



Immobilienmarktbericht Hamburg 2012

Gutachterausschuss für Grundstückswerte



Hamburg



Der Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Sachsenkamp 4 Postfach 10 05 04
20097 Hamburg 20003 Hamburg

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

Berichtszeitraum
01.01. – 31.12.2011

Herausgeber
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2012

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

Gestaltung
Mediengestaltung, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto
www.mediaserver.hamburg.de/
B. Kuhn

ISBN 978-3-89907-070-5

Hier finden Sie uns



Kundenzentrum

Sachsenfeld 7-9
20097 Hamburg

Öffnungszeiten:

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

Telefon: 040 - 428 26 - 57 20

Telefax: 040 - 428 26 - 59 88

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Auskunft: 0 90 01 - 88 09 99

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

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

Besuche nur nach Terminvereinbarung unter o. g. Telefonnummer.

Auskünfte im Rahmen von Besuchen sind ebenfalls gebührenpflichtig.

Telefon: 040 - 428 26 - 60 00

Telefax: 040 - 42 79 26 - 0 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.

Öffentliche Verkehrsmittel:

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

Inhaltsverzeichnis

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1	Vertragszahlen	2
1.2	Flächenumsatz	3
1.3	Geldumsatz	4
1.4	Preisentwicklung	5

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1	Übersicht	
2.1.1	Vertragszahlen	6
2.1.2	Flächenumsatz	6
2.1.3	Geldumsatz	6
2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	
2.2.1	Vertragszahlen	8
2.2.2	Flächenumsatz	8
2.2.3	Geldumsatz	8
2.2.4	Gesamtkaufpreise	12
2.2.5	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	15
2.2.6	Indexreihen	18
2.3	Mehrfamilienhäuser	
2.3.1	Vertragszahlen	19
2.3.2	Flächenumsatz	19
2.3.3	Geldumsatz	19
2.3.4	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	22
2.3.5	Ertragsfaktoren	25
2.3.6	Indexreihe	28
2.4	Büro- und Geschäftshäuser	
2.4.1	Vertragszahlen	29
2.4.2	Flächenumsatz	29
2.4.3	Geldumsatz	29
2.4.4	Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche	32
2.4.5	Ertragsfaktoren	33
2.5	Produktions- und Logistikgebäude	
2.5.1	Vertragszahlen	34
2.5.2	Flächenumsatz	34
2.5.3	Geldumsatz	34
2.5.4	Preise pro Quadratmeter Nutzfläche	37
2.5.5	Ertragsfaktoren	37

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

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

4 Der Baulandmarkt

4.1	Übersicht	
4.1.1	Vertragszahlen	46
4.1.2	Flächenumsatz	46
4.1.3	Geldumsatz	46
4.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	
4.2.1	Vertragszahlen	48
4.2.2	Flächenumsatz	48
4.2.3	Geldumsatz	48
4.2.4	Gesamtkaufpreise	52
4.2.5	Quadratmeterpreise	54
4.2.6	Indexreihen	59
4.3	Bauplätze für den Geschosswohnungsbau	
4.3.1	Vertragszahlen	60
4.3.2	Flächenumsatz	60
4.3.3	Geldumsatz	60
4.3.4	Quadratmeterpreise	61
4.3.5	Indexreihe	65
4.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	
4.4.1	Vertragszahlen	66
4.4.2	Flächenumsatz	66
4.4.3	Geldumsatz	66
4.4.4	Quadratmeterpreise	68
4.4.5	Indexreihen	76
4.5	Bauplätze für Produktion und Logistik	
4.5.1	Vertragszahlen	77
4.5.2	Flächenumsatz	77
4.5.3	Geldumsatz	77
4.5.4	Quadratmeterpreise	78
4.5.5	Indexreihe	82
4.6	Erbbaurechte	83

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1	Vertragszahlen	84
5.2	Flächenumsatz	84
5.3	Geldumsatz	84
5.4	Quadratmeterpreise	86
5.5	Bodenrichtwerte	86
5.6	Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau	86

6 Zwangsversteigerungen

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1	Einfamilienhäuser	88
7.2	Mehrfamilienhäuser	95
7.3	Büro- und Geschäftshäuser	103
7.4	Produktions- und Logistikgebäude	105
7.5	Eigentumswohnungen	107
7.6	Einfamilienhausbauplätze	111
7.7	Geschosswohnungsbau- bauplätze	112
7.8	Büro- und Geschäftshausbauplätze	
7.9	Produktions- und Logistik- bauplätze	113
7.10	Erbbaurechtsgrundstücke	113
7.11	Landwirtschaftliche Flächen	114

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

Karte der Stadtteile

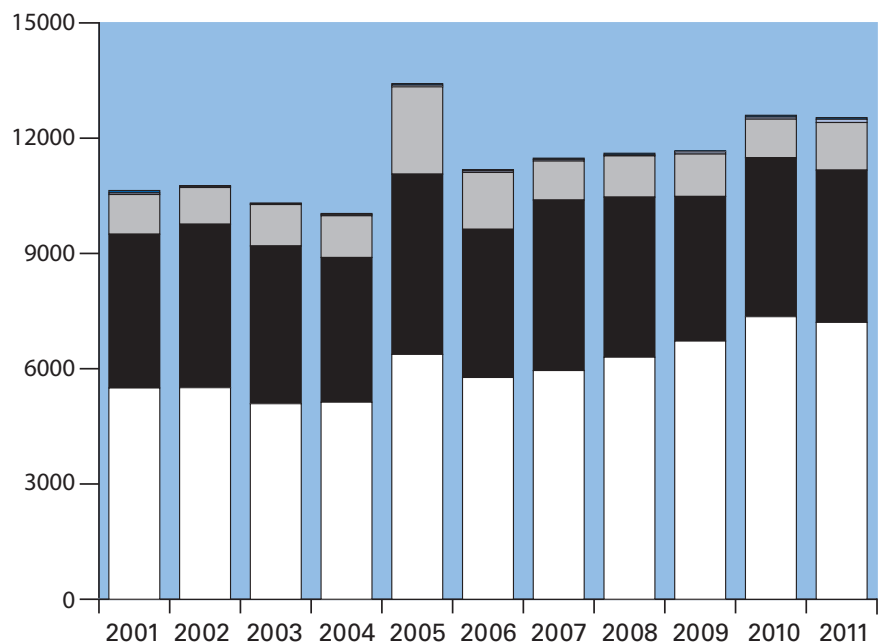
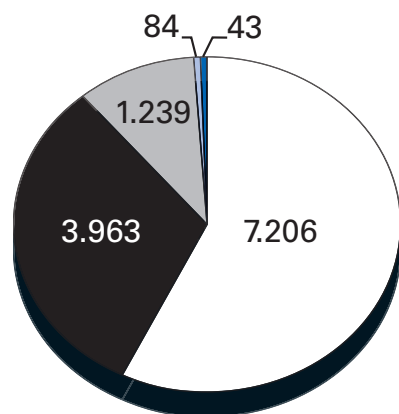
Unsere Dienstleistungen und Produkte

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Anzahl der Grundstücks-Kaufverträge

Jahr	Eigentums- wohnungen	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
2001	5.499	4.002	1.033	42	62	10.638
2002	5.506	4.255	955	31	16	10.763
2003	5.089	4.106	1.078	20	20	10.313
2004	5.129	3.766	1.086	36	23	10.040
2005	6.373	4.691	2.272	45	39	13.420
2006	5.772	3.857	1.479	42	32	11.182
2007	5.953	4.437	1.015	43	32	11.480
2008	6.300	4.166	1.073	24	45	11.608
2009	6.720	3.764	1.103	56	28	11.671
2010	7.354	4.140	1.001	55	46	12.596
2011	7.206	3.963	1.239	84	43	12.535

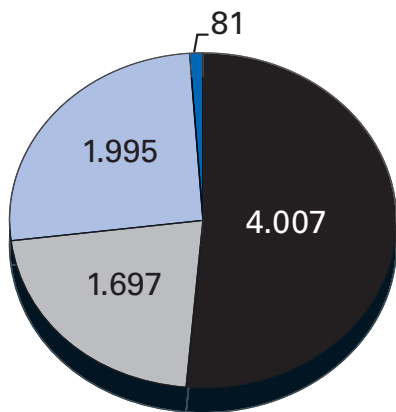
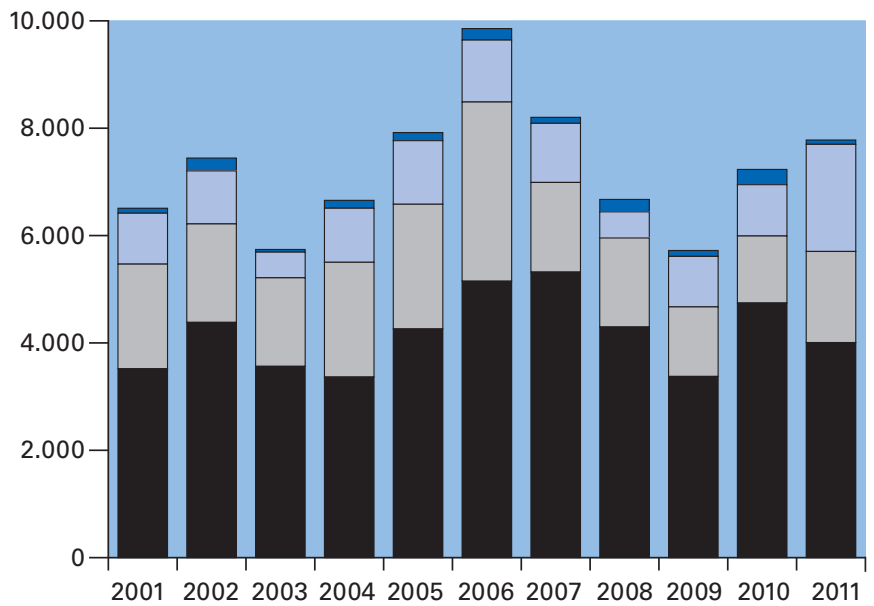
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2011



1.2 Flächenumsatz

Jahr	bebaute Grundstücke [1000 m ²]	unbebaute Grundstücke [1000 m ²]	landwirtsch. Flächen [1000 m ²]	sonstige Flächen [1000 m ²]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1000 m ²]
2001	3.519	1.949	948	93	6.509
2002	4.383	1.834	988	239	7.444
2003	3.564	1.649	478	50	5.741
2004	3.365	2.137	1.007	147	6.656
2005	4.261	2.322	1.185	151	7.919
2006	5.150	3.338	1.154	214	9.856
2007	5.320	1.670	1.101	112	8.203
2008	4.297	1.658	487	231	6.673
2009	3.376	1.295	941	110	5.722
2010	4.744	1.248	956	284	7.232
2011	4.007	1.697	1.995	81	7.780

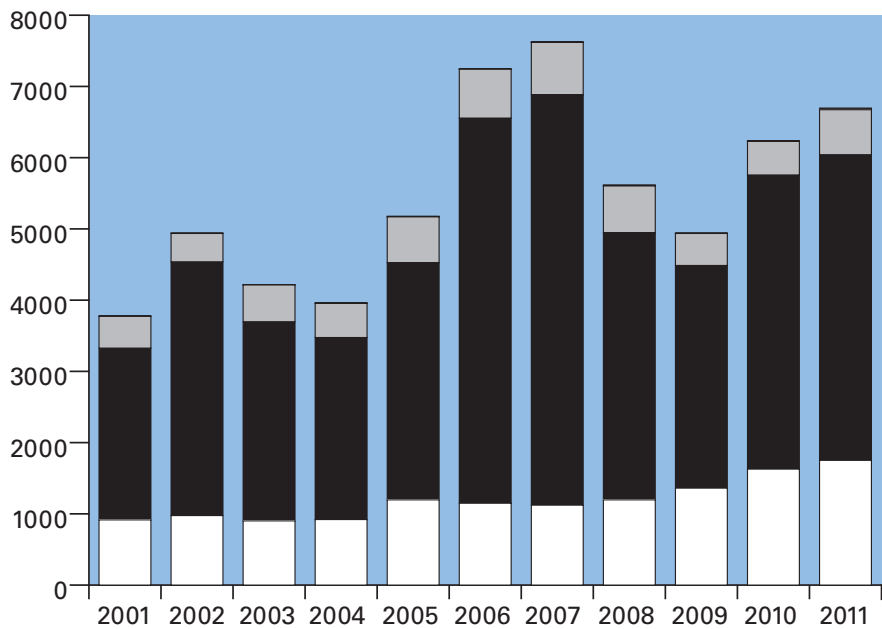
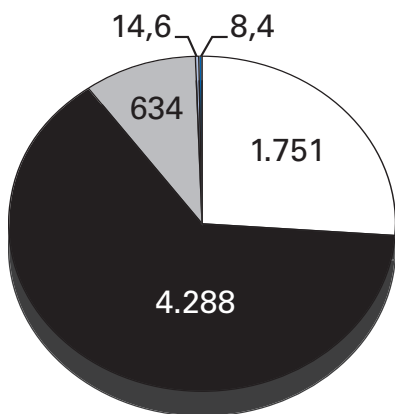
Flächenumsatz des Jahres 2011 in 1000 m²



1.3 Geldumsatz

Jahr	Eigentums- wohnungen [Millionen Euro]	bebaute Grundstücke [Millionen Euro]	unbebaute Grundstücke [Millionen Euro]	landwirtsch. Flächen [Millionen Euro]	sonstige Flächen [Millionen Euro]	SUMME [Millionen Euro]
2001	915	2409	448	3	1,6	3.777
2002	976	3559	401	2,2	2	4.940
2003	901	2793	519	1,6	3,1	4.218
2004	920	2555	479	2,9	4,3	3.961
2005	1196	3331	642	4,8	3,2	5.177
2006	1149	5404	688	3,4	1,2	7.246
2007	1122	5761	734,6	6,1	1,2	7.625
2008	1196	3752	655	3	12	5.618
2009	1361	3125	450	2,5	2,1	4.941
2010	1628	4126	474	3,1	6,6	6.238
2011	1751	4288	634	14,6	8,4	6.696

Geldumsatz des Jahres 2011 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken zogen im Jahr 2011 überwiegend an.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2011 rund 1 % höher als 2010. 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 10 %.

Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten im Jahr 2011 einschließlich Grundstück rund 3.200 €/m² Wohnfläche, rund 9 % mehr als im Vorjahr.

Bei Eigentumswohnungen stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 13 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er ebenfalls um 13 %.

Die Neubau-Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 3.700 €/m² Wohnfläche.

Damit kosten sie pro Quadratmeter Wohnfläche rund 16 % mehr als freistehende Einfamilienhäuser (3.200 €/m²) und rund 32 % mehr als Reihenhäuser.

Die Preise von Mehrfamilienhäusern stiegen im Jahr 2011 ebenfalls deutlich an. Sie kosteten im Schnitt 1.700 € pro m² Wohnfläche, 6 % mehr als im Vorjahr. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) blieb ungefähr gleich. Im Mittel wurde das 16,3-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Die überwiegend steigende Tendenz zeigte sich 2011 auch auf dem Baulandmarkt. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

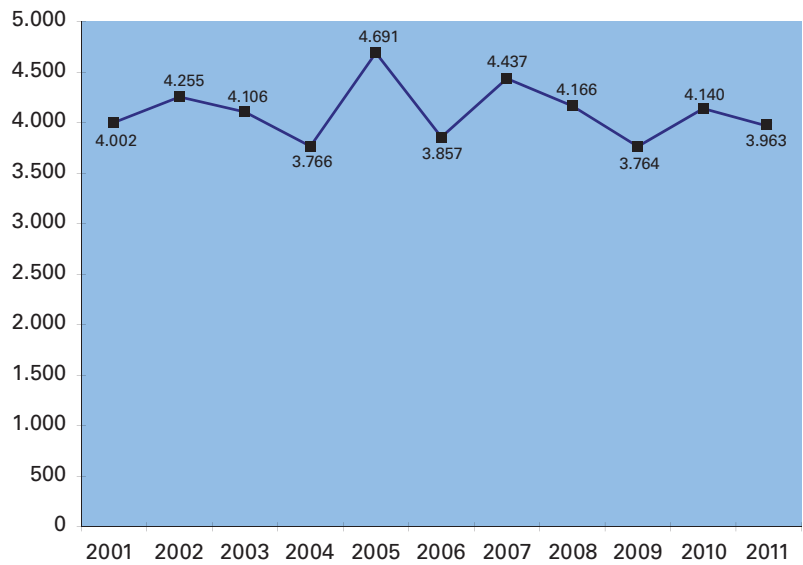
- Einfamilienhausbauplätze in mittlerer Lage: +10 %
- Geschosswohnungsbauplätze: +6 %

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

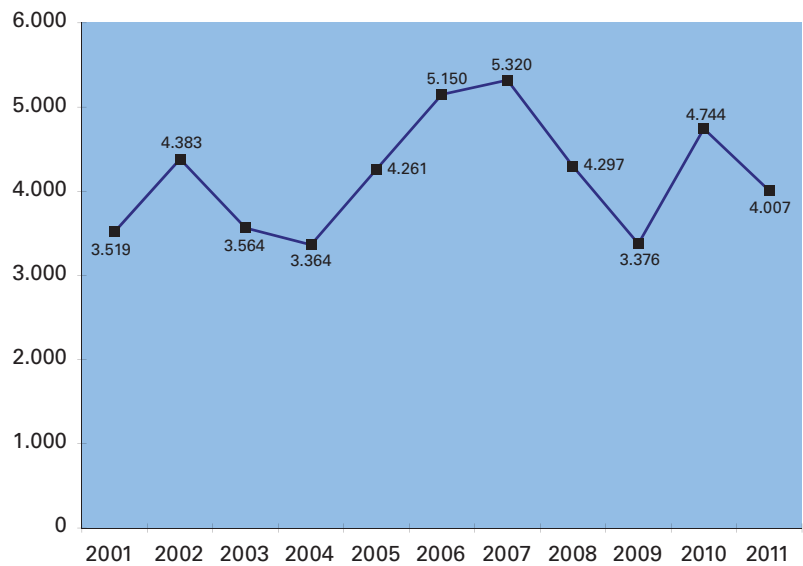
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

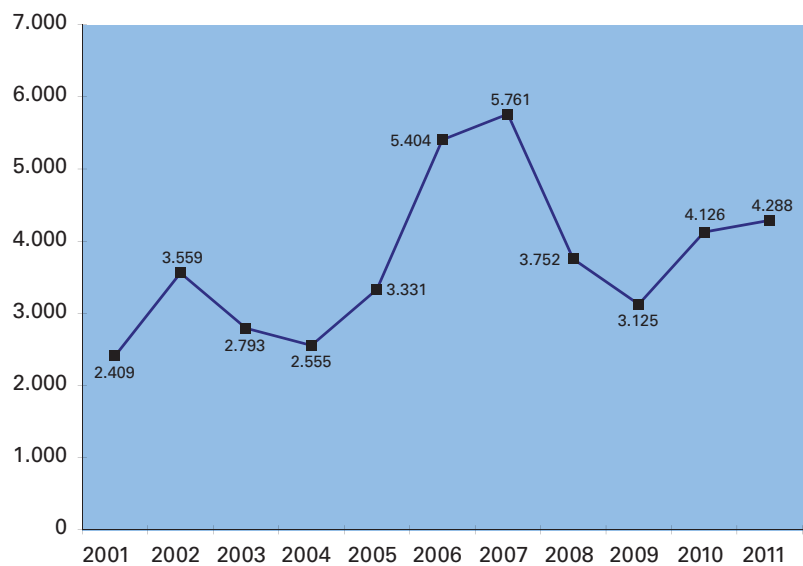
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



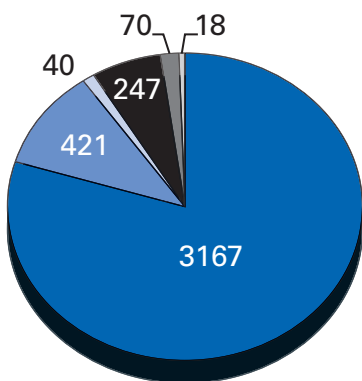
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



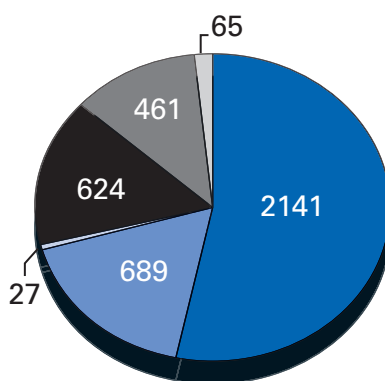
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2011 (2010± Prozent)	Flächenumsatz 2011 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2010 ± Prozent)	Geldumsatz 2011 [in Millionen Euro] (2010 ± Prozent)
Gesamt	3.963 (4.140 - 4%)	4006,6 (4.744,4 - 16%)	4.288,2 (4.125,8 + 4%)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	3.167 (3.330 - 5%)	2.140,9 (2.331,0 - 8%)	1.196,1 (1.215,2 - 2%)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	421 (459 - 8%)	688,8 (629,8 + 9%)	901,3 (886,4 + 2%)
sonstige Wohngebäude	40 (19 + 111%)	27,2 (493,9 - 94%)	20,3 (6,0 + 238%)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	247 (235 + 5%)	624,2 (643,2 - 3%)	2.014,4 (1.869,3 + 8%)
Lager- und Produktionsgebäude siehe Kapitel 2.5	70 (75 - 7%)	460,9 (607,7 - 24%)	115,7 (131,8 - 12%)
sonstige Gebäude	18 (22 - 18%)	64,6 (38,5 + 68%)	40,3 (16,9 + 138%)

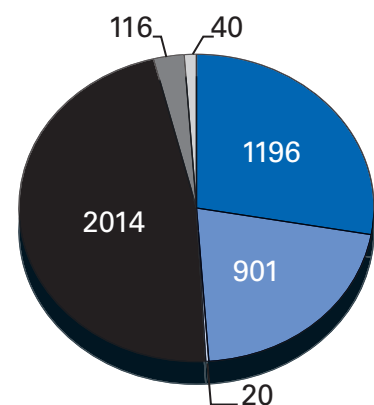
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2011



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2011



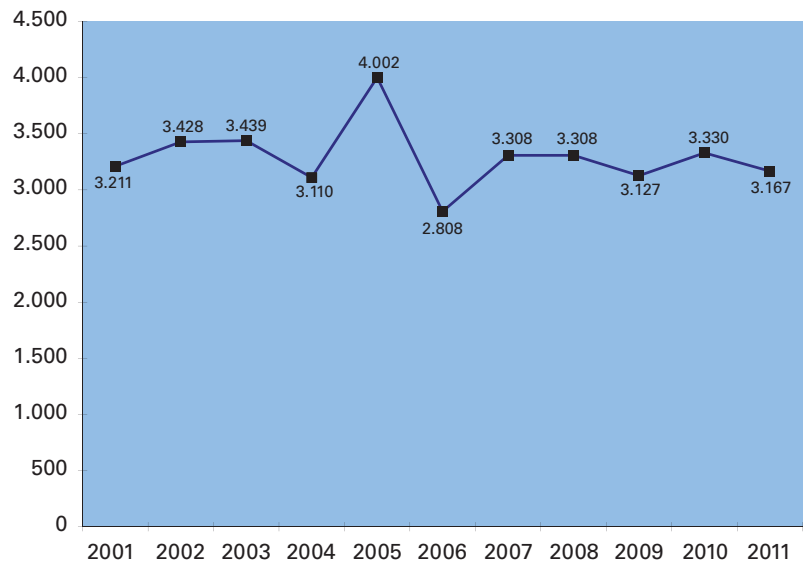
Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2011



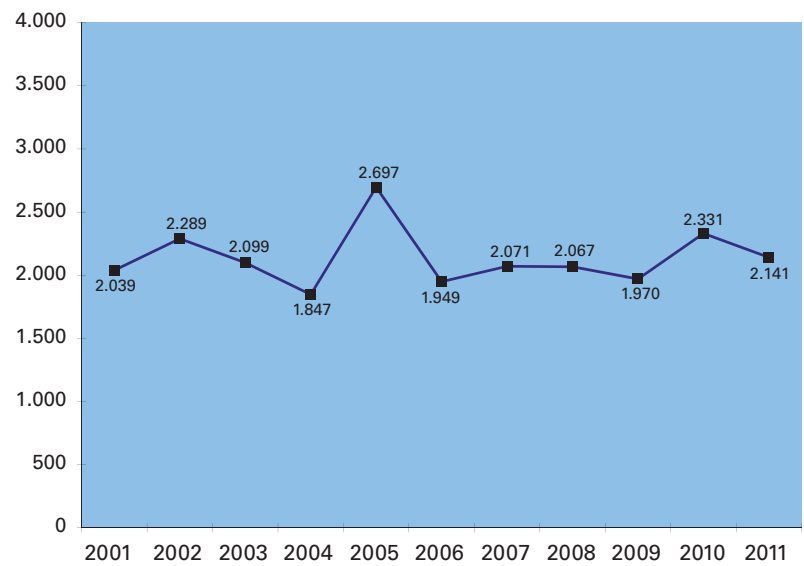
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- sonstige Wohngebäude
- Büro- und Geschäftshäuser
- Lager- und Produktionsgebäude
- sonstige Gebäude

2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

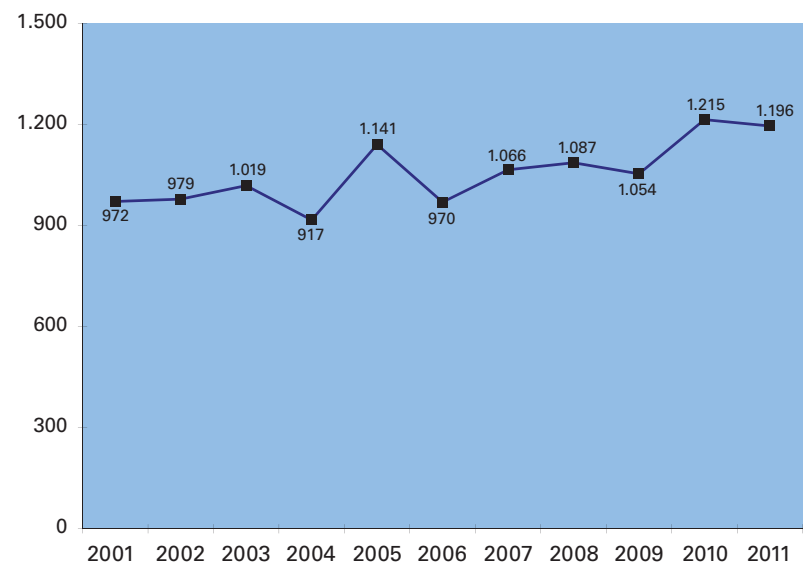
2.2.1 Vertragszahlen



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

	Vertragszahlen 2011 (2010± Prozent)	Flächenumsatz 2011 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2010± Prozent)	Geldumsatz 2011 [in Millionen Euro] (2010 ± Prozent)
Gesamt	3.167 (3.330 - 5 %)	2.140,9 (2.331,0 - 8 %)	1.196,1 (1.215,2 - 2 %)
Mittelreihenhäuser	673 (731 - 8 %)	156,8 (307,0 - 49 %)	154,3 (156,2 - 1 %)
Endreihenhäuser	272 (338 - 20%)	93,6 (194,0 - 52 %)	69,4 (81,6 - 15%)
Doppelhaushälften	577 (632 - 9 %)	327,7 (316,6 + 4 %)	187,5 (183,0 + 2 %)
freistehende Einfamilienhäuser	1.172 (1.190 - 2 %)	1.105,2 (1.160,3 - 5 %)	516,3 (523,0 - 1 %)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	35 (42 - 17 %)	91,7 (53,1 + 73 %)	17,2 (27,9 - 38 %)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	189 (157 + 20 %)	188,6 (152,5 + 24 %)	94,9 (84,3 + 10 %)
Villen	41 (31 + 32 %)	93,8 (39,9 + 135 %)	79,7 (78,2 + 2 %)
Sonstige	208 (209 ± 0 %)	83,5 (107,6 - 22 %)	76,8 (81,0 - 5 %)

2

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2011

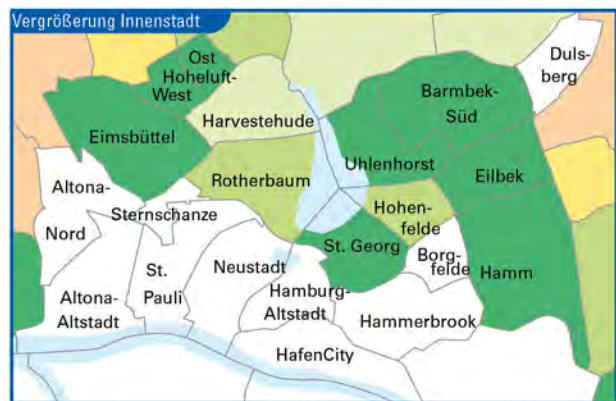
2



Aktualität der Stadtteile: 2011



- 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 2011

Allermöhe	8
Alsterdorf	27
Altengamme	7
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	44
Barmbek-Nord	12
Barmbek-Süd	2
Bergedorf	63
Bergstedt	74
Billbrook	1
Billstedt	121
Billwerder	5
Blankenese	74
Borgfelde	-
Bramfeld	126
Cranz	1
Curslack	6
Dulsberg	-
Duvenstedt	36
Eidelstedt	67
Eilbek	3
Eimsbüttel	4
Eißendorf	50
Eppendorf	7
Farmsen-Berne	55
Finkenwerder	33
Francop	3
Fuhlsbüttel	20
Groß Borstel	32
Groß Flottbek	47
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	1
Hammerbrook	-
Harburg	1
Harvestehude	10
Hausbruch	42
Heimfeld	49
Hoheluft-Ost	2
Hoheluft-West	3
Hohenfelde	5
Horn	5
Hummelsbüttel	30
Iserbrook	34
Jenfeld	44
Kirchwerder	23
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	23
Langenhorn	148
Lemsahl-Mellingstedt	56
Lohbrügge	74
Lokstedt	21
Lurup	51
Marienthal	27
Marmstorf	36
Moorburg	1
Moorfleet	7
Neuallermöhe	78
Neuenfelde	6
Neuengamme	11
Neugraben-Fischbek	95
Neuland	8
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	113
Nienstedten	26

Ochsenwerder	10
Ohlsdorf	63
Osdorf	63
Othmarschen	45
Ottensen	3
Poppenbüttel	97
Rahlstedt	227
Reitbrook	2
Rissen	63
Rönneburg	10
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	7
St. Georg	2
St. Pauli	-
Sasel	132
Schnelsen	86
Sinstorf	7
Spadenland	1
Steilshoop	3
Steinwerder	-
Stellingen	34
Sternschanze	-
Sülldorf	39
Tatenberg	1
Tonndorf	37
Uhlenhorst	3
Veddel	-
Volksdorf	79
Waltershof	-
Wandsbek	33
Wellingsbüttel	44
Wilhelmsburg	54
Wilstorf	22
Winterhude	16
Wohldorf-Ohlstedt	26
Hamburg gesamt	3.167

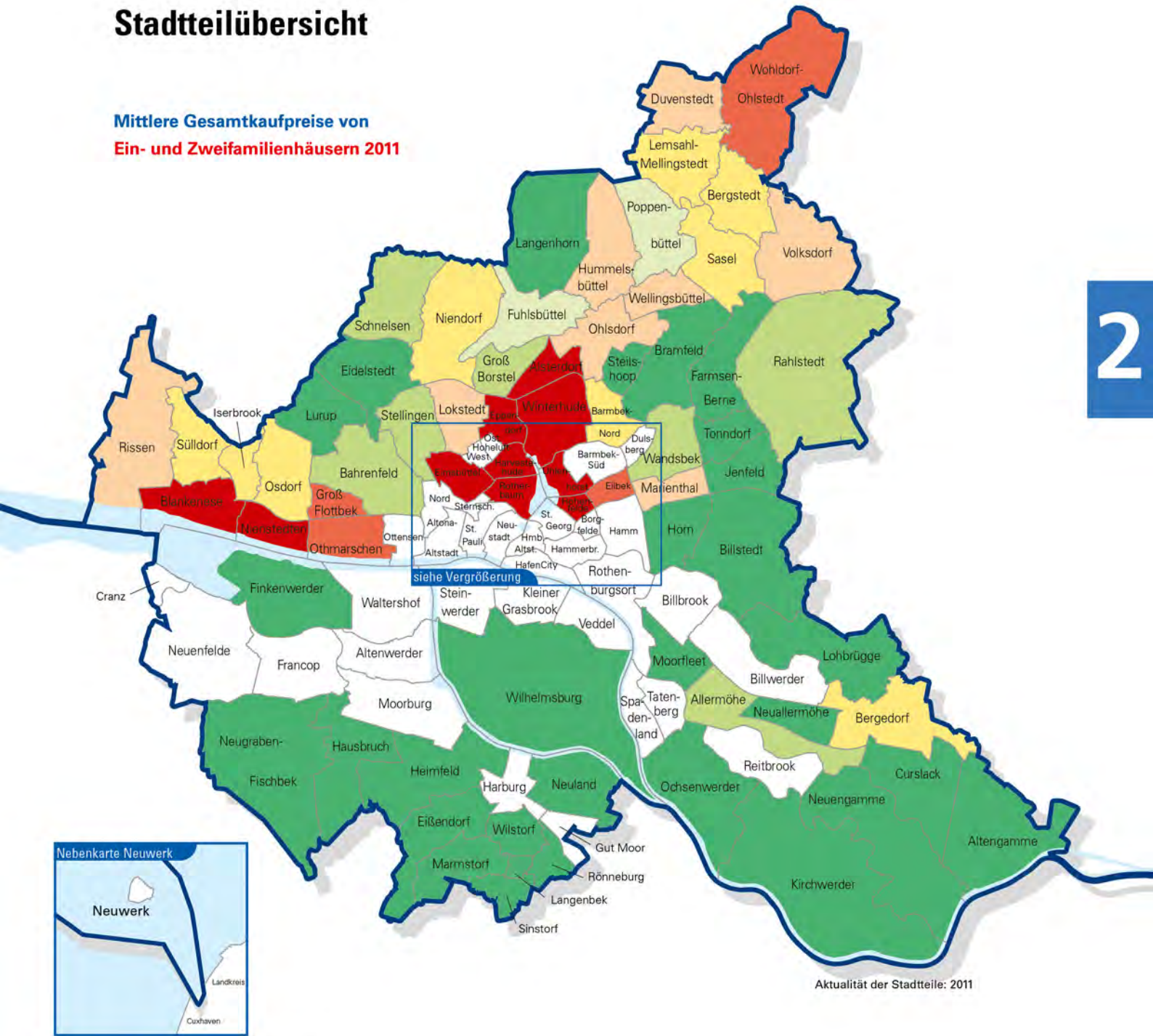
2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2010	2011	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	15.000	30.000	+ 1 %
	Maximum	11.500.000	6.400.000	
	Mittelwert	383.000	387.000	
	Anzahl	2.629	2.514	
Mittelreihenhäuser	Minimum	15.000	70.000	+ 8 %
	Maximum	901.000	2.300.000	
	Mittelwert	221.000	238.000	
	Anzahl	507	464	
Endreihenhäuser	Minimum	30.000	82.000	+ 2 %
	Maximum	2.876.000	1.500.000	
	Mittelwert	254.000	260.000	
	Anzahl	219	206	
Doppelhaushälften	Minimum	60.000	40.000	+ 11 %
	Maximum	1.480.000	1.435.000	
	Mittelwert	300.000	332.000	
	Anzahl	528	469	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	40.000	30.000	- 5 %
	Maximum	11.500.000	3.000.000	
	Mittelwert	452.000	429.000	
	Anzahl	1020	998	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	88.000	140.000	- 24 %
	Maximum	7.000.000	2.700.000	
	Mittelwert	668.000	511.000	
	Anzahl	40	29	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	36.000	100.000	+ 4 %
	Maximum	5.300.000	5.500.000	
	Mittelwert	510.000	531.000	
	Anzahl	128	152	
Villen	Minimum	550.000	330.000	- 20 %
	Maximum	7.500.000	6.400.000	
	Mittelwert	2.454.000	1.968.000	
	Anzahl	28	33	

Stadtteilübersicht

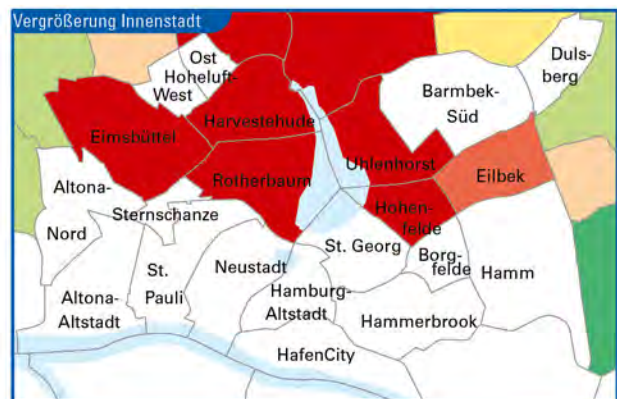
Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2011



2

Mittlere Gesamtkaufpreise [in 1000 €]

	keine Kauffälle
	bis 271 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 271 bis 310 (70% - 80%)
	über 310 bis 348 (80% - 90%)
	über 348 bis 426 (90% - 110%)
	über 426 bis 581 (110% - 150%)
	über 581 bis 774 (150% - 200%)
	über 774 (über 200%)



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2011
[in 1000 €]

Allermöhe	291
Alsterdorf	915
Altengamme	234
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	293
Barmbek-Nord	422
Barmbek-Süd	*
Bergedorf	352
Bergstedt	388
Billbrook	*
Billstedt	232
Billwerder	*
Blankenese	850
Borgfelde	-
Bramfeld	253
Cranz	*
Curslack	226
Dulsberg	-
Duvenstedt	442
Eidelstedt	234
Eilbek	683
Eimsbüttel	1.458
Eißendorf	256
Eppendorf	1.684
Farmsen-Berne	261
Finkenwerder	199
Francop	*
Fuhlsbüttel	320
Groß Borstel	304
Groß Flottbek	699
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	*
Hammerbrook	-
Harburg	*
Harvestehude	3.681
Hausbruch	238
Heimfeld	246
Hoheluft-Ost	*
Hoheluft-West	*
Hohenfelde	1.241
Horn	223
Hummelsbüttel	465
Iserbrook	381
Jenfeld	238
Kirchwerder	214
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	179
Langenhorn	223
Lemsahl-Mellingstedt	384
Lohbrügge	265
Lokstedt	568
Lurup	264
Marienthal	503
Marmstorf	218
Moorburg	*
Moorfleet	159
Neuallermöhe	237
Neuenfelde	*
Neuengamme	236
Neugraben-Fischbek	197
Neuland	127
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	353
Nienstedten	883

Ochsenwerder	202
Ohlsdorf	504
Osdorf	379
Othmarschen	764
Ottensen	*
Poppenbüttel	314
Rahlstedt	281
Reitbrook	*
Rissen	509
Rönneburg	245
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	2.387
St. Georg	*
St. Pauli	-
Sasel	392
Schnelsen	285
Sinstorf	185
Spadenland	*
Steilshoop	178
Steinwerder	-
Stellingen	274
Sternschanze	-
Sülldorf	378
Tatenberg	-
Tonndorf	256
Uhlenhorst	1.410
Veddel	-
Volksdorf	457
Waltershof	-
Wandsbek	281
Wellingsbüttel	568
Wilhelmsburg	212
Wilstorf	207
Winterhude	2.039
Wohldorf-Ohlstedt	649
Hamburg gesamt	387

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2011

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	667	500	1.250	1.500	3.829
	Maximum	2.740	3.786	7.143	5.739	11.364
	Mittelwert	1.381	2.193	3.061	3.374	5.999
	Anzahl	20	8	17	24	13
1920 bis 1939	Minimum	934	892	1.163	2.000	2.633
	Maximum	2.090	4.058	4.765	8.261	6.667
	Mittelwert	1.474	2.053	2.307	3.744	4.495
	Anzahl	9	45	57	61	12
1940 bis 1952	Minimum	1.133	353	1.083	2.091	4.808
	Maximum	2.143	4.000	3.533	5.682	15.278
	Mittelwert	1.585	2.049	2.387	3.131	7.351
	Anzahl	10	14	16	11	7
1953 bis 1959	Minimum	1.367	1.000	1.591	1.358	2.044
	Maximum	2.714	3.050	3.000	6.308	7.213
	Mittelwert	2.016	1.993	2.313	3.480	4.502
	Anzahl	8	22	25	20	3
1960 bis 1969	Minimum	1.750	1.108	1.367	1.583	*
	Maximum	2.008	3.096	4.000	5.156	*
	Mittelwert	1.842	2.020	2.314	2.956	*
	Anzahl	3	23	36	36	2
1970 bis 1979	Minimum	1.177	1.222	1.764	1.875	*
	Maximum	2.660	2.817	3.992	4.919	*
	Mittelwert	1.826	2.040	2.465	3.126	*
	Anzahl	7	25	27	22	2
1980 bis 1989	Minimum	1.753	1.389	1.567	1.940	*
	Maximum	2.864	3.377	4.088	4.625	*
	Mittelwert	2.372	2.238	2.666	2.924	*
	Anzahl	11	10	14	18	2
1990 bis 1999	Minimum	1.679	995	1.447	2.538	
	Maximum	2.843	3.321	4.057	4.863	
	Mittelwert	2.138	2.281	2.816	3.631	
	Anzahl	9	15	17	10	
ab 2000	Minimum	1.863	1.780	2.000	2.105	4.410
	Maximum	2.250	3.623	5.229	4.746	7.155
	Mittelwert	2.034	2.399	3.188	3.652	5.269
	Anzahl	3	14	34	19	5

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2011

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		* 1			
1920 bis 1939	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.653 5.611 3.158 9	2.281 2.841 2.481 3	1.391 3.778 2.517 6	
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		* 2	* 2	* 2	
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.188 2.367 1.750 27	1.344 2.478 1.863 24	1.998 3.152 2.445 9	2.590 3.444 2.846 4
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.492 2.000 1.816 3	978 2.530 1.746 38	1.062 2.857 1.949 59	1.923 4.071 2.635 9	
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* 2	1.304 2.850 1.830 3	1.583 2.479 1.975 7	1.367 2.241 1.710 3	
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.184 2.260 1.717 5	1.500 2.739 1.870 12	1.471 2.663 2.125 16	2.267 3.171 2.852 4	
1990 bis 1999	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.135 1.981 1.631 11	1.800 2.742 2.032 7	861 2.462 2.054 6	2.208 3.577 2.962 3	* 1
ab 2000	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.667 2.255 2.053 30	1.268 2.719 2.127 22	1.812 4.077 2.814 37	2.018 5.735 3.243 34	

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

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

– Bodenwert:

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

– Alter:

Gebäudealter bis 35 Jahre :

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

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

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:

Je größer die Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

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

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

– Bodenwert:

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

– Alter:

Gebäudealter bis 35 Jahre :

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

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

– Lagequalität:

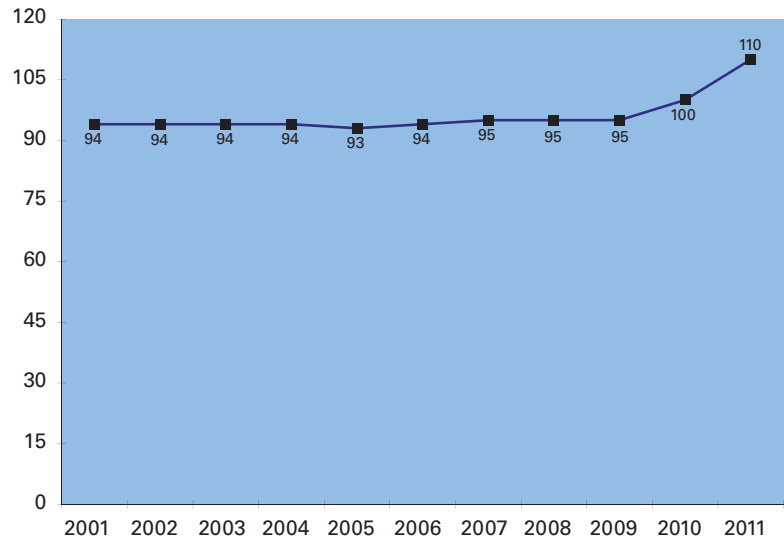
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:

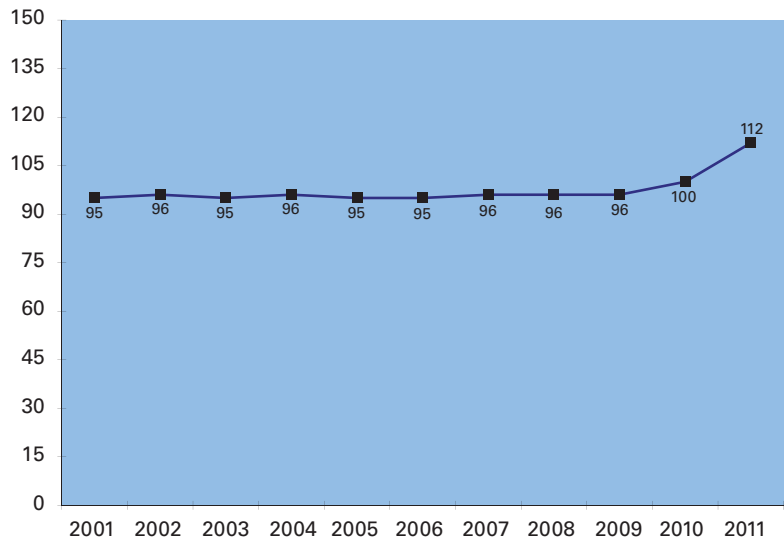
Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

2.2.6 Indexreihen

Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Mitte 2010 = 100)



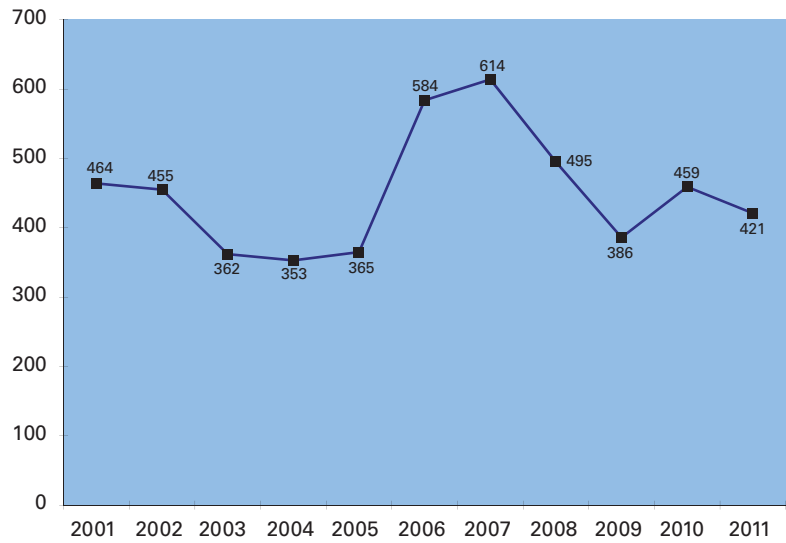
Preisindex von Reihenhäusern (Mitte 2010 = 100)



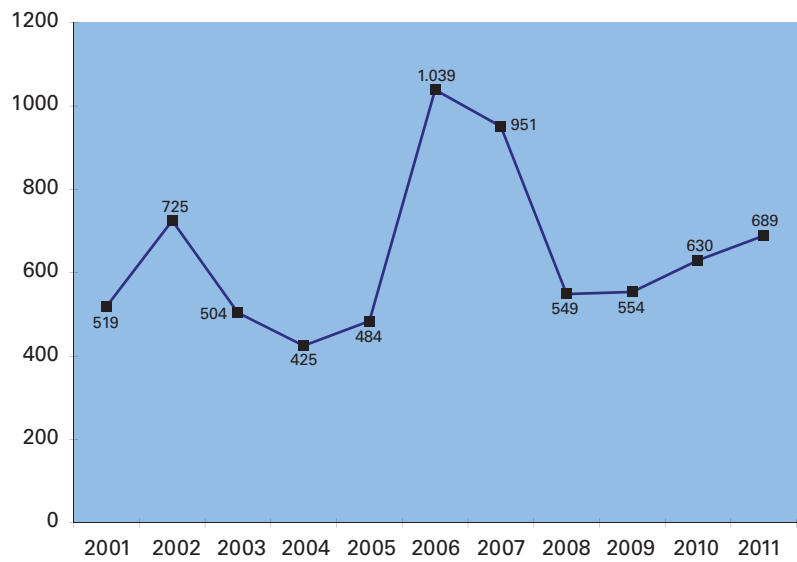
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.3 Mehrfamilienhäuser

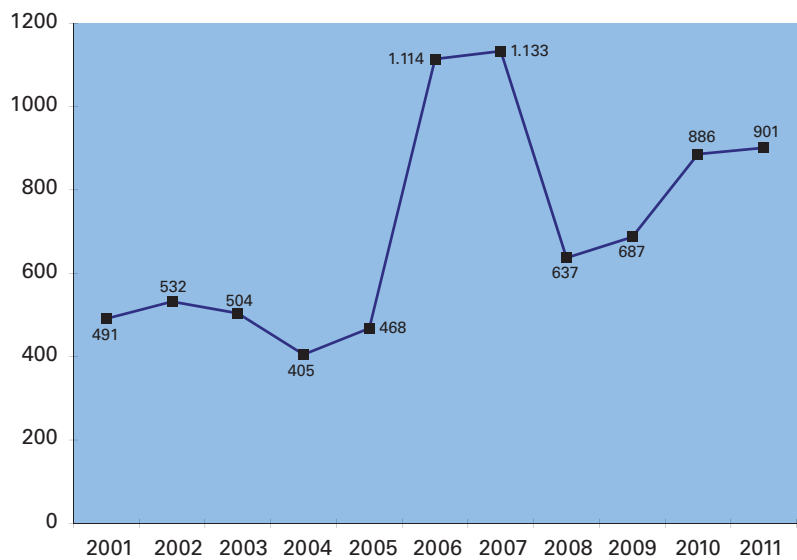
2.3.1 Vertragszahlen



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2011

2



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



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2011

Allermöhe	-
Alsterdorf	2
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	17
Altona-Nord	8
Bahrenfeld	12
Barmbek-Nord	9
Barmbek-Süd	12
Bergedorf	10
Bergstedt	1
Billbrook	-
Billstedt	9
Billwerder	-
Blankenese	5
Borgfelde	1
Bramfeld	8
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	2
Duvenstedt	4
Eidelstedt	2
Eilbek	5
Eimsbüttel	17
Eißendorf	11
Eppendorf	3
Farmsen-Berne	4
Finkenwerder	2
Francop	-
Fuhlsbüttel	6
Groß Borstel	4
Groß Flottbek	3
Gut Moor	-
HafenCity	1

Hamburg-Altstadt	1
Hamm	6
Hammerbrook	2
Harburg	25
Harvestehude	4
Hausbruch	3
Heimfeld	16
Hoheluft-Ost	4
Hoheluft-West	3
Hohenfelde	8
Horn	13
Hummelsbüttel	3
Iserbrook	1
Jenfeld	-
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	3
Langenhorn	4
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	3
Lokstedt	4
Lurup	3
Marienthal	7
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	2
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	3
Neuland	-
Neustadt	5
Neuwerk	-
Niendorf	4
Nienstedten	2

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	3
Osdorf	2
Othmarschen	3
Ottensen	9
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	9
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	2
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	8
St. Georg	8
St. Pauli	8
Sasel	3
Schnelsen	5
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	7
Sternschanze	8
Sülldorf	2
Tatenberg	-
Tonndorf	7
Uhlenhorst	10
Veddel	1
Volksdorf	1
Waltershof	-
Wandsbek	5
Wellingsbüttel	4
Wilhelmsburg	8
Wilstorf	5
Winterhude	13
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	421

2

2.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Vertrags-jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2011	mit Sozialbindung	Minimum		581			581	
		Maximum		1.221		*	3.121	
		Mittelwert		972			1.509	
		Anzahl		3		1	4	
	ohne Teilungsabsicht	Minimum	473	593	709	611	1.055	473
		Maximum	1.778	2.924	4.508	4.193	7.883	7.883
		Mittelwert	901	1.385	1.451	1.801	3.668	1.587
		Anzahl	19	40	68	35	11	173
	mit Teilungsabsicht	Minimum		875	1.065	1.161	2.667	875
		Maximum		1.516	2.051	4.127	6.566	6.566
Mittelwert			1.236	1.570	3.110	4.515	2.620	
Anzahl			3	7	8	4	22	
alle	Minimum	473	593	581	611	1.055	473	
	Maximum	1.778	2.924	4.508	4.193	7.883	7.883	
	Mittelwert	901	1.375	1.443	2.069	3.894	1.700	
	Anzahl	19	43	78	44	15	199	

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

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

– Mietniveau:

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

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Bebauungsdichte:

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

Die folgende Tabelle ist unter
folgenden Annahmen erstellt:

Nettokaltmiete wie
Mietenspiegelmittelwert

GFZ = 1,5
Stadtteifaktor = 1,0

RW04 [Euro / m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche 2011 [Euro / m ²]									
	Baujahr bis 1919	1920 bis 1929	1930 bis 1939	1940 bis 1952	1953 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	Alter 25 Jahre	Alter 15 Jahre	Alter 5 Jahre
200	1.068	868	978	908	908	958	1.138	1.344	1.667	2.363
300	1.214	987	1.112	1.032	1.032	1.089	1.293	1.491	1.798	2.507
400	1.359	1.105	1.245	1.156	1.156	1.220	1.448	1.638	1.929	2.651
500	1.505	1.224	1.378	1.280	1.280	1.350	1.603	1.785	2.059	2.796
600	1.650	1.342	1.512	1.404	1.404	1.481	1.758	1.932	2.190	2.940
700	1.796	1.460	1.645	1.527	1.527	1.611	1.914	2.079	2.320	3.084
800	1.942	1.579	1.778	1.651	1.651	1.742	2.069	2.226	2.451	3.228
900	2.087	1.697	1.912	1.775	1.775	1.873	2.224	2.373	2.582	3.373
1.000	2.233	1.816	2.045	1.899	1.899	2.003	2.379	2.520	2.712	3.517

RW04= Bodenrichtwert 1.1.2004 für Geschosswohnungsbau mit GFZ 86=1,0

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2011

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	473	593	949	642	1.055
	Maximum	1.027	1.849	4.508	3.563	7.883
	Mittelwert	737	1.236	1.728	1.835	3.852
	Anzahl	9	7	21	9	9
1920 bis 1939	Minimum	714	1.013	824	1.161	
	Maximum	1.531	2.078	2.146	1.887	
	Mittelwert	1.183	1.308	1.223	1.428	
	Anzahl	4	5	7	3	
1940 bis 1952	Minimum	*		*	*	
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl	1		2	2	
1953 bis 1959	Minimum		1.115	709	611	3.185
	Maximum		1.648	1.915	2.077	5.514
	Mittelwert		1.343	1.157	1.450	4.082
	Anzahl		8	10	5	3
1960 bis 1969	Minimum	*	875	849	1.113	*
	Maximum		1.697	2.016	3.056	
	Mittelwert		1.282	1.335	1.963	
	Anzahl	1	7	16	4	2
1970 bis 1979	Minimum		*	*	*	
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl		2	2	1	
1980 bis 1989	Minimum			*		
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl			2		
1990 bis 1999	Minimum		*	908	1.327	
	Maximum			2.675	3.411	
	Mittelwert			1.974	2.616	
	Anzahl		1	5	3	
ab 2000	Minimum		*	*	2.121	
	Maximum				4.193	
	Mittelwert				3.426	
	Anzahl		2	1	7	

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	
2011	mit Sozial- bindung	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl			13,3 18,3 15,5 3		13,3 18,3 15,5 3	
	ohne Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	8,2 22,5 11,8 11	6,9 19,8 14,3 33	10,2 35,0 16,4 60	5,8 34,3 17,6 30	13,7 38,4 25,0 5	5,8 38,4 16,1 139
	mit Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		* 2	12,9 19,6 17,2 6	13,4 23,7 20,8 6	* 1	12,9 23,7 17,9 15
	alle	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	8,2 22,5 11,8 11	6,9 19,8 14,3 35	10,2 35,0 16,2 69	5,8 34,3 18,1 36	13,7 38,4 23,4 6	5,8 38,4 16,3 157

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Eine Untersuchung der Mehrfamilienhausverkäufe der Jahre 2004–2008 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete (Ertragsfaktor) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

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

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

2

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:
 Nettokaltmiete wie

Mietenspiegelmittelwert
 GFZ = 1,5
 Stadteilkfaktor = 1,0

RW04 (*) [Euro / m²]	Ertragsfaktor (EF) 2011		
	Alter		
	10 J.	20 J.	> 30 J.
200	18,6	16,6	14,7
300	19,9	18,0	16,1
400	21,3	19,4	17,4
500	22,7	20,7	18,8
600	24,0	22,1	20,2
700	25,4	23,5	21,5
800	26,8	24,8	22,9
900	28,2	26,2	24,3
1.000	29,5	27,6	25,6

(*) RW04 = Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2011

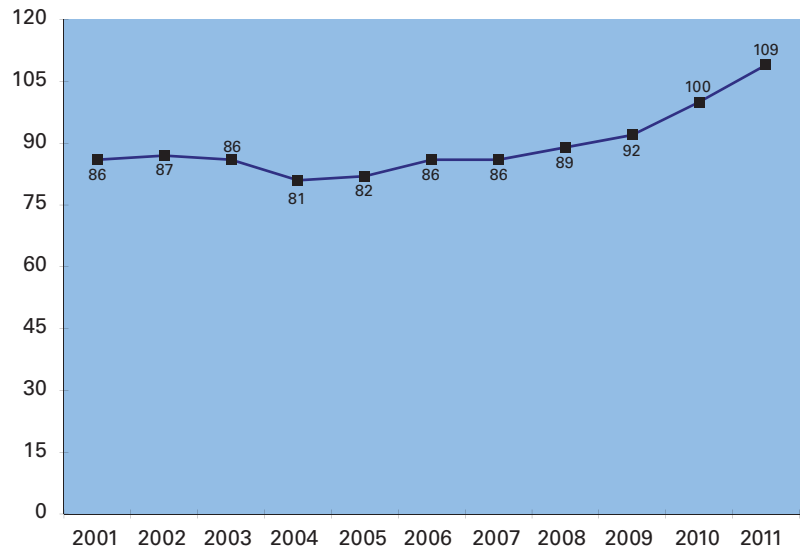
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	8,2	6,9	1,3	8,5	13,7
	Maximum	12,1	19,2	25,2	34,3	19,1
	Mittelwert	10,9	13,8	15,0	18,8	17,1
	Anzahl	5	7	16	9	3
1920 bis 1939	Minimum	10,0	8,5	11,6		
	Maximum	22,5	19,7	23,4	*	
	Mittelwert	15,3	13,8	16,0		
	Anzahl	3	6	6	2	
1940 bis 1952	Minimum					
	Maximum	*		*	*	
	Mittelwert					
	Anzahl	1		1	2	
1953 bis 1959	Minimum		11,2	10,2	5,8	
	Maximum		17,9	25,9	24,5	*
	Mittelwert		14,9	15,4	16,4	
	Anzahl		6	10	5	1
1960 bis 1969	Minimum		9,1	12,1		
	Maximum		18,1	20,0	*	*
	Mittelwert		14,5	16,4		
	Anzahl		6	15	2	1
1970 bis 1979	Minimum					
	Maximum			*		
	Mittelwert					
	Anzahl			2		
1980 bis 1989	Minimum			12,7		
	Maximum			35,0		
	Mittelwert			24,0		
	Anzahl			3		
ab 1990	Minimum			12,5	17,6	
	Maximum		*	22,8	20,9	
	Mittelwert			18,9	18,9	
	Anzahl		1	5	3	
ab 2000	Minimum				17,9	
	Maximum				23,6	
	Mittelwert				20,8	
	Anzahl				5	

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihen

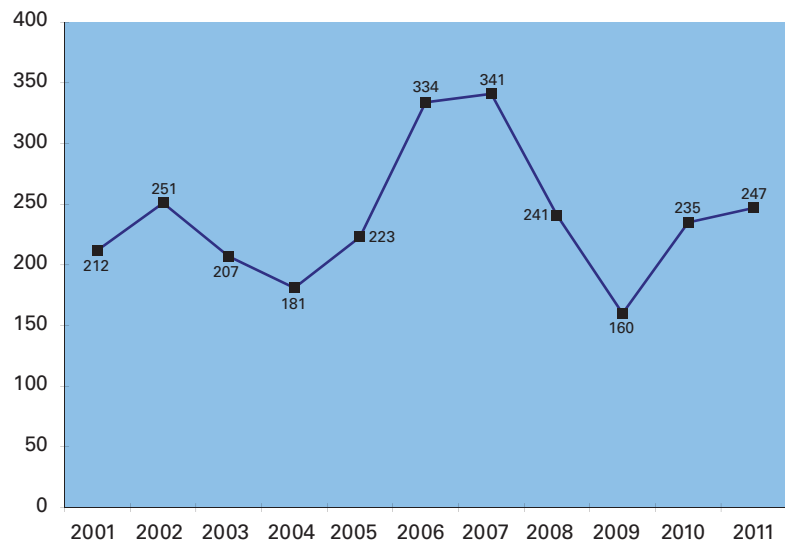
Preisindex von Mehrfamilienhäusern
(Mitte 2010 = 100)



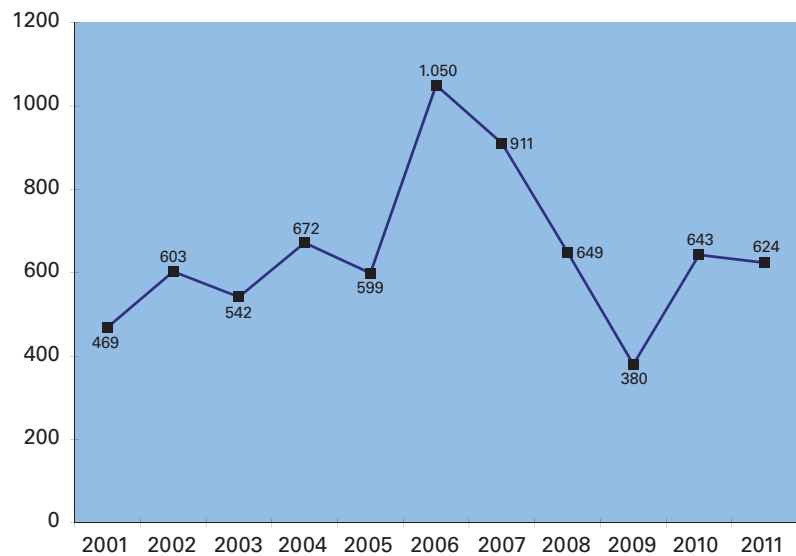
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.4 Büro- und Geschäftshäuser

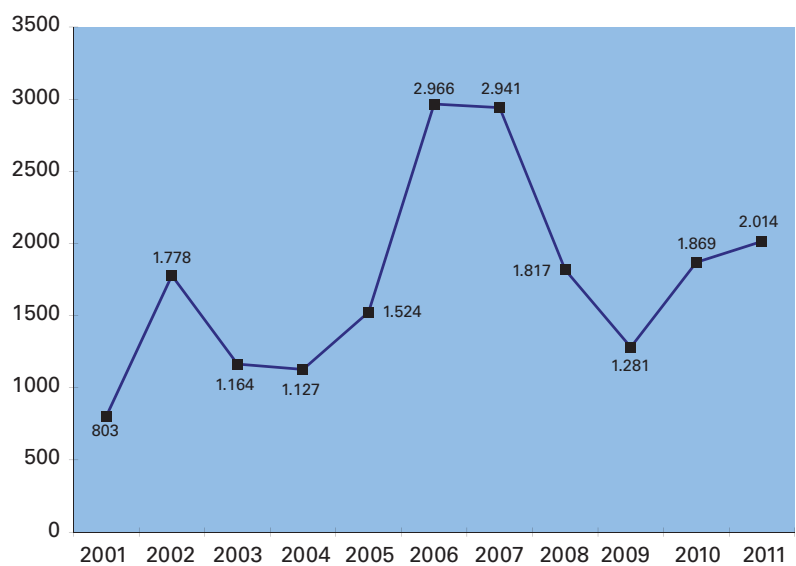
2.4.1 Vertragszahlen



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



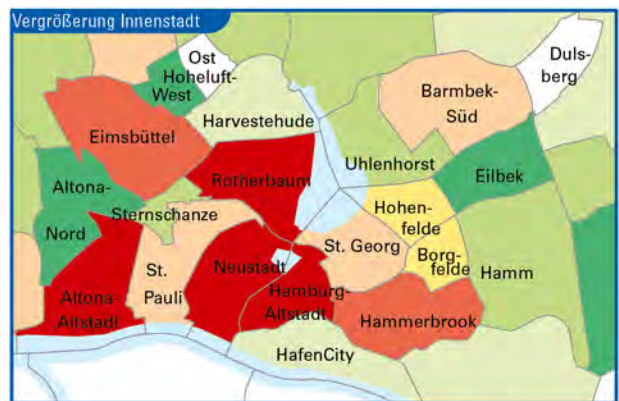
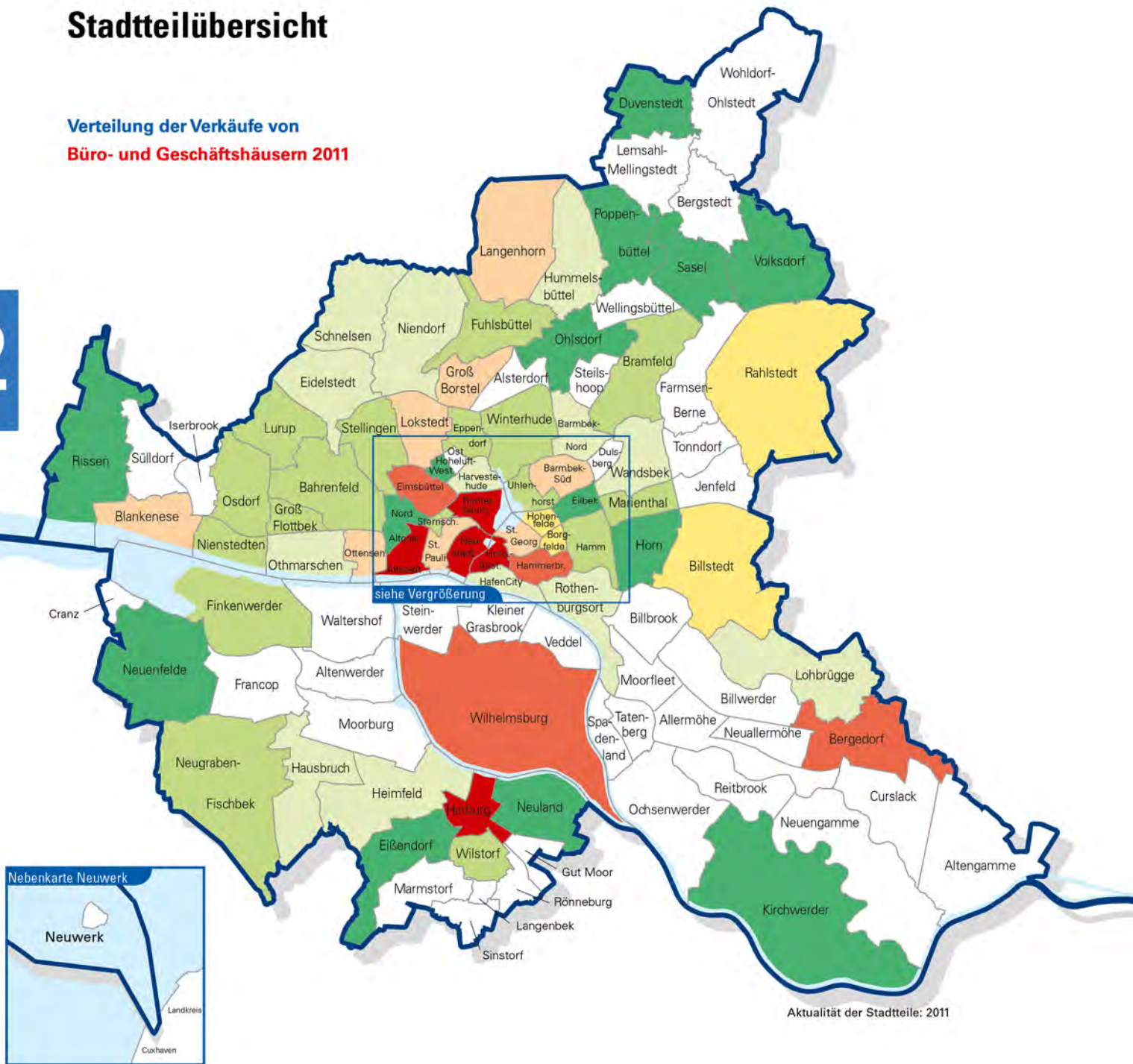
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2011

2



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2011

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

Hamburg-Altstadt	19
Hamm	2
Hammerbrook	8
Harburg	12
Harvestehude	3
Hausbruch	3
Heimfeld	3
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	1
Hohenfelde	4
Horn	1
Hummelsbüttel	3
Iserbrook	-
Jenfeld	-
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	6
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	3
Lokstedt	5
Lurup	2
Marienthal	2
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	1
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	2
Neuland	1
Neustadt	15
Neuwerk	-
Niendorf	3
Nienstedten	2

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	1
Osdorf	2
Othmarschen	3
Ottensen	5
Poppenbüttel	1
Rahlstedt	4
Reitbrook	-
Rissen	1
Rönneburg	-
Rothenburgsort	3
Rotherbaum	10
St. Georg	5
St. Pauli	6
Sasel	1
Schnelsen	3
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	2
Sternschanze	2
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	-
Uhlenhorst	2
Veddel	-
Volksdorf	1
Waltershof	-
Wandsbek	3
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	9
Wilstorf	2
Winterhude	2
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	247

2

2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche 2011

		INNENSTADT	INNENSTADT- RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	1.897	1.683	318	318
	Maximum	7.786	7.568	5.672	7.786
	Mittelwert	3.531	2.941	1.514	1.934
	Anzahl	18	12	97	127
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			900	600
	Maximum	*		2.261	3.720
	Mittelwert			1.515	1.786
	Anzahl	1		6	7
Bürohäuser	Minimum	2.081	1.686	393	393
	Maximum	3.246	7.568	2.057	7.568
	Mittelwert	2.926	3.387	1.377	2.320
	Anzahl	5	6	10	21
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	2.609		618	618
	Maximum	4.859	*	2.889	4.859
	Mittelwert	3.973		1.728	2.916
	Anzahl	7	2	7	16
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	1.897	1.683	318	318
	Maximum	7.786	2.656	5.672	7.786
	Mittelwert	3.480	2.111	1.516	1.661
	Anzahl	5	3	72	80
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				673
	Maximum		*	*	2.313
	Mittelwert				1.623
	Anzahl		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 Käufälle

2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2011

		INNENSTADT	INNENSTADT- RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	14,3	13,1	8,5	8,5
	Maximum	23,3	27,8	41,3	41,3
	Mittelwert	18,6	18,7	14,2	15,3
	Anzahl	14	9	76	99
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			8,5	8,5
	Maximum			15,0	15,0
	Mittelwert			12,3	12,3
	Anzahl			6	6
Bürohäuser	Minimum	16,4	13,1	9,8	9,8
	Maximum	20,3	27,8	18,4	27,8
	Mittelwert	17,7	18,1	14,4	16,1
	Anzahl	3	4	7	14
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	17,5		9,6	9,6
	Maximum	23,3	*	16,3	23,3
	Mittelwert	19,5		12,5	16,8
	Anzahl	7	2	5	14
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	14,3	18,1	8,9	8,9
	Maximum	21,8	23,4	41,3	41,3
	Mittelwert	17,6	20,1	14,6	15,0
	Anzahl	4	3	57	64
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum			*	*
	Maximum				
	Mittelwert				
	Anzahl			1	1

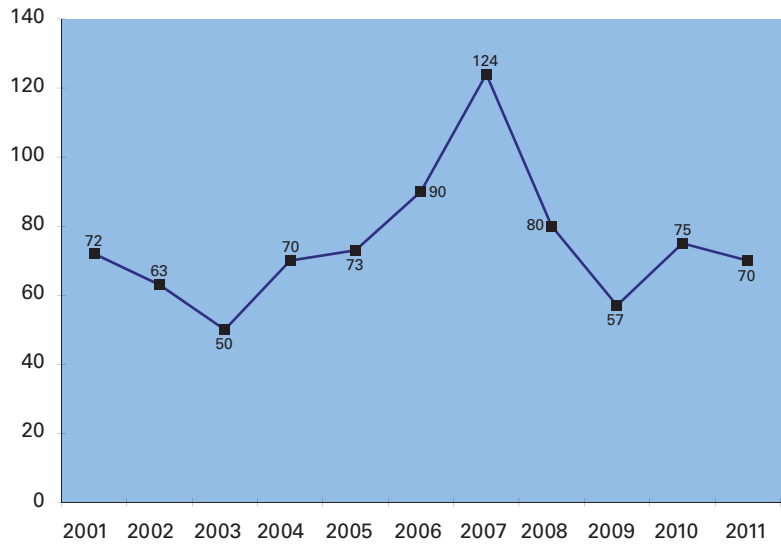
Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und die westliche HafenCity (Ortsteile 101–103, 105–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) und die östliche HafenCity (Ortsteile 104,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

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

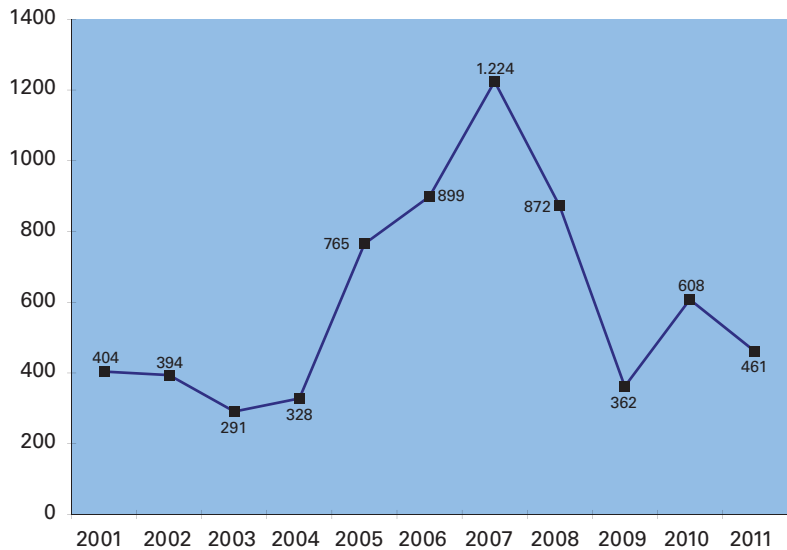
2.5 Produktions- und Logistikgebäude

2.5.1 Vertragszahlen

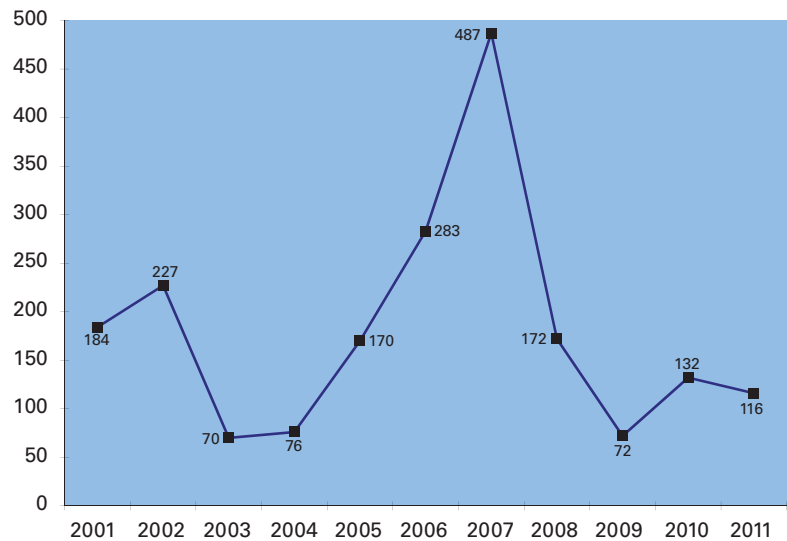
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



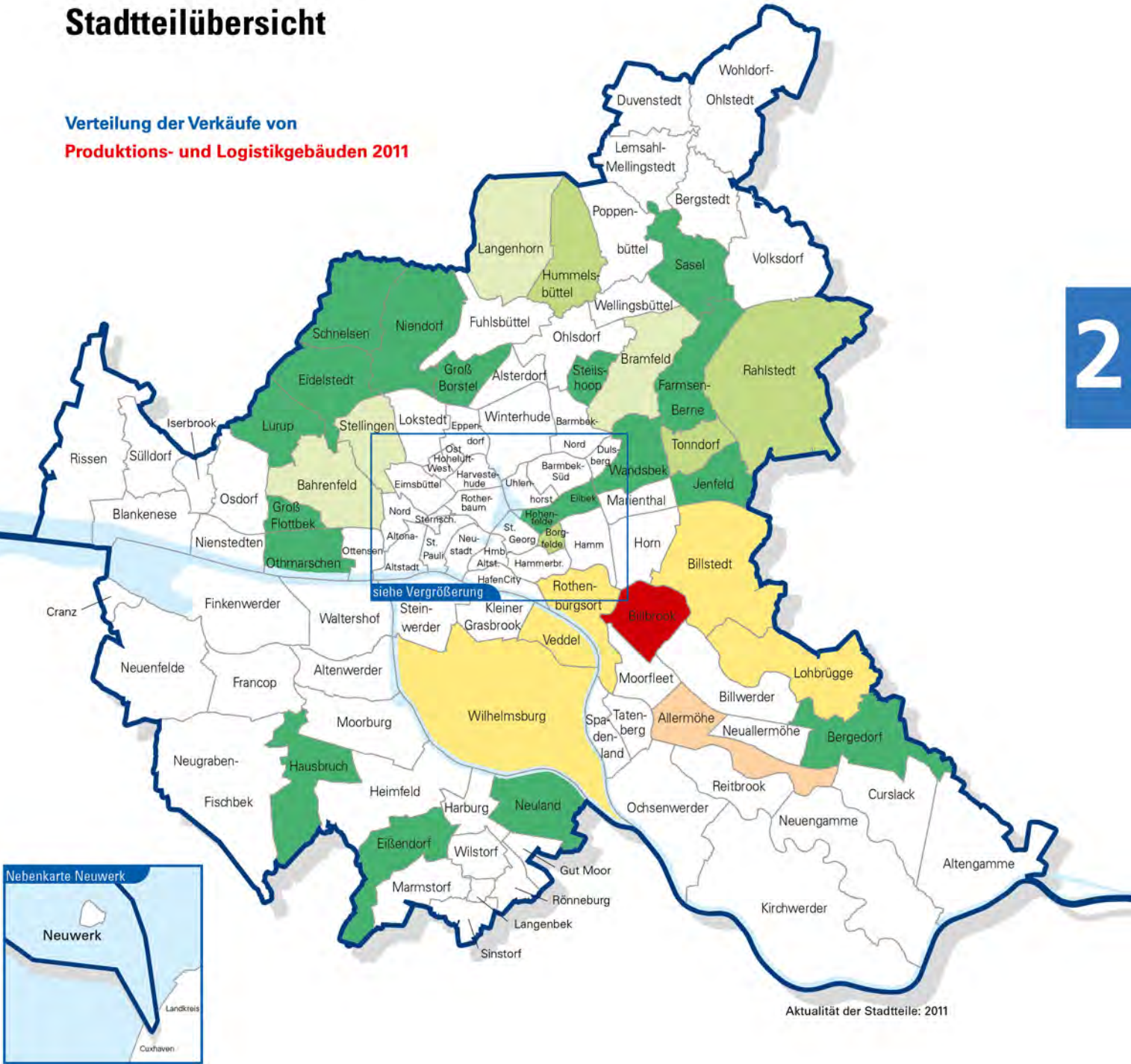
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Produktions- und Logistikgebäuden 2011

2



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



Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2011

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

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

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	-
Othmarschen	1
Ottensen	-
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	2
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	-
Rothenburgsort	4
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	1
Schnelsen	1
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	3
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	-
Veddel	4
Volksdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	1
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	4
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	70

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 m² Nutzfläche, Bodenwert 205 € / m² Nutzfläche) ergaben sich folgende Werte:

Jahr	Kaufpreis pro m ² Nutzfläche [Euro/m ²]
2011	594

2.5.5 Ertragsfaktoren

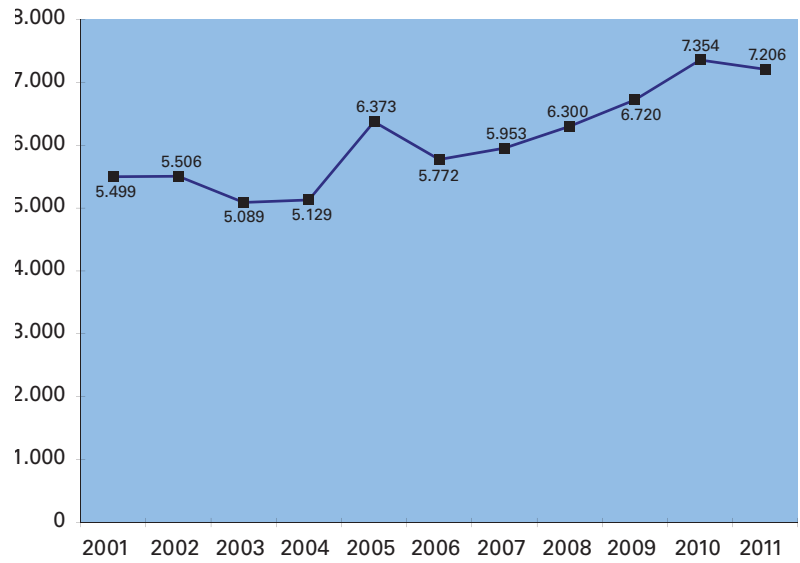
Produktions- und Logistikgebäude
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2011	10,1

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

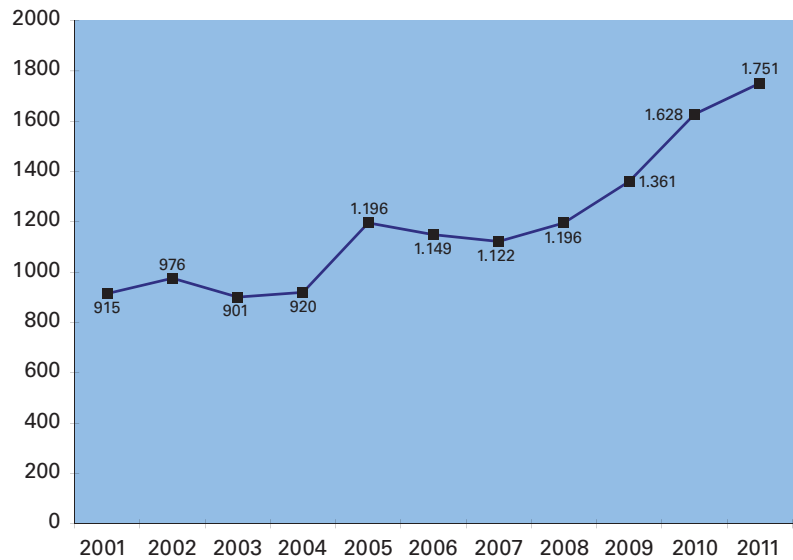
3.1 Vertragszahlen

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



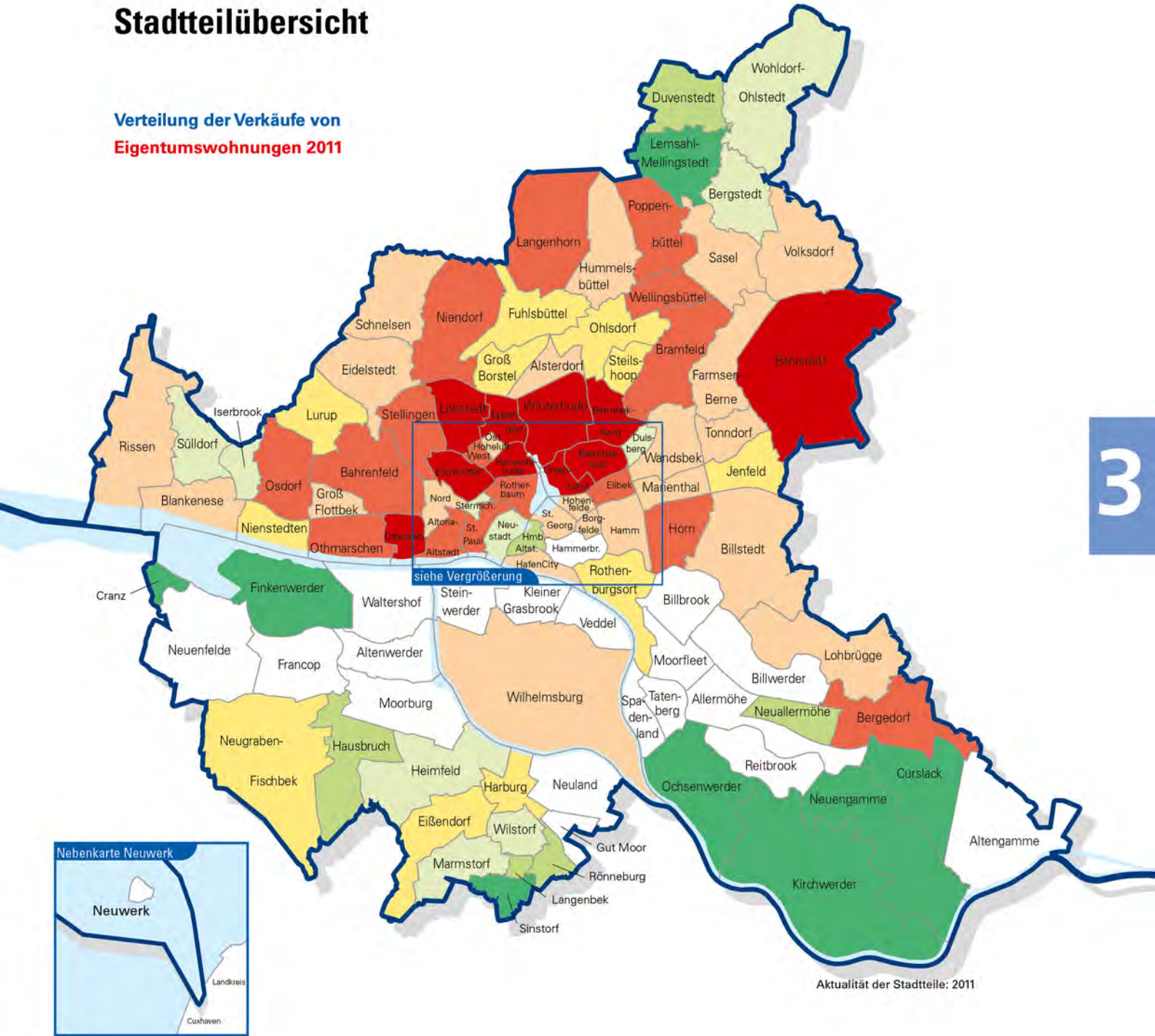
3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

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



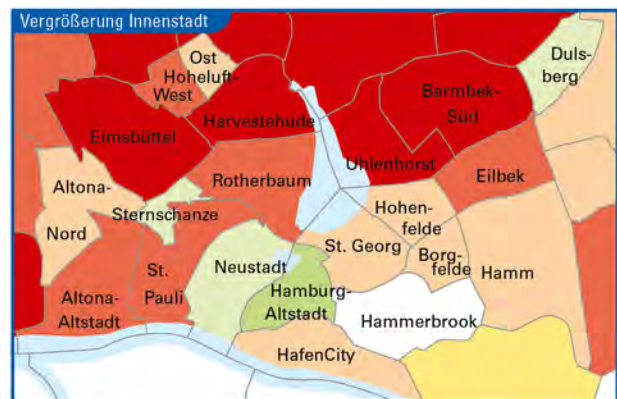
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2011



3

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



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2011

Allermöhe	-
Alsterdorf	55
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	112
Altona-Nord	61
Bahrenfeld	153
Barmbek-Nord	277
Barmbek-Süd	273
Bergedorf	118
Bergstedt	16
Billbrook	-
Billstedt	99
Billwerder	-
Blankenese	92
Borgfelde	60
Bramfeld	186
Cranz	1
Curslack	1
Dulsberg	24
Duvenstedt	6
Eidelstedt	58
Eilbek	107
Eimsbüttel	367
Eißendorf	42
Eppendorf	285
Farmsen-Berne	65
Finkenwerder	3
Francop	-
Fuhlsbüttel	44
Groß Borstel	40
Groß Flottbek	63
Gut Moor	-
HafenCity	54

Hamburg-Altstadt	8
Hamm	68
Hammerbrook	-
Harburg	31
Harvestehude	217
Hausbruch	7
Heimfeld	24
Hoheluft-Ost	77
Hoheluft-West	132
Hohenfelde	56
Horn	104
Hummelsbüttel	56
Iserbrook	24
Jenfeld	39
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	6
Langenhorn	100
Lemsahl-Mellingstedt	4
Lohbrügge	95
Lokstedt	249
Lurup	48
Marienthal	63
Marmstorf	14
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	5
Neuenfelde	-
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	36
Neuland	-
Neustadt	27
Neuwerk	-
Niendorf	177
Nienstedten	41

Ochsenwerder	3
Ohlsdorf	35
Osdorf	112
Othmarschen	100
Ottensen	292
Poppenbüttel	127
Rahlstedt	252
Reitbrook	-
Rissen	76
Rönneburg	6
Rothenburgsort	35
Rotherbaum	121
St. Georg	85
St. Pauli	101
Sasel	57
Schnelsen	90
Sinstorf	4
Spadenland	-
Steilshoop	45
Steinwerder	-
Stellingen	120
Sternschanze	20
Sülldorf	25
Tatenberg	-
Tonndorf	50
Uhlenhorst	231
Veddel	-
Volkssdorf	72
Waltershof	-
Wandsbek	83
Wellingsbüttel	122
Wilhelmsburg	74
Wilstorf	16
Winterhude	468
Wohldorf-Ohlstedt	12
Hamburg gesamt	7.206

3.3 Gesamtkaufpreise

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

Jahr	Gesamtkaufpreis [Euro]	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
2001	160.000	1961	79	1.919	1.231
2002	172.000	1961	80	2.029	3.460
2003	177.000	1958	82	2.024	2.497
2004	182.000	1961	83	2.054	3.371
2005	180.000	1963	82	2.029	3.417
2006	213.000	1964	85	2.233	2.233
2007	189.000	1959	81	2.158	2.852
2008	195.000	1962	81	2.212	3.777
2009	200.000	1963	78	2.320	3.944
2010	234.000	1967	82	2.551	3.622
2011	264.000	1969	82	2.889	4.344

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
2001	145.000	200.000
2002	148.000	204.000
2003	151.000	208.000
2004	150.000	206.000
2005	150.000	206.000
2006	154.000	213.000
2007	166.000	226.000
2008	168.000	232.000
2009	176.000	244.000
2010	182.000	253.000
2011	207.000	286.000

Altbau:

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

Neubau:

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

3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2011

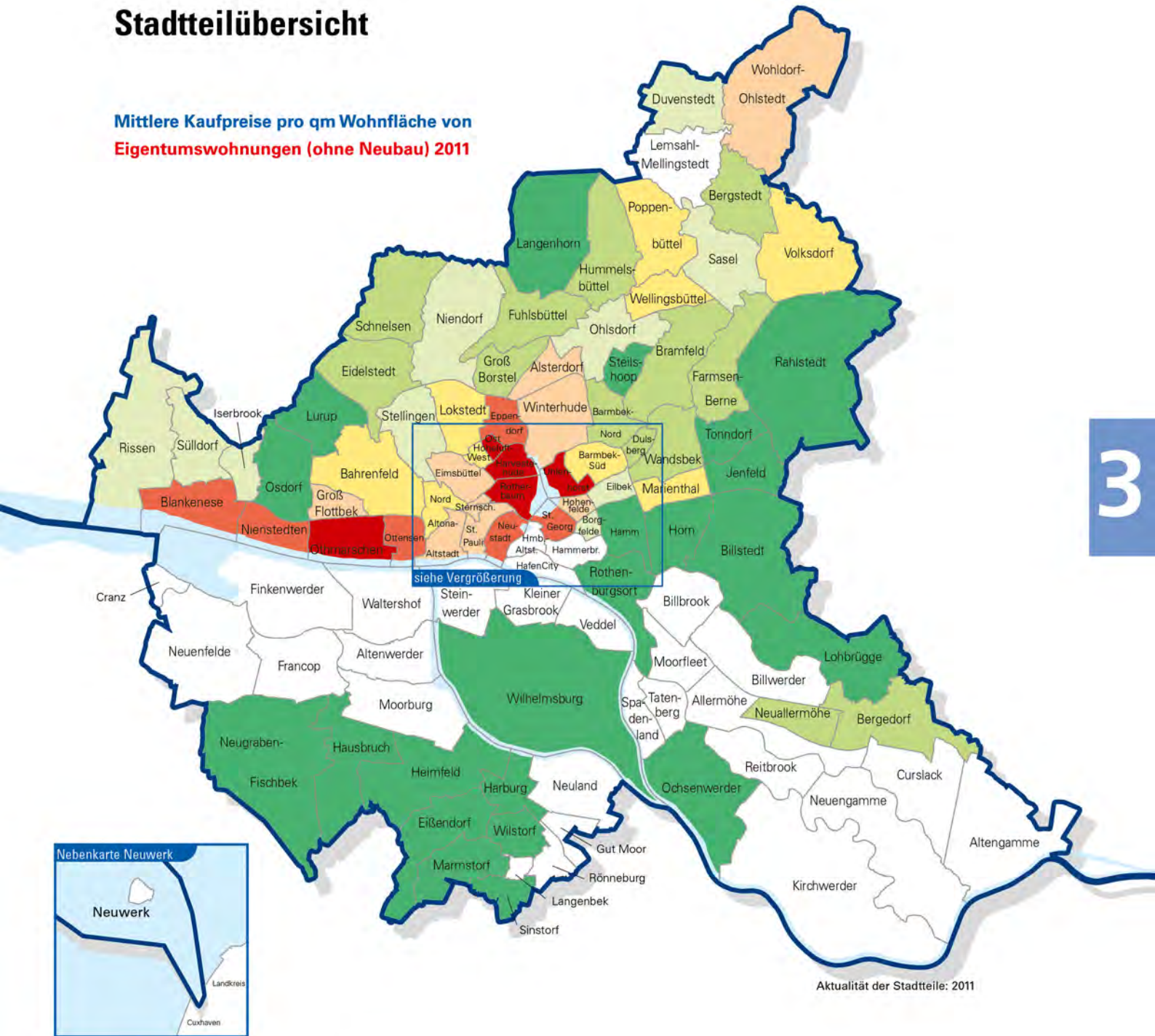
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.048	638	747	1.000	334
	Maximum	1.731	3.076	4.917	6.542	8.462
	Mittelwert	1.345	2.111	2.965	3.149	4.107
	Anzahl	3	16	124	228	182
1920 bis 1939	Minimum	681	1.186	1.347	1.080	1.163
	Maximum	2.351	2.508	3.889	5.132	9.964
	Mittelwert	1.356	1.695	2.245	2.814	3.932
	Anzahl	5	11	35	47	26
1940 bis 1952	Minimum	364	1.217	1.274	699	2.275
	Maximum	1.423	2.015	4.605	4.500	5.615
	Mittelwert	1.018	1.745	2.104	2.742	3.765
	Anzahl	4	6	24	22	5
1953 bis 1959	Minimum	1.214	650	467	1.220	1.692
	Maximum	2.561	3.603	3.271	4.848	4.857
	Mittelwert	1.642	1.578	1.811	2.346	3.107
	Anzahl	8	42	54	68	40
1960 bis 1969	Minimum	641	714	494	1.123	2.281
	Maximum	2.213	2.372	3.922	6.123	7.500
	Mittelwert	1.473	1.547	1.787	2.182	3.622
	Anzahl	26	75	106	68	17
1970 bis 1979	Minimum	710	563	923	1.026	1.614
	Maximum	2.750	2.295	3.500	4.036	8.682
	Mittelwert	1.361	1.597	1.749	2.268	4.030
	Anzahl	28	80	134	131	53
1980 bis 1989	Minimum	718	1.206	909	1.110	2.617
	Maximum	2.058	2.937	4.259	3.989	6.483
	Mittelwert	1.453	1.828	2.119	2.490	4.221
	Anzahl	8	34	66	85	24
1990 bis 1999	Minimum	357	1.161	1.350	1.739	1.765
	Maximum	2.629	3.094	3.906	4.975	5.926
	Mittelwert	1.591	1.912	2.359	2.783	4.154
	Anzahl	9	50	58	66	28
ab 2000	Minimum	2.079	1.523	1.505	556	1.638
	Maximum	4.173	5.206	5.278	10.375	11.250
	Mittelwert	2.871	3.172	3.699	4.000	5.525
	Anzahl	31	85	335	633	188

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2011

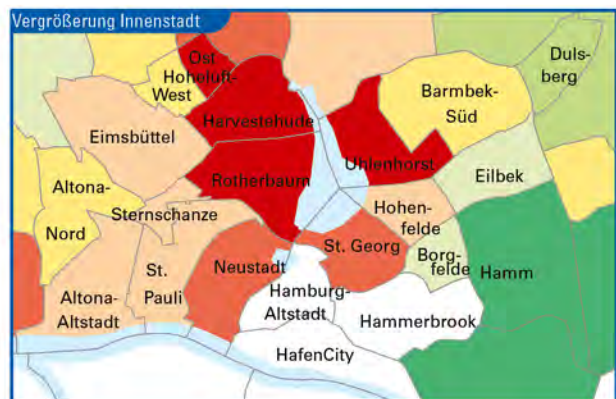


3

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche [in Euro / Quadratmeter]

- keine Kauffälle
- bis 1702 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
- über 1702 bis 1945 (70% - 80%)
- über 1945 bis 2188 (80% - 90%)
- über 2188 bis 2674 (90% - 110%)
- über 2674 bis 3160 (110% - 130%)
- über 3160 bis 3647 (130% - 150%)
- über 3647 (über 150%)



Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2011
[in Euro / Quadratmeter]

Allermöhe	-
Alsterdorf	2.813
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	2.971
Altona-Nord	2.396
Bahrenfeld	2.478
Barmbek-Nord	1.847
Barmbek-Süd	2.259
Bergedorf	1.914
Bergstedt	1.728
Billbrook	-
Billstedt	1.416
Billwerder	-
Blankenese	3.636
Borgfelde	2.069
Bramfeld	1.724
Cranz	*
Curslack	*
Dulsberg	1.846
Duvenstedt	2.147
Eidelstedt	1.785
Eilbek	2.167
Eimsbüttel	2.883
Eißendorf	1.524
Eppendorf	3.210
Farmsen-Berne	1.716
Finkenwerder	*
Francop	-
Fuhlsbüttel	1.936
Groß Borstel	1.923
Groß Flottbek	2.884
Gut Moor	-
HafenCity	*

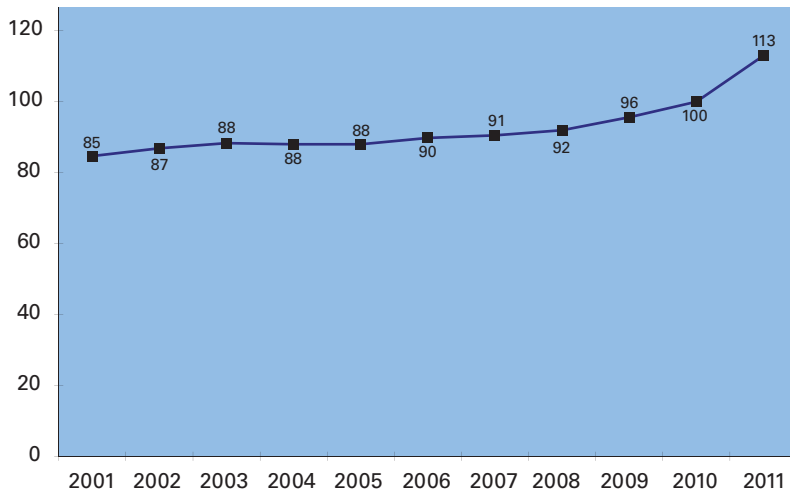
Hamburg-Altstadt	*
Hamm	1.590
Hammerbrook	-
Harburg	1.615
Harvestehude	4.840
Hausbruch	1.596
Heimfeld	1.509
Hoheluft-Ost	3.768
Hoheluft-West	2.667
Hohenfelde	2.703
Horn	1.511
Hummelsbüttel	1.928
Iserbrook	2.023
Jenfeld	1.515
Kirchwerder	*
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	*
Langenhorn	1.577
Lemsahl-Mellingstedt	*
Lohbrügge	1.549
Lokstedt	2.602
Lurup	1.656
Marienthal	2.318
Marmstorf	1.463
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	1.828
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	1.312
Neuland	-
Neustadt	3.289
Neuwerk	-
Niendorf	2.094
Nienstedten	3.441

Ochsenwerder	1.048
Ohlsdorf	1.971
Osdorf	1.454
Othmarschen	3.652
Ottensen	3.167
Poppenbüttel	2.433
Rahlstedt	1.693
Reitbrook	-
Rissen	2.005
Rönneburg	*
Rothenburgsort	1.482
Rotherbaum	3.669
St. Georg	3.384
St. Pauli	2.694
Sasel	2.092
Schnelsen	1.898
Sinstorf	1.315
Spadenland	-
Steilshoop	1.378
Steinwerder	-
Stellingen	2.176
Sternschanze	2.844
Sülldorf	2.139
Tatenberg	-
Tonndorf	1.524
Uhlenhorst	3.991
Veddel	-
Volkssdorf	2.438
Waltershof	-
Wandsbek	1.707
Wellingsbüttel	2.405
Wilhelmsburg	1.109
Wilstorf	1.460
Winterhude	3.123
Wohldorf-Ohlstedt	2.776
Hamburg gesamt	2.431

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Mitte 2010 = 100)

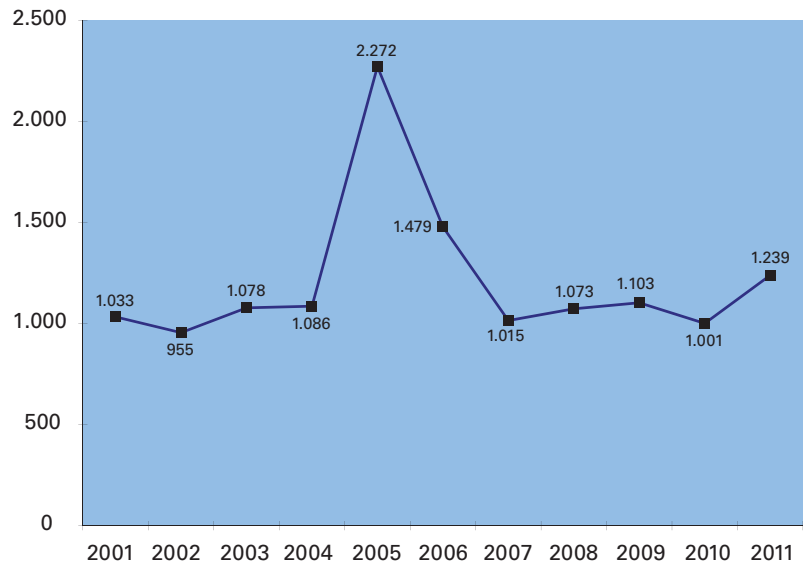


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

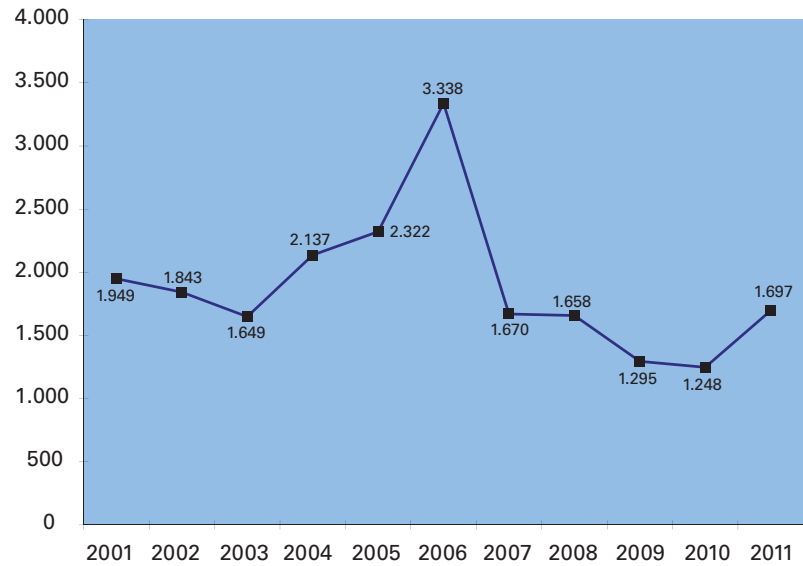
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

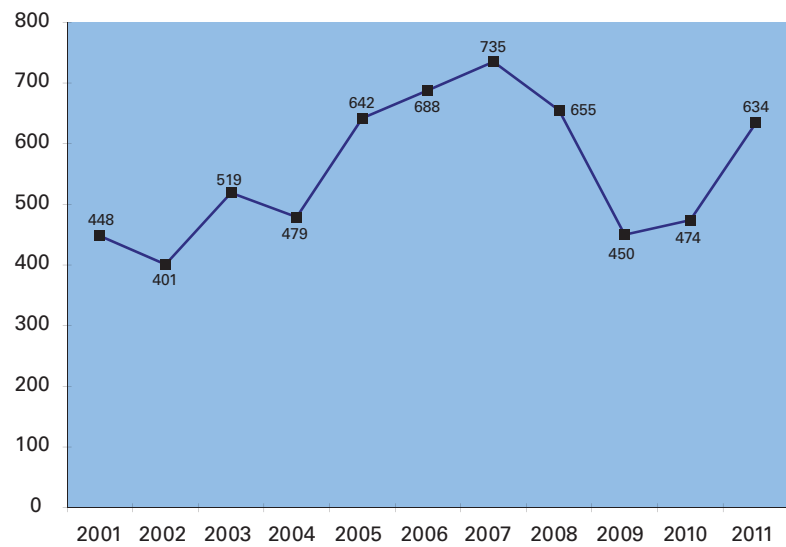
4.1.1 Vertragszahlen



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2011

	Vertragszahlen 2011 (2010 ± %)	Flächenumsatz 2011 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2010 ± %)	Geldumsatz 2011 [in Millionen Euro] (2010 ± %)
Gesamt	1.239 (1.001 + 24 %)	1.697,0 (1248,3+36 %)	633,5 (473,9 +34%)
Bauerwartungsland	4 (8 -50%)	68,8 (75,2 -9%)	4,8 (9,5 -49%)
Rohbauland	0 (1 -100%)	0 (8,7 -100%)	0 (1,6 -100%)
unselbstständiges Bauland	151 (105 +44%)	254,6 (189,8 +34%)	84,8 (44,2 +92%)
selbstständiges Bauland	936 (860 +9%)	1174,7 (938,8 +25%)	524,8 (414,2 +27%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	130 (24 +442%)	81,9 (27,3 +200%)	8,3 (3,0 +177%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	18 (3 +500%)	116,7 (9,8 +1091%)	10,7 (1,4 +664%)

4

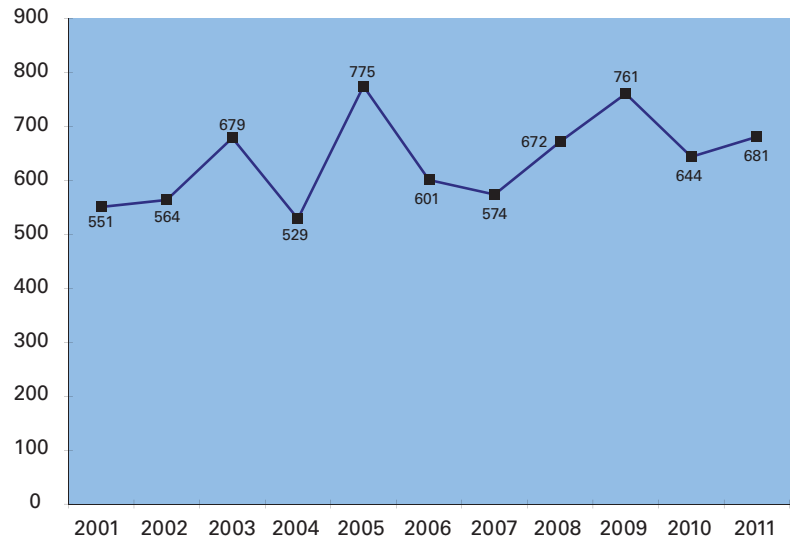
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2011

	Vertragszahlen 2011 (2010 ± %)	Flächenumsatz 2011 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2010 ± %)	Geldumsatz 2011 [in Millionen Euro] (2010 ± %)
Gesamt	936 (860 +9%)	1174,7 (938,8 +25%)	524,8 (414,2 +27%)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	681 (644 +6%)	437,9 (425,7 +3%)	141,3 (118,3 +19%)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	172 (134 +28%)	357,9 (220 +63%)	243,6 (177,7 +37%)
sonstige Wohnungsnutzung	8 (8 0 %)	6,5 (13,9 -53%)	1,7 (4,8 -65%)
Büro- und Geschäftshausgrundstücke siehe Kapitel 4.4	28 (27 +4%)	74,0 (78,2 -5%)	84,5 (74,1 +14%)
Gewerbeflächen siehe Kapitel 4.5	28 (28 ±0 %)	221,1 (165,4 +34%)	31,4 (29,0 +8%)
sonstige Baugrundstücke	19 (19 ±0 %)	77,5 (34,4 +125%)	22,2 (10,4 +113%)

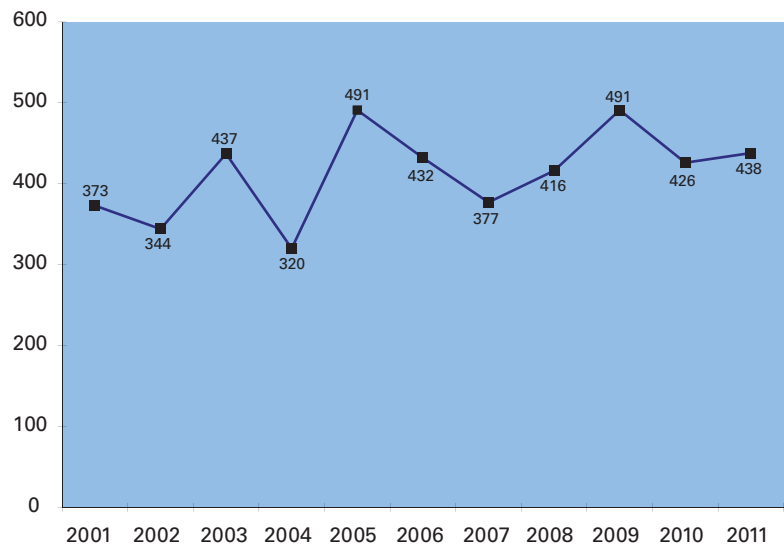
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

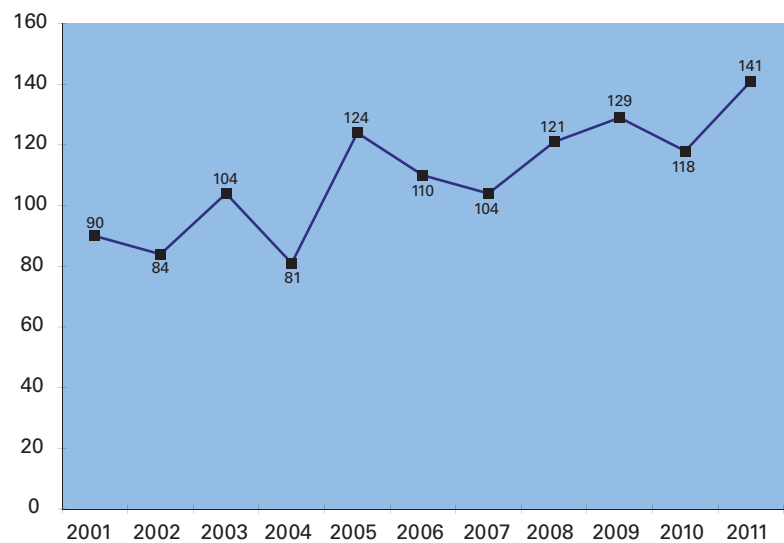
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Gartenutzung und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



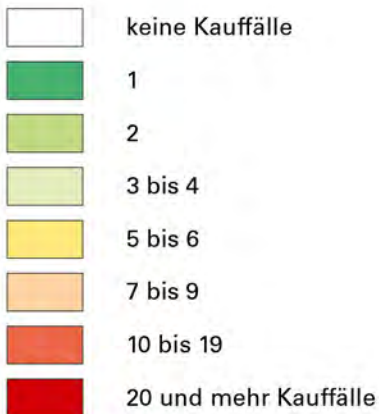
Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2011

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2011 (2010 ± %)	Flächenumsatz 2011 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2010 ± %)	Geldumsatz 2011 [in Millionen Euro] (2010 ± %)
Gesamt	681 (644 +6%)	437,9 (425,7 +3%)	141,3 (118,3 +19%)
Reihenhäuser	76 (65 +17%)	20,1 (19,4 +4%)	6,7 (6,1 +10%)
Doppelhaushälften	177 (131 +35%)	70,6 (55,4 +27%)	23,7 (14,9 +59%)
freistehende Einfamilienhäuser	319 (348 -8%)	250,7 (257,2 -3%)	77,7 (70,0 +11%)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	78 (79 -1%)	71,5 (75,0 -5%)	25,3 (22,4 +13%)
Landvillen	0 (0)	0 (0,0)	0 (0,0)
Stadtvillen	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Wohnhäuser mit teilvergewerblicher Nutzung	2 (2 ±0 %)	2,3 (1,5 +53%)	0,3 (0,31 -3%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	29 (19 +53%)	22,7 (17,4 +30%)	7,6 (4,7 +62%)

4

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2011



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2011

Allermöhe	3
Alsterdorf	1
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	-
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	3
Bergstedt	16
Billbrook	-
Billstedt	30
Billwerder	3
Blankenese	9
Borgfelde	-
Bramfeld	17
Cranz	-
Curslack	2
Dulsberg	-
Duvenstedt	17
Eidelstedt	13
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißendorf	12
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	26
Finkenwerder	3
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	7
Groß Flottbek	3
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	1
Hausbruch	7
Heimfeld	-
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	-
Hummelsbüttel	14
Iserbrook	6
Jenfeld	11
Kirchwerder	12
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	12
Lemsahl-Mellingstedt	23
Lohbrügge	5
Lokstedt	9
Lurup	18
Marienthal	6
Marmstorf	10
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	1
Neuengamme	6
Neugraben-Fischbek	19
Neuland	1
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienendorf	43
Nienstedten	2

Ochsenwerder	5
Ohlsdorf	1
Osdorf	8
Othmarschen	6
Ottensen	2
Poppenbüttel	28
Rahlstedt	52
Reitbrook	-
Rissen	15
Rönneburg	3
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	1
St. Pauli	-
Sasel	57
Schnelsen	36
Sinstorf	2
Spadenland	-
Steilshoop	3
Steinwerder	-
Stellingen	10
Sternschanze	-
Sülldorf	3
Tatenberg	2
Tonndorf	8
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkisdorf	27
Waltershof	-
Wandsbek	1
Wellingsbüttel	8
Wilhelmsburg	18
Wilstorf	-
Winterhude	1
Wohldorf-Ohlstedt	12
Hamburg gesamt	681

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	30.150	38.400	30.150
	Maximum	308.000	56.600	308.000
	Mittelwert	93.400	46.900	78.850
	Größe	272m ²	256m ²	267m ²
	Anzahl	22	10	32
Doppelhaushälfte	Minimum	37.500	80.000	37.500
	Maximum	354.000	123.800	354.000
	Mittelwert	133.100	99.600	132.100
	Größe	396m ²	454m ²	398m ²
	Anzahl	155	5	160
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	65.000	73.500	65.000
	Maximum	1.185.000	245.700	1.185.000
	Mittelwert	244.200	120.300	241.400
	Größe	784m ²	532m ²	778m ²
	Anzahl	300	7	307
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	37.500	*	37.500
	Maximum	2.025.000		2.025.000
	Mittelwert	331.800		329.600
	Größe	894m ²		913m ²
	Anzahl	73	1	74
Sonstige Bauweisen	Minimum	78.000		69.500
	Maximum	1.272.000	*	1.272.000
	Mittelwert	387.000		348.400
	Größe	989m ²		928m ²
	Anzahl	12	2	14

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 2011

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	30.150	34.950	65.000	113.000		30.150
	Maximum	55.770	107.500	85.000	308.000		308.000
	Mittelwert	42.470	76.650	75.000	168.250	0	78.850
	Größe	252 m ²	286 m ²	174 m ²	314 m ²		267 m ²
	Anzahl	8	16	4	4		32
Doppelhaus- hälfte	Minimum	37.500	75.000	50.000	83.300		37.500
	Maximum	100.000	211.100	222.500	305.000	*	354.000
	Mittelwert	70.700	121.100	123.300	164.800		132.100
	Größe	640 m ²	399 m ²	369 m ²	422 m ²		398 m ²
	Anzahl	5	47	68	38	2	160
Freistehen- des Einfamilien- haus	Minimum	65.000	70.000	95.000	132.400	230.000	65.000
	Maximum	218.000	313.000	595.000	740.000	1.185.000	1.185.000
	Mittelwert	122.000	173.500	225.000	313.900	690.100	241.400
	Größe	939 m ²	754 m ²	730 m ²	792 m ²	1.002 m ²	778 m ²
	Anzahl	25	76	106	93	7	307
Ein- / Zwei- familienhaus mit mehr als einer Woh- nung	Minimum	37.500	125.000	60.000	117.600	222.000	37.500
	Maximum	199.000	371.000	740.000	615.000	2.025.000	2.025.000
	Mittelwert	122.800	229.500	288.800	317.000	946.800	329.600
	Größe	1.007m ²	1.158 m ²	849 m ²	787 m ²	965 m ²	913 m ²
	Anzahl	14	10	18	24	8	74
Sonstige Bauweisen	Minimum	78.000	69.500		419.000		69.500
	Maximum	200.000	302.000	*	693.400	*	1.272.000
	Mittelwert	144.700	224.100		557.500		348.400
	Größe	871 m ²	961 m ²		1.051 m ²		928m ²
	Anzahl	3	5	2	3	1	14
Alle Bauweisen	Minimum	30.200	35.000	50.000	83.300	80.000	30.200
	Maximum	218.000	371.000	740.000	740.000	2.025.000	2.025.000
	Mittelwert	107.200	152.600	192.500	280.300	783.900	216.400
	Größe	825 m ²	630 m ²	603 m ²	697 m ²	930 m ²	667m ²
	Anzahl	55	154	198	162	18	587

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 2011

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	75	126	75
	Maximum	1.660	283	1.660
	Mittelwert	426	204	327
	Anzahl	40	32	72
Doppelhaushälfte	Minimum	72	123	72
	Maximum	1.208	351	1.208
	Mittelwert	350	227	346
	Anzahl	159	10	169
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	34	108	34
	Maximum	2.001	507	2.001
	Mittelwert	334	196	330
	Anzahl	311	11	322
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	5	*	5
	Maximum	2.952	*	2.952
	Mittelwert	407		404
	Anzahl	84	1	85
Sonstige Bauweisen	Minimum	152	*	152
	Maximum	1.024	*	1024
	Mittelwert	447		418
	Anzahl	15	2	17
Alle Bauweisen	Minimum	5	72	5
	Maximum	2.952	507	2.952
	Mittelwert	358	204	345
	Anzahl	609	56	665

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2011**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	*	75	310	317		75
	Maximum		362	655	1.660		1.660
	Mittelwert		291	444	627	0	426
	Anzahl	1	17	10	12		40
Doppelhaus- hälfte	Minimum	72	178	147	260		72
	Maximum	138	668	521	874	*	1.208
	Mittelwert	102	317	346	413		354
	Anzahl	4	46	68	40	1	159
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	34	102	174	125	190	34
	Maximum	332	2.001	548	958	963	2.001
	Mittelwert	164	278	320	411	713	334
	Anzahl	24	74	111	95	7	311
Ein- / Zwei- familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	5	128	228	198	571	5
	Maximum	323	466	465	1.644	2.952	2.952
	Mittelwert	133	250	336	483	1.108	407
	Anzahl	14	15	20	27	8	84
Sonstige Bauweisen	Minimum	152	213	296	451		152
	Maximum	196	280	1.024	609	*	1.024
	Mittelwert	168	240	693	525		447
	Anzahl	3	4	4	3	1	15
Alle Bauweisen	Minimum	5	75	147	125	190	5
	Maximum	332	2.001	1.024	1.656	2.952	2.952
	Mittelwert	149	287	342	439	938	358
	Anzahl	46	156	213	177	17	609

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Auf den 1.7.2011 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße

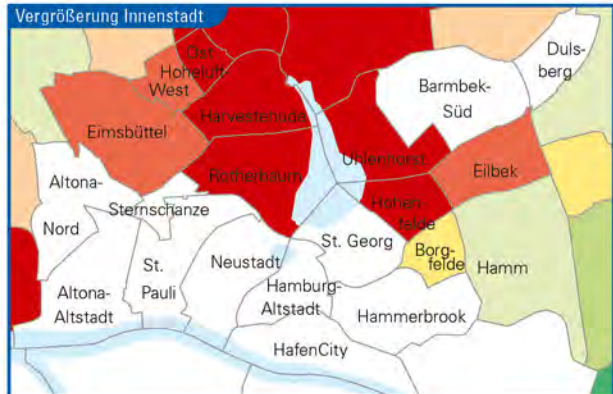


Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 173 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 173 bis 242 (50% - 70%)
	über 242 bis 311 (70% - 90%)
	über 311 bis 381 (90% - 110%)
	über 381 bis 519 (110% - 150%)
	über 519 bis 692 (150% - 200%)
	über 692 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über auf den 1.7.2011 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	4	125	136	130
Alsterdorf	26	398	920	574
Altengamme	5	121	125	123
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	-	-	-	-
Altona-Nord	-	-	-	-
Bahrenfeld	26	325	572	430
Barmbek-Nord	4	435	435	435
Barmbek-Süd	-	-	-	-
Bergedorf	48	143	334	247
Bergstedt	30	244	302	267
Billbrook	1	133	133	133
Billstedt	68	186	247	218
Billwerder	6	121	142	127
Blankenese	74	418	1.810	823
Borgfelde	1	320	320	320
Bramfeld	82	245	311	287
Cranz	4	94	109	101
Curslack	5	121	142	131
Dulsberg	-	-	-	-
Duvenstedt	27	232	317	267
Eidelstedt	50	217	332	266
Eilbek	3	339	623	522
Eimsbüttel	3	317	729	577
Eißenendorf	55	176	244	215
Eppendorf	13	360	1.466	854

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	49	230	302	264
Finkenwerder	27	97	174	124
Francop	5	94	100	96
Fuhlsbüttel	25	271	447	384
Groß Borstel	17	271	434	331
Groß Flottbek	31	377	950	667
Gut Moor	2	110	110	110
HafenCity	-	-	-	-
Hamburg-Altstadt	-	-	-	-
Hamm	5	300	303	301
Hammerbrook	-	-	-	-
Harburg	1	72	72	72
Harvestehude	13	1.145	2.436	1.471
Hausbruch	30	125	167	148
Heimfeld	29	116	290	236
Hoheluft-Ost	1	798	798	798
Hoheluft-West	3	483	783	641
Hohenfelde	2	715	876	795
Horn	9	168	225	200
Hummelsbüttel	29	225	450	328
Iserbrook	29	306	435	344
Jenfeld	27	230	244	234
Kirchwerder	20	121	162	127
Kleiner Grasbrook	-	-	-	-
Langenbek	5	176	188	184
Langenhorn	101	145	242	205

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	30	244	336	282
Lohbrügge	76	186	306	229
Lokstedt	47	238	671	386
Lurup	44	219	304	260
Marienthal	31	265	401	374
Marmstorf	32	194	281	229
Moorburg	2	110	110	110
Moorfleet	5	100	136	112
Neuallermöhe	9	149	178	165
Neuenfelde	19	79	125	94
Neuengamme	11	121	142	124
Neugraben-Fischbek	62	149	188	166
Neuland	8	100	123	112
Neustadt	-	-	-	-
Neuwerk	1	35	35	35
Niendorf	106	197	472	328
Nienstedten	42	523	1.295	718
Ochsenwerder	9	104	136	122
Ohlsdorf	24	306	515	438
Osdorf	47	255	718	423
Othmarschen	54	427	1.492	821
Ottensen	6	666	1.530	900
Poppenbüttel	64	267	534	323
Rahlstedt	146	183	309	250
Reitbrook	5	121	136	124
Rissen	49	186	527	361

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	13	100	210	190
Rothenburgsort	-	-	-	-
Rotherbaum	5	1.493	2.924	2.199
St. Georg	-	-	-	-
St. Pauli	-	-	-	-
Sasel	66	317	421	339
Schnelsen	63	242	370	279
Sinstorf	14	154	188	167
Spadenland	1	125	125	125
Steilshoop	5	244	261	254
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	33	189	290	256
Sternschanze	-	-	-	-
Sülldorf	26	306	736	426
Tatenberg	4	121	125	123
Tonndorf	39	189	283	257
Uhlenhorst	6	1.450	2.626	2.116
Veddel	-	-	-	-
Volksdorf	61	232	390	352
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	28	252	365	280
Wellingsbüttel	39	294	588	490
Wilhelmsburg	49	99	171	139
Wilstorf	22	171	232	194
Winterhude	24	455	2.784	1.261
Wohldorf-Ohlstedt	29	232	342	301
Hamburg gesamt	2.451	35	2.924	346

4.2.6 Indexreihen

Baulandindex (Mitte 2010 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

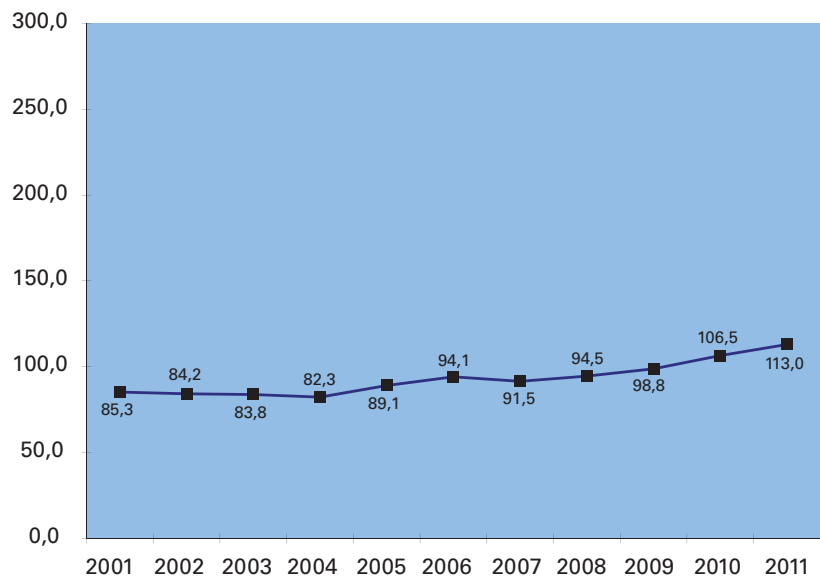
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze
ohne Reihenhausgrundstücke)

Die Indexzahlen beziehen sich
jeweils auf das Jahresende, die In-
dexzahl für 2011 auf das Jahresmittel.

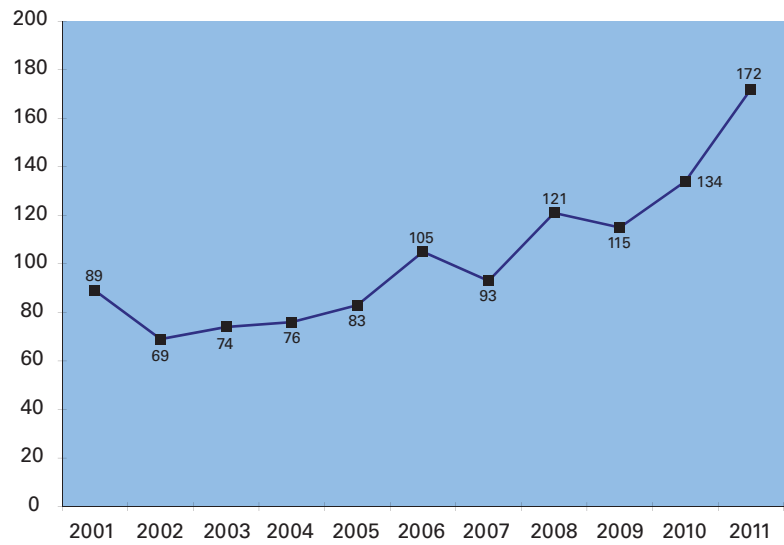
Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
2001	85,3	76,9	85,3	90,1	85,0
2002	87,4	75,9	84,2	84,6	93,5
2003	85,4	80,1	83,8	80,3	90,4
2004	87,7	84,8	82,3	80,4	85,7
2005	92,2	88,9	89,1	83,2	86,2
2006	89,4	95,3	94,1	87,0	90,6
2007	84,4	93,3	91,5	88,5	98,0
2008	79,1	91,6	94,5	90,3	114,0
2009	88,6	96,1	98,8	95,8	114,4
2010	93,6	104,7	106,5	102,7	126,8
2011	87,2	109,4	113,0	105,4	153,5

Stichtag ist der 31. 12. des jeweiligen Jahres
(2011 = Jahresmittel)

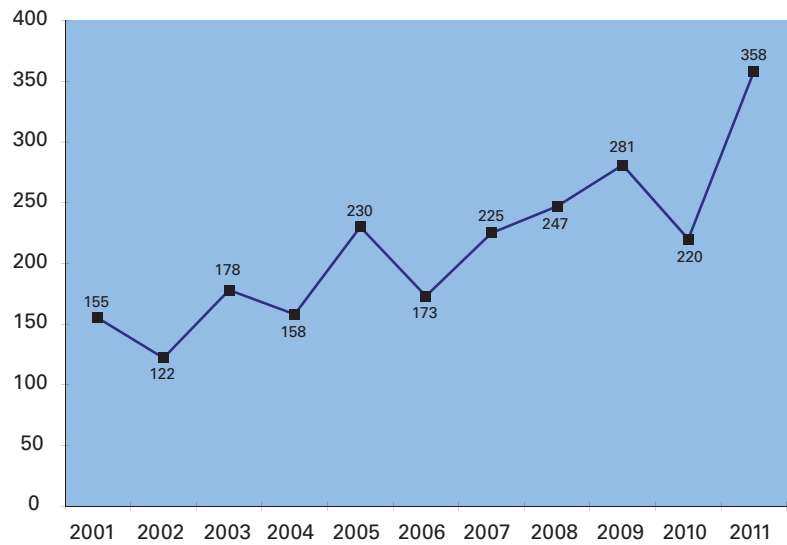
Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Mitte 2010 = 100)



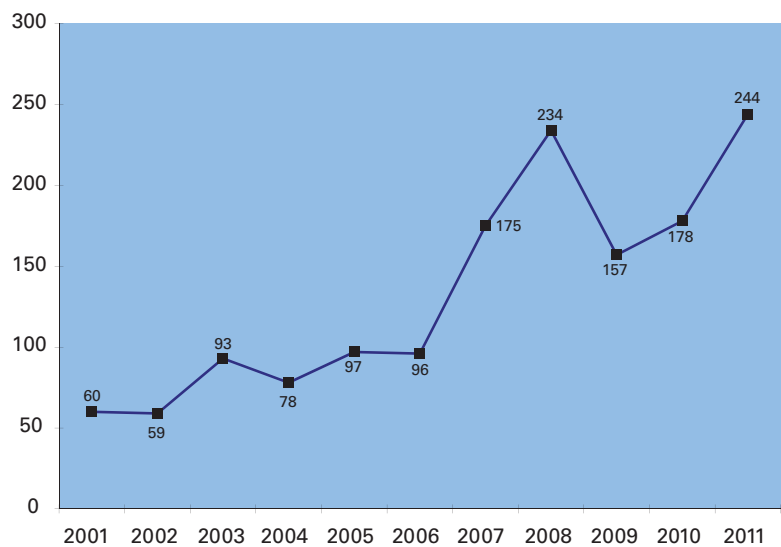
**4.3 Bauplätze für den
Geschosswohnungsbau**
4.3.1 Vertragszahlen



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2011

	Vertragszahlen 2011 (2010 ± %)	Flächenumsatz 2011 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2010 ± %)	Geldumsatz 2011 [in Millionen Euro] (2010 ± %)
Gesamt	172 (134 + 28 %)	357,9 (220,0 + 63 %)	243,6 (177,7 + 37 %)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	30 (19 + 58 %)	95,1 (32,4 + 194 %)	70,2 (43,2 + 63 %)
ohne teilgewerbliche Nutzung	142 (115 + 23 %)	262,8 (187,7 + 40 %)	173,4 (134,5 + 29 %)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	75 (52 + 44 %)	114,6 (69,2 + 66 %)	92,6 (47,4 + 95 %)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	75 (64 + 17 %)	197,9 (111,5 + 77 %)	129,5 (113,9 + 14 %)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	22 (18 + 22 %)	45,4 (39,3 + 16 %)	21,6 (16,4 + 32 %)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	3 (5 - 40 %)	13,3 (13,9 - 4 %)	4,5 (4,5 + - 0 %)

4.3.4 Quadratmeterpreise

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

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

unter Vorbehalt geeignet (vgl. Glossar). Nicht berücksichtigt sind Verkäufe, die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2011

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum	131	109	192	353	723	109
	Maximum	833	887	2.901	3.044	4.830	4.830
	Mittelwert	289	415	758	920	2.182	906
	Mittlere GSF	1.345	2.000	2.028	1.938	1.640	1.890
	Anzahl	9	15	29	43	13	109
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum	210	192	195	496	728	192
	Maximum	500	529	1.403	1.954	2.917	2.917
	Mittelwert	373	413	640	997	1.635	851
	Mittlere GFZ	1,12	1,64	1,49	1,31	1,72	1,44
	Anzahl	8	15	28	42	13	106

GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Auf den 1.7.2011 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche

Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl

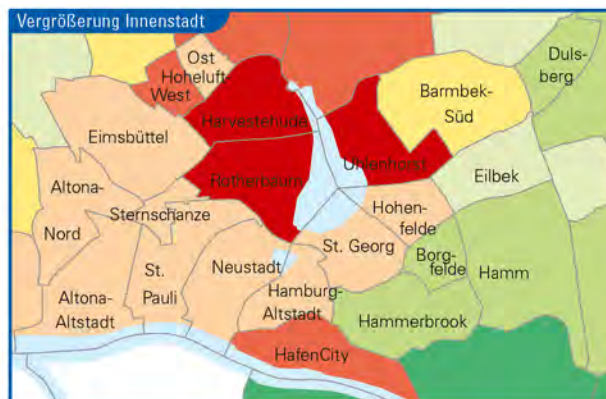


Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

□	keine Bodenrichtwerte
■ (dark green)	bis 342 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
■ (light green)	über 342 bis 478 (50% - 70%)
■ (pale green)	über 478 bis 615 (70% - 90%)
■ (yellow)	über 615 bis 751 (90% - 110%)
■ (orange)	über 751 bis 1025 (110% - 150%)
■ (red-orange)	über 1025 bis 1366 (150% - 200%)
■ (red)	über 1366 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über auf den 1.7.2011 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	-	-	-	-
Alsterdorf	28	476	1.741	940
Altengamme	-	-	-	-
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	46	447	1.974	926
Altona-Nord	25	451	939	796
Bahrenfeld	37	423	988	634
Barmbek-Nord	50	423	694	496
Barmbek-Süd	41	505	903	681
Bergedorf	40	316	862	471
Bergstedt	5	513	593	557
Billbrook	3	231	231	231
Billstedt	104	257	397	327
Billwerder	-	-	-	-
Blankenese	29	950	2.856	1.478
Borgfelde	12	394	513	438
Bramfeld	60	512	788	605
Cranz	1	296	296	296
Curslack	1	269	269	269
Dulsberg	16	414	440	424
Duvenstedt	5	481	641	557
Eidelstedt	35	337	501	412
Eilbek	26	462	957	573
Eimsbüttel	90	514	1.692	892
Eißenhof	26	397	544	483
Eppendorf	30	623	1.854	1.181

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	32	444	593	518
Finkenwerder	19	259	321	292
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	28	442	700	550
Groß Borstel	11	545	922	664
Groß Flottbek	13	767	2.001	1.208
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	7	1.094	1.475	1.208
Hamburg-Altstadt	4	825	1.077	984
Hamm	42	282	513	380
Hammerbrook	4	347	435	380
Harburg	34	246	500	413
Harvestehude	21	899	4.422	2.084
Hausbruch	8	262	475	337
Heimfeld	22	305	622	464
Hoheluft-Ost	12	713	1.339	1.008
Hoheluft-West	21	764	1.948	1.057
Hohenfelde	17	521	1.622	899
Horn	54	295	400	351
Hummelsbüttel	19	349	649	522
Iserbrook	14	458	770	535
Jenfeld	22	291	388	344
Kirchwerder	2	269	269	269
Kleiner Grasbrook	1	278	278	278
Langenbek	3	442	471	461
Langenhorn	62	307	469	401

4

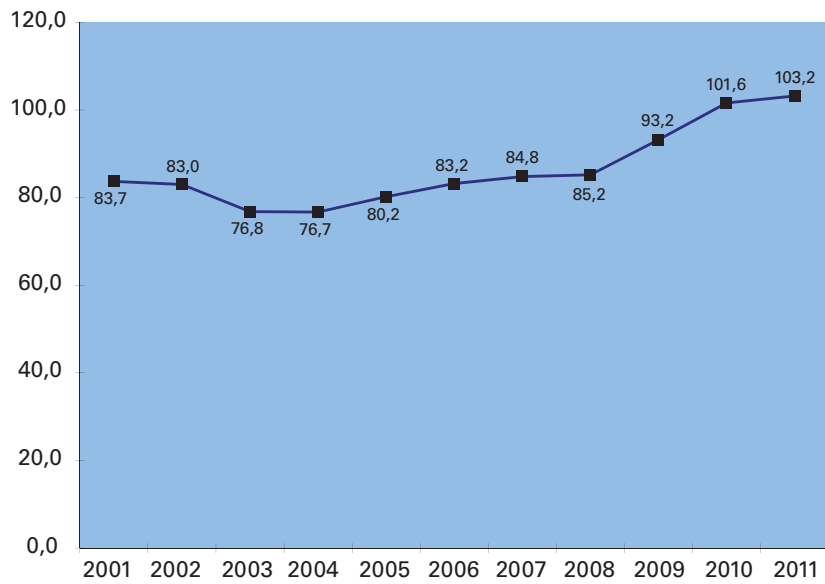
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	3	555	872	665
Lohbrügge	56	340	647	443
Lokstedt	38	373	1.189	675
Lurup	30	252	393	340
Marienthal	18	451	824	586
Marmstorf	9	385	476	424
Moorburg	-	-	-	-
Moorfleet	-	-	-	-
Neuallermöhe	7	364	403	385
Neuenfelde	2	318	318	318
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	34	324	620	429
Neuland	-	-	-	-
Neustadt	15	779	993	897
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	50	504	847	684
Nienstedten	7	1.270	3.334	1.920
Ochsenwerder	1	269	269	269
Ohlsdorf	28	421	1.302	700
Osdorf	33	288	1.077	584
Othmarschen	10	564	2.747	1.427
Ottensen	58	598	3.889	933
Poppenbüttel	19	551	1.112	696
Rahlstedt	82	477	833	663
Reitbrook	-	-	-	-
Rissen	15	465	673	592

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	1	458	458	458
Rothenburgsort	17	206	367	311
Rotherbaum	39	735	4.615	2.237
St. Georg	12	842	1.660	1.023
St. Pauli	40	665	1.246	924
Sasel	16	608	770	659
Schnelsen	32	399	612	475
Sinstorf	4	384	449	415
Spadenland	-	-	-	-
Steilshoop	9	244	449	356
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	42	326	741	507
Sternschanze	14	594	961	813
Sülldorf	10	440	711	563
Tatenberg	-	-	-	-
Tonndorf	22	345	475	390
Uhlenhorst	32	645	4.796	1.665
Veddel	4	249	282	261
Volksdorf	17	649	875	758
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	57	325	609	434
Wellingsbüttel	9	652	1.038	893
Wilhelmsburg	45	199	353	284
Wilstorf	21	349	475	417
Winterhude	64	491	4.230	1.073
Wohldorf-Ohlstedt	3	551	595	580
Hamburg gesamt	2.207	199	4.796	683

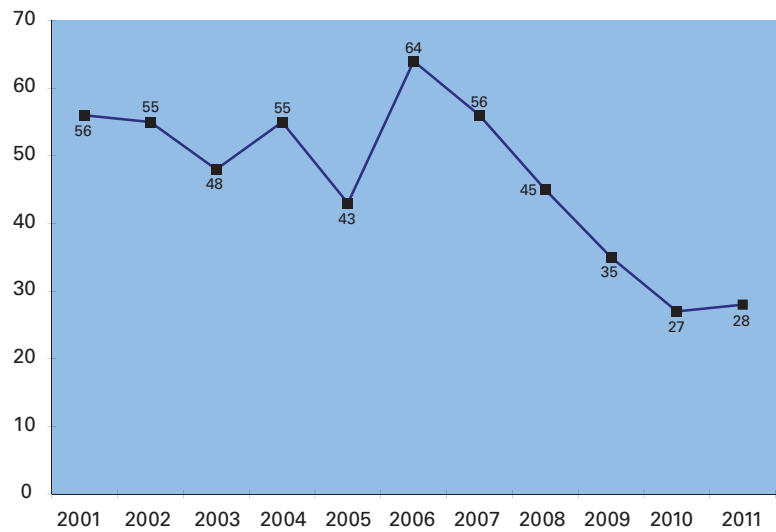
4.3.5 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Mitte 2010 = 100)

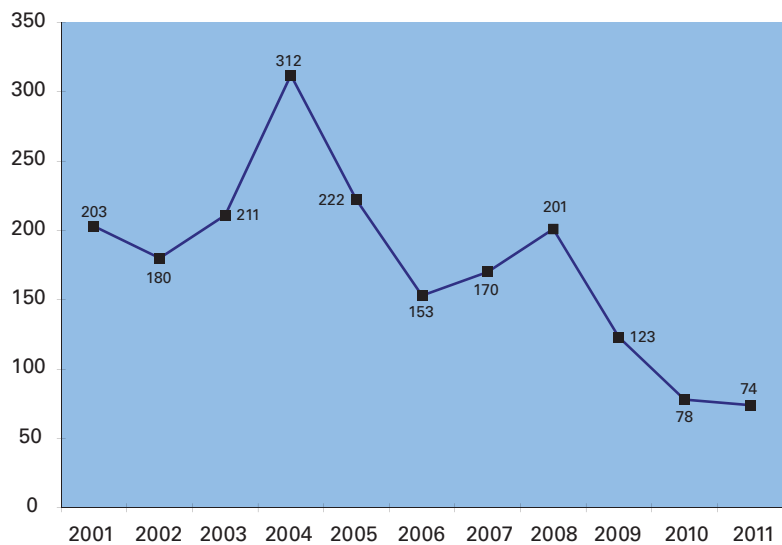


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende, für 2011 auf das Jahresmittel.

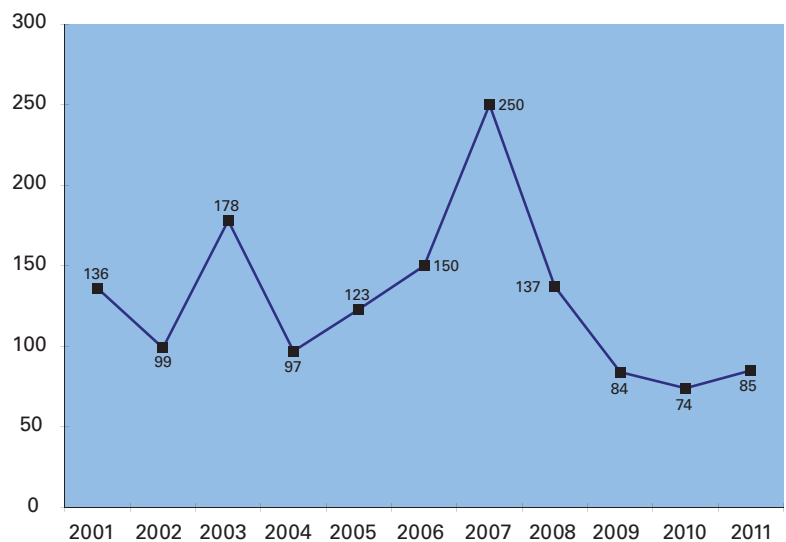
**4.4 Bauplätze für
Büro- und Geschäftshäuser**
4.4.1 Vertragszahlen



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2011

	Vertragszahlen 2011 (2010 ± %)	Flächenumsatz 2011 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2010 ± %)	Geldumsatz 2011 [in Millionen Euro] (2010 ± %)
Gesamt	28 (27 + 4%)	74,0 (78,2 - 5%)	84,5 (74,1 + 14%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser	3 (6 - 50%)	4,9 (18,3 - 73%)	2,5 (13,2 - 81%)
reine Bürohäuser	9 (6 + 50%)	41,9 (29,6 + 42%)	15,1 (13,6 + 11%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	16 (13 + 23%)	27,2 (26,4 + 3%)	66,8 (44,5 + 50%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	0 (2 - 100%)	0 (3,9 - 100%)	0 (2,8 - 100%)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt	2 (1 + 100%)	1,2 (7,8 - 85%)	16,7 (14,4 + 16 %)
Innenstadtrand	4 (7 - 43%)	22,2 (11,9 + 87%)	49,0 (31,4 + 56%)
sonstige Lagen	22 (19 + 16%)	50,7 (58,5 - 13%)	18,8 (28,3 - 32%)

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 m² Grundstücksfläche inkl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2011

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2011	2011	2011
Gesamt	1532	21	2047
Reine Geschäftshäuser	619	3	1646
Reine Bürohäuser	556	7	2180
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	2401	11	2071
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze	-	0	-

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

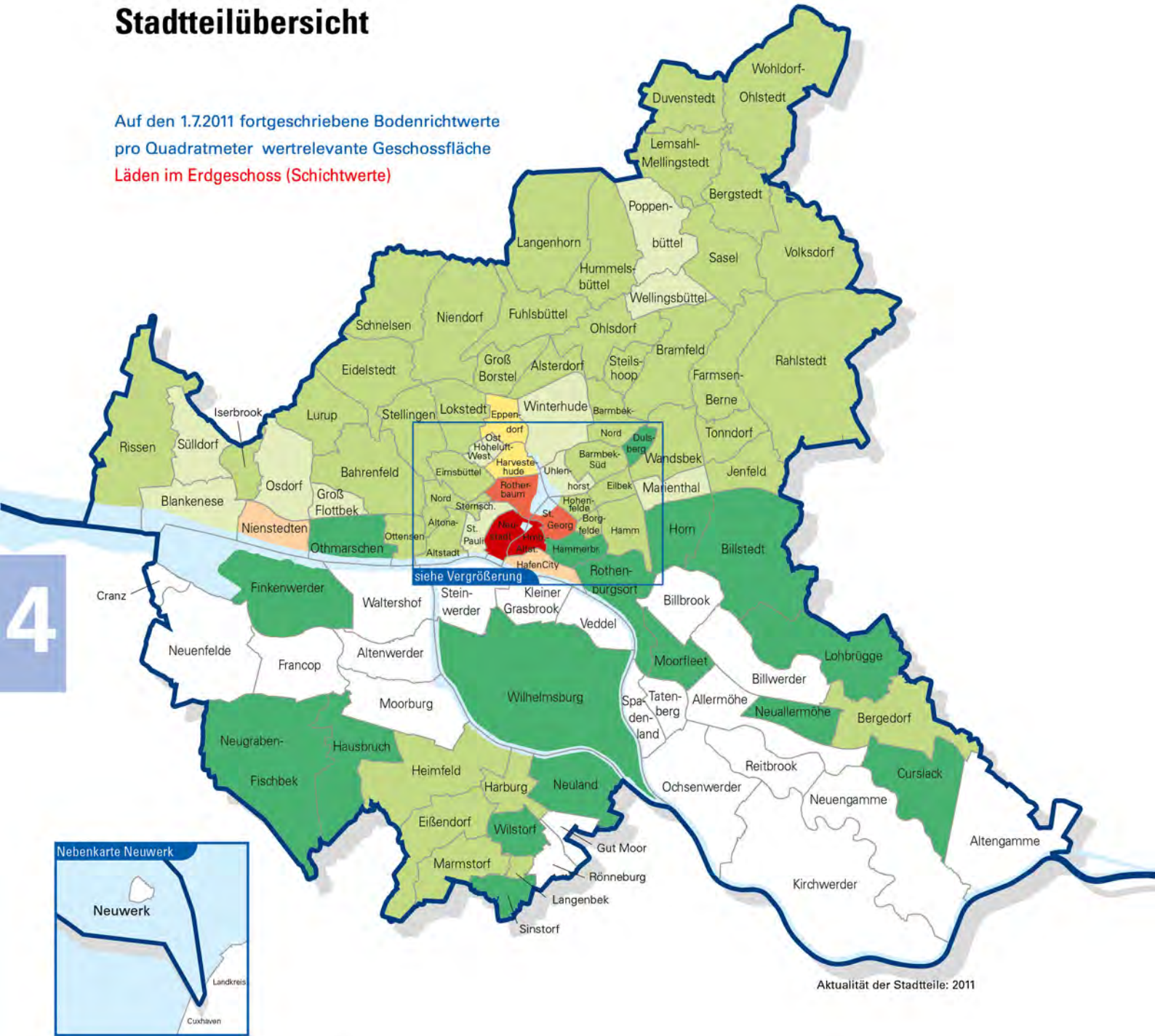
Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2011

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² WGF]	Anzahl der Fälle	Mittlere WGFZ
	2011	2011	2011
Gesamt	480	19	2,46
Reine Geschäftshäuser	*	2	*
Reine Bürohäuser	255	7	2,14
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	673	10	2,86
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	-	0	-

Stadtteilübersicht

Auf den 1.7.2011 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevante Geschossfläche Läden im Erdgeschoss (Schichtwerte)

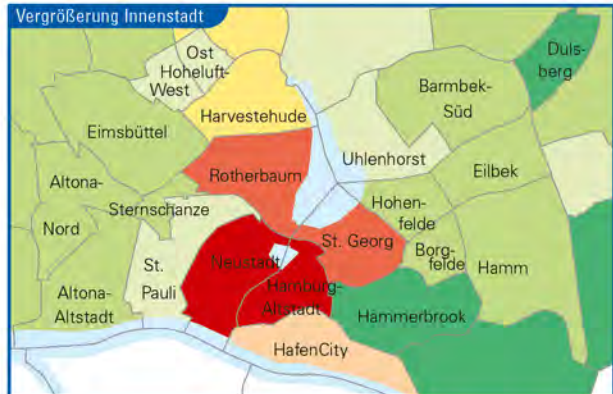


Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 432 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 432 bis 604 (50% - 70%)
	über 604 bis 777 (70% - 90%)
	über 777 bis 949 (90% - 110%)
	über 949 bis 1295 (110% - 150%)
	über 1295 bis 1726 (150% - 200%)
	über 1726 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über auf den 1.7.2011 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche für Läden im Erdgeschoss (Schichtwerte)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	-	-	-	-
Alsterdorf	7	468	732	559
Altengamme	-	-	-	-
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	18	300	1.104	550
Altona-Nord	8	360	684	530
Bahrenfeld	14	384	504	442
Barmbek-Nord	18	372	672	486
Barmbek-Süd	15	432	684	554
Bergedorf	22	348	1.320	529
Bergstedt	2	420	528	474
Billbrook	-	-	-	-
Billstedt	33	300	960	407
Billwerder	-	-	-	-
Blankenese	6	552	912	700
Borgfelde	4	432	480	453
Bramfeld	15	384	648	506
Cranz	-	-	-	-
Curslack	1	240	240	240
Dulsberg	3	372	372	372
Duvenstedt	2	420	528	474
Eidelstedt	10	396	672	518
Eilbek	9	444	732	517
Eimsbüttel	45	408	804	567
Eißendorf	5	396	528	451
Eppendorf	14	456	1.620	934

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	12	372	672	475
Finkenwerder	3	312	348	332
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	8	432	504	459
Groß Borstel	4	456	576	507
Groß Flottbek	2	708	828	768
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	8	1.140	1.140	1.140
Hamburg-Altstadt	28	1.183	15.953	4.766
Hamm	9	312	708	443
Hammerbrook	5	336	470	424
Harburg	29	336	1.080	513
Harvestehude	7	612	1.620	922
Hausbruch	3	372	516	420
Heimfeld	5	360	552	439
Hoheluft-Ost	8	504	888	735
Hoheluft-West	11	492	756	611
Hohenfelde	10	432	1.044	599
Horn	13	360	576	408
Hummelsbüttel	8	420	576	504
Iserbrook	2	516	576	546
Jenfeld	5	396	648	485
Kirchwerder	-	-	-	-
Kleiner Grasbrook	-	-	-	-
Langenbek	2	396	528	462
Langenhorn	18	348	576	437

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	1	528	528	528
Lohbrügge	19	300	528	412
Lokstedt	8	456	648	542
Lurup	7	384	552	478
Marienthal	3	432	1.044	640
Marmstorf	1	456	456	456
Moorburg	-	-	-	-
Moorfleet	1	276	276	276
Neuallermöhe	4	348	396	372
Neuenfelde	-	-	-	-
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	12	312	528	408
Neuland	3	312	372	352
Neustadt	25	516	18.215	5.700
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	12	456	744	571
Nienstedten	1	1.200	1.200	1.200
Ochsenwerder	-	-	-	-
Ohlsdorf	9	360	684	531
Osdorf	6	444	1.176	610
Othmarschen	1	408	408	408
Ottensen	17	420	876	568
Poppenbüttel	9	432	1.200	621
Rahlstedt	24	384	732	469
Reitbrook	-	-	-	-
Rissen	5	516	576	554

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	-	-	-	-
Rothenburgsort	7	348	576	403
Rotherbaum	24	552	2.520	1.300
St. Georg	15	653	2.533	1.339
St. Pauli	36	360	1.440	617
Sasel	3	492	552	520
Schnelsen	13	276	564	453
Sinstorf	1	432	432	432
Spadenland	-	-	-	-
Steilshoop	4	396	504	456
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	18	396	576	455
Sternschanze	11	420	600	540
Sülldorf	2	432	780	606
Tatenberg	-	-	-	-
Tonndorf	9	348	660	440
Uhlenhorst	9	456	1.056	752
Veddel	-	-	-	-
Volksdorf	7	300	744	576
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	20	372	1.080	570
Wellingsbüttel	3	516	768	612
Wilhelmsburg	12	300	516	368
Wilstorf	7	372	516	410
Winterhude	21	420	948	618
Wohldorf-Ohlstedt	1	528	528	528
Hamburg gesamt	842	240	18.215	863

Stadtteilübersicht

Auf den 1.7.2011 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche

Bürogrundstücke (Schichtwerte)
mit **ortstypischer Geschossflächenzahl**



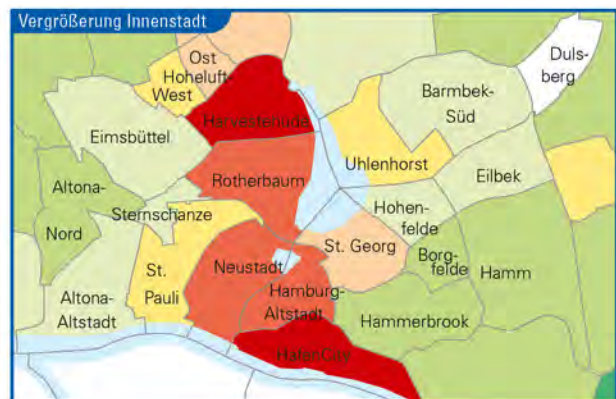
4

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 247 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 247 bis 345 (50% - 70%)
	über 345 bis 444 (70% - 90%)
	über 444 bis 542 (90% - 110%)
	über 542 bis 740 (110% - 150%)
	über 740 bis 986 (150% - 200%)
	über 986 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über auf den 1.7.2011 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche für Bürogrundstücke (Schichtwerte) mit ortstypischer Geschossflächenzahl

4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	1	152	152	152
Alsterdorf	1	289	289	289
Altengamme	-	-	-	-
Altenwerder	-	-	-	-
Altona-Altstadt	18	247	770	423
Altona-Nord	3	262	293	278
Bahrenfeld	5	237	336	280
Barmbek-Nord	11	245	450	326
Barmbek-Süd	15	262	499	374
Bergedorf	13	200	427	300
Bergstedt	-	-	-	-
Billbrook	1	242	242	242
Billstedt	11	232	289	274
Billwerder	-	-	-	-
Blankenese	2	578	642	610
Borgfelde	5	284	346	317
Bramfeld	6	284	379	316
Cranz	-	-	-	-
Curslack	-	-	-	-
Dulsberg	-	-	-	-
Duvenstedt	-	-	-	-
Eidelstedt	6	242	427	362
Eilbek	8	283	399	378
Eimsbüttel	18	264	604	414
Eißendorf	-	-	-	-
Eppendorf	11	347	1.168	717

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	5	256	393	327
Finkenwerder	-	-	-	-
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	2	320	336	328
Groß Borstel	6	283	420	338
Groß Flottbek	1	655	655	655
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	11	932	1.271	1.037
Hamburg-Altstadt	36	629	1.245	898
Hamm	4	252	284	266
Hammerbrook	14	220	420	311
Harburg	16	236	437	330
Harvestehude	2	393	1.903	1.148
Hausbruch	1	273	273	273
Heimfeld	2	225	249	237
Hoheluft-Ost	7	529	645	601
Hoheluft-West	4	262	586	483
Hohenfelde	4	290	516	376
Horn	2	284	304	294
Hummelsbüttel	2	284	425	354
Iserbrook	1	357	357	357
Jenfeld	2	259	371	315
Kirchwerder	-	-	-	-
Kleiner Grasbrook	-	-	-	-
Langenbek	-	-	-	-
Langenhorn	11	283	403	323

[*Euro/qm]

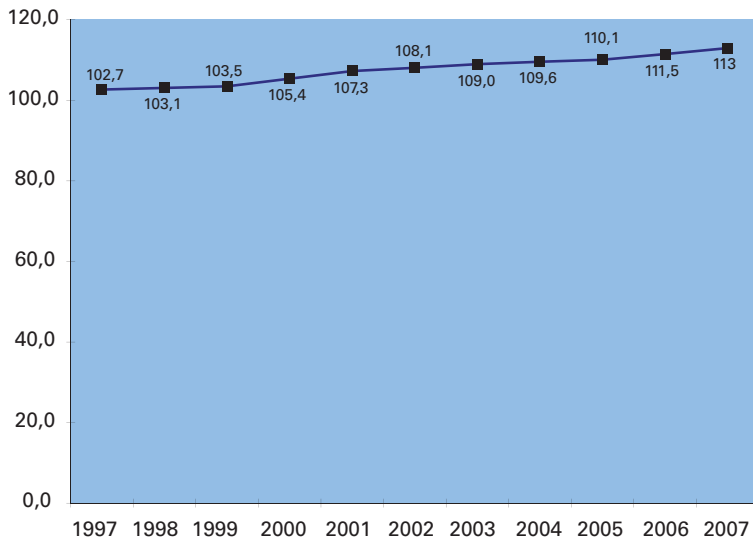
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	-	-	-	-
Lohbrügge	4	216	261	237
Lokstedt	4	275	376	320
Lurup	3	236	283	264
Marienthal	2	441	458	449
Marmstorf	-	-	-	-
Moorburg	-	-	-	-
Moorfleet	-	-	-	-
Neuallermöhe	3	234	269	252
Neuenfelde	-	-	-	-
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	4	271	366	299
Neuland	3	219	262	237
Neustadt	37	650	1.479	899
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	7	242	469	395
Nienstedten	1	840	840	840
Ochsenwerder	-	-	-	-
Ohlsdorf	5	357	462	420
Osdorf	3	316	416	375
Othmarschen	2	315	336	326
Ottensen	10	258	604	369
Poppenbüttel	6	252	519	410
Rahlstedt	12	210	410	289
Reitbrook	-	-	-	-
Rissen	1	441	441	441

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	-	-	-	-
Rothenburgsort	4	252	277	262
Rotherbaum	15	558	1.133	891
St. Georg	20	500	900	648
St. Pauli	18	277	914	507
Sasel	1	273	273	273
Schnelsen	5	284	330	302
Sinstorf	1	265	265	265
Spadenland	-	-	-	-
Steilshoop	3	221	315	266
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	4	262	295	281
Sternschanze	4	418	460	434
Sülldorf	2	262	276	269
Tatenberg	-	-	-	-
Tonndorf	5	242	293	265
Uhlenhorst	9	297	768	537
Veddel	1	315	315	315
Volksdorf	4	388	600	481
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	11	224	459	326
Wellingsbüttel	1	462	462	462
Wilhelmsburg	2	194	257	225
Wilstorf	1	242	242	242
Winterhude	17	293	528	399
Wohldorf-Ohlstedt	-	-	-	-
Hamburg gesamt	503	152	1.903	493

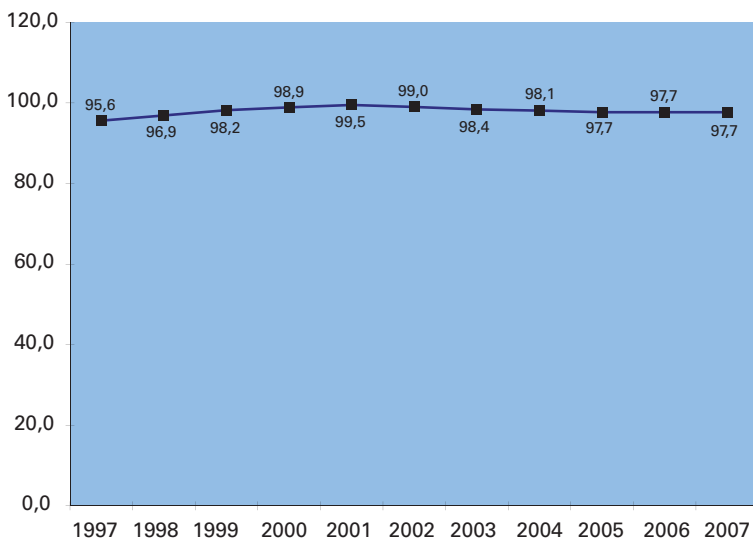
4.4.5 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (RW 31.12.1992 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

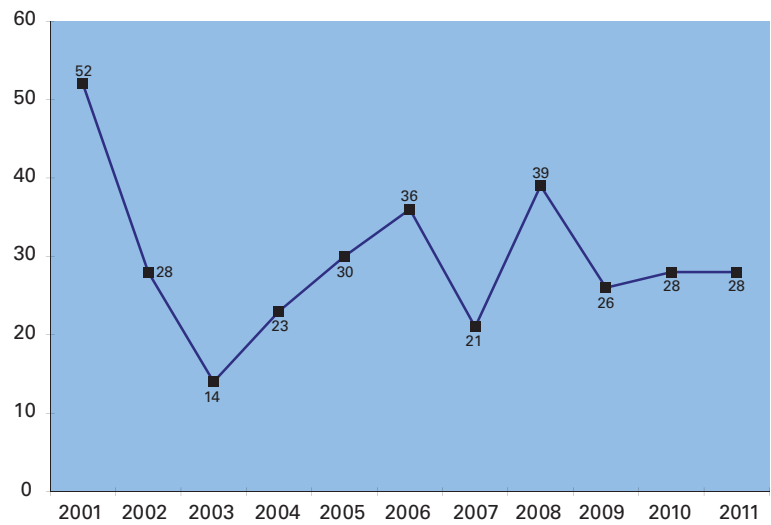
Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (RW 31.12.1992 = 100)



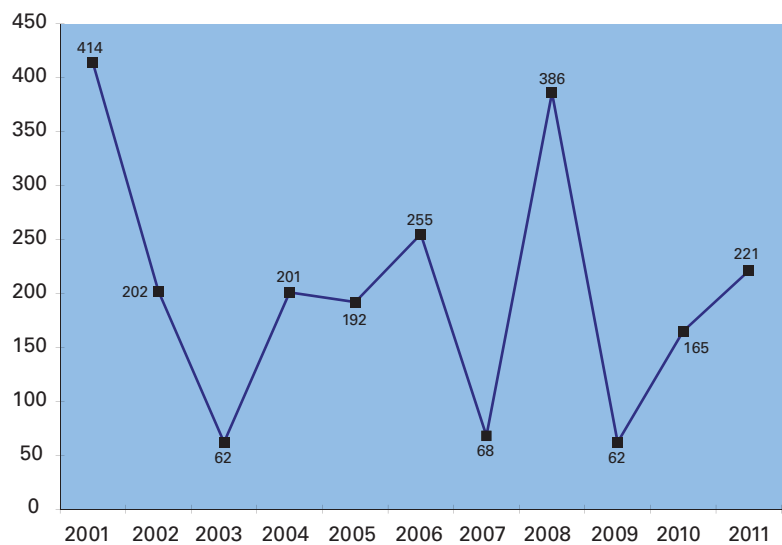
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

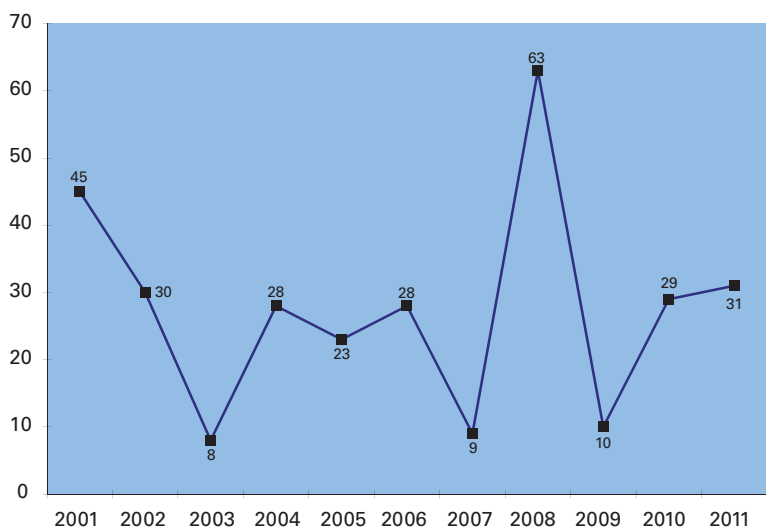
4.5.1 Vertragszahlen



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2011

	Vertragszahlen 2011 (2010 ± %)	Flächenumsatz 2011 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2010 ± %)	Geldumsatz 2011 [in Millionen Euro] (2010 ± %)
Gesamt	28 (28 +0%)	221,1 (165,4 + 34%)	31,4 (29,0 + 8%)
klassisches Gewerbe, Industrie	26 (21 + 24%)	216,7 (125,9 + 72%)	30,5 (20,5 + 49%)
kundenorientiertes Gewerbe	2 (2 +0%)	4,5 (15,5 - 71%)	0,9 (1,9 - 53%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0)	0 (0,0)	0 (0,0)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	0 (5 - 100%)	0 (24,1 - 100%)	0 (6,6 - 100%)

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

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

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

4.5.4 Quadratmeterpreise

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

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

Bauplätze für Produktion und Logistik	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2011		2011
Gesamt	174	28	7898

Stadtteilübersicht

Auf den 1.7.2011 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevante Geschossfläche für Produktion und Logistik



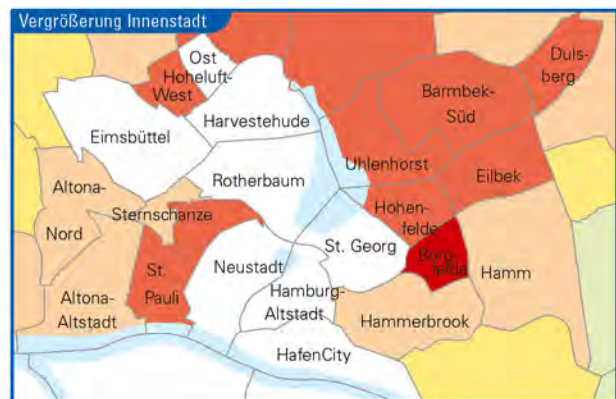
4

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

□	keine Bodenrichtwerte
■ (dark green)	bis 75 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
■ (light green)	über 75 bis 105 (50% - 70%)
■ (pale green)	über 105 bis 135 (70% - 90%)
■ (yellow)	über 135 bis 165 (90% - 110%)
■ (orange)	über 165 bis 225 (110% - 150%)
■ (red-orange)	über 225 bis 300 (150% - 200%)
■ (dark red)	über 300 (über 200%)

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)



Stadtteilübersicht über auf den 1.7.2011 fortgeschriebene Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für für Produktion und Logistik

4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Allermöhe	2	70	115	93
Alsterdorf	2	200	210	205
Altengamme	-	-	-	-
Altenwerder	1	75	75	75
Altona-Altstadt	6	170	270	213
Altona-Nord	4	145	210	175
Bahrenfeld	12	115	180	150
Barmbek-Nord	7	210	210	210
Barmbek-Süd	7	250	320	286
Bergedorf	15	85	115	103
Bergstedt	1	120	120	120
Billbrook	18	90	125	109
Billstedt	12	95	240	121
Billwerder	1	70	70	70
Blankenese	-	-	-	-
Borgfelde	4	300	320	310
Bramfeld	7	105	520	219
Cranz	-	-	-	-
Curslack	-	-	-	-
Dulsberg	1	270	270	270
Duvenstedt	2	100	125	113
Eidelstedt	9	105	160	126
Eilbek	4	270	290	275
Eimsbüttel	-	-	-	-
Eißendorf	-	-	-	-
Eppendorf	2	210	270	240

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Farmsen-Berne	2	125	170	148
Finkenwerder	6	65	75	70
Francop	-	-	-	-
Fuhlsbüttel	1	180	180	180
Groß Borstel	6	140	180	163
Groß Flottbek	1	180	180	180
Gut Moor	-	-	-	-
HafenCity	-	-	-	-
Hamburg-Altstadt	-	-	-	-
Hamm	13	145	300	210
Hammerbrook	6	190	270	217
Harburg	10	105	160	132
Harvestehude	-	-	-	-
Hausbruch	4	85	110	91
Heimfeld	14	85	170	108
Hoheluft-Ost	-	-	-	-
Hoheluft-West	1	240	240	240
Hohenfelde	3	220	280	240
Horn	6	105	210	129
Hummelsbüttel	3	145	460	252
Iserbrook	-	-	-	-
Jenfeld	4	105	145	126
Kirchwerder	3	60	60	60
Kleiner Grasbrook	-	-	-	-
Langenbek	-	-	-	-
Langenhorn	10	105	160	143

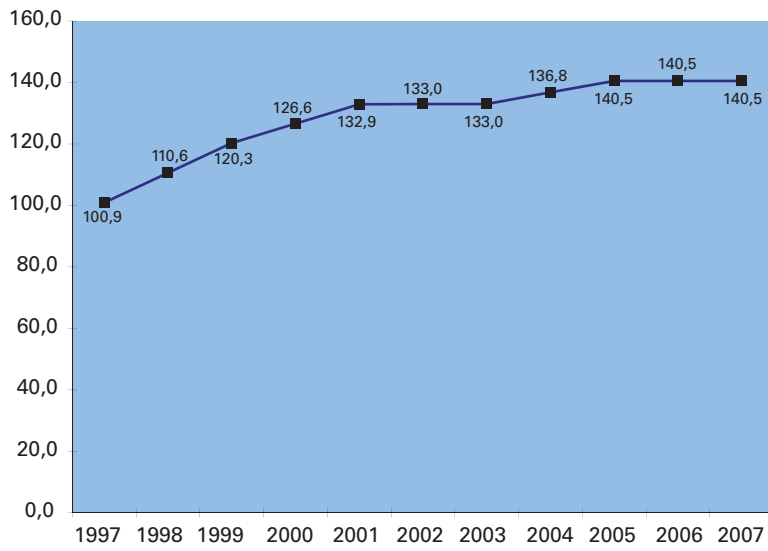
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Lemsahl-Mellingstedt	-	-	-	-
Lohbrügge	4	85	105	100
Lokstedt	11	130	610	217
Lurup	8	115	180	144
Marienthal	1	145	145	145
Marmstorf	2	100	100	100
Moorburg	2	80	80	80
Moorfleet	3	95	95	95
Neuallermöhe	-	-	-	-
Neuenfelde	1	65	65	65
Neuengamme	-	-	-	-
Neugraben-Fischbek	4	70	105	94
Neuland	4	80	130	115
Neustadt	-	-	-	-
Neuwerk	-	-	-	-
Niendorf	5	140	250	172
Nienstedten	-	-	-	-
Ochsenwerder	1	80	80	80
Ohlsdorf	-	-	-	-
Osdorf	3	135	180	165
Othmarschen	-	-	-	-
Ottensen	3	170	170	170
Poppenbüttel	1	130	130	130
Rahlstedt	16	95	145	118
Reitbrook	-	-	-	-
Rissen	1	200	200	200

[*Euro/qm]

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert *	Höchster Richtwert *	Mittel der Richtwerte *
Rönneburg	-	-	-	-
Rothenburgsort	18	105	210	146
Rotherbaum	-	-	-	-
St. Georg	-	-	-	-
St. Pauli	5	200	330	250
Sasel	1	125	125	125
Schnelsen	7	95	130	110
Sinstorf	4	85	100	95
Spadenland	-	-	-	-
Steilshoop	4	145	200	174
Steinwerder	-	-	-	-
Stellingen	13	130	260	163
Sternschanze	2	210	210	210
Sülldorf	1	160	160	160
Tatenberg	1	95	95	95
Tonndorf	9	115	200	143
Uhlenhorst	1	270	270	270
Veddel	10	95	240	125
Volksdorf	-	-	-	-
Waltershof	-	-	-	-
Wandsbek	19	125	330	214
Wellingsbüttel	-	-	-	-
Wilhelmsburg	45	80	290	102
Wilstorf	3	105	190	142
Winterhude	3	240	270	260
Wohldorf-Ohlstedt	-	-	-	-
Hamburg gesamt	426	60	610	150

4.5.5 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Produktions- und Logistikgrundstücke (RW 31.12.1992 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

4.6 Erbbaurechte

Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 681 (644) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2011 (2010) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 12 (0) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also ± 0 %). Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2011 liegt dem Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsverlängerung vor.

Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 2011 war dies in Hamburg nicht der Fall.

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2011 wurden in Hamburg insgesamt 130 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 123 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 39 Jahre bei einer Spanne von 4 bis zu 80 Jahren.

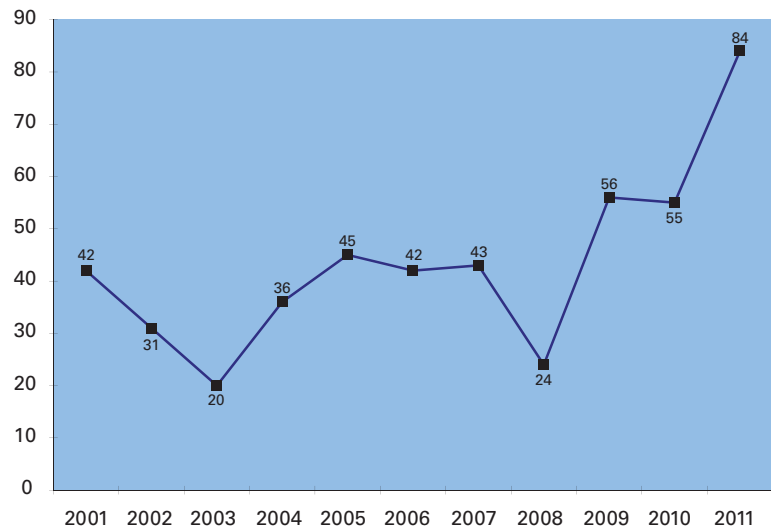
Käufer waren in 126 Fällen die Erbbauberechtigten. In vier Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 32 Fällen die FHH, in 98 Fällen private Erbbaurechtsgeber. In den Jahren 2004 - 2006 hat die FHH in einer Sonderaktion insgesamt 1.798 Erbbaugrundstücke an die Erbbauberechtigten verkauft. Diese Aktion war 2007 beendet.

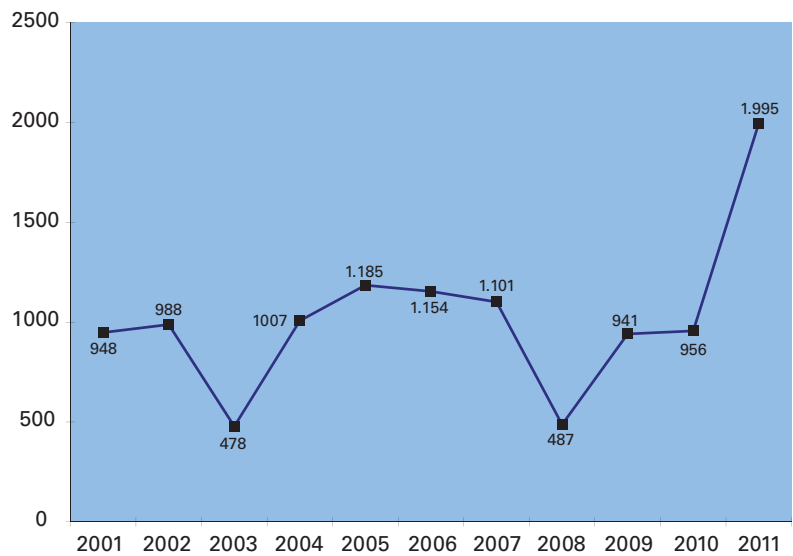
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 1980 – 89 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen. Der Verlust, den der Grundstückseigentümer dadurch erleidet, dass er vom Erbbauberechtigten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

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

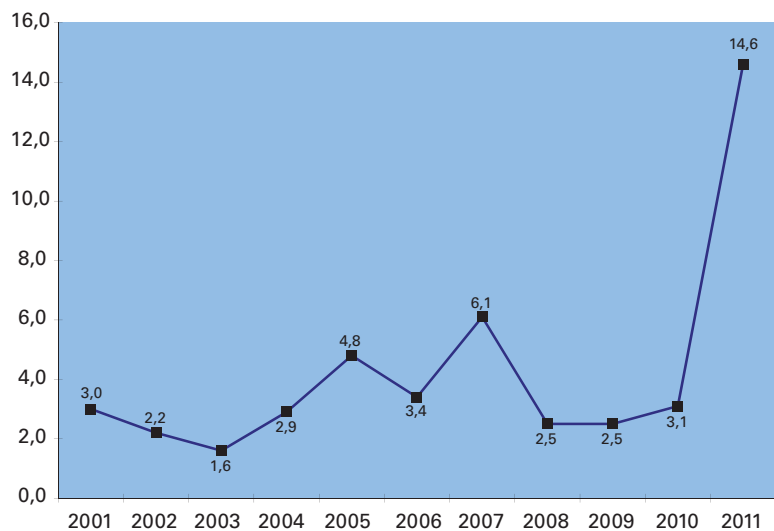
5.1 Vertragszahlen



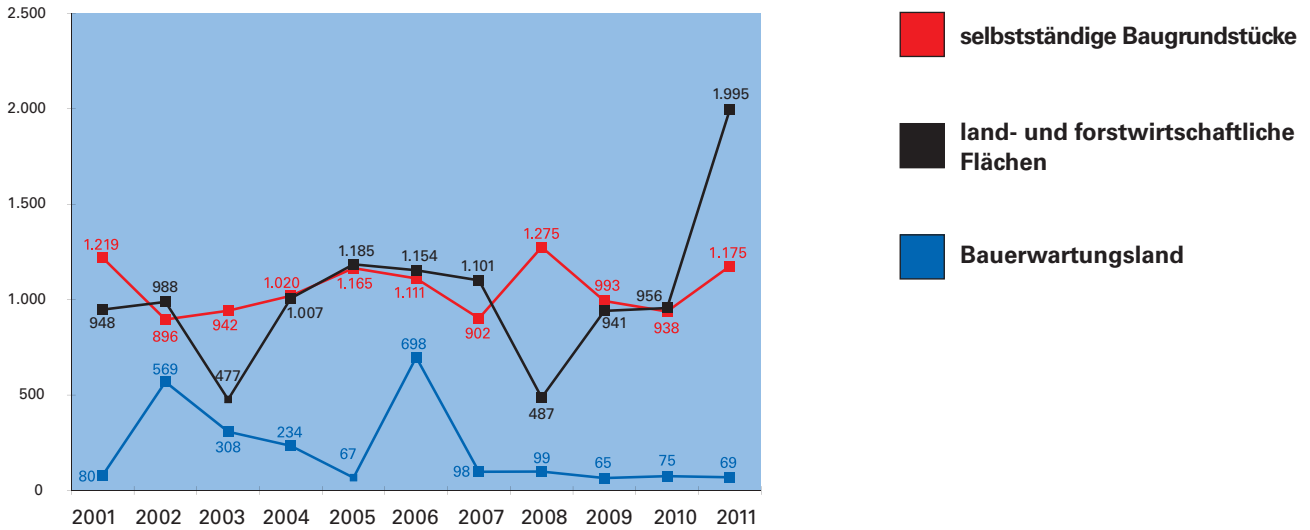
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2011 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2011 (2010 ± %)	Flächenumsatz 2011 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2010 ± %)	Geldumsatz 2011 [in Millionen Euro] (2010 ± %)
Gesamt	84 (55 + 53%)	1.995,0 (955,9 + 109%)	14,6 (3,1 + 371%)
Acker	11 (5 + 120%)	458,6 (108,7 + 322%)	2,2 (0,3 + 633%)
Grünland	27 (13 + 108%)	516,0 (142,8 + 261%)	3,4 (0,8 + 325%)
Erwerbsgartenanbauflächen	24 (3 + 700%)	289,2 (97,5 + 197%)	1,5 (0,3 + 400%)
Waldflächen	9 (2 + 350%)	103,2 (4,0 + 2480%)	0,3 (0,01 + 2900%)
Geringstland	1 (0)	7,6 (0,0)	0,3 (0,0)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	12 (32 - 63%)	620,4 (602,9 + 3%)	6,9 (1,7 + 306%)

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 84 Verkäufen aus dem Jahr 2011 mussten daher 57 ausgeschieden werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	6,11	27	18.983

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2010

5



	Norderelbgeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m ²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m ²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m ²]	Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Neuwerk [Euro/m ²]
Wald	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	
Grünland	4,70	2,30	2,30	3,00	2,30	1,00
Acker	4,70	2,30	4,00	4,50	2,60	1,00
Erwerbsgartenanbaufläche	4,70	4,00	4,00	4,50	4,50	
Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial	5,00	2,30	7,00	4,50		

Zum 31. 12. 2010 hat der Gutachterausschuss kleinräumig zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Für die nebenstehende Übersicht wurden die Bodenrichtwerte auf 1 Hektar (10.000 m²) große Grundstücke umgerechnet und regional zusammengefasst.

5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz für 1994 mit **0,03 € pro m² Pachtfläche** im Jahr ermittelt.

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

6 Zwangsversteigerungen

Die Kapitel 1 bis 5 behandeln ausschließlich den Grundstücksmarkt, wie er sich in freihändigen Verkäufen widerspiegelt. In der Öffentlichkeit wird aber auch mit Interesse das Geschehen bei Zwangsversteigerungen verfolgt. Seit 1996 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses daher auch die Ankündigungen von Zwangsversteigerungen und die Zuschlagbeschlüsse, die ihr nach § 195 Absatz 1 BauGB zugeleitet werden, ausgewertet. Die folgenden Zahlen sind in den Kapiteln 2 bis 7 nicht enthalten.

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

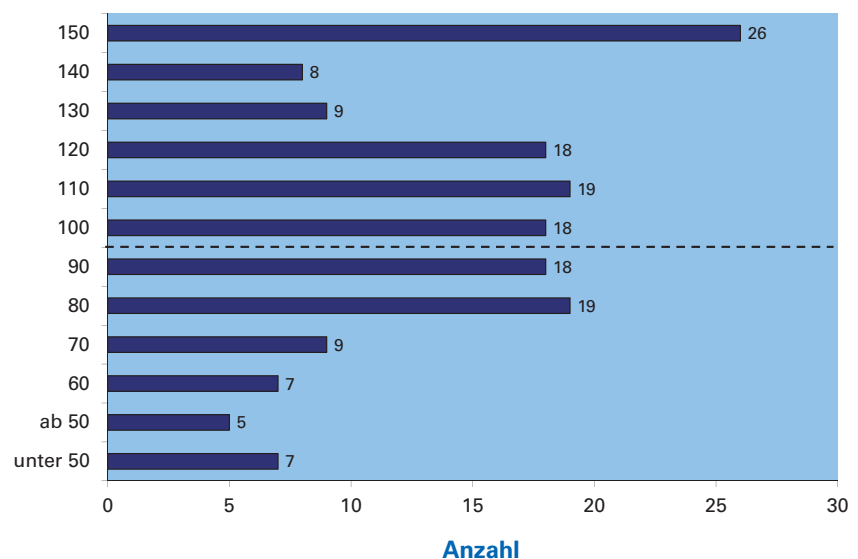
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. In weniger als der Hälfte der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

Zwangsversteigerungen 2011

	Termine	Zuschläge	Zuschläge/Termine [in Prozent]	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2011	2011	2011	2011	2011
Eigentumswohnungen	167	95	57	125	11,8
Ein- und Zweifamilienhäuser	99	47	47	95	11,9
Mehrfamilienhäuser	15	6	40	124	11,1
gewerbliche Objekte	32	14	44	121	5,5
unbebaute Grundstücke	6	2	33	219	0,3
sonstige Grundstücke	-	-	-	-	-
Zwangsversteigerungen insgesamt	319	164	51		40,6

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2011

Quoten in Prozent



7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1 Einfamilienhäuser

Gebäundefaktor (Quadratmeterpreis) von Einfamilienhäusern

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

Aktualisierungsfaktoren für den Gebäundefaktor von Einfamilienhäusern

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 2004	1,03
Ende 2004 / Anfang 2005	1,02
Mitte 2005	1,00
Ende 2005 / Anfang 2006	1,01
Mitte 2006	1,00
Ende 2006 / Anfang 2007	0,99
Mitte 2007	1,00
Ende 2007 / Anfang 2008	1,00
Mitte 2008	1,01
Ende 2008 / Anfang 2009	1,03
Mitte 2009	1,02
Ende 2009 / Anfang 2010	1,02
Mitte 2010	1,06
Ende 2010 / Anfang 2011	1,09
Mitte 2011	1,12

Wohnflächenfaktor für den Gebäundefaktor von Einfamilienhäusern

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

Umrechnungsfaktoren Gebäudeart

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

Stadtteilkennwerte für den Gebädefaktor von Einfamilienhäusern

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

Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	1,00
Heimfeld	0,98
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	-
Hummelsbüttel	0,97
Iserbrook	1,01
Jenfeld	0,93
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	1,05
Lemsahl-Mellingstedt	0,98
Lohbrügge	1,03
Lokstedt	1,05
Lurup	1,01
Marienthal	0,99
Marmstorf	1,02
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	1,07
Neuenfelde	1,01
Neuengamme	0,99
Neugraben-Fischbek	1,01
Neuland	1,02
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	1,05
Nienstedten	1,07
Ochsenwerder	1,11

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

Gebäufaktor (Quadratmeterpreis) von Reihenhäusern

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

Aktualisierungsfaktoren für den Gebäufaktor von Reihenhäusern

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 2004	1,01
Ende 2004 / Anfang 2005	1,00
Mitte 2005	1,00
Ende 2005 / Anfang 2006	1,00
Mitte 2006	1,00
Ende 2006 / Anfang 2007	0,99
Mitte 2007	0,96
Ende 2007 / Anfang 2008	0,97
Mitte 2008	1,00
Ende 2008 / Anfang 2009	1,00
Mitte 2009	1,00
Ende 2009 / Anfang 2010	1,00
Mitte 2010	1,03
Ende 2010 / Anfang 2011	1,06
Mitte 2011	1,10

Wohnflächenfaktor für den Gebäufaktor von Reihenhäusern

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

Umrechnungsfaktoren Gebäudeart

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

Stadtteilkennwerte für den Gebädefaktor von Reihenhäusern

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

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

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

Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert) von Einfamilienhäusern

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

Aktualisierungsfaktoren für den Sachwertfaktor von Einfamilienhäusern

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

Die Reihe wird nicht fortgeführt.

Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert) von Reihenhäusern

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

Aktualisierungsfaktoren für den Sachwertfaktor von Reihenhäusern

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

Die Reihe wird nicht fortgeführt.

7

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

Verkehrswert Volleigentum (WertR 2006 Nr.4.3.2.1)

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

7.2 Mehrfamilienhäuser

Gebäundefaktor (Quadratmeterpreis) von Mehrfamilienhäusern

Datenbasis	635 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2004 bis 2008, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NKM/Msp	Nettokaltmiete dividiert durch die Mietenspiegelmiete
ALTER	Kaufjahr - Baujahr
RW04	Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für MFH, WGFZ 1,0
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
Zielgröße: GF = Gebäundefaktor (=Kaufpreis pro m² Wohnfläche)	
GF [Euro / m²]	$(-259 + 1,076 * RW04 \text{ [Euro/m}^2\text{]} + 754,28 * NKM/Msp + 39,1 * (30 - \text{Alter [Jahre]}) \text{ wenn Alter} < 30 + 54,01 * WGFZ$ <ul style="list-style-type: none"> * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadtteilstückfaktor für den Gebäundefaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

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
2004	0,85
2005	0,89
2006	0,94
2007	1,00
2008	1,01
2009	1,06
2010	1,15
2011	1,26

Stadtteifaktoren für den Gebädefaktor 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

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2004	0,97
2005	0,99
2006	1,07
2007	1,06
2008	1,07
2009	1,11
2010	1,19
2011	1,26

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 Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung

einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

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

RW04 (*) [Euro / m ²]	Liegenschaftszinssatz 2010 [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	4,3	5,1	3,8	4,1	3,9	4,3	4,3	4,2	4,3	3,7
400	3,8	4,5	3,3	3,6	3,4	3,8	3,8	3,7	3,8	3,3
600	3,3	3,9	2,9	3,1	3,0	3,3	3,3	3,2	3,3	2,9
800	2,8	3,3	2,4	2,6	2,5	2,8	2,8	2,7	2,8	2,4
1.000	2,3	2,7	2,0	2,2	2,0	2,2	2,2	2,2	2,2	2,0

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

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	Datenbasis: 635 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2004 bis 2008, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	7 % der Bruttokaltmiete
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Umlageausfallwagnis	2 % der Betriebskosten
Restnutzungsdauer	100 Jahre – Baualter (mindestens aber 35 Jahre)
Instandhaltungskosten	siehe übernächste Seite
Mieten	tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt
Einflussgrößen:	
RW 04	Bodenrichtwert zum 1.1.2004 für Geschosswohnungsbau mit WGFZ 1,0 [Euro / m ²]
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]	
LIZI	$(4,51 - 0,303 * RW04 [Euro/m^2] / 100 + 1,540 * NKM/Msp - 0,246 * WGFZ$ <ul style="list-style-type: none"> * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadteilkfaktor 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

7

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
Eimsbttel	0,91
EiBendorf	1,09
Eppendorf	0,92
Farmsen-Berne	1,00
Finkenwerder	1,13
Francop	1,11
Fuhlsbttel	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
Hummelsbttel	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
Lohbrfge	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
Poppenbttel	0,97
Rahlstedt	0,92
Reitbrook	1,02
Rissen	1,00
Rfnnenburg	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
Volksdorf	0,97
Waltershof	1,13
Wandsbek	0,96
Wellingsbttel	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 m² Wfl. und Jahr)

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

* eurorisierte Baukostenindex

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

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

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

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

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

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

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

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

Erbbaurechte

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

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

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

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

7.3 Büro- und Geschäftshäuser

Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser in der Innenstadt

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2001	0,97
2002	0,91
2003	0,94
2004	0,92
2005	0,93
2006	0,95
2007	0,95
2008	0,97
2009	0,94
2010	0,90
2011	1,00

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser in der Innenstadt

Jahr	Normschichtwert '92 3000 DM / m ²	Normschichtwert '92 4000 DM / m ²	Normschichtwert '92 5000 DM / m ²	Normschichtwert '92 6000 DM / m ²
2011	18,3	19,3	20,2	21,2

Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2001	1,02
2002	0,97
2003	0,92
2004	0,94
2005	0,94
2006	0,90
2007	0,96
2008	0,91
2009	0,92
2010	0,92
2011	0,96

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Jahr	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940				
		Alter				
		10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
2011	14,4	14,3	13,7	13,2	12,6	12,0

Liegenschaftszinssätze

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

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

Restnutzungsdauer=
80 Jahre - 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
2011	4,1%	5,0%	6,0%

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

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

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2001	0,97
2002	1,05
2003	1,15
2004	1,16
2005	1,15
2006	1,20
2007	1,14
2008	1,21
2009	1,19
2010	1,16
2011	1,11

7.4 Produktions- und Logistikgebäude

Gebäudedefaktor (Quadratmeterpreis)

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
2001	1,09
2002	0,95
2003	0,84
2004	0,50
2005	0,73
2006	0,74
2007	0,68
2008	0,75
2009	0,77
2010	0,75
2011	0,80

Ertragsfaktor

Produktions- und Logistikgebäude
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2011	10,1

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
2011	6,0 %

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

Instandhaltungskosten
50% von Wohnungen

Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

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

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

Sachwertfaktor

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

7.5 Eigentumswohnungen

Gebäundefaktor (Quadratmeterpreis) von bezugsfreien Eigentumswohnungen

Eine Untersuchung der Verkäufe von **bezugsfreien Eigentumswohnungen** der Jahre 2005 und 2006 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Baualtersklasse:

Wohnungen in Vorkriegsbauten sind teurer.

– Alter:

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

– Geschosslage:

Wohnungen im Erdgeschoss sind billiger als in den Obergeschossen.

– Ausstattung:

Einbauküche oder Fahrstuhl erhöhen den Quadratmeterpreis.

– Größe:

Je größer die Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Stadteillage:

Einige Stadtteile sind trotz vergleichbarer Lagequalität begehrtter als andere.

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

Stadtteilkennwerte für den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen

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

Hamm	0,90
Hammerbrook	0,85
Harburg	0,83
Harvestehude	1,07
Hausbruch	0,88
Heimfeld	0,88
Hoheluft-Ost	1,11
Hoheluft-West	1,05
Hohenfelde	0,93
Horn	0,87
Hummelsbüttel	1,00
Iserbrook	1,00
Jenfeld	0,83
Kirchwerder	0,85
Kleiner Grasbrook	0,83
Langenbek	0,88
Langenhorn	0,91
Lemsahl-Mellingstedt	1,00
Lohbrügge	0,93
Lokstedt	1,03
Lurup	0,86
Marienthal	1,04
Marmstorf	0,88
Moorburg	0,83
Moorfleet	0,85
Neuallermöhe	0,85
Neuenfelde	0,83
Neuengamme	0,85
Neugraben-Fischbek	0,88
Neuland	0,83
Neustadt	1,15
Neuwerk	-
Niendorf	1,00
Nienstedten	1,06
Ochsenwerder	0,85

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

Wohnflächenfaktoren

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

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

Aktualisierungsfaktoren für den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
2004	1,00
2005	0,98
2006	1,01
2007	1,02
2008	1,03
2009	1,08
2010	1,12
2011	1,27

Gebäundefaktor (Stückpreis) von Stellplätzen

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

Marktanpassungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen

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

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

Marktanpassungsfaktor für Wohnungs-Erbbaurecht

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

7.6 Einfamilienhausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart

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

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

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

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

druckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

Der Abschlag beträgt für:

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

7.7 Geschosswohnungsbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

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

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 Geschosswohnungs-Bauplätze

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Büro- und Geschäftshaus-Bauplätze

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

Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

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

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 Gewerbe zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	53 Verkäufe von Gewerbebauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, WGFZ 0,14 bis 2,40 (im Mittel 0,64, Median 0,60)
Umrechnungs-koeffizient	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 und 7.2.

Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke (Erbbauzinssatz):

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

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

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

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

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

7.11 Landwirtschaftliche Flächen

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben deutlich gemacht, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt für landwirtschaftliche Flächen die Quadratmeterpreise von der Grundstücksgröße abhängig sind. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere Quadratmeterpreise gezahlt als für größere. Im Übrigen zeigen landwirtschaftliche Grundstücke keine Abhängigkeiten von der Acker- oder Grünlandzahl.

Umrechnungskoeffizienten für Acker

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

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

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

Umrechnungskoeffizienten für Erwerbsgartenbauflächen und Feingemüseland

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

Umrechnungskoeffizienten für begünstigtes Agrarland

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

Umrechnungskoeffizienten für Wald

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

Abkürzungsverzeichnis

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

Glossar

Abbauland

Flächen mit zum Abbau geeigneten Bodenschätzen wie Sand oder Kies.

Abbruchgrundstück

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

Agrarland

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

Atriumhaus

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

Aufenthaltsräume

Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Keine Aufenthaltsräume sind Nebenräume wie Flure, Treppenträume, 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 Bezugfertigkeit, hilfsweise Jahr des Erstbezugs oder der Bauabnahme.

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

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

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

Grundstück, das mit nutzbaren Gebäuden oder anderen den Wert bestimmenden Bauwerken bebaut ist.

Grundstücke mit Abbruchobjekten oder nur geringwertigen Gebäuden werden hier zu den unbebauten Grundstücken gezählt.

Begünstigtes Agrarland

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

Belegenheit

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

Betriebskosten

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

Bewirtschaftungskosten

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

Brache

zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

Bruttogrundfläche (BGF)

die Summe der Grundrissflächen nach den Außenmaßen in Fußboden-

höhe in allen Geschossebenen. 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 Bruchteileigentum 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 mindes-

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

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

Erbbaurecht

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

Ertragsfaktor

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete.

Erwerbsgartenanbau

landwirtschaftlicher Anbau von Obst,

Blumen oder Gemüse (ohne Feldgemüse) sowie Baumschulen.

Feingemüseland

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

Feuerversicherungswert 1914

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

Funktionsfläche

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

Gartenhofhaus

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

Gartenland

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

Als „erweiterten Hausgarten“ bezeichnet der Gutachterausschuss Flächen, die zwar räumlich im Zusammenhang

mit einem Baugrundstück stehen, aber das Maß eines Hausgartens deutlich übersteigen und daher nur extensiv genutzt werden können, z. B. als Obstwiese. Diese Flächen werden nicht dem Bauland zugerechnet.

Gebäude

selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. (§2 Abs. 3 HBauO)

Geringstland

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

Geschäftshaus

Gebäude mit Läden oder Einzelhandelsgeschäften auf einem oder mehreren Geschossen.

Geschoss

umfasst alle Räume eines Gebäudes auf gleicher Ebene einschließlich der darüber liegenden Decke. 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 Bodenwertentscheidenden 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 klein-

teilig 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

A

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
2. wie ein halbes Doppelhaus einseitig auf eine seitliche Grundstücks- bzw. Nutzungs-

grenze gebaut sind, an der sich das Nachbarhaus anschließt, wobei der Raum zwischen dem Haus und der anderen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut ist, oder

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

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

Konstruktionsfläche

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

Laden

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

Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der 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 1.1.2004 siehe das Experteninfo. Die in den Indexreihen für Einfamilienhausbauplätze angeführte „ländliche Lage“ bezeichnet die Vier- und Marschlande, die ländlichen Stadtteile im Süderelberaum und Finkenwerder-Süd.

EXPERTENINFO

Abgrenzung der Lageklassen

Lageklassen allgemein

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:

unterste 10 % der BRW

Mäßige Lage:

unteres Drittel der BRW ohne die untersten 10 %

Mittlere Lage:

mittleres Drittel der BRW

Gute Lage:

oberes Drittel der BRW ohne die obersten 10 %

Bevorzugte Lage:

oberste 10 % der BRW

Lageklassen für Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser usw.)

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

Schlechte Lage:

bis 140 €/m²

Mäßige Lage:

über 140 €/m² bis 190 €/m²

Mittlere Lage:

über 190 €/m² bis 239 €/m²

Gute Lage:

über 239 €/m² bis 390 €/m²

Bevorzugte Lage:

über 390 €/m²

Lageklassen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

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

Schlechte Lage:

bis 264 €/m²

Mäßige Lage:

über 264 €/m² bis 325 €/m²

Mittlere Lage:

über 325 €/m² bis 409 €/m²

Gute Lage:

über 409 €/m² bis 610 €/m²

Bevorzugte Lage:

über 610 €/m²

Landwirtschaftliche Fläche

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

Nutzfläche

1. Im Sinne der DIN 277 der Teil der BGF, der nicht auf Konstruktions-, Funktions- oder Verkehrsflächen entfällt.
2. Gewerbliche Nutzfläche: Nutz-

A

fläche, die gewerblichen Zwecken dient.

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

Obergeschoss

Geschoss oberhalb des Erdgeschosses bzw. Hochparterres.

Obstanbaufläche

landwirtschaftliche Fläche zum Anbau von Obst mit oder ohne Baumbestand. Die Preisangaben enthalten ggfs. Anteile für den Baumbestand.

Ödland

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

Pfeifenstiel

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

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werkhallen, Maschinenhäuser usw.

Reihenhaus

Haus (im engeren Sinn: Einfamilienhaus mit einer Wohnung), das einseitig (Endreihenhaus) bzw. beidseitig (Mittelreihenhaus) auf die seitlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen gebaut ist, so dass sich Zeilen von mindestens drei Häusern und bis zu 50 Meter Länge ergeben. Versprünge in den Zeilen oder sogar von Haus zu

Haus sind unschädlich. Eine einheitliche Ausführung ist die Regel, aber nicht Bedingung. Eine schmale und mehrgeschossige Ausführung ist ebenfalls die Regel, aber nicht Bedingung, so können z. B. auch drei oder mehr Winkelbungalows eine Reihenhauszeile bilden.

Rohbauland

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

Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

Siedlungshaus

Siedlungshäuser wurden für minderbemittelte Familien gebaut, die sich aus dem Grundstück selbst versorgen können sollten. Die Gebäude sind daher eher klein (ca. 60-90 m² Wfl. auf 1 ½ Geschossen), verfügen aber über Nebengebäude wie Kleintierställe und ein relativ tiefes Grundstück. Siedlungshäuser werden im Grundstücksmarktbericht wie normale Einfamilienhäuser behandelt.

Siel

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

Sonstige Grundstücke

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

anlagen, 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 Gemeindebedarfs (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 m²Wfl.) 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 m²Wfl.) gebaut und verfügen darüber hinaus über ein ebenfalls großzügiges, häufig parkartig angelegtes Grundstück (mind. 1500 m²).

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

Vollgeschoss

oberirdisches oder Souterrain-Geschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m, es sei denn, es handelt sich um ein Dachgeschoss oder ein oberstes Geschoss eines Gebäudes mit Staffelgeschossen, das auf mindestens einem Drittel der (hochprojizierten) Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von weniger als 2,30 m hat oder nach oben nicht abgeschlossen ist. (§2 Abs.4 HBauO)

Wald

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

Wohnfläche

zum Wohnen bestimmte Fläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung.

Wohnung

Eine abgeschlossene Wohnung ist eine Mehrzahl von Räumen, die dem Wohnen von Menschen dient und die Anforderungen von § 45 HBauO erfüllt. Abgeschlossen bedeutet, dass die Wohnung durch Wände, Türen usw. von anderen Gebäudeteilen, die nicht zur Wohnung gehören, so abgegrenzt ist, dass alle Räume der Wohnung zugänglich sind, ohne die Wohnung zu verlassen, und dass keine Gebäudeteile, die nicht zur Wohnung gehören, nur durch die Wohnung zugänglich sind. Nicht abgeschlossene Wohnungen sollten immer als solche bezeichnet werden, da im Geschäftsverkehr mit dem Begriff Wohnung abgeschlossene Wohnungen assoziiert werden. Ebenso sollte ausdrücklich darauf hingewie-

sen werden, wenn außerhalb der abgeschlossenen Wohnung(en) noch einzelne Wohnräume (z. B. im Dach- oder Kellergeschoss) existieren, die zusammen mit einer Wohnung genutzt werden, aber nicht Bestandteil der abgeschlossenen Wohnung sind. Die Nutzung einzelner Räume zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken ist nicht ausgeschlossen, solange die Wohnnutzung in der Wohnung überwiegt.

Wohnhaus

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

Wohnungseigentum

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

Wohnungserbbaurecht

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

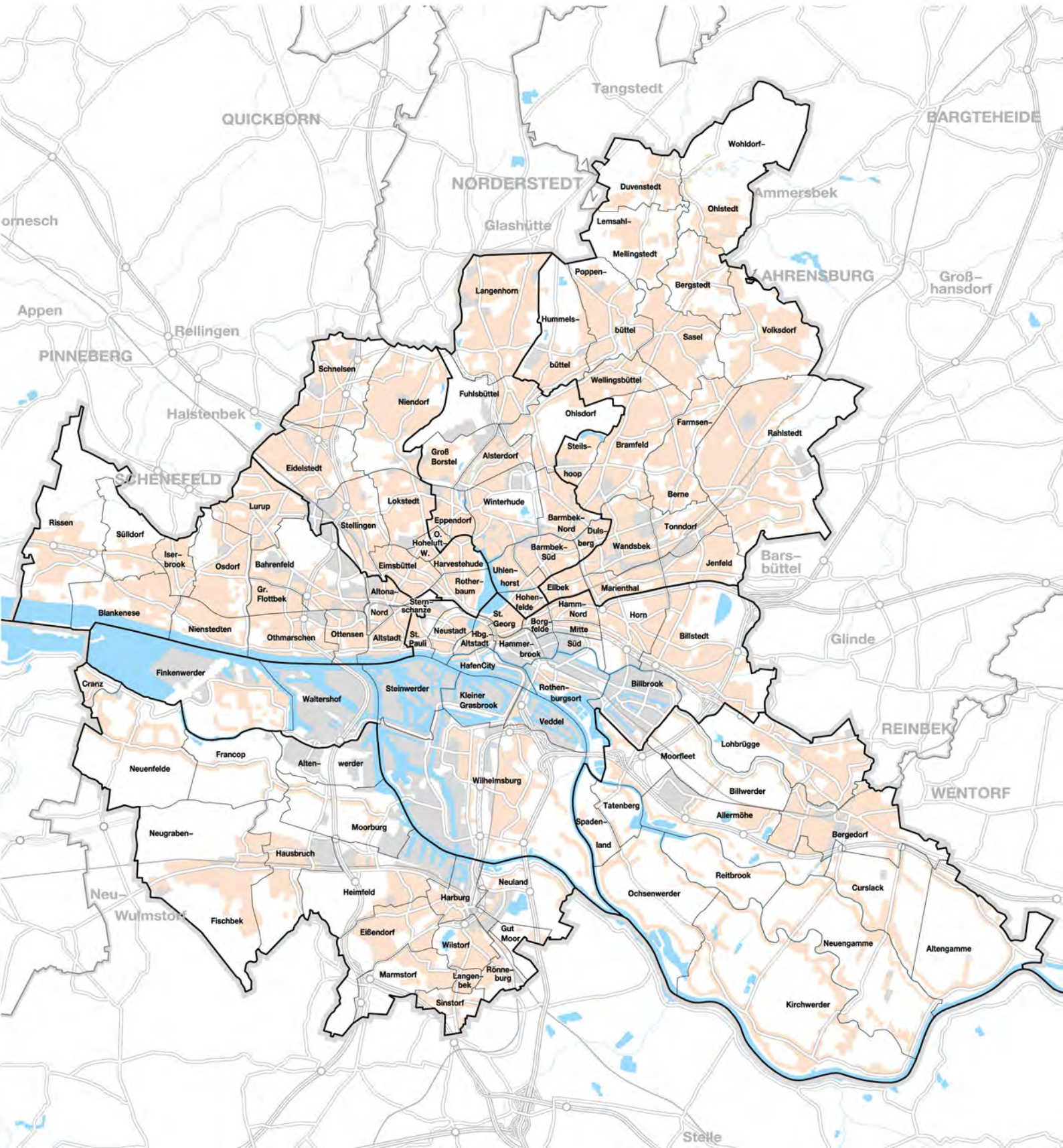
Zweifamilienhaus

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



Karte der Stadtteile

-  Wohnflächen
-  Gewerbeflächen



Unsere Dienstleistungen und Produkte

Gutachten

über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Eigentumswohnungen

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

Kosten

je nach Verkehrswert

Beispiel: bei einem Verkehrswert von 300 000 Euro beträgt die Gebühr 3927 Euro einschl. Umsatzsteuer.*

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

über Vergleichspreise 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 Euro* für bis zu 30 Vergleichsfälle; 4 Euro* für jeden weiteren Vergleichsfall.

Schätzwerte für Immobilien

Dieses Produkt gibt einen guten Wertanhalt 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: 201 Euro / Auskunft* oder
- » telefonisch unter der Nummer des bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichteten persönlichen Auskunftsdienstes: 09001 - 88 09 99 für 0,24 Euro / min zuzüglich 14 Euro / 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 Euro* für einen Wert, 50 Euro* 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 Euro / min zuzüglich 14 Euro / Auskunft*.
- » im Internet: **Die interaktive Digitale Bodenrichtwertkarte finden Sie im Internet unter: www.geoportal-hamburg.de und dann weiter über den Link: [direkt zur Bodenrichtwertauskunft](#) Der Zugriff im Internet erfolgt entweder in Form:**

>> eines Jahresabos (Gebühr: 195 Euro pro Kalenderjahr, zuzüglich 8,50 Euro pro abgerufenem Bodenrichtwert), oder

>> eines Einzelzugriffs mit Kreditkartenzahlung (Gebühr: 33 Euro für bis zu 3 Bodenrichtwertzugriffe).

Die Anmeldung und Freischaltung für ein Jahresabo erfolgt über: LGVGeoPortal-Hilfe@gv.hamburg.de

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 Euro* für einen Wert, 50 Euro* 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 Euro / min zuzüglich 14 Euro / Auskunft*.

Immobilienmarktberichte

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

Kosten

40 Euro* zuzüglich 4 Euro Versandkosten*, zu beziehen über das Kundenzentrum des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung oder per E-Mail unter: info@gv.hamburg.de.

Bodenrichtwertkarten

auf Papier überwiegend im Maßstab 1 : 5000. Derzeitiger Stichtag: 1. 1. 2008.

Kosten

34 Euro* pro Karte zuzüglich 4 Euro* Versandkosten, zu beziehen über das Kundenzentrum des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung oder per E-Mail unter: info@gv.hamburg.de.

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

* Stand 1. 1. 2012

Zweiter Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse in Deutschland

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland hat im April 2012 den zweiten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht herausgegeben.

Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der insgesamt rd. 1.000 Gutachterausschüsse in Deutschland, von denen sich eine große Anzahl beteiligt haben. Ausgewertet wurden insgesamt fast 1 Mio. Kaufverträge pro Jahr aus den Jahren 2007 bis 2010.

Die Autoren der Studie stellen insgesamt seit 2009 wieder steigende Umsätze fest. Der Geldumsatz im Jahr 2010 betrug rd. 150 Mrd. Euro, davon sind ca. 100 Mrd. Euro in Wohnimmobilien investiert worden. Weiterhin wird festgestellt, dass die Preis- und Umsatzentwicklungen von Immobilien stark von der Bevölkerungsdichte und von den demografischen Entwicklungen abhängen. In wachsenden Gebieten steigen die Preise, in schrumpfenden Gebieten werden fallende Preise festgestellt.

Der Bericht enthält Angaben zu Umsätzen auf dem Immobilienmarkt, zu Durchschnittspreisen von Wohnbaulandplätzen, Eigenheimen und Wohnungen sowie Aussagen zu Gewerbeobjekten. Die Immobilienmärkte der Bundesländer werden in Kurzdarstellungen beschrieben. Darüber hinaus werden Regionen wie z. B. das Rhein-Main-Gebiet, Küstenbereiche oder die Ruhr-Metropole besonders untersucht.

In der über 360 Seiten starken Studie finden sich u. a. Informationen zu:

- Gesamtumsätzen
- Extremwerten
- Schwerpunkten der Transaktionen
- Wohnimmobilien in großen deutschen Städten
- Renditeobjekte
- land- und forstwirtschaftlichen Flächen
- wertermittlungsrelevanten Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren etc.
- Preisindexreihen zur Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland
- Kontaktadressen der Gutachterausschüsse in Deutschland.

Bestellung oder Download:

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

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

Weitere Informationen:

Redaktionsstelle des Immobilienmarktbericht Deutschland
c/o Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen
Stau 3, 26122 Oldenburg
Tel: 0441 9215- 633
E-Mail: peter.ache@Igl.niedersachsen.de

Immobilienmarktbericht Deutschland 2011

Zahlen, Daten, Fakten
der Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland



Arbeitskreis der Gutachterausschüsse
und Oberen Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland



Notizen

Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

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

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Stade

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/

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg und der Hansestadt Lübeck

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

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

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

siehe auch: www.gutachterausschuesse-online.de

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



**Geoinformation
Vermessung**



9783899070705