



Immobilienmarktbericht Hamburg 2015
Gutachterausschuss für Grundstückswerte



Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Hier finden Sie uns

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Telefon: 040 - 4 28 28 - 0

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

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahn S3 / S31
Haltestelle Wilhelmshagen

Kundenzentrum

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag, Mittwoch
und Freitag

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

Telefonische Auskunft für Boden- richtwerte und Schätzwerte:

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

Internet:

www.gutachterausschuss.hamburg.de

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

Berichtszeitraum

01.01. – 31.12.2014

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© 2015

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

Gestaltung

Kommunikationsdesign,
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

Andrea Fuchs
SUMATRAKONTOR, HafenCity

ISBN 978-3-89907-072-9

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 | 35 |
| 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 | 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 | 63 |
| 4.3.5 | 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 | Indexreihen | 79 |
| 4.5 | Bauplätze für Produktion und Logistik | |
| 4.5.1 | Vertragszahlen | 80 |
| 4.5.2 | Flächenumsatz | 80 |
| 4.5.3 | Geldumsatz | 80 |
| 4.5.4 | Quadratmeterpreise | 81 |
| 4.5.5 | Indexreihe | 85 |
| 4.6 | Erbbaurechte | 86 |

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

| | | |
|-----|---|----|
| 5.1 | Vertragszahlen | 87 |
| 5.2 | Flächenumsatz | 87 |
| 5.3 | Geldumsatz | 87 |
| 5.4 | Quadratmeterpreise | 89 |
| 5.5 | Bodenrichtwerte | 89 |
| 5.6 | Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau | 89 |

6 Zwangsversteigerungen

Teil II

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

| | | |
|------|------------------------------------|-----|
| 7.1 | Einfamilienhäuser | 94 |
| 7.2 | Mehrfamilienhäuser | 101 |
| 7.3 | Büro- und Geschäftshäuser | 108 |
| 7.4 | Produktions- und Logistikgebäude | 111 |
| 7.5 | Eigentumswohnungen | 113 |
| 7.6 | Einfamilienhausbauplätze | 117 |
| 7.7 | Geschosswohnungsbauplätze | 118 |
| 7.8 | Büro- und Geschäftshausbauplätze | 119 |
| 7.9 | Produktions- und Logistikbauplätze | 120 |
| 7.10 | Erbbaurechtsgrundstücke | 120 |
| 7.11 | Landwirtschaftliche Flächen | 121 |

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

Karte der Stadtteile

Unsere Dienstleistungen und Produkte

135

Vorbemerkungen



Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Sachverständige und
am Hamburger Immobilienmarkt
Interessierte!

Ich freue mich, dass Sie den aktuellen Immobilienmarktbericht 2015 zur Hand genommen haben und darin blättern oder sich die Inhalte auf Ihrem Bildschirm anzeigen lassen. Die jährliche Veröffentlichung der direkt aus den gesammelten Kaufpreisen abgeleiteten Tabellen, Diagramme und Übersichten ist – neben den jeweils im Sommer veröffentlichten aktualisierten Bodenrichtwerten – von zentraler Bedeutung für alle fachlich Interessierten, wenn es darum geht, die Transaktionen auf dem Immobilienmarkt nachzuvollziehen und zu analysieren. Die direkte Ableitung der vorliegenden Daten aus den tatsächlichen Kauffällen des Jahres 2014 garantiert belastbare Grundaussagen, die durch ihren unverfälschten Blick auf den tatsächlichen Markt die vom Gesetz geforderte Markttransparenz

tatsächlich erzeugen. Und so stellt der Immobilienmarktbericht ein besonders wichtiges Produkt der Arbeiten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg und seiner Geschäftsstelle dar.

Wie jedes Jahr haben wir die gesammelten Kauffälle nach Immobilien-, Grundstücksarten und Stadtteilen übersichtlich aufbereitet und in Teil I (Kapitel 1 bis 6) dargestellt.

Als Grundlage für die sachverständige Ermittlung von Verkehrswerten finden Sie in Teil II (Kapitel 7) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Hier sind auch die Ergebnisse der aktuellen Untersuchungen der Geschäftsstelle zu Büro- und Geschäftshäusern und zu Mehrfamilienhäusern dargestellt und eingeflossen.

Wir bedanken uns für das große Interesse und die Wertschätzung, die Sie unserer sorgsamem Zusammenstellung bisher regelmäßig entge-

genbringen. Wir freuen uns auch auf Anregungen, die wir sehr gern aufnehmen. Für die Mühe, Sorgfalt und das Engagement, ohne die der jährliche Immobilienmarktbericht nicht denkbar wäre, bedanke ich mich ausdrücklich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle und bei unseren „Ehrenamtlichen“ im Gutachterausschuss!

Hamburg, im April 2015

Ihre

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anke Lüders', written in a cursive 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

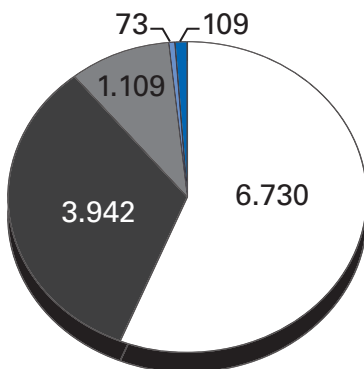
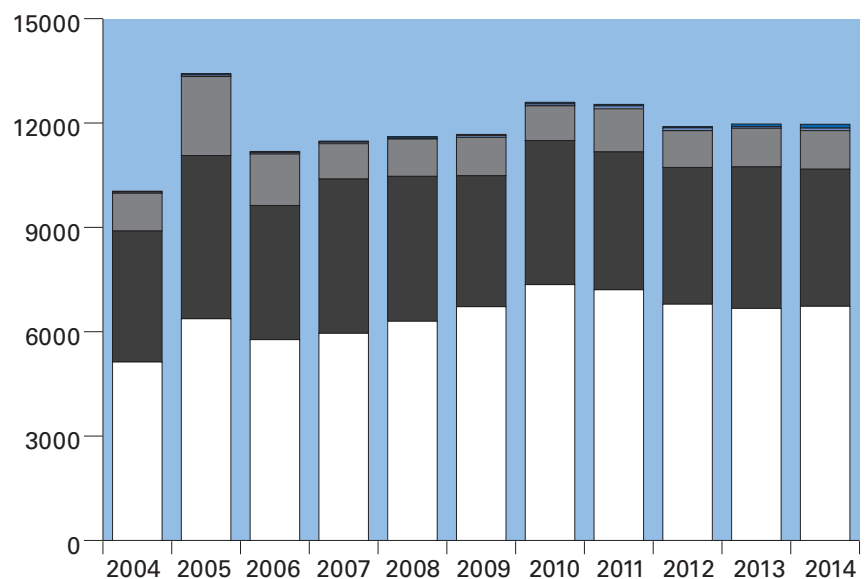
1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Vertragszahlen

Anzahl der Kaufverträge

| Jahr | Eigentums- wohnungen | bebaute Grundstücke | unbebaute Grundstücke | landwirtsch. Flächen | sonstige Flächen | SUMME |
|------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------|
| 2004 | 5.129 | 3.766 | 1.086 | 36 | 23 | 10.040 |
| 2005 | 6.373 | 4.691 | 2.272 | 45 | 39 | 13.420 |
| 2006 | 5.772 | 3.857 | 1.479 | 42 | 32 | 11.182 |
| 2007 | 5.953 | 4.437 | 1.015 | 43 | 32 | 11.480 |
| 2008 | 6.300 | 4.166 | 1.073 | 24 | 45 | 11.608 |
| 2009 | 6.720 | 3.764 | 1.103 | 56 | 28 | 11.671 |
| 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 |

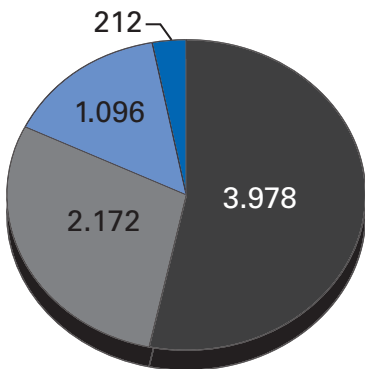
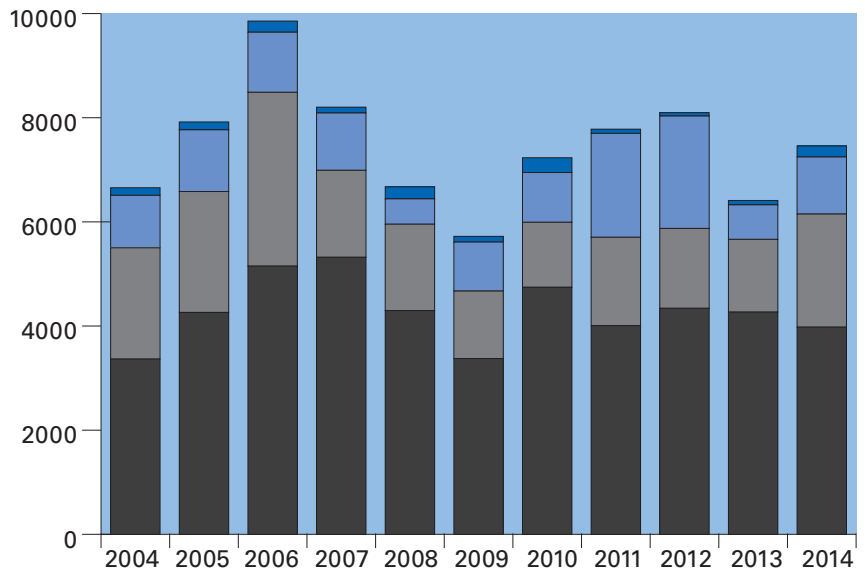
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2014



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] |
|------|---|---|--|--|--|
| 2004 | 3.365 | 2.137 | 1007 | 147 | 6.656 |
| 2005 | 4.261 | 2.322 | 1.185 | 151 | 7.919 |
| 2006 | 5.150 | 3.338 | 1.154 | 214 | 9.856 |
| 2007 | 5.320 | 1.670 | 1.101 | 112 | 8.203 |
| 2008 | 4.297 | 1.658 | 487 | 231 | 6.673 |
| 2009 | 3.376 | 1.295 | 941 | 110 | 5.722 |
| 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 |

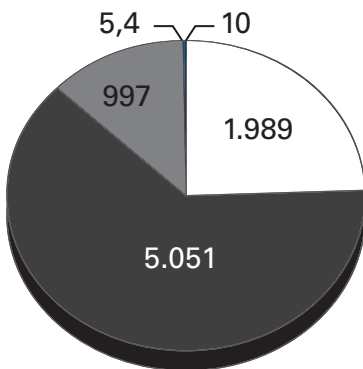
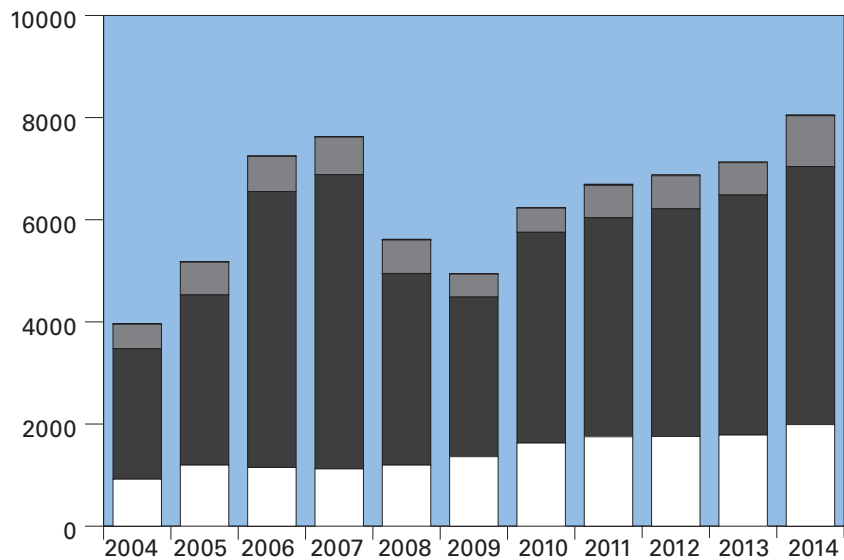
Flächenumsatz des Jahres 2014 in 1000 m²



1.3 Geldumsatz

| Jahr | Eigentums- wohnungen [Millionen Euro] | bebaute Grundstücke [Millionen Euro] | unbebaute Grundstücke [Millionen Euro] | landwirtsch. Flächen [Millionen Euro] | sonstige Flächen [Millionen Euro] | SUMME [Millionen Euro] |
|------|---|--|--|---|---|---------------------------|
| 2004 | 920 | 2.555 | 479 | 2,9 | 4,3 | 3.961 |
| 2005 | 1.196 | 3.331 | 642 | 4,8 | 3,2 | 5.177 |
| 2006 | 1.149 | 5.404 | 688 | 3,4 | 1,2 | 7.246 |
| 2007 | 1.122 | 5.761 | 735 | 6,1 | 1,2 | 7.625 |
| 2008 | 1.196 | 3.752 | 655 | 3,0 | 12,0 | 5.618 |
| 2009 | 1.361 | 3.125 | 450 | 2,5 | 2,1 | 4.941 |
| 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 |

Geldumsatz des Jahres 2014 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von **bebauten Grundstücken** zogen im Jahr 2014 überwiegend an.

Der Durchschnittspreis von **Ein- und Zweifamilienhäusern** lag im Jahr 2014 rund 11 % höher als 2013, was jedoch nicht notwendigerweise auch einer entsprechenden Preissteigerung im Einzelfall entspricht, da der ermittelte Durchschnittspreis von der Größe, der Ausstattung und der Lage der jeweils verkauften Häuser abhängt. Um diese Einflüsse bereinigt sind die Preise für freistehende Einfamilienhäuser um 5 %, die von Reihenhäusern um 3 % gestiegen. Der Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses kostete im Jahr 2014 einschließlich Grundstück in mittlerer Lage rund 3.800 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche.

Bei **Eigentumswohnungen** stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 7 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er um 4 %. Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Auch die Preise von **Mehrfamilienhäusern** stiegen im Jahr 2014 deutlich an. Sie kosteten im Schnitt rund 2.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Lagebereinigt ergibt sich eine Preissteigerung von 12 %. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) ist leicht gesunken. Im Mittel wurde das 19,4-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

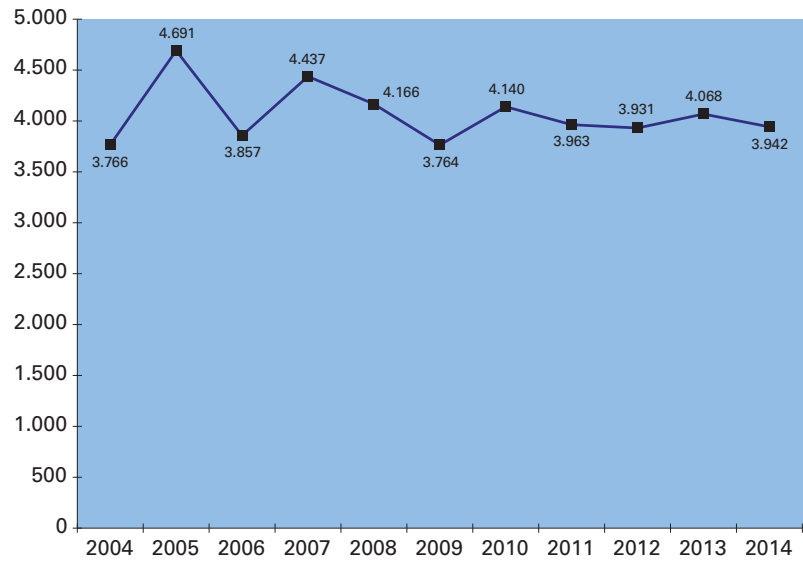
Der **Baulandmarkt** zeigt ausweislich der bereinigten Durchschnittspreise 2014 ebenfalls überwiegend eine steigende Tendenz. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze
in mittlerer Lage:
+ 2 %
- Geschosswohnungsbauplätze
alle Lagen
+ 2 %

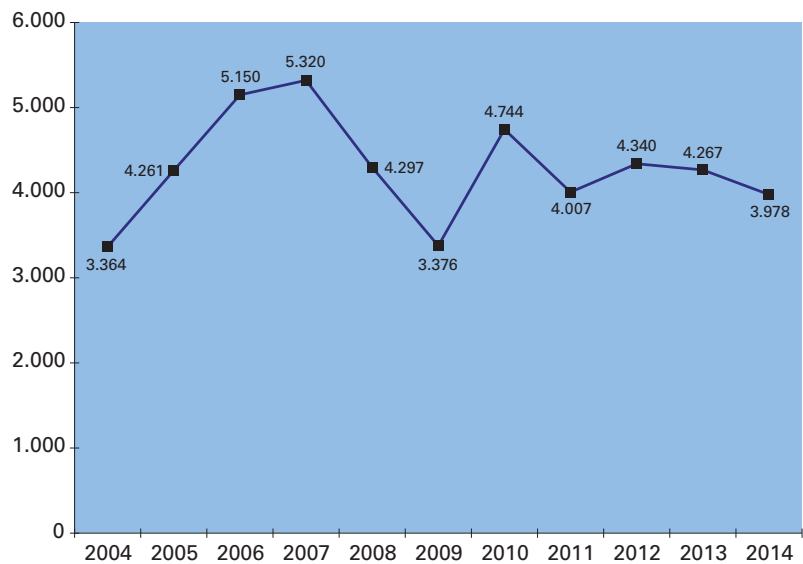
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

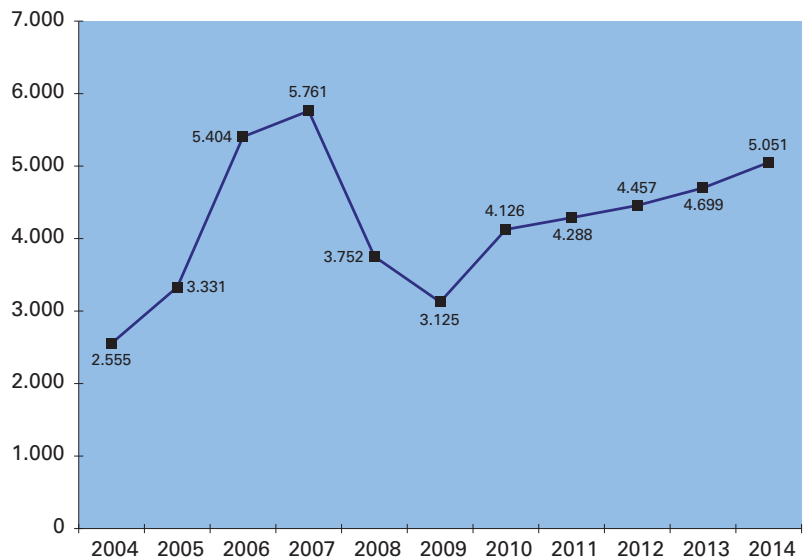
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



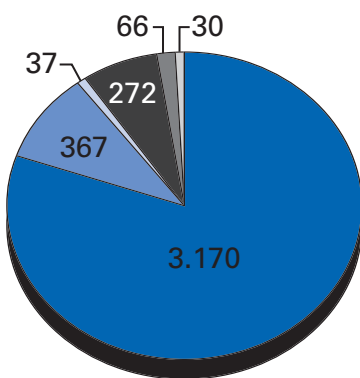
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



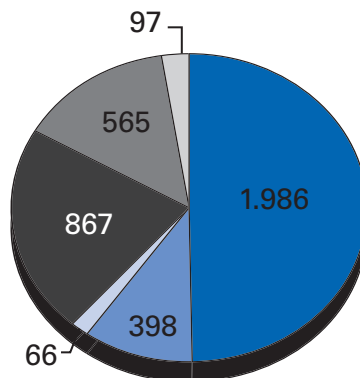
Umsätze von bebauten Grundstücken

| | Vertragszahlen 2014 (2013 ± Prozent) | Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± Prozent) | Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± Prozent) |
|--|---|--|--|
| Gesamt | 3.942 (4.068 - 3%) | 3.977,6 (4.266,7 - 7%) | 5.051,4 (4.699,1 + 7%) |
| Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2 | 3.170 (3.199 - 1%) | 1.986,0 (1.929,2 + 3%) | 1.406,0 (1.315,2 + 7%) |
| Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3 | 367 (411 - 11%) | 398,2 (551,5 - 28%) | 800,3 (1.187,8 - 33%) |
| sonstige Wohngebäude | 37 (50 - 26%) | 65,5 (294,5 - 78%) | 19,6 (27,1 - 28%) |
| Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4 | 272 (300 - 9%) | 866,6 (785,8 + 10%) | 2.611,7 (1.813,1 + 44%) |
| Produktions- und Logistikgebäude siehe Kapitel 2.5 | 66 (72 - 8%) | 564,6 (609,6 - 7%) | 117,7 (296,9 - 60%) |
| sonstige Gebäude | 30 (36 - 17%) | 97,0 (96,1 + 1%) | 96,6 (134,4 - 28%) |

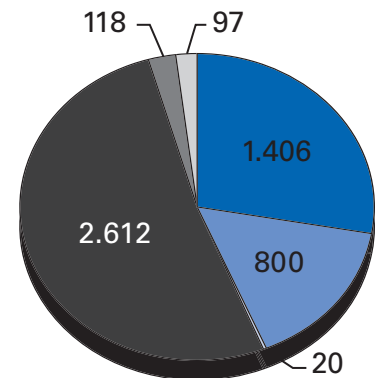
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2014



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2014



Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2014



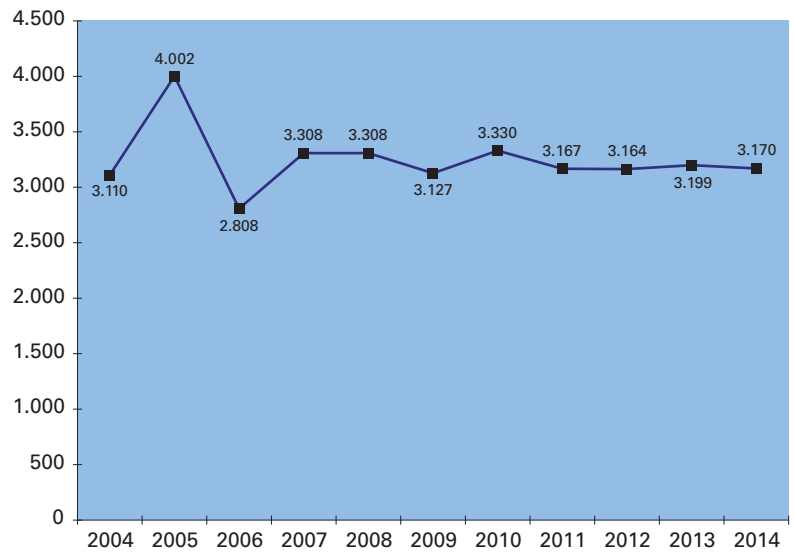
Ein- und Zweifamilienhäuser
Büro- und Geschäftshäuser

Mehrfamilienhäuser
Produktions- und Logistikgebäude

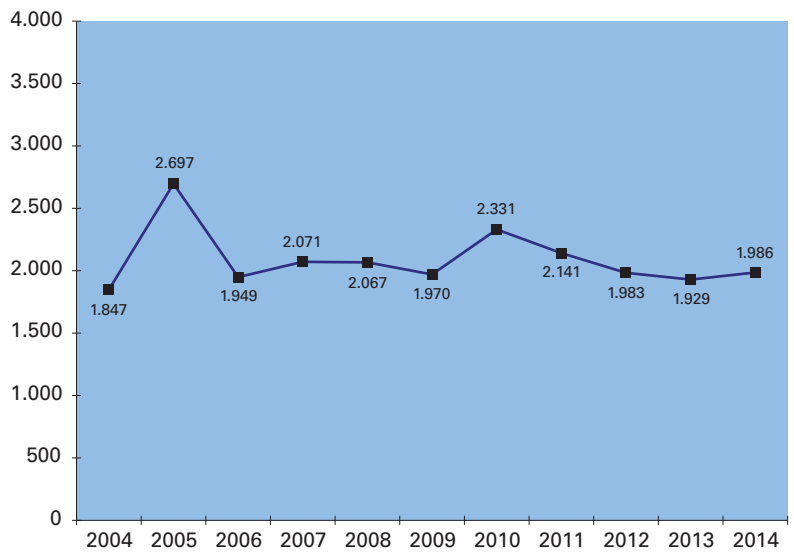
sonstige Wohngebäude
sonstige Gebäude

2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

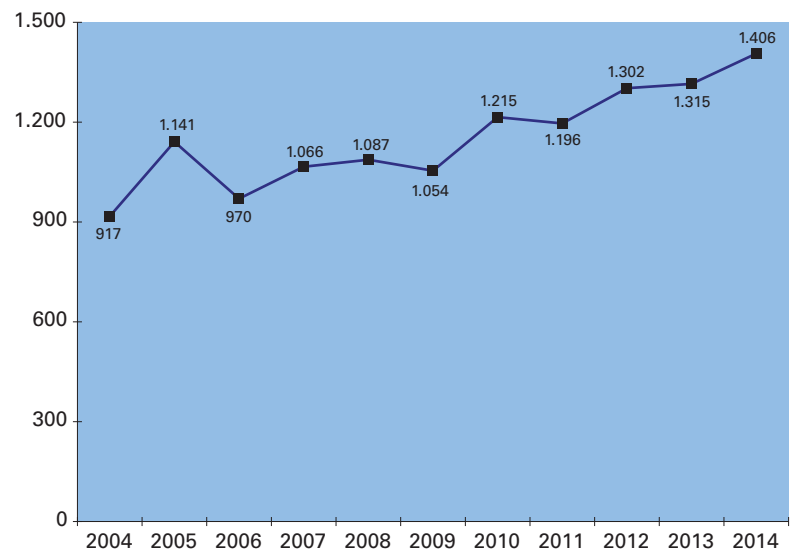
2.2.1 Vertragszahlen



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

| | Vertragszahlen 2014 (2013 ± Prozent) | Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± Prozent) | Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± Prozent) |
|---|--|---|---|
| Gesamt | 3.170 (3.199 - 1%) | 1.985,7 (1.929,2 + 3%) | 1.405,5 (1.315,2 + 7%) |
| Mittelreihenhäuser | 690 (682 + 1%) | 155,2 (155,2 ± 0%) | 183,3 (180,2 + 2%) |
| Endreihenhäuser | 395 (332 + 19%) | 125,6 (107,2 + 17%) | 122,3 (107,7 + 14%) |
| Doppelhaushälften | 597 (593 + 1%) | 314,6 (293,5 + 7%) | 237,1 (197,0 + 20%) |
| freistehende Einfamilienhäuser | 1147 (1.216 - 6%) | 1.034,6 (1.068,9 - 3%) | 587,1 (575,8 + 2%) |
| Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung | 25 (50 - 50%) | 28,7 (41,9 - 32%) | 15,0 (24,0 - 38%) |
| Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser | 134 (151 - 11%) | 172,2 (140,8 + 22%) | 66,2 (88,5 - 25%) |
| Villen | 39 (46 - 15%) | 61,2 (42,4 + 44%) | 94,2 (92,2 + 2%) |
| Sonstige | 143 (129 + 11%) | 93,6 (79,1 + 18%) | 100,3 (56,8 + 77%) |

2

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2014

2



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2014

| | |
|-----------------|-----|
| Allermöhe | 6 |
| Alsterdorf | 19 |
| Altengamme | 10 |
| Altenwerder | - |
| Altona-Altstadt | 1 |
| Altona-Nord | - |
| Bahrenfeld | 30 |
| Barmbek-Nord | - |
| Barmbek-Süd | 2 |
| Bergedorf | 70 |
| Bergstedt | 34 |
| Billbrook | - |
| Billstedt | 132 |
| Billwerder | - |
| Blankenese | 70 |
| Borgfelde | 1 |
| Bramfeld | 100 |
| Cranz | 3 |
| Curslack | 22 |
| Dulsberg | - |
| Duvenstedt | 34 |
| Eidelstedt | 84 |
| Eilbek | - |
| Eimsbüttel | 1 |
| Eißendorf | 58 |
| Eppendorf | 12 |
| Farmsen-Berne | 63 |
| Finkenwerder | 44 |
| Francop | 4 |
| Fuhlsbüttel | 23 |
| Groß Borstel | 38 |
| Groß Flottbek | 31 |
| Gut Moor | - |
| HafenCity | - |

| | |
|----------------------|-----|
| Hamburg-Altstadt | - |
| Hamm | - |
| Hammerbrook | - |
| Harburg | 17 |
| Harvestehude | 20 |
| Hausbruch | 41 |
| Heimfeld | 31 |
| Hoheluft-Ost | - |
| Hoheluft-West | 2 |
| Hohenfelde | 1 |
| Horn | 9 |
| Hummelsbüttel | 48 |
| Iserbrook | 23 |
| Jenfeld | 35 |
| Kirchwerder | 30 |
| Kleiner Grasbrook | - |
| Langenbek | 21 |
| Langenhorn | 164 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 43 |
| Lohbrügge | 89 |
| Lokstedt | 39 |
| Lurup | 54 |
| Marienthal | 23 |
| Marmstorf | 38 |
| Moorburg | - |
| Moorfleet | 9 |
| Neuallermöhe | 69 |
| Neuenfelde | 10 |
| Neuengamme | 13 |
| Neugraben-Fischbek | 105 |
| Neuland | 11 |
| Neustadt | - |
| Neuwerk | - |
| Niendorf | 117 |
| Nienstedten | 23 |

| | |
|-------------------|-------|
| Ochsenwerder | 5 |
| Ohlsdorf | 32 |
| Osdorf | 65 |
| Othmarschen | 32 |
| Ottensen | 1 |
| Poppenbüttel | 106 |
| Rahlstedt | 284 |
| Reitbrook | 1 |
| Rissen | 63 |
| Rönneburg | 8 |
| Rothenburgsort | - |
| Rotherbaum | 8 |
| St. Georg | 2 |
| St. Pauli | - |
| Sasel | 96 |
| Schnelsen | 81 |
| Sinstorf | 9 |
| Spadenland | 1 |
| Steilshoop | 3 |
| Steinwerder | - |
| Stellingen | 33 |
| Sternschanze | - |
| Sülldorf | 39 |
| Tatenberg | 1 |
| Tonndorf | 18 |
| Uhlenhorst | 6 |
| Veddel | - |
| Volkisdorf | 87 |
| Waltershof | - |
| Wandsbek | 21 |
| Wellingsbüttel | 45 |
| Wilhelmsburg | 73 |
| Wilstorf | 31 |
| Winterhude | 7 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 35 |
| Hamburg gesamt | 3.170 |

2.2.4 Gesamtkaufpreise

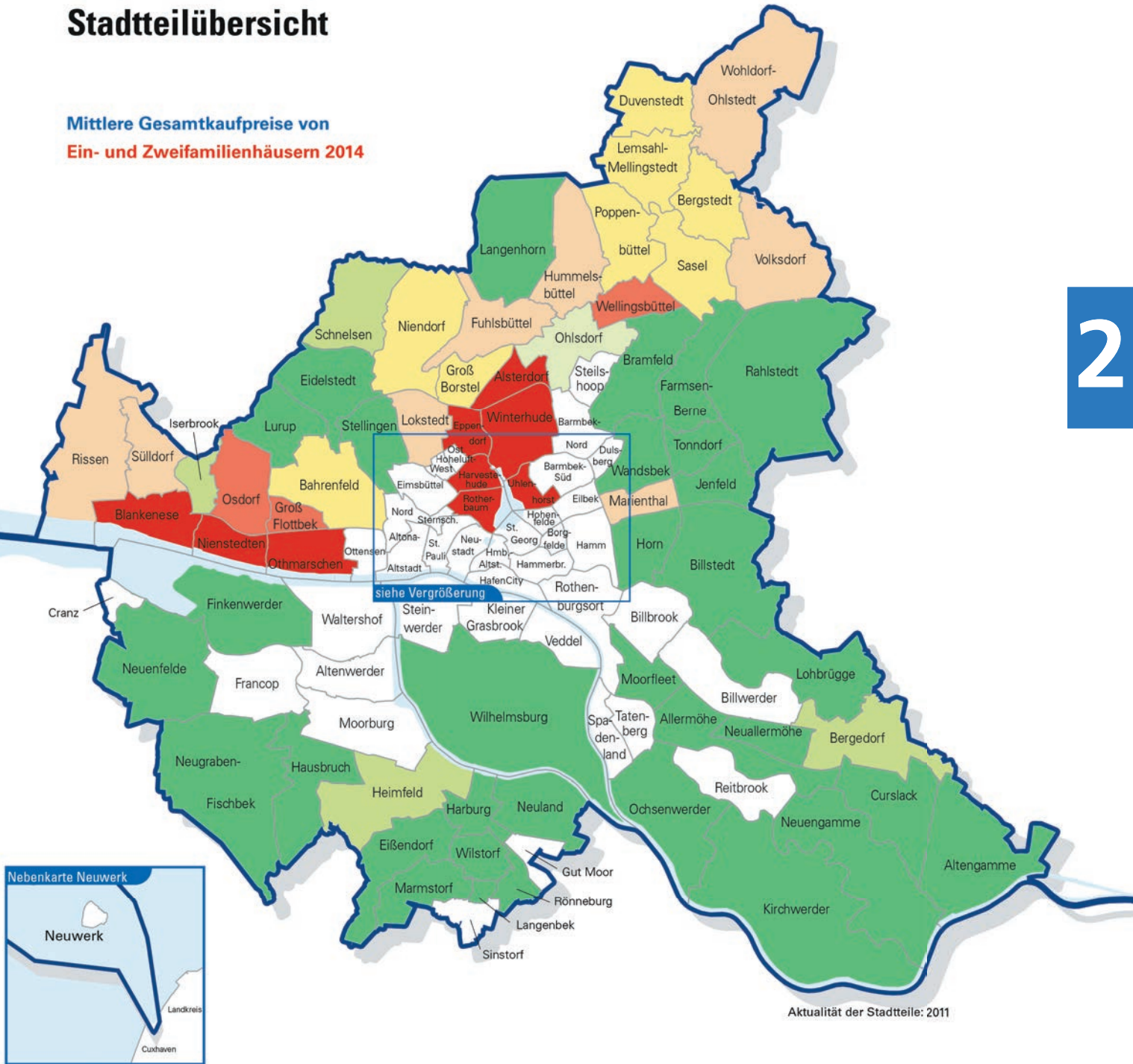
Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

| | | Kaufpreise in Euro | | Veränderung |
|--|------------|--------------------|-----------|-------------|
| | | 2013 | 2014 | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt | Minimum | 35.000 | 30.000 | + 11% |
| | Maximum | 11.400.000 | 6.100.000 | |
| | Mittelwert | 437.000 | 485.000 | |
| | Anzahl | 2.246 | 2.170 | |
| Mittelreihenhäuser | Minimum | 59.000 | 30.000 | + 4% |
| | Maximum | 1.700.000 | 1.550.000 | |
| | Mittelwert | 266.000 | 277.000 | |
| | Anzahl | 405 | 400 | |
| Endreihenhäuser | Minimum | 40.000 | 92.000 | - 6% |
| | Maximum | 955.000 | 963.000 | |
| | Mittelwert | 300.000 | 281.000 | |
| | Anzahl | 202 | 217 | |
| Doppelhaushälften | Minimum | 61.000 | 65.000 | + 14% |
| | Maximum | 2.275.000 | 2.400.000 | |
| | Mittelwert | 354.000 | 403.000 | |
| | Anzahl | 429 | 410 | |
| freistehende Einfamilienhäuser | Minimum | 35.000 | 70.000 | + 12% |
| | Maximum | 9.500.000 | 5.600.000 | |
| | Mittelwert | 492.000 | 550.000 | |
| | Anzahl | 925 | 880 | |
| Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen | Minimum | 160.000 | 236.000 | + 26% |
| | Maximum | 2.200.000 | 3.200.000 | |
| | Mittelwert | 506.000 | 638.000 | |
| | Anzahl | 39 | 22 | |
| Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser | Minimum | 80.000 | 100.000 | - 12% |
| | Maximum | 11.400.000 | 4.900.000 | |
| | Mittelwert | 619.000 | 546.000 | |
| | Anzahl | 118 | 97 | |
| Villen | Minimum | 243.000 | 1.350.000 | - 12% |
| | Maximum | 6.921.000 | 3.850.000 | |
| | Mittelwert | 1.897.000 | 1.670.000 | |
| | Anzahl | 38 | 25 | |

Stadtteilübersicht

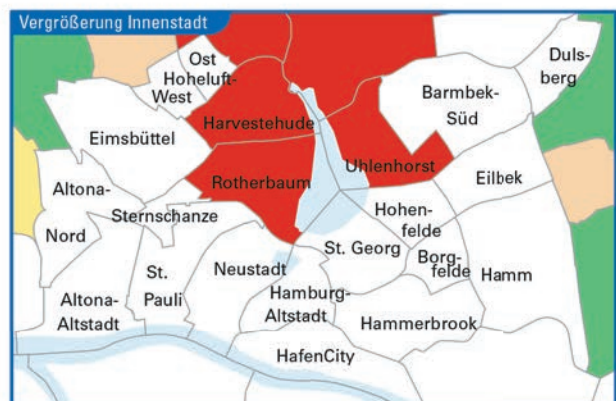
Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2014

2



Mittlere Gesamtkaufpreise [in 1000 €]

| | |
|--|---------------------------------------|
| | keine Kauffälle |
| | bis 340 (bis 70% des Hamburg-Mittels) |
| | über 340 bis 388 (70% - 80%) |
| | über 388 bis 437 (80% - 90%) |
| | über 437 bis 534 (90% - 110%) |
| | über 534 bis 728 (110% - 150%) |
| | über 728 bis 970 (150% - 200%) |
| | über 970 (über 200%) |



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2014

[in 1000 €]

| | |
|-----------------|-------|
| Allermöhe | 306 |
| Alsterdorf | 997 |
| Altengamme | 265 |
| Altenwerder | - |
| Altona-Altstadt | * |
| Altona-Nord | - |
| Bahrenfeld | 440 |
| Barmbek-Nord | - |
| Barmbek-Süd | - |
| Bergedorf | 377 |
| Bergstedt | 453 |
| Billbrook | - |
| Billstedt | 269 |
| Billwerder | - |
| Blankenese | 995 |
| Borgfelde | - |
| Bramfeld | 314 |
| Cranz | * |
| Curslack | 306 |
| Dulsberg | - |
| Duvenstedt | 511 |
| Eidelstedt | 277 |
| Eilbek | - |
| Eimsbüttel | * |
| Eißendorf | 254 |
| Eppendorf | 1.350 |
| Farmsen-Berne | 310 |
| Finkenwerder | 235 |
| Francop | * |
| Fuhlsbüttel | 581 |
| Groß Borstel | 500 |
| Groß Flottbek | 786 |
| Gut Moor | - |
| HafenCity | - |

| | |
|----------------------|-------|
| Hamburg-Altstadt | - |
| Hamm | - |
| Hammerbrook | - |
| Harburg | 287 |
| Harvestehude | 3.207 |
| Hausbruch | 333 |
| Heimfeld | 348 |
| Hoheluft-Ost | - |
| Hoheluft-West | * |
| Hohenfelde | * |
| Horn | 223 |
| Hummelsbüttel | 544 |
| Iserbrook | 357 |
| Jenfeld | 307 |
| Kirchwerder | 311 |
| Kleiner Grasbrook | - |
| Langenbek | 241 |
| Langenhorn | 277 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 494 |
| Lohbrügge | 314 |
| Lokstedt | 651 |
| Lurup | 316 |
| Marienthal | 634 |
| Marmstorf | 186 |
| Moorburg | - |
| Moorfleet | 267 |
| Neuallermöhe | 282 |
| Neuenfelde | 276 |
| Neuengamme | 304 |
| Neugraben-Fischbek | 258 |
| Neuland | 185 |
| Neustadt | - |
| Neuwerk | - |
| Niendorf | 442 |
| Nienstedten | 1.387 |

| | |
|-------------------|-------|
| Ochsenwerder | 228 |
| Ohlsdorf | 432 |
| Osdorf | 800 |
| Othmarschen | 1.464 |
| Ottensen | - |
| Poppenbüttel | 452 |
| Rahlstedt | 340 |
| Reitbrook | * |
| Rissen | 661 |
| Rönneburg | 291 |
| Rothenburgsort | - |
| Rotherbaum | 3.337 |
| St. Georg | * |
| St. Pauli | - |
| Sasel | 476 |
| Schnelsen | 377 |
| Sinstorf | * |
| Spadenland | - |
| Steilshoop | * |
| Steinwerder | - |
| Stellingen | 332 |
| Sternschanze | - |
| Sülldorf | 559 |
| Tatenberg | - |
| Tonndorf | 289 |
| Uhlenhorst | 1.992 |
| Veddel | - |
| Volksdorf | 542 |
| Waltershof | - |
| Wandsbek | 292 |
| Wellingsbüttel | 756 |
| Wilhelmsburg | 288 |
| Wilstorf | 224 |
| Winterhude | 3.994 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 535 |
| Hamburg gesamt | 485 |

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2014

| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | 1.142 | 944 | 1.769 | 2.757 | 3.875 |
| | Maximum | 2.760 | 2.750 | 5.423 | 6.192 | 10.572 |
| | Mittelwert | 2.020 | 1.971 | 3.721 | 3.947 | 7.457 |
| | Anzahl | 11 | 6 | 10 | 8 | 14 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | 1.062 | 750 | 911 | 1.253 | 5.059 |
| | Maximum | 2.455 | 4.677 | 5.218 | 7.288 | 10.000 |
| | Mittelwert | 1.732 | 2.357 | 2.884 | 3.951 | 6.965 |
| | Anzahl | 9 | 26 | 39 | 41 | 13 |
| 1940 bis 1959 | Minimum | 1.375 | 1.061 | 1.375 | 2.038 | 4.861 |
| | Maximum | 4.000 | 4.533 | 6.000 | 10.506 | 9.735 |
| | Mittelwert | 2.205 | 2.619 | 3.152 | 3.820 | 7.375 |
| | Anzahl | 9 | 31 | 28 | 28 | 5 |
| 1960 bis 1979 | Minimum | 1.068 | 1.448 | 1.491 | 2.193 | 3.050 |
| | Maximum | 3.975 | 3.704 | 4.066 | 8.714 | 9.078 |
| | Mittelwert | 2.091 | 2.361 | 2.891 | 3.573 | 5.031 |
| | Anzahl | 14 | 45 | 63 | 25 | 5 |
| 1980 bis 1989 | Minimum | 1.397 | 1.861 | 2.210 | 2.362 | 3.875 |
| | Maximum | 2.544 | 3.226 | 4.571 | 4.485 | 7.857 |
| | Mittelwert | 1.981 | 2.389 | 3.154 | 3.338 | 5.911 |
| | Anzahl | 4 | 9 | 18 | 4 | 3 |
| 1990 bis 1999 | Minimum | 1.111 | 1.329 | 2.618 | 3.000 | |
| | Maximum | 2.917 | 3.818 | 4.516 | 6.082 | * |
| | Mittelwert | 2.296 | 3.030 | 3.358 | 4.524 | |
| | Anzahl | 8 | 11 | 11 | 14 | 1 |
| 2000 bis 2009 | Minimum | | 2.235 | 2.239 | 3.289 | |
| | Maximum | * | 3.470 | 4.700 | 5.750 | * |
| | Mittelwert | | 2.993 | 3.589 | 4.374 | |
| | Anzahl | 2 | 9 | 27 | 11 | 2 |
| ab 2010 | Minimum | 2.715 | 1.389 | 2.703 | 3.000 | |
| | Maximum | 3.192 | 3.873 | 5.167 | 7.500 | * |
| | Mittelwert | 2.976 | 2.857 | 3.802 | 4.595 | |
| | Anzahl | 6 | 5 | 8 | 9 | 1 |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2014

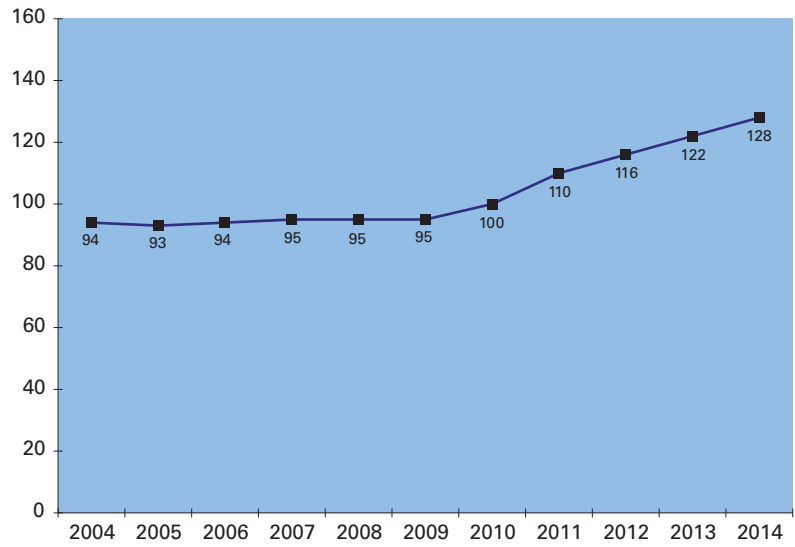
| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | * | * | * | * | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | 1.624 | | 1.231 | 2.929 | |
| | Maximum | 2.451 | * | 3.400 | 4.373 | * |
| | Mittelwert | 1.879 | | 2.339 | 3.543 | |
| | Anzahl | 10 | 0 | 5 | 5 | 0 |
| 1940 bis 1959 | Minimum | 706 | 316 | 1.282 | 1.848 | 2.424 |
| | Maximum | 2.700 | 2.755 | 3.382 | 4.107 | 4.167 |
| | Mittelwert | 1.540 | 1.870 | 2.260 | 2.836 | 3.279 |
| | Anzahl | 10 | 23 | 11 | 12 | 3 |
| 1960 bis 1979 | Minimum | 1.333 | 1.611 | 1.468 | 1.813 | |
| | Maximum | 2.373 | 3.500 | 3.467 | 3.443 | * |
| | Mittelwert | 1.849 | 2.340 | 2.494 | 2.627 | |
| | Anzahl | 5 | 28 | 39 | 25 | 1 |
| 1980 bis 1989 | Minimum | | 1.778 | 1.991 | | |
| | Maximum | * | 3.100 | 3.281 | * | * |
| | Mittelwert | | 2.555 | 2.631 | | |
| | Anzahl | 0 | 8 | 8 | 1 | 1 |
| 1990 bis 1999 | Minimum | | 1.361 | 2.161 | | |
| | Maximum | * | 2.955 | 3.023 | * | * |
| | Mittelwert | | 2.098 | 2.551 | | |
| | Anzahl | 1 | 11 | 7 | 1 | 0 |
| 2000 bis 2009 | Minimum | | 2.035 | 2.395 | 3.575 | |
| | Maximum | * | 3.008 | 3.750 | 4.429 | * |
| | Mittelwert | | 2.357 | 1.905 | 4.097 | |
| | Anzahl | 0 | 12 | 10 | 3 | 1 |
| ab 2010 | Minimum | 1.578 | 2.055 | 2.133 | 3.731 | |
| | Maximum | 4.057 | 3.189 | 3.800 | 5.248 | * |
| | Mittelwert | 2.281 | 2.327 | 3.173 | 4.583 | |
| | Anzahl | 18 | 35 | 19 | 4 | 1 |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

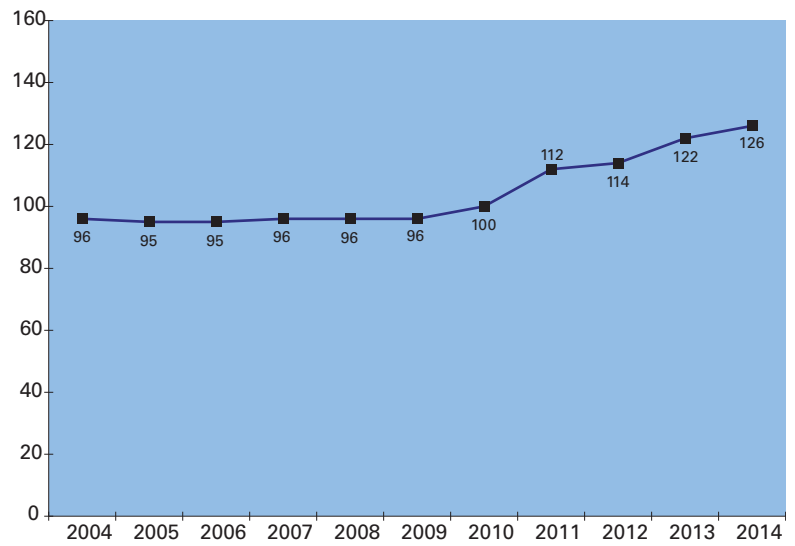
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.6 Indexreihen

Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



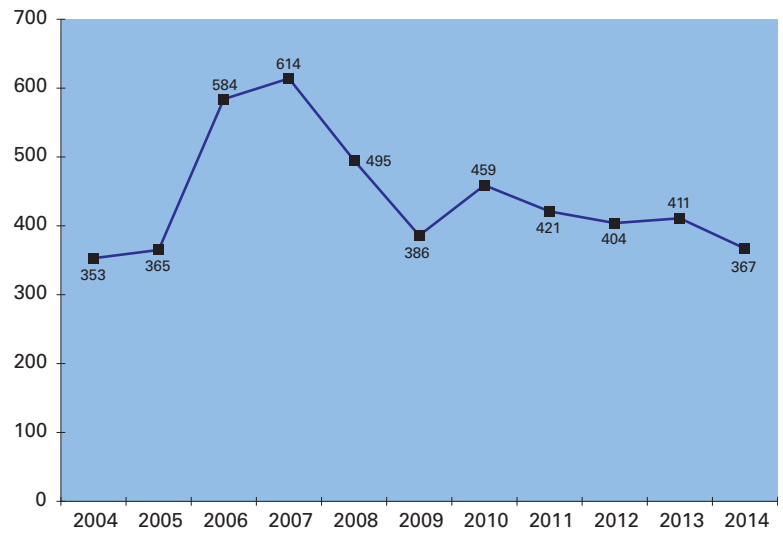
Preisindex von Reihenhäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



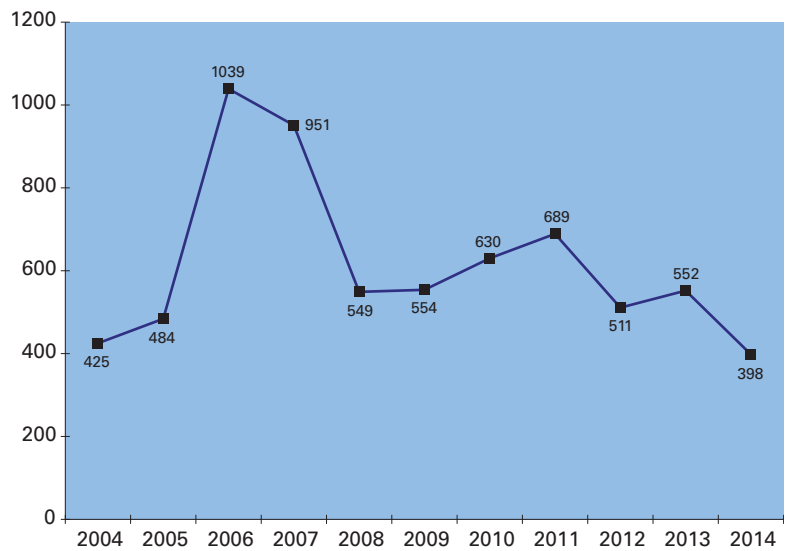
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.3 Mehrfamilienhäuser

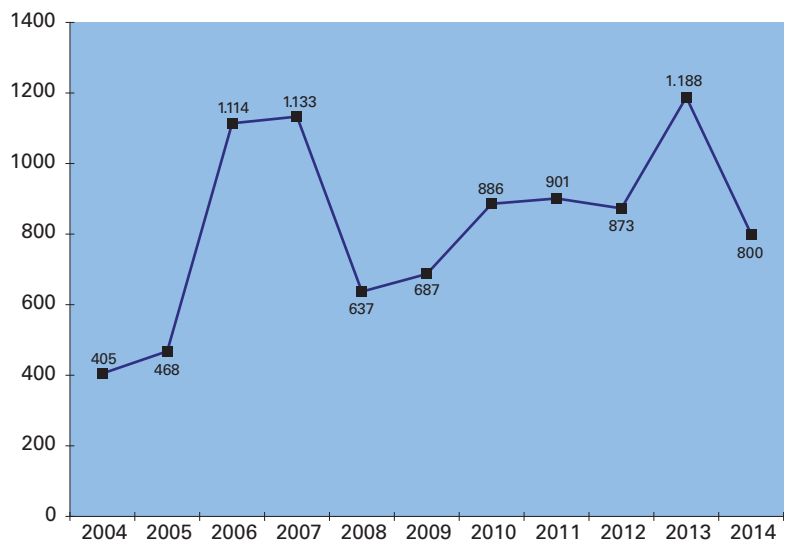
2.3.1 Vertragszahlen



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



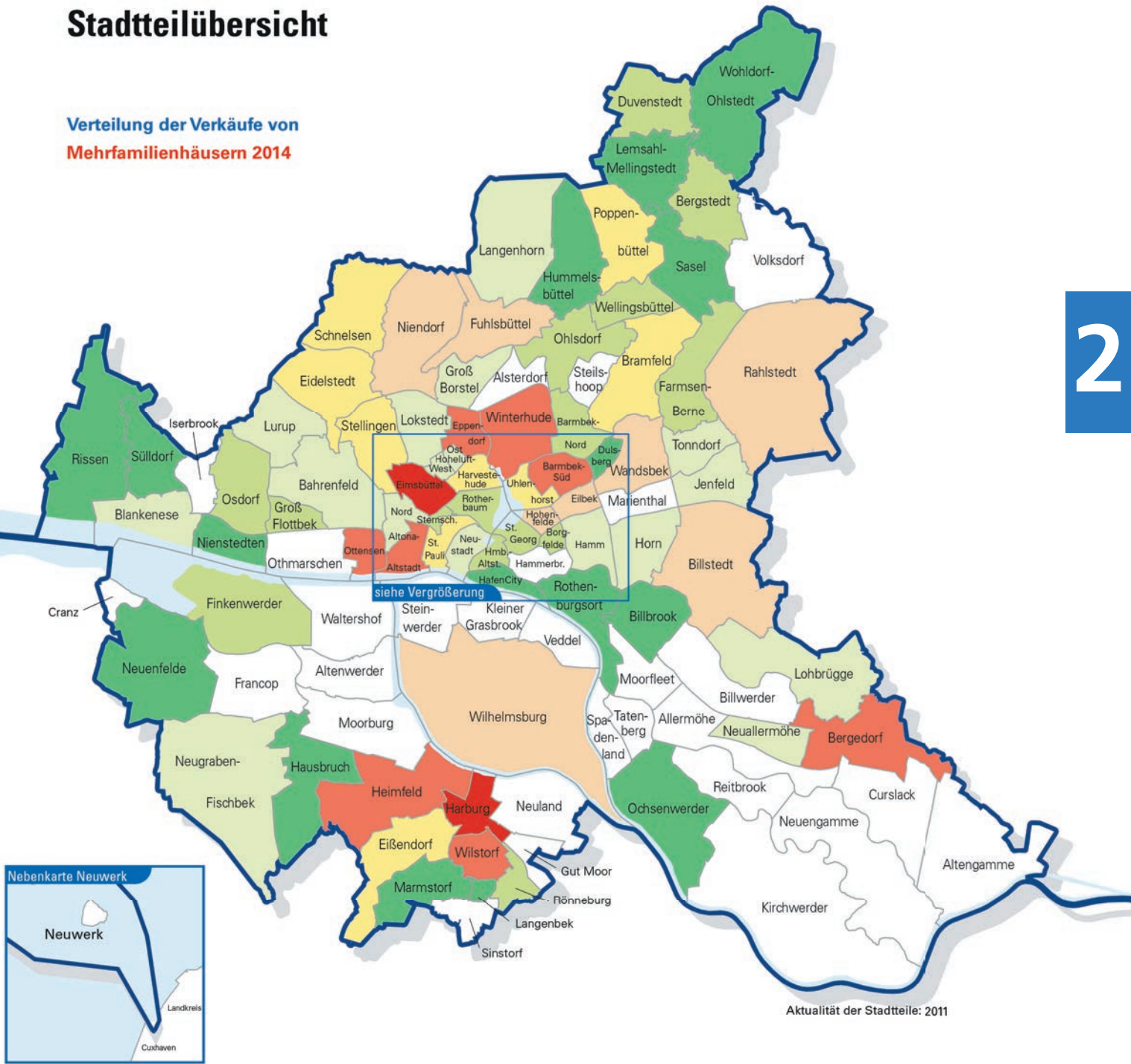
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2014

2



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2014

| | |
|-----------------|----|
| Allermöhe | - |
| Alsterdorf | - |
| Altengamme | - |
| Altenwerder | - |
| Altona-Altstadt | 11 |
| Altona-Nord | 4 |
| Bahrenfeld | 3 |
| Barmbek-Nord | 2 |
| Barmbek-Süd | 12 |
| Bergedorf | 17 |
| Bergstedt | 2 |
| Billbrook | 1 |
| Billstedt | 9 |
| Billwerder | - |
| Blankenese | 3 |
| Borgfelde | 2 |
| Bramfeld | 6 |
| Cranz | - |
| Curslack | - |
| Dulsberg | 1 |
| Duvenstedt | 2 |
| Eidelstedt | 5 |
| Eilbek | 7 |
| Eimsbüttel | 20 |
| Eißendorf | 5 |
| Eppendorf | 13 |
| Farmsen-Berne | 2 |
| Finkenwerder | 2 |
| Francop | - |
| Fuhlsbüttel | 7 |
| Groß Borstel | 4 |
| Groß Flottbek | 2 |
| Gut Moor | - |
| HafenCity | 1 |

| | |
|----------------------|----|
| Hamburg-Altstadt | 2 |
| Hamm | 4 |
| Hammerbrook | - |
| Harburg | 23 |
| Harvestehude | 6 |
| Hausbruch | 1 |
| Heimfeld | 13 |
| Hoheluft-Ost | 3 |
| Hoheluft-West | 4 |
| Hohenfelde | 7 |
| Horn | 4 |
| Hummelsbüttel | 1 |
| Iserbrook | - |
| Jenfeld | 4 |
| Kirchwerder | - |
| Kleiner Grasbrook | - |
| Langenbek | 1 |
| Langenhorn | 3 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 1 |
| Lohbrügge | 3 |
| Lokstedt | 3 |
| Lurup | 4 |
| Marienthal | - |
| Marmstorf | 1 |
| Moorburg | - |
| Moorfleet | - |
| Neuallermöhe | 3 |
| Neuenfelde | 1 |
| Neuengamme | - |
| Neugraben-Fischbek | 4 |
| Neuland | - |
| Neustadt | 3 |
| Neuwerk | - |
| Niendorf | 8 |
| Nienstedten | 1 |

| | |
|-----------------------|------------|
| Ochsenwerder | 1 |
| Ohlsdorf | 2 |
| Osdorf | 2 |
| Othmarschen | - |
| Ottensen | 13 |
| Poppenbüttel | 5 |
| Rahlstedt | 9 |
| Reitbrook | - |
| Rissen | 1 |
| Rönneburg | 2 |
| Rothenburgsort | 1 |
| Rotherbaum | 2 |
| St. Georg | 2 |
| St. Pauli | 6 |
| Sasel | 1 |
| Schnelsen | 5 |
| Sinstorf | - |
| Spadenland | - |
| Steilshoop | - |
| Steinwerder | - |
| Stellingen | 5 |
| Sternschanze | 2 |
| Sülldorf | 1 |
| Tatenberg | - |
| Tonndorf | 4 |
| Uhlenhorst | 6 |
| Veddel | - |
| Volkssdorf | - |
| Waltershof | - |
| Wandsbek | 9 |
| Wellingsbüttel | 2 |
| Wilhelmsburg | 7 |
| Wilstorf | 10 |
| Winterhude | 17 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 1 |
| Hamburg gesamt | 367 |

2.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

| Vertrags- jahr | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage | alle Lagen | |
|-------------------|---------------------------|-------------------|----------------|------------------|--------------|--------------------|---------------|-------|
| 2014 | mit Sozial- bindung | Minimum | | | | | | |
| | | Maximum | * | * | * | * | * | |
| | | Mittelwert | | | | | | |
| | | Anzahl | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 3 |
| | ohne Teilungs- absicht | Minimum | 507 | 964 | 1.136 | 1.344 | 1.874 | 507 |
| | | Maximum | 2.800 | 4.860 | 2.953 | 5.047 | 7.153 | 7.153 |
| | | Mittelwert | 1.411 | 1.654 | 1.871 | 2.487 | 3.950 | 2.086 |
| | | Anzahl | 34 | 37 | 24 | 31 | 17 | 143 |
| | mit Teilungs- absicht | Minimum | | 1.863 | 1.450 | 1.430 | | 1.245 |
| | | Maximum | * | 2.750 | 2.908 | 3.865 | * | 3.865 |
| | | Mittelwert | | 2.181 | 2.074 | 2.534 | | 2.286 |
| | | Anzahl | 2 | 4 | 3 | 6 | 2 | 17 |
| | alle | Minimum | 507 | 964 | 1.136 | 1.344 | 1.874 | 507 |
| | | Maximum | 2.800 | 4.860 | 2.953 | 5.047 | 7.153 | 7.153 |
| | | Mittelwert | 1.404 | 1.713 | 1.888 | 2.468 | 3.856 | 2.101 |
| | | Anzahl | 36 | 42 | 28 | 38 | 19 | 163 |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2014

| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | 1.085 | 978 | | 1.783 | 1.874 |
| | Maximum | 1.671 | 4.860 | * | 2.911 | 5.330 |
| | Mittelwert | 1.342 | 2.025 | | 2.326 | 4.036 |
| | Anzahl | 5 | 8 | 2 | 12 | 11 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | 1.103 | 1.092 | 1.136 | | |
| | Maximum | 2.655 | 1.733 | 2.253 | * | * |
| | Mittelwert | 1.533 | 1.520 | 1.668 | | |
| | Anzahl | 7 | 7 | 4 | 1 | 0 |
| 1940 bis 1959 | Minimum | | 1.189 | 1.377 | 1.430 | |
| | Maximum | * | 2.050 | 2.851 | 3.258 | * |
| | Mittelwert | | 1.600 | 1.894 | 2.290 | |
| | Anzahl | 2 | 8 | 6 | 9 | 2 |
| 1960 bis 1979 | Minimum | 507 | 1.258 | 1.219 | 1.935 | |
| | Maximum | 1.630 | 2.036 | 2.908 | 2.997 | * |
| | Mittelwert | 1.251 | 1.683 | 1.871 | 2.486 | |
| | Anzahl | 6 | 8 | 8 | 3 | 1 |
| 1980 bis 1989 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | * | * | * | * | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 1990 bis 1999 | Minimum | 1.167 | | | | |
| | Maximum | 2.809 | * | * | * | * |
| | Mittelwert | 2.056 | | | | |
| | Anzahl | 3 | 2 | 2 | 1 | 0 |
| 2000 bis 2009 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | * | * | * | * | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| ab 2010 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | * | * | * | * | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | 2 | 1 | 0 | 2 | 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 | |
|-------------------|---------------------------|-------------------|----------------|------------------|--------------|--------------------|---------------|------|
| 2014 | mit Sozial- bindung | Minimum | | | | | | |
| | | Maximum | * | * | * | * | * | |
| | | Mittelwert | | | | | | |
| | | Anzahl | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 3 |
| | ohne Teilungs- absicht | Minimum | 5,8 | 13,0 | 9,3 | 16,0 | 17,8 | 5,8 |
| | | Maximum | 18,3 | 29,8 | 26,4 | 38,1 | 34,4 | 38,1 |
| | | Mittelwert | 15,0 | 17,2 | 20,2 | 21,6 | 26,6 | 19,3 |
| | | Anzahl | 25 | 32 | 23 | 29 | 11 | 120 |
| | mit Teilungs- absicht | Minimum | | 17,6 | 16,7 | 11,6 | | 11,6 |
| | | Maximum | * | 20,4 | 22,8 | 26,9 | * | 33,3 |
| | | Mittelwert | | 19,1 | 20,0 | 21,4 | | 20,7 |
| | | Anzahl | 2 | 3 | 3 | 5 | 2 | 15 |
| | alle | Minimum | 5,8 | 13,0 | 9,3 | 11,6 | 17,8 | 5,8 |
| | | Maximum | 18,3 | 29,8 | 36,4 | 38,1 | 34,4 | 38,1 |
| | | Mittelwert | 14,9 | 17,5 | 20,1 | 21,6 | 27,0 | 19,4 |
| | | Anzahl | 27 | 36 | 27 | 35 | 13 | 138 |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2014

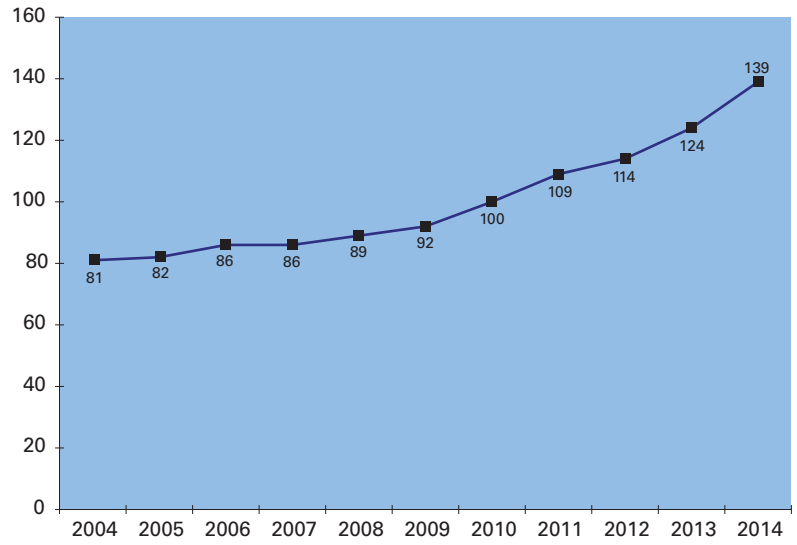
| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | 13,1 | 13,7 | | 16,0 | 21,1 |
| | Maximum | 16,6 | 20,0 | * | 24,0 | 34,2 |
| | Mittelwert | 15,3 | 17,5 | | 20,2 | 27,5 |
| | Anzahl | 5 | 5 | 2 | 11 | 8 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | 14,1 | 13,9 | 16,3 | | |
| | Maximum | 17,9 | 20,7 | 23,9 | * | * |
| | Mittelwert | 16,2 | 17,6 | 21,0 | | |
| | Anzahl | 7 | 6 | 3 | 1 | 0 |
| 1940 bis 1959 | Minimum | | 14,6 | 16,0 | 11,6 | |
| | Maximum | * | 20,4 | 28,0 | 24,7 | * |
| | Mittelwert | | 17,0 | 19,5 | 20,2 | |
| | Anzahl | 2 | 7 | 6 | 9 | 1 |
| 1960 bis 1979 | Minimum | | 15,4 | 14,4 | 18,1 | |
| | Maximum | * | 29,8 | 24,0 | 26,9 | * |
| | Mittelwert | | 18,4 | 19,3 | 22,7 | |
| | Anzahl | 0 | 7 | 8 | 3 | 1 |
| 1980 bis 1989 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | * | * | * | * | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 1990 bis 1999 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | * | * | * | * | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| 2000 bis 2009 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | * | * | * | * | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| ab 2010 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | * | * | * | * | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihe

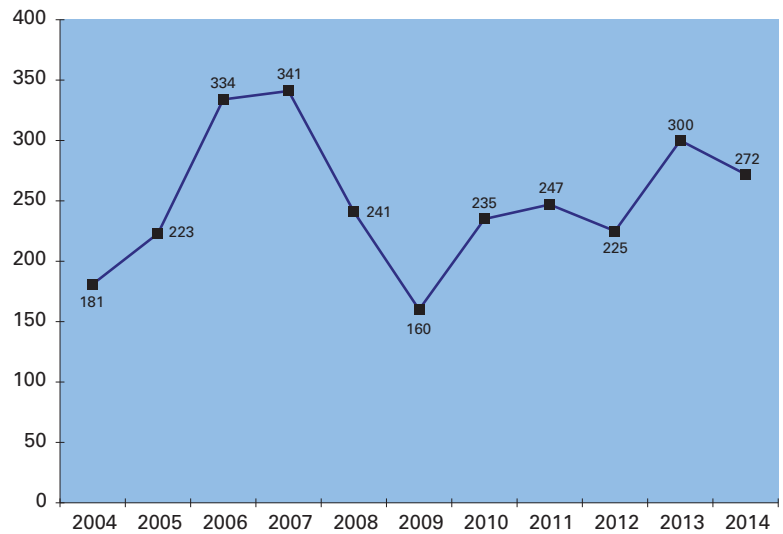
Preisindex von Mehrfamilienhäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



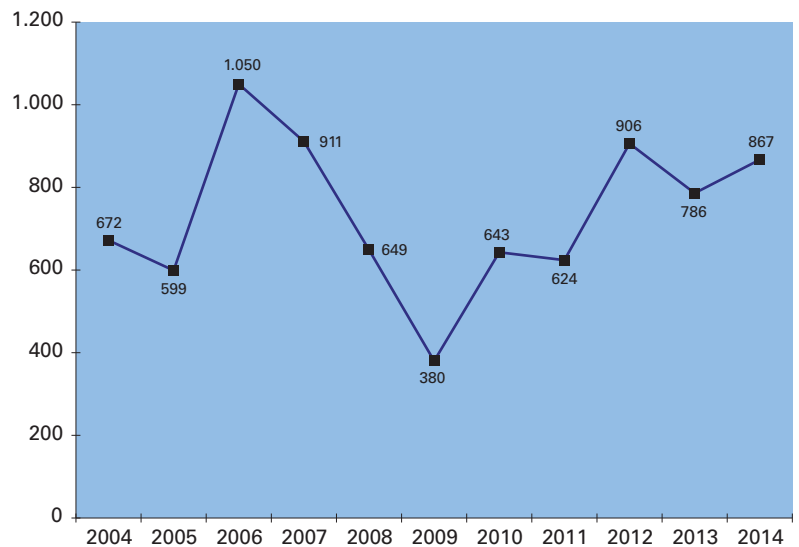
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.4 Büro- und Geschäftshäuser

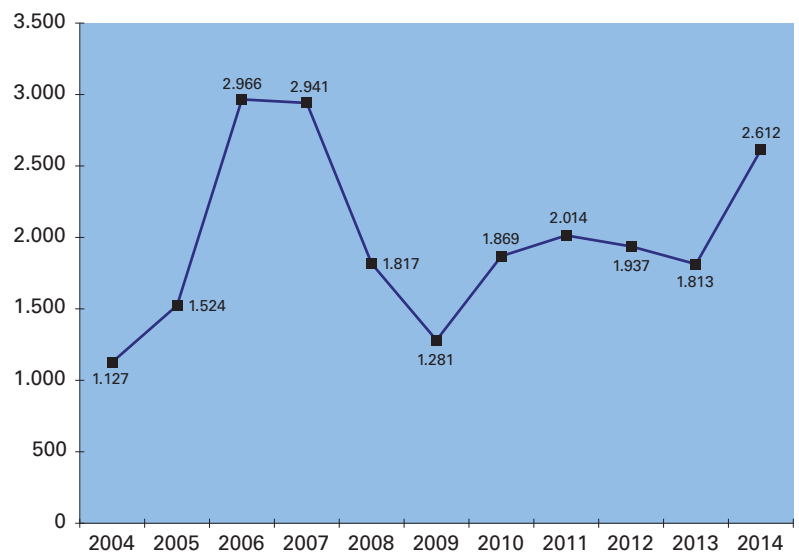
2.4.1 Vertragszahlen



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



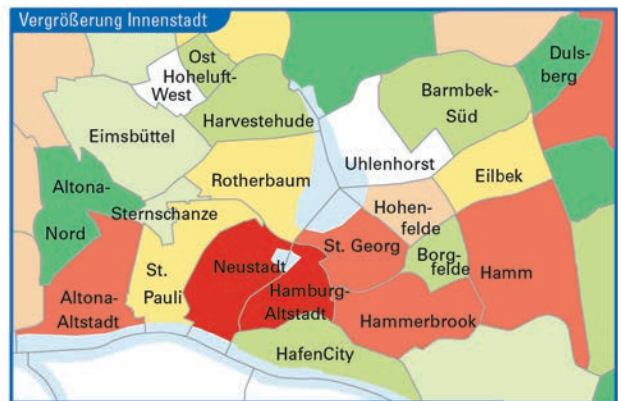
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2014

2



Aktualität der Stadtteile: 2011



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2014

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

| | |
|----------------------|----|
| Hamburg-Altstadt | 19 |
| Hamm | 8 |
| Hammerbrook | 8 |
| Harburg | 16 |
| Harvestehude | 2 |
| Hausbruch | - |
| Heimfeld | 2 |
| Hoheluft-Ost | 2 |
| Hoheluft-West | - |
| Hohenfelde | 5 |
| Horn | 2 |
| Hummelsbüttel | - |
| Iserbrook | - |
| Jenfeld | 3 |
| Kirchwerder | 1 |
| Kleiner Grasbrook | - |
| Langenbek | - |
| Langenhorn | 3 |
| Lemsahl-Mellingstedt | - |
| Lohbrügge | 5 |
| Lokstedt | 3 |
| Lurup | 3 |
| Marienthal | 1 |
| Marmstorf | - |
| Moorburg | - |
| Moorfleet | - |
| Neuallermöhe | - |
| Neuenfelde | - |
| Neuengamme | 1 |
| Neugraben-Fischbek | 3 |
| Neuland | - |
| Neustadt | 16 |
| Neuwerk | - |
| Niendorf | 2 |
| Nienstedten | - |

| | |
|-------------------|-----|
| Ochsenwerder | 1 |
| Ohlsdorf | 1 |
| Osdorf | 5 |
| Othmarschen | 1 |
| Ottensen | 5 |
| Poppenbüttel | 1 |
| Rahlstedt | 9 |
| Reitbrook | - |
| Rissen | 5 |
| Rönneburg | - |
| Rothenburgsort | 3 |
| Rotherbaum | 4 |
| St. Georg | 7 |
| St. Pauli | 4 |
| Sasel | 1 |
| Schnelsen | 5 |
| Sinstorf | - |
| Spadenland | - |
| Steilshoop | 3 |
| Steinwerder | - |
| Stellingen | 6 |
| Sternschanze | 3 |
| Sülldorf | - |
| Tatenberg | - |
| Tonndorf | 4 |
| Uhlenhorst | - |
| Veddel | - |
| Volkssdorf | 3 |
| Waltershof | - |
| Wandsbek | 8 |
| Wellingsbüttel | 1 |
| Wilhelmsburg | 2 |
| Wilstorf | 2 |
| Winterhude | 1 |
| Wohldorf-Ohlstedt | - |
| Hamburg gesamt | 272 |

2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 2014

| | | INNENSTADT | INNENSTADT-RAND | SONSTIGE LAGEN | GESAMT |
|--|------------|------------|-----------------|----------------|--------|
| Büro- und Geschäftshäuser insgesamt | Minimum | 1.836 | 769 | 690 | 769 |
| | Maximum | 23.283 | 5.645 | 10.633 | 23.283 |
| | Mittelwert | 4.978 | 2.525 | 1.991 | 2.432 |
| | Anzahl | 14 | 9 | 83 | 106 |
| Geschäftshäuser und Läden | Minimum | | | 712 | 712 |
| | Maximum | * | * | 7.640 | 7.640 |
| | Mittelwert | | | 2.049 | 2.049 |
| | Anzahl | 0 | 0 | 17 | 17 |
| Bürohäuser | Minimum | 2.272 | 769 | 722 | 722 |
| | Maximum | 4.093 | 4.013 | 3.212 | 4.093 |
| | Mittelwert | 2.980 | 2.138 | 1.657 | 2.090 |
| | Anzahl | 6 | 6 | 13 | 25 |
| gemischte Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 2.269 | | 901 | 901 |
| | Maximum | 23.283 | * | 1.047 | 23.283 |
| | Mittelwert | 8.651 | | 950 | 5.322 |
| | Anzahl | 5 | 1 | 3 | 9 |
| gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 1.836 | | 690 | 690 |
| | Maximum | 3.706 | * | 10.633 | 10.633 |
| | Mittelwert | 2.855 | | 2.137 | 2.248 |
| | Anzahl | 3 | 2 | 49 | 54 |
| Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen | Minimum | | | | |
| | Maximum | * | * | * | * |
| | Mittelwert | | | | |
| | Anzahl | 0 | 0 | 1 | 1 |

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 2014

| | | INNENSTADT | INNENSTADT-RAND | SONSTIGE LAGEN | GESAMT |
|--|------------|------------|-----------------|----------------|--------|
| Büro- und Geschäftshäuser insgesamt | Minimum | 16,5 | 7,4 | 12,2 | 7,4 |
| | Maximum | 41,4 | 39,2 | 19,5 | 41,4 |
| | Mittelwert | 21,6 | 16,3 | 15,5 | 16,8 |
| | Anzahl | 8 | 61 | 8 | 77 |
| Geschäftshäuser und Läden | Minimum | | | 10,3 | 10,3 |
| | Maximum | * | * | 39,2 | 39,2 |
| | Mittelwert | | | 15,9 | 15,9 |
| | Anzahl | 0 | 0 | 14 | 14 |
| Bürohäuser | Minimum | | 13,4 | 8,6 | 8,6 |
| | Maximum | * | 19,5 | 22,2 | 22,2 |
| | Mittelwert | | 16,0 | 16,0 | 16,0 |
| | Anzahl | 1 | 6 | 6 | 13 |
| gemischte Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 17,6 | | 10,0 | 10,0 |
| | Maximum | 41,4 | * | 12,9 | 41,1 |
| | Mittelwert | 25,8 | | 11,2 | 18,5 |
| | Anzahl | 4 | 1 | 3 | 8 |
| gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 17,1 | | 7,4 | 7,4 |
| | Maximum | 19,5 | * | 33,4 | 33,4 |
| | Mittelwert | 17,9 | | 16,9 | 17,0 |
| | Anzahl | 3 | 1 | 38 | 42 |
| Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen | Minimum | | | | |
| | Maximum | * | * | * | * |
| | Mittelwert | | | | |
| | Anzahl | 0 | 0 | 0 | 0 |

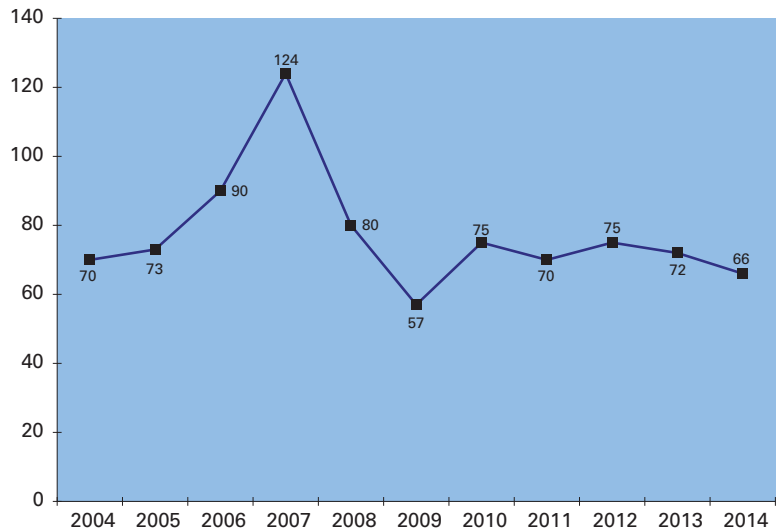
Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und die HafenCity (Ortsteile 101–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) (Ortsteile 109–117, 207, 311–312).

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

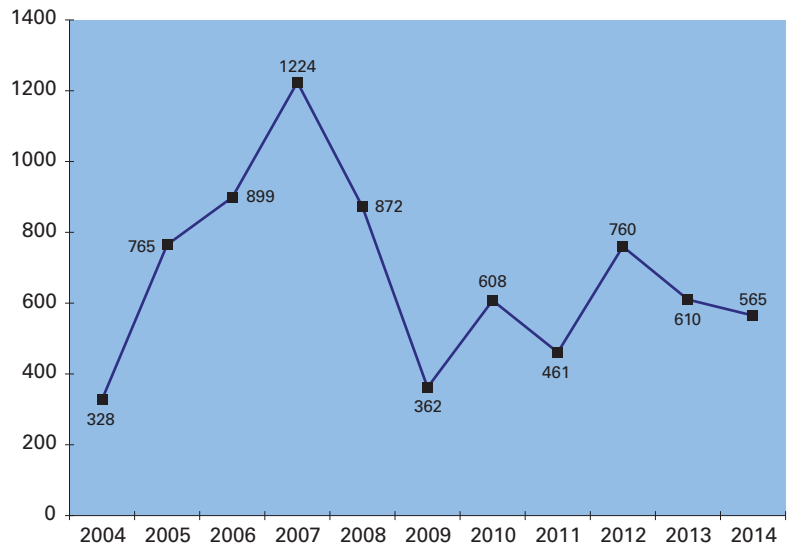
2.5 Produktions- und Logistikgebäude

2.5.1 Vertragszahlen

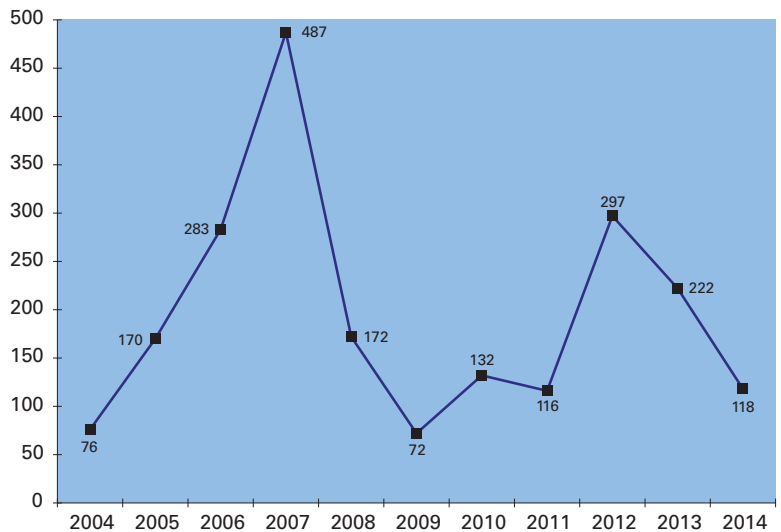
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



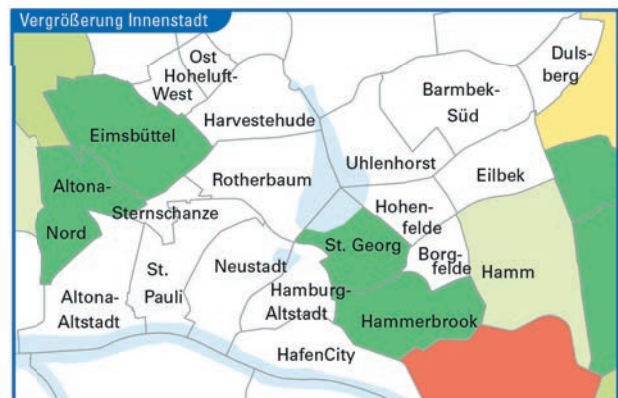
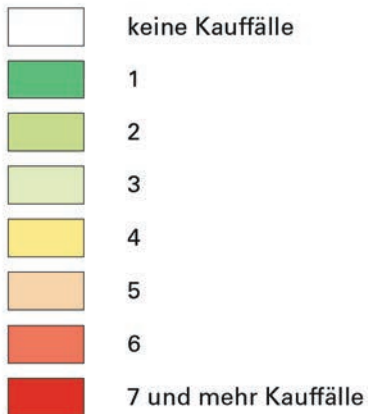
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Produktions- und Logistikgebäuden 2014

2



Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2014

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

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

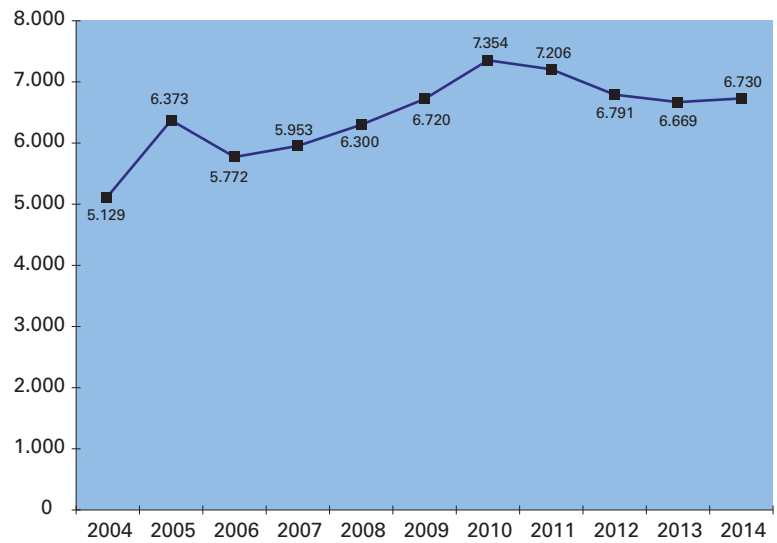
| | |
|-------------------|----|
| Ochsenwerder | 1 |
| Ohlsdorf | - |
| Osdorf | 1 |
| Othmarschen | - |
| Ottensen | - |
| Poppenbüttel | 1 |
| Rahlstedt | 2 |
| Reitbrook | - |
| Rissen | 1 |
| Rönneburg | - |
| Rothenburgsort | 6 |
| Rotherbaum | - |
| St. Georg | 1 |
| St. Pauli | - |
| Sasel | 1 |
| Schnelsen | - |
| Sinstorf | - |
| Spadenland | 2 |
| Steilshoop | 1 |
| Steinwerder | - |
| Stellingen | 2 |
| Sternschanze | - |
| Sülldorf | - |
| Tatenberg | - |
| Tonndorf | 1 |
| Uhlenhorst | - |
| Veddel | 2 |
| Volksdorf | - |
| Waltershof | - |
| Wandsbek | 4 |
| Wellingsbüttel | - |
| Wilhelmsburg | 4 |
| Wilstorf | - |
| Winterhude | - |
| Wohldorf-Ohlstedt | - |
| Hamburg gesamt | 66 |

2

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

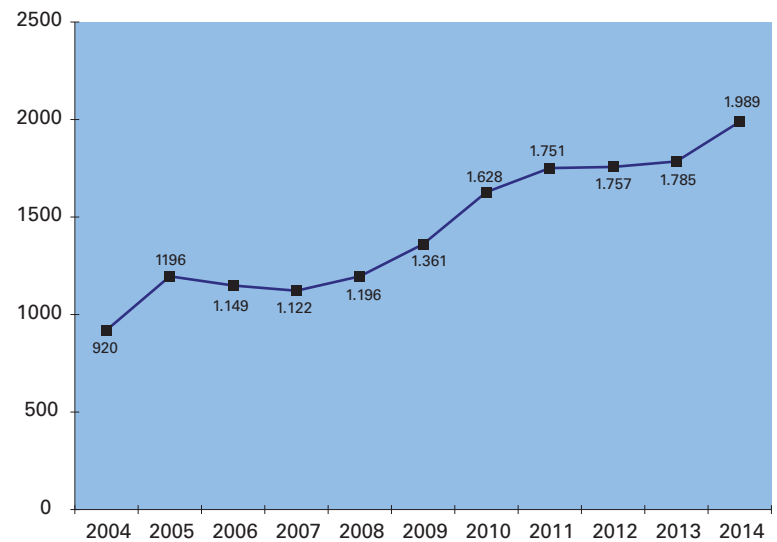
3.1 Vertragszahlen

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



3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

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



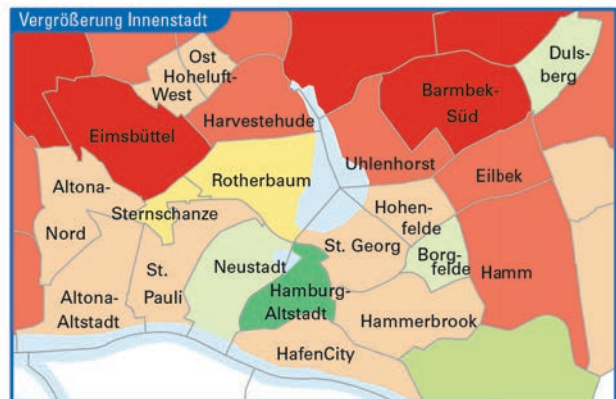
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2014



3

- keine Kauffälle
- bis 4
- über 4 bis 9
- über 9 bis 29
- über 29 bis 49
- über 49 bis 99
- über 99 bis 199
- über 199 und mehr Kauffälle



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2014

| | |
|-----------------|-----|
| Allermöhe | 0 |
| Alsterdorf | 67 |
| Altengamme | 1 |
| Altenwerder | 0 |
| Altona-Altstadt | 59 |
| Altona-Nord | 66 |
| Bahrenfeld | 133 |
| Barmbek-Nord | 252 |
| Barmbek-Süd | 388 |
| Bergedorf | 101 |
| Bergstedt | 14 |
| Billbrook | 0 |
| Billstedt | 98 |
| Billwerder | 0 |
| Blankenese | 65 |
| Borgfelde | 29 |
| Bramfeld | 117 |
| Cranz | 2 |
| Curslack | 2 |
| Dulsberg | 18 |
| Duvenstedt | 19 |
| Eidelstedt | 124 |
| Eilbek | 122 |
| Eimsbüttel | 409 |
| Eißendorf | 53 |
| Eppendorf | 131 |
| Farmsen-Berne | 69 |
| Finkenwerder | 3 |
| Francop | 0 |
| Fuhlsbüttel | 29 |
| Groß Borstel | 31 |
| Groß Flottbek | 41 |
| Gut Moor | 2 |
| HafenCity | 65 |

| | |
|----------------------|-----|
| Hamburg-Altstadt | 2 |
| Hamm | 105 |
| Hammerbrook | 55 |
| Harburg | 74 |
| Harvestehude | 103 |
| Hausbruch | 16 |
| Heimfeld | 52 |
| Hoheluft-Ost | 86 |
| Hoheluft-West | 81 |
| Hohenfelde | 81 |
| Horn | 73 |
| Hummelsbüttel | 54 |
| Iserbrook | 21 |
| Jenfeld | 56 |
| Kirchwerder | 3 |
| Kleiner Grasbrook | 0 |
| Langenbek | 3 |
| Langenhorn | 100 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 22 |
| Lohbrügge | 127 |
| Lokstedt | 144 |
| Lurup | 34 |
| Marienthal | 60 |
| Marmstorf | 18 |
| Moorburg | 0 |
| Moorfleet | 0 |
| Neuallermöhe | 28 |
| Neuenfelde | 1 |
| Neuengamme | 0 |
| Neugraben-Fischbek | 41 |
| Neuland | 0 |
| Neustadt | 19 |
| Neuwerk | 0 |
| Niendorf | 205 |
| Nienstedten | 23 |

| | |
|-----------------------|--------------|
| Ochsenwerder | 0 |
| Ohlsdorf | 72 |
| Osdorf | 66 |
| Othmarschen | 159 |
| Ottensen | 174 |
| Poppenbüttel | 112 |
| Rahlstedt | 232 |
| Reitbrook | 0 |
| Rissen | 45 |
| Rönneburg | 96 |
| Rothenburgsort | 6 |
| Rotherbaum | 32 |
| St. Georg | 51 |
| St. Pauli | 80 |
| Sasel | 34 |
| Schnelsen | 109 |
| Sinstorf | 12 |
| Spadenland | 0 |
| Steilshoop | 58 |
| Steinwerder | 0 |
| Stellingen | 211 |
| Sternschanze | 31 |
| Sülldorf | 45 |
| Tatenberg | 0 |
| Tonndorf | 59 |
| Uhlenhorst | 177 |
| Veddel | 0 |
| Volkssdorf | 77 |
| Waltershof | 0 |
| Wandsbek | 103 |
| Wellingsbüttel | 62 |
| Wilhelmsburg | 39 |
| Wilstorf | 25 |
| Winterhude | 359 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 7 |
| Hamburg gesamt | 6.730 |

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 |
|------|------------------------|---------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 2004 | 182.000 | 43 | 83 | 2.054 | 3.371 |
| 2005 | 180.000 | 42 | 82 | 2.029 | 3.417 |
| 2006 | 213.000 | 42 | 85 | 2.233 | 2.233 |
| 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 |

Preise für Standardwohnungen

| Jahr | Altbau | Neubau |
|------|---------|---------|
| 2004 | 150.000 | 206.000 |
| 2005 | 150.000 | 206.000 |
| 2006 | 154.000 | 213.000 |
| 2007 | 166.000 | 226.000 |
| 2008 | 168.000 | 232.000 |
| 2009 | 176.000 | 244.000 |
| 2010 | 182.000 | 253.000 |
| 2011 | 207.000 | 286.000 |
| 2012 | 228.000 | 316.000 |
| 2013 | 248.000 | 351.000 |
| 2014 | 259.000 | 366.000 |

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

Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2014

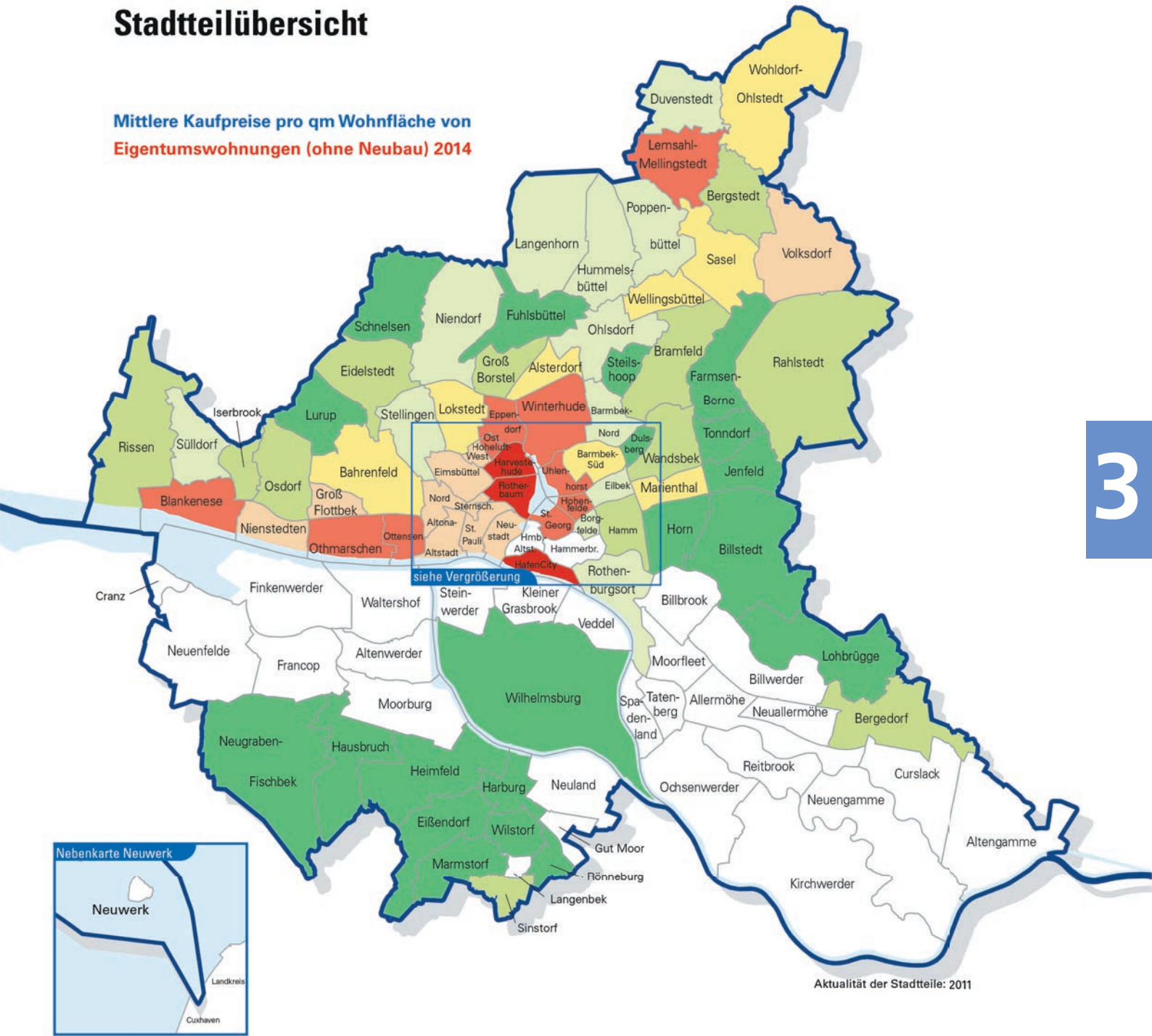
| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | 1.500 | 1.376 | 1.131 | 769 | 1.908 |
| | Maximum | 2.842 | 3.865 | 3.900 | 6.981 | 17.200 |
| | Mittelwert | 2.152 | 2.605 | 2.796 | 4.072 | 5.345 |
| | Anzahl | 10 | 11 | 30 | 225 | 174 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | 676 | 1.359 | 1.730 | 2.236 | 2.578 |
| | Maximum | 1.615 | 3.940 | 3.816 | 8.271 | 10.878 |
| | Mittelwert | 1.126 | 2.476 | 2.754 | 3.878 | 4.623 |
| | Anzahl | 6 | 24 | 26 | 45 | 23 |
| 1940 bis 1959 | Minimum | 1.026 | 1.056 | 1.220 | 2.014 | 2.500 |
| | Maximum | 2.024 | 4.537 | 3.909 | 6.537 | 5.495 |
| | Mittelwert | 1.533 | 1.922 | 2.578 | 3.925 | 3.580 |
| | Anzahl | 15 | 50 | 61 | 96 | 23 |
| 1960 bis 1979 | Minimum | 800 | 441 | 1.176 | 1.398 | 1.811 |
| | Maximum | 3.178 | 4.486 | 4.145 | 5.163 | 9.959 |
| | Mittelwert | 1.732 | 2.120 | 2.301 | 3.138 | 4.559 |
| | Anzahl | 71 | 154 | 189 | 120 | 44 |
| 1980 bis 1989 | Minimum | 1.566 | 1.161 | 1.111 | 2.028 | 3.270 |
| | Maximum | 3.340 | 3.010 | 4.748 | 5.680 | 9.295 |
| | Mittelwert | 2.123 | 2.212 | 2.555 | 3.540 | 4.837 |
| | Anzahl | 10 | 97 | 65 | 55 | 20 |
| 1990 bis 1999 | Minimum | 1.338 | 1.000 | 1.324 | 2.147 | 2.941 |
| | Maximum | 3.846 | 3.846 | 4.105 | 5.732 | 12.000 |
| | Mittelwert | 2.557 | 2.568 | 2.791 | 3.762 | 5.106 |
| | Anzahl | 52 | 66 | 50 | 39 | 20 |
| 2000 bis 2009 | Minimum | 1.635 | 2.062 | 1.913 | 2.698 | 3.581 |
| | Maximum | 3.492 | 3.134 | 4.726 | 6.530 | 11.590 |
| | Mittelwert | 2.807 | 2.666 | 3.305 | 4.413 | 6.876 |
| | Anzahl | 7 | 9 | 25 | 44 | 23 |
| ab 2010 | Minimum | 1.640 | 858 | 941 | 1.122 | 3.302 |
| | Maximum | 4.567 | 4.561 | 5.627 | 8.875 | 30.442 |
| | Mittelwert | 3.463 | 3.119 | 4.006 | 5.019 | 7.594 |
| | Anzahl | 82 | 105 | 263 | 343 | 126 |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2014

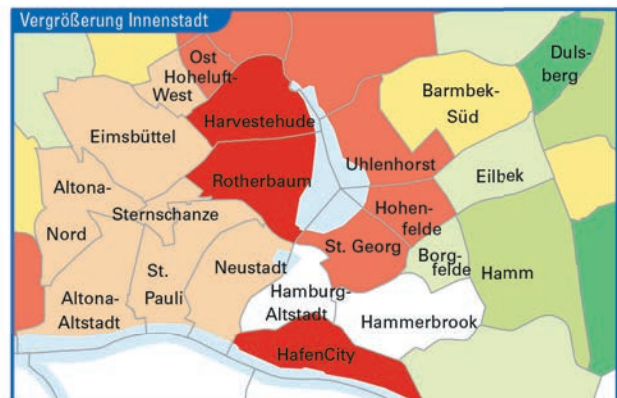


3

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche [in Euro / Quadratmeter]

- keine Kauffälle
- bis 2190 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
- über 2190 bis 2502 (70% - 80%)
- über 2502 bis 2815 (80% - 90%)
- über 2815 bis 3441 (90% - 110%)
- über 3441 bis 4066 (110% - 130%)
- über 4066 bis 4692 (130% - 150%)
- über 4692 (über 150%)



Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2014
 [in Euro / Quadratmeter]

| | |
|-----------------|-------|
| Allermöhe | - |
| Alsterdorf | 3.244 |
| Altengamme | - |
| Altenwerder | - |
| Altona-Altstadt | 3.669 |
| Altona-Nord | 3.592 |
| Bahrenfeld | 3.040 |
| Barmbek-Nord | 2.594 |
| Barmbek-Süd | 3.157 |
| Bergedorf | 2.287 |
| Bergstedt | 2.344 |
| Billbrook | - |
| Billstedt | 1.704 |
| Billwerder | - |
| Blankenese | 4.352 |
| Borgfelde | 2.523 |
| Bramfeld | 2.426 |
| Cranz | * |
| Curslack | * |
| Dulsberg | 2.104 |
| Duvenstedt | 2.711 |
| Eidelstedt | 2.245 |
| Eilbek | 2.735 |
| Eimsbüttel | 3.848 |
| Eißendorf | 2.088 |
| Eppendorf | 4.383 |
| Farmsen-Berne | 2.122 |
| Finkenwerder | * |
| Francop | - |
| Fuhlsbüttel | 2.153 |
| Groß Borstel | 2.485 |
| Groß Flottbek | 3.585 |
| Gut Moor | * |
| HafenCity | 6.812 |

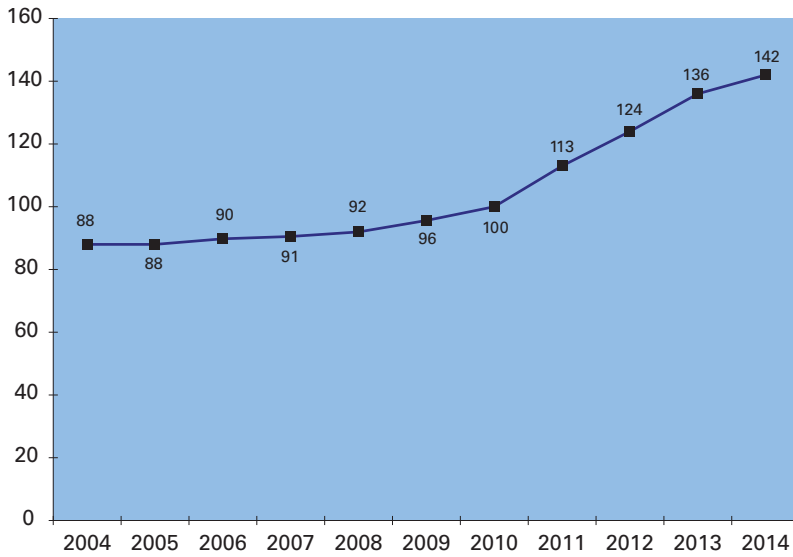
| | |
|----------------------|-------|
| Hamburg-Altstadt | - |
| Hamm | 2.246 |
| Hammerbrook | - |
| Harburg | 2.088 |
| Harvestehude | 6.269 |
| Hausbruch | 2.074 |
| Heimfeld | 2.066 |
| Hoheluft-Ost | 4.651 |
| Hoheluft-West | 4.048 |
| Hohenfelde | 4.209 |
| Horn | 1.910 |
| Hummelsbüttel | 2.507 |
| Iserbrook | 2.410 |
| Jenfeld | 1.893 |
| Kirchwerder | * |
| Kleiner Grasbrook | - |
| Langenbek | * |
| Langenhorn | 2.542 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 4.535 |
| Lohbrügge | 1.810 |
| Lokstedt | 3.050 |
| Lurup | 1.954 |
| Marienthal | 2.905 |
| Marmstorf | 1.614 |
| Moorburg | - |
| Moorfleet | - |
| Neuallermöhe | * |
| Neuenfelde | - |
| Neuengamme | - |
| Neugraben-Fischbek | 1.531 |
| Neuland | - |
| Neustadt | 3.588 |
| Neuwerk | - |
| Niendorf | 2.555 |
| Nienstedten | 4.047 |

| | |
|-----------------------|--------------|
| Ochsenwerder | - |
| Ohlsdorf | 2.729 |
| Osdorf | 2.279 |
| Othmarschen | 4.225 |
| Ottensen | 4.185 |
| Poppenbüttel | 2.746 |
| Rahlstedt | 2.192 |
| Reitbrook | - |
| Rissen | 2.482 |
| Rönneburg | 1.681 |
| Rothenburgsort | 2.795 |
| Rotherbaum | 4.955 |
| St. Georg | 4.388 |
| St. Pauli | 3.473 |
| Sasel | 2.909 |
| Schnelsen | 2.164 |
| Sinstorf | 2.197 |
| Spadenland | - |
| Steilshoop | 1.460 |
| Steinwerder | - |
| Stellingen | 2.599 |
| Sternschanze | 3.545 |
| Sülldorf | 2.743 |
| Tatenberg | - |
| Tonndorf | 2.184 |
| Uhlenhorst | 4.646 |
| Veddel | - |
| Volkssdorf | 3.461 |
| Waltershof | - |
| Wandsbek | 2.319 |
| Wellingsbüttel | 3.037 |
| Wilhelmsburg | 1.417 |
| Wilstorf | 1.869 |
| Winterhude | 4.417 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 3.329 |
| Hamburg gesamt | 3.128 |

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Jahresmittel 2010 = 100)

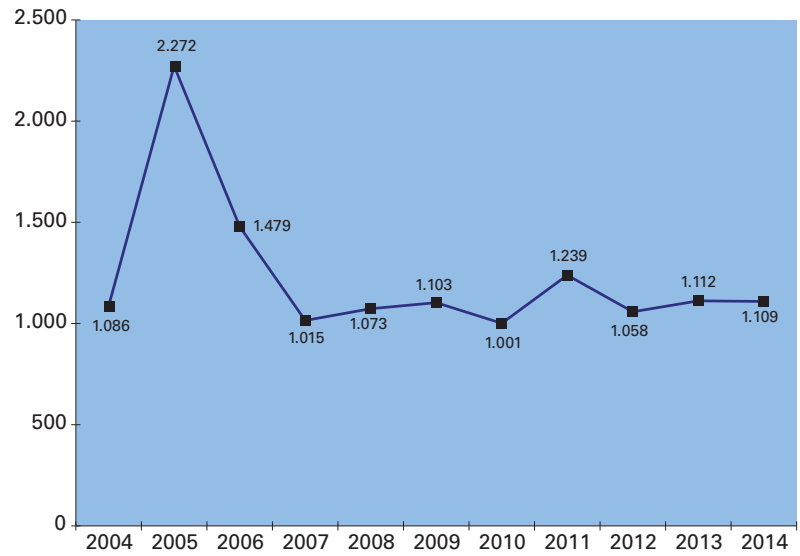


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

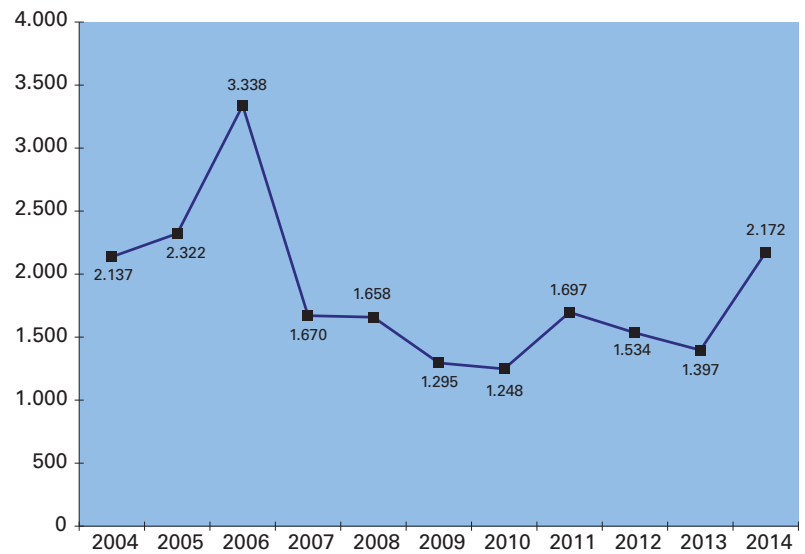
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

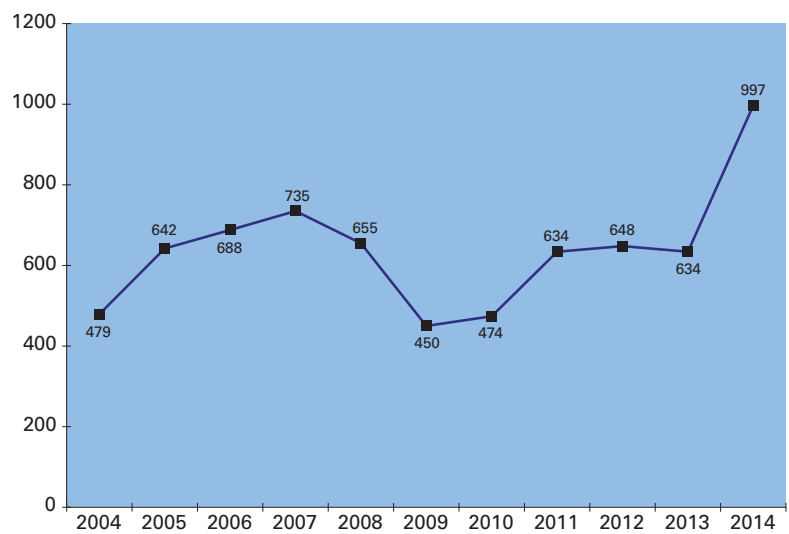
4.1.1 Vertragszahlen



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2014

| | Vertragszahlen 2014 (2013 ± %) | Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± %) | Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± %) |
|---|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 1.109 (1.112 ± 0%) | 2.171,7 (1.396,7 + 55%) | 996,6 (633,8 + 57%) |
| Bauerwartungsland | 15 (5 + 200%) | 147,8 (103,0 + 43%) | 44,2 (7,4 + 497%) |
| Rohbauland | 5 (4 + 25%) | 212,0 (15,1 + 1.304%) | 55,2 (2,1 + 2.529%) |
| unselbstständiges / ungeteiltes Bauland | 137 (152 - 10%) | 306,7 (191,8 + 60%) | 75,6 (65,8 + 15%) |
| selbstständiges Bauland | 843 (855 - 1%) | 1.116,5 (940,5 + 19%) | 750,7 (530,0 + 42%) |
| mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6 | 95 (75 + 27%) | 308,8 (68,2 + 353%) | 69,7 (12,7 + 449%) |
| Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6 | 14 (21 - 33%) | 79,1 (77,4 + 2%) | 1,3 (16,2 - 92%) |

4

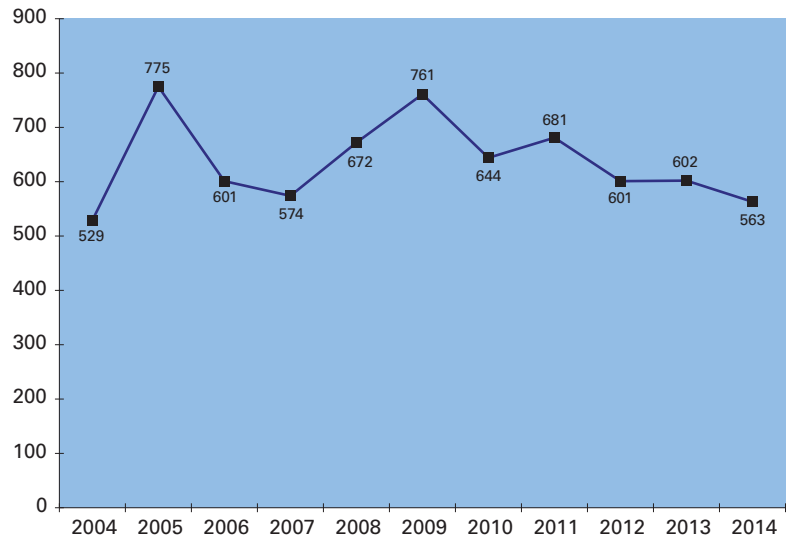
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2014

| | Vertragszahlen 2014 (2013 ± %) | Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± %) | Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± %) |
|---|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 843 (855 - 1%) | 1.116,5 (940,5 + 19%) | 750,7 (530,0 + 42%) |
| individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2 | 563 (602 - 6%) | 361,9 (359,4 + 1%) | 163,3 (137,0 + 19%) |
| Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3 | 194 (165 + 18%) | 419,4 (311,5 + 35%) | 405,6 (269,4 + 51%) |
| sonstige Wohnungsnutzung | 4 (17 - 76%) | 13,4 (30,7 - 56%) | 3,6 (17,7 - 80%) |
| Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 4.4 | 31 (31 ± 0%) | 114,4 (88,8 + 29%) | 104,1 (74,7 + 39%) |
| Gewerbeflächen siehe Kapitel 4.5 | 28 (20 + 40%) | 144,9 (127,2 + 14%) | 48,6 (18,0 + 170%) |
| sonstige Baugrundstücke | 23 (20 + 15%) | 63,1 (23,4 + 170%) | 25,7 (12,9 + 99%) |

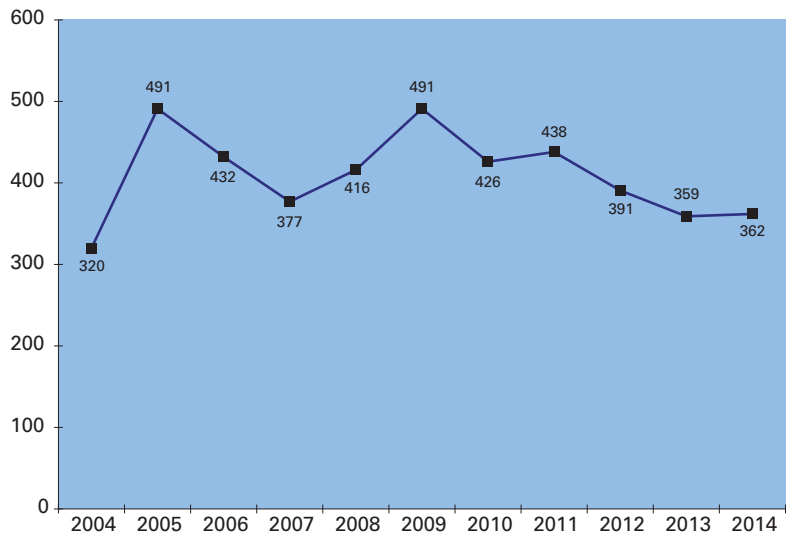
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

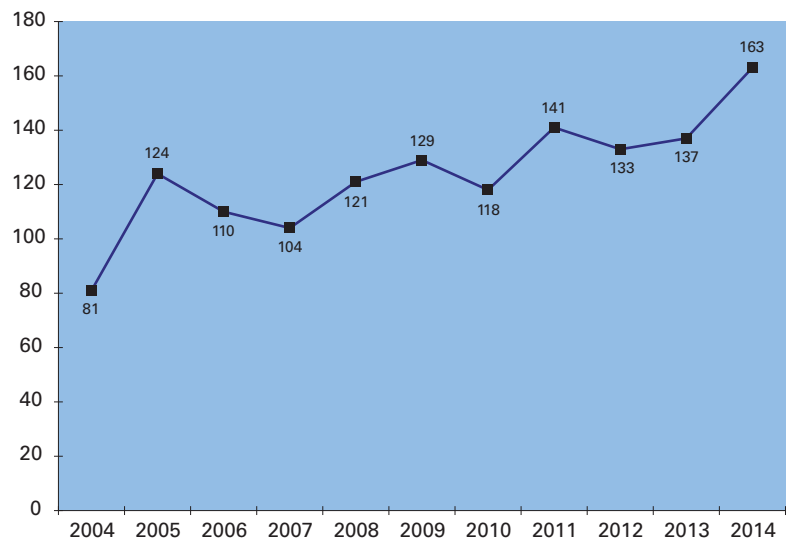
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Garten- und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



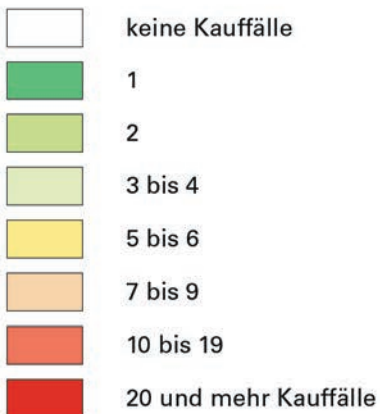
Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2014

| individueller Wohnungsbau | Vertragszahlen 2014 (2013 ± %) | Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± %) | Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± %) |
|---|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 563 (602 - 6%) | 361,9 (359,4 + 1%) | 163,3 (137,0 + 19%) |
| Reihenhäuser | 46 (72 - 36%) | 12,3 (19,2 - 36%) | 6,2 (7,5 - 6%) |
| Doppelhaushälften | 123 (168 - 27%) | 47,7 (64,0 - 25%) | 19,7 (23,0 - 14%) |
| freistehende Einfamilienhäuser | 329 (288 + 14%) | 231,9 (212,5 + 9%) | 96,7 (80,9 + 20%) |
| Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung | 59 (62 - 5%) | 65,5 (52,7 + 24%) | 38,6 (22,0 + 75%) |
| Wohnhäuser mit teilverwerblicher Nutzung | 0 (1 - 100%) | 0,0 (1,2 - 100%) | 0,0 (0,3 - 100%) |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser | 6 (11 - 56%) | 4,2 (9,5 - 56%) | 2,1 (3,3 - 36%) |

4

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2014



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2014

| | |
|-----------------|----|
| Allermöhe | - |
| Alsterdorf | 2 |
| Altengamme | 1 |
| Altenwerder | - |
| Altona-Altstadt | - |
| Altona-Nord | - |
| Bahrenfeld | 2 |
| Barmbek-Nord | - |
| Barmbek-Süd | - |
| Bergedorf | 7 |
| Bergstedt | 13 |
| Billbrook | - |
| Billstedt | 31 |
| Billwerder | - |
| Blankenese | 11 |
| Borgfelde | - |
| Bramfeld | 29 |
| Cranz | - |
| Curslack | 4 |
| Dulsberg | - |
| Duvenstedt | 9 |
| Eidelstedt | 13 |
| Eilbek | - |
| Eimsbüttel | - |
| Eißendorf | 4 |
| Eppendorf | 1 |
| Farmsen-Berne | 19 |
| Finkenwerder | 2 |
| Francop | - |
| Fuhlsbüttel | 2 |
| Groß Borstel | 2 |
| Groß Flottbek | 4 |
| Gut Moor | - |
| HafenCity | - |

| | |
|----------------------|----|
| Hamburg-Altstadt | - |
| Hamm | - |
| Hammerbrook | - |
| Harburg | - |
| Harvestehude | 1 |
| Hausbruch | 6 |
| Heimfeld | 4 |
| Hoheluft-Ost | - |
| Hoheluft-West | - |
| Hohenfelde | - |
| Horn | 2 |
| Hummelsbüttel | 7 |
| Iserbrook | 9 |
| Jenfeld | 7 |
| Kirchwerder | 7 |
| Kleiner Grasbrook | - |
| Langenbek | - |
| Langenhorn | 10 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 12 |
| Lohbrügge | 13 |
| Lokstedt | 3 |
| Lurup | 14 |
| Marienthal | 7 |
| Marmstorf | 4 |
| Moorburg | - |
| Moorfleet | - |
| Neuallermöhe | - |
| Neuenfelde | 2 |
| Neuengamme | 4 |
| Neugraben-Fischbek | 12 |
| Neuland | 1 |
| Neustadt | - |
| Neuwerk | - |
| Niendorf | 45 |
| Nienstedten | 7 |

| | |
|-------------------|-----|
| Ochsenwerder | 4 |
| Ohlsdorf | 3 |
| Osdorf | 6 |
| Othmarschen | 2 |
| Ottensen | - |
| Poppenbüttel | 19 |
| Rahlstedt | 41 |
| Reitbrook | - |
| Rissen | 16 |
| Rönneburg | 1 |
| Rothenburgsort | - |
| Rotherbaum | 1 |
| St. Georg | - |
| St. Pauli | - |
| Sasel | 40 |
| Schnelsen | 21 |
| Sinstorf | 2 |
| Spadenland | 1 |
| Steilshoop | - |
| Steinwerder | - |
| Stellingen | 10 |
| Sternschanze | - |
| Sülldorf | 6 |
| Tatenberg | - |
| Tonndorf | - |
| Uhlenhorst | - |
| Veddel | - |
| Volksdorf | 16 |
| Waltershof | - |
| Wandsbek | - |
| Wellingsbüttel | 15 |
| Wilhelmsburg | 5 |
| Wilstorf | - |
| Winterhude | 1 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 20 |
| Hamburg gesamt | 563 |



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 | 70.000 | | 70.000 |
| | Maximum | 358.000 | * | 358.000 |
| | Mittelwert | 152.700 | | 152.700 |
| | Größe | 256 m ² | | 256 m ² |
| | Anzahl | 20 | 0 | 20 |
| Doppelhaushälfte | Minimum | 55.000 | | 55.000 |
| | Maximum | 369.000 | * | 369.000 |
| | Mittelwert | 161.300 | | 161.300 |
| | Größe | 400 m ² | | 400 m ² |
| | Anzahl | 99 | 0 | 99 |
| Freistehendes Einfamilienhaus | Minimum | 48.800 | 156.000 | 48.800 |
| | Maximum | 5.235.000 | 190.600 | 5.235.000 |
| | Mittelwert | 302.700 | 177.900 | 301.500 |
| | Größe | 716 m ² | 569 m ² | 715 m ² |
| | Anzahl | 303 | 3 | 306 |
| Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung | Minimum | 130.000 | | 130.000 |
| | Maximum | 8.080.000 | * | 8.080.000 |
| | Mittelwert | 655.800 | | 655.800 |
| | Größe | 1.101 m ² | | 1.101 m ² |
| | Anzahl | 56 | 0 | 56 |
| Sonstige Bauweisen | Minimum | 269.000 | | 269.000 |
| | Maximum | 795.000 | * | 795.000 |
| | Mittelwert | 466.000 | | 466.000 |
| | Größe | 988 m ² | | 988 m ² |
| | Anzahl | 4 | 0 | 4 |

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 2014 (mit FHH-Verkäufen)

| Bauweise | | Lagequalität | | | | | alle Lagen |
|--|------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage | |
| Reihenhaus | Minimum | | 70.000 | | 142.500 | 182.200 | 70.000 |
| | Maximum | * | 127.400 | * | 358.000 | 268.900 | 358.000 |
| | Mittelwert | | 97.000 | | 198.700 | 236.700 | 152.700 |
| | Größe | | 250 m ² | | 258 m ² | 187 m ² | 256 m ² |
| | Anzahl | 2 | 7 | 1 | 7 | 3 | 20 |
| Doppelhaus-hälfte | Minimum | 80.000 | 88.000 | 83.100 | 55.000 | | 55.000 |
| | Maximum | 101.900 | 303.000 | 285.500 | 369.000 | * | 369.000 |
| | Mittelwert | 89.000 | 143.800 | 152.000 | 206.500 | | 161.300 |
| | Größe | 429 m ² | 413 m ² | 371 m ² | 442 m ² | | 400 m ² |
| | Anzahl | 3 | 24 | 48 | 24 | 0 | 99 |
| Freistehen-des Einfamilien-haus | Minimum | 60.000 | 96.900 | 70.000 | 48.800 | 910.000 | 48.800 |
| | Maximum | 232.000 | 400.000 | 770.000 | 1.312.000 | 5.235.000 | 5.235.000 |
| | Mittelwert | 123.400 | 207.400 | 247.100 | 377.300 | 1.755.000 | 301.500 |
| | Größe | 715 m ² | 682 m ² | 675 m ² | 764 m ² | 1113 m ² | 715 m ² |
| | Anzahl | 22 | 63 | 127 | 87 | 7 | 306 |
| Ein- / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Woh-nung | Minimum | 158.000 | 130.000 | 153.500 | 307.100 | 767.500 | 130.000 |
| | Maximum | 492.100 | 459.000 | 713.000 | 1.380.000 | 8.080.000 | 8.080.000 |
| | Mittelwert | 255.000 | 288.000 | 332.500 | 541.500 | 2.132.600 | 655.800 |
| | Größe | 2.150 m ² | 825 m ² | 739 m ² | 922 m ² | 1.363 m ² | 1.101 m ² |
| | Anzahl | 8 | 9 | 16 | 14 | 9 | 56 |
| Sonstige Bauweisen | Minimum | | | | | | 269.000 |
| | Maximum | * | * | * | * | * | 795.000 |
| | Mittelwert | | | | | | 466.000 |
| | Größe | | | | | | 988 m ² |
| | Anzahl | 0 | 1 | 1 | 2 | 0 | 4 |
| Alle Bauweisen | Minimum | 60.000 | 70.000 | 70.000 | 48.800 | 182.200 | 48.800 |
| | Maximum | 492.100 | 459.000 | 770.000 | 1.380.000 | 8.080.000 | 8.080.000 |
| | Mittelwert | 148.400 | 194.000 | 229.800 | 357.900 | 1.694.100 | 309.000 |
| | Größe | 995 m ² | 608 m ² | 603 m ² | 701 m ² | 1.085 m ² | 679 m ² |
| | Anzahl | 35 | 104 | 193 | 134 | 19 | 485 |

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

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 2014

| Bauweise | | Verkäufer | | |
|---|------------|-----------|-------|-------|
| | | Privat | FHH | alle |
| Reihenhaus | Minimum | 171 | 124 | 124 |
| | Maximum | 1.946 | 211 | 1.946 |
| | Mittelwert | 555 | 196 | 482 |
| | Anzahl | 39 | 10 | 49 |
| Doppelhaushälfte | Minimum | 127 | 231 | 127 |
| | Maximum | 841 | 715 | 841 |
| | Mittelwert | 426 | 431 | 427 |
| | Anzahl | 100 | 5 | 105 |
| Freistehendes Einfamilienhaus | Minimum | 95 | 67 | 67 |
| | Maximum | 3.280 | 1.674 | 3.280 |
| | Mittelwert | 417 | 396 | 416 |
| | Anzahl | 313 | 12 | 325 |
| Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung | Minimum | 53 | | 53 |
| | Maximum | 4.501 | * | 4.501 |
| | Mittelwert | 604 | | 600 |
| | Anzahl | 69 | 1 | 70 |
| Sonstige Bauweisen | Minimum | 350 | | 350 |
| | Maximum | 648 | * | 648 |
| | Mittelwert | 459 | | 459 |
| | Anzahl | 4 | 0 | 4 |
| Alle Bauweisen | Minimum | 53 | 67 | 53 |
| | Maximum | 4.501 | 1.674 | 4.501 |
| | Mittelwert | 454 | 327 | 447 |
| | Anzahl | 525 | 28 | 553 |

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 2014 (ohne FHH-Verkäufe)

| Bauweise | | Lagequalität | | | | | alle Lagen |
|---|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|------------|
| | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage | |
| Reihenhaus | Minimum | 171 | 186 | 246 | 461 | 1.257 | 171 |
| | Maximum | 320 | 496 | 1.057 | 1.946 | 1.280 | 1.946 |
| | Mittelwert | 232 | 345 | 453 | 801 | 1.267 | 555 |
| | Anzahl | 4 | 13 | 8 | 11 | 3 | 39 |
| Doppelhaus- hälfte | Minimum | 154 | 127 | 174 | 247 | | 127 |
| | Maximum | 320 | 538 | 721 | 841 | * | 841 |
| | Mittelwert | 222 | 380 | 427 | 499 | | 426 |
| | Anzahl | 3 | 25 | 48 | 24 | 0 | 100 |
| Freistehendes Einfamilienhaus | Minimum | 95 | 131 | 116 | 103 | 1.034 | 95 |
| | Maximum | 442 | 526 | 723 | 995 | 3.280 | 3.280 |
| | Mittelwert | 193 | 327 | 380 | 506 | 1.457 | 417 |
| | Anzahl | 23 | 63 | 128 | 92 | 7 | 313 |
| Ein- / Zwei- familienhaus mit mehr als einer Wohnung | Minimum | 53 | 210 | 288 | 314 | 546 | 53 |
| | Maximum | 252 | 593 | 667 | 1.340 | 4.501 | 4.501 |
| | Mittelwert | 163 | 354 | 456 | 632 | 1.621 | 604 |
| | Anzahl | 8 | 12 | 21 | 19 | 9 | 69 |
| Sonstige Bauweisen | Minimum | | | | | | 350 |
| | Maximum | * | * | * | * | * | 648 |
| | Mittelwert | | | | | | 459 |
| | Anzahl | 0 | 1 | 1 | 2 | 0 | 4 |
| Alle Bauweisen | Minimum | 53 | 127 | 116 | 103 | 546 | 53 |
| | Maximum | 442 | 593 | 1.057 | 1.946 | 4.501 | 4.501 |
| | Mittelwert | 193 | 343 | 402 | 543 | 1.505 | 454 |
| | Anzahl | 38 | 114 | 206 | 148 | 19 | 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 31.12.2013

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße

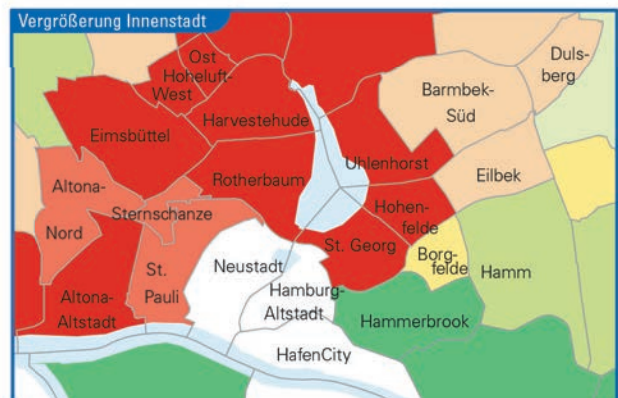


Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

| | |
|-----------------|---------------------------------------|
| □ | keine Bodenrichtwerte |
| ■ (dark green) | bis 273 (bis 50% des Hamburg-Mittels) |
| ■ (light green) | über 273 bis 382 (50% - 70%) |
| ■ (pale green) | über 382 bis 491 (70% - 90%) |
| ■ (yellow) | über 491 bis 601 (90% - 110%) |
| ■ (orange) | über 601 bis 819 (110% - 150%) |
| ■ (red-orange) | über 819 bis 1092 (150% - 200%) |
| ■ (red) | über 1092 (über 200%) |

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße zum 31.12.2013

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Allermöhe | 33 | 186 | 197 | 187 |
| Alsterdorf | 162 | 429 | 1.450 | 669 |
| Altengamme | 42 | 186 | 203 | 192 |
| Altenwerder | 1 | 157 | 157 | 157 |
| Altona-Altstadt | 44 | 963 | 1.914 | 1.210 |
| Altona-Nord | 27 | 708 | 1.079 | 853 |
| Bahrenfeld | 244 | 278 | 963 | 610 |
| Barmbek-Nord | 63 | 360 | 685 | 670 |
| Barmbek-Süd | 35 | 685 | 685 | 685 |
| Bergedorf | 454 | 267 | 545 | 413 |
| Bergstedt | 249 | 371 | 615 | 417 |
| Billbrook | 19 | 191 | 197 | 193 |
| Billstedt | 636 | 191 | 348 | 301 |
| Billwerder | 20 | 186 | 209 | 192 |
| Blankenese | 481 | 789 | 2.901 | 1.521 |
| Borgfelde | 13 | 569 | 569 | 569 |
| Bramfeld | 773 | 336 | 580 | 404 |
| Cranz | 9 | 157 | 174 | 162 |
| Curslack | 55 | 186 | 278 | 230 |
| Dulsberg | 7 | 360 | 685 | 638 |
| Duvenstedt | 162 | 348 | 464 | 400 |
| Eidelstedt | 502 | 267 | 406 | 348 |
| Eilbek | 277 | 499 | 1.067 | 801 |
| Eimsbüttel | 79 | 325 | 1.624 | 1.169 |
| Eißendorf | 296 | 232 | 325 | 288 |
| Eppendorf | 92 | 719 | 3.133 | 1.900 |

[*Euro/qm]

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Farmsen-Berne | 581 | 336 | 429 | 387 |
| Finkenwerder | 218 | 180 | 313 | 255 |
| Francop | 13 | 157 | 162 | 160 |
| Fuhlsbüttel | 203 | 383 | 545 | 511 |
| Groß Borstel | 139 | 348 | 603 | 475 |
| Groß Flottbek | 298 | 487 | 1.392 | 1.033 |
| Gut Moor | 6 | 157 | 157 | 157 |
| HafenCity | 0 | - | - | - |
| Hamburg-Altstadt | 0 | - | - | - |
| Hamm | 60 | 244 | 383 | 342 |
| Hammerbrook | 1 | 244 | 244 | 244 |
| Harburg | 97 | 114 | 325 | 260 |
| Harvestehude | 146 | 1.624 | 5.453 | 3.047 |
| Hausbruch | 243 | 168 | 290 | 235 |
| Heimfeld | 197 | 162 | 371 | 293 |
| Hoheluft-Ost | 16 | 777 | 1.798 | 1.735 |
| Hoheluft-West | 16 | 1.160 | 1.972 | 1.363 |
| Hohenfelde | 37 | 951 | 1.566 | 1.267 |
| Horn | 127 | 232 | 418 | 287 |
| Hummelsbüttel | 311 | 371 | 696 | 466 |
| Iserbrook | 173 | 452 | 673 | 528 |
| Jenfeld | 324 | 302 | 406 | 348 |
| Kirchwerder | 184 | 186 | 278 | 202 |
| Kleiner Grasbrook | 0 | - | - | - |
| Langenbek | 81 | 226 | 278 | 243 |
| Langenhorn | 733 | 220 | 360 | 302 |

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Lemsahl-Mellingstedt | 199 | 371 | 545 | 419 |
| Lohbrügge | 327 | 209 | 441 | 384 |
| Lokstedt | 297 | 406 | 1.125 | 647 |
| Lurup | 369 | 278 | 406 | 327 |
| Marienthal | 341 | 406 | 569 | 497 |
| Marmstorf | 223 | 220 | 336 | 305 |
| Moorburg | 21 | 157 | 157 | 157 |
| Moorfleet | 41 | 174 | 197 | 182 |
| Neuallermöhe | 164 | 267 | 302 | 290 |
| Neuenfelde | 89 | 128 | 186 | 156 |
| Neuengamme | 103 | 197 | 244 | 214 |
| Neugraben-Fischbek | 535 | 139 | 302 | 259 |
| Neuland | 32 | 139 | 197 | 179 |
| Neustadt | 0 | - | - | - |
| Neuwerk | 1 | 44 | 44 | 44 |
| Niendorf | 685 | 278 | 685 | 462 |
| Nienstedten | 219 | 789 | 2.088 | 1.192 |
| Ochsenwerder | 63 | 186 | 209 | 192 |
| Ohlsdorf | 178 | 429 | 673 | 576 |
| Osdorf | 322 | 302 | 1.392 | 708 |
| Othmarschen | 302 | 859 | 2.436 | 1.295 |
| Ottensen | 81 | 1.009 | 2.552 | 1.263 |
| Poppenbüttel | 661 | 336 | 824 | 451 |
| Rahlstedt | 1343 | 290 | 499 | 398 |
| Reitbrook | 21 | 186 | 186 | 186 |
| Rissen | 338 | 325 | 893 | 555 |

[*Euro/qm]

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Rönneburg | 87 | 139 | 278 | 246 |
| Rothenburgsort | 29 | 197 | 232 | 231 |
| Rotherbaum | 192 | 1.450 | 6.497 | 2.745 |
| St. Georg | 12 | 1.450 | 3.017 | 1.581 |
| St. Pauli | 15 | 951 | 951 | 951 |
| Sasel | 604 | 429 | 696 | 498 |
| Schnelsen | 432 | 278 | 522 | 415 |
| Sinstorf | 83 | 203 | 244 | 220 |
| Spadenland | 17 | 197 | 203 | 203 |
| Steilshoop | 64 | 360 | 441 | 372 |
| Steinwerder | 2 | 174 | 174 | 174 |
| Stellingen | 269 | 267 | 441 | 373 |
| Sternschanze | 8 | 951 | 951 | 951 |
| Sülldorf | 145 | 487 | 1.276 | 661 |
| Tatenberg | 15 | 203 | 203 | 203 |
| Tonndorf | 274 | 267 | 406 | 360 |
| Uhlenhorst | 80 | 685 | 5.801 | 2.486 |
| Veddel | 18 | 139 | 180 | 169 |
| Volksdorf | 502 | 371 | 627 | 566 |
| Waltershof | 0 | - | - | - |
| Wandsbek | 637 | 336 | 569 | 395 |
| Wellingsbüttel | 336 | 406 | 824 | 729 |
| Wilhelmsburg | 403 | 110 | 191 | 155 |
| Wilstorf | 170 | 244 | 313 | 266 |
| Winterhude | 163 | 534 | 6.033 | 2.095 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 192 | 348 | 510 | 449 |
| Hamburg gesamt | 20.683 | 44 | 6.497 | 546 |

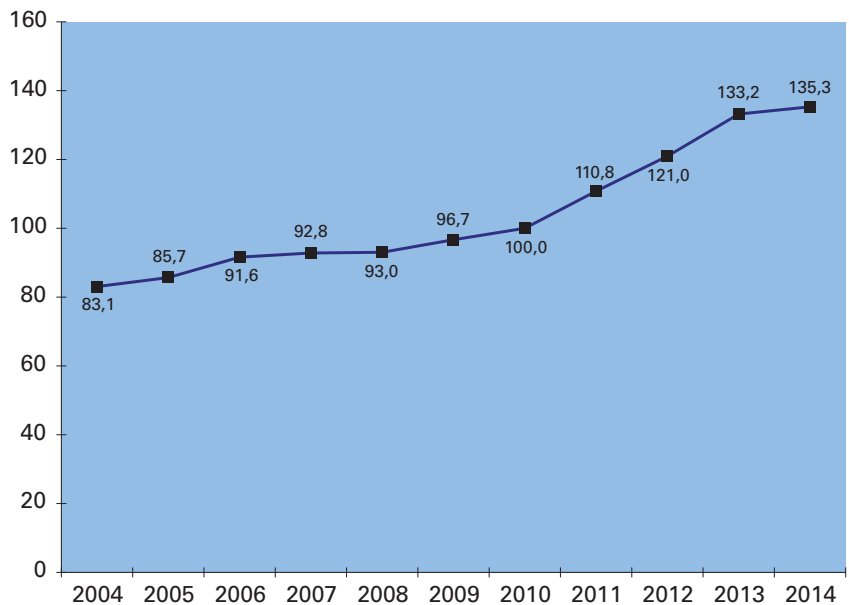
4.2.6 Indexreihen

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

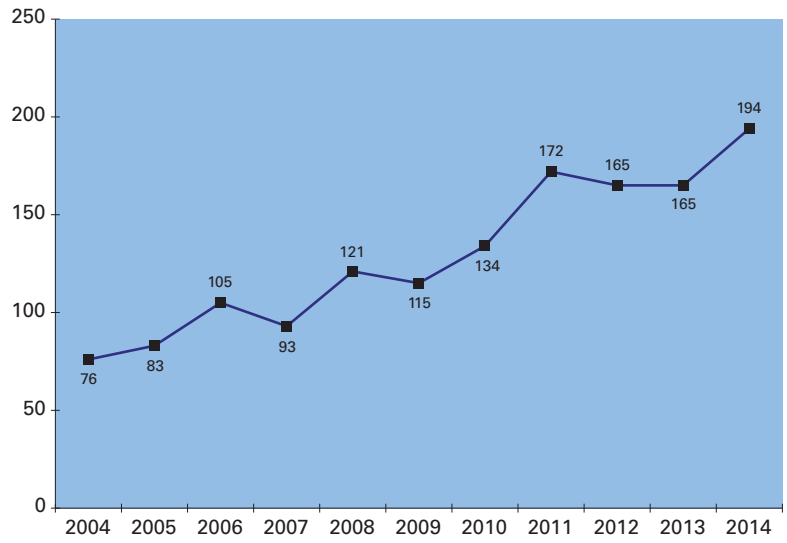
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

| Datum | Lagequalität | | | | |
|-------|----------------|---------------------------|---------------|-----------|-----------------|
| | Ländliche Lage | Schlechte/ Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
| 2004 | 86,5 | 82,5 | 83,1 | 80,4 | 88,0 |
| 2005 | 89,9 | 86,9 | 85,7 | 81,8 | 85,9 |
| 2006 | 90,8 | 92,1 | 91,6 | 85,1 | 88,4 |
| 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 |

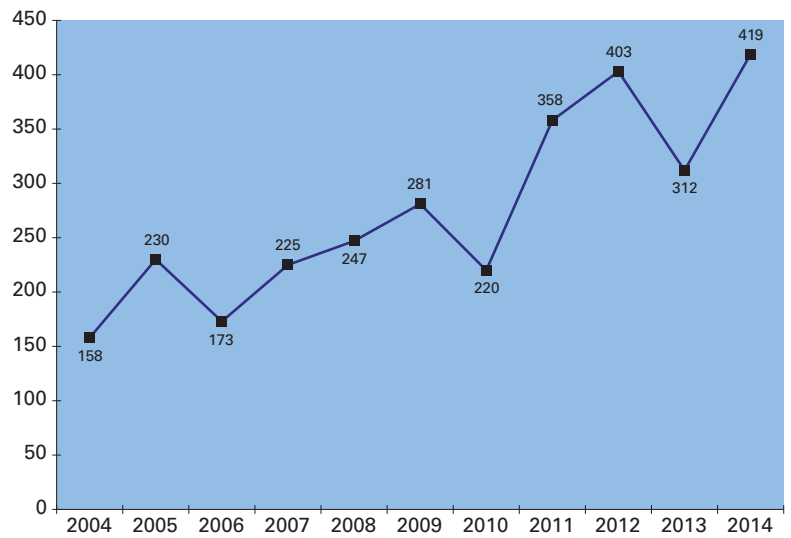
Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Jahresmittel 2010 = 100)



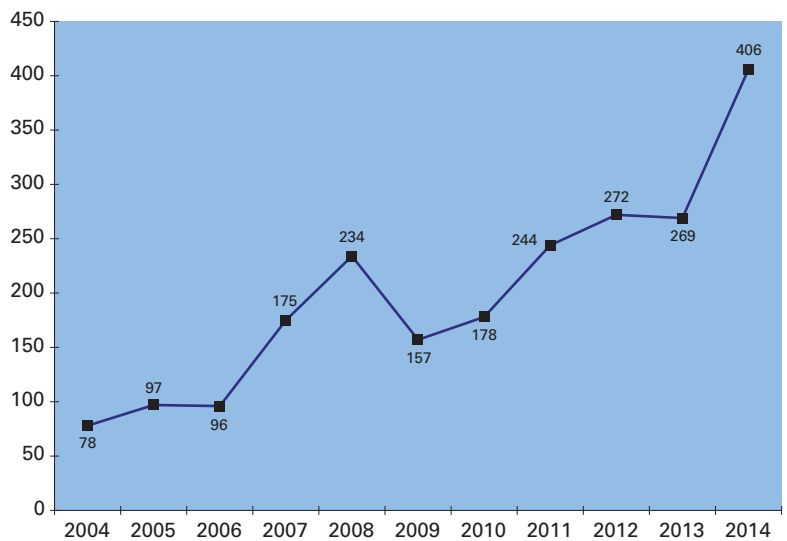
**4.3 Bauplätze für den
Geschosswohnungsbau**
4.3.1 Vertragszahlen



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2014

| | Vertragszahlen 2014 (2013 ± %) | Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± %) | Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± %) |
|--|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 194 (165 + 18%) | 419,4 (311,4 + 35%) | 405,6 (269,4 + 51%) |
| Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen | | | |
| mit teilgewerblicher Nutzung | 27 (17 + 59%) | 89,5 (21,8 + 311%) | 96,4 (40,8 + 136%) |
| ohne teilgewerbliche Nutzung | 167 (148 + 13%) | 329,8 (289,6 + 14%) | 309,2 (228,6 + 35%) |
| Aufteilung nach Art der Wohnnutzung | | | |
| Eigentumswohnungsbau | 90 (90 ± 0%) | 151,7 (107,8 + 41%) | 169,7 (110,5 + 54%) |
| freifinanzierter Mietwohnungsbau | 64 (53 + 57%) | 155,8 (99,3 + 57%) | 159,0 (119,1 + 34%) |
| öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe | 40 (22 + 7%) | 111,8 (104,3 + 7%) | 76,9 (39,8 + 93%) |
| (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe) | 11 (9 + 34%) | 28,3 (42,8 - 34%) | 14,7 (15,1 - 3%) |

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 2014

| | | Lagequalität | | | | | alle Lagen |
|---|--------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|------------|
| | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage | |
| Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche | Minimum | 101 | 221 | 292 | 410 | 622 | 101 |
| | Maximum | 958 | 1.699 | 1.784 | 3.940 | 8.555 | 8.555 |
| | Mittelwert | 497 | 534 | 718 | 1.712 | 3.262 | 1.140 |
| | Mittlere GSF | 3.602 | 1.427 | 1.839 | 1.747 | 1.902 | 1.896 |
| | Anzahl | 12 | 27 | 40 | 37 | 9 | 125 |
| Preise pro Quadratmeter Wohnfläche | Minimum | 241 | 295 | 315 | 369 | 1.635 | 241 |
| | Maximum | 1.946 | 1.131 | 1.736 | 3.417 | 532 | 5.326 |
| | Mittelwert | 688 | 685 | 913 | 1.356 | 3.027 | 1.126 |
| | Mittlere GFZ | 1,14 | 1,09 | 1,04 | 2,06 | 1,32 | 1,40 |
| | Anzahl | 12 | 25 | 35 | 37 | 8 | 117 |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte
pro Quadratmeter Wohnfläche zum 31.12.2013

Geschosswohnungsbau
mit ortstypischer Geschossflächenzahl



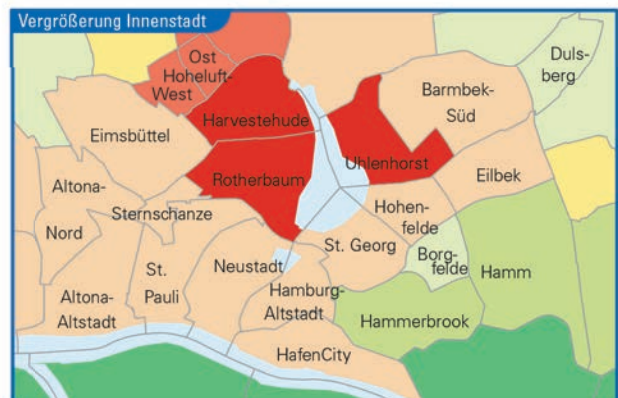
4

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

| | |
|-----------------|---------------------------------------|
| □ | keine Bodenrichtwerte |
| ■ (dark green) | bis 512 (bis 50% des Hamburg-Mittels) |
| ■ (light green) | über 512 bis 717 (50% - 70%) |
| ■ (pale green) | über 717 bis 922 (70% - 90%) |
| ■ (yellow) | über 922 bis 1126 (90% - 110%) |
| ■ (orange) | über 1126 bis 1536 (110% - 150%) |
| ■ (red-orange) | über 1536 bis 2048 (150% - 200%) |
| ■ (red) | über 2048 (über 200%) |

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2013

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Allermöhe | 20 | 354 | 498 | 418 |
| Alsterdorf | 155 | 720 | 2.205 | 1.338 |
| Altengamme | 20 | 372 | 412 | 410 |
| Altenwerder | 3 | 254 | 304 | 271 |
| Altona-Altstadt | 360 | 787 | 2.490 | 1.291 |
| Altona-Nord | 185 | 729 | 1.565 | 1.196 |
| Bahrenfeld | 278 | 498 | 1.849 | 1.206 |
| Barmbek-Nord | 509 | 742 | 1.493 | 893 |
| Barmbek-Süd | 367 | 875 | 1.493 | 1.239 |
| Bergedorf | 420 | 372 | 1.237 | 739 |
| Bergstedt | 305 | 731 | 1.280 | 910 |
| Billbrook | 26 | 367 | 412 | 403 |
| Billstedt | 511 | 375 | 626 | 545 |
| Billwerder | 12 | 350 | 498 | 449 |
| Blankenese | 356 | 1.326 | 3.983 | 2.087 |
| Borgfelde | 62 | 531 | 1.024 | 728 |
| Bramfeld | 767 | 532 | 1.024 | 808 |
| Cranz | 9 | 352 | 370 | 368 |
| Curslack | 27 | 412 | 583 | 419 |
| Dulsberg | 163 | 685 | 987 | 758 |
| Duvenstedt | 196 | 679 | 1.010 | 853 |
| Eidelstedt | 479 | 449 | 953 | 716 |
| Eilbek | 277 | 792 | 1.987 | 1.147 |
| Eimsbüttel | 552 | 768 | 2.585 | 1.366 |
| Eißenhof | 243 | 485 | 754 | 648 |
| Eppendorf | 247 | 931 | 3.462 | 1.937 |

[*Euro/qm]

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Farmsen-Berne | 589 | 546 | 1.010 | 791 |
| Finkenwerder | 180 | 423 | 512 | 500 |
| Francop | 4 | 313 | 313 | 313 |
| Fuhlsbüttel | 199 | 594 | 1.074 | 834 |
| Groß Borstel | 111 | 667 | 1.323 | 971 |
| Groß Flottbek | 195 | 756 | 3.271 | 2.248 |
| Gut Moor | 1 | 356 | 356 | 356 |
| HafenCity | 94 | 371 | 2.489 | 1.478 |
| Hamburg-Altstadt | 149 | 1.192 | 2.939 | 1.516 |
| Hamm | 369 | 392 | 868 | 644 |
| Hammerbrook | 83 | 451 | 868 | 624 |
| Harburg | 371 | 273 | 734 | 522 |
| Harvestehude | 202 | 797 | 6.782 | 3.491 |
| Hausbruch | 126 | 352 | 768 | 499 |
| Heimfeld | 244 | 350 | 882 | 617 |
| Hoheluft-Ost | 99 | 1.113 | 2.270 | 1.708 |
| Hoheluft-West | 77 | 869 | 2.994 | 1.546 |
| Hohenfelde | 104 | 750 | 4.015 | 1.357 |
| Horn | 320 | 482 | 720 | 571 |
| Hummelsbüttel | 345 | 498 | 1.408 | 864 |
| Iserbrook | 103 | 753 | 1.493 | 1.006 |
| Jenfeld | 327 | 358 | 637 | 538 |
| Kirchwerder | 94 | 412 | 412 | 412 |
| Kleiner Grasbrook | 4 | 311 | 311 | 311 |
| Langenbek | 31 | 612 | 654 | 641 |
| Langenhorn | 420 | 484 | 711 | 634 |

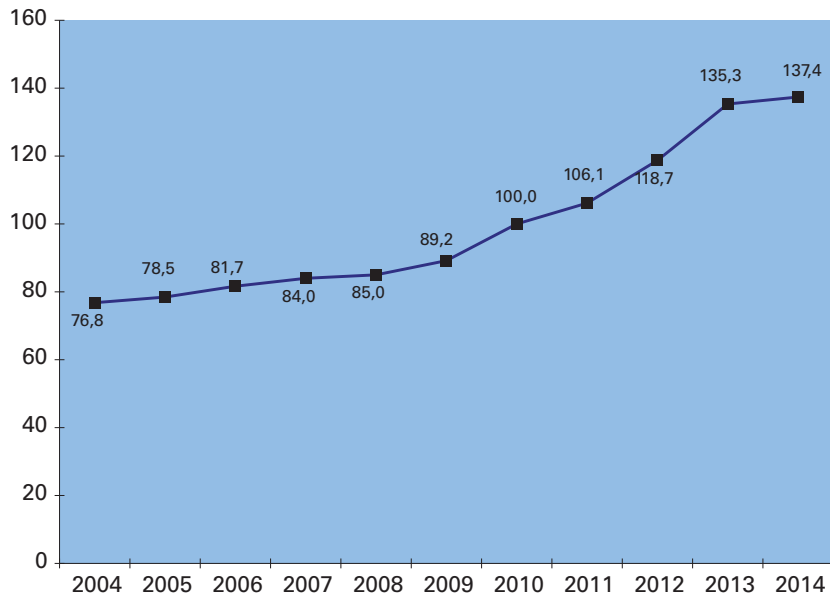
| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Lemsahl-Mellingstedt | 238 | 868 | 1.323 | 879 |
| Lohbrügge | 330 | 487 | 910 | 683 |
| Lokstedt | 274 | 551 | 1.778 | 1.107 |
| Lurup | 248 | 403 | 703 | 616 |
| Marienthal | 344 | 555 | 1.166 | 924 |
| Marmstorf | 98 | 514 | 668 | 595 |
| Moorburg | 6 | 313 | 313 | 313 |
| Moorfleet | 13 | 412 | 498 | 419 |
| Neuallermöhe | 156 | 507 | 612 | 559 |
| Neuenfelde | 41 | 318 | 341 | 340 |
| Neuengamme | 34 | 412 | 412 | 412 |
| Neugraben-Fischbek | 329 | 404 | 768 | 581 |
| Neuland | 19 | 338 | 356 | 355 |
| Neustadt | 251 | 1.037 | 2.999 | 1.422 |
| Neuwerk | 0 | - | - | - |
| Niendorf | 530 | 697 | 1.280 | 1.012 |
| Nienstedten | 159 | 1.422 | 4.267 | 2.313 |
| Ochsenwerder | 30 | 401 | 412 | 411 |
| Ohlsdorf | 228 | 633 | 1.565 | 1.078 |
| Osdorf | 218 | 518 | 2.205 | 1.259 |
| Othmarschen | 246 | 795 | 3.698 | 1.920 |
| Ottensen | 390 | 991 | 5.832 | 1.346 |
| Poppenbüttel | 696 | 626 | 1.408 | 1.020 |
| Rahlstedt | 1350 | 581 | 1.038 | 857 |
| Reitbrook | 6 | 412 | 412 | 412 |
| Rissen | 155 | 890 | 1.636 | 1.220 |

[*Euro/qm]

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Rönneburg | 49 | 356 | 654 | 629 |
| Rothenburgsort | 80 | 340 | 597 | 510 |
| Rotherbaum | 244 | 1.088 | 7.303 | 3.130 |
| St. Georg | 152 | 636 | 2.629 | 1.382 |
| St. Pauli | 269 | 869 | 2.085 | 1.280 |
| Sasel | 646 | 857 | 1.209 | 1.080 |
| Schnelsen | 438 | 609 | 981 | 746 |
| Sinstorf | 36 | 526 | 654 | 552 |
| Spadenland | 8 | 412 | 412 | 412 |
| Steilshoop | 137 | 295 | 668 | 443 |
| Steinwerder | 6 | 314 | 370 | 323 |
| Stellingen | 318 | 473 | 1.392 | 883 |
| Sternschanze | 74 | 763 | 1.326 | 1.157 |
| Sülldorf | 84 | 768 | 1.849 | 1.164 |
| Tatenberg | 7 | 412 | 412 | 412 |
| Tonndorf | 275 | 416 | 853 | 644 |
| Uhlenhorst | 195 | 991 | 6.920 | 2.140 |
| Veddel | 42 | 269 | 356 | 298 |
| Volksdorf | 626 | 967 | 1.565 | 1.272 |
| Waltershof | 1 | 512 | 512 | 512 |
| Wandsbek | 652 | 555 | 1.061 | 803 |
| Wellingsbüttel | 335 | 1.024 | 1.408 | 1.318 |
| Wilhelmsburg | 422 | 226 | 455 | 347 |
| Wilstorf | 165 | 454 | 654 | 563 |
| Winterhude | 542 | 659 | 6.363 | 1.516 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 251 | 705 | 1.010 | 898 |
| Hamburg gesamt | 23.830 | 226 | 7.303 | 1.024 |

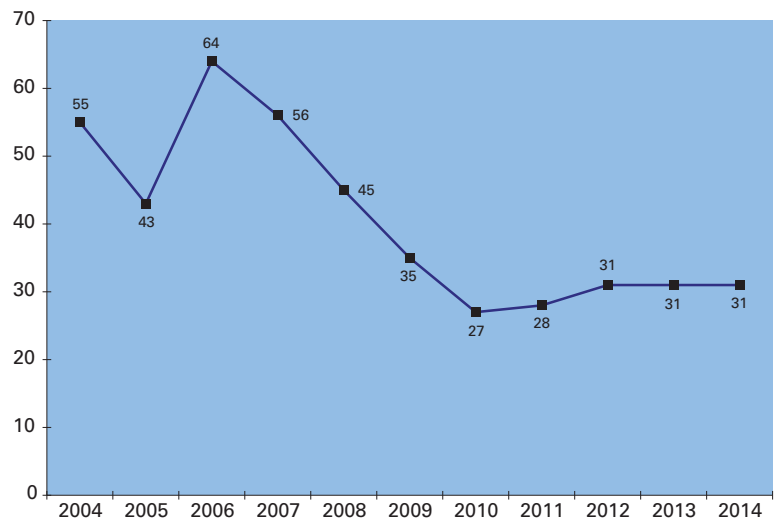
4.3.5 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)

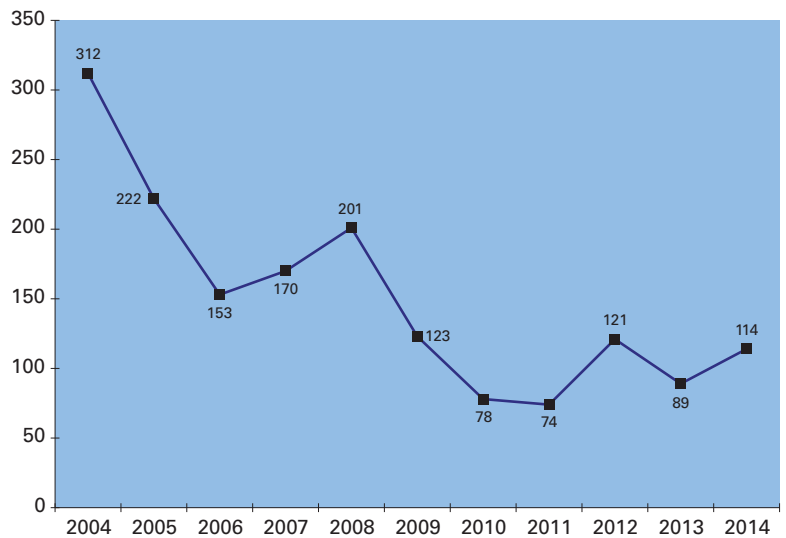


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

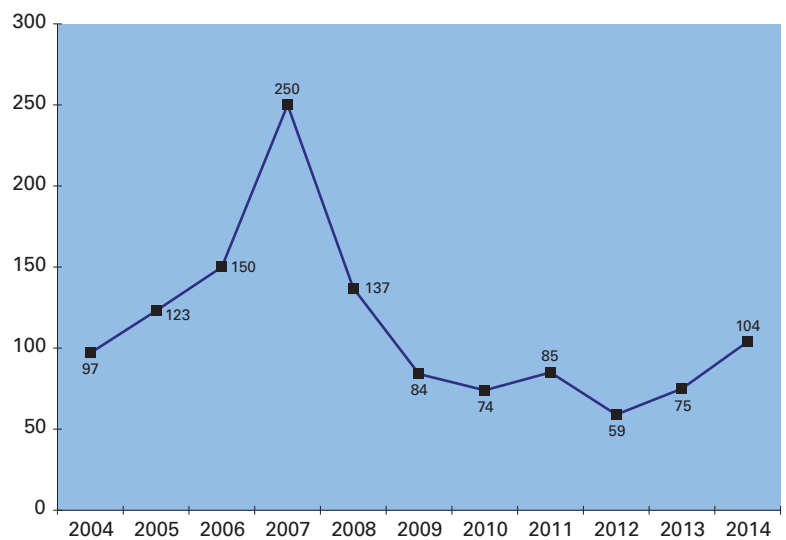
4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser
4.4.1 Vertragszahlen



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2014

| | Vertragszahlen 2014 (2013 ± %) | Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± %) | Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± %) |
|---|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 31 (31 ± 0%) | 114,4 (88,8 + 29%) | 104,1 (74,7 + 39%) |
| Aufteilung nach Nutzungsart | | | |
| reine Geschäftshäuser | 6 (7 - 14%) | 27,2 (19,1 + 42%) | 11,6 (8,8 + 32%) |
| reine Bürohäuser | 10 (9 + 11%) | 46,4 (39,1 + 19%) | 26,4 (12,1 + 118%) |
| gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser | 15 (15 ± 0%) | 40,8 (30,6 + 33%) | 66,0 (53,8 + 23%) |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser | 0 (0 ± 0%) | 0,0 (0,0 ± 0%) | 0,0 (0,0 ± 0%) |
| Aufteilung nach Lage | | | |
| Innenstadt | 2 (1 + 100%) | 2,7 (0,9 + 200%) | 16,8 (10,2 + 65%) |
| Innenstadtrand | 4 (6 - 33%) | 11,8 (17,2 - 31%) | 28,0 (31,9 - 12%) |
| sonstige Lagen | 25 (24 + 4%) | 99,9 (70,7 + 41%) | 59,3 (32,6 + 82%) |

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

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

4.4.4 Quadratmeterpreise

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

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2014

| Büro- und Geschäftshäuser | Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²] | Anzahl der Fälle | Mittlere Grundstücksgröße [in m ²] |
|--|---|------------------|--|
| | 2014 | 2014 | 2014 |
| Gesamt | 991 | 19 | 3.891 |
| Reine Geschäftshäuser | 378 | 5 | 5.267 |
| Reine Bürohäuser | 784 | 4 | 4.392 |
| gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser | 1.380 | 10 | 3.004 |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze | 0 | 0 | 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.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2014

| Büro- und Geschäftshäuser | Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² WGF] | Anzahl der Fälle | Mittlere WGFZ |
|---|---|------------------|---------------|
| | 2014 | 2014 | 2014 |
| Gesamt | 718 | 16 | 1,19 |
| Reine Geschäftshäuser | 1.296 | 4 | 0,32 |
| Reine Bürohäuser | 332 | 3 | 1,83 |
| gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser | 589 | 9 | 1,35 |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser | – | 0 | – |

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 31.12.2013

Bürogrundstücke

mit ortstypischer Geschossflächenzahl

4

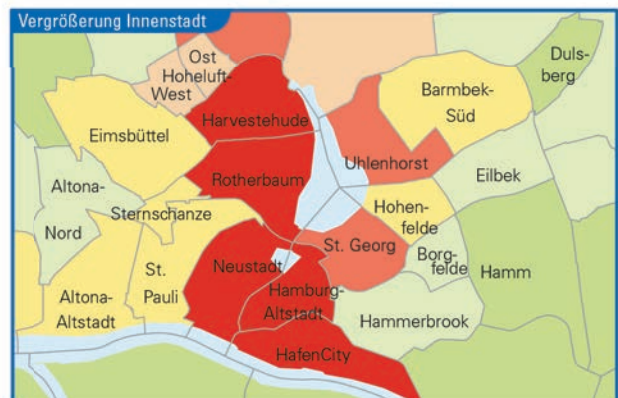


Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter WGF]

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| keine Bodenrichtwerte | |
| bis 205 (bis 50% des Hamburg-Mittels) | Dark Green |
| über 205 bis 286 (50% - 70%) | Light Green |
| über 286 bis 368 (70% - 90%) | Yellow-Green |
| über 368 bis 450 (90% - 110%) | Yellow |
| über 450 bis 614 (110% - 150%) | Orange |
| über 614 bis 818 (150% - 200%) | Red-Orange |
| über 818 (über 200%) | Red |

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche (WGF) für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2013

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Allermöhe | 40 | 140 | 249 | 164 |
| Alsterdorf | 91 | 320 | 407 | 377 |
| Altengamme | 19 | 249 | 249 | 249 |
| Altenwerder | 16 | 177 | 226 | 214 |
| Altona-Altstadt | 239 | 230 | 911 | 377 |
| Altona-Nord | 110 | 232 | 373 | 298 |
| Bahrenfeld | 228 | 204 | 384 | 321 |
| Barmbek-Nord | 208 | 243 | 508 | 365 |
| Barmbek-Süd | 203 | 239 | 603 | 370 |
| Bergedorf | 258 | 180 | 447 | 269 |
| Bergstedt | 174 | 220 | 441 | 250 |
| Billbrook | 63 | 198 | 237 | 228 |
| Billstedt | 197 | 196 | 316 | 281 |
| Billwerder | 13 | 150 | 237 | 187 |
| Blankenese | 353 | 294 | 915 | 565 |
| Borgfelde | 51 | 236 | 426 | 310 |
| Bramfeld | 379 | 257 | 395 | 323 |
| Cranz | 9 | 186 | 226 | 222 |
| Curslack | 21 | 249 | 249 | 249 |
| Dulsberg | 53 | 231 | 305 | 256 |
| Duvenstedt | 151 | 249 | 316 | 253 |
| Eidelstedt | 143 | 223 | 508 | 298 |
| Eilbek | 272 | 274 | 463 | 367 |
| Eimsbüttel | 375 | 262 | 676 | 408 |
| Eißendorf | 79 | 242 | 362 | 291 |
| Eppendorf | 153 | 311 | 1.418 | 681 |

[*Euro/qm]

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Farmsen-Berne | 349 | 261 | 407 | 319 |
| Finkenwerder | 82 | 198 | 249 | 239 |
| Francop | 6 | 226 | 226 | 226 |
| Fuhlsbüttel | 100 | 320 | 646 | 403 |
| Groß Borstel | 72 | 286 | 418 | 344 |
| Groß Flottbek | 82 | 320 | 825 | 408 |
| Gut Moor | 0 | - | - | - |
| HafenCity | 130 | 219 | 1.638 | 1.034 |
| Hamburg-Altstadt | 321 | 316 | 2.518 | 1.349 |
| Hamm | 186 | 211 | 374 | 260 |
| Hammerbrook | 143 | 236 | 1.649 | 315 |
| Harburg | 274 | 205 | 451 | 301 |
| Harvestehude | 175 | 506 | 1.808 | 1.144 |
| Hausbruch | 61 | 226 | 328 | 268 |
| Heimfeld | 121 | 200 | 305 | 252 |
| Hoheluft-Ost | 75 | 325 | 1.437 | 589 |
| Hoheluft-West | 75 | 249 | 750 | 513 |
| Hohenfelde | 90 | 268 | 1.667 | 405 |
| Horn | 123 | 225 | 316 | 266 |
| Hummelsbüttel | 168 | 267 | 452 | 373 |
| Iserbrook | 47 | 221 | 407 | 340 |
| Jenfeld | 285 | 206 | 407 | 284 |
| Kirchwerder | 55 | 226 | 249 | 241 |
| Kleiner Grasbrook | 26 | 282 | 282 | 282 |
| Langenbek | 12 | 271 | 282 | 272 |
| Langenhorn | 218 | 249 | 418 | 318 |

4

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Lemsahl-Mellingstedt | 189 | 249 | 339 | 250 |
| Lohbrügge | 130 | 189 | 291 | 233 |
| Lokstedt | 174 | 246 | 441 | 348 |
| Lurup | 107 | 209 | 339 | 311 |
| Marienthal | 296 | 234 | 621 | 330 |
| Marmstorf | 57 | 255 | 362 | 280 |
| Moorburg | 10 | 195 | 226 | 220 |
| Moorfleet | 18 | 169 | 237 | 211 |
| Neuallermöhe | 26 | 223 | 282 | 257 |
| Neuenfelde | 21 | 204 | 226 | 225 |
| Neuengamme | 23 | 249 | 249 | 249 |
| Neugraben-Fischbek | 129 | 213 | 405 | 286 |
| Neuland | 27 | 234 | 249 | 248 |
| Neustadt | 293 | 425 | 3.616 | 1.357 |
| Neuwerk | 0 | - | - | - |
| Niendorf | 429 | 248 | 520 | 322 |
| Nienstedten | 74 | 384 | 1.130 | 494 |
| Ochsenwerder | 13 | 219 | 226 | 225 |
| Ohlsdorf | 81 | 310 | 531 | 473 |
| Osdorf | 92 | 286 | 452 | 367 |
| Othmarschen | 92 | 296 | 1.130 | 504 |
| Ottensen | 224 | 235 | 1.130 | 392 |
| Poppenbüttel | 462 | 260 | 655 | 332 |
| Rahlstedt | 1164 | 173 | 463 | 318 |
| Reitbrook | 6 | 226 | 226 | 226 |
| Rissen | 77 | 306 | 508 | 356 |

[*Euro/qm]

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Rönneburg | 23 | 223 | 271 | 263 |
| Rothenburgsort | 97 | 180 | 384 | 255 |
| Rotherbaum | 223 | 606 | 1.808 | 1.025 |
| St. Georg | 164 | 567 | 1.381 | 813 |
| St. Pauli | 224 | 261 | 1.321 | 406 |
| Sasel | 538 | 279 | 520 | 343 |
| Schnelsen | 162 | 258 | 339 | 312 |
| Sinstorf | 27 | 271 | 271 | 271 |
| Spadenland | 3 | 169 | 226 | 207 |
| Steilshoop | 119 | 198 | 362 | 273 |
| Steinwerder | 59 | 233 | 282 | 272 |
| Stellingen | 183 | 196 | 406 | 260 |
| Sternschanze | 74 | 267 | 558 | 371 |
| Sülldorf | 37 | 265 | 452 | 294 |
| Tatenberg | 3 | 226 | 226 | 226 |
| Tonndorf | 154 | 250 | 362 | 308 |
| Uhlenhorst | 130 | 291 | 2.023 | 745 |
| Veddel | 55 | 177 | 362 | 261 |
| Volksdorf | 361 | 391 | 679 | 461 |
| Waltershof | 22 | 195 | 249 | 244 |
| Wandsbek | 605 | 225 | 635 | 323 |
| Wellingsbüttel | 260 | 339 | 531 | 392 |
| Wilhelmsburg | 301 | 189 | 282 | 240 |
| Wilstorf | 70 | 221 | 362 | 259 |
| Winterhude | 300 | 277 | 2.147 | 467 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 176 | 249 | 282 | 251 |
| Hamburg gesamt | 15.545 | 140 | 3.616 | 409 |

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 31.12.2013

Bodenwertanteil einer gewerblichen Nutzung im EG einer mehrgeschossigen Bebauung



4



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter WGF]

| | |
|-----------------|---------------------------------------|
| □ | keine Bodenrichtwerte |
| ■ (dark green) | bis 393 (bis 50% des Hamburg-Mittels) |
| ■ (light green) | über 393 bis 550 (50% - 70%) |
| ■ (pale green) | über 550 bis 707 (70% - 90%) |
| ■ (yellow) | über 707 bis 865 (90% - 110%) |
| ■ (orange) | über 865 bis 1179 (110% - 150%) |
| ■ (red-orange) | über 1179 bis 1572 (150% - 200%) |
| ■ (red) | über 1572 (über 200%) |

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF)
für Bodenwertanteil einer gewerblichen Nutzung im EG einer mehrgeschossigen Bebauung zum 31.12.2013

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Allermöhe | 33 | 320 | 400 | 398 |
| Alsterdorf | 62 | 540 | 840 | 644 |
| Altengamme | 15 | 320 | 320 | 320 |
| Altenwerder | 7 | 280 | 280 | 280 |
| Altona-Altstadt | 236 | 350 | 1.250 | 555 |
| Altona-Nord | 115 | 410 | 760 | 485 |
| Bahrenfeld | 183 | 410 | 580 | 472 |
| Barmbek-Nord | 233 | 440 | 700 | 525 |
| Barmbek-Süd | 210 | 460 | 820 | 574 |
| Bergedorf | 214 | 320 | 1.500 | 521 |
| Bergstedt | 58 | 560 | 610 | 590 |
| Billbrook | 41 | 280 | 280 | 280 |
| Billstedt | 188 | 280 | 740 | 433 |
| Billwerder | 13 | 280 | 430 | 372 |
| Blankenese | 110 | 620 | 1.050 | 738 |
| Borgfelde | 43 | 390 | 990 | 510 |
| Bramfeld | 222 | 440 | 610 | 539 |
| Cranz | 7 | 280 | 280 | 280 |
| Curslack | 11 | 320 | 320 | 320 |
| Dulsberg | 93 | 430 | 460 | 437 |
| Duvenstedt | 38 | 610 | 610 | 610 |
| Eidelstedt | 119 | 460 | 770 | 488 |
| Eilbek | 129 | 510 | 840 | 610 |
| Eimsbüttel | 379 | 490 | 920 | 672 |
| Eißendorf | 71 | 460 | 530 | 505 |
| Eppendorf | 138 | 530 | 1.850 | 852 |

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Farmsen-Berne | 195 | 480 | 600 | 502 |
| Finkenwerder | 96 | 280 | 390 | 342 |
| Francop | 3 | 280 | 280 | 280 |
| Fuhlsbüttel | 87 | 490 | 970 | 521 |
| Groß Borstel | 50 | 560 | 620 | 561 |
| Groß Flottbek | 43 | 540 | 950 | 578 |
| Gut Moor | 2 | 360 | 360 | 360 |
| HafenCity | 109 | 410 | 1.300 | 924 |
| Hamburg-Altstadt | 274 | 1.550 | 21.000 | 4.773 |
| Hamm | 195 | 360 | 530 | 465 |
| Hammerbrook | 122 | 390 | 1.600 | 486 |
| Harburg | 294 | 360 | 1.250 | 533 |
| Harvestehude | 144 | 700 | 2.900 | 1.299 |
| Hausbruch | 37 | 430 | 430 | 430 |
| Heimfeld | 84 | 300 | 630 | 489 |
| Hoheluft-Ost | 75 | 580 | 1.850 | 846 |
| Hoheluft-West | 68 | 560 | 900 | 769 |
| Hohenfelde | 81 | 540 | 1.200 | 681 |
| Horn | 109 | 410 | 490 | 437 |
| Hummelsbüttel | 94 | 480 | 620 | 539 |
| Iserbrook | 33 | 440 | 600 | 532 |
| Jenfeld | 96 | 430 | 560 | 477 |
| Kirchwerder | 67 | 320 | 320 | 320 |
| Kleiner Grasbrook | 11 | 250 | 360 | 290 |
| Langenbek | 10 | 460 | 460 | 460 |
| Langenhorn | 196 | 400 | 690 | 480 |

[*Euro/qm]

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Lemsahl-Mellingstedt | 19 | 610 | 610 | 610 |
| Lohbrügge | 113 | 360 | 530 | 452 |
| Lokstedt | 130 | 530 | 620 | 564 |
| Lurup | 85 | 440 | 630 | 492 |
| Marienthal | 68 | 460 | 1.200 | 537 |
| Marmstorf | 38 | 460 | 460 | 460 |
| Moorburg | 6 | 280 | 280 | 280 |
| Moorfleet | 22 | 280 | 400 | 335 |
| Neuallermöhe | 27 | 400 | 460 | 427 |
| Neuenfelde | 25 | 280 | 280 | 280 |
| Neuengamme | 22 | 320 | 320 | 320 |
| Neugraben-Fischbek | 103 | 430 | 610 | 472 |
| Neuland | 18 | 360 | 360 | 360 |
| Neustadt | 288 | 570 | 24.000 | 4.339 |
| Neuwerk | 0 | - | - | - |
| Niendorf | 155 | 550 | 850 | 576 |
| Nienstedten | 59 | 620 | 1.400 | 686 |
| Ochsenwerder | 16 | 320 | 320 | 320 |
| Ohlsdorf | 66 | 460 | 780 | 574 |
| Osdorf | 74 | 440 | 1.400 | 534 |
| Othmarschen | 59 | 470 | 540 | 477 |
| Ottensen | 258 | 470 | 1.000 | 580 |
| Poppenbüttel | 141 | 480 | 1.400 | 559 |
| Rahlstedt | 458 | 460 | 840 | 493 |
| Reitbrook | 6 | 320 | 320 | 320 |
| Rissen | 53 | 600 | 670 | 608 |

[*Euro/qm]

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Rönneburg | 6 | 360 | 440 | 427 |
| Rothenburgsort | 88 | 330 | 480 | 385 |
| Rotherbaum | 213 | 670 | 3.100 | 1.416 |
| St. Georg | 148 | 520 | 3.000 | 1.203 |
| St. Pauli | 272 | 410 | 1.650 | 614 |
| Sasel | 260 | 560 | 630 | 563 |
| Schnelsen | 129 | 490 | 640 | 517 |
| Sinstorf | 23 | 460 | 460 | 460 |
| Spadenland | 4 | 320 | 320 | 320 |
| Steilshoop | 74 | 460 | 540 | 462 |
| Steinwerder | 11 | 250 | 250 | 250 |
| Stellingen | 224 | 460 | 540 | 505 |
| Sternschanze | 75 | 350 | 690 | 645 |
| Sülldorf | 24 | 490 | 490 | 490 |
| Tatenberg | 5 | 320 | 320 | 320 |
| Tonndorf | 121 | 400 | 690 | 446 |
| Uhlenhorst | 126 | 530 | 1.600 | 892 |
| Veddel | 42 | 350 | 360 | 357 |
| Volksdorf | 104 | 580 | 850 | 628 |
| Waltershof | 4 | 360 | 390 | 375 |
| Wandsbek | 317 | 430 | 1.250 | 510 |
| Wellingsbüttel | 59 | 600 | 890 | 669 |
| Wilhelmsburg | 255 | 250 | 470 | 368 |
| Wilstorf | 66 | 430 | 480 | 446 |
| Winterhude | 303 | 480 | 1.100 | 667 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 19 | 610 | 610 | 610 |
| Hamburg gesamt | 10.824 | 250 | 24.000 | 786 |

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2013

1-geschossige Läden

4



Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

| | |
|---------------------------------------|--|
| keine Bodenrichtwerte | |
| bis 327 (bis 50% des Hamburg-Mittels) | |
| über 327 bis 458 (50% - 70%) | |
| über 458 bis 589 (70% - 90%) | |
| über 589 bis 719 (90% - 110%) | |
| über 719 bis 981 (110% - 150%) | |
| über 981 bis 1308 (150% - 200%) | |
| über 1308 (über 200%) | |

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für 1-geschossige Läden zum 31.12.2013

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Allermöhe | 33 | 360 | 360 | 360 |
| Alsterdorf | 62 | 580 | 610 | 582 |
| Altengamme | 15 | 360 | 360 | 360 |
| Altenwerder | 7 | 350 | 350 | 350 |
| Altona-Altstadt | 236 | 480 | 680 | 666 |
| Altona-Nord | 115 | 580 | 680 | 677 |
| Bahrenfeld | 183 | 410 | 710 | 506 |
| Barmbek-Nord | 233 | 580 | 620 | 606 |
| Barmbek-Süd | 210 | 600 | 620 | 605 |
| Bergedorf | 214 | 360 | 650 | 464 |
| Bergstedt | 58 | 420 | 520 | 460 |
| Billbrook | 41 | 280 | 280 | 280 |
| Billstedt | 188 | 280 | 520 | 420 |
| Billwerder | 13 | 280 | 400 | 354 |
| Blankenese | 110 | 500 | 500 | 500 |
| Borgfelde | 43 | 420 | 710 | 670 |
| Bramfeld | 222 | 580 | 650 | 615 |
| Cranz | 7 | 350 | 350 | 350 |
| Curslack | 11 | 360 | 360 | 360 |
| Dulsberg | 93 | 620 | 620 | 620 |
| Duvenstedt | 38 | 420 | 420 | 420 |
| Eidelstedt | 119 | 490 | 580 | 501 |
| Eilbek | 129 | 710 | 710 | 710 |
| Eimsbüttel | 379 | 530 | 680 | 620 |
| Eißendorf | 71 | 530 | 530 | 530 |
| Eppendorf | 138 | 610 | 800 | 619 |

[*Euro/qm]

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Farmsen-Berne | 195 | 490 | 650 | 563 |
| Finkenwerder | 96 | 350 | 350 | 350 |
| Francop | 3 | 350 | 350 | 350 |
| Fuhlsbüttel | 87 | 580 | 580 | 580 |
| Groß Borstel | 50 | 580 | 610 | 601 |
| Groß Flottbek | 43 | 500 | 710 | 690 |
| Gut Moor | 2 | 370 | 370 | 370 |
| HafenCity | 111 | 580 | 710 | 707 |
| Hamburg-Altstadt | 274 | 710 | 10.500 | 2.389 |
| Hamm | 195 | 420 | 710 | 629 |
| Hammerbrook | 122 | 420 | 710 | 636 |
| Harburg | 294 | 370 | 550 | 514 |
| Harvestehude | 144 | 610 | 1.250 | 674 |
| Hausbruch | 37 | 310 | 520 | 446 |
| Heimfeld | 84 | 460 | 530 | 499 |
| Hoheluft-Ost | 75 | 610 | 800 | 615 |
| Hoheluft-West | 68 | 530 | 680 | 645 |
| Hohenfelde | 81 | 710 | 710 | 710 |
| Horn | 109 | 460 | 580 | 493 |
| Hummelsbüttel | 94 | 580 | 580 | 580 |
| Iserbrook | 33 | 580 | 580 | 580 |
| Jenfeld | 96 | 480 | 650 | 613 |
| Kirchwerder | 67 | 360 | 360 | 360 |
| Kleiner Grasbrook | 11 | 360 | 520 | 418 |
| Langenbek | 10 | 530 | 530 | 530 |
| Langenhorn | 196 | 360 | 580 | 560 |

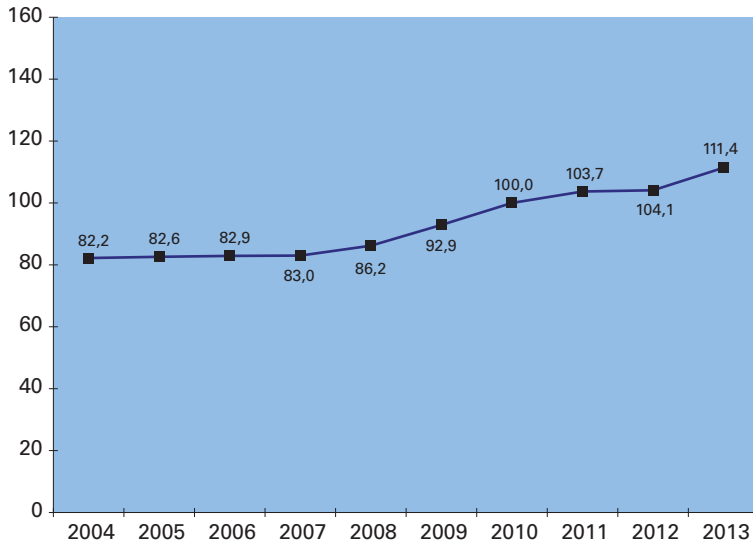
| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Lemsahl-Mellingstedt | 19 | 420 | 420 | 420 |
| Lohbrügge | 113 | 300 | 500 | 444 |
| Lokstedt | 130 | 530 | 610 | 532 |
| Lurup | 85 | 460 | 500 | 500 |
| Marienthal | 68 | 480 | 710 | 547 |
| Marmstorf | 38 | 530 | 530 | 530 |
| Moorburg | 6 | 350 | 350 | 350 |
| Moorfleet | 22 | 280 | 360 | 316 |
| Neuallermöhe | 27 | 360 | 360 | 360 |
| Neuenfelde | 25 | 350 | 350 | 350 |
| Neuengamme | 22 | 360 | 360 | 360 |
| Neugraben-Fischbek | 103 | 310 | 520 | 487 |
| Neuland | 18 | 370 | 370 | 370 |
| Neustadt | 288 | 680 | 12.000 | 2.308 |
| Neuwerk | 0 | - | - | - |
| Niendorf | 155 | 540 | 610 | 549 |
| Nienstedten | 59 | 500 | 600 | 508 |
| Ochsenwerder | 16 | 360 | 360 | 360 |
| Ohlsdorf | 66 | 580 | 600 | 580 |
| Osdorf | 74 | 460 | 710 | 486 |
| Othmarschen | 59 | 480 | 500 | 499 |
| Ottensen | 258 | 480 | 680 | 486 |
| Poppenbüttel | 141 | 520 | 600 | 570 |
| Rahlstedt | 458 | 380 | 580 | 536 |
| Reitbrook | 6 | 360 | 360 | 360 |
| Rissen | 53 | 550 | 550 | 550 |

[*Euro/qm]

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Rönneburg | 6 | 370 | 520 | 495 |
| Rothenburgsort | 88 | 420 | 580 | 491 |
| Rotherbaum | 213 | 680 | 1.550 | 751 |
| St. Georg | 148 | 710 | 1.300 | 747 |
| St. Pauli | 272 | 680 | 730 | 680 |
| Sasel | 260 | 520 | 520 | 520 |
| Schnelsen | 129 | 520 | 520 | 520 |
| Sinstorf | 23 | 530 | 530 | 530 |
| Spadenland | 4 | 360 | 360 | 360 |
| Steilshoop | 74 | 580 | 580 | 580 |
| Steinwerder | 11 | 360 | 360 | 360 |
| Stellingen | 224 | 490 | 580 | 578 |
| Sternschanze | 75 | 680 | 680 | 680 |
| Sülldorf | 24 | 550 | 550 | 550 |
| Tatenberg | 5 | 360 | 360 | 360 |
| Tonndorf | 121 | 540 | 660 | 557 |
| Uhlenhorst | 126 | 600 | 710 | 601 |
| Veddel | 42 | 520 | 520 | 520 |
| Volksdorf | 104 | 420 | 490 | 478 |
| Waltershof | 4 | 350 | 350 | 350 |
| Wandsbek | 317 | 480 | 710 | 543 |
| Wellingsbüttel | 59 | 580 | 580 | 580 |
| Wilhelmsburg | 255 | 360 | 520 | 516 |
| Wilstorf | 66 | 380 | 530 | 514 |
| Winterhude | 303 | 580 | 600 | 596 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 19 | 420 | 420 | 420 |
| Hamburg gesamt | 10.826 | 280 | 12.000 | 654 |

4.4.5 Indexreihen

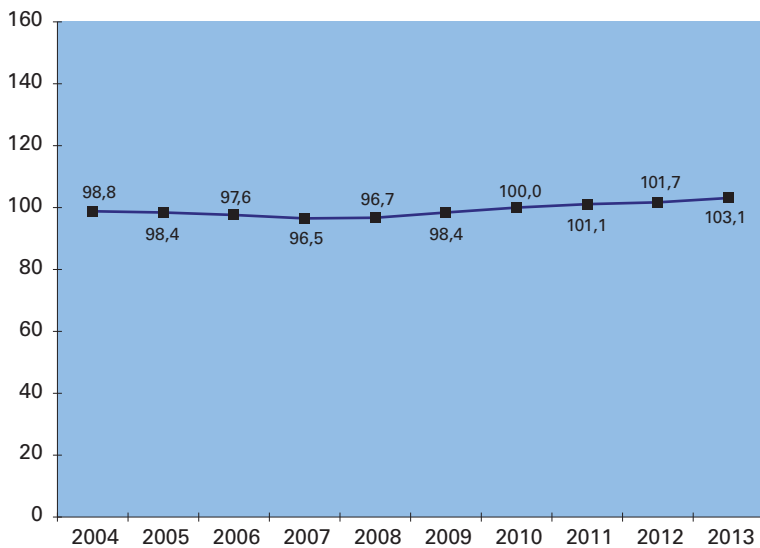
Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

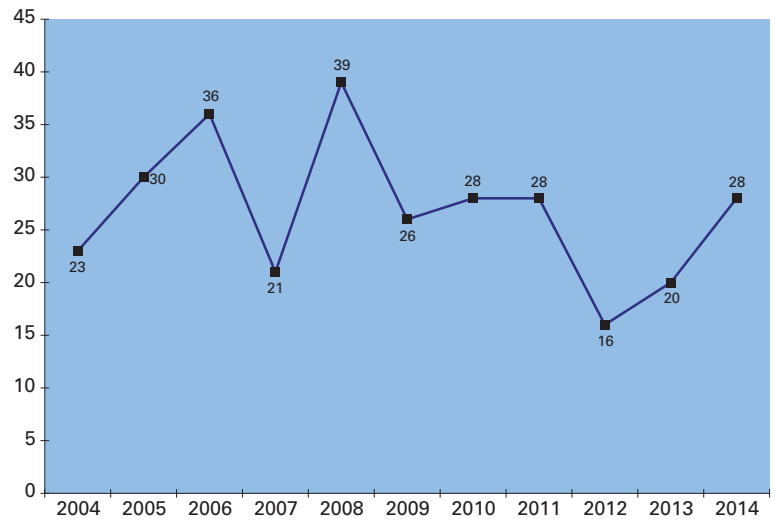


Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)

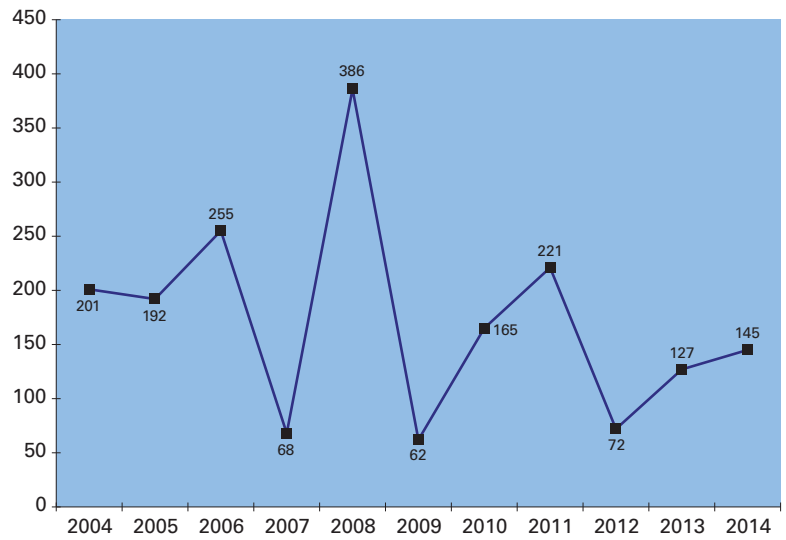


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

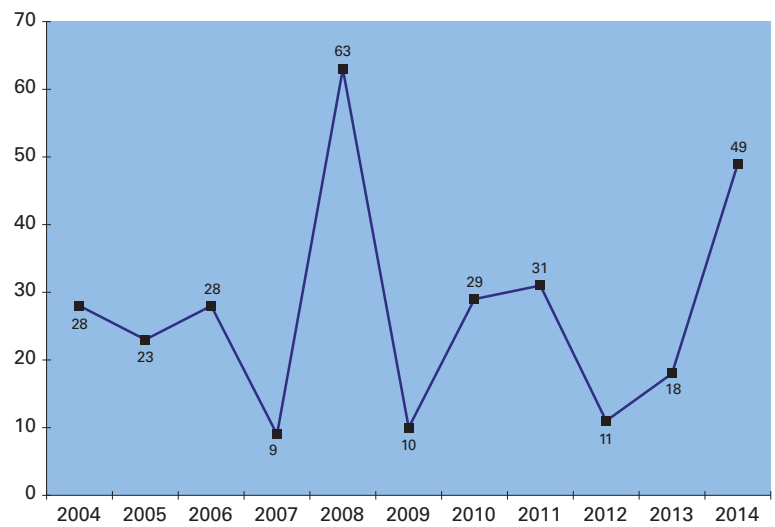
4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik
4.5.1 Vertragszahlen



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2014

| | Vertragszahlen 2014 (2013 ± %) | Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± %) | Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± %) |
|--|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 28 (20 + 40%) | 144,9 (127,2 + 14%) | 48,6 (18,0 + 170%) |
| klassisches Gewerbe, Industrie | 22 (14 + 57%) | 129,3 (98,1 + 32%) | 44,6 (12,7 + 251%) |
| kundenorientiertes Gewerbe | 2 (3 - 33%) | 5,4 (17,7 - 69%) | 1,9 (3,8 - 50%) |
| landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke | 0 (0 ± 0%) | 0,0 (0,0 ± 0%) | 0,0 (0,0 ± 0%) |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung | 4 (3 + 33%) | 10,3 (11,3 - 9%) | 2,1 (1,54 + 36%) |

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

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] |
|---------------------------------------|--|------------------|---|
| | 2014 | 2014 | 2014 |
| Gesamt | 205 | 14 | 5.553 |

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2013

Produktion und Logistik



4



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

| | |
|---|--------------------------------------|
| □ | keine Bodenrichtwerte |
| ■ | bis 98 (bis 50% des Hamburg-Mittels) |
| ■ | über 98 bis 137 (50% - 70%) |
| ■ | über 137 bis 176 (70% - 90%) |
| ■ | über 176 bis 215 (90% - 110%) |
| ■ | über 215 bis 293 (110% - 150%) |
| ■ | über 293 bis 390 (150% - 200%) |
| ■ | über 390 (über 200%) |

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Produktion und Logistik zum 31.12.2013

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Allermöhe | 55 | 88 | 145 | 129 |
| Alsterdorf | 55 | 230 | 260 | 252 |
| Altengamme | 28 | 75 | 105 | 76 |
| Altenwerder | 22 | 94 | 94 | 94 |
| Altona-Altstadt | 125 | 210 | 340 | 260 |
| Altona-Nord | 81 | 180 | 260 | 225 |
| Bahrenfeld | 197 | 170 | 250 | 189 |
| Barmbek-Nord | 125 | 180 | 650 | 265 |
| Barmbek-Süd | 146 | 340 | 400 | 368 |
| Bergedorf | 192 | 88 | 145 | 128 |
| Bergstedt | 104 | 150 | 150 | 150 |
| Billbrook | 70 | 88 | 155 | 134 |
| Billstedt | 202 | 120 | 300 | 134 |
| Billwerder | 21 | 88 | 88 | 88 |
| Blankenese | 72 | 250 | 250 | 250 |
| Borgfelde | 38 | 250 | 400 | 314 |
| Bramfeld | 170 | 130 | 250 | 186 |
| Cranz | 7 | 81 | 81 | 81 |
| Curslack | 37 | 75 | 105 | 88 |
| Dulsberg | 34 | 340 | 340 | 340 |
| Duvenstedt | 41 | 125 | 155 | 149 |
| Eidelstedt | 144 | 130 | 200 | 152 |
| Eilbek | 69 | 340 | 360 | 343 |
| Eimsbüttel | 175 | 280 | 300 | 280 |
| Eißenendorf | 56 | 125 | 200 | 132 |
| Eppendorf | 77 | 250 | 380 | 322 |

[*Euro/qm]

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Farmsen-Berne | 103 | 145 | 210 | 171 |
| Finkenwerder | 88 | 81 | 94 | 88 |
| Francop | 12 | 94 | 94 | 94 |
| Fuhlsbüttel | 64 | 200 | 230 | 230 |
| Groß Borstel | 61 | 175 | 250 | 203 |
| Groß Flottbek | 42 | 210 | 250 | 249 |
| Gut Moor | 2 | 140 | 140 | 140 |
| HafenCity | 61 | 260 | 380 | 352 |
| Hamburg-Altstadt | 30 | 380 | 380 | 352 |
| Hamm | 132 | 180 | 380 | 256 |
| Hammerbrook | 106 | 240 | 400 | 317 |
| Harburg | 164 | 125 | 210 | 184 |
| Harvestehude | 37 | 280 | 350 | 348 |
| Hausbruch | 50 | 88 | 140 | 109 |
| Heimfeld | 105 | 105 | 210 | 128 |
| Hoheluft-Ost | 36 | 380 | 380 | 380 |
| Hoheluft-West | 30 | 300 | 300 | 300 |
| Hohenfelde | 42 | 280 | 350 | 302 |
| Horn | 92 | 130 | 260 | 181 |
| Hummelsbüttel | 103 | 125 | 190 | 188 |
| Iserbrook | 40 | 200 | 230 | 204 |
| Jenfeld | 179 | 130 | 180 | 153 |
| Kirchwerder | 163 | 75 | 100 | 80 |
| Kleiner Grasbrook | 33 | 110 | 145 | 117 |
| Langenbek | 15 | 125 | 130 | 125 |
| Langenhorn | 183 | 130 | 200 | 181 |

4

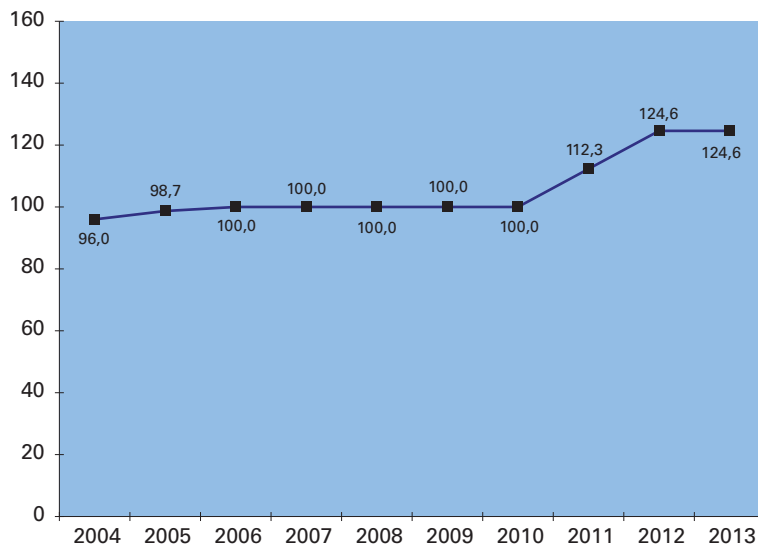
| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Lemsahl-Mellingstedt | 20 | 165 | 165 | 165 |
| Lohbrügge | 137 | 105 | 130 | 129 |
| Lokstedt | 186 | 165 | 300 | 232 |
| Lurup | 89 | 145 | 230 | 181 |
| Marienthal | 85 | 180 | 360 | 187 |
| Marmstorf | 37 | 120 | 125 | 123 |
| Moorburg | 18 | 94 | 125 | 101 |
| Moorfleet | 34 | 120 | 125 | 120 |
| Neuallermöhe | 29 | 125 | 125 | 125 |
| Neuenfelde | 37 | 81 | 81 | 81 |
| Neuengamme | 74 | 75 | 88 | 82 |
| Neugraben-Fischbek | 112 | 88 | 130 | 110 |
| Neuland | 34 | 100 | 165 | 142 |
| Neustadt | 99 | 250 | 410 | 407 |
| Neuwerk | | - | - | - |
| Niendorf | 167 | 175 | 220 | 180 |
| Nienstedten | 47 | 230 | 250 | 250 |
| Ochsenwerder | 54 | 75 | 120 | 108 |
| Ohlsdorf | 58 | 190 | 250 | 223 |
| Osdorf | 87 | 170 | 230 | 221 |
| Othmarschen | 54 | 210 | 250 | 228 |
| Ottensen | 144 | 210 | 260 | 211 |
| Poppenbüttel | 238 | 165 | 165 | 165 |
| Rahlstedt | 501 | 120 | 180 | 148 |
| Reitbrook | 17 | 120 | 120 | 120 |
| Rissen | 50 | 250 | 250 | 250 |

[*Euro/qm]

| Stadtteil | Anzahl der Richtwerte | Niedrigster Richtwert * | Höchster Richtwert * | Mittel der Richtwerte * |
|-------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Rönneburg | 17 | 125 | 140 | 127 |
| Rothenburgsort | 103 | 120 | 260 | 195 |
| Rotherbaum | 76 | 260 | 350 | 349 |
| St. Georg | 64 | 350 | 380 | 380 |
| St. Pauli | 137 | 210 | 410 | 274 |
| Sasel | 63 | 155 | 155 | 155 |
| Schnelsen | 121 | 130 | 165 | 139 |
| Sinstorf | 28 | 120 | 125 | 124 |
| Spadenland | 14 | 120 | 120 | 120 |
| Steilshoop | 43 | 180 | 250 | 204 |
| Steinwerder | 67 | 105 | 110 | 109 |
| Stellingen | 152 | 145 | 300 | 195 |
| Sternschanze | 65 | 260 | 300 | 261 |
| Sülldorf | 39 | 200 | 250 | 246 |
| Tatenberg | 16 | 120 | 120 | 120 |
| Tonndorf | 142 | 145 | 250 | 168 |
| Uhlenhorst | 65 | 340 | 400 | 379 |
| Veddel | 69 | 115 | 165 | 139 |
| Volksdorf | 256 | 155 | 155 | 155 |
| Waltershof | 24 | 88 | 120 | 117 |
| Wandsbek | 348 | 155 | 380 | 218 |
| Wellingsbüttel | 21 | 165 | 165 | 165 |
| Wilhelmsburg | 346 | 92 | 330 | 117 |
| Wilstorf | 62 | 125 | 240 | 138 |
| Winterhude | 177 | 260 | 340 | 324 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 27 | 165 | 165 | 165 |
| Hamburg gesamt | 9.266 | 75 | 650 | 195 |

4.5.5 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 563 (602) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2014 (2013) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 6 (0) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 1%.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2014 liegen dem Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsverlängerungen vor.

Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 2014 war dies in Hamburg zweimal der Fall.

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2014 wurden in Hamburg insgesamt 95 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 55 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 38 Jahre bei einer Spanne von 6 bis zu 97 Jahren.

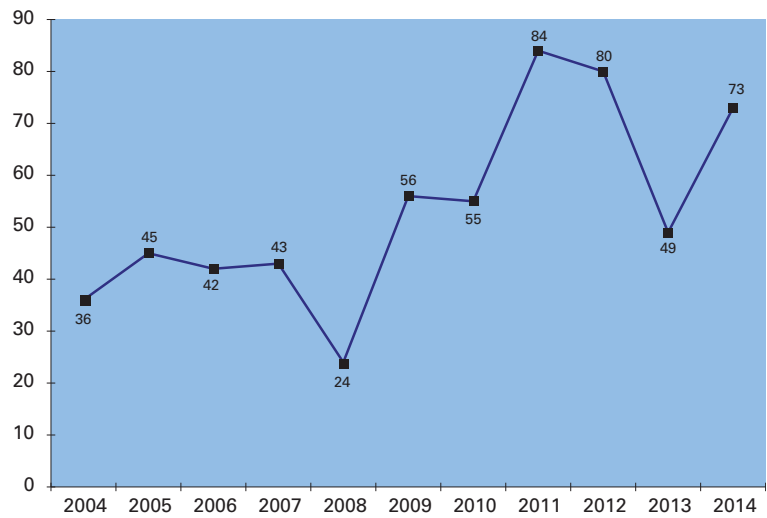
Käufer waren in 75 Fällen die Erbbauberechtigten. In 20 Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 62 Fällen die FHH, in 33 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

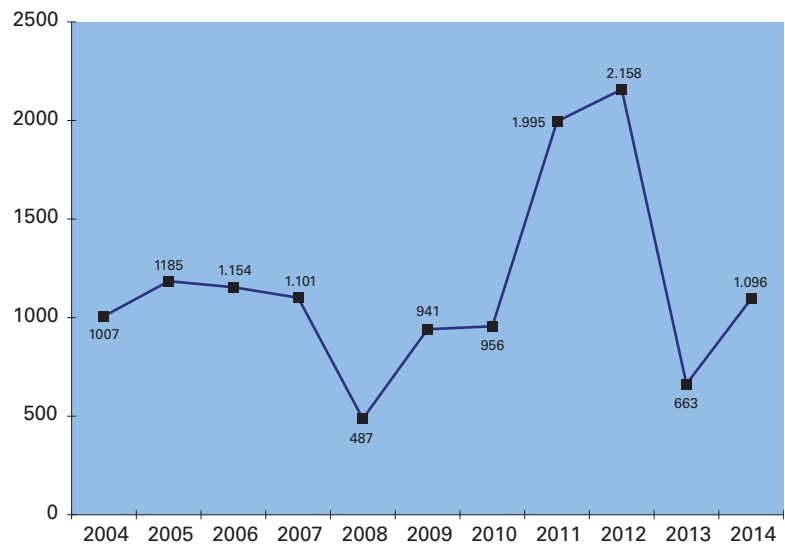
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 2010 – 13 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen, sondern im Mittel nur 25% davon (bei einer Spanne von 10 – 130%). Allerdings 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

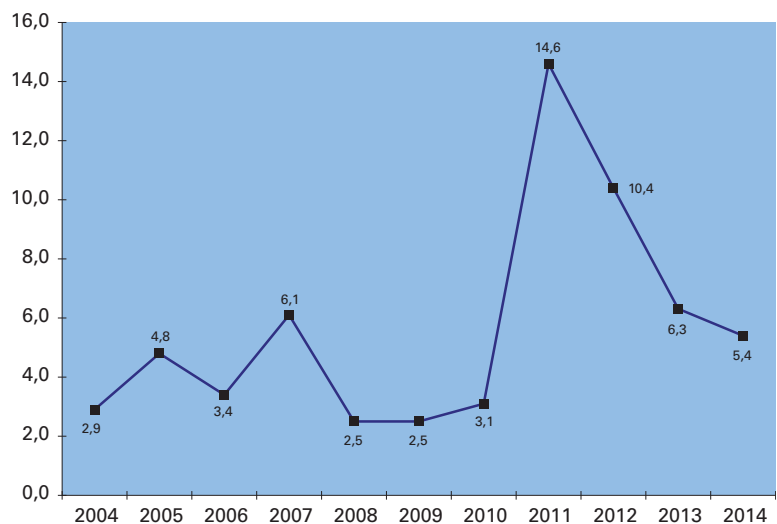
5.1 Vertragszahlen



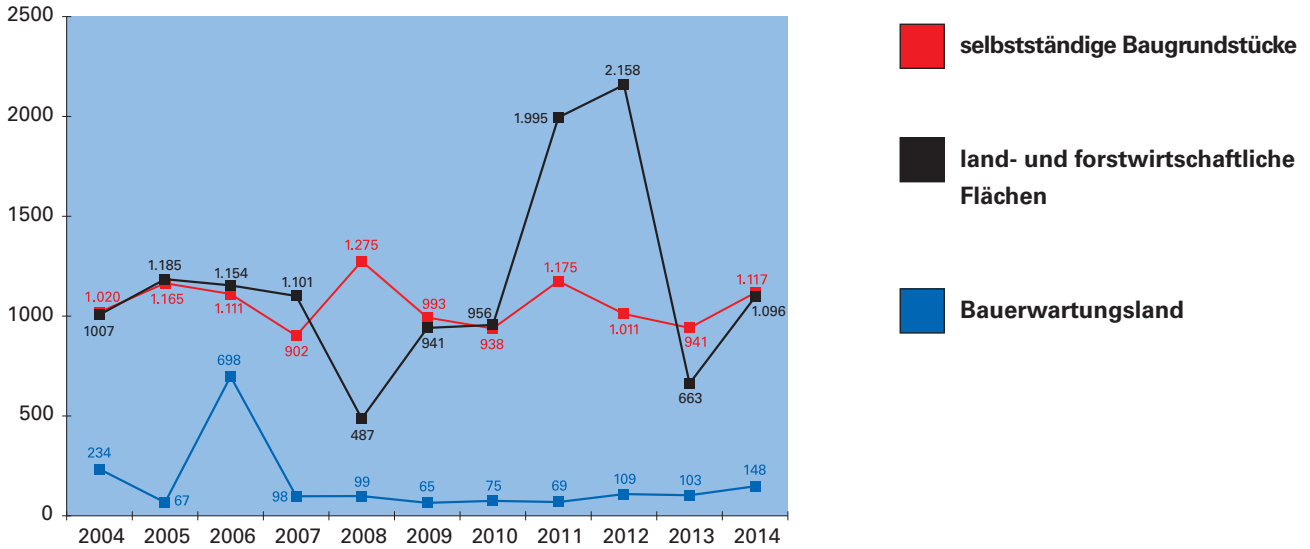
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



5

Jahresumsätze 2014 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

| Land- und forstwirtschaftliche Flächen | Vertragszahlen 2014 (2013 ± %) | Flächenumsatz 2014 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2013 ± %) | Geldumsatz 2014 [in Millionen Euro] (2013 ± %) |
|--|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 73 (49 + 49%) | 1.095,9 (663,4 + 65%) | 5,4 (6,3 - 14%) |
| Acker | 12 (8 + 50%) | 197,1 (72,3 + 173%) | 0,9 (0,3 + 200%) |
| Grünland | 20 (12 + 67%) | 180,0 (209,0 - 14%) | 0,9 (0,8 + 13%) |
| Erwerbsgartenbauflächen | 15 (8 + 88%) | 205,4 (46,3 + 344%) | 1,0 (0,4 + 150%) |
| Waldflächen | 7 (8 - 13%) | 52,9 (64,4 - 18%) | 0,3 (2,8 - 89%) |
| Geringstland | 3 (1 + 200%) | 45,3 (2,5 + 1.712%) | 0,2 (0,0) |
| gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen | 16 (12 + 33%) | 415,1 (268,9 + 54%) | 2,1 (2,0 + 5%) |

5.4 Quadratmeterpreise


Berücksichtigt wurden Verkäufe von selbstständig nutzbaren Grundstücken im Sinne der angegebenen Nutzungsart, nicht berücksichtigt wurden Verkäufe, die unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommen sind

(z. B. Zukäufe) und solche unter Beteiligung der öffentlichen Hand. Von den 73 Verkäufen aus dem Jahr 2014 mussten daher 59 ausgeschieden werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

| | Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²] | Anzahl der Fälle | durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²] |
|---------------|--|------------------|---|
| Gesamt | 5,90 | 14 | 16.026 |

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2014



| | 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] |
|--|--|---|--|---|---|--------------------------------|
| Wald | 2,70 | 2,70 | 2,70 | 2,70 | 2,70 | - |
| Grünland | 4,70 | 2,50 | 4,80 | 3,00 | 3,00 | 1,00 |
| Acker | 5,50 | 2,50 | 4,80 | 4,50 | 3,00 | 1,00 |
| Erwerbsgartenanbaufläche | 5,50 | 3,50 | 4,80 | 4,50 | 4,50 | - |
| Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial | 5,50 | 3,50 | 7,00 | 4,50 | - | - |

Zum 31. 12. 2014 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.

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 %.

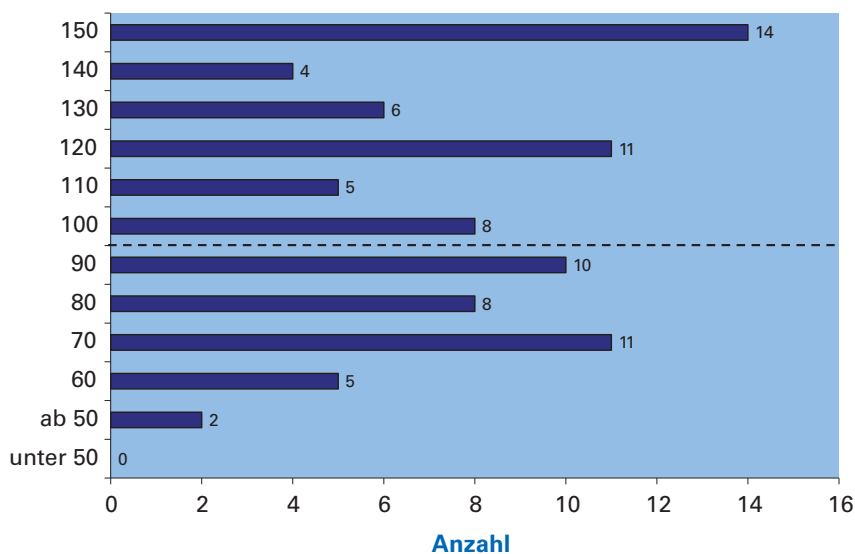
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. In weniger als der Hälfte der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

Zwangsversteigerungen 2014

| | Termine | Zuschläge | Zuschläge/Termine [in Prozent] | Verkehrswertquote [in Prozent] | Geldumsatz [in Millionen Euro] |
|--|---------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 2014 | 2014 | 2014 | 2014 | 2014 |
| Eigentumswohnungen | 96 | 49 | 51 | 117 | 6 |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 81 | 28 | 35 | 99 | 7 |
| Mehrfamilienhäuser | 9 | 1 | 11 | 134 | 1 |
| gewerbliche Objekte | 4 | 3 | 75 | 128 | 1 |
| unbebaute Grundstücke | 2 | 1 | 50 | 156 | 1 |
| sonstige Grundstücke | 11 | 2 | 18 | 92 | 1 |
| Zwangsversteigerungen insgesamt | 203 | 84 | 41 | | 17 |

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2014

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 Gebädefaktoren, 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.

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), die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird, zu Grunde. 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.

7.1 Einfamilienhäuser

Gebäundefaktor (Quadratmeterpreis) von Einfamilienhäusern

| | |
|--------------------------------|--|
| Datenbasis | 3.925 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2011 – 2012, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden. |
| Einflussgrößen: | |
| NormBRW11 | Bodenrichtwert zum 31.12. 2011 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m ² |
| WFL | Gesamtwohnfläche |
| BOWE/WFL | aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche |
| Alter | Kaufjahr – Baujahr |
| Zielgröße: GF | Gebäundefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche |
| GF [EURO/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 Gebäundefaktor von Einfamilienhäusern * Stadtteilfaktor für den Gebäundefaktor von Einfamilienhäusern (siehe nächste Seite) |

Aktualisierungsfaktoren für den Gebäundefaktor von Einfamilienhäusern

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 2011 | 1,00 |
| 2012 | 1,04 |
| 2013 | 1,11 |
| 2014 | 1,13 |

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 1.403 Kauffällen ermittelt.

| 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 |

Keinen signifikanten Einfluss auf den Quadratmeterpreis haben:

- Wohnfläche
- Rechtsform (Volleigentum / Sondereigentum)
- Straßenlage (Frontlage / Ecklage / Pfeifenstiel)

Stadtteilkennwerte für den Gebädefaktor von Einfamilienhäusern

| | | | | | |
|------------------|--------|----------------------|--------|-------------------|--------|
| 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.

Sachwertfaktor von Einfamilienhäusern

| | |
|-----------------------|---|
| Datenbasis | 1.746 Verkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2012-2013, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden |
| Sachwertmodell | siehe folgende Seite |
| BGF | schematisch ermittelt auf der Grundlage von <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudegrundfläche - Anzahl der Vollgeschosse - Unterkellerung (Teilkeller = 50% eines Vollgeschosses) - Dachform (nutzbares Dachgeschoss oder Flachdach mit/ohne Staffelgeschoss) |

In Fällen mit unplausiblen Wohnfläche/BGF-Verhältnis wurde die schematische BGF ersetzt durch eine aufgrund der Wohnfläche geschätzte BGF:

| | Plausibilitätsbereiche des Verhältnisses Wohnfläche/BGF | | |
|----------|---|--------------------|-----------|
| | DG voll ausgebaut | DG nicht ausgebaut | ohne DG |
| KG+EG | 0,35-0,60 | 0,25-0,30 | 0,35-0,45 |
| KG+EG+OG | 0,45-0,65 | 0,35-0,45 | 0,45-0,60 |
| EG | 0,55-0,90 | 0,35-0,45 | 0,70-0,90 |
| EG+OG | 0,60-0,90 | 0,45-0,60 | 0,65-0,90 |

| | Erwartungswerte des Verhältnisses Wohnfläche/BGF | | |
|----------|--|--------------------|---------|
| | DG voll ausgebaut | DG nicht ausgebaut | ohne DG |
| KG+EG | 0,48 | 0,28 | 0,40 |
| KG+EG+OG | 0,55 | 0,40 | 0,52 |
| EG | 0,72 | 0,40 | 0,80 |
| EG+OG | 0,75 | 0,52 | 0,78 |

| Ergebnisübersicht Sachwertfaktoren 2012/2013 mit tlw. korrigierter BGF | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------|----------------|-----------------|-----------|----------------|-----------------|-----------|----------------|-----------------|-----------|----------------|-----------------|-----------|----------------|---------------------|-----------|--------------------------------|
| Baujahre | Standardstufe 1 | | | Standardstufe 2 | | | Standardstufe 3 | | | Standardstufe 4 | | | Standardstufe 5 | | | alle Standardstufen | | |
| | Anzahl | SW-Faktor | rel. Std. abw. | Anzahl | SW-Faktor | rel. Std. abw. | Anzahl | SW-Faktor | rel. Std. abw. | Anzahl | SW-Faktor | rel. Std. abw. | Anzahl | SW-Faktor | rel. Std. abw. | Anzahl | SW-Faktor | rel. Std. abw. der Einzelfälle |
| bis 1919 | 40 | 1,31 | 26% | 31 | 1,28 | 25% | 23 | 1,39 | 33% | 31 | 1,37 | 34% | 0 | - | 0% | 125 | 1,33 | 29% |
| 1920-1939 | 99 | 1,20 | 27% | 49 | 1,21 | 26% | 80 | 1,21 | 29% | 54 | 1,10 | 35% | 0 | - | 0% | 282 | 1,19 | 29% |
| 1940-1959 | 117 | 1,16 | 27% | 36 | 1,21 | 26% | 82 | 1,07 | 27% | 71 | 1,00 | 29% | 0 | - | 0% | 306 | 1,10 | 27% |
| 1960-1979 | 151 | 1,19 | 29% | 123 | 1,18 | 28% | 128 | 1,11 | 28% | 78 | 1,00 | 21% | 1 | 0,88 | 27% | 481 | 1,13 | 27% |
| 1980-1994 | 0 | - | 0% | 138 | 1,17 | 26% | 55 | 1,18 | 22% | 11 | 0,91 | 17% | 0 | - | 0% | 204 | 1,16 | 24% |
| 1995-2004 | 0 | - | 0% | 0 | - | 0% | 111 | 1,18 | 22% | 11 | 0,98 | 16% | 0 | - | 0% | 122 | 1,16 | 22% |
| 2005- | 0 | - | 0% | 0 | - | 0% | 0 | - | 0% | 151 | 1,10 | 23% | 1 | 1,02 | 27% | 152 | 1,10 | 23% |
| alle Baujahre | 407 | 1,19 | 28% | 377 | 1,19 | 27% | 479 | 1,16 | 26% | 407 | 1,08 | 26% | 2 | 0,95 | 27% | 1672 | 1,15 | 27% |

Sachwert-Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

| | |
|----------------------------------|--|
| Allgemeines Modell: | gemäß der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) vom 5.9.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012) |
| Normalherstellungskosten: | <p>Kostenkennwerte der NHK 2010 nach Anlage 1 SW-RL unverändert ohne Interpolation oder Modifikation bei Teilkeller: gewichtetes Mittel zwischen „unterkellert“ und „nicht unterkellert“ gemäß Beispiel 1 der SW-RL</p> <p>bei Staffelgeschoss: gewichtetes Mittel zwischen „mit (ausgebautem) Dachgeschoss“ und „mit Flachdach“ analog zu Beispiel 1 der SW-RL</p> <p>bei teilausgebautem Dachgeschoss: gewichtetes Mittel zwischen „ausgebautem Dachgeschoss“ und „nicht ausgebautem“ Dachgeschoss</p> |

Ermittlung des Modernisierungsgrads:

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



Ermittlung der Standardstufe:

| | |
|--|---|
| Einordnung von EFH-Kauffällen in die NHK2010-Standardstufen | aufgrund der Käuferanfrage ohne Ortsbesichtigung Die Einordnung erfolgt, wenn eines der u.g. Kriterien erfüllt ist. Keine Zwischenstufen |
| Standardstufe 5 | 5.1 Passivhausstandard (Endenergiebedarf < 25 kWh/m²a) |
| Standardstufe 4: | 4.1 Baujahr ab 2005 4.2 in den letzten 5 Jahren durchgreifend modernisiert (mind. 10 Mod.punkte) 4.3 Endenergiebedarf < 70 kWh/m²a 4.4 mindestens 7 der u.g. Ausstattungsmerkmale |
| Standardstufe 3: | 3.1 Baujahr ab 1995 3.2 in den letzten 15 Jahren deutlich modernisiert (mind. 6 Mod.punkte) 3.3 Endenergiebedarf < 100 kWh/m²a 3.4 mindestens 5 der u.g. Ausstattungsmerkmale |
| Standardstufe 2: | 2.1 Baujahr ab 1980 2.2 Endenergiebedarf < 150 kWh/m²a 2.3 mindestens 3 der u.g. Ausstattungsmerkmale |
| Standardstufe 1: | keine der o.g. Bedingungen erfüllt |
| Besondere Ausstattungsmerkmale: | <ul style="list-style-type: none"> - Fußbodenheizung oder Klimaanlage - Wärmepumpe oder Solaranlage - mehrere Bäder - Gäste-WC - Spezialfenster (Schallschutz, Sonnenschutz, 3fach-Verglasung) - Parkett oder ähnlich hochwertige Fußböden - Stuckdecken in mehreren Räumen - Kamin oder Kachelofen - Einbauküche - Sauna - Schwimmbad im Haus |



| | |
|--|--|
| Besondere Bauteile (z.B. Dachgauben, Außentreppen): | kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten |
| Garagen: | Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010) |
| Carports: | Ansatz mit Kostenkennwert 3.000 €/Stück (2010) |
| Außenanlagen: | kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten |
| Baupreisindex: | des dem Stichtag vorausgehenden Quartals (nicht interpoliert) für Wohngebäude in Deutschland insgesamt |
| Baujahr: | ursprüngliches Baujahr |
| Gesamtnutzungsdauer: | nach Anlage 3 SW-RL: 60-80 Jahre je nach Standardstufe |
| Restnutzungsdauer: | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL entsprechend Modernisierungsgrad (interpoliert) und Standardstufe (nicht interpoliert) |
| Alterswertminderung: | linear |
| Bodenwert: | objektspezifischer Bodenwert zum Stichtag (interpoliert) |

Hinweis:

Sachverständige werden gebeten, die sachverständig mit Innenbesichtigung ermittelten Standardstufen, Modernisierungspunkte und NHK2010 ihrer Objekte den Berechnungen des „Hamburger Modells“ gegenüberzustellen und mit Angabe des Gebäudetyps und Baujahrs der Geschäftsstelle mitzuteilen. Diese Daten sollen dahingehend analysiert werden, ob es in Abhängigkeit von Gebäudetyp, Baujahr und Standardstufe systematische Abweichungen gibt.

Erbbaurechte

| | |
|-------------------|---|
| 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 |
|-------------------|---|

Vergleichsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Vergleichsfaktor

| Vergleichsfaktor: | | |
|--|-------------------------------------|------|
| Kaufpreis 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 Erbbau-rechts * Marktanpassungsfaktor

| Marktanpassungsfaktor: | | |
|---|-------------------------------------|------|
| Kaufpreis 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 2014: 485.000 €)

7.2 Mehrfamilienhäuser

Gebäudedefaktor (Quadratmeterpreis) von Mehrfamilienhäusern

| | |
|---|--|
| Datenbasis | 519 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2013, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau |
| Einflussgrößen: | |
| NKM/MSP | Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum Mietspiegelmittelwert für die normale Wohnlage |
| ALTER | Kaufjahr - Baujahr |
| NormBRW11 | Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für MFH, WGFZ 1,0 |
| WGFZ | Wertrelevante Geschossflächenzahl |
| Zielgröße: GF = Gebäudedefaktor (=Kaufpreis pro m²Wohnfläche) | |
| GF [Euro / m²] | $(-72 + 1,023 * \text{NormBRW11 [Euro/m}^2] + 43,7 * (30 - \text{Alter}) \text{ wenn Alter} < 30 \text{ Jahre} + 838,0 * \text{NKM/MSP})$ <ul style="list-style-type: none"> * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadtteilstückfaktor für den Gebäudedefaktor 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 | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 2009 | 0,82 |
| 2010 | 0,93 |
| 2011 | 1,00 |
| 2012 | 1,09 |
| 2013 | 1,19 |
| 2014 | 1,33 |

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 99 Kauffällen ermittelt.

Stadtteilkennwerte für den Gebäudefaktor von Mehrfamilienhäusern

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

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

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

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 | Kaufjahr - Baujahr |
| Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete) | |
| EF | (12,18 + 0,00834 * NormBRW11 [Euro/m ²] + 0,133 * (30-Alter) wenn Alter < 30 Jahre - 0,586 * WGFZ) * Aktualisierungsfaktor * Stadtteilkfaktor für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite) |

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 2009 | 0,87 |
| 2010 | 0,96 |
| 2011 | 1,00 |
| 2012 | 1,06 |
| 2013 | 1,10 |
| 2014 | 1,17 |

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 102 Kauffällen ermittelt.

Stadtteilkennwerte für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern

| | |
|------------------|------|
| 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 |

Liegenschaftszinssätze

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

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

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

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

| | | |
|---|---|---------------------------|
| Datenbasis | Datenbasis: 519 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2013, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau | |
| Ertragswertmodell: | | |
| Verwaltungskosten | 2008 - 2010: | 254,80 € pro Wohnung/Jahr |
| | 2011 - 2013: | 264,31 € pro Wohnung/Jahr |
| | 2014 - 2016: | 279,35 € pro Wohnung/Jahr |
| Mietausfallwagnis | 2 % der Nettokaltmiete ohne umlegbare Betriebskosten | |
| Restnutzungsdauer | 70 Jahre – Baualter (mindestens aber 30 Jahre) | |
| Instandhaltungskosten | siehe übernächste Seite | |
| Mieten | tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt | |
| Einflussgrößen: | | |
| NormBRW11 | Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Geschosswohnungsbau mit WGFZ 1,0 [Euro / m ²] | |
| Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent] | | |
| LIZI | (4,85 – 0,00127 * NormBRW11 [Euro/m ²]) * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadteilkfaktor für den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern (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 | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 2009 | 1,20 |
| 2010 | 1,03 |
| 2011 | 0,99 |
| 2012 | 0,91 |
| 2013 | 0,87 |
| 2014 | 0,84 |

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 77 Kauffällen ermittelt.

Stadtteilkfaktoren ffr den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhusern

| | |
|------------------|------|
| 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 |
| Farmsen-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 |
| Neuallermöhe | 1,02 |
| Neuenfelde | 1,26 |
| Neuengamme | 1,26 |
| Neugraben-Fischbek | 1,09 |
| Neuland | 1,09 |
| Neustadt | 1,05 |
| Neuwerk | – |
| Niendorf | 0,95 |
| Nienstedten | 0,83 |
| Ochsenwerder | 1,26 |

| | |
|-------------------|------|
| Ohlsdorf | 1,02 |
| Osdorf | 0,91 |
| Othmarschen | 0,83 |
| Ottensen | 1,02 |
| 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 |
| Volkisdorf | 0,98 |
| Waltershof | 1,13 |
| Wandsbek | 0,89 |
| Wellingsbtttel | 1,02 |
| Wilhelmsburg | 1,13 |
| Wilstorf | 1,09 |
| Winterhude | 1,00 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 0,98 |

Instandhaltungskosten

| | |
|--------------------|--|
| Alter 0 – 21 Jahre | 8,62 € pro m ² Wohnfläche/Jahr |
| 22 – 31 Jahre | 10,93 € pro m ² Wohnfläche/Jahr |
| ab 32 Jahre | 13,97 € pro m ² Wohnfläche/Jahr |

Instandhaltungskosten für Garagen oder ähnliche Einstellplätze:
82,60 € je Garage oder Einstellplatz/Jahr

Diese Ansätze gelten gemäß der II. Berechnungsverordnung (II. BV) für 2014 – 2016.

Für die früheren Jahre sind sie mit folgenden Indexzahlen zu multiplizieren:

2008 - 2010: 0,91

2011 - 2013: 0,95

Erbbaurechte

Datenbasis

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

Vergleichsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Vergleichsfaktor

| | |
|-----------------|--|
| 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 Erbbauzinnsatzes 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

Gebäudefaktor (Quadratmeterpreis) von Büro- und Geschäftshäusern

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

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 2009 | 1,00 |
| 2010 | 0,96 |
| 2011 | 1,01 |
| 2012 | 1,05 |
| 2013 | 1,03 |
| 2014 | 0,99 |

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 40 Kauffällen ermittelt.

Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäusern

| | |
|--|--|
| 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 (=Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete) | |
| Ertragsfaktor | (13,09 + 0,003988 * NormBRW11) * Aktualisierungsfaktor |

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 2009 | 0,97 |
| 2010 | 0,95 |
| 2011 | 0,99 |
| 2012 | 1,05 |
| 2013 | 1,01 |
| 2014 | 0,97 |

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 40 Kauffällen ermittelt.

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 Wert V). 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 | 5 % der Bruttomiete inkl. Betriebskosten = 5,75 % der Nettokaltmiete |
| Mietausfallwagnis | 5 % der Bruttomiete inkl. Betriebskosten |
| Restnutzungsdauer | 60 Jahre – Baualter (mindestens aber 25 Jahre) |
| Instandhaltungskosten | Büros: wie Wohnungen (siehe Seite 107) Läden: 50 % von Wohnungen |
| Mieten | tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt |
| Einflussgrößen: | |
| NormBRW11 | Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Bürohäuser mit WGFZ 1,0 [Euro / m ²] |
| Alter | Kaufjahr - Baujahr (höchstens 60 Jahre) |
| Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent] | |
| LIZI | (5,81 – 0,0246 * Alter (höchstens 60 Jahre) – 0,000945 * NormBRW11) * Aktualisierungsfaktor |

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 2009 | 1,04 |
| 2010 | 1,04 |
| 2011 | 1,00 |
| 2012 | 0,99 |
| 2013 | 0,95 |
| 2014 | 1,02 |

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 33 Kauffällen ermittelt.

Erbbaurechte

Datenbasis

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

Vergleichsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Vergleichsfaktor

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)

7.4 Produktions- und Logistikgebäude

Gebädefaktor (Quadratmeterpreis)

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

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 2004 | 0,50 |
| 2005 | 0,73 |
| 2006 | 0,74 |
| 2007 | 0,68 |
| 2008 | 0,75 |
| 2009 | 0,77 |
| 2010 | 0,75 |
| 2011 | 0,80 |
| 2012 | 0,87 |
| 2013 | 0,95 |
| 2014 | 0,93 |

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 12 Kauffällen ermittelt.

Ertragsfaktor

Produktions- und Logistikgebäude
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

| Jahr | Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete |
|------|----------------------------------|
| 2014 | 10,2 |

Der Ertragsfaktor für 2014 wurde aus 5 Kauffällen ermittelt.

Liegenschaftszinssätze

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

Das Ertragswertmodell für Produktions- und Logistikgrundstücke entspricht dem für Mehrfamilienhäuser (siehe S.105) mit folgenden Abweichungen:

- Verwaltungskosten: 5% der Nettokaltmiete
- Mietausfallwagnis: 6% der Bruttomiete inkl. Betriebskosten

| Jahr | Liegenschaftszinssatz |
|------|-----------------------|
| 2014 | 5,4 % |

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

Instandhaltungskosten:
6,25 € pro m² Nutzfläche

Der Liegenschaftszinssatz für 2014 wurde aus 5 Kauffällen ermittelt.

Erbbaurechte

Datenbasis

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

Vergleichsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Vergleichsfaktor

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 und 7.3)

7.5 Eigentumswohnungen

Gebäundefaktor (Quadratmeterpreis) von frei verfügbaren Eigentumswohnungen

Eine Untersuchung der Verkäufe von **frei verfügbaren Eigentumswohnungen** der Jahre 2011 und 2012 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Baualtersklasse:

Wohnungen in Vorkriegsbauten sind teurer.

– Alter:

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis (bis 25 Jahre).

– Geschosslage:

Wohnungen im Erdgeschoss sind billiger als in den Obergeschossen.

– Ausstattung:

Einbauküche oder Fahrstuhl erhöhen den Quadratmeterpreis.

– Größe:

Je größer die Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Stadteillage:

Einige Stadtteile sind trotz vergleichbarer Lagequalität begehrtter als andere.

| | |
|--|--|
| Datenbasis | 6.396 Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2011 und 2012 |
| Einflussgrößen: | |
| NormBRW11 | Normierter Bodenrichtwert zum 31. 12. 2011 für Geschosswohnungsbau mit einer WGFZ von 1,0 |
| Baujahr | |
| Alter | Kaufjahr – Baujahr |
| Erstbezug | Die Wohnung wurde zu keinem Zeitpunkt bewohnt |
| Geschosslage | Lage im Erdgeschoss |
| Einbauküche | In der Wohnung vorhanden / verwertbar |
| Fahrstuhl | Im Gebäude vorhanden |
| Wohnfläche | Umrechnungsfaktor aufgrund der Wohnfläche |
| Stadtteil | Umrechnungsfaktor aufgrund der Lage in einem bestimmten Stadtteil |
| Aktualisierungsfaktor | Umrechnungsfaktor aufgrund des zeitlichen Einflusses |
| Zielgröße: GF = Gebäundefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) | |
| GF [Euro/m²] | $= (1.038$ <ul style="list-style-type: none"> + 1,362 * NormBRW11 + 935 wenn Baujahr bis 1919 + 544 wenn Baujahr 1920 – 1939 + 176 wenn Baujahr 1940 – 1987 + 56,9 * (25 – Alter) wenn Alter < 25 Jahre + 183 wenn Erstbezug) * 0,94 wenn Lage im Erdgeschoss * 1,05 wenn Einbauküche vorhanden * 1,08 wenn Fahrstuhl vorhanden * Wohnflächenfaktor * Stadteillfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen * Aktualisierungsfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen |

Stadtteilkennwerte für den Gebäudefaktor von Eigentumswohnungen

| | |
|------------------|------|
| Allermöhe | 0,77 |
| Alsterdorf | 1,04 |
| Altengamme | 0,77 |
| Altenwerder | 0,78 |
| Altona-Altstadt | 1,01 |
| Altona-Nord | 0,98 |
| Bahrenfeld | 1,22 |
| Barmbek-Nord | 1,05 |
| Barmbek-Süd | 1,08 |
| Bergedorf | 0,85 |
| Bergstedt | 0,93 |
| Billbrook | 0,85 |
| Billstedt | 0,81 |
| Billwerder | 0,77 |
| Blankenese | 1,06 |
| Borgfelde | 0,96 |
| Bramfeld | 0,90 |
| Cranz | 0,78 |
| Curslack | 0,77 |
| Dulsberg | 0,97 |
| Duvenstedt | 0,91 |
| Eidelstedt | 0,96 |
| Eilbek | 1,13 |
| Eimsbüttel | 1,09 |
| Eißenhof | 0,93 |
| Eppendorf | 1,03 |
| Farmsen-Berne | 0,82 |
| Finkenwerder | 0,83 |
| Francop | 0,78 |
| Fuhlsbüttel | 0,96 |
| Groß Borstel | 1,08 |
| Groß Flottbek | 0,97 |
| Gut Moor | 0,78 |
| HafenCity | 1,26 |
| Hamburg-Altstadt | 1,03 |

| | |
|----------------------|------|
| Hamm | 1,01 |
| Hammerbrook | 0,96 |
| Harburg | 0,93 |
| Harvestehude | 0,90 |
| Hausbruch | 0,90 |
| Heimfeld | 0,90 |
| Hoheluft-Ost | 1,14 |
| Hoheluft-West | 1,02 |
| Hohenfelde | 1,04 |
| Horn | 0,90 |
| Hummelsbüttel | 0,95 |
| Iserbrook | 1,00 |
| Jenfeld | 0,81 |
| Kirchwerder | 0,77 |
| Kleiner Grasbrook | 0,78 |
| Langenbek | 0,90 |
| Langenhorn | 0,93 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 1,02 |
| Lohbrügge | 0,77 |
| Lokstedt | 1,03 |
| Lurup | 0,89 |
| Marienthal | 1,07 |
| Marmstorf | 0,85 |
| Moorburg | 0,78 |
| Moorfleet | 0,77 |
| Neuallermöhe | 0,84 |
| Neuenfelde | 0,78 |
| Neuengamme | 0,77 |
| Neugraben-Fischbek | 0,82 |
| Neuland | 0,78 |
| Neustadt | 1,03 |
| Neuwerk | – |
| Niendorf | 0,99 |
| Nienstedten | 1,09 |
| Ochsenwerder | 0,77 |

| | |
|-------------------|------|
| Ohlsdorf | 0,97 |
| Osdorf | 0,94 |
| Othmarschen | 1,12 |
| Ottensen | 1,10 |
| Poppenbüttel | 0,97 |
| Rahlstedt | 0,87 |
| Reitbrook | 0,77 |
| Rissen | 0,95 |
| Rönneburg | 0,85 |
| Rothenburgsort | 0,98 |
| Rotherbaum | 0,92 |
| St. Georg | 1,10 |
| St. Pauli | 0,94 |
| Sasel | 0,93 |
| Schnelsen | 0,92 |
| Sinstorf | 0,90 |
| Spadenland | 0,77 |
| Steilshoop | 0,80 |
| Steinwerder | 0,78 |
| Stellingen | 1,02 |
| Sternschanze | 1,07 |
| Sülldorf | 1,00 |
| Tatenberg | 0,77 |
| Tonndorf | 0,90 |
| Uhlenhorst | 1,17 |
| Veddel | 0,78 |
| Volksdorf | 0,93 |
| Waltershof | 0,78 |
| Wandsbek | 0,99 |
| Wellingsbüttel | 0,96 |
| Wilhelmsburg | 0,78 |
| Wilstorf | 0,88 |
| Winterhude | 1,10 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 1,06 |

Wohnflächenfaktoren

bis 20 m² WFL 0,62
über 20 m² bis 55 m² WFL $0,42 + (0,01 * WFL)$
über 55 m² bis 140 m² WFL $0,92 + (0,001 * WFL)$
über 140 m² WFL 1,06

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

Aktualisierungsfaktoren für den Gebäudefaktor von Eigentumswohnungen

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 2011 | 0,95 |
| 2012 | 1,05 |
| 2013 | 1,15 |
| 2014 | 1,20 |

Der Aktualisierungsfaktor für 2014 wurde aus 3.342 Kauffällen ermittelt.

Gebäundefaktor (Stückpreis von Stellplätzen)

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

Marktanpassungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen

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

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

Wohnungs-Erbbaurechte

Vergleichsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum

(WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):

Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Vergleichsfaktor

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

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 Bebauungsart

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

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

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

Die daraus abgeleiteten Bodenwert-Abhängigkeitstabellen für die Umrechnung von Bodenwerten werden in den Bodenrichtwert-Erläuterungen veröffentlicht, die auf der Internetseite

der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (www.gutachterausschuss-hamburg.de) und in BORIS.HH (www.geoportal-hamburg.de/boris) zum Download bereitstehen.

Der Abschlag beträgt für:

- eine Doppelhaushälfte
7 %
- ein Mittelreihenhaus, Mittelkettenhaus, Gartenhofhaus oder ein Haus in geschlossener Bebauung
9 %
- ein Endreihenhaus oder Endkettenhaus
3 %
- ein Pfeifenstielgrundstück (nur bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn der Pfeifenstiel im Alleineigentum zum Grundstück gehört)
7 %

Der Zuschlag beträgt für:

- ein Doppelhaus (= 2 Doppelhaushälften)
9 %,

Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:

- ein Zweifamilienhaus
- ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung(en)
- ein Eckgrundstück

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 bis 7.5.

| | |
|-------------------|--|
| 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 % |
|-------------------|--|

Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke (Erbbauzinssatz):

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

Vergleichsfaktor zum unbelasteten Bodenwert

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

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

Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des belasteten Grundstücks

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

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

TEZ = tatsächlicher jährlicher Erbbauzins

BW = unbelasteter Bodenwert

RLZ = Restlaufzeit [Jahre]

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 Wald

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

ANHANG

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

Karte der Stadtteile

**Unsere Dienstleistungen
und Produkte**

Abkürzungsverzeichnis

| | | | |
|---------------|---|------------------|--|
| - | = keine Kauffälle | ImmoWertV | = Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (BGBl. I Seite 639) |
| * | = keine näheren Angaben, da nur 1–2 Kauffälle | SW-RL | = Sachwert-Richtlinie vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012) |
| AKS | = Automatisierte Kaufpreissammlung | WEG | = Wohnungseigentumsgesetz |
| BauGB | = Baugesetzbuch | WertR | = Wertermittlungsrichtlinien, neu bekannt gegeben am 01.03.2006 |
| BauNVO | = Baunutzungsverordnung | WertV | = Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBl. I Seite 2209) |
| BGBI | = Bundesgesetzblatt | WFL | = Wohnfläche (siehe Glossar) |
| BRW-RL | = Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.02.2011 (Bundesanzeiger S. 597) | WGF | = Wertrelevante Geschossfläche (siehe Glossar) |
| FHH | = Freie und Hansestadt Hamburg | WGFZ | = Wertrelevante Geschossflächenzahl (siehe Glossar) |
| GutVO | = Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung) vom 12.05.2009 (GVBl. Seite 124) | WNF | = Wohn- bzw. gewerbliche Nutzfläche (siehe Glossar) |
| GVBI | = Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt | | |
| HBauO | = Hamburgische Bauordnung | | |

Glossar

Abbauland

Flächen mit zum Abbau geeigneten Bodenschätzen wie Sand oder Kies.

Abbruchgrundstück

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

Agrarland

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

Atriumhaus

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

Aufenthaltsräume

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

Außenanlagen

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

Bauerwartungsland

Flächen, die nicht als Bauland ausgewiesen sind, aber von denen allgemein erwartet wird, dass sie in

absehbarer Zeit (spätestens in 20-30 Jahren) bebaut werden können. Siehe auch Rohbauland und begünstigtes Agrarland.

Baujahr

Jahr der Bezugfertigkeit, hilfsweise Jahr des Erstbezugs oder der Bauabnahme.

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

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

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

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

Begünstigtes Agrarland

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

Belegenheit

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

Betriebskosten

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

Bewirtschaftungskosten

Kosten, die beim Betrieb eines Grundstücks entstehen. Sie schließen 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

A

Bewirtschaftungskosten verbleibenden Reinertrags.

Brache

zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Büronutzung

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

Büro- und Geschäftshaus

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

Dachgeschoss

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

Doppelhaus

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

Dreifamilienhaus

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

Eigentumswohnung

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

2. Auch als Oberbegriff zusammenfassend mit Teileigentum.

Einfamilienhaus

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

Einliegerwohnung

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

Einzelhaus, auch freistehendes Haus

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

hauszeile ist z. B. im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO ein Einzelhaus.

Ein Haus, das an eine Grundstücksgrenze angebaut ist, ohne dass ein anderes Haus oder dessen Nebengebäude daran gebaut ist bzw. gebaut werden darf, gilt ebenfalls als Einzelhaus.

Erbbaurecht

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

Ertragsfaktor

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete.

Erwerbsgartenanbau

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

Feingemüseland

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

Feuerversicherungswert 1914

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

Forstwirtschaftliche Fläche

siehe Wald

Funktionsfläche

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

Gartenhofhaus

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

Gartenland

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

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

Gebäude

selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren

oder Sachen zu dienen. (§2 Abs. 2 HBauO)

Geringstland

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

Geschäftshaus

Gebäude mit Läden oder Einzelhandelsgeschäften auf einem oder mehreren Geschossen.

Geschoss

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

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

werden die Geschosse für jeden Baukörper gesondert gezählt.

Geschossfläche

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

Die Geschossflächendefinition des § 20 Abs. 3 BauNVO in der aktuellen Fassung vom 23.1.1990 wird in der Bodenwertermittlung nicht verwendet, weil diese Geschossflächendefinition abhängig vom jeweiligen Bebauungsplan ist und regelmäßig die Aufenthaltsräume in Dachgeschossen usw. unberücksichtigt lässt. Die Beibehaltung der GF in der alten Definition dient auch der Kontinuität in der Wertermittlung und der Vergleichbarkeit heutiger Werte mit früheren. Bei der Beurteilung

von Bebauungsmöglichkeiten im Bereich neuerer Bebauungspläne ist der Definitionsunterschied zwischen der nach dem Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche und der für den Bodenwert entscheidenden realisierbaren WGF zu beachten und zu berücksichtigen. Für Vollgeschosse entspricht die WGF der bauplanungsrechtlichen Geschossfläche. Hinzu kommt dann noch die WGF in Nicht-Vollgeschossen.

Geschossflächenzahl

Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

Geschosswohnungsbau

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

Gewerbe

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

Grabeland

landwirtschaftliche Fläche, die kleinteilig mit einjährigen Pflanzen wie Blumen und Gemüse bebaut wird.

Eine Bebauung oder Bepflanzung mit mehrjährigen Pflanzen (z. B. Obstbäumen) ist nicht zulässig.

Grundfläche

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

Grundstück

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

Grundstücksfläche

Grundfläche des Grundstücks laut Angabe im Liegenschaftskataster.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden und 2 stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern und z. Zt. 42 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Branchen (Stand Juli 2012) gemäß nachfolgender Aufstellung:

- 4 Architekten
- 10 Sachverständige
- 19 Immobilienbranche
- 2 Bank
- 4 Verband
- 2 Landwirtschaft
- 1 sonstige

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

drei Bedienstete des Finanz

amtes für Verkehrssteuern und Grundbesitz

die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte mitwirken.

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

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

Haus

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

Hausgruppe

Gruppenhäuser bzw. Häuser in Hausgruppen sind

1. im rechtlichen Sinne identisch mit Reihenhäusern (§22 Abs.2 BauNVO),
2. im engeren Sinne „untypische Reihenhäuser“, z. B. Reihen-

Bungalows,

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

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

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

Hochparterre

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

Individueller Wohnungsbau

Wohnhäuser mit höchstens 3 Wohnungen. Gegensatz: Geschosswohnungsbau.

Industrie

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

Innenstadt

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

Innenstadtrand

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

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).

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

A

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

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

Konstruktionsfläche

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

Laden

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

Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lage-

klassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die zweitoberste Lageklasse umfasst das obere Drittel ohne die obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die mittlere Lageklasse umfasst das mittlere Drittel der Bodenrichtwerte, die zweitunterste Lageklasse umfasst das untere Drittel ohne die untersten 10 % und die unterste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den niedrigsten 10 % der Bodenrichtwerte. Durch diese Definition soll gewährleistet werden, dass die Lageklassen zu jedem Stichtag nach gleichen Kriterien abgegrenzt werden und in jeder Lageklasse nach Möglichkeit genügend Kauffälle vorhanden sind, um den Preisspiegel zu füllen. Zur Abgrenzung aufgrund der Bodenrichtwerte zum 31.12.2011 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, Ökoto) 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).

Mehrfamilienhaus

Wohnhaus mit mindestens vier Wohnungen.

Mietfläche

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

Nettogrundfläche

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

Nettokaltmiete

Miete ohne Bestandteile oder Umlagen für Heizung und andere Betriebskosten.

Neubau

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

Nebenflächen

1. Flächen, die zu einer Wohn-

nung gehören, aber nicht in die Wohnflächenberechnung einfließen, z. B. Kellerräume, Garagen usw.

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

Nutzfläche

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

Obergeschoss

Geschoss oberhalb des Erdgeschosses bzw. Hochparterres.

Obstanbaufläche

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

Ödland

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

Pfeifenstiel

Schmale „pfeifenstielartige“ Zuwegung zu einem Grundstück, das nicht unmittelbar an der Straße gelegen ist. Der Pfeifenstiel steht normalerweise im Alleineigentum des „Pfeifenkopf“-Grundstücks. Es ist jedoch auch möglich, dass ein Pfeifenstiel bis zu vier rückwärtige Grundstücke erschließt.

Die Pfeifenstielfläche wird immer (anteilig) zur Grundstücksfläche gezählt.

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werkhallen, Maschinenhäuser usw.

Reihenhaus

Haus (im engeren Sinn: Einfamilienhaus mit einer Wohnung), das einseitig (Endreihenhaus) bzw. beidseitig (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 Klein-

A

tierställe und ein relativ tiefes Grundstück. Siedlungshäuser werden im Grundstücksmarktbericht wie normale Einfamilienhäuser behandelt.

Siel

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

Sonstige Grundstücke

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

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

Bei den in Kapitel 2.1 angeführten „**sonstigen Gebäuden**“ und den in Kapitel 4.1 angeführten „**sonstigen Baugrundstücken**“ handelt es sich um bebaute Grundstücke des Gemeinbedarfs (z. B. Schulen), Sportanlagen, sonstige nicht klassifizierte Nutzungen (z. B. Kino, Theater, Parkhäuser) und nicht näher bestimmte Gebäude.

Auf eine detaillierte Darstellung wird in diesem Bericht verzichtet.

Souterrain-Geschoss

liegt mindestens teilweise unter der

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

Staffelgeschoss

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

Stellplatz

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

Teileigentum

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

Unbebautes Grundstück

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

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

einer Neubebauung abgebrochen wird.

Ungeteiltes Bauland

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

Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

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

Unland

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

Unselbstständiges Bauland

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

Untergeschoss

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



Verkehrsfläche

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

Villa

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

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

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

Vollgeschoss

oberirdisches oder Souterrain-Geschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m, es sei denn, es handelt sich um ein Dachgeschoss oder ein oberstes Geschoss eines Gebäudes mit Staffelgeschossen,

das auf mindestens einem Drittel der (hochprojizierten) Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von weniger als 2,30 m hat oder nach oben nicht abgeschlossen ist. (§2 Abs. 6 HBauO)

Wald

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

Wohnfläche

zum Wohnen bestimmte Fläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung.

Wohnung

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

mit einer Wohnung genutzt werden, aber nicht Bestandteil der abgeschlossenen Wohnung sind. Die Nutzung einzelner Räume zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken ist nicht ausgeschlossen, solange die Wohnnutzung in der Wohnung überwiegt.

Wohnhaus

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

Wohnungseigentum

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



Wohnungserbbaurecht

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

Zweifamilienhaus

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

Karte der Stadtteile

-  Wohnflächen
-  Gewerbeflächen



Unsere Dienstleistungen und Produkte

Gutachten

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

Kosten

je nach Verkehrswert
Beispiel: bei einem Verkehrswert von 300 000 € beträgt die Gebühr 3927 € incl. MWSt.*

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

Kosten

402 €* für bis zu 30 Kauffälle;
4 €* für jeden weiteren Kauffall.

Schätzwerte für Immobilien

Dieses Produkt gibt einen guten Wertehalt beim Erwerb oder Verkauf von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Büro- und Miethäusern sowie für Bauplätze. Die Präzision eines Gutachtens wird hiermit jedoch nicht erreicht. Bitte beachten Sie in dem Zusammenhang unser Faltblatt „Schätzwerte für Immobilien“.

Kosten

» in schriftlicher Form: 210 € / Auskunft* 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*.

Auskünfte über Bodenrichtwerte

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

Antragsform und Kosten

- » in schriftlicher Form: 100 €* für einen Wert, 50 €* für jeden weiteren Wert, 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 erhalten Sie schriftlich und teils telefonisch.

Kosten

- » in schriftlicher Form: 100 €* für einen Wert, 50 €* für jeden weiteren Wert, 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 Immobiliendatenauskunft IDA.HH finden Sie ab Herbst 2015 unter www.ida.hamburg.

de. Eine Auskunft über einen Bodenrichtwert, vorläufigen Bodenwert, vorläufigen Vergleichswert, Gebädefaktor, Ertragsfaktor, Sachwertfaktor oder Liegenschaftszinssatz kostet 14 €.

Immobilienmarktberichte

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

Kosten

40 €* 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 2014 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

50 €* pro Karte 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!

* Stand 1. 1. 2015



Arbeitskreis der Gutachterausschüsse
und Oberen Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktbericht 2015 der Gutachterausschüsse in Deutschland kommt im Dezember 2015



Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland hat im Frühjahr 2014 den dritten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht herausgegeben.

Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der Gutachterausschüsse in Deutschland.

Die Marktstudie basiert auf der Auswertung von Grundstückskaufverträgen. Seit 2007 fließen jährlich knapp 1 Mio. Kaufverträge in den Bericht ein.

Die Autoren der Studie stellen insgesamt seit 2009 steigende Umsätze fest. Der Geldumsatz im Jahr 2012 betrug rd. 170 Mrd. Euro, davon sind ca. 113 Mrd. Euro in Wohnimmobilien investiert worden. Die Preis- und Umsatzentwicklungen von Immobilien hängen von der Bevölkerungsdichte und von den demografischen Entwicklungen ab. In wachsenden Gebieten steigen die Preise, in schrumpfenden Gebieten wurden stagnierende und rückläufige Preisentwicklungen ermittelt.

Der Bericht enthält Angaben zu Umsätzen auf dem Immobilienmarkt, zu Durchschnittspreisen von Wohnbauland-

plätzen, Eigenheimen und Wohnungen sowie Aussagen zu Gewerbeobjekten und sonstigen zu Wertermittlung erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätzen.

Die Immobilienmärkte der Bundesländer werden in Kurzdarstellungen beschrieben. Darüber hinaus werden Immobilienmarktregionen wie z. B. das Rhein-Main-Gebiet, der Großraum Hamburg oder die Ruhr-Metropole besonders untersucht.

Der Bericht kostet als Druck oder als PDF- Dokument 90 €.

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

Weitere Informationen:

Redaktionsstelle des Immobilienmarktberichts Deutschland

c/o Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

Stau 3, 26122 Oldenburg

Tel: 0441 9215- 633

E-Mail: peter.ache@lgn.niedersachsen.de

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 - 106
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

LGLN Regionaldirektion Otterndorf – Katasteramt Stade –
Am Sande 4 b
21682 Stade
Telefon: 041 41 - 406 - 140
Telefax: 041 41 - 406 - 113
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 - 16 04 85
Telefax: 045 31 - 16 06 23
E-Mail: s.leutelt@kreis-stormarn.de
www.kreis-stormarn.de/kreis/fachbereiche/grundstueck/

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg und in der Hansestadt Lübeck

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

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

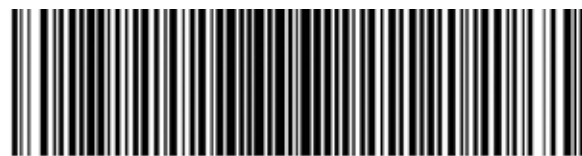
Postfach 2029, 26010 Oldenburg
LGLN Regionaldirektion Oldenburg
Stau 3
26122 Oldenburg
Telefon: 04 41 - 92 15 - 633
Telefax: 04 41 - 92 15 - 501
E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

siehe auch: www.gutachterausschuesse-online.de

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



**Geoinformation
Vermessung**



978-3-89907-072-9

