



# Immobilienmarktbericht Hamburg 2014

## 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 Bodenrichtwerte und Schätzwerte:

0 90 01 - 88 09 99

(Gebühr: 0,24 € / Min. + 14 € / Auskunft aus dem deutschen Festnetz)

Montag – Freitag 9.00 – 12.00 Uhr

### Besuche nur nach Terminvereinbarung unter o. g. Telefonnummer.

Auskünfte im Rahmen von Besuchen sind ebenfalls gebührenpflichtig.

**Telefon:** 040 - 4 28 26 - 60 00

Montag – Freitag 9.00 – 13.00 Uhr

**Telefax:** 040 - 4 27 92 60 00

### E-Mail:

gutachterausschuss@gv.hamburg.de

### Internet:

www.gutachterausschuss.hamburg.de

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

## Berichtszeitraum

01.01. – 31.12.2013

## Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg  
© 2014

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

## Gestaltung

Geodatendesign,  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

## Titelfoto

Sonja Andresen

**ISBN 978-3-89907-071-2**

# Inhaltsverzeichnis

## 1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1	Vertragszahlen	4
1.2	Flächenumsatz	5
1.3	Geldumsatz	6
1.4	Preisentwicklung	7

## 2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1	Übersicht	
2.1.1	Vertragszahlen	8
2.1.2	Flächenumsatz	8
2.1.3	Geldumsatz	8
2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	
2.2.1	Vertragszahlen	10
2.2.2	Flächenumsatz	10
2.2.3	Geldumsatz	10
2.2.4	Gesamtkaufpreise	14
2.2.5	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	17
2.2.6	Indexreihen	20
2.3	Mehrfamilienhäuser	
2.3.1	Vertragszahlen	21
2.3.2	Flächenumsatz	21
2.3.3	Geldumsatz	21
2.3.4	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	24
2.3.5	Ertragsfaktoren	27
2.3.6	Indexreihe	30
2.4	Büro- und Geschäftshäuser	
2.4.1	Vertragszahlen	31
2.4.2	Flächenumsatz	31
2.4.3	Geldumsatz	31
2.4.4	Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche	34
2.4.5	Ertragsfaktoren	35
2.5	Produktions- und Logistikgebäude	
2.5.1	Vertragszahlen	36
2.5.2	Flächenumsatz	36
2.5.3	Geldumsatz	36
2.5.4	Preise pro Quadratmeter Nutzfläche	39
2.5.5	Ertragsfaktoren	39

## 3 Der Eigentumswohnungsmarkt

3.1	Vertragszahlen	40
3.2	Geldumsatz	40
3.3	Gesamtkaufpreise	43
3.4	Kaufpreise pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	44
3.5	Indexreihe	47

## 4 Der Baulandmarkt

4.1	Übersicht	
4.1.1	Vertragszahlen	48
4.1.2	Flächenumsatz	48
4.1.3	Geldumsatz	48
4.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	
4.2.1	Vertragszahlen	50
4.2.2	Flächenumsatz	50
4.2.3	Geldumsatz	50
4.2.4	Gesamtkaufpreise	54
4.2.5	Quadratmeterpreise	56
4.2.6	Indexreihen	61
4.3	Bauplätze für den Geschosswohnungsbau	
4.3.1	Vertragszahlen	62
4.3.2	Flächenumsatz	62
4.3.3	Geldumsatz	62
4.3.4	Quadratmeterpreise	63
4.3.5	Indexreihe	67
4.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	
4.4.1	Vertragszahlen	68
4.4.2	Flächenumsatz	68
4.4.3	Geldumsatz	68
4.4.4	Quadratmeterpreise	70
4.4.5	Indexreihen	81
4.5	Bauplätze für Produktion und Logistik	
4.5.1	Vertragszahlen	82
4.5.2	Flächenumsatz	82
4.5.3	Geldumsatz	82
4.5.4	Quadratmeterpreise	83
4.5.5	Indexreihe	87
4.6	Erbbaurechte	88

## 5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1	Vertragszahlen	89
5.2	Flächenumsatz	89
5.3	Geldumsatz	89
5.4	Quadratmeterpreise	91
5.5	Bodenrichtwerte	91
5.6	Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau	91

## 6 Zwangsversteigerungen

## 7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1	Einfamilienhäuser	93
7.2	Mehrfamilienhäuser	100
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

## Abkürzungsverzeichnis

## Glossar

## Karte der Stadtteile

## Unsere Dienstleistungen und Produkte



# Vorbemerkungen



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

auch in diesem Jahr können wir Ihnen mit dem „Immobilienmarktbericht Hamburg 2014“ wieder umfangreiche Statistiken und Analysen des Hamburger Grundstücksmarkts des Jahres 2013 präsentieren und damit – so wie es das Baugesetzbuch vorsieht – zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beitragen.

2013 wechselten insgesamt 11.971 Grundstücke (bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen) den Eigentümer. Das waren geringfügig (1%) mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg jedoch um 4 % auf 7,1 Milliarden Euro. Allein diese Zahl macht deutlich, welche wirtschaftliche Bedeutung dem Immobilienmarkt zukommt. Den Hauptanteil an den Verkäufen hatten mit 56% erneut die Verkäufe von Eigentumswohnungen. Auf dem Wohnungsmarkt ist es 2013 erneut zu Preissteigerungen gekommen. Sowohl die Preise für

Mehrfamilienhäuser, als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen haben deutlich angezogen. So wurde z.B. beim Verkauf von Mehrfamilienhäusern pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 15% mehr erzielt. Bei Eigentumswohnungen lagen die Preise 10% über dem Niveau des Vorjahres. Bei den gewerblich genutzten Grundstücken gab es eher rückläufige Tendenzen. Dies ist nur eine kleine Auswahl. Alle Informationen über die Anzahl der registrierten Immobilienverkäufe und den damit erzielten Flächen- und Geldumsatz finden Sie in den Kapiteln 2 bis 5.

Im Kapitel 6 sind Informationen zu Zwangsversteigerungen zusammengefasst. Das Kapitel 7 umfasst die „für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ im Sinne von § 193 Ansatz 5 des Baugesetzbuches. Diese richten sich in erster Linie an Expertinnen und Experten der Wertermittlung. Es handelt sich dabei beispielsweise um Liegenschaftszinssätze, Gebäudefaktoren, Ertragsfaktoren und verschiedene Umrechnungskoeffizienten. Erstmals sind dort Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß den Vorgaben der neuen Sachwertrichtlinie und den damit verbundenen „Normalherstellungskosten 2010“ wiedergegeben. Sie wurden aus 1764 Verkäufen aus den Jahren 2012 und 2013 abgeleitet. Gleichfalls erstmalig enthalten sind Gebäudefaktoren zur Ermittlung von Stückpreisen von Stellplätzen. Die Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurden vollständig neu ermittelt und beruhen jetzt auf 3925 Verkäufen aus den Jahren 2011 und

2012. Ferner enthält das Kapitel 7 jetzt Ergebnisse umfangreicher Untersuchungen zu Erbbaurechten.

Am Ende des Berichts finden Sie einen Überblick über weitere Produkte des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Ausführliche Informationen zu den einzelnen Produkten und Dienstleistungen gibt es im Internet unter [www.gutachterausschuss-hamburg.de](http://www.gutachterausschuss-hamburg.de). Dort finden Sie auch einen Link zur neuen interaktiven Bodenrichtwertkarte BORIS.HH, die 2013 in Betrieb gegangen ist und den kostenfreien Zugang zu aktuellen und allen älteren Bodenrichtwerten bietet.

Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, die die Kaufverträge registriert und ausgewertet haben sowie die Informationen zusammengetragen und für diesen Immobilienmarktbericht aufbereitet haben. Mein Dank gilt ebenfalls den ehrenamtlichen Mitgliedern des Gutachterausschusses für ihr unermüdliches Engagement.

Berend Döhle

Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg



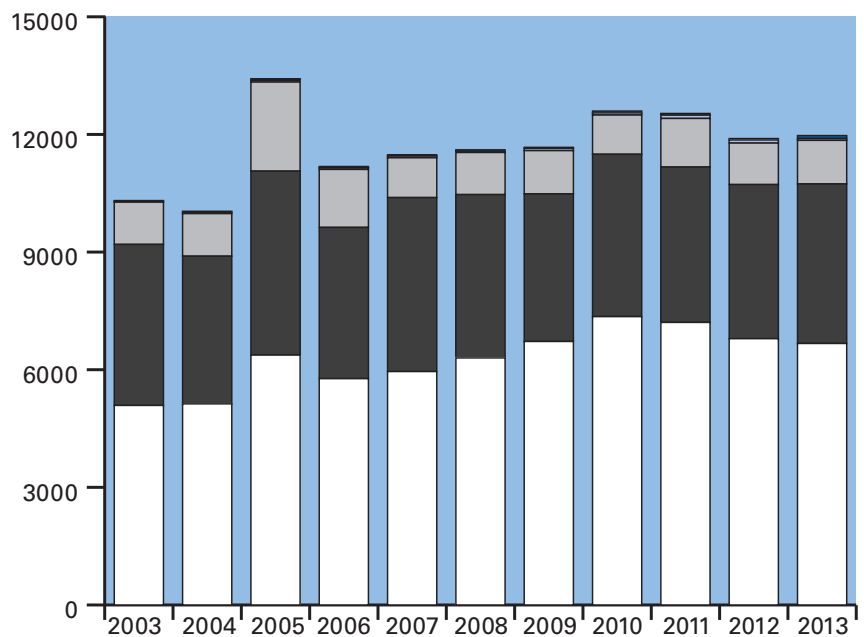
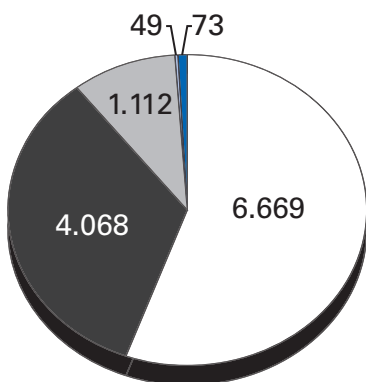
# 1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

## 1.1 Vertragszahlen

### Anzahl der Kaufverträge

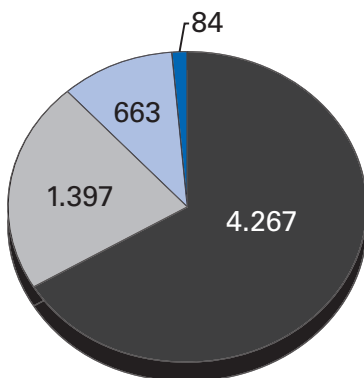
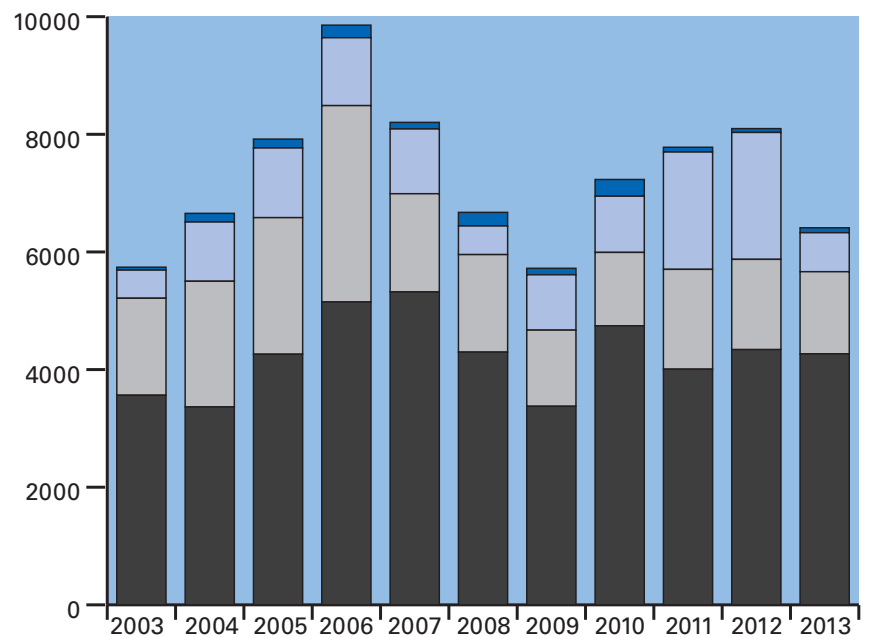
Jahr	Eigentums- wohnungen	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
2003	5.089	4.106	1.078	20	20	<b>10.313</b>
2004	5.129	3.766	1.086	36	23	<b>10.040</b>
2005	6.373	4.691	2.272	45	39	<b>13.420</b>
2006	5.772	3.857	1.479	42	32	<b>11.182</b>
2007	5.953	4.437	1.015	43	32	<b>11.480</b>
2008	6.300	4.166	1.073	24	45	<b>11.608</b>
2009	6.720	3.764	1.103	56	28	<b>11.671</b>
2010	7.354	4.140	1.001	55	46	<b>12.596</b>
2011	7.206	3.963	1.239	84	43	<b>12.535</b>
2012	6.791	3.931	1.058	80	35	<b>11.895</b>
2013	6.669	4.068	1.112	49	73	<b>11.971</b>

### Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2013



## 1.2 Flächenumsatz

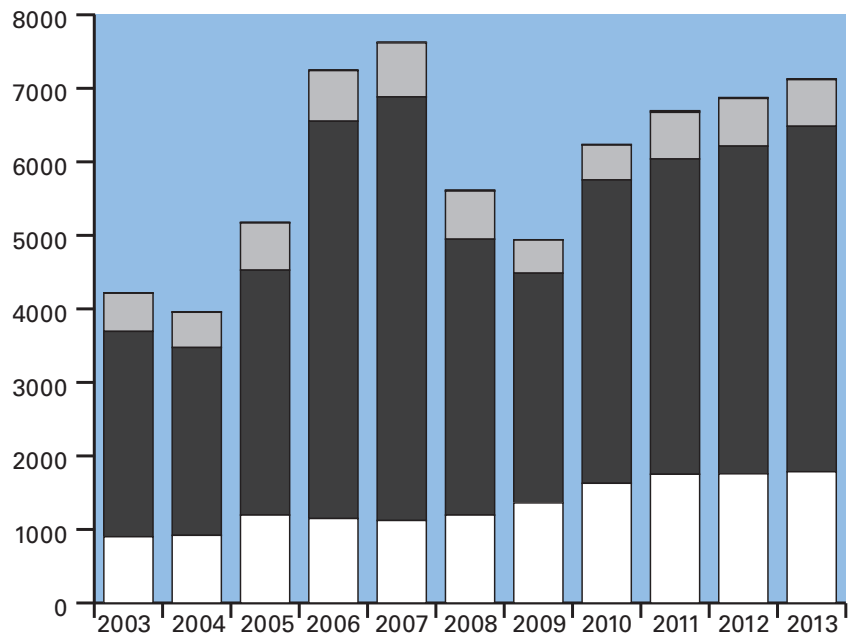
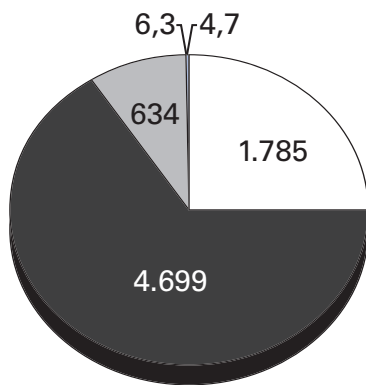
Jahr	bebaute Grundstücke [1000 m <sup>2</sup> ]	unbebaute Grundstücke [1000 m <sup>2</sup> ]	landwirtsch. Flächen [1000 m <sup>2</sup> ]	sonstige Flächen [1000 m <sup>2</sup> ]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1000 m <sup>2</sup> ]
2003	3.564	1.649	478	50	<b>5.741</b>
2004	3.365	2.137	1007	147	<b>6.656</b>
2005	4.261	2.322	1.185	151	<b>7.919</b>
2006	5.150	3.338	1.154	214	<b>9.856</b>
2007	5.320	1.670	1.101	112	<b>8.203</b>
2008	4.297	1.658	487	231	<b>6.673</b>
2009	3.376	1.295	941	110	<b>5.722</b>
2010	4.744	1.248	956	284	<b>7.232</b>
2011	4.007	1.697	1.995	81	<b>7.780</b>
2012	4.340	1.534	2.158	65	<b>8.097</b>
2013	4.267	1.397	663	84	<b>6.411</b>

Flächenumsatz des Jahres 2013 in 1000 m<sup>2</sup>

## 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]
2003	901	2.793	519	1,6	3,1	<b>4.218</b>
2004	920	2.555	479	2,9	4,3	<b>3.961</b>
2005	1196	3.331	642	4,8	3,2	<b>5.177</b>
2006	1.149	5.404	688	3,4	1,2	<b>7.246</b>
2007	1.122	5.761	735	6,1	1,2	<b>7.625</b>
2008	1.196	3.752	655	3,0	12,0	<b>5.618</b>
2009	1.361	3.125	450	2,5	2,1	<b>4.941</b>
2010	1.628	4.126	474	3,1	6,6	<b>6.238</b>
2011	1.751	4.288	634	14,6	8,4	<b>6.696</b>
2012	1.757	4.457	648	10,4	1,6	<b>6.874</b>
2013	1.785	4.699	634	6,3	4,7	<b>7.129</b>

Geldumsatz des Jahres 2013 in Millionen Euro





## 1.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken zogen im Jahr 2013 überwiegend an.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2013 rund 2 % höher als 2012. Dies darf jedoch nicht direkt als Preissteigerung gedeutet werden. Der Durchschnittspreis hängt nämlich von der Größe, der Ausstattung und der Lage der jeweils verkauften Häuser ab. Um diese Einflüsse bereinigt, ergibt sich eine Preissteigerung von 5% bei freistehenden Einfamilienhäusern und 7 % bei Reihenhäusern.

Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten im Jahr 2013 einschließlich Grundstück rund 3.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bei Eigentumswohnungen stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 9 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er um 10 %.

Die Neubau-Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 3.950 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Damit kosten sie pro Quadratmeter Wohnfläche rund 20 % mehr als freistehende Einfamilienhäuser und rund 24 % mehr als Reihenhäuser.

Die Preise von Mehrfamilienhäusern stiegen im Jahr 2013 ebenfalls deutlich an. Sie kosteten im Schnitt rd. 2.250 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, 15 % mehr als im Vorjahr. Lagebereinigt ergibt sich dagegen lediglich eine Preissteigerung von 9 %. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) ist leicht gesunken. Im Mittel wurde das 18,7-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

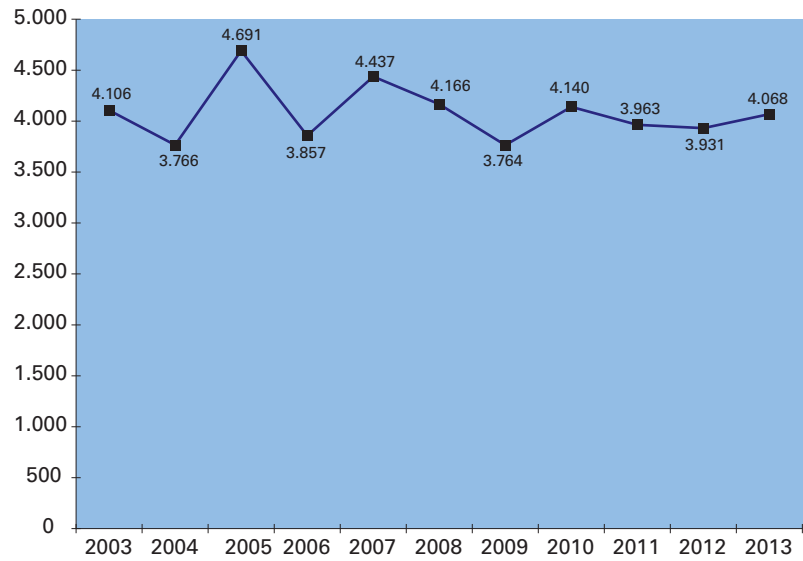
Die überwiegend steigende Tendenz zeigte sich 2013 auch auf dem Baulandmarkt. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze  
in mittlerer Lage:  
+10 %
- Geschosswohnungsbauplätze  
alle Lagen  
+14 %

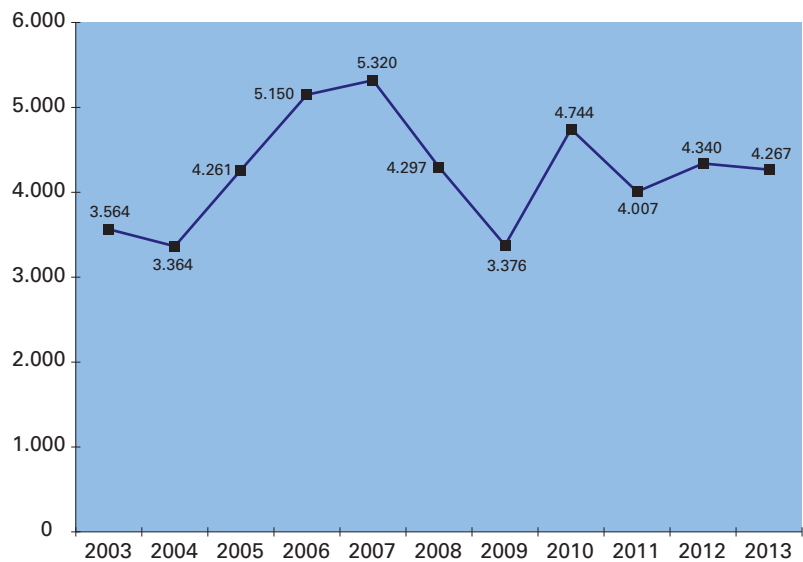
# 2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

## 2.1 Übersicht

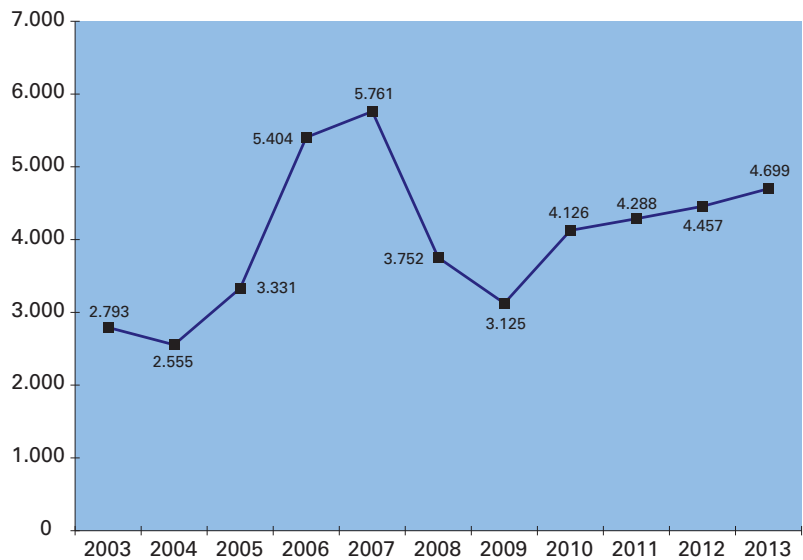
### 2.1.1 Vertragszahlen



### 2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



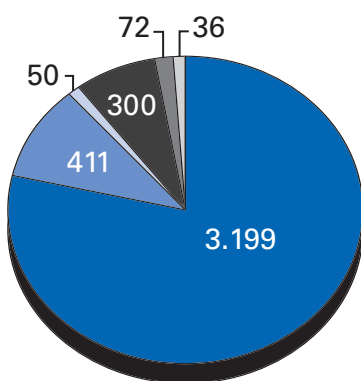
### 2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



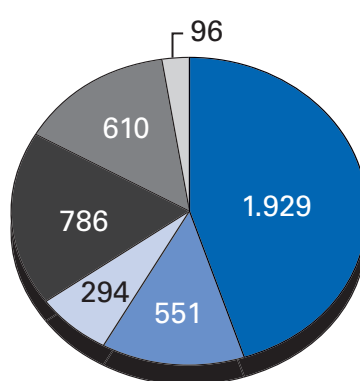
## Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2013 (2012± Prozent)	Flächenumsatz 2013 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2012 ± Prozent)	Geldumsatz 2013 [in Millionen Euro] (2012 ± Prozent)
<b>Gesamt</b>	4.068 (3.931 + 3 %)	4.266,7 (4.340,4 - 2 %)	4.699,1 (4.457,3 + 5 %)
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b> siehe Kapitel 2.2	3.199 (3.164 + 1 %)	1.929,2 (1.982,6 - 3 %)	1.315,2 (1.302,4 + 1 %)
<b>Mehrfamilienhäuser</b> siehe Kapitel 2.3	411 (404 + 2 %)	551,5 (511,1 + 8 %)	1.187,8 (873,2 + 36 %)
<b>sonstige Wohngebäude</b>	50 (39 + 28 %)	294,5 (32,9 + 795 %)	27,1 (12,9 + 110 %)
<b>Büro- und Geschäftshäuser</b> siehe Kapitel 2.4	300 (225 + 33 %)	785,8 (906,3 - 13 %)	1.813,1 (1.937,5 - 6 %)
<b>Produktions- und Logistik- gebäude</b> siehe Kapitel 2.5	72 (75 - 4 %)	609,6 (759,8 - 20 %)	221,5 (296,9 - 25 %)
<b>sonstige Gebäude</b>	36 (24 + 50 %)	96,1 (147,6 - 35 %)	134,4 (34,4 + 291 %)

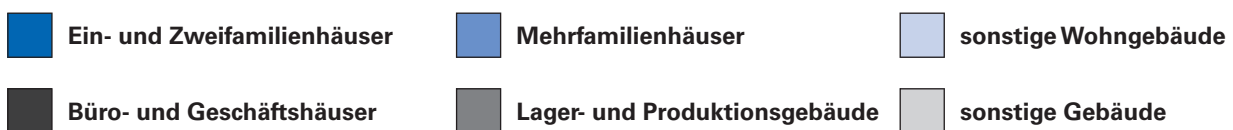
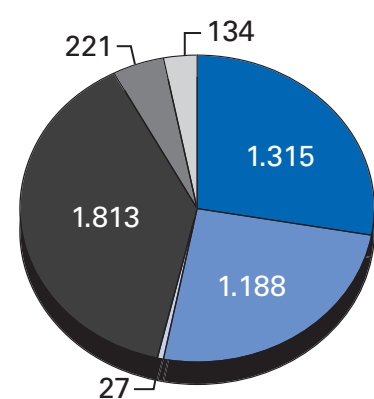
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2013



Flächenumsatz [1000 m<sup>2</sup>] von bebauten Grundstücken 2013

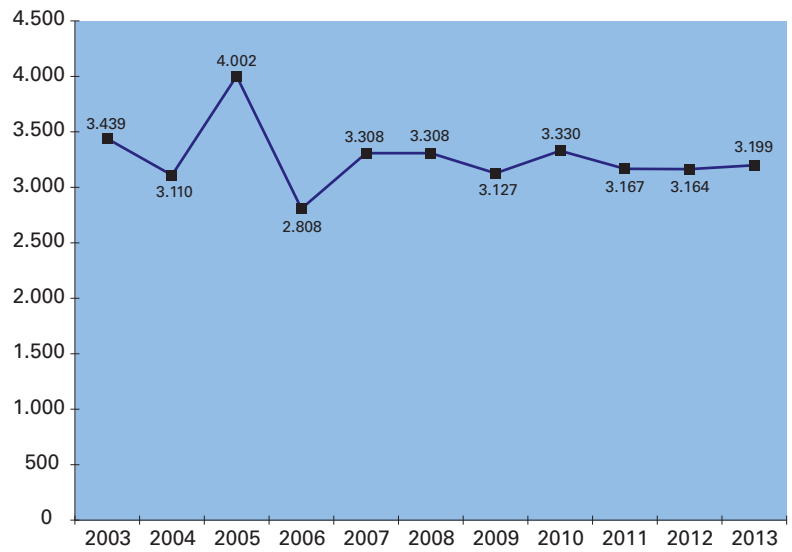


Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2013

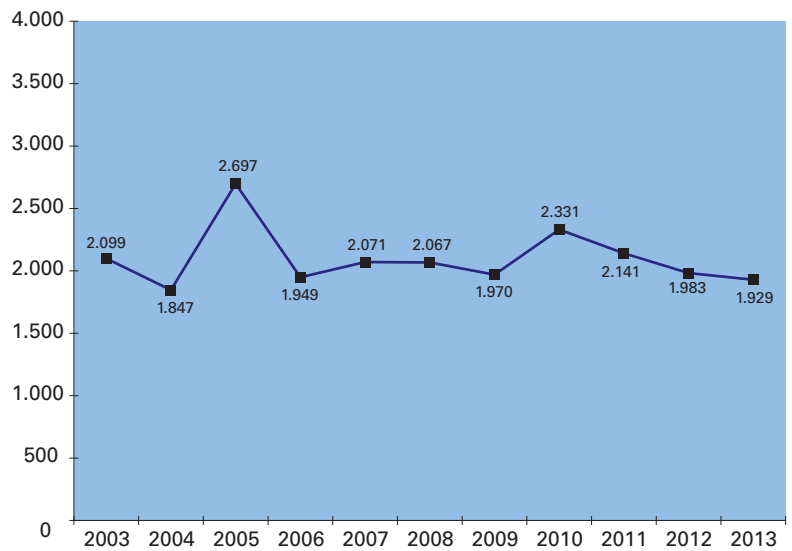


2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

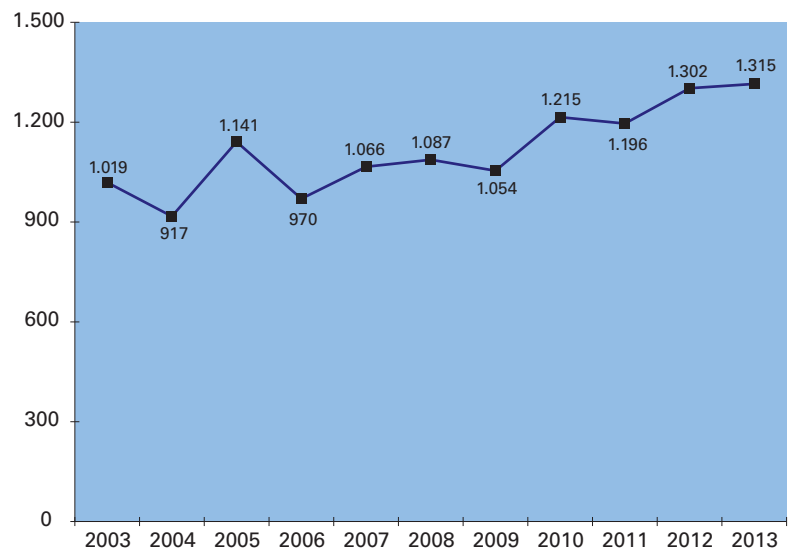
2.2.1 Vertragszahlen



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

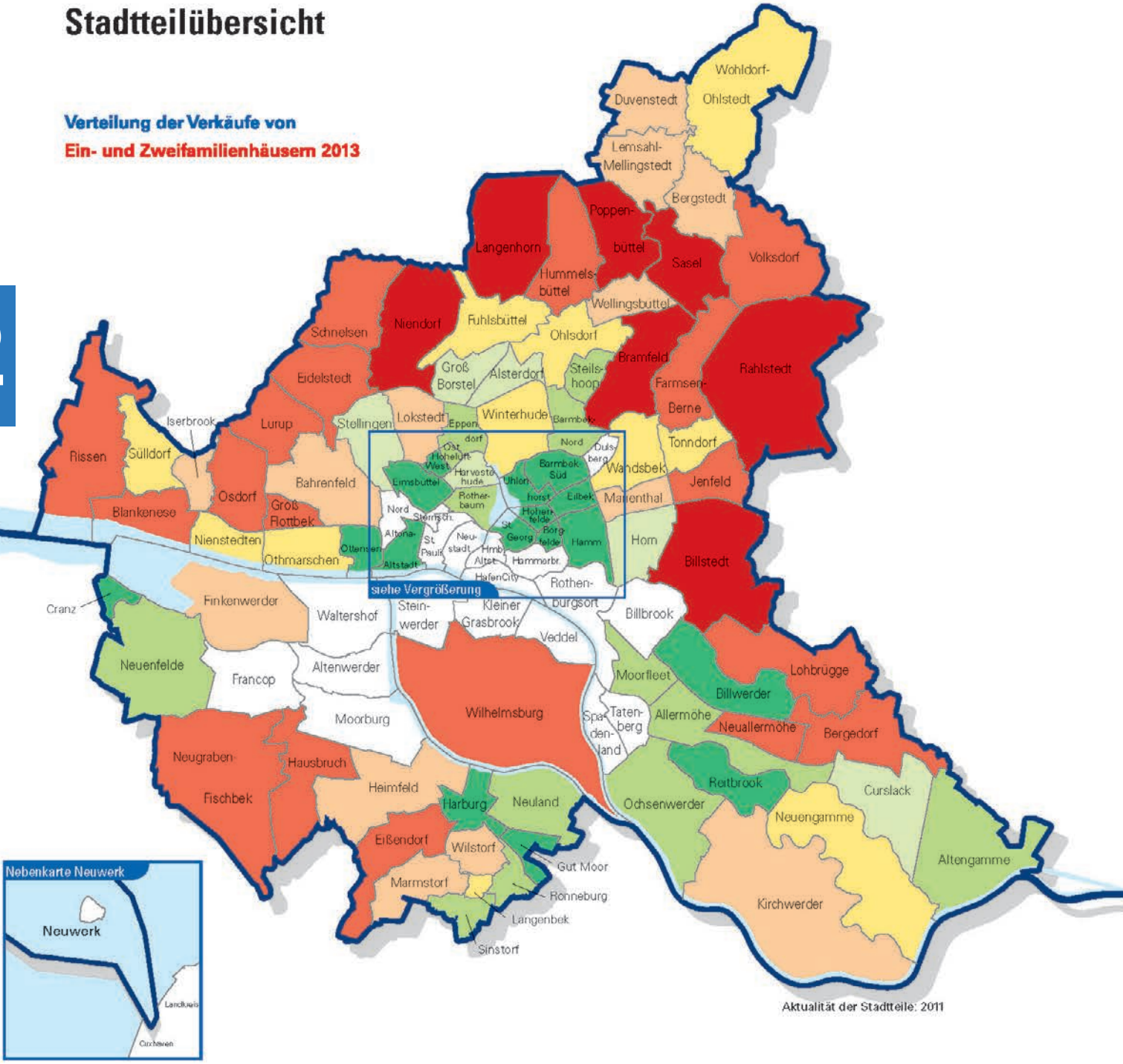
	<b>Vertragszahlen 2013</b> (2012± Prozent)	<b>Flächenumsatz 2013</b> [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2012± Prozent)	<b>Geldumsatz 2013</b> [in Millionen Euro] (2012 ± Prozent)
<b>Gesamt</b>	3.199 (3.164 + 1 %)	1.929,2 (1.982,6 - 3 %)	1315,2 (1.302,2 + 1 %)
<b>Mittelreihenhäuser</b>	682 (611 + 12 %)	155,4 (180,8 - 14 %)	180,2 (159,6 + 13 %)
<b>Endreihenhäuser</b>	332 (328 + 1 %)	107,2 (91,9 + 17 %)	100,7 (113,5 - 11 %)
<b>Doppelhaushälften</b>	593 (557 + 6 %)	293,5 (278,5 + 5 %)	197,0 (186,8 + 5 %)
<b>freistehende Einfamilienhäuser</b>	1.216 (1.154 + 5 %)	1.068,9 (1.031,7 + 4 %)	575,8 (539,1 + 7 %)
<b>Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung</b>	50 (53 - 6 %)	41,9 (44,1 - 5 %)	24,0 (27,4 - 12 %)
<b>Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser</b>	151 (161 - 6 %)	140,8 (158,3 - 11 %)	88,5 (76,3 + 16 %)
<b>Villen</b>	46 (50 - 8 %)	42,4 (43,6 - 3 %)	92,2 (117,7 - 22 %)
<b>Sonstige</b>	129 (250 - 48 %)	79,1 (153,7 - 49 %)	56,8 (81,8 - 31 %)

2

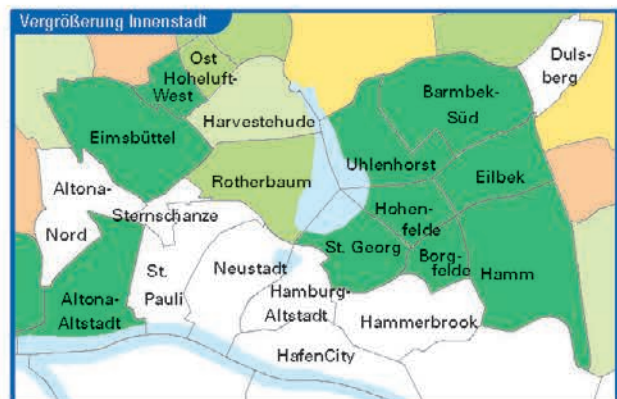
# Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von  
Ein- und Zweifamilienhäusern 2013

2



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





## Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2013

Allermöhe	5
Alsterdorf	19
Altengamme	6
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	1
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	41
Barmbek-Nord	5
Barmbek-Süd	1
Bergedorf	74
Bergstedt	42
Billbrook	-
Billstedt	114
Billwerder	3
Blankenese	72
Borgfelde	1
Bramfeld	108
Cranz	1
Curslack	10
Dulsberg	-
Duvenstedt	33
Eidelstedt	85
Eilbek	3
Eimsbüttel	2
Eißendorf	65
Eppendorf	8
Farmsen-Berne	59
Finkenwerder	33
Francop	-
Fuhlsbüttel	22
Groß Borstel	14
Groß Flottbek	50
Gut Moor	1
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	1
Hammerbrook	-
Harburg	1
Harvestehude	12
Hausbruch	57
Heimfeld	42
Hoheluft-Ost	5
Hoheluft-West	1
Hohenfelde	1
Horn	10
Hummelsbüttel	50
Iserbrook	35
Jenfeld	50
Kirchwerder	33
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	21
Langenhorn	193
Lemsahl-Mellingstedt	47
Lohbrügge	96
Lokstedt	33
Lurup	76
Marienthal	33
Marmstorf	41
Moorburg	-
Moorfleet	7
Neuallermöhe	81
Neuenfelde	8
Neuengamme	20
Neugraben-Fischbek	76
Neuland	9
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	106
Nienstedten	28

Ochsenwerder	9
Ohlsdorf	21
Osdorf	59
Othmarschen	24
Ottensen	3
Poppenbüttel	109
Rahlstedt	247
Reitbrook	2
Rissen	81
Rönneburg	8
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	7
St. Georg	1
St. Pauli	-
Sasel	114
Schnelsen	75
Sinstorf	9
Spadenland	-
Steilshoop	5
Steinwerder	-
Stellingen	19
Sternschanze	-
Sülldorf	29
Tatenberg	-
Tonndorf	27
Uhlenhorst	2
Veddel	-
Volksdorf	86
Waltershof	-
Wandsbek	26
Wellingsbüttel	47
Wilhelmsburg	56
Wilstorf	36
Winterhude	20
Wohldorf-Ohlstedt	26
Hamburg gesamt	3.199

## 2.2.4 Gesamtkaufpreise

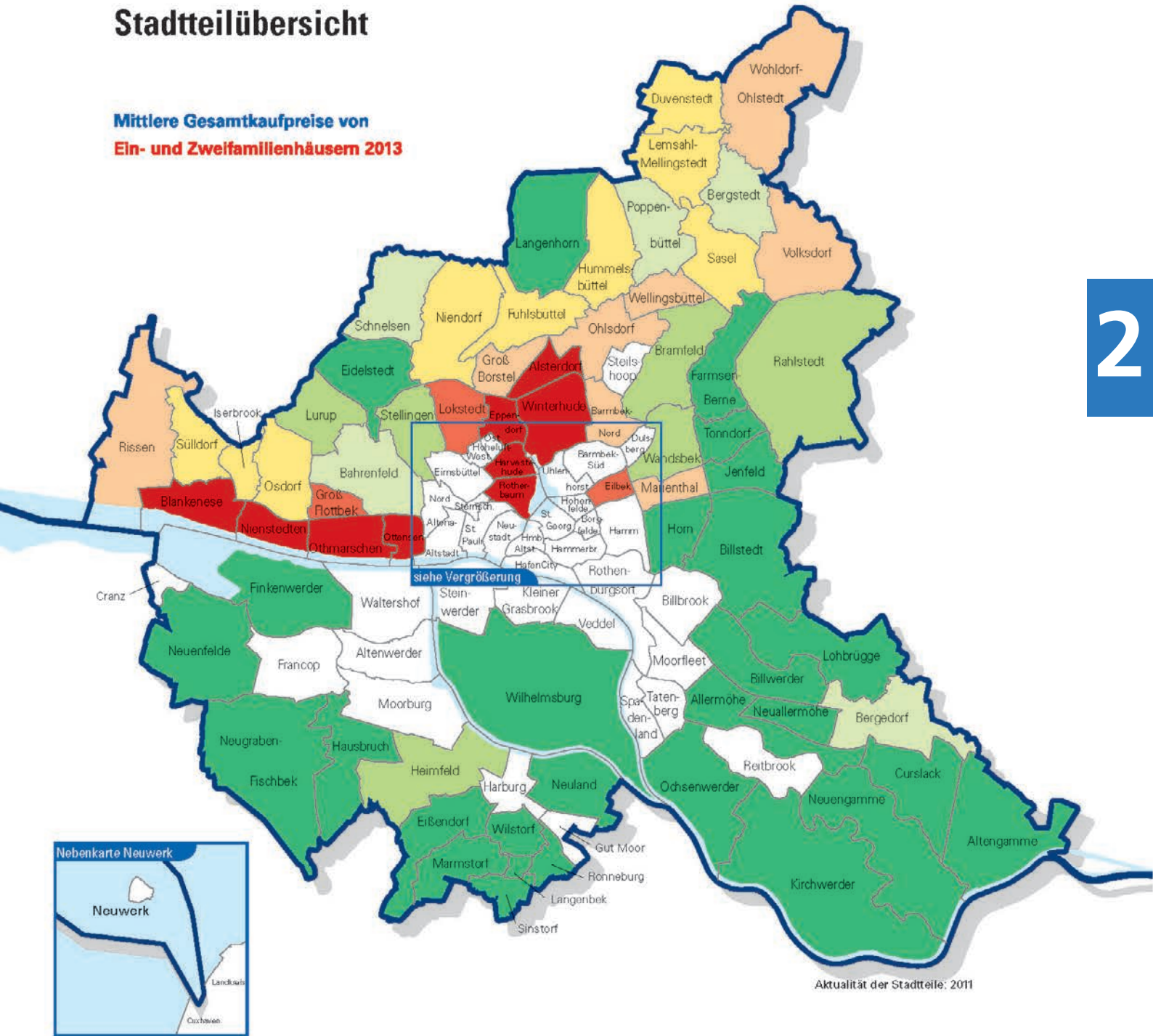
### Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2012	2013	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	27.000	35.000	+ 2 %
	Maximum	13.000.000	11.400.000	
	Mittelwert	427.000	437.000	
	Anzahl	2.461	2.246	
Mittelreihenhäuser	Minimum	70.000	59.000	+ 11 %
	Maximum	10.400.000	1.700.000	
	Mittelwert	239.000	266.000	
	Anzahl	434	405	
Endreihenhäuser	Minimum	93.000	40.000	+ 7 %
	Maximum	963.000	955.000	
	Mittelwert	281.000	300.000	
	Anzahl	216	202	
Doppelhaushälften	Minimum	27.000	61.000	+ 3 %
	Maximum	1.675.000	2.275.000	
	Mittelwert	345.000	354.000	
	Anzahl	451	429	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	30.000	35.000	+ 3 %
	Maximum	4.200.000	9.500.000	
	Mittelwert	479.000	492.000	
	Anzahl	982	925	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	121.000	160.000	- 10 %
	Maximum	3.000.000	2.200.000	
	Mittelwert	562.000	506.000	
	Anzahl	45	39	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	105.000	80.000	+ 27 %
	Maximum	3.205.000	11.400.000	
	Mittelwert	487.000	619.000	
	Anzahl	131	118	
Villen	Minimum	444.000	243.000	- 25 %
	Maximum	13.000.000	6.921.000	
	Mittelwert	2.522.000	1.897.000	
	Anzahl	42	38	

# Stadtteilübersicht

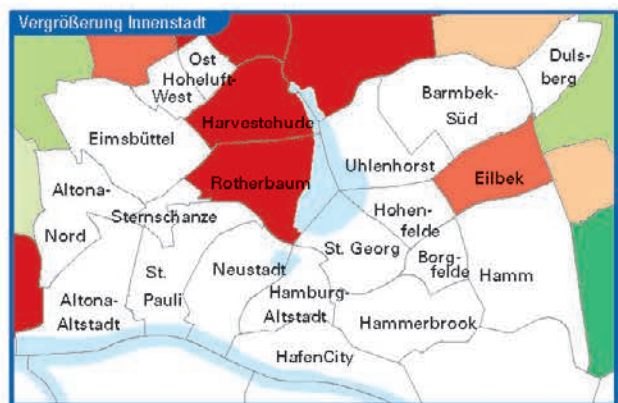
Mittlere Gesamtkaufpreise von  
Ein- und Zweifamilienhäusern 2013

2



## Mittlere Gesamtkaufpreise [in 1000 €]

□	keine Kauffälle
■ (dark green)	bis 306 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
■ (medium green)	über 306 bis 350 (70% - 80%)
■ (light green)	über 350 bis 393 (80% - 90%)
■ (yellow)	über 393 bis 481 (90% - 110%)
■ (orange)	über 481 bis 656 (110% - 150%)
■ (red-orange)	über 656 bis 874 (150% - 200%)
■ (red)	über 874 (über 200%)





**Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2013**  
[in 1000 €]

Allermöhe	234
Alsterdorf	1.077
Altengamme	179
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	*
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	371
Barmbek-Nord	558
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	367
Bergstedt	376
Billbrook	-
Billstedt	235
Billwerder	257
Blankenese	1.072
Borgfelde	*
Bramfeld	307
Cranz	-
Curslack	283
Dulsberg	-
Duvenstedt	436
Eidelstedt	288
Eilbek	731
Eimsbüttel	*
Eißendorf	298
Eppendorf	1.366
Farmsen-Berne	279
Finkenwerder	218
Francop	-
Fuhlsbüttel	461
Groß Borstel	560
Groß Flottbek	842
Gut Moor	*
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	*
Hammerbrook	-
Harburg	*
Harvestehude	4.171
Hausbruch	283
Heimfeld	347
Hoheluft-Ost	*
Hoheluft-West	*
Hohenfelde	*
Horn	237
Hummelsbüttel	408
Iserbrook	480
Jenfeld	296
Kirchwerder	235
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	195
Langenhorn	262
Lemsahl-Mellingstedt	457
Lohbrügge	302
Lokstedt	737
Lurup	319
Marienthal	559
Marmstorf	237
Moorburg	-
Moorfleet	*
Neuallermöhe	272
Neuenfelde	196
Neuengamme	285
Neugraben-Fischbek	254
Neuland	165
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	406
Nienstedten	1.661

Ochsenwerder	270
Ohlsdorf	637
Osdorf	446
Othmarschen	1.140
Ottensen	879
Poppenbüttel	373
Rahlstedt	327
Reitbrook	*
Rissen	562
Rönneburg	277
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	2.387
St. Georg	*
St. Pauli	-
Sasel	443
Schnelsen	376
Sinstorf	241
Spadenland	-
Steilshoop	*
Steinwerder	-
Stellingen	350
Sternschanze	-
Sülldorf	470
Tatenberg	-
Tonndorf	296
Uhlenhorst	*
Veddel	-
Volkisdorf	514
Waltershof	-
Wandsbek	338
Wellingsbüttel	514
Wilhelmsburg	264
Wilstorf	198
Winterhude	2.004
Wohldorf-Ohlstedt	573
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>437</b>

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

## 2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

### Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2013

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	908	1.856	734	1.678	2.767
	Maximum	3.455	2.688	5.714	6.000	10.136
	Mittelwert	1.726	2.280	2.597	3.521	6.286
	Anzahl	15	8	18	17	15
1920 bis 1939	Minimum	908	1.541	1.513	1.300	4.097
	Maximum	2.400	4.875	6.607	7.126	14.074
	Mittelwert	1.712	2.455	3.112	3.673	6.887
	Anzahl	9	37	36	57	12
1940 bis 1959	Minimum	1.425	1.143	1.750	1.714	2.725
	Maximum	3.815	3.941	4.438	6.923	11.833
	Mittelwert	2.371	2.399	2.921	3.635	6.874
	Anzahl	9	36	31	32	8
1960 bis 1979	Minimum	1.121	833	1.282	2.118	5.465
	Maximum	3.000	3.963	5.125	6.780	5.746
	Mittelwert	1.725	2.316	2.788	3.509	5.589
	Anzahl	12	51	75	25	3
1980 bis 1989	Minimum	1.247	1.953	1.800	3.007	*
	Maximum	2.790	4.782	3.643	4.000	*
	Mittelwert	2.012	3.012	2.936	3.514	0
	Anzahl	5	19	20	5	0
1990 bis 1999	Minimum	2.125	2.000	2.425	2.682	*
	Maximum	2.461	3.741	4.303	5.951	*
	Mittelwert	2.326	2.779	3.316	4.337	1
	Anzahl	3	14	17	10	1
2000 bis 2009	Minimum	2.105	2.148	2.118	3.569	*
	Maximum	2.992	3.500	4.375	6.657	*
	Mittelwert	2.588	2.840	3.294	4.672	0
	Anzahl	7	12	17	9	0
ab 2010	Minimum	*	2.857	2.278	2.872	*
	Maximum	*	3.618	4.056	7.152	*
	Mittelwert	*	3.277	3.299	4.481	*
	Anzahl	0	5	10	11	0

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

## Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2013

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	*	*	*	*	*
	Maximum					
	Mittelwert					
1920 bis 1939	Minimum		1.556	1.496	2.978	
	Maximum	*	2.483	2.250	4.267	*
	Mittelwert		1.953	1.967	3.583	
1940 bis 1959	Minimum	1.233	1.384	1.428	1.657	3.444
	Maximum	2.022	2.773	2.831	3.667	4.222
	Mittelwert	1.640	1.862	2.250	2.644	3.836
1960 bis 1979	Minimum	1.361	1.313	1.512	1.523	3.077
	Maximum	2.150	2.720	2.979	4.100	5.179
	Mittelwert	1.670	1.979	2.337	2.564	4.008
1980 bis 1989	Minimum		1.905	2.026	2.320	
	Maximum	*	3.444	3.100	3.982	*
	Mittelwert		2.395	2.637	2.815	
1990 bis 1999	Minimum	1.858	1.893	2.227		
	Maximum	2.090	2.296	3.333	*	*
	Mittelwert	1.939	2.191	2.727		
2000 bis 2009	Minimum	1.842	1.933	1.964	2.357	
	Maximum	2.647	2.848	3.148	3.567	*
	Mittelwert	2.246	2.341	2.707	2.861	
ab 2010	Minimum	1.761	1.904	2.749	2.561	
	Maximum	2.208	3.266	3.696	5.169	*
	Mittelwert	2.007	2.201	3.175	3.261	
	Anzahl					
		2	0	0	2	0
		2	4	5	16	0
		4	21	23	11	3
		3	37	30	12	3
		2	10	4	7	2
		4	6	8	1	0
		3	10	8	8	1
		11	48	7	6	2

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle



Eine Untersuchung der Verkäufe von [Einfamilienhäusern](#) der Jahre 2011 – 2012 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Bodenwert:

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

– Alter:

Gebäudealter bis 35 Jahre :

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

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

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Keller:

Unterkellerte Häuser erzielen einen höheren Quadratmeterpreis als nicht unterkellerte.

– Garage:

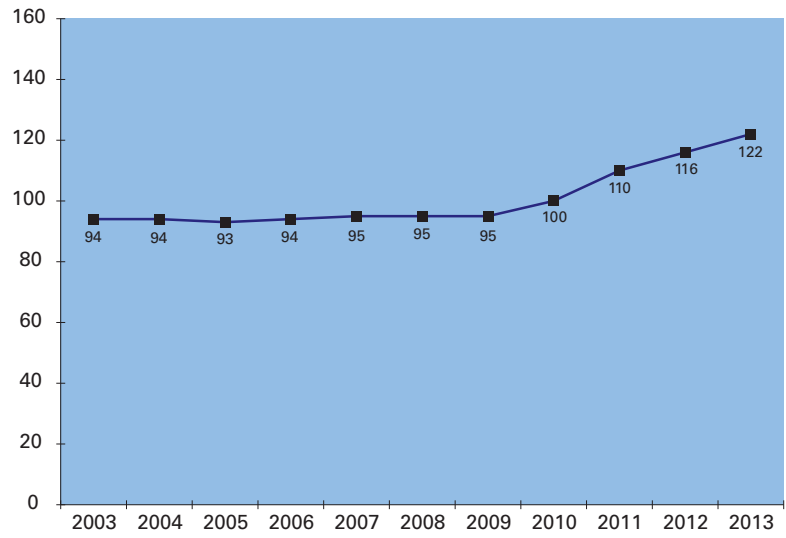
Eine Garage auf dem Grundstück erhöht den Quadratmeterpreis.

– Stellung des Gebäudes:

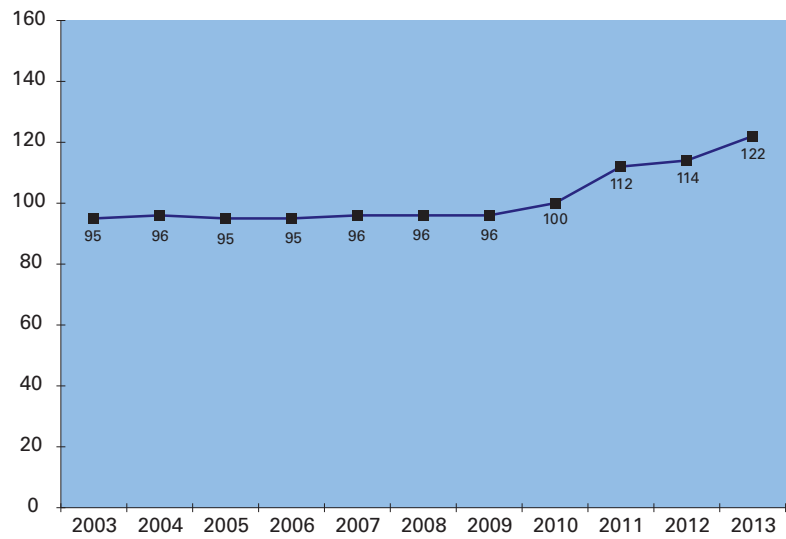
Freistehende Einfamilienhäuser erzielen z. B. einen höheren Quadratmeterpreis als Reihenhäuser.

2.2.6 Indexreihen

**Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Jahresmittel 2010 = 100)**



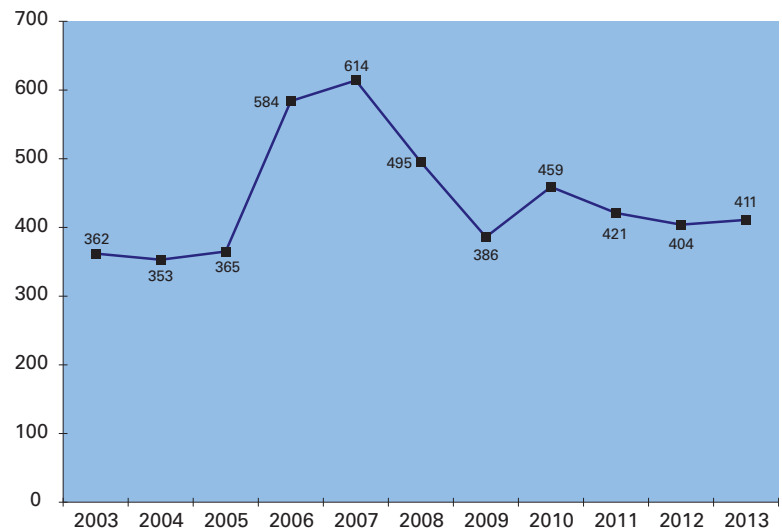
**Preisindex von Reihenhäusern (Jahresmittel 2010 = 100)**



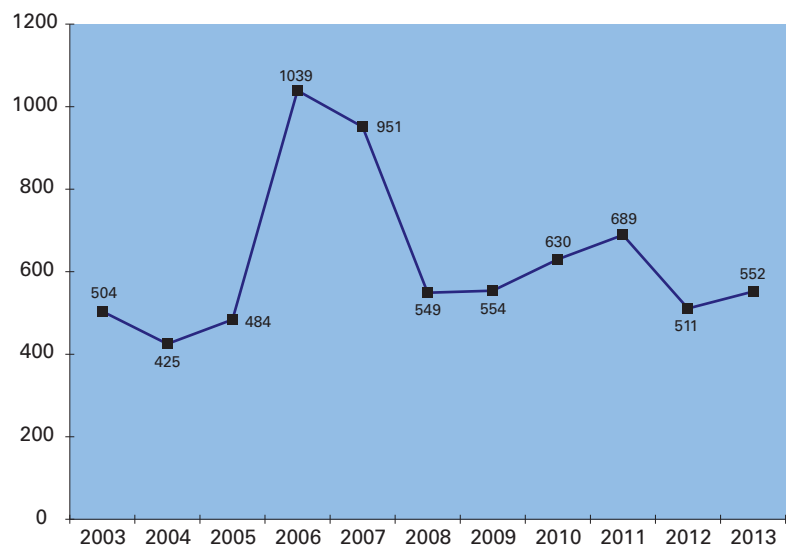
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

## 2.3 Mehrfamilienhäuser

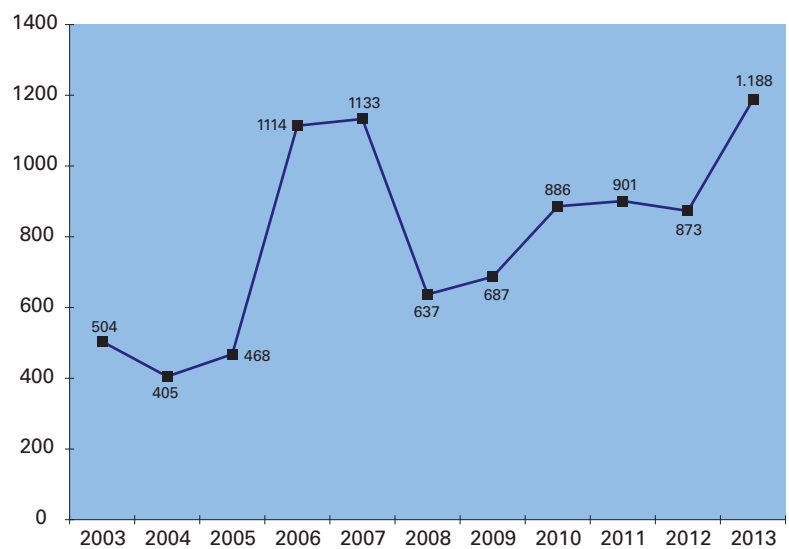
### 2.3.1 Vertragszahlen



### 2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



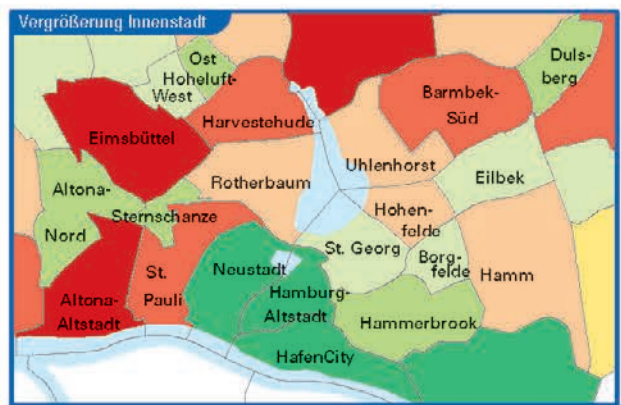
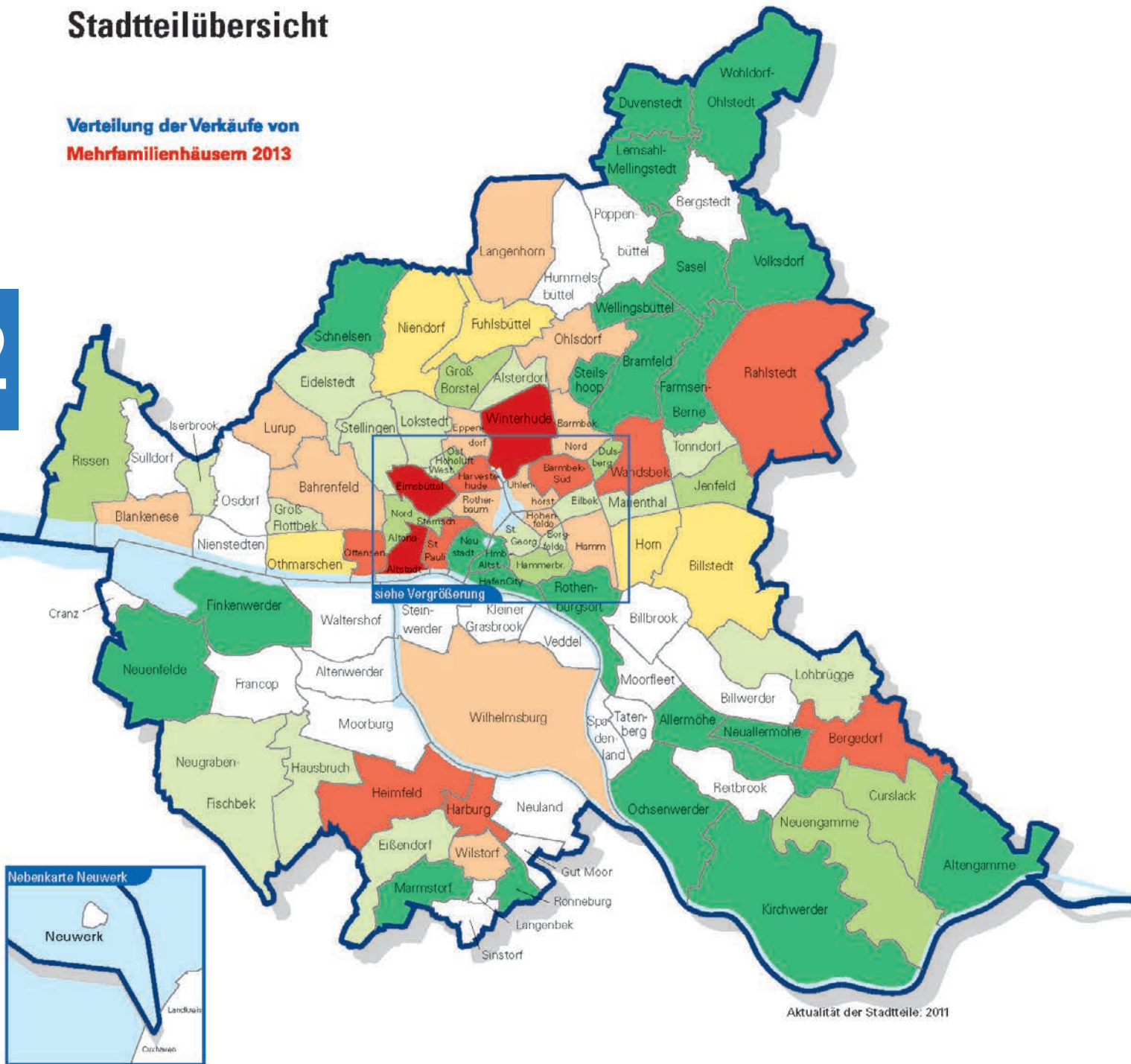
### 2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



# Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2013

2



## Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2013

Allermöhe	1
Alsterdorf	3
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	22
Altona-Nord	2
Bahrenfeld	7
Barmbek-Nord	8
Barmbek-Süd	11
Bergedorf	14
Bergstedt	-
Billbrook	-
Billstedt	5
Billwerder	-
Blankenese	7
Borgfelde	3
Bramfeld	1
Cranz	-
Curslack	2
Dulsberg	2
Duvenstedt	1
Eidelstedt	4
Eilbek	4
Eimsbüttel	28
Eißendorf	4
Eppendorf	8
Farmsen-Berne	1
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	6
Groß Borstel	2
Groß Flottbek	4
Gut Moor	-
HafenCity	1

Hamburg-Altstadt	1
Hamm	8
Hammerbrook	2
Harburg	16
Harvestehude	16
Hausbruch	3
Heimfeld	10
Hoheluft-Ost	2
Hoheluft-West	3
Hohenfelde	7
Horn	5
Hummelsbüttel	-
Iserbrook	3
Jenfeld	2
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	7
Lemsahl-Mellingstedt	1
Lohbrügge	4
Lokstedt	3
Lurup	7
Marienthal	3
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	1
Neuenfelde	1
Neuengamme	2
Neugraben-Fischbek	4
Neuland	-
Neustadt	1
Neuwerk	-
Nienendorf	6
Nienstedten	-

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	7
Osdorf	-
Othmarschen	5
Ottensen	14
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	12
Reitbrook	-
Rissen	2
Rönneburg	1
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	7
St. Georg	4
St. Pauli	12
Sasel	1
Schnelsen	1
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	4
Sternschanze	2
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	3
Uhlenhorst	8
Veddel	-
Volkisdorf	1
Waltershof	-
Wandsbek	12
Wellingsbüttel	1
Wilhelmsburg	7
Wilstorf	9
Winterhude	21
Wohldorf-Ohlstedt	1
Hamburg gesamt	411

## 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	
2013	mit Sozialbindung	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	*	*	*	*	*	
	ohne Teilungsabsicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	358 2.840 1.223 29	549 3.516 1.497 32	981 3.226 1.898 23	1.154 8.056 2.763 41	2.021 6.856 4.481 19	358 8.056 2.260 144
	mit Teilungsabsicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	*	1.416 1.932 1.611 3	1.862 2.239 2.099 4	1.359 3.571 2.185 8	4.000 5.358 4.590 3	1.095 5.358 2.336 20
	alle	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	358 2.840 1.213 33	549 3.516 1.507 35	981 3.226 1.927 27	1.154 8.056 2.669 49	2.021 6.856 4.495 22	358 8.056 2.256 166

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

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

– Mietniveau:

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

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Bebauungsdichte:

Je höher die Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), desto höher ist der Quadratmeterpreis.



Die folgende Tabelle wurde mit Hilfe der im Kapitel 7.2 dargestellten Formel unter folgenden Annahmen erstellt:

Nettokaltmiete wie Mietenspiegelmittelwert

WGfZ = 1,5  
Stadtteilkfaktor = 1,0

RW04 [ Euro / m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis / Wohnfläche 2013 [ Euro / m <sup>2</sup> ]							
	Baujahr 1900	1920	1940	1960	1980	1990	2000	2010
200	1.212	986	1.031	1.088	1.223	1.463	2.208	2.800
300	1.377	1.120	1.171	1.236	1.390	1.611	2.372	2.964
400	1.543	1.254	1.312	1.384	1.557	1.760	2.535	3.128
500	1.708	1.389	1.453	1.532	1.724	1.908	2.699	3.291
600	1.873	1.523	1.593	1.681	1.891	2.056	2.863	3.455
700	2.038	1.657	1.734	1.829	2.057	2.204	3.026	3.619
800	2.204	1.792	1.874	1.977	2.224	2.353	3.190	3.782
900	2.369	1.926	2.015	2.125	2.391	2.501	3.354	3.946
1.000	2.534	2.060	2.155	2.274	2.558	2.649	3.517	4.110

RW04= Bodenrichtwert 1.1.2004 für Geschosswohnungsbau mit WGfZ=1,0

Diese Tabelle dient nur der Übersicht und ist zur Wertermittlung nicht geeignet, siehe hierzu Kap. 7.2.

## Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2013

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	730	549	1.862	1.359	2.023
	Maximum	2.588	2.215	2.083	3.740	6.856
	Mittelwert	1.205	1.169	2.022	2.429	4.738
	Anzahl	13	5	4	12	14
1920 bis 1939	Minimum	*	609	1.222	1.541	*
	Maximum	*	2.410	2.315	2.232	*
	Mittelwert	*	1.501	1.755	2.027	*
	Anzahl	0	8	6	4	0
1940 bis 1959	Minimum	1.021	*	1.295	1.655	2.021
	Maximum	1.197	*	2.239	6.067	5.358
	Mittelwert	1.121	*	1.824	2.469	3.438
	Anzahl	3	2	3	11	4
1960 bis 1979	Minimum	460	684	981	1.153	*
	Maximum	1.486	1.932	2.374	2.547	*
	Mittelwert	969	1.513	1.711	1.902	*
	Anzahl	4	10	6	5	0
1980 bis 1989	Minimum	*	*	*	*	*
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert	*	*	*	*	*
	Anzahl	0	0	0	1	0
1990 bis 1999	Minimum	*	*	*	*	*
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert	*	*	*	*	*
	Anzahl	0	2	1	1	0
2000 bis 2009	Minimum	*	*	*	*	*
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert	*	*	*	*	*
	Anzahl	0	0	2	1	0
ab 2010	Minimum	*	*	*	3.029	*
	Maximum	*	*	*	8.056	*
	Mittelwert	*	*	*	4.262	*
	Anzahl	1	1	2	8	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

### 2.3.5 Ertragsfaktoren

#### Mehrfamilienhäuser

#### Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
<b>2013</b>	mit Sozial- bindung	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	*	*	*	*	*	
	ohne Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	9,0 19,4 13,9 17	6,7 30,8 16,5 26	14,2 28,0 18,3 20	8,8 32,5 20,5 27	12,2 38,1 25,8 10	6,7 38,1 18,4 100
	mit Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	*	16,4 22,6 18,7 3	18,2 22,3 19,8 4	14,1 23,6 20,7 7	*	11,6 35,1 20,7 18
	alle	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	9,0 19,4 14,1 21	6,7 30,8 16,8 29	14,2 28,0 18,6 24	8,8 32,5 20,5 34	12,2 38,1 26,9 12	6,7 38,1 18,7 120

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Eine Untersuchung der Mehrfamilien-  
hausverkäufe der Jahre 2004–2008  
hat ergeben, dass das Verhältnis Kauf-  
preis / Jahresnettokaltmiete (Ertrags-  
faktor) von folgenden Einflussgrößen  
abhängig ist:

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

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

# 2

Die folgende Tabelle wurde mit Hilfe der im Kapitel 7.2 dargestellten Formel unter folgenden Annahmen erstellt:

Nettokaltmiete wie Mietenspiegelmittelwert  
 WGFZ = 1,5  
 Stadteifaktor = 1,0

RW04 ( * ) [ Euro / m <sup>2</sup> ]	Ertragsfaktor (EF) 2013		
	Alter		
	10 J.	20 J.	> 30 J.
200	20,2	18,1	16,0
300	21,7	19,6	17,5
400	23,2	21,1	19,0
500	24,7	22,6	20,4
600	26,1	24,0	21,9
700	27,6	25,5	23,4
800	29,1	27,0	24,9
900	30,6	28,5	26,4
1.000	32,1	30,0	27,9

(\*) RW04 = Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für Geschosswohnungsbau mit WGFZ = 1,0

Diese Tabelle dient nur der Übersicht und ist zur Wertermittlung nicht geeignet, siehe hierzu Kap. 7.2.

## Mehrfamilienhäuser

### Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2013

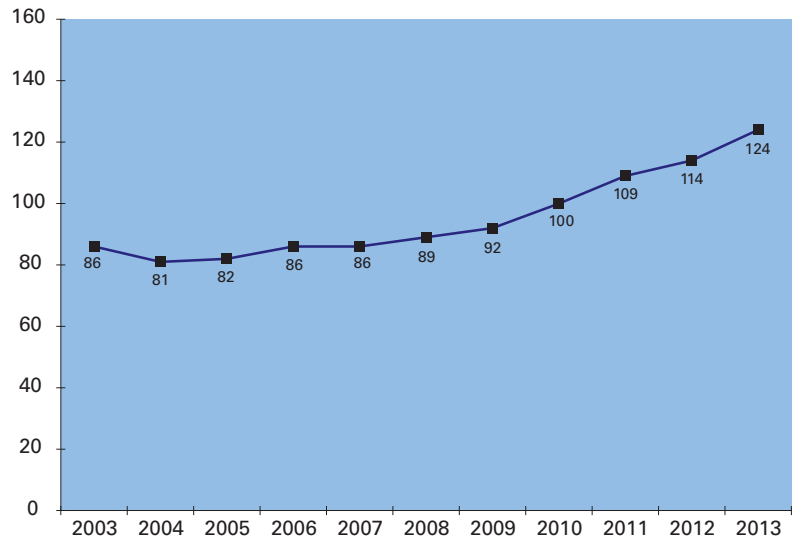
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	9,0	7,7	14,8	17,5	12,2
	Maximum	17,8	17,0	19,9	24,6	48,6
	Mittelwert	13,2	12,6	17,8	19,5	30,4
	Anzahl	11	4	3	7	7
1920 bis 1939	Minimum	*	6,7	14,2	15,4	*
	Maximum	*	30,8	28,0	30,0	*
	Mittelwert	*	17,0	19,8	22,8	*
	Anzahl	0	6	6	4	0
1940 bis 1959	Minimum	13,3	*	15,1	18,5	18,8
	Maximum	14,4	*	18,2	23,6	30,7
	Mittelwert	13,8	*	16,2	21,6	24,8
	Anzahl	3	2	3	10	4
1960 bis 1979	Minimum	11,6	12,5	14,2	8,8	*
	Maximum	15,3	22,6	22,3	22,8	*
	Mittelwert	13,1	17,6	18,5	18,6	*
	Anzahl	3	10	5	4	0
1980 bis 1989	Minimum	*	*	*	*	*
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert	*	*	*	*	*
	Anzahl	0	0	0	0	0
1990 bis 1999	Minimum	*	*	*	*	*
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert	*	*	*	*	*
	Anzahl	0	2	1	1	0
2000 bis 2009	Minimum	*	*	*	*	*
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert	*	*	*	*	*
	Anzahl	0	0	2	1	0
ab 2010	Minimum	*	*	*	*	*
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert	*	*	*	*	*
	Anzahl	0	1	1	0	0

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihe

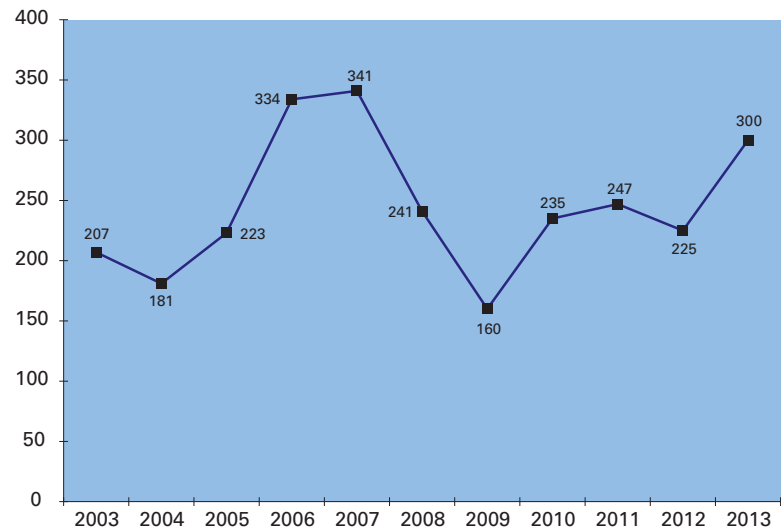
Preisindex von Mehrfamilienhäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



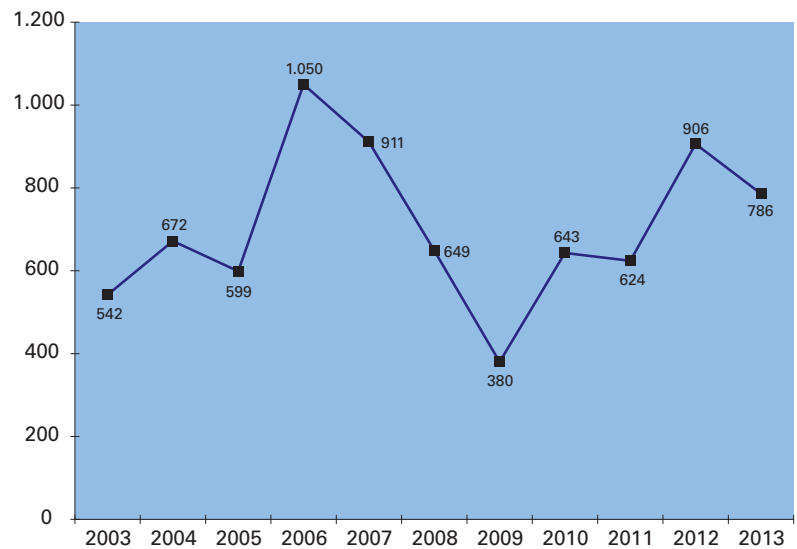
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

## 2.4 Büro- und Geschäftshäuser

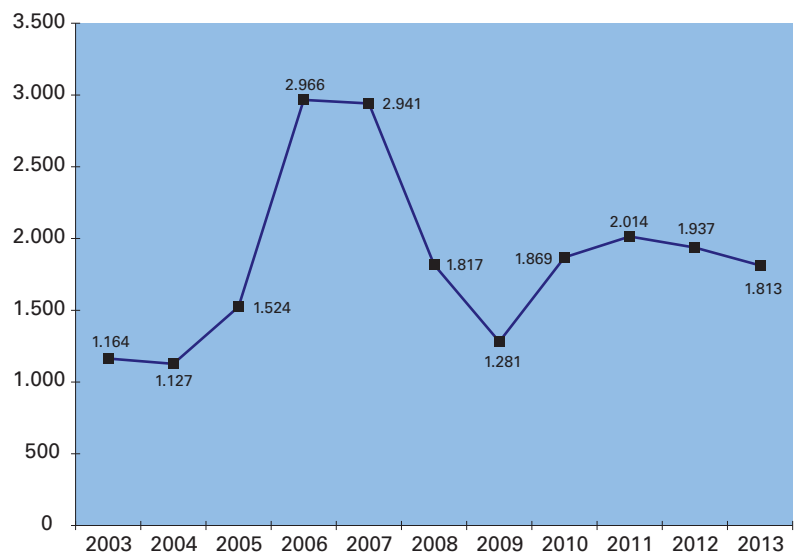
### 2.4.1 Vertragszahlen



### 2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



### 2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro

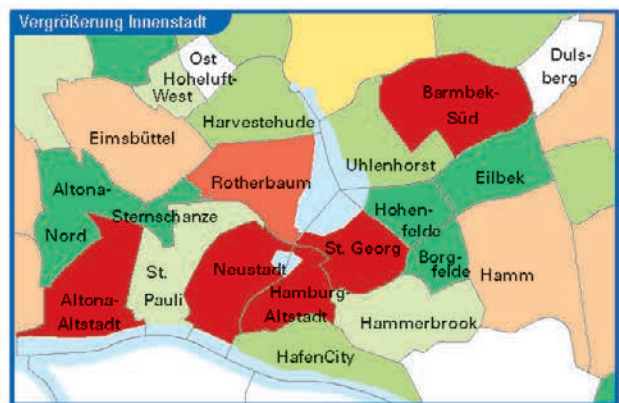
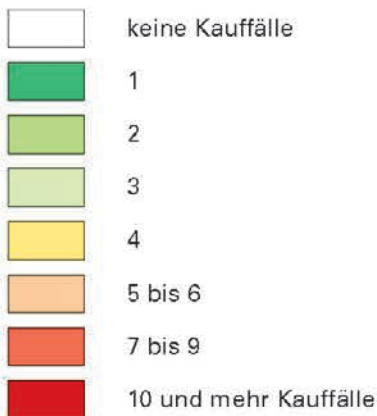
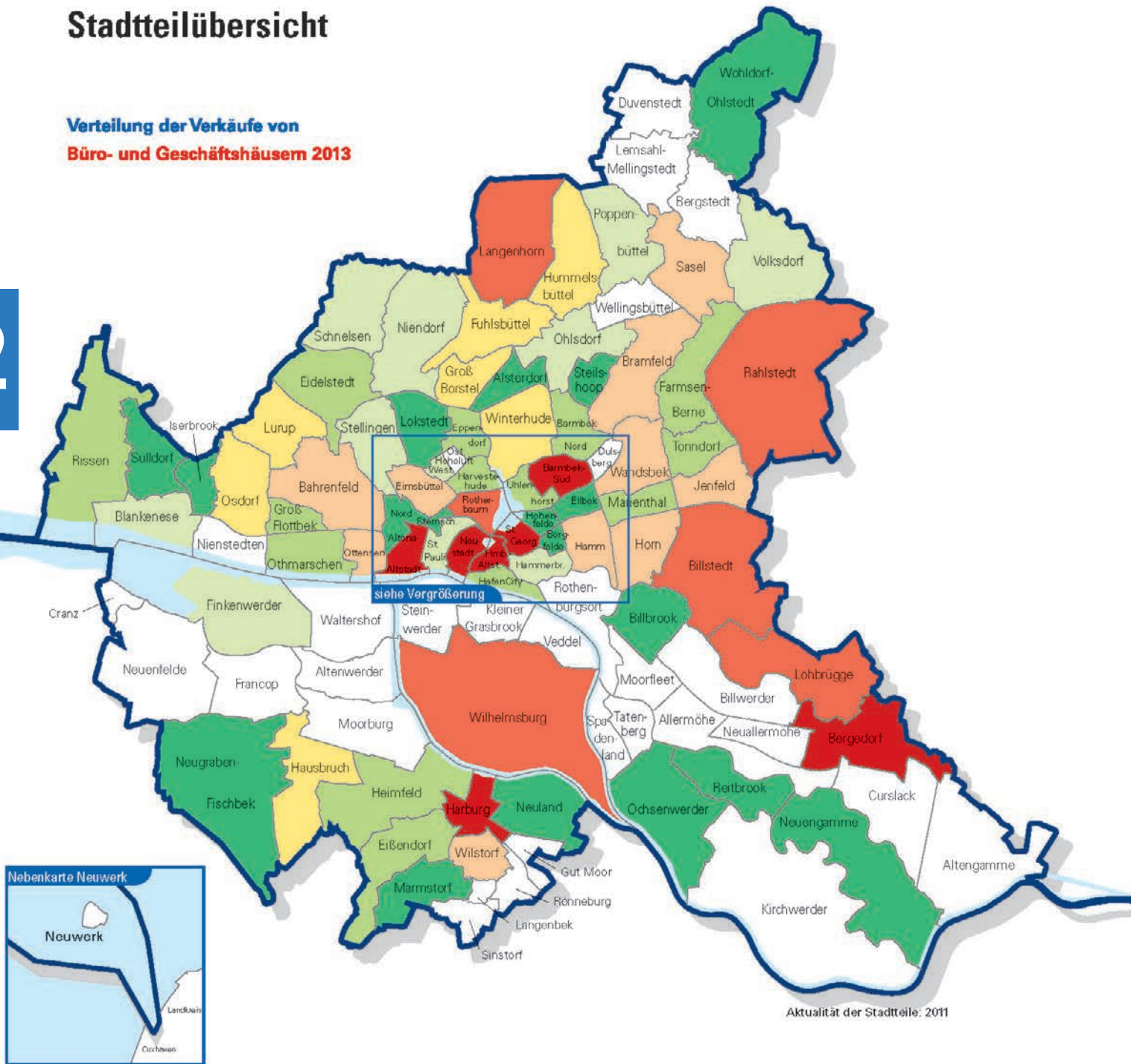




# Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von  
Büro- und Geschäftshäusern 2013

2



## Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2013

Allermöhe	-
Alsterdorf	1
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	10
Altona-Nord	1
Bahrenfeld	6
Barmbek-Nord	2
Barmbek-Süd	10
Bergedorf	11
Bergstedt	-
Billbrook	1
Billstedt	8
Billwerder	-
Blankenese	3
Borgfelde	1
Bramfeld	5
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	-
Duvenstedt	-
Eidelstedt	2
Eilbek	1
Eimsbüttel	5
Eißendorf	2
Eppendorf	2
Farmsen-Berne	2
Finkenwerder	3
Francop	-
Fuhlsbüttel	4
Groß Borstel	4
Groß Flottbek	2
Gut Moor	-
HafenCity	2

Hamburg-Altstadt	18
Hamm	5
Hammerbrook	3
Harburg	11
Harvestehude	2
Hausbruch	4
Heimfeld	2
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	3
Hohenfelde	1
Horn	6
Hummelsbüttel	4
Iserbrook	1
Jenfeld	5
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	9
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	9
Lokstedt	1
Lurup	4
Marienthal	2
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	1
Neuland	1
Neustadt	19
Neuwerk	-
Niendorf	3
Nienstedten	-

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	3
Osdorf	4
Othmarschen	2
Ottensen	6
Poppenbüttel	3
Rahlstedt	8
Reitbrook	1
Rissen	2
Rönneburg	-
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	8
St. Georg	10
St. Pauli	3
Sasel	6
Schnelsen	3
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	3
Sternschanze	1
Sülldorf	1
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	2
Veddel	-
Volkssdorf	3
Waltershof	-
Wandsbek	6
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	7
Wilstorf	5
Winterhude	4
Wohldorf-Ohlstedt	1
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>300</b>

## 2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

### Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 2013

		INNENSTADT	INNENSTADT- RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
<b>Büro- und Geschäftshäuser insgesamt</b>	<b>Minimum</b>	1.460	2.197	500	500
	<b>Maximum</b>	12.222	5.135	8.268	12.222
	<b>Mittelwert</b>	6.011	3.756	1.687	2.384
	<b>Anzahl</b>	16	6	95	117
<b>Geschäftshäuser und Läden</b>	<b>Minimum</b>	*	*	500	500
	<b>Maximum</b>			3.438	12.222
	<b>Mittelwert</b>			1.306	2.638
	<b>Anzahl</b>	2	0	9	11
<b>Bürohäuser</b>	<b>Minimum</b>	*	2.197	620	620
	<b>Maximum</b>		5.135	8.268	8.268
	<b>Mittelwert</b>		3.734	2.049	2.403
	<b>Anzahl</b>	2	3	17	22
<b>gemischte Büro- und Geschäftshäuser</b>	<b>Minimum</b>	2.103	*	763	763
	<b>Maximum</b>	9.962		1.910	9.962
	<b>Mittelwert</b>	6.617		1.315	4.434
	<b>Anzahl</b>	10	0	7	17
<b>gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser</b>	<b>Minimum</b>	*	*	570	570
	<b>Maximum</b>			4.394	4.657
	<b>Mittelwert</b>			1.645	1.752
	<b>Anzahl</b>	2	2	60	64
<b>Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen</b>	<b>Minimum</b>	*	*	*	750
	<b>Maximum</b>				4.848
	<b>Mittelwert</b>				3.189
	<b>Anzahl</b>	0	1	2	3

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

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

## 2.4.5 Ertragsfaktoren

### Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2013

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
<b>Büro- und Geschäftshäuser insgesamt</b>	<b>Minimum</b>	17,3	14,3	6,6	6,6
	<b>Maximum</b>	43,5	24,7	33,0	43,5
	<b>Mittelwert</b>	25,1	18,8	15,0	16,9
	<b>Anzahl</b>	16	4	70	90
<b>Geschäftshäuser und Läden</b>	<b>Minimum</b>	*	*	6,7	6,7
	<b>Maximum</b>			18,3	22,9
	<b>Mittelwert</b>			11,9	14,5
	<b>Anzahl</b>	2	0	5	7
<b>Bürohäuser</b>	<b>Minimum</b>	*	14,3	6,6	6,6
	<b>Maximum</b>		24,7	20,0	24,7
	<b>Mittelwert</b>		18,9	14,0	15,3
	<b>Anzahl</b>	2	3	12	17
<b>gemischte Büro- und Geschäftshäuser</b>	<b>Minimum</b>	17,3	*	10,4	10,4
	<b>Maximum</b>	43,5		16,5	43,5
	<b>Mittelwert</b>	28,2		13,2	23,9
	<b>Anzahl</b>	10	0	4	14
<b>gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser</b>	<b>Minimum</b>	*	*	8,4	8,4
	<b>Maximum</b>			33,0	33,0
	<b>Mittelwert</b>			15,5	15,8
	<b>Anzahl</b>	2	1	48	51
<b>Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen</b>	<b>Minimum</b>	*	*	*	*
	<b>Maximum</b>				
	<b>Mittelwert</b>				
	<b>Anzahl</b>	0	0	1	1

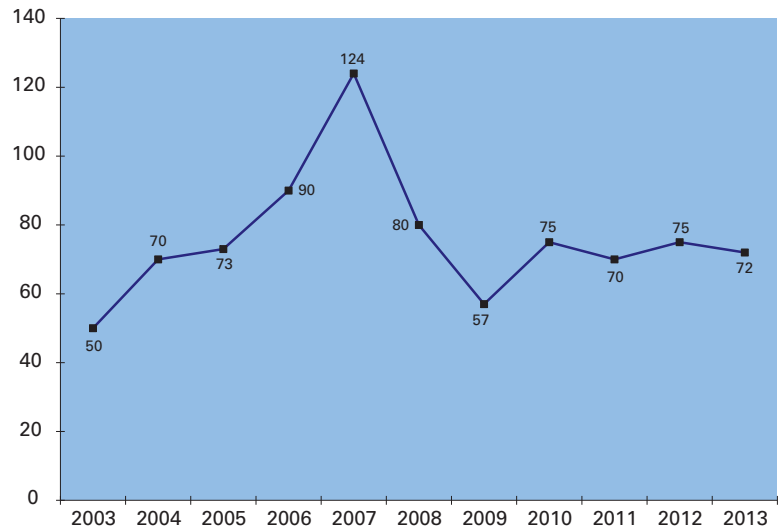
Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und die westliche HafenCity (Ortsteile 101–103, 105–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) und die östliche HafenCity (Ortsteile 104,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

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

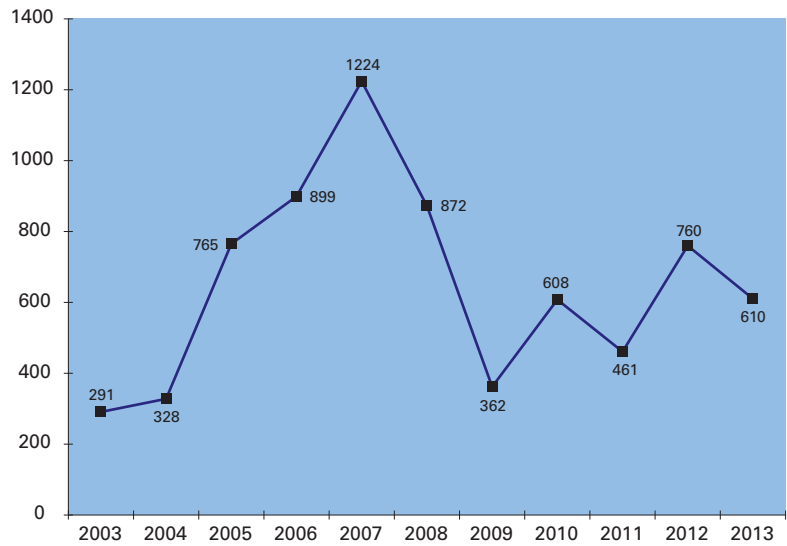
**2.5 Produktions- und Logistikgebäude**

**2.5.1 Vertragszahlen**

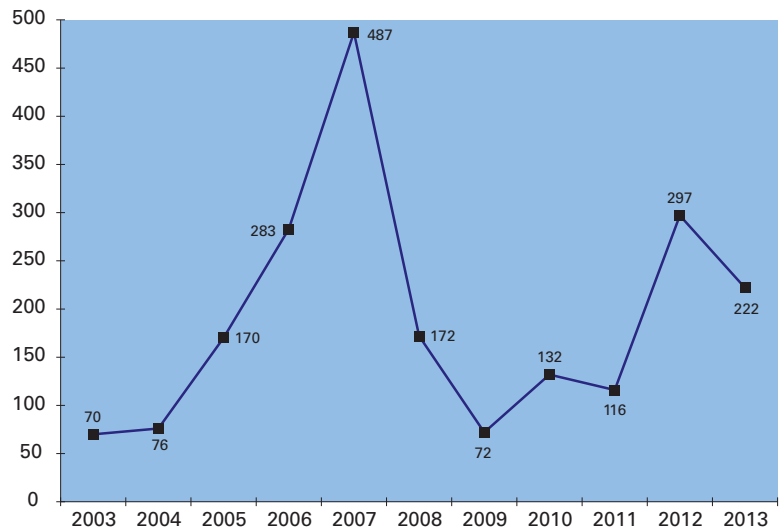
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.



**2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²**



**2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro**

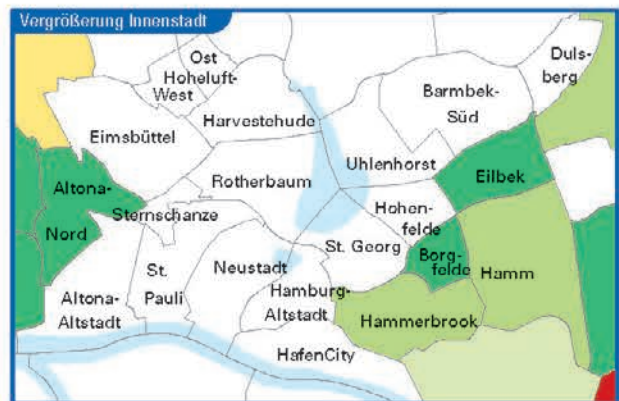
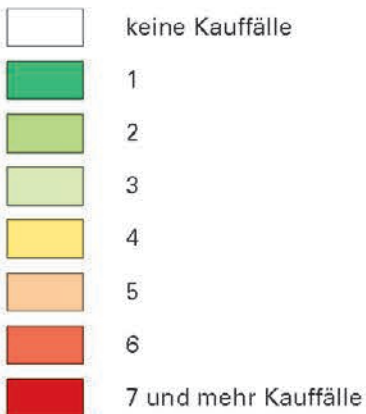
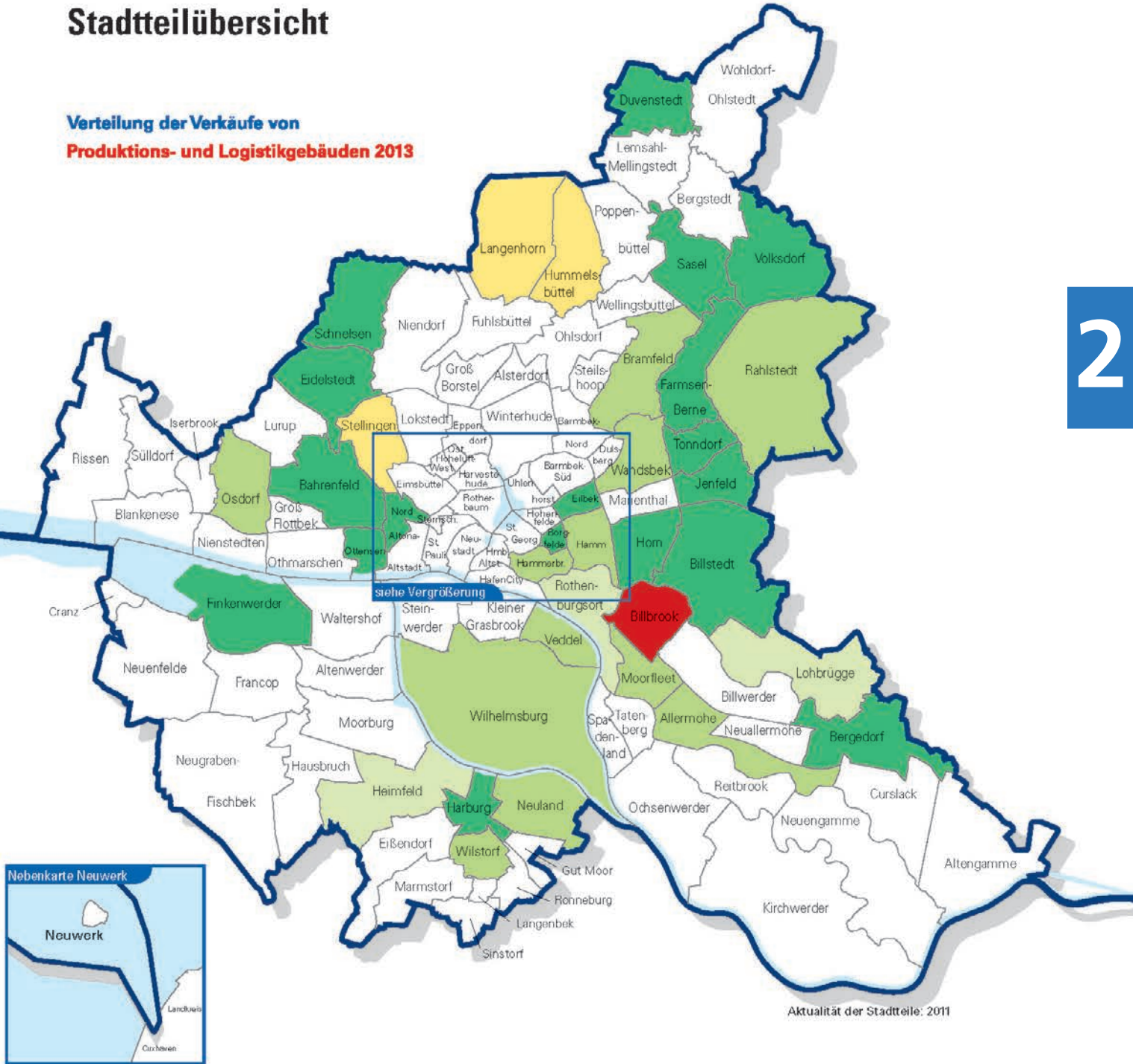




# Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von  
Produktions- und Logistikgebäuden 2013

2





## Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2013

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

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

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	2
Othmarschen	-
Ottensen	1
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	2
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	-
Rothenburgsort	3
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	1
Schnelsen	1
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	4
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	1
Uhlenhorst	-
Veddel	2
Volkisdorf	1
Waltershof	-
Wandsbek	2
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	2
Wilstorf	2
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	72

#### 2.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche

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

– Bodenwert:

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

– Vertragsdatum:

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

– Größe:

Je größer das Objekt, desto geringer ist der Gebäundefaktor.

– Alter:

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Gebäundefaktor.

Für ein durchschnittliches Objekt

(Alter 18 Jahre, Größe 2. 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Bodenwert 205 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche)

ergab sich nach der im Kapitel 7.4 dargestellten Formel folgender Wert:

Jahr	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Nutzfläche [Euro/m <sup>2</sup> ]
2013	705

#### 2.5.5 Ertragsfaktoren

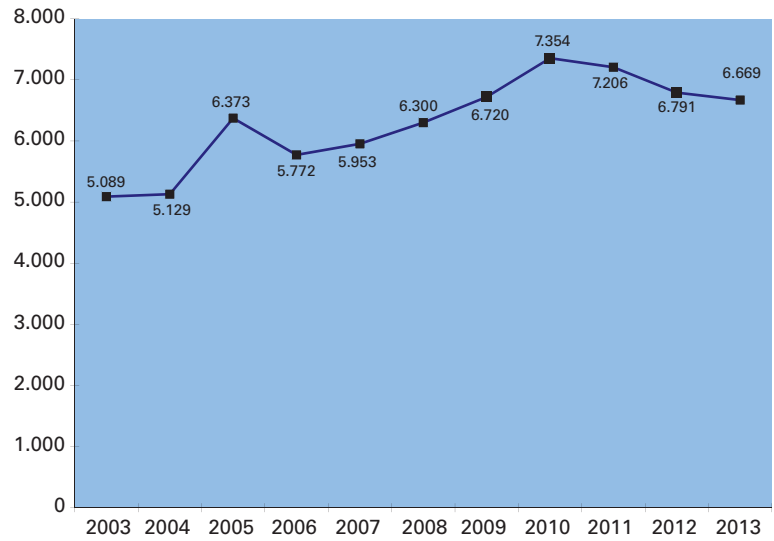
Produktions- und Logistikgebäude  
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2013	10,3

# 3 Der Eigentumswohnungsmarkt

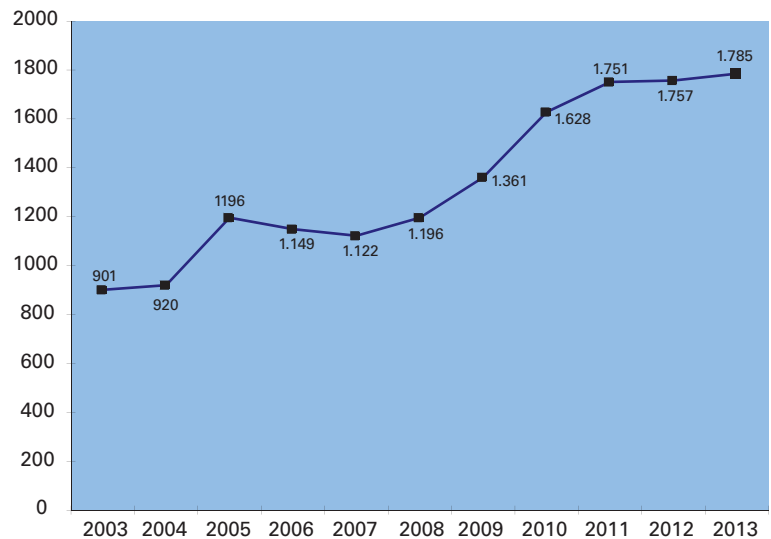
## 3.1 Vertragszahlen

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



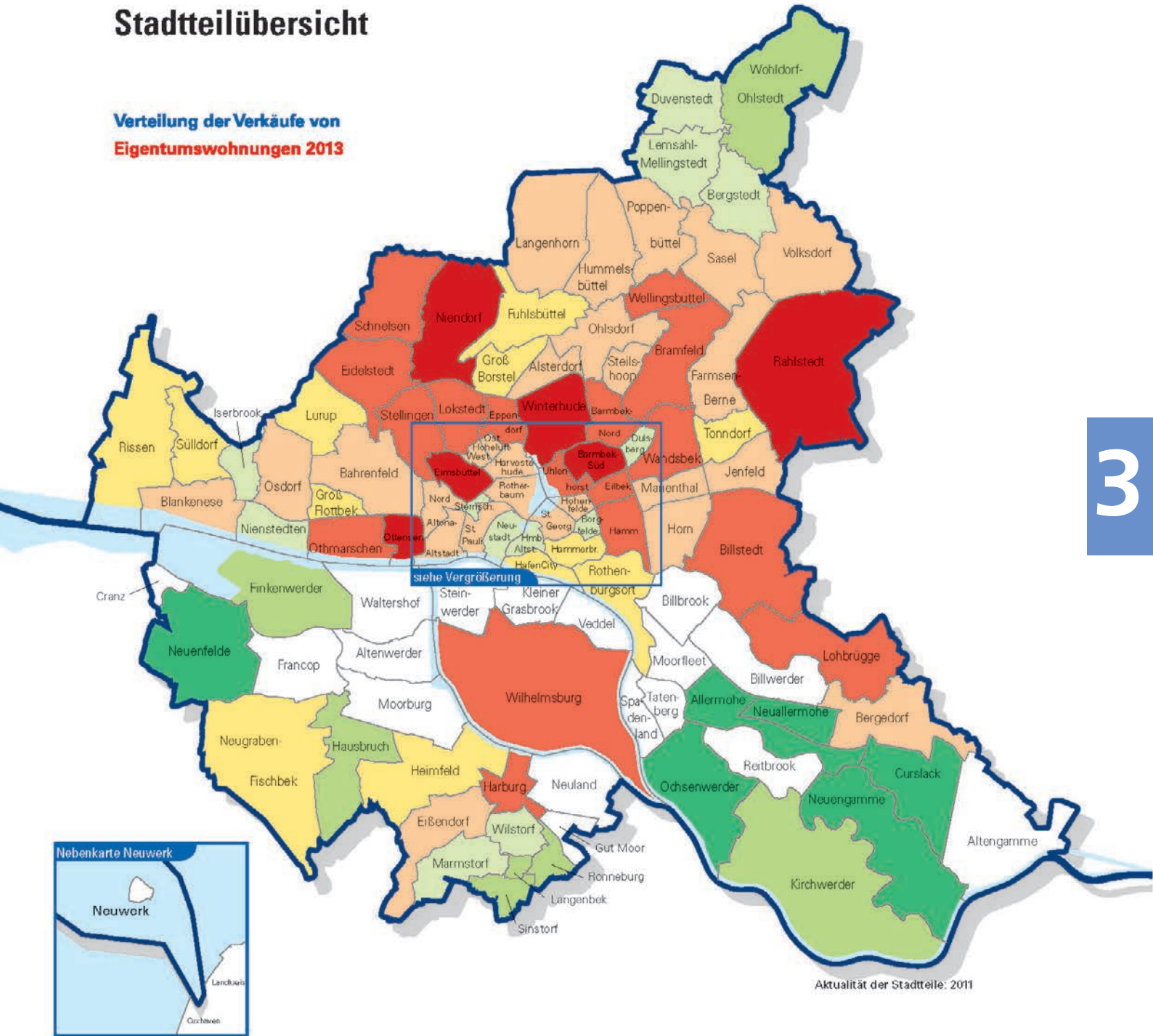
## 3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

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



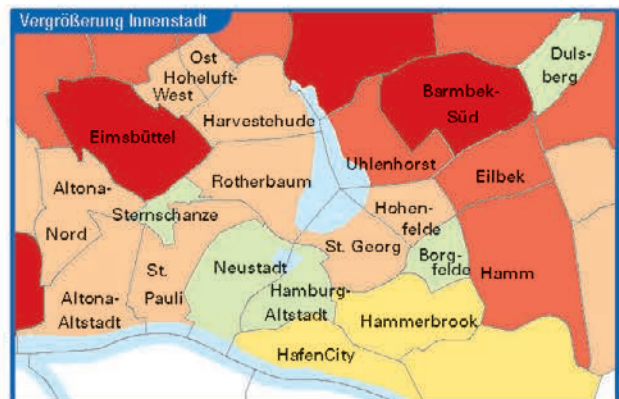
# Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von  
Eigentumswohnungen 2013



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 2013

Allermöhe	2
Alsterdorf	58
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	70
Altona-Nord	93
Bahrenfeld	90
Barmbek-Nord	157
Barmbek-Süd	309
Bergedorf	57
Bergstedt	11
Billbrook	-
Billstedt	106
Billwerder	-
Blankenese	67
Borgfelde	28
Bramfeld	123
Cranz	-
Curslack	4
Dulsberg	24
Duvenstedt	11
Eidelstedt	150
Eilbek	103
Eimsbüttel	355
Eißendorf	61
Eppendorf	140
Farmsen-Berne	71
Finkenwerder	7
Francop	-
Fuhlsbüttel	34
Groß Borstel	31
Groß Flottbek	39
Gut Moor	-
HafenCity	48

Hamburg-Altstadt	14
Hamm	111
Hammerbrook	45
Harburg	119
Harvestehude	82
Hausbruch	9
Heimfeld	43
Hoheluft-Ost	60
Hoheluft-West	90
Hohenfelde	65
Horn	76
Hummelsbüttel	58
Iserbrook	20
Jenfeld	54
Kirchwerder	5
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	9
Langenhorn	81
Lemsahl-Mellingstedt	12
Lohbrügge	129
Lokstedt	132
Lurup	39
Marienthal	66
Marmstorf	27
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	2
Neuenfelde	2
Neuengamme	3
Neugraben-Fischbek	30
Neuland	-
Neustadt	13
Neuwerk	-
Niendorf	214
Nienstedten	23

Ochsenwerder	2
Ohlsdorf	96
Osdorf	62
Othmarschen	158
Ottensen	241
Poppenbüttel	80
Rahlstedt	219
Reitbrook	-
Rissen	39
Rönneburg	6
Rothenburgsort	32
Rotherbaum	84
St. Georg	62
St. Pauli	83
Sasel	51
Schnelsen	121
Sinstorf	7
Spadenland	-
Steilshoop	53
Steinwerder	-
Stellingen	171
Sternschanze	24
Sülldorf	42
Tatenberg	-
Tonndorf	48
Uhlenhorst	196
Veddel	-
Volkssdorf	86
Waltershof	-
Wandsbek	120
Wellingsbüttel	107
Wilhelmsburg	102
Wilstorf	17
Winterhude	471
Wohldorf-Ohlstedt	7
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>6.669</b>

### 3.3 Gesamtkaufpreise

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

Jahr	Gesamtkaufpreis [Euro]	Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
2003	177.000	1958	82	2.024	2.497
2004	182.000	1961	83	2.054	3.371
2005	180.000	1963	82	2.029	3.417
2006	213.000	1964	85	2.233	2.233
2007	189.000	1959	81	2.158	2.852
2008	195.000	1962	81	2.212	3.777
2009	200.000	1963	78	2.320	3.944
2010	234.000	1967	82	2.551	3.622
2011	264.000	1969	82	2.889	4.344
2012	278.000	1969	81	3.060	3.989
2013	296.000	1973	81	3.328	3.414

#### Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
2003	151.000	208.000
2004	150.000	206.000
2005	150.000	206.000
2006	154.000	213.000
2007	166.000	226.000
2008	168.000	232.000
2009	176.000	244.000
2010	182.000	253.000
2011	207.000	286.000
2012	228.000	316.000
2013	248.000	351.000

#### Altbau:

Baujahr 1900,  
1. Obergeschoss,  
ohne Fahrstuhl und Einbauküche,  
80 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
Stadtteifaktor 1,0,  
RW92 = 500 DM / m<sup>2</sup>  
RW04 = 420 € / m<sup>2</sup>  
RW11 = 530 € / m<sup>2</sup>

#### Neubau:

Erstbezug,  
1. Obergeschoss,  
mit Fahrstuhl und  
Einbauküche,  
80 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
Stadtteifaktor 1,0,  
RW92 = 500 DM / m<sup>2</sup>  
RW04 = 420 € / m<sup>2</sup>  
RW11 = 530 € / m<sup>2</sup>

### 3.4 Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2013

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.111	1.370	1.337	776	1.333
	Maximum	2.444	3.900	3.620	6.773	22.460
	Mittelwert	1.674	2.323	2.642	3.842	5.106
	Anzahl	6	10	16	220	111
1920 bis 1939	Minimum	*	1.186	1.840	875	2.361
	Maximum		2.967	3.591	4.904	9.175
	Mittelwert		2.068	2.735	3.401	5.105
	Anzahl	0	13	34	40	24
1940 bis 1959	Minimum	738	1.341	1.333	1.806	1.481
	Maximum	3.488	2.805	3.149	4.433	10.785
	Mittelwert	1.968	2.101	2.288	3.015	4.280
	Anzahl	9	34	59	61	30
1960 bis 1979	Minimum	845	800	1.184	1.429	1.800
	Maximum	2.553	3.197	4.630	6.111	9.259
	Mittelwert	1.705	1.927	2.255	2.938	4.385
	Anzahl	41	128	191	105	42
1980 bis 1989	Minimum	1.306	892	926	1.842	1.860
	Maximum	2.490	2.955	5.000	4.922	11.628
	Mittelwert	1.997	1.971	2.445	3.382	4.981
	Anzahl	10	42	56	55	21
1990 bis 1999	Minimum	1.049	1.162	1.135	1.818	1.900
	Maximum	2.875	3.511	3.557	5.707	12.059
	Mittelwert	2.183	2.510	2.472	3.507	4.848
	Anzahl	12	68	51	48	12
2000 bis 2009	Minimum	1.754	1.667	2.240	1.515	4.231
	Maximum	3.158	4.000	4.265	6.736	9.286
	Mittelwert	2.353	2.595	3.169	4.241	6.050
	Anzahl	4	14	31	42	17
ab 2010	Minimum	2.091	1.927	1.241	2.886	3.077
	Maximum	5.053	4.967	6.468	9.643	16.216
	Mittelwert	3.176	3.247	3.960	4.912	6.697
	Anzahl	107	136	232	426	100

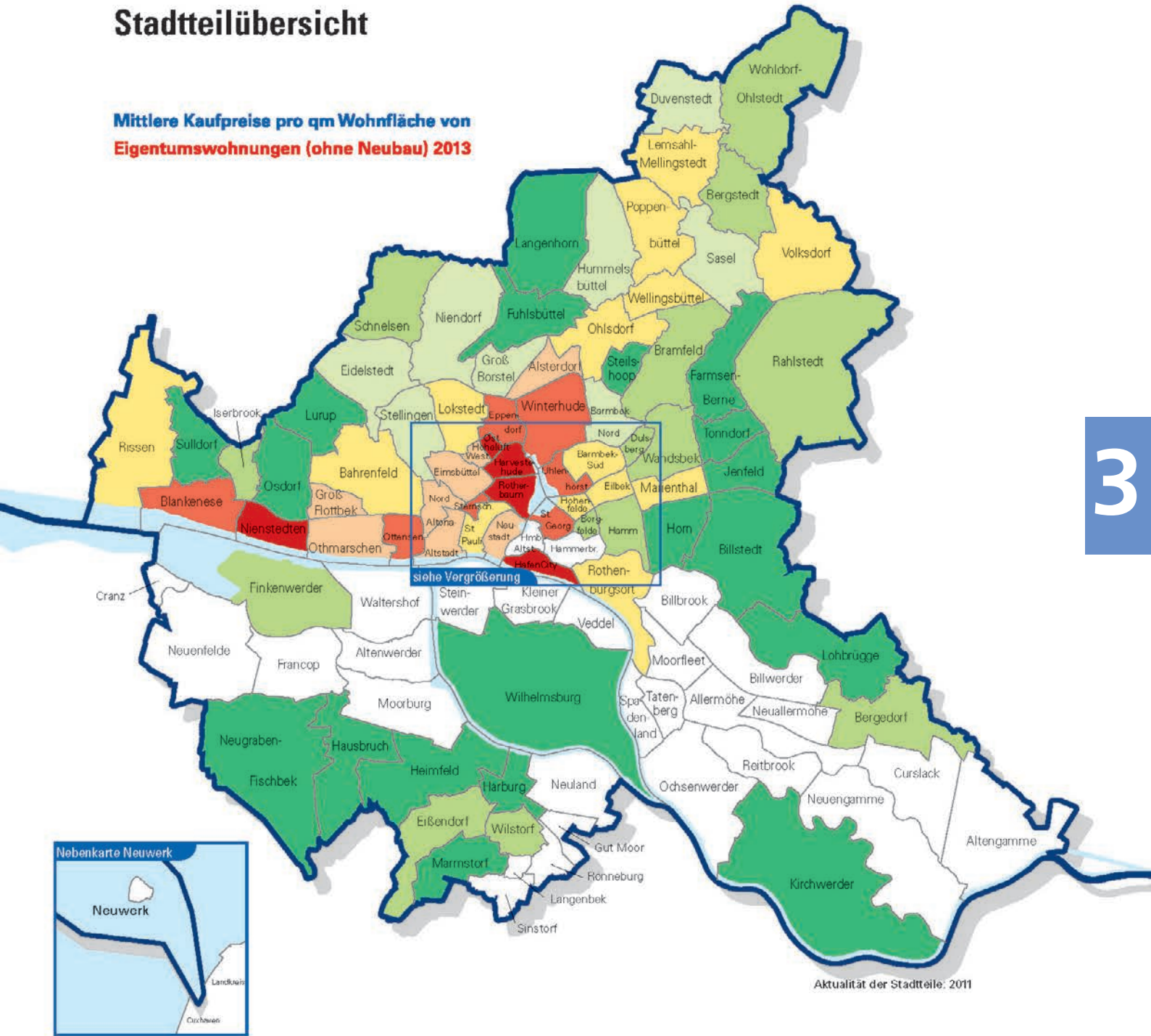
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle



# Stadtteilübersicht

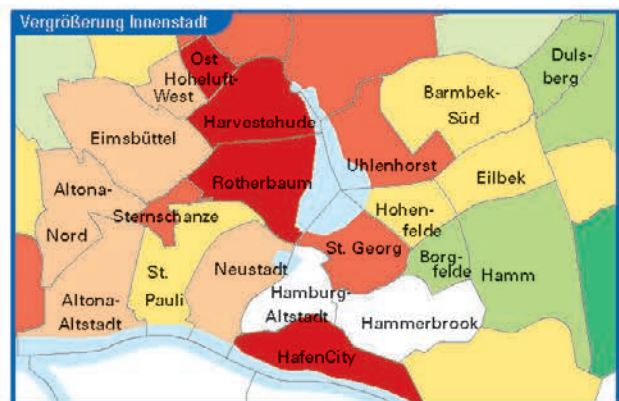
Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von  
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2013



3

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche  
[in Euro / Quadratmeter]

□	keine Kauffälle
■ (dark green)	bis 2016 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
■ (medium green)	über 2016 bis 2304 (70% - 80%)
■ (light green)	über 2304 bis 2592 (80% - 90%)
■ (yellow)	über 2592 bis 3168 (90% - 110%)
■ (orange)	über 3168 bis 3744 (110% - 130%)
■ (red-orange)	über 3744 bis 4320 (130% - 150%)
■ (dark red)	über 4320 (über 150%)



**Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2013**  
[in Euro / Quadratmeter]

Allermöhe	-
Alsterdorf	3.224
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	3.363
Altona-Nord	3.290
Bahrenfeld	2.808
Barmbek-Nord	2.374
Barmbek-Süd	2.877
Bergedorf	2.115
Bergstedt	2.263
Billbrook	-
Billstedt	1.610
Billwerder	-
Blankenese	3.897
Borgfelde	2.180
Bramfeld	2.197
Cranz	-
Curslack	*
Dulsberg	2.215
Duvenstedt	2.407
Eidelstedt	2.307
Eilbek	2.604
Eimsbüttel	3.578
Eißendorf	2.045
Eppendorf	3.983
Farmsen-Berne	2.010
Finkenwerder	2.183
Francop	-
Fuhlsbüttel	1.849
Groß Borstel	2.395
Groß Flottbek	3.578
Gut Moor	-
HafenCity	8.219

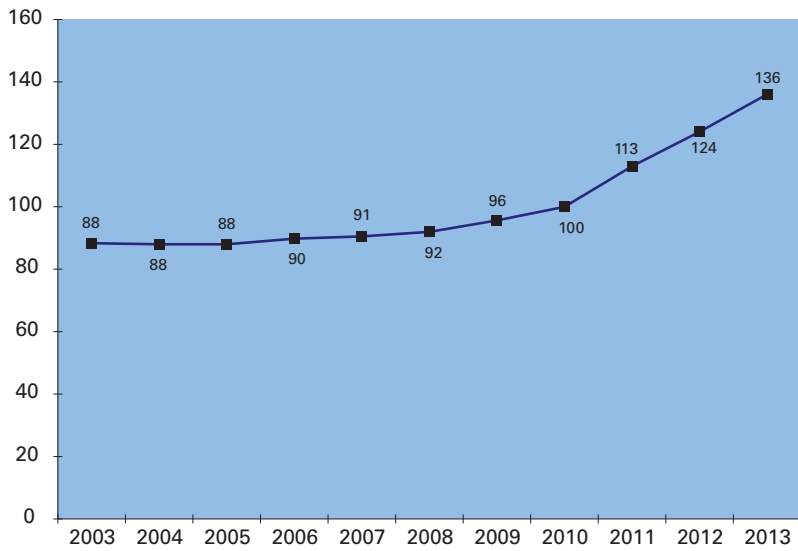
Hamburg-Altstadt	-
Hamm	2.072
Hammerbrook	*
Harburg	1.702
Harvestehude	5.732
Hausbruch	1.379
Heimfeld	1.831
Hoheluft-Ost	4.818
Hoheluft-West	3.446
Hohenfelde	2.950
Horn	1.768
Hummelsbüttel	2.422
Iserbrook	2.183
Jenfeld	1.821
Kirchwerder	1.776
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	*
Langenhorn	1.946
Lemsahl-Mellingstedt	2.928
Lohbrügge	1.760
Lokstedt	2.800
Lurup	1.975
Marienthal	2.636
Marmstorf	1.545
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	*
Neuenfelde	*
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	1.458
Neuland	-
Neustadt	3.713
Neuwerk	-
Niendorf	2.448
Nienstedten	4.662

Ochsenwerder	*
Ohlsdorf	2.690
Osdorf	1.555
Othmarschen	3.526
Ottensen	4.017
Poppenbüttel	2.834
Rahlstedt	2.067
Reitbrook	-
Rissen	2.692
Rönneburg	*
Rothenburgsort	2.819
Rotherbaum	4.839
St. Georg	4.152
St. Pauli	3.055
Sasel	2.472
Schnelsen	2.210
Sinstorf	*
Spadenland	-
Steilshoop	1.316
Steinwerder	-
Stellingen	2.567
Sternschanze	3.821
Sülldorf	2.006
Tatenberg	-
Tonndorf	1.890
Uhlenhorst	4.314
Veddel	-
Volksdorf	2.829
Waltershof	-
Wandsbek	2.160
Wellingsbüttel	2.802
Wilhelmsburg	1.168
Wilstorf	2.050
Winterhude	3.973
Wohldorf-Ohlstedt	2.080
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>2.880</b>

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

### 3.5 Indexreihe

#### Preisindex von Eigentumswohnungen (Jahresmittel 2010 = 100)

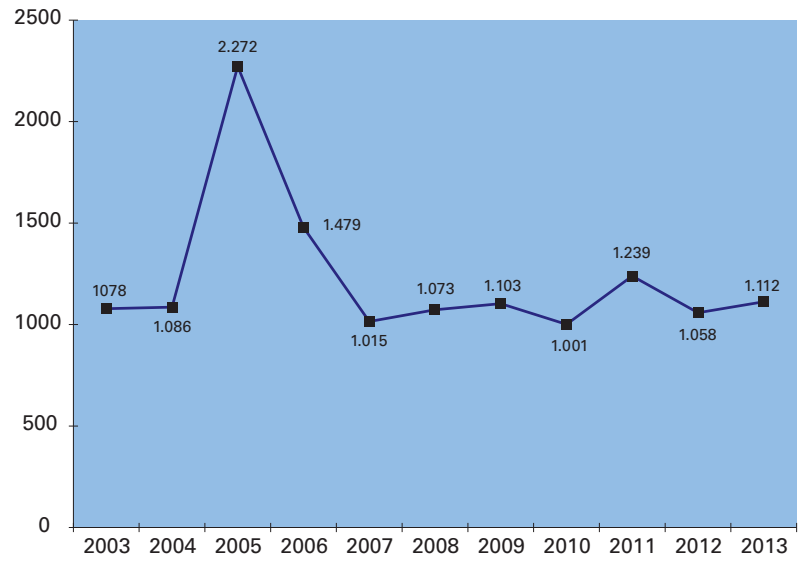


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

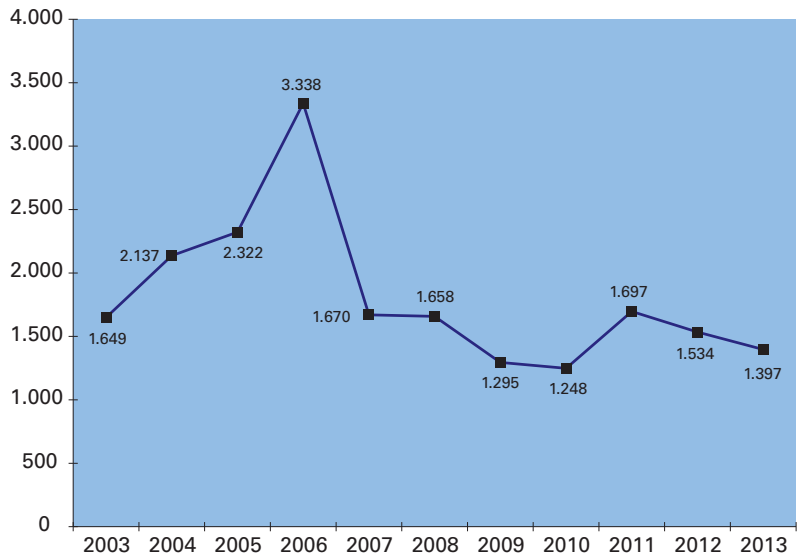
# 4 Der Baulandmarkt

## 4.1 Übersicht

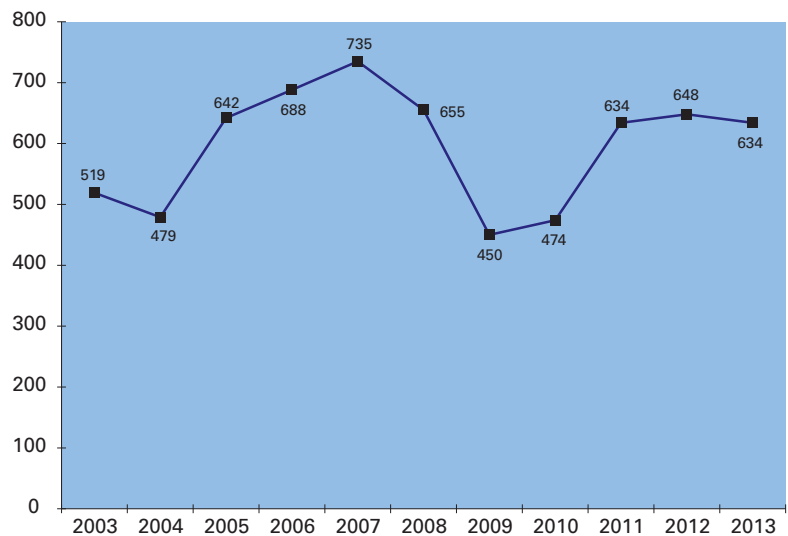
### 4.1.1 Vertragszahlen



### 4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



### 4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Umsätze von unbebauten Bauflächen 2013

	Vertragszahlen 2013 (2012 ± %)	Flächenumsatz 2013 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2012 ± %)	Geldumsatz 2013 [in Millionen Euro] (2012 ± %)
<b>Gesamt</b>	1112 (1.058 + 5%)	1396,7 (1534,1 - 9%)	633,8 (648,2 - 2%)
<b>Bauerwartungsland</b>	5 (7 + 29%)	103,0 (108,7 - 5%)	7,4 (6,9 + 7%)
<b>Rohbauland</b>	4 (6 -33%)	15,1 (89,9 -83%)	2,1 (70,8 -97%)
<b>unselbstständiges Bauland</b>	152 (162 - 6%)	191,8 (277,2 - 31%)	65,8 (78,0 - 16%)
<b>selbstständiges Bauland</b>	855 (829 + 3%)	940,5 (1010,6 - 7%)	530,0 (484,2 + 9%)
<b>mit Erbbaurechten belastete Grundstücke</b> siehe Kapitel 4.6	75 (41 + 83%)	68,2 (34,4 + 98%)	12,7 (5,0 + 154%)
<b>Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...)</b> siehe Kapitel 4.6	21 (13 + 62%)	77,4 (13,4 + 478%)	16,2 (3,3 + 391%)

4

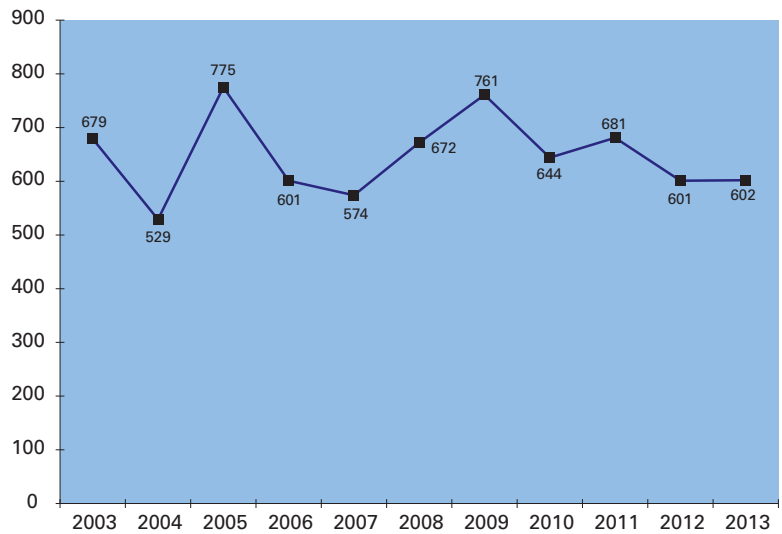
## Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2013

	Vertragszahlen 2013 (2012 ± %)	Flächenumsatz 2013 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2012 ± %)	Geldumsatz 2013 [in Millionen Euro] (2012 ± %)
<b>Gesamt</b>	855 (829 + 3%)	940,5 (1.010,6 - 7%)	530,0 (484,2 + 9%)
<b>individueller Wohnungsbau</b> siehe Kapitel 4.2	602 (601 ± 0%)	359,4 (390,7 - 8%)	137,0 (133,2 + 3%)
<b>Geschosswohnungsbau</b> siehe Kapitel 4.3	165 (165 ± 0%)	311,5 (403,1 - 23%)	269,4 (271,7 - 1%)
<b>sonstige Wohnungsnutzung</b>	17 (5 + 240%)	30,7 (4,7 + 553%)	17,7 (1,3 + 1262%)
<b>Büro- und Geschäftshausgrundstücke</b> siehe Kapitel 4.4	31 (31 ± 0%)	88,8 (121,1 -27%)	74,7 (58,7 + 27 %)
<b>Gewerbeflächen</b> siehe Kapitel 4.5	20 (16 + 25%)	127,2 (71,2 + 79%)	18,0 (11 + 64%)
<b>sonstige Baugrundstücke</b>	20 (11 + 82%)	23,4 (19,7 + 19 %)	12,9 (8,2 + 57%)

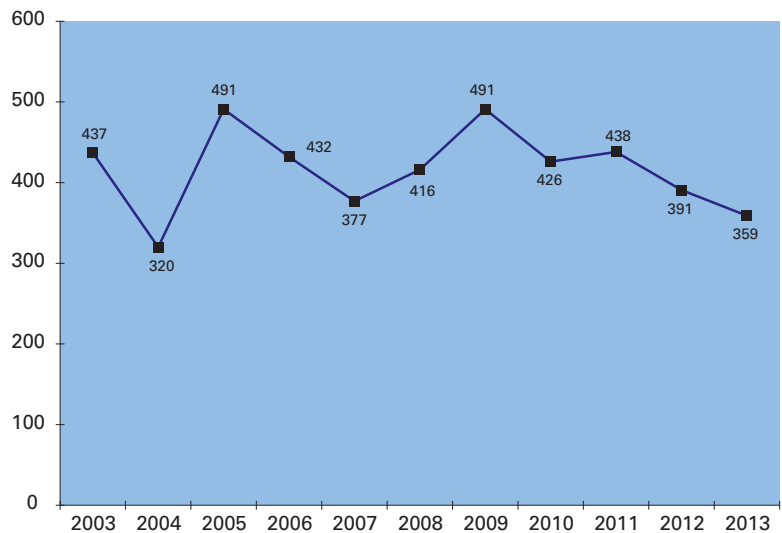
## 4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

### 4.2.1 Vertragszahlen

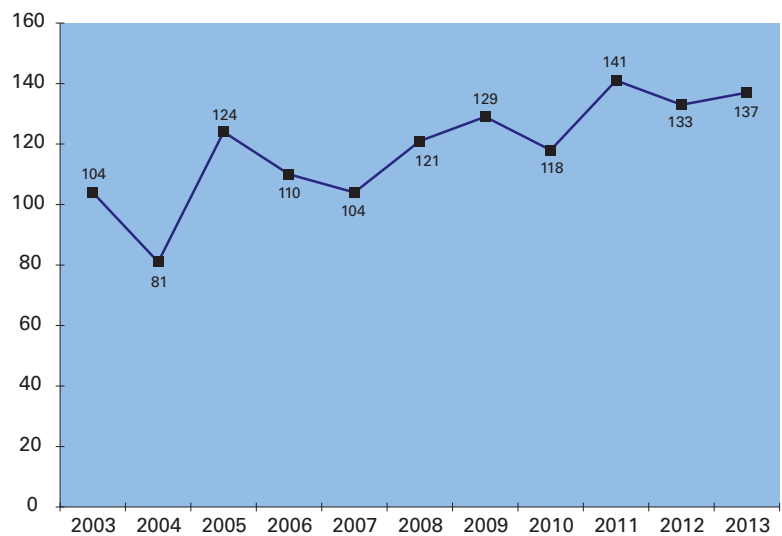
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Garten- und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.



### 4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



### 4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2013

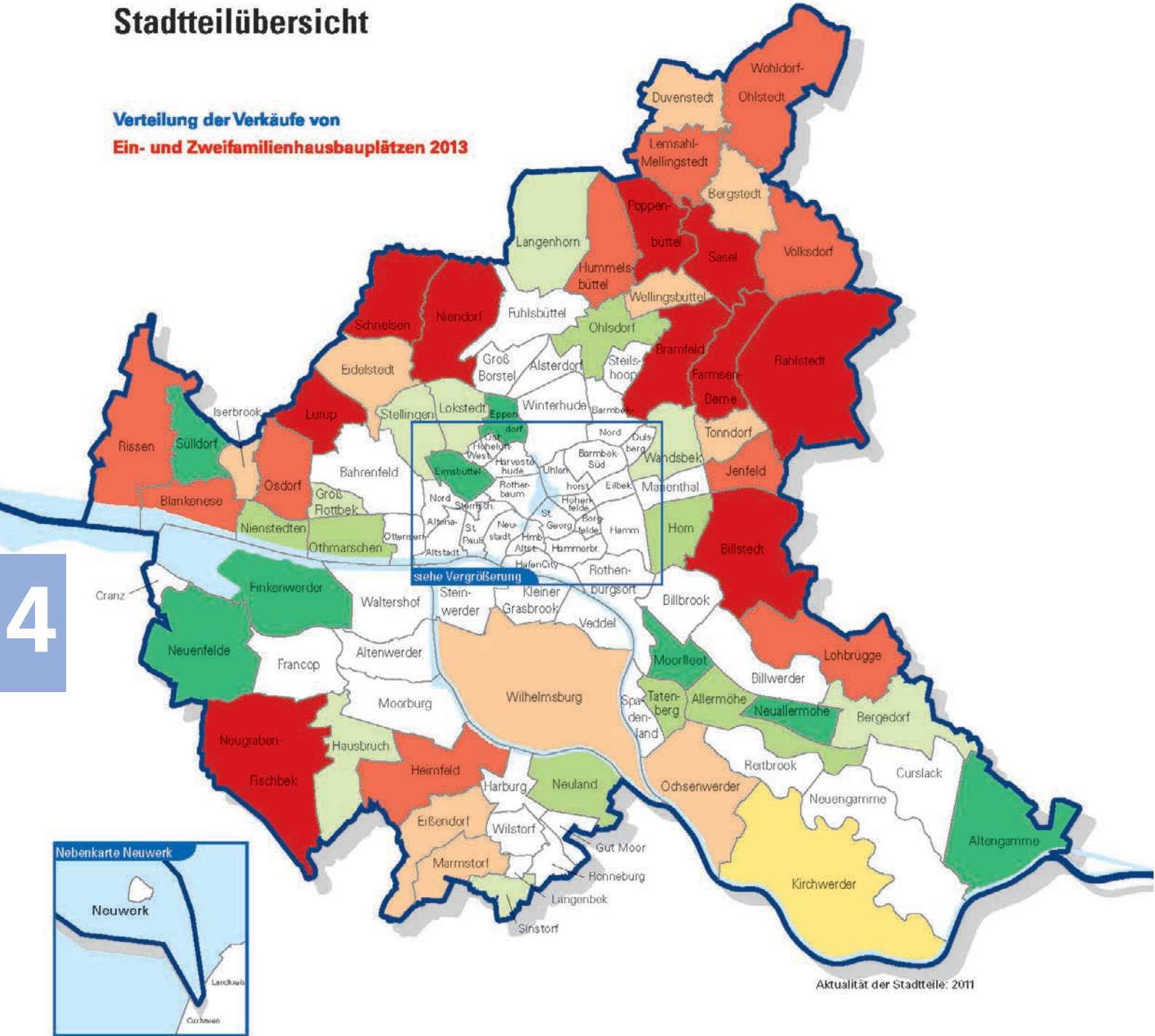
individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2013 (2012 ± %)	Flächenumsatz 2013 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2012 ± %)	Geldumsatz 2013 [in Millionen Euro] (2012 ± %)
<b>Gesamt</b>	602 (601 ± 0%)	359,4 (390,7 - 8%)	137,0 (133,3 + 3%)
<b>Reihenhäuser</b>	72 (82 - 12%)	19,2 (22,8 - 16%)	7,5 (6,3 + 19%)
<b>Doppelhaushälften</b>	168 (136 + 24%)	64,0 (56,8 + 13%)	23,0 (20,0 + 15%)
<b>freistehende Einfamilienhäuser</b>	288 (316 - 9%)	212,5 (250,0 - 15%)	80,9 (83,9 - 4%)
<b>Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung</b>	62 (52 + 19%)	52,7 (50,0 + 5%)	22,0 (19,0 + 16%)
<b>Landvillen</b>	0 (0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
<b>Stadtvillen</b>	0 (0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
<b>Wohnhäuser mit teilvererblicher Nutzung</b>	1 (0)	1,2 (0,0)	0,3 (0,0)
<b>sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser</b>	11 (15 - 27%)	9,5 (10,9 - 13%)	3,3 (4,1 - 20%)

4

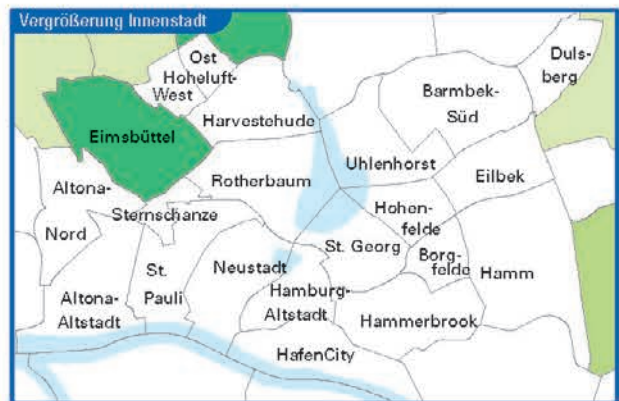


# Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von  
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2013



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



## Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2013

Allermöhe	2
Alsterdorf	-
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	-
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	3
Bergstedt	9
Billbrook	-
Billstedt	58
Billwerder	-
Blankenese	10
Borgfelde	-
Bramfeld	22
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	-
Duvenstedt	7
Eidelstedt	9
Eilbek	-
Eimsbüttel	1
Eißendorf	8
Eppendorf	1
Farmsen-Berne	22
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	-
Groß Flottbek	3
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	3
Heimfeld	10
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	2
Hummelsbüttel	17
Iserbrook	9
Jenfeld	10
Kirchwerder	6
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	3
Lemsahl-Mellingstedt	14
Lohbrügge	12
Lokstedt	3
Lurup	27
Marienthal	-
Marmstorf	9
Moorburg	-
Moorfleet	1
Neuallermöhe	1
Neuenfelde	1
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	29
Neuland	2
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	31
Nienstedten	2

Ochsenwerder	7
Ohlsdorf	2
Osdorf	12
Othmarschen	2
Ottensen	-
Poppenbüttel	26
Rahlstedt	49
Reitbrook	-
Rissen	13
Rönneburg	-
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	50
Schnelsen	28
Sinstorf	3
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	3
Sternschanze	-
Sülldorf	1
Tatenberg	2
Tonndorf	7
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkssdorf	15
Waltershof	-
Wandsbek	4
Wellingsbüttel	9
Wilhelmsburg	7
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	13
Hamburg gesamt	602

#### 4.2.4 Gesamtkaufpreise

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

Nutzung bebaut werden sollen. Die Kaufpreise enthalten nur zum Teil Anliegerbeiträge. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden, im Gegensatz zur Umsatzstatistik, ausgeschlossen. Alle Vertragsparteien wurden berücksichtigt.

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	42.000		42.000
	Maximum	270.000	*	270.000
	Mittelwert	112.300		112.300
	Größe	284 m <sup>2</sup>		284 m <sup>2</sup>
	Anzahl	40	0	40
Doppelhaushälfte	Minimum	54.000		54.000
	Maximum	440.000	*	440.000
	Mittelwert	158.700		157.100
	Größe	400 m <sup>2</sup>		400 m <sup>2</sup>
	Anzahl	120	2	122
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	20.000	114.000	20.000
	Maximum	1.925.000	413.500	1.925.000
	Mittelwert	288.100	284.600	288.000
	Größe	748 m <sup>2</sup>	599 m <sup>2</sup>	745 m <sup>2</sup>
	Anzahl	246	5	251
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	70.000		70.000
	Maximum	1.540.000	*	1.540.000
	Mittelwert	356.700		356.700
	Größe	849 m <sup>2</sup>		849 m <sup>2</sup>
	Anzahl	60	0	60
Sonstige Bauweisen	Minimum	130.000		130.000
	Maximum	580.000	*	580.000
	Mittelwert	339.200		339.200
	Größe	979 m <sup>2</sup>		979 m <sup>2</sup>
	Anzahl	9	0	9

**Mittelwert** = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz

**Größe** = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

**Anzahl** = Anzahl der Fälle

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

**Gesamtkaufpreise** in Euro  
**von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2013**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	*	49.700	50.000	42.000	*	42.000
	Maximum		130.000	270.000	270.000		270.000
	Mittelwert		87.800	129.700	130.300		112.300
	Größe		290 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup>	252 m <sup>2</sup>		284 m <sup>2</sup>
	Anzahl	1	16	15	8	0	40
Doppelhaus-hälfte	Minimum	59.900	54.000	72.000	93.900	*	54.000
	Maximum	158.000	198.000	259.000	440.000		440.000
	Mittelwert	96.900	140.000	157.000	207.600		157.100
	Größe	476m <sup>2</sup>	387 m <sup>2</sup>	391 m <sup>2</sup>	411 m <sup>2</sup>		400 m <sup>2</sup>
	Anzahl	9	38	51	24	0	122
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	20.000	81.000	80.000	125.000	346.900	20.000
	Maximum	207.000	590.000	920.000	1.925.000	1.660.000	1.925.000
	Mittelwert	116.300	211.100	251.400	420.200	772.300	288.000
	Größe	718 m <sup>2</sup>	667 m <sup>2</sup>	646 m <sup>2</sup>	945 m <sup>2</sup>	999 m <sup>2</sup>	745 m <sup>2</sup>
	Anzahl	20	68	93	62	8	251
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	115.000	136.000	140.000	70.000	410.000	70.000
	Maximum	280.000	590.000	477.000	1.010.000	1.540.000	1.540.000
	Mittelwert	167.500	259.700	285.900	452.000	869.000	356.700
	Größe	1.106 m <sup>2</sup>	835 m <sup>2</sup>	782 m <sup>2</sup>	855 m <sup>2</sup>	791 m <sup>2</sup>	849 m <sup>2</sup>
	Anzahl	6	17	17	15	5	60
Sonstige Bauweisen	Minimum	*	*	*	420.000	*	130.000
	Maximum				580.000		580.000
	Mittelwert				496.700		339.200
	Größe				1.463 m <sup>2</sup>		979 m <sup>2</sup>
	Anzahl	1	2	2	3	1	9
Alle Bauweisen	Minimum	20.200	49.700	50.000	42.000	154.600	20.000
	Maximum	300.000	590.000	920.000	1.925.000	1.660.000	1.925.000
	Mittelwert	124.300	183.900	218.900	360.000	762.700	249.900
	Größe	723 m <sup>2</sup>	577 m <sup>2</sup>	556 m <sup>2</sup>	788 m <sup>2</sup>	896 m <sup>2</sup>	638 m <sup>2</sup>
	Anzahl	37	141	178	112	14	482

**Mittelwert** = mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro

**Größe** = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

**Anzahl** = Anzahl der Fälle

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

#### 4.2.5 Quadratmeterpreise

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

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

#### Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2013

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	163	156	156
	Maximum	1522	220	1522
	Mittelwert	423	177	364
	Anzahl	55	17	72
Doppelhaushälfte	Minimum	87	143	87
	Maximum	1149	725	1149
	Mittelwert	415	258	373
	Anzahl	126	46	172
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	39	160	39
	Maximum	1118	704	1118
	Mittelwert	391	313	387
	Anzahl	258	14	272
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	50	*	50
	Maximum	1667	*	1607
	Mittelwert	432	*	434
	Anzahl	69	1	70
Sonstige Bauweisen	Minimum	217	*	217
	Maximum	748	*	748
	Mittelwert	366	*	366
	Anzahl	10	0	10
Alle Bauweisen	Minimum	39	143	39
	Maximum	1667	725	1667
	Mittelwert	406	255	386
	Anzahl	518	78	596

**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 2013**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	*	163	304	237	*	163
	Maximum		603	522	1.522		1.522
	Mittelwert		363	419	561		423
	Anzahl	1	20	23	11	0	55
Doppelhaus- hälfte	Minimum	87	211	226	246	*	87
	Maximum	340	490	643	1149		1.149
	Mittelwert	232	368	414	539		415
	Anzahl	7	40	53	26	0	126
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	39	164	135	174	612	39
	Maximum	319	735	707	858	1.118	1.118
	Mittelwert	184	341	398	460	814	391
	Anzahl	20	68	95	70	5	258
Ein- / Zwei- familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	50	189	246	161	769	50
	Maximum	206	754	584	797	1.667	1.667
	Mittelwert	141	328	367	540	1.054	432
	Anzahl	7	18	20	19	5	69
Sonstige Bauweisen	Minimum	*	217	*	228	*	217
	Maximum		316		560		748
	Mittelwert		262		379		366
	Anzahl	1	3	2	3	1	10
Alle Bauweisen	Minimum	39	163	135	161	256	39
	Maximum	340	754	748	1.467	1.667	1.667
	Mittelwert	191	348	404	497	873	406
	Anzahl	36	149	193	129	11	518

**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

4



# Stadtteilübersicht

## Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2012

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke  
mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße

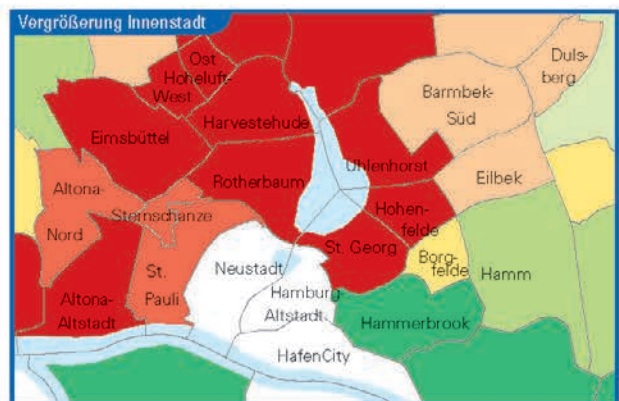


Aktualität der Stadtteile: 2011

## Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 258 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 258 bis 361 (50% - 70%)
	über 361 bis 464 (70% - 90%)
	über 464 bis 567 (90% - 110%)
	über 567 bis 773 (110% - 150%)
	über 773 bis 1030 (150% - 200%)
	über 1030 (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 31.12.2012

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	33	168	174	169
Alsterdorf	162	429	1.334	627
Altengamme	42	168	180	172
Altenwerder	1	145	145	145
Altona-Altstadt	44	1.009	1.798	1.147
Altona-Nord	27	731	1.009	793
Bahrenfeld	244	290	870	558
Barmbek-Nord	62	348	638	624
Barmbek-Süd	35	638	638	638
Bergedorf	452	244	487	370
Bergstedt	248	336	557	376
Billbrook	19	174	180	178
Billstedt	611	180	325	278
Billwerder	20	168	186	176
Blankenese	481	766	2.785	1.455
Borgfelde	13	534	534	534
Bramfeld	775	325	499	392
Cranz	9	145	162	150
Curslack	56	168	255	207
Dulsberg	7	348	638	597
Duvenstedt	162	313	418	362
Eidelstedt	504	267	406	348
Eilbek	277	464	998	752
Eimsbüttel	79	302	1.508	1.085
Eißendorf	292	232	325	287
Eppendorf	90	673	2.901	1.767

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	581	325	418	375
Finkenwerder	220	168	290	236
Francop	13	145	151	148
Fuhlsbüttel	203	383	545	511
Groß Borstel	136	325	569	454
Groß Flottbek	298	441	1.276	942
Gut Moor	6	145	145	145
HafenCity	0	-	-	-
Hamburg-Altstadt	0	-	-	-
Hamm	61	232	360	321
Hammerbrook	1	232	232	232
Harburg	99	114	325	258
Harvestehude	144	1.508	5.105	2.793
Hausbruch	243	157	267	220
Heimfeld	194	157	371	294
Hoheluft-Ost	16	731	1.682	1.632
Hoheluft-West	16	1.102	1.856	1.276
Hohenfelde	37	893	1.450	1.200
Horn	128	220	418	266
Hummelsbüttel	309	325	615	415
Iserbrook	175	441	615	482
Jenfeld	321	290	406	336
Kirchwerder	181	168	244	179
Kleiner Grasbrook	0	-	-	-
Langenbek	81	226	278	243
Langenhorn	691	220	360	301

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	199	336	487	375
Lohbrügge	323	186	394	345
Lokstedt	298	383	1.125	646
Lurup	366	290	418	341
Marienthal	341	406	569	496
Marmstorf	224	220	336	306
Moorburg	21	145	145	145
Moorfleet	41	157	174	163
Neuallermöhe	163	244	267	259
Neuenfelde	87	122	174	145
Neuengamme	103	174	220	191
Neugraben-Fischbek	486	128	278	244
Neuland	32	128	186	167
Neustadt	0	-	-	-
Neuwerk	1	44	44	44
Niendorf	685	267	650	437
Nienstedten	216	766	2.030	1.145
Ochsenwerder	59	168	186	172
Ohlsdorf	176	418	673	576
Osdorf	321	325	1.276	656
Othmarschen	300	777	2.320	1.247
Ottensen	81	940	2.436	1.185
Poppenbüttel	661	325	708	428
Rahlstedt	1341	255	441	350
Reitbrook	21	168	168	168
Rissen	338	290	870	507

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	87	139	278	246
Rothenburgsort	30	174	220	219
Rotherbaum	193	1.334	6.033	2.611
St. Georg	13	1.334	2.785	1.446
St. Pauli	16	893	893	893
Sasel	604	383	603	498
Schnelsen	429	267	487	392
Sinstorf	83	203	244	220
Spadenland	17	174	180	179
Steilshoop	64	348	429	361
Steinwerder	2	162	162	162
Stellingen	268	255	406	341
Sternschanze	9	893	893	893
Sülldorf	144	441	1.218	603
Tatenberg	15	180	180	180
Tonndorf	274	267	394	349
Uhlenhorst	69	638	5.453	2.625
Veddel	18	128	168	157
Volksdorf	503	336	569	513
Waltershof	0	-	-	-
Wandsbek	638	325	569	384
Wellingsbüttel	336	383	708	631
Wilhelmsburg	406	103	180	144
Wilstorf	170	244	313	266
Winterhude	163	534	5.685	1.942
Wohldorf-Ohlsstedt	192	313	464	404
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>20.526</b>	<b>44</b>	<b>6.033</b>	<b>515</b>

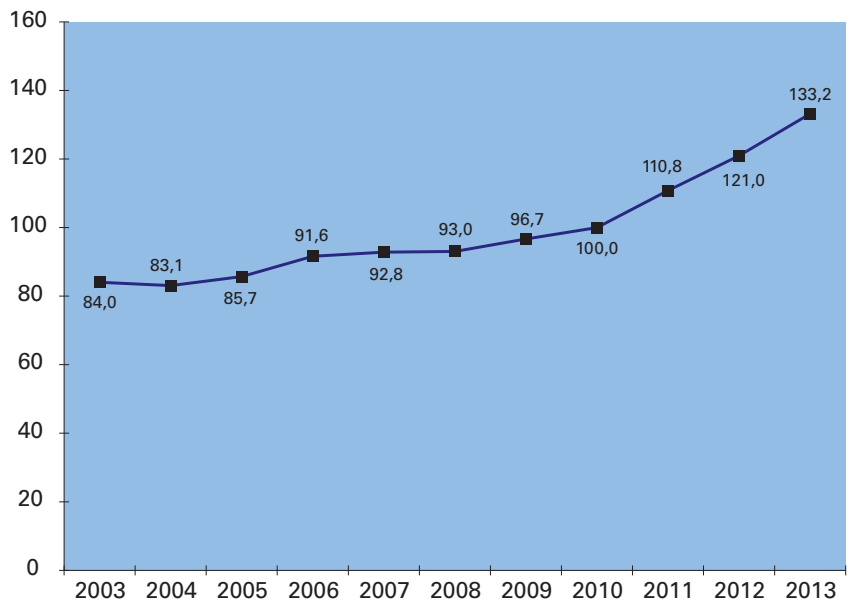
#### 4.2.6 Indexreihen

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

Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

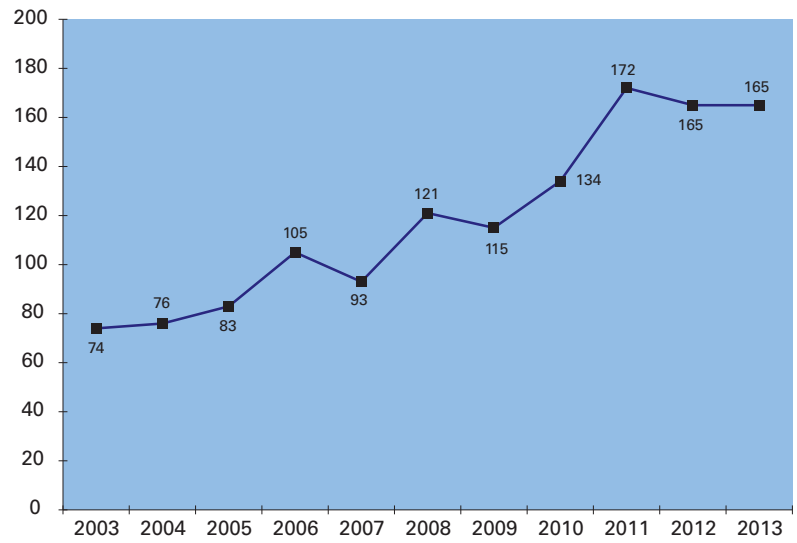
Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
2003	86,4	78,0	84,0	82,5	91,9
2004	86,5	82,5	83,1	80,4	88,0
2005	89,9	86,9	85,7	81,8	85,9
2006	90,8	92,1	91,6	85,1	88,4
2007	86,9	94,3	92,8	87,8	94,3
2008	81,7	92,5	93,0	89,4	106,0
2009	83,9	93,8	96,7	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

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

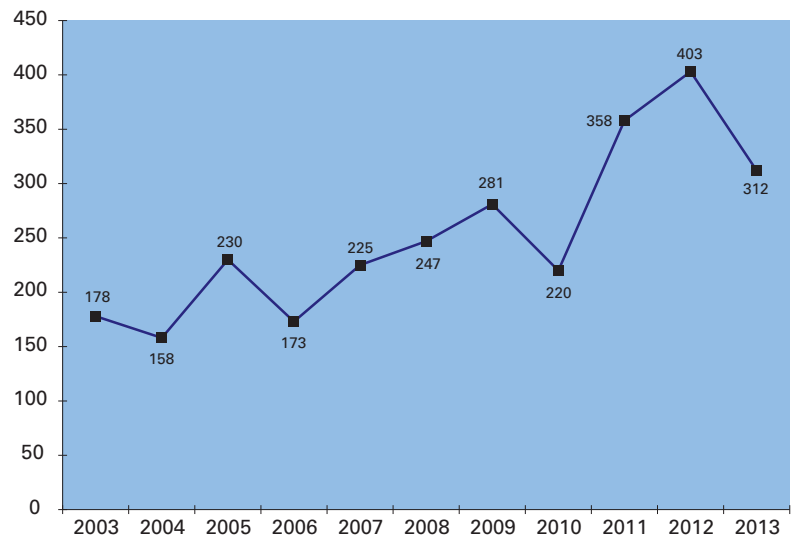


### 4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

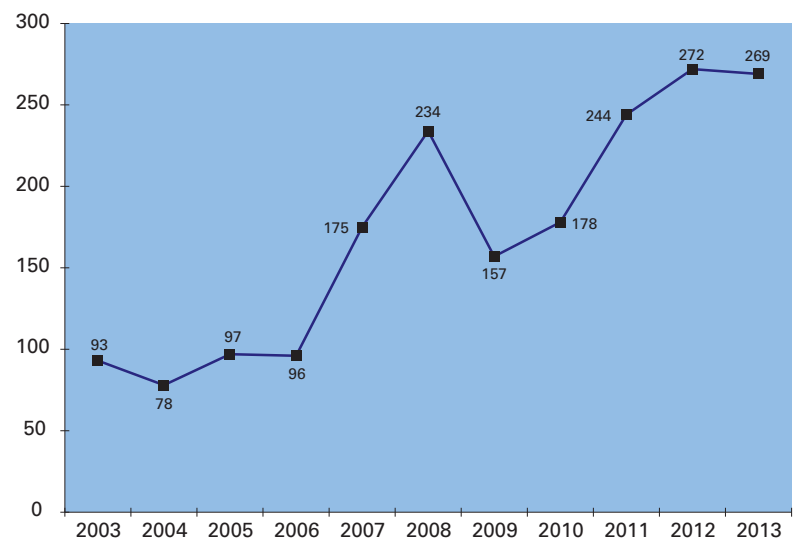
#### 4.3.1 Vertragszahlen



#### 4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



#### 4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2013

	Vertragszahlen 2013 (2012 ± %)	Flächenumsatz 2013 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2012 ± %)	Geldumsatz 2013 [in Millionen Euro] (2012 ± %)
<b>Gesamt</b>	165 (165 ± 0%)	311,4 (403,1 - 23%)	269,4 (271,7 - 1%)
<b>Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen</b>			
<b>mit teilgewerblicher Nutzung</b>	17 (19 - 11%)	21,8 (44,5 - 51%)	40,8 (21,4 + 91%)
<b>ohne teilgewerbliche Nutzung</b>	148 (146 + 1%)	289,6 (358,8 - 19%)	228,6 (250,3 - 9%)
<b>Aufteilung nach Art der Wohnnutzung</b>			
<b>Eigentumswohnungsbau</b>	90 (82 + 10%)	107,8 (161,8 - 33 %)	110,5 (132,5 - 17%)
<b>freifinanzierter Mietwohnungsbau</b>	53 (51 + 4%)	99,3 (154,2 - 36%)	119,1 (94,3 + 26%)
<b>öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe</b>	22 (32 - 31%)	104,3 (87,1 + 20%)	39,8 (44,9 - 11%)
<b>(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)</b>	9 (15 - 40%)	42,8 (47,1 - 9%)	15,1 (22,7 - 33 %)

### 4.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> Grundstück bzw. der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> 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 2013

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum	107	242	311	200	786	107
	Maximum	1606	673	2327	4875	10097	10097
	Mittelwert	548	506	850	1306	3927	1328
	Mittlere GSF	1825	1204	2107	973	1355	1456
	Anzahl	7	13	35	43	13	111
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum	305	500	379	262	1092	262
	Maximum	2290	1128	1540	3988	6560	6560
	Mittelwert	979	669	795	1377	2945	1260
	Mittlere GFZ	1,16	0,92	1,52	1,39	1,57	1,4
	Anzahl	6	12	35	42	12	107

GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

# Stadtteilübersicht

**Bodenrichtwerte**  
pro Quadratmeter Wohnfläche zum 31.12.2012

**Geschosswohnungsbau**  
mit ortstypischer Geschossflächenzahl

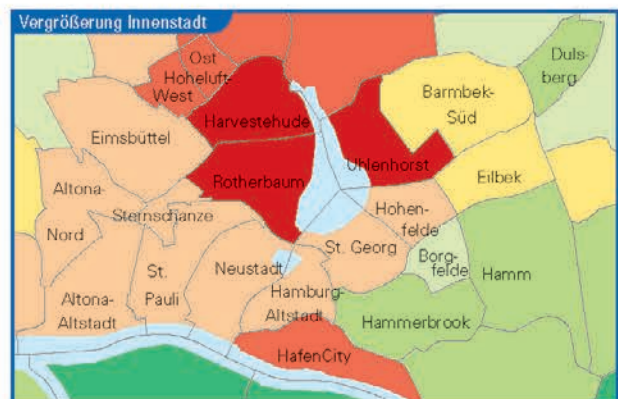


Aktualität der Stadtteile 2011

## Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

□	keine Bodenrichtwerte
■ (dark green)	bis 481 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
■ (medium green)	über 481 bis 673 (50% - 70%)
■ (light green)	über 673 bis 866 (70% - 90%)
■ (yellow-green)	über 866 bis 1058 (90% - 110%)
■ (yellow)	über 1058 bis 1443 (110% - 150%)
■ (orange)	über 1443 bis 1924 (150% - 200%)
■ (red)	über 1924 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)





Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche  
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2012

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	20	341	498	415
Alsterdorf	155	664	2.133	1.309
Altengamme	20	372	412	410
Altenwerder	3	254	304	271
Altona-Altstadt	359	775	2.960	1.323
Altona-Nord	186	718	1.565	1.191
Bahrenfeld	278	427	1.565	1.043
Barmbek-Nord	485	626	1.280	752
Barmbek-Süd	367	758	1.233	1.027
Bergedorf	419	372	1.237	740
Bergstedt	304	667	1.109	836
Billbrook	26	354	398	389
Billstedt	514	365	612	531
Billwerder	12	338	498	442
Blankenese	356	1.190	3.983	2.108
Borgfelde	62	519	996	704
Bramfeld	768	578	1.109	879
Cranz	9	352	370	368
Curslack	28	412	583	419
Dulsberg	166	575	821	635
Duvenstedt	196	628	925	784
Eidelstedt	480	372	797	597
Eilbek	277	664	1.667	956
Eimsbüttel	552	638	2.519	1.331
Eißenhof	242	404	626	540
Eppendorf	246	909	3.333	1.912

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	589	546	925	790
Finkenwerder	183	423	512	500
Francop	4	313	313	313
Fuhlsbüttel	199	542	981	764
Groß Borstel	111	615	1.294	949
Groß Flottbek	195	654	2.774	1.956
Gut Moor	1	299	299	299
HafenCity	22	583	1.859	1.512
Hamburg-Altstadt	148	1.192	1.577	1.413
Hamm	373	381	839	624
Hammerbrook	83	439	839	605
Harburg	369	230	609	435
Harvestehude	200	786	6.643	3.359
Hausbruch	127	326	640	447
Heimfeld	242	326	740	520
Hoheluft-Ost	99	1.090	2.222	1.661
Hoheluft-West	77	869	2.994	1.513
Hohenfelde	104	740	3.900	1.330
Horn	323	469	703	558
Hummelsbüttel	343	455	1.294	791
Iserbrook	103	645	1.280	865
Jenfeld	324	358	612	538
Kirchwerder	95	412	412	412
Kleiner Grasbrook	4	287	287	287
Langenbek	31	512	540	531
Langenhorn	381	441	654	575

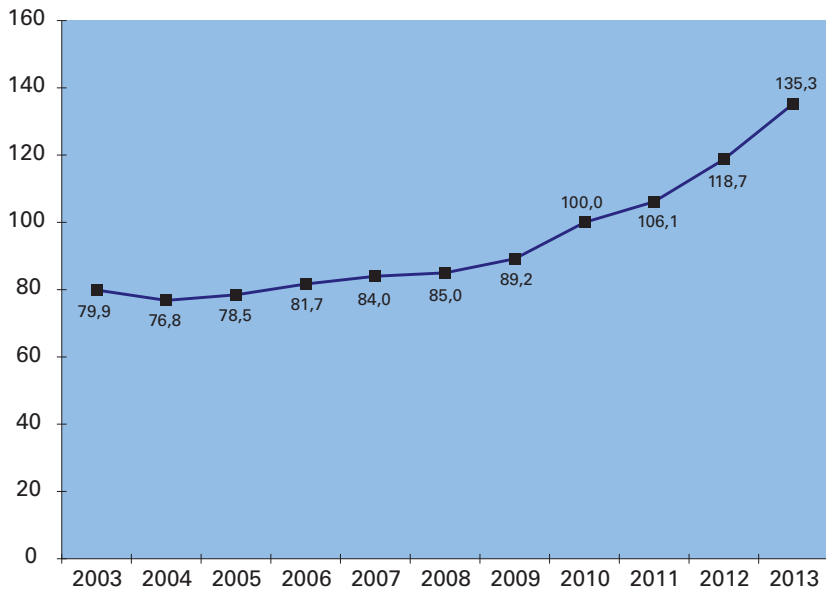
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	238	797	1.209	807
Lohbrügge	330	487	910	683
Lokstedt	274	551	1.778	1.107
Lurup	246	332	609	513
Marienthal	344	555	1.166	922
Marmstorf	98	433	555	497
Moorburg	7	313	313	313
Moorfleet	13	398	498	406
Neuallermöhe	157	507	612	559
Neuenfelde	43	318	341	340
Neuengamme	34	412	412	412
Neugraben-Fischbek	283	370	640	520
Neuland	19	284	299	298
Neustadt	249	1.037	1.684	1.350
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	527	683	1.252	993
Nienstedten	155	1.384	4.267	2.339
Ochsenwerder	28	401	412	411
Ohlsdorf	226	586	1.422	985
Osdorf	217	444	1.920	1.080
Othmarschen	236	795	3.698	1.944
Ottensen	390	948	5.689	1.325
Poppenbüttel	696	569	1.294	939
Rahlstedt	1346	506	910	753
Reitbrook	6	412	412	412
Rissen	158	768	1.565	1.052

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	49	299	540	521
Rothenburgsort	80	329	583	497
Rotherbaum	244	1.088	7.168	3.049
St. Georg	153	617	2.629	1.345
St. Pauli	255	851	2.022	1.264
Sasel	646	784	1.109	994
Schnelsen	435	597	967	732
Sinstorf	36	441	540	462
Spadenland	8	412	412	412
Steilshoop	137	325	725	485
Steinwerder	6	290	341	298
Stellingen	315	392	1.392	743
Sternschanze	71	752	1.312	1.154
Sülldorf	84	664	1.849	1.017
Tatenberg	7	412	412	412
Tonndorf	275	416	768	639
Uhlenhorst	184	971	6.782	2.085
Veddel	42	248	327	275
Volksdorf	626	853	1.351	1.108
Waltershof	1	512	512	512
Wandsbek	652	464	1.010	674
Wellingsbüttel	335	939	1.294	1.210
Wilhelmsburg	422	209	412	318
Wilstorf	166	382	540	472
Winterhude	543	649	6.230	1.483
Wohldorf-Ohlstedt	251	641	925	826
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>23.603</b>	<b>209</b>	<b>7.168</b>	<b>962</b>

### 4.3.5 Indexreihe

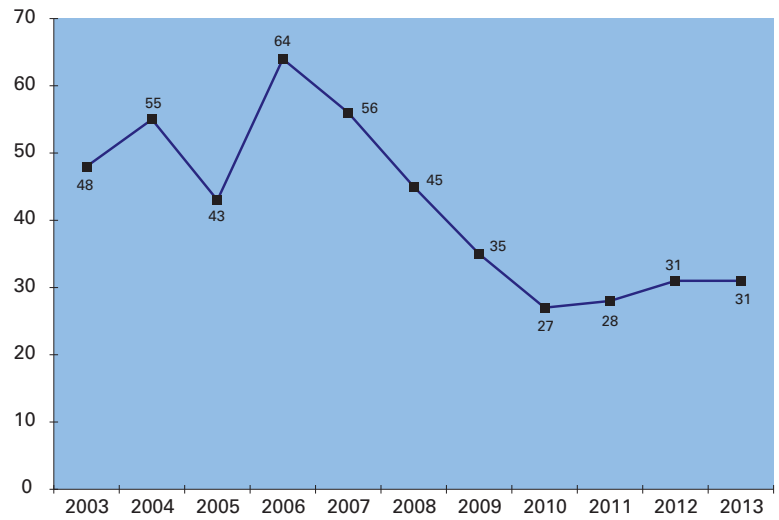
#### Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)



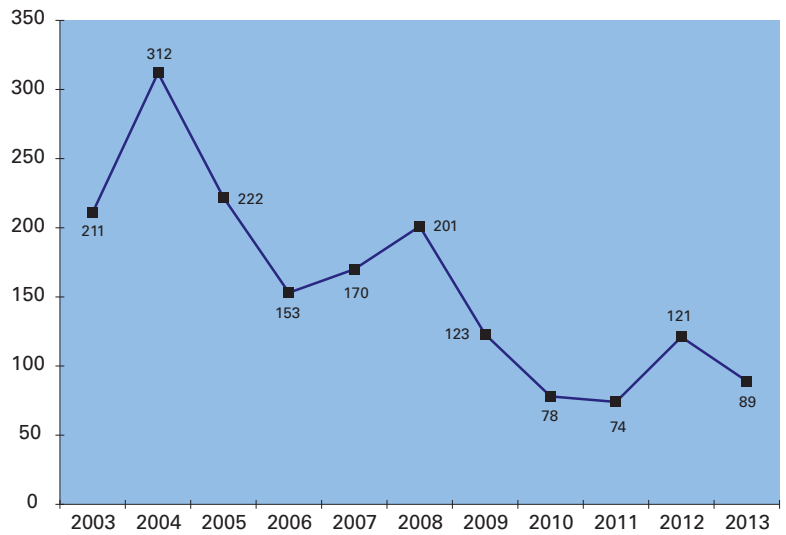
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

4

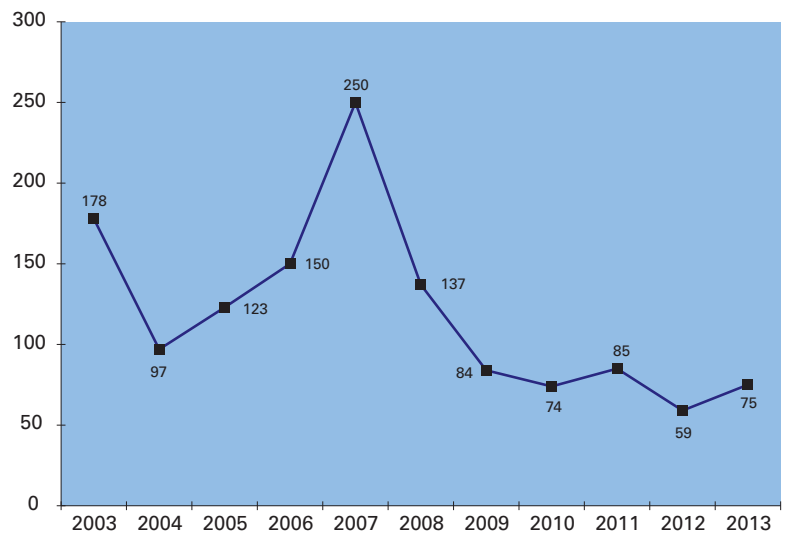
**4.4 Bauplätze für  
Büro- und Geschäftshäuser**  
**4.4.1 Vertragszahlen**



**4.4.2 Flächenumsatz** in 1000 m<sup>2</sup>



**4.4.3 Geldumsatz** in Millionen Euro



## Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2013

	Vertragszahlen 2013 (2012 ± %)	Flächenumsatz 2013 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2012 ± %)	Geldumsatz 2013 [in Millionen Euro] (2012 ± %)
<b>Gesamt</b>	31 (31 ± 0%)	88,8 (121,1 - 27%)	74,7 (58,7 + 27%)
<b>Aufteilung nach Nutzungsart</b>			
<b>reine Geschäftshäuser</b>	7 (6 + 17%)	19,1 (42,8 - 55%)	8,8 (8,5 + 4%)
<b>reine Bürohäuser</b>	9 (6 + 50%)	39,1 (24,9 + 57%)	12,1 (7,9 + 53%)
<b>gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser</b>	15 (16 - 6%)	30,6 (35,3 - 13%)	53,8 (39,0 + 38%)
<b>sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser</b>	0 (3 -100%)	0,0 (18,1 -100%)	0,0 (3,3 -100%)
<b>Aufteilung nach Lage</b>			
<b>Innenstadt</b>	1 (2 - 50%)	0,9 (2,3 - 61%)	10,2 (14,8 - 31%)
<b>Innenstadtrand</b>	6 (5 + 20%)	17,2 (10,4 + 65%)	31,9 (13,5 + 136%)
<b>sonstige Lagen</b>	24 (24 ± 0%)	70,7 (108,4 - 35%)	32,6 (30,4 + 7%)

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

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

4

#### 4.4.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> 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 2013

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m <sup>2</sup> ]
	2013	2013	2013
<b>Gesamt</b>	1640	12	3646
<b>Reine Geschäftshäuser</b>	455	3	4345
<b>Reine Bürohäuser</b>	445	4	4755
<b>gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser</b>	3308	5	2339
<b>sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze</b>	0	0	0



In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> 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 2013

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m <sup>2</sup> WGF]	Anzahl der Fälle	Mittlere WGFZ
	2013	2013	2013
<b>Gesamt</b>	1058	9	2,27
<b>Reine Geschäftshäuser</b>	1548	3	0,29
<b>Reine Bürohäuser</b>	*	2	*
<b>gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser</b>	1096	4	4,16
<b>sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser</b>	*	0	*

# Stadtteilübersicht

## Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 31.12.2012

## Bürogrundstücke

mit ortstypischer Geschossflächenzahl

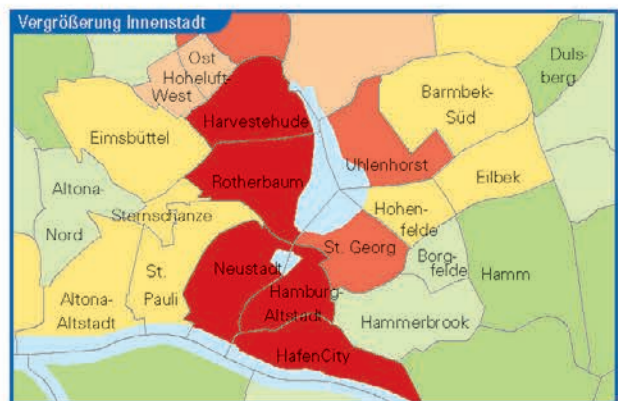


Aktualität der Stadtteile 2011

## Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter WGF]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 195 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 195 bis 272 (50% - 70%)
	über 272 bis 350 (70% - 90%)
	über 350 bis 428 (90% - 110%)
	über 428 bis 584 (110% - 150%)
	über 584 bis 778 (150% - 200%)
	über 778 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF)  
für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 31.12.2012

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	241	230	756	359
Altona-Nord	112	232	373	298
Bahrenfeld	228	204	384	321
Barmbek-Nord	197	243	497	355
Barmbek-Süd	206	239	562	363
Bergedorf	249	180	429	267
Bergstedt	172	220	441	250
Billbrook	63	198	237	228
Billstedt	196	196	316	281
Billwerder	13	150	237	187
Blankenese	141	294	655	490
Borgfelde	51	236	426	310
Bramfeld	379	257	395	323
Cranz	9	186	226	222
Curslack	22	249	249	249
Dulsberg	53	231	305	256
Duvenstedt	151	249	316	253
Eidelstedt	144	223	497	298
Eilbek	272	274	463	367
Eimsbüttel	376	262	621	392
Eißendorf	78	242	362	291
Eppendorf	152	311	1.168	596

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	349	261	407	319
Finkenwerder	83	198	249	239
Francop	6	226	226	226
Fuhlsbüttel	100	320	602	401
Groß Borstel	72	286	418	344
Groß Flottbek	82	320	713	403
Gut Moor	0	-	-	-
HafenCity	77	372	1.403	842
Hamburg-Altstadt	322	316	2.324	1.228
Hamm	185	211	374	260
Hammerbrook	142	236	1.367	311
Harburg	270	205	434	300
Harvestehude	174	471	1.525	949
Hausbruch	61	226	328	268
Heimfeld	120	200	305	252
Hoheluft-Ost	76	325	1.183	532
Hoheluft-West	75	249	660	465
Hohenfelde	90	268	848	379
Horn	123	225	316	266
Hummelsbüttel	169	267	452	372
Iserbrook	47	221	407	340
Jenfeld	282	206	407	283
Kirchwerder	55	226	249	241
Kleiner Grasbrook	26	282	282	282
Langenbek	12	271	282	272
Langenhorn	213	249	418	317

4



Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	189	249	339	250
Lohbrügge	130	189	291	233
Lokstedt	173	246	441	348
Lurup	105	209	339	311
Marienthal	296	234	588	329
Marmstorf	58	255	362	280
Moorburg	11	195	226	220
Moorfleet	18	169	237	211
Neuallermöhe	27	223	282	258
Neuenfelde	21	204	226	225
Neuengamme	23	249	249	249
Neugraben-Fischbek	129	213	405	285
Neuland	27	234	249	248
Neustadt	294	409	3.277	1.232
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	429	248	520	322
Nienstedten	75	384	949	475
Ochsenwerder	13	219	226	225
Ohlsdorf	80	310	520	465
Osdorf	92	286	452	367
Othmarschen	92	296	802	454
Ottensen	225	235	816	376
Poppenbüttel	462	260	610	331
Rahlstedt	1161	182	463	318
Reitbrook	6	226	226	226
Rissen	77	306	497	355

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	23	223	271	263
Rothenburgsort	97	180	384	255
Rotherbaum	224	535	1.525	865
St. Georg	164	487	1.151	683
St. Pauli	201	261	1.184	393
Sasel	538	279	508	342
Schnelsen	162	258	339	312
Sinstorf	28	271	271	271
Spadenland	3	169	226	207
Steilshoop	119	198	362	273
Steinwerder	59	233	282	272
Stellingen	184	196	406	260
Sternschanze	69	267	536	365
Sülldorf	37	265	452	294
Tatenberg	3	226	226	226
Tonndorf	154	250	362	308
Uhlenhorst	128	291	1.065	632
Veddel	55	177	362	261
Volksdorf	361	391	610	456
Waltershof	23	195	249	244
Wandsbek	605	225	591	323
Wellingsbüttel	260	339	520	392
Wilhelmsburg	299	189	282	240
Wilstorf	70	221	362	259
Winterhude	300	277	1.695	441
Wohldorf-Ohlstedt	176	249	282	251
Hamburg gesamt	15.437	140	3.277	389

# Stadtteilübersicht

## Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 31.12.2012

**Bodenwertanteil einer gewerblichen Nutzung im EG einer mehrgeschossigen Bebauung**



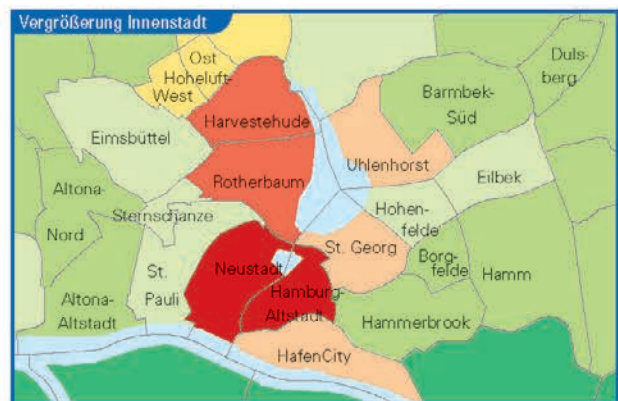
4

Aktualität der Stadtteile 2011

## Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter WGF]

□	keine Bodenrichtwerte
■ (dark green)	bis 358 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
■ (medium green)	über 358 bis 501 (50% - 70%)
■ (light green)	über 501 bis 644 (70% - 90%)
■ (yellow-green)	über 644 bis 788 (90% - 110%)
■ (yellow)	über 788 bis 1074 (110% - 150%)
■ (orange)	über 1074 bis 1432 (150% - 200%)
■ (red)	über 1432 (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 31.12.2012

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	33	280	350	348
Alsterdorf	63	470	730	561
Altengamme	15	280	280	280
Altenwerder	7	240	240	240
Altona-Altstadt	236	300	1.100	484
Altona-Nord	115	360	660	422
Bahrenfeld	185	360	500	411
Barmbek-Nord	209	380	610	461
Barmbek-Süd	214	400	710	499
Bergedorf	212	280	1.300	450
Bergstedt	58	490	530	514
Billbrook	42	240	240	240
Billstedt	194	240	640	375
Billwerder	13	240	370	320
Blankenese	110	540	910	641
Borgfelde	43	340	860	442
Bramfeld	222	380	530	468
Cranz	7	240	240	240
Curslack	13	280	280	280
Dulsberg	94	370	400	377
Duvenstedt	38	530	530	530
Eidelstedt	121	400	670	424
Eilbek	129	440	730	528
Eimsbüttel	380	430	800	584
Eißendorf	72	400	460	438
Eppendorf	136	460	1.600	742

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	197	420	520	437
Finkenwerder	97	240	340	298
Francop	3	240	240	240
Fuhlsbüttel	88	430	840	454
Groß Borstel	50	490	540	491
Groß Flottbek	43	470	830	503
Gut Moor	2	310	310	310
HafenCity	55	360	1.150	1.001
Hamburg-Altstadt	275	1.400	21.000	4.757
Hamm	192	310	460	402
Hammerbrook	122	340	1.400	423
Harburg	293	310	1.100	463
Harvestehude	144	610	2.500	1.128
Hausbruch	37	370	370	370
Heimfeld	83	260	550	420
Hoheluft-Ost	76	500	1.600	734
Hoheluft-West	69	490	780	666
Hohenfelde	82	470	1.050	591
Horn	110	360	430	377
Hummelsbüttel	93	420	540	466
Iserbrook	33	380	520	462
Jenfeld	91	370	490	416
Kirchwerder	68	280	280	280
Kleiner Grasbrook	12	220	310	250
Langenbek	10	400	400	400
Langenhorn	170	350	600	411



Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	19	530	530	530
Lohbrügge	114	310	460	394
Lokstedt	129	460	540	488
Lurup	82	380	550	424
Marienthal	69	400	1.050	469
Marmstorf	36	400	400	400
Moorburg	6	240	240	240
Moorfleet	22	240	350	290
Neuallermöhe	28	350	400	369
Neuenfelde	25	240	240	240
Neuengamme	22	280	280	280
Neugraben-Fischbek	103	370	530	408
Neuland	18	310	310	310
Neustadt	288	530	24.000	4.336
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	149	480	740	503
Nienstedten	60	540	1.200	595
Ochsenwerder	15	280	280	280
Ohlsdorf	66	400	680	500
Osdorf	73	380	1.200	466
Othmarschen	59	410	470	416
Ottensen	258	410	880	519
Poppenbüttel	141	420	1.200	487
Rahlstedt	457	400	730	430
Reitbrook	6	280	280	280
Rissen	53	520	580	527

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	6	310	380	368
Rothenburgsort	89	290	420	337
Rotherbaum	213	580	3.100	1.229
St. Georg	149	450	2.600	1.042
St. Pauli	260	360	1.450	540
Sasel	260	490	550	493
Schnelsen	130	430	560	447
Sinstorf	24	400	400	400
Spadenland	4	280	280	280
Steilshoop	74	400	470	402
Steinwerder	11	220	220	220
Stellingen	226	400	470	441
Sternschanze	70	300	600	560
Sülldorf	26	430	430	430
Tatenberg	5	280	280	280
Tonndorf	121	350	600	386
Uhlenhorst	114	460	1.400	804
Veddel	42	300	310	307
Volksdorf	103	500	740	544
Waltershof	4	310	340	325
Wandsbek	317	370	1.100	444
Wellingsbüttel	60	520	770	580
Wilhelmsburg	257	220	410	318
Wilstorf	65	370	420	385
Winterhude	304	420	950	580
Wohldorf-Ohlstedt	19	530	530	530
Hamburg gesamt	10.707	220	24.000	716

# Stadtteilübersicht

**Bodenrichtwerte**  
 pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2012  
**1-geschossige Läden**



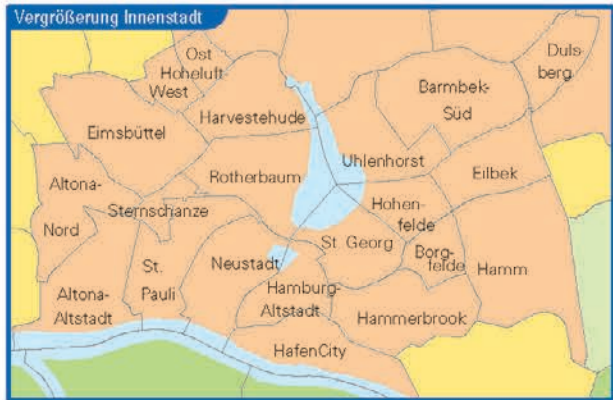
4

Aktualität der Stadtteile: 2011

## Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

□	keine Bodenrichtwerte
■ (dunkelgrün)	bis 265 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
■ (hellgrün)	über 265 bis 371 (50% - 70%)
■ (mittelgrün)	über 371 bis 477 (70% - 90%)
■ (gelblich)	über 477 bis 583 (90% - 110%)
■ (orange)	über 583 bis 795 (110% - 150%)
■ (rot-orange)	über 795 bis 1060 (150% - 200%)
■ (rot)	über 1060 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)





Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche  
für 1-geschossige Läden zum 31.12.2012

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	90	240	280	260
Alsterdorf	290	580	580	580
Altengamme	78	240	240	240
Altenwerder	52	350	350	350
Altona-Altstadt	482	680	680	680
Altona-Nord	262	410	680	675
Bahrenfeld	522	410	710	547
Barmbek-Nord	665	500	620	611
Barmbek-Süd	460	600	620	604
Bergedorf	772	240	500	425
Bergstedt	306	420	420	420
Billbrook	125	280	280	280
Billstedt	1065	300	520	440
Billwerder	36	280	360	282
Blankenese	580	500	550	514
Borgfelde	100	710	710	710
Bramfeld	802	580	650	603
Cranz	16	350	350	350
Curslack	66	240	240	240
Dulsberg	266	620	620	620
Duvenstedt	200	420	420	420
Eidelstedt	594	490	580	513
Eilbek	281	710	710	710
Eimsbüttel	581	530	680	630
Eißendorf	447	460	530	530
Eppendorf	304	610	610	610

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	602	500	660	509
Finkenwerder	356	350	350	350
Francop	21	350	350	350
Fuhlsbüttel	311	580	580	580
Groß Borstel	212	580	610	592
Groß Flottbek	351	500	710	575
Gut Moor	16	370	370	370
HafenCity	144	710	710	710
Hamburg-Altstadt	414	710	710	710
Hamm	556	420	710	646
Hammerbrook	226	420	710	647
Harburg	520	370	520	502
Harvestehude	213	680	680	680
Hausbruch	359	310	520	377
Heimfeld	450	350	520	459
Hoheluft-Ost	105	610	610	610
Hoheluft-West	79	530	680	647
Hohenfelde	133	710	710	710
Horn	490	460	580	477
Hummelsbüttel	358	580	580	580
Iserbrook	214	580	580	580
Jenfeld	329	540	650	619
Kirchwerder	244	240	240	240
Kleiner Grasbrook	56	360	360	360
Langenbek	111	530	530	530
Langenhorn	1017	360	580	555

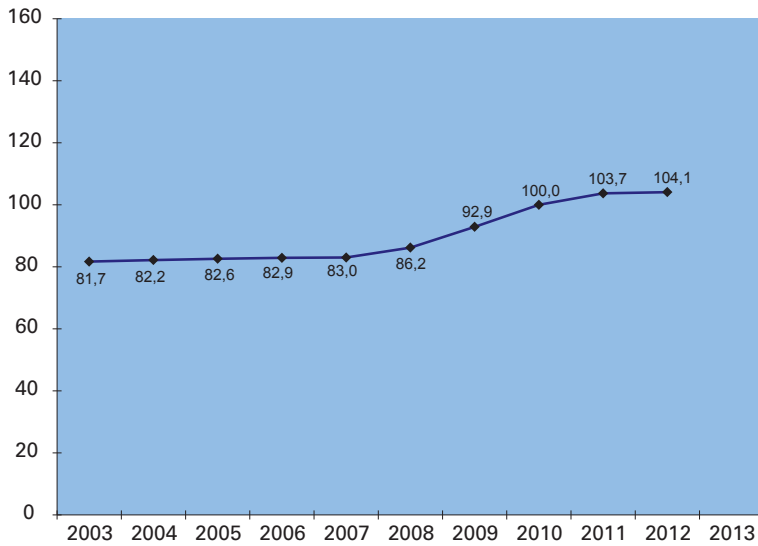
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	244	420	420	420
Lohbrügge	532	280	500	431
Lokstedt	368	530	610	547
Lurup	477	500	500	500
Marienthal	350	480	710	509
Marmstorf	278	460	530	463
Moorburg	57	350	460	369
Moorfleet	58	240	280	259
Neuallermöhe	335	360	420	361
Neuenfelde	128	350	350	350
Neuengamme	152	240	240	240
Neugraben-Fischbek	700	310	520	475
Neuland	104	370	370	370
Neustadt	470	680	680	680
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	785	540	610	545
Nienstedten	255	500	500	500
Ochsenwerder	89	240	240	240
Ohlsdorf	305	360	600	578
Osdorf	475	460	460	460
Othmarschen	379	500	500	500
Ottensen	458	480	500	486
Poppenbüttel	719	580	580	580
Rahlstedt	1391	380	580	520
Reitbrook	36	240	240	240
Rissen	455	550	550	550

[\*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	125	370	380	379
Rothenburgsort	244	240	710	490
Rotherbaum	294	680	680	680
St. Georg	272	710	710	710
St. Pauli	370	680	680	680
Sasel	659	520	520	520
Schnelsen	511	520	520	520
Sinstorf	136	530	530	530
Spadenland	23	240	240	240
Steilshoop	141	500	580	556
Steinwerder	81	360	520	362
Stellingen	392	410	580	561
Sternschanze	84	680	680	680
Sülldorf	192	550	550	550
Tatenberg	27	240	240	240
Tonndorf	279	540	660	573
Uhlenhorst	237	600	600	600
Veddel	152	520	520	520
Volksdorf	644	420	490	462
Waltershof	51	350	350	350
Wandsbek	665	480	710	608
Wellingsbüttel	355	580	580	580
Wilhelmsburg	1039	240	520	491
Wilstorf	267	380	520	510
Winterhude	722	580	600	595
Wohldorf-Ohlstedt	269	420	420	420
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>35.160</b>	<b>240</b>	<b>710</b>	<b>530</b>

#### 4.4.5 Indexreihen

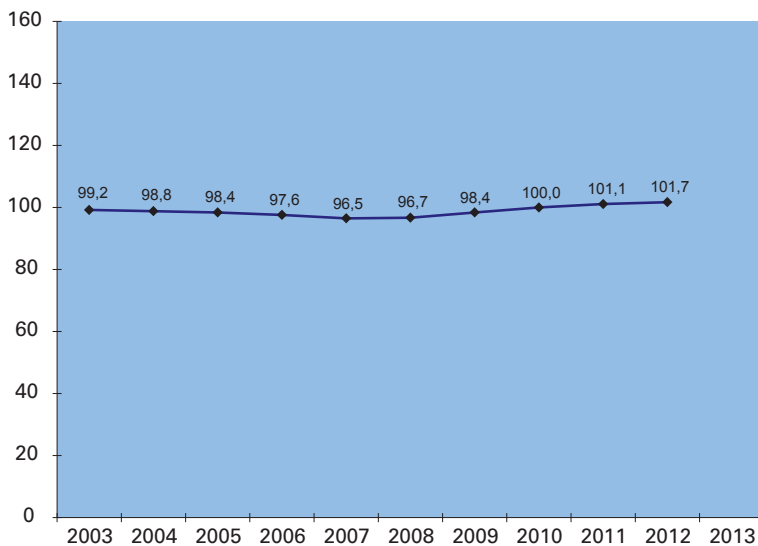
##### Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

4

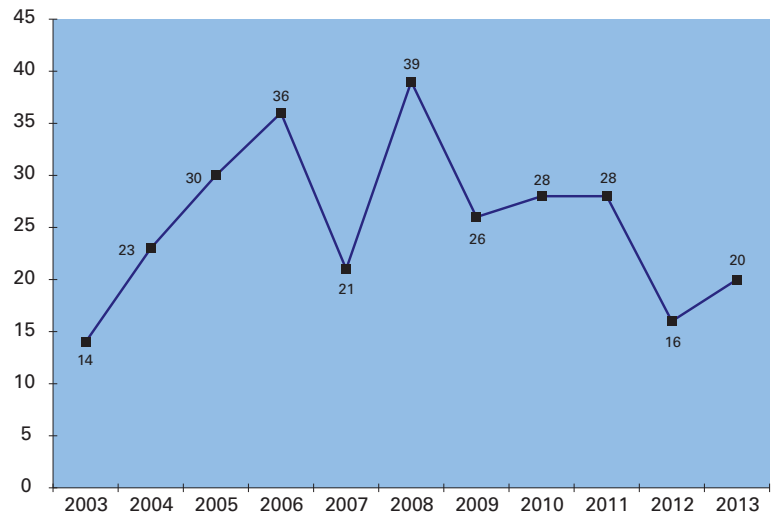
##### Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



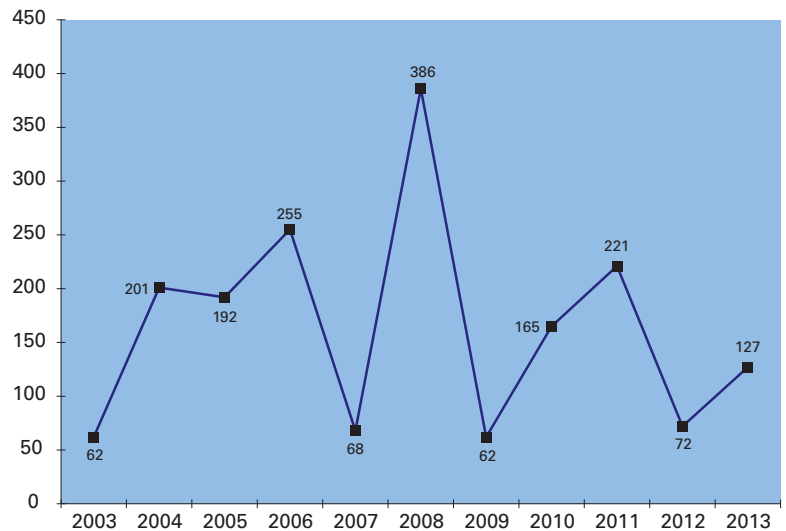
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

## 4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

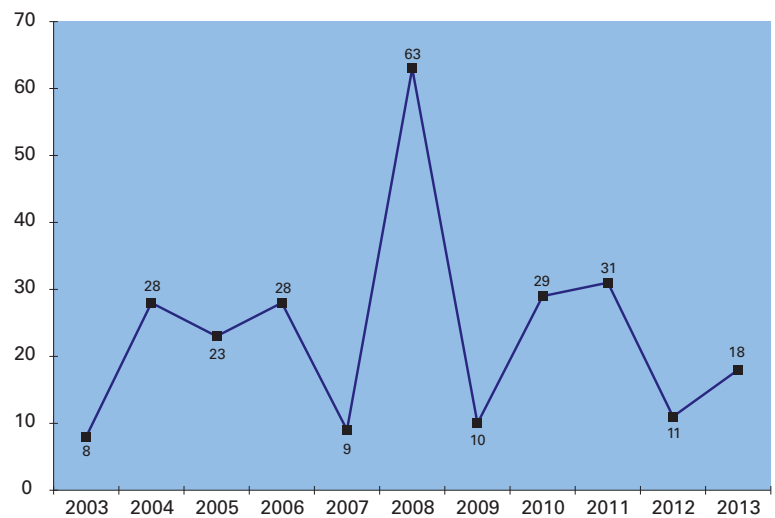
### 4.5.1 Vertragszahlen



### 4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



### 4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro





## Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2013

	Vertragszahlen 2013 (2012 ± %)	Flächenumsatz 2013 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2012 ± %)	Geldumsatz 2013 [in Millionen Euro] (2012 ± %)
<b>Gesamt</b>	20 (16 + 25%)	127,2 (71,2 + 79%)	18,0 (11,0 + 64%)
<b>klassisches Gewerbe, Industrie</b>	14 (13 + 8%)	98,1 (68,8 + 43%)	12,7 (10,8 + 18%)
<b>kundenorientiertes Gewerbe</b>	3 (1 + 200%)	17,7 (0,3 + 5800%)	3,8 (0,0)
<b>landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke</b>	0 (1 - 100%)	0,0 (1,8 - 100%)	0,0 (0,2 - 100%)
<b>sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung</b>	3 (1 + 200%)	11,3 (0,5 + 2160%)	1,54 (0,0)

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

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

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

### 4.5.4 Quadratmeterpreise

Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m <sup>2</sup> ]
	2013	2013	2013
<b>Gesamt</b>	173	17	6470

# Stadtteilübersicht

## Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31.12.2012

## Produktion und Logistik



### 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 31.12.2012

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	83	180	260	224
Bahrenfeld	199	170	250	189
Barmbek-Nord	127	180	650	271
Barmbek-Süd	147	340	400	367
Bergedorf	196	88	145	128
Bergstedt	102	150	150	150
Billbrook	70	88	155	134
Billstedt	197	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	42	125	155	149
Eidelstedt	144	130	200	152
Eilbek	69	340	360	343
Eimsbüttel	175	280	300	280
Eißendorf	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	89	81	94	88
Francop	12	94	94	94
Fuhlsbüttel	64	200	230	230
Groß Borstel	62	175	250	202
Groß Flottbek	42	210	250	249
Gut Moor	2	140	140	140
HafenCity	48	260	380	360
Hamburg-Altstadt	31	380	380	380
Hamm	132	180	380	256
Hammerbrook	106	240	400	317
Harburg	161	125	210	184
Harvestehude	37	280	350	348
Hausbruch	51	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	160	75	100	80
Kleiner Grasbrook	33	110	145	117
Langenbek	15	125	130	125
Langenhorn	185	130	200	181

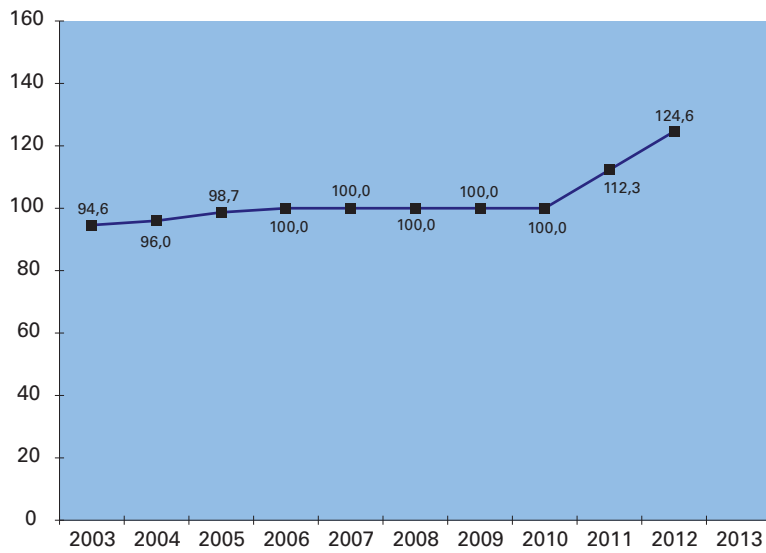
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	20	165	165	165
Lohbrügge	137	105	130	129
Lokstedt	186	165	300	232
Lurup	88	145	230	181
Marienthal	85	180	360	187
Marmstorf	37	120	125	123
Moorburg	19	94	125	101
Moorfleet	34	120	125	120
Neuallermöhe	29	125	125	125
Neuenfelde	37	81	81	81
Neuengamme	74	75	88	82
Neugraben-Fischbek	113	88	130	110
Neuland	34	100	165	142
Neustadt	99	250	410	407
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	167	175	220	180
Nienstedten	47	230	250	250
Ochsenwerder	52	75	120	108
Ohlsdorf	58	190	250	223
Osdorf	86	170	230	221
Othmarschen	52	210	250	228
Ottensen	144	210	260	211
Poppenbüttel	238	165	165	165
Rahlstedt	498	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	104	120	260	196
Rotherbaum	76	260	350	349
St. Georg	65	350	380	380
St. Pauli	110	210	410	267
Sasel	63	155	155	155
Schnelsen	121	130	165	139
Sinstorf	29	120	125	123
Spadenland	14	120	120	120
Steilshoop	44	180	250	204
Steinwerder	67	105	110	109
Stellingen	153	145	300	195
Sternschanze	51	260	300	261
Sülldorf	39	200	250	246
Tatenberg	16	120	120	120
Tonndorf	142	145	250	168
Uhlenhorst	63	340	400	378
Veddel	70	115	165	140
Volksdorf	256	155	155	155
Waltershof	24	88	120	117
Wandsbek	348	155	380	218
Wellingsbüttel	21	165	165	165
Wilhelmsburg	349	92	330	117
Wilstorf	63	125	240	138
Winterhude	177	260	340	324
Wohldorf-Ohlstedt	27	165	165	165
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>9.218</b>	<b>75</b>	<b>650</b>	<b>195</b>

#### 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 602 (601) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2013 (2012) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 0 (0) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also  $\pm 0$  %.

### Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2013 liegen dem Gutachterausschuss 2 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. 2013 war dies in Hamburg fünfmal der Fall.

### Handel mit

#### Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2013 wurden in Hamburg insgesamt 75 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 70 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 36 Jahre bei einer Spanne von 7 bis zu 68 Jahren.

Käufer waren in 66 Fällen die Erbbauberechtigten. In neun Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

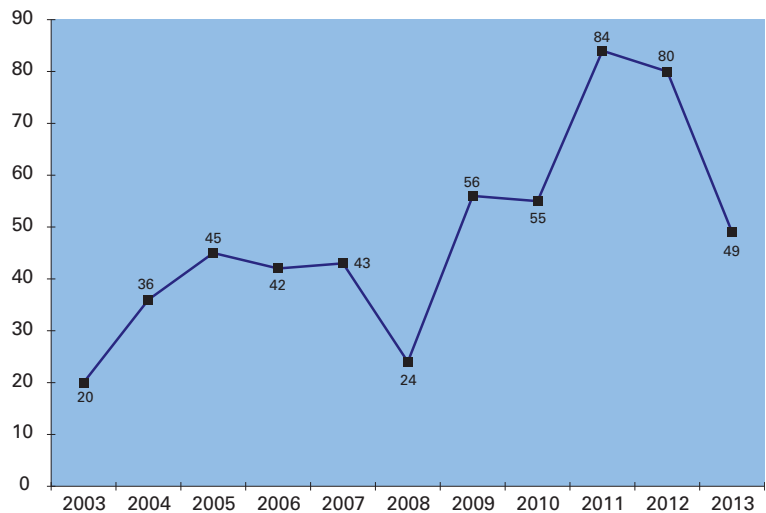
Verkäufer waren in 40 Fällen die FHH, in 35 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

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%).

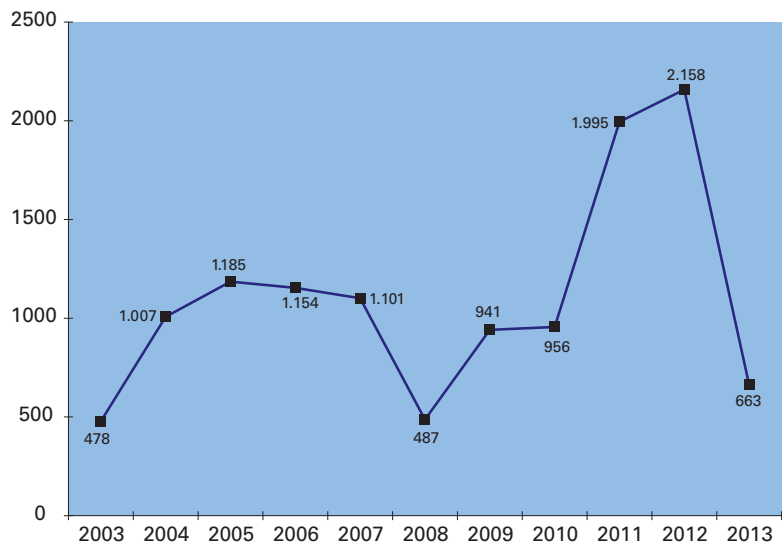


# 5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

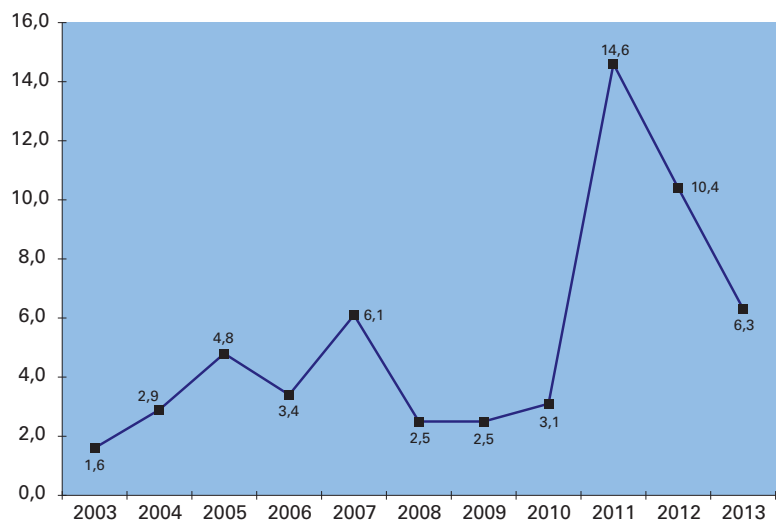
## 5.1 Vertragszahlen



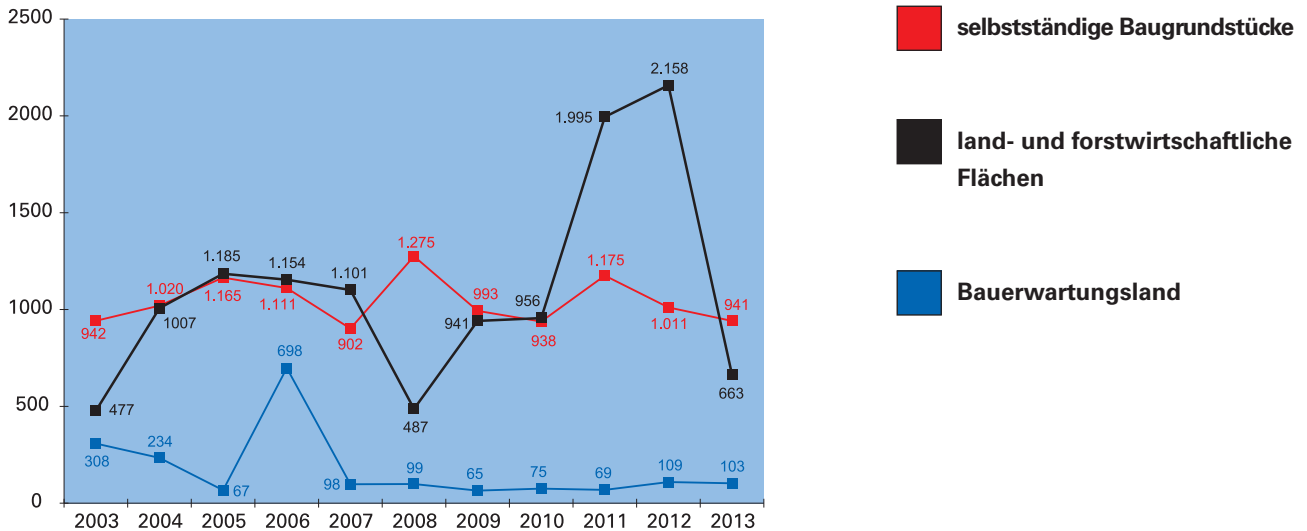
## 5.2 Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



## 5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



## Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>



## Jahresumsätze 2013 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2013 (2012 ± %)	Flächenumsatz 2013 [in 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche] (2012 ± %)	Geldumsatz 2013 [in Millionen Euro] (2012 ± %)
<b>Gesamt</b>	49 (80 - 39%)	663,4 (2.158,2 - 69%)	6,3 (10,4 - 39%)
<b>Acker</b>	8 (14 - 43%)	72,3 (323,3 - 78%)	0,3 (4,0 - 93%)
<b>Grünland</b>	12 (39 - 69%)	209,0 (862,6 - 76%)	0,8 (3,1 - 74%)
<b>Erwerbsgartenanbauflächen</b>	8 (10 - 20%)	46,3 (133,0 - 65%)	0,4 (0,7 - 43%)
<b>Waldflächen</b>	8 (5 + 60%)	64,4 (481,7 - 87%)	2,8 (0,4 + 600%)
<b>Geringstland</b>	1 (2 - 50%)	2,5 (16,5 - 85%)	0,0 (0,9 - 100%)
<b>gemischte und nicht spezifizier- te landwirtschaftliche Flächen</b>	12 (10 + 20%)	268,9 (341,2 - 21%)	2,0 (1,2 + 67 %)

### 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 80 Verkäufen aus dem Jahr 2012 mussten daher 72 ausgeschieden werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m <sup>2</sup> ]
<b>Gesamt</b>	7,60	8	20.672

### 5.5 Bodenrichtwerte

#### Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2012



	Norderelbgeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m <sup>2</sup> ]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m <sup>2</sup> ]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m <sup>2</sup> ]	Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m <sup>2</sup> ]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m <sup>2</sup> ]	Neuwerk [Euro/m <sup>2</sup> ]
<b>Wald</b>	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	–
<b>Grünland</b>	4,70	2,30	3,00	3,00	3,00	1,00
<b>Acker</b>	5,50	2,30	4,00	4,50	3,00	1,00
<b>Erwerbsgartenanbaufläche</b>	5,50	3,50	4,00	4,50	4,50	–
<b>Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial</b>	5,50	2,50	7,00	4,50	–	–

Zum 31. 12. 2012 hat der Gutachterausschuss kleinräumig zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Für die nebenstehende Übersicht wurden die Bodenrichtwerte auf 1 Hektar (10.000 m<sup>2</sup>) große Grundstücke umgerechnet und regional zusammengefasst.

### 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 m<sup>2</sup> 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 %.

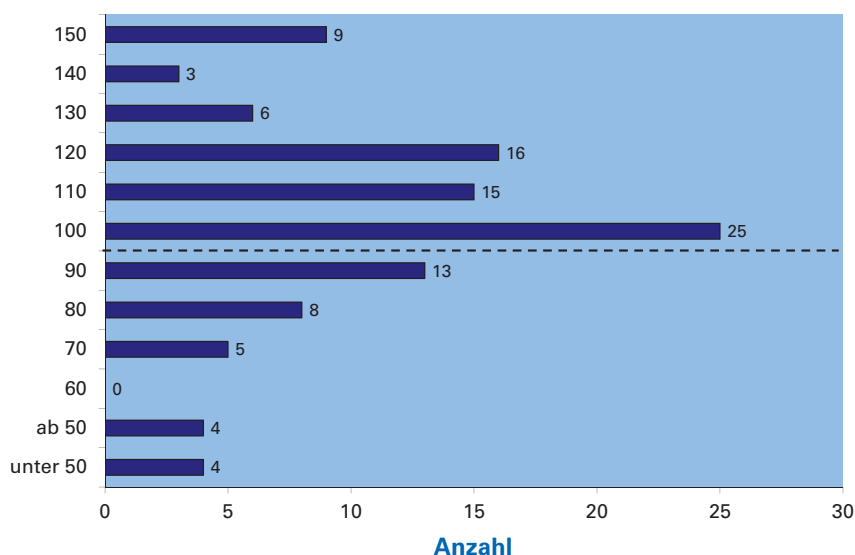
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. In weniger als der Hälfte der 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 2013

	Termine	Zuschläge	Zuschläge/Termine [in Prozent]	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2013	2013	2013	2013	2013
<b>Eigentumswohnungen</b>	93	50	54	117	11
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	100	42	42	100	13
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	11	3	27	116	5
<b>gewerbliche Objekte</b>	17	10	59	119	4
<b>unbebaute Grundstücke</b>	0	-	-	-	-
<b>sonstige Grundstücke</b>	11	3	27	77	1
<b>Zwangsversteigerungen insgesamt</b>	<b>232</b>	<b>108</b>	<b>46</b>	<b>-</b>	<b>34</b>

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2013

Quoten in Prozent



# 7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

## 7.1 Einfamilienhäuser

### Gebäundefaktor (Quadratmeterpreis) von Einfamilienhäusern

<b>Datenbasis</b>	3.925 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2011 – 2012, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.
<b>Einflussgrößen:</b>	
<b>RW11</b>	Bodenrichtwert zum 31.12. 2011 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m <sup>2</sup>
<b>WFL</b>	Gesamtwohnfläche
<b>BOWE/WFL</b>	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
<b>Alter</b>	Kaufjahr – Baujahr
<b>Zielgröße: GF</b>	Gebäundefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
<b>GF [EURO/m<sup>2</sup>]</b>	(898 + 2,57 * RW11 [€/m <sup>2</sup> ] + 0,39 * BOWE/WFL [€ / m <sup>2</sup> ] + 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 * Stadtteilkfaktor 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

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

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

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**

<b>Allgemeines Modell:</b>	gemäß der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) vom 5.9.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012)
<b>Normalherstellungskosten:</b>	<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 Staffageschoss: 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:

<b>Einordnung von EFH-Kauffällen in die NHK2010-Standardstufen</b>	aufgrund der Käuferanfrage ohne Ortsbesichtigung Die Einordnung erfolgt, wenn eines der u.g. Kriterien erfüllt ist. Keine Zwischenstufen
<b>Standardstufe 5</b>	5.1 Passivhausstandard (Endenergiebedarf < 25 kWh/m²a)
<b>Standardstufe 4:</b>	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
<b>Standardstufe 3:</b>	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
<b>Standardstufe 2:</b>	2.1 Baujahr ab 1980 2.2 Endenergiebedarf < 150 kWh/m²a 2.3 mindestens 3 der u.g. Ausstattungsmerkmale
<b>Standardstufe 1:</b>	keine der o.g. Bedingungen erfüllt
<b>Besondere Ausstattungsmerkmale:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fußbodenheizung oder Klimaanlage</li> <li>- Wärmepumpe oder Solaranlage</li> <li>- mehrere Bäder</li> <li>- Gäste-WC</li> <li>- Spezialfenster (Schallschutz, Sonnenschutz, 3fach-Verglasung)</li> <li>- Parkett oder ähnlich hochwertige Fußböden</li> <li>- Stuckdecken in mehreren Räumen</li> <li>- Kamin oder Kachelofen</li> <li>- Einbauküche</li> <li>- Sauna</li> <li>- Schwimmbad im Haus</li> </ul>

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

<b>Datenbasis</b>	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:		
<b>Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum</b>	Zweifamilienhäuser: freistehende	0,63
	Einfamilienhäuser:	0,66
	Doppelhaushälften:	0,65
	Gartenhofhäuser:	0,56
	Endreihenhäuser:	0,81
	Mittelreihenhäuser:	0,85
	Als Regression:	0,60 * (VWV / VWD) <sup>-0,31</sup>

### Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts

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

Verkehrswert des Erbbaurechts = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts \* Marktanpassungsfaktor

Marktanpassungsfaktor:		
<b>Kaufpreis Erbbaurecht / Finanzmath. Wert</b>	Zweifamilienhäuser: freistehende	0,74
	Einfamilienhäuser:	0,79
	Doppelhaushälften:	0,78
	Gartenhofhäuser:	0,62
	Endreihenhäuser:	0,91
	Mittelreihenhäuser:	0,92
	Als Regression:	0,71 * (VWV / VWD) <sup>-0,26</sup>

VWV = Verkehrswert als Volleigentum

VWD = durchschnittlicher Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses in Hamburg (in 2013: 437.000 €)

## 7.2 Mehrfamilienhäuser

### Gebäundefaktor (Quadratmeterpreis) von Mehrfamilienhäusern

<b>Datenbasis</b>	635 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2004 bis 2008, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
<b>Einflussgrößen:</b>	
<b>NKM/Msp</b>	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum Mietenspiegelmittelwert für die normale Wohnlage
<b>ALTER</b>	Kaufjahr - Baujahr
<b>RW04</b>	Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für MFH, WGfZ 1,0
<b>WGfZ</b>	Wertrelevante Geschossflächenzahl
<b>Zielgröße: GF = Gebäundefaktor (=Kaufpreis pro m<sup>2</sup>Wohnfläche)</b>	
<b>GF [Euro / m<sup>2</sup>]</b>	$(-259 + 1,076 * RW04 \text{ [Euro/m}^2\text{]} + 754,28 * NKM/Msp + 39,1 * (30 - \text{Alter [Jahre]}) \text{ wenn Alter} < 30 + 54,01 * WGfZ$ <ul style="list-style-type: none"> <li>* Korrekturfaktor Baujahr</li> <li>* Aktualisierungsfaktor</li> <li>* Stadtteilfaktor für den Gebäundefaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)</li> </ul>

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1919	1,07
1920 bis 1929	0,87
1930 bis 1939	0,98
1940 bis 1952	0,91
1953 bis 1959	0,91
1960 bis 1969	0,96
1970 bis 1979	1,14
1980 bis 1989	1,08
1990 bis 1999	0,96
ab 2000	1,06

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2005	0,89
2006	0,94
2007	1,00
2008	1,01
2009	1,06
2010	1,15
2011	1,26
2012	1,34
2013	1,43



## Stadtteilkennwerte für den Gebäudefaktor von Mehrfamilienhäusern

Allermöhe	1,14
Alsterdorf	1,07
Altengamme	1,14
Altenwerder	0,91
Altona-Altstadt	1,05
Altona-Nord	1,05
Bahrenfeld	1,10
Barmbek-Nord	0,97
Barmbek-Süd	0,97
Bergedorf	0,97
Bergstedt	1,00
Billbrook	0,92
Billstedt	0,92
Billwerder	1,14
Blankenese	1,09
Borgfelde	0,96
Bramfeld	0,96
Cranz	0,91
Curslack	1,14
Dulsberg	0,97
Duvenstedt	1,00
Eidelstedt	1,00
Eilbek	1,00
Eimsbüttel	1,06
Eißenhof	0,91
Eppendorf	1,04
Farmsen-Berne	0,96
Finkenwerder	0,95
Francop	0,91
Fuhlsbüttel	0,97
Groß Borstel	1,07
Groß Flottbek	1,10
Gut Moor	0,88
HafenCity	0,99
Hamburg-Altstadt	0,99

Hamm	0,96
Hammerbrook	0,96
Harburg	0,88
Harvestehude	1,08
Hausbruch	0,91
Heimfeld	0,91
Hoheluft-Ost	1,04
Hoheluft-West	1,00
Hohenfelde	1,01
Horn	0,96
Hummelsbüttel	1,00
Iserbrook	0,98
Jenfeld	0,96
Kirchwerder	1,14
Kleiner Grasbrook	0,95
Langenbek	0,87
Langenhorn	0,97
Lemsahl-Mellingstedt	1,00
Lohbrügge	0,97
Lokstedt	1,00
Lurup	0,94
Marienthal	1,00
Marmstorf	0,91
Moorburg	0,91
Moorfleet	1,14
Neuallermöhe	1,14
Neuenfelde	0,91
Neuengamme	1,14
Neugraben-Fischbek	0,91
Neuland	0,88
Neustadt	0,99
Neuwerk	-
Niendorf	1,00
Nienstedten	1,09
Ochsenwerder	1,14

Ohlsdorf	0,97
Osdorf	0,94
Othmarschen	1,10
Ottensen	1,14
Poppenbüttel	1,00
Rahlstedt	1,07
Reitbrook	1,14
Rissen	0,98
Rönneburg	0,87
Rothenburgsort	0,92
Rotherbaum	1,08
St. Georg	0,99
St. Pauli	0,99
Sasel	1,00
Schnelsen	1,00
Sinstorf	0,91
Spadenland	1,14
Steilshoop	0,96
Steinwerder	0,95
Stellingen	1,00
Sternschanze	1,05
Sülldorf	0,98
Tatenberg	1,14
Tonndorf	0,96
Uhlenhorst	1,01
Veddel	0,95
Volksdorf	1,00
Waltershof	0,95
Wandsbek	1,00
Wellingsbüttel	1,00
Wilhelmsburg	0,95
Wilstorf	0,87
Winterhude	0,98
Wohldorf-Ohlstedt	1,00

## Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

<b>Datenbasis</b>	635 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2004 bis 2008, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
<b>Einflussgrößen:</b>	
<b>RW04</b>	Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für Geschosswohnungsbau mit WGFZ = 1,0
<b>ALTER</b>	Kaufjahr - Baujahr
<b>NKM/Msp</b>	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum Mietenspiegelmittelwert für die normale Wohnlage
<b>WGFZ</b>	Wertrelevante Geschossflächenzahl
<b>Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)</b>	
<b>EF</b>	$(11,71 + 1,086 * RW04 \text{ [Euro/m}^2\text{]} / 100 - 2,220 * NKM/Msp + 0,154 * (30 - \text{Alter [Jahre]})$ <p>wenn Alter &lt; 30 Jahre                      * Aktualisierungsfaktor                      * Stadtteilstückfaktor für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)</p>

<b>Jahr</b>	<b>Aktualisierungsfaktor</b>
2004	0,97
2005	0,99
2006	1,07
2007	1,06
2008	1,07
2009	1,11
2010	1,19
2011	1,26
2012	1,31
2013	1,37

## Stadtteilkennwerte für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern

Allermöhe	0,87
Alsterdorf	1,06
Altengamme	0,87
Altenwerder	0,88
Altona-Altstadt	1,03
Altona-Nord	1,03
Bahrenfeld	1,07
Barmbek-Nord	1,01
Barmbek-Süd	1,01
Bergedorf	0,94
Bergstedt	1,01
Billbrook	1,00
Billstedt	1,00
Billwerder	0,87
Blankenese	1,09
Borgfelde	0,98
Bramfeld	0,98
Cranz	0,88
Curslack	0,87
Dulsberg	1,01
Duvenstedt	1,01
Eidelstedt	1,03
Eilbek	1,03
Eimsbüttel	1,07
Eißenhof	0,90
Eppendorf	1,04
Farmsen-Berne	0,98
Finkenwerder	0,90
Francop	0,88
Fuhlsbüttel	0,97
Groß Borstel	1,06
Groß Flottbek	1,07
Gut Moor	0,85
HafenCity	1,03
Hamburg-Altstadt	1,03

Hamm	0,98
Hammerbrook	0,98
Harburg	0,85
Harvestehude	1,05
Hausbruch	0,88
Heimfeld	0,88
Hoheluft-Ost	1,04
Hoheluft-West	1,03
Hohenfelde	1,02
Horn	0,98
Hummelsbüttel	1,01
Iserbrook	0,95
Jenfeld	0,98
Kirchwerder	0,87
Kleiner Grasbrook	0,90
Langenbek	0,84
Langenhorn	0,97
Lemsahl-Mellingstedt	1,01
Lohbrügge	0,94
Lokstedt	1,03
Lurup	0,94
Marienthal	1,03
Marmstorf	0,90
Moorburg	0,88
Moorfleet	0,85
Neuallermöhe	0,87
Neuenfelde	0,88
Neuengamme	0,85
Neugraben-Fischbek	0,88
Neuland	0,85
Neustadt	1,03
Neuwerk	-
Niendorf	1,03
Nienstedten	1,09
Ochsenwerder	0,85

Ohlsdorf	0,97
Osdorf	0,94
Othmarschen	1,07
Ottensen	1,12
Poppenbüttel	1,01
Rahlstedt	1,00
Reitbrook	0,85
Rissen	0,95
Rönneburg	0,84
Rothenburgsort	1,00
Rotherbaum	1,05
St. Georg	1,03
St. Pauli	1,03
Sasel	1,01
Schnelsen	1,03
Sinstorf	0,90
Spadenland	0,85
Steilshoop	0,98
Steinwerder	0,90
Stellingen	1,03
Sternschanze	1,03
Sülldorf	0,95
Tatenberg	0,85
Tonndorf	0,98
Uhlenhorst	1,02
Veddel	0,90
Volkendorf	1,01
Waltershof	0,90
Wandsbek	1,03
Wellingsbüttel	1,01
Wilhelmsburg	0,90
Wilstorf	0,84
Winterhude	0,97
Wohldorf-Ohlstedt	1,01

## 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 eigen-finanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum

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

### Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

<b>Datenbasis</b>	Datenbasis: 635 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2004 bis 2008, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
<b>Ertragswertmodell:</b>	
<b>Verwaltungskosten</b>	7 % der Bruttokaltmiete
<b>Mietausfallwagnis</b>	2 % der Nettokaltmiete
<b>Umlageausfallwagnis</b>	2 % der Betriebskosten
<b>Restnutzungsdauer</b>	100 Jahre – Baualter (mindestens aber 35 Jahre)
<b>Instandhaltungskosten</b>	siehe übernächste Seite
<b>Mieten</b>	tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt
<b>Einflussgrößen:</b>	
<b>RW 04</b>	Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für Geschosswohnungsbau mit WGFZ 1,0 [ Euro / m <sup>2</sup> ]
<b>NKM/Msp</b>	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum Mietenspiegelmittelwert für die normale Wohnlage
<b>WGFZ</b>	Wertrelevante Geschossflächenzahl
<b>Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [ in Prozent ]</b>	
<b>LIZI</b>	$(4,51 - 0,303 * RW04 [Euro/m^2] / 100 + 1,540 * NKM/Msp - 0,246 * WGFZ) * \text{Korrekturfaktor Baujahr} * \text{Aktualisierungsfaktor} * \text{Stadtteilkorrekturfaktor für den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)}$

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1919	1,03
1920 – 1929	1,22
1930 – 1939	0,90
1940 – 1952	0,98
1953 – 1959	0,93
1960 – 1969	1,02
1970 – 1979	1,02
1980 – 1989	0,99
1990 – 1999	1,02
ab 2000	0,89

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2004	1,13
2005	1,12
2006	1,01
2007	1,04
2008	0,99
2009	0,95
2010	0,88
2011	0,83
2012	0,80
2013	0,81

## Stadtteilkfaktoren ffr den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhusern

Allermöhe	1,02
Alsterdorf	0,90
Altengamme	1,02
Altenwerder	1,11
Altona-Altstadt	0,94
Altona-Nord	0,94
Bahrenfeld	0,87
Barmbek-Nord	0,95
Barmbek-Sfud	0,95
Bergedorf	1,05
Bergstedt	0,97
Billbrook	1,02
Billstedt	1,02
Billwerder	1,02
Blankenese	0,87
Borgfelde	1,03
Bramfeld	1,00
Cranz	1,11
Curslack	1,02
Dulsberg	0,95
Duvenstedt	0,97
Eidelstedt	0,94
Eilbek	0,96
Eimsbtttel	0,91
EiBendorf	1,09
Eppendorf	0,92
Farmsen-Berne	1,00
Finkenwerder	1,13
Francop	1,11
Fuhlsbtttel	0,99
GroB Borstel	0,90
GroB Flottbek	0,87
Gut Moor	1,19
HafenCity	0,96
Hamburg-Altstadt	0,96

Hamm	1,03
Hammerbrook	1,03
Harburg	1,19
Harvestehude	0,96
Hausbruch	1,11
Heimfeld	1,11
Hoheluft-Ost	0,92
Hoheluft-West	0,94
Hohenfelde	0,93
Horn	1,03
Hummelsbtttel	0,97
Iserbrook	1,00
Jenfeld	1,00
Kirchwerder	1,02
Kleiner Grasbrook	1,13
Langenbek	1,18
Langenhorn	0,99
Lemsahl-Mellingstedt	0,97
Lohbrfuge	1,05
Lokstedt	0,94
Lurup	1,04
Marienthal	0,96
Marmstorf	1,09
Moorburg	1,11
Moorfleet	1,02
Neuallermöhe	1,02
Neuenfelde	1,11
Neuengamme	1,02
Neugraben-Fischbek	1,11
Neuland	1,19
Neustadt	0,96
Neuwerk	-
Niendorf	0,94
Nienstedten	0,87
Ochsenwerder	1,02

Ohlsdorf	0,99
Osdorf	1,04
Othmarschen	0,87
Ottensen	0,87
Poppenbtttel	0,97
Rahlstedt	0,92
Reitbrook	1,02
Rissen	1,00
Rfenneburg	1,18
Rothenburgsort	1,02
Rotherbaum	0,96
St. Georg	0,96
St. Pauli	0,96
Sasel	0,97
Schnelsen	0,94
Sinstorf	1,09
Spadenland	1,02
Steilshoop	1,00
Steinwerder	1,13
Stellingen	0,94
Sternschanze	0,94
Sfllldorf	1,00
Tatenberg	1,02
Tonndorf	1,00
Uhlenhorst	0,93
Veddel	1,13
Volkisdorf	0,97
Waltershof	1,13
Wandsbek	0,96
Wellingsbtttel	0,97
Wilhelmsburg	1,13
Wilstorf	1,18
Winterhude	1,00
Wohldorf-Ohlstedt	0,97

## Instandhaltungskosten

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

Aktuelle Instandhaltungskosten ( Euro pro m<sup>2</sup> Wfl. und Jahr)

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

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

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

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

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

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

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

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

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



Die folgende Tabelle wurde mit Hilfe  
der oben dargestellten Formel unter  
folgenden Annahmen erstellt:

NKM/MSP = 1,0  
WGFZ = 1,5  
Stadtteiffaktor = 1,0

RW04 ( * ) [ Euro / m <sup>2</sup> ]	Liegenschaftszinssatz 2013 [in Prozent]									
	Baujahre									
	bis 1919	1920 bis 1929	1930 bis 1939	1940 bis 1952	1953 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	ab 2000
200	4,2	5,0	3,7	4,0	3,8	4,2	4,2	4,1	4,2	3,7
400	3,7	4,4	3,3	3,5	3,4	3,7	3,7	3,6	3,7	3,2
600	3,2	3,8	2,8	3,1	2,9	3,2	3,2	3,1	3,2	2,8
800	2,7	3,2	2,4	2,6	2,5	2,7	2,7	2,6	2,7	2,3
1.000	2,2	2,6	1,9	2,1	2,0	2,2	2,2	2,1	2,2	1,9

(\*) RW04 = Bodenrichtwert zum 1.1.2004  
für Geschosswohnungsbau mit WGFZ = 1,0

### Erbaurechte

<b>Datenbasis</b>	13 Verkäufe von Erbaurechten 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 Erbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum \* Vergleichsfaktor

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

### Marktanpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbaurechts

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

Verkehrswert des Erbaurechts = finanzmathematischer Wert des Erbaurechts \* Marktanpassungsfaktor

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

VVV = Verkehrswert als Volleigentum

BW = unbelasteter Bodenwert

### 7.3 Büro- und Geschäftshäuser

#### Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser in der Innenstadt

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2003	0,94
2004	0,92
2005	0,93
2006	0,95
2007	0,95
2008	0,97
2009	0,94
2010	0,90
2011	1,00
2012	0,97
2013	1,08

#### Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser 2013 in der Innenstadt

Jahr	Normschichtwert '92 3000 DM / m <sup>2</sup>	Normschichtwert '92 4000 DM / m <sup>2</sup>	Normschichtwert '92 5000 DM / m <sup>2</sup>	Normschichtwert '92 6000 DM / m <sup>2</sup>
2013	19,7	20,8	21,8	22,9

Der Aktualisierungsfaktor für 2013 wurde aus 9 Kauffällen ermittelt.

#### Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2003	0,92
2004	0,94
2005	0,94
2006	0,90
2007	0,96
2008	0,91
2009	0,92
2010	0,92
2011	0,96
2012	0,99
2013	1,03

#### Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser 2013 außerhalb der Innenstadt

Jahr	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940				
		Alter				
		10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
2013	15,5	15,3	14,7	14,1	13,5	12,9

Der Aktualisierungsfaktor für 2013 wurde aus 37 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.

Das Ertragswertmodell für Büro- und Geschäftshäuser entspricht dem für Mehrfamilienhäuser (siehe S.104) mit folgenden Abweichungen:

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

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

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

### Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser in Prozent

Jahr	Innenstadt	außerhalb der Innenstadt	
	alle Baujahre	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940
2013	3,7%	4,5%	5,3%

Der Liegenschaftszinssatz 2013 für die Innenstadt wurde aus 9 Kauffällen ermittelt.

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

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

Der Aktualisierungsfaktor für 2013 wurde aus 37 Kauffällen ermittelt.

### Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2003	1,15
2004	1,16
2005	1,15
2006	1,20
2007	1,14
2008	1,21
2009	1,19
2010	1,16
2011	1,11
2012	1,07
2013	0,99

## 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 Erbbauzinnsatzes 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)

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2003	0,84
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

Der Aktualisierungsfaktor für 2013 wurde aus 14 Kauffällen ermittelt.

### Ertragsfaktor

Produktions- und Logistikgebäude

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2013	10,3

Der Ertragsfaktor für 2013 wurde aus 17 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.97) mit folgenden Abweichungen:

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

Jahr	Liegenschaftszinssatz
2013	6,1%

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

Instandhaltungskosten  
50% von Wohnungen

Der Liegenschaftszinssatz für 2013 wurde aus 17 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.

<b>Datenbasis</b>	6.396 Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2011 und 2012
<b>Einflussgrößen:</b>	
<b>NormW11</b>	Normierter Bodenrichtwert zum 31. 12. 2011 für Geschosswohnungsbau mit einer WGFZ von 1,0
<b>Baujahr</b>	
<b>Alter</b>	Kaufjahr – Baujahr
<b>Erstbezug</b>	
<b>Geschosslage</b>	Lage im Erdgeschoss
<b>Einbauküche</b>	In der Wohnung vorhanden
<b>Fahrstuhl</b>	Im Gebäude vorhanden
<b>Wohnfläche</b>	Umrechnungsfaktor aufgrund der Wohnfläche
<b>Stadtteil</b>	Umrechnungsfaktor aufgrund der Lage in einem bestimmten Stadtteil
<b>Aktualisierungsfaktor</b>	Umrechnungsfaktor aufgrund des zeitlichen Einflusses
<b>Zielgröße: GF = Gebäundefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)</b>	
<b>GF [Euro/m²]</b>	$= (1038$ <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 1,362 * NormW11</li> <li>+ 935 wenn Baujahr bis 1919</li> <li>+ 544 wenn Baujahr 1920 – 1939</li> <li>+ 176 wenn Baujahr 1940 – 1987</li> <li>+ 56,9 * (25 – Alter) wenn Alter &lt; 25 Jahre</li> <li>+ 183 wenn Erstbezug)</li> <li>* 0,94 wenn Lage im Erdgeschoss</li> <li>* 1,05 wenn Einbauküche vorhanden</li> <li>* 1,08 wenn Fahrstuhl vorhanden</li> <li>* Wohnflächenfaktor</li> <li>* Stadteilfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen</li> <li>* Aktualisierungsfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen</li> </ul>

## Stadtteilkennwerte für den Gebädefaktor 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
Volkendorf	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 m<sup>2</sup> WFL 0,62  
über 20 m<sup>2</sup> bis 55 m<sup>2</sup> WFL  $0,42 + (0,01 * WFL)$   
über 55 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> WFL  $0,92 + (0,001 * WFL)$   
über 140 m<sup>2</sup> WFL 1,06

Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]	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

## Gebäundefaktor (Stückpreis von Stellplätzen)

<b>Datenbasis</b>	Verkäufe von 4.046 Tiefgaragenstellplätzen, 253 Einzelgaragen und 313 offenen Stellplätzen aus den Jahren 2008 - 2012
<b>Zielgröße: Kaufpreis [ € ]</b>	
<b>Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz [€]</b>	= (13.282 + (7,292 x NormW11 [€ / m <sup>2</sup> ])) * Aktualisierungsfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen
<b>Kaufpreis Einzelgarage [€]</b>	= (8.594 + (7,091 x Norm11 [€ / m <sup>2</sup> ])) * Aktualisierungsfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen
<b>Kaufpreis offener Stellplatz [€]</b>	= (3.291 + (10,048 * NormW11 [€ / m <sup>2</sup> ])) * Aktualisierungsfaktor für den Gebäundefaktor von Eigentumswohnungen

## Marktanpassungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen

<b>Datenbasis</b>	999 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2004 - 2007
<b>Einflussgrößen:</b>	
<b>Rendite [%]</b>	= Nettokaltmiete [mtl. € / m <sup>2</sup> ] * 12 * 100 / Quadratmeterpreis frei verfügbar
<b>Zielgröße:</b>	
<b>Verhältnis vermietet / frei</b>	= 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

<b>Datenbasis</b>	89 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2010 - 2013, Baujahr zwischen 1792 und 1990, Restlaufzeit 38 – 77 Jahre
<b>Vergleichsfaktor:</b>	
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 dem Erkenntnis geführt, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt im individuellen Wohnungsbau die Quadratmeterpreise in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Dies bedeutet, dass der Markt für Flächen, die zur Realisierung eines Bauvorhabens nicht unbedingt benötigt werden, pro Quadratmeter weniger zu zahlen bereit ist. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere Quadratmeterpreise gezahlt als für größere.

### Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart

Die oben zitierte Untersuchung des Preisverhaltens von Einfamilienhausbauplätzen hat auch ergeben, dass der Preis geringer ist, wenn auf dem Grundstück kein freistehendes Einfamilienhaus in „Normallage“, sondern nur ein Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus gebaut werden kann. 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 <sup>2</sup> Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
<b>Datenbasis</b>	2.711 Verkäufe von Einfamilienhausbauplätzen ( freistehende EFH, Doppel- und Reihenhäuser ) aus den Jahren 1997 – 2003, Größe 105 – 6.153 m <sup>2</sup> (im Mittel 599 m <sup>2</sup> )
<b>Umrechnungskoeffizient</b>	(Fläche / 1000 m <sup>2</sup> ) <sup>-0,2909</sup>

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

abgedruckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

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 Bodenwerte pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
<b>Datenbasis</b>	397 Verkäufe von Mehrfamilienhausbauplätzen aus den Jahren 1997 – 2006, WGFZ 0,15 – 6,74 (im Mittel 1,16)
<b>Umrechnungskoeffizient</b>	WGFZ <sup>0,8502</sup> , mindestens 0,359

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung der Bodenpreise pro m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
<b>Datenbasis</b>	78 Verkäufe von Büro- und Geschäftshausbauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, WGFZ 0,12 bis 10,63
<b>Umrechnungskoeffizient</b>	WGFZ <sup>0,8238</sup> , mindestens 0,470

### Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient für eingeschossige Ladenbauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
<b>Datenbasis</b>	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 <sup>2</sup> (im Mittel 6.378 m <sup>2</sup> )
<b>Umrechnungskoeffizient</b>	1 (unabhängig von WGFZ oder Grundstücksgröße)

### Umrechnungskoeffizienten für Geschäftshausbauplätze

Umrechnungskoeffizient für Geschäftshausbauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
<b>Umrechnungskoeffizient</b>	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 <sup>2</sup> Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
<b>Datenbasis</b>	53 Verkäufe von Gewerbebauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, WGFZ 0,14 bis 2,40 ( im Mittel 0,64, Median 0,60 )
<b>Umrechnungskoeffizient</b>	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.

<b>Datenbasis</b>	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 <sup>2</sup> Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
<b>Datenbasis</b>	56 Verkäufe von Ackerflächen aus den Jahren 1985 – 2006, Größe 449 – 371.185 m <sup>2</sup>
<b>Umrechnungskoeffizient</b>	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,1105$

### Umrechnungskoeffizienten für Grünland

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

### Umrechnungskoeffizienten für Erwerbsgartenanbauflächen

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

### Umrechnungskoeffizienten für Wald

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

# Abkürzungsverzeichnis

-	= keine Kauffälle	<b>ImmoWertV</b>	= Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (BGBl. I Seite 639)
*	= keine näheren Angaben, da nur 1–2 Kauffälle	<b>SW-RL</b>	= Sachwert-Richtlinie vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012)
<b>AKS</b>	= Automatisierte Kaufpreissammlung	<b>WEG</b>	= Wohnungseigentumsgesetz
<b>BauGB</b>	= Baugesetzbuch	<b>WertR</b>	= Wertermittlungsrichtlinien, neu bekannt gegeben am 01.03.2006
<b>BauNVO</b>	= Baunutzungsverordnung	<b>WertV</b>	= Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBl. I Seite 2209)
<b>BGBI</b>	= Bundesgesetzblatt	<b>WFL</b>	= Wohnfläche (siehe Glossar)
<b>BRW-RL</b>	= Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.02.2011 (Bundesanzeiger S. 597)	<b>WGF</b>	= Wertrelevante Geschossfläche (siehe Glossar)
<b>FHH</b>	= Freie und Hansestadt Hamburg	<b>WGFZ</b>	= Wertrelevante Geschossflächenzahl (siehe Glossar)
<b>GutVO</b>	= Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung) vom 12.05.2009 (GVBl. Seite 124)	<b>WNF</b>	= Wohn- bzw. gewerbliche Nutzfläche (siehe Glossar)
<b>GVBI</b>	= Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt		
<b>HBauO</b>	= 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.8 HBauO)

## Außenanlagen

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

## Bauerwartungsland

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

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

## Baujahr

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

## Bauland

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

## Bauliche Anlagen

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

## Bauplatz

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

## Baupreisindex

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

## Bauwerk

= bauliche Anlage.

## Bebautes Grundstück

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

## Begünstigtes Agrarland

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

## Belegenheit

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

## Betriebskosten

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

## Bewirtschaftungskosten

Kosten, die beim Betrieb eines Grundstücks entstehen. Sie 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 § 45 Abs.1 HBauO müssen in Häusern mit mehr als zwei Wohnungen alle Wohnungen abgeschlossen sein.

### Eigentumswohnung

1. Wohnung in einem Haus mit mehr als einer Nutzungseinheit jeder Rechtsform des Wohnungseigentums, des 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 Dreifamilienhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung.

### Einliegerwohnung

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

### Einzelhaus, auch freistehendes Haus

Haus, das nicht an die Grundstücksgrenze, Nutzungsgrenze oder andere Häuser angebaut ist. Lediglich zu einer Seite darf der Raum zwischen Haus und Grundstücksgrenze mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut sein. Zu unterscheiden von den o.g. Definitionen sind die **baurechtlichen Begriffe des Einzelhauses, Doppelhauses und der Hausgruppen** im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO. Hierbei handelt es sich um Baukörper (- der Begriff „Gebäude“ im Verordnungstext ist hier irreführend -) von bis zu 50 m Länge, die mehrere Gebäude umfassen können und die nach ihrer Stellung zu den Grenzen der Baugrundstücke differenziert werden. Eine in Wohnungseigentum aufgeteilte 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. 3 HBauO)

### **Geringstland**

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

### **Geschäftshaus**

Gebäude mit Läden oder Einzelhandelsgeschäften auf einem oder mehreren Geschossen.

### **Geschoss**

umfasst alle Räume eines Gebäudes auf gleicher Ebene einschließlich der darüber liegenden Decke. 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 westliche HafenCity (Ortsteile 101-103 und 105-108)

### **Innenstadtrand**

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

### **Kaufpreissammlung**

Wesentliche Erkenntnisquelle des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist die dort geführte Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB besteht für Notare die Pflicht, von allen Grundstückskaufverträgen u. Ä. eine Ausfertigung zur Kaufpreissammlung zu übersenden. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Pflicht im Allgemeinen Folge geleistet wird. Die Geschäftsstelle holt darüber hinaus auf der Grundlage des § 197 BauGB weitere Informationen zu den Kauffällen ein, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 – 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

### **Kellergeschoss**

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

### **Kettenhäuser**

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

1. wie ein Einzelhaus mit 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 Süderelbraum 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 m<sup>2</sup> große freistehende Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31. 12. 2011

Schlechte Lage:

38 €/m<sup>2</sup> bis 175 €/m<sup>2</sup>

Mäßige Lage:

über 175 €/m<sup>2</sup> bis 250 €/m<sup>2</sup>

Mittlere Lage:

über 250 €/m<sup>2</sup> bis 340 €/m<sup>2</sup>

Gute Lage:

über 340 €/m<sup>2</sup> bis 700 €/m<sup>2</sup>

Bevorzugte Lage:

über 700 €/m<sup>2</sup> bis 4.500 €/m<sup>2</sup>

### 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 €/m<sup>2</sup> bis 320 €/m<sup>2</sup>

Mäßige Lage:

über 320 €/m<sup>2</sup> bis 440 €/m<sup>2</sup>

Mittlere Lage:

über 440 €/m<sup>2</sup> bis 620 €/m<sup>2</sup>

Gute Lage:

über 620 €/m<sup>2</sup> bis 1.100 €/m<sup>2</sup>

Bevorzugte Lage:

über 1.100 €/m<sup>2</sup> bis 4.700 €/m<sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup> Wfl. auf 1½ Geschossen), verfügen aber über Nebengebäude wie Klein-



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

### **Siel**

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

### **Sonstige Grundstücke**

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

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

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

Auf eine detaillierte Darstellung wird in diesem Bericht verzichtet.

### **Souterrain-Geschoss**

liegt mindestens teilweise unter der

Geländeoberfläche und ragt im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus (§2 Abs.4 Nr.2 HBauO).

### **Staffelgeschoss**

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

### **Stellplatz**

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

### **Teileigentum**

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

### **Unbebautes Grundstück**

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

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

einer Neubebauung abgebrochen wird.

### **Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse**

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

### **Unland**

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

### **Unselbstständiges Bauland**

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

### **Untergeschoss**

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

### **Verkehrsfläche**

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





## Villa

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

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

**Landvillen** wurden und werden ebenfalls für eine begüterte (Groß-) Familie mit entsprechend großzügiger 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.4 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 Gebäude-teilen, 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 Wohnungseigentums-gesetz (WEG). Siehe auch Eigentums-wohnung 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 14 € / 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 14 € / Auskunft\*.
- » im Internet: **Die Interaktive Bodenrichtwertkarte finden Sie im Internet unter:**  
[www.geoportal-hamburg.de/boris](http://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 14 € / Auskunft\*.

## 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](mailto:info@gv.hamburg.de). Die Immobilienmarktberichte von 1991 bis einschließlich 2011 stehen kostenfrei unter: [www.hamburg.de/bsu/immobilienmarktbericht/](http://www.hamburg.de/bsu/immobilienmarktbericht/) 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](mailto: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. 2014



Arbeitskreis der Gutachterausschüsse  
und Oberen Gutachterausschüsse  
in der Bundesrepublik Deutschland

## Dritter Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse in Deutschland kommt im Frühjahr 2014



Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland wird 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](mailto: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**

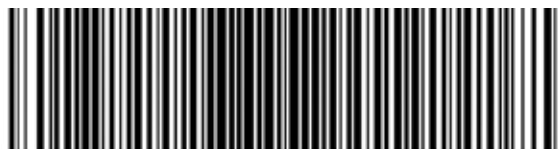
Postfach 2029, 26010 Oldenburg  
LGLN Regionaldirektion Oldenburg  
Stau 3  
26122 Oldenburg  
Telefon: 04 41 - 92 15 - 633  
Telefax: 04 41 - 92 15 - 501  
E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de  
www.gag.niedersachsen.de

siehe auch: [www.gutachterausschuesse-online.de](http://www.gutachterausschuesse-online.de)

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



**Geoinformation  
Vermessung**



978-3-89907-071-2

