



IMMOBILIENMARKTBERICHT

HAMBURG 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Hier finden Sie uns

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Telefon: 040 - 4 28 28 - 0

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

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahn S3 / S31
Haltestelle Wilhelmsburg

Kundenzentrum

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Öffnungszeiten:

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

Telefon: 040 - 4 28 26 - 57 20

Telefax: 040 - 4 27 31 04 09

**Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses**

Internet:

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

**Telefonische Auskunft über
Immobilienwerte:**

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

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

Auskünfte im Rahmen von Besuchen
sind ebenfalls gebührenpflichtig.

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

Telefax: 040 - 4 27 92 60 00

E-Mail:

gutachterausschuss@gv.hamburg.de

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

Berichtszeitraum

01.01. – 31.12.2017

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© 2018

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

Gestaltung

Öffentlichkeitsarbeit,
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung,
Sven-Wilhelm Bartzten

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

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

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

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

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

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

4 Der Baulandmarkt

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

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

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

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

6 Zwangsversteigerungen 89

Teil II

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1	Einfamilienhäuser	
7.1.1	Gebädefaktor für Einfamilienhäuser	94
7.1.2	Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser	96
7.1.3	Sachwertfaktor von Einfamilienhäusern	97
7.1.4	Umrechnungsfaktor für vermietete Einfamilienhäuser	97
7.1.5	Erbbaurechte von Einfamilienhäusern	
7.2	Mehrfamilienhäuser	98
7.2.1	Gebädefaktor	99
7.2.2	Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	101
7.2.3	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser	103
7.2.4	Erstbezugsmiete von Neubauwohnungen	105

7.2.5	Erbbaurechte von Mehrfamilienhäusern	106	7.5	Eigentumswohnungen	114
7.3	Büro- und Geschäftshäuser	107	7.5.1	Gebäundefaktor für Eigentumswohnungen	114
7.3.1	Gebäundefaktor für Büro- und Geschäftshäuser	107	7.5.2	Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen	117
7.3.2	Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser	107	7.5.3	Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen	118
7.3.3	Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser	108	7.5.4	Wohnungs-Erbbaurechte	118
7.3.4	Marktübliche Miete von Büro- und Geschäftshäusern	109	7.5.5	Gebäundefaktor für Stellplätze	119
7.3.5	Erbbaurechte von Büro- und Geschäftshäusern	109	7.6	Einfamilienhausbauplätze	120
7.4	Produktions- und Logistikgebäude	110	7.7	Geschosswohnungsbauplätze	121
7.4.1	Gebäundefaktor für Produktions- und Logistikgrundstücke	111	7.8	Büro- und Geschäftshausbauplätze	122
7.4.2	Ertragsfaktor für Produktions- und Logistikgrundstücke	111	7.9	Produktions- und Logistikbauplätze	123
7.4.3	Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Logistikgrundstücke	112	7.10	Erbbaurechtsgrundstücke	123
7.4.4	Marktübliche Miete von Produktions- und Logistikgrundstücken	113	7.10.1	Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke	123
7.4.5	Erbbaurechte von Produktions- und Logistikgrundstücken	113	7.10.2	Erbbaurechtsgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	124
			7.10.3	Erbbaurechtsgrundstücke für den Mehrfamilienhausbau	124
			7.10.4	Erbbaurechtsgrundstücke für Wirtschaftsimmobilien	124
			7.11	Landwirtschaftliche Flächen	125
			7.12	Sonstige Nutzungen	126

Anhang

Abkürzungsverzeichnis	130
Glossar	131
Karte der Stadtteile	141
Unsere Dienstleistungen und Produkte	142

Vorbemerkungen



Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg und seine Geschäftsstelle legen Ihnen mit dem Immobilienmarktbericht 2018 wieder aus echten Verkäufen abgeleitete Übersichten, Untersuchungen und Erkenntnisse zum Immobilienmarkt in Hamburg und insbesondere für die Wertermittlung vor. Im Jahre 2017 sind in insgesamt 12.111 Transaktionen (2016: 12.825) auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg rund 11,0 Mrd. Euro (2016: 10,2 Mrd. Euro) umgesetzt worden.

Im Rahmen der Ableitung der Bodenrichtwerte haben wir die Produktions- und Logistikgrundstücke anhand vorliegender Mieten untersucht und das Verhältnis des Niveaus der Bodenrichtwertzonen untereinander neu justiert.

Die neuen Untersuchungen, Formeln und Faktoren für die Wertermittlung sind wie gewohnt in Kapitel 7 zusammengestellt. Neu ist z.B. die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zur Ermittlung von Belastungen durch Nießbrauchrechte.

Um die Treffgenauigkeit der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in Kapitel 7 für Sie als Anwendende transparenter und nachvollziehbarer zu gestalten, haben wir für alle Formeln erstmalig auch die Standardabweichung der verwendeten Kaufpreise von dem mit diesen Daten ermittelten vorläufigen Vergleichs- oder Ertragswert angegeben. Die Abweichungen beruhen zum größten Teil auf besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, die nach der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verkehrswertes

zusätzlich zu berücksichtigen sind. Die innere Genauigkeit der Formeln ist deutlich höher und hängt von der Zahl der verwendeten Kauffälle, die je nach dem einschlägigen Kalenderjahr variiert, ab.

Viel Erfolg und Spaß beim Stöbern und Rechnen!

Ihre

A handwritten signature in blue ink that reads "Anke Lüders". The signature is written in a cursive, flowing style.

Anke Lüders
Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

TEIL I

**1 Der Grundstücksmarkt im
Überblick**

**2 Der Immobilienmarkt
bebauter Grundstücke**

**3 Der Eigentumswohnungs-
markt**

4 Der Baulandmarkt

**5 Der landwirtschaftliche
Grundstücksmarkt**

6 Zwangsversteigerungen

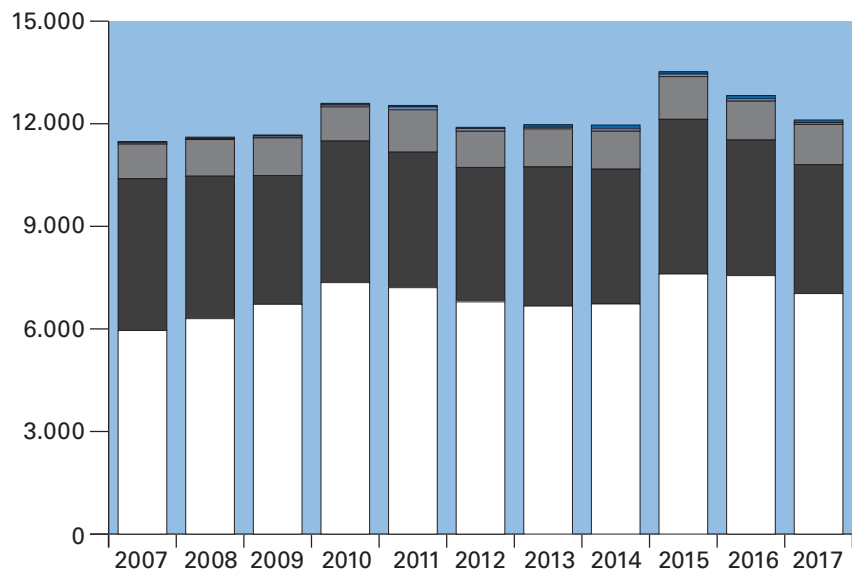
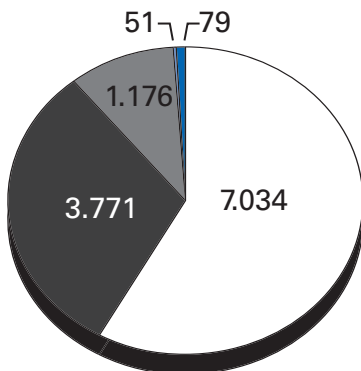
1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Vertragszahlen

Anzahl der Kaufverträge

Jahr	Eigentums- wohnungen und Teileigentum	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
2007	5.953	4.437	1.015	43	32	11.480
2008	6.300	4.166	1.073	24	45	11.608
2009	6.720	3.764	1.103	56	28	11.671
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

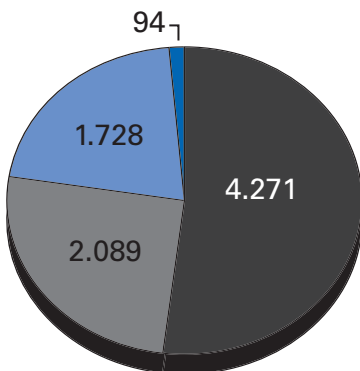
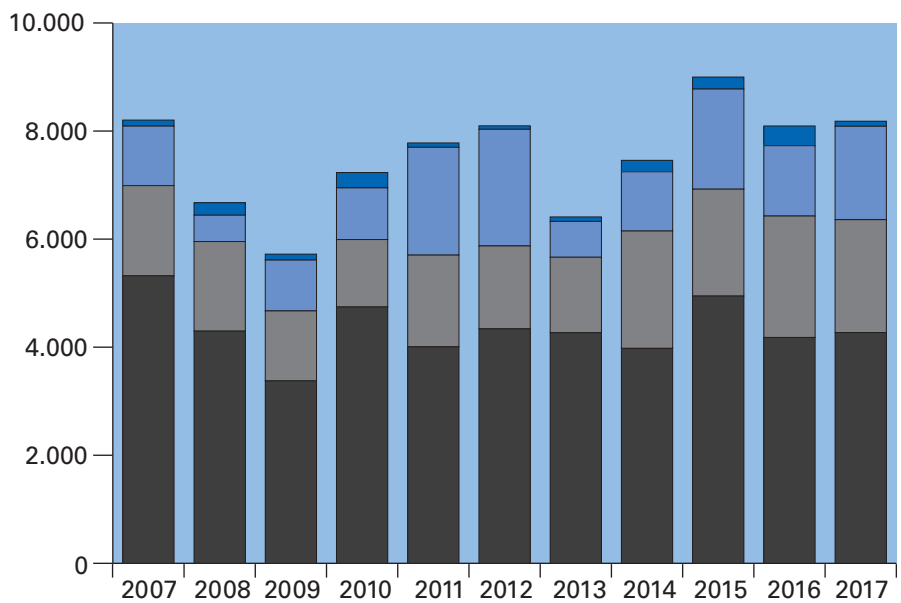
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2017



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]
2007	5.320	1.670	1.101	112	8.203
2008	4.297	1.658	487	231	6.673
2009	3.376	1.295	941	110	5.722
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

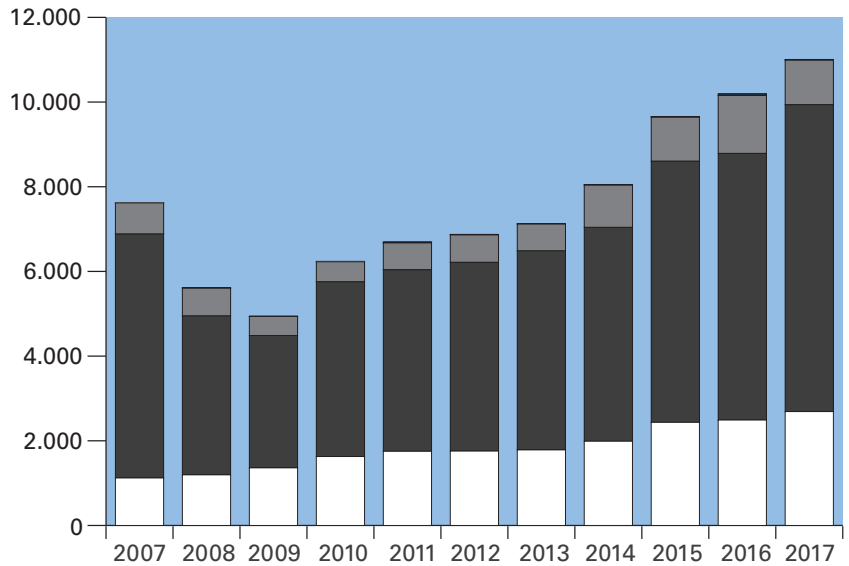
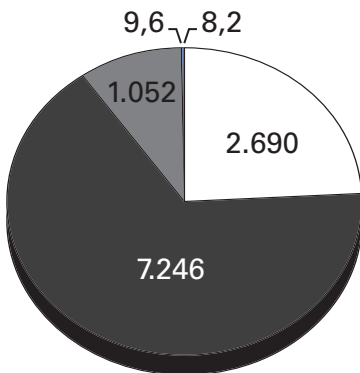
Flächenumsatz des Jahres 2017 in 1000 m²



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]
2007	1.122	5.761	735	6,1	1,2	7.625
2008	1.196	3.752	655	3,0	12,0	5.618
2009	1.361	3.125	450	2,5	2,1	4.941
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

Geldumsatz des Jahres 2017 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von **bebauten Grundstücken** zogen im Jahr 2017 überwiegend an.

Der Durchschnittspreis von **Ein- und Zweifamilienhäusern** lag im Jahr 2017 rund 14 % höher als 2016, was jedoch nicht notwendigerweise auch einer entsprechenden Preissteigerung im Einzelfall entspricht, da der ermittelte Durchschnittspreis von der Größe, der Ausstattung und der Lage der jeweils verkauften Häuser abhängt. Um diese Einflüsse bereinigt sind die Preise für freistehende Einfamilienhäuser um 11 % gestiegen. Der Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses kostete im Jahr 2017 einschließlich Grundstück in mittlerer Lage rund 4.470 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche.

Bei **Eigentumswohnungen** stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 11 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er um 10 %.

Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 4.850 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Auch die Preise von **Mehrfamilienhäusern** stiegen im Jahr 2017 deutlich an. Sie kosteten im Schnitt rund 2.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Lagebereinigt ergibt sich eine Preissteigerung von 10 %. Im Mittel wurde das 23,6-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Für **Büro- und Geschäftshäuser** wurde im Mittel das 17,7-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt, für **Produktions- und Logistikimmobilien** das 12,9-fache.

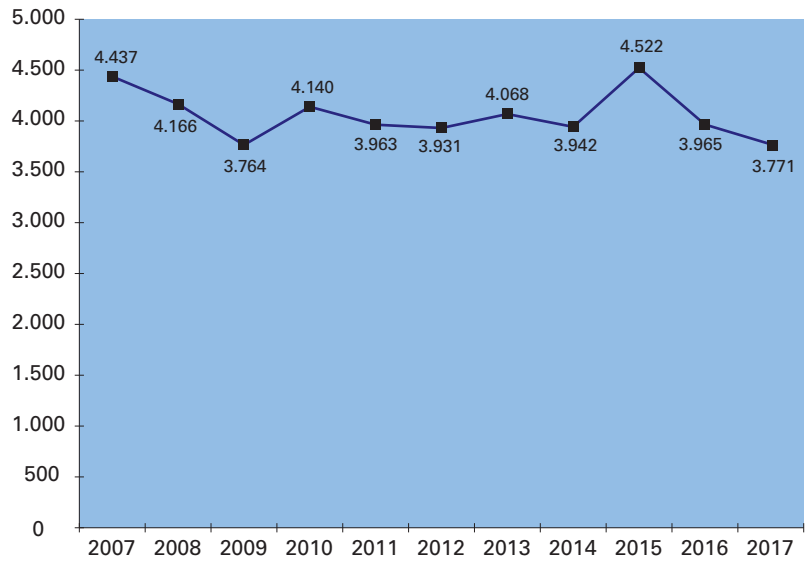
Der **Baulandmarkt** zeigt ausweislich der bereinigten Durchschnittspreise 2017 ebenfalls überwiegend eine steigende Tendenz. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze in mittlerer Lage: + 10 %
- Geschosswohnungsbauplätze alle Lagen: + 14 %
- Bürohausbauplätze: + 26 %
- Produktions- / Logistikbauplätze: + 11 %

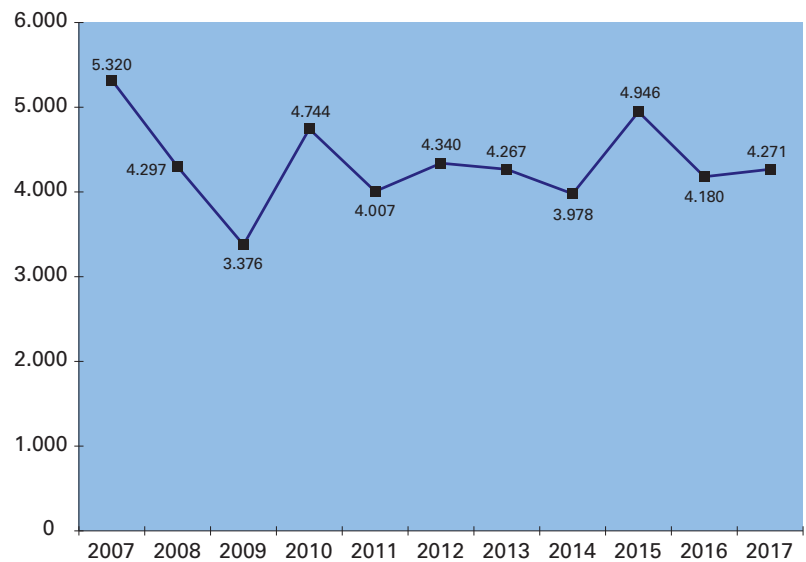
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

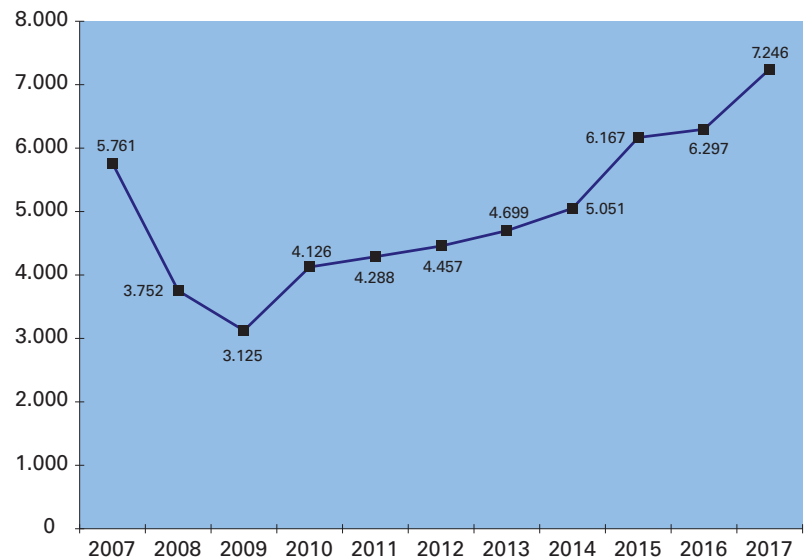
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



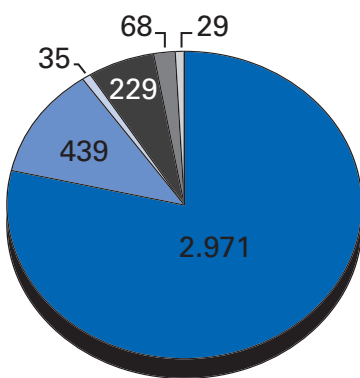
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



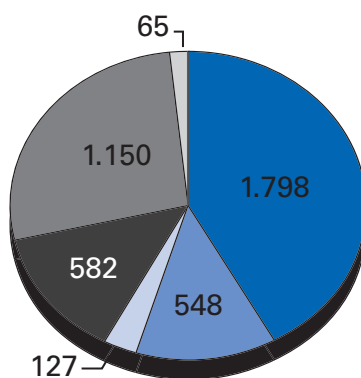
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2017 (2016 ± Prozent)	Flächenumsatz 2017 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2016 ± Prozent)	Geldumsatz 2017 [in Millionen Euro] (2016 ± Prozent)
Gesamt	3.771 (3.965 - 5%)	4.270,8 (4.180,1 + 2%)	7.246,3 (6.297,0 + 15%)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	2.971 (3.109 - 4%)	1.797,5 (1.890,3 - 5%)	1.670,8 (1.562,0 + 7%)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	439 (438 ± 0%)	547,9 (573,3 - 4%)	1.612,9 (1.542,8 + 5%)
sonstige Wohngebäude	35 (41 - 15%)	127,4 (58,0 + 120%)	12,5 (18,6 - 33%)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	229 (284 - 19%)	582,3 (854,5 - 32%)	3.448,5 (2.834,0 + 22%)
Produktions- und Logistik- gebäude siehe Kapitel 2.5	68 (61 + 11%)	1.150,4 (652,3 + 76%)	349,4 (159,1 + 120%)
sonstige Gebäude	29 (32 - 9%)	65,3 (151,7 - 57%)	152,2 (180,5 - 16%)

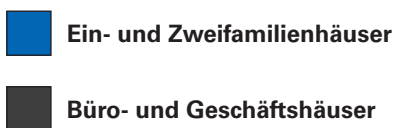
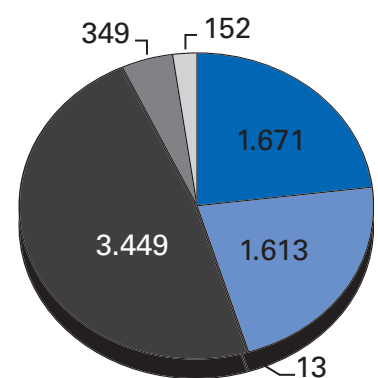
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2017



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2017



Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2017

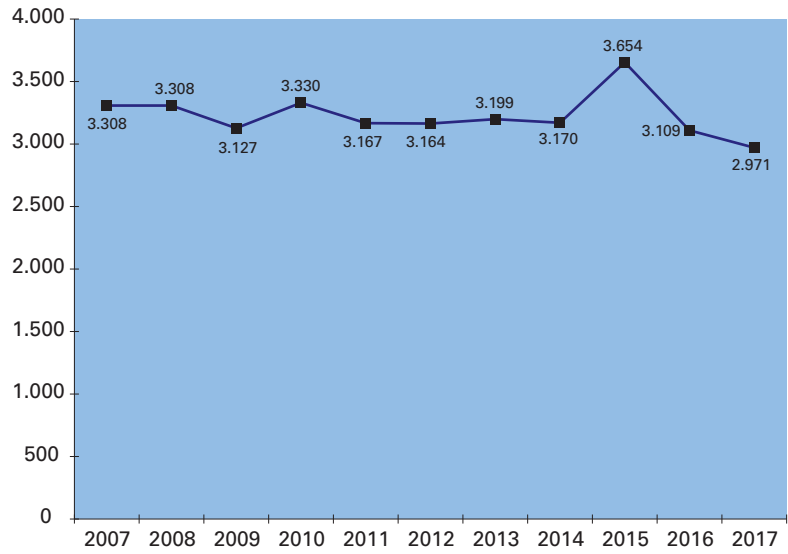


2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

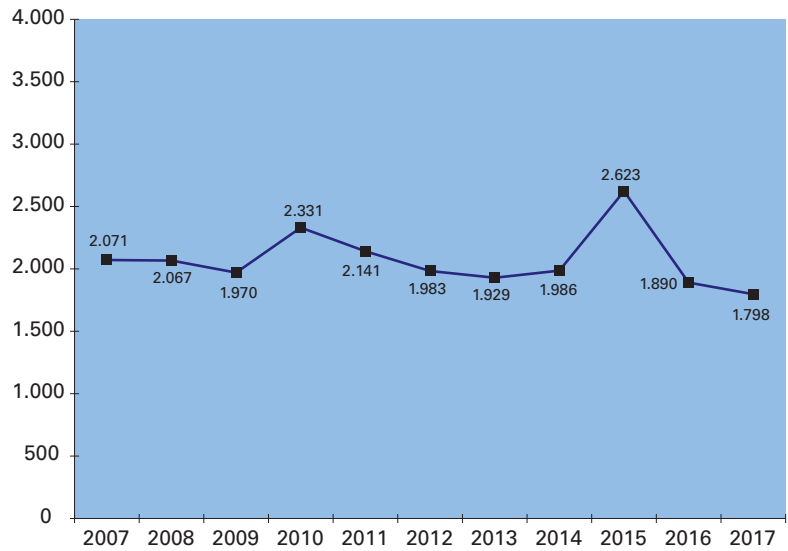
2.2.1 Vertragszahlen

45 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

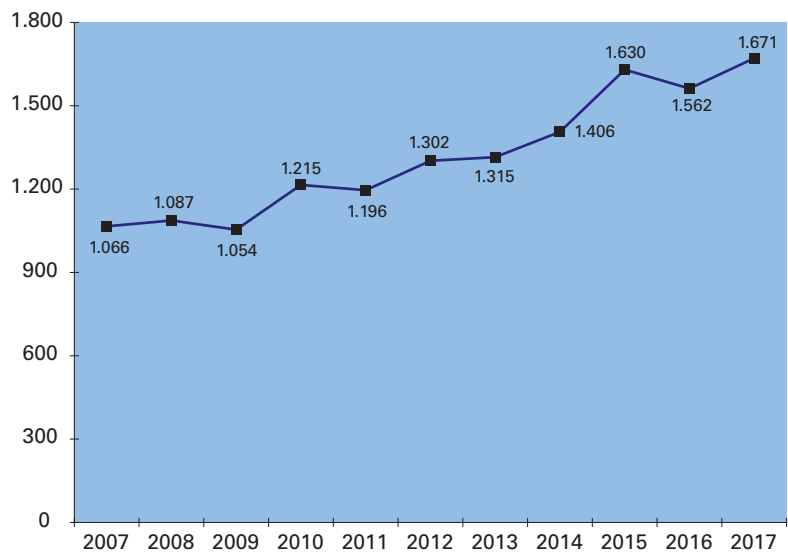
2 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



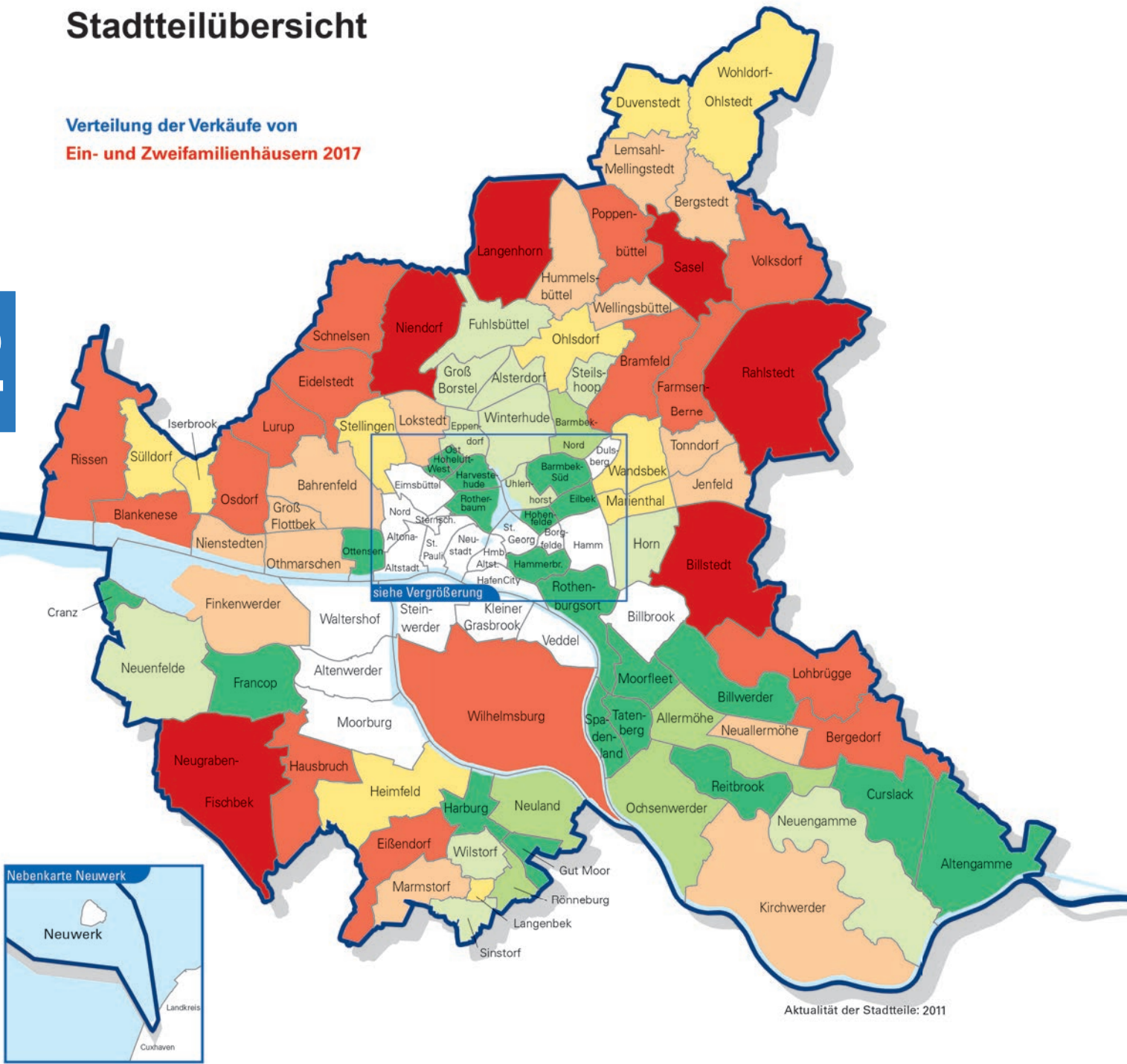
Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser

	Vertragszahlen 2017 (2016 ± Prozent)	Flächenumsatz 2017 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2016 ± Prozent)	Geldumsatz 2017 [in Millionen Euro] (2016 ± Prozent)
Gesamt	2.971 (3.109 - 4%)	1.797,5 (1.890,3 - 5%)	1.670,8 (1.562,0 + 7%)
Mittelreihenhäuser	669 (702 - 5%)	157,2 (167,8 - 6%)	253,4 (247,1 + 3%)
Endreihenhäuser	324 (354 - 8%)	104,9 (110,1 - 5%)	132,7 (130,0 + 2%)
Doppelhaushälften	614 (579 + 6%)	315,6 (298,2 + 6%)	289,0 (239,3 + 21%)
freistehende Einfamilienhäuser	1.085 (1.124 - 3%)	1.005,8 (1.030,7 - 2%)	764,4 (703,0 + 9%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	27 (33 - 18%)	35,5 (29,6 + 20%)	23,0 (21,8 + 6%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	103 (186 - 45%)	99,3 (171,1 - 42%)	72,7 (120,0 - 39%)
Sonstige	149 (131 + 14%)	79,2 (82,8 - 4%)	135,6 (100,9 + 34%)

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2017

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 2017

Allermöhe	7
Alsterdorf	13
Altengamme	4
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	33
Barmbek-Nord	5
Barmbek-Süd	2
Bergedorf	56
Bergstedt	36
Billbrook	-
Billstedt	119
Billwerder	1
Blankenese	54
Borgfelde	-
Bramfeld	93
Cranz	3
Curslack	2
Dulsberg	-
Duvenstedt	27
Eidelstedt	73
Eilbek	3
Eimsbüttel	-
Eißendorf	74
Eppendorf	15
Farmsen-Berne	69
Finkenwerder	36
Francop	1
Fuhlsbüttel	16
Groß Borstel	12
Groß Flottbek	44
Gut Moor	1
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	1
Harburg	1
Harvestehude	4
Hausbruch	91
Heimfeld	26
Hoheluft-Ost	3
Hoheluft-West	1
Hohenfelde	3
Horn	11
Hummelsbüttel	36
Iserbrook	24
Jenfeld	32
Kirchwerder	48
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	22
Langenhorn	161
Lemsahl-Mellingstedt	43
Lohbrügge	68
Lokstedt	48
Lurup	90
Marienthal	20
Marmstorf	44
Moorburg	-
Moorfleet	3
Neuallermöhe	34
Neuenfelde	13
Neuengamme	15
Neugraben-Fischbek	140
Neuland	7
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	107
Nienstedten	33

Ochsenwerder	5
Ohlsdorf	26
Osdorf	62
Othmarschen	30
Ottensen	3
Poppenbüttel	81
Rahlstedt	202
Reitbrook	1
Rissen	54
Rönneburg	8
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	3
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	100
Schnelsen	75
Sinstorf	19
Spadenland	1
Steilshoop	12
Steinwerder	-
Stellingen	24
Sternschanze	-
Sülldorf	27
Tatenberg	2
Tonndorf	31
Uhlenhorst	17
Veddel	-
Volksdorf	78
Waltershof	-
Wandsbek	22
Wellingsbüttel	44
Wilhelmsburg	59
Wilstorf	16
Winterhude	19
Wohldorf-Ohlstedt	21
Hamburg gesamt	2.971

2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

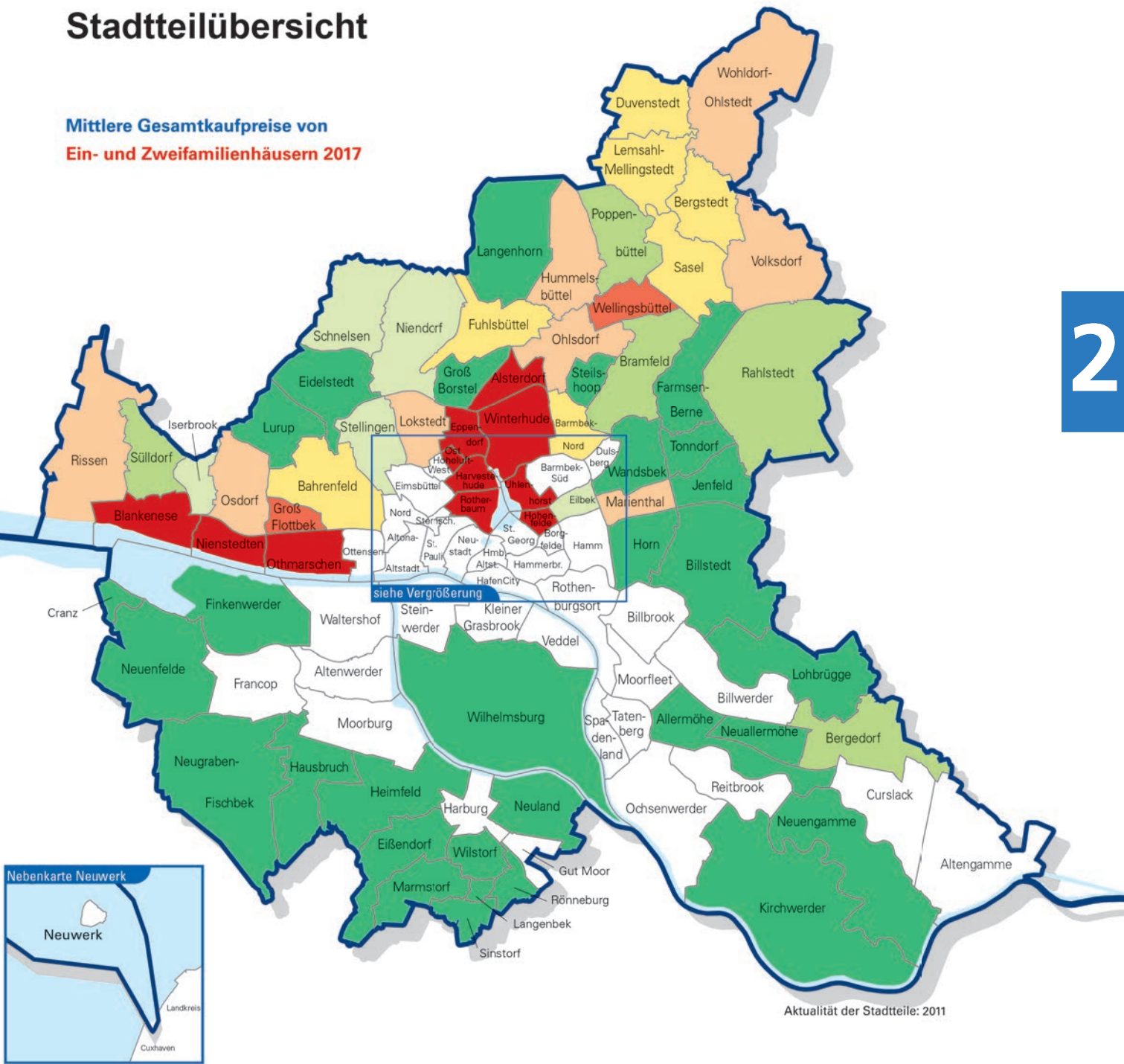
Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2016	2017	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	40.000	70.000	+14%
	Maximum	8.250.000	26.250.000	
	Mittelwert	545.000	619.000	
	Anzahl	2.182	2.098	
Mittelreihenhäuser	Minimum	80.000	78.000	+5%
	Maximum	1.750.000	1.530.000	
	Mittelwert	363.000	381.000	
	Anzahl	433	405	
Endreihenhäuser	Minimum	97.000	70.000	+9%
	Maximum	2.950.000	3.530.000	
	Mittelwert	403.000	441.000	
	Anzahl	202	205	
Doppelhaushälften	Minimum	40.000	80.000	+16%
	Maximum	4.200.000	4.289.000	
	Mittelwert	442.000	513.000	
	Anzahl	409	457	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	40.000	87.000	+16%
	Maximum	8.250.000	26.250.000	
	Mittelwert	653.000	759.000	
	Anzahl	885	832	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	195.000	390.000	+18%
	Maximum	1.250.000	1.500.000	
	Mittelwert	572.000	674.000	
	Anzahl	27	15	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	80.000	180.000	+24%
	Maximum	6.000.000	8.000.000	
	Mittelwert	631.000	783.000	
	Anzahl	141	82	

Stadtteilübersicht

Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2017

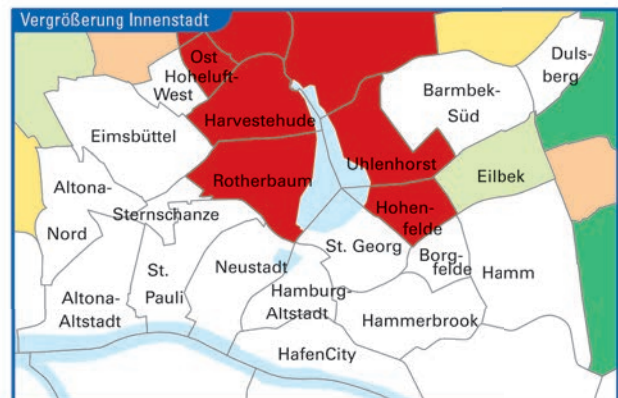
2



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittlere Gesamtkaufpreise [in 1000 €]

	keine Kauffälle
	bis 433 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 433 bis 495 (70% - 80%)
	über 495 bis 557 (80% - 90%)
	über 557 bis 681 (90% - 110%)
	über 681 bis 929 (110% - 150%)
	über 929 bis 1238 (150% - 200%)
	über 1238 (über 200%)



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2017

[in 1000 €]

Allermöhe	359
Alsterdorf	1.526
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	574
Barmbek-Nord	581
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	491
Bergstedt	600
Billbrook	-
Billstedt	357
Billwerder	-
Blankenese	1.569
Borgfelde	-
Bramfeld	434
Cranz	214
Curslack	*
Dulsberg	-
Duvenstedt	620
Eidelstedt	406
Eilbek	548
Eimsbüttel	-
Eißendorf	365
Eppendorf	2.063
Farmsen-Berne	351
Finkenwerder	320
Francop	*
Fuhlsbüttel	641
Groß Borstel	387
Groß Flottbek	1.221
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	*
Harburg	*
Harvestehude	4.918
Hausbruch	393
Heimfeld	433
Hoheluft-Ost	1.473
Hoheluft-West	*
Hohenfelde	1.764
Horn	429
Hummelsbüttel	688
Iserbrook	526
Jenfeld	384
Kirchwerder	353
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	241
Langenhorn	384
Lemsahl-Mellingstedt	625
Lohbrügge	367
Lokstedt	833
Lurup	401
Marienthal	706
Marmstorf	288
Moorburg	-
Moorfleet	*
Neuallermöhe	373
Neuenfelde	359
Neuengamme	300
Neugraben-Fischbek	286
Neuland	245
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	517
Nienstedten	1.450

Ochsenwerder	*
Ohlsdorf	700
Osdorf	804
Othmarschen	3.010
Ottensen	*
Poppenbüttel	473
Rahlstedt	465
Reitbrook	*
Rissen	706
Rönneburg	295
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	2.460
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	578
Schnelsen	505
Sinstorf	287
Spadenland	*
Steilshoop	423
Steinwerder	-
Stellingen	513
Sternschanze	-
Sülldorf	482
Tatenberg	*
Tonndorf	395
Uhlenhorst	1.562
Veddel	-
Volksdorf	702
Waltershof	-
Wandsbek	403
Wellingsbüttel	986
Wilhelmsburg	331
Wilstorf	267
Winterhude	3.638
Wohldorf-Ohlstedt	885
Hamburg gesamt	619

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2017

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.300	2.448	2.162	1.559	4.444
	Maximum	3.869	4.211	5.454	8.692	14.000
	Mittelwert	2.188	2.963	4.124	4.515	7.965
	Anzahl	11	5	13	9	19
1920 bis 1939	Minimum	1.750	1.722	2.083	2.309	4.565
	Maximum	3.373	5.654	5.924	10.927	11.818
	Mittelwert	2.318	3.197	3.820	6.081	7.062
	Anzahl	9	23	26	33	15
1940 bis 1959	Minimum	2.436	1.582	2.375	2.772	3.600
	Maximum	2.958	5.400	6.500	5.000	11.667
	Mittelwert	3.033	3.143	3.944	5.113	7.520
	Anzahl	8	23	25	26	7
1960 bis 1979	Minimum	1.500	1.391	2.242	2.772	3.600
	Maximum	3.958	6.133	6.500	9.000	11.657
	Mittelwert	2.818	3.093	3.769	4.700	7.029
	Anzahl	18	56	65	61	12
1980 bis 1989	Minimum	2.279	1.370	1.650	4.072	
	Maximum	2.497	3.950	4.661	6.522	*
	Mittelwert	2.414	3.068	3.609	4.937	
	Anzahl	3	14	11	8	0
1990 bis 1999	Minimum		2.200	2.517	4.555	
	Maximum	*	4.562	6.333	5.636	*
	Mittelwert		3.437	4.248	4.040	
	Anzahl	0	13	21	10	0
2000 bis 2009	Minimum	2.054	1.968	3.716	3.798	
	Maximum	3.553	4.375	5.564	7.719	*
	Mittelwert	3.102	3.521	4.686	5.323	
	Anzahl	5	8	12	9	2
ab 2010	Minimum	3.240	2.726	3.061	2.967	6.637
	Maximum	3.724	4.102	5.450	7.641	7.880
	Mittelwert	3.363	3.223	4.471	6.146	7.107
	Anzahl	5	6	10	6	3

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2017

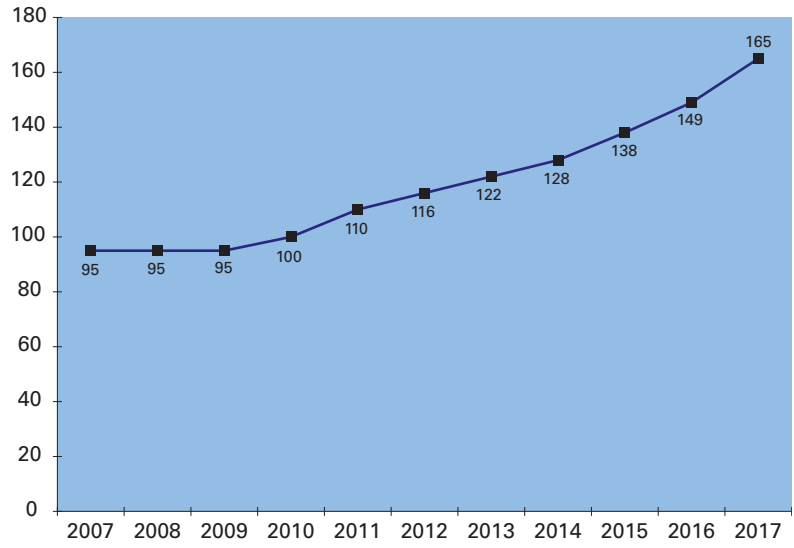
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum				3.721	
	Maximum	*	*	*	5.143	*
	Mittelwert				4.307	
	Anzahl	0	0	0	4	0
1920 bis 1939	Minimum				3.113	
	Maximum	*	*	*	5.670	*
	Mittelwert				4.759	
	Anzahl	0	0	0	9	0
1940 bis 1959	Minimum	1.429	1.667	1.772	2.529	4.364
	Maximum	2.651	3.944	3.976	6.958	5.000
	Mittelwert	2.235	2.588	2.960	4.022	4.650
	Anzahl	7	18	17	11	3
1960 bis 1979	Minimum	1.692	1.579	1.393	2.312	
	Maximum	2.123	4.529	3.986	5.440	*
	Mittelwert	1.936	2.899	2.844	3.532	
	Anzahl	3	29	26	20	2
1980 bis 1989	Minimum		1.747	2.266	3.000	
	Maximum	*	3.773	3.458	4.051	*
	Mittelwert		2.920	2.972	3.471	
	Anzahl	2	11	5	5	0
1990 bis 1999	Minimum		2.200	3.169		
	Maximum	*	3.364	3.833	*	*
	Mittelwert		2.720	3.539		
	Anzahl	2	17	3	1	0
2000 bis 2009	Minimum		2.323	2.870	2.843	
	Maximum	*	3.954	5.942	5.180	*
	Mittelwert		2.935	3.644	4.192	
	Anzahl	0	13	10	4	1
ab 2010	Minimum	2.622	2.692	3.106	2.964	6.547
	Maximum	3.862	4.192	4.108	7.308	8.121
	Mittelwert	3.034	3.447	3.409	6.122	7.161
	Anzahl	4	24	20	13	3

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

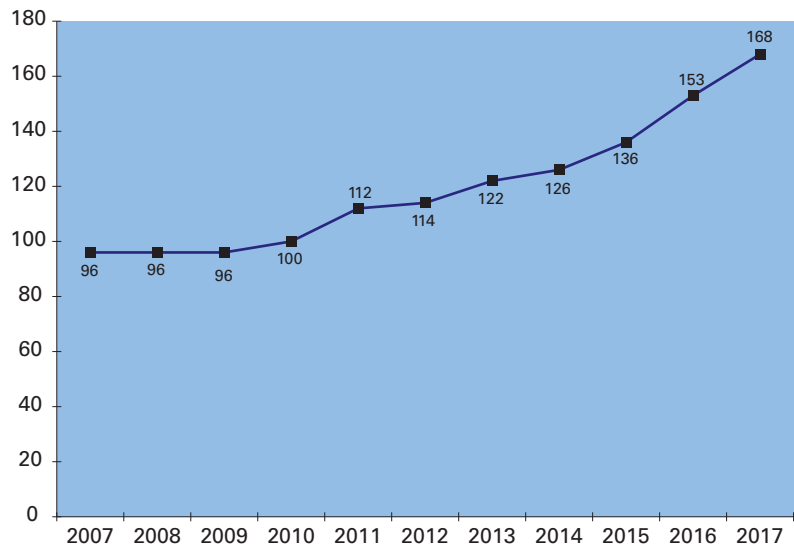
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.6 Indexreihen

Preisindex für freistehende Einfamilienhäuser (Jahresmittel 2010 = 100)



Preisindex für Reihenhäuser (Jahresmittel 2010 = 100)



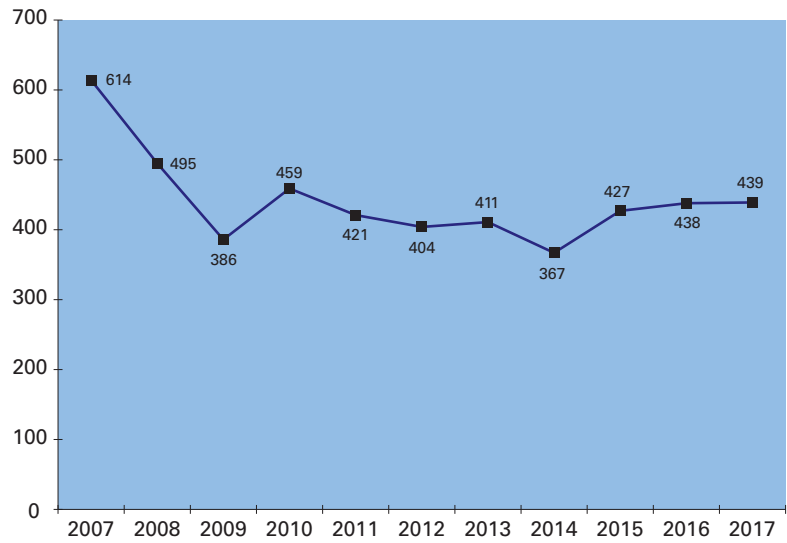
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.3 Mehrfamilienhäuser

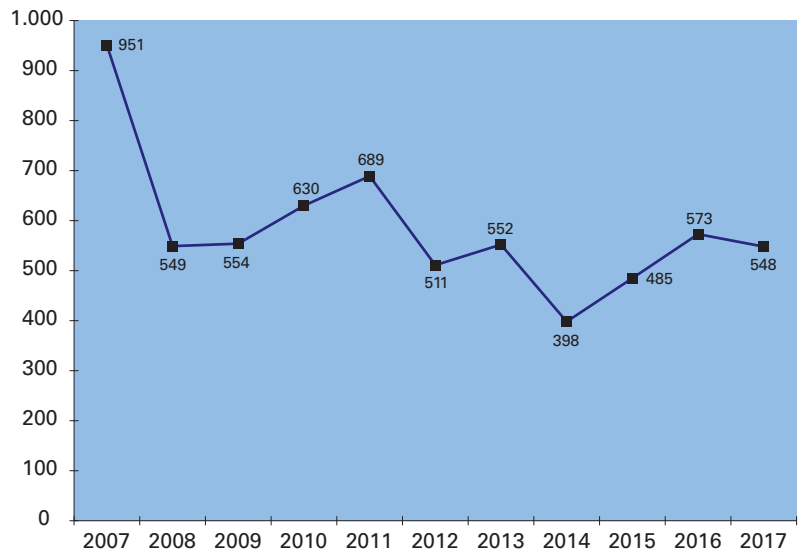
2.3.1 Vertragszahlen

47 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

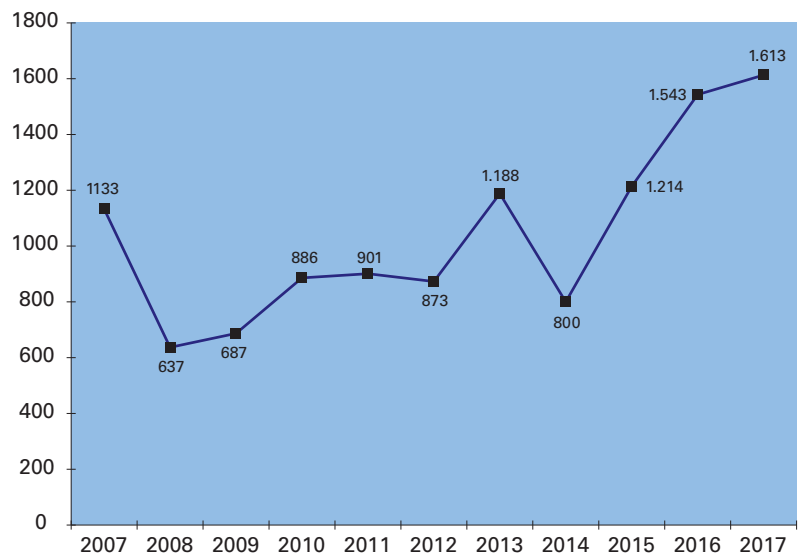
1 Objekt wurde von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2017

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 2017

Allermöhe	-
Alsterdorf	-
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	14
Altona-Nord	7
Bahrenfeld	6
Barmbek-Nord	3
Barmbek-Süd	6
Bergedorf	13
Bergstedt	-
Billbrook	-
Billstedt	15
Billwerder	-
Blankenese	9
Borgfelde	2
Bramfeld	10
Cranz	1
Curslack	1
Dulsberg	1
Duvenstedt	-
Eidelstedt	6
Eilbek	12
Eimsbüttel	15
Eißendorf	3
Eppendorf	13
Farmsen-Berne	2
Finkenwerder	3
Francop	-
Fuhlsbüttel	3
Groß Borstel	6
Groß Flottbek	5
Gut Moor	-
HafenCity	2

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	12
Hammerbrook	2
Harburg	14
Harvestehude	9
Hausbruch	1
Heimfeld	10
Hoheluft-Ost	3
Hoheluft-West	4
Hohenfelde	7
Horn	5
Hummelsbüttel	-
Iserbrook	6
Jenfeld	4
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	7
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	9
Lokstedt	5
Lurup	2
Marienthal	9
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	3
Neuenfelde	-
Neuengamme	2
Neugraben-Fischbek	3
Neuland	-
Neustadt	4
Neuwerk	-
Niendorf	11
Nienstedten	2

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	5
Osdorf	3
Othmarschen	3
Ottensen	13
Poppenbüttel	3
Rahlstedt	8
Reitbrook	-
Rissen	1
Rönneburg	1
Rothenburgsort	3
Rotherbaum	13
St. Georg	6
St. Pauli	8
Sasel	1
Schnelsen	8
Sinstorf	2
Spadenland	-
Steilshoop	4
Steinwerder	-
Stellingen	4
Sternschanze	4
Sülldorf	1
Tatenberg	-
Tonndorf	5
Uhlenhorst	3
Veddel	-
Volkssdorf	3
Waltershof	-
Wandsbek	9
Wellingsbüttel	2
Wilhelmsburg	6
Wilstorf	6
Winterhude	15
Wohldorf-Ohlstedt	3
Hamburg gesamt	439

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	
2017	mit Sozial- bindung	Minimum	1.181					1.181
		Maximum	3.713	*	*	*	*	3.713
		Mittelwert	2.254					2.262
		Anzahl	3	1	0	2	0	6
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	787	827	828	1.885	2.778	787
		Maximum	3.061	3.937	4.760	7.778	9.123	9.123
		Mittelwert	1.777	2.079	2.655	3.415	5.531	2.750
		Anzahl	25	44	42	39	12	162
	mit Teilungs- absicht	Minimum		1.483	2.080	2.000	3.596	1.483
		Maximum	*	3.371	4.806	5.025	9.348	9.348
		Mittelwert		2.359	3.441	3.186	5.566	3.372
		Anzahl	0	6	6	5	3	20
	alle	Minimum	787	827	828	1.545	2.778	787
		Maximum	3.061	3.937	4.806	7.778	9.348	9.348
		Mittelwert	1.753	2.132	2.727	3.322	5.538	2.801
		Anzahl	28	51	48	46	15	188

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2017

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.077	827	2.003	1.885	3.596
	Maximum	2.320	2.963	3.419	7.778	9.348
	Mittelwert	1.720	2.011	2.954	3.781	6.064
	Anzahl	12	7	7	12	11
1920 bis 1939	Minimum		1.759	1.255	2.685	
	Maximum	*	2.509	4.133	1.849	*
	Mittelwert		2.092	2.886	2.766	
	Anzahl	0	9	6	3	0
1940 bis 1959	Minimum		947	828	3.262	2.778
	Maximum	*	2.692	4.308	3.938	5.618
	Mittelwert		1.797	2.681	3.538	4.050
	Anzahl	0	8	11	5	3
1960 bis 1979	Minimum	787	1.706	1.277	2.000	
	Maximum	2.884	2.472	3.571	3.684	*
	Mittelwert	1.865	1.984	2.555	2.708	
	Anzahl	7	5	5	5	0
1980 bis 1989	Minimum		1.489			
	Maximum	*	2.600	*	*	*
	Mittelwert		1.970			
	Anzahl	0	3	0	2	0
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	2	2	0
2000 bis 2009	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	0	0	0
ab 2010	Minimum				2.249	
	Maximum	*	*	*	5.148	*
	Mittelwert				4.029	
	Anzahl	1	2	2	4	0

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2017	mit Sozial- bindung	Minimum					16,9	
		Maximum	*	*	*	*	29,0	
		Mittelwert					24,4	
		Anzahl	1	0	0	2	0	3
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	12,2	10,4	7,1	18,5	19,2	7,1
		Maximum	24,7	29,1	45,7	38,6	44,2	45,7
		Mittelwert	18,1	21,0	24,0	27,4	32,0	23,5
		Anzahl	22	43	39	33	9	146
	mit Teilungs- absicht	Minimum		15,1	26,3	8,7		8,7
		Maximum	*	30,6	26,7	30,7	*	36,7
		Mittelwert		22,5	26,5	21,8		24,9
		Anzahl	0	6	5	5	2	18
	alle	Minimum	12,2	10,4	7,1	8,7	19,2	7,1
		Maximum	24,7	30,6	45,7	38,6	44,2	45,7
		Mittelwert	18,1	21,2	24,1	26,7	32,7	23,6
		Anzahl	23	49	44	40	11	168

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2017

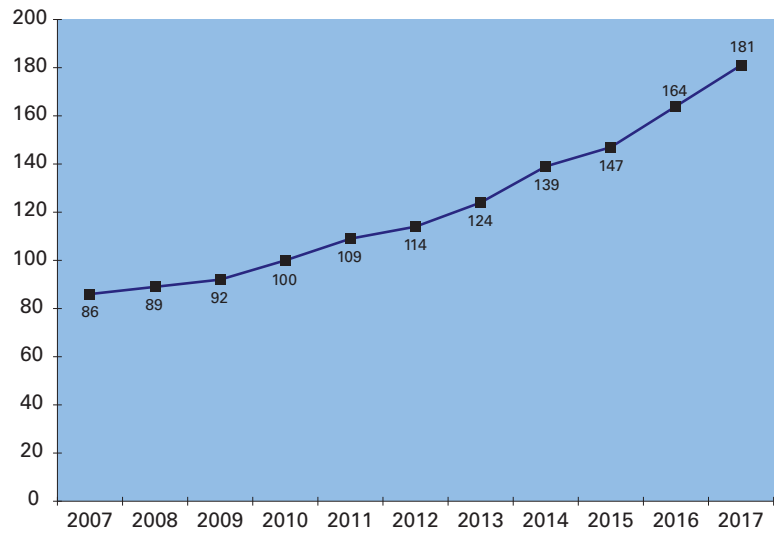
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	12,5	10,8	17,5	18,5	19,2
	Maximum	20,9	29,1	29,4	36,8	44,2
	Mittelwert	17,2	19,3	25,2	26,9	32,7
	Anzahl	10	7	7	10	7
1920 bis 1939	Minimum		16,0	7,1	20,7	
	Maximum	*	28,1	34,4	30,7	*
	Mittelwert		21,9	22,0	25,9	
	Anzahl	0	8	5	3	0
1940 bis 1959	Minimum		10,4	9,9	27,5	31,7
	Maximum	*	24,1	35,9	35,0	34,7
	Mittelwert		19,9	24,1	30,4	33,7
	Anzahl	0	7	10	4	3
1960 bis 1979	Minimum		20,7	24,5	22,3	
	Maximum	*	30,6	26,8	37,8	*
	Mittelwert		23,7	26,0	28,2	
	Anzahl	0	0	4	3	0
1980 bis 1989	Minimum		15,1			
	Maximum	*	24,5	*	*	*
	Mittelwert		21,0			
	Anzahl	0	3	0	2	0
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	2	1	0
2000 bis 2009	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	0	0	0
ab 2010	Minimum				23,8	
	Maximum	*	*	*	28,0	*
	Mittelwert				26,4	
	Anzahl	1	2	1	3	0

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihe

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



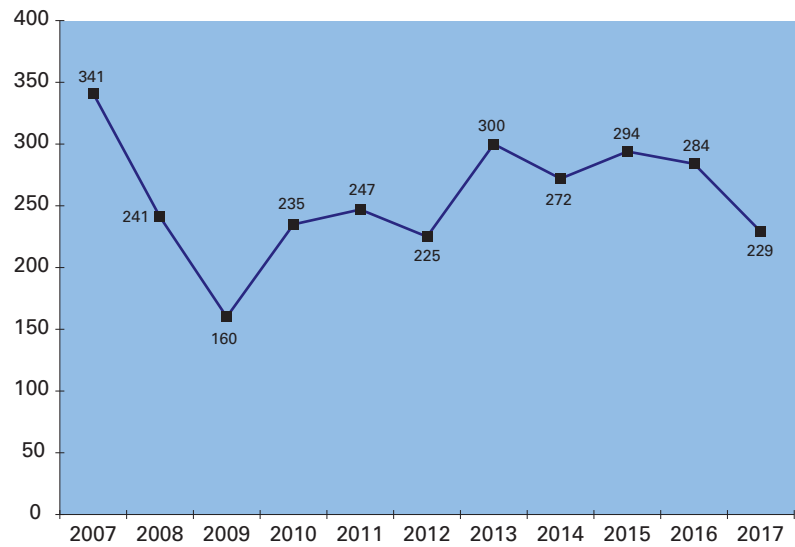
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.4 Büro- und Geschäftshäuser

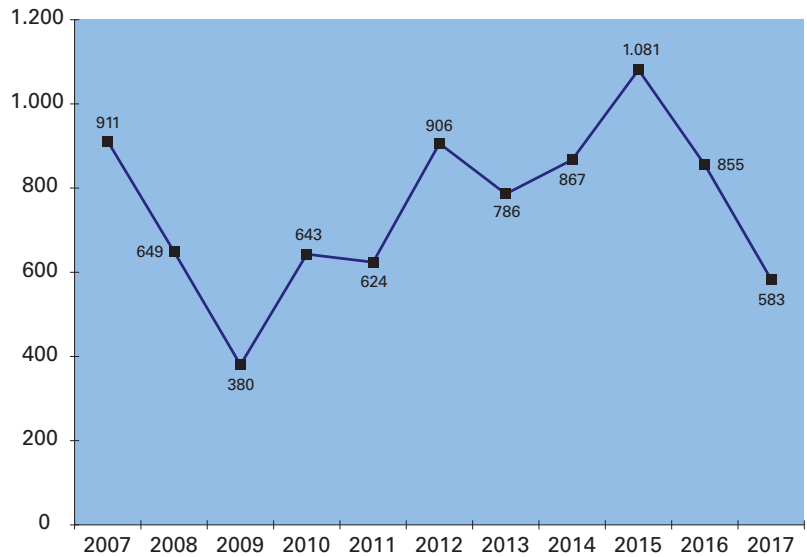
2.4.1 Vertragszahlen

35 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

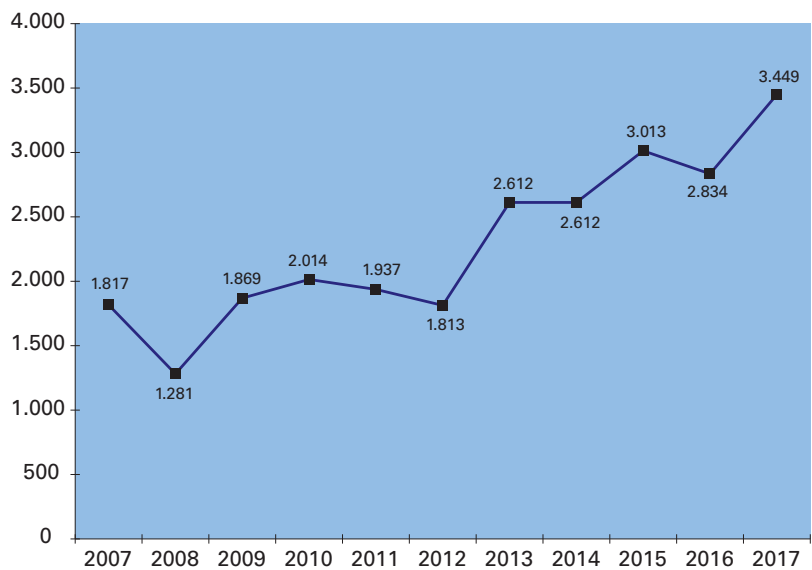
Es wurden 2 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



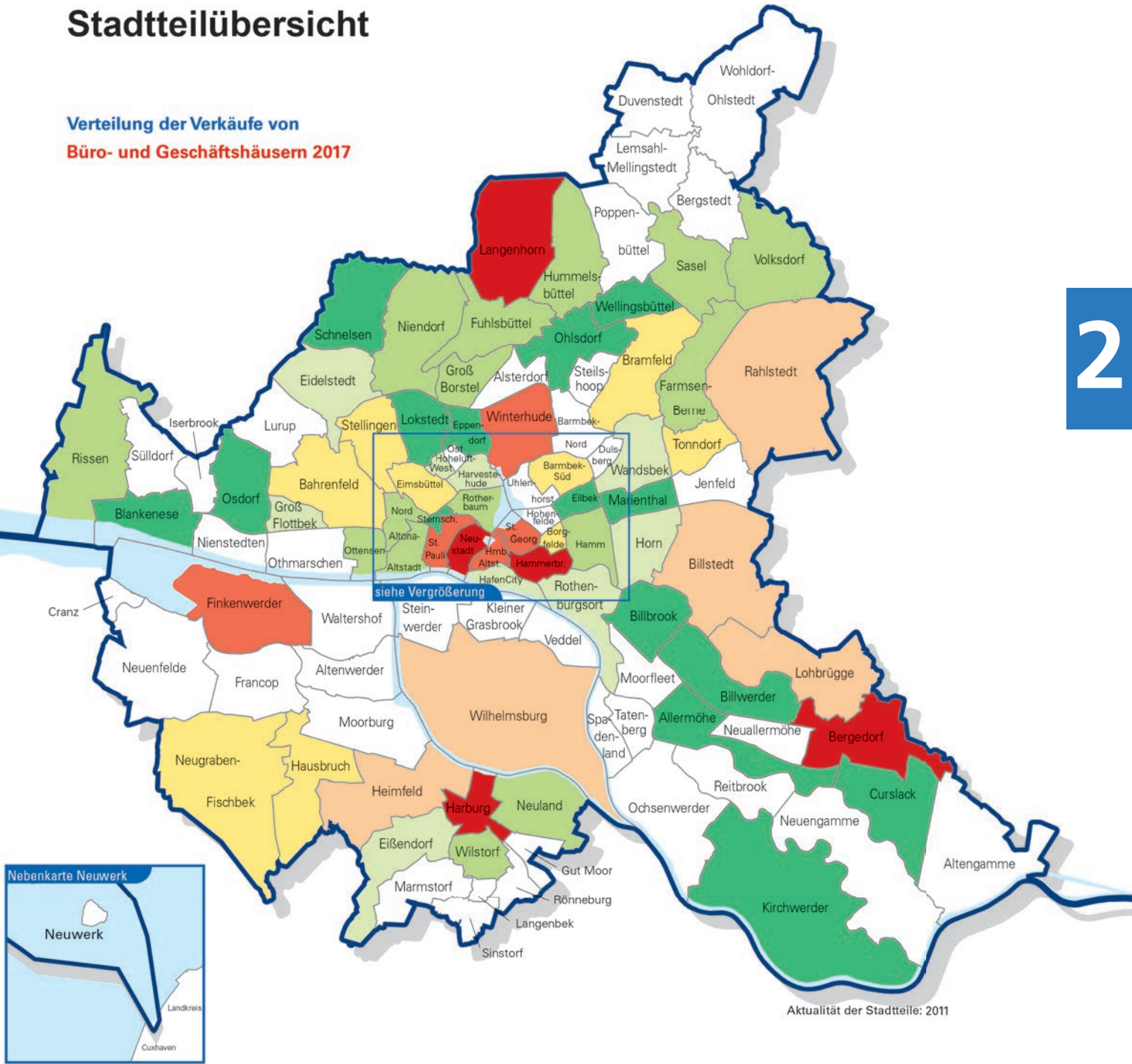
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



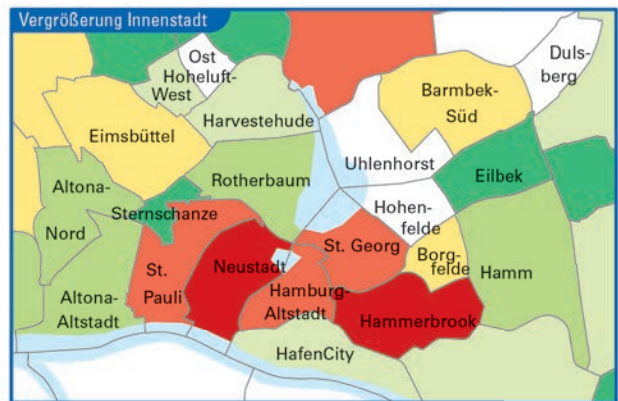
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2017

2



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



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2017

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

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

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	1
Osdorf	1
Othmarschen	-
Ottensen	2
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	6
Reitbrook	-
Rissen	2
Rönneburg	-
Rothenburgsort	3
Rotherbaum	2
St. Georg	8
St. Pauli	9
Sasel	2
Schnelsen	1
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	4
Sternschanze	1
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	4
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkisdorf	2
Waltershof	-
Wandsbek	3
Wellingsbüttel	1
Wilhelmsburg	6
Wilstorf	2
Winterhude	7
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	229

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 2017

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	2.243	1.587	756	756
	Maximum	18.554	6.139	9.316	18.554
	Mittelwert	7.113	3.487	2.450	2.928
	Anzahl	7	11	75	93
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			999	999
	Maximum	*	*	5.061	5.061
	Mittelwert			2.474	2.474
	Anzahl	0	0	5	5
Bürohäuser	Minimum		1587	766	766
	Maximum	*	4.693	3.802	18.554
	Mittelwert		2.976	1.087	3.229
	Anzahl	2	8	11	21
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	4.032			2.451
	Maximum	8.878	*	*	8.878
	Mittelwert	5.915			4.807
	Anzahl	4	0	2	6
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			756	756
	Maximum	*	*	9.316	9.316
	Mittelwert			2.449	2.521
	Anzahl	1	2	54	57
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum			2.278	2.278
	Maximum	*	*	4.583	5.234
	Mittelwert			3.810	4.160
	Anzahl	0	1	3	4

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 2017

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	17,9	13,9	7,1	7,1
	Maximum	33,4	26,9	30,3	33,4
	Mittelwert	25,1	20,9	16,7	17,7
	Anzahl	5	9	66	80
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			7,3	7,3
	Maximum	*	*	10,6	10,6
	Mittelwert			8,9	8,9
	Anzahl	0	0	4	4
Bürohäuser	Minimum		13,9	10,4	10,4
	Maximum	*	25,2	19,2	25,2
	Mittelwert		20,3	14,9	17,6
	Anzahl	1	7	7	15
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	18,8			18,8
	Maximum	31,0	*	*	31,0
	Mittelwert	24,7			22,8
	Anzahl	3	0	2	5
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			7,1	7,1
	Maximum	*	*	30,3	33,4
	Mittelwert			17,4	17,9
	Anzahl	1	2	51	54
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	0	2	2

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).

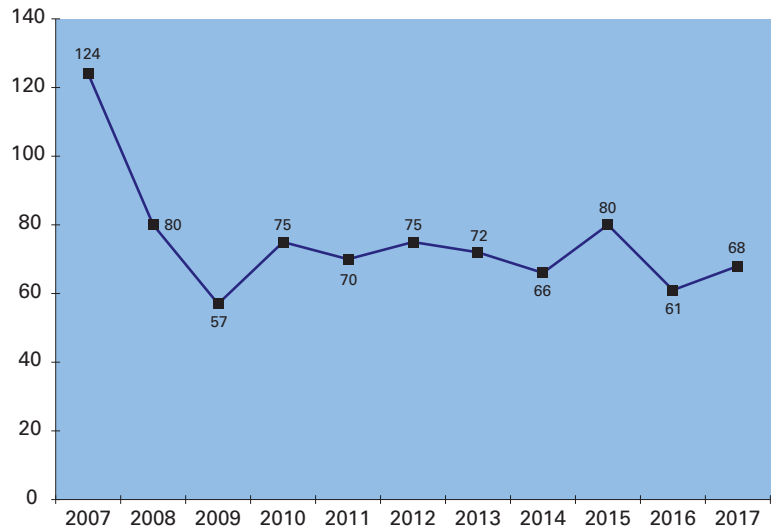
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.5 Produktions- und Logistikgebäude

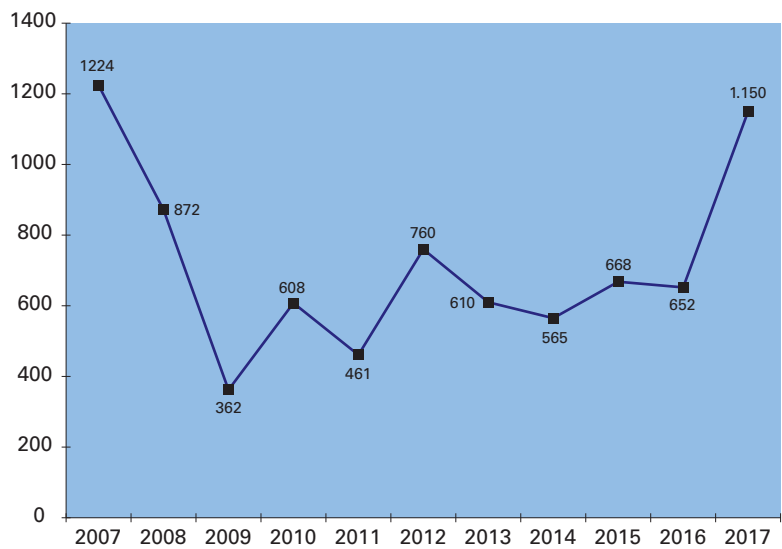
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.

2.5.1 Vertragszahlen

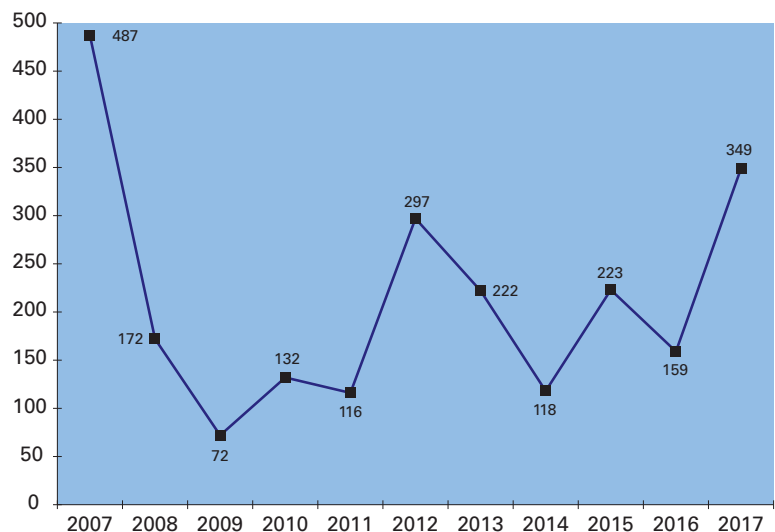
16% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
 2 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



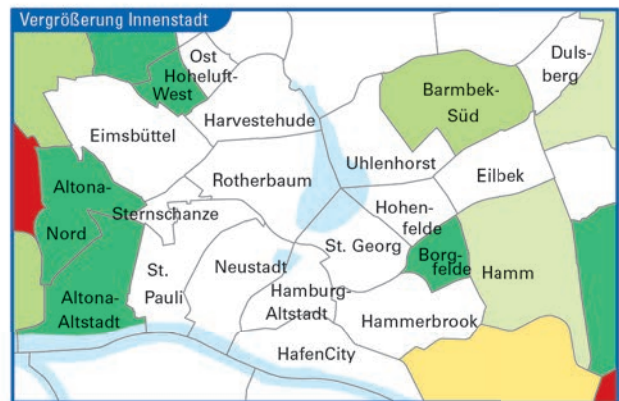
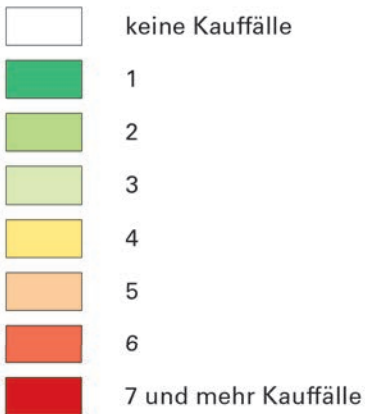
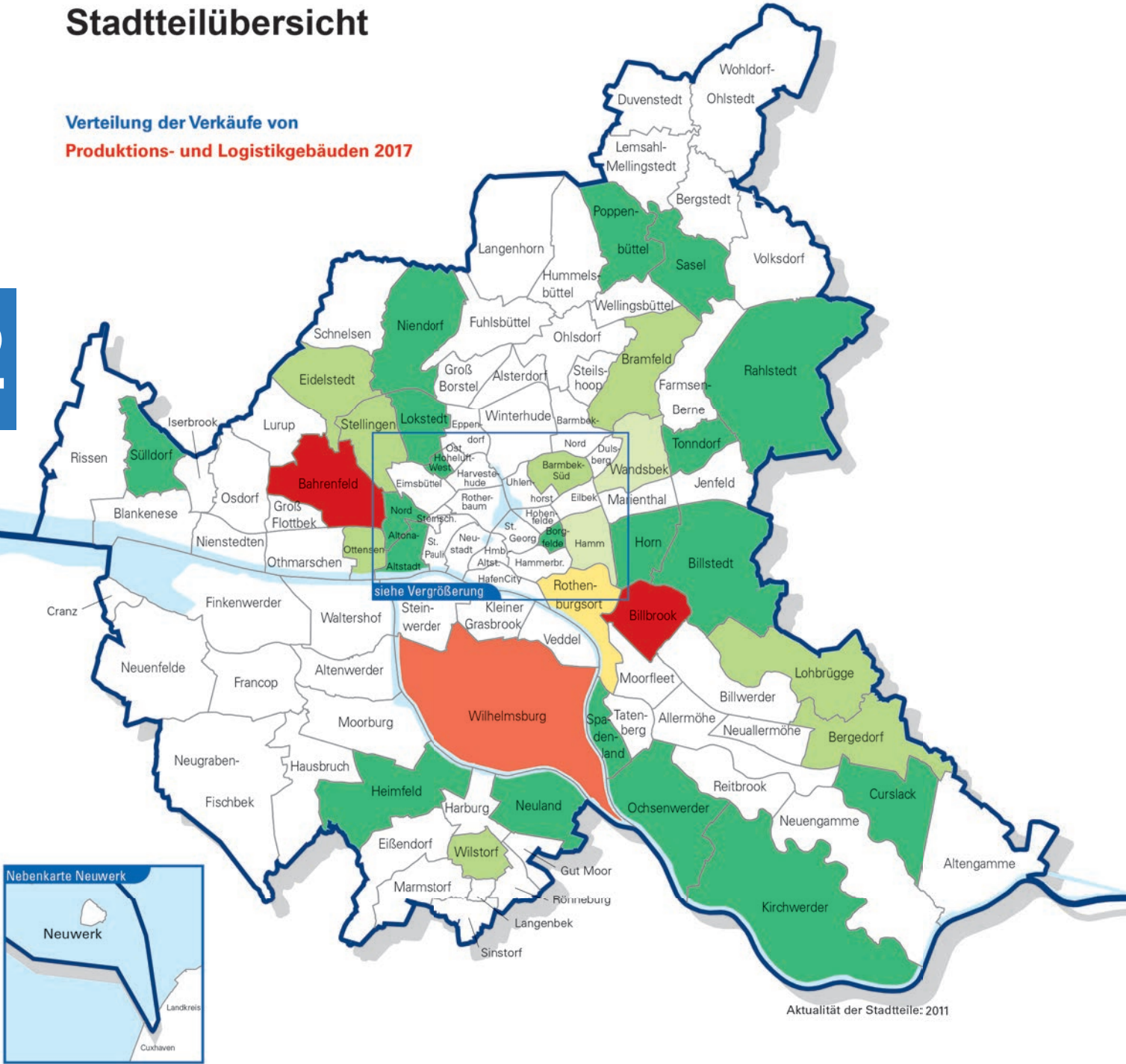
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Produktions- und Logistikgebäuden 2017

2



Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2017

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

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

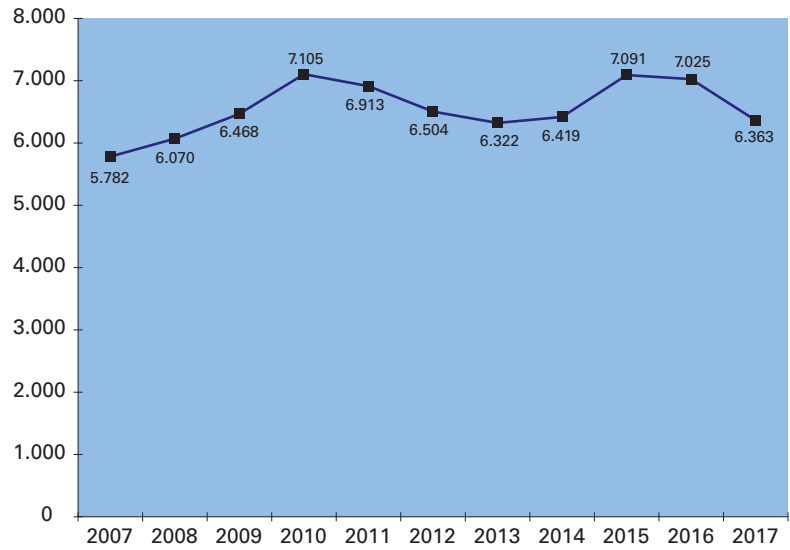
Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	-
Osdorf	-
Othmarschen	-
Ottensen	2
Poppenbüttel	1
Rahlstedt	1
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	-
Rothenburgsort	4
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	1
Schnelsen	-
Sinstorf	-
Spadenland	1
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	2
Sternschanze	-
Sülldorf	1
Tatenberg	-
Tonndorf	1
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volksdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	3
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	6
Wilstorf	2
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	68



3 Der Eigentumswohnungsmarkt

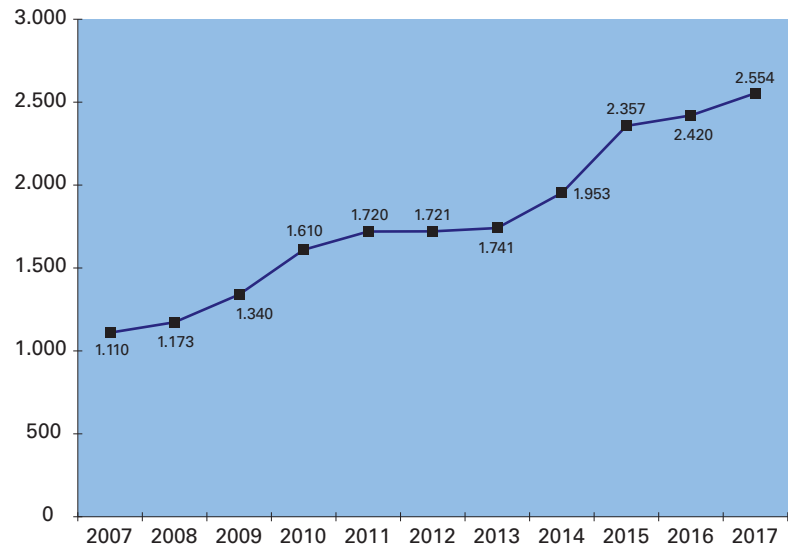
3.1 Vertragszahlen

46 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden keine Eigentumswohnungen von der FHH verkauft.



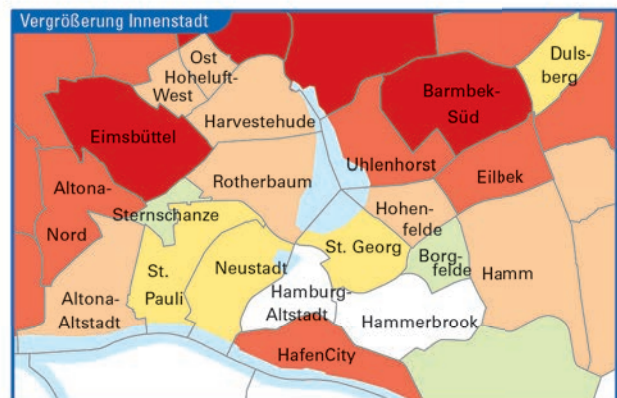
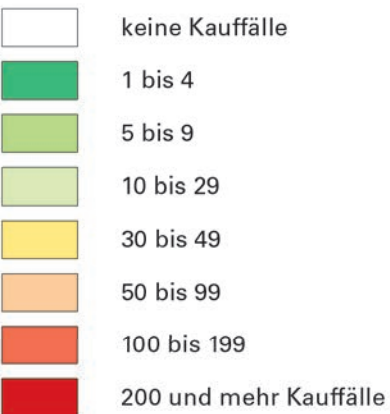
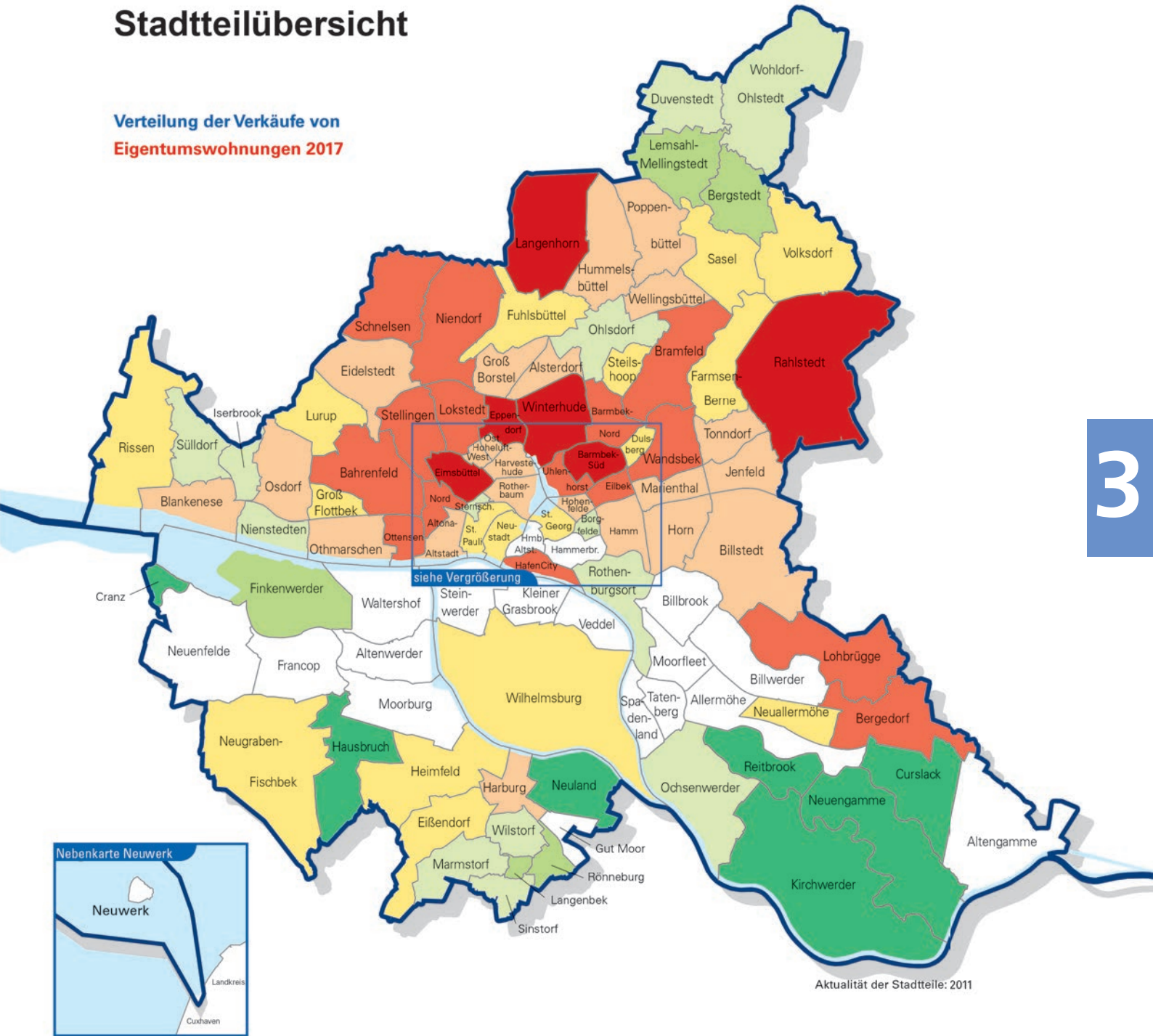
3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

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



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2017



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2017

Allermöhe	-
Alsterdorf	77
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	92
Altona-Nord	182
Bahrenfeld	161
Barmbek-Nord	140
Barmbek-Süd	270
Bergedorf	118
Bergstedt	9
Billbrook	-
Billstedt	91
Billwerder	-
Blankenese	72
Borgfelde	24
Bramfeld	186
Cranz	2
Curslack	1
Dulsberg	30
Duvenstedt	12
Eidelstedt	93
Eilbek	119
Eimsbüttel	343
Eißendorf	37
Eppendorf	206
Farmsen-Berne	41
Finkenwerder	5
Francop	-
Fuhlsbüttel	39
Groß Borstel	50
Groß Flottbek	32
Gut Moor	-
HafenCity	103

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	67
Hammerbrook	-
Harburg	68
Harvestehude	96
Hausbruch	3
Heimfeld	34
Hoheluft-Ost	69
Hoheluft-West	69
Hohenfelde	63
Horn	76
Hummelsbüttel	61
Iserbrook	21
Jenfeld	67
Kirchwerder	2
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	7
Langenhorn	203
Lemsahl-Mellingstedt	6
Lohbrügge	176
Lokstedt	135
Lurup	41
Marienthal	76
Marmstorf	10
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	35
Neuenfelde	-
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	49
Neuland	1
Neustadt	34
Neuwerk	-
Niendorf	189
Nienstedten	16

Ochsenwerder	12
Ohlsdorf	26
Osdorf	95
Othmarschen	95
Ottensen	111
Poppenbüttel	60
Rahlstedt	228
Reitbrook	3
Rissen	31
Rönneburg	8
Rothenburgsort	18
Rotherbaum	97
St. Georg	38
St. Pauli	32
Sasel	42
Schnelsen	115
Sinstorf	27
Spadenland	-
Steilshoop	32
Steinwerder	-
Stellingen	148
Sternschanze	16
Sülldorf	26
Tatenberg	-
Tonndorf	60
Uhlenhorst	107
Veddel	-
Volksdorf	42
Waltershof	-
Wandsbek	155
Wellingsbüttel	66
Wilhelmsburg	40
Wilstorf	22
Winterhude	387
Wohldorf-Ohlstedt	14
Hamburg gesamt	6.363

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
2007	189.000	48	81	2.158	2.852
2008	195.000	46	81	2.212	3.777
2009	200.000	46	78	2.320	3.944
2010	234.000	43	82	2.551	3.622
2011	264.000	42	82	2.889	4.344
2012	278.000	43	81	3.060	3.989
2013	296.000	40	81	3.328	3.414
2014	318.000	44	81	3.573	3.493
2015	345.000	42	82	3.828	4.561
2016	366.000	41	80	4.185	4.086
2017	402.000	39	79	4.628	3.830

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
2007	166.000	226.000
2008	168.000	232.000
2009	176.000	244.000
2010	182.000	253.000
2011	189.000	259.000
2012	207.000	284.000
2013	229.000	314.000
2014	241.000	331.000
2015	257.000	353.000
2016	281.000	386.000
2017	310.000	425.000

Altbau:

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

Neubau:

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

3.4 Kaufpreise pro 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 2017

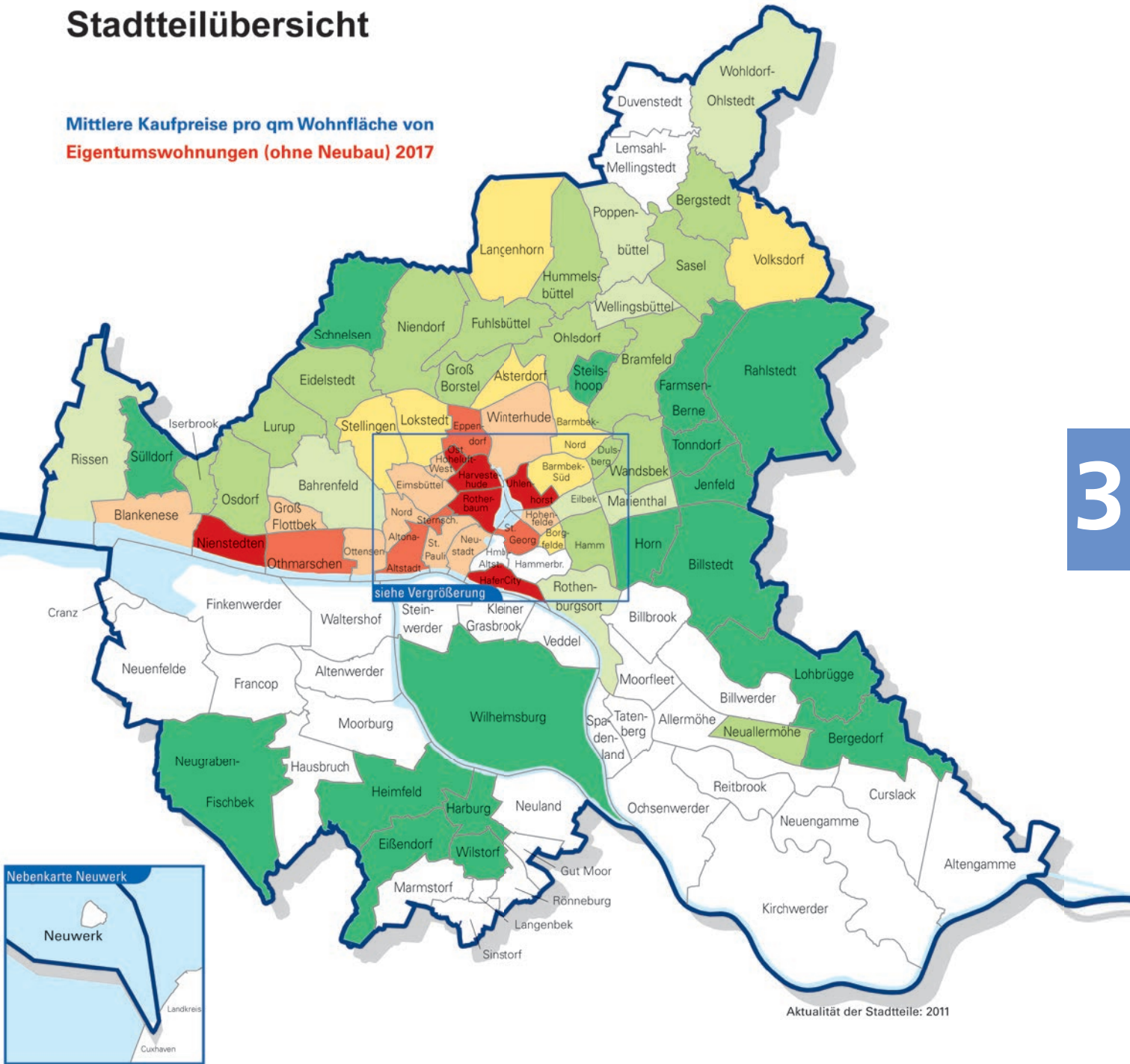
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.517	2.373	1.551	1.325	2.672
	Maximum	5.378	5.042	6.215	8.763	17.184
	Mittelwert	3.078	4.092	3.548	5.326	6.949
	Anzahl	5	42	22	186	147
1920 bis 1939	Minimum	1.482	2.083	1.724	2.146	3.136
	Maximum	4.054	6.093	6.176	7.918	11.221
	Mittelwert	2.815	3.179	4.424	4.455	6.865
	Anzahl	4	19	41	49	17
1940 bis 1959	Minimum	2.204	1.295	1.191	1.546	3.140
	Maximum	3.250	4.301	5.219	6.500	9.415
	Mittelwert	2.709	2.784	3.422	4.160	5.680
	Anzahl	3	51	79	78	33
1960 bis 1979	Minimum	1.454	1.029	1.556	2.077	2.364
	Maximum	3.529	4.215	5.625	14.286	9.148
	Mittelwert	2.421	2.735	2.971	3.819	5.773
	Anzahl	27	135	184	132	51
1980 bis 1989	Minimum	2.133	1.250	2.313	2.250	2.727
	Maximum	3.103	3.802	5.376	6.604	8.137
	Mittelwert	2.507	2.974	3.391	4.338	5.664
	Anzahl	5	26	35	45	17
1990 bis 1999	Minimum	2.284	2.266	1.805	3.020	3.973
	Maximum	3.098	4.367	5.690	6.438	12.831
	Mittelwert	2.611	3.053	3.484	4.311	6.740
	Anzahl	7	30	4311	32	20
2000 bis 2009	Minimum	3.265	2.984	2.713	2.712	3.775
	Maximum	4.428	4.662	6.489	13.044	12.111
	Mittelwert	3.788	3.727	3.891	5.483	7.617
	Anzahl	3	20	28	51	21
ab 2010	Minimum	2.697	2.286	2.889	3.438	4.808
	Maximum	7.449	7.500	6.754	10.843	20.916
	Mittelwert	4.036	4.371	4.850	6.089	8.729
	Anzahl	112	348	359	448	138

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

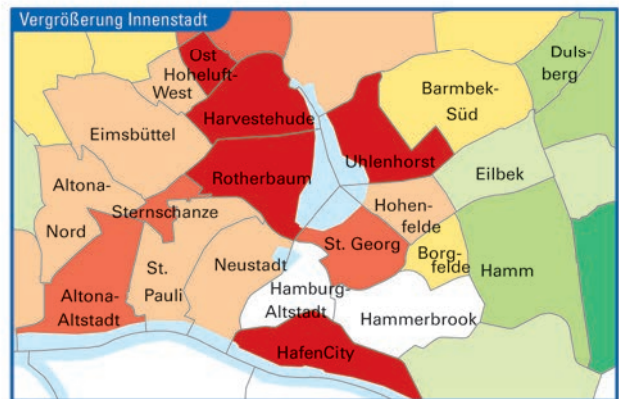
Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2017



3

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche [in Euro / Quadratmeter]

- keine Kauffälle
- bis 2877 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
- über 2877 bis 3288 (70% - 80%)
- über 3288 bis 3699 (80% - 90%)
- über 3699 bis 4521 (90% - 110%)
- über 4521 bis 5343 (110% - 130%)
- über 5343 bis 6165 (130% - 150%)
- über 6165 (über 150%)



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2017
[in Euro / Quadratmeter]

Allermöhe	-
Alsterdorf	4.461
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	5.890
Altona-Nord	4.735
Bahrenfeld	3.587
Barmbek-Nord	3.841
Barmbek-Süd	4.039
Bergedorf	2.869
Bergstedt	2.970
Billbrook	-
Billstedt	2.394
Billwerder	-
Blankenese	5.041
Borgfelde	3.849
Bramfeld	3.164
Cranz	-
Curslack	*
Dulsberg	3.078
Duvenstedt	*
Eidelstedt	3.097
Eilbek	3.395
Eimsbüttel	5.042
Eißendorf	2.512
Eppendorf	5.596
Farmsen-Berne	2.729
Finkenwerder	*
Francop	-
Fuhlsbüttel	3.027
Groß Borstel	3.170
Groß Flottbek	4.934
Gut Moor	-
HafenCity	8.188

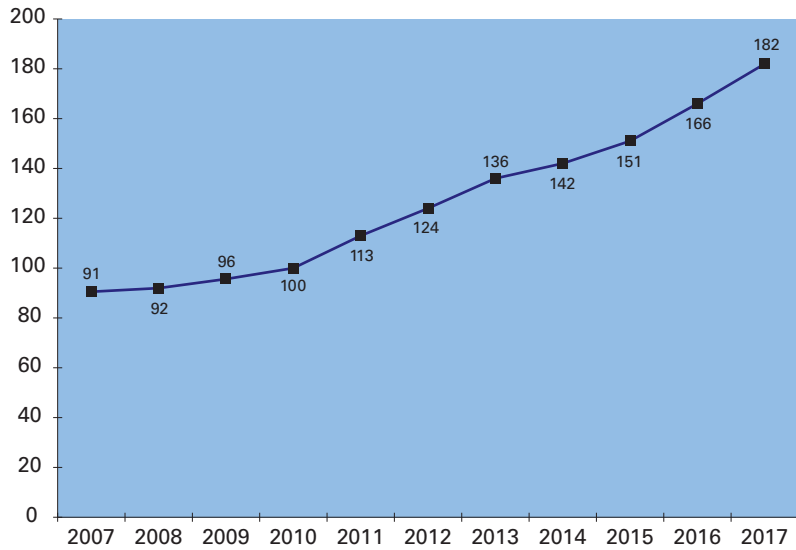
Hamburg-Altstadt	-
Hamm	3.105
Hammerbrook	-
Harburg	2.632
Harvestehude	8.049
Hausbruch	*
Heimfeld	2.779
Hoheluft-Ost	6.422
Hoheluft-West	4.981
Hohenfelde	4.605
Horn	2.620
Hummelsbüttel	2.969
Iserbrook	2.986
Jenfeld	2.394
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	3.881
Lemsahl-Mellingstedt	*
Lohbrügge	2.556
Lokstedt	3.844
Lurup	2.943
Marienthal	3.346
Marmstorf	*
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	3.019
Neuenfelde	-
Neuengamme	*
Neugraben-Fischbek	2.043
Neuland	-
Neustadt	5.101
Neuwerk	-
Niendorf	3.277
Nienstedten	6.643

Ochsenwerder	*
Ohlsdorf	3.226
Osdorf	3.077
Othmarschen	5.972
Ottensen	5.283
Poppenbüttel	3.375
Rahlstedt	2.666
Reitbrook	-
Rissen	3.579
Rönneburg	*
Rothenburgsort	3.290
Rotherbaum	7.523
St. Georg	5.394
St. Pauli	5.009
Sasel	3.180
Schnelsen	2.819
Sinstorf	*
Spadenland	-
Steilshoop	2.403
Steinwerder	-
Stellingen	3.992
Sternschanze	5.751
Sülldorf	2.732
Tatenberg	-
Tonndorf	2.843
Uhlenhorst	6.190
Veddel	-
Volksdorf	3.856
Waltershof	-
Wandsbek	3.008
Wellingsbüttel	3.652
Wilhelmsburg	2.462
Wilstorf	2.158
Winterhude	5.148
Wohldorf-Ohlstedt	3.659
Hamburg gesamt	4.110

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

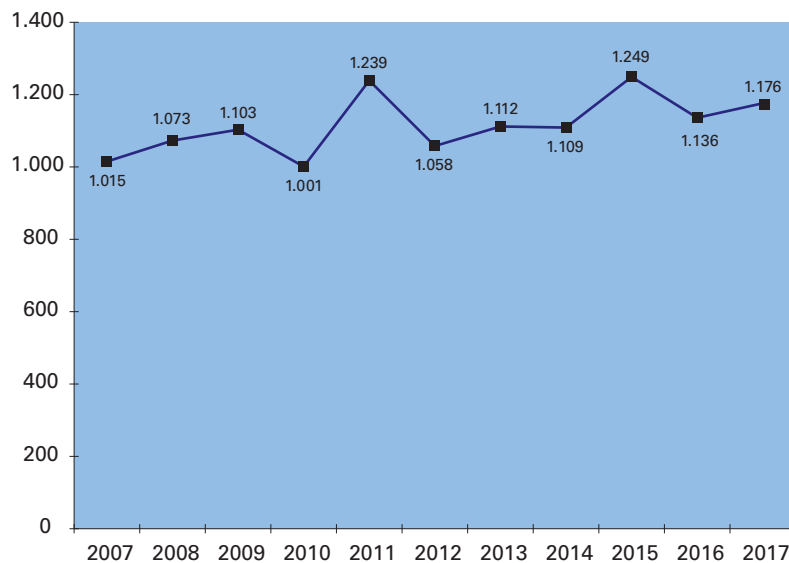
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

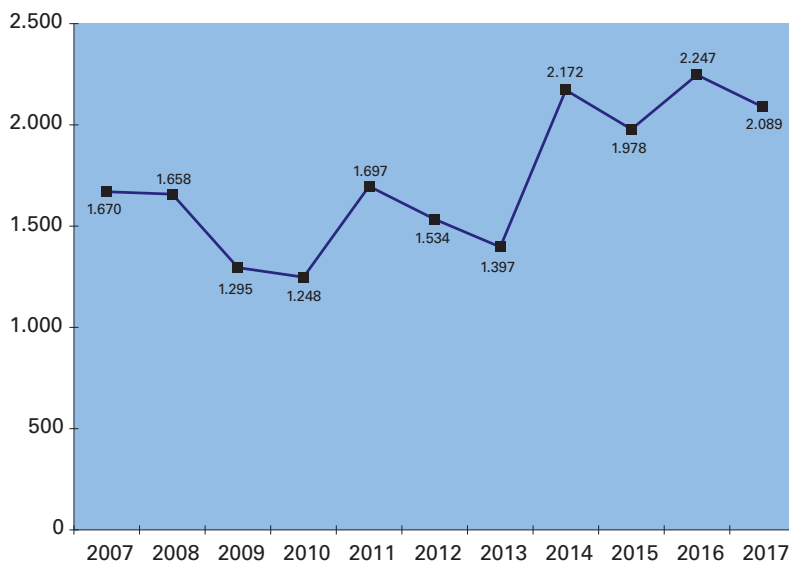
4.1.1 Vertragszahlen

27 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

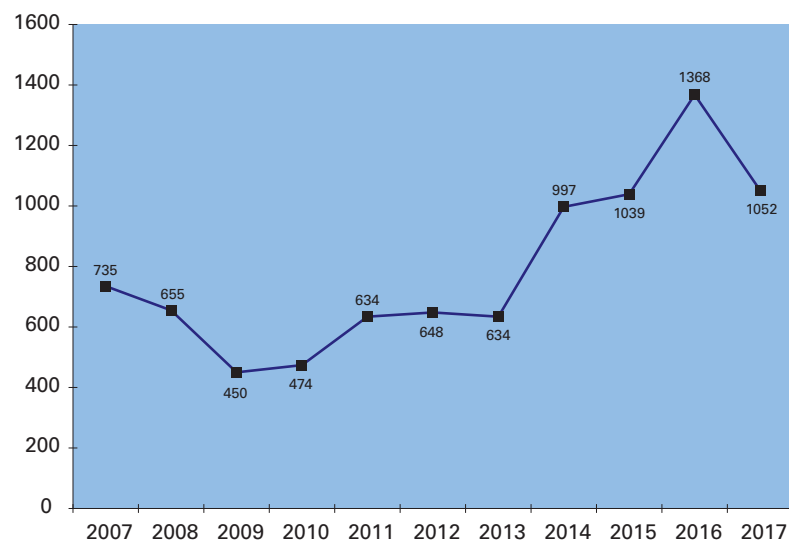
282 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2017

	Vertragszahlen 2017 (2016 ± %)	Flächenumsatz 2017 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2016 ± %)	Geldumsatz 2017 [in Millionen Euro] (2016 ± %)
Gesamt	1.176 (1.136 + 4%)	2.088,5 (2.247,0 - 7%)	1.051,5 (1.368,3 - 23%)
Bauerwartungsland	10 (6 + 67%)	287,6 (182,0 + 58%)	50,0 (5,3 + 843%)
Rohbauland	0 (9 - 100%)	0,0 (107,8 - 100%)	0,0 (158,3 - 100%)
unselbstständiges / ungeteiltes Bauland	143 (164 - 13%)	233,5 (359,5 - 35%)	107,5 (152,1 - 29%)
selbstständiges Bauland	923 (856 + 8%)	1.261,9 (1.410,7 - 11%)	851,2 (993,1 - 14%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	88 (85 + 4%)	117,6 (81,6 + 44%)	32,2 (19,3 + 67%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	12 (16 - 25%)	187,9 (105,2 + 79%)	10,6 (40,0 - 74%)

Zu den Begriffsdefinitionen siehe Glossar.

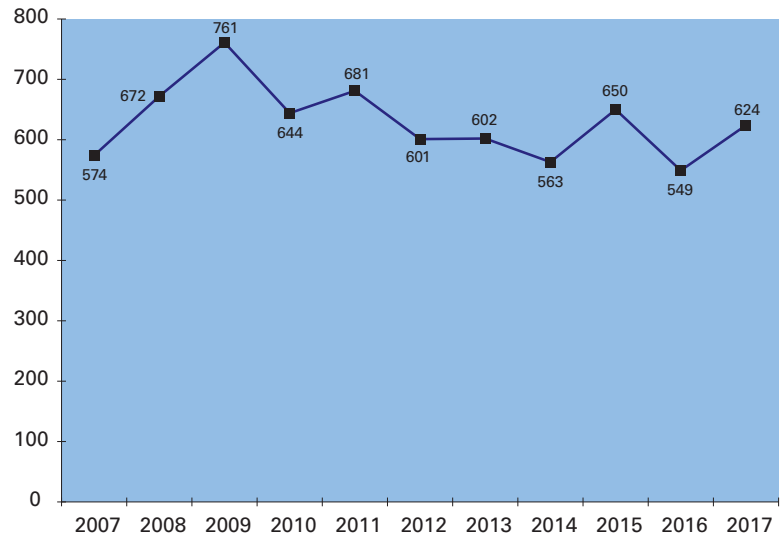
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2017

	Vertragszahlen 2017 (2016 ± %)	Flächenumsatz 2017 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2016 ± %)	Geldumsatz 2017 [in Millionen Euro] (2016 ± %)
Gesamt	923 (856 + 8%)	1.261,9 (1.410,7 - 11%)	851,2 (993,1 - 14%)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	624 (549 + 14%)	413,1 (346,4 + 19%)	195,3 (157,1 + 24%)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	217 (232 - 6%)	464,8 (819,4 - 43%)	453,6 (631,3 - 28%)
sonstige Wohnungsnutzung	12 (5 + 140%)	36,9 (12,4 + 198%)	8,1 (7,4 + 10%)
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 4.4	21 (29 - 28%)	53,8 (79,6 - 32%)	96,4 (155,9 - 38%)
Produktions- und Logistik- grundstücke siehe Kapitel 4.5	32 (22 + 45%)	169,6 (133,8 + 27%)	38,6 (28,0 + 38%)
sonstige Baugrundstücke	17 (19 - 11%)	123,7 (19,8 + 525%)	59,2 (13,6 + 335%)

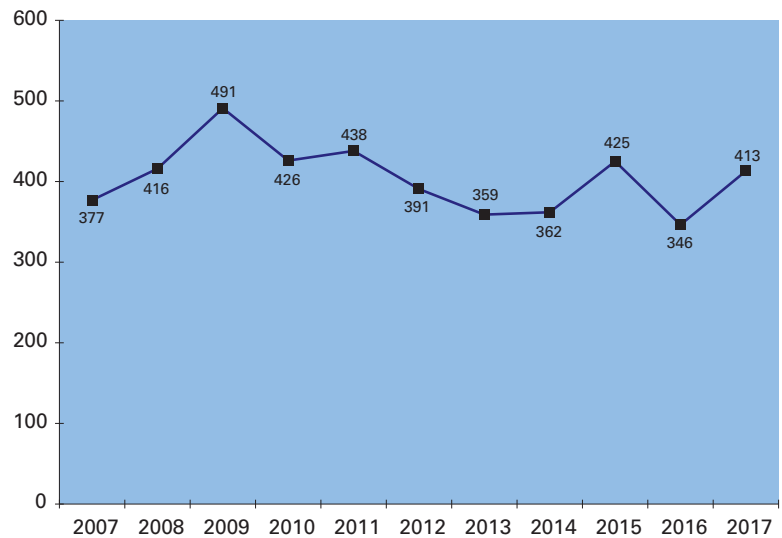
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

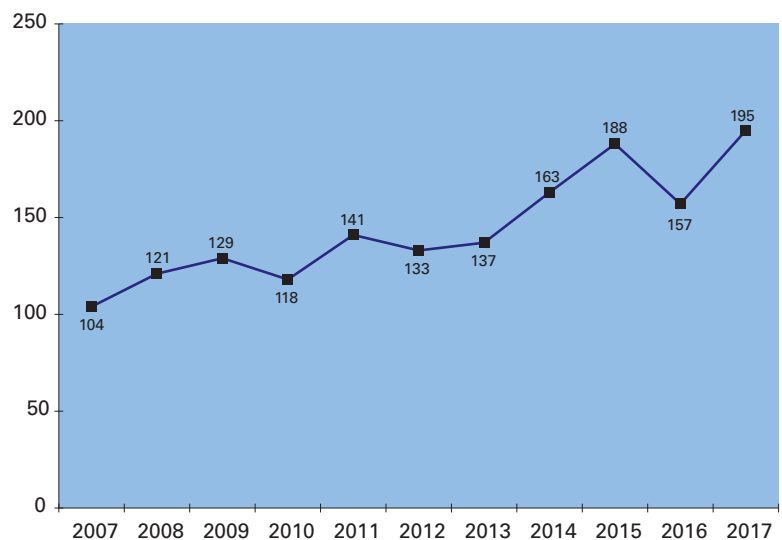
31 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
123 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



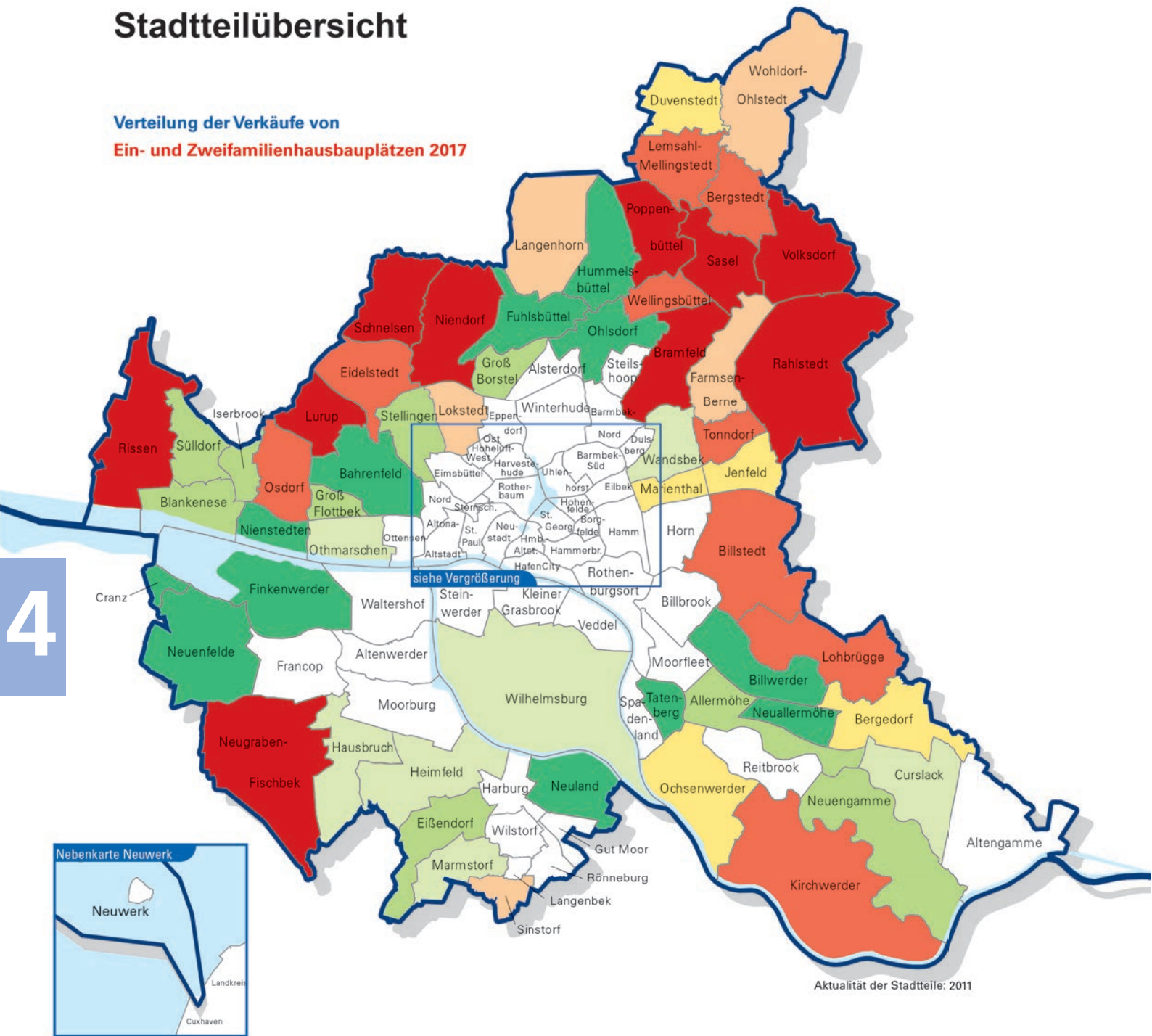
Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2017

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 2017 (2016 ± %)	Flächenumsatz 2017 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2016 ± %)	Geldumsatz 2017 [in Millionen Euro] (2016 ± %)
Gesamt	624 (549 + 14%)	413,1 (346,4 + 19%)	195,3 (157,1 + 24%)
Reihenhäuser	42 (42 ± 0%)	12,8 (10,7 + 20%)	6,8 (6,3 + 8%)
Doppelhaushälften	113 (125 - 10%)	46,4 (54,8 - 15%)	24,7 (24,3 + 2%)
freistehende Einfamilienhäuser	403 (325 + 24%)	290,2 (225,2 + 29%)	130,4 (101,6 + 28%)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	57 (54 + 6%)	50,6 (51,4 - 2%)	23,4 (23,6 - 1%)
Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	9 (3 + 200%)	13,2 (4,1 + 222%)	10,0 (1,3 + 669%)

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2017



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2017

Allermöhe	2
Alsterdorf	-
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	1
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	5
Bergstedt	10
Billbrook	-
Billstedt	10
Billwerder	1
Blankenese	2
Borgfelde	-
Bramfeld	27
Cranz	1
Curslack	4
Dulsberg	-
Duvenstedt	6
Eidelstedt	10
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißendorf	2
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	8
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	1
Groß Borstel	2
Groß Flottbek	2
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	4
Heimfeld	4
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	-
Hummelsbüttel	1
Iserbrook	2
Jenfeld	6
Kirchwerder	11
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	9
Lemsahl-Mellingstedt	16
Lohbrügge	13
Lokstedt	7
Lurup	24
Marienthal	5
Marmstorf	3
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	1
Neuenfelde	1
Neuengamme	2
Neugraben-Fischbek	113
Neuland	1
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	30
Nienstedten	1

Ochsenwerder	5
Ohlsdorf	1
Osdorf	10
Othmarschen	3
Ottensen	-
Poppenbüttel	21
Rahlstedt	68
Reitbrook	-
Rissen	23
Rönneburg	-
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	44
Schnelsen	24
Sinstorf	7
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	2
Sternschanze	-
Sülldorf	2
Tatenberg	1
Tonndorf	10
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volksdorf	25
Waltershof	-
Wandsbek	4
Wellingsbüttel	12
Wilhelmsburg	4
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	9
Hamburg gesamt	624

4.2.4 Gesamtkaufpreise

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

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

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	64.000	111.100	64.000
	Maximum	238.100	186.800	238.100
	Mittelwert	165.700	154.000	163.500
	Größe	354	258	336
	Anzahl	22	5	27
Doppelhaushälfte	Minimum	40.000		40.000
	Maximum	800.000	*	800.000
	Mittelwert	220.200		220.200
	Größe	415		415
	Anzahl	111	0	111
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	39.000	75.900	39.000
	Maximum	3.850.000	465.200	3.850.000
	Mittelwert	401.600	128.200	327.300
	Größe	765	595	719
	Anzahl	284	106	390
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	153.000	127.000	127.000
	Maximum	1.240.000	200.900	1.240.000
	Mittelwert	442.600	155.200	411.300
	Größe	906	775	892
	Anzahl	49	6	55
Sonstige Bauweisen	Minimum	100.000		100.000
	Maximum	700.000	*	700.000
	Mittelwert	430.900		430.900
	Größe	897		897
	Anzahl	9	0	9

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 2017 (mit FHH-Verkäufen)

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	64.000		111.100	110.000		64.000
	Maximum	176.000	*	238.100	186.800	*	238.100
	Mittelwert	126.800		183.200	153.800		163.500
	Größe	350		342	348		336
	Anzahl	4	2	16	5	0	27
Doppelhaus-hälfte	Minimum	99.000	40.000	127.000	194.500		40.000
	Maximum	235.000	319.000	580.000	500.000	*	800.000
	Mittelwert	149.200	168.800	224.500	294.200		220.200
	Größe	342	366	427	513		415
	Anzahl	4	44	43	18	2	111
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	70.900	66.000	39.000	141.300	267.000	39.000
	Maximum	275.000	520.000	852.500	3.850.000	1.780.000	3.850.000
	Mittelwert	133.700	249.500	327.100	559.700	1.070.400	327.300
	Größe	644	597	676	884	1.140	719
	Anzahl	127	45	108	105	5	390
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	127.000	153.000	235.000	220.000		127.000
	Maximum	420.000	580.000	620.000	820.000	*	1.240.000
	Mittelwert	213.800	344.100	447.900	552.400		411.300
	Größe	974	836	886	892		892
	Anzahl	12	13	17	11	2	55
Sonstige Bauweisen	Minimum			319.000			100.000
	Maximum	*	*	664.200	*	*	700.000
	Mittelwert			491.600			430.900
	Größe			836			897
	Anzahl	1	1	5	2	1	9
Alle Bauweisen	Minimum	64.000	40.000	39.000	100.000	267.000	39.000
	Maximum	420.000	580.000	852.500	3.850.000	1.780.000	3.850.000
	Mittelwert	140.900	226.200	306.800	508.600	967.400	309.100
	Größe	659	525	615	818	920	663
	Anzahl	148	105	189	141	9	592

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 2017

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	128	235	128
	Maximum	1.890	647	1.890
	Mittelwert	583	352	509
	Anzahl	53	25	78
Doppelhaushälfte	Minimum	220		220
	Maximum	1.667	*	1.667
	Mittelwert	548		548
	Anzahl	113	0	113
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	77	135	77
	Maximum	1.742	489	1.742
	Mittelwert	552	220	461
	Anzahl	293	111	404
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	114	168	114
	Maximum	1.505	2.732	1.505
	Mittelwert	526	207	492
	Anzahl	58	7	65
Sonstige Bauweisen	Minimum	13		13
	Maximum	1.214	*	1.214
	Mittelwert	398		380
	Anzahl	8	1	9
Alle Bauweisen	Minimum	13	135	13
	Maximum	1.890	647	1.890
	Mittelwert	549	243	483
	Anzahl	525	144	669

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 2017 (ohne FHH-Verkäufe)**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	219	128	381	157		128
	Maximum	759	1.093	843	1.890	*	1.890
	Mittelwert	424	472	552	807		583
	Anzahl	5	11	26	10	1	53
Doppelhaus- hälfte	Minimum	356	235	220	446		220
	Maximum	547	817	1.010	1.028	*	1.667
	Mittelwert	466	487	547	611		548
	Anzahl	4	44	44	19	2	113
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	81	208	77	127	336	77
	Maximum	363	668	1.119	1.742	1.615	1.742
	Mittelwert	230	446	508	690	995	552
	Anzahl	24	43	112	109	5	293
Ein- / Zwei- familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	114	212	385	371	569	114
	Maximum	481	626	794	810	1.505	1.505
	Mittelwert	276	424	538	633	957	526
	Anzahl	6	15	20	14	3	58
Sonstige Bauweisen	Minimum	13					13
	Maximum	277	*	*	*	*	1.214
	Mittelwert	148					398
	Anzahl	3	1	2	1	1	8
Alle Bauweisen	Minimum	13	128	77	127	336	13
	Maximum	759	1.093	1.119	1.890	1.667	1.890
	Mittelwert	276	461	524	679	1.112	549
	Anzahl	42	114	204	153	12	525

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 31.12.2017

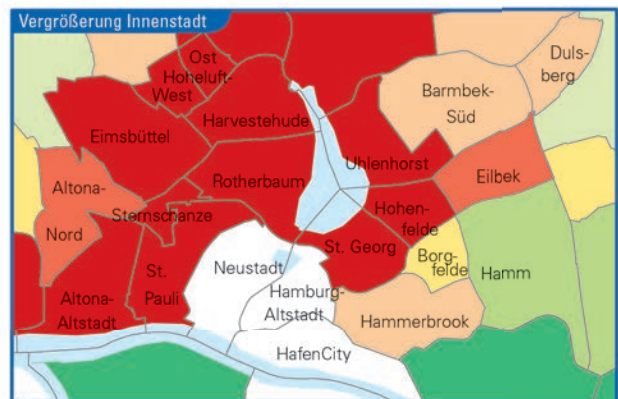
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

□	keine Bodenrichtwerte
■ (dark green)	bis 365 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
■ (light green)	über 365 bis 510 (50% - 70%)
■ (pale green)	über 510 bis 656 (70% - 90%)
■ (yellow)	über 656 bis 802 (90% - 110%)
■ (orange)	über 802 bis 1094 (110% - 150%)
■ (red-orange)	über 1094 bis 1458 (150% - 200%)
■ (red)	über 1458 (über 200%)



4

Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße zum 31.12.2017

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	33	263	275	265
Alsterdorf	168	572	2.289	1.018
Altengamme	44	263	275	268
Altenwerder	2	263	263	263
Altona-Altstadt	40	1.488	2.403	1.689
Altona-Nord	28	1.099	1.659	1.325
Bahrenfeld	245	423	1.202	771
Barmbek-Nord	68	481	984	964
Barmbek-Süd	43	984	1.316	1.007
Bergedorf	470	298	607	453
Bergstedt	250	504	813	558
Billbrook	21	275	275	275
Billstedt	650	275	504	445
Billwerder	22	263	298	274
Blankenese	498	755	3.433	1.709
Borgfelde	13	755	755	755
Bramfeld	774	446	744	547
Cranz	9	263	286	266
Curslack	56	263	332	305
Dulsberg	7	515	984	917
Duvenstedt	162	458	618	540
Eidelstedt	505	343	641	530
Eilbek	277	710	1.602	1.157
Eimsbüttel	79	504	2.518	1.786
Eißendorf	296	320	446	409
Eppendorf	92	1.110	4.921	2.905

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	592	469	607	550
Finkenwerder	222	240	412	337
Francop	13	263	263	263
Fuhlsbüttel	203	286	687	644
Groß Borstel	140	469	813	636
Groß Flottbek	298	618	1.717	1.287
Gut Moor	6	263	263	263
HafenCity	0	-	-	-
Hamburg-Altstadt	0	-	-	-
Hamm	80	320	515	446
Hammerbrook	28	320	996	971
Harburg	103	143	446	336
Harvestehude	150	2.518	8.468	4.639
Hausbruch	256	195	343	273
Heimfeld	200	195	458	365
Hoheluft-Ost	17	1.202	2.747	2.565
Hoheluft-West	16	1.774	2.975	2.124
Hohenfelde	38	1.259	2.174	1.823
Horn	135	332	652	425
Hummelsbüttel	309	492	1.030	676
Iserbrook	178	572	835	662
Jenfeld	362	423	629	489
Kirchwerder	193	263	389	281
Kleiner Grasbrook	0	-	-	-
Langenbek	85	320	401	344
Langenhorn	762	286	458	389

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	232	504	721	564
Lohbrügge	338	298	481	422
Lokstedt	300	549	1.373	819
Lurup	371	423	618	507
Marienthal	339	607	870	757
Marmstorf	224	309	423	382
Moorburg	21	263	263	263
Moorfleet	42	240	275	253
Neuallermöhe	183	298	320	311
Neuenfelde	92	212	309	257
Neuengamme	104	275	332	295
Neugraben-Fischbek	734	229	343	298
Neuland	33	229	320	298
Neustadt	0	-	-	-
Neuwerk	1	43	43	43
Niendorf	684	366	927	622
Nienstedten	228	904	2.003	1.356
Ochsenwerder	71	263	298	272
Ohlsdorf	183	572	881	752
Osdorf	324	446	1.717	893
Othmarschen	305	1.018	2.747	1.521
Ottensen	80	1.602	3.776	1.829
Poppenbüttel	658	435	1.041	596
Rahlstedt	1356	378	652	512
Reitbrook	23	263	263	263
Rissen	339	412	1.018	691

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	87	200	401	358
Rothenburgsort	31	275	309	308
Rotherbaum	195	2.289	9.956	4.227
St. Georg	12	2.289	4.692	2.489
St. Pauli	15	1.488	1.488	1.488
Sasel	606	526	881	616
Schnelsen	435	366	710	562
Sinstorf	86	286	343	311
Spadenland	17	275	275	275
Steilshoop	63	481	526	504
Steinwerder	2	309	309	309
Stellingen	270	343	687	570
Sternschanze	9	1.488	1.488	1.488
Sülldorf	152	618	1.545	813
Tatenberg	15	275	275	275
Tonndorf	275	378	584	510
Uhlenhorst	82	984	8.926	3.685
Veddel	18	240	309	290
Volksdorf	501	492	824	739
Waltershof	0	-	-	-
Wandsbek	638	469	870	563
Wellingsbüttel	343	549	1.041	928
Wilhelmsburg	426	189	332	267
Wilstorf	180	343	446	382
Winterhude	166	698	9.269	3.277
Wohldorf-Ohlsstedt	192	458	675	600
Hamburg gesamt	21.319	43	9.956	729

4.2.7 Indexreihen

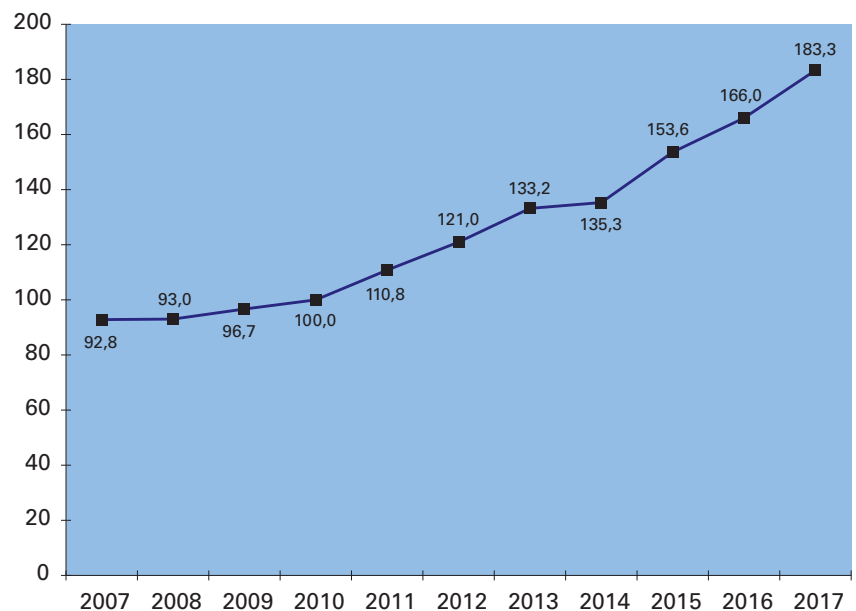
Baulandindex (Jahresmittel 2010 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze)

Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
2007	86,9	94,3	92,8	87,8	94,3
2008	81,7	92,5	93,0	89,4	106,0
2009	83,9	93,8	96,7	93,0	114,2
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	115,5	110,5	110,8	113,1	125,1
2012	108,4	121,5	121,0	123,2	149,5
2013	132,0	134,3	133,2	137,4	132,1
2014	121,9	142,8	135,3	138,4	154,6
2015	157,4	155,7	153,6	153,5	169,2
2016	173,8	164,8	166,0	167,6	172,4
2017	201,2	185,7	183,3	178,0	186,8

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar.

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

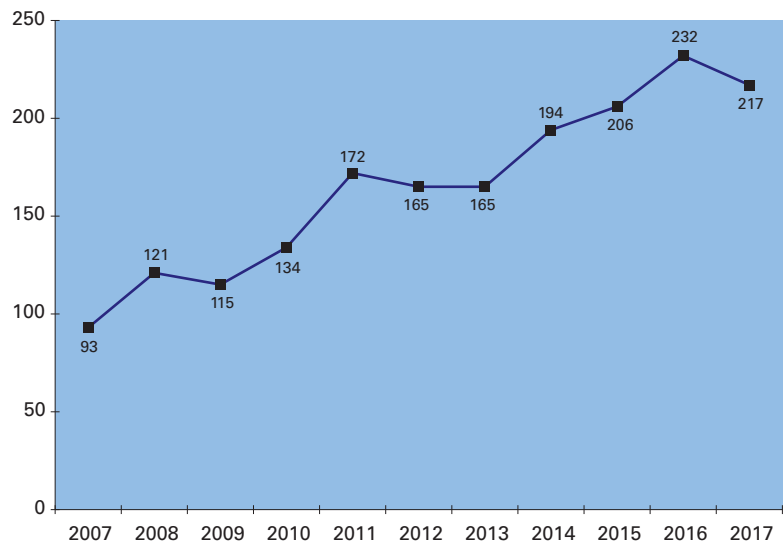


4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

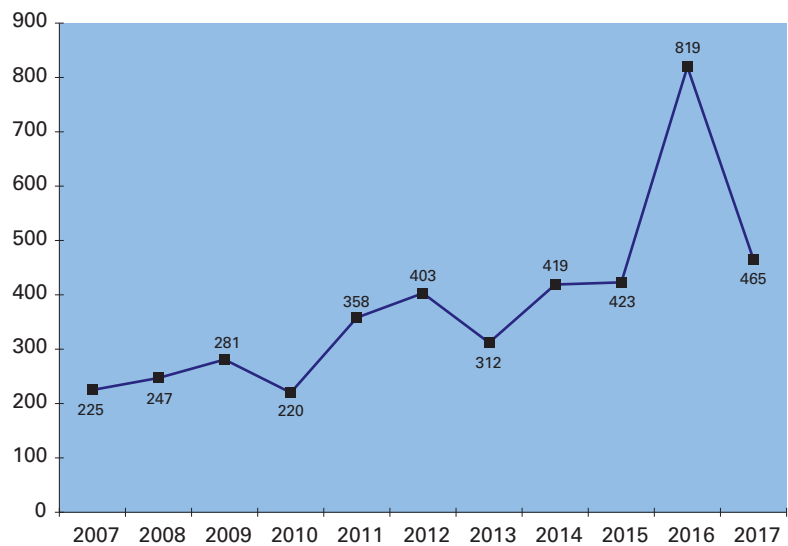
4.3.1 Vertragszahlen

34 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

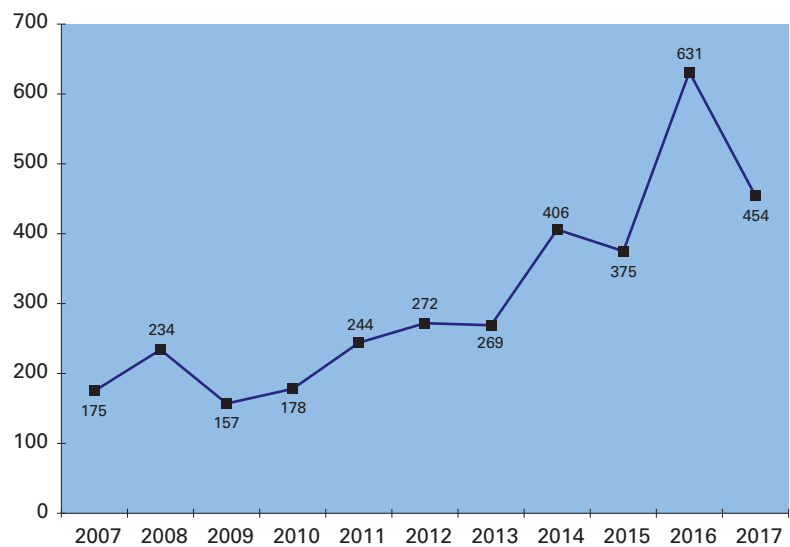
41 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2017

	Vertragszahlen 2017 (2016 ± %)	Flächenumsatz 2017 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2016 ± %)	Geldumsatz 2017 [in Millionen Euro] (2016 ± %)
Gesamt	217 (232 - 6%)	464,8 (819,4 - 43%)	453,6 (631,3 - 28%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	36 (28 + 29%)	78,2 (221,5 - 65%)	127,5 (217,3 - 41%)
ohne teilgewerbliche Nutzung	181 (204 - 11%)	386,6 (597,7 - 35%)	326,1 (413,9 - 21%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	104 (82 + 27%)	181,3 (164,0 + 11%)	167,2 (154,3 + 8%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	82 (112 - 27%)	160,0 (299,8 - 47%)	194,9 (377,3 - 48%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	31 (38 - 18%)	123,5 (355,5 - 65%)	91,5 (99,7 - 8%)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	16 (25 - 36%)	87,4 (243,3 - 64%)	52,8 (66,1 - 20%)

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 2017

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum	43	222	339	297	1.265	43
	Maximum	3.405	1.995	3.004	7.675	3.197	7.675
	Mittelwert	799	765	1.083	1.653	2.007	1.183
	Mittlere GSF	1.229	1.818	1.555	1.172	1.898	1.476
	Anzahl	15	32	44	43	4	138
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum	196	162	413	215	1.490	162
	Maximum	1.476	1.337	3.151	3.222	3.329	3.329
	Mittelwert	791	781	1.215	1.307	2.170	1.255
	Mittlere GFZ	1,27	1,42	1,25	1,43	0,94	1,35
	Anzahl	12	30	38	42	4	126

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Wohnfläche zum 31.12.2017

Geschosswohnungsbau

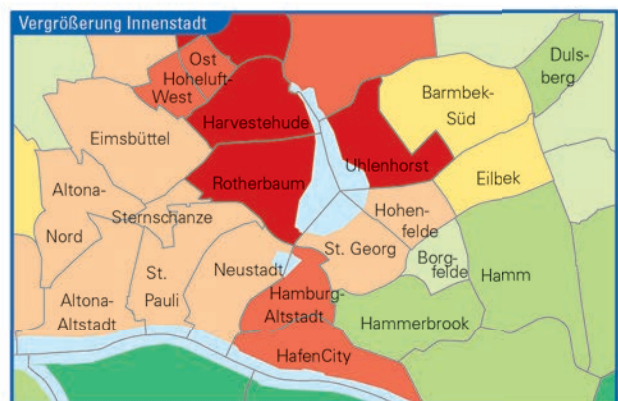
mit ortstypischer Geschossflächenzahl



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 758 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 758 bis 1061 (50% - 70%)
	über 1061 bis 1364 (70% - 90%)
	über 1364 bis 1667 (90% - 110%)
	über 1667 bis 2273 (110% - 150%)
	über 2273 bis 3030 (150% - 200%)
	über 3030 (über 200%)



4



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2017

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	24	526	711	608
Alsterdorf	164	1.066	3.414	2.087
Altengamme	21	526	583	580
Altenwerder	4	277	332	305
Altona-Altstadt	391	914	4.510	2.130
Altona-Nord	247	1.196	2.631	2.079
Bahrenfeld	292	683	2.560	1.639
Barmbek-Nord	552	1.011	2.062	1.212
Barmbek-Süd	393	1.213	1.991	1.653
Bergedorf	441	526	1.707	1.024
Bergstedt	310	1.269	1.778	1.524
Billbrook	29	612	668	657
Billstedt	538	625	1.038	903
Billwerder	16	567	711	685
Blankenese	363	2.051	6.116	3.078
Borgfelde	63	881	1.448	1.195
Bramfeld	769	624	1.209	950
Cranz	9	350	412	403
Curslack	29	583	811	591
Dulsberg	202	928	1.346	1.028
Duvenstedt	194	1.064	1.565	1.354
Eidelstedt	478	590	1.309	972
Eilbek	277	1.071	2.692	1.544
Eimsbüttel	554	1.042	4.298	2.198
Eißendorf	250	740	1.152	973
Eppendorf	249	1.461	4.978	3.146

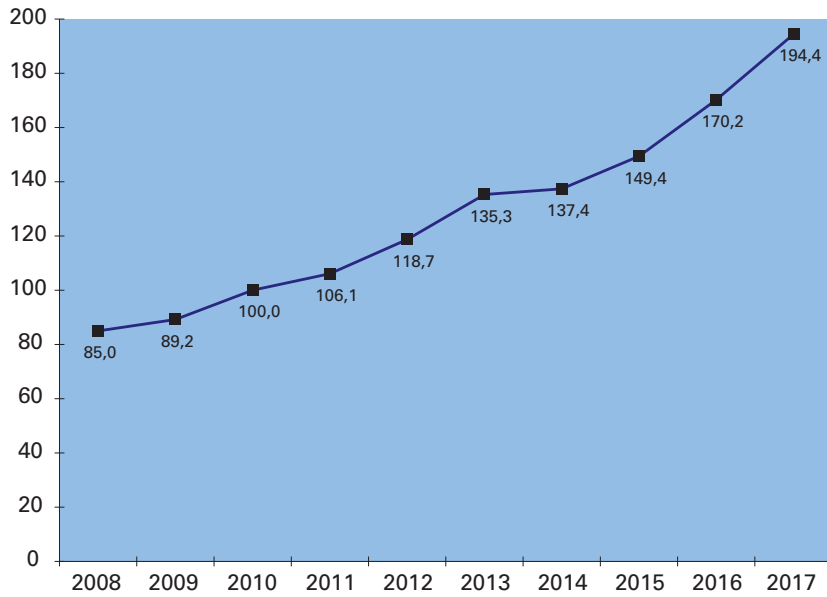
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	603	823	1.565	1.141
Finkenwerder	192	669	811	791
Francop	4	341	341	341
Fuhlsbüttel	202	890	1.565	1.235
Groß Borstel	114	987	1.991	1.440
Groß Flottbek	195	1.026	4.409	3.047
Gut Moor	2	540	540	540
HafenCity	124	610	8.218	2.665
Hamburg-Altstadt	172	1.832	4.662	2.394
Hamm	414	667	1.390	1.050
Hammerbrook	90	768	1.422	1.049
Harburg	395	415	1.121	784
Harvestehude	205	1.213	10.795	5.567
Hausbruch	141	534	1.166	754
Heimfeld	254	531	1.323	921
Hoheluft-Ost	100	1.778	3.704	2.709
Hoheluft-West	77	1.448	4.741	2.470
Hohenfelde	116	1.028	6.310	2.144
Horn	338	821	1.204	954
Hummelsbüttel	341	725	2.133	1.281
Iserbrook	112	1.001	2.062	1.310
Jenfeld	365	516	913	778
Kirchwerder	109	583	583	583
Kleiner Grasbrook	4	455	455	455
Langenbek	33	925	981	962
Langenhorn	443	654	967	856

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	270	1.380	2.062	1.397
Lohbrügge	354	682	1.252	943
Lokstedt	291	929	3.129	1.889
Lurup	262	533	960	836
Marienthal	340	739	1.565	1.228
Marmstorf	111	784	996	899
Moorburg	11	341	341	341
Moorfleet	18	668	711	671
Neuallermöhe	177	700	853	779
Neuenfelde	46	360	370	369
Neuengamme	45	583	583	583
Neugraben-Fischbek	537	612	1.166	849
Neuland	22	514	540	539
Neustadt	274	1.696	4.757	2.270
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	548	1.024	1.991	1.509
Nienstedten	167	2.145	6.543	3.505
Ochsenwerder	37	567	583	582
Ohlsdorf	241	932	2.347	1.587
Osdorf	226	715	2.987	1.729
Othmarschen	252	1.220	5.689	2.976
Ottensen	402	1.497	9.245	2.198
Poppenbüttel	696	925	2.133	1.509
Rahlstedt	1367	834	1.493	1.213
Reitbrook	7	583	583	583
Rissen	163	896	2.347	1.424

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	50	540	981	947
Rothenburgsort	85	535	981	844
Rotherbaum	249	1.794	11.631	4.978
St. Georg	164	1.044	4.302	2.145
St. Pauli	280	1.327	3.987	2.115
Sasel	649	1.327	1.920	1.674
Schnelsen	449	910	1.493	1.113
Sinstorf	45	782	981	824
Spadenland	7	583	583	583
Steilshoop	137	346	782	519
Steinwerder	5	386	455	400
Stellingen	327	622	2.320	1.220
Sternschanze	75	1.224	2.187	1.884
Sülldorf	89	912	2.845	1.410
Tatenberg	7	583	583	583
Tonndorf	278	607	1.124	926
Uhlenhorst	205	1.629	11.210	3.307
Veddel	52	334	650	376
Volksdorf	626	1.365	2.133	1.760
Waltershof	1	811	811	811
Wandsbek	653	736	1.392	1.064
Wellingsbüttel	341	1.493	2.133	1.994
Wilhelmsburg	489	272	555	430
Wilstorf	174	693	981	856
Winterhude	562	1.034	11.400	2.464
Wohldorf-Ohlstedt	251	1.128	1.565	1.392
Hamburg gesamt	25.118	272	11.631	1.515

4.3.6 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)

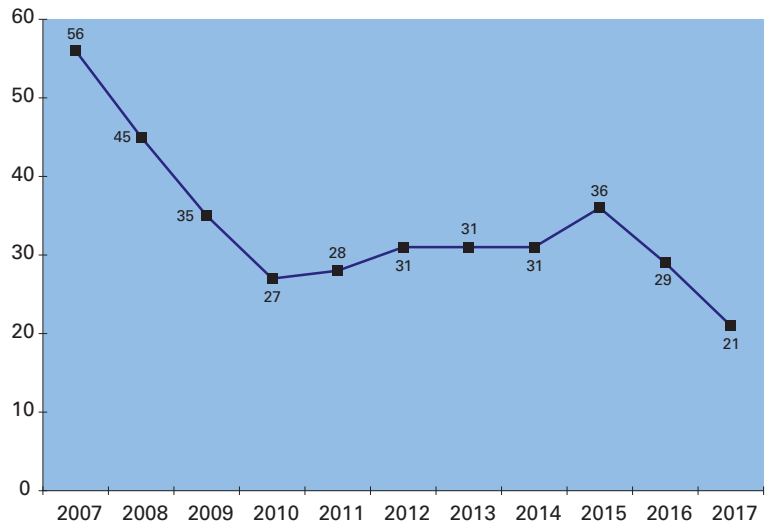


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

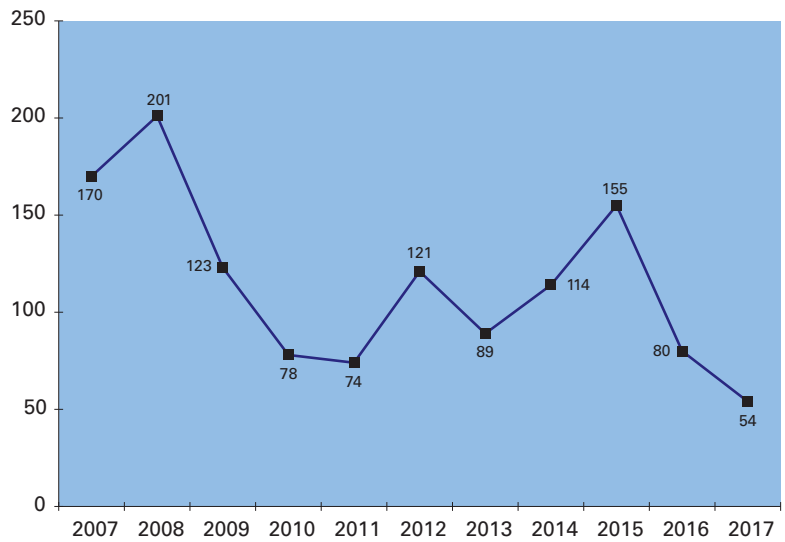
4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

4.4.1 Vertragszahlen

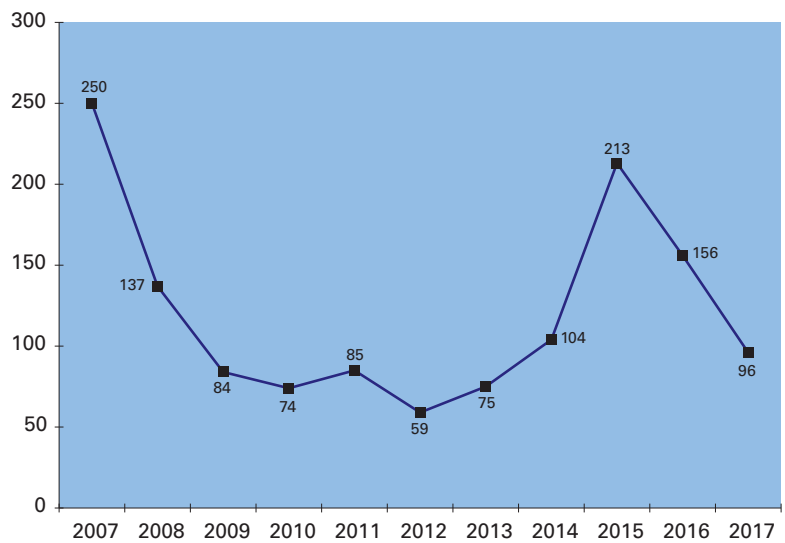
19 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
4 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2017

	Vertragszahlen 2017 (2016± %)	Flächenumsatz 2017 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2016 ± %)	Geldumsatz 2017 [in Millionen Euro] (2016 ± %)
Gesamt	21 (29 - 28%)	53,8 (79,6 - 32%)	96,4 (155,8 - 38%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser und Läden	0 (3 - 100%)	0,0 (10,1 - 100%)	0,0 (7,1 - 100%)
reine Bürohäuser	6 (4 + 50%)	11,4 (8,8 + 30%)	34,1 (17,6 + 94%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	15 (18 - 17%)	42,4 (53,6 - 21%)	62,3 (125,7 - 50%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	0 (4 - 100%)	0,0 (7,0 - 100%)	0,0 (5,4 - 100%)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt	1 (3 - 67%)	1,1 (4,5 - 76%)	22,8 (60,9 - 63%)
Innenstadtrand	5 (5 ± 0%)	10,0 (14,1 - 29%)	34,0 (54,3 - 37%)
sonstige Lagen	15 (21 - 29%)	42,8 (61,0 - 30%)	39,6 (40,5 - 2%)

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 2017

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2017	2017	2017
Gesamt	3.246	14	2.771
Reine Geschäftshäuser	*	0	*
Reine Bürohäuser	8.460	3	1.513
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	1.824	11	3.190
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 2017

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² WGF]	Anzahl der Fälle	Mittlere WGFZ
	2017	2017	2017
Gesamt	846	13	3,40
Reine Geschäftshäuser	*	0	*
Reine Bürohäuser	1.424	3	4,25
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	673	10	3,12
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	*	0	*

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 31.12.2017

Bürogrundstücke

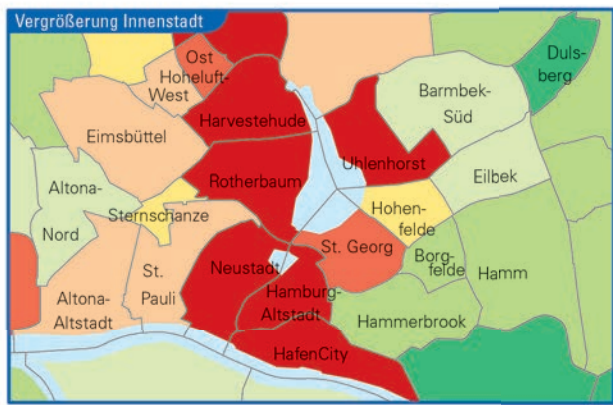
mit ortstypischer Geschossflächenzahl



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter WGF]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 406 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 406 bis 568 (50% - 70%)
	über 568 bis 730 (70% - 90%)
	über 730 bis 892 (90% - 110%)
	über 892 bis 1217 (110% - 150%)
	über 1217 bis 1622 (150% - 200%)
	über 1622 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF)
für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2017

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	42	298	475	349
Alsterdorf	105	614	1.012	692
Altengamme	21	420	475	472
Altenwerder	21	345	441	429
Altona-Altstadt	258	467	3.393	1.020
Altona-Nord	168	458	1.770	706
Bahrenfeld	250	368	1.469	706
Barmbek-Nord	239	355	1.082	548
Barmbek-Süd	217	393	988	730
Bergedorf	287	325	836	473
Bergstedt	181	480	780	569
Billbrook	67	302	362	349
Billstedt	226	319	620	437
Billwerder	21	298	362	352
Blankenese	147	486	2.486	1.310
Borgfelde	55	382	570	481
Bramfeld	392	398	667	513
Cranz	10	363	441	425
Curslack	26	475	508	476
Dulsberg	60	334	441	372
Duvenstedt	149	542	1.073	639
Eidelstedt	157	383	723	480
Eilbek	272	429	840	643
Eimsbüttel	384	442	1.695	968
Eißendorf	93	405	542	482
Eppendorf	166	766	3.277	1.920

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	364	397	780	504
Finkenwerder	96	407	1.073	723
Francop	7	441	441	441
Fuhlsbüttel	102	451	1.300	648
Groß Borstel	79	423	780	592
Groß Flottbek	86	690	2.241	834
Gut Moor	0	-	-	-
HafenCity	163	1.678	5.085	2.960
Hamburg-Altstadt	342	723	5.423	2.565
Hamm	203	327	582	429
Hammerbrook	149	394	1.037	566
Harburg	319	323	1.073	510
Harvestehude	179	1.071	6.327	2.800
Hausbruch	70	400	486	458
Heimfeld	136	363	1.073	462
Hoheluft-Ost	78	834	3.042	1.547
Hoheluft-West	75	572	1.335	951
Hohenfelde	95	587	3.949	841
Horn	132	339	475	426
Hummelsbüttel	169	372	667	525
Iserbrook	50	396	542	509
Jenfeld	299	304	542	446
Kirchwerder	68	475	475	475
Kleiner Grasbrook	26	633	633	633
Langenbek	13	441	486	444
Langenhorn	246	390	1.300	619

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	193	542	723	545
Lohbrügge	159	362	666	500
Lokstedt	191	480	949	747
Lurup	127	377	6.127	703
Marienthal	296	385	985	522
Marmstorf	64	438	542	480
Moorburg	13	345	441	426
Moorfleet	22	362	362	362
Neuallermöhe	42	466	565	527
Neuenfelde	24	397	441	438
Neuengamme	31	475	475	475
Neugraben-Fischbek	162	345	532	449
Neuland	28	441	475	460
Neustadt	318	1.385	6.700	2.598
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	437	400	988	538
Nienstedten	91	755	2.486	1.222
Ochsenwerder	21	460	475	472
Ohlsdorf	92	447	661	591
Osdorf	103	411	1.073	655
Othmarschen	111	642	3.939	1.143
Ottensen	240	642	3.437	1.363
Poppenbüttel	464	437	1.977	588
Rahlstedt	1182	373	836	488
Reitbrook	7	475	475	475
Rissen	92	489	1.073	598

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	23	363	441	433
Rothenburgsort	106	302	508	390
Rotherbaum	232	1.237	6.327	2.614
St. Georg	189	420	3.314	1.380
St. Pauli	238	697	3.301	1.209
Sasel	540	447	1.130	556
Schnelsen	177	414	949	519
Sinstorf	35	441	441	441
Spadenland	4	362	475	446
Steilshoop	120	343	508	454
Steinwerder	64	521	633	614
Stellingen	195	383	1.144	506
Sternschanze	74	596	1.300	848
Sülldorf	40	438	780	499
Tatenberg	4	475	475	475
Tonndorf	160	372	780	509
Uhlenhorst	139	679	4.924	1.632
Veddel	61	320	508	391
Volksdorf	368	703	1.977	910
Waltershof	27	425	542	525
Wandsbek	607	337	985	440
Wellingsbüttel	263	542	1.412	933
Wilhelmsburg	402	335	667	464
Wilstorf	80	359	475	418
Winterhude	328	485	5.085	1.126
Wohldorf-Ohlstedt	181	542	780	551
Hamburg gesamt	16.727	298	6.700	811

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2017

1-geschossige Läden



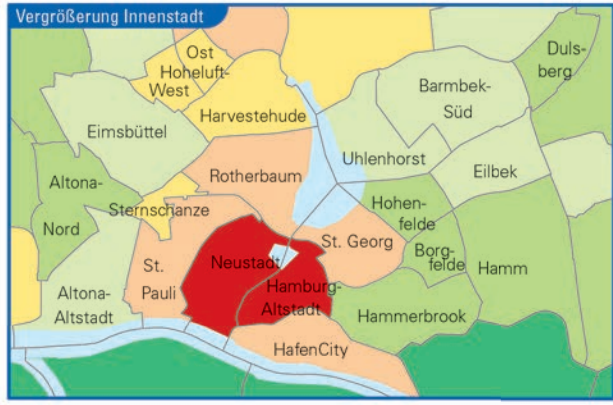
4



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 443 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 443 bis 620 (50% - 70%)
	über 620 bis 797 (70% - 90%)
	über 797 bis 974 (90% - 110%)
	über 974 bis 1328 (110% - 150%)
	über 1328 bis 1770 (150% - 200%)
	über 1770 (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 31.12.2017

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	35	390	460	414
Alsterdorf	67	690	690	690
Altengamme	23	460	460	460
Altenwerder	7	320	320	320
Altona-Altstadt	248	520	2.900	782
Altona-Nord	167	460	1.400	558
Bahrenfeld	211	460	840	617
Barmbek-Nord	273	520	2.200	680
Barmbek-Süd	234	520	1.000	666
Bergedorf	261	460	3.400	699
Bergstedt	68	520	600	553
Billbrook	49	320	320	320
Billstedt	220	320	690	502
Billwerder	16	320	600	425
Blankenese	126	760	1.900	918
Borgfelde	45	460	1.000	590
Bramfeld	250	460	690	530
Cranz	7	320	320	320
Curslack	21	460	460	460
Dulsberg	127	520	520	520
Duvenstedt	40	760	1.300	801
Eidelstedt	133	520	1.100	558
Eilbek	144	600	1.000	644
Eimsbüttel	388	520	2.900	795
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	559
Finkenwerder	105	390	520	422
Francop	10	320	320	320
Fuhlsbüttel	98	520	840	570
Groß Borstel	57	690	690	690
Groß Flottbek	51	690	2.400	917
Gut Moor	2	320	320	320
HafenCity	139	1.000	1.900	1.303
Hamburg-Altstadt	320	1.300	36.000	5.185
Hamm	204	460	600	530
Hammerbrook	132	460	1.400	577
Harburg	345	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	852
Hoheluft-West	68	690	1.300	799
Hohenfelde	84	460	760	546
Horn	121	520	600	521
Hummelsbüttel	94	520	600	583
Iserbrook	30	520	600	541
Jenfeld	116	520	840	559
Kirchwerder	88	460	460	460
Kleiner Grasbrook	11	320	460	371
Langenbek	14	460	460	460
Langenhorn	221	520	760	549

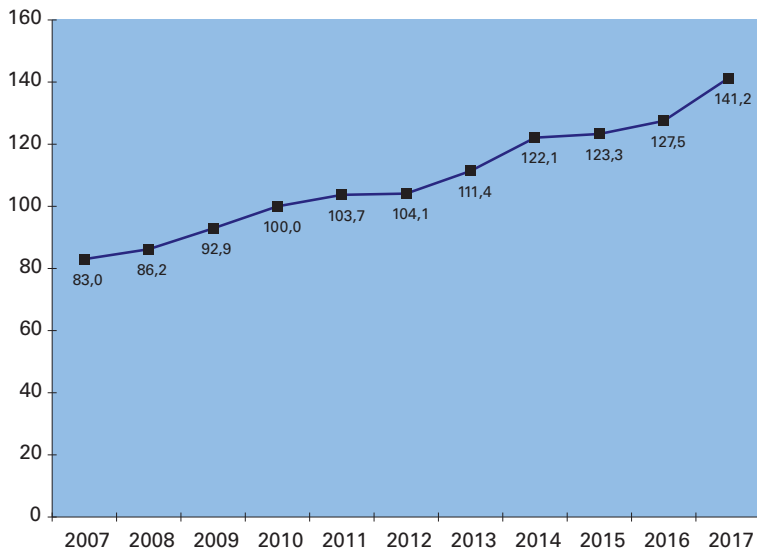
4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	25	760	760	760
Lohbrügge	155	460	760	519
Lokstedt	180	520	1.000	671
Lurup	94	520	1.150	570
Marienthal	132	520	2.400	628
Marmstorf	63	460	520	506
Moorburg	13	320	320	320
Moorfleet	26	320	520	397
Neuallermöhe	27	460	760	484
Neuenfelde	31	320	320	320
Neuengamme	40	460	520	463
Neugraben-Fischbek	157	460	840	522
Neuland	19	320	460	416
Neustadt	303	760	31.000	4.968
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	201	520	2.400	562
Nienstedten	70	760	1.900	874
Ochsenwerder	30	460	460	460
Ohlsdorf	79	520	760	629
Osdorf	78	520	760	631
Othmarschen	73	600	1.400	668
Ottensen	279	600	2.900	846
Poppenbüttel	147	600	1.850	698
Rahlstedt	514	520	1.000	564
Reitbrook	7	460	460	460
Rissen	69	520	920	570

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	12	320	460	437
Rothenburgsort	93	320	600	414
Rotherbaum	225	690	2.900	1.064
St. Georg	176	600	2.900	1.282
St. Pauli	280	760	2.900	1.102
Sasel	268	600	840	613
Schnelsen	153	520	1.300	571
Sinstorf	32	460	460	460
Spadenland	6	460	460	460
Steilshoop	74	520	600	598
Steinwerder	14	320	320	320
Stellingen	234	520	690	578
Sternschanze	75	520	1.300	915
Sülldorf	26	520	600	554
Tatenberg	5	460	460	460
Tonndorf	135	460	920	533
Uhlenhorst	143	600	1.300	728
Veddel	51	320	460	416
Volksdorf	119	520	1.850	718
Waltershof	4	320	460	390
Wandsbek	358	520	2.400	617
Wellingsbüttel	68	520	1.400	795
Wilhelmsburg	300	320	690	453
Wilstorf	79	460	520	468
Winterhude	331	520	2.400	885
Wohldorf-Ohlstedt	21	690	690	690
Hamburg gesamt	12.439	320	36.000	885

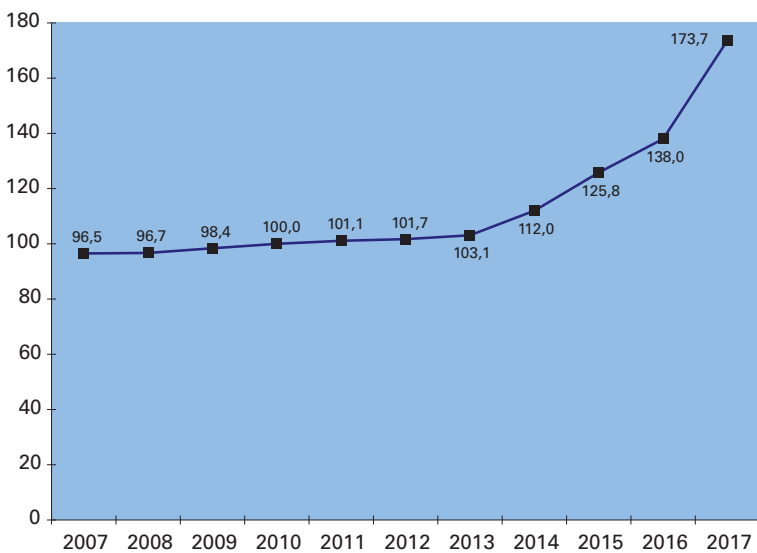
4.4.6 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



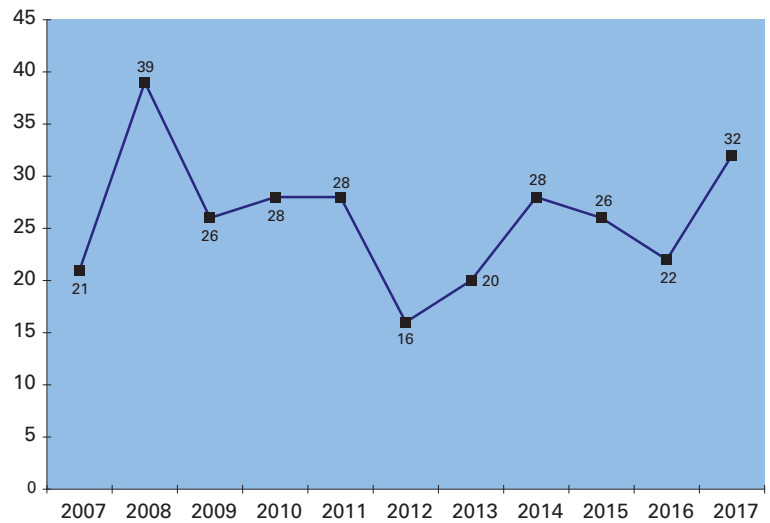
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

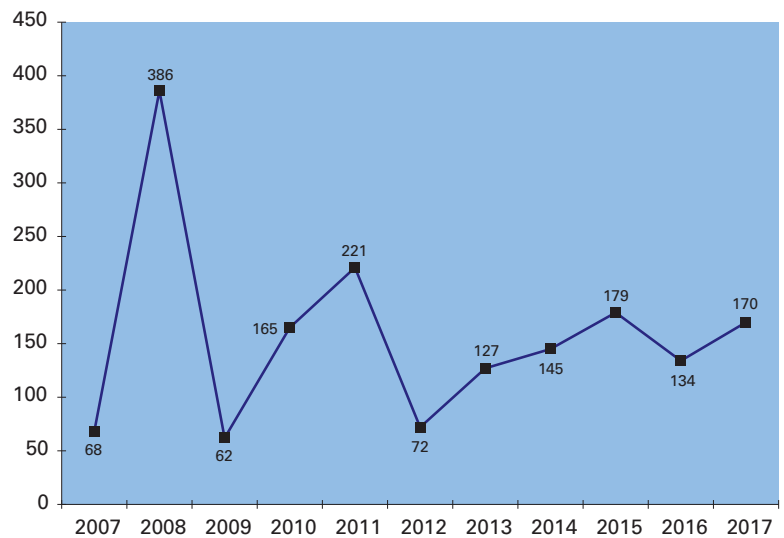
4.5.1 Vertragszahlen

3% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

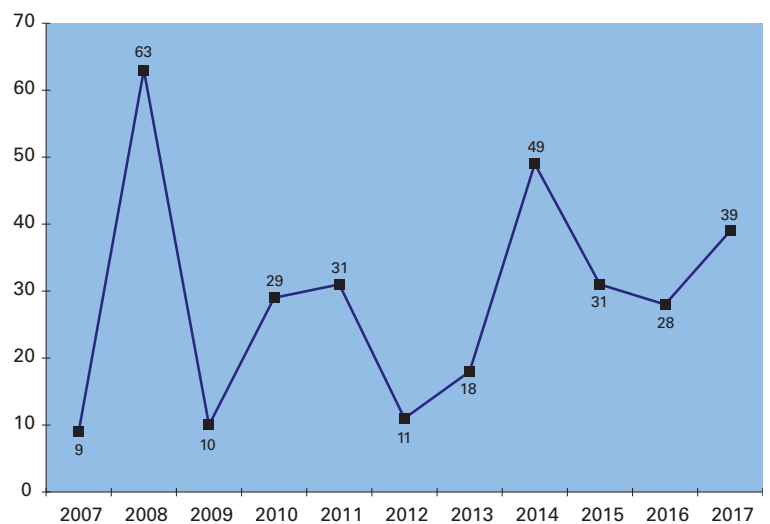
13 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2017

	Vertragszahlen 2017 (2016± %)	Flächenumsatz 2017 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2016 ± %)	Geldumsatz 2017 [in Millionen Euro] (2016 ± %)
Gesamt	32 (22 + 45%)	169,6 (133,8 + 27%)	38,6 (28,0 + 38%)
klassisches Gewerbe, Industrie	22 (19 + 16%)	130,0 (122,6 + 6%)	33,9 (26,6 + 27%)
kundenorientiertes Gewerbe	5 (3 + 67%)	28,6 (11,2 + 155%)	2,5 (1,4 + 79%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	5 (0)	11,0 (0)	2,2 (0)

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

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

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

4.5.4 Quadratmeterpreise

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

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

Bauplätze für Produktion und Logistik	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2017	2017	2017
Gesamt	281	19	7.297

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2017

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 215 (50% - 70%)
	über 215 bis 276 (70% - 90%)
	über 276 bis 338 (90% - 110%)
	über 338 bis 461 (110% - 150%)
	über 461 bis 614 (150% - 200%)
	über 614 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Produktion und Logistik zum 31.12.2017

4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	56	240	290	267
Alsterdorf	64	320	360	351
Altengamme	36	200	240	201
Altenwerder	29	290	290	290
Altona-Altstadt	147	340	360	347
Altona-Nord	96	350	350	350
Bahrenfeld	208	310	360	355
Barmbek-Nord	134	320	320	320
Barmbek-Süd	161	320	360	327
Bergedorf	214	240	290	263
Bergstedt	109	280	280	280
Billbrook	81	240	290	271
Billstedt	223	250	310	254
Billwerder	24	240	240	240
Blankenese	78	360	360	360
Borgfelde	40	340	350	343
Bramfeld	182	290	310	299
Cranz	8	220	220	220
Curslack	41	200	290	237
Dulsberg	35	320	320	320
Duvenstedt	49	280	280	280
Eidelstedt	149	280	340	299
Eilbek	79	340	340	340
Eimsbüttel	195	320	350	350
Eißendorf	63	260	290	263
Eppendorf	82	340	350	350

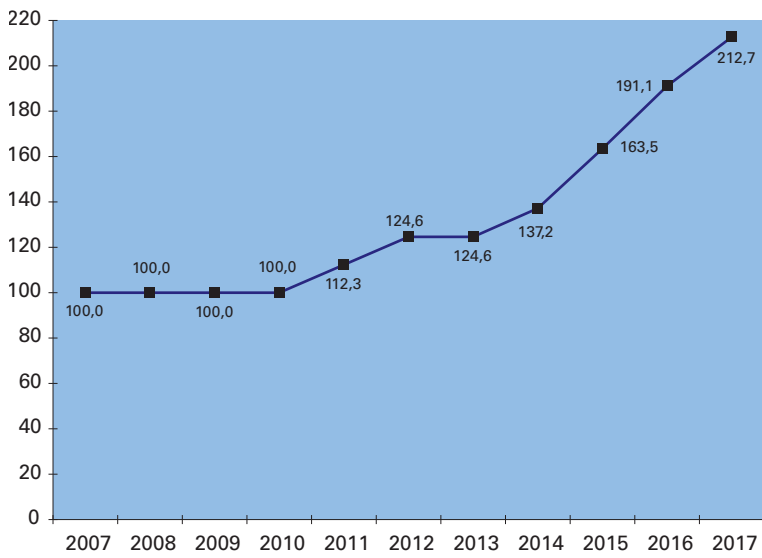
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	111	280	320	302
Finkenwerder	101	290	360	307
Francop	14	220	220	220
Fuhlsbüttel	65	310	360	340
Groß Borstel	65	340	360	349
Groß Flottbek	43	350	350	350
Gut Moor	5	260	260	260
HafenCity	69	310	420	406
Hamburg-Altstadt	76	420	420	420
Hamm	145	290	350	336
Hammerbrook	123	290	350	335
Harburg	201	260	320	301
Harvestehude	43	350	360	360
Hausbruch	59	220	310	257
Heimfeld	119	260	320	296
Hoheluft-Ost	39	350	350	350
Hoheluft-West	31	350	350	350
Hohenfelde	46	350	360	353
Horn	96	250	340	285
Hummelsbüttel	108	310	310	310
Iserbrook	40	320	350	324
Jenfeld	183	310	320	310
Kirchwerder	166	200	200	200
Kleiner Grasbrook	35	260	310	287
Langenbek	16	260	260	260
Langenhorn	203	290	340	303

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	24	280	300	281
Lohbrügge	148	250	260	260
Lokstedt	194	280	350	336
Lurup	95	280	380	301
Marienthal	96	320	340	320
Marmstorf	44	260	260	260
Moorburg	23	220	310	230
Moorfleet	36	290	290	290
Neuallermöhe	30	260	260	260
Neuenfelde	44	220	220	220
Neuengamme	77	200	240	221
Neugraben-Fischbek	135	220	260	239
Neuland	40	220	320	278
Neustadt	133	420	420	420
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	184	290	350	297
Nienstedten	49	350	350	350
Ochsenwerder	60	200	240	217
Ohlsdorf	63	320	360	333
Osdorf	93	280	380	335
Othmarschen	58	350	350	350
Ottensen	156	350	360	350
Poppenbüttel	240	300	300	300
Rahlstedt	532	280	320	285
Reitbrook	17	240	240	240
Rissen	56	320	320	320

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	20	260	260	260
Rothenburgsort	109	290	310	301
Rotherbaum	81	350	360	360
St. Georg	78	400	400	400
St. Pauli	149	340	610	384
Sasel	77	290	290	290
Schnelsen	137	290	300	294
Sinstorf	35	260	260	260
Spadenland	14	240	240	240
Steilshoop	44	320	320	320
Steinwerder	73	220	290	243
Stellingen	163	280	360	320
Sternschanze	65	340	420	415
Sülldorf	50	320	340	338
Tatenberg	17	240	240	240
Tonndorf	146	280	320	307
Uhlenhorst	72	320	360	357
Veddel	76	290	290	290
Volksdorf	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	65	260	320	267
Winterhude	187	320	350	348
Wohldorf-Ohlstedt	29	280	280	280
Hamburg gesamt	10.159	200	610	307

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 624 (549) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2017 (2016) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 1 (1) Einfamilienhausbauplatz im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte liegt hier also unter 1%.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2017 liegen dem Gutachterausschuss zwei 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. 2017 war dies in Hamburg dreimal der Fall.

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2017 wurden in Hamburg insgesamt 88 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 82 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 34 Jahre bei einer Spanne von 3 bis zu 74 Jahren.

Käufer waren in 78 Fällen die Erbbauberechtigten. In 10 Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

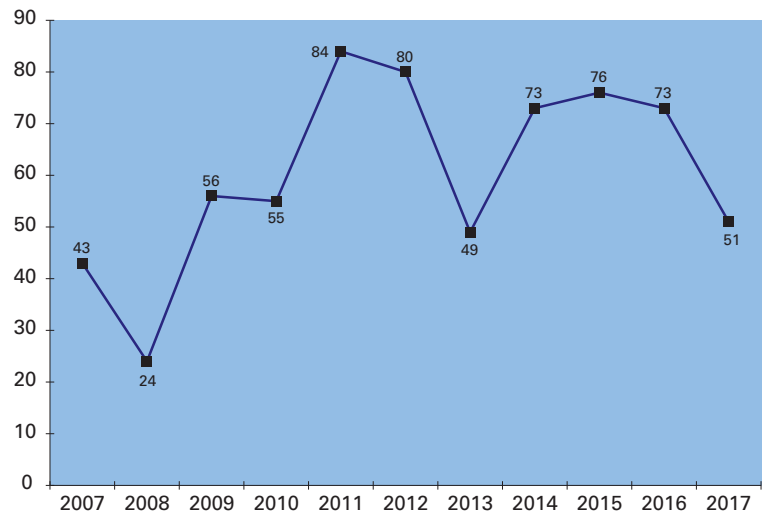
Verkäufer waren in 54 Fällen die FHH, in 34 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

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%).

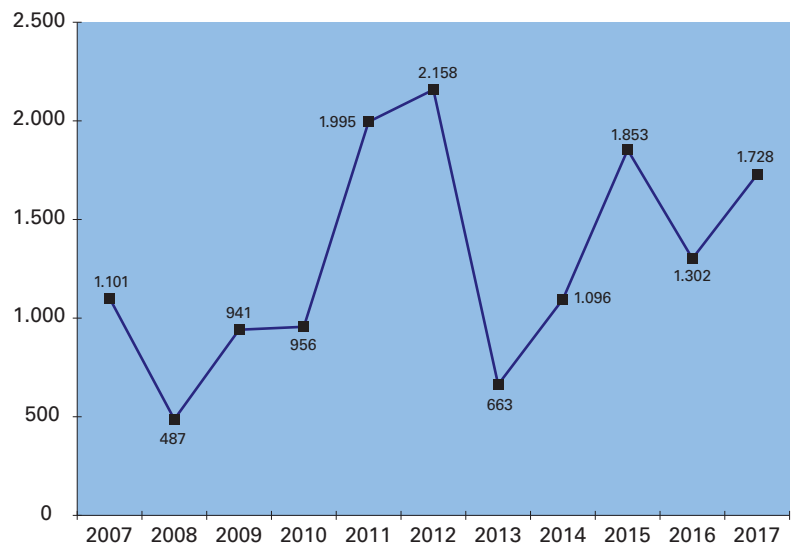
5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1 Vertragszahlen

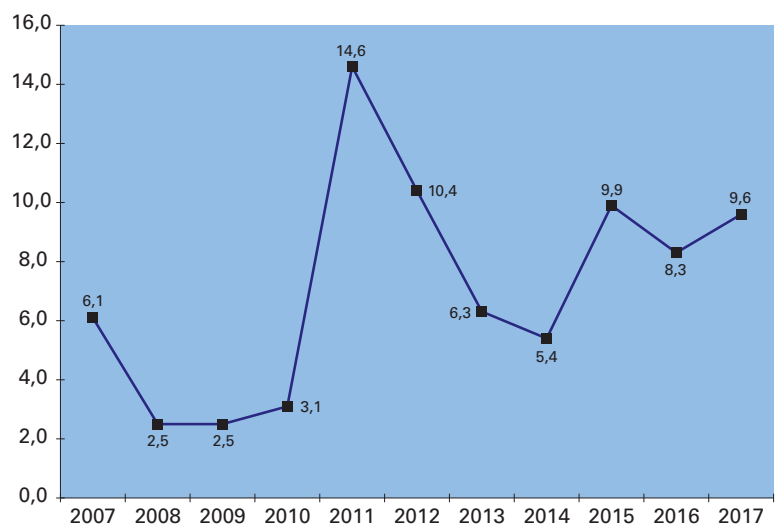
4% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
3 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



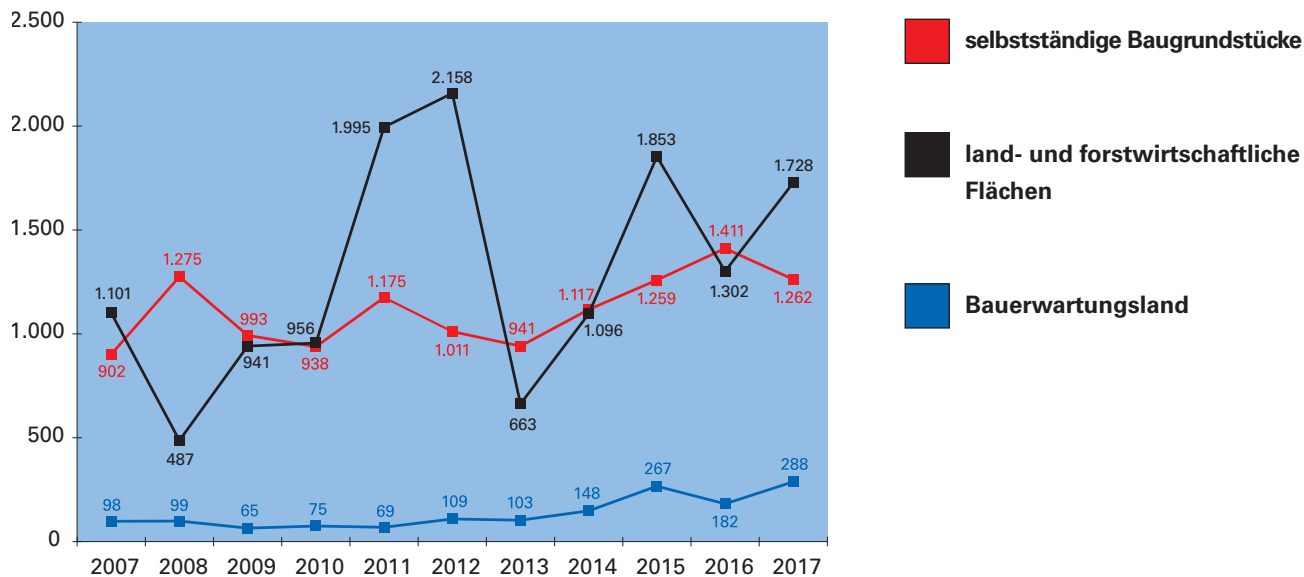
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2017 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2017 (2016 ± %)	Flächenumsatz 2017 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2016 ± %)	Geldumsatz 2017 [in Millionen Euro] (2016 ± %)
Gesamt	51 (73 - 30%)	1.727,9 (1.301,7 + 33%)	9,6 (8,3 + 16%)
Acker	13 (7 + 86%)	297,0 (189,6 + 57%)	2,1 (1,3 + 62%)
Grünland	9 (20 - 55%)	248,8 (345,0 - 28%)	1,8 (1,9 - 5%)
Erwerbsgartenbauflächen	13 (15 - 13%)	255,5 (215,3 + 19%)	2,1 (1,6 + 31%)
Waldflächen	5 (11 - 55%)	90,0 (55,7 + 62%)	0,6 (0,2 + 200%)
Geringstland	0 (4 - 100%)	0,0 (202,7 - 100%)	0,0 (0,6 - 100%)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	11 (16 - 31%)	836,6 (293,4 + 185%)	3,0 (2,7 + 11%)

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

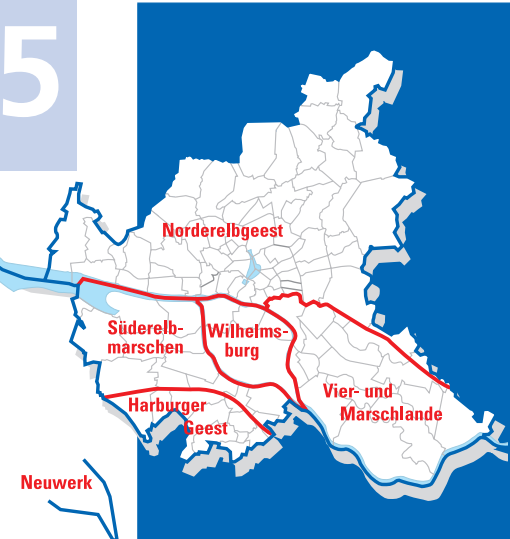
(z. B. Zukäufe) und solche unter Beteiligung der öffentlichen Hand. Von den 51 Verkäufen aus dem Jahr 2017 mussten daher 40 ausgesondert werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	5,72	11	14.677

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2017

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	2,60	5,50	3,20	3,00	1,00
Acker	5,50	2,60	5,50	3,50	3,50	1,00
Erwerbsgartenanbauflächen	5,50	3,50	6,00	4,80	4,50	-
Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial	7,50	3,50	7,00	4,20	-	-

Zum 31. 12. 2017 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.

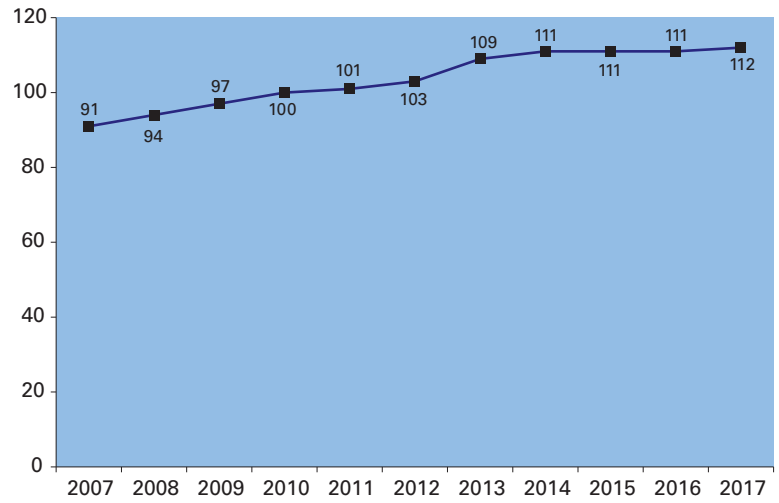
5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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.

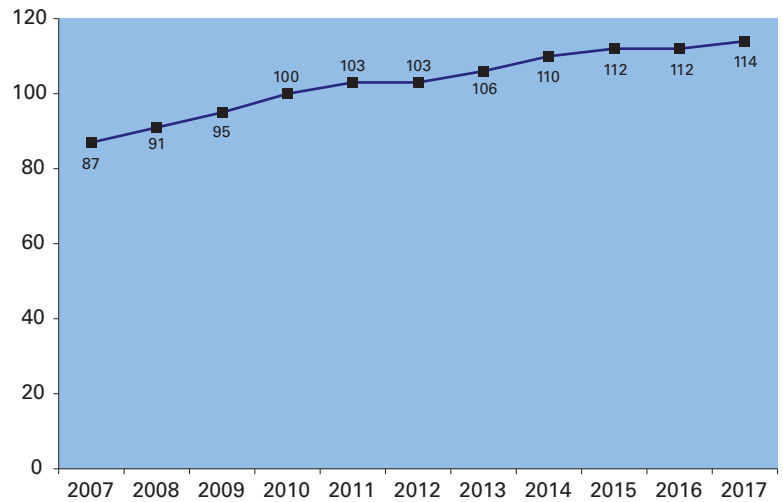
Nach § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz darf für Kleingartenanlagen höchstens der vierfache Betrag des o. g. Pachtzinses verlangt werden.

5.6 Indexreihen

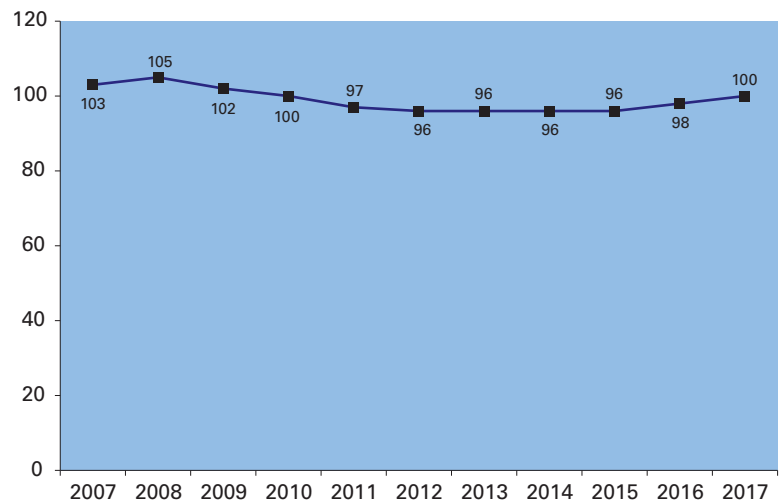
Indexreihe für Acker
(Jahresmittel 2010 = 100)



Indexreihe für Grünland
(Jahresmittel 2010 = 100)

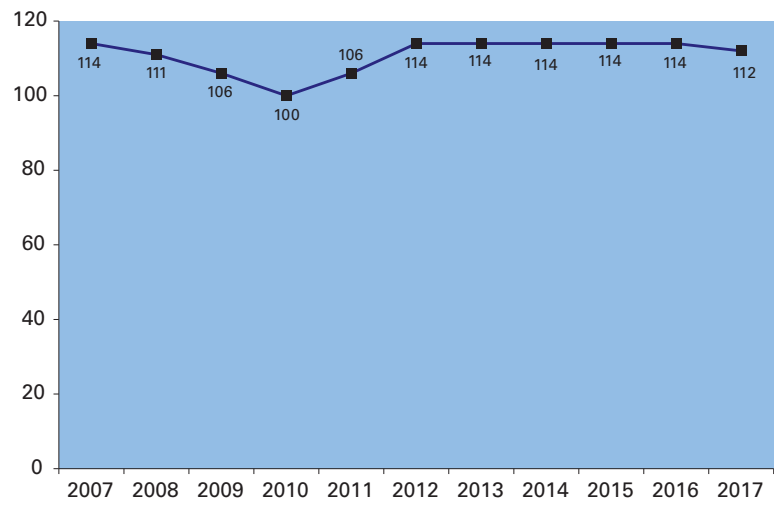


Indexreihe für Erwerbsgartenanbauflächen
(Jahresmittel 2010 = 100)

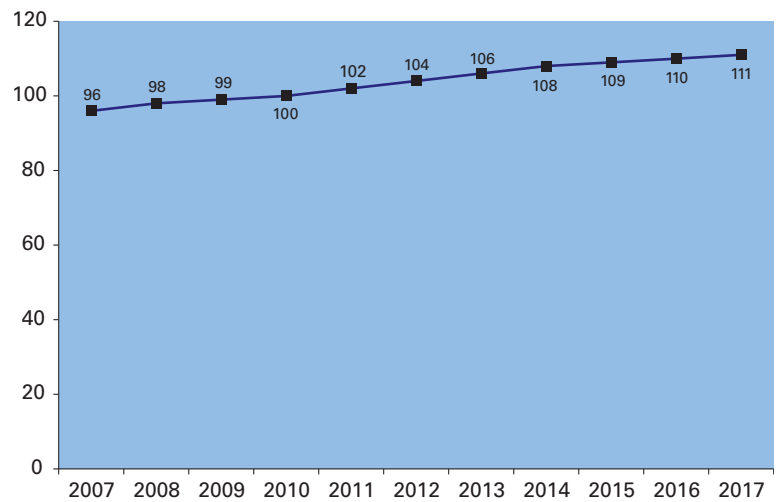


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

**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 %.

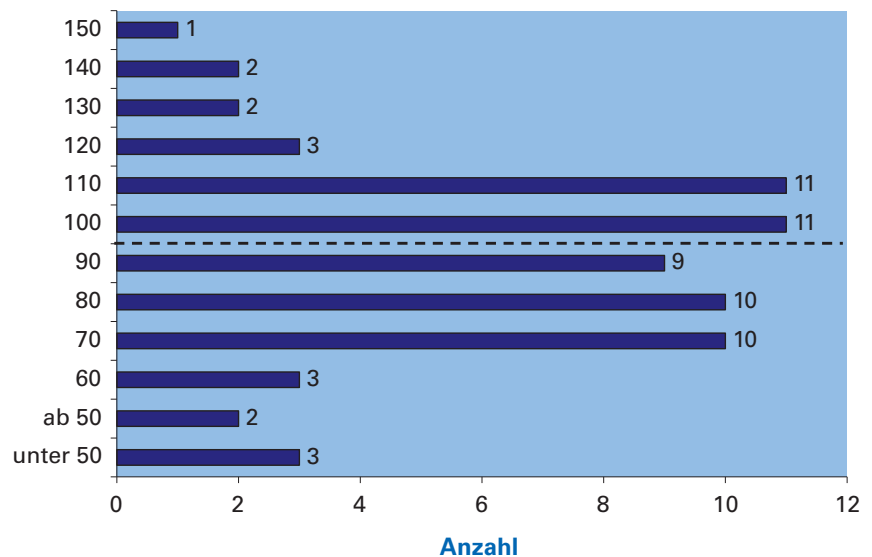
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. Lediglich bei „Ladenhütern“ ist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

Zwangsversteigerungen 2017

	Zuschläge	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2017	2017	2017
Eigentumswohnungen	31	107	5
Ein- und Zweifamilienhäuser	32	99	10
Mehrfamilienhäuser	1	97	1
gewerbliche Objekte	3	124	4
unbebaute Grundstücke	0	-	-
sonstige Grundstücke	0	-	-
Zwangsversteigerungen insgesamt	67	-	20

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2017

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 Gebäudedefaktoren, 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.

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

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

Den veröffentlichten Formeln liegen Auswertungen von Kaufpreisen aus der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) zugrunde, die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

geführt wird. Die Daten werden mittels der multiplen Regression analysiert.

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

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

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

7.1 Einfamilienhäuser

7.1.1 Gebäudefaktor (Quadratmeterpreis) für Einfamilienhäuser

Datenbasis	3.925 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2011 – 2012, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden, unvermietet.
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Bodenrichtwert zum 31.12. 2011 für freistehende Einfamilienhäuser mit Grundstücksgröße 1000 m ²
WFL	Gesamtwohnfläche
BOWE/WFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks zum Modellstichtag* dividiert durch die Wohnfläche
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr
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) * Stellungsfaktor * Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor von Einfamilienhäusern * Stadtteilstückfaktor für den Gebäudefaktor von Einfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

Aktualisierungsfaktoren für den Gebäudefaktor von Einfamilienhäusern

Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
2011	1.580	1,00
2012	1.571	1,04
2013	1.510	1,11
2014	1.403	1,13
2015	1.551	1,25
2016	1.304	1,30
2017	1027	1,35

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

* 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 %.

Stadtteilkennwerte für den Gebäudefaktor 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 Stadtteilkennwert vom Hamburger Durchschnitt (= 1,00) abweicht.

7.1.2 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg ermittelt zurzeit aufgrund ungenügender bzw. unsicherer Datengrundlage keine

Sachwertfaktoren. Die in früheren Immobilienmarktberichten abgedruckten Sachwertfaktoren 2012/13 werden nicht zur Anwendung empfohlen. Die

Möglichkeiten verbesserter Datengrundlagen werden geprüft.

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 2017: 619.000 €)

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]	$(-72 + 1,0231 * \text{NormBRW11 [€m}^2 + 43,72 * (30 - \text{Alter}) \text{ wenn Alter} < 30 \text{ Jahre} + 838,00 * \text{NKM/MSP}) * \text{Korrekturfaktor Baujahr} * \text{Aktualisierungsfaktor} * \text{Stadtteilkorrekturfaktor für den Gebädefaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)}$

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

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

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

Stadtteifaktoren für den Gebäudefaktor für Mehrfamilienhäuser

Allermöhe	0,93
Alsterdorf	0,98
Altengamme	0,93
Altenwerder	0,93
Altona-Altstadt	0,90
Altona-Nord	0,90
Bahrenfeld	1,05
Barmbek-Nord	1,04
Barmbek-Süd	1,04
Bergedorf	0,98
Bergstedt	1,08
Billbrook	0,94
Billstedt	0,94
Billwerder	0,93
Blankenese	1,12
Borgfelde	1,01
Bramfeld	1,07
Cranz	0,93
Curslack	0,93
Dulsberg	1,04
Duvenstedt	1,08
Eidelstedt	1,03
Eilbek	1,04
Eimsbüttel	1,01
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
Volksdorf	1,08
Waltershof	1,00
Wandsbek	1,07
Wellingsbüttel	1,01
Wilhelmsburg	1,00
Wilstorf	0,98
Winterhude	0,98
Wohldorf-Ohlstedt	1,08

7.2.2 Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

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

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

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

Stadtteifaktoren 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
Volksdorf	1,07
Waltershof	0,93
Wandsbek	1,07
Wellingsbüttel	0,98
Wilhelmsburg	0,93
Wilstorf	0,94
Winterhude	1,00
Wohldorf-Ohlstedt	1,07

7.2.3 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

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

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

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

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	Datenbasis: 519 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2013, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2016: 281 € pro Wohnung/Jahr
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Restnutzungsdauer	70 Jahre – Baualter (mindestens aber 30 Jahre)
Instandhaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2016: 11,03 €/m ² Wfl., 83,23 €/Stellplatz
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]) * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadtteilkfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (siehe nächste Seite)

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

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

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

Stadtteilkfaktoren ffr den Liegenschaftszinssatz ffr Mehrfamilienhuser

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-Sfud	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
Eimsbtttel	0,91
EiBendorf	1,09
Eppendorf	1,00
Farmen-Berne	0,89
Finkenwerder	1,00
Francop	1,26
Fuhlsbtttel	1,02
GroB Borstel	0,95
GroB 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
Hummelsbtttel	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
Lohbrfuge	1,02
Lokstedt	0,95
Lurup	0,95
Marienthal	0,89
Marmstorf	1,09
Moorburg	1,26
Moorfleet	1,26
Neuallemöhe	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
Poppenbtttel	1,02
Rahlstedt	0,91
Reitbrook	1,26
Rissen	0,91
Rfenneburg	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
Sfllldorf	0,91
Tatenberg	1,26
Tonndorf	0,89
Uhlenhorst	1,00
Veddel	1,13
Volksdorf	0,98
Waltershof	1,13
Wandsbek	0,89
Wellingsbtttel	1,02
Wilhelmsburg	1,13
Wilstorf	1,09
Winterhude	1,00
Wohldorf-Ohlstedt	0,98

7.2.4 Erstbezugsmiete von Neubauwohnungen

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

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

Wohnfläche [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

Lagefaktor = (NORMBRW16/850)^{0,2339} NORMBRW16 = Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2016 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0
--

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

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

7.2.5 Erbbaurechte von Mehrfamilienhäusern

Datenbasis

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

Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * 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 Gebäudefaktor (Quadratmeterpreis) für Büro- und Geschäftshäuser

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

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

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

7.3.2 Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser

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

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

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 – Baualter (mindestens aber 25 Jahre)
Instandhaltungskosten	gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie 2015: 11 €/m ² Nutzfläche/Jahr
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

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

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

7.3.4 Marktübliche Miete von Büro- und Geschäftshäusern

Ladenmiete

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

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

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

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

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*(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 Logistikgebäude

7.4.1 Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Produktions- und Logistikgrundstücke

Datenbasis	185 Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden aus den Jahren 2009 - 2015, keine Erbbaurechte
Einflussgrößen:	
NFL	Gesamtnutzfläche
BOWE/NFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks zum Modellstichtag* dividiert durch die Nutzfläche
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (= 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 * Aktualisierungsfaktor

* 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

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

7.4.2 Ertragsfaktor für Produktions- und Logistikgrundstücke

Datenbasis	101 Verkäufe von vermieteten Produktions- und Logistikgebäuden aus den Jahren 2009 - 2015, keine Erbbaurechte
Einflussgrößen:	
BRW14 [€/m²]	Bodenrichtwert zum 31.12.2014 für Produktions- und Logistikgrundstücke
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (= vorläufiger Vergleichswert / marktübliche Jahresnettokaltmiete)	
EF	(10,69 + 0,003133 * (BRW14 [€/m ²]) * Aktualisierungsfaktor

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

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

7.4.3 Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Logistikgrundstücke

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

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

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

- Verwaltungskosten: 3% der Nettokaltmiete

- Mietausfallwagnis: 4% der Nettokaltmiete
Restnutzungsdauer= 40 Jahre - 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%

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

7.4.4 Marktübliche Miete von Produktions- und Logistikgrundstücken

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

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

Die Flächengröße hat keinen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe.

7.4.5 Erbbaurechte von Produktions- und Logistikgrundstücken

Datenbasis

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

Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Umrechnungsfaktor Erbbaurecht

0,82

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

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

Verkehrswert des Erbbaurechts = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Marktanpassungsfaktor

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

7.5 Eigentumswohnungen

7.5.1 Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Eigentumswohnungen

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

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Baualtersklasse:

Wohnungen in Vorkriegsbauten sind teurer.

– Alter:

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

– Größe:

Je größer die Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Stadteillage:

Einige Stadtteile sind trotz vergleichbarer Lagequalität begehrter als andere.

Die Regressionsformel gilt für Eigentumswohnungen ohne Einbauküche. Falls eine Einbauküche vorhanden ist, ist sie als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.

Die Untersuchung zeigt, dass für Eigentumswohnungen mit Einbauküche im Mittel 6 % mehr gezahlt werden.

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

Datenbasis	19.674 Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2009 bis 2014
Einflussgrößen:	
NormBRW11	Normierter Bodenrichtwert zum 31. 12. 2011 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0
Baujahr	
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags – Baujahr
Erstbezug	Die Wohnung wurde zu keinem Zeitpunkt bewohnt
Wohnfläche	
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (= vorläufiger Vergleichswert pro m² Wohnfläche)	
GF [€/m²]	$= (1.086$ <ul style="list-style-type: none"> + 1,5652 * NormBRW11 + 46,88 * (24 – Alter) wenn Alter < 24 Jahre + 409 wenn Erstbezug) + 601 wenn Baujahr bis 1919 + 442 wenn Baujahr 1920 – 1929 + 261 wenn Baujahr 1930 – 1939 + 327 wenn Baujahr 1940 – 1949 + 70 wenn Baujahr 1950 – 1959 – 95 wenn Baujahr 1960 – 1969 – 150 wenn Baujahr 1970 – 1979) * 0,94 wenn Lage im Erdgeschoss und Fahrstuhl vorhanden * Wohnflächenfaktor * Stadteillfaktor für den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen * Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen

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

Stadtteifaktoren für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen

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

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

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

Wohnflächenfaktoren

bis 40 m ² WFL	0,83
über 40 m ² bis 60 m ² WFL	$0,53 + (0,0075 * WFL)$
über 60 m ² bis 140 m ² WFL	$0,92 + (0,001 * WFL)$
über 140 m ² WFL	1,06

Wohnungsgröße [m ²]	Wohnflächenfaktor
bis 40	0,83
50	0,91
60	0,98
70	0,99
80	1,00
90	1,01
100	1,02
110	1,03
120	1,04
130	1,05
ab 140	1,06

Aktualisierungsfaktoren für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen

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

7.5.2 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen

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

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

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

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

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	4.460 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2009 - 2014
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Marktübliche Jahresnettokaltmiete * 100 / Verkehrswert unvermietet
Umrechnungsfaktor:	
Verkehrswert vermietet / Verkehrswert unvermietet	= 0,5910 + 0,0657 * Rendite [%]

Rendite	Abschlag
1 %	34 %
2 %	28 %
3 %	21 %
4 %	15 %
5 %	8 %
6 %	1 %
ab 7 %	0 %

7.5.4 Wohnungs-Erbbaurechte

Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Umrechnungsfaktor Erbbaurecht

Datenbasis	89 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2010 - 2013, Baujahr zwischen 1792 und 1990, Restlaufzeit 38 – 77 Jahre
Umrechnungsfaktor:	
1,00 (d.h. Wohnungserbbaurechte werden zum gleichen Preis gehandelt wie Eigentumswohnungen als Wohnungseigentum)	

7.5.5 Gebädefaktor (Stückpreis) für Stellplätze

Datenbasis	Verkäufe von 4.046 Tiefgaragenstellplätzen, 253 Einzelgaragen und 313 offenen Stellplätzen aus den Jahren 2008 - 2012
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (Vorläufiger Vergleichswert pro Stück)	
Gebädefaktor Tiefgaragenstellplatz [€]	= (13.282 + 7,292 * NormBRW11 [€ / m ²]) * Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen
Gebädefaktor Einzelgarage [€]	= (8.594 + 7,091 * NormBRW11 [€ / m ²]) * Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen
Gebädefaktor offener Stellplatz [€]	= (3.291 + 10,048 * NormBRW11 [€ / m ²]) * Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen

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

7.6 Einfamilienhausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

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 2018 bei der Errichtung von Erbbaurechten zu Wohnzwecken (mit 75 Jahren Laufzeit) als laufenden Erbbauzins 2,1 % des Bodenwertes an (2017: 2,1%), bei gewerblichen Zwecken (mit 60 Jahren Laufzeit) 2,2 % (2017: 2,3%).

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

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

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

Handelsimmobilien: 2 Fälle, Erbbauzinssatz 2,75–3,46 %, im Mittel 3,10 %, Laufzeit 30–35 Jahre

Sonstiges Gewerbe: 2 Fälle, Erbbauzinssatz 4,18–7,38 %, im Mittel 5,78 %, Laufzeit 18–33 Jahre

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

7.10.2 Erbbaurechtsgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Datenbasis

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

Umrechnungsfaktor zum unbelasteten Bodenwert

(WertR 2006 Nr. 4.3.3.1): Verkehrswert des belasteten Grundstücks = unbelasteter Bodenwert * Umrechnungsfaktor Erbbaurechtsgrundstück

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

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

BRW für Produktions- und Logistikgrundstücke (PL):

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

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

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

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

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

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

Begünstigtes Agrarland

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

Belegenheit

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

Bestandsmiete

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

Betriebskosten

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

Bewirtschaftungskosten

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

Brache

zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

Bruttogrundfläche (BGF)

die Summe der Grundrissflächen nach den Außenmaßen in Fußbodenhöhe in allen 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 Jahresnettokaltemiete.

Erwerbsgartenanbau

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

Feingemüseland

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

Feuerversicherungswert 1914

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

die Neuherstellungskosten in Hamburg zum 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. unberücksich-

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

Geschossflächenzahl

Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

Geschosswohnungsbau

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

Gewerbe

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

Grabeland

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

Grundfläche

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

Grundstück

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

Grundstücksfläche

Grundfläche des Grundstücks laut Angabe im Liegenschaftskataster.

Gutachterausschuss

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

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

1 sonstige

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

vier Bedienstete des Finanzamtes für Verkehrssteuern und Grundbesitz

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

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

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

Haus

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

Hausgruppe

Gruppenhäuser bzw. Häuser in Hausgruppen sind

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

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

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

Hochparterre

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

Individueller Wohnungsbau

Wohnhäuser mit höchstens 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 beiden Jahren davor liegt.

Neuvermietungsmiete

Die Miete, die bei Neuvermietung

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

zu erzielen wäre oder vereinbart wurde.

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

Nutzfläche

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

2. Gewerbliche Nutzfläche: Nutzfläche, die gewerblichen Zwecken dient.

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

Obergeschoss

Geschoss oberhalb des Erdgeschosses bzw. Hochparterres.

Obstanbaufläche

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

Ödland

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

Ortsübliche Vergleichsmiete

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

Pfeifenstiel

Schmale „pfeifenstielartige“ Zuwe-

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

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werkhallen, Maschinenhäuser usw.

Reihenhaus

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

Rohbauland

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

Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

Siedlungshaus

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

Siel

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

Sonstige Grundstücke

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

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

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

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

Auf eine detaillierte Darstellung wird in diesem Bericht verzichtet.

Souterrain-Geschoss

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

Staffelgeschoss

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

Stellplatz

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

Teileigentum

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

Unbebautes Grundstück

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

sonstige nicht bebaubare Flächen.

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

Ungeteiltes Bauland

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

Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

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

Unland

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

Unselbstständiges Bauland

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

Untergeschoss

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

Verkehrsfläche

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

Villa

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

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

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

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

Vollgeschoss

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

Wald

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

Wohnfläche

zum Wohnen bestimmte Fläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung.

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 1.1.2018

Gutachten

über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Eigentumswohnungen

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

Kosten

4.046 € (in der Schwierigkeitsstufe: 5.390,70 €) zuzüglich 1,309 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 1,7017 Promille) des ermittelten Wertes bis 50 Mio. Euro und 0,3332 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 0,4284 Promille) des 50 Mio. Euro übersteigenden Wertes.

Zum Beispiel: bei einem Verkehrswert von 300.000 € beträgt die Gebühr 4.438,70 € incl. MWSt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

Kosten

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

Vorläufige Vergleichswerte für Immobilien

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

Sie in dem Zusammenhang unser Faltblatt „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“

Kosten

siehe Auskünfte über sonstige Daten des Immobilienmarktes.

Auskünfte über Bodenrichtwerte

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

Antragsform und Kosten

- ››› in schriftlicher Form: 130 € für einen Wert, 65 € 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: 130 € für einen Wert, 65 € für jeden weiteren oder
- ››› telefonisch unter der Nummer des bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichteten persönlichen Auskunfts-

dienstes: 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.

Kosten

48 € zuzüglich 4 € Versandkosten, zu beziehen über das Kundenzentrum des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung oder per E-Mail unter: info@gv.hamburg.de.
Die Immobilienmarktberichte von 1991 bis einschließlich 2017 stehen kostenfrei unter: www.gutachterausschuss.hamburg.de zum Download bereit.

Historische Bodenrichtwertkarten

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

Kosten

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

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



Arbeitskreis der Gutachterausschüsse
und Oberen Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktbericht 2017 der amtliche Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland



Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) wird voraussichtlich Ende 2017 den fünften bundesweiten Immobilienmarktbericht mit den Daten aus 2015/2016 herausgeben.

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

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

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

Weitere Informationen:

Redaktionsstelle des Immobilienmarktberichts Deutschland

c/o Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

Stau 3, 26122 Oldenburg

E-Mail: redaktion-ak-oga@lgn.niedersachsen.de

Der neue Bericht wird kostenlos zum Download unter der Adresse

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

Notizen

Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

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

LGLN Regionaldirektion Lüneburg
Adolph-Kolping-Straße 12
21337 Lüneburg
Telefon: 041 31 - 85 45 - 165
Telefax: 041 31 - 85 45 - 197
E-Mail: gag-ig@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 - 995
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.gutachterausschuesse-sh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

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

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

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

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Stau 3
26122 Oldenburg
Telefon: 04 41 - 92 15 - 633
Telefax: 04 41 - 92 15 - 505
E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

siehe auch: www.gutachterausschuesse-online.de

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



**Geoinformation
Vermessung**

