldumsatz des Jahres 2009 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken zogen im Jahr 2009 überwiegend an.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2009 rund 2 % höher als 2008. Dies darf jedoch nicht als Preissteigerung gedeutet werden. Der Durchschnittspreis hängt nämlich von der Größe, der Ausstattung und der Lage der jeweils verkauften Häuser ab.

Der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt mit +/- 0 % eine gleichbleibende Tendenz.

Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten im Jahr 2009 einschließlich Grundstück rund 2.300 €/m² Wohnfläche, genauso viel wie im Vorjahr.

Bei Eigentumswohnungen stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 5 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er ebenfalls um 5 %. Die Neubau-Eigentumswohnungen kosteten in mittleren Lagen rund 3.100 €/m² Wohnfläche.

Damit kosten sie pro Quadratmeter Wohnfläche rund 35 % mehr als freistehende Einfamilienhäuser (2.300 €/m²) oder neue Reihenhäuser (2.300 €/m²).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern stiegen im Jahr 2009 ebenfalls eindeutig an. Sie kosteten im Schnitt 1.368 € pro m² Wohnfläche, 3 % mehr als im Vorjahr. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) sank dabei deutlich. Im Mittel wurde das 15,4-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Bei Büro- und Geschäftshäusern gab es wie bereits im Vorjahr unterschiedliche Tendenzen: In der Innenstadt stiegen die Preise bei gestiegenen Renditen, während die Preise in den anderen Bereichen der Stadt bei gestiegenen Renditen etwa gleich blieben.

Die überwiegend steigende Tendenz zeigte sich 2009 auch auf dem Baulandmarkt. Bei den Preisen von Baulätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

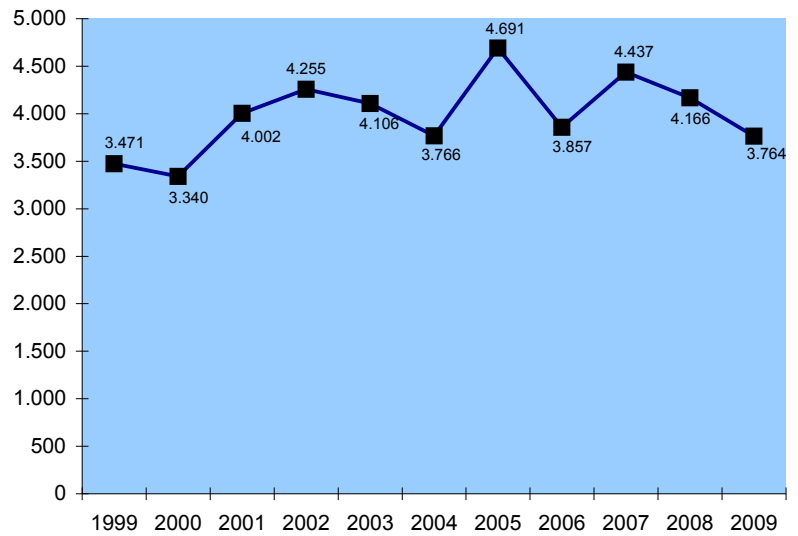
- Einfamilienhausbauplätze
in mittlerer Lage:
+7 %
- Geschosswohnungsbauplätze:
+3 %

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

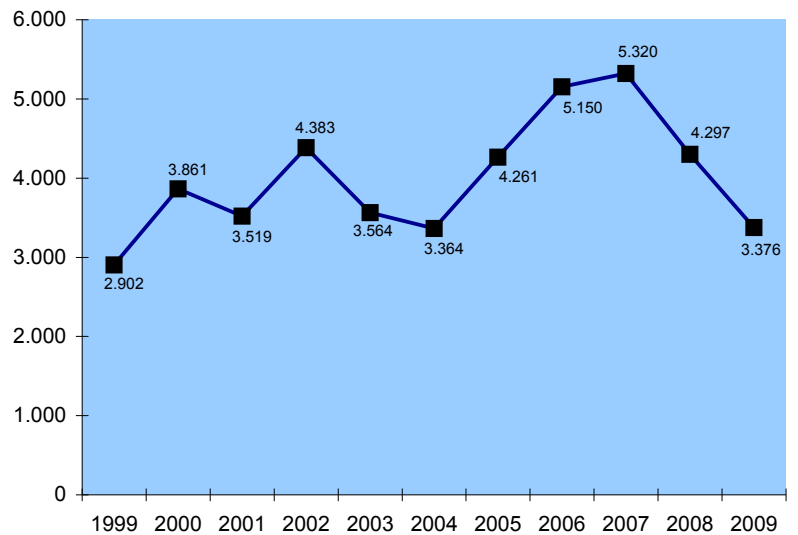
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

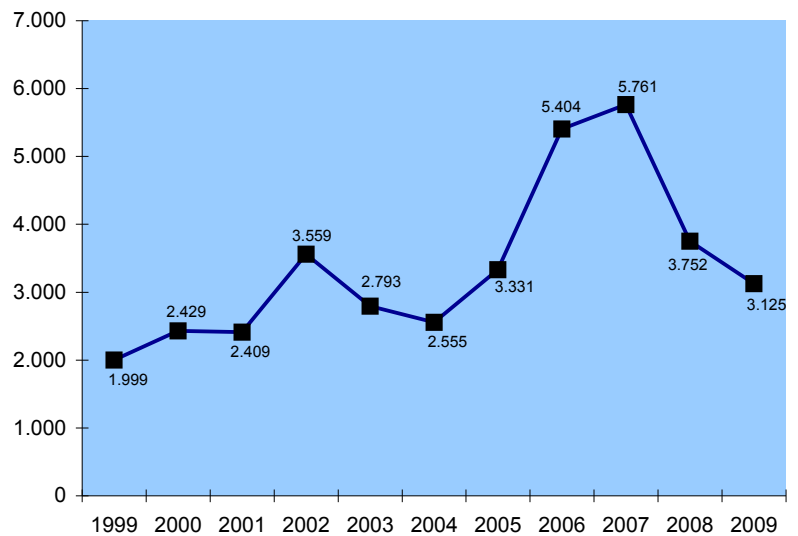
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



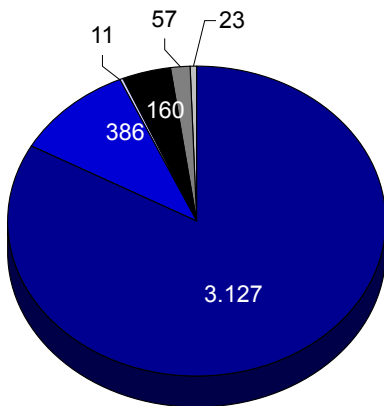
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



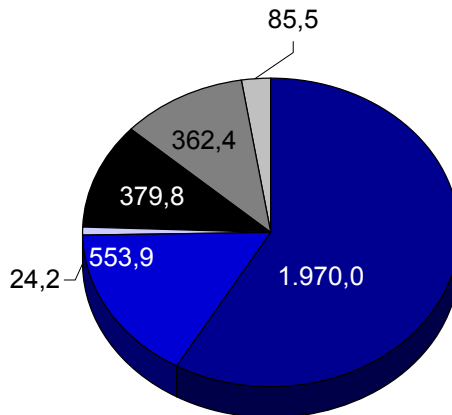
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2009 (2008± Prozent)	Flächenumsatz 2009 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2008 ± Prozent)	Geldumsatz 2009 [in Millionen Euro] (2008 ± Prozent)
Gesamt	3.764 (4.166 - 10%)	3.375,8 (4.297,0 - 21%)	3.125,2 (3.752,2 - 17%)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	3.127 (3.308 - 5%)	1.970,0 (2.067,5 - 5%)	1.054,3 (1.087,5 - 3%)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	386 (495 - 22%)	553,9 (548,9 + 1%)	686,5 (637,4 + 8%)
sonstige Wohngebäude	11 (17 - 35%)	24,2 (6,6 + 267%)	9,2 (3,9 + 136%)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	160 (241 - 34%)	379,8 (649,0 - 41 %)	1.280,6 (1.816,8 - 30 %)
Lager- und Produktionsgebäude siehe Kapitel 2.5	57 (80 - 29 %)	362,4 (871,8 - 58 %)	72,0 (171,5 - 58 %)
sonstige Gebäude	23 (25 - 8 %)	85,5 (153,2 - 44 %)	22,6 (35,1 - 36 %)

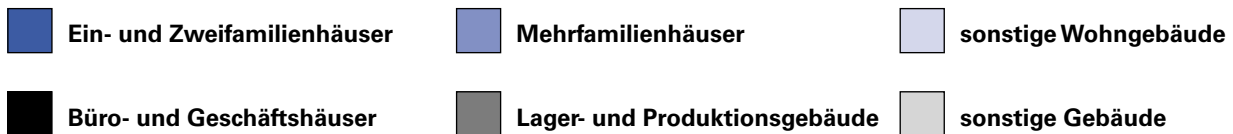
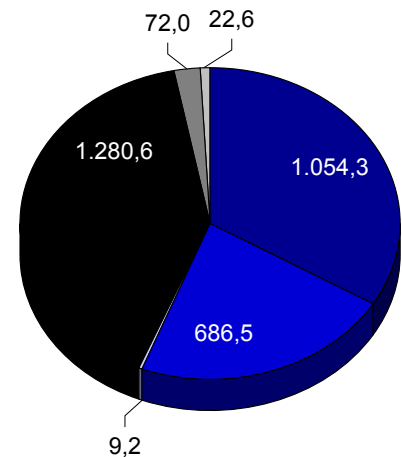
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2009



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2009

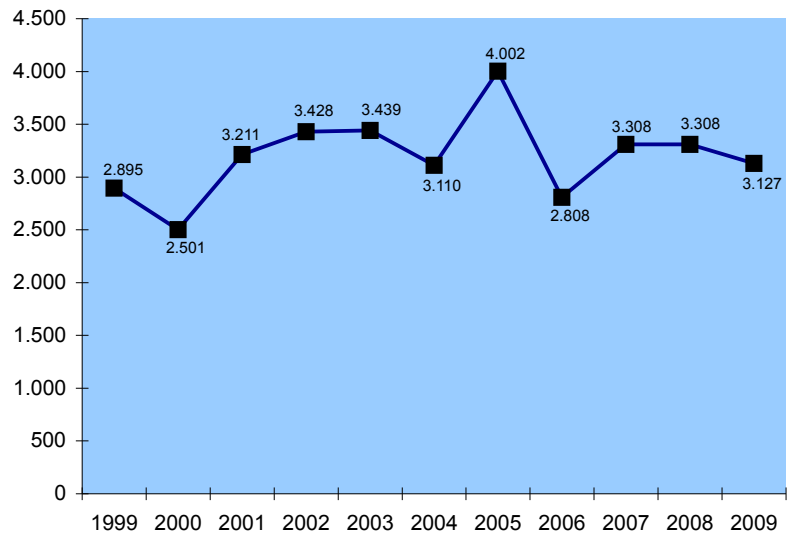


Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2009

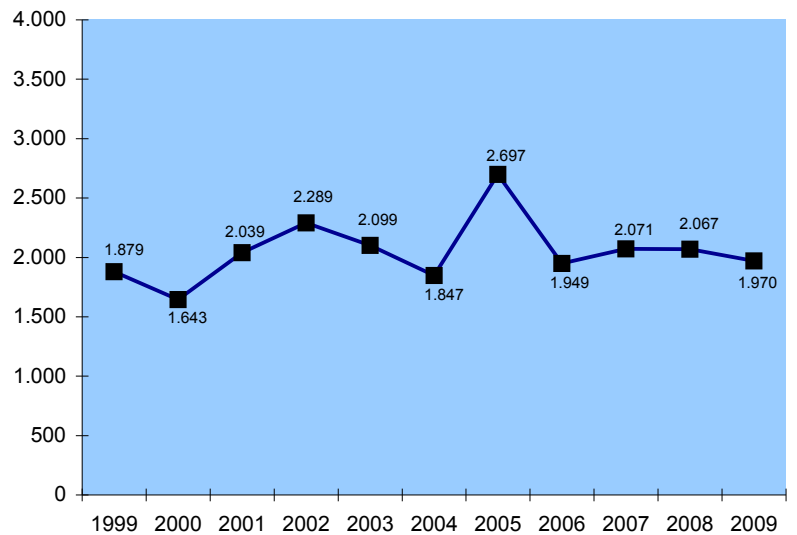


2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

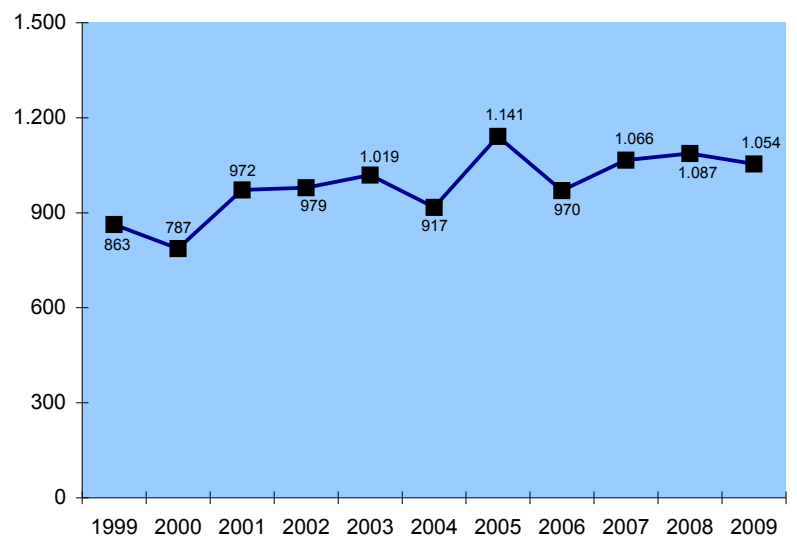
2.2.1 Vertragszahlen



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

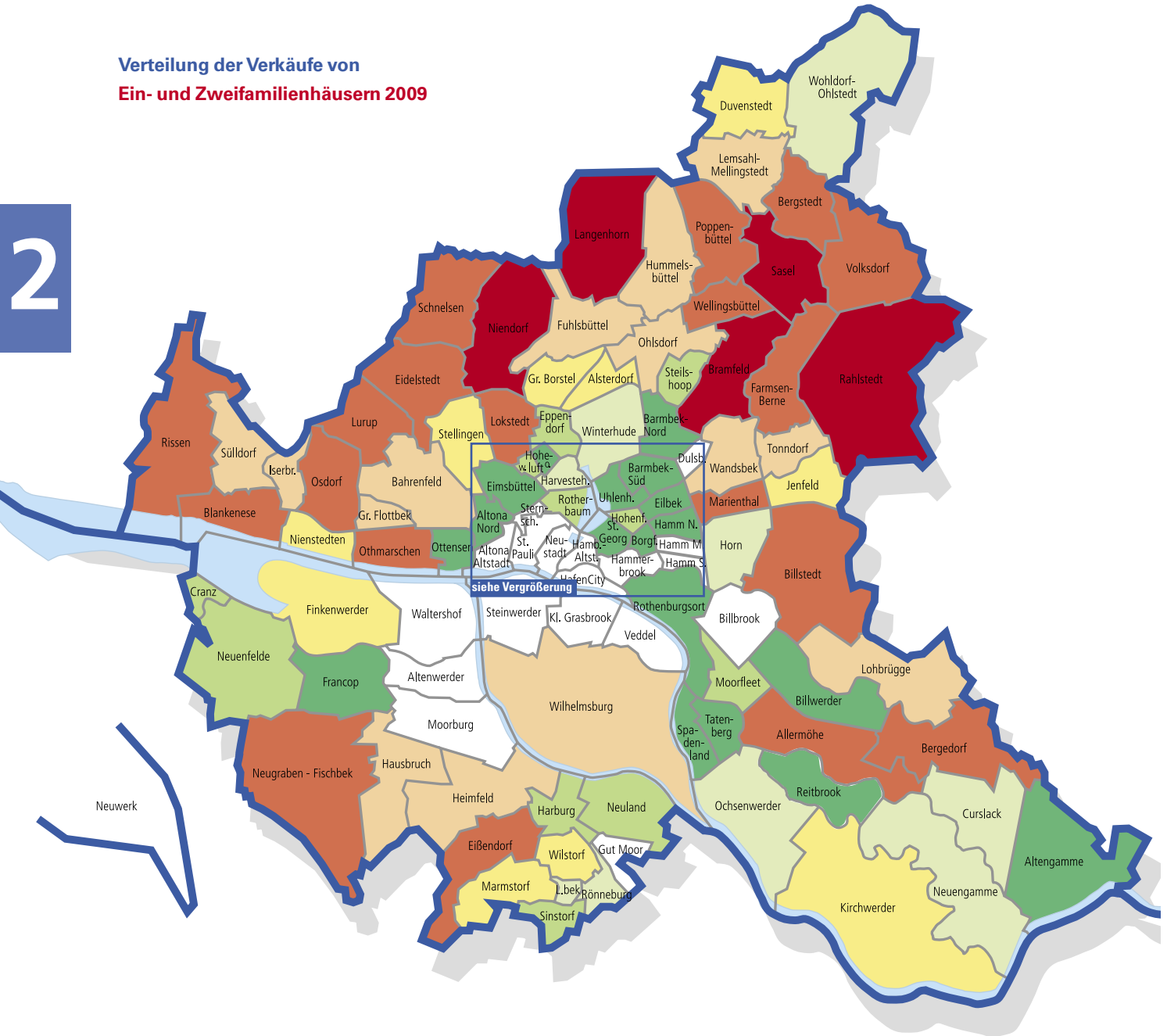
	Vertragszahlen 2009 (2008± Prozent)	Flächenumsatz 2009 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2008± Prozent)	Geldumsatz 2009 [in Millionen Euro] (2008 ± Prozent)
Gesamt	3.127 (3.308 - 5%)	1.970,0 (2.067,5 - 5%)	1.054,3 (1.087,5 - 3%)
Mittelreihenhäuser	686 (745 - 8%)	161,9 (181,0 - 11%)	143,0 (145,4 - 2%)
Endreihenhäuser	338 (336 + 1%)	106,8 (118,3 - 10%)	79,3 (71,8 + 10%)
Doppelhaushälften	543 (586 - 7%)	280,2 (316,4 - 11%)	153,8 (164,3 - 6%)
freistehende Einfamilienhäuser	1.156 (1.137 + 2%)	1.100,5 (1.071,1 + 3%)	434,4 (420,6 + 3%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	30 (58 - 48%)	34,6 (62,8 - 45%)	21,8 (26,0 - 16%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	163 (198 - 18%)	148,0 (161,6 - 8%)	65,0 (70,3 - 8%)
Villen	49 (62 - 21%)	54,9 (58,0 - 5%)	105,4 (128,7 - 18%)
Sonstige	162 (186 - 13%)	83,1 (98,3 - 15%)	51,6 (60,4 - 15%)

2

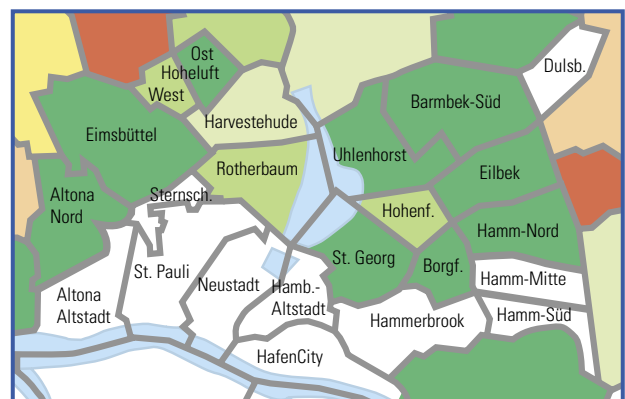
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2009

2



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



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2009

Allermöhe	50	Hammerbrook	-	Ochsenwerder	10
Alsterdorf	29	Hamm-Mitte	-	Ohlsdorf	39
Altengamme	3	Hamm-Nord	2	Osdorf	71
Altenwerder	-	Hamm-Süd	-	Othmarschen	53
Altona-Altstadt	-	Harburg	5	Ottensen	3
Altona-Nord	2	Harvestehude	15	Poppenbüttel	89
Bahrenfeld	40	Hausbruch	41	Rahlstedt	209
Barmbek-Nord	1	Heimfeld	48	Reitbrook	2
Barmbek-Süd	1	Hoheluft-Ost	2	Rissen	75
Bergedorf	98	Hoheluft-West	8	Rothenburgsort	1
Bergstedt	67	Hohenfelde	5	Rotherbaum	5
Billbrook	-	Horn	13	Rönneburg	11
Billstedt	90	Hummelsbüttel	37	Sasel	154
Billwerder	3	Iserbrook	44	Schnelsen	67
Blankenese	55	Jenfeld	29	Sinstorf	9
Borgfelde	1	Kirchwerder	29	Spadenland	1
Bramfeld	127	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	1
Cranz	5	Langenbek	16	St. Pauli	-
Curslack	10	Langenhorn	146	Steilshoop	7
Dulsberg	-	Lemsahl-Mellingstedt	46	Steinwerder	-
Duvenstedt	27	Lohbrügge	49	Stellingen	28
Eidelstedt	75	Lokstedt	57	Sternschanze	-
Eilbek	3	Lurup	95	Sülldorf	30
Eimsbüttel	3	Marienthal	57	Tatenberg	2
Eißenhof	52	Marmstorf	24	Tonndorf	31
Eppendorf	7	Moorburg	-	Uhlenhorst	4
Farmsen-Berne	71	Moorfleet	5	Veddel	-
Finkenwerder	20	Neuenfelde	6	Volkssdorf	88
Francop	1	Neuengamme	11	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	30	Neugraben-Fischbek	62	Wandsbek	40
Groß Borstel	21	Neuland	8	Wellingsbüttel	58
Groß Flottbek	43	Neustadt	-	Wilhelmsburg	47
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	21
HafenCity	-	Niendorf	114	Winterhude	16
Hamburg-Altstadt	-	Nienstedten	28	Wohldorf-Ohlstedt	18
				Hamburg gesamt	3.127

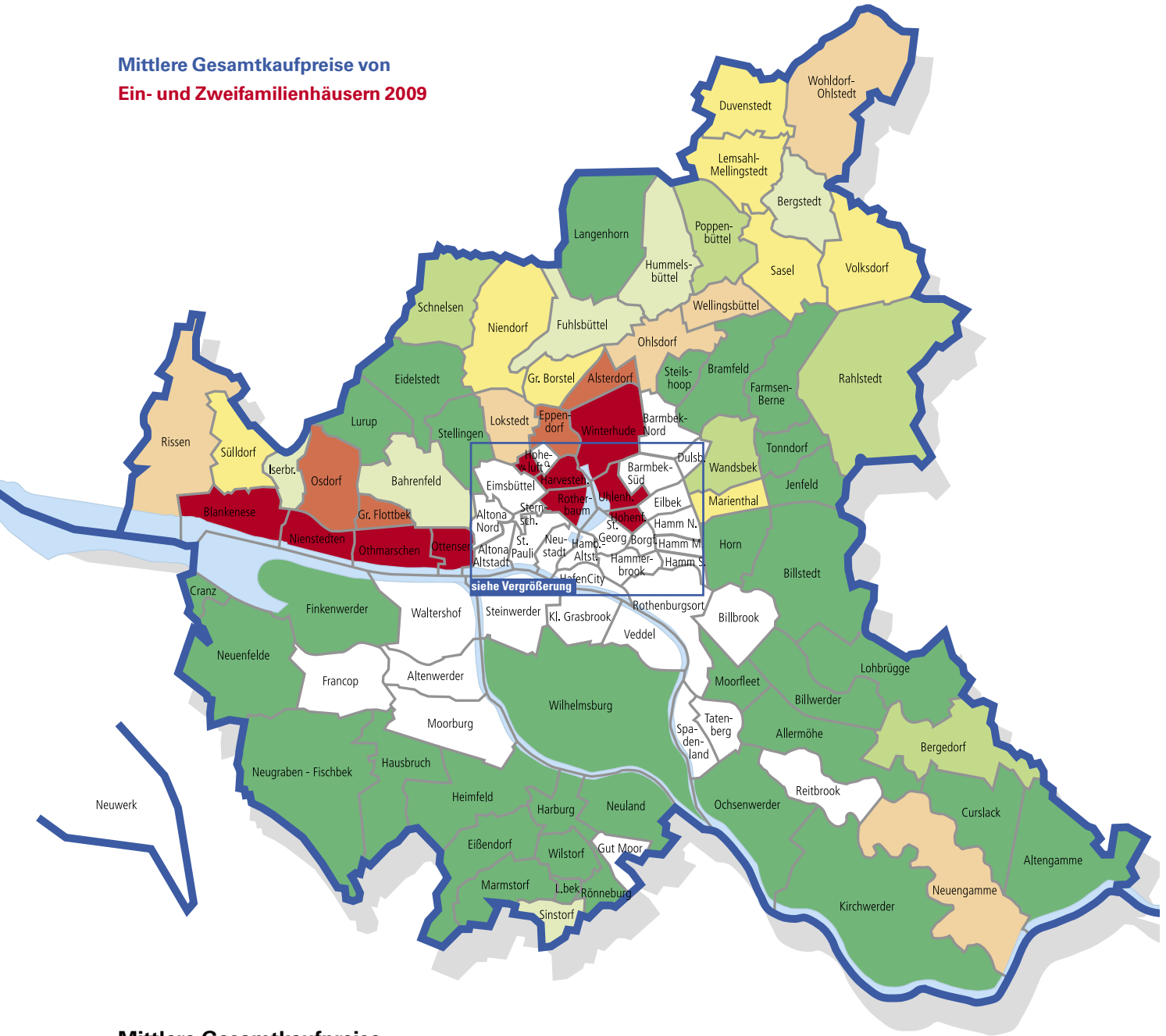
2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2008	2009	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	32.000	26.250	+ 2 %
	Maximum	12.500.000	5.550.000	
	Mittelwert	346.000	352.000	
	Anzahl	2.678	2.474	
Mittelreihenhäuser	Minimum	32.000	44.000	+ 3 %
	Maximum	2.280.000	851.000	
	Mittelwert	204.000	211.000	
	Anzahl	556	451	
Endreihenhäuser	Minimum	41.000	101.000	+ 7 %
	Maximum	660.000	787.000	
	Mittelwert	228.000	245.000	
	Anzahl	238	237	
Doppelhaushälften	Minimum	45.000	26.000	+ 1 %
	Maximum	2.310.000	1.330.000	
	Mittelwert	294.000	296.000	
	Anzahl	502	453	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	51.000	30.000	+ 2 %
	Maximum	4.100.000	5.000.000	
	Mittelwert	383.000	389.000	
	Anzahl	1003	1014	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	100.000	80.000	+ 62 %
	Maximum	1.700.000	5.550.000	
	Mittelwert	460.000	747.000	
	Anzahl	49	29	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	55.000	86.000	+ 20 %
	Maximum	1.600.000	3.700.000	
	Mittelwert	359.000	432.000	
	Anzahl	162	125	
Villen	Minimum	195.000	225.000	- 15 %
	Maximum	12.500.000	5.500.000	
	Mittelwert	2.043.000	1.746.000	
	Anzahl	52	43	

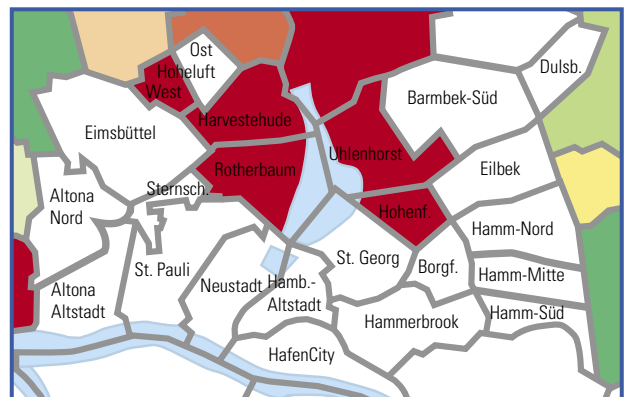
Stadtteilübersicht

Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2009



Mittlere Gesamtkaufpreise in Euro

	keine Kauffälle
	bis 246.000 (bis 70 % des Hamburg-Mittels)
	über 246.000 bis 282.000 (70 % – 80 %)
	über 282.000 bis 317.000 (80 % – 90 %)
	über 317.000 bis 387.000 (90 % – 110 %)
	über 387.000 bis 528.000 (110 % – 150 %)
	über 528.000 bis 704.000 (150 % – 200 %)
	über 704.000 (über 200 %)



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2009

[in 1000 €]

Allermöhe	233
Alsterdorf	535
Altengamme	169
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	*
Bahrenfeld	284
Barmbek-Nord	*
Barmbek-Süd	*
Bergedorf	250
Bergstedt	286
Billbrook	-
Billstedt	191
Billwerder	207
Blankenese	989
Borgfelde	*
Bramfeld	241
Cranz	180
Curslack	195
Dulsberg	-
Duvenstedt	387
Eidelstedt	222
Eilbek	*
Eimsbüttel	*
Eißenhof	238
Eppendorf	668
Farmsen-Berne	222
Finkenwerder	170
Francop	-
Fuhlsbüttel	292
Groß Borstel	351
Groß Flottbek	611
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	*
Hamm-Süd	-
Harburg	140
Harvestehude	1.811
Hausbruch	224
Heimfeld	221
Hoheluft-Ost	*
Hoheluft-West	743
Hohenfelde	1.009
Horn	196
Hummelsbüttel	316
Iserbrook	307
Jenfeld	218
Kirchwerder	204
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	159
Langenhorn	195
Lemsahl-Mellingstedt	366
Lohbrügge	221
Lokstedt	431
Lurup	223
Marienthal	380
Marmstorf	241
Moorburg	-
Moorfleet	198
Neuenfelde	187
Neuengamme	455
Neugraben-Fischbek	206
Neuland	164
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienstedt	322
Nienstedten	823

Ochsenwerder	208
Ohlsdorf	391
Osdorf	576
Othmarschen	790
Ottensen	873
Poppenbüttel	276
Rahlstedt	259
Reitbrook	*
Rissen	471
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	2.683
Rönneburg	239
Sasel	320
Schnelsen	264
Sinstorf	304
Spadenland	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Steilshoop	211
Steinwerder	-
Stellingen	234
Sternschanze	-
Sülldorf	342
Tatenberg	*
Tonndorf	227
Uhlenhorst	2.718
Veddel	-
Volksdorf	386
Waltershof	-
Wandsbek	259
Wellingsbüttel	513
Wilhelmsburg	186
Wilstorf	191
Winterhude	1.939
Wohldorf-Ohlstedt	417
Hamburg gesamt	352

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2009

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	333	1.490	1.200	843	1.488
	Maximum	2.340	3.139	3.862	4.375	6.333
	Mittelwert	1.368	2.008	2.085	2.668	3.936
	Anzahl	15	8	16	16	11
1920 bis 1939	Minimum	713	1.077	864	1.500	2.000
	Maximum	2.533	2.850	4.000	5.542	6.233
	Mittelwert	1.418	1.914	2.023	3.318	4.342
	Anzahl	8	34	53	57	15
1940 bis 1952	Minimum	818	1.222	1.267	1.167	3.462
	Maximum	2.292	3.562	2.940	5.394	11.757
	Mittelwert	1.551	1.981	2.144	2.565	5.705
	Anzahl	10	21	17	19	5
1953 bis 1959	Minimum	1.332	1.000	841	1.090	1.602
	Maximum	1.827	3.043	3.708	7.750	6.810
	Mittelwert	1.561	1.834	2.104	2.993	5.095
	Anzahl	3	23	19	27	7
1960 bis 1969	Minimum	1.094	959	1.042	1.194	3.972
	Maximum	2.368	2.995	3.719	3.750	13.214
	Mittelwert	1.585	1.851	2.188	2.409	7.000
	Anzahl	5	29	28	28	5
1970 bis 1979	Minimum	881	869	1.513	1.507	3.256
	Maximum	1.667	2.150	3.000	5.065	4.889
	Mittelwert	1.308	1.631	2.146	2.846	3.960
	Anzahl	10	16	27	30	4
1980 bis 1989	Minimum		1.208	697	1.471	3.642
	Maximum	*	2.591	3.125	3.767	5.556
	Mittelwert		1.962	2.036	2.500	4.574
	Anzahl	2	15	15	10	3
1990 bis 1999	Minimum	1.603	1.823	1.600	1.069	
	Maximum	2.500	2.660	3.636	4.200	*
	Mittelwert	2.003	2.339	2.632	2.961	
	Anzahl	11	8	18	11	1
ab 2000	Minimum	2.039	1.080	1.164	1.290	3.868
	Maximum	2.067	2.699	3.050	4.788	9.529
	Mittelwert	2.057	1.992	2.303	3.300	5.566
	Anzahl	3	15	15	20	4

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2009

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.042 1.427 1.270 3		* 2	
1920 bis 1939	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		* 2	1.144 3.371 2.484 4	1.694 3.556 2.461 5	* 1
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		333 2.067 1.214 4	1.491 1.750 1.644 4	* 2	
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* 1	1.302 2.108 1.684 14	1.307 2.001 1.678 22	1.760 2.957 2.145 14	* 2
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.238 2.153 1.721 32	1.163 2.550 1.686 33	1.303 3.120 1.981 14	* 1
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.343 1.889 1.696 4	1.276 2.153 1.804 8	* 2	
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.301 2.162 1.702 8	1.133 2.000 1.569 10	1.450 2.492 1.862 15	2.200 2.367 2.272 3	
1990 bis 1999	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.352 1.694 1.527 3	1.242 2.111 1.713 8	1.581 2.296 1.976 7	1.636 2.150 1.822 4	
ab 2000	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.346 2.256 1.971 18	1.333 2.293 1.827 35	1.608 3.536 2.291 54	2.406 4.305 2.902 13	* 1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Eine Untersuchung der Verkäufe von **freistehenden Einfamilienhäusern** der Jahre 2004 – 2008 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Bodenwert:

Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Alter:

Gebäudealter bis 35 Jahre :

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

Bei Gebäuden, die älter als 35 Jahre sind, ist nur noch eine geringe baujahrsspezifische Abhängigkeit zum Alter feststellbar.

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:

Je größer die Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

Das **EXPERTENINFO** im Kapitel 7 mit der angegebenen Formel gilt, wie eine weitere Untersuchung gezeigt hat, auch für **halbe Doppelhäuser** und **Zwei- oder Dreifamilienhäuser**.

Eine Untersuchung der Verkäufe von **Mittel- und Endreihenhäusern** der Jahre 2004 – 2008 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Bodenwert:

Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Alter:

Gebäudealter bis 35 Jahre :

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

Bei Gebäuden, die älter als 35 Jahre sind, ist nur noch eine geringe baujahrsspezifische Abhängigkeit vom Alter feststellbar.

– Lagequalität:

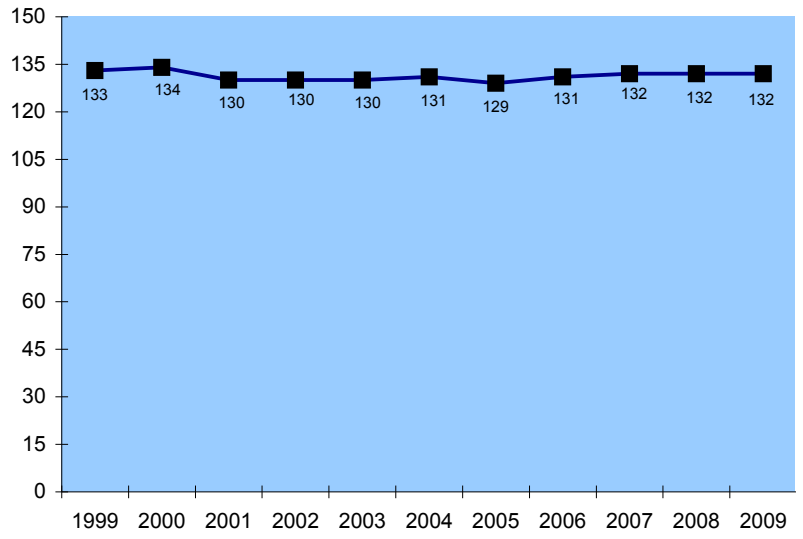
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:

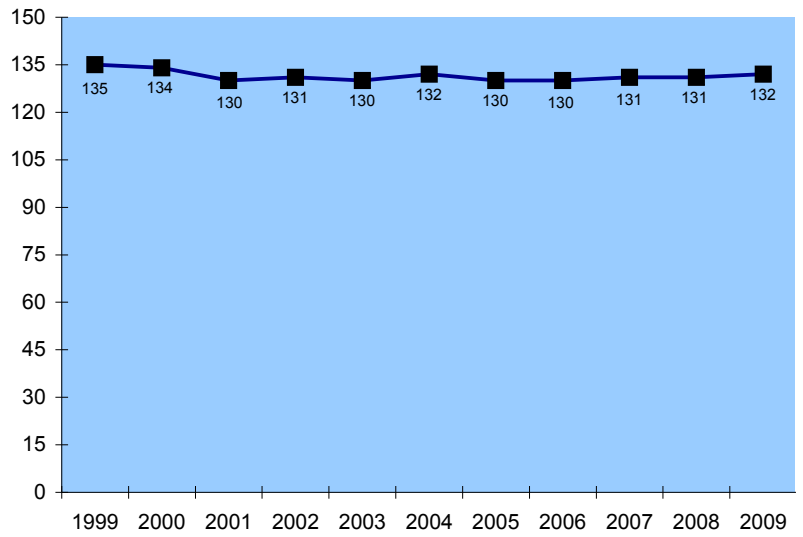
Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

2.2.6 Indexreihen

Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Anfang 1992 = 100)



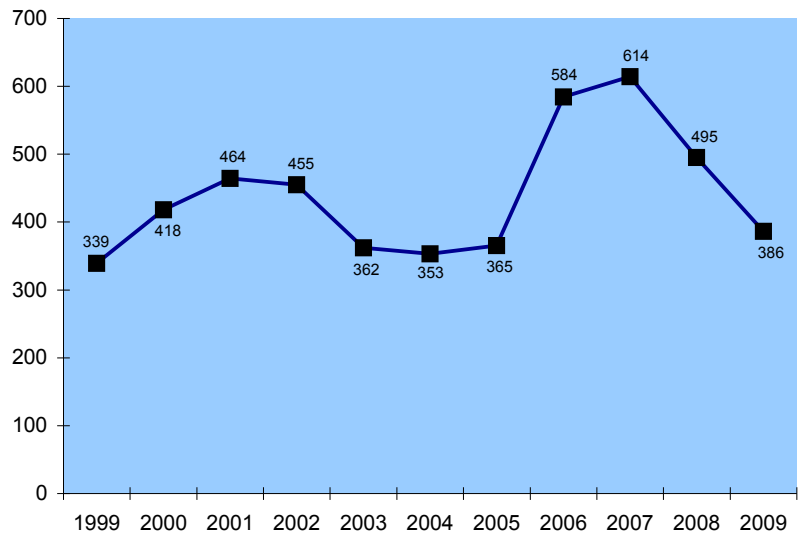
Preisindex von Reihenhäusern (Anfang 1992 = 100)



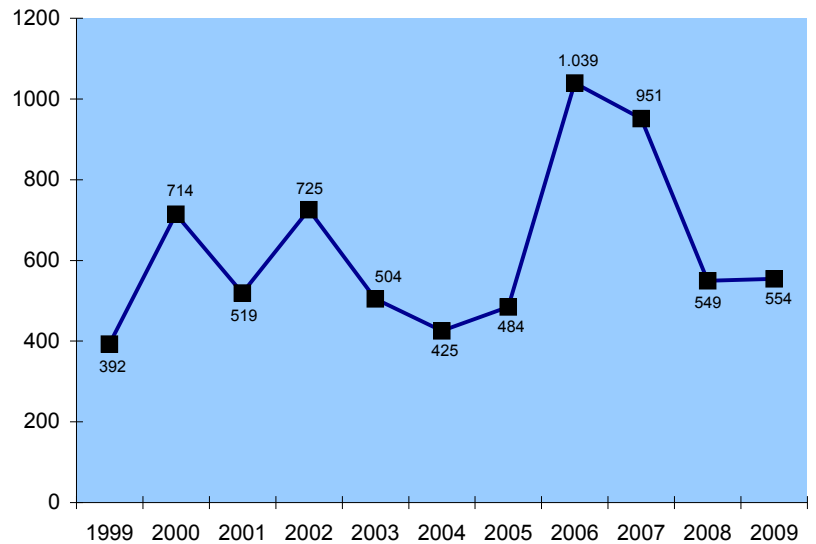
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.3 Mehrfamilienhäuser

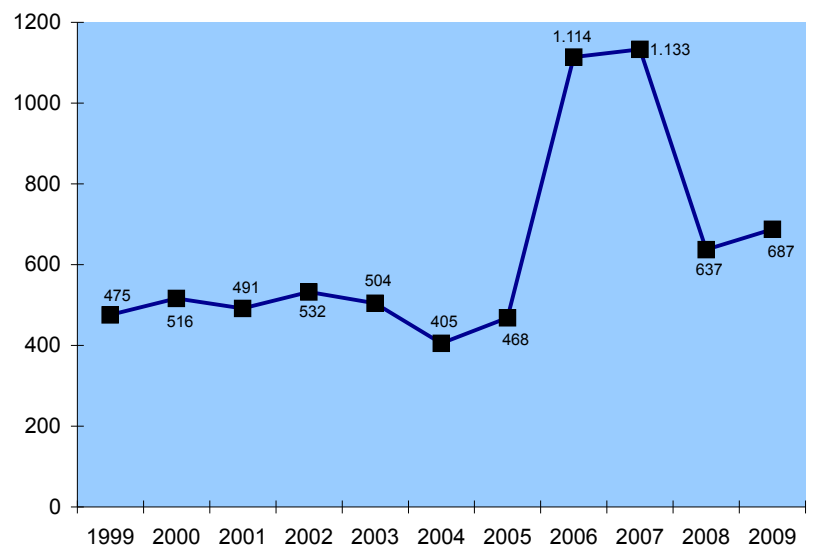
2.3.1 Vertragszahlen



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



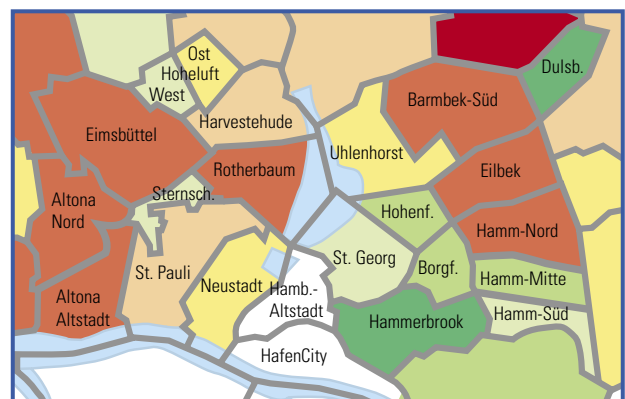
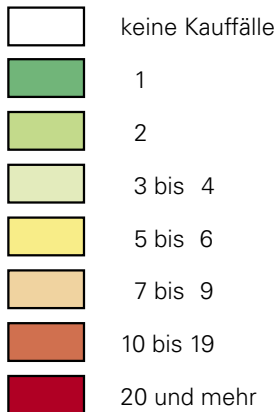
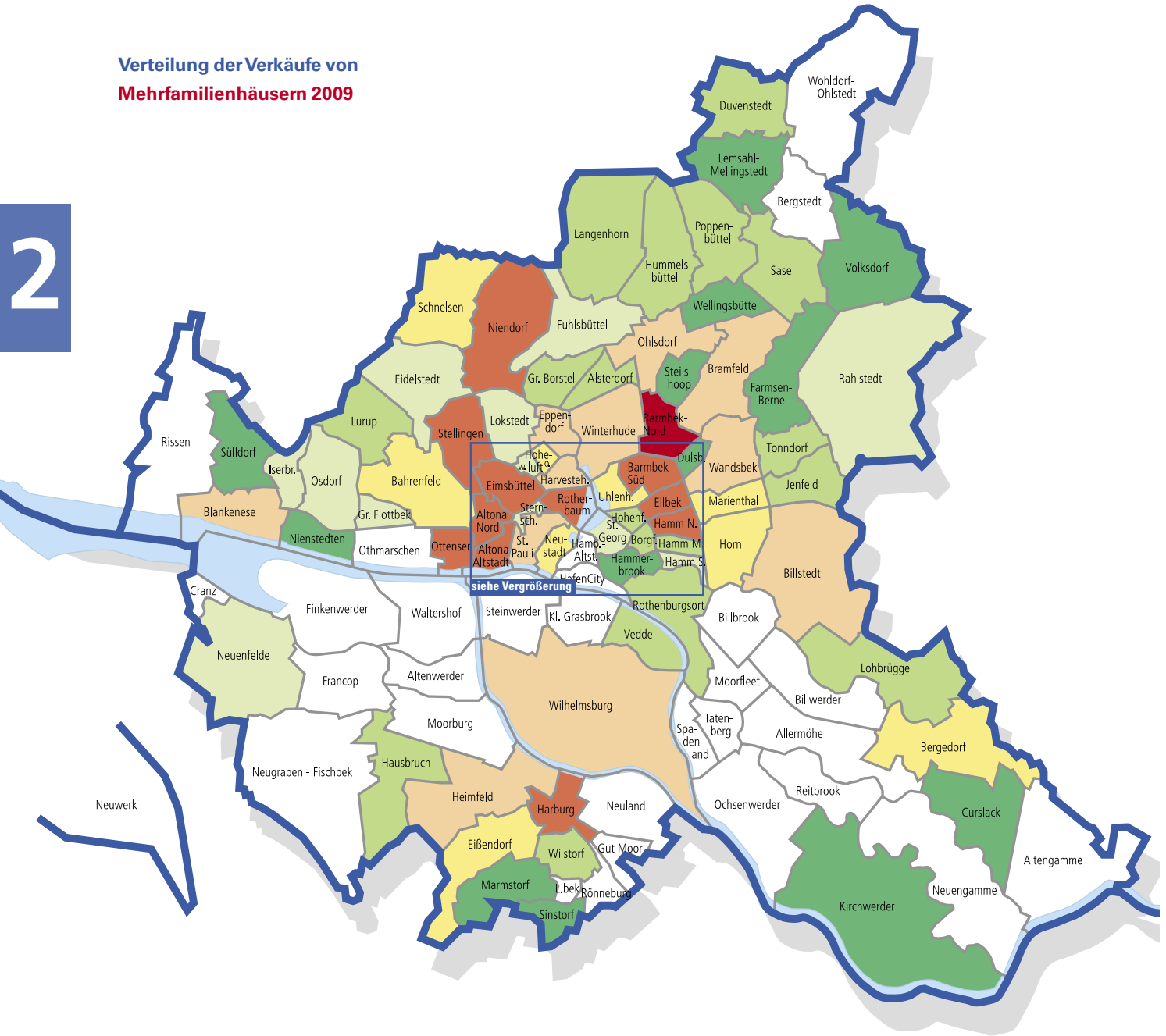
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2009

2



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2009

Allermöhe	-	Hammerbrook	1	Ochsenwerder	-
Alsterdorf	2	Hamm-Mitte	2	Ohlsdorf	7
Altengamme	-	Hamm-Nord	11	Osdorf	3
Altenwerder	-	Hamm-Süd	3	Othmarschen	-
Altona-Altstadt	11	Harburg	17	Ottensen	18
Altona-Nord	11	Harvestehude	8	Poppenbüttel	2
Bahrenfeld	5	Hausbruch	2	Rahlstedt	4
Barmbek-Nord	20	Heimfeld	7	Reitbrook	-
Barmbek-Süd	12	Hoheluft-Ost	5	Rissen	-
Bergedorf	6	Hoheluft-West	4	Rothenburgsort	2
Bergstedt	-	Hohenfelde	2	Rotherbaum	14
Billbrook	-	Horn	6	Rönneburg	-
Billstedt	8	Hummelsbüttel	2	Sasel	2
Billwerder	-	Iserbrook	3	Schnelsen	5
Blankenese	7	Jenfeld	2	Sinstorf	1
Borgfelde	2	Kirchwerder	1	Spadenland	-
Bramfeld	9	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	4
Cranz	-	Langenbek	-	St. Pauli	7
Curslack	1	Langenhorn	2	Steilshoop	1
Dulsberg	1	Lemsahl-Mellingstedt	1	Steinwerder	-
Duvenstedt	2	Lohbrügge	2	Stellingen	10
Eidelstedt	3	Lokstedt	3	Sternschanze	4
Eilbek	14	Lurup	2	Sülldorf	1
Eimsbüttel	13	Marienthal	6	Tatenberg	-
Eißenhof	6	Marmstorf	1	Tonndorf	2
Eppendorf	8	Moorburg	-	Uhlenhorst	6
Farmsen-Berne	1	Moorfleet	-	Veddel	2
Finkenwerder	-	Neuenfelde	3	Volksdorf	1
Francop	-	Neuengamme	-	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	3	Neugraben-Fischbek	-	Wandsbek	7
Groß Borstel	2	Neuland	-	Wellingsbüttel	1
Groß Flottbek	4	Neustadt	5	Wilhelmsburg	8
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	2
HafenCity	-	Niendorf	10	Winterhude	9
Hamburg-Altstadt	-	Nienstedten	1	Wohldorf-Ohlstedt	-
				Hamburg gesamt	386

2

2.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2009	mit Sozial- bindung	Minimum	*	*	*		768	
		Maximum					2.071	
		Mittelwert					1.359	
	ohne Teilungs- absicht	Anzahl	1	1	1		3	
		Minimum	519	779	671	948	1.302	519
		Maximum	1.548	1.960	3.176	2.800	2.896	3.176
	mit Teilungs- absicht	Mittelwert	917	1.094	1.178	1.474	2.127	1.325
		Anzahl	13	16	61	35	16	141
		Minimum			1.088	1.151	1.732	772
	alle	Maximum	*	*	2.139	2.251	3.795	3.795
		Mittelwert			1.762	1.605	2.772	1.803
		Anzahl	1	1	5	4	3	14
alle	Minimum	519	768	674	948	1.302	519	
	Maximum	2.071	1.960	3.176	2.800	3.795	3.795	
	Mittelwert	994	1.058	1.222	1.487	2.229	1.368	
alle	Anzahl	15	18	67	39	19	158	

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Eine Untersuchung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern der Jahre 1991 – 1999 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Mietniveau:

Je höher die Miete relativ zum Mietenspiegel, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Bebauungsdichte:

Je höher die Geschossflächenzahl (GFZ), desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

Nettokaltmiete wie Mietenspiegel-
mittelwert

GFZ = 1,5

Stadtteifaktor = 1,0

RW92 [DM / m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche 2009 [Euro / m ²]							
	Baujahr bis 1919	1920 bis 1939	1940 bis 1952	1953 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	ab 1990
400	895	784	835	860	949	1.097	1.286	1.401
600	992	870	927	954	1.052	1.217	1.427	1.554
800	1.090	956	1.018	1.048	1.156	1.337	1.568	1.708
1.000	1.188	1.041	1.110	1.142	1.260	1.457	1.708	1.861
1.200	1.286	1.127	1.201	1.237	1.364	1.577	1.849	2.014
1.400	1.384	1.213	1.292	1.331	1.467	1.697	1.990	2.168
1.600	1.482	1.299	1.384	1.425	1.571	1.817	2.131	2.321

RW92= Bodenrichtwert 1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ 86=1,0

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2009

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	519	779	674	948	1.302
	Maximum	1.129	1.169	2.139	2.800	3.795
	Mittelwert	835	945	1.198	1.455	2.498
	Anzahl	8	8	42	23	10
1920 bis 1939	Minimum			729	1.453	
	Maximum		*	1.176	2.022	*
	Mittelwert			1.062	1.812	
	Anzahl		2	7	3	1
1940 bis 1952	Minimum					
	Maximum		*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl		1	2	1	2
1953 bis 1959	Minimum			955	1.272	1.618
	Maximum			1.088	1.586	2.508
	Mittelwert			1.029	1.481	1.990
	Anzahl			5	3	3
1960 bis 1969	Minimum		772	830	1.112	
	Maximum	*	1.102	1.258	1.417	*
	Mittelwert		981	1.040	1.233	
	Anzahl	2	3	5	5	2
1970 bis 1979	Minimum					
	Maximum	*	*	*		
	Mittelwert					
	Anzahl	2	1	1		
1980 bis 1989	Minimum				1.471	
	Maximum				1.958	
	Mittelwert				1.635	
	Anzahl				3	
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum	*	*	*		*
	Mittelwert					
	Anzahl	2	1	2		1
ab 2000	Minimum					
	Maximum		*	*	*	
	Mittelwert					
	Anzahl		1	2	1	

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

Vertrags-jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2009	mit Sozialbindung	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		*	*		*	
	ohne Teilungsabsicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	8,5 16,4 12,3 11	8,6 17,5 12,8 14	8,6 35,4 14,5 59	10,7 29,2 16,5 30	12,8 27,5 20,3 14	8,5 35,4 15,2 128
	mit Teilungsabsicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	*	*	12,3 17,0 14,8 3	16,7 24,1 19,5 3	*	9,5 26,7 17,9 10
	alle	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	8,5 16,4 12,5 12	8,6 17,5 12,5 16	8,6 35,4 14,5 63	10,7 29,2 16,8 33	12,8 27,5 21,1 16	8,5 35,4 15,4 140

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Eine Untersuchung der Mehrfamilienhausverkäufe der Jahre 1991–1999 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete (Ertragsfaktor) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Lagequalität : Je besser die Lage, desto größer ist der Ertragsfaktor.

– Verhältnis der tatsächlichen Mieten zum Mietenspiegelmittelwert: Je höher die Mieten, desto kleiner ist der Ertragsfaktor.

– Bebauungsdichte: Je höher die Geschossflächenzahl (GFZ), desto geringer der Ertragsfaktor.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:
Nettokaltmiete wie Mietenspiegel-
mittelwert

GFZ = 1,5

Stadtteifaktor = 1,0

RW92 (*) [DM / m ²]	Ertragsfaktor (EF) 2009	
	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940
400	13,2	13,8
600	14,2	14,9
800	15,3	16,0
1.000	16,3	17,0
1.200	17,3	18,1
1.400	18,3	19,2
1.600	19,4	20,3

(*) RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2009

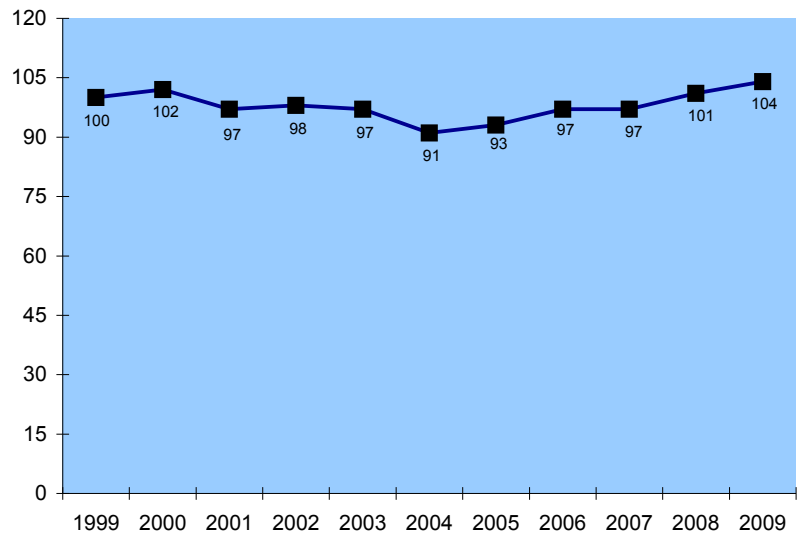
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	8,8	8,6	8,6	10,7	16,9
	Maximum	15,0	13,9	35,4	29,2	26,6
	Mittelwert	12,3	11,6	14,4	16,1	21,4
	Anzahl	7	7	37	19	7
1920 bis 1939	Minimum			11,7	15,8	
	Maximum		*	16,1	19,1	*
	Mittelwert			13,5	17,5	
	Anzahl		2	7	9	1
1940 bis 1952	Minimum					
	Maximum		*	*		*
	Mittelwert					
	Anzahl		1	2		2
1953 bis 1959	Minimum			12,2	18,3	17,6
	Maximum			14,6	28,7	27,5
	Mittelwert			13,3	21,8	22,7
	Anzahl			5	3	3
1960 bis 1969	Minimum		9,5	11,4	14,7	
	Maximum	*	13,6	26,8	16,7	*
	Mittelwert		12,0	15,2	15,8	
	Anzahl	2	3	6	5	2
1970 bis 1979	Minimum					
	Maximum	*		*		
	Mittelwert					
	Anzahl	2		1		
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum				*	
	Mittelwert					
	Anzahl				2	
ab 1990	Minimum			15,9		
	Maximum	*	*	20,7	*	*
	Mittelwert			17,6		
	Anzahl	1	1	4	1	1
ab 2000	Minimum					
	Maximum		*	*	*	
	Mittelwert					
	Anzahl		1	2	1	

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihen

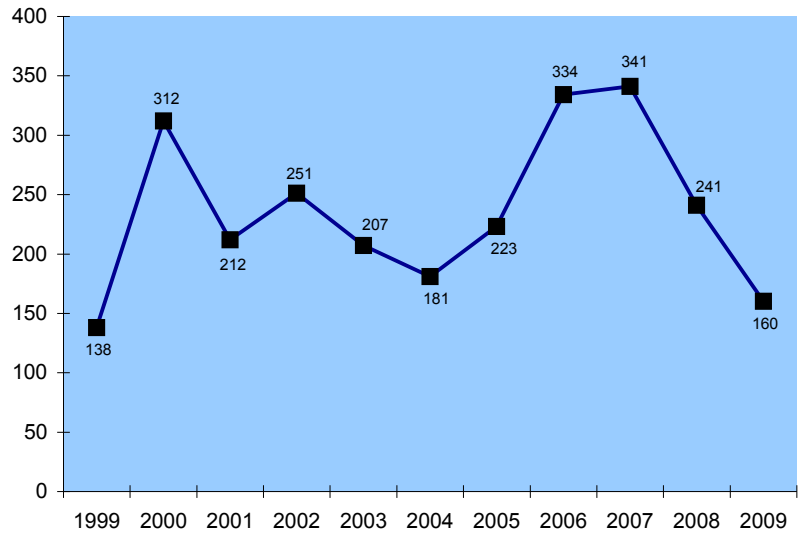
Preisindex von Mehrfamilienhäusern (Anfang 1992 = 100)



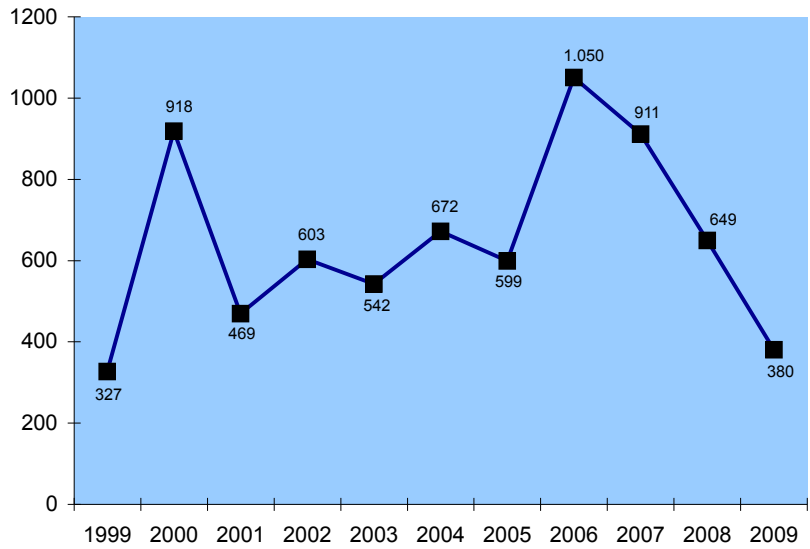
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.4 Büro- und Geschäftshäuser

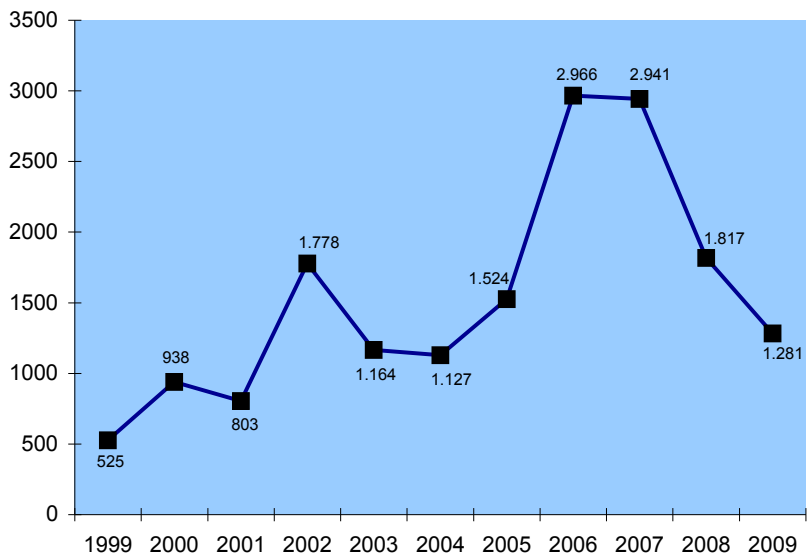
2.4.1 Vertragszahlen



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



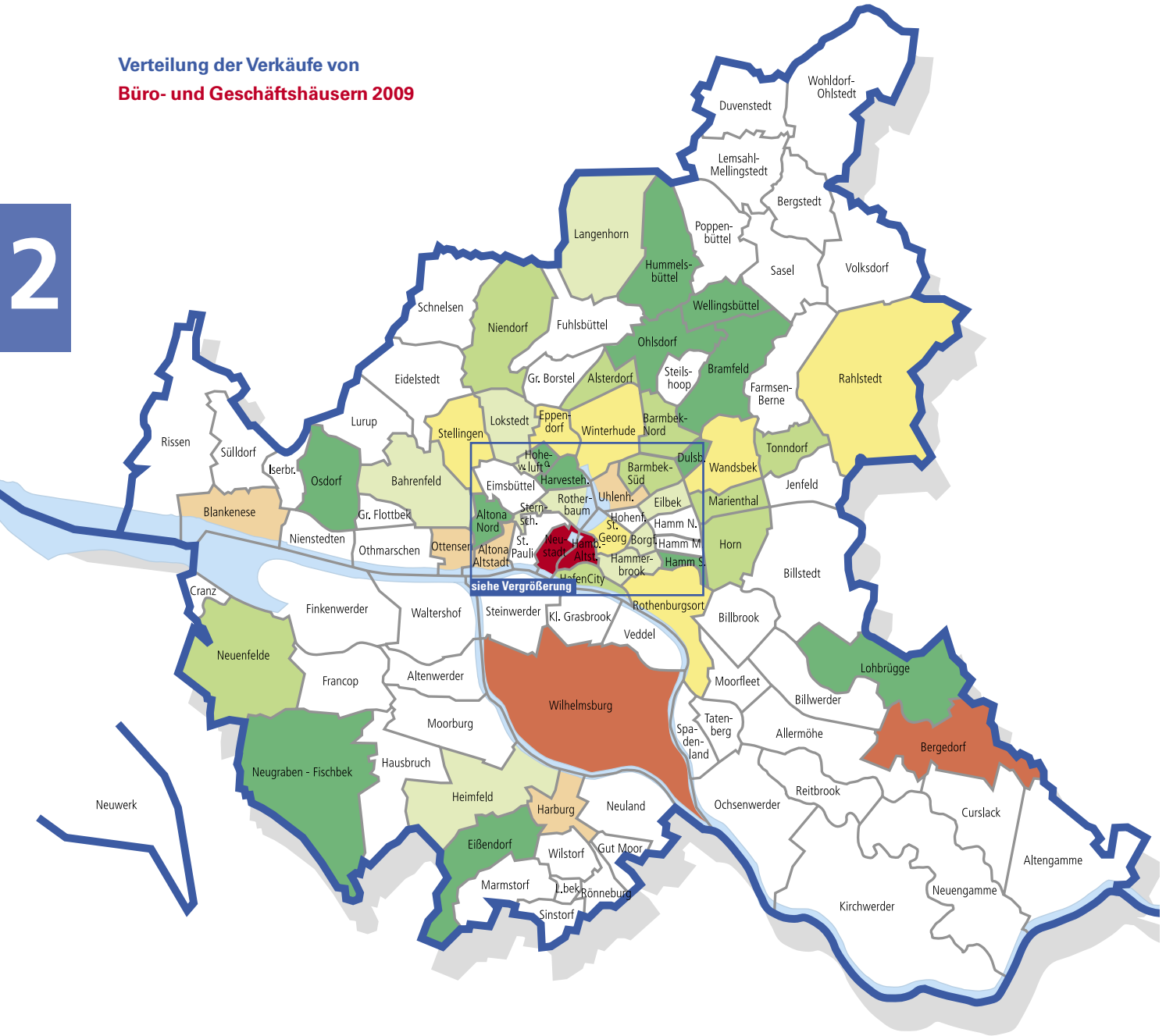
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



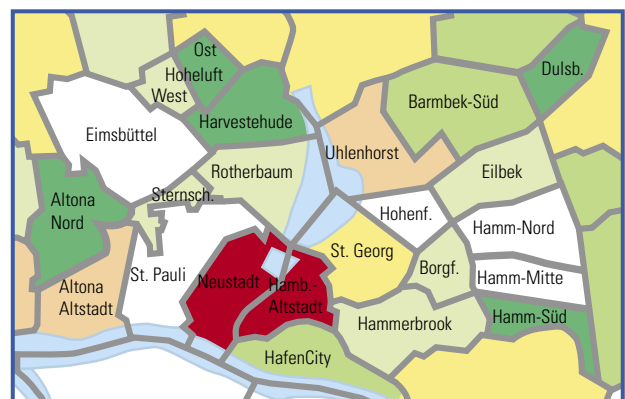
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2009

2



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



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2009

Allermöhe	-	Hammerbrook	3	Ochsenwerder	-
Alsterdorf	2	Hamm-Mitte	-	Ohlsdorf	1
Altengamme	-	Hamm-Nord	-	Osdorf	1
Altenwerder	-	Hamm-Süd	1	Othmarschen	-
Altona-Altstadt	6	Harburg	5	Ottensen	6
Altona-Nord	1	Harvestehude	1	Poppenbüttel	-
Bahrenfeld	3	Hausbruch	-	Rahlstedt	4
Barmbek-Nord	2	Heimfeld	3	Reitbrook	-
Barmbek-Süd	2	Hoheluft-Ost	1	Rissen	-
Bergedorf	8	Hoheluft-West	3	Rothenburgsort	4
Bergstedt	-	Hohenfelde	-	Rotherbaum	3
Billbrook	-	Horn	2	Rönneburg	-
Billstedt	1	Hummelsbüttel	1	Sasel	-
Billwerder	-	Iserbrook	-	Schnelsen	-
Blankenese	5	Jenfeld	-	Sinstorf	-
Borgfelde	3	Kirchwerder	-	Spadenland	-
Bramfeld	1	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	4
Cranz	-	Langenbek	-	St. Pauli	-
Curslack	-	Langenhorn	3	Steilshoop	-
Dulsberg	1	Lemsahl-Mellingstedt	-	Steinwerder	-
Duvenstedt	-	Lohbrügge	1	Stellingen	4
Eidelstedt	-	Lokstedt	3	Sternschanze	3
Eilbek	3	Lurup	-	Sülldorf	-
Eimsbüttel	-	Marienthal	2	Tatenberg	-
Eißenhof	1	Marmstorf	-	Tonndorf	2
Eppendorf	4	Moorburg	-	Uhlenhorst	5
Farmsen-Berne	-	Moorfleet	-	Veddel	-
Finkenwerder	-	Neuenfelde	2	Volkssdorf	-
Francop	-	Neuengamme	-	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	-	Neugraben-Fischbek	1	Wandsbek	4
Groß Borstel	-	Neuland	-	Wellingsbüttel	1
Groß Flottbek	-	Neustadt	15	Wilhelmsburg	7
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	-
HafenCity	2	Niendorf	2	Winterhude	4
Hamburg-Altstadt	13	Nienstedten	-	Wohldorf-Ohlstedt	-
				Hamburg gesamt	160

2

2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche 2009

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	2.362	703	243	243
	Maximum	5.786	2.415	5.235	5.786
	Mittelwert	3.505	1.423	1.398	1.718
	Anzahl	11	6	56	73
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			682	682
	Maximum			942	942
	Mittelwert			785	785
	Anzahl			4	4
Bürohäuser	Minimum			243	243
	Maximum	*	*	3.099	3.304
	Mittelwert			1.529	1.720
	Anzahl	2	1	8	11
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	2.362		679	679
	Maximum	3.807	*	2.397	3.807
	Mittelwert	2.879		1.626	2.084
	Anzahl	6	1	8	15
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		703	543	543
	Maximum	*	2.415	5.235	5.786
	Mittelwert		1.625	1.422	1.653
	Anzahl	2	3	33	38
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				726
	Maximum	*	*	*	4.339
	Mittelwert				2.183
	Anzahl	1	1	2	4

Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und die westliche HafenCity (Ortsteile 101–103, 105–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) und die östliche HafenCity (Ortsteile 104, 109–117, 207, 311–312).

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2009

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	15,3	8,4	5,8	5,8
	Maximum	19,2	38,7	39,3	39,3
	Mittelwert	17,3	21,8	13,8	14,9
	Anzahl	9	4	44	57
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			10,7	10,7
	Maximum			23,0	23,0
	Mittelwert			15,6	15,6
	Anzahl			3	3
Bürohäuser	Minimum			6,6	6,6
	Maximum	*	*	18,1	18,1
	Mittelwert			12,6	13,9
	Anzahl	1	1	3	5
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	15,3		9,2	8,4
	Maximum	19,2	*	16,3	19,2
	Mittelwert	17,6		13,0	14,5
	Anzahl	6	1	8	15
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			6,7	6,7
	Maximum	*	*	39,3	39,3
	Mittelwert			14,3	15,5
	Anzahl	1	2	29	32
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				
	Maximum	*			*
	Mittelwert				
	Anzahl	1			1

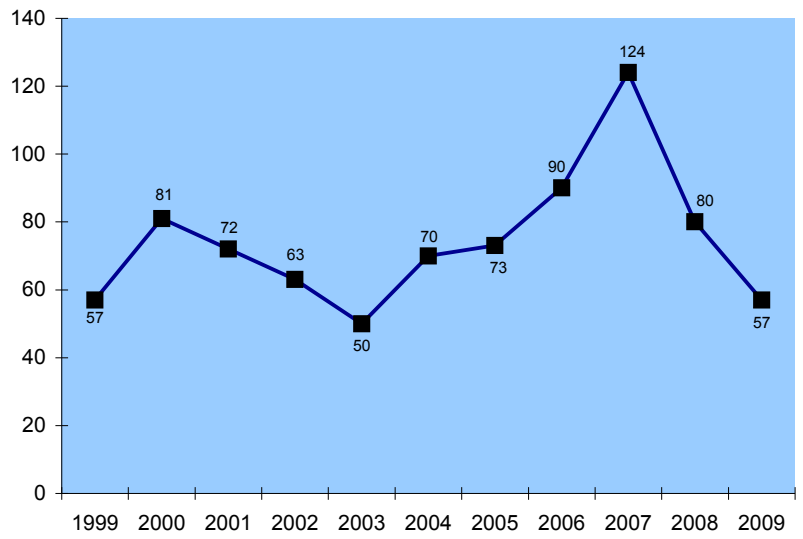
Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und die westliche HafenCity (Ortsteile 101–103, 105–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) und die östliche HafenCity (Ortsteile 104, 109–117, 207, 311–312).

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

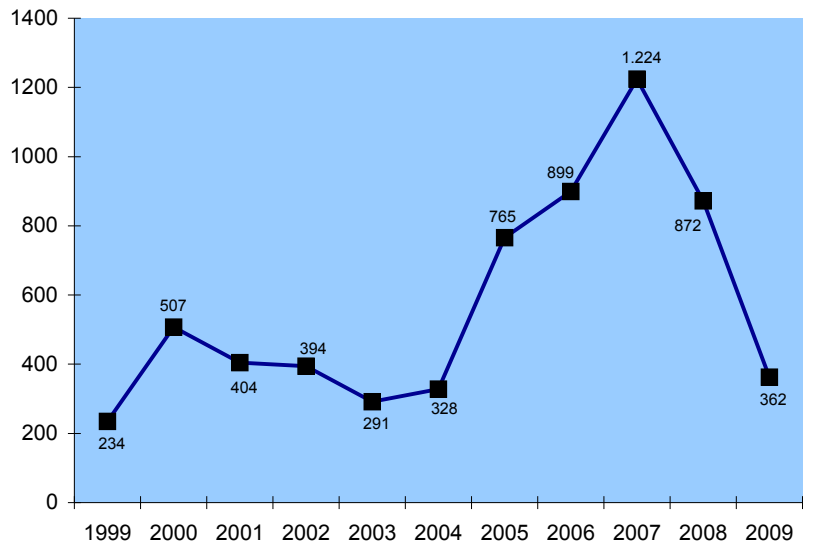
2.5 Lager- und Produktionsgebäude

2.5.1 Vertragszahlen

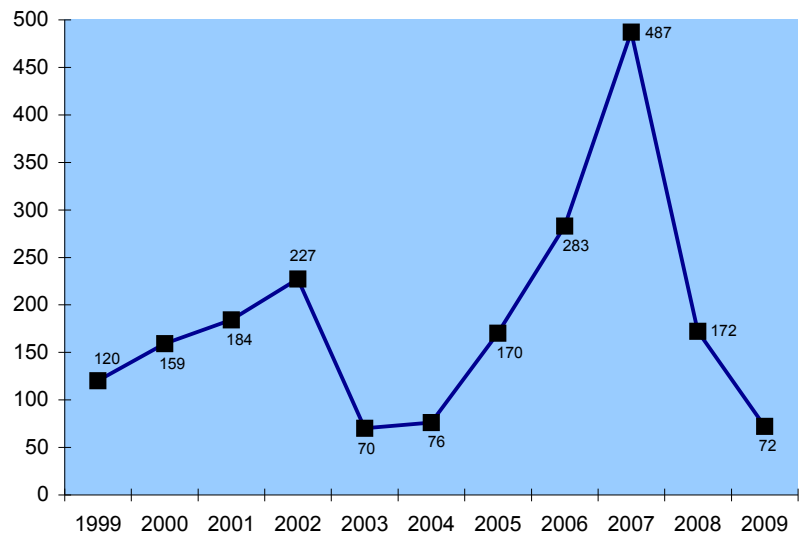
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²

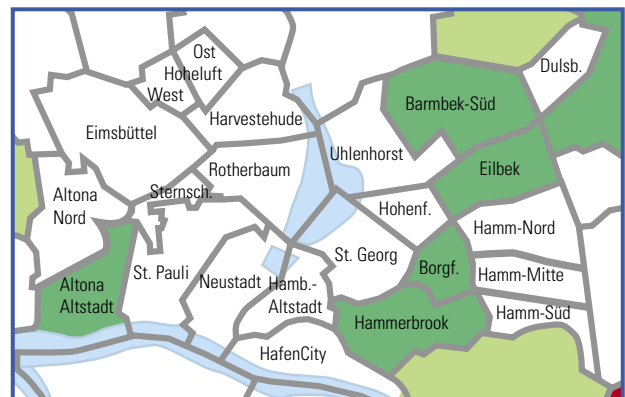
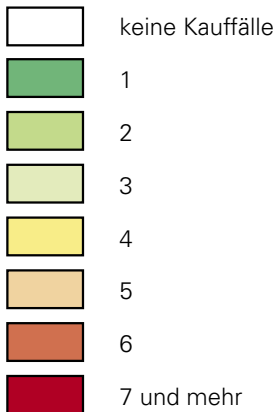
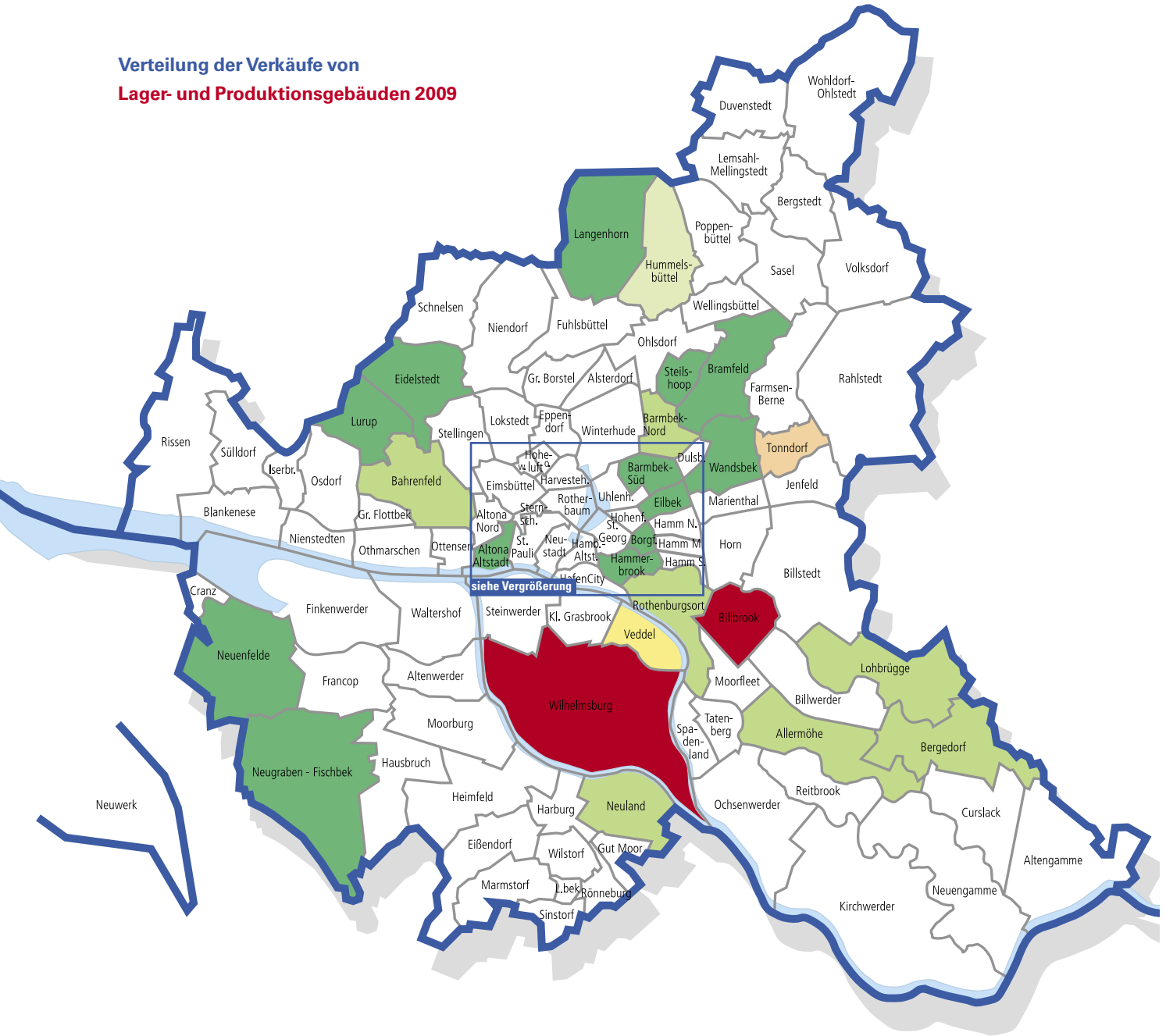


2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Lager- und Produktionsgebäuden 2009



Verteilung der Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden 2009

Allermöhe	2	Hammerbrook	1	Ochsenwerder	-
Alsterdorf	-	Hamm-Mitte	-	Ohlsdorf	-
Altengamme	-	Hamm-Nord	-	Osdorf	-
Altenwerder	-	Hamm-Süd	-	Othmarschen	-
Altona-Altstadt	1	Harburg	-	Ottensen	-
Altona-Nord	-	Harvestehude	-	Poppenbüttel	-
Bahrenfeld	2	Hausbruch	-	Rahlstedt	-
Barmbek-Nord	2	Heimfeld	-	Reitbrook	-
Barmbek-Süd	1	Hoheluft-Ost	-	Rissen	-
Bergedorf	2	Hoheluft-West	-	Rothenburgsort	2
Bergstedt	-	Hohenfelde	-	Rotherbaum	-
Billbrook	11	Horn	-	Rönneburg	-
Billstedt	-	Hummelsbüttel	3	Sasel	-
Billwerder	-	Iserbrook	-	Schnelsen	-
Blankenese	-	Jenfeld	-	Sinstorf	-
Borgfelde	1	Kirchwerder	-	Spadenland	-
Bramfeld	1	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	-
Cranz	-	Langenbek	-	St. Pauli	-
Curslack	-	Langenhorn	1	Steilshoop	1
Dulsberg	-	Lemsahl-Mellingstedt	-	Steinwerder	-
Duvenstedt	-	Lohbrügge	2	Stellingen	-
Eidelstedt	1	Lokstedt	-	Sternschanze	-
Eilbek	1	Lurup	1	Sülldorf	-
Eimsbüttel	-	Marienthal	-	Tatenberg	-
Eißenhof	-	Marmstorf	-	Tonndorf	5
Eppendorf	-	Moorburg	-	Uhlenhorst	-
Farmsen-Berne	-	Moorfleet	-	Veddel	4
Finkenwerder	-	Neuenfelde	1	Volkisdorf	-
Francop	-	Neuengamme	-	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	-	Neugraben-Fischbek	1	Wandsbek	1
Groß Borstel	-	Neuland	2	Wellingsbüttel	-
Groß Flottbek	-	Neustadt	-	Wilhelmsburg	7
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	-
HafenCity	-	Niendorf	-	Winterhude	-
Hamburg-Altstadt	-	Nienstedten	-	Wohldorf-Ohlstedt	-
				Hamburg gesamt	57

2.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche

Eine Untersuchung der Verkäufe von mit Lager- und Produktionsgebäuden bebauten Grundstücken aus den Jahren 1991 – 1995 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Nutzfläche (Gebäudedefaktor) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Bodenwert:

Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Nutzfläche, desto höher ist der Gebäudedefaktor.

– Vertragsdatum:

Je jünger der Verkauf, desto höher ist der Gebäudedefaktor. Darüber hinaus müssen noch je nach Vertragsjahr Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

– Größe:

Je größer das Objekt, desto geringer ist der Gebäudedefaktor.

– Alter:

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Gebäudedefaktor.

Für ein durchschnittliches Objekt (Alter 18 Jahre, Größe 2.800 m² Nutzfläche, Bodenwert 205 € / m² Nutzfläche) ergaben sich folgende Werte:

Jahr	Kaufpreis pro m ² Nutzfläche [Euro/m ²]
2009	572

2.5.5 Ertragsfaktoren

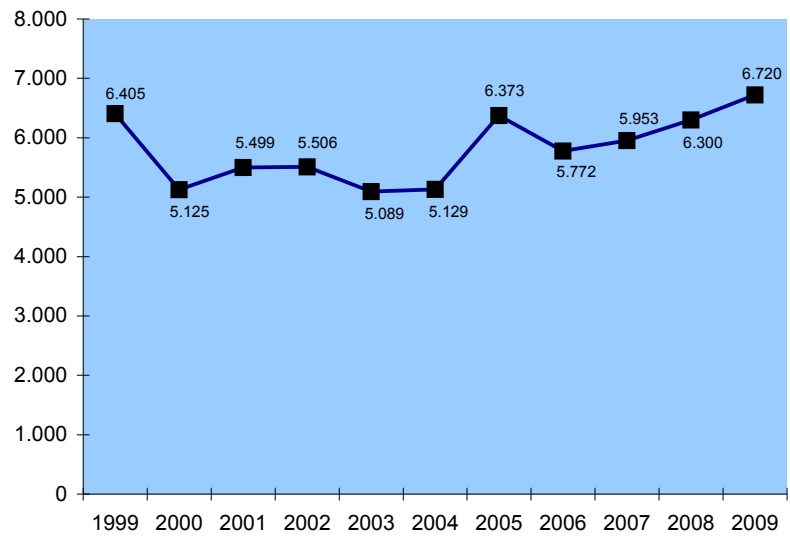
Lager- und Produktionsgebäude
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2008

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2009	10,8

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

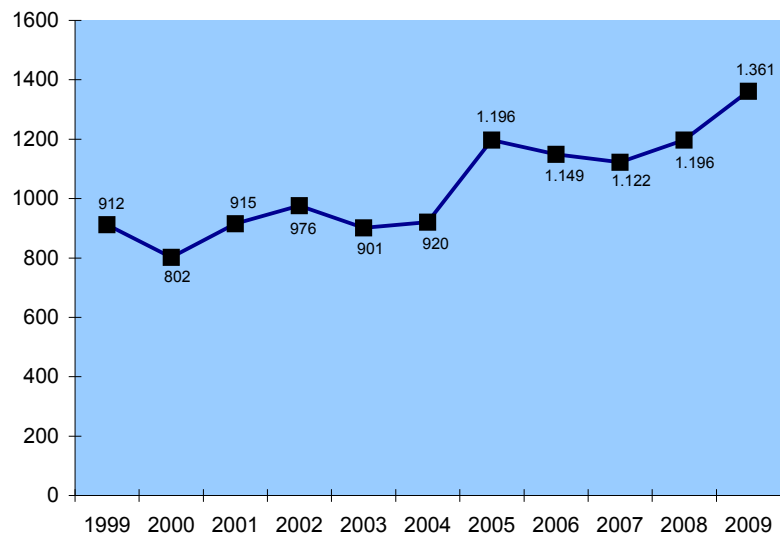
3.1 Vertragszahlen

Der Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen ist, gemessen an der Anzahl der Verkäufe, dominant. Mehr als jeder zweite Grundstückskaufvertrag dokumentiert den Verkauf einer Eigentumswohnung.



3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

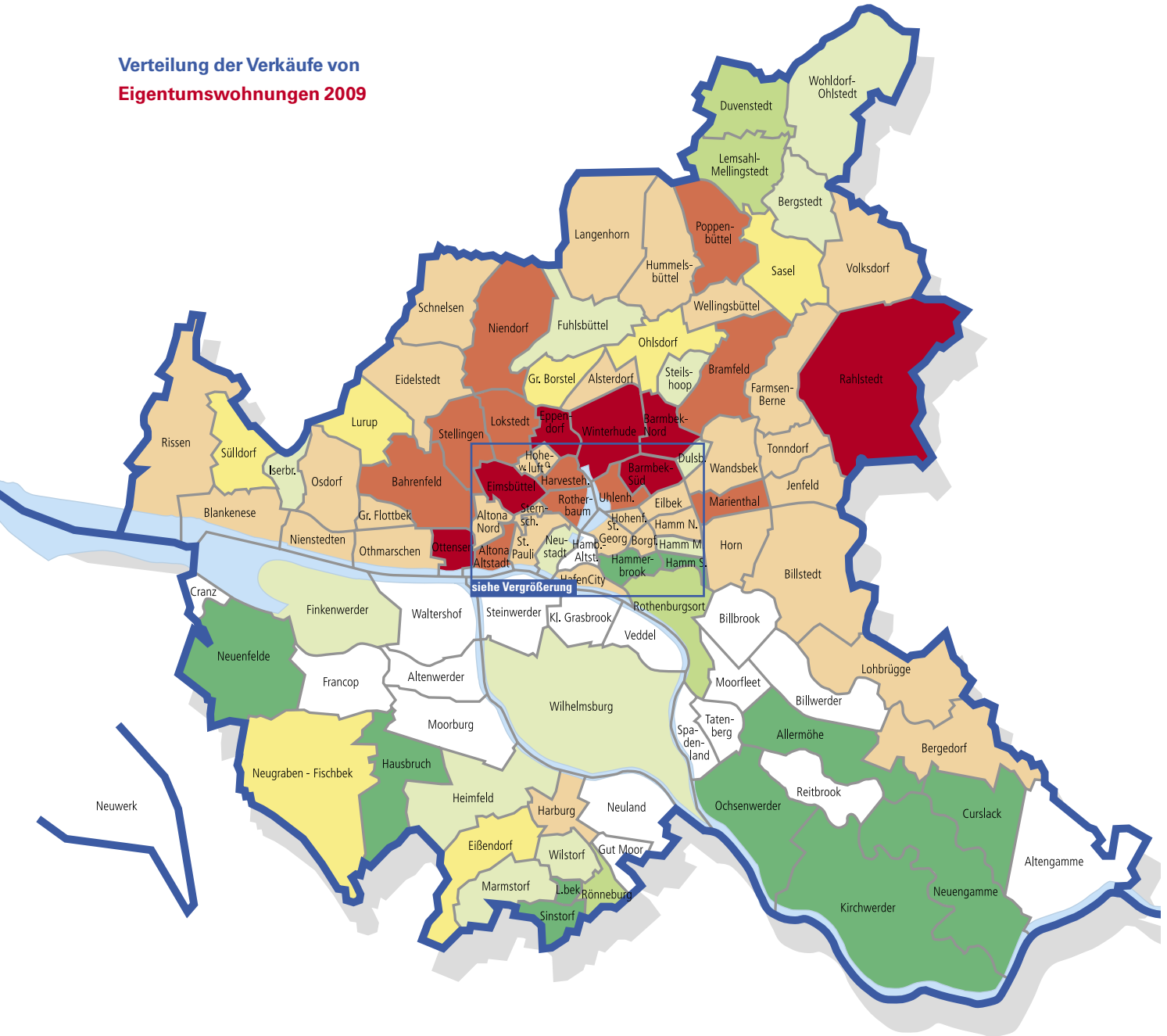
Die angegebenen Zahlen sind vorläufige Werte. Sie wurden aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.



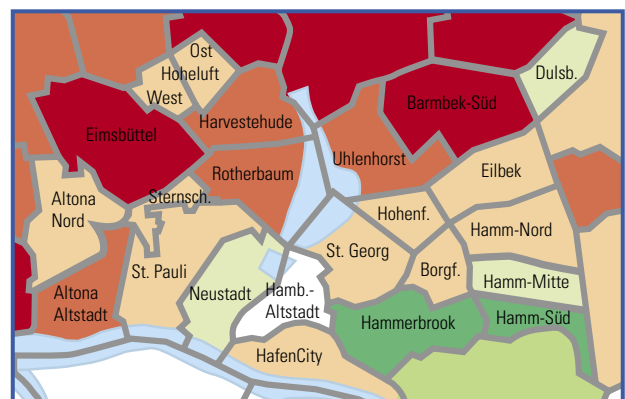
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2009

3



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



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2009

Allermöhe	3
Alsterdorf	74
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	112
Altona-Nord	96
Bahrenfeld	100
Barmbek-Nord	223
Barmbek-Süd	226
Bergedorf	83
Bergstedt	11
Billbrook	-
Billstedt	92
Billwerder	-
Blankenese	59
Borgfelde	60
Bramfeld	151
Cranz	-
Curslack	1
Dulsberg	21
Duvenstedt	9
Eidelstedt	75
Eilbek	94
Eimsbüttel	456
Eißenhof	42
Eppendorf	252
Farmsen-Berne	69
Finkenwerder	18
Francop	-
Fuhlsbüttel	27
Groß Borstel	30
Groß Flottbek	55
Gut Moor	-
HafenCity	85
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	3
Hamm-Mitte	21
Hamm-Nord	79
Hamm-Süd	2
Harburg	50
Harvestehude	181
Hausbruch	3
Heimfeld	23
Hoheluft-Ost	95
Hoheluft-West	94
Hohenfelde	68
Horn	75
Hummelsbüttel	67
Iserbrook	22
Jenfeld	55
Kirchwerder	2
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	3
Langenhorn	54
Lemsahl-Mellingstedt	5
Lohbrügge	58
Lokstedt	182
Lurup	40
Marienthal	111
Marmstorf	17
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuenfelde	1
Neuengamme	2
Neugraben-Fischbek	32
Neuland	-
Neustadt	19
Neuwerk	-
Nienstedt	157
Nienstedten	59

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	36
Osdorf	90
Othmarschen	84
Ottensen	225
Poppenbüttel	103
Rahlstedt	274
Reitbrook	-
Rissen	92
Rothenburgsort	9
Rotherbaum	141
Rönneburg	9
Sasel	40
Schnelsen	67
Sinstorf	4
Spadenland	-
St. Georg	66
St. Pauli	58
Steilshoop	25
Steinwerder	-
Stellingen	164
Sternschanze	65
Sülldorf	36
Tatenberg	-
Tonndorf	93
Uhlenhorst	193
Veddel	-
Volksdorf	78
Waltershof	-
Wandsbek	95
Wellingsbüttel	70
Wilhelmsburg	27
Wilstorf	10
Winterhude	450
Wohldorf-Ohlstedt	11
Hamburg gesamt	6.720

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]	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
1999	147.000	1950	75	1.918	1.318
2000	151.000	1957	77	1.830	641
2001	160.000	1961	79	1.919	1.231
2002	172.000	1961	80	2.029	3.460
2003	177.000	1958	82	2.024	2.497
2004	182.000	1961	83	2.054	3.371
2005	180.000	1963	82	2.029	3.417
2006	213.000	1964	85	2.233	2.233
2007	189.000	1959	81	2.158	2.852
2008	195.000	1962	81	2.212	3.777
2009	200.000	1963	78	2.320	3.944

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
1999	139.000	192.000
2000	145.000	200.000
2001	145.000	200.000
2002	148.000	204.000
2003	151.000	208.000
2004	150.000	206.000
2005	150.000	206.000
2006	154.000	213.000
2007	166.000	226.000
2008	168.000	232.000
2009	176.000	244.000

Altbau:

Baujahr 1900,
1. Obergeschoss,
ohne Fahrstuhl und Einbauküche,
80 m² Wohnfläche,
Stadtteifaktor 1,0,
RW92 = 500 DM / m²
RW04 = 420 € / m²

Neubau:

Erstbezug,
1. Obergeschoss,
mit Fahrstuhl und
Einbauküche,
80 m² Wohnfläche,
Stadtteifaktor 1,0,
RW92 = 500 DM / m²
RW04 = 420 € / m²

3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2009

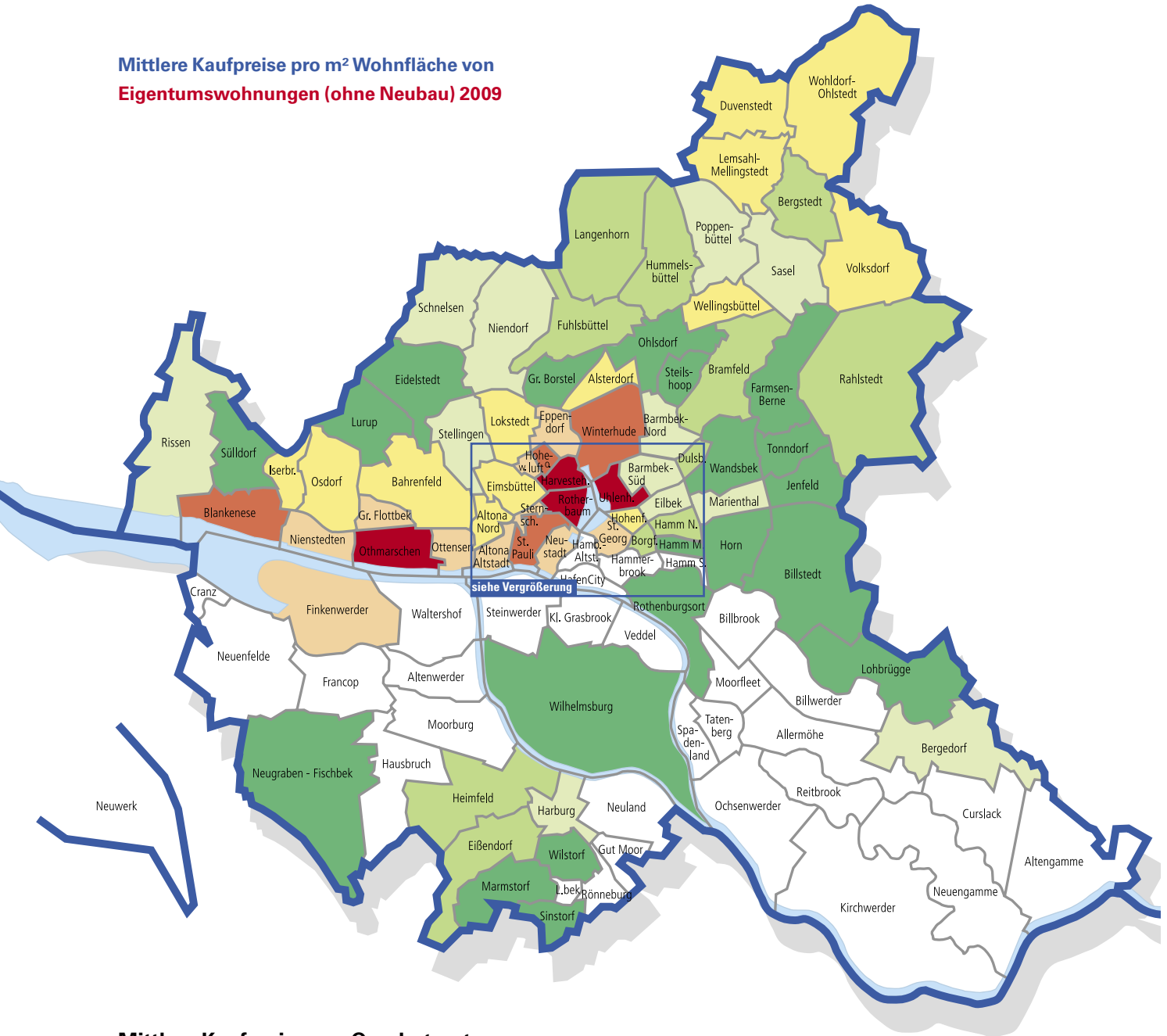
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	434	1.109	499	708	858
	Maximum	3.811	2.855	5.000	4.667	11.782
	Mittelwert	1.827	1.964	2.329	2.345	3.341
	Anzahl	13	15	152	252	225
1920 bis 1939	Minimum	150	661	600	1.231	1.745
	Maximum	2.580	1.891	4.714	4.000	4.500
	Mittelwert	901	1.224	1.911	2.284	2.857
	Anzahl	5	9	41	53	28
1940 bis 1952	Minimum	904	724	833	1.226	767
	Maximum	1.356	1.941	3.555	3.160	4.414
	Mittelwert	1.088	1.199	1.723	2.050	2.607
	Anzahl	4	11	21	28	21
1953 bis 1959	Minimum	429	7.60	577	992	545
	Maximum	2.516	1.809	3.000	3.307	3.962
	Mittelwert	1.479	1.335	1.569	1.789	2.184
	Anzahl	11	28	76	81	36
1960 bis 1969	Minimum	714	666	679	892	1.692
	Maximum	1.691	2.612	2.378	3.043	7.077
	Mittelwert	1.108	1.294	1.431	1.668	2.922
	Anzahl	22	76	121	66	20
1970 bis 1979	Minimum	588	872	833	784	787
	Maximum	1.872	2.688	4.649	4.233	7.975
	Mittelwert	1.145	1.401	1.584	1.910	3.148
	Anzahl	34	80	166	112	53
1980 bis 1989	Minimum	1026	820	1.055	1.045	1.627
	Maximum	1.390	2.680	3.127	6.739	6.276
	Mittelwert	1.198	1.549	1.714	2.041	3.194
	Anzahl	3	28	76	104	27
1990 bis 1999	Minimum	436	1.085	758	921	2.029
	Maximum	2.833	2.462	2.885	3.804	7.500
	Mittelwert	1.567	1.697	1.859	2.392	3.974
	Anzahl	11	39	51	64	33
ab 2000	Minimum	1.607	1.364	1.452	1.608	2.041
	Maximum	2.893	4.882	5.749	10.126	9.816
	Mittelwert	2.533	2.571	3.074	3.418	4.414
	Anzahl	31	77	286	354	119

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

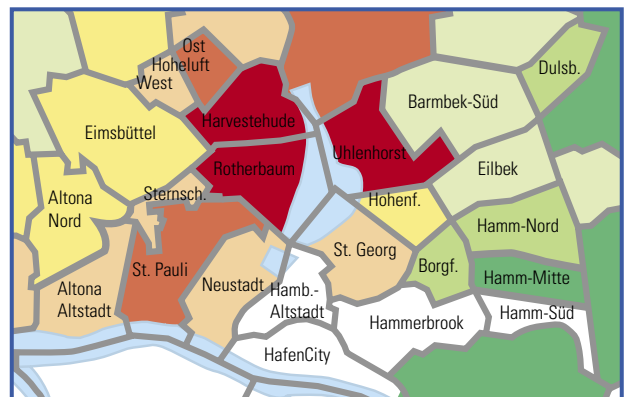
Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche von
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2009



3

Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter
Wohnfläche in Euro/m²

	keine Kauffälle	
	bis 1.495	(bis 70 % des Hamburg-Mittels)
	über 1.495 bis 1.708	(70 % – 80 %)
	über 1.708 bis 1.922	(80 % – 90 %)
	über 1.922 bis 2.349	(90 % – 110 %)
	über 2.349 bis 2.776	(110 % – 130 %)
	über 2.776 bis 3.203	(130 % – 150 %)
	über 3.203	(über 150 %)



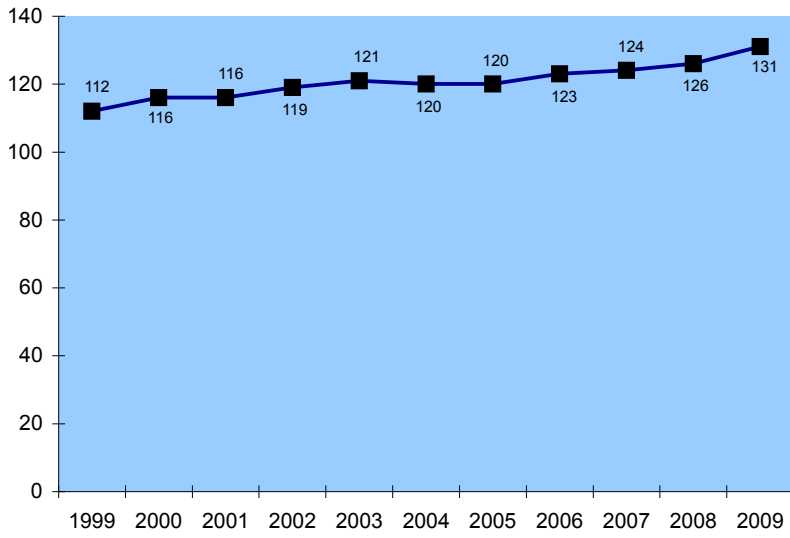
Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2009

Allermöhe	*	Hammerbrook	*	Ochsenwerder	-
Alsterdorf	2.214	Hamm-Mitte	1.280	Ohlsdorf	1.488
Altengamme	-	Hamm-Nord	1.581	Osdorf	1.984
Altenwerder	-	Hamm-Süd	*	Othmarschen	3.394
Altona-Altstadt	2.556	Harburg	1.767	Ottensen	2.756
Altona-Nord	2.295	Harvestehude	3.622	Poppenbüttel	1.916
Bahrenfeld	1.985	Hausbruch	*	Rahlstedt	1.538
Barmbek-Nord	1.823	Heimfeld	1.614	Reitbrook	-
Barmbek-Süd	1.841	Hoheluft-Ost	3.064	Rissen	1.795
Bergedorf	1.730	Hoheluft-West	2.501	Rothenburgsort	1.234
Bergstedt	1.545	Hohenfelde	1.929	Rotherbaum	3.660
Billbrook	-	Horn	1.165	Rönneburg	*
Billstedt	1.238	Hummelsbüttel	1.668	Sasel	1.899
Billwerder	-	Iserbrook	2.003	Schnelsen	1.766
Blankenese	3.162	Jenfeld	1.278	Sinstorf	1.340
Borgfelde	1.559	Kirchwerder	-	Spadenland	-
Bramfeld	1.604	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	2.676
Cranz	-	Langenbek	*	St. Pauli	2.834
Curslack	-	Langenhorn	1.609	Steilshoop	1.042
Dulsberg	1.507	Lemsahl-Mellingstedt	2.046	Steinwerder	-
Duvenstedt	2.200	Lohbrügge	1.411	Stellingen	1.769
Eidelstedt	1.484	Lokstedt	2.002	Sternschanze	2.388
Eilbek	1.760	Lurup	1.463	Sülldorf	1.484
Eimsbüttel	2.244	Marienthal	1.888	Tatenberg	-
Eißenhof	1.583	Marmstorf	1.284	Tonndorf	1.471
Eppendorf	2.644	Moorburg	-	Uhlenhorst	3.427
Farmsen-Berne	1.351	Moorfleet	-	Veddel	-
Finkenwerder	2.546	Neuenfelde	*	Volksdorf	2.243
Francop	-	Neuengamme	*	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	1.555	Neugraben-Fischbek	1.188	Wandsbek	1.479
Groß Borstel	1.492	Neuland	-	Wellingsbüttel	2.262
Groß Flottbek	2.433	Neustadt	2.613	Wilhelmsburg	966
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	1.257
HafenCity	*	Niendorf	1.732	Winterhude	2.879
Hamburg-Altstadt	-	Nienstedten	2.675	Wohldorf-Ohlstedt	2.036
				Hamburg gesamt	2.135

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Mitte 1991 = 100)

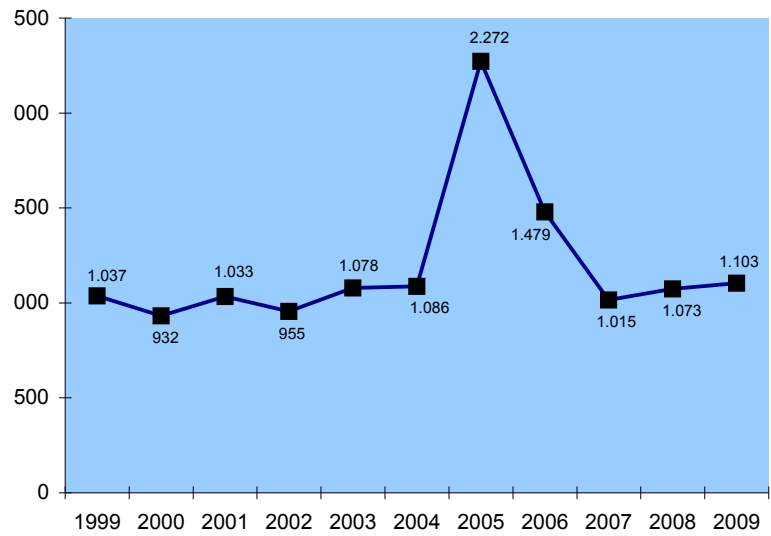


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

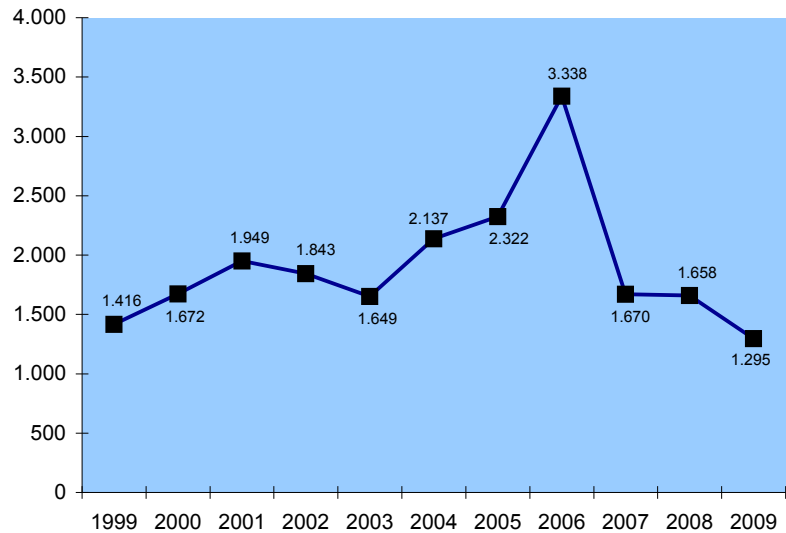
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

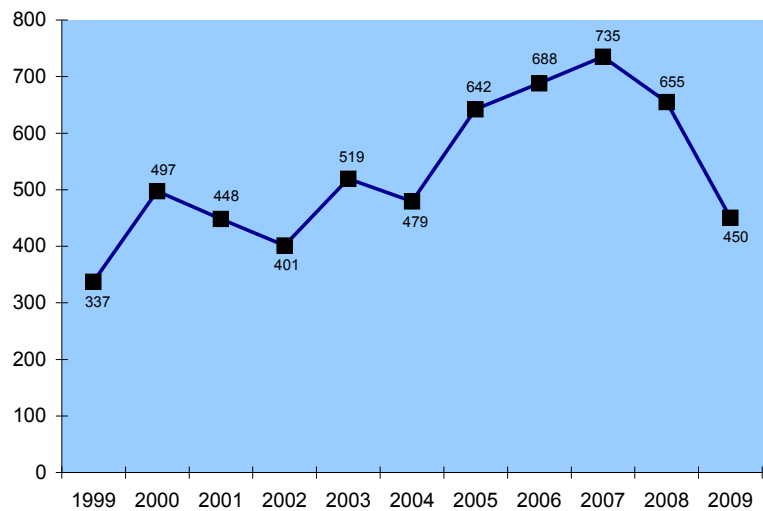
4.1.1 Vertragszahlen



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2009

	Vertragszahlen 2009 (2008 ± %)	Flächenumsatz 2009 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2008 ± %)	Geldumsatz 2009 [in Millionen Euro] (2008 ± %)
Gesamt	1.103 (1.073 + 3 %)	1.295 (1.657,8 - 22 %)	449,6 (655,3 - 31 %)
Bauerwartungsland	5 (12 - 58 %)	64,6 (99,2 - 35%)	11,3 (10,7 + 5 %)
Rohbauland	0 (5 - 100 %)	0 (74,5 - 100 %)	0 (21,3 - 100 %)
unselbstständiges Bauland	98 (116 - 16%)	172,4 (121,9 + 41 %)	44,1 (47,2 - 7 %)
selbstständiges Bauland	953 (893 + 7 %)	993,0 (1.275,2 - 22 %)	388,0 (568,7 - 32 %)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	41 (33 + 24%)	39,7 (31,8 + 25 %)	5,4 (4,3 + 26 %)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	6 (14 - 57 %)	25,2 (54,9 - 54%)	0,8 (3,0 - 73 %)

4

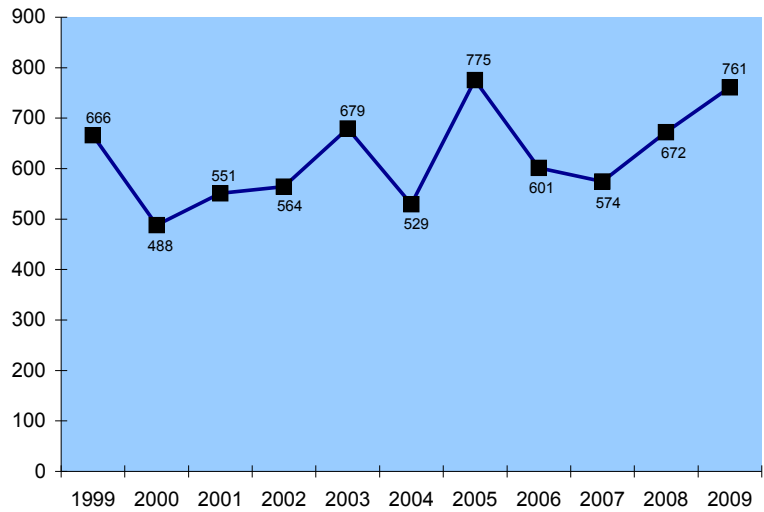
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2009

	Vertragszahlen 2009 (2008 ± %)	Flächenumsatz 2009 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2008 ± %)	Geldumsatz 2009 [in Millionen Euro] (2008 ± %)
Gesamt	953 (893 + 7 %)	993,0 (1.275,2 - 22%)	388,0 (568,7 - 32 %)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	761 (672 + 13 %)	490,8 (416 + 18 %)	129,1 (121,2 + 7 %)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	115 (121 - 4 %)	281,4 (247,3 + 14 %)	157,2 (233,8 - 33 %)
sonstige Wohnungsnutzung	3 (1 + 200 %)	3,5 (0,3 + 1067%)	0,5 (0,03 + 1567 %)
Büro- und Geschäftshausgrundstücke siehe Kapitel 4.4	35 (45 - 22%)	123,2 (200,7 - 39 %)	84,2 (136,8 - 38 %)
Gewerbeflächen siehe Kapitel 4.5	26 (39 - 33 %)	61,8 (386,4 - 84 %)	10,1 (63,3 - 84 %)
sonstige Baugrundstücke	13 (15 - 13 %)	32,1 (24,9 + 29 %)	6,8 (13,7 - 50 %)

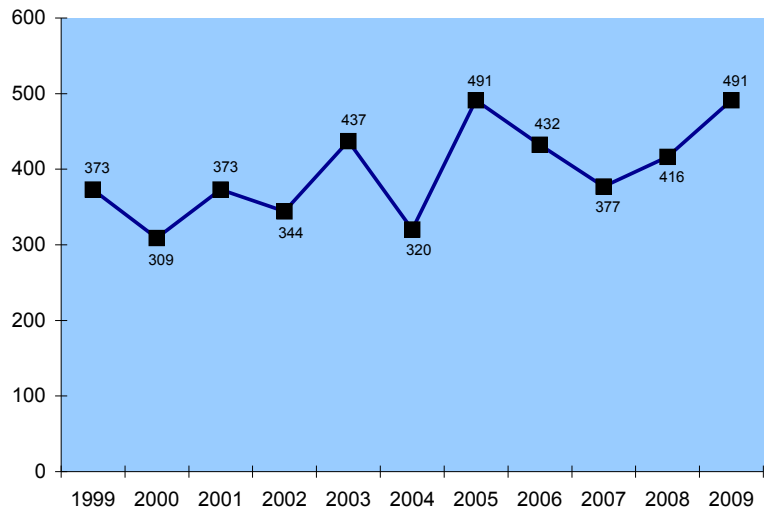
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

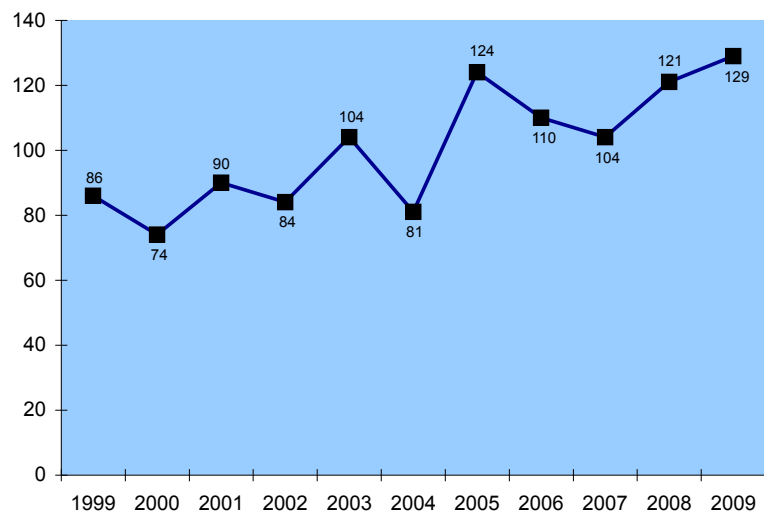
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Gartenutzung und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



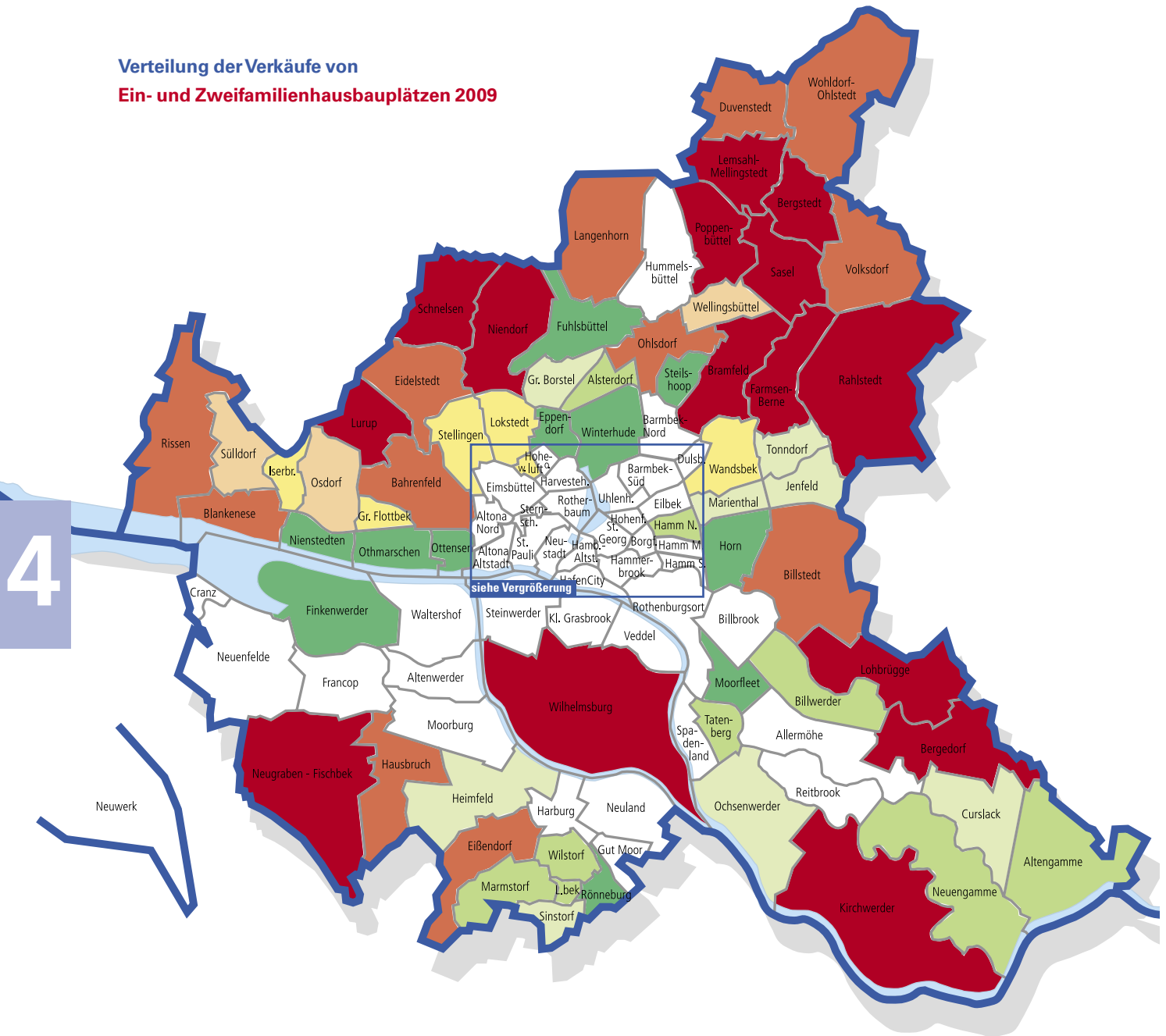
Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2009

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2009 (2008 ± %)	Flächenumsatz 2009 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2008 ± %)	Geldumsatz 2009 [in Millionen Euro] (2008 ± %)
Gesamt	761 (672 + 13 %)	490,8 (416 + 18 %)	129,1 (121,2 + 7 %)
Reihenhäuser	101 (89 + 13 %)	36,1 (28,7 + 26 %)	11,2 (8,9 + 26 %)
Doppelhaushälften	160 (129 + 24 %)	66,6 (56,4 + 18 %)	18,5 (13,3 + 39 %)
freistehende Einfamilienhäuser	421 (372 + 13%)	314,5 (261,1 + 20 %)	80,1 (72,7 + 10 %)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	58 (50 + 16 %)	55,2 (46,1 + 20 %)	14,7 (17 - 14 %)
Landvillen	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Stadtvillen	2 (2 ± 0%)	2,8 (0,5 + 460%)	0,3 (0,6 - 50%)
Wohnhäuser mit teilverwerblicher Nutzung	1 (0)	0,7 (0)	0,1 (0)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	18 (30 - 40 %)	14,9 (23,4 - 36 %)	4,0 (8,6 - 53 %)

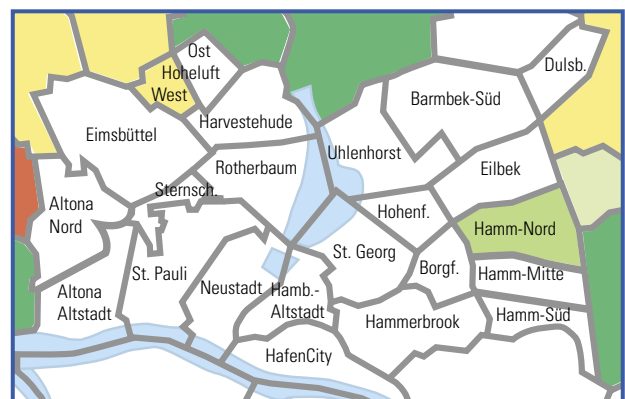
4

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2009



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



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2009

Allermöhe	-
Alsterdorf	2
Altengamme	2
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	11
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	25
Bergstedt	23
Billbrook	-
Billstedt	17
Billwerder	2
Blankenese	12
Borgfelde	-
Bramfeld	23
Cranz	-
Curslack	4
Dulsberg	-
Duvenstedt	18
Eidelstedt	18
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißenhof	13
Eppendorf	1
Farmsen-Berne	22
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	1
Groß Borstel	4
Groß Flottbek	5
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	2
Hamm-Süd	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	11
Heimfeld	4
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	5
Hohenfelde	-
Horn	1
Hummelsbüttel	-
Iserbrook	6
Jenfeld	4
Kirchwerder	27
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	2
Langenhorn	11
Lemsahl-Mellingstedt	21
Lohbrügge	26
Lokstedt	5
Lurup	38
Marienthal	3
Marmstorf	2
Moorburg	-
Moorfleet	1
Neuenfelde	-
Neuengamme	2
Neugraben-Fischbek	30
Neuland	-
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienstedt	44
Nienstedten	1

Ochsenwerder	3
Ohlsdorf	18
Osdorf	8
Othmarschen	1
Ottensen	1
Poppenbüttel	32
Rahlstedt	45
Reitbrook	-
Rissen	16
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
Rönneburg	1
Sasel	69
Schnelsen	23
Sinstorf	4
Spadenland	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	5
Sternschanze	-
Sülldorf	7
Tatenberg	2
Tonndorf	4
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkssdorf	19
Waltershof	-
Wandsbek	5
Wellingsbüttel	9
Wilhelmsburg	23
Wilstorf	2
Winterhude	1
Wohldorf-Ohlstedt	15
Hamburg gesamt	761



4.2.4 Gesamtkaufpreise

Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um selbstständig bebaubare Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Landvillen, Stadtvillen 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. Alle Vertragsparteien wurden berücksichtigt.

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	35.000	41.470	35.000
	Maximum	480.000	258.240	480.000
	Mittelwert	109.230	111.410	109.790
	Größe	334 m ²	361 m ²	341 m ²
	Anzahl	67	23	90
Doppelhaushälfte	Minimum	48.190	39.000	39.000
	Maximum	395.000	165.080	395.000
	Mittelwert	120.720	85.890	116.310
	Größe	421 m ²	394 m ²	418 m ²
	Anzahl	138	20	158
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	53.000	42.480	42.480
	Maximum	2.020.000	260.060	2.020.000
	Mittelwert	205.320	101.700	191.500
	Größe	767 m ²	620 m ²	747 m ²
	Anzahl	351	54	405
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	50.000	-	50.000
	Maximum	1.000.000	-	1.000.000
	Mittelwert	261.230	-	261.230
	Größe	943 m ²	-	943 m ²
	Anzahl	54	0	54
Sonstige Bauweisen	Minimum	54.000	-	54.000
	Maximum	950.000	-	950.000
	Mittelwert	277.530	-	277.530
	Größe	814m ²	-	814 m ²
	Anzahl	12	0	12

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

Gesamtkaufpreise in Euro
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2009

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	41.470	39.800	35.000	39.000	-	35.000
	Maximum	72.500	125.370	310.300	480.000	-	480.000
	Mittelwert	53.360	80.370	106.980	143.770	-	109.790
	Größe	292 m ²	307 m ²	376 m ²	343 m ²	-	341 m ²
	Anzahl	8	20	29	33	0	90
Doppelhaus- hälfte	Minimum	39.000	57.040	48.190	88.500	-	39.000
	Maximum	99.370	146.000	327.500	395.000	-	395.000
	Mittelwert	67.900	86.350	116.230	166.950	-	116.310
	Größe	369 m ²	400 m ²	413 m ²	461 m ²	-	418 m ²
	Anzahl	16	45	55	42	0	158
Freistehen- des Einfamilien- haus	Minimum	53.000	66.400	42.480	60.000	318.000	42.480
	Maximum	210.000	355.680	430.000	1.510.000	2.020.000	2.020.000
	Mittelwert	94.410	136.650	178.250	275.330	821.600	191.500
	Größe	723 m ²	713 m ²	691 m ²	827 m ²	1.058 m ²	747 m ²
	Anzahl	66	100	112	122	5	405
Ein- / Zwei- familienhaus mit mehr als einer Woh- nung	Minimum	50.000	80.000	160.000	290.000	640.000	50.000
	Maximum	460.000	265.000	505.000	540.000	1.000.000	1.000.000
	Mittelwert	206.600	179.770	244.230	370.140	813.330	261.230
	Größe	1.279 m ²	918 m ²	918 m ²	1.073 m ²	1.100 m ²	943 m ²
	Anzahl	5	23	16	7	3	54
Sonstige Bauweisen	Minimum	-	*	54.000	107.160	120.000	54.000
	Maximum	-	*	600.000	285.000	950.000	950.000
	Mittelwert	-	*	236.000	173.750	585.000	277.530
	Größe	-	*	775 m ²	760 m ²	673 m ²	814 m ²
	Anzahl	0	2	3	4	3	12
Alle Bauweisen	Minimum	39.000	39.800	35.000	39.000	120.000	35.000
	Maximum	460.000	355.680	600.000	1.510.000	2.020.000	2.020.000
	Mittelwert	92.390	123.500	158.490	233.810	754.820	141.420
	Größe	656 m ²	615 m ²	596 m ²	683 m ²	964 m ²	640 m ²
	Anzahl	95	190	215	208	11	719

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, Landvillen,

Stadtvillen bzw. mit Wohnhäusern mit teilgewerblicher Nutzung und sonstigen, nicht näher spezifizierten individuellen Wohnhäusern bebaut werden.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2009

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	102	135	102
	Maximum	1.791	431	1.791
	Mittelwert	348	302	337
	Anzahl	77	24	101
Doppelhaushälfte	Minimum	69	120	69
	Maximum	1.013	475	1.013
	Mittelwert	304	220	293
	Anzahl	141	20	161
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	67	65	65
	Maximum	1.379	1.489	1.489
	Mittelwert	277	196	266
	Anzahl	362	55	417
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	74	-	74
	Maximum	1.021	-	1.021
	Mittelwert	292	0	292
	Anzahl	63	0	63
Sonstige Bauweisen	Minimum	145	-	145
	Maximum	1.031	-	1.031
	Mittelwert	402	0	402
	Anzahl	14	0	14
Alle Bauweisen	Minimum	67	65	65
	Maximum	1.791	1.489	1.791
	Mittelwert	295	227	286
	Anzahl	657	99	756

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2009**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	*	153	102	175	-	102
	Maximum		580	549	1.791		1.791
	Mittelwert		297	310	463		348
	Anzahl	1	21	34	21	0	77
Doppelhaus- hälfte	Minimum	69	112	144	166	-	69
	Maximum	376	545	602	1.013		1.013
	Mittelwert	228	249	307	375		303
	Anzahl	10	42	49	40	0	141
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	77	67	111	137	274	67
	Maximum	276	494	684	719	1.379	1.379
	Mittelwert	141	224	277	339	737	277
	Anzahl	38	91	106	122	5	362
Ein- / Zwei- familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	74	74	142	206	512	74
	Maximum	958	363	465	547	1.021	1.021
	Mittelwert	285	229	284	338	792	292
	Anzahl	5	26	21	8	3	63
Sonstige Bauweisen	Minimum			269	145	379	145
	Maximum	-	*	340	671	1.031	1.031
	Mittelwert			326	298	762	401
	Anzahl	0	1	3	7	3	14
Alle Bauweisen	Minimum	69	67	102	137	274	67
	Maximum	958	580	684	1.791	1.379	1.791
	Mittelwert	173	239	291	358	759	295
	Anzahl	54	181	213	198	11	657

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

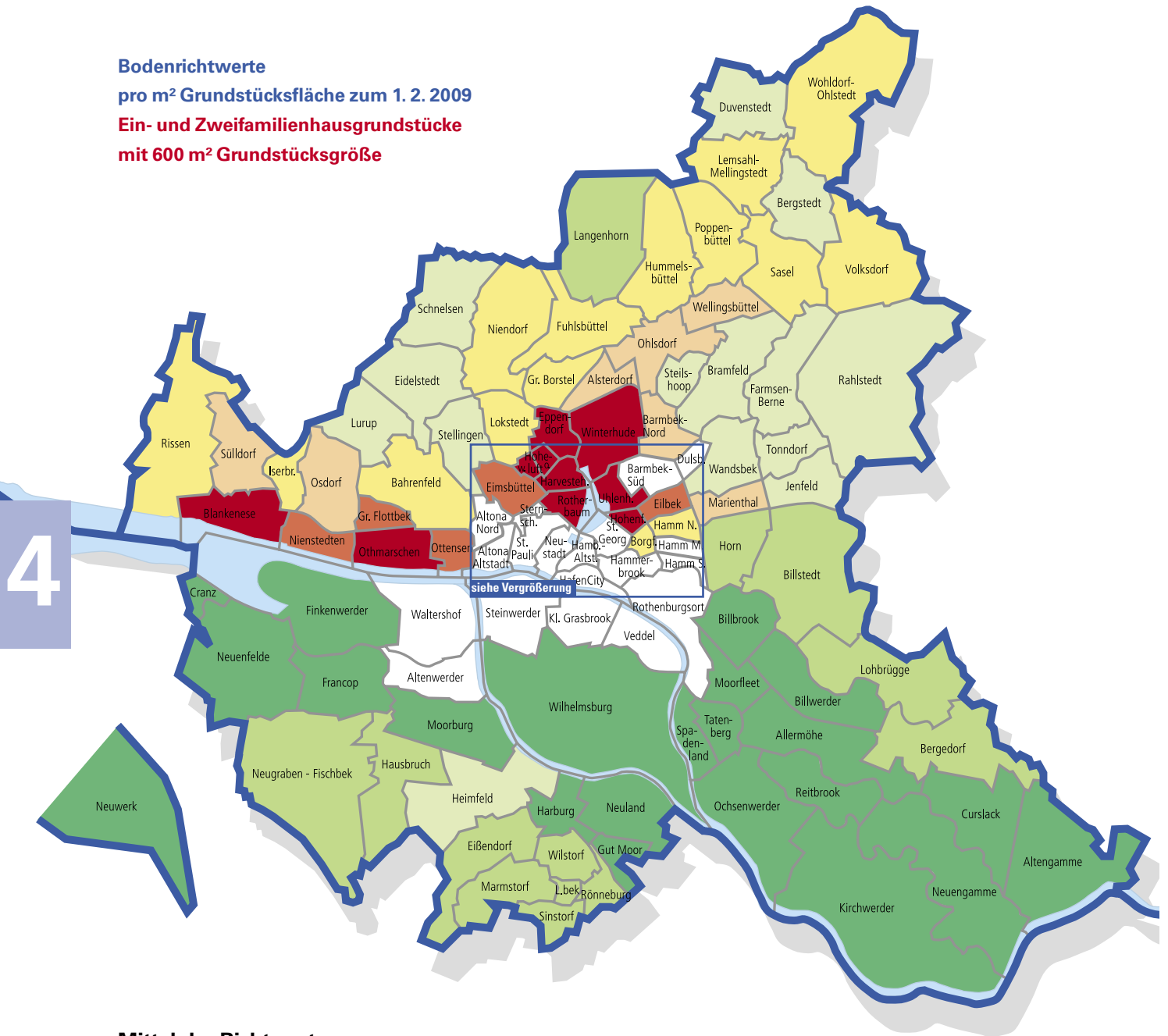
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro m² Grundstücksfläche zum 1. 2. 2009

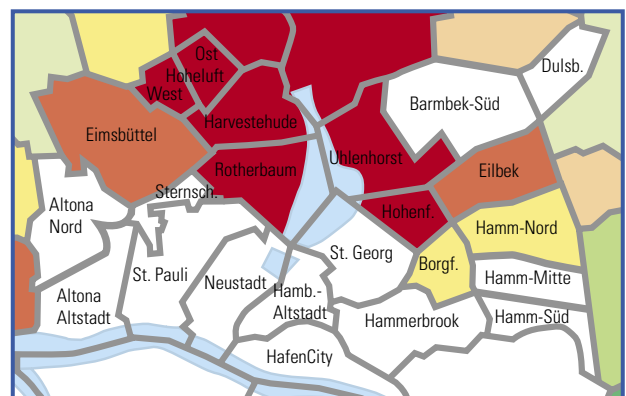
**Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
mit 600 m² Grundstücksgröße**



Mittel der Richtwerte

in Euro pro Quadratmeter

	keine Richtwerte	
	bis 159	(bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 159 bis 223	(50 % – 70 %)
	über 223 bis 286	(70 % – 90 %)
	über 286 bis 350	(90 % – 110 %)
	über 350 bis 477	(110 % – 150 %)
	über 477 bis 636	(150 % – 200 %)
	über 636	(über 200 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 m² Grundstücksgröße zum 1. 2. 2009**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	12	135	166	152
Alsterdorf	26	331	724	465
Altengamme	5	140	146	143
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	-	-	-	-
Altona-Nord	-	-	-	-
Bahrenfeld	26	225	390	292
Barmbek-Nord	4	415	415	415
Barmbek-Süd	-	-	-	-
Bergedorf	49	137	304	223
Bergstedt	30	244	304	268
Billbrook	1	133	133	133
Billstedt	68	169	231	207
Billwerder	6	140	165	147
Blankenese	74	328	1.468	655
Borgfelde	1	320	320	320
Bramfeld	82	226	292	264
Cranz	4	104	122	112
Curslack	5	133	165	150
Dulsberg	-	-	-	-
Duvenstedt	27	219	304	255
Eidelstedt	50	194	292	235
Eilbek	3	339	593	503
Eimsbüttel	3	298	664	529
Eißendorf	55	174	232	206
Eppendorf	13	377	1.466	860

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	49	219	288	252
Finkenwerder	27	97	151	120
Francop	5	104	110	107
Fuhlsbüttel	25	248	401	347
Groß Borstel	17	248	390	299
Groß Flottbek	31	280	702	491
Gut Moor	2	110	110	110
HafenCity	-	-	-	-
Hamburg-Altstadt	-	-	-	-
Hammerbrook	-	-	-	-
Hamm-Mitte	-	-	-	-
Hamm-Nord	5	300	303	301
Hamm-Süd	-	-	-	-
Harburg	1	72	72	72
Harvestehude	13	1.043	2.262	1.348
Hausbruch	30	132	197	167
Heimfeld	29	116	290	236
Hoheluft-Ost	1	798	798	798
Hoheluft-West	2	595	711	653
Hohenfelde	2	715	876	795
Horn	9	171	225	209
Hummelsbüttel	29	207	426	304
Iserbrook	29	265	377	298
Jenfeld	27	219	255	231
Kirchwerder	20	140	189	148
Kleiner Grasbrook	-	-	-	-

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Langenbek	5	197	209	204
Langenhorn	101	143	265	214
Lemsahl-Mellingstedt	30	255	353	296
Lohbrügge	76	169	267	198
Lokstedt	47	213	580	348
Lurup	44	201	273	237
Marienthal	31	254	401	373
Marmstorf	32	195	267	221
Moorburg	2	110	110	110
Moorfleet	5	116	158	130
Neuenfelde	19	87	139	104
Neuengamme	11	140	165	144
Neugraben-Fischbek	62	152	209	184
Neuland	8	77	123	111
Neustadt	-	-	-	-
Neuwerk	1	35	35	35
Niendorf	106	171	414	293
Nienstedten	42	450	1.124	628
Ochsenwerder	8	140	158	144
Ohlsdorf	24	280	465	396
Osdorf	47	225	625	367
Othmarschen	54	390	1.353	746
Ottensen	6	450	1.047	620
Poppenbüttel	64	231	462	291
Rahlstedt	146	165	296	246
Reitbrook	5	140	158	144
Rissen	49	195	579	347

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rothenburgsort	-	-	-	-
Rotherbaum	5	1.375	2.668	1.992
Rönneburg	13	99	222	201
Sasel	66	276	377	297
Schnelsen	63	231	317	263
Sinstorf	14	168	209	186
Spadenland	1	146	146	146
St. Georg	-	-	-	-
St. Pauli	-	-	-	-
Steilshoop	5	255	274	266
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	33	184	280	245
Sternschanze	-	-	-	-
Sülldorf	26	255	609	351
Tatenberg	4	140	146	143
Tonndorf	39	174	283	248
Uhlenhorst	6	1.450	2.626	2.116
Veddel	-	-	-	-
Volkssdorf	61	231	355	320
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	28	231	365	269
Wellingsbüttel	39	280	485	431
Wilhelmsburg	50	94	189	141
Wilstorf	22	189	244	209
Winterhude	24	455	2.784	1.261
Wohldorf-Ohlstedt	29	219	328	288
Hamburg gesamt	2.450	35	2.784	318

4.2.6 Indexreihen

Baulandindex (31.12.1986 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze
ohne Reihenhausgrundstücke)

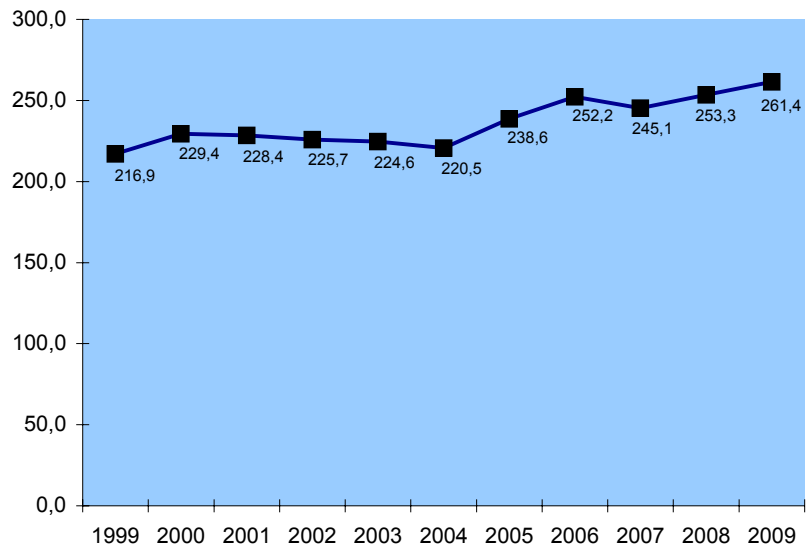
Die Indexzahlen beziehen sich
jeweils auf das Jahresende, die
Indexzahl für 2009 auf das Jahres-
mittel.

Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
1999	255,6	236,5	216,9	209,9	297,8
2000	255,6	247,8	229,4	227,8	288,5
2001	271,4	253,9	228,4	236,9	314,1
2002	278,0	250,7	225,7	222,5	345,5
2003	271,6	264,7	224,6	211,2	334,0
2004	278,9	280,2	220,5	211,5	316,8
2005	293,3	293,7	238,6	218,8	318,5
2006	284,2	314,8	252,2	228,7	334,8
2007	268,4	308,3	245,1	232,7	362,4
2008	251,5	302,6	253,3	237,5	421,3
2009	245,9	304,2	261,4	240,6	476,1

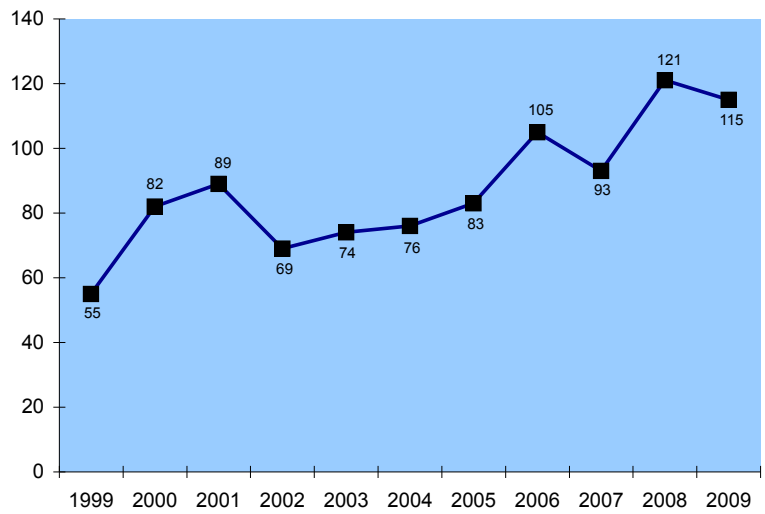
Stichtag ist der 31. 12. des jeweiligen Jahres
(2009 = Jahresmittel)

4

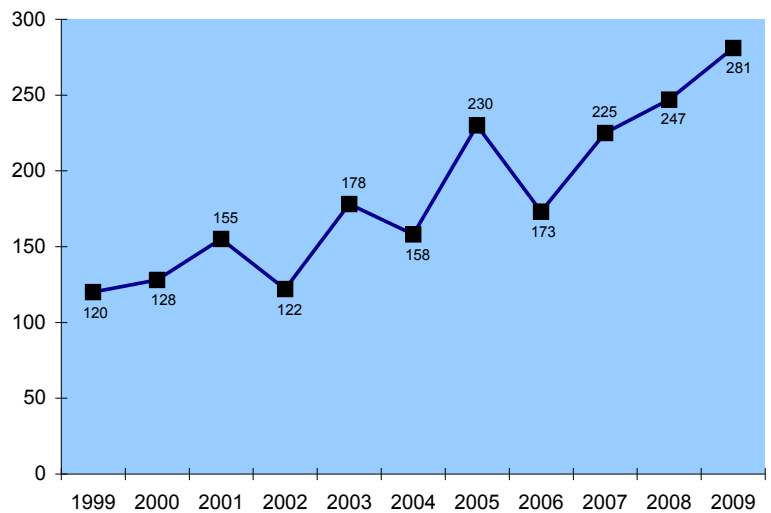
Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Ende 1986 = 100)



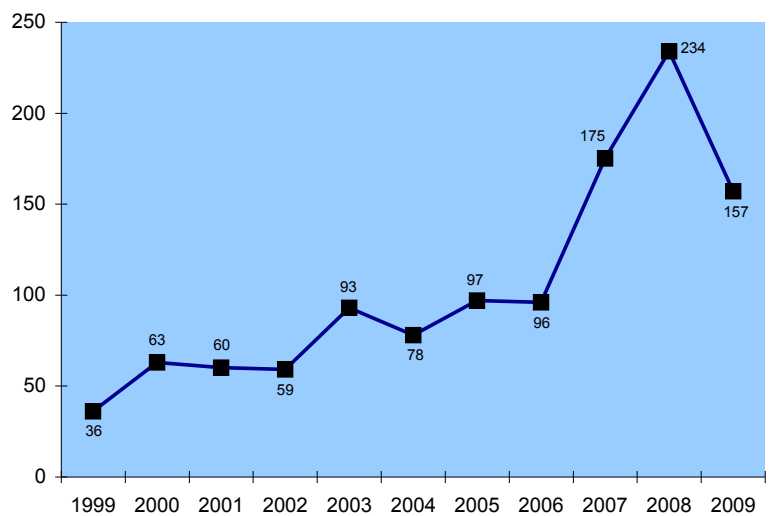
**4.3 Bauplätze für den
Geschosswohnungsbau**
4.3.1 Vertragszahlen



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2009

	Vertragszahlen 2009 (2008 ± %)	Flächenumsatz 2009 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2008 ± %)	Geldumsatz 2009 [in Millionen Euro] (2008 ± %)
Gesamt	115 (121 - 4 %)	281,4 (247,3 + 14 %)	157,2 (233,8 - 33 %)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	13 (21 - 33 %)	23,0 (65,9 - 65 %)	15,4 (120,0 - 87 %)
ohne teilgewerbliche Nutzung	102 (100 + 2 %)	258,3 (181,5 + 42 %)	141,8 (113,8 + 25 %)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	30 (35 - 14 %)	47,1 (96,7 - 51 %)	35,5 (117,3 - 70 %)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	72 (82 - 11 %)	211,7 (140,6 + 51 %)	108,5 (110,4 - 2 %)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	13 (4 + 225 %)	22,6 (10,0 + 126 %)	13,1 (6,1 + 115 %)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	1 (1 ± 0%)	4,9 (1,4 + 250%)	2,1 (0,4 + 425%)

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 (Geschossflächenzahl 86 – GFZ86) 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 2009

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum	108	203	182	170	780	108
	Maximum	833	442	1.909	3.380	4.267	4.267
	Mittelwert	453	363	579	798	1.878	802
	Mittlere GSF	2.989 m ²	2.762 m ²	2.005 m ²	3.906 m ²	1.577 m ²	2.776 m ²
	Anzahl	3	11	26	29	11	80
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum	240	188	260	373	560	188
	Maximum	505	567	2.273	2.100	3.258	2.541
	Mittelwert	364	396	626	777	1.787	788
	Mittlere GFZ	1,86	1,39	1,35	1,41	1,23	1,46
	Anzahl	3	10	22	24	9	68

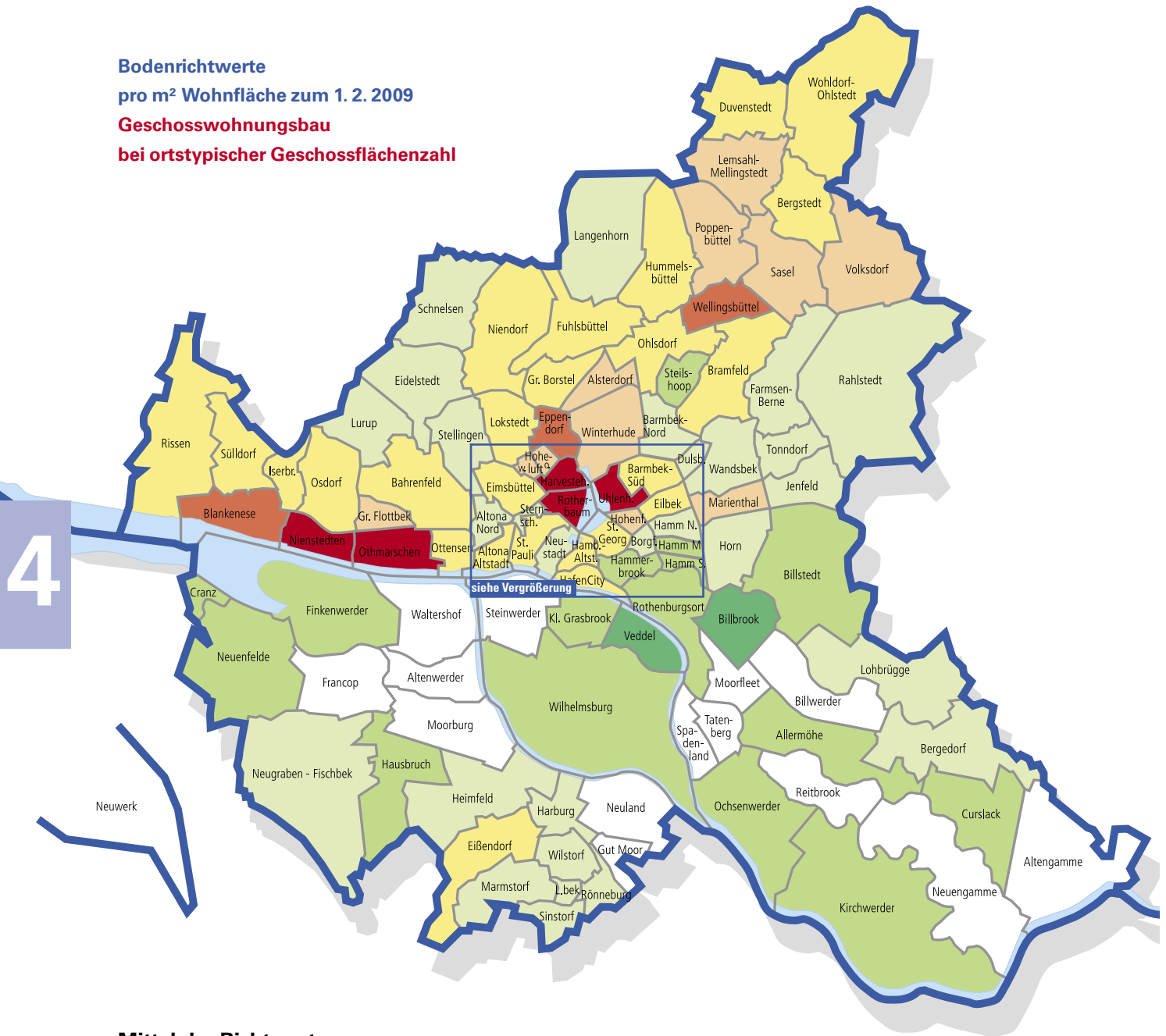
GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar









Stadtteilübersicht

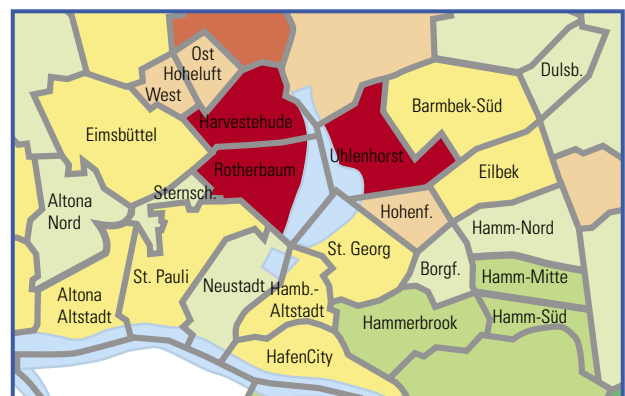
**Bodenrichtwerte
pro m² Wohnfläche zum 1. 2. 2009**

**Geschosswohnungsbau
bei ortstypischer Geschossflächenzahl**



**Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter**

	keine Richtwerte	
	bis 273	(bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 273 bis 382	(50 % – 70 %)
	über 382 bis 491	(70 % – 90 %)
	über 491 bis 600	(90 % – 110%)
	über 600 bis 818	(110 % – 150 %)
	über 818 bis 1.090	(150 % – 200 %)
	über 1.090	(über 200 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 1. 2. 2009**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	4	355	378	363
Alsterdorf	28	402	1.251	674
Altengamme	-	-	-	-
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	46	239	1.063	525
Altona-Nord	25	233	559	448
Bahrenfeld	37	358	773	516
Barmbek-Nord	51	360	513	428
Barmbek-Süd	41	443	679	523
Bergedorf	43	274	835	439
Bergstedt	5	478	606	546
Billbrook	3	231	231	231
Billstedt	103	271	472	372
Billwerder	-	-	-	-
Blankenese	28	564	1.737	891
Borgfelde	12	418	502	461
Bramfeld	60	423	714	506
Cranz	1	292	292	292
Curslack	1	278	278	278
Dulsberg	16	377	431	396
Duvenstedt	5	444	674	545
Eidelstedt	35	362	545	443
Eilbek	26	448	852	594
Eimsbüttel	90	346	1.103	542
Eißendorf	26	397	606	508
Eppendorf	30	437	1.243	846

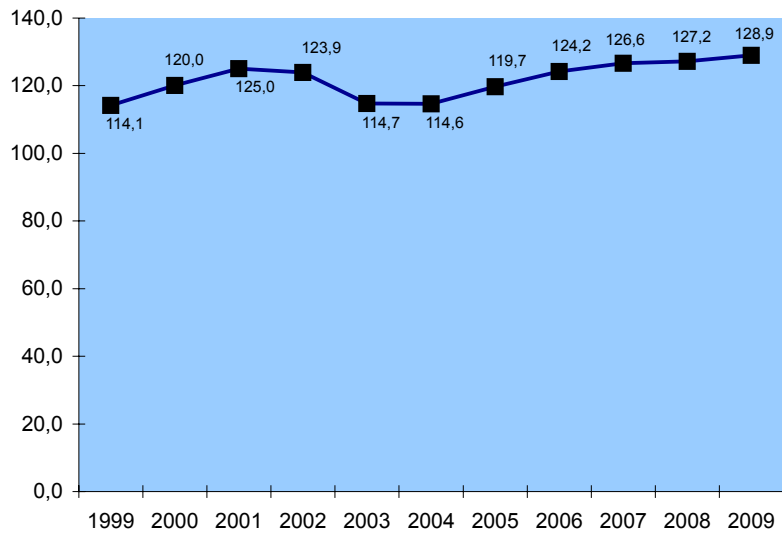
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	32	409	543	477
Finkenwerder	19	251	357	307
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	28	377	678	493
Groß Borstel	11	474	678	550
Groß Flottbek	13	471	1.279	758
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	4	503	645	561
Hamburg-Altstadt	2	425	574	499
Hammerbrook	4	313	382	335
Hamm-Mitte	11	290	352	331
Hamm-Nord	26	425	612	457
Hamm-Süd	5	314	346	333
Harburg	34	262	500	402
Harvestehude	21	467	2.961	1.284
Hausbruch	8	256	515	348
Heimfeld	22	313	658	473
Hoheluft-Ost	12	482	946	709
Hoheluft-West	21	448	1.182	631
Hohenfelde	17	437	1.205	693
Horn	54	326	499	394
Hummelsbüttel	19	376	705	523
Iserbrook	14	485	764	575
Jenfeld	22	289	490	409
Kirchwerder	2	278	278	278
Kleiner Grasbrook	1	272	272	272

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Langenbek	3	447	524	490
Langenhorn	62	350	544	449
Lemsahl-Mellingstedt	3	545	949	683
Lohbrügge	56	309	640	426
Lokstedt	38	319	998	554
Lurup	30	305	525	422
Marienthal	18	463	1.029	641
Marmstorf	9	408	500	449
Moorburg	-	-	-	-
Moorfleet	-	-	-	-
Neuenfelde	2	321	321	321
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	34	298	714	449
Neuland	-	-	-	-
Neustadt	14	398	533	478
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	50	439	711	573
Nienstedten	7	773	1.836	1.120
Ochsenwerder	1	278	278	278
Ohlsdorf	28	369	985	546
Osdorf	33	281	862	554
Othmarschen	10	497	2.101	1.178
Ottensen	57	327	1.928	529
Poppenbüttel	18	462	1.084	645
Rahlstedt	82	352	589	487
Reitbrook	-	-	-	-
Rissen	15	453	680	583

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rothenburgsort	17	213	426	342
Rotherbaum	39	445	2.949	1.384
Rönneburg	1	478	478	478
Sasel	16	543	838	631
Schnelsen	32	376	569	470
Sinstorf	4	410	499	447
Spadenland	-	-	-	-
St. Georg	12	380	904	537
St. Pauli	41	348	693	507
Steilshoop	9	261	469	373
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	42	303	567	461
Sternschanze	13	342	562	452
Sülldorf	10	452	706	585
Tatenberg	-	-	-	-
Tonndorf	22	379	523	456
Uhlenhorst	32	476	3.893	1.257
Veddel	4	231	269	248
Volkssdorf	17	592	858	712
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	57	358	656	448
Wellingsbüttel	9	614	1.059	884
Wilhelmsburg	45	183	363	287
Wilstorf	21	342	515	434
Winterhude	63	371	3.290	805
Wohldorf-Ohlstedt	3	500	615	563
Hamburg gesamt	2.197	183	3.893	545

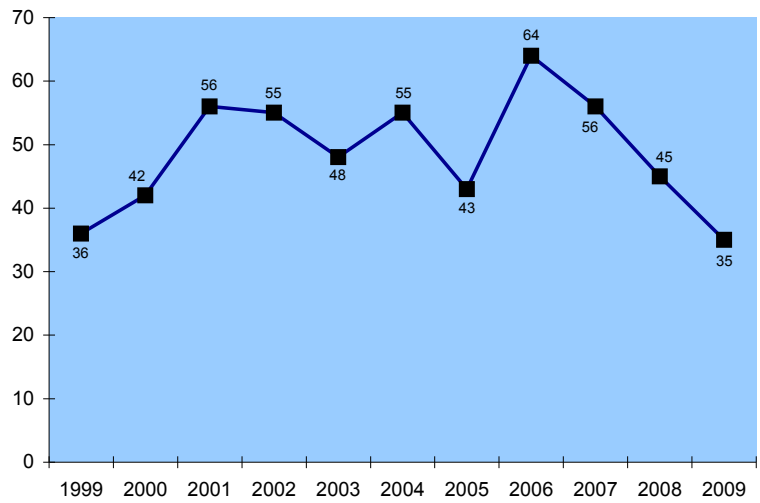
4.3.5 Indexreihen

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (RW 31. 12. 1992 = 100)

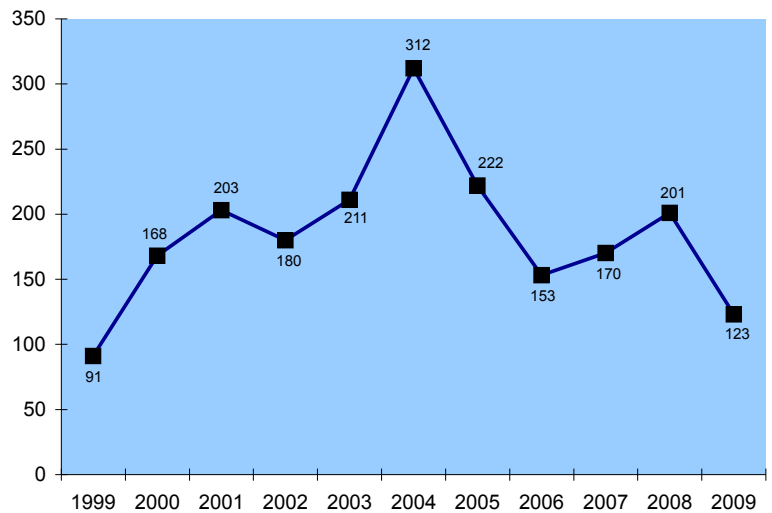


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende, für 2009 auf das Jahresmittel.

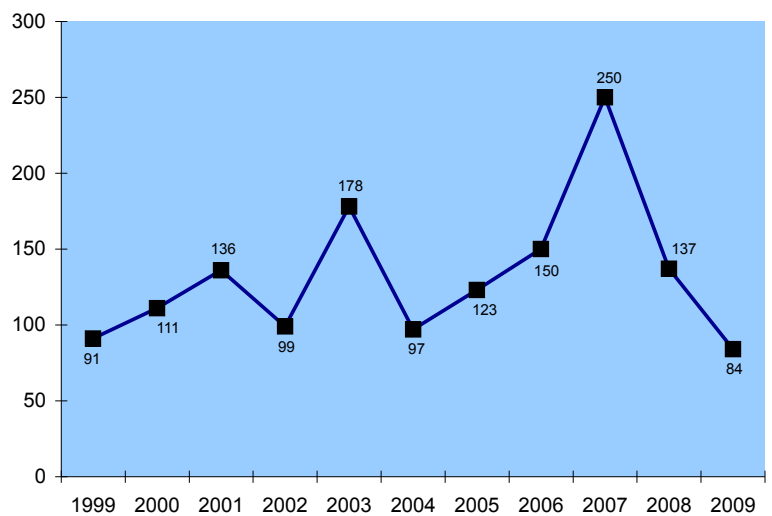
**4.4 Bauplätze für
Büro- und Geschäftshäuser**
4.4.1 Vertragszahlen



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2009

	Vertragszahlen 2009 (2008 ± %)	Flächenumsatz 2009 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2008 ± %)	Geldumsatz 2009 [in Millionen Euro] (2008 ± %)
Gesamt	35 (45 - 22%)	123,2 (200,6 - 39 %)	84,2 (136,8 - 38 %)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser	18 (17 + 6 %)	52,3 (85,1 - 39 %)	29,5 (37,7 - 22 %)
reine Bürohäuser	5 (9 - 44 %)	34,6 (69,6 - 50 %)	37,8 (21,8 - 42 %)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	11 (18 - 39 %)	36,2 (43,9 - 18 %)	16,8 (76,4 - 78 %)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	1 (1 ± 0 %)	0,2 (2,1 - 90 %)	0,2 (0,8 - 75 %)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt	0 (4 - 100 %)	0 (4,1 - 100%)	0 (25,5 - 100%)
Innenstadtrand	2 (4 - 50 %)	14,6 (6,5 + 124 %)	20,2 (35,5 - 43 %)
sonstige Lagen	33 (37 - 11 %)	108,7 (190,1 - 43 %)	64,0 (75,8 - 16 %)

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 westliche HafenCity (Ortsteile 101–103, 105–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) und die östliche HafenCity (Ortsteile 104, 109–117, 207, 311–312).

4.4.4 Quadratmeterpreise

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

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2009

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2009	2009	2009
Gesamt	782	20	4.204
Reine Geschäftshäuser	549	9	3.725
Reine Bürohäuser	1.953	4	7.013
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	413	7	3.939
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze	-	0	-

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² Geschossfläche 86 (GF86) angegeben, inkl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

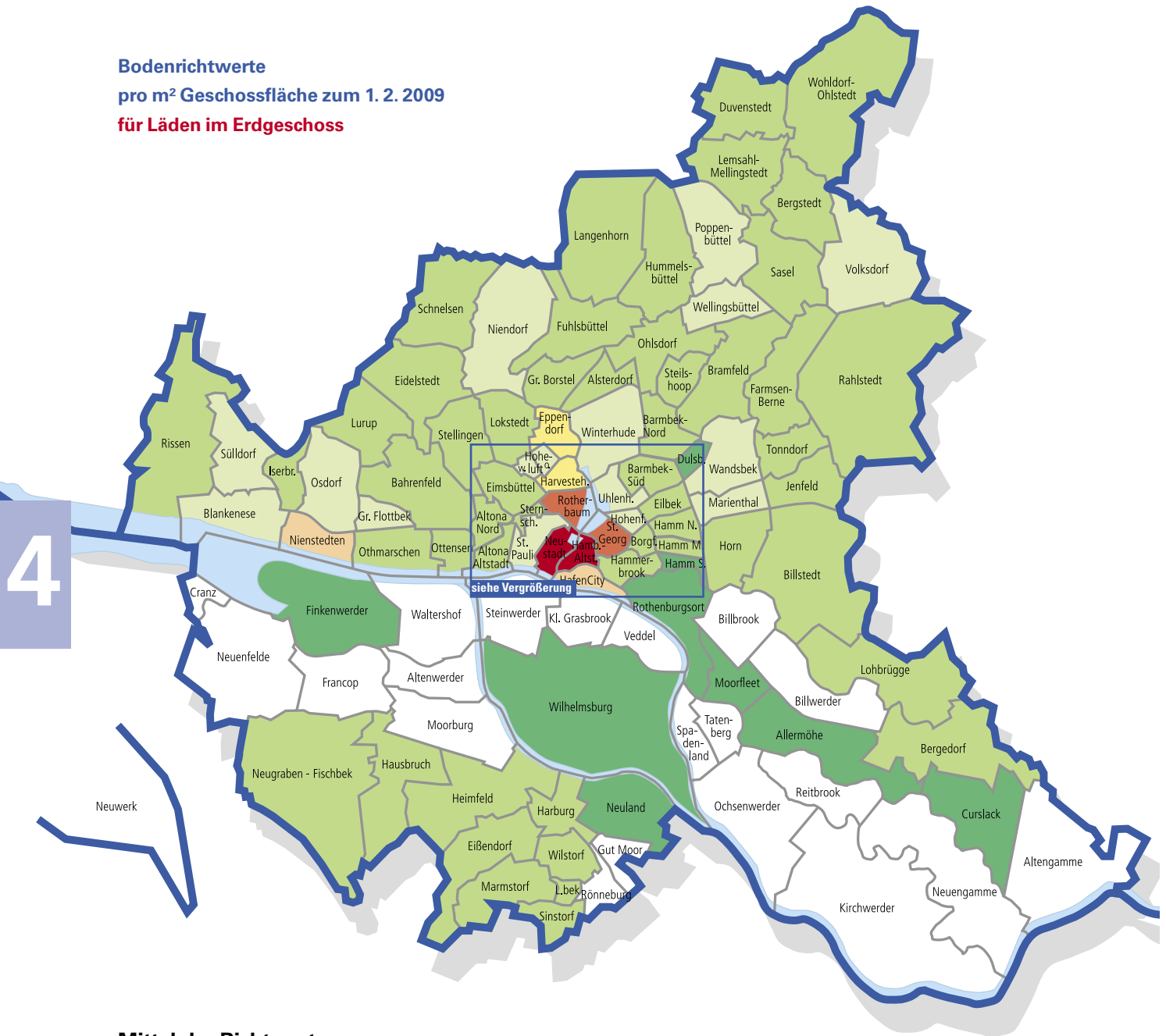
Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2009

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² GF86]	Anzahl der Fälle	Mittlere GFZ86
	2009	2009	2009
Gesamt	830	17	1,41
Reine Geschäftshäuser	1.387	8	1,15
Reine Bürohäuser	216	3	2,54
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	395	6	1,15
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	-	0	-



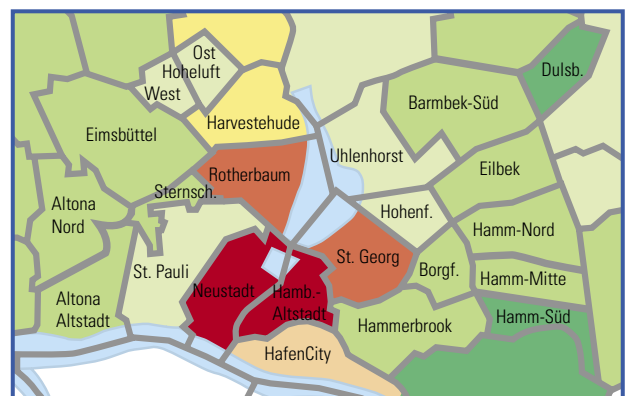
Stadtteilübersicht

**Bodenrichtwerte
pro m² Geschossfläche zum 1. 2. 2009
für Läden im Erdgeschoss**



Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

	keine Richtwerte
	bis 338 (bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 338 bis 473 (50 % – 70 %)
	über 473 bis 608 (70 % – 90 %)
	über 608 bis 743 (90 % – 110 %)
	über 743 bis 1.013 (110 % – 150 %)
	über 1.013 bis 1.350 (150 % – 200 %)
	über 1.350 (über 200 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche
(Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 2. 2009**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	3	290	310	300
Alsterdorf	7	390	480	430
Altengamme	-	-	-	-
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	18	250	920	453
Altona-Nord	8	300	570	431
Bahrenfeld	14	270	540	371
Barmbek-Nord	18	310	560	405
Barmbek-Süd	15	360	600	455
Bergedorf	23	290	1.100	437
Bergstedt	2	350	440	395
Billbrook	-	-	-	-
Billstedt	33	250	800	339
Billwerder	-	-	-	-
Blankenese	6	460	650	540
Borgfelde	4	360	400	378
Bramfeld	15	320	540	411
Cranz	-	-	-	-
Curslack	1	200	200	200
Dulsberg	3	310	310	310
Duvenstedt	2	350	440	395
Eidelstedt	10	330	560	432
Eilbek	9	370	610	431
Eimsbüttel	45	340	670	452
Eißendorf	5	330	440	376
Eppendorf	14	380	1.150	698

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	12	310	560	388
Finkenwerder	3	260	290	277
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	8	360	420	383
Groß Borstel	4	380	480	423
Groß Flottbek	3	480	690	587
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	6	543	1.244	751
Hamburg-Altstadt	28	930	11.783	3.557
Hammerbrook	4	280	394	339
Hamm-Mitte	4	310	590	398
Hamm-Nord	4	360	370	368
Hamm-Süd	1	260	260	260
Harburg	29	280	900	427
Harvestehude	7	510	1.150	731
Hausbruch	3	310	430	350
Heimfeld	5	300	460	366
Hoheluft-Ost	8	420	620	558
Hoheluft-West	11	410	610	505
Hohenfelde	10	360	870	499
Horn	13	300	480	340
Hummelsbüttel	8	350	480	420
Iserbrook	1	430	430	430
Jenfeld	5	330	540	404
Kirchwerder	-	-	-	-
Kleiner Grasbrook	-	-	-	-



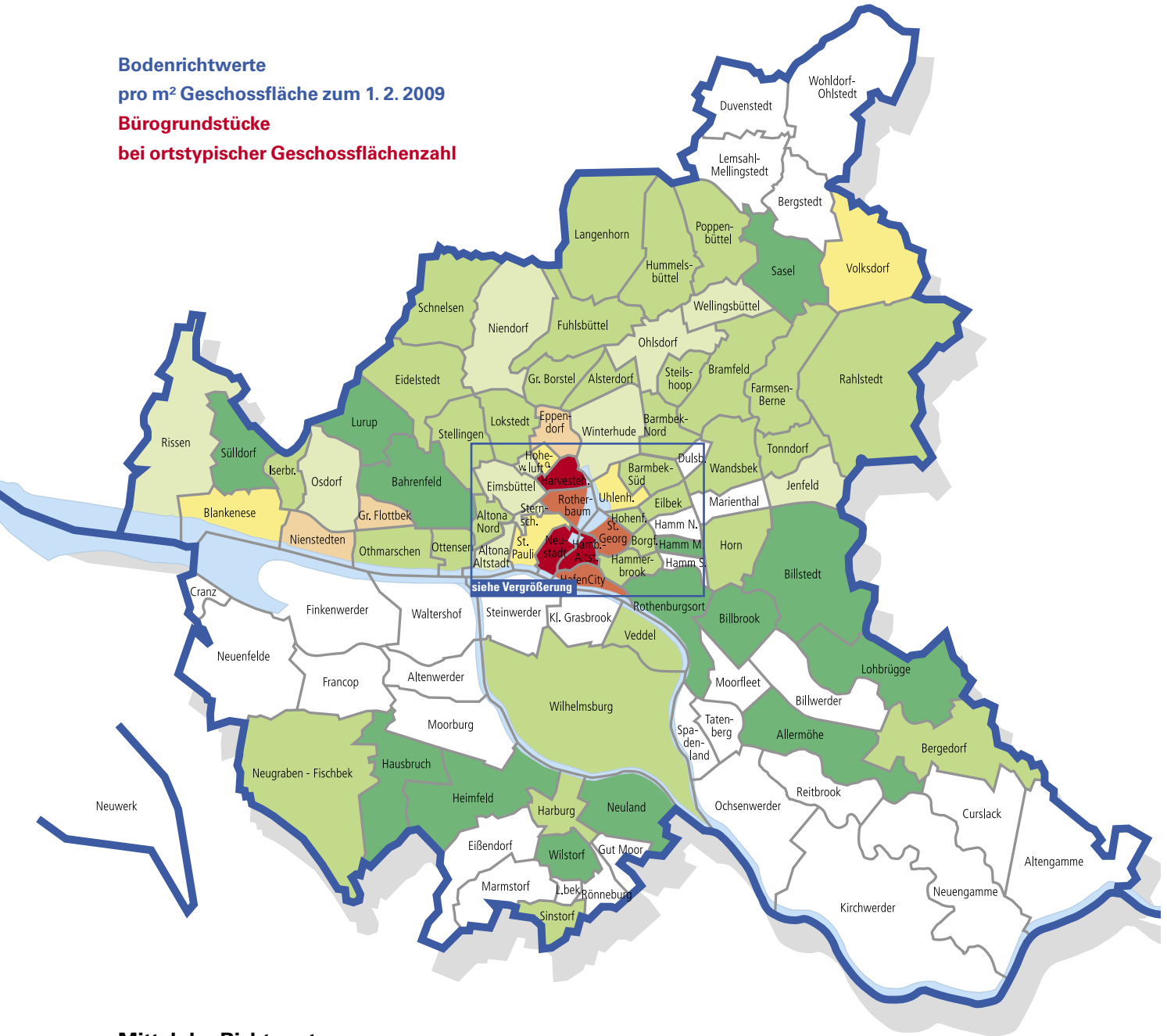
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Langenbek	2	330	440	385
Langenhorn	18	290	480	363
Lemsahl-Mellingstedt	1	440	440	440
Lohbrügge	19	250	440	344
Lokstedt	8	380	540	446
Lurup	8	350	460	403
Marienthal	3	360	870	533
Marmstorf	1	380	380	380
Moorburg	-	-	-	-
Moorfleet	1	230	230	230
Neuenfelde	-	-	-	-
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	12	260	440	340
Neuland	3	260	310	293
Neustadt	24	450	13.173	4.294
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	12	380	620	476
Nienstedten	1	1.000	1.000	1.000
Ochsenwerder	-	-	-	-
Ohlsdorf	9	300	470	399
Osdorf	6	370	980	508
Othmarschen	1	340	340	340
Ottensen	17	330	690	428
Poppenbüttel	9	360	1.000	518
Rahlstedt	24	320	610	389
Reitbrook	-	-	-	-
Rissen	5	430	480	462

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rothenburgsort	7	290	480	336
Rotherbaum	24	460	2.100	1.065
Rönneburg	-	-	-	-
Sasel	3	410	440	427
Schnelsen	13	230	470	378
Sinstorf	1	360	360	360
Spadenland	-	-	-	-
St. Georg	15	440	1.976	1.048
St. Pauli	36	300	1.200	514
Steilshoop	4	330	420	380
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	18	330	480	379
Sternschanze	11	300	450	405
Sülldorf	2	360	650	505
Tatenberg	-	-	-	-
Tonndorf	9	290	550	367
Uhlenhorst	9	380	740	553
Veddel	-	-	-	-
Volkssdorf	7	250	620	480
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	20	310	900	475
Wellingsbüttel	3	430	640	510
Wilhelmsburg	12	250	430	307
Wilstorf	7	310	430	341
Winterhude	21	350	790	480
Wohldorf-Ohlstedt	1	440	440	440
Hamburg gesamt	839	200	13.173	675

Stadtteilübersicht

**Bodenrichtwerte
pro m² Geschossfläche zum 1. 2. 2009**

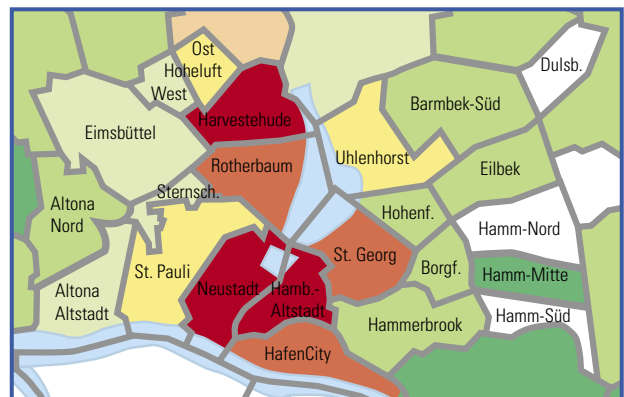
**Bürogrundstücke
bei ortstypischer Geschossflächenzahl**



4

Mittel der Richtwerte in Euro pro Quadratmeter

	keine Richtwerte
	bis 227 (bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 227 bis 317 (50 % – 70 %)
	über 317 bis 408 (70 % – 90 %)
	über 408 bis 498 (90 % – 110 %)
	über 498 bis 680 (110 % – 150 %)
	über 680 bis 906 (150 % – 200 %)
	über 906 (über 200 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche
(Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 2. 2009 mit ortstypischer Geschossflächenzahl**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	2	120	189	155
Alsterdorf	1	247	247	247
Altengamme	-	-	-	-
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	18	210	609	362
Altona-Nord	3	226	245	234
Bahrenfeld	5	199	244	222
Barmbek-Nord	11	213	371	264
Barmbek-Süd	15	224	395	309
Bergedorf	15	160	434	259
Bergstedt	-	-	-	-
Billbrook	1	226	226	226
Billstedt	10	192	236	223
Billwerder	-	-	-	-
Blankenese	2	416	467	441
Borgfelde	5	224	284	257
Bramfeld	6	224	336	262
Cranz	-	-	-	-
Curslack	-	-	-	-
Dulsberg	-	-	-	-
Duvenstedt	-	-	-	-
Eidelstedt	6	192	411	304
Eilbek	8	244	325	310
Eimsbüttel	17	217	491	332
Eißendorf	-	-	-	-
Eppendorf	11	295	986	583

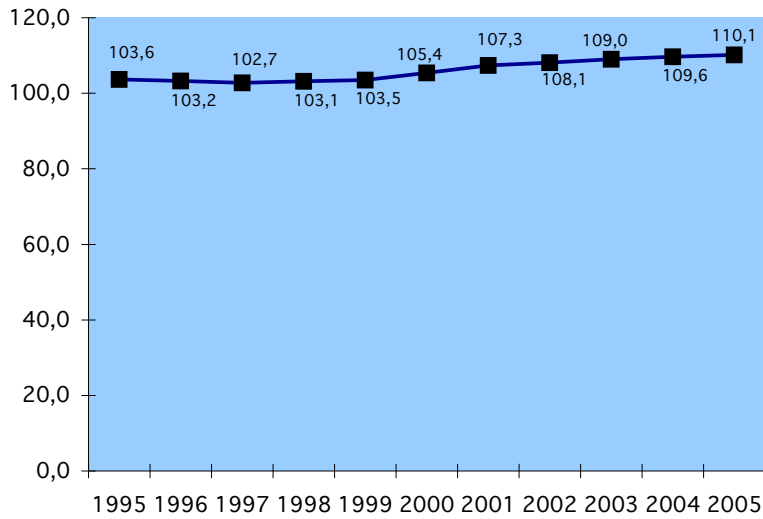
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	5	213	362	277
Finkenwerder	-	-	-	-
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	2	272	274	273
Groß Borstel	6	232	396	283
Groß Flottbek	1	648	648	648
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	9	565	1.252	801
Hamburg-Altstadt	36	710	1.307	969
Hammerbrook	12	212	355	316
Hamm-Mitte	4	209	224	216
Hamm-Nord	-	-	-	-
Hamm-Süd	-	-	-	-
Harburg	16	201	463	296
Harvestehude	2	326	1.581	954
Hausbruch	1	221	221	221
Heimfeld	2	197	234	216
Hoheluft-Ost	7	431	533	484
Hoheluft-West	4	226	476	393
Hohenfelde	4	240	400	307
Horn	2	224	240	232
Hummelsbüttel	2	224	358	291
Iserbrook	1	288	288	288
Jenfeld	2	292	382	337
Kirchwerder	-	-	-	-
Kleiner Grasbrook	-	-	-	-

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Langenbek	-	-	-	-
Langenhorn	11	224	382	294
Lemsahl-Mellingstedt	-	-	-	-
Lohbrügge	3	178	215	198
Lokstedt	4	230	307	271
Lurup	3	193	232	215
Marienthal	2	380	388	384
Marmstorf	-	-	-	-
Moorburg	-	-	-	-
Moorfleet	-	-	-	-
Neuenfelde	-	-	-	-
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	4	216	374	261
Neuland	3	176	214	192
Neustadt	37	730	1.557	974
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	6	192	464	364
Nienstedten	1	568	568	568
Ochsenwerder	-	-	-	-
Ohlsdorf	5	288	352	326
Osdorf	3	255	435	337
Othmarschen	2	256	256	256
Ottensen	9	219	491	312
Poppenbüttel	5	200	402	315
Rahlstedt	12	168	356	249
Reitbrook	-	-	-	-
Rissen	1	352	352	352

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rothenburgsort	4	200	246	218
Rotherbaum	15	453	976	743
Rönneburg	-	-	-	-
Sasel	1	216	216	216
Schnelsen	5	224	272	242
Sinstorf	1	231	231	231
Spadenland	-	-	-	-
St. Georg	20	594	968	711
St. Pauli	18	232	736	437
Steilshoop	2	208	248	228
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	4	224	238	228
Sternschanze	4	286	364	336
Sülldorf	2	208	224	216
Tatenberg	-	-	-	-
Tonndorf	5	192	311	231
Uhlenhorst	9	242	638	428
Veddel	1	256	256	256
Volkendorf	4	312	552	418
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	11	192	474	292
Wellingsbüttel	1	352	352	352
Wilhelmsburg	2	158	300	229
Wilstorf	1	192	192	192
Winterhude	16	248	423	329
Wohldorf-Ohlstedt	-	-	-	-
Hamburg gesamt	491	120	1.581	453

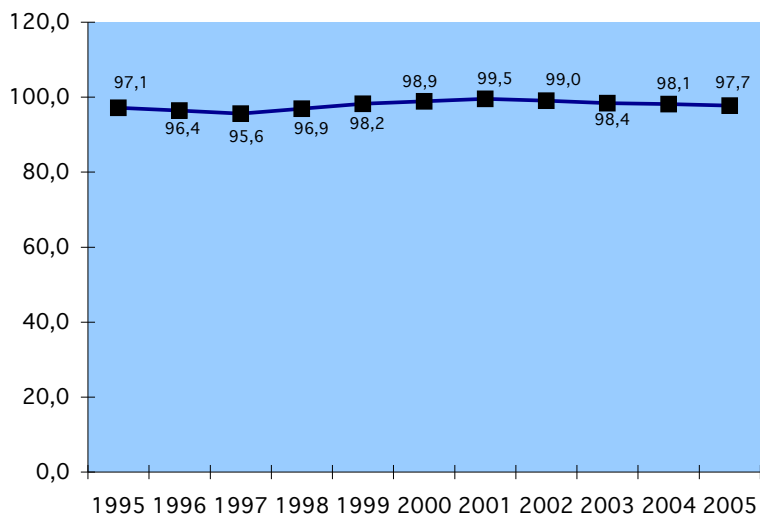
4.4.5 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (RW 31.12.1992 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

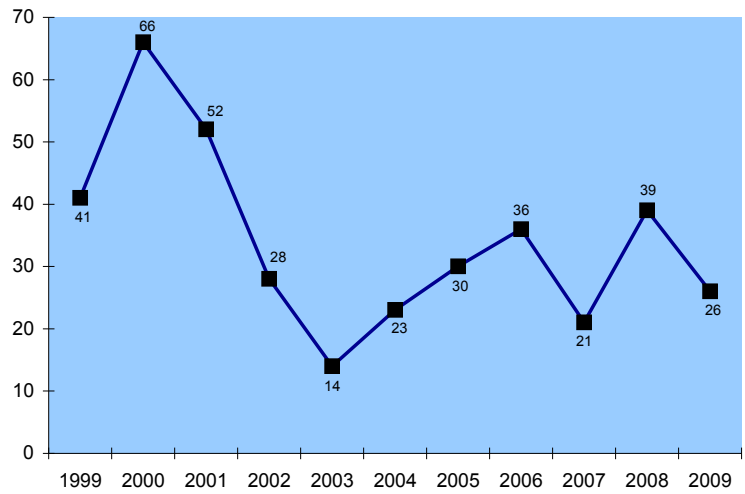
Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (RW 31.12.1992 = 100)



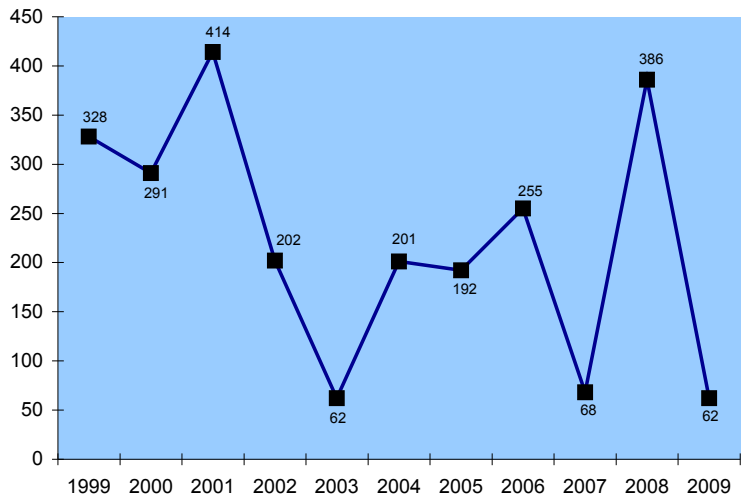
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

4.5 Bauplätze für Lager und Produktion

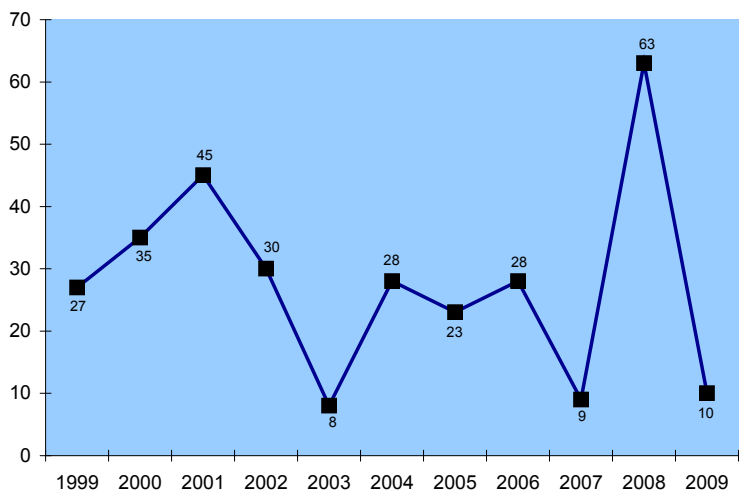
4.5.1 Vertragszahlen



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Lager und Produktion 2009

	Vertragszahlen 2009 (2008 ± %)	Flächenumsatz 2009 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2008 ± %)	Geldumsatz 2009 [in Millionen Euro] (2008 ± %)
Gesamt	26 (39 + 33%)	61,8 (386,4 - 84 %)	10,1 (63,3 - 84%)
klassisches Gewerbe, Industrie	22 (29 - 24 %)	55,5 (341 - 84 %)	9,5 (54,2 - 82 %)
kundenorientiertes Gewerbe	0 (3 - 100%)	0 (34 - 100%)	0 (7,2 - 100%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0)	0 (-)	0 (-)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	4 (7 - 43 %)	6,3 (11,5 - 45 %)	0,6 (1,9 - 68 %)

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

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

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

4.5.4 Quadratmeterpreise

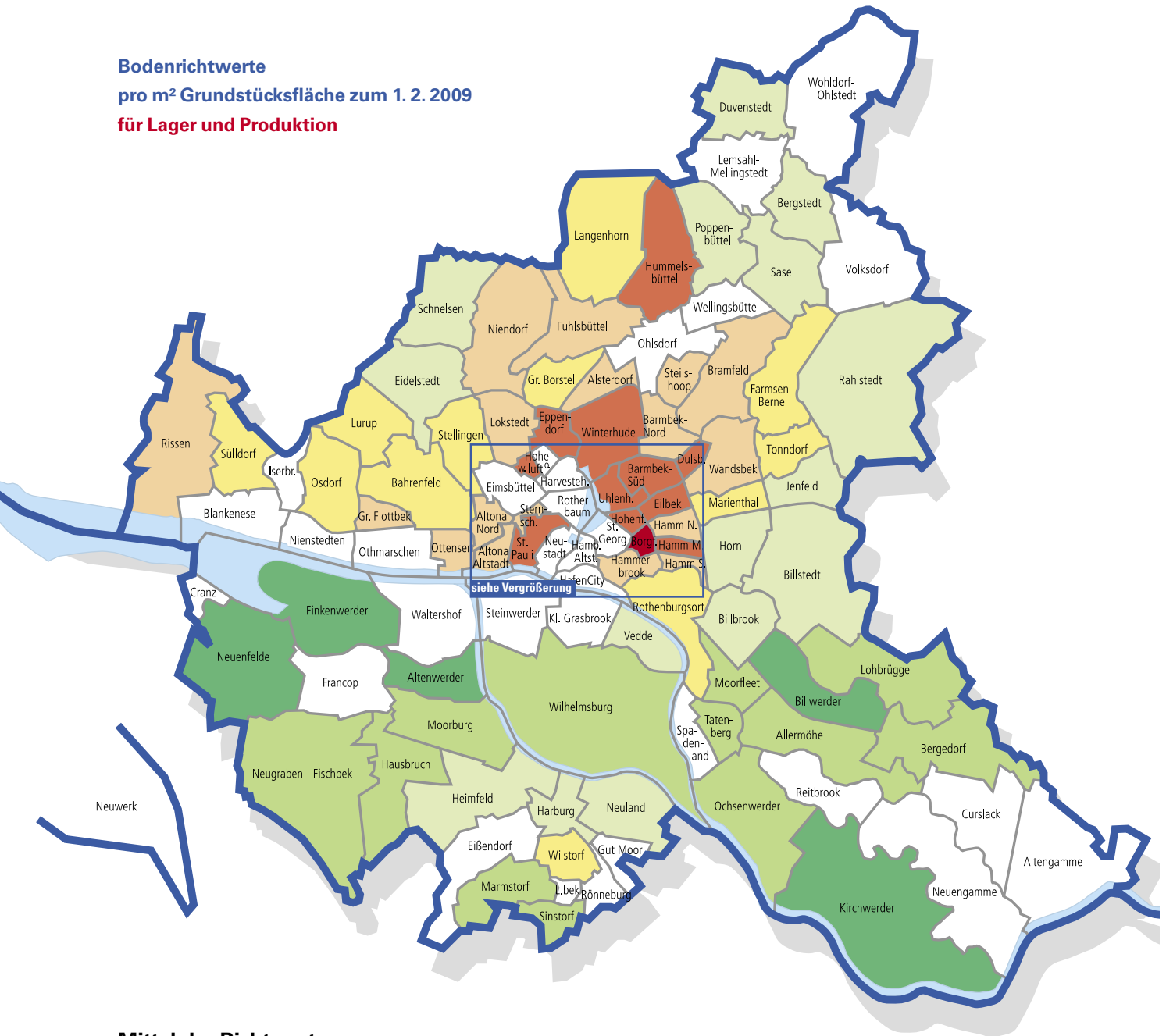
Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück.

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

Gewerbegrundstücke	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2009	2009	2009
Gesamt	159	15	2.572

Stadtteilübersicht

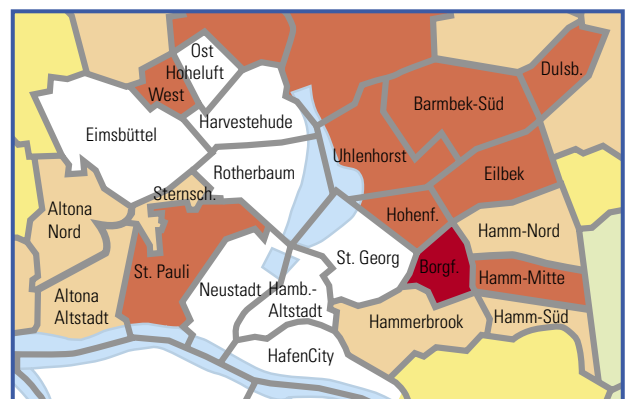
**Bodenrichtwerte
pro m² Grundstücksfläche zum 1. 2. 2009
für Lager und Produktion**



4

Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

	keine Richtwerte
	bis 68 (bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 68 bis 95 (50 % – 70 %)
	über 95 bis 122 (70 % – 90 %)
	über 122 bis 149 (90 % – 110 %)
	über 149 bis 203 (110 % – 150 %)
	über 203 bis 270 (150 % – 200 %)
	über 270 (über 200 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Lager und Produktion 1. 2. 2009**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	3	63	103	84
Alsterdorf	2	180	189	185
Altengamme	-	-	-	-
Altenwerder	1	67	67	67
Altona-Altstadt	6	153	243	192
Altona-Nord	4	130	189	157
Bahrenfeld	13	103	324	149
Barmbek-Nord	7	189	189	189
Barmbek-Süd	7	225	288	257
Bergedorf	14	76	103	93
Bergstedt	1	108	108	108
Billbrook	18	81	112	98
Billstedt	12	85	216	109
Billwerder	1	63	63	63
Blankenese	-	-	-	-
Borgfelde	4	270	288	279
Bramfeld	7	94	468	197
Cranz	-	-	-	-
Curslack	-	-	-	-
Dulsberg	1	243	243	243
Duvenstedt	2	90	112	101
Eidelstedt	9	94	144	113
Eilbek	4	243	261	248
Eimsbüttel	-	-	-	-
Eißendorf	-	-	-	-
Eppendorf	2	189	243	216

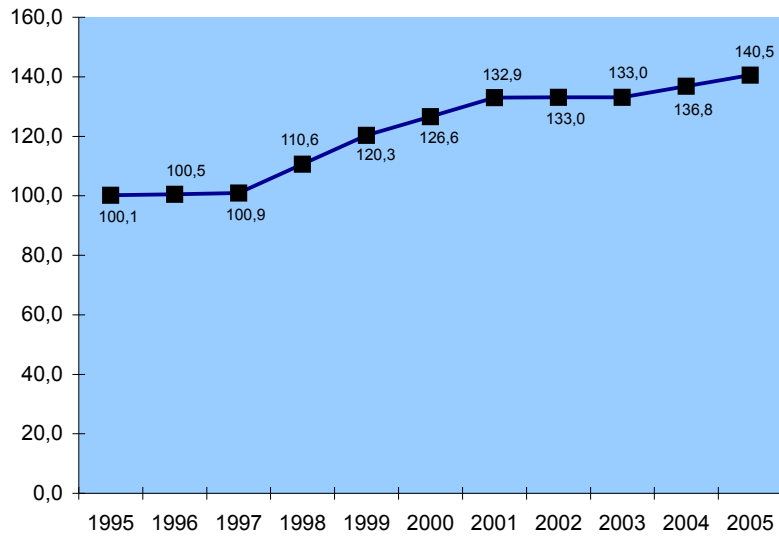
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	2	112	153	133
Finkenwerder	6	58	67	63
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	1	162	162	162
Groß Borstel	6	126	162	147
Groß Flottbek	1	162	162	162
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	-	-	-	-
Hamburg-Altstadt	-	-	-	-
Hammerbrook	6	171	243	195
Hamm-Mitte	4	189	270	230
Hamm-Nord	2	153	180	167
Hamm-Süd	7	130	189	173
Harburg	10	94	144	118
Harvestehude	-	-	-	-
Hausbruch	4	76	99	82
Heimfeld	14	76	153	97
Hoheluft-Ost	-	-	-	-
Hoheluft-West	1	216	216	216
Hohenfelde	3	198	252	216
Horn	6	94	189	116
Hummelsbüttel	3	130	414	226
Iserbrook	-	-	-	-
Jenfeld	4	94	130	113
Kirchwerder	3	54	54	54
Kleiner Grasbrook	-	-	-	-

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Langenbek	-	-	-	-
Langenhorn	10	94	144	128
Lemsahl-Mellingstedt	-	-	-	-
Lohbrügge	4	76	94	90
Lokstedt	11	117	549	195
Lurup	8	103	162	129
Marienthal	1	130	130	130
Marmstorf	2	90	90	90
Moorburg	2	72	72	72
Moorfleet	3	85	85	85
Neuenfelde	1	58	58	58
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	4	63	94	84
Neuland	4	72	117	104
Neustadt	-	-	-	-
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	5	126	225	155
Nienstedten	-	-	-	-
Ochsenwerder	1	72	72	72
Ohlsdorf	-	-	-	-
Osdorf	3	121	162	148
Othmarschen	-	-	-	-
Ottensen	3	153	153	153
Poppenbüttel	1	117	117	117
Rahlstedt	16	85	130	106
Reitbrook	-	-	-	-
Rissen	1	180	180	180

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rothenburgsort	18	94	189	131
Rotherbaum	-	-	-	-
Rönneburg	-	-	-	-
Sasel	1	112	112	112
Schnelsen	7	85	117	99
Sinstorf	4	76	90	85
Spadenland	-	-	-	-
St. Georg	-	-	-	-
St. Pauli	5	180	297	225
Steilshoop	4	130	180	156
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	13	117	234	147
Sternschanze	2	189	189	189
Sülldorf	1	144	144	144
Tatenberg	1	85	85	85
Tonndorf	9	103	180	128
Uhlenhorst	1	243	243	243
Veddel	10	85	216	112
Volkendorf	-	-	-	-
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	19	112	297	192
Wellingsbüttel	-	-	-	-
Wilhelmsburg	45	72	261	91
Wilstorf	3	94	171	127
Winterhude	3	216	243	234
Wohldorf-Ohlstedt	-	-	-	-
Hamburg gesamt	427	54	549	135

4.5.5 Indexreihe

Indexreihe für Gewerbegrundstücke (RW 31.12.1992 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

4.6 Erbbaurechte

Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 761 (672) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2009 (2008) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 1 (1) Einfamilienhausbauplatz im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 0 % (0 %).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2009 liegt dem Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsverlängerung vor.

Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 2009 war dies in Hamburg zweimal der Fall.

Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2009 wurden in Hamburg insgesamt 41 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 39 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 30 Jahre bei einer Spanne von 1 bis zu 58 Jahren.

Käufer waren immer die Erbbauberechtigten. In keinem Fall wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

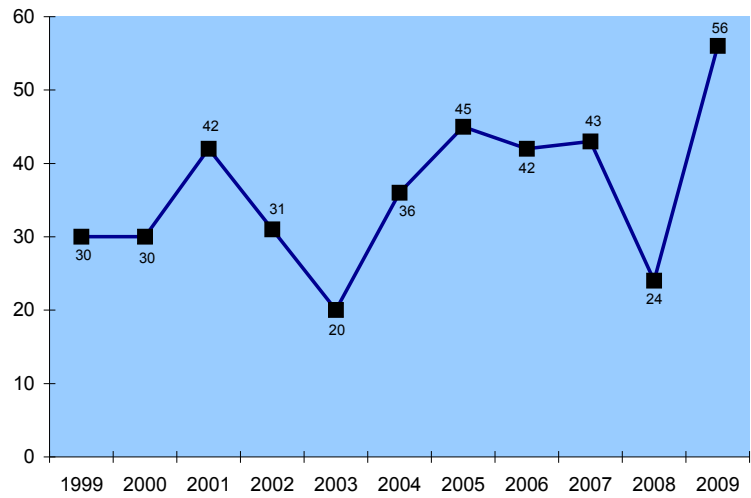
Verkäufer waren in 18 Fällen die FHH, in 23 Fällen private Erbbaurechtsgeber. In den Jahren 2004 - 2006 hat die FHH in einer Sonderaktion insgesamt 1.798 Erbbaugrundstücke an die Erbbauberechtigten verkauft.

Diese Aktion war 2007 beendet.

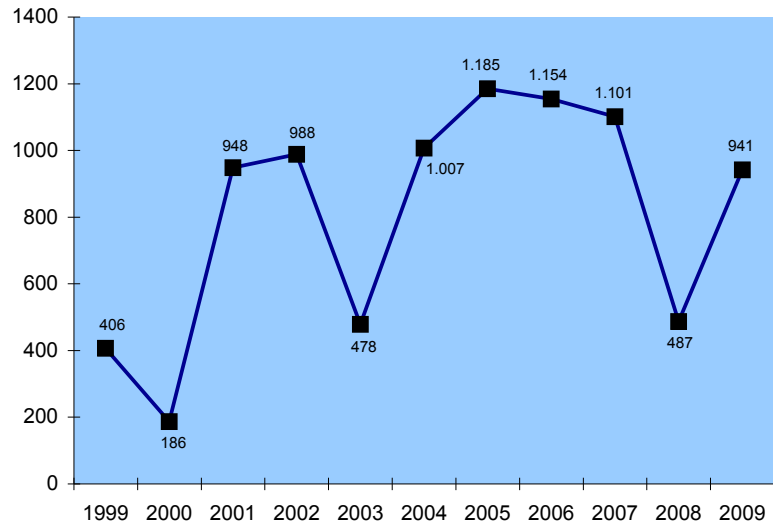
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 1980 – 89 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen. Der Verlust, den der Grundstückseigentümer dadurch erleidet, dass er vom Erbbauberechtigten einen geringeren Erbbauzins erhält, als es einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes entspricht, schlägt zu 50 – 90 % wertmindernd auf den Kaufpreis durch. Die Wertminderung ist dabei umso kräftiger, je geringer der gezahlte Erbbauzins ist. Als angemessen wird dabei eine 5-prozentige Verzinsung des Bodenwertes angesehen.

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

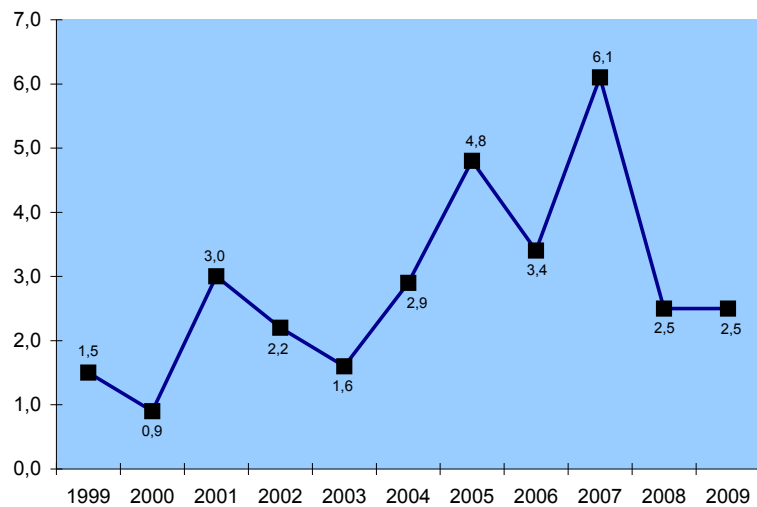
5.1 Vertragszahlen



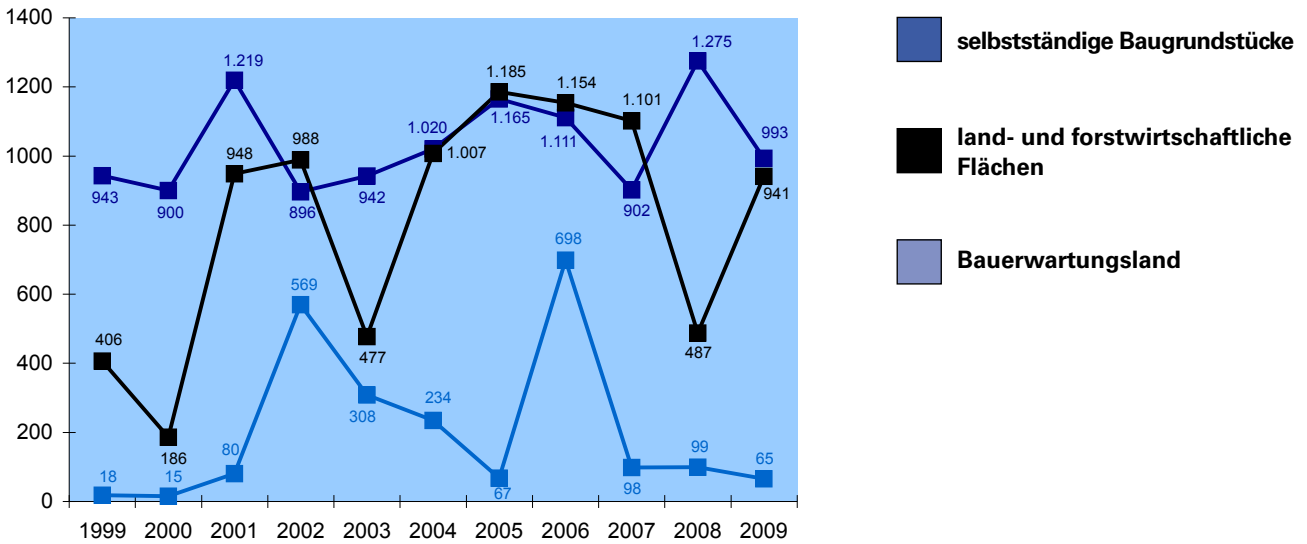
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2009 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2009 (2008 ± %)	Flächenumsatz 2009 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2008 ± %)	Geldumsatz 2009 [in Millionen Euro] (2008 ± %)
Gesamt	56 (24 + 133%)	940,5 (486,6 + 93 %)	2,5 (2,5 ± 0 %)
Acker	1 (1 ± 0%)	58,6 (3,2 + 1731%)	0,1 (0,01 + 900%)
Grünland	11 (7 + 57%)	359,5 (223,9 + 61%)	0,8 (0,7 + 14%)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	3 (5 - 40%)	24,3 (24,7 - 2%)	0,1 (0,09 + 11%)
Waldflächen	2 (2 ± 0%)	2,5 (5 - 50%)	0,03 (0,02 + 50%)
Geringstland	0 (0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	39 (9 + 333%)	495,6 (229,7 + 116%)	1,4 (1,7 - 18%)

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 56 Verkäufen aus dem Jahr 2009 mussten daher 52 ausgeschieden werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	4,54	4	18.158

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzung zum 1. 1. 2008



	Nordereibegeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m ²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m ²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m ²]	Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Neuwerk [Euro/m ²]
Waldflächen	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	
Grünland	4,50	2,00	2,00	2,00	2,00	1,00
Acker	4,50	2,00	4,00	5,00	2,60	1,00
Flächen für den Erwerbsgartenbau	5,10	4,00	4,00	5,00	5,10	
Feingemüseland	5,10	4,50	4,50			
Begünstigtes Agrarland	10,00	9,00	9,00	9,00	9,00	

Zum 1. 1. 2008 hat der Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen beschlossen. Die Werte beziehen sich auf 1 Hektar (10.000 m²) große Flächen, lediglich bei begünstigtem Agrarland wurde den Marktgepflogenheiten folgend eine Flächengröße von 2.500 m² zugrunde gelegt.

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 für 1994 mit **0,03 € pro m² Pachtfläche** im Jahr ermittelt.

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

6 Zwangsversteigerungen

Die Kapitel 1 bis 5 behandeln ausschließlich den Grundstücksmarkt, wie er sich in freihändigen Verkäufen widerspiegelt. In der Öffentlichkeit wird aber auch mit Interesse das Geschehen bei Zwangsversteigerungen verfolgt. Seit 1996 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses daher auch die Ankündigungen von Zwangsversteigerungen und die Zuschlagbeschlüsse, die ihr nach § 195 Absatz 1 BauGB zugeleitet werden, ausgewertet. 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 Verkehrsquote, d. h. dem Verhältnis des Gebotes, das den Zuschlag erhielt, zu dem im Verfahren festgelegten Verkehrswert, verbergen sich stark streuende Quoten im Einzelfall von unter 70 % bis weit über 100 %.

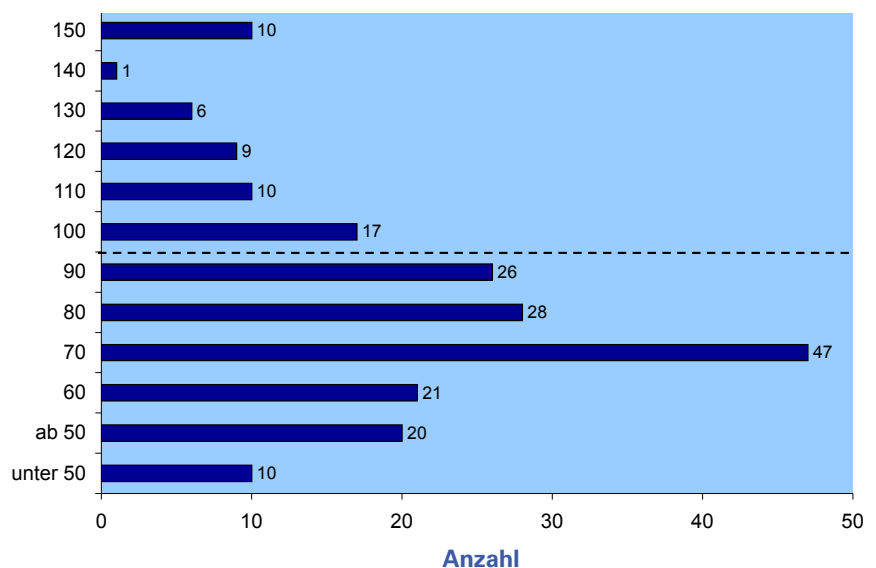
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. In weniger als der Hälfte der angekündigten Termine kommt es überhaupt zum Zuschlag. Und auch dann sorgt die Konkurrenz bei gängigen oder begehrten Objekten für nicht zu niedrige Preise. Lediglich bei „Ladenhütern“ ist ein Zuschlag deutlich unter Verkehrswert möglich.

Zwangsversteigerungen 2009

	Termine	Zuschläge	Zuschläge/Termine [in Prozent]	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2009	2009	2009	2009	2009
Eigentumswohnungen	386	112	29	86	8,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	124	46	37	78	8,3
Mehrfamilienhäuser	29	14	48	82	18,6
gewerbliche Objekte	177	30	17	100	22,2
unbebaute Grundstücke	10	3	30	116	0,9
sonstige Grundstücke	1	0	0	0	0,0
Zwangsversteigerungen insgesamt	727	205	28		58,5

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2009

Quoten in Prozent



7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1 Einfamilienhäuser

Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern

Datenbasis	3.328 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2004 – 2008, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.
Einflussgrößen:	
RW04	Bodenrichtwert zum 1.1. 2004 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m ²
WFL	Gesamtwohnfläche
BOWE/WFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Zielgröße: GF	Gebädefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
GF [EURO/m²]	$(492 + 3,953 * RW04 [€/m^2] + 0,539 * BOWE/WFL [€/m^2] + 22,7 * (35 - ALTER [JAHRE]) \text{ wenn Alter } < 35 \text{ Jahre}$ $+ 126 \text{ wenn Baujahr } - 1919$ $+ 58 \text{ wenn Baujahr } 1920 - 1929$ $- 13 \text{ wenn Baujahr } 1930 - 1939$ $- 95 \text{ wenn Baujahr } 1940 - 1952$ $- 3 \text{ wenn Baujahr } 1953 - 1959$ $- 36 \text{ wenn Baujahr } 1960 - 1969$ $- 14 \text{ wenn Baujahr } 1970 - 1979$ $+ 58 \text{ wenn Baujahr } 1980 - 1989$ $+ 39 \text{ wenn Baujahr } 1990 - 1999$ $- 42 \text{ wenn Baujahr ab } 2000)$ * Umrechnungsfaktor Gebäudeart * Wohnflächenfaktor * Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser) * Stadtteilstückfaktor für Einfamilienhäuser (siehe nächste Seite)

Aktualisierungsfaktoren für Einfamilienhäuser

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 2004	1,03
Ende 2004 / Anfang 2005	1,02
Mitte 2005	1,00
Ende 2005 / Anfang 2006	1,01
Mitte 2006	1,00
Ende 2006 / Anfang 2007	0,99
Mitte 2007	1,00
Ende 2007 / Anfang 2008	1,00
Mitte 2008	1,01
Ende 2008 / Anfang 2009	1,03
Mitte 2009	1,02

Wohnflächenfaktor für Einfamilienhäuser

$$0,94 + (0,0004 * WFL [m^2])$$

Umrechnungsfaktoren Gebäudeart	
freistehendes EFH	1,00
Doppelhaushälfte	0,99
Zweifamilienhaus	0,91



Stadtteilkennwerte für Einfamilienhäuser

Allermöhe	1,01
Alsterdorf	1,13
Altengamme	1,01
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	1,04
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	1,06
Bergstedt	0,99
Billbrook	-
Billstedt	1,02
Billwerder	-
Blankenese	1,04
Borgfelde	-
Bramfeld	0,94
Cranz	-
Curslack	1,08
Dulsberg	-
Duvenstedt	1,02
Eidelstedt	0,97
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißenhof	0,97
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	0,96
Finkenwerder	1,23
Francop	-
Fuhlsbüttel	1,05
Groß Borstel	1,17
Groß Flottbek	1,13
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	-
Hamm-Süd	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	1,00
Heimfeld	0,98
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	-
Hummelsbüttel	0,97
Iserbrook	1,01
Jenfeld	0,93
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	1,05
Lemsahl-Mellingstedt	0,98
Lohbrügge	1,03
Lokstedt	1,05
Lurup	1,01
Marienthal	0,99
Marmstorf	1,02
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuenfelde	1,07
Neuengamme	0,99
Neugraben-Fischbek	1,01
Neuland	1,02
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienstedt	1,05
Nienstedten	1,07

Ochsenwerder	1,11
Ohlsdorf	1,03
Osdorf	1,08
Othmarschen	1,03
Ottensen	-
Poppenbüttel	0,97
Rahlstedt	1,01
Reitbrook	-
Rissen	1,01
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
Rönneburg	1,05
Sasel	0,98
Schnelsen	1,01
Sinstorf	0,96
Spadenland	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	1,04
Sternschanze	-
Sülldorf	1,02
Tatenberg	-
Tonndorf	0,93
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkssdorf	1,05
Waltershof	-
Wandsbek	1,05
Wellingsbüttel	0,99
Wilhelmsburg	0,98
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	0,96



Quadratmeterpreis von Reihenhäusern

Datenbasis	2.177 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 2004 – 2008, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden
Einflussgrößen:	
RW04	Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m ²
WFL	Gesamtwohnfläche
BOWE/WFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Zielgröße: GF	Gebäudefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
GF [EURO/m²]	$(826$ $+ 3,485 * RW04 [€/m^2]$ $+ 12,3 * (35 - ALTER [JAHRE])$ wenn Alter < 35 Jahre $+ 0,239 * BOWE/WFL [€/m^2]$ $+ 148$ wenn Baujahr – 1919 $+ 37$ wenn Baujahr 1920 – 1929 $- 31$ wenn Baujahr 1930 – 1939 $- 230$ wenn Baujahr 1940 – 1952 $- 17$ wenn Baujahr 1953 – 1959 $+ 16$ wenn Baujahr 1960 – 1969 $+ 26$ wenn Baujahr 1970 – 1979 $- 16$ wenn Baujahr 1980 – 1989 $- 31$ wenn Baujahr 1990 – ,1999 $+ 5$ wenn Baujahr ab 2000)
	* Umrechnungsfaktor Gebäudeart * Wohnflächenfaktor * Aktualisierungsfaktor für Reihenhäuser * Stadteilfaktor für Reihenhäuser (siehe nächste Seite)

Aktualisierungsfaktoren für Reihenhäuser

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 2004	1,01
Ende 2004 / Anfang 2005	1,00
Mitte 2005	1,00
Ende 2005 / Anfang 2006	1,00
Mitte 2006	1,00
Ende 2006 / Anfang 2007	0,99
Mitte 2007	0,96
Ende 2007 / Anfang 2008	0,97
Mitte 2008	1,00
Ende 2008 / Anfang 2009	1,00
Mitte 2009	1,00

Wohnflächenfaktor für Reihenhäuser

$$1,06 - 0,0005 * WFL [m^2]$$

Umrechnungsfaktoren Gebäudeart

Mittelreihenhaus	1,00
Endreihenhaus	1,03
Doppelhaushälfte	1,02
Gartenhofhaus	1,04

Stadtteilkennwerte für Reihenhäuser

Allermöhe	1,04
Alsterdorf	1,11
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	1,07
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	0,93
Bergedorf	1,00
Bergstedt	0,98
Billbrook	-
Billstedt	1,01
Billwerder	0,98
Blankenese	1,04
Borgfelde	-
Bramfeld	0,99
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	-
Duvenstedt	1,03
Eidelstedt	0,99
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißenhof	1,05
Eppendorf	1,20
Farmsen-Berne	0,98
Finkenwerder	1,25
Francop	-
Fuhlsbüttel	0,93
Groß Borstel	1,16
Groß Flottbek	1,10
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	-
Hamm-Süd	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	1,00
Heimfeld	1,00
Hoheluft-Ost	1,24
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	0,93
Hummelsbüttel	1,02
Iserbrook	1,04
Jenfeld	0,90
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	1,02
Langenhorn	1,00
Lemsahl-Mellingstedt	0,98
Lohbrügge	1,04
Lokstedt	1,15
Lurup	1,00
Marienthal	1,00
Marmstorf	1,06
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	1,01
Neuland	-
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienstedt	1,01
Nienstedten	1,05

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	1,03
Osdorf	1,17
Othmarschen	1,02
Ottensen	-
Poppenbüttel	1,01
Rahlstedt	1,01
Reitbrook	-
Rissen	0,98
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
Rönneburg	0,90
Sasel	0,96
Schnelsen	1,01
Sinstorf	0,92
Spadenland	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Steilshoop	0,85
Steinwerder	-
Stellingen	1,02
Sternschanze	-
Sülldorf	1,09
Tatenberg	-
Tonndorf	0,92
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkssdorf	0,99
Waltershof	-
Wandsbek	-
Wellingsbüttel	0,91
Wilhelmsburg	0,96
Wilstorf	0,95
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-

**Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert
von Einfamilienhäusern**

Datenbasis	1.269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1995 – 1999, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden
Sachwertdefiniton:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorisierte) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * (1-Altersabschreibung nach WertR (max. 70 %)) – Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)
Wert der Außenanlagen	= pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * Baupreisindex
Bodenwert	= Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis / Sachwert [%]	(61,9 + 0,354 * BOWE / SACHW [%] – 0,0340 * SACHW [1000 €] + 0,0917 * WFL [m ²] + 0,0159 * RW92 [DM/m ²] + 4,1 wenn Sachwert < 210 000 € + 3,8 wenn Sachwert > 560 000 € + 1,6 wenn Baujahr – 1919 + 0,9 wenn Baujahr 1920 – 1929 + 1,9 wenn Baujahr 1930 – 1939 – 0,4 wenn Baujahr 1940 – 1952 – 2,4 wenn Baujahr 1953 – 1959 – 4,6 wenn Baujahr 1960 – 1969 – 0,4 wenn Baujahr 1970 – 1979 + 3,8 wenn Baujahr 1980 – 1989 + 7,2 wenn Baujahr 1990 –)
	* Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser (KP / SW)

**Aktualisierungsfaktoren für
Einfamilienhäuser (KP / SW)**

Zeitpunkt	Aktualisierungs- faktor
Mitte 1999	0,98
Ende 1999 / Anfang 2000	0,98
Mitte 2000	0,96
Ende 2000 / Anfang 2001	0,96
Mitte 2001	0,95
Ende 2001 / Anfang 2002	0,95
Mitte 2002	0,94
Ende 2002 / Anfang 2003	0,94
Mitte 2003	0,93
Ende 2003 / Anfang 2004	0,93
Mitte 2004	0,93
Ende 2004/ Anfang 2005	0,93
Mitte 2005	0,92
Ende 2005/ Anfang 2006	0,93
Mitte 2006	0,94
Ende 2006/ Anfang 2007	0,93
Mitte 2007	0,93
Ende 2007/ Anfang 2008	0,92
Mitte 2008	0,91
Ende 2008/ Anfang 2009	0,90
Mitte 2009	0,91

**Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert
von Reihenhäusern**

Datenbasis	1.305 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 1995 – 2000, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden
Sachwertdefiniton:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorisierte) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * (1-Altersabschreibung nach WertR (max. 70 %)) – Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)
Wert der Außenanlagen	= pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * eurorisierte Baupreisindex
Bodenwert	= Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis / Sachwert [%]	(85,15 – 0,21823 * SACHW [1000 €] + 0,3046 * WFL [m ²] + 0,06859 * RW92 [DM/m ²] + 3,6 wenn Baujahr – 1919 + 3,2 wenn Baujahr 1920 – 1929 – 3,6 wenn Baujahr 1930 – 1939 – 5,8 wenn Baujahr 1940 – 1952 – 1,0 wenn Baujahr 1953 – 1959 + 0,5 wenn Baujahr 1960 – 1969 – 0,5 wenn Baujahr 1970 – 1979 + 0,7 wenn Baujahr 1980 – 1989 + 0,8 wenn Baujahr 1990 –) * Aktualisierungsfaktor für Reihenhäuser (KP / SW)

**Aktualisierungsfaktoren für
Reihenhäuser (KP / SW)**

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1999	1,00
Ende 1999 / Anfang 2000	0,98
Mitte 2000	0,98
Ende 2000 / Anfang 2001	0,97
Mitte 2001	0,97
Ende 2001 / Anfang 2002	0,97
Mitte 2002	0,97
Ende 2002 / Anfang 2003	0,95
Mitte 2003	0,96
Ende 2003 / Anfang 2004	0,98
Mitte 2004	0,98
Ende 2004 / Anfang 2005	0,96
Mitte 2005	0,96
Ende 2005 / Anfang 2006	0,96
Mitte 2006	0,98
Ende 2006 / Anfang 2007	0,97
Mitte 2007	0,96
Ende 2007 / Anfang 2008	0,95
Mitte 2008	0,95
Ende 2008 / Anfang 2009	0,95
Mitte 2009	0,96

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

Verkehrswert Volleigentum (WertR 2006 Nr.4.3.2.1)

Datenbasis	267 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 2000 – 2008, keine größeren Bauschäden
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]	156,55 – 27,35 * VWV [1000 €/m ² Wfl.] – 0,135 * Wohnfläche [m ²]

7.2 Mehrfamilienhäuser

Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern

Datenbasis	800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NKM/Msp	Nettokaltmiete dividiert durch die Mietenspiegelmiete
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für MFH, GFZ86 1,0
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (=Kaufpreis pro m² Wohnfläche)	
GF [Euro / m²]	(199,3 + 560,1 * NKM/Msp + 46,5 * RW92 / 100 [DM/m ²] – 63,6 * GFZ86) * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor

Ein Stadtteilmfaktor wurde nicht ermittelt.

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1919	1,012
1920 bis 1939	0,887
1940 bis 1952	0,945
1953 bis 1959	0,973
1960 bis 1969	1,073
1970 bis 1979	1,241
1980 bis 1989	1,455
ab 1990	1,585

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1999	1,00
2000	1,02
2001	0,97
2002	0,98
2003	0,97
2004	0,91
2005	0,93
2006	0,97
2007	0,97
2008	1,01
2009	1,04

Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum Mietenspiegelmittelwert
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)	
EF	$(19,289 + 0,564 * RW92 [DM/m^2] / 100 - 5,676 * NKM/Msp - 0,913 * GFZ86)$ * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadteilfaktor für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1999	0,97
2000	1,02
2001	0,94
2002	0,94
2003	0,92
2004	0,84
2005	0,87
2006	0,91
2007	0,92
2008	0,92
2009	0,92

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1939	0,990
ab 1940	1,035

Stadtteilkennwerte für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern

Allermöhe	0,95
Alsterdorf	1,01
Altengamme	0,95
Altenwerder	0,90
Altona-Altstadt	1,05
Altona-Nord	1,04
Bahrenfeld	1,06
Barmbek-Nord	1,01
Barmbek-Süd	1,07
Bergedorf	0,95
Bergstedt	1,11
Billbrook	0,90
Billstedt	0,89
Billwerder	0,95
Blankenese	1,04
Borgfelde	0,90
Bramfeld	1,03
Cranz	0,90
Curslack	0,95
Dulsberg	1,05
Duvenstedt	1,11
Eidelstedt	0,98
Eilbek	0,99
Eimsbüttel	1,06
Eißenhof	0,87
Eppendorf	1,09
Farmsen-Berne	1,02
Finkenwerder	0,90
Francop	0,90
Fuhlsbüttel	1,00
Groß Borstel	1,01
Groß Flottbek	1,19
Gut Moor	0,85
HafenCity	1,10
Hamburg-Altstadt	1,10

Hammerbrook	0,95
Hamm-Mitte	1,02
Hamm-Nord	1,00
Hamm-Süd	0,95
Harburg	0,94
Harvestehude	1,18
Hausbruch	0,90
Heimfeld	0,87
Hoheluft-Ost	1,08
Hoheluft-West	1,01
Hohenfelde	0,94
Horn	0,98
Hummelsbüttel	1,00
Iserbrook	1,07
Jenfeld	0,90
Kirchwerder	0,95
Kleiner Grasbrook	0,82
Langenbek	0,90
Langenhorn	0,95
Lemsahl-Mellingstedt	1,11
Lohbrügge	0,93
Lokstedt	1,03
Lurup	1,02
Marienthal	1,04
Marmstorf	0,90
Moorburg	0,90
Moorfleet	0,95
Neuenfelde	0,90
Neuengamme	0,95
Neugraben-Fischbek	0,90
Neuland	0,85
Neustadt	1,10
Neuwerk	-
Niendorf	1,17
Nienstedten	1,10

Ochsenwerder	0,95
Ohlsdorf	1,04
Osdorf	1,05
Othmarschen	1,10
Ottensen	1,06
Poppenbüttel	1,11
Rahlstedt	1,04
Reitbrook	0,95
Rissen	1,05
Rothenburgsort	0,85
Rotherbaum	0,90
Rönneburg	1,08
Sasel	1,09
Schnelsen	1,00
Sinstorf	0,93
Spadenland	0,95
St. Georg	1,13
St. Pauli	1,01
Steilshoop	1,00
Steinwerder	0,82
Stellingen	1,03
Sternschanze	1,12
Sülldorf	1,05
Tatenberg	0,95
Tonndorf	1,01
Uhlenhorst	1,00
Veddel	1,00
Volkssdorf	1,11
Waltershof	0,90
Wandsbek	0,98
Wellingsbüttel	1,11
Wilhelmsburg	0,82
Wilstorf	0,85
Winterhude	1,12
Wohldorf-Ohlstedt	1,11



Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). 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.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

NKM/MSP = 1,0
 GFZ = 1,5
 Stadteilfaktor = 1,0

RW92 (*) [DM / m ²]	Liegenschaftszinssatz 2009 [in Prozent]				
	Baujahre				
	bis 1919	1920 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	ab 1980
400	4,7	4,5	4,7	4,9	5,5
600	4,5	4,2	4,5	4,6	5,2
800	4,2	4,0	4,2	4,3	4,9
1.000	3,9	3,7	3,9	4,1	4,6
1.200	3,7	3,5	3,7	3,8	4,3
1.400	3,4	3,2	3,4	3,5	4,0
1.600	3,1	3,0	3,2	3,3	3,7

(*) RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992
 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	Datenbasis: 800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	7 % der Bruttokaltmiete
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Umlageausfallwagnis	2 % der Betriebskosten
Restnutzungsdauer	100 Jahre – Baualter (mindestens aber 35 Jahre)
Instandhaltungskosten	siehe übernächste Seite
Mieten	tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt
Einflussgrößen:	
RW	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 1,0 [DM / m ²]
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]	
LIZI	$(2,0581 + 2,6917 * \text{NKM/Msp} - 0,1192 * \text{RW92 [DM/m}^2\text{]} / 100 + 0,0253 * \text{GFZ86})$ <ul style="list-style-type: none"> * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadteifaktor für den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1919	1,041
1920 – 1959	0,991
1960 – 1969	1,043
1970 – 1979	1,077
ab 1980	1,225

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1999	1,00
2000	1,00
2001	1,09
2002	1,11
2003	1,08
2004	1,19
2005	1,14
2006	1,12
2007	1,08
2008	1,05
2009	1,05

Stadtteilkfaktoren ffr den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhusern

Allermöhe	1,09
Alsterdorf	0,99
Altengamme	1,09
Altenwerder	1,15
Altona-Altstadt	1,03
Altona-Nord	1,03
Bahrenfeld	0,98
Barmbek-Nord	0,99
Barmbek-Sfud	0,99
Bergedorf	1,10
Bergstedt	0,94
Billbrook	1,15
Billstedt	1,13
Billwerder	1,09
Blankenese	0,94
Borgfelde	1,13
Bramfeld	1,00
Cranz	1,15
Curslack	1,09
Dulsberg	1,03
Duvenstedt	0,94
Eidelstedt	1,06
Eilbek	1,03
Eimsbtttel	0,95
EiBendorf	1,15
Eppendorf	0,96
Farmsen-Berne	1,00
Finkenwerder	1,15
Francop	1,15
Fuhlsbtttel	1,04
GroB Borstel	1,02
GroB Flottbek	0,77
Gut Moor	1,20
HafenCity	0,90
Hamburg-Altstadt	0,90

Hammerbrook	1,10
Hamm-Mitte	1,07
Hamm-Nord	1,04
Hamm-Sfud	1,10
Harburg	1,14
Harvestehude	0,91
Hausbruch	1,15
Heimfeld	1,21
Hoheluft-Ost	0,92
Hoheluft-West	0,99
Hohenfelde	1,08
Horn	1,11
Hummelsbtttel	0,94
Iserbrook	0,83
Jenfeld	1,12
Kirchwerder	1,09
Kleiner Grasbrook	1,27
Langenbek	1,10
Langenhorn	1,06
Lemsahl-Mellingstedt	0,94
Lohbrfuge	1,06
Lokstedt	1,03
Lurup	0,98
Marienthal	0,96
Marmstorf	1,10
Moorburg	1,15
Moorfleet	1,09
Neuenfelde	1,15
Neuengamme	1,09
Neugraben-Fischbek	1,15
Neuland	1,20
Neustadt	0,90
Neuwerk	-
Niendorf	0,83
Nienstedten	0,90

Ochsenwerder	1,09
Ohlsdorf	0,97
Osdorf	0,98
Othmarschen	0,90
Ottensen	1,01
Poppenbtttel	0,94
Rahlstedt	0,98
Reitbrook	1,09
Rissen	0,95
Rothenburgsort	1,20
Rotherbaum	1,15
Rfenneburg	0,97
Sasel	0,95
Schnelsen	1,00
Sinstorf	1,07
Spadenland	1,09
St. Georg	0,91
St. Pauli	1,03
Steilshoop	1,00
Steinwerder	1,27
Stellingen	1,00
Sternschanze	0,87
Sfllldorf	0,95
Tatenberg	1,09
Tonndorf	1,01
Uhlenhorst	1,04
Veddel	1,08
Volkisdorf	0,94
Waltershof	1,15
Wandsbek	1,04
Wellingsbtttel	0,94
Wilhelmsburg	1,27
Wilstorf	1,12
Winterhude	0,90
Wohldorf-Ohlstedt	0,94

Instandhaltungskosten

Eine Analyse der Instandhaltungskosten nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV) in den 10 Fassungen von 1950 bis 1992 hat zu folgendem Instandhaltungskostenmodell geführt:

Aktuelle Instandhaltungskosten (Euro pro m² Wfl. und Jahr)

- = 0,31 M 1913 x Altersfaktor (bezogen auf Neubau = 100 %)
- + 0,07 M 1913, wenn Bad vorhanden
- + 0,06 M 1913, wenn Zentral-/Etagenheizung vorhanden
- + 0,04 M 1913, wenn Fernheizung/Elektroöfen vorhanden
- + 0,05 M 1913, wenn Lift vorhanden
- + 0,08 M 1913, wenn Mieter nicht kleinere Instandhaltungskosten übernimmt

* eurorisierte Baukostenindex

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

- 0,06 M 1913, wenn keine Heizung vorhanden oder im Mietereigentum
- + 0,12 M 1913, wenn Klimaanlage vorhanden
- 0,02 M 1913 für jede Hausseite, die verlinkert oder in voller Höhe am Nachbargebäude angebaut ist

Der „Altersfaktor“ für die aktuellen Instandhaltungskosten folgt der Formel:

$$FA = 3 - 2 * (RND/100)^3$$

Bei der Ertragswertermittlung sind jedoch nicht nur die aktuellen Instandhaltungskosten zu berücksichtigen, sondern es muss auch einkalkuliert werden, dass die Instandhaltungskosten mit zunehmendem Alter bzw. verminderter Restnutzungsdauer steigen.

Die nachhaltigen, in eine Ertragswertberechnung einzusetzenden Instandhaltungskosten sind aus den aktuellen Instandhaltungskosten nach der Barwertmethode mit einem Liegenschaftssatz von p = 5 % abgeleitet worden.

Bei der Ertragswertermittlung ist entsprechend die o. g. Formel mit tabellierten Altersfaktoren FB zu verwenden.

RND Jahre	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
FB	3,00	2,99	2,98	2,95	2,89	2,79	2,64	2,44	2,16	1,80

Erbbaurechte

In den Jahren 1991 bis 2000 hat der Gutachterausschuss in Hamburg insgesamt 12 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern und Ertragswertobjekten im Erbbaurecht registriert. Davon konnten 6 Fälle für Auswertungen verwendet werden. Es handelt sich dabei durchweg um Erbbaurechte, die um 1960 errichtet und bebaut wurden. Die Restlaufzeit betrug daher zwischen 62 und 66 Jahren.

Die Ergebnisse zeigen eine gute tendenzielle Übereinstimmung mit den Ergebnissen von Einfamilienhaus-Erbbaurechten:

Das Verhältnis der Kaufpreise zum Verkehrswert bei Volleigentum (Marktanpassungsfaktor nach WertR 2006 Nr. 4.3.2.1) betrug im Mittel 75 % (bei EFH 72 %).

Der Marktanpassungsfaktor für den finanzmathematischen Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006 Nr. 4.3.2.2.1 betrug im Mittel 0,51 (bei EFH 0,58).

7.3 Büro- und Geschäftshäuser

Ertragsfaktor (EF) für Büro- und Geschäftshäuser in der Innenstadt

Datenbasis	105 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern in der Innenstadt aus den Jahren 1991 bis 2001
Ertragsfaktor (EF)	$= (15,3564 + (9,748 * 10^{-4} * \text{Normschichtwert 31. 12. 1992 [DM/m}^2])) * \text{Aktualisierungsfaktor}$

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1999	0,87
2000	0,89
2001	0,97
2002	0,91
2003	0,94
2004	0,92
2005	0,93
2006	0,95
2007	0,95
2008	0,97
2009	0,94

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser in der Innenstadt

Jahr	Normschichtwert '92 3000 DM / m ²	Normschichtwert '92 4000 DM / m ²	Normschichtwert '92 5000 DM / m ²	Normschichtwert '92 6000 DM / m ²
2009	17,2	18,1	19,0	19,9

Ertragsfaktor (EF) für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Datenbasis	175 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern außerhalb der Innenstadt aus den Jahren 1996 bis 2001
Baujahre bis 1939	EF = 15,0 * Aktualisierungsfaktor (EF)
Baujahre ab 1940	EF = (15,5 - 0,06 * Alter [Jahre]) * Aktualisierungsfaktor

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1999	0,96
2000	0,95
2001	1,02
2002	0,97
2003	0,92
2004	0,94
2005	0,94
2006	0,90
2007	0,96
2008	0,91
2009	0,92

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Jahr	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940				
		Alter				
		10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
2009	13,8	13,7	13,2	12,6	12,1	11,5

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er entspricht etwa der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktconforme Verkehrswerte zu ermitteln. Das Ertragswertmodell für Büro- und Geschäftshäuser entspricht dem für Mehrfamilienhäuser (siehe S.97) mit folgenden Abweichungen:

- Verwaltungskosten: 3%
- Mietausfallwagnis: 6%
- Umlageausfallwagnis: 6%

Restnutzungsdauer=
80 Jahre - Baualter
(mindestens aber 35 Jahre)

Instandhaltungskosten
- Büros: wie Wohnungen
- Läden: 50% von Wohnungen

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser in Prozent

Jahr	Innenstadt	außerhalb der Innenstadt	
	alle Baujahre	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940
2009	4,5%	5,4%	6,4%

Liegenschaftszinssatz (LIZI) für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Datenbasis	175 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern außerhalb der Innenstadt aus den Jahren 1996 bis 2001
Baujahre bis 1939	LIZI = 4,5 * Aktualisierungsfaktor
Baujahre ab 1940	LIZI = 5,4 * Aktualisierungsfaktor

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1999	1,03
2000	1,03
2001	0,97
2002	1,05
2003	1,15
2004	1,16
2005	1,15
2006	1,20
2007	1,14
2008	1,21
2009	1,19

7.4 Lager- und Produktionsgebäude

Quadratmeterpreis

Datenbasis	26 Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991-1995, keine Erbbaurechte
Einflussgrößen:	
NFL	Gesamtnutzfläche
BOWE/NFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Nutzfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (Kaufpreis / Nutzfläche)	
GF [Euro/m²]	$(612 + 1,6973 * \text{BOWE/NFL [Euro/m}^2] - 0,0374424 * \text{NFL [m}^2] - 6,2560 * \text{Alter [Jahre])} * \text{Aktualisierungsfaktor}$

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1999	0,91
2000	1,07
2001	1,09
2002	0,95
2003	0,84
2004	0,50
2005	0,73
2006	0,74
2007	0,68
2008	0,75
2009	0,77

Ertragsfaktor

Lager- und Produktionsgebäude

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2008

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2009	10,8

7

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er entspricht etwa der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktconforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Das Ertragswertmodell für Lager- und Produktionsgrundstücke entspricht dem für Mehrfamilienhäuser (siehe S.97) mit folgenden Abweichungen:

- Verwaltungskosten: 3%
- Mietausfallwagnis: 6%
- Umlageausfallwagnis: 6%

Jahr	Liegenschaftszinssatz
2009	5,4 %

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

Instandhaltungskosten
50% von Wohnungen

Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

Eine Kaufpreisanalyse von Verkäufen von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991-1995 hat gezeigt, dass ein durchschnittliches Gewerbeobjekt deutlich unter dem Sachwert gehandelt wird.

Die Höhe des Abschlages vom Sachwert ist insbesondere von der Höhe des Sachwertes abhängig: Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert.

Marktanpassungsfaktor von Gewerbeobjekten

Der Marktanpassungsfaktor ist aber auch stark konjunkturabhängig und zudem noch altersabhängig. Da Gewerbeobjekte mehr und mehr unter Ertragsgesichtspunkten gehandelt werden und die Ermittlung von Sachwerten gewerblicher Objekte sehr aufwändig ist, hat der Gutachterausschuss keinen aktuellen Sachwertanpassungsfaktor ermittelt.

7.5 Eigentumswohnungen

Quadratmeterpreis von bezugsfreien Eigentumswohnungen

Eine Untersuchung der Verkäufe von **bezugsfreien Eigentumswohnungen** der Jahre 2005 und 2006 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 älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis (bis 25 Jahre).

– Geschosslage:

Wohnungen im Erdgeschoss sind billiger als in den Obergeschossen.

– Ausstattung:

Einbauküche oder Fahrstuhl erhöhen den Quadratmeterpreis.

– Größe:

Je größer die Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Stadteillage:

Einige Stadtteile sind trotz vergleichbarer Lagequalität begehrtter als andere.

Datenbasis	3.240 Verkäufe von bezugsfreien Eigentumswohnungen in den Jahren 2005 und 2006
Einflussgrößen:	
RW04	Bodenrichtwert zum 01. 01. 2004 für Geschosswohnungsbau mit einer GFZ86 von 1,0
Baujahr	
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Erstbezug	
Geschosslage	Lage im Erdgeschoss
Einbauküche	In der Wohnung vorhanden
Fahrstuhl	Im Gebäude vorhanden
Wohnfläche	Umrechnungsfaktor aufgrund der Wohnfläche
Stadtteil	Umrechnungsfaktor aufgrund der Lage in einem bestimmten Stadtteil
Aktualisierungsfaktor	Umrechnungsfaktor aufgrund des zeitlichen Einflusses (Index Ende 2005 / Anfang 2006 = 1)
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
GF [Euro/m²]	$= (969$ $+ 1,314 * RW04$ $+ 515 \quad \text{wenn Baujahr bis 1919}$ $+ 240 \quad \text{wenn Baujahr 1920 – 1939}$ $+ 26,5 * (25 - \text{Alter}) \quad \text{wenn Alter} < 25 \text{ Jahre}$ $+ 303 \quad \text{wenn Erstbezug}$ $* 0,94 \quad \text{wenn Lage im Erdgeschoss}$ $* 1,05 \quad \text{wenn Einbauküche vorhanden}$ $* 1,08 \quad \text{wenn Fahrstuhl vorhanden}$ $* \text{Wohnflächenfaktor}$ $* \text{Stadtteilmfaktor für Eigentumswohnungen}$ $* \text{Aktualisierungsfaktor}$

Stadtteilkennwerte für Eigentumswohnungen

Allermöhe	0,85
Alsterdorf	0,97
Altengamme	0,85
Altenwerder	0,83
Altona-Altstadt	1,04
Altona-Nord	0,97
Bahrenfeld	0,94
Barmbek-Nord	0,88
Barmbek-Süd	0,98
Bergedorf	0,97
Bergstedt	0,93
Billbrook	0,85
Billstedt	0,86
Billwerder	0,85
Blankenese	1,11
Borgfelde	0,85
Bramfeld	0,99
Cranz	0,83
Curslack	0,85
Dulsberg	0,87
Duvenstedt	1,09
Eidelstedt	0,95
Eilbek	0,95
Eimsbüttel	1,07
Eißenhof	0,88
Eppendorf	1,01
Farmsen-Berne	0,92
Finkenwerder	0,83
Francop	0,83
Fuhlsbüttel	0,83
Groß Borstel	0,89
Groß Flottbek	1,14
Gut Moor	0,83
HafenCity	1,38
Hamburg-Altstadt	1,15

Hammerbrook	0,85
Hamm-Mitte	0,86
Hamm-Nord	0,89
Hamm-Süd	0,71
Harburg	0,83
Harvestehude	1,07
Hausbruch	0,88
Heimfeld	0,88
Hoheluft-Ost	1,11
Hoheluft-West	1,05
Hohenfelde	0,93
Horn	0,87
Hummelsbüttel	1,00
Iserbrook	1,00
Jenfeld	0,83
Kirchwerder	0,85
Kleiner Grasbrook	0,83
Langenbek	0,88
Langenhorn	0,91
Lemsahl-Mellingstedt	1,00
Lohbrügge	0,93
Lokstedt	1,03
Lurup	0,86
Marienthal	1,04
Marmstorf	0,88
Moorburg	0,83
Moorfleet	0,85
Neuenfelde	0,83
Neuengamme	0,85
Neugraben-Fischbek	0,88
Neuland	0,83
Neustadt	1,15
Neuwerk	-
Niendorf	1,00
Nienstedten	1,06

Ochsenwerder	0,85
Ohlsdorf	0,95
Osdorf	1,05
Othmarschen	1,04
Ottensen	1,13
Poppenbüttel	1,05
Rahlstedt	0,95
Reitbrook	0,85
Rissen	1,00
Rothenburgsort	0,85
Rotherbaum	1,02
Rönneburg	0,83
Sasel	0,98
Schnelsen	0,95
Sinstorf	0,88
Spadenland	0,85
St. Georg	1,12
St. Pauli	1,13
Steilshoop	0,83
Steinwerder	0,83
Stellingen	0,99
Sternschanze	1,24
Sülldorf	0,94
Tatenberg	0,85
Tonndorf	0,91
Uhlenhorst	1,07
Veddel	0,83
Volkssdorf	1,07
Waltershof	0,83
Wandsbek	0,96
Wellingsbüttel	1,08
Wilhelmsburg	0,83
Wilstorf	0,83
Winterhude	1,05
Wohldorf-Ohlstedt	1,05

Wohnflächenfaktoren

bis 20 m ² WFL	0,62
über 20 m ² bis 55 m ² WFL	$0,42 + (0,01 * WFL)$
über 55 m ² bis 140 m ² WFL	$0,92 + (0,001 * WFL)$
über 140 m ² WFL	1,06

Wohnungsgröße [m ²]	Wohnflächenfaktor
bis 20	0,62
30	0,72
40	0,82
50	0,92
60	0,98
70	0,99
80	1,00
90	1,01
100	1,02
110	1,03
120	1,04
130	1,05
ab 140	1,06

Aktualisierungsfaktoren

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
2005	0,98
2006	1,01
2007	1,02
2008	1,03
2009	1,08

Kaufpreise von Stellplätzen

Datenbasis	Verkäufe von 1.267 Tiefgaragenstellplätzen, 88 Einzelgaragen und 226 offenen Stellplätzen aus den Jahren 2004 - 2007
Zielgröße: Kaufpreis [€]	
Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz [€]	= 10.596 + (7,995 * RW04 [€/m ²])
Kaufpreis Einzelgarage [€]	= 5.503 + (12,204 * RW04 [€/m ²])
Kaufpreis offene Stellplätze [€]	= 2.984 + (9,604 * RW04 [€/m ²])

Quadratmeterpreis von vermieteten Eigentumswohnungen

Datenbasis	999 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2004 - 2007
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Nettokaltmiete [mtl. €/m ²] * 12 * 100 / Quadratmeterpreis bezugsfrei
Zielgröße:	
Verhältnis vermietet / frei	= 0,6447 + 0,04837 * Rendite [%]

Rendite	Abschlag
1 %	31 %
2 %	26 %
3 %	21 %
4 %	16 %
5 %	11 %
6 %	7 %
7 %	2 %

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

Datenbasis	111 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2000 – 2008
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]	74,44 + 0,275 * Wohnfläche [m ²]

7

7.6 Einfamilienhausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart

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“, sondern nur ein Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus gebaut werden kann.

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient EFH-Bauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –)	
Datenbasis	2.711 Verkäufe von Einfamilienhausbauplätzen (freistehende EFH, Doppel- und Reihenhäuser) aus den Jahren 1997 – 2003, Größe 105 – 6.153 m ² (im Mittel 599 m ²)
Umrechnungskoeffizient	(Fläche / 1000 m ²) – 0,2909

Die daraus abgeleiteten Bodenwert-Abhängigkeitstabellen für die Umrechnung von Bodenwerten werden in den Bodenrichtwert-Erläuterungen abge-

druckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

Der Abschlag beträgt für:

- Doppelhaushälften (einzeln) 7 %, – Pfeifenstielgrundstücke (nur bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn der Pfeifenstiel im Alleineigentum zum Grundstück gehört) 7 %
- Doppelhaushälften im Paket 11 %, – Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:
- Mittelreihenhäuser, Mittelkettenhäuser, Gartenhofhäuser, Häuser in geschlossener Bebauung (einzeln und im Paket) 9 %, – Zweifamilienhäuser,
- Endreihenhäuser, Endkettenhäuser (einzeln) 3 %, – Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung(en),
- Eckgrundstücke

7.7 Geschosswohnungsbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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 Geschossflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an.

Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient Geschosswohnungsbau zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschossflächenabhängigkeits-Tabelle – GFA-W-Tabelle)	
Datenbasis	397 Verkäufe von Mehrfamilienhausbauplätzen aus den Jahren 1997 – 2006, GFZ86 0,15 – 6,74 (im Mittel 1,16)
Umrechnungskoeffizient	GFZ86 ^{0,8502} , mindestens 0,359

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung der Bodenpreise pro m² Grundstücksfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung in Abhängigkeit von der GFZ86 werden abgedruckt in den Bodenrichtwert-Erläuterungen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

7.8 Büro- und Geschäftshausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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 Geschossflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an. Zur Definition „Geschossfläche 86“ siehe Glossar.

Davon abweichend hat eine Untersuchung ergeben, dass die Bodenwerte von eingeschossigen Läden, Fach- und Verbrauchermärkten weder von der GFZ86 noch von der Grundstücksgröße abhängen.

Umrechnungskoeffizienten für Büro- und Geschäftshaus-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient Büro- und Geschäftshäuser zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschossflächenabhängigkeits-Tabelle – GFA-B-Tabelle -)	
Datenbasis	78 Verkäufe von Büro- und Geschäftshausbauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, GFZ86 0,12 bis 10,63
Umrechnungskoeffizient	GFZ86 ^{0,8238} , mindestens 0,470

Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient für eingeschossige Läden zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	27 Verkäufe von eingeschossigen Ladenbauplätzen aus dem Jahr 2001, GFZ86 0,16 bis 0,90 (im Mittel 0,34), Grundstücksgröße 2.200 bis 11.000 m ² (im Mittel 6 378 m ²)
Umrechnungskoeffizient	1 (unabhängig von GFZ86 oder Grundstücksgröße)

7.9 Gewerbebauplätze

Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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 Gewerbe zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	53 Verkäufe von Gewerbebauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, GFZ86 0,14 bis 2,40 (im Mittel 0,64, Median 0,60)
Umrechnungs-koeffizient	1 (unabhängig von GFZ86 oder Grundstücksgröße)

7.10 Erbbaurechtsgrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Wertermittlung von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken. Zur Wertermittlung von Erbbaurechten siehe auch Kapitel 7.1 und 7.2.

Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke (Erbbauzinssatz):

- für den individuellen Wohnungsbau: 5 %
- für den Geschosswohnungsbau: 5 %
- für Büro- und Geschäftshausgrundstücke: 6 %
- für sonstige Gewerbegrundstücke: 7 %

Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechtsgrundstücke im Wohnungsbau Finanzmathematische Methode (WertR 2006 Nr. 4.3.3.2)

Datenbasis	57 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken von privaten Eigentümern an den Erbbauberechtigten aus den Jahren 1980 – 89, Restlaufzeit > 25 Jahre, Rendite 0,03 – 4 %, Erbbauzinssatz 5 %
Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers	finanzmathematischer Bodenwert * Marktanpassungsfaktor
Finanzmathematischer Bodenwert	abgezinster unbelasteter Bodenwert + kapitalisierte Erbbauzinsen
Marktanpassungs-faktor	unbelasteter Bodenwert / finanzmathematischer Bodenwert – $(0,630512 * \text{Rendite} [\%])^{-0,106}$ * (unbelasteter Bodenwert / finanzmath. Bodenwert – 1))
Rendite	tatsächlicher Erbbauzins / unbelasteter Bodenwert

Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechtsgrundstücke im gewerblichen Bereich Finanzmathematische Methode (WertR 2006 Nr. 4.3.3.2)

Datenbasis	4 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken von privaten Eigentümern an den Erbbauberechtigten aus den Jahren 1991 – 2006, Restlaufzeit 55-79 Jahre, Rendite 0,9 – 6,1 %, Erbbauzinssatz 7 %
Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers	finanzmathematischer Bodenwert * Marktanpassungsfaktor
Finanzmathematischer Bodenwert	abgezinster unbelasteter Bodenwert + kapitalisierte Erbbauzinsen
Marktanpassungs-faktor	1,42

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

Umrechnungskoeffizienten für Acker

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

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

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

Umrechnungskoeffizienten für Erwerbsgartenbauflächen und Feingemüseland

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

Umrechnungskoeffizienten für begünstigtes Agrarland

Umrechnungskoeffizient begünstigtes Agrarland zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –)	
Datenbasis	22 Verkäufe von begünstigtem Agrarland aus den Jahren 1991 – 2006, Größe 215 – 10.000 m ²
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,1594$

Umrechnungskoeffizienten für Wald

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

Abkürzungsverzeichnis

-	= keine Kauffälle	GVBI	= Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt
*	= keine näheren Angaben, da nur 1–2 Kauffälle	HBauO	= Hamburgische Bauordnung
AKS	= Automatisierte Kaufpreissammlung	ImmoWertV	= Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (BGBl. I Seite 639)
BauGB	= Baugesetzbuch	WEG	= Wohnungseigentumsgesetz
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	WertR	= Wertermittlungsrichtlinien, neu bekannt gegeben am 01.03.2006
BGBl	= Bundesgesetzblatt	WertV	= Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBl. I Seite 2209)
FHH	= Freie und Hansestadt Hamburg	WFL	= Wohnfläche (siehe Glossar)
GF 86	= Geschossfläche ⁸⁶ (siehe Glossar)	WNF	= Wohn- bzw. gewerbliche Nutzfläche (siehe Glossar)
GFZ86	= Geschossflächenzahl ⁸⁶ (siehe Glossar)		
GutVO	= Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung) vom 12.05.2009 (GVBl. Seite 124)		

Glossar



Abbauland

Flächen mit zum Abbau geeigneten Bodenschätzen wie Sand oder Kies.

Abbruchgrundstück

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

Agrarland

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

Atriumhaus

Haus, das einen Innenhof (Atrium) an allen Seiten umschließt.
Spezialfall des -> Gartenhofhauses.

Aufenthaltsräume

Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Keine Aufenthaltsräume sind Nebenräume wie Flure, Treppenräume, Wasch- und Toilettenräume, Speisekammern, Vorrats-, Abstell- und Lagerräume, Trockenräume, (Hobby-)Bastelräume sowie Garagen. (§2 Abs.8 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.

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

gibt das Verhältnis der Baupreise in einem Monat oder Jahr im Verhältnis zu den Preisen eines Basisjahres an.

Der Gutachterausschuss in Hamburg verwendete bis 2003 den Baupreisindex für Wohngebäude in Hamburg insgesamt des Statistischen Landesamtes. Seit 2004 wird dieser Index für Hamburg nicht mehr fortgeführt. Die Fortschreibung erfolgt daher durch Verkettung mit dem entsprechenden Bundesindex.

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

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

Begünstigtes Agrarland

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

Belegenheit

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

Betriebskosten

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

Bewirtschaftungskosten

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

kosten, Instandhaltungskosten, Miet- und Umlageausfallwagnis. Die Abschreibung wird nicht in den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt, sondern bei der Kapitalisierung des nach Abzug der Bewirtschaftungskosten verbleibenden Reinertrags.

Brache

zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

Bruttogrundfläche (BGF)

die Summe der Grundrissflächen nach den Außenmaßen in Fußbodenhöhe in allen Geschosebenen. Zur genauen Definition siehe DIN 277. Es wird unterschieden in Flächen, die

- a) überdeckt und allseitig umschlossen,
- b) überdeckt, aber nicht umschlossen (z. B. Tordurchfahrten, überdachte Terrassen), und
- c) umschlossen, aber nicht überdeckt sind (z. B. offene Balkons, Dachterrassen).

Büronutzung

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

Büro- und Geschäftshaus

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

Dachgeschoss

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



Doppelhaus

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

Dreifamilienhaus

Wohnhäuser mit drei Wohnungen. Nach § 45 Abs.1 HBauO müssen in Häusern mit mehr als zwei Wohnungen alle Wohnungen abgeschlossen sein.

Eigentumswohnung

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

Einfamilienhaus

Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung sind Wohnhäuser mit genau einer Wohnung.

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

Einliegerwohnung

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

Einzelhaus, auch freistehendes Haus

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

bäude daran gebaut ist bzw. gebaut werden darf, gilt ebenfalls als Einzelhaus.

Erbaurecht

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.

Erwerbsgartenbau

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

Feingemüseland

Gartenland, das 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.

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 zuläs-



sig. Gartenhofhäuser können zwar auch untypische Reihenhäuser oder Kettenhäuser sein, sie werden aber immer als Gartenhofhaus bezeichnet.

Gartenland

1. Fläche für den Erwerbsgartenbau.
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. 3 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. Umfas-

sungswände können ganz oder teilweise fehlen wie z. B. bei Garagen- oder Luftgeschossen. Ein fehlender oberer Abschluss löst die Geschosseigenschaft auf: Das Atrium eines Atriumhauses ist beispielsweise kein Geschoss und zählt nicht zur Geschossfläche. Ebenso sind Flachdächer mit Brüstungen, die nur nicht überdachte Stellplätze enthalten, keine (Garagen-) Geschosse, sondern Parkpaletten. Durch Glasdächer überdachte Räume, z. B. überdachte Innenhöfe und Wintergärten auf Dachterrassen, zählen jedoch zu den Geschossen und zur Geschossfläche.

Innerhalb des Gebäudes müssen sich Geschosse nicht über die gesamte Gebäudegrundfläche erstrecken, z. B. bei Galerie- oder anderen Zwischengeschossen. Keine Geschosse sind geschossartige Einbauten wie Arbeitsbühnen oder Installationsebenen. Die lichte Höhe spielt für die Geschosseigenschaft keine Rolle. Besteht ein Gebäude aus mehreren Baukörpern, so werden die Geschosse für jeden Baukörper gesondert gezählt.

Geschossfläche

Zur Berechnung der Geschossfläche als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird die Definition des § 20 Abs.2 der BauNVO in der Fassung der Änderungsverordnung vom 19.12.1986 verwendet. Sie wird daher als **Geschossfläche 86 (GF86)** bezeichnet. Der Zusatz „86“ ist unbedingt notwendig zur Kennzeichnung der zugrunde gelegten Definition.

„Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswän-

de sind mitzurechnen.“

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 GF90 und der für den Bodenwert entscheidenden realisierbaren GF86 zu beachten und zu berücksichtigen. Für Vollgeschosse entspricht die GF86 der GF90. Hinzu kommt dann noch die GF86 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 Grundstücksmarktbe-



richt fallen hierunter insbesondere Lager- und Produktionsgebäude. 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. 40 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Immobilienberufen (Stand Juli 2010):

- 5 Architekten
- 8 Makler
- 3 Fachwirte der Grundstücks-

- oder Wohnungswirtschaft
- 4 Kaufleute
- 2 Landwirte
- 1 Volks- und Betriebswirt
- 5 Geschäftsführer, Syndizi
- 4 Ingenieure der Fachrichtung Bau
- 6 Dipl.-Sachverständige
- 1 Sozialwissenschaftler
- 1 Wohnungsmarktforscher.

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

- drei Bedienstete des Finanzamtes für Verkehrssteuern und Grundbesitz

die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte mitwirken.

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

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

Haus

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

Hausgruppe

Gruppenhäuser bzw. Häuser in Hausgruppen sind

1. im rechtlichen Sinne identisch mit Reihenhäusern (§22 Abs.2 BauNVO),
2. im engeren Sinne „untypische Reihenhäuser“, z. B. Reihenburgalows,
3. im weiteren Sinne untypische Reihenhäuser und andere Sonderbauformen wie z. B. Gartenhofhäuser oder Kettenhäuser.

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

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

Hochparterre

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

Individueller Wohnungsbau

Wohnhäuser mit höchstens 3 Wohnungen. Gegensatz: Geschosswohnungsbau.

Industrie

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

Innenstadt

Das Gebiet innerhalb des Wallrings: Hamburg-Altstadt, Neustadt und die



westliche HafenCity (Ortsteile 101-103 und 105-108)

Innenstadtrand

Die an die Innenstadt angrenzenden Stadtteile: St.Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St.Georg, westliches Hammerbrook (City-Süd), östliche Hafencity (Ortsteile 104, 109-117, 207 und 311-312))

Kaufpreissammlung

Wesentliche Erkenntnisquelle des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist die dort geführte Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB besteht für Notare die Pflicht, von allen Grundstückskaufverträgen u. Ä. eine Ausfertigung zur Kaufpreissammlung zu übersenden. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Pflicht im Allgemeinen Folge geleistet wird. Die Geschäftsstelle holt darüber hinaus auf der Grundlage des § 197 BauGB weitere Informationen zu den Kauffällen ein, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält.

Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 – 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Kellergeschoss

Geschoss, dessen Fußboden unter der Geländeoberfläche liegt und dessen Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt (§2 Abs.5 HBauO).

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

1. wie ein Einzelhaus mit Abstän-

den zu den seitlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen gebaut sind, wobei der Raum zwischen dem Haus und beiden

Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen mit Nebengebäuden,

z. B. Garagen zugebaut ist, oder

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

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

Konstruktionsfläche

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

Laden

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

zugehörigen Büro- und Sozialräume sowie Verkaufslager.

Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der Richtwerte, die zweitoberste Lageklasse umfasst das obere Drittel ohne die obersten 10 % der Richtwerte, die mittlere Lageklasse umfasst das mittlere Drittel der Richtwerte, die zweitunterste Lageklasse umfasst das untere Drittel ohne die untersten 10 % und die unterste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den niedrigsten 10 % der Richtwerte. Durch diese Definition soll gewährleistet werden, dass die Lageklassen zu jedem Stichtag nach gleichen Kriterien abgegrenzt werden und in jeder Lageklasse nach Möglichkeit genügend Kauffälle vorhanden sind, um den Preisspiegel zu füllen. Zur Abgrenzung aufgrund der Bodenrichtwerte zum 1.1.2004 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 für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:

unterste 10 % der Richtwerte

Mäßige Lage:

unteres Drittel der Richtwerte



ohne die untersten 10 %
Mittlere Lage:
mittleres Drittel der Richtwerte
Gute Lage:
oberes Drittel der Richtwerte ohne
die obersten 10 %
Bevorzugte Lage:
oberste 10 % der Richtwerte

Lageklassen für Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser usw.)

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für 1000 m² große freistehende Einfamilienhausbauplätze zum Stand 1. 1. 2004

Schlechte Lage:

bis 140 €/m²

Mäßige Lage:

über 140 €/m² bis 190 €/m²

Mittlere Lage:

über 190 €/m² bis 239 €/m²

Gute Lage:

über 239 €/m² bis 390 €/m²

Bevorzugte Lage:

über 390 €/m²

Lageklassen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhausbauplätze mit einer GFZ86 von 1,0 zum Stand 1.1.2004

Schlechte Lage:

bis 264 €/m²

Mäßige Lage:

über 264 €/m² bis 325 €/m²

Mittlere Lage:

über 325 €/m² bis 409 €/m²

Gute Lage:

über 409 €/m² bis 610 €/m²

Bevorzugte Lage:

über 610 €/m²

Landwirtschaftliche Fläche

Fläche, die land- oder forstwirtschaft-

lich 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 (§§ 15-20 WertV).

Mehrfamilienhaus

Wohnhaus mit mindestens vier Wohnungen.

Mietfläche

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

Nettogrundfläche

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

Nettokaltmiete

Miete ohne Bestandteile oder Umlagen für Heizung und andere Betriebskosten.

Neubau

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

Nebenflächen

1. Flächen, die zu einer Wohnung gehören, aber nicht in die Wohnflächenberechnung einfließen, z. B. Kellerräume, Garagen usw.

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

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 enthalten ggfs. Anteile für den Baumbestand.

Ödland

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

Pfeifenstiel

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

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werkhallen, Maschinenhäuser usw.

Reihenhaus

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

Rohbauland

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

Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

Siedlungshaus

Siedlungshäuser wurden für minderbemittelte Familien gebaut, die sich aus dem Grundstück selbst versorgen können sollten. Die Gebäude sind daher eher klein (ca. 60-90 m² Wfl. auf 1½ Geschossen), verfügen aber über Nebengebäude wie Kleintierställe und ein relativ tiefes Grundstück. Siedlungshäuser werden im Grundstücksmarktbericht wie normale Einfamilienhäuser behandelt.

Siel

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

Sonstige Grundstücke

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

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

Bei den in Kapitel 2.1 angeführten „**sonstigen Gebäuden**“ und den in Kapitel 4.1 angeführten „**sonstigen Baugrundstücken**“ handelt es sich um bebaute Grundstücke des Gemeinbedarfs (z. B. Schulen), Sportanlagen, sonstige nicht 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.4 Nr.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.

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 Raum-

ausstattung (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.4 HBauO)

Wald

größere Ansammlung von Bäumen, auch Gehölz. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht erforderlich. Die Preise für Wald 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

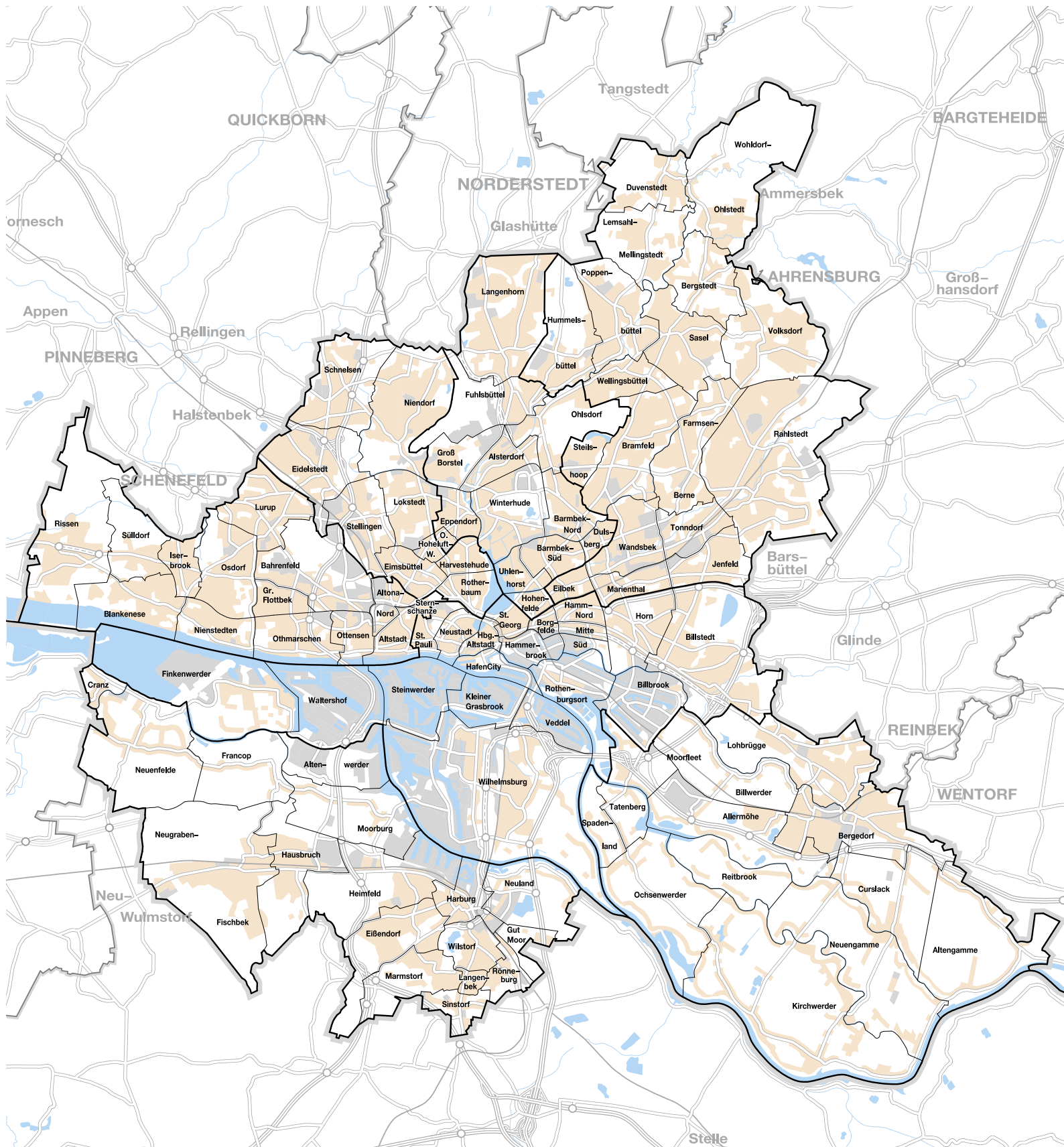
wie Wohnungseigentum, nur dass das Gebäude als Erbbaurecht auf fremdem Grund steht.

Zweifamilienhaus

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

Karte der Stadtteile

-  Wohnflächen
-  Gewerbeflächen



Erster Immobilienmarktbericht der amtlichen Gutachterausschüsse in Deutschland

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland haben im April 2010 den ersten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht herausgegeben.

Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der insgesamt rd. 1.300 Gutachterausschüsse in Deutschland, von denen sich eine hohe Anzahl beteiligt haben. Ausgewertet wurden insgesamt fast 1 Mio. Kaufverträge über Immobilien aus den Jahren 2007 und 2008.

Festgestellt wird, dass Immobilien als starker Faktor zur Stabilität der deutschen Wirtschaft beitragen. Die Zielsetzung des Berichtes ist es, dass die Immobilienwirtschaft – mit rd. 400 Mrd. € Umsatz zweitgrößter Wirtschaftszweig Deutschlands – aber auch Bürger, Politik und Verwaltung zuverlässige und grundlegende Grundstücksmarktinformationen erhalten. Hohe Transparenz auch auf den Immobilienmärkten ist ein wesentlicher Standortfaktor für Investitionen.

Der Bericht enthält unter Angaben zu Umsätzen auf dem Immobilienmarkt, zu Durchschnittspreisen von Wohnbaulandplätzen sowie zu Aussagen Gewerbeobjekten. Die Immobilienmärkte der 16 Bundesländer werden in Kurzdarstellungen beschrieben.

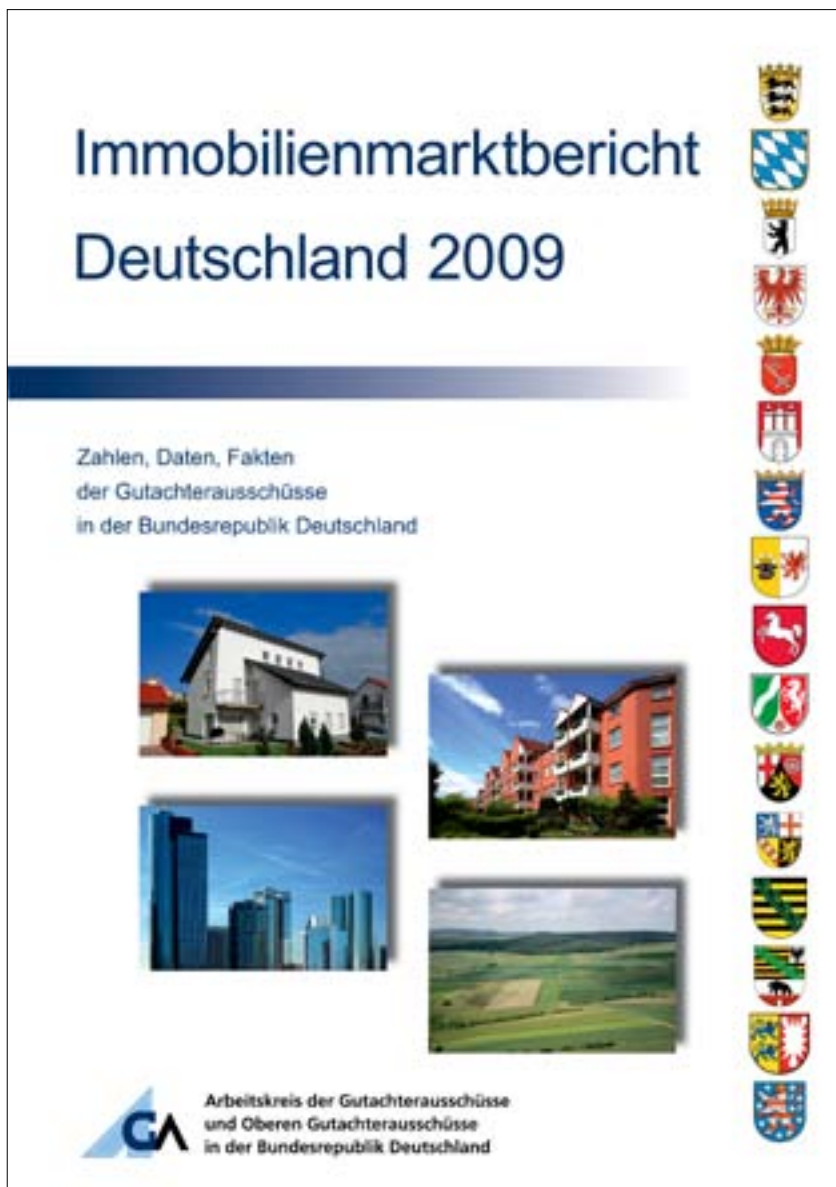
Neben allgemeinen Strukturdaten über die Bundesrepublik und die einzelnen Bundesländer findet man im Immobilienmarktbericht im Einzelnen Informationen zu:

- Gesamtumsätzen
- Extremwerten
- Schwerpunkten der Transaktionen
- Wohnimmobilien in großen deutschen Städten
- Renditeobjekte
- land- und forstwirtschaftliche Flächen
- wertermittlungsrelevante Daten dem Immobilienmarkt in den einzelnen Bundesländern
- Kontaktadressen der Gutachterausschüsse in Deutschland.

Bestellung oder Download:

Der Bericht umfasst insgesamt 266 Seiten und kostet als Druck oder als PDF-Dokument 90 €.

<http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info>



Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg und Lüneburg

GLL Lüneburg
Adolph-Kolping-Straße 12
21337 Lüneburg
Telefon: 041 31 - 85 45 - 106
Telefax: 041 31 - 85 45 - 197
E-Mail: gag@gll-lg.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Stade

GLL Otterndorf – Katasteramt Stade –
Am Sande 4 b
21682 Stade
Telefon: 041 41 - 406 - 140
Telefax: 041 41 - 406 - 113
E-Mail: gag@gll-ott.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@ka-elmshorn.landsh.de
www.gutachterausschuesse-sh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

Hamburger Str. 30, 23795 Bad Segeberg
Telefon: 045 51 - 951 - 526
Telefax: 045 51 - 951 - 548
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-segeberg.de
www.gutachterausschuesse-sh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

Mommsenstr. 14
23843 Bad Oldesloe
Telefon: 045 31 - 16 04 85
Telefax: 045 31 - 16 06 23
E-Mail: s.leutelt@kreis-stormarn.de
www.kreis-stormarn.de/kreis/fachbereiche/grundstueck/

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg und der Hansestadt Lübeck

Brolingstr. 53 b – d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 - 300 90 - 405 oder 406
Telefax: 0451 - 300 90 - 449
E-Mail: gutachterausschuss@ka-luebeck.landsh.de
www.gutachterausschuesse-sh.de

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Postfach 2029, 26010 Oldenburg
GLL Oldenburg
Stau 3
26122 Oldenburg
Telefon: 04 41 - 92 15 - 633
Telefax: 04 41 - 92 15 - 501
E-Mail: oga@gll-ol.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

siehe auch: www.gutachterausschuesse-online.de

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 1.2.2009

Gebiet	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittel
Allermöhe	4	359	369	362
Alsterdorf	28	414	1154	648
Altona-Altstadt	46	262	1153	558
Altona-Nord	25	268	559	477
Bahrenfeld	37	375	753	518
Barmbek-Nord	51	391	524	445
Barmbek-Süd	41	459	679	536
Bergedorf	43	302	769	432
Bergstedt	5	465	544	510
Billbrook	3	231	231	231
Billstedt	103	287	435	362
Blankenese	28	564	1666	871
Borgfelde	12	431	513	473
Bramfeld	60	423	684	489
Cranz	1	269	269	269
Curslack	1	256	256	256
Dulsberg	16	396	420	405
Duvenstedt	5	432	635	515
Eidelstedt	35	353	513	429
Eilbek	26	462	879	611
Eimsbüttel	90	353	1103	574
Eißendorf	26	397	544	483
Eppendorf	30	474	1414	899
Farmsen-Berne	32	409	501	457
Finkenwerder	19	259	321	292
Fuhlsbüttel	28	377	609	478
Groß Borstel	11	474	609	527
Groß Flottbek	13	471	1179	730
HafenCity	4	596	773	655
Hamburg-Altstadt	2	500	653	576
Hammerbrook	4	347	435	380
Hamm-Mitte	11	314	366	348
Hamm-Nord	26	449	565	471
Hamm-Süd	5	321	337	329
Harburg	34	246	500	413
Harvestehude	21	586	2885	1332
Hausbruch	8	262	475	337
Heimfeld	22	305	622	464
Hoheluft-Ost	12	536	1026	766
Hoheluft-West	21	498	1239	674
Hohenfelde	17	462	1205	701
Horn	54	333	449	388
Hummelsbüttel	19	384	650	501
Iserbrook	14	485	733	549
Jenfeld	22	315	446	396
Kirchwerder	2	256	256	256
Kleiner Grasbrook	1	278	278	278
Langenbek	3	442	471	461
Langenhorn	62	323	488	420
Lemsahl-Mellingstedt	3	512	875	633

Lohbrügge	56	324	590	413
Lokstedt	38	342	940	534
Lurup	30	297	494	405
Marienthal	18	451	906	621
Marmstorf	9	385	476	424
Neuenfelde	2	288	288	288
Neugraben-Fischbek	34	324	620	429
Neustadt	14	469	598	540
Niendorf	50	421	670	550
Nienstedten	7	753	1693	1070
Ochsenwerder	1	256	256	256
Ohlsdorf	28	384	876	531
Osdorf	33	293	795	529
Othmarschen	10	497	2015	1128
Ottensen	57	368	1816	555
Poppenbüttel	18	462	941	616
Rahlstedt	82	381	555	464
Rissen	15	491	641	572
Rönneburg	1	458	458	458
Rothenburgsort	17	231	403	347
Rotherbaum	39	483	2949	1432
Sasel	16	529	729	609
Schnelsen	32	384	554	451
Sinstorf	4	384	449	415
St. Georg	12	440	1006	609
St. Pauli	40	403	751	558
Steilshoop	9	276	457	371
Stellingen	42	309	547	452
Sternschanze	14	349	574	485
Sülldorf	10	440	678	563
Tonndorf	22	391	493	438
Uhlenhorst	32	487	3590	1261
Veddel	4	249	282	261
Volksdorf	17	544	791	678
Wandsbek	57	375	670	448
Wellingsbüttel	9	598	952	819
Wilhelmsburg	45	199	353	283
Wilstorf	21	349	475	417
Winterhude	63	414	3205	830
Wohldorf-Ohlstedt	3	500	599	546
Hamburg gesamt	2197	199	3590	544

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche
(Schichtwerte) für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 1.2.2009

Stadtteil	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittel
Allermöhe	2	120	186	153
Alsterdorf	1	232	232	232
Altona-Altstadt	18	196	587	334
Altona-Nord	3	212	225	220
Bahrenfeld	5	192	240	214
Barmbek-Nord	11	194	358	251
Barmbek-Süd	15	212	380	298
Bergedorf	15	160	407	249
Billbrook	1	192	192	192
Billstedt	10	184	225	215
Blankenese	2	416	465	440
Borgfelde	5	224	279	253
Bramfeld	6	224	306	253
Eidelstedt	6	192	380	297
Eilbek	8	228	320	303
Eimsbüttel	17	209	460	315
Eppendorf	11	276	890	549
Farmsen-Berne	5	202	343	270
Fuhlsbüttel	2	257	272	264
Groß Borstel	6	223	337	270
Groß Flottbek	1	624	624	624
HafenCity	9	506	1100	707
Hamburg-Altstadt	36	600	1105	827
Hammerbrook	12	208	321	286
Hamm-Mitte	4	200	224	210
Harburg	16	189	434	281
Harvestehude	2	300	1550	925
Hausbruch	1	216	216	216
Heimfeld	2	178	199	188
Hoheluft-Ost	7	404	492	458
Hoheluft-West	4	212	446	371
Hohenfelde	4	234	393	297
Horn	2	224	240	232
Hummelsbüttel	2	224	341	282
Iserbrook	1	288	288	288
Jenfeld	2	272	374	323
Langenhorn	11	224	374	272
Lohbrügge	3	175	206	194
Lokstedt	4	220	302	256
Lurup	3	189	223	210
Marienthal	2	350	364	357
Neugraben-Fischbek	4	214	368	256
Neuland	3	173	210	189
Neustadt	37	617	1316	843
Niendorf	6	192	447	341
Nienstedten	1	568	568	568
Ohlsdorf	5	288	352	326
Osdorf	3	250	426	331
Othmarschen	2	256	256	256
Ottensen	9	205	460	294

Poppenbüttel	5	200	395	307
Rahlstedt	12	168	341	241
Rissen	1	352	352	352
Rothenburgsort	4	200	222	209
Rotherbaum	15	425	896	689
Sasel	1	216	216	216
Schnelsen	5	224	264	240
Sinstorf	1	210	210	210
St. Georg	20	520	850	623
St. Pauli	18	223	736	405
Steilshoop	2	208	248	228
Stellingen	4	212	233	223
Sternschanze	4	276	350	319
Sülldorf	2	208	219	214
Tonndorf	5	192	302	225
Uhlenhorst	9	227	585	409
Veddel	1	256	256	256
Volksdorf	4	312	542	411
Wandsbek	11	178	437	276
Wellingsbüttel	1	352	352	352
Wilhelmsburg	2	155	274	214
Wilstorf	1	192	192	192
Winterhude	16	225	402	312
Hamburg gesamt	491	120	1550	414

