



IMMOBILIENMARKTBERICHT

HAMBURG 2020

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Hier finden Sie uns

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Telefon: 040 - 115

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

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahn S3 / S31
Haltestelle Wilhelmsburg

Vertrieb

Telefon: 040 - 4 28 26 - 57 20

Telefax: 040 - 4 27 31 04 09

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Internet:

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

Telefonische Auskunft über Immobilienwerte:

0 90 01 - 88 09 99

(Gebühr: 0,24 € / Min. + 25 € / Aus-
kunft aus dem deutschen Festnetz)
Montag – Freitag 9.00 – 12.00 Uhr

Besuche nur nach Terminverein- barung unter o. g. Telefonnummer.

Auskünfte im Rahmen von Besuchen
sind ebenfalls gebührenpflichtig.

Telefon: 040 - 4 28 26 - 60 00

Montag – Freitag 9.00 – 13.00 Uhr

Telefax: 040 - 4 27 92 60 00

E-Mail:

gutachterausschuss@gv.hamburg.de

Die Anschriften der Gutachterausschüs-
se in den an Hamburg angrenzenden
Landkreisen sind auf der hinteren Um-
schlag-Innenseite aufgeführt.

Berichtszeitraum

01.01. – 31.12.2019

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© 2020

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

Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

Christian Köster

Vorbemerkungen



Lieber Leser, liebe Leserin!

In bewährter Weise haben wir, also die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg und die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Teams Marktanalyse in der Geschäftsstelle, die Entwicklung des Immobilienmarktes aus Kauffällen und Langzeitbetrachtungen abgeleitet und dokumentiert.

Für Wertermittlungsstichtage bis Ende 2019 sind alle aktuellen Informationen und die anwendbaren Faktoren, die teilweise auf neuen Untersuchungen beruhen, hierzu im vorliegenden IMB 2020 zusammengefasst. Diesen gibt es nun inklusive der für die Wertermittlung erforderlichen Daten als PDF zum kostenfreien Download. Druckexemplare bleiben kostenpflichtig und sind künftig nur im Abo erhältlich.

Bei Interesse senden Sie uns bitte bis zum 31. März des Erscheinungsjahres eine entsprechende E-Mail. Hinsichtlich aller weiteren von uns bereitgestellten Informationen (Bodenrichtwerte, Immobilienrechner IDA, Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachten etc.) verweise ich auf unsere Internetseite www.gutachterausschuss.hamburg.de. Vielfältige georeferenzierte Informationen finden Sie unter www.geoportal-hamburg.de/geo-online.

Jetzt, im Frühjahr 2020, blicken wir mit Sorge aus einer so noch nie erlebten Krise auf das aktuelle Jahr. Die Folgen für den Immobilienmarkt sind kaum abschätzbar und die sachverständige Einschätzung hängt – mehr als üblich – von nicht absicherbaren Prognosen und persönlichen Erfahrungen ab. Ich hoffe, dass unser um-

fangreicher Katalog mit den Werkzeugen für Analyse und Wertermittlung Sie bei dieser nicht einfachen Aufgabe unterstützt und wünsche Ihnen viel Erfolg!

Bleiben Sie gesund.

Ihre

Anke Lüders
Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

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

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

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

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

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

4 Der Baulandmarkt

4.1	Übersicht	
4.1.1	Vertragszahlen	46
4.1.2	Flächenumsatz	46
4.1.3	Geldumsatz	46
4.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	
4.2.1	Vertragszahlen	48
4.2.2	Flächenumsatz	48
4.2.3	Geldumsatz	48
4.2.4	Gesamtkaufpreise	52
4.2.5	Quadratmeterpreise	54
4.2.6	Bodenrichtwerte	56
4.2.7	Indexreihen	59
4.3	Bauplätze für den Geschosswohnungsbau	
4.3.1	Vertragszahlen	60
4.3.2	Flächenumsatz	60
4.3.3	Geldumsatz	60
4.3.4	Quadratmeterpreise	61
4.3.5	Bodenrichtwerte	62
4.3.6	Indexreihe	65
4.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	
4.4.1	Vertragszahlen	66
4.4.2	Flächenumsatz	66
4.4.3	Geldumsatz	66
4.4.4	Quadratmeterpreise	68
4.4.5	Bodenrichtwerte	70
4.4.6	Indexreihen	76
4.5	Bauplätze für Produktion und Logistik	
4.5.1	Vertragszahlen	77
4.5.2	Flächenumsatz	77
4.5.3	Geldumsatz	77

4.5.4	Quadratmeterpreise	78
4.5.5	Bodenrichtwerte	79
4.5.6	Indexreihe	82
4.6	Erbbaurechte	83

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

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

6 Zwangsversteigerungen

Teil II

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1	Einfamilienhäuser	
7.1.1	Gebäundefaktor	94
7.1.2	Liegenschaftszinssatz	97
7.1.3	Sachwertfaktor	98
7.1.4	Umrechnungsfaktor für vermietete Einfamilienhäuser	100
7.1.5	Erbbaurechte	101
7.2	Mehrfamilienhäuser	
7.2.1	Gebäundefaktor	102
7.2.2	Ertragsfaktor	104
7.2.3	Liegenschaftszinssatz	106
7.2.4	Erstbezugsmiete von Neubauwohnungen	108
7.2.5	Erbbaurechte	109
7.3	Büro- und Geschäftshäuser	
7.3.1	Gebäundefaktor	110
7.3.2	Ertragsfaktor	110
7.3.3	Liegenschaftszinssatz	111
7.3.4	Marktübliche Miete	112

7.3.5	Erbbaurechte	112	Stellplätze	123	7.10.4	Erbbaurechtsgrundstücke für Wirtschaftsimmobilien	128	
7.4	Produktions- und Logistik-Immobilien		7.6	Einfamilienhausbauplätze	124	7.11	Landwirtschaftliche Flächen	129
7.4.1	Gebäundefaktor	113	7.7	Geschosswohnungsbauplätze	125	7.12	Sonstige Nutzungen	130
7.4.2	Ertragsfaktor	114	7.8	Büro- und Geschäftshausbauplätze	126			
7.4.3	Liegenschaftszinssatz	115	7.9	Produktions- und Logistikbauplätze	127	Anhang		
7.4.4	Marktübliche Miete	116	7.10	Erbbaurechtsgrundstücke		Abkürzungsverzeichnis	134	
7.4.5	Erbbaurechte	116	7.10.1	Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke	127	Glossar	135	
7.5	Eigentumswohnungen		7.10.2	Erbbaurechtsgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	128	Karte der Stadtteile	145	
7.5.1	Gebäundefaktor	117	7.10.3	Erbbaurechtsgrundstücke für den Mehrfamilienhausbau	128	Unsere Dienstleistungen und Produkte	146	
7.5.2	Liegenschaftszinssatz	121						
7.5.3	Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen	122						
7.5.4	Wohnungs-Erbbaurechte	122						
7.5.5	Gebäundefaktor für							

TEIL I

**1 Der Grundstücksmarkt im
Überblick**

**2 Der Immobilienmarkt
bebauter Grundstücke**

**3 Der Eigentumswohnungs-
markt**

4 Der Baulandmarkt

**5 Der landwirtschaftliche
Grundstücksmarkt**

6 Zwangsversteigerungen

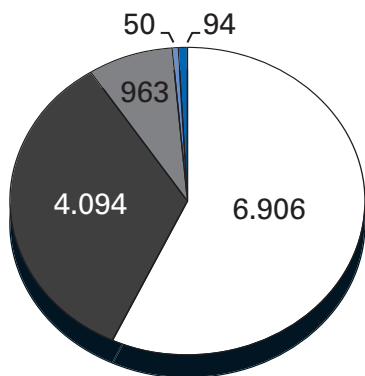
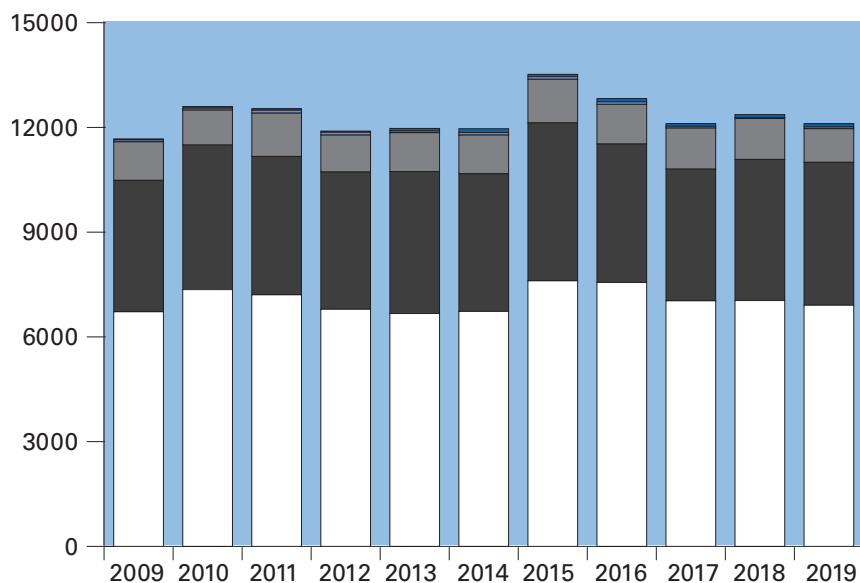
1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Vertragszahlen

Anzahl der Kaufverträge

Jahr	Eigentumswohnungen und Teileigentum	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
2009	6.720	3.764	1.103	56	28	11.671
2010	7.354	4.140	1.001	55	46	12.596
2011	7.206	3.963	1.239	84	43	12.535
2012	6.791	3.931	1.058	80	35	11.895
2013	6.669	4.068	1.112	49	73	11.971
2014	6.730	3.942	1.109	73	109	11.963
2015	7.607	4.522	1.249	76	66	13.520
2016	7.559	3.965	1.136	73	92	12.825
2017	7.034	3.771	1.176	51	79	12.111
2018	7.041	4.042	1.173	29	84	12.369
2019	6.906	4.094	963	50	94	12.107

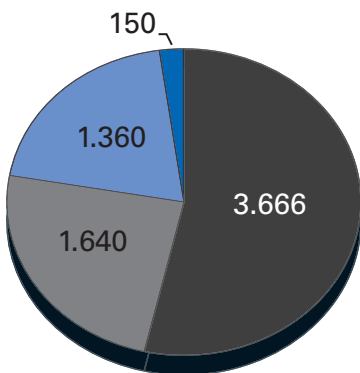
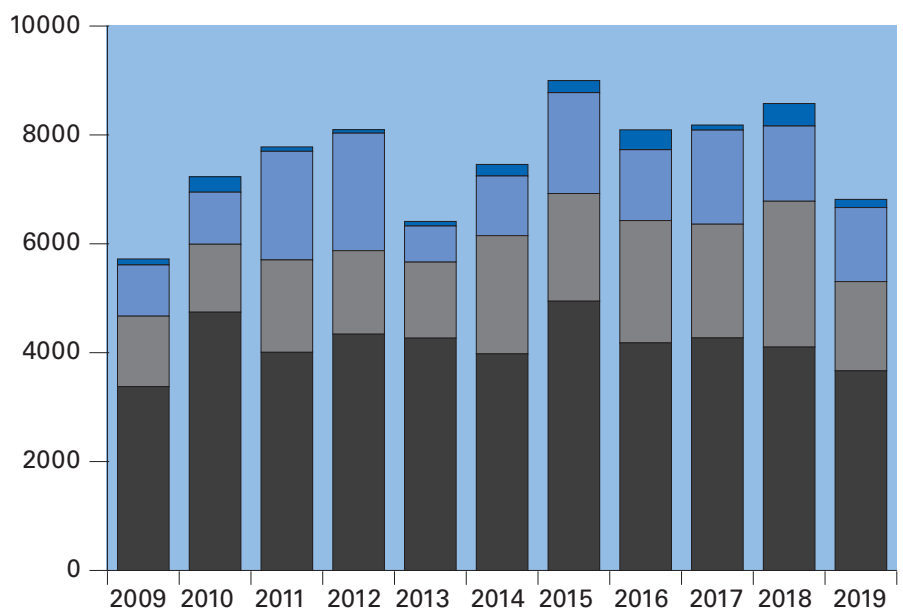
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2019



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]
2009	3.376	1.295	941	110	5.722
2010	4.744	1.248	956	284	7.232
2011	4.007	1.697	1.995	81	7.780
2012	4.340	1.534	2.158	65	8.097
2013	4.267	1.397	663	84	6.411
2014	3.978	2.172	1.096	212	7.458
2015	4.946	1.978	1.853	222	8.999
2016	4.180	2.247	1.302	365	8.094
2017	4.271	2.089	1.728	94	8.182
2018	4.103	2.679	1.382	413	8.577
2019	3.666	1.640	1.360	150	6.816

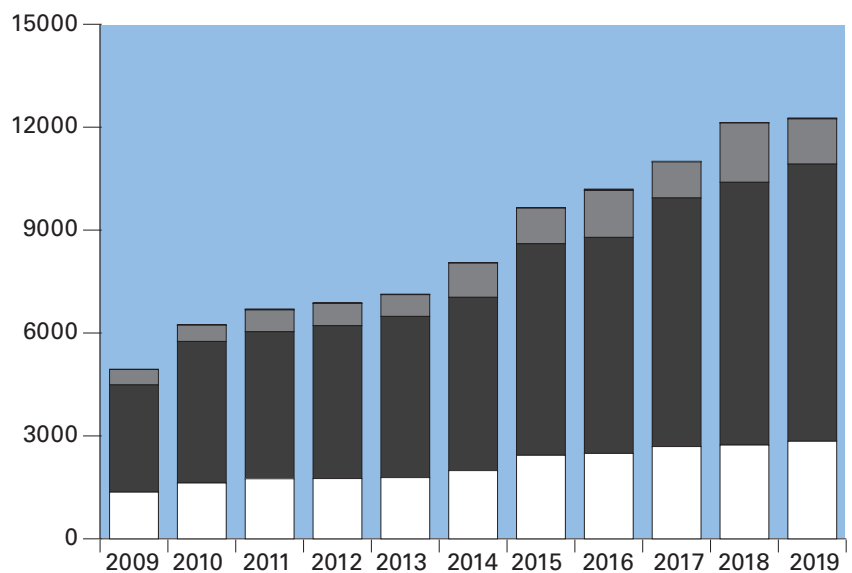
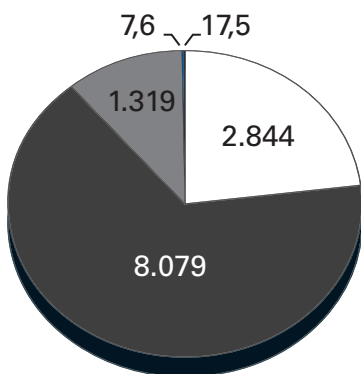
Flächenumsatz des Jahres 2019 in 1000 m²



1.3 Geldumsatz

Jahr	Eigentumswohnungen und Teileigentum [Millionen Euro]	bebaute Grundstücke [Millionen Euro]	unbebaute Grundstücke [Millionen Euro]	landwirtsch. Flächen [Millionen Euro]	sonstige Flächen [Millionen Euro]	SUMME [Millionen Euro]
2009	1.361	3.125	450	2,5	2,1	4.941
2010	1.628	4.126	474	3,1	6,6	6.238
2011	1.751	4.288	634	14,6	8,4	6.696
2012	1.757	4.457	648	10,4	1,6	6.874
2013	1.785	4.699	634	6,3	4,7	7.129
2014	1.989	5.051	997	5,4	10,0	8.052
2015	2.435	6.167	1.039	9,9	6,3	9.657
2016	2.490	6.297	1.368	8,3	31,7	10.195
2017	2.690	7.246	1.052	9,6	8,2	11.006
2018	2.734	7.659	1.729	4,3	8,3	12.135
2019	2.844	8.079	1.319	7,6	17,5	12.267

Geldumsatz des Jahres 2019 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von **bebauten Grundstücken** zogen im Jahr 2019 überwiegend an.

Der Durchschnittspreis von **Ein- und Zweifamilienhäusern** lag im Jahr 2019 rund 6 % höher als 2018, was jedoch nicht notwendigerweise auch einer entsprechenden Preissteigerung im Einzelfall entspricht, da der ermittelte Durchschnittspreis von der Größe, der Ausstattung und der Lage der jeweils verkauften Häuser abhängt. Um diese Einflüsse bereinigt sind die Preise für freistehende Einfamilienhäuser aber auch um 6 % gestiegen. Der Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses kostete im Jahr 2019 einschließlich Grundstück in mittlerer Lage rund 5.200 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche.

Bei **Eigentumswohnungen** stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 12 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er um 8 %.

Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 5.750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Auch die Preise von **Mehrfamilienhäusern** stiegen im Jahr 2019 deutlich an. Sie kosteten im Schnitt rund 3.750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Lagebereinigt ergibt sich eine Preissteigerung von 11 %. Im Mittel wurde das 27,8-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Für **Büro- und Geschäftshäuser** wurde im Mittel das 21,6-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt, für **Produktions- und Logistikimmobilien** das 15,7-fache.

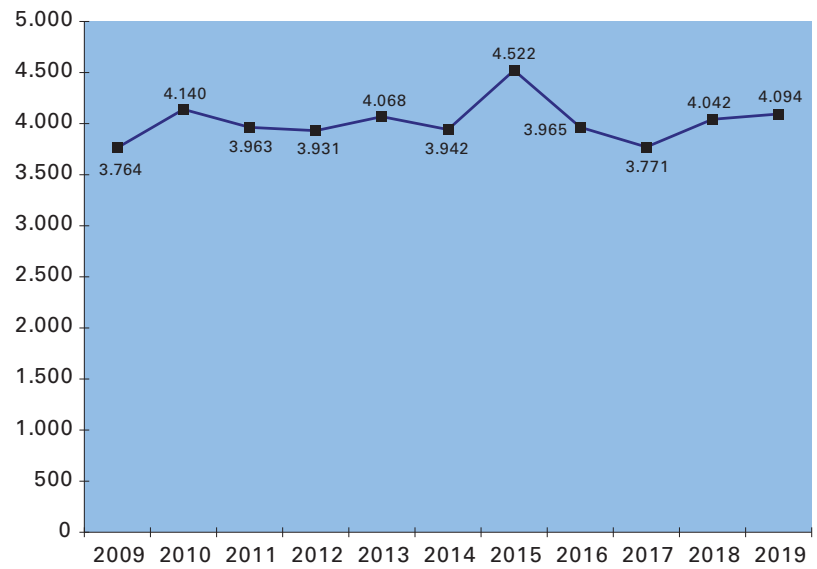
Der **Baulandmarkt** zeigt ausweislich der bereinigten Durchschnittspreise 2019 ebenfalls überwiegend eine steigende Tendenz. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze in mittlerer Lage: + 8 %
- Geschosswohnungsbauplätze alle Lagen: + 7 %
- Bürohausbauplätze: + 2 %
- Produktions- / Logistikbauplätze: ± 0 %

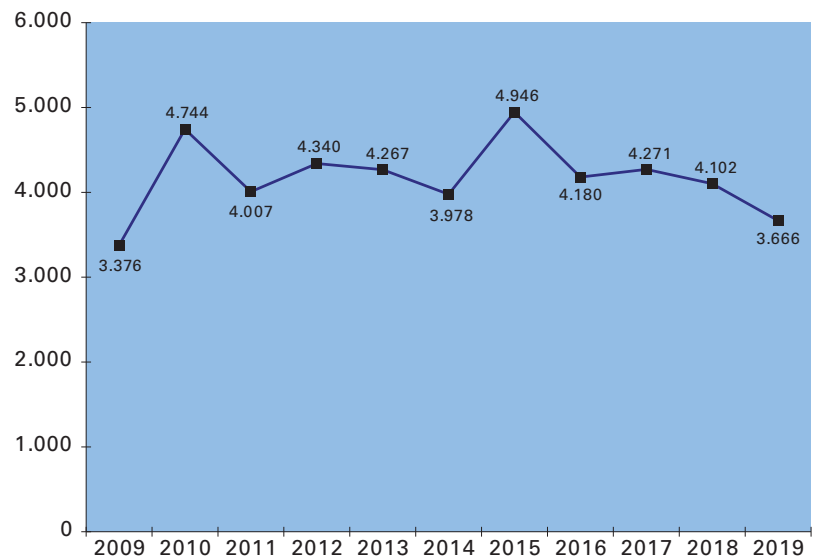
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

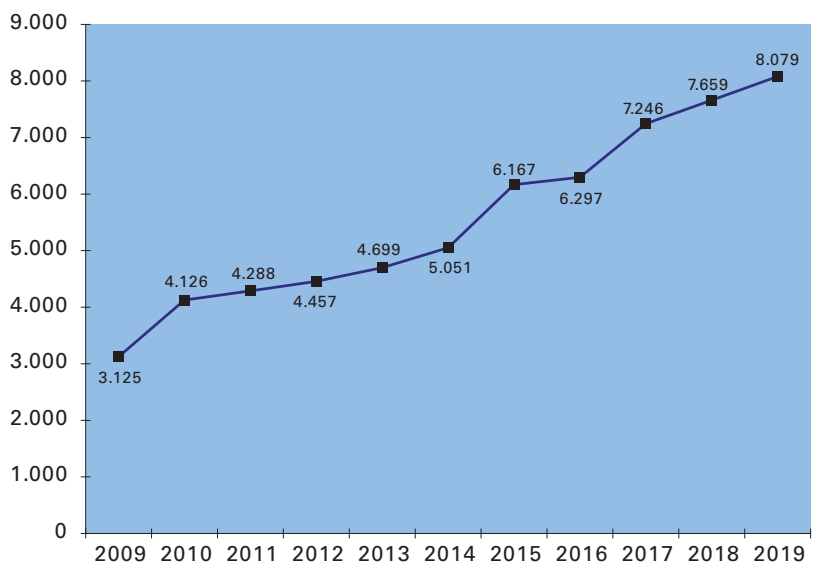
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



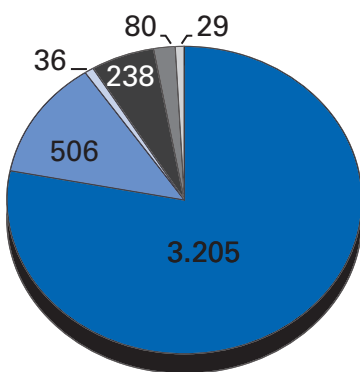
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



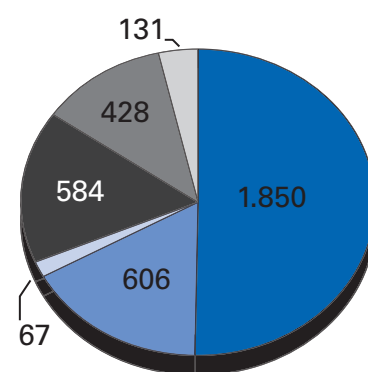
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2019 (2018 ± Prozent)	Flächenumsatz 2019 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2018 ± Prozent)	Geldumsatz 2019 [in Millionen Euro] (2018 ± Prozent)
Gesamt	4.094 (4.042 + 1%)	3.666,1 (4.102,6 - 11%)	8.079,4 (7.659,4 + 5%)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	3.205 (3.144 + 2%)	1.850,4 (1.955,6 - 5%)	2.008,5 (1.835,4 + 9%)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	506 (498 + 2%)	605,7 (676,3 - 10%)	1.931,9 (1.868,3 + 3%)
sonstige Wohngebäude	36 (42 - 14%)	66,8 (111,7 - 40%)	16,1 (39,5 - 59%)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	238 (235 + 1%)	584,0 (716,0 - 18%)	3.773,0 (3.537,3 + 7%)
Produktions- und Logistik- gebäude siehe Kapitel 2.5	80 (79 + 1%)	427,9 (376,3 + 14%)	271,2 (172,6 + 57%)
sonstige Gebäude	29 (44 - 34%)	131,4 (266,7 - 51%)	78,7 (206,3 - 62%)

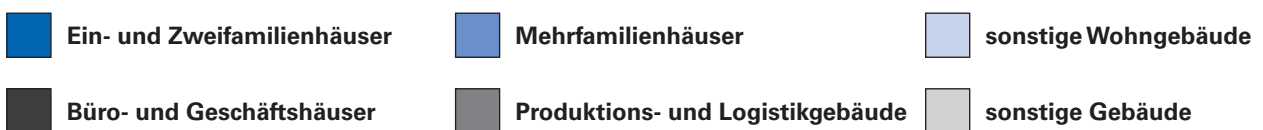
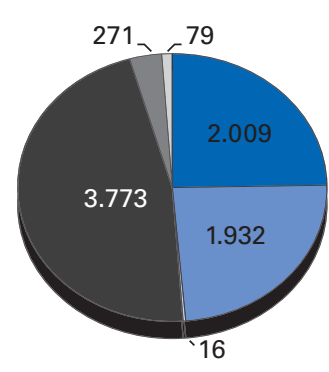
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2019



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2019



Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2019

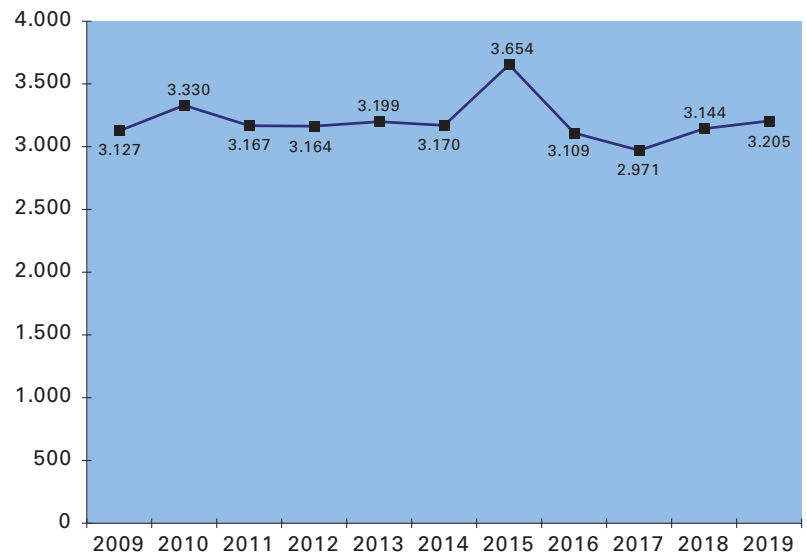


2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

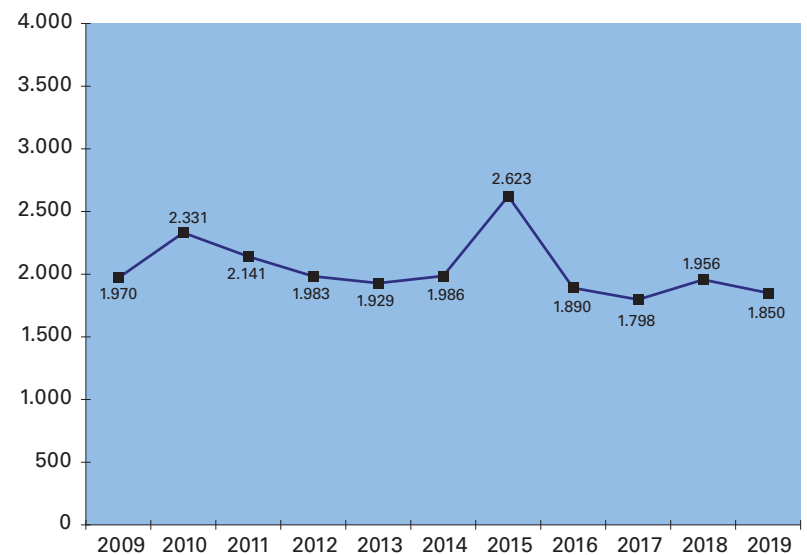
2.2.1 Vertragszahlen

45% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

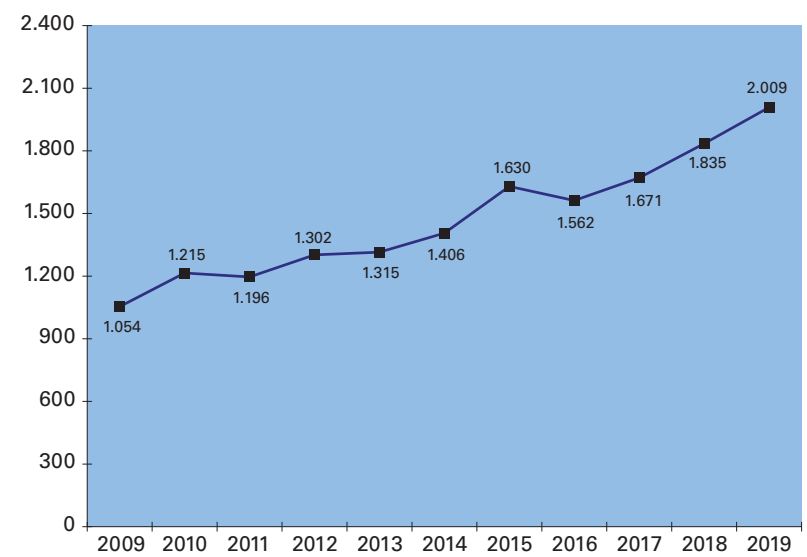
1 Objekt wurde von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser

	Vertragszahlen 2019 (2018 ± Prozent)	Flächenumsatz 2019 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2018 ± Prozent)	Geldumsatz 2019 [in Millionen Euro] (2018 ± Prozent)
Gesamt	3.205 (3.144 + 2%)	1.850,4 (1.955,6 - 5%)	2.008,5 (1.835,4 + 9%)
Mittelreihenhäuser	720 (664 + 8%)	182,6 (174,5 + 5%)	290,7 (248,4 + 17%)
Endreihenhäuser	376 (339 + 11%)	114,6 (134,2 - 15%)	180,3 (138,5 + 30%)
Doppelhaushälften	648 (654 - 1%)	305,6 (346,6 - 12%)	364,2 (330,1 + 10%)
freistehende Einfamilienhäuser	1.151 (1.206 - 5%)	1.016,9 (1.082,9 - 6%)	875,3 (833,7 + 5%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	44 (24 + 83%)	42,0 (33,6 + 25%)	33,8 (31,9 + 6%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	105 (86 + 22%)	101,8 (79,1 + 29%)	66,6 (48,6 + 37%)
sonstige Einfamilienhäuser	161 (171 - 6%)	86,9 (104,7 - 17%)	197,7 (204,2 - 3%)

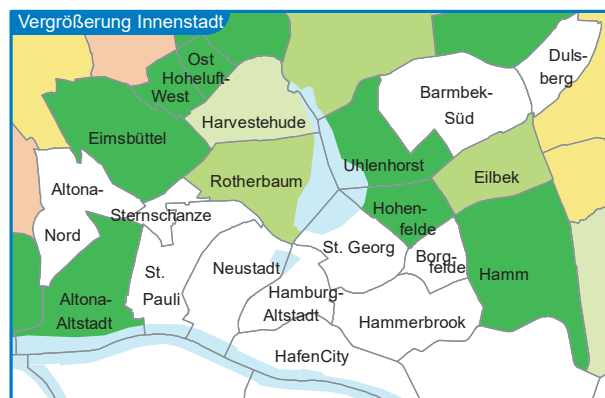
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2019

2



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



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2019

Allermöhe	1
Alsterdorf	12
Altengamme	10
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	3
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	46
Barmbek-Nord	2
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	56
Bergstedt	44
Billbrook	-
Billstedt	135
Billwerder	3
Blankenese	58
Borgfelde	-
Bramfeld	109
Cranz	1
Curslack	8
Dulsberg	-
Duvenstedt	25
Eidelstedt	74
Eilbek	6
Eimsbüttel	1
Eißendorf	59
Eppendorf	2
Farmsen-Berne	54
Finkenwerder	45
Francop	2
Fuhlsbüttel	15
Groß Borstel	20
Groß Flottbek	43
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	1
Hammerbrook	-
Harburg	11
Harvestehude	16
Hausbruch	48
Heimfeld	19
Hoheluft-Ost	2
Hoheluft-West	1
Hohenfelde	3
Horn	12
Hummelsbüttel	46
Iserbrook	28
Jenfeld	59
Kirchwerder	41
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	23
Langenhorn	199
Lemsahl-Mellingstedt	57
Lohbrügge	93
Lokstedt	39
Lurup	78
Marienthal	26
Marmstorf	41
Moorburg	1
Moorfleet	6
Neuallermöhe	38
Neuenfelde	7
Neuengamme	9
Neugraben-Fischbek	146
Neuland	10
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienendorf	134
Nienstedten	34

Ochsenwerder	12
Ohlsdorf	26
Osdorf	63
Othmarschen	36
Ottensen	2
Poppenbüttel	99
Rahlstedt	217
Reitbrook	3
Rissen	62
Rönneburg	7
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	6
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	113
Schnelsen	103
Sinstorf	16
Spadenland	-
Steilshoop	6
Steinwerder	-
Stellingen	26
Sternschanze	-
Sülldorf	31
Tatenberg	3
Tonndorf	27
Uhlenhorst	3
Veddel	-
Volkssdorf	75
Waltershof	-
Wandsbek	26
Wellingsbüttel	49
Wilhelmsburg	53
Wilstorf	27
Winterhude	7
Wohldorf-Ohlstedt	45
Hamburg gesamt	3.205



2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

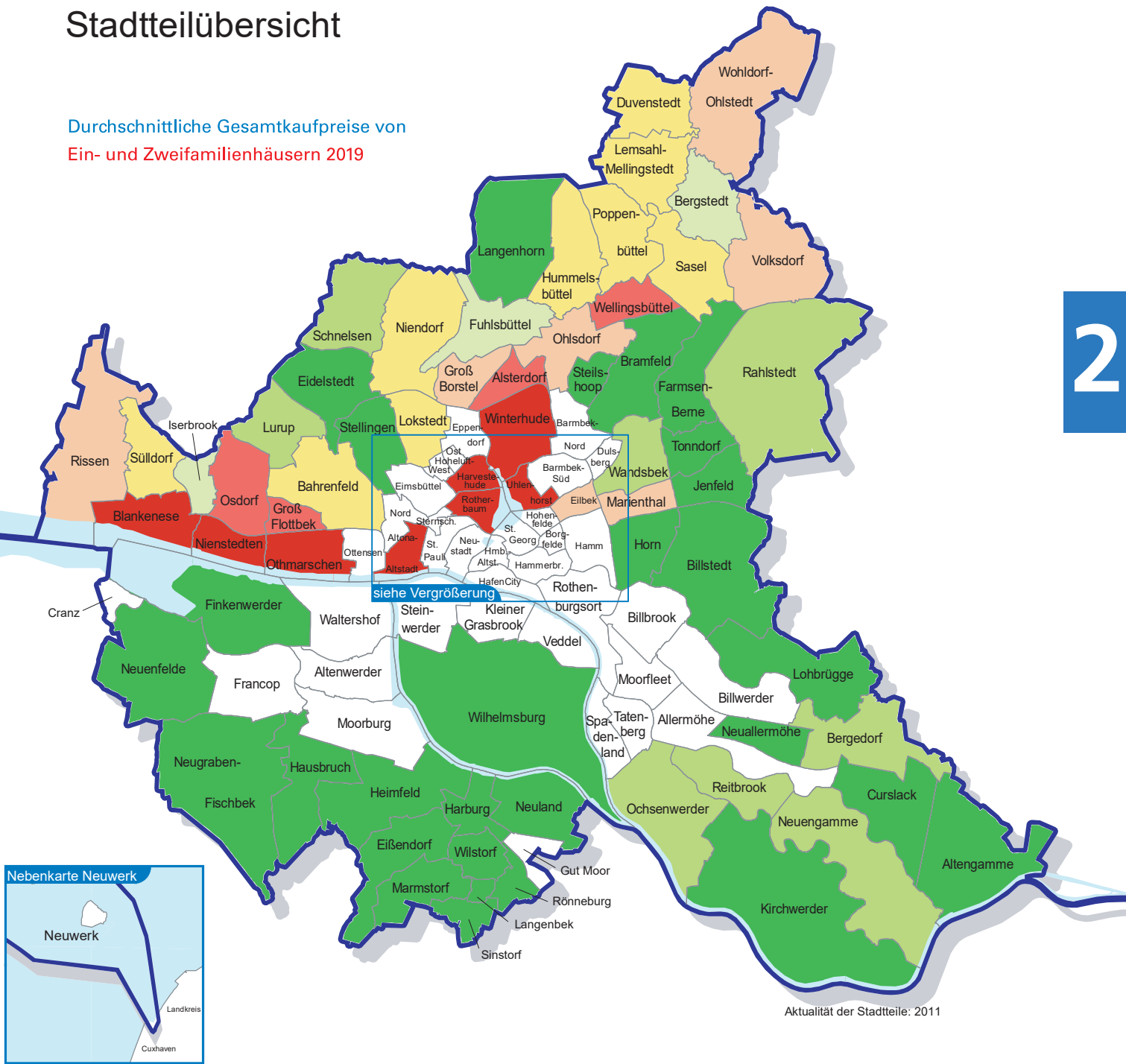
Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2018	2019	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	80.000	80.000	+6%
	Maximum	17.000.000	9.280.000	
	Mittelwert	638.000	677.000	
	Anzahl	2.228	2.277	
Mittelreihenhäuser	Minimum	105.000	82.000	+5%
	Maximum	1.590.000	2.675.000	
	Mittelwert	389.000	410.000	
	Anzahl	388	423	
Endreihenhäuser	Minimum	80.000	150.000	+17%
	Maximum	1.570.000	6.400.000	
	Mittelwert	424.000	494.000	
	Anzahl	194	232	
Doppelhaushälften	Minimum	90.000	100.000	+11%
	Maximum	2.410.000	4.650.000	
	Mittelwert	526.000	586.000	
	Anzahl	471	486	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	90.000	80.000	+8%
	Maximum	17.000.000	9.280.000	
	Mittelwert	756.000	816.000	
	Anzahl	946	912	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	352.000	120.000	+42%
	Maximum	1.750.000	6.285.000	
	Mittelwert	644.000	917.000	
	Anzahl	21	32	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	120.000	199.000	+11%
	Maximum	3.680.000	2.300.000	
	Mittelwert	599.000	664.000	
	Anzahl	66	80	

Stadtteilübersicht

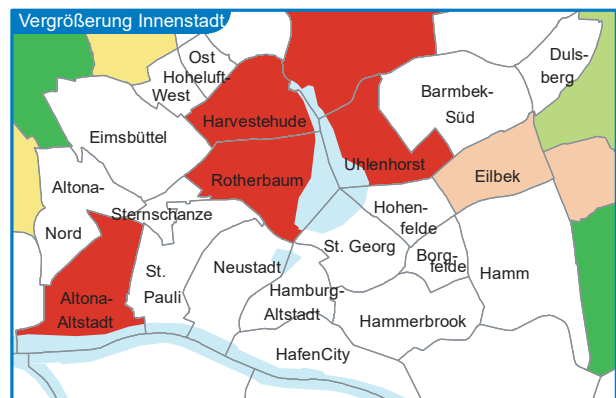
Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2019

2



Mittlere Gesamtkaufpreise
[in 1000 €]

keine Kauffälle	
bis 474	(bis 70% des Hamburg-Mittels)
über 474 bis 542	(70% - 80%)
über 542 bis 609	(80% - 90%)
über 609 bis 745	(90% - 110%)
über 745 bis 1015	(110% - 150%)
über 1015 bis 1354	(150% - 200%)
über 1354	(über 200%)



Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2019
[in 1000 €]

Allermöhe	-
Alsterdorf	1.146
Altengamme	441
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	1.415
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	692
Barmbek-Nord	*
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	524
Bergstedt	593
Billbrook	-
Billstedt	443
Billwerder	*
Blankenese	1.934
Borgfelde	-
Bramfeld	431
Cranz	*
Curslack	391
Dulsberg	-
Duvenstedt	691
Eidelstedt	449
Eilbek	789
Eimsbüttel	*
Eißendorf	401
Eppendorf	*
Farmsen-Berne	434
Finkenwerder	318
Francop	*
Fuhlsbüttel	543
Groß Borstel	946
Groß Flottbek	1.197
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	326
Harvestehude	5.009
Hausbruch	451
Heimfeld	453
Hoheluft-Ost	*
Hoheluft-West	*
Hohenfelde	*
Horn	438
Hummelsbüttel	650
Iserbrook	608
Jenfeld	459
Kirchwerder	384
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	302
Langenhorn	458
Lemsahl-Mellingstedt	692
Lohbrügge	430
Lokstedt	717
Lurup	481
Marienthal	1.010
Marmstorf	385
Moorburg	*
Moorfleet	*
Neuallermöhe	425
Neuenfelde	439
Neuengamme	478
Neugraben-Fischbek	386
Neuland	305
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	636
Nienstedten	1.680

Ochsenwerder	521
Ohlsdorf	994
Osdorf	1.073
Othmarschen	1.716
Ottensen	-
Poppenbüttel	622
Rahlstedt	506
Reitbrook	540
Rissen	906
Rönneburg	368
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	3.181
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	633
Schnelsen	515
Sinstorf	353
Spadenland	-
Steilshoop	441
Steinwerder	-
Stellingen	470
Sternschanze	-
Sülldorf	736
Tatenberg	*
Tonndorf	459
Uhlenhorst	2.942
Veddel	-
Volkisdorf	775
Waltershof	-
Wandsbek	486
Wellingsbüttel	1.090
Wilhelmsburg	366
Wilstorf	344
Winterhude	3.945
Wohldorf-Ohlstedt	853
Hamburg gesamt	677

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2019

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.825	1.874	1.983	3.300	3.692
	Maximum	3.984	4.166	5.851	8.077	23.200
	Mittelwert	2.863	2.630	3.839	5.306	9.541
	Anzahl	6	7	12	6	17
1920 bis 1939	Minimum	1.875	2.328	2.375	3.472	3.934
	Maximum	4.166	8.233	6.000	9.595	13.672
	Mittelwert	3.102	3.982	4.291	5.973	9.074
	Anzahl	6	26	24	29	15
1940 bis 1959	Minimum	2.531	2.375	2.916	3.034	5.660
	Maximum	4.182	5.800	9.000	9.853	10.774
	Mittelwert	3.240	3.486	4.315	6.049	8.490
	Anzahl	6	22	13	27	8
1960 bis 1979	Minimum	2.133	1.961	2.339	3.368	6.855
	Maximum	4.400	5.800	5.592	13.750	10.606
	Mittelwert	3.273	3.341	3.828	5.138	8.816
	Anzahl	11	27	46	35	4
1980 bis 1989	Minimum	2.792	2.000	3.133	3.302	
	Maximum	3.844	6.938	6.708	8.750	*
	Mittelwert	3.379	4.046	4.293	5.971	
	Anzahl	4	13	19	10	0
1990 bis 1999	Minimum	3.111	2.750	2.966	3.750	5.388
	Maximum	4.626	5.400	5.777	10.531	8.716
	Mittelwert	3.933	4.066	4.637	6.192	7.201
	Anzahl	6	5	10	5	3
2000 bis 2009	Minimum	1.800	2.239	3.033	3.388	
	Maximum	4.326	5.595	7.760	10.123	*
	Mittelwert	2.985	4.303	4.754	6.317	
	Anzahl	4	9	18	15	2
ab 2010	Minimum	3.415	3.979	3.507	4.309	
	Maximum	4.836	4.991	7.222	12.917	*
	Mittelwert	4.055	4.376	5.216	6.732	
	Anzahl	6	6	9	15	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2019

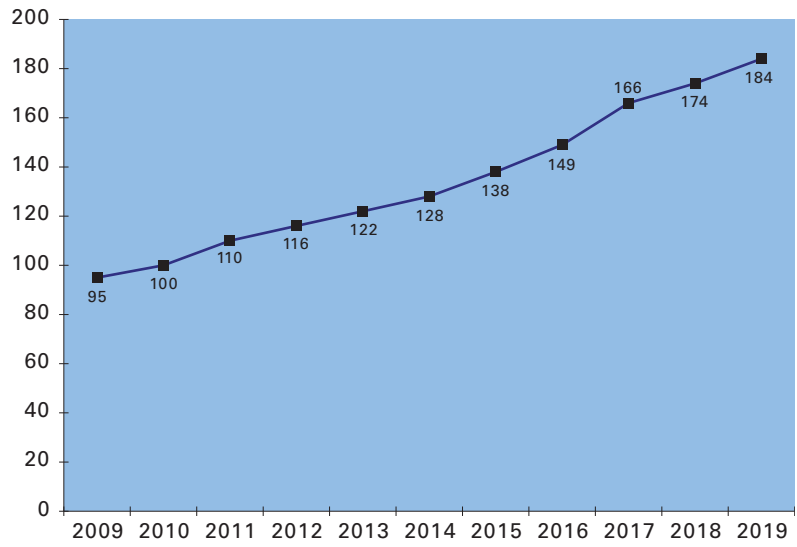
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	0	1	1
1920 bis 1939	Minimum				3.500	
	Maximum	*	*	*	6.866	*
	Mittelwert				5.651	
	Anzahl	1	1	2	7	0
1940 bis 1959	Minimum	2.042	2.821	2.470	3.200	
	Maximum	3.363	6.364	3.870	5.441	*
	Mittelwert	2.857	3.751	3.257	4.066	
	Anzahl	7	9	14	8	2
1960 bis 1979	Minimum	1.173	2.166	2.454	2.500	
	Maximum	2.771	4.384	6.285	6.212	*
	Mittelwert	2.082	3.136	3.761	3.931	
	Anzahl	4	31	43	15	0
1980 bis 1989	Minimum	2.878	2.264	2.465	3.973	
	Maximum	3.673	3.513	4.423	4.867	*
	Mittelwert	3.231	3.067	3.630	4.427	
	Anzahl	3	9	15	4	0
1990 bis 1999	Minimum	3.013	2.922	3.223		
	Maximum	3.436	4.008	4.250	*	*
	Mittelwert	3.255	3.378	3.776		
	Anzahl	3	5	5	0	0
2000 bis 2009	Minimum		2.914	3.492		7.419
	Maximum	*	3.676	3.702	*	10.156
	Mittelwert		3.166	3.619		8.983
	Anzahl	1	4	4	2	3
ab 2010	Minimum		2.826	3.345	4.347	
	Maximum	*	5.000	5.728	8.512	*
	Mittelwert		3.848	4.213	5.799	
	Anzahl	0	27	16	13	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

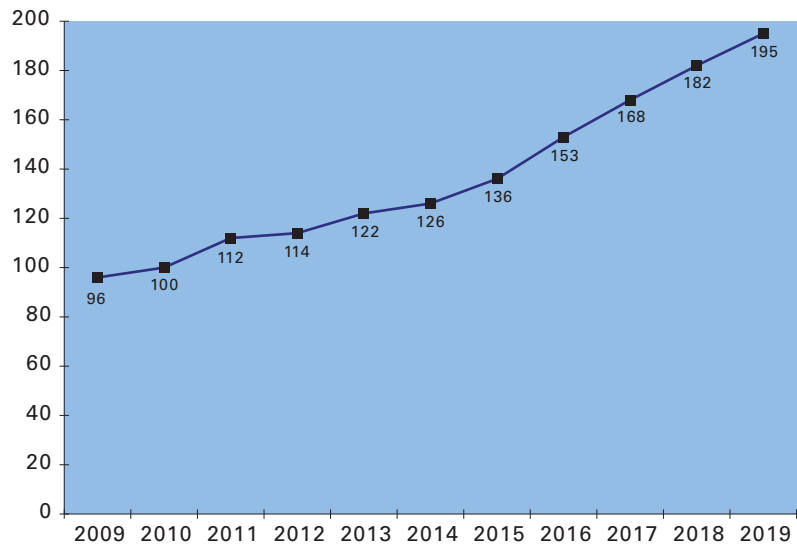
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.6 Indexreihen

Preisindex für freistehende Einfamilienhäuser (Jahresmittel 2010 = 100)



Preisindex für Reihenhäuser (Jahresmittel 2010 = 100)

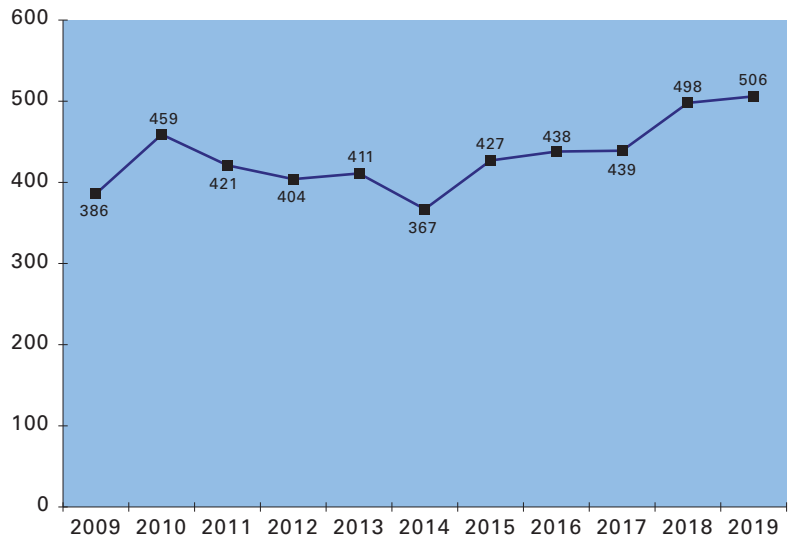


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

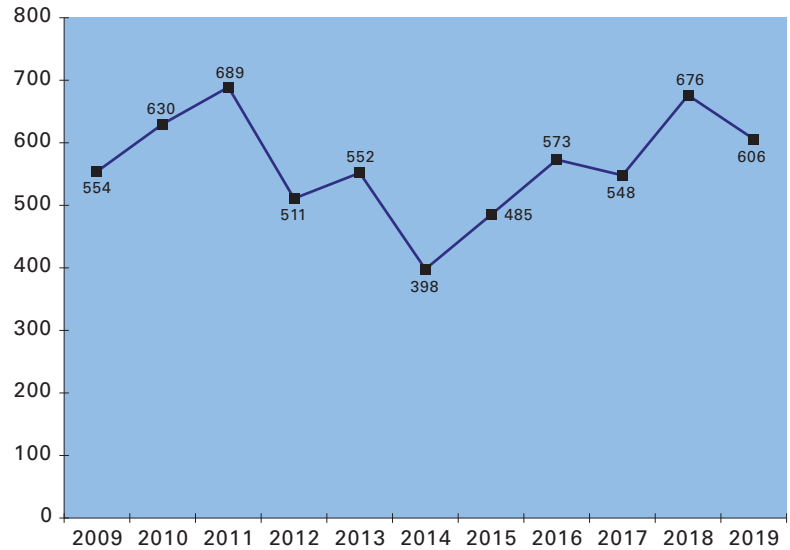
2.3 Mehrfamilienhäuser

2.3.1 Vertragszahlen

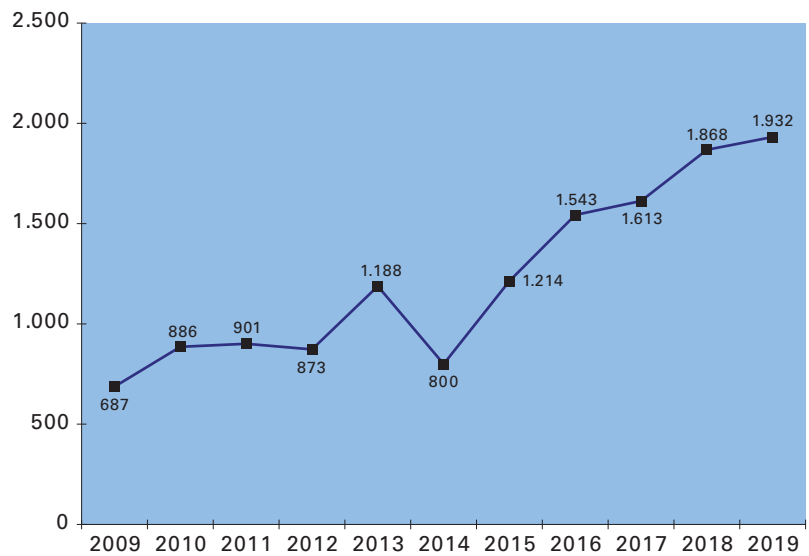
48% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
 1 Objekt wurde von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



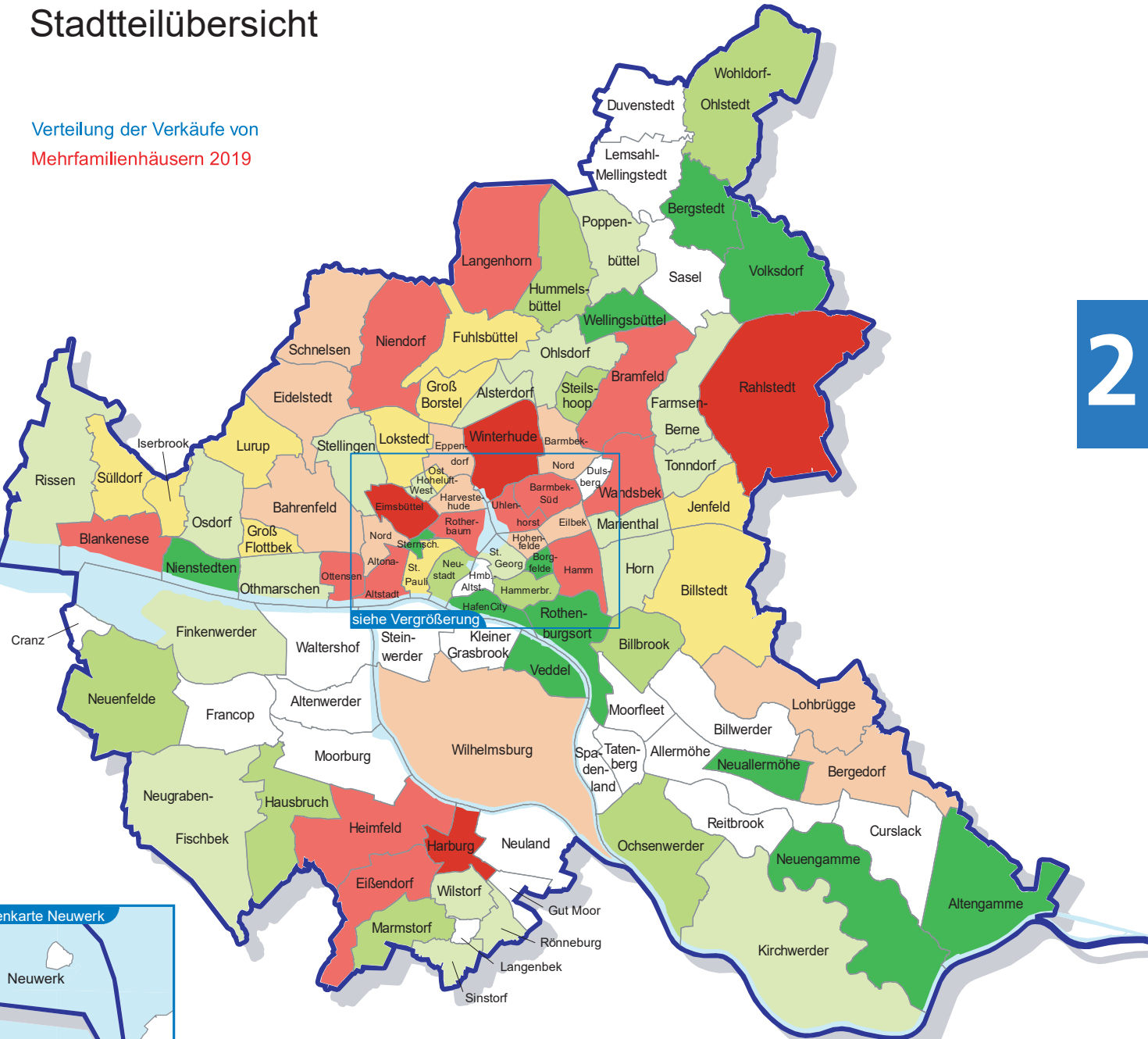
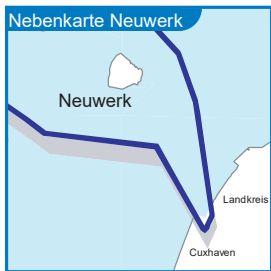
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

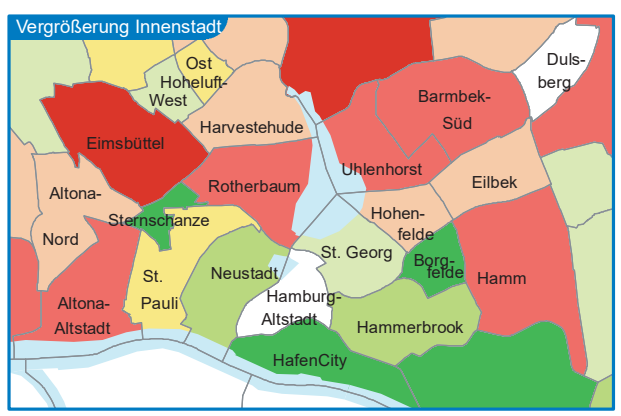
Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2019

2



Aktualität der Stadtteile: 2011

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



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2019

Allermöhe	-
Alsterdorf	3
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	14
Altona-Nord	7
Bahrenfeld	9
Barmbek-Nord	8
Barmbek-Süd	10
Bergedorf	9
Bergstedt	1
Billbrook	2
Billstedt	6
Billwerder	-
Blankenese	18
Borgfelde	1
Bramfeld	12
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	-
Duvenstedt	-
Eidelstedt	8
Eilbek	9
Eimsbüttel	23
Eißendorf	10
Eppendorf	9
Farmsen-Berne	4
Finkenwerder	3
Francop	-
Fuhlsbüttel	6
Groß Borstel	5
Groß Flottbek	5
Gut Moor	-
HafenCity	1

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	10
Hammerbrook	2
Harburg	20
Harvestehude	7
Hausbruch	2
Heimfeld	10
Hoheluft-Ost	5
Hoheluft-West	4
Hohenfelde	7
Horn	4
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	5
Jenfeld	5
Kirchwerder	4
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	13
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	7
Lokstedt	5
Lurup	5
Marienthal	3
Marmstorf	2
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	1
Neuenfelde	2
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	3
Neuland	-
Neustadt	2
Neuwerk	-
Niendorf	13
Nienstedten	1

Ochsenwerder	2
Ohlsdorf	4
Osdorf	4
Othmarschen	3
Ottensen	11
Poppenbüttel	4
Rahlstedt	27
Reitbrook	-
Rissen	4
Rönneburg	4
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	15
St. Georg	4
St. Pauli	6
Sasel	-
Schnelsen	8
Sinstorf	3
Spadenland	-
Steilshoop	2
Steinwerder	-
Stellingen	4
Sternschanze	1
Sülldorf	5
Tatenberg	-
Tonndorf	4
Uhlenhorst	11
Veddel	1
Volksdorf	1
Waltershof	-
Wandsbek	13
Wellingsbüttel	1
Wilhelmsburg	8
Wilstorf	3
Winterhude	21
Wohldorf-Ohlstedt	2
Hamburg gesamt	506

2

2.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

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

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2019	mit Miet- bindung	Minimum					1.465	
		Maximum	*	*	*	*	4.530	
		Mittelwert					3.218	
		Anzahl	2	0	2	0	0	4
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	1.190	1.932	1.547	2.142	2.585	1.190
		Maximum	3.110	5.974	5.959	8.333	10.313	10.313
		Mittelwert	2.095	3.133	3.179	4.092	6.087	3.671
		Anzahl	32	35	46	46	30	189
	mit Teilungs- absicht	Minimum		2.099	2.304	4.320		2.099
		Maximum	*	4.291	5.237	6.653	*	14.729
		Mittelwert		3.209	3.415	5.247		4.587
		Anzahl	2	5	3	5	2	17
	alle	Minimum	1.190	1.932	1.547	2.142	2.585	1.190
		Maximum	3.130	5.974	5.959	8.333	14.729	14.729
		Mittelwert	2.146	3.143	3.244	4.205	6.333	3.733
		Anzahl	37	40	51	51	32	211

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2019

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.402	2.013	3.636	3.232	3.433
	Maximum	2.925	3.193	5.748	8.333	10.313
	Mittelwert	2.183	2.429	4.455	4.508	6.566
	Anzahl	12	4	4	21	15
1920 bis 1939	Minimum		2.226	2.001	4.070	
	Maximum	*	3.281	4.120	6.244	*
	Mittelwert		2.876	3.093	5.196	
	Anzahl	1	5	8	5	0
1940 bis 1959	Minimum		1.932	2.269	2.368	2.951
	Maximum	*	3.681	3.520	4.348	9.342
	Mittelwert		2.713	2.963	3.474	6.294
	Anzahl	2	7	10	6	7
1960 bis 1979	Minimum	1.190		1.547	3.134	
	Maximum	2.882	*	3.399	4.851	*
	Mittelwert	1.968		2.660	3.819	
	Anzahl	7	2	6	5	2
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	1	2	2	1	0
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	1	0	0
2000 bis 2009	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	1	0	0	1	0
ab 2010	Minimum		4.291	4.110	4.167	
	Maximum	*	5.974	5.959	6.462	*
	Mittelwert		5.045	5.102	5.482	
	Anzahl	0	5	3	3	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	
2019	mit Miet- bindung	Minimum						
		Maximum	*	*	*	*	*	
		Mittelwert						
		Anzahl	2	0	0	0	0	2
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	11,7	10,3	12,6	17,0	25,0	10,3
		Maximum	36,0	45,1	32,9	49,4	49,8	49,8
		Mittelwert	22,0	25,0	25,6	31,9	36,3	27,8
		Anzahl	29	32	43	41	21	166
	mit Teilungs- absicht	Minimum		22,0	22,3	33,3		21,9
		Maximum	*	27,9	37,0	46,2	*	46,2
		Mittelwert		25,0	29,2	38,1		29,1
		Anzahl	2	5	3	3	1	14
	alle	Minimum	11,7	10,3	12,6	17,0	25,0	10,3
		Maximum	36,0	45,1	37,0	49,4	49,8	49,8
		Mittelwert	22,3	25,0	25,8	32,4	36,3	27,8
		Anzahl	34	37	46	44	22	183

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2019

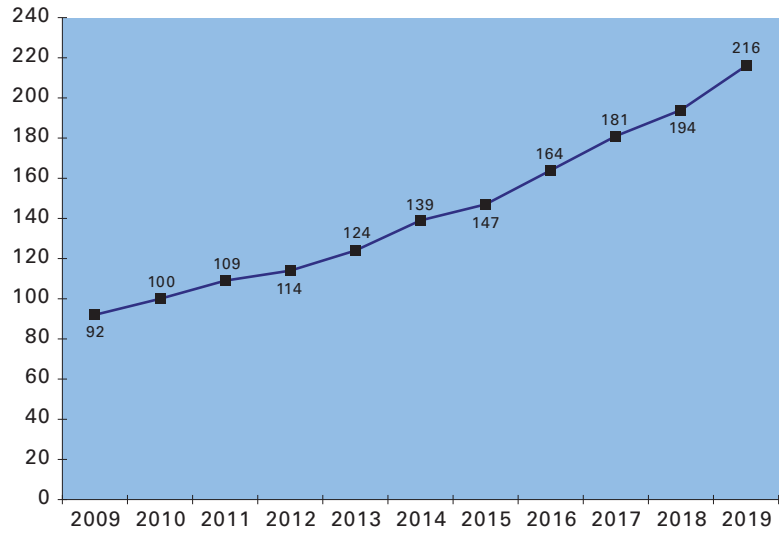
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	13,3	18,6	25,5	24,0	26,2
	Maximum	25,5	28,8	30,3	48,7	57,9
	Mittelwert	19,8	22,9	27,3	34,3	39,9
	Anzahl	10	4	3	19	11
1920 bis 1939	Minimum		21,7	20,7	33,0	
	Maximum	*	28,0	32,9	63,0	*
	Mittelwert		25,3	27,1	47,3	
	Anzahl	1	4	7	5	0
1940 bis 1959	Minimum		20,1	22,6	20,0	25,7
	Maximum	*	27,9	32,8	34,9	63,0
	Mittelwert		23,8	27,2	28,7	46,1
	Anzahl	2	7	10	6	6
1960 bis 1979	Minimum	18,0		15,0	27,7	
	Maximum	20,2	*	30,4	34,6	*
	Mittelwert	19,2		24,2	31,3	
	Anzahl	3	2	7	5	2
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	1	2	2	1	0
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	1	0	0
2000 bis 2009	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	1	0	0	1	0
ab 2010	Minimum		22,8			
	Maximum	*	31,7	*	*	*
	Mittelwert		28,6			
	Anzahl	0	3	1	1	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihe

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



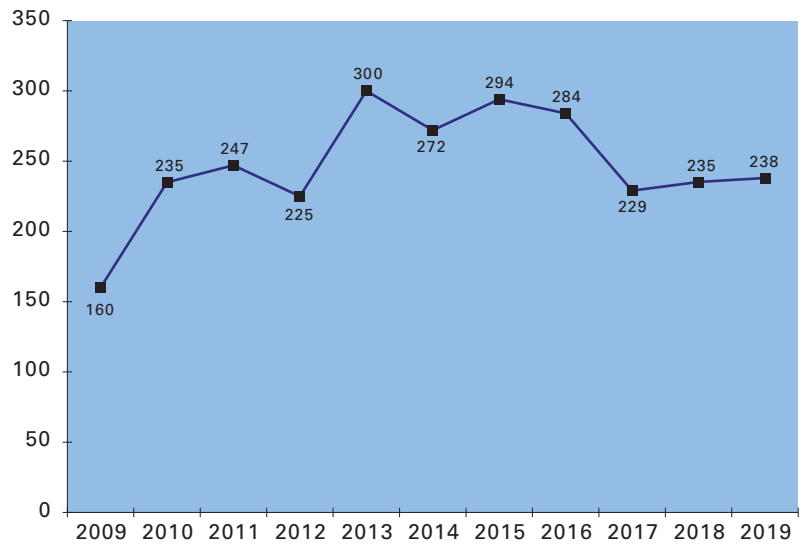
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.4 Büro- und Geschäftshäuser

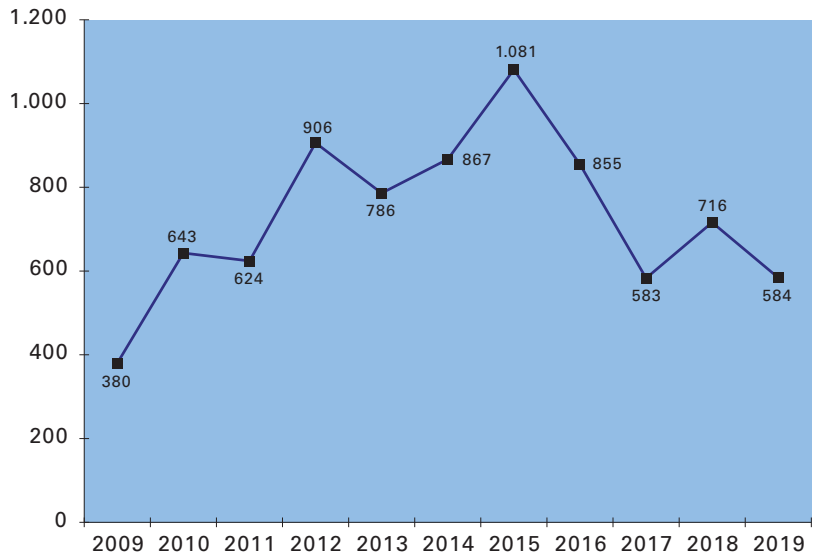
2.4.1 Vertragszahlen

41 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

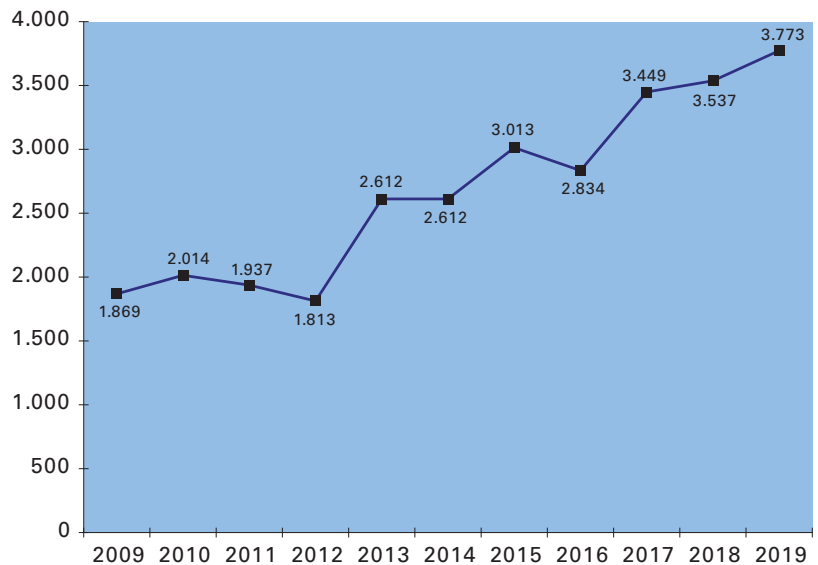
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



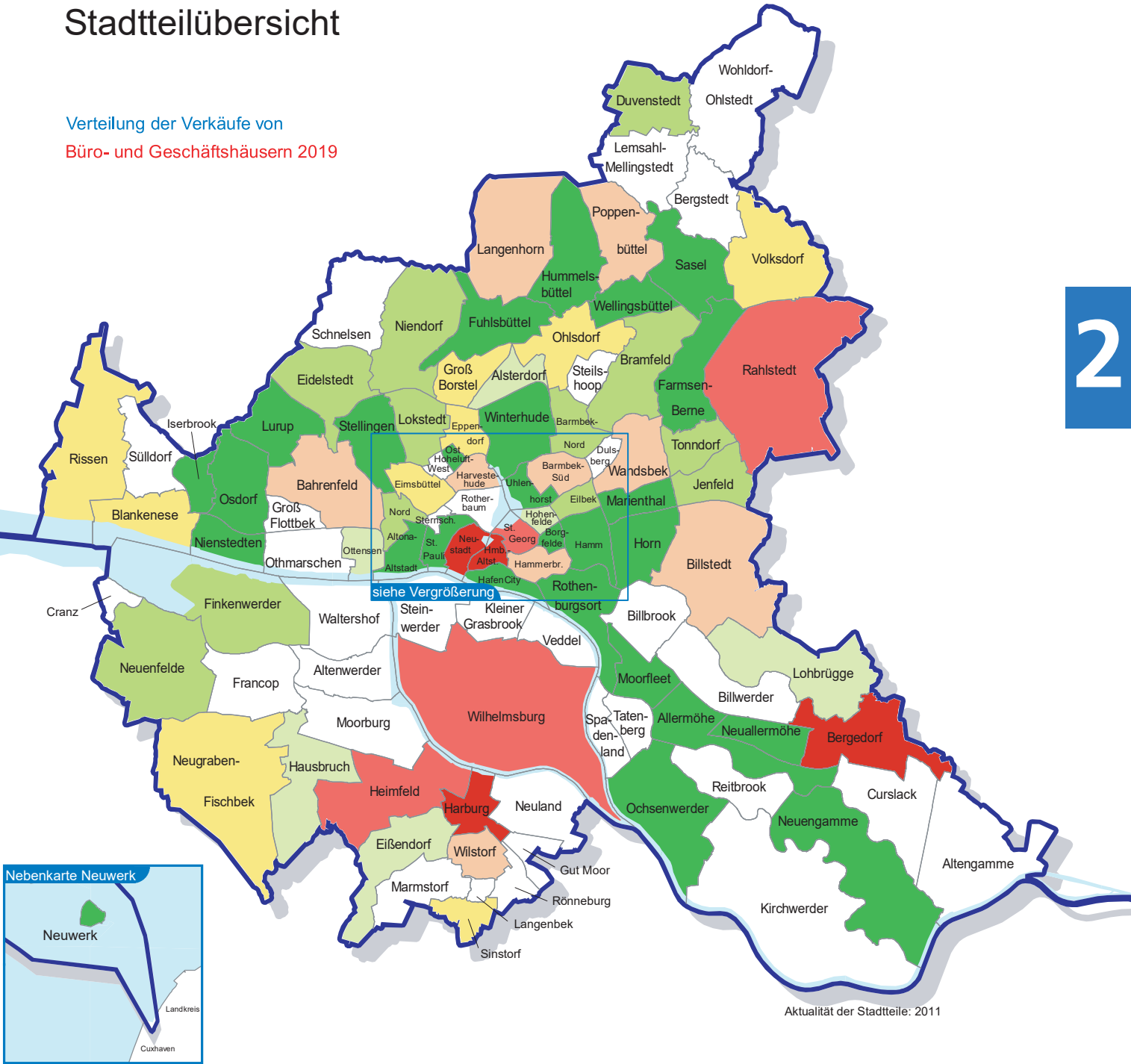
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



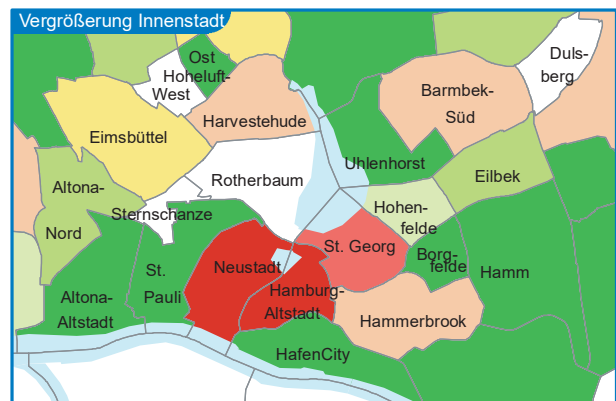
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2019

2



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



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2019

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

Hamburg-Altstadt	15
Hamm	1
Hammerbrook	5
Harburg	16
Harvestehude	5
Hausbruch	3
Heimfeld	8
Hoheluft-Ost	1
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	3
Horn	1
Hummelsbüttel	1
Iserbrook	1
Jenfeld	2
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	5
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	3
Lokstedt	2
Lurup	1
Marienthal	1
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	1
Neuallermöhe	1
Neuenfelde	2
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	4
Neuland	-
Neustadt	11
Neuwerk	1
Niendorf	2
Nienstedten	1

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	4
Osdorf	1
Othmarschen	-
Ottensen	3
Poppenbüttel	5
Rahlstedt	8
Reitbrook	-
Rissen	4
Rönneburg	-
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	-
St. Georg	9
St. Pauli	1
Sasel	1
Schnelsen	-
Sinstorf	4
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	1
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	1
Veddel	-
Volkisdorf	4
Waltershof	-
Wandsbek	5
Wellingsbüttel	1
Wilhelmsburg	8
Wilstorf	5
Winterhude	1
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	238

2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

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

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche 2019

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	5.102	3.304	1.074	1.074
	Maximum	22.020	4.959	8.056	22.020
	Mittelwert	9.376	3.934	2.911	3.436
	Anzahl	7	3	82	92
Geschäftshäuser und Läden	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	0	1	1
Bürohäuser	Minimum			1.374	1.374
	Maximum	*	*	5.933	7.761
	Mittelwert			2.975	3.638
	Anzahl	2	1	11	14
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum				1.595
	Maximum	*	*	*	22.020
	Mittelwert				8.006
	Anzahl	2	1	2	5
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	7.015		1.074	1.074
	Maximum	22.020	*	8.056	9.047
	Mittelwert	12.195		2.965	3.129
	Anzahl	3	1	62	66
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum			1.628	1.628
	Maximum	*	*	3.750	3.750
	Mittelwert			2.378	2.378
	Anzahl	0	0	6	6

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

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2019

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	34,9	21,8	10,6	10,6
	Maximum	44,8	36,3	40,6	44,8
	Mittelwert	40,0	26,0	22,7	23,8
	Anzahl	4	4	64	72
Geschäftshäuser und Läden	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	0	1	1
Bürohäuser	Minimum			15,6	15,6
	Maximum	*	*	35,0	36,3
	Mittelwert			23,5	25,9
	Anzahl	1	1	8	10
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum				14,4
	Maximum	*	*	*	44,8
	Mittelwert				29,0
	Anzahl	2	0	2	4
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			10,6	10,6
	Maximum	*	*	40,6	40,6
	Mittelwert			22,8	23,1
	Anzahl	1	2	49	52
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum			11	11
	Maximum	*	*	26	26
	Mittelwert			21,5	21,6
	Anzahl	0	1	4	5

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

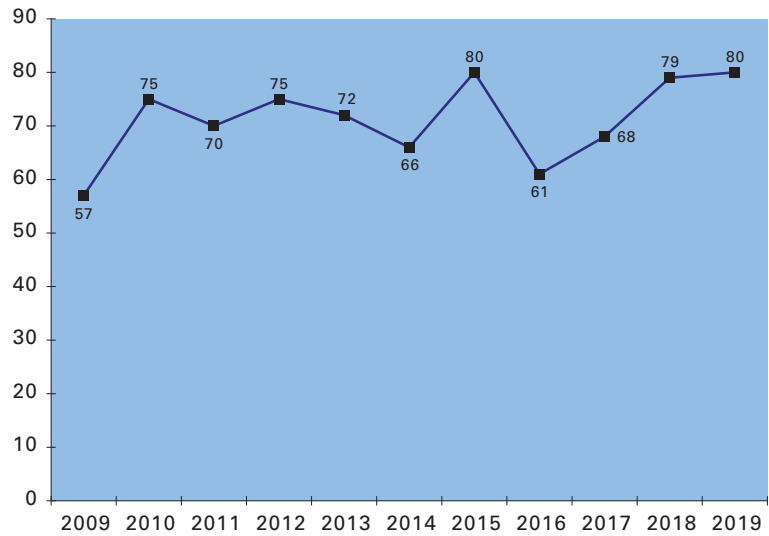
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.5 Produktions- und Logistikgebäude

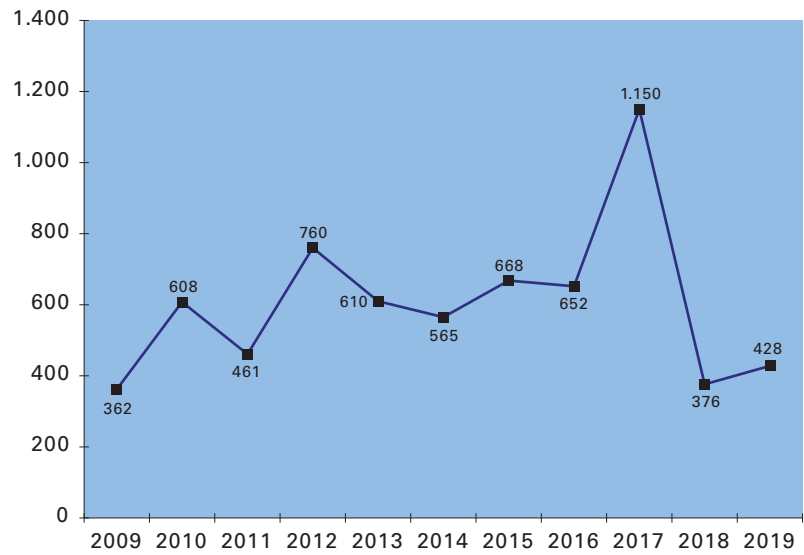
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.

2.5.1 Vertragszahlen

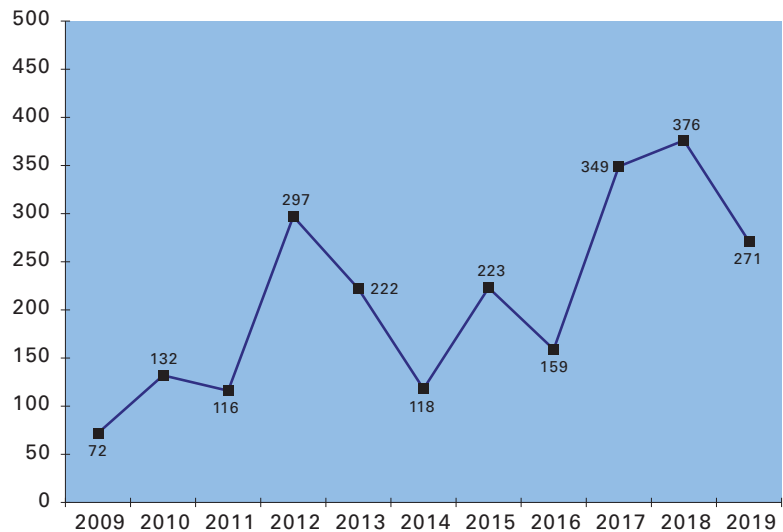
16% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
3 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



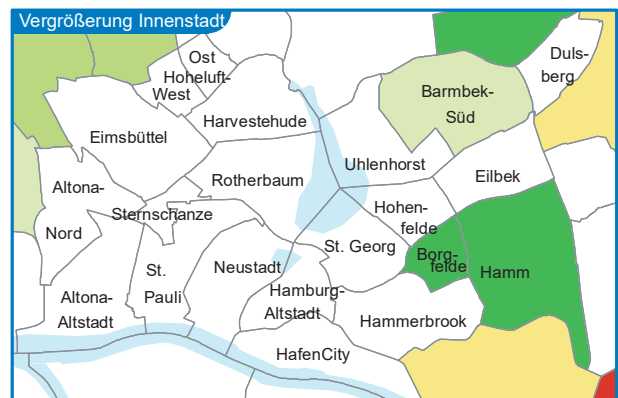
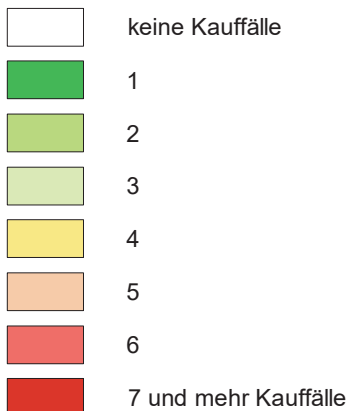
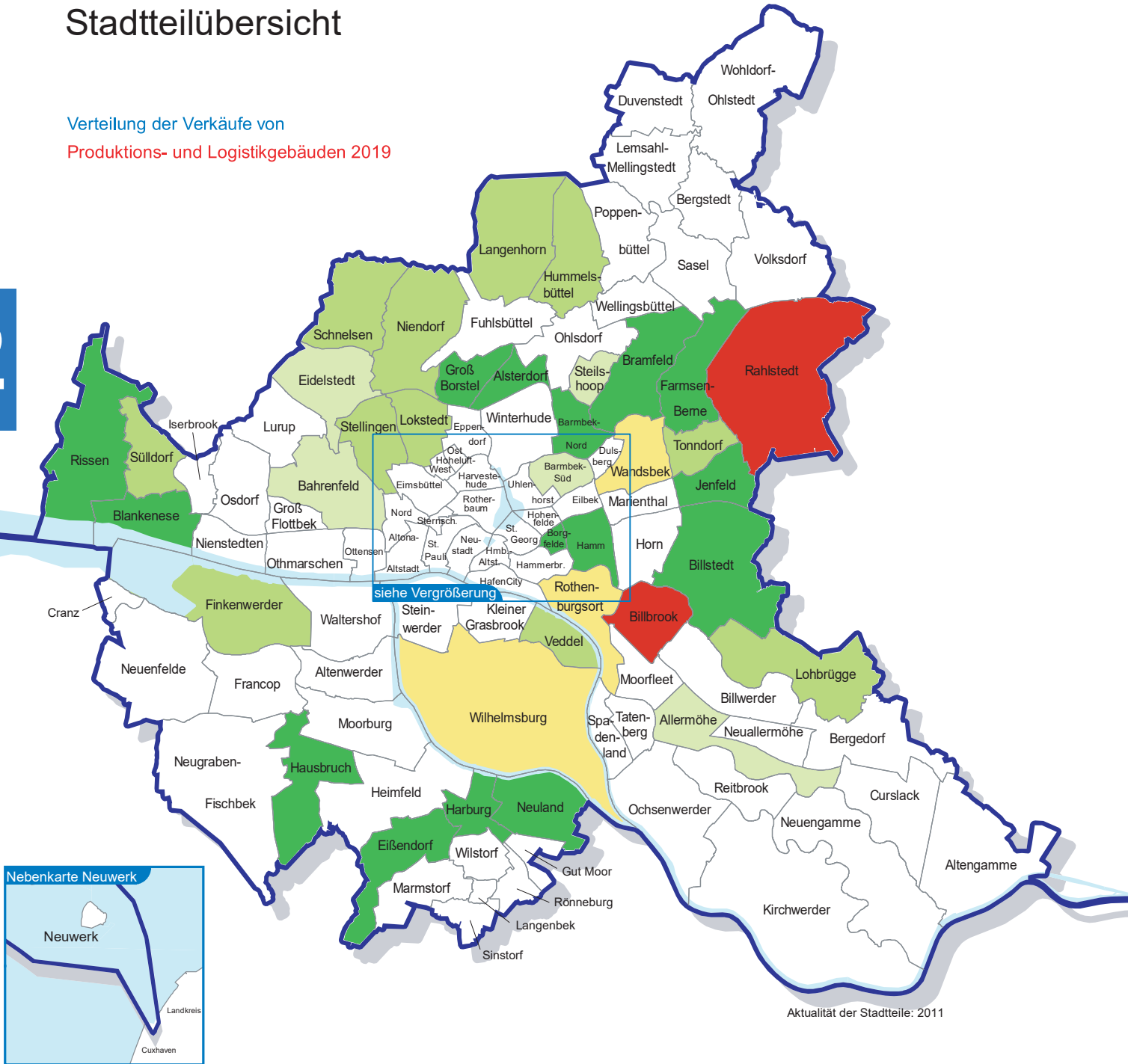
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Produktions- und Logistikgebäuden 2019

2



Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2019

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

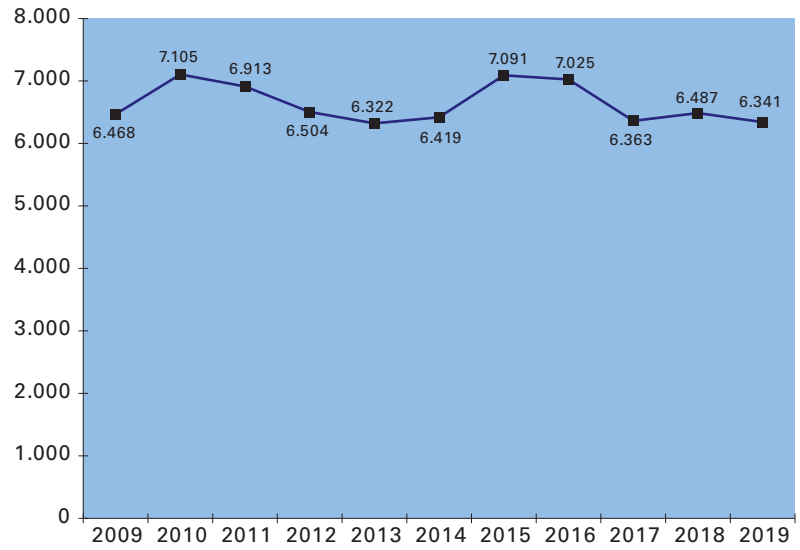
Hamburg-Altstadt	-
Hamm	1
Hammerbrook	-
Harburg	1
Harvestehude	-
Hausbruch	1
Heimfeld	-
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	-
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	-
Jenfeld	1
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	2
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	2
Lokstedt	2
Lurup	-
Marienthal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

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	-
Othmarschen	-
Ottensen	-
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	7
Reitbrook	-
Rissen	1
Rönneburg	-
Rothenburgsort	4
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	-
Schnelsen	2
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	3
Steinwerder	-
Stellingen	2
Sternschanze	-
Sülldorf	2
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	-
Veddel	2
Volksdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	4
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	4
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	80

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

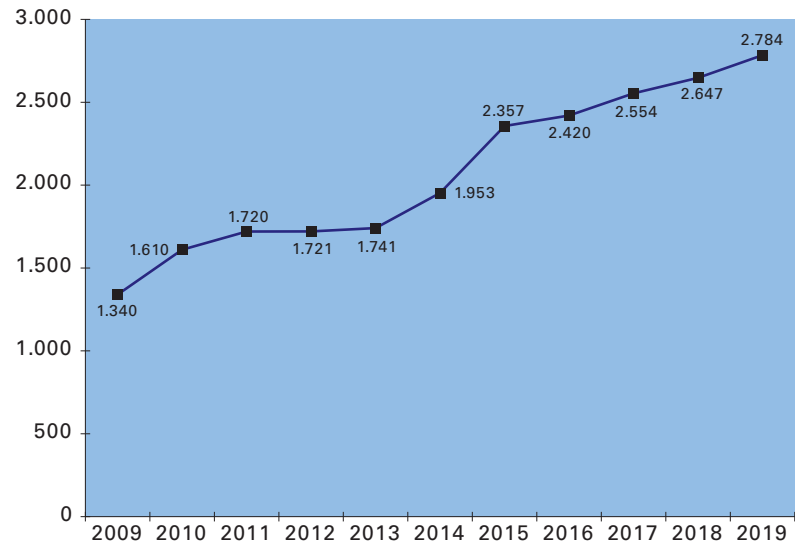
3.1 Vertragszahlen

49% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



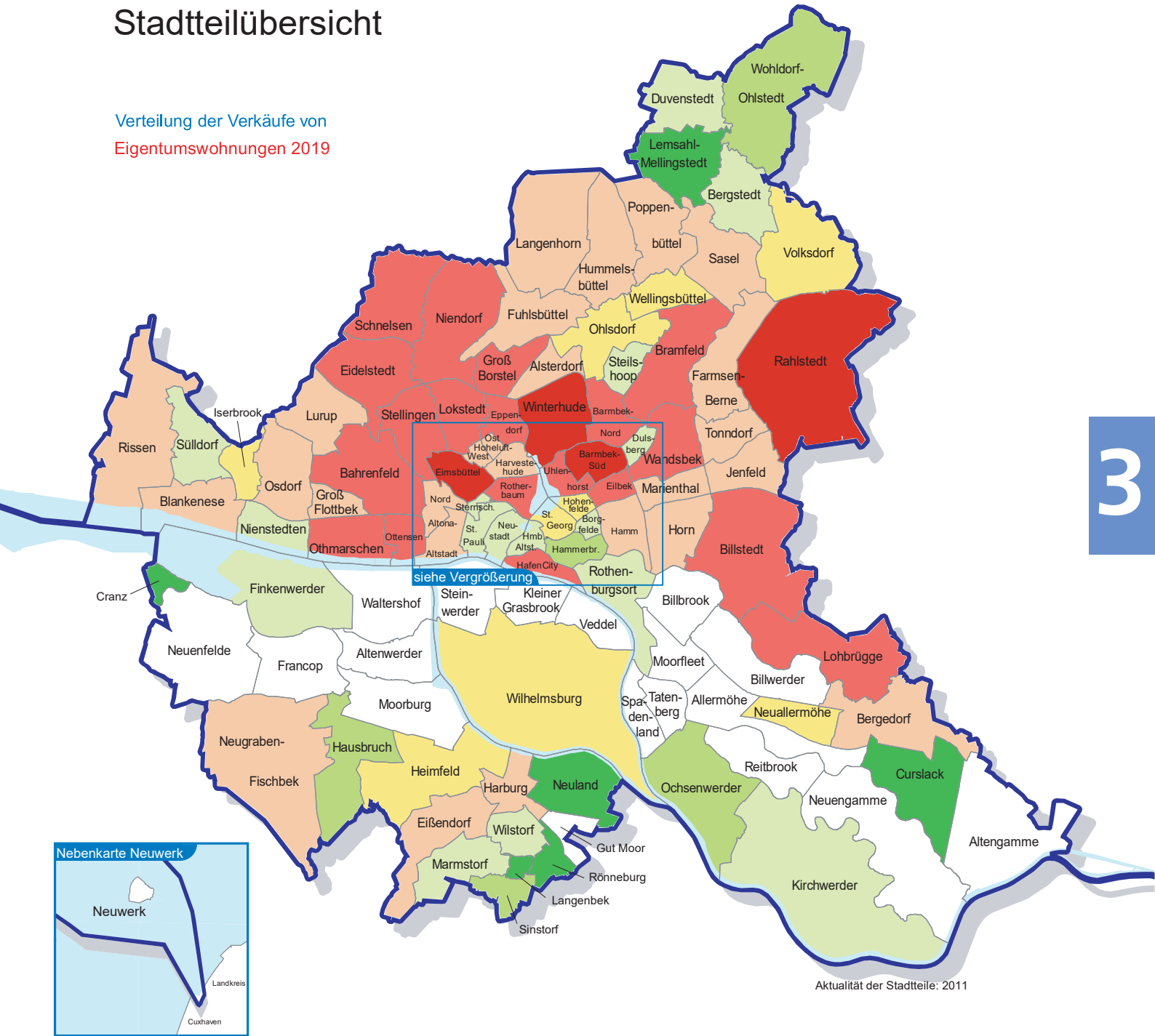
3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

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



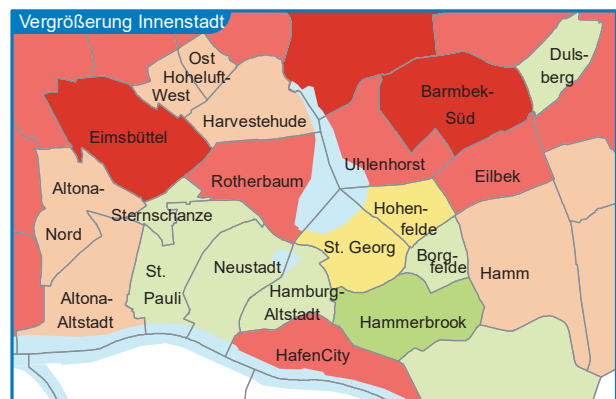
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2019



3

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



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2019

Allermöhe	-
Alsterdorf	69
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	59
Altona-Nord	97
Bahrenfeld	140
Barmbek-Nord	155
Barmbek-Süd	258
Bergedorf	87
Bergstedt	13
Billbrook	-
Billstedt	111
Billwerder	-
Blankenese	76
Borgfelde	14
Bramfeld	103
Cranz	1
Curslack	1
Dulsberg	21
Duvenstedt	11
Eidelstedt	173
Eilbek	113
Eimsbüttel	283
Eißendorf	52
Eppendorf	191
Farmsen-Berne	76
Finkenwerder	10
Francop	-
Fuhlsbüttel	54
Groß Borstel	170
Groß Flottbek	51
Gut Moor	-
HafenCity	104

Hamburg-Altstadt	10
Hamm	55
Hammerbrook	7
Harburg	51
Harvestehude	97
Hausbruch	5
Heimfeld	38
Hoheluft-Ost	57
Hoheluft-West	74
Hohenfelde	45
Horn	91
Hummelsbüttel	71
Iserbrook	34
Jenfeld	80
Kirchwerder	17
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	4
Langenhorn	86
Lemsahl-Mellingstedt	2
Lohbrügge	121
Lokstedt	145
Lurup	59
Marienthal	63
Marmstorf	11
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	44
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	59
Neuland	1
Neustadt	16
Neuwerk	-
Niendorf	192
Nienstedten	26

Ochsenwerder	5
Ohlsdorf	48
Osdorf	72
Othmarschen	134
Ottensen	155
Poppenbüttel	83
Rahlstedt	289
Reitbrook	-
Rissen	65
Rönneburg	3
Rothenburgsort	19
Rotherbaum	127
St. Georg	45
St. Pauli	22
Sasel	55
Schnelsen	108
Sinstorf	9
Spadenland	-
Steilshoop	24
Steinwerder	-
Stellingen	126
Sternschanze	22
Sülldorf	22
Tatenberg	-
Tonndorf	80
Uhlenhorst	124
Veddel	-
Volkisdorf	48
Waltershof	-
Wandsbek	113
Wellingsbüttel	49
Wilhelmsburg	45
Wilstorf	18
Winterhude	368
Wohldorf-Ohlstedt	9
Hamburg gesamt	6.341

3

3.3 Gesamtkaufpreise

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

Jahr	Gesamtkaufpreis [Euro]	Alter [Jahre]	Wohnfläche [m ²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
2009	200.000	46	78	2.320	3.944
2010	234.000	43	82	2.551	3.622
2011	264.000	42	82	2.889	4.344
2012	278.000	43	81	3.060	3.989
2013	296.000	40	81	3.328	3.414
2014	318.000	44	81	3.573	3.493
2015	345.000	42	82	3.828	4.561
2016	366.000	41	80	4.185	4.086
2017	402.000	39	79	4.628	3.830
2018	410.000	37	76	4.915	3.481
2019	461.000	38	81	5.310	3.095

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
2009	176.000	244.000
2010	182.000	253.000
2011	189.000	259.000
2012	207.000	284.000
2013	229.000	314.000
2014	241.000	331.000
2015	257.000	353.000
2016	281.000	386.000
2017	310.000	425.000
2018	330.000	453.000
2019	358.000	488.000

Altbau:

Baujahr 1900,
1. Obergeschoss,
ohne Fahrstuhl und Einbauküche,
80 m² Wohnfläche,
Stadtteilkfaktor 1,0,
mittlere Lage
(NormBRW11 = 530 € / m²)

Neubau:

Erstbezug,
1. Obergeschoss,
mit Fahrstuhl und
Einbauküche,
80 m² Wohnfläche,
Stadtteilkfaktor 1,0,
mittlere Lage
(NormBRW11 = 530 € / m²)

3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

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

Eigentumswohnungen (nicht vermietet)

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2019

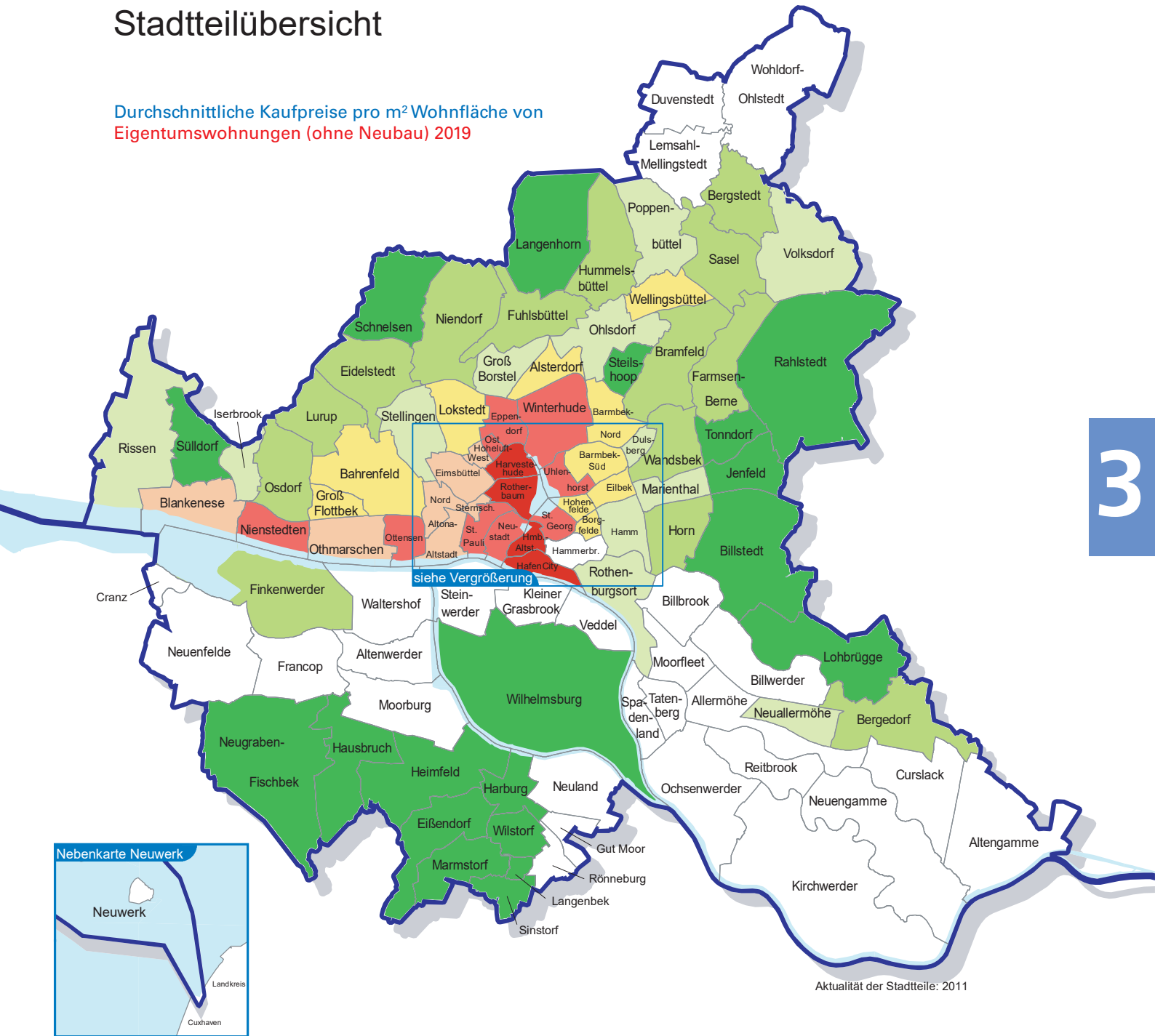
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	3.061	2.917	2.900	3.063	3.125
	Maximum	3.421	8.011	7.174	9.882	21.367
	Mittelwert	3.284	4.130	4.636	6.133	8.083
	Anzahl	3	5	18	146	108
1920 bis 1939	Minimum		1.967	2.627	3.286	3.302
	Maximum	*	4.351	6.136	11.696	13.429
	Mittelwert		3.186	4.673	5.951	8.016
	Anzahl	1	11	27	26	22
1940 bis 1959	Minimum	2.329	1.147	2.215	2.157	4.308
	Maximum	4.471	4.583	7.292	7.900	10.340
	Mittelwert	3.211	3.377	4.098	4.821	6.516
	Anzahl	3	42	80	49	16
1960 bis 1979	Minimum	1.170	1.500	1.598	1.561	4.262
	Maximum	4.061	5.267	8.485	8.598	16.887
	Mittelwert	2.858	3.196	3.612	4.359	7.507
	Anzahl	52	129	137	114	41
1980 bis 1989	Minimum	2.296	2.195	2.388	2.672	3.975
	Maximum	3.810	5.929	4.651	7.852	11.925
	Mittelwert	3.063	3.401	3.584	5.091	6.882
	Anzahl	7	27	40	37	18
1990 bis 1999	Minimum	2.794	2.466	2.176	3.659	4.000
	Maximum	4.114	6.984	5.864	6.990	10.240
	Mittelwert	3.434	3.749	4.017	5.250	6.764
	Anzahl	8	41	37	26	8
2000 bis 2009	Minimum	2.593	2.712	3.018	4.346	6.145
	Maximum	3.874	5.225	7.102	14.953	13.043
	Mittelwert	3.363	3.926	4.510	6.190	8.495
	Anzahl	3	25	19	36	28
ab 2010	Minimum	3.319	2.946	2.837	3.450	4.706
	Maximum	6.971	8.090	8.889	14.726	24.744
	Mittelwert	4.304	4.757	5.745	6.959	10.848
	Anzahl	64	326	311	333	143

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

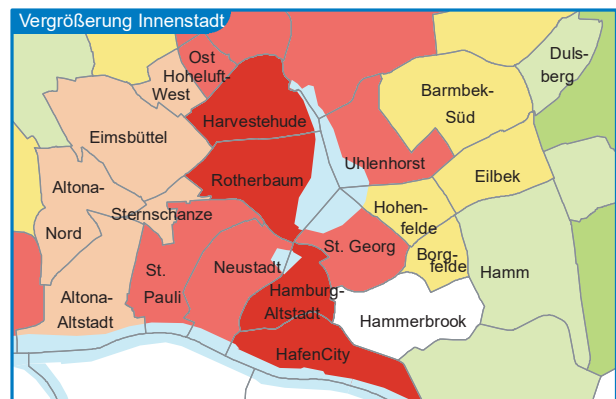
Durchschnittliche Kaufpreise pro m² Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2019



3

Durchschnittliche Kaufpreise pro m² Wohnfläche [in Euro / Quadratmeter]

	keine Kauffälle
	bis 3347 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 3347 bis 3825 (70% - 80%)
	über 3825 bis 4303 (80% - 90%)
	über 4303 bis 5259 (90% - 110%)
	über 5259 bis 6215 (110% - 130%)
	über 6215 bis 7172 (130% - 150%)
	über 7172 (über 150%)



Durchschnittliche Kaufpreise pro m² Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2019
[in Euro / Quadratmeter]

Allermöhe	-
Alsterdorf	4.916
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	6.064
Altona-Nord	5.784
Bahrenfeld	4.489
Barmbek-Nord	4.591
Barmbek-Süd	4.709
Bergedorf	3.509
Bergstedt	3.395
Billbrook	-
Billstedt	2.944
Billwerder	-
Blankenese	5.620
Borgfelde	4.377
Bramfeld	3.542
Cranz	*
Curslack	*
Dulsberg	4.031
Duvenstedt	*
Eidelstedt	3.527
Eilbek	4.613
Eimsbüttel	5.711
Eißendorf	3.019
Eppendorf	6.631
Farmsen-Berne	3.365
Finkenwerder	3.805
Francop	-
Fuhlsbüttel	3.454
Groß Borstel	3.981
Groß Flottbek	4.818
Gut Moor	-
HafenCity	7.962

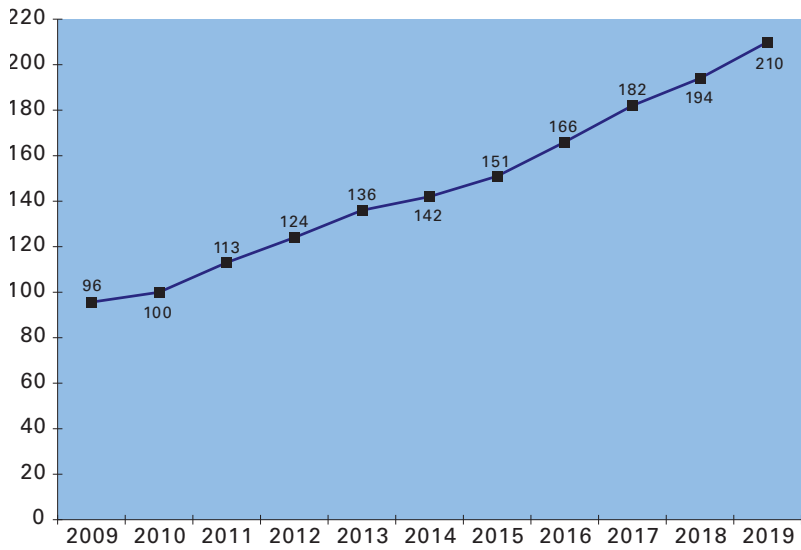
Hamburg-Altstadt	9.059
Hamm	3.914
Hammerbrook	*
Harburg	3.264
Harvestehude	9.882
Hausbruch	2.381
Heimfeld	2.649
Hoheluft-Ost	6.833
Hoheluft-West	5.535
Hohenfelde	5.069
Horn	3.394
Hummelsbüttel	3.495
Iserbrook	3.851
Jenfeld	2.843
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	2.628
Langenhorn	3.180
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	2.989
Lokstedt	4.549
Lurup	3.409
Marienthal	4.267
Marmstorf	2.825
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	3.846
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	2.723
Neuland	*
Neustadt	6.526
Neuwerk	-
Niendorf	3.577
Nienstedten	6.534

Ochsenwerder	*
Ohlsdorf	4.046
Osdorf	3.582
Othmarschen	5.775
Ottensen	6.493
Poppenbüttel	4.106
Rahlstedt	3.140
Reitbrook	-
Rissen	3.864
Rönneburg	-
Rothenburgsort	4.071
Rotherbaum	8.249
St. Georg	6.508
St. Pauli	6.452
Sasel	3.784
Schnelsen	3.117
Sinstorf	2.764
Spadenland	-
Steilshoop	3.093
Steinwerder	-
Stellingen	4.261
Sternschanze	5.555
Sülldorf	3.220
Tatenberg	-
Tonndorf	3.239
Uhlenhorst	6.472
Veddel	-
Volksdorf	4.230
Waltershof	-
Wandsbek	3.572
Wellingsbüttel	4.485
Wilhelmsburg	3.182
Wilstorf	2.635
Winterhude	6.284
Wohldorf-Ohlstedt	*
Hamburg gesamt	4.781

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexpzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

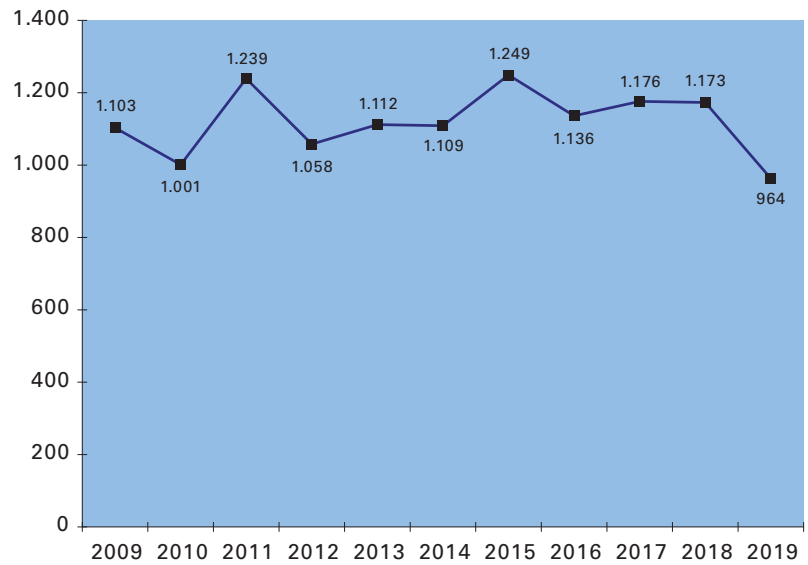
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

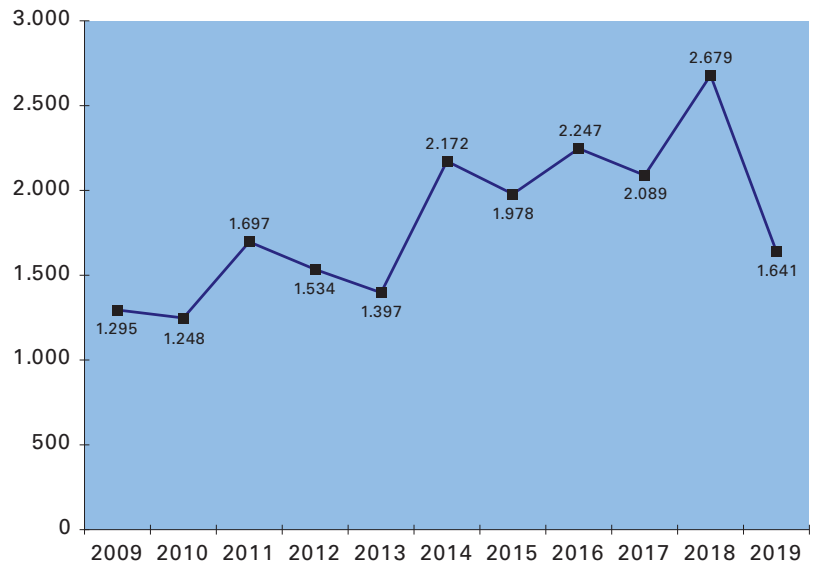
4.1.1 Vertragszahlen

39 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

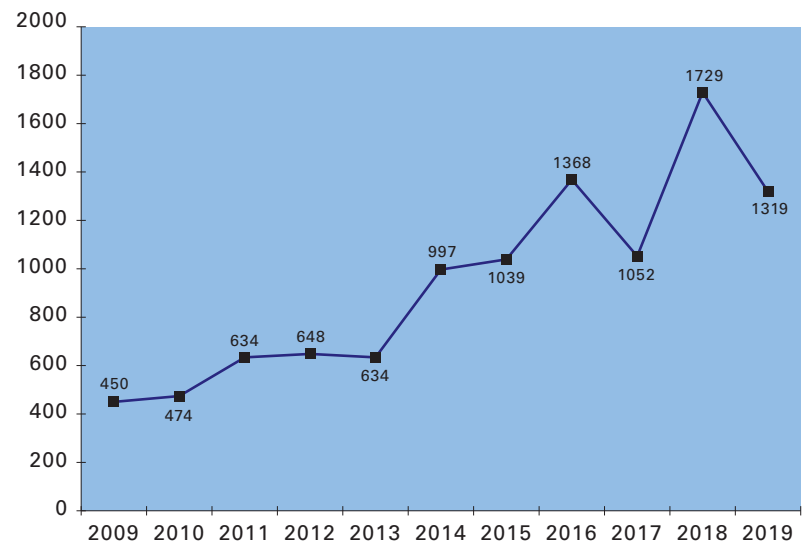
109 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2019

	Vertragszahlen 2019 (2018 ± %)	Flächenumsatz 2019 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2018 ± %)	Geldumsatz 2019 [in Millionen Euro] (2018 ± %)
Gesamt	964 (1.173 - 18%)	1.640,7 (2.679,1 - 39%)	1.319,5 (1.728,9 - 24%)
Bauerwartungsland	13 (9 + 44%)	56,8 (939,1 - 94%)	5,6 (24,9 - 78%)
Rohbauland	7 (1 + 600%)	5,6 (3,1 + 81%)	5,7 (0,2 + 2750%)
unselbstständiges / ungeteiltes Bauland	111 (162 - 31%)	193,4 (480,8 - 60%)	161,5 (315,1 - 49%)
selbstständiges Bauland	748 (906 - 17%)	1.142,9 (1.148,8 - 1%)	1.104,1 (1.347,2 - 18%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	66 (85 - 22%)	48,2 (86,6 - 44%)	15,1 (31,0 - 51%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	19 (10 + 90%)	193,0 (20,9 + 823%)	27,7 (10,5 + 164%)

Zu den Begriffsdefinitionen siehe Glossar.

Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2019

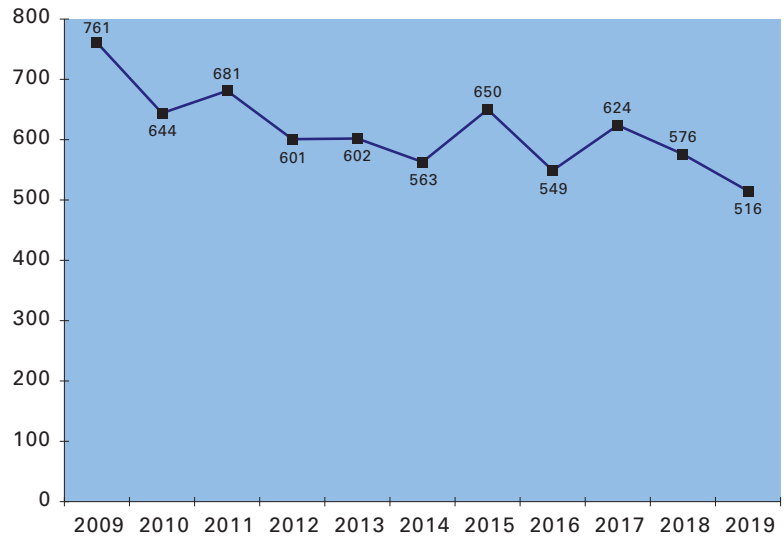
	Vertragszahlen 2019 (2018 ± %)	Flächenumsatz 2019 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2018 ± %)	Geldumsatz 2019 [in Millionen Euro] (2018 ± %)
Gesamt	748 (906 - 17%)	1.142,9 (1.148,8 - 1%)	1.104,1 (1.347,2 - 18%)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	516 (576 - 10%)	422,6 (450,7 - 6%)	254,5 (226,0 + 13%)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	166 (214 - 22%)	396,4 (420,9 - 6%)	564,9 (563,2 ± 0%)
sonstige Wohnungsnutzung	24 (15 + 60%)	74,9 (21,5 + 248%)	29,4 (19,5 + 51%)
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 4.4	13 (37 - 65%)	118,8 (95,5 + 24%)	184,8 (470,2 - 61%)
Produktions- und Logistik- grundstücke siehe Kapitel 4.5	12 (27 - 56%)	104,8 (91,4 + 15%)	36,7 (23,8 + 54%)
sonstige Baugrundstücke	17 (37 - 54%)	26,0 (69,2 - 62%)	33,8 (44,4 - 24%)

4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

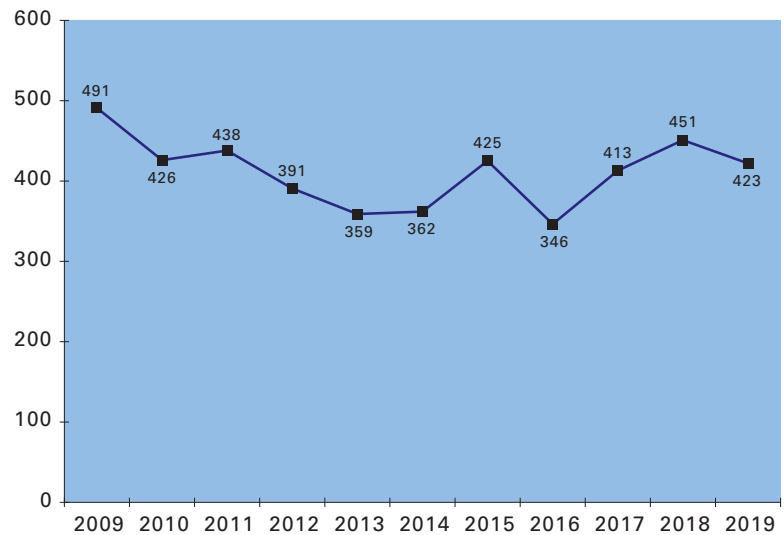
4.2.1 Vertragszahlen

49 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

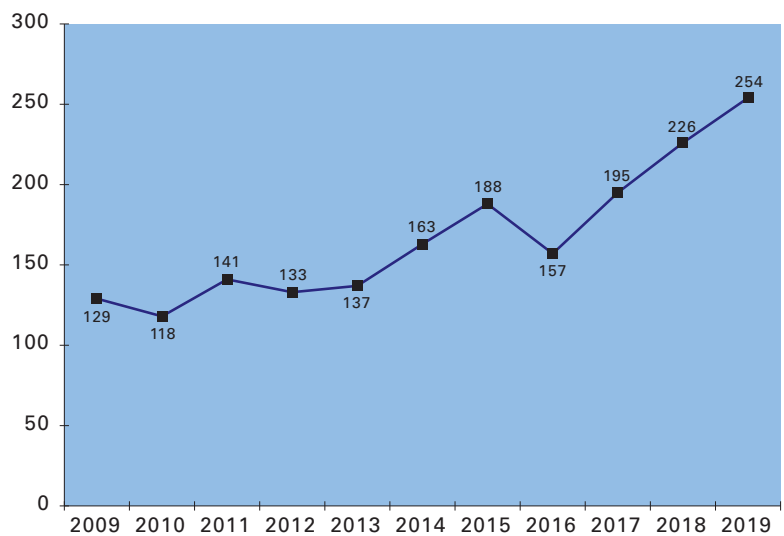
24 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2019

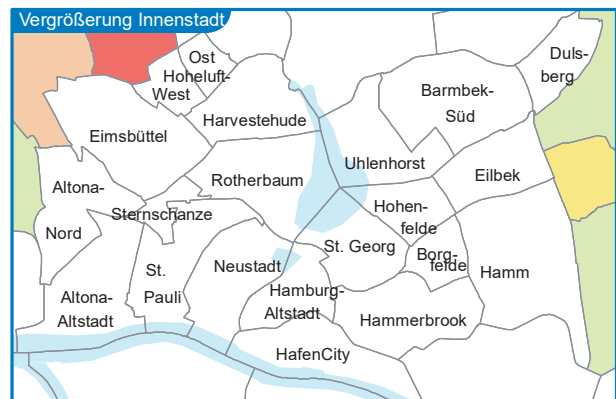
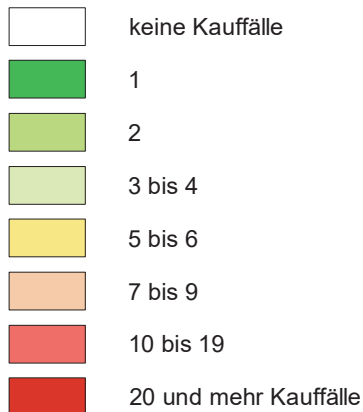
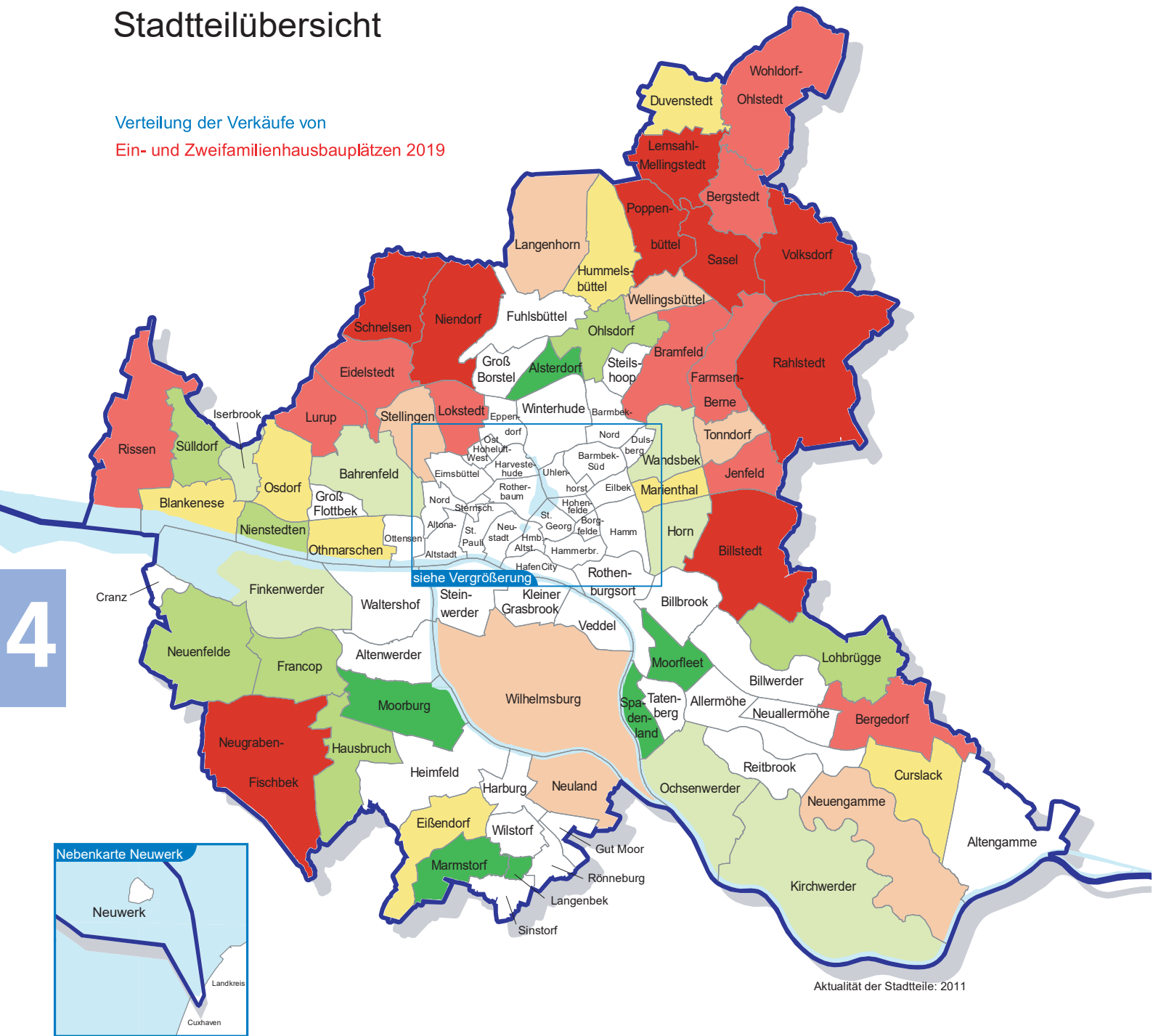
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Gartennutzung und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2019 (2018 ± %)	Flächenumsatz 2019 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2018 ± %)	Geldumsatz 2019 [in Millionen Euro] (2018 ± %)
Gesamt	516 (576 - 10%)	422,6 (450,7 - 6%)	254,5 (226,0 + 13%)
Reihenhäuser	36 (33 + 9%)	14,3 (46,4 - 69%)	15,5 (18,7 - 17%)
Doppelhaushälften	100 (118 - 15%)	59,2 (52,2 + 13%)	42,0 (31,0 + 35%)
freistehende Einfamilienhäuser	265 (347 - 24%)	209,9 (262,3 - 20%)	128,9 (129,0 - 0%)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	57 (52 + 10%)	55,9 (54,4 + 3%)	30,4 (26,6 + 14%)
Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung	1 (0 ± 0%)	1,2 (0,0 ± 0%)	0,2 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	57 (26 + 119%)	82,1 (35,5 + 131%)	37,5 (20,3 + 85%)



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2019



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2019

Allermöhe	-
Alsterdorf	1
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	3
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	11
Bergstedt	10
Billbrook	-
Billstedt	24
Billwerder	-
Blankenese	6
Borgfelde	-
Bramfeld	11
Cranz	-
Curslack	5
Dulsberg	-
Duvenstedt	5
Eidelstedt	13
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißendorf	5
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	13
Finkenwerder	3
Francop	2
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	-
Groß Flottbek	-
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	2
Heimfeld	-
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	3
Hummelsbüttel	5
Iserbrook	4
Jenfeld	11
Kirchwerder	3
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	1
Langenhorn	8
Lemsahl-Mellingstedt	27
Lohbrügge	2
Lokstedt	11
Lurup	19
Marienthal	5
Marmstorf	1
Moorburg	1
Moorfleet	1
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	2
Neuengamme	8
Neugraben-Fischbek	24
Neuland	7
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	21
Nienstedten	2

Ochsenwerder	3
Ohlsdorf	2
Osdorf	6
Othmarschen	5
Ottensen	-
Poppenbüttel	22
Rahlstedt	34
Reitbrook	-
Rissen	11
Rönneburg	-
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	52
Schnelsen	31
Sinstorf	-
Spadenland	1
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	7
Sternschanze	-
Sülldorf	2
Tatenberg	-
Tonndorf	7
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkssdorf	21
Waltershof	-
Wandsbek	3
Wellingsbüttel	9
Wilhelmsburg	8
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	12
Hamburg gesamt	516



4.2.4 Gesamtkaufpreise

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

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

Bauplätze für ein ...		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	145.000		145.000
	Maximum	560.000	*	560.000
	Mittelwert	232.000		232.000
	Größe	351		351
	Anzahl	15	0	15
Doppelhaushälfte	Minimum	108.000		108.000
	Maximum	510.000	*	510.000
	Mittelwert	231.800		234.200
	Größe	441		448
	Anzahl	94	2	96
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	51.000	108.600	51.000
	Maximum	11.720.000	346.800	11.720.000
	Mittelwert	515.700	158.600	494.000
	Größe	775	664	768
	Anzahl	232	15	247
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	250.000	117.200	117.200
	Maximum	1.717.600	237.300	1.717.600
	Mittelwert	582.000	174.800	544.300
	Größe	971	699	946
	Anzahl	49	5	54
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	286.500		286.500
	Maximum	3.000.000	*	3.000.000
	Mittelwert	752.800		752.800
	Größe	1657		1657
	Anzahl	47	0	47

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Gesamtkaufpreise in Euro
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2019 (mit FHH-Verkäufen)

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum			145.000	160.000		145.000
	Maximum	*	*	297.000	240.000	*	560.000
	Mittelwert			209.200	203.800		231.700
	Größe			335	262		351
	Anzahl	0	2	9	4	0	15
Doppelhaus-hälfte	Minimum	141.500	112.000	108.000	156.500		108.000
	Maximum	252.000	510.000	378.000	477.500	*	510.000
	Mittelwert	182.400	203.100	236.200	323.400		234.200
	Größe	509	407	468	462		448
	Anzahl	10	37	31	18	0	96
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	108.600	51.000	200.000	160.000	1.050.000	51.000
	Maximum	670.000	600.000	1.112.000	2.200.000	11.720.000	11.720.000
	Mittelwert	215.600	302.700	433.900	593.200	2.721.900	494.000
	Größe	807	697	729	781	1.318	768
	Anzahl	38	42	94	65	8	247
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	117.200	315.000	273.000	560.000		117.200
	Maximum	380.000	665.000	1.270.000	1.275.000	*	1.717.600
	Mittelwert	214.800	502.100	530.900	776.700		544.300
	Größe	802	886	944	1.123		946
	Anzahl	7	16	21	9	1	54
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum		615.000	286.500	310.000		286.000
	Maximum	*	3.000.000	1.050.000	1.470.000	*	3.000.000
	Mittelwert		1.359.200	632.600	705.900		752.800
	Größe		5.943	1.171	948		1.657
	Anzahl	2	6	17	20	2	47
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	108.600	51.000	108.000	156.500	350.000	51.000
	Maximum	670.000	3.000.000	1.270.000	2.200.000	11.720.000	11.720.000
	Mittelwert	216.200	361.100	418.000	571.600	2.276.600	463.500
	Größe	764	926	731	769	1.184	799
	Anzahl	57	103	172	116	11	459

Mittelwert = mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

4.2.5 Quadratmeterpreise

Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. mit

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2019

Bauplätze für ein ...		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	193		193
	Maximum	2.381	*	2.381
	Mittelwert	773		750
	Anzahl	29	2	31
Doppelhaushälfte	Minimum	79		79
	Maximum	1.712	*	1.712
	Mittelwert	589		587
	Anzahl	104	2	106
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	101	193	101
	Maximum	3.248	319	3.248
	Mittelwert	631	240	607
	Anzahl	242	16	258
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	250	190	190
	Maximum	1.267	294	1.267
	Mittelwert	607	251	576
	Anzahl	52	5	57
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	109		109
	Maximum	1.989	*	1.989
	Mittelwert	702		697
	Anzahl	52	1	53
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	79	190	79
	Maximum	3.248	575	3.248
	Mittelwert	636	280	618
	Anzahl	479	26	505

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Quadratmeterpreise

von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2019 (ohne FHH-Verkäufe)

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum		477	409	575		193
	Maximum	*	662	925	1.630	*	2.381
	Mittelwert		583	664	932		773
	Anzahl	1	6	12	9	1	29
Doppelhaus-hälfte	Minimum	79	289	260	458		79
	Maximum	656	953	972	1.712	*	1.712
	Mittelwert	418	526	594	794		589
	Anzahl	11	40	35	17	1	104
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	101	179	202	280	803	101
	Maximum	588	807	1.366	1.637	3.248	3.248
	Mittelwert	302	467	613	765	1.746	631
	Anzahl	26	46	95	67	8	242
Ein- / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	250	372	293	516		250
	Maximum	356	1.217	809	1.257	*	1.267
	Mittelwert	298	599	578	723		607
	Anzahl	3	17	22	9	1	52
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum		109	275	590		109
	Maximum	*	1.028	809	1.295	*	1.989
	Mittelwert		555	613	785		702
	Anzahl	2	7	21	20	2	52
alle Ein- und-Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	79	109	202	280	803	79
	Maximum	656	1.217	1.366	1.712	3.248	3.248
	Mittelwert	334	518	609	781	1.707	636
	Anzahl	43	116	185	122	13	479

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

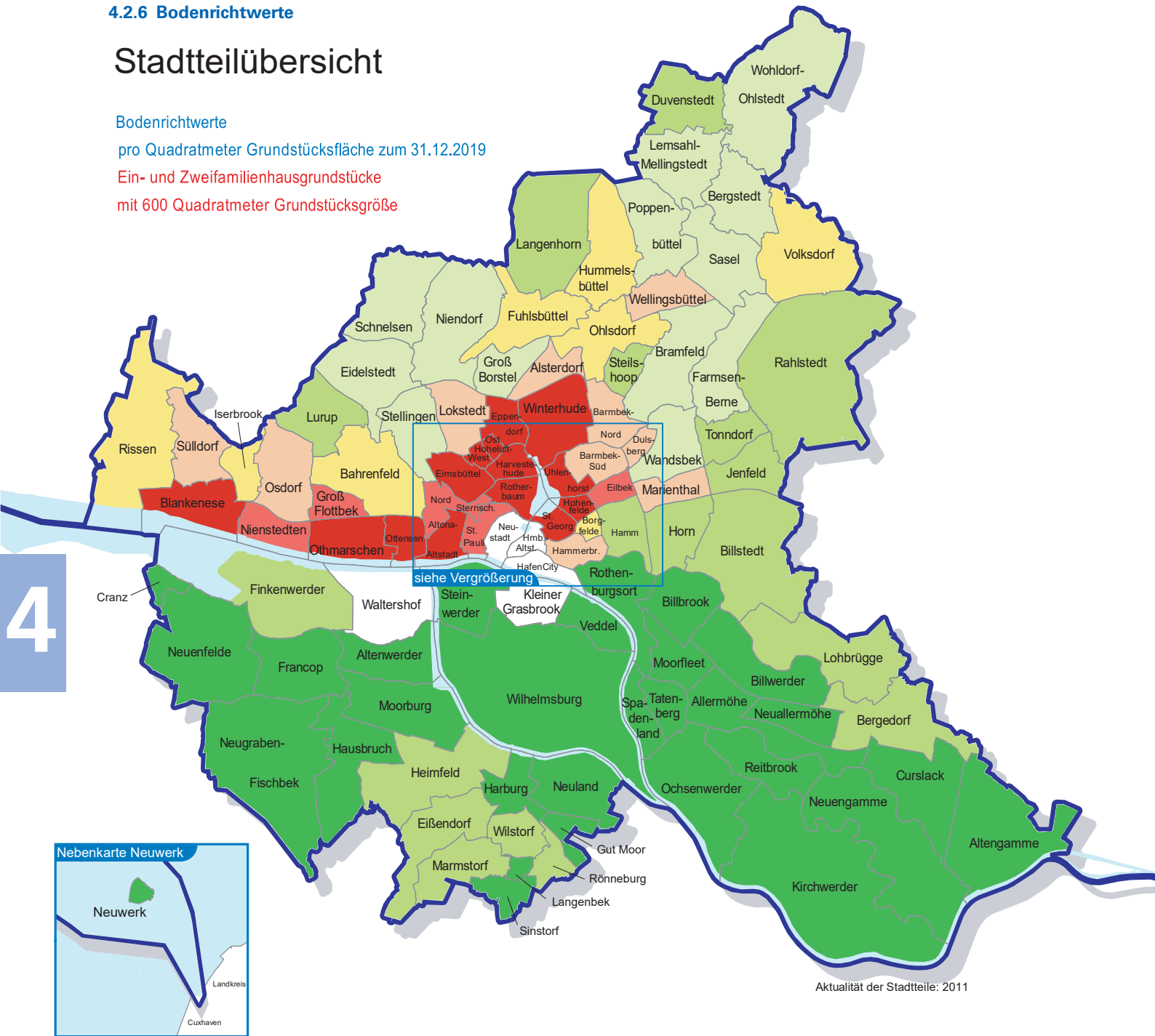
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2019

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

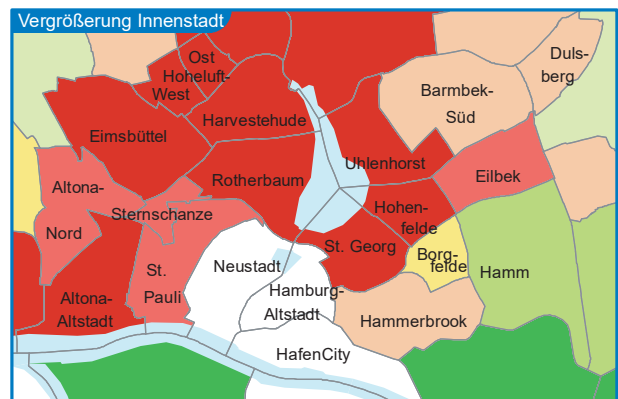
mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 416 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 416 bis 582 (50% - 70%)
	über 582 bis 749 (70% - 90%)
	über 749 bis 915 (90% - 110%)
	über 915 bis 1248 (110% - 150%)
	über 1248 bis 1664 (150% - 200%)
	über 1664 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße zum 31.12.2019

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	32	332	343	334
Alsterdorf	168	629	2.518	1.123
Altengamme	44	332	343	337
Altenwerder	2	298	298	298
Altona-Altstadt	40	1.659	2.632	1.865
Altona-Nord	28	1.202	1.831	1.459
Bahrenfeld	249	412	1.373	878
Barmbek-Nord	68	538	1.087	1.065
Barmbek-Süd	44	1.087	1.430	1.111
Bergedorf	471	366	755	565
Bergstedt	249	526	870	591
Billbrook	21	320	343	328
Billstedt	696	320	607	531
Billwerder	22	320	366	334
Blankenese	512	870	4.234	2.076
Borgfelde	13	835	835	835
Bramfeld	778	504	813	613
Cranz	9	298	320	300
Curslack	55	332	412	380
Dulsberg	7	561	1.087	1.012
Duvenstedt	162	481	652	573
Eidelstedt	514	423	778	648
Eilbek	277	778	1.717	1.250
Eimsbüttel	79	618	2.747	1.950
Eißendorf	296	389	526	482
Eppendorf	92	1.202	5.379	3.201

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	585	504	664	602
Finkenwerder	226	298	526	424
Francop	13	298	298	298
Fuhlsbüttel	204	343	835	786
Groß Borstel	145	515	904	713
Groß Flottbek	299	710	2.003	1.488
Gut Moor	6	298	298	298
HafenCity	0	-	-	-
Hamburg-Altstadt	0	-	-	-
Hamm	77	355	561	488
Hammerbrook	31	355	1.099	1.075
Harburg	102	172	526	390
Harvestehude	150	2.747	9.269	5.112
Hausbruch	256	229	412	330
Heimfeld	200	229	538	429
Hoheluft-Ost	16	1.316	2.975	2.768
Hoheluft-West	16	1.945	3.319	2.332
Hohenfelde	39	1.373	2.403	2.058
Horn	134	401	790	504
Hummelsbüttel	313	572	1.202	792
Iserbrook	182	664	973	758
Jenfeld	361	458	767	531
Kirchwerder	199	332	469	350
Kleiner Grasbrook	0	-	-	-
Langenbek	85	389	469	412
Langenhorn	765	343	561	475

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	222	526	767	597
Lohbrügge	344	366	607	525
Lokstedt	303	607	1.545	933
Lurup	376	412	607	503
Marienthal	339	664	1.064	923
Marmstorf	226	378	504	451
Moorburg	21	298	298	298
Moorfleet	41	309	343	321
Neuallermöhe	184	366	401	387
Neuenfelde	91	240	343	289
Neuengamme	105	343	412	368
Neugraben-Fischbek	733	252	412	358
Neuland	33	252	355	331
Neustadt	0	-	-	-
Neuwerk	1	46	46	46
Niendorf	683	412	1.018	688
Nienstedten	228	1.110	2.518	1.661
Ochsenwerder	71	332	366	340
Ohlsdorf	182	629	973	842
Osdorf	326	435	2.003	1.020
Othmarschen	307	1.202	3.319	1.882
Ottensen	81	1.774	4.120	2.015
Poppenbüttel	655	492	1.144	669
Rahlstedt	1347	423	732	571
Reitbrook	25	332	332	332
Rissen	342	481	1.259	793

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	88	240	469	423
Rothenburgsort	49	332	423	364
Rotherbaum	196	2.518	10.986	4.683
St. Georg	12	2.518	5.150	2.737
St. Pauli	15	1.659	1.659	1.659
Sasel	605	618	973	719
Schnelsen	439	412	778	625
Sinstorf	88	343	412	377
Spadenland	17	343	343	343
Steilshoop	63	538	595	567
Steinwerder	2	355	355	355
Stellingen	267	423	835	698
Sternschanze	9	1.659	1.659	1.659
Sülldorf	153	710	1.945	939
Tatenberg	15	343	343	343
Tonndorf	275	401	641	553
Uhlenhorst	82	1.087	9.842	4.026
Veddel	18	286	355	336
Volkendorf	501	538	881	796
Waltershof	0	-	-	-
Wandsbek	638	504	1.064	616
Wellingsbüttel	344	618	1.144	1.021
Wilhelmsburg	438	223	401	310
Wilstorf	179	412	526	452
Winterhude	168	767	10.185	3.593
Wohldorf-Ohlstedt	195	481	721	635
Hamburg gesamt	21.454	46	10.986	832

4.2.7 Indexreihen

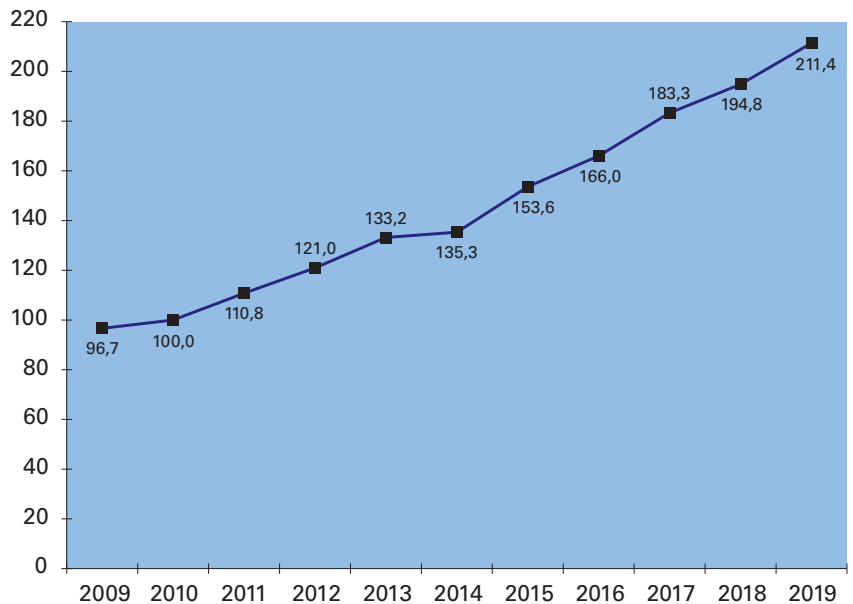
Baulandindex (Jahresmittel 2010 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbauplätze)

Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
2009	83,9	93,8	96,7	93,0	114,2
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	115,5	110,5	110,8	113,1	125,1
2012	108,4	121,5	121,0	123,2	149,5
2013	132,0	134,3	133,2	137,4	132,1
2014	121,9	142,8	135,3	138,4	154,6
2015	157,4	155,7	153,6	153,5	169,2
2016	173,8	164,8	166,0	167,6	172,4
2017	201,2	185,7	183,3	178,0	186,8
2018	205,3	200,0	194,8	194,2	234,6
2019	239,1	211,8	211,4	212,8	268,2

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar.

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

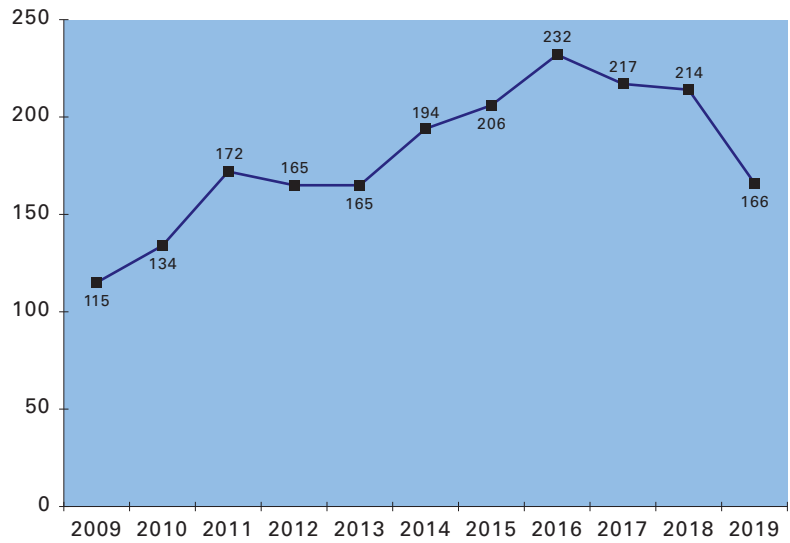


4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

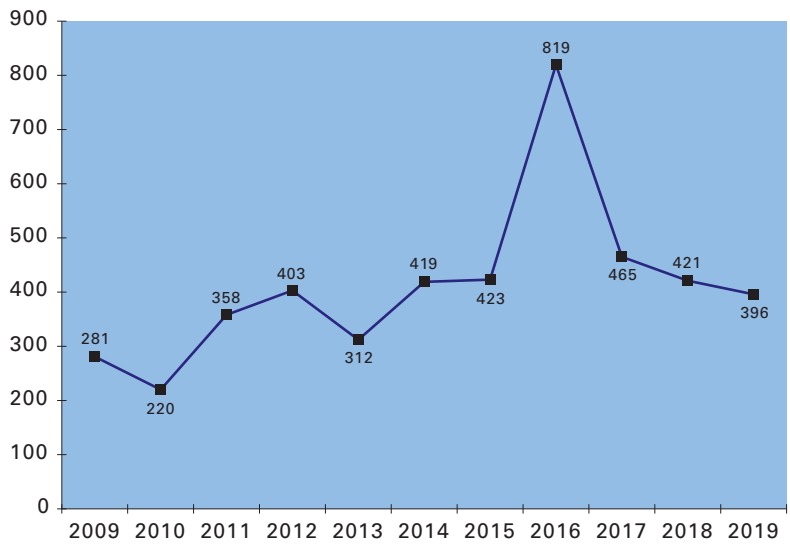
4.3.1 Vertragszahlen

36 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

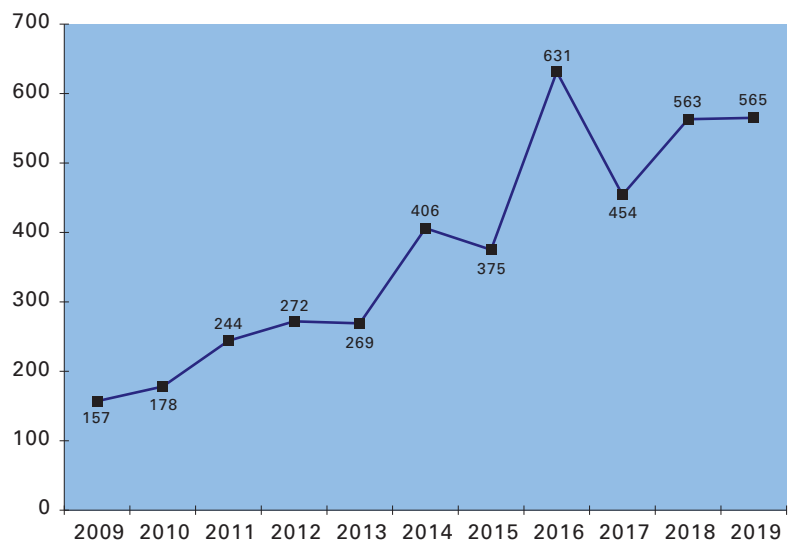
25 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2019

	Vertragszahlen 2019 (2018 ± %)	Flächenumsatz 2019 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2018 ± %)	Geldumsatz 2019 [in Millionen Euro] (2018 ± %)
Gesamt	166 (214 - 22%)	396,4 (420,9 - 6%)	564,9 (563,2 ± 0%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	20 (29 - 31%)	69,5 (83,4 - 17%)	130,7 (160,3 - 18%)
ohne teilgewerbliche Nutzung	146 (185 - 21%)	326,9 (337,4 - 3%)	434,2 (402,9 + 8%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	72 (85 - 15%)	104,6 (108,9 - 4%)	193,6 (133,4 + 45%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	75 (114 - 34%)	195,2 (270,5 - 28%)	273,2 (386,0 - 29%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	19 (15 + 27%)	96,6 (41,5 + 133%)	98,1 (43,8 + 124%)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	10 (8 + 25%)	42,2 (25,9 + 63%)	37,8 (16,9 + 124%)

4.3.4 Quadratmeterpreise

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

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

daher nur unter Vorbehalt geeignet (vgl. Glossar).

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2019

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum	423	355	424	707	1.273	355
	Maximum	4.438	6.104	5.537	12.615	10.400	12.615
	Mittelwert	1.312	1.388	1.242	2.217	4.607	1.747
	Mittlere Größe	1.995	1.689	1.457	1.418	1.427	1.608
	Anzahl	22	34	33	21	10	120
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum	580	351	519	1.000	2.295	351
	Maximum	4.306	2.100	2.264	3.900	6.915	6.915
	Mittelwert	1.247	1.204	1.408	2.127	4.086	1.720
	Mittlere WGFZ	1,07	1,50	1,21	1,22	1,37	1,29
	Anzahl	16	30	28	20	10	104

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

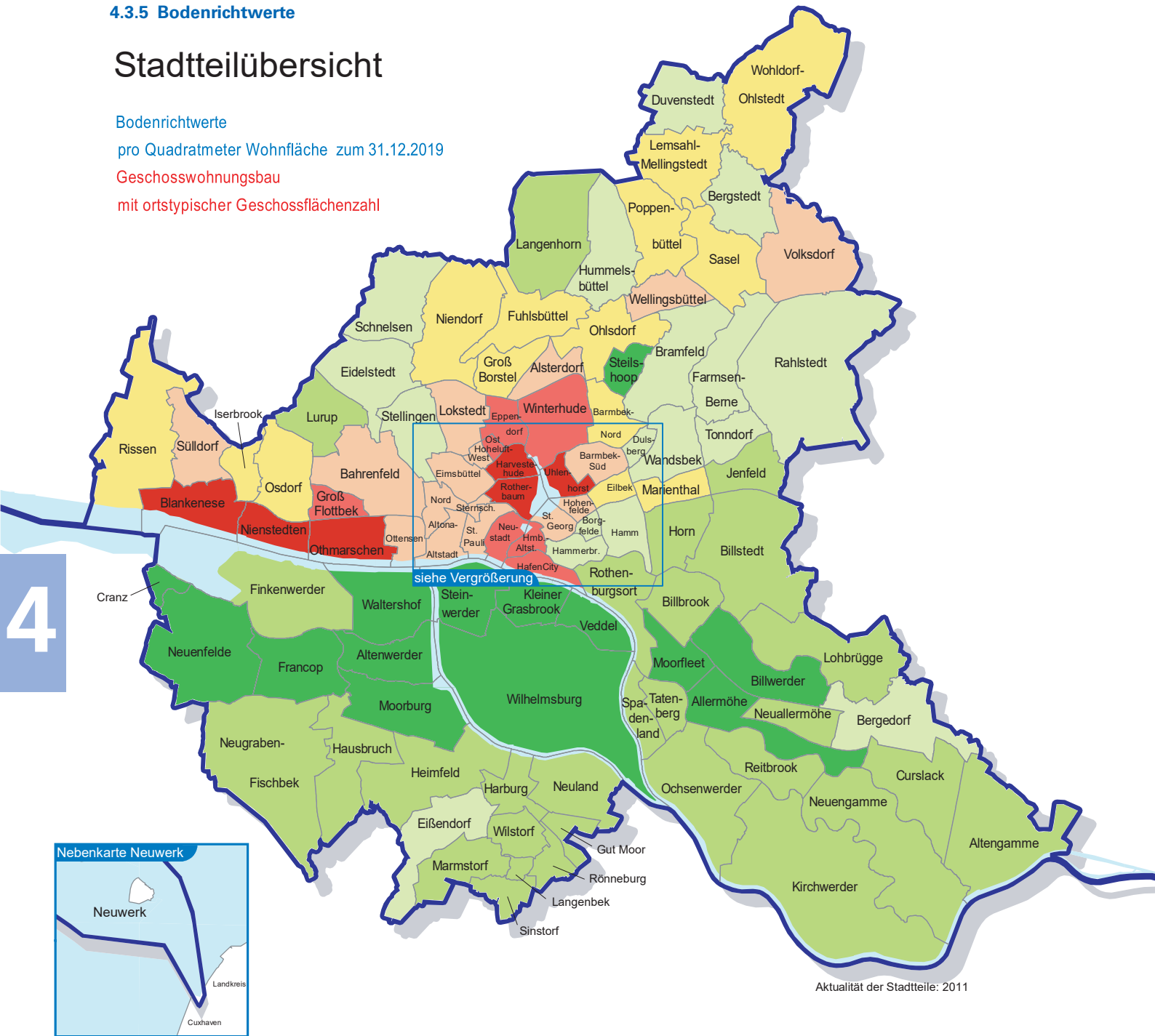
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Wohnfläche zum 31.12.2019

Geschosswohnungsbau

mit ortstypischer Geschossflächenzahl

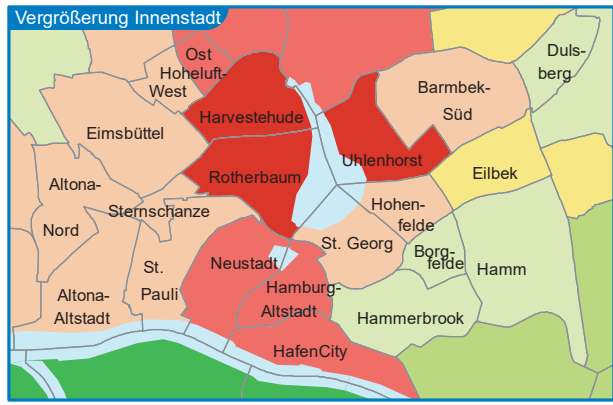


Aktualität der Stadtteile: 2011



Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

□	keine Bodenrichtwerte
■ (dark green)	bis 898 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
■ (light green)	über 898 bis 1257 (50% - 70%)
■ (pale green)	über 1257 bis 1616 (70% - 90%)
■ (yellow)	über 1616 bis 1976 (90% - 110%)
■ (orange)	über 1976 bis 2694 (110% - 150%)
■ (red)	über 2694 bis 3592 (150% - 200%)
■ (dark red)	über 3592 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2019

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	43	768	925	898
Alsterdorf	218	1.346	4.231	2.610
Altengamme	49	833	925	921
Altenwerder	5	451	540	504
Altona-Altstadt	397	1.052	4.754	2.407
Altona-Nord	254	1.686	2.702	2.210
Bahrenfeld	443	882	2.845	2.124
Barmbek-Nord	564	1.184	2.519	1.706
Barmbek-Süd	406	1.464	2.489	2.048
Bergedorf	660	756	2.205	1.408
Bergstedt	311	1.346	2.133	1.610
Billbrook	42	805	939	914
Billstedt	946	687	1.271	1.032
Billwerder	25	760	925	893
Blankenese	543	2.279	7.112	3.784
Borgfelde	64	1.122	1.823	1.600
Bramfeld	795	1.052	1.565	1.424
Cranz	11	567	668	647
Curslack	56	925	1.237	930
Dulsberg	205	1.215	1.923	1.349
Duvenstedt	197	1.346	1.991	1.572
Eidelstedt	568	795	1.707	1.315
Eilbek	280	1.281	3.077	1.848
Eimsbüttel	556	1.368	4.109	2.534
Eißendorf	383	890	1.365	1.259
Eppendorf	255	1.630	5.263	3.384

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	606	1.098	1.493	1.350
Finkenwerder	307	725	1.095	1.046
Francop	13	555	555	555
Fuhlsbüttel	259	822	1.991	1.681
Groß Borstel	172	1.282	2.347	1.929
Groß Flottbek	321	1.410	3.983	3.180
Gut Moor	6	1.053	1.053	1.053
HafenCity	148	2.126	9.672	3.379
Hamburg-Altstadt	206	1.928	4.662	2.925
Hamm	439	984	1.795	1.435
Hammerbrook	122	1.061	2.133	1.499
Harburg	418	557	1.329	1.028
Harvestehude	207	1.387	11.094	5.653
Hausbruch	290	664	1.181	948
Heimfeld	316	712	1.636	1.180
Hoheluft-Ost	101	2.008	4.109	3.151
Hoheluft-West	77	1.870	3.867	2.663
Hohenfelde	119	1.341	4.023	2.334
Horn	399	1.047	1.522	1.249
Hummelsbüttel	354	1.115	2.347	1.512
Iserbrook	203	1.183	2.347	1.720
Jenfeld	368	765	1.237	1.143
Kirchwerder	205	925	925	925
Kleiner Grasbrook	9	612	967	746
Langenbek	94	925	1.095	1.026
Langenhorn	873	882	1.408	1.249

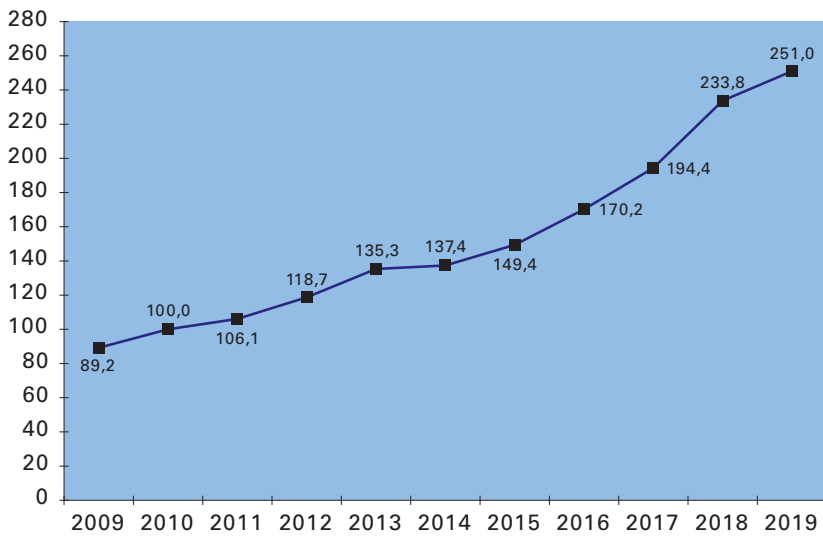


Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	260	1.920	2.418	1.934
Lohbrügge	486	887	1.565	1.199
Lokstedt	350	1.205	3.129	2.164
Lurup	448	619	1.323	1.053
Marienthal	345	1.017	1.991	1.687
Marmstorf	245	947	1.138	1.071
Moorburg	21	555	555	555
Moorfleet	44	896	925	897
Neuallermöhe	297	820	1.294	1.082
Neuenfelde	99	495	540	539
Neuengamme	109	925	925	925
Neugraben-Fischbek	821	744	1.181	996
Neuland	43	690	1.053	915
Neustadt	294	1.885	4.757	2.781
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	741	1.294	7.112	1.894
Nienstedten	239	2.560	7.112	4.065
Ochsenwerder	75	925	967	957
Ohlsdorf	271	1.294	2.489	1.880
Osdorf	426	666	2.845	1.921
Othmarschen	347	2.055	9.245	3.846
Ottensen	416	1.939	9.245	2.689
Poppenbüttel	707	1.237	2.347	1.825
Rahlstedt	1391	1.049	1.849	1.473
Reitbrook	26	925	967	928
Rissen	372	668	3.129	1.895

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	91	654	1.053	986
Rothenburgsort	124	718	1.273	1.039
Rotherbaum	250	2.116	11.631	4.975
St. Georg	170	1.362	4.660	2.591
St. Pauli	278	1.601	4.215	2.439
Sasel	654	1.368	2.276	1.820
Schnelsen	504	1.087	1.778	1.417
Sinstorf	97	925	1.138	998
Spadenland	18	967	967	967
Steilshoop	137	620	1.223	885
Steinwerder	13	519	612	555
Stellingen	370	839	2.418	1.610
Sternschanze	75	1.683	2.542	2.249
Sülldorf	170	1.368	3.129	1.990
Tatenberg	17	967	967	967
Tonndorf	280	900	1.565	1.328
Uhlenhorst	212	1.903	13.148	3.771
Veddel	79	573	967	761
Volkendorf	630	1.661	2.422	2.069
Waltershof	2	555	555	555
Wandsbek	660	1.052	1.778	1.464
Wellingsbüttel	355	1.565	2.489	2.274
Wilhelmsburg	752	396	1.053	712
Wilstorf	243	777	1.138	1.004
Winterhude	588	1.314	13.512	3.117
Wohldorf-Ohlstedt	259	1.565	1.991	1.859
Hamburg gesamt	30.809	396	13.512	1.796

4.3.6 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)

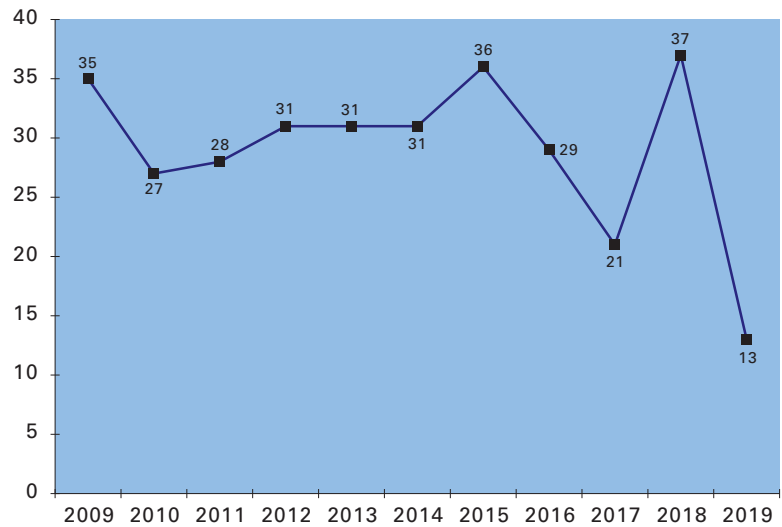


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

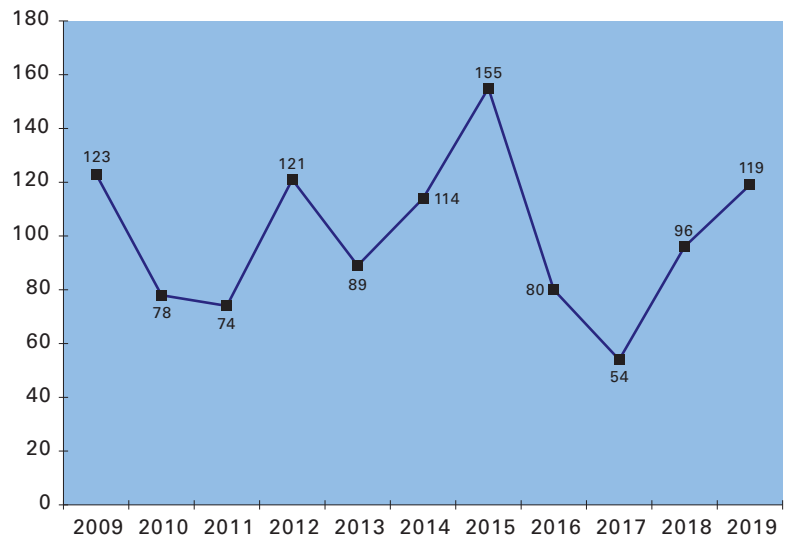
4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

4.4.1 Vertragszahlen

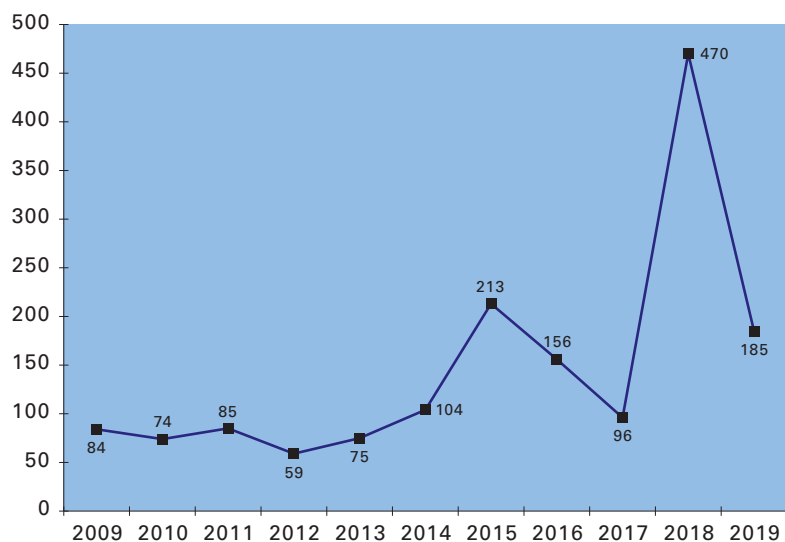
8 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
5 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2019

	Vertragszahlen 2019 (2018 ± %)	Flächenumsatz 2019 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2018 ± %)	Geldumsatz 2019 [in Millionen Euro] (2018 ± %)
Gesamt	13 (37 - 65%)	118,8 (95,5 + 24%)	184,8 (470,2 - 61%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser und Läden	1 (1 ± 0%)	0,9 (0,3 + 200%)	0,7 (0,1 + 600%)
reine Bürohäuser	3 (7 - 57%)	80,3 (12,2 + 558%)	42,6 (27,2 + 57%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	9 (29 - 69%)	37,6 (83,0 - 55%)	141,5 (443,0 - 68%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt	4 (4 ± 0%)	18,5 (5,1 + 263%)	102,0 (123,2 - 17%)
Innenstadtrand	2 (11 - 82%)	7,0 (38,6 - 82%)	42,3 (227,7 - 81%)
sonstige Lagen	7 (22 - 68%)	93,3 (51,9 + 80%)	40,5 (119,3 - 66%)

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

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

4.4.4 Quadratmeterpreise

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

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

Quadratmeterpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2019

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2019	2019	2019
Gesamt	2.822	7	3.067
reine Geschäftshäuser	*	1	*
reine Bürohäuser	*	1	*
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	2.279	5	3.430
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze	*	0	*

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

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

Preise pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche (WGF) von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2019

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² WGF]	Anzahl der Fälle	Mittlere WGFZ
	2019	2019	2019
Gesamt	1.097	5	3,08
Reine Geschäftshäuser	*	1	*
Reine Bürohäuser	*	1	*
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	1.222	3	2,59
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	*	0	*

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 31.12.2019

Bürogrundstücke

mit ortstypischer Geschossflächenzahl

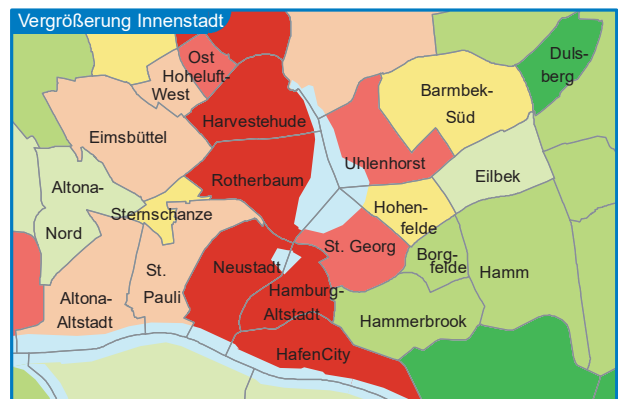
4



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter WGF]

□	keine Bodenrichtwerte
■ (dark green)	bis 425 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
■ (light green)	über 425 bis 595 (50% - 70%)
■ (pale green)	über 595 bis 765 (70% - 90%)
■ (yellow)	über 765 bis 935 (90% - 110%)
■ (orange)	über 935 bis 1275 (110% - 150%)
■ (red-orange)	über 1275 bis 1700 (150% - 200%)
■ (dark red)	über 1700 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF)
für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2019

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	42	317	497	370
Alsterdorf	104	645	1.065	726
Altengamme	21	440	497	494
Altenwerder	21	363	463	450
Altona-Altstadt	258	494	3.581	1.071
Altona-Nord	172	477	1.859	753
Bahrenfeld	251	386	1.525	744
Barmbek-Nord	242	373	1.131	572
Barmbek-Süd	219	417	1.040	768
Bergedorf	286	343	881	495
Bergstedt	181	500	825	595
Billbrook	68	320	384	371
Billstedt	237	336	649	460
Billwerder	21	317	384	374
Blankenese	147	508	2.599	1.374
Borgfelde	55	400	601	508
Bramfeld	398	416	701	538
Cranz	10	382	463	447
Curslack	26	497	531	498
Dulsberg	60	351	463	391
Duvenstedt	149	565	1.130	670
Eidelstedt	162	401	757	501
Eilbek	272	454	881	679
Eimsbüttel	384	460	1.792	1.012
Eißendorf	93	424	565	504
Eppendorf	166	806	3.390	1.996

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	366	416	825	525
Finkenwerder	97	429	1.130	758
Francop	7	463	463	463
Fuhlsbüttel	102	478	1.352	684
Groß Borstel	86	443	825	613
Groß Flottbek	88	730	2.343	880
Gut Moor	0	-	-	-
HafenCity	190	1.743	5.311	3.029
Hamburg-Altstadt	344	757	5.713	2.689
Hamm	203	343	614	451
Hammerbrook	152	416	1.084	594
Harburg	315	340	1.130	534
Harvestehude	179	1.114	6.666	2.936
Hausbruch	70	419	508	480
Heimfeld	136	380	1.130	483
Hoheluft-Ost	78	877	3.211	1.618
Hoheluft-West	74	605	1.381	996
Hohenfelde	96	621	4.124	882
Horn	132	357	497	447
Hummelsbüttel	173	391	701	549
Iserbrook	52	414	565	533
Jenfeld	297	319	565	468
Kirchwerder	69	497	497	497
Kleiner Grasbrook	29	667	667	667
Langenbek	13	463	508	467
Langenhorn	250	410	1.350	650

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	193	565	757	567
Lohbrügge	162	384	697	523
Lokstedt	192	500	994	790
Lurup	128	395	799	515
Marienthal	297	406	1.039	552
Marmstorf	64	458	565	503
Moorburg	13	363	463	448
Moorfleet	21	384	384	384
Neuallermöhe	42	492	599	555
Neuenfelde	24	418	463	461
Neuengamme	31	497	497	497
Neugraben-Fischbek	162	363	564	472
Neuland	29	463	497	483
Neustadt	322	1.448	7.000	2.719
Neuwark	0	-	-	-
Niendorf	437	419	1.040	561
Nienstedten	89	799	2.599	1.281
Ochsenwerder	21	481	497	495
Ohlsdorf	90	473	697	622
Osdorf	102	430	1.130	688
Othmarschen	108	680	4.158	1.151
Ottensen	240	680	4.158	1.433
Poppenbüttel	467	455	2.090	612
Rahlstedt	1175	392	881	511
Reitbrook	8	497	497	497
Rissen	92	509	1.130	624

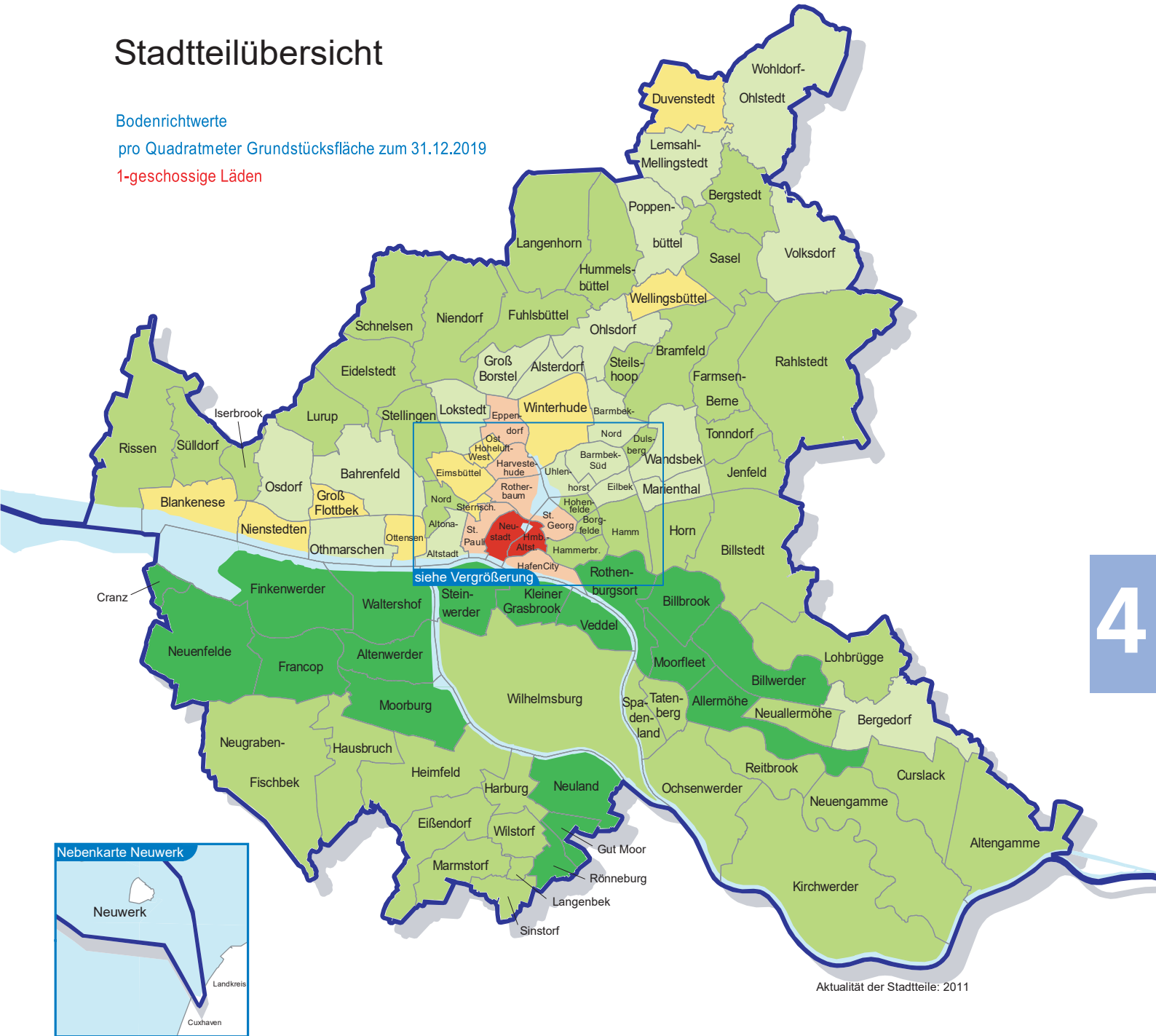
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	23	382	463	455
Rothenburgsort	121	320	531	417
Rotherbaum	233	1.317	6.666	2.759
St. Georg	191	445	3.498	1.443
St. Pauli	233	734	3.514	1.243
Sasel	539	466	1.186	581
Schnelsen	180	433	994	542
Sinstorf	37	463	463	463
Spadenland	4	384	497	469
Steilshoop	119	358	531	474
Steinwerder	65	549	667	646
Stellingen	208	400	1.196	529
Sternschanze	74	627	1.352	890
Sülldorf	40	458	825	522
Tatenberg	4	497	497	497
Tonndorf	160	391	825	532
Uhlenhorst	147	714	5.143	1.680
Veddel	61	339	531	411
Volkendorf	368	744	2.090	962
Waltershof	27	443	565	547
Wandsbek	605	354	1.039	461
Wellingsbüttel	263	565	1.469	980
Wilhelmsburg	401	354	701	486
Wilstorf	80	377	497	439
Winterhude	341	508	5.311	1.175
Wohldorf-Ohlstedt	182	565	825	574
Hamburg gesamt	16.858	317	7.000	850

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2019

1-geschossige Läden

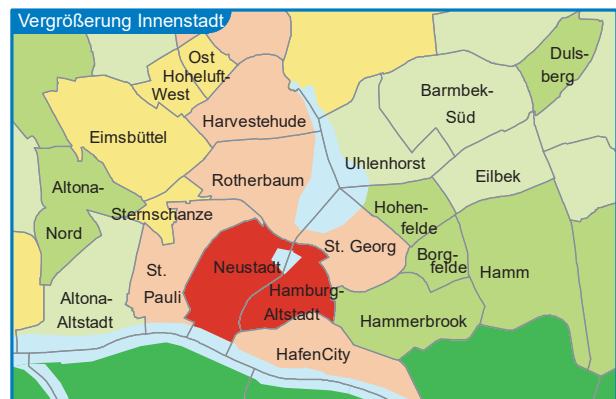


4

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

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



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

Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für 1-geschossige Läden zum 31.12.2019

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	35	390	460	414
Alsterdorf	66	690	690	690
Altengamme	23	460	460	460
Altenwerder	7	320	320	320
Altona-Altstadt	251	520	2.900	780
Altona-Nord	170	460	1.400	563
Bahrenfeld	214	460	840	618
Barmbek-Nord	274	520	2.200	680
Barmbek-Süd	238	520	1.000	665
Bergedorf	257	460	3.400	698
Bergstedt	69	520	600	554
Billbrook	49	320	320	320
Billstedt	231	320	690	500
Billwerder	16	320	600	425
Blankenese	126	760	1.900	918
Borgfelde	45	460	1.000	590
Bramfeld	256	460	690	533
Cranz	7	320	320	320
Curslack	21	460	460	460
Dulsberg	127	520	520	520
Duvenstedt	40	760	1.300	801
Eidelstedt	137	520	1.100	557
Eilbek	144	600	1.000	644
Eimsbüttel	389	520	2.900	794
Eißendorf	97	520	690	544
Eppendorf	156	690	2.600	1.036

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	219	520	920	552
Finkenwerder	108	390	520	423
Francop	10	320	320	320
Fuhlsbüttel	99	520	840	571
Groß Borstel	64	690	690	690
Groß Flottbek	52	690	2.400	913
Gut Moor	2	320	320	320
HafenCity	156	1.000	1.900	1.287
Hamburg-Altstadt	320	1.300	36.000	5.101
Hamm	204	460	600	530
Hammerbrook	134	460	1.400	575
Harburg	343	320	1.100	564
Harvestehude	160	600	3.400	973
Hausbruch	49	460	600	466
Heimfeld	116	390	600	511
Hoheluft-Ost	78	600	2.600	859
Hoheluft-West	68	690	1.300	799
Hohenfelde	85	460	760	545
Horn	121	520	600	521
Hummelsbüttel	102	520	600	584
Iserbrook	31	520	600	543
Jenfeld	114	520	840	560
Kirchwerder	91	460	460	460
Kleiner Grasbrook	12	320	460	378
Langenbek	14	460	460	460
Langenhorn	229	520	760	549

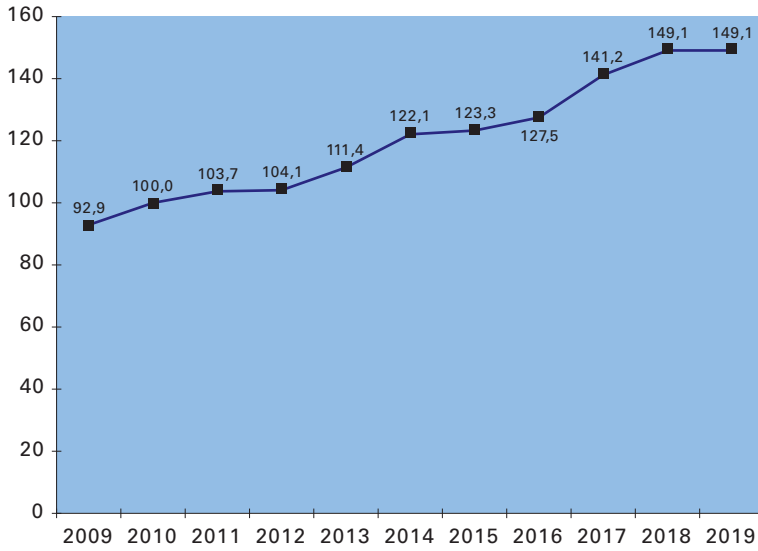
4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	25	760	760	760
Lohbrügge	157	460	760	519
Lokstedt	179	520	1.000	671
Lurup	94	520	1.150	570
Marienthal	134	520	2.400	641
Marmstorf	63	460	520	506
Moorburg	13	320	320	320
Moorfleet	25	320	520	400
Neuallermöhe	27	460	760	484
Neuenfelde	30	320	320	320
Neuengamme	40	460	520	463
Neugraben-Fischbek	157	460	840	522
Neuland	19	320	460	416
Neustadt	305	760	31.000	4.956
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	200	520	2.400	564
Nienstedten	69	760	1.900	859
Ochsenwerder	30	460	460	460
Ohlsdorf	77	520	760	630
Osdorf	77	520	760	629
Othmarschen	71	600	1.400	664
Ottensen	280	600	2.900	845
Poppenbüttel	151	600	1.850	695
Rahlstedt	513	520	1.000	559
Reitbrook	8	460	460	460
Rissen	69	520	920	570

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	12	320	460	437
Rothenburgsort	109	320	600	421
Rotherbaum	225	690	2.900	1.063
St. Georg	178	600	2.900	1.279
St. Pauli	280	760	2.900	1.110
Sasel	269	600	840	614
Schnelsen	156	520	1.300	570
Sinstorf	34	460	460	460
Spadenland	6	460	460	460
Steilshoop	73	520	600	598
Steinwerder	14	320	320	320
Stellingen	242	520	690	579
Sternschanze	75	520	1.300	915
Sülldorf	26	520	600	554
Tatenberg	5	460	460	460
Tonndorf	135	460	920	533
Uhlenhorst	151	600	1.300	722
Veddel	51	320	460	416
Volksdorf	119	520	1.850	718
Waltershof	4	320	460	390
Wandsbek	357	520	2.400	618
Wellingsbüttel	68	520	1.400	795
Wilhelmsburg	302	320	690	453
Wilstorf	80	460	520	468
Winterhude	346	520	2.400	873
Wohldorf-Ohlstedt	21	690	690	690
Hamburg gesamt	12.577	320	36.000	881

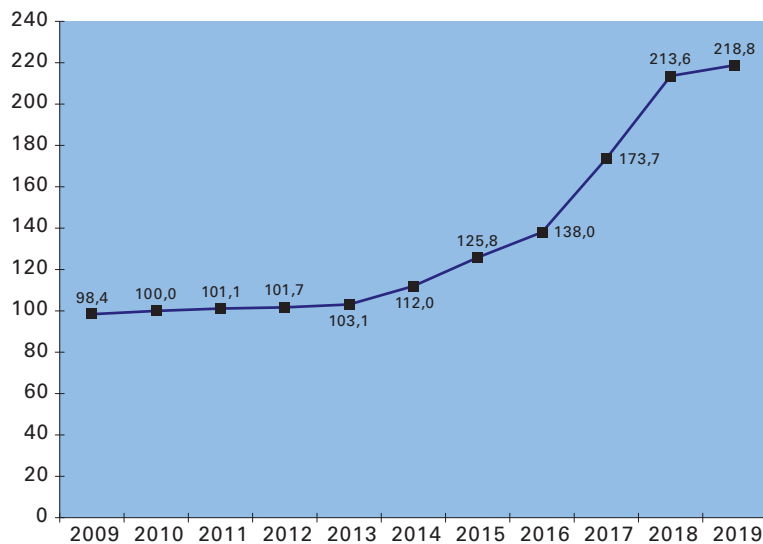
4.4.6 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



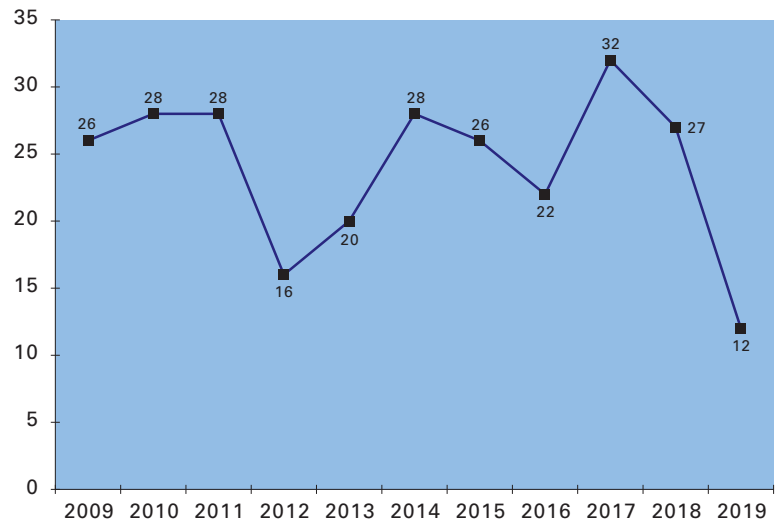
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

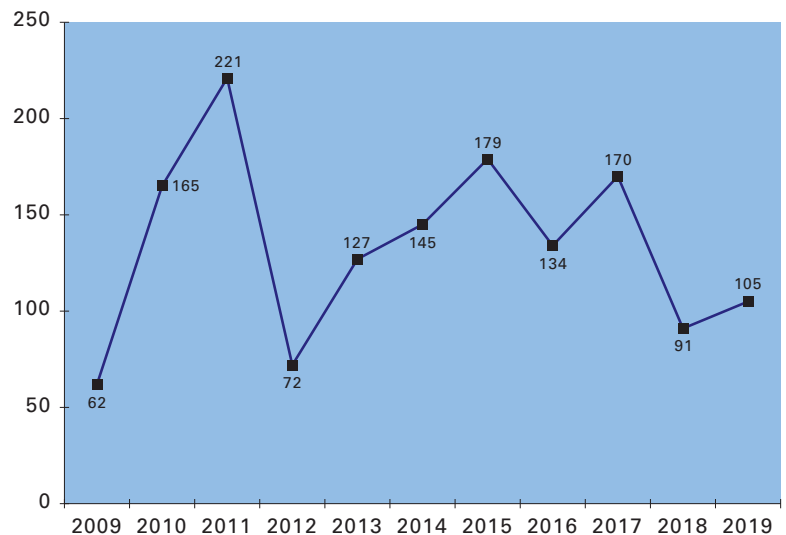
4.5.1 Vertragszahlen

0 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

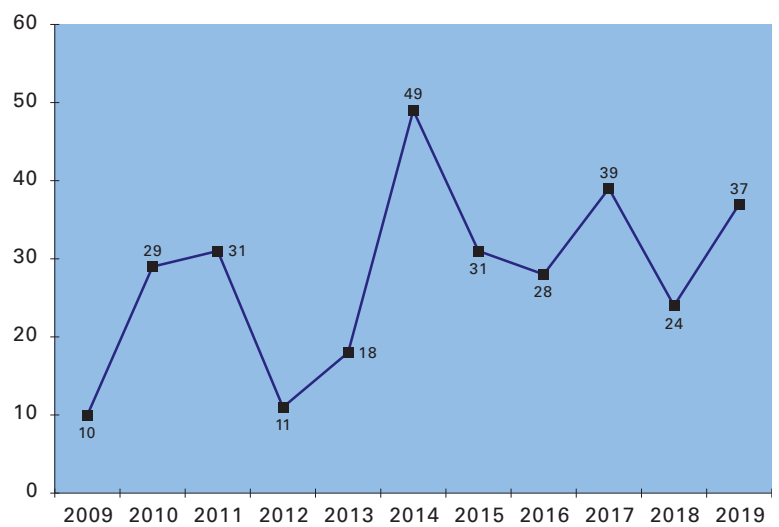
3 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2019

	Vertragszahlen 2019 (2018 ± %)	Flächenumsatz 2019 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2018 ± %)	Geldumsatz 2019 [in Millionen Euro] (2018 ± %)
Gesamt	12 (27 - 56%)	104,8 (91,4 + 15%)	36,7 (23,8 + 54%)
klassisches Gewerbe, Industrie	8 (23 - 65%)	83,5 (85,5 - 2%)	28,7 (20,4 + 41%)
kundenorientiertes Gewerbe	3 (0 ± 0%)	21,1 (0,0 ± 0%)	8,0 (0,0 ± 0%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	1 (4 - 75%)	0,2 (5,8 - 97%)	0,0 (3,4 - 100%)

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

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

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

4.5.4 Quadratmeterpreise

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

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

Bauplätze für Produktion und Logistik	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2019	2019	2019
Gesamt	271	6	9.220

4.5.5 Bodenrichtwerte

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2019

Produktion und Logistik

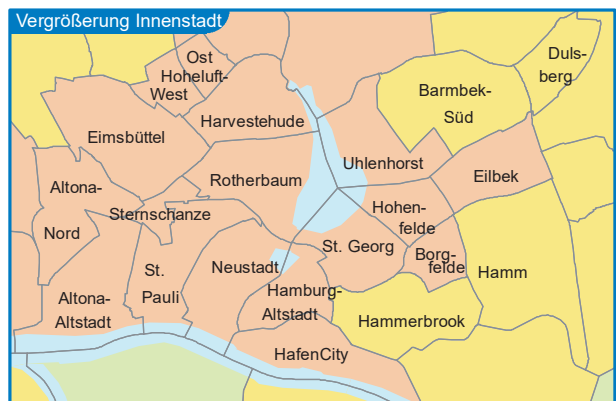


4

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

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



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Produktion und Logistik zum 31.12.2019

4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	55	240	290	267
Alsterdorf	64	320	360	351
Altengamme	36	200	240	201
Altenwerder	29	290	290	290
Altona-Altstadt	148	340	360	347
Altona-Nord	99	350	350	350
Bahrenfeld	207	310	360	355
Barmbek-Nord	136	320	320	320
Barmbek-Süd	164	320	360	328
Bergedorf	210	240	290	263
Bergstedt	111	280	280	280
Billbrook	83	240	290	271
Billstedt	228	250	310	254
Billwerder	24	240	240	240
Blankenese	79	320	360	359
Borgfelde	37	340	350	343
Bramfeld	186	290	310	298
Cranz	9	220	220	220
Curslack	41	200	290	237
Dulsberg	35	320	320	320
Duvenstedt	49	280	280	280
Eidelstedt	153	280	340	298
Eilbek	79	340	340	340
Eimsbüttel	195	320	350	350
Eißendorf	63	260	290	263
Eppendorf	82	340	350	350

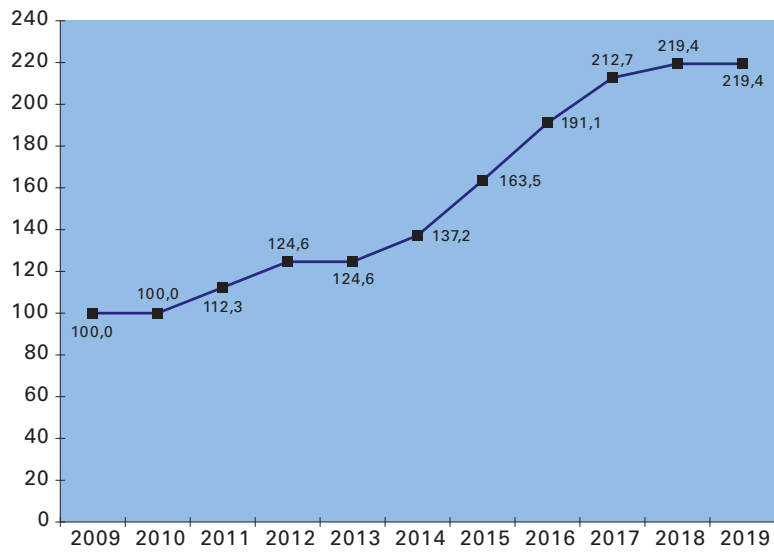
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	109	290	320	302
Finkenwerder	103	290	360	307
Francop	14	220	220	220
Fuhlsbüttel	65	310	360	340
Groß Borstel	72	340	360	348
Groß Flottbek	44	350	350	350
Gut Moor	5	260	260	260
HafenCity	80	310	420	399
Hamburg-Altstadt	76	420	420	420
Hamm	145	290	350	336
Hammerbrook	126	290	350	335
Harburg	197	260	320	301
Harvestehude	43	350	360	360
Hausbruch	59	220	310	257
Heimfeld	119	260	320	296
Hoheluft-Ost	40	350	350	350
Hoheluft-West	31	350	350	350
Hohenfelde	47	350	360	353
Horn	95	250	340	285
Hummelsbüttel	109	310	310	310
Iserbrook	42	320	350	324
Jenfeld	183	310	320	310
Kirchwerder	169	200	200	200
Kleiner Grasbrook	38	260	310	287
Langenbek	16	260	260	260
Langenhorn	201	290	340	303

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	24	280	300	281
Lohbrügge	149	250	260	260
Lokstedt	193	280	350	335
Lurup	95	280	380	301
Marienthal	96	320	340	321
Marmstorf	44	260	260	260
Moorburg	23	220	310	230
Moorfleet	35	290	290	290
Neuallermöhe	30	260	260	260
Neuenfelde	44	220	220	220
Neuengamme	77	200	240	221
Neugraben-Fischbek	134	220	260	239
Neuland	41	220	320	279
Neustadt	133	420	420	420
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	185	290	350	296
Nienstedten	47	350	350	350
Ochsenwerder	60	200	240	217
Ohlsdorf	62	320	360	332
Osdorf	92	280	380	335
Othmarschen	57	350	350	350
Ottensen	156	350	360	350
Poppenbüttel	240	300	300	300
Rahlstedt	540	280	320	285
Reitbrook	18	240	240	240
Rissen	56	320	320	320

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	20	260	260	260
Rothenburgsort	124	290	310	301
Rotherbaum	82	350	360	360
St. Georg	80	400	400	400
St. Pauli	145	340	610	386
Sasel	78	290	290	290
Schnelsen	141	290	300	294
Sinstorf	37	260	260	260
Spadenland	14	240	240	240
Steilshoop	43	320	320	320
Steinwerder	74	220	290	243
Stellingen	162	280	360	320
Sternschanze	65	340	420	415
Sülldorf	50	320	340	338
Tatenberg	17	240	240	240
Tonndorf	146	280	320	307
Uhlenhorst	80	320	360	356
Veddel	76	290	290	290
Volkssdorf	256	280	280	280
Waltershof	29	290	290	290
Wandsbek	356	320	340	321
Wellingsbüttel	26	290	290	290
Wilhelmsburg	393	200	310	274
Wilstorf	66	260	320	268
Winterhude	189	320	350	348
Wohldorf-Ohlstedt	29	280	280	280
Hamburg gesamt	10.239	200	610	308

4.5.6 Indexreihe

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



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

4.6 Erbbaurechte

Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 516 Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2019 als Eigentum verkauft wurden, wurden keine Einfamilienhausbauplätze im Erbbaurecht vergeben.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2019 liegen dem Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsverlängerungen vor.

Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 2019 war dies in Hamburg achtmal der Fall.

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2019 wurden in Hamburg insgesamt 66 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 62 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 31 Jahre bei einer Spanne von 1 bis zu 79 Jahren.

Käufer waren in 58 Fällen die Erbbauberechtigten. In 8 Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

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

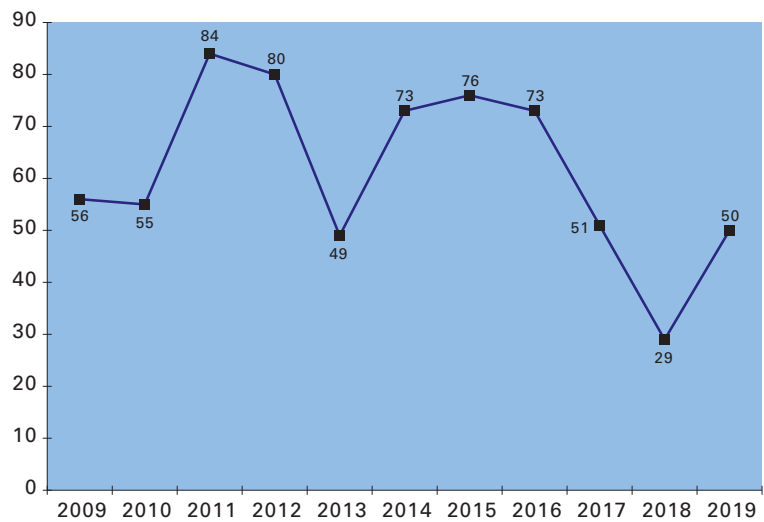
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 2010 – 2013 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen, sondern im Mittel nur 25% davon (bei einer Spanne von 10 – 130%). Allerdings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

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

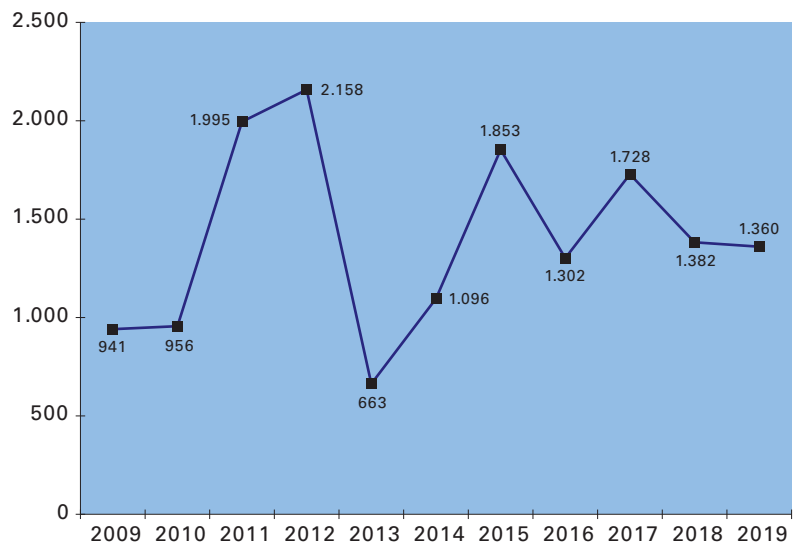
5.1 Vertragszahlen

6% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

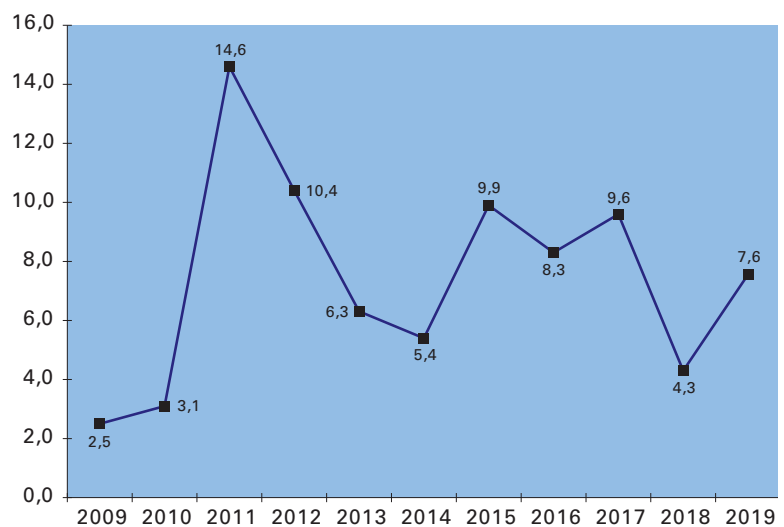
Ein Objekt wurde von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



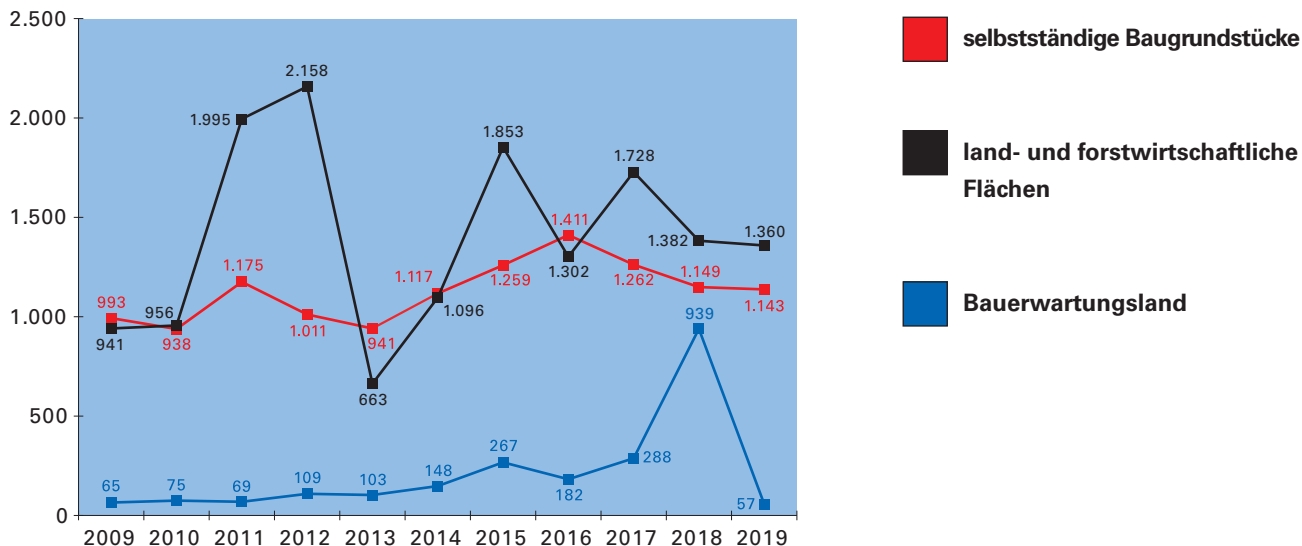
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2019 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2019 (2018 ± %)	Flächenumsatz 2019 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2018 ± %)	Geldumsatz 2019 [in Millionen Euro] (2018 ± %)
Gesamt	50 (29 + 72%)	1.359,7 (1.382,3 - 2%)	7,6 (4,3 + 77%)
Acker	8 (4 + 100%)	380,9 (86,8 + 339%)	1,6 (0,4 + 300%)
Grünland	24 (11 + 118%)	749,1 (156,2 + 380%)	3,4 (0,6 + 467%)
Erwerbsgartenanbauflächen	10 (4 + 150%)	94,8 (60,1 + 58%)	0,7 (0,2 + 250%)
Waldflächen	4 (5 - 20%)	59,0 (22,2 + 166%)	1,4 (0,1 + 1300%)
Geringstland	1 (0 ± 0%)	0,6 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	3 (5 - 40%)	75,4 (1.057,0 - 93%)	0,5 (3,0 - 83%)

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 50 Verkäufen aus dem Jahr 2019 mussten daher 37 ausgesondert werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	9,98	13	18.900

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2019

5

	Norderelbgeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m ²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m ²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m ²]	Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Neuwerk [Euro/m ²]
Forstwirtschaftl. Fläche	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	-
Grünland	5,00	3,10	6,00	3,20	3,00	1,00
Acker	5,50	3,10	6,00	3,50	3,50	1,00
Erwerbsgartenanbauflächen	7,00	3,50	7,00	4,20	-	-
Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial	-	-	-	-	-	-

Zum 31. 12. 2019 hat der Gutachterausschuss kleinräumig zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Für die nebenstehende Übersicht wurden die Bodenrichtwerte auf 1 Hektar (10.000 m²) große Grundstücke umgerechnet und regional zusammengefasst. Nicht berücksichtigt sind Bodenrichtwerte in Gebieten mit ökologischem Ausgleichspotenzial.

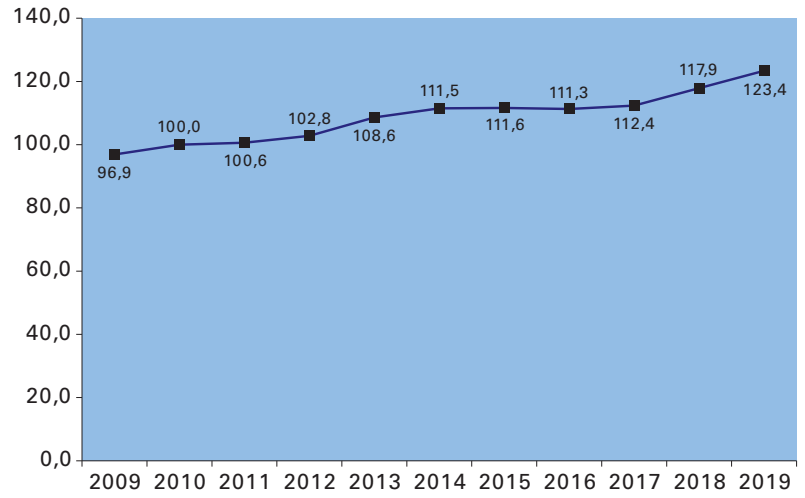
5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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

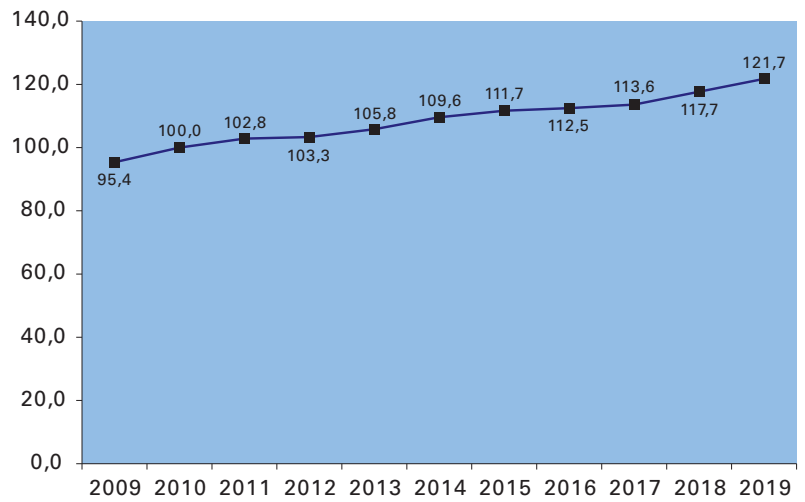
Nach § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz darf für Kleingartenanlagen höchstens der vierfache Betrag des o. g. Pachtzinses verlangt werden.

5.6 Indexreihen

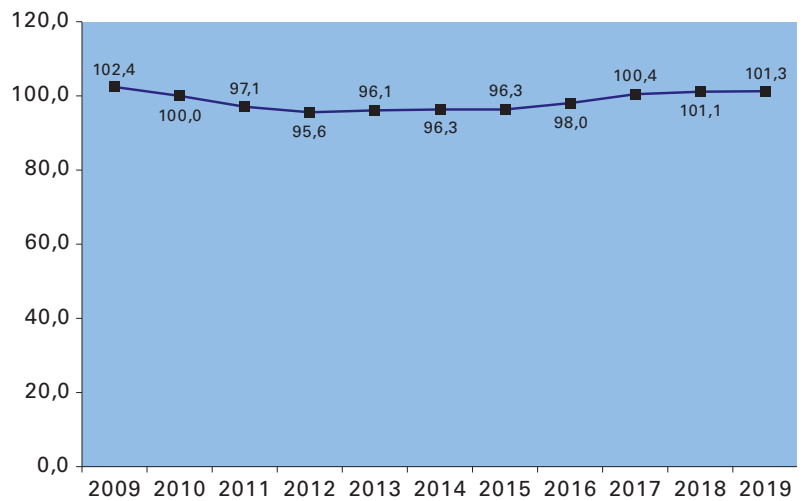
Indexreihe für Acker
(Jahresmittel 2010 = 100)



Indexreihe für Grünland
(Jahresmittel 2010 = 100)

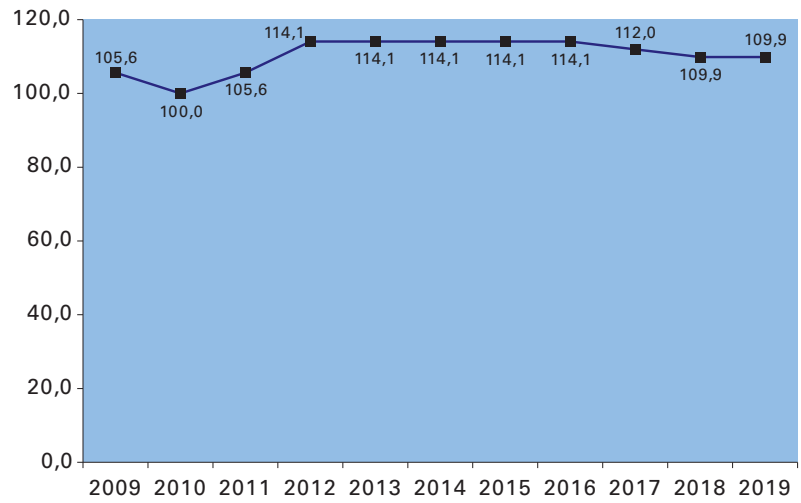


Indexreihe für Erwerbsgartenanbauflächen
(Jahresmittel 2010 = 100)

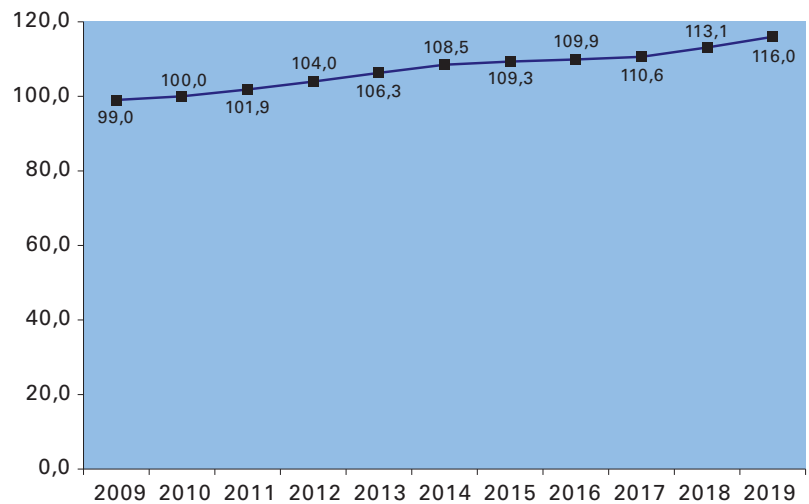


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

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



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



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

6 Zwangsversteigerungen

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

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

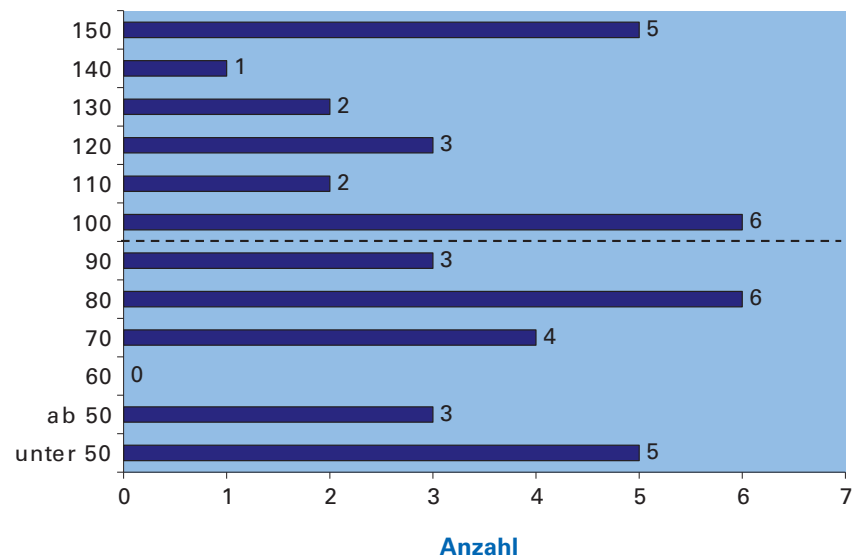
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. Lediglich bei „Ladenhütern“ ist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

Zwangsversteigerungen 2019

	Zuschläge	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2019	2019	2019
Eigentumswohnungen	21	119	12
Ein- und Zweifamilienhäuser	12	85	4
Mehrfamilienhäuser	3	88	1
gewerbliche Objekte	4	102	6
unbebaute Grundstücke	0	-	-
sonstige Grundstücke	0	-	-
Zwangsversteigerungen insgesamt	40	-	23

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2019

Quoten in Prozent



TEIL II

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Hinweise zu Kapitel 7

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

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

Für die Anwendung der Daten möchten wir auf Folgendes hinweisen:

Es ist auf Modellkonformität zu achten. Die Formeln zur Ermittlung von Gebäudefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sind nur zusammenhängend zu verwenden. Einzelne Elemente einer Formel können nicht in einem anderen Zusammenhang verwendet werden. Dies gilt auch für die Stadtteilmultiplikatoren. Es ist nicht möglich, aus den Stadtteilmultiplikatoren eine Wertigkeit des Stadtteils abzuleiten. Es handelt sich hierbei um eine zusätzliche Korrektur zur Lagewertigkeit des Stadtteils, die auf unterschiedliches Marktverhalten bei bebauten und unbebauten Grundstücken im jeweiligen Stadtteil hinweist und nur in der jeweiligen Formel Anwendung findet.

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

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

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

Den veröffentlichten Formeln liegen Auswertungen von Kaufpreisen aus der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) zugrunde, die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird. Die Daten werden mittels der multiplen Regression analysiert. Die multiple Regressionsanalyse ist ein anerkanntes mathematisch-statistisches Verfahren, bei dem der Einfluss mehrerer Einflussgrößen auf eine Zielgröße ermittelt wird. In die

Grundformel gehen nur Größen mit einem signifikanten linearen Einfluss ein. Auch das Absolutglied, die Zahl am Anfang der Formel, ist ein Teil des Ergebnisses der Regression. Weitere Verfeinerungen der Formel werden durch Residuenanalysen gewonnen. Bei der Berechnung ist auf die Hierarchie der Operatoren zu achten (Klammern vor Potenz vor Multiplikation vor Addition).

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

Auskünfte über für die Wertermittlung erforderliche Daten (Gebäudefaktoren, Liegenschaftszinssätze) sind auch im Internet unter www.ida-hamburg.de erhältlich. Diese Auskünfte geben immer den aktuellsten Erkenntnisstand des Gutachterausschusses wieder. Bitte beachten Sie, dass die Daten für das Jahr 2020 voraussichtlich im April 2021 im Internet verfügbar sein werden.

7.1 Einfamilienhäuser

7.1.1 Gebäudefaktor (Quadratmeterpreis) für Einfamilienhäuser

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

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

Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebäudefaktor haben:

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

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

Standardstufenfaktor

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

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

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

Aktualisierungsfaktor

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2011	1.580	1,00
2012	1.571	1,04
2013	1.510	1,11
2014	1.403	1,13
2015	1.551	1,25
2016	1.304	1,30
2017	1.027	1,35
2018	939	1,46
2019	906	1,56

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

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

Stadtteilkoeffizient für den Gebäudewert für Einfamilienhäuser

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

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

7.1.2 Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser

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

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

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

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt $\pm 37 \%$.

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

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

7.1.3 Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser

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

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

7

Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

Keinen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben:

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

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

Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

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

Keinen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben:

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

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

Sachwerthöhenfaktor für den Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

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

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

Aktualisierungsfaktor für den Sachwertfaktor von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2017	134	1,64
2018	148	1,69
2019	100	1,76

Sachwerthöhenfaktor für freistehende Einfamilienhäuser:

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

Aktualisierungsfaktor für den Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2017	88	0,98
2018	125	1,00
2019	94	1,05

7.1.4 Umrechnungsfaktor für vermietete Einfamilienhäuser

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

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



7.1.5 Erbbaurechte von Einfamilienhäusern

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

Umrechnungsfaktor Erbbaurecht zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert als Volleigentum * Umrechnungsfaktor Erbbaurecht

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

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

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

Verkehrswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

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

VWV = Verkehrswert als Volleigentum

VWD = durchschnittlicher Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses in Hamburg (in 2019: 677.000 €)

7.2 Mehrfamilienhäuser

7.2.1 Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	519 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2013, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NKM/MSP	Verhältnis der marktüblichen Nettokaltmiete zum Mietenspiegelmittelwert für die normale Wohnlage
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages - Baujahr
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für MFH, WGFZ 1,0
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (= Vorläufiger Vergleichswert pro m² Wohnfläche)	
GF [€ / m²]	$(-72 + 1,0231 * \text{NormBRW11 [€/m}^2] + 43,72 * (30 - \text{Alter}) \text{ wenn Alter} < 30 \text{ Jahre} + 838,00 * \text{NKM/MSP})$ <ul style="list-style-type: none"> * Baujahrsfaktor für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser * Stadteilfaktor für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser (siehe nächste Seite) * Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	88	0,82
2010	123	0,93
2011	113	1,00
2012	99	1,09
2013	97	1,19
2014	99	1,33
2015	84	1,41
2016	104	1,57
2017	99	1,74
2018	108	1,86
2019	115	2,07

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt $\pm 18\%$.
Zur marktüblichen Erstbezugsrente von Neubauwohnungen siehe 7.2.4.

Stadtteilkoeffizient für den Gebäudedefaktor für Mehrfamilienhäuser

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

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

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

7.2.2 Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	519 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2013, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Geschosswohnungsbau mit WGFZ = 1,0
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages - Baujahr
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Vorläufiger Vergleichswert / marktübliche Jahresnettokaltmiete)	
EF	(12,18 + 0,008339 * NormBRW11 [€/m ²] + 0,1327 * (30-Alter) wenn Alter < 30 Jahre - 0,586 * WGFZ) * Stadtteilkoeffizient für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser (siehe nächste Seite) * Aktualisierungsfaktor für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	88	0,87
2010	123	0,96
2011	113	1,00
2012	99	1,06
2013	97	1,10
2014	102	1,17
2015	84	1,22
2016	103	1,35
2017	100	1,46
2018	111	1,53
2019	107	1,64

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

Stadtteilkoeffizient für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

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

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

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

7.2.3 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

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

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

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

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	Datenbasis: 519 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2013, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 280 € pro Wohnung/Jahr Fortschreibung mit Verbraucherpreisindex
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Restnutzungsdauer	70 Jahre – Baualter (mindestens aber 30 Jahre)
Instandhaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 11,00 €/m ² Wfl., 83,00 €/Stellplatz Fortschreibung mit Verbraucherpreisindex
Mieten	marktübliche Mieten zum Modellstichtag
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Mehrfamilienhäuser mit WGFZ 1,0 [€/m ²]
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]	
LIZI [%]	(4,85 – 0,001266 * NormBRW11 [€/m ²]) * Baujahrsfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser * Stadteilkfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (siehe nächste Seite) * Aktualisierungsfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	88	1,20
2010	123	1,03
2011	113	0,99
2012	99	0,91
2013	97	0,87
2014	77	0,84
2015	54	0,86
2016	107	0,72
2017	96	0,61
2018	103	0,60
2019	96	0,61

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

Stadtteilkoeffizient für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

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

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

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

7.2.4 Erstbezugsmiete von Neubauwohnungen

Der Gutachterausschuss gibt hier nur Umrechnungskoeffizienten an. Die absolute Höhe ist aus Vergleichsmieten oder anderen geeigneten Quellen abzuleiten

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

Umrechnungskoeffizienten	<ul style="list-style-type: none"> 0,94 wenn Lage im Erdgeschoss 1,06 wenn Maisonettewohnung 1,04 wenn Penthousewohnung 1,05 wenn Einbauküche vorhanden 1,04 wenn Aufzug vorhanden 1,00 wenn Balkon vorhanden 1,00 wenn Kellerabstellraum vorhanden Wohnflächenfaktor (siehe unten) Lagefaktor (siehe unten)
---------------------------------	---

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

$$\text{Lagefaktor} = (\text{NormBRW16}/850)^{0,2339}$$

NormBRW16 = Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2016 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0

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

Die relative Standardabweichung der Mieten vom Modellwert beträgt $\pm 11\%$.

7.2.5 Erbbaurechte von Mehrfamilienhäusern

Datenbasis

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

Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert als Volleigentum * Umrechnungsfaktor Erbbaurecht

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

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

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

Verkehrswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

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

VWV = Verkehrswert als Volleigentum

BW = unbelasteter Bodenwert

7.3 Büro- und Geschäftshäuser

7.3.1 Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Büro- und Geschäftshäuser

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	32	1,00
2010	41	0,96
2011	54	1,01
2012	38	1,05
2013	48	1,03
2014	40	0,99
2015	45	1,04
2016	49	1,12
2017	47	1,21
2018	42	1,31
2019	29	1,45

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

Zur marktüblichen Miete siehe 7.3.4.

7.3.2 Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	32	0,97
2010	41	0,95
2011	54	0,99
2012	38	1,05
2013	48	1,01
2014	41	0,97
2015	47	1,04
2016	54	1,08
2017	46	1,22
2018	45	1,36
2019	29	1,53

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

Zur marktüblichen Miete siehe 7.3.4.

7.3.3 Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser

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

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

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

Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	32	1,04
2010	41	1,04
2011	54	1,00
2012	38	0,99
2013	48	0,95
2014	33	1,02
2015	39	0,98
2016	50	0,96
2017	46	0,90
2018	43	0,78
2019	25	0,71

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

7.3.4 Marktübliche Miete von Büro- und Geschäftshäusern

Ladenmiete

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

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

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

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

Büromiete

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

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

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

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

7.3.5 Erbbaurechte von Büro und Geschäftshäusern

Datenbasis

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

Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert als Volleigentum * Umrechnungsfaktor Erbbaurecht

0,74

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

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

Verkehrswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

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

7.4 Produktions- und Logistik-Immobilien

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

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

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

Nutzflächenfaktor

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

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	18	0,94
2010	28	0,83
2011	29	0,96
2012	27	1,15
2013	31	0,99
2014	22	1,06
2015	30	1,17
2016	22	0,95
2017	16	1,27
2018	15	1,34
2019	19	1,36

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

7.4.2 Ertragsfaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2009	11	1,12
2010	14	0,95
2011	14	0,90
2012	16	1,15
2013	18	0,90
2014	8	0,99
2015	20	1,03
2016	14	1,07
2017	10	1,14
2018	9	1,39
2019	9	1,37

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

7.4.3 Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Logistik-Immobilien

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

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

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

- Verwaltungskosten: 3% der Nettokaltmiete

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

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Mittel
2009	11	5,9%
2010	14	8,1%
2011	14	7,9%
2012	16	5,3%
2013	18	7,2%
2014	9	7,3%
2015	20	6,5%
2016	12	7,1%
2017	7	7,1%
2018	6	6,0 %
2019	7	5,5 %

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

7.4.4 Marktübliche Miete von Produktions- und Logistik-Immobilien

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

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

Die Flächengröße hat keinen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe.

7.4.5 Erbbaurechte von Produktions- und Logistik-Immobilien

Datenbasis

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

Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert als Volleigentum * Umrechnungsfaktor Erbbaurecht

0,82

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

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

Verkehrswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

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

7.5 Eigentumswohnungen

7.5.1 Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Eigentumswohnungen

Datenbasis	15.060 Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2014 bis 2018
Einflussgrößen:	
NormBRW18	Normierter Bodenrichtwert zum 31. 12. 2018 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags – Baujahr
Erstbezug	Die Wohnung wurde zu keinem Zeitpunkt bewohnt
Baujahr	
Lage im Erdgeschoss	
Lage im Dachgeschoss	
Einbauküche	
Aufzug	
Wohnfläche	
Modernisierungsgrad	Anzahl der Modernisierungspunkte, siehe Seite 120
Stadtteillage	
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (= vorläufiger Vergleichswert pro m² Wohnfläche)	
GF [€/m²]	<p>= 2.990</p> <ul style="list-style-type: none"> * (NormBRW18/1.100)^{0,5158} * (1,414 – 0,0138 * Alter) wenn Alter < 30 Jahre * 1,09 wenn Erstbezug * Baujahrsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen * 0,98 wenn Lage im Erdgeschoss * 1,03 wenn Lage im Dachgeschoss * 1,04 wenn Einbauküche vorhanden * 1,05 wenn Aufzug vorhanden * (0,9552 + 0,00056 * Wohnfläche [m²]) * Modernisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen * Stadtteilmultiplikator für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen * Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Einflussgrößen:

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

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

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

Stadtteilkoeffizient für den Gebäudewert für Eigentumswohnungen

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

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

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

Weitere Umrechnungskoeffizienten für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen

Wohnflächenfaktor

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

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

Aktualisierungsfaktor

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2014	2.624	0,72
2015	3.463	0,77
2016	3.254	0,84
2017	2.972	0,93
2018	2.747	1,00
2019	2.295	1,08

Modernisierungsfaktor

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

wenn Baujahr < 2000

Für Baujahre ab 2000 ist der Modernisierungsfaktor 1,00.

Tabelle zur Ermittlung der Modernisierungspunkte

siehe nächste Seite.

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

Baujahrsfaktor

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

Tabelle zur Ermittlung der Modernisierungspunkte

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



7.5.2 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen

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

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

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

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

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

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

7.5.3 Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen

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

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

7.5.4 Wohnungs-Erbbaurechte

Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert als Volleigentum * Umrechnungsfaktor Erbbaurecht

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

7

7.5.5 Gebäudefaktor (Stückpreis) für Stellplätze

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

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

7.6 Einfamilienhausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

Abhängigkeit der Preise von der Lage zur Nachbarbebauung und zur Straße

Die oben zitierte Untersuchung des Preisverhaltens von Einfamilienhausbauplätzen hat auch ergeben, dass der Preis geringer ist, wenn auf dem Grundstück kein freistehendes Einfamilienhaus in „Normallage“ zur Straßenfront, sondern nur eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhäuser gebaut werden kann.

Bei einem Doppelhaus ergibt sich dagegen ein Zuschlag.

Grundstücke für mehrere Reihenhäuser, Doppelhäuser usw. sind wie Pakete von Einzelgrundstücken zu betrachten, d. h. sie sind gedanklich entsprechend aufzuteilen.

Bei aneinandergebauten Häusern hat die Lage zur Straße keinen Werteeinfluss.

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

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

Stellungsfaktoren

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

Straßenlagefaktoren

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

7.7 Geschosswohnungsbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

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

Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze

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

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

7.8 Büro- und Geschäftshausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Bürohausbauplätze

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

Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

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

Umrechnungskoeffizienten für Geschäftshausbauplätze

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

7.9 Produktions- und Logistikbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

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

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

7.10 Erbbaurechtsgrundstücke

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

7.10.1 Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke (Erbbauzinssatz):

Die Freie und Hansestadt Hamburg setzt 2020 bei der Errichtung von Erbbaurechten zu Wohnzwecken (mit 75 Jahren Laufzeit) als laufenden Erbbauzins 1,5 % des Bodenwertes an (2019: 2,0%), bei gewerblichen Zwecken (mit 60 Jahren Laufzeit) 1,8 % (2019: 2,2%).

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

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

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

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

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

7.10.2 Erbbaurechtsgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Datenbasis

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

Umrechnungsfaktor zum unbelasteten Bodenwert

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

= unbelasteter Bodenwert * Umrechnungsfaktor Erbbaurechtsgrundstück

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

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des belasteten Grundstücks

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

Verkehrswert des belasteten Grundstücks

= finanzmathematischer Wert des Grundstücks * Marktanpassungsfaktor

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

\ln = logarithmus naturalis

TEZ = tatsächlicher jährlicher Erbbauzins

BW = unbelasteter Bodenwert

RLZ = Restlaufzeit [Jahre]

7.10.3 Erbbaurechtsgrundstücke für den Mehrfamilienhausbau

Umrechnungsfaktor zum unbelasteten Bodenwert:

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

7.10.4 Erbbaurechtsgrundstücke für Wirtschaftsimmobilien

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

7.11 Landwirtschaftliche Flächen

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Acker

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

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

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

Umrechnungskoeffizienten für Erwerbsgartenanbauflächen

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

Umrechnungskoeffizienten für Forstflächen/Wald

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

7.12 Sonstige Nutzungen

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

BRW für Einfamilienhäuser (EFH):

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

BRW für Mehrfamilienhäuser (MFH):

- Wohnheim
- Pflegeheim
- Wohnanteil eines Wohn- und Geschäftshauses

BRW für Bürohäuser (BH):

- Hotel
- Krankenhaus
- Bildungseinrichtung (Schule, Uni-

versität, Kindertagesstätte)

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

BRW für Produktions- und Logistikgrundstücke (PL):

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

BRW für Läden (LAD):

- Tankstelle
- Eingeschossiger Gastronomiebetrieb
- Verbrauchermarkt
- Fachmarkt
- Autohaus

BRW für Erwerbsgartenanbauflächen (EGA):

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

BRW für Forstwirtschaftliche Flächen (F):

- Wald- oder Gehölzgrundstück ohne forstwirtschaftliche Nutzbarkeit

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

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

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

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

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

ANHANG

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

Karte der Stadtteile

**Unsere Dienstleistungen
und Produkte**

Abkürzungsverzeichnis

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

Glossar

Abbauland

Flächen mit zum Abbau geeigneten Bodenschätzen wie Sand oder Kies.

Abbruchgrundstück

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

Agrarland

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

Angebotsmiete

In einem Mietangebot des Vermieters geforderte Miete.

Atriumhaus

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

Aufenthaltsräume

Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Keine Aufenthaltsräume sind Nebenräume wie Flure, Treppenträume, Wasch- und Toilettenräume, Speisekammern, Vorrats-, Abstell- und Lagerräume, Trockenräume, (Hobby-)Bastelräume sowie Garagen. (§2 Abs. 5 HBauO)

Außenanlagen

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

Bauerwartungsland

Flächen, die nicht als Bauland

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

Baujahr

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

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

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

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

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

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

Begünstigtes Agrarland

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

Belegenheit

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

Bestandsmiete

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

A

Betriebskosten

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

Bewirtschaftungskosten

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

Brache

zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Büronutzung

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

Büro- und Geschäftshaus

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

Dachgeschoss

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

Doppelhaus

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

Dreifamilienhaus

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

Eigentumswohnung

1. Wohnung in einem Haus mit mehr als einer Nutzungseinheit jeder Rechtsform des Wohnungseigentums, des Woh-

nungserbaurechts oder des Dauerwohnrechts nach WEG, sowie nicht nach WEG aufgeteiltes Bruchteilseigentum in Verbindung mit einer Wohnung. Teileigentum an zugehörigen Stellplätzen wird hier miterfasst.
2. Auch als Oberbegriff zusammenfassend mit Teileigentum.

Einfamilienhaus

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

Einliegerwohnung

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

Einzelhaus, auch freistehendes Haus

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

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

Erbbaurecht

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

Ertragsfaktor

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltniete.

Erwerbsgartenanbau

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

Feingemüseland

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

Feuerversicherungswert 1914

Neuherstellungskosten zu Hamburger Preisen von 1914. Durch entsprechende Fortschreibung mit Hilfe der Hamburger -> Baupreisindices erhält man

die Neuherstellungskosten in Hamburg zum Wertermittlungsstichtag.

Forstwirtschaftliche Fläche

siehe Wald

Funktionsfläche

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

Gartenhofhaus

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

Gartenland

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

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

Gebäude

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

Geringstland

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

Geschäftshaus

Gebäude mit Läden oder Einzelhandelsgeschäften auf einem oder mehreren Geschossen.

Geschoss

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

Innerhalb des Gebäudes müssen sich Geschosse nicht über die gesamte Gebäudegrundfläche erstrecken, z. B. bei Galerie- oder anderen Zwischengeschossen. Kei-

ne Geschosse sind geschossartige Einbauten wie Arbeitsbühnen oder Installationsebenen. Die lichte Höhe spielt für die Geschosseigenschaft keine Rolle. Besteht ein Gebäude aus mehreren Baukörpern, so werden die Geschosse für jeden Baukörper gesondert gezählt.

Geschossfläche

In der Wertermittlung verwenden wir die sogenannte „Wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ). Sie ist definiert in der Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.2.2011 (Bundesanzeiger Nr.24 S.597) und entspricht im Wesentlichen der Geschossflächenzahl der BauNVO in der Fassung vor 1990:

„Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses, die Geschossfläche eines Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.“

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

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

Geschossflächenzahl

Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

Geschosswohnungsbau

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

Gewerbe

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

Grabeland

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

Grundfläche

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

Grundstück

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

Grundstücksfläche

Grundfläche des Grundstücks laut Angabe im Liegenschaftskataster.

Gutachterausschuss

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

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

1 sonstige

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

vier Bedienstete des Finanzamtes für Verkehrssteuern und Grundbesitz

die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten mitwirken.

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

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

Haus

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

Hausgruppe

Gruppenhäuser bzw. Häuser in Hausgruppen sind

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

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

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

Hochparterre

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

Individueller Wohnungsbau

Wohnhäuser mit höchstens 3 Wohnungen. Gegensatz: Geschosswohnungsbau.

Industrie

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

Innenstadt

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

Innenstadtrand

Die an die Innenstadt angrenzenden Stadtteile: St.Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St.Georg, westliches

Hammerbrook (City-Süd), (Ortsteile 109-117, 207 und 311-312))

Istmiete

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

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

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

Kaufpreissammlung

Wesentliche Erkenntnisquelle des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist die dort geführte Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB besteht für Notare die Pflicht, von allen Grundstückskaufverträgen u. Ä. eine Ausfertigung zur Kaufpreissammlung zu übersenden. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Pflicht im Allgemeinen Folge geleistet wird. Die Geschäftsstelle holt darüber hinaus auf der Grundlage des § 197 BauGB weitere Informationen zu den Kauffällen ein, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9

– 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Kellergeschoss

Geschoss, dessen Fußboden unter der Geländeoberfläche liegt und dessen Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt (§2 Abs. 6 HBauO).

Kernsanierung

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

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

Kettenhäuser

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

1. wie ein Einzelhaus mit Abständen zu den seitlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen

gebaut sind, wobei der Raum zwischen dem Haus und beiden Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut ist, oder

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

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

Konstruktionsfläche

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

Kostenmiete

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

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

Laden

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

Lageklasse

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

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

EXPERTENINFO

Abgrenzung der Lageklassen

Lageklassen allgemein

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:

unterste 10 % der BRW

Mäßige Lage:

unteres Drittel der BRW
ohne die untersten 10 %

Mittlere Lage:

mittleres Drittel der BRW

Gute Lage:

oberes Drittel der BRW ohne
die obersten 10 %

Bevorzugte Lage:

oberste 10 % der BRW

Lageklassen für Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser usw.)

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

Schlechte Lage:

38 €/m² bis 175 €/m²

Mäßige Lage:

über 175 €/m² bis 250 €/m²

Mittlere Lage:

über 250 €/m² bis 340 €/m²

Gute Lage:

über 340 €/m² bis 700 €/m²

Bevorzugte Lage:

über 700 €/m² bis 4.500 €/m²

Lageklassen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

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

Schlechte Lage:

170 €/m² bis 320 €/m²

Mäßige Lage:

über 320 €/m² bis 440 €/m²

Mittlere Lage:

über 440 €/m² bis 620 €/m²

Gute Lage:

über 620 €/m² bis 1.100 €/m²

Bevorzugte Lage:

über 1.100 €/m² bis 4.700 €/m²

Landwirtschaftliche Fläche

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

Liegenschaftszinssatz

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

Marktmiete

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

Marktübliche Miete

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

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

Mehrfamilienhaus

Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen.

Miete

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

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

Mietfläche

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

A

Nebenflächen

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

Nettogrundfläche

Bruttogrundfläche (BGF) abzüglich der Konstruktionsfläche.

Siehe DIN 277.

Sie gliedert sich weiter auf in Funktionsfläche, Verkehrsfläche und Nutzfläche.

Nettokaltmiete

Miete ohne Bestandteile oder Umlagen für Heizung und andere Betriebskosten.

Neubau

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

Neuvermietungsmiete

Die Miete, die bei Neuvermietung

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

zu erzielen wäre oder vereinbart wurde.

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

Nutzfläche

1. Im Sinne der DIN 277 der Teil der BGF, der nicht auf Konstruktions-, Funktions- oder Verkehrsflächen entfällt.

tionen-, Funktions- oder Verkehrsflächen entfällt.

2. Gewerbliche Nutzfläche: Nutzfläche, die gewerblichen Zwecken dient.
3. Sonstige Nutzfläche: Fläche von Nebenflächen, die weder zur Wohn- noch zur gewerblichen Nutzfläche zählen.

Obergeschoss

Geschoss oberhalb des Erdgeschosses bzw. Hochparterres.

Obstanbaufläche

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

Ödland

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

Ortsübliche Vergleichsmiete

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

Pfeifenstiel

Schmale „pfeifenstielartige“ Zuwe-

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

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werkhallen, Maschinenhäuser usw.

Reihenhaus

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

Rohbauland

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

Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

Siedlungshaus

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

Siel

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

Sonstige Grundstücke

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

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

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

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

Auf eine detaillierte Darstellung wird in diesem Bericht verzichtet.

Souterrain-Geschoss

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

Staffelgeschoss

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

Stellplatz

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

Teileigentum

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

Unbebautes Grundstück

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

sonstige nicht bebaubare Flächen.

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

Ungeteiltes Bauland

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

Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

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

Unland

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

Unselbstständiges Bauland

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

Untergeschoss

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

Verkehrsfläche

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

Villa

Historische Stadtvillen sind 2- bis 3½-geschossige Altbauten, die ursprünglich als Wohnhaus für eine begüterte Familie mit entsprechend großzügiger Raumausstattung (mind. 150 m² Wfl.) gebaut wurden und heute tlw. entsprechend, tlw. auch von 2 bis 4 Familien genutzt werden.

Tlw. werden diese Stadtvillen auch als Büros/Praxen genutzt. Sie werden dem individuellen Wohnungsbau zugerechnet.

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

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

Vollgeschoss

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

Wald

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

Wohnfläche

zum Wohnen bestimmte Fläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung.

Wohn-/Nutzfläche (WNF)

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

Wohnung

Eine abgeschlossene Wohnung ist eine Mehrzahl von Räumen, die dem Wohnen von Menschen dient und die Anforderungen von § 45 HBauO erfüllt. Abgeschlossen bedeutet, dass die Wohnung durch Wände, Türen usw. von anderen Gebäudeteilen, die nicht zur Wohnung gehören, so

abgegrenzt ist, dass alle Räume der Wohnung zugänglich sind, ohne die Wohnung zu verlassen, und dass keine Gebäudeteile, die nicht zur Wohnung gehören, nur durch die Wohnung zugänglich sind. Nicht abgeschlossene Wohnungen sollten immer als solche bezeichnet werden, da im Geschäftsverkehr mit dem Begriff Wohnung abgeschlossene Wohnungen assoziiert werden. Ebenso sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, wenn außerhalb der abgeschlossenen Wohnung(en) noch einzelne Wohnräume (z. B. im Dach- oder Kellergeschoss) existieren, die zusammen mit einer Wohnung genutzt werden, aber nicht Bestandteil der abgeschlossenen Wohnung sind. Die Nutzung einzelner Räume zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken ist nicht ausgeschlossen, solange die Wohnnutzung in der Wohnung überwiegt.

Wohnhaus

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

Wohnungseigentum

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



Wohnungserbbaurecht

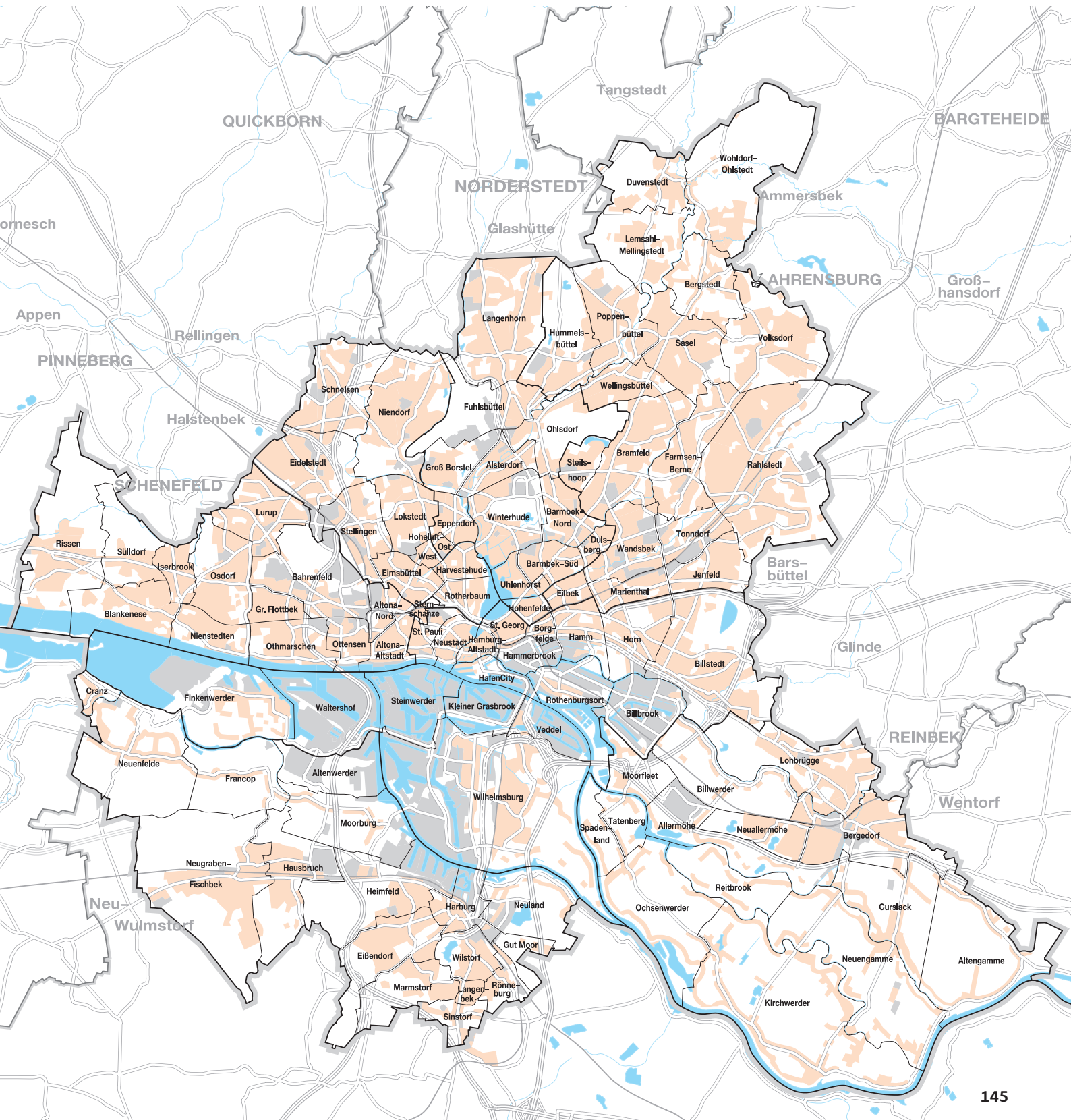
wie Wohnungseigentum, nur dass das Gebäude als Erbbaurecht auf fremdem Grund steht.

Zweifamilienhaus

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

Karte der Stadtteile

-  Wohnflächen
-  Gewerbeflächen



Unsere Dienstleistungen und Produkte

Stand 1.1.2020

Gutachten

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

Kosten

4.284 € (in der Schwierigkeitsstufe: 5.593 €) zuzüglich 1,3447 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 1,7493 Promille) des ermittelten Wertes bis 50 Mio. Euro und 0,3332 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 0,4284 Promille) des 50 Mio. Euro übersteigenden Wertes.

Zum Beispiel: bei einem Verkehrswert von 300.000 € beträgt die Gebühr 4687,41 € incl. MWSt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

Kosten

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

Vorläufige Vergleichswerte für Immobilien

Dieses Produkt gibt eine gute Orientierung beim Erwerb oder Verkauf von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Büro- und Miethäusern sowie für Bauplätze. Objektspezifische Grundstücksmerkmale werden jedoch nicht berücksichtigt. Die Genauigkeit eines Gutachtens wird hiermit somit nicht erreicht. Bitte beachten

Sie in dem Zusammenhang unser Faltblatt „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“

Kosten

siehe Auskünfte über sonstige Daten des Immobilienmarktes.

Auskünfte über Bodenrichtwerte

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

Antragsform und Kosten

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

Auskünfte über sonstige Daten des Immobilienmarktes

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

Kosten

- » in schriftlicher Form: 134 € für einen Wert, 67 € für jeden weiteren oder
- » telefonisch unter der Nummer des bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichteten persönlichen Auskunftsdienstes: 09001- 88 09 99 für

0,24 € / min zuzüglich 25 € / Auskunft oder

- » im Internet: Die Immobiliendatenauskunft Hamburg (IDA.HH) finden Sie im Internet unter www.geoportal-hamburg.de/ida
Die Nutzung einschließlich der Druckausgabe kostet 16 € / Auskunft.

Immobilienmarktberichte

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

Kosten

Druckexemplare sind nur für Abokunden erhältlich (50 € inkl. Versand). Bestellungen bitte bis 31. März des Erscheinungsjahres an info@gv.hamburg.de.
Die Immobilienmarktberichte als PDF stehen kostenfrei unter: www.hamburg.de/bsw/grundstueckswerte/7937012/immobilienwerte zum Download bereit.

Historische Bodenrichtwertkarten

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

Kosten

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

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

Immobilienmarktbericht 2019 der amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland



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

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

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

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

Weitere Informationen:

Redaktionsstelle des Immobilienmarktberichts Deutschland
c/o Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Stau 3, 26122 Oldenburg
E-Mail: peter.ache@lgl.niedersachsen.de

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

BORIS-D – das Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland

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

Notizen

Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

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

LGLN Regionaldirektion Lüneburg
Adolph-Kolping-Straße 12
21337 Lüneburg
Telefon: 041 31 - 85 45 - 165
Telefax: 041 31 - 85 45 - 197
E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

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

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

Langelohe 65b
25337 Elmshorn
Telefon: 041 21 - 5 79 98 - 104
Telefax: 041 21 - 5 79 98 - 113
E-Mail: gutachterausschuss-pinneberg@lvermgeo.landsh.de
www.schleswig-holstein.de/DE/GAA/wir_ueber_uns/Gutachterausschuesse/gaPinneberg.html

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

Hamburger Str. 30, 23795 Bad Segeberg
Telefon: 045 51 - 951 9 526
Telefax: 045 51 - 951 - 9 98 19
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-segeberg.de
www.gutachterausschuesse-sh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

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

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

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

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

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

siehe auch: www.gutachterausschuesse-online.de

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



**Geoinformation
Vermessung**

