

11. Juli 2016

Hamburgs Immobilien im Überblick

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg und seine beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung angesiedelte Geschäftsstelle legen den „Immobilienmarktbericht Hamburg 2016“ vor.

Der „Immobilienmarktbericht Hamburg 2016“ bietet eine ausführliche Bestandsaufnahme des Grundstücksmarktes der Hansestadt. Umsatzzahlen und Preise von Grundstücken und Immobilien aller Art sowie weitere grundlegende Informationen und statistisch ermittelte Zusammenhänge, die sich aus dem Immobilienumsatz im Jahr 2015 ergeben, werden übersichtlich dargestellt.

Zu Grunde liegt - anders als bei vielen anderen Übersichten, die auf Angebotspreisen beruhen - eine Auswertung der tatsächlich notariell beurkundeten Kaufverträge und Preise. Zusätzliche flächendeckend von Käuferinnen und Käufern abgefragte Einzelinformationen runden das Bild ab und fließen in umfangreiche statistische Untersuchungen und in die Formeln für die Wertermittlung (Kapitel 7) ein.

In der Gesamtschau mit den auf „BORIS.HH“ (<http://www.geoportal-hamburg.de/boris/>) veröffentlichten Bodenrichtwerten erfüllt nur der Immobilienmarktbericht das Alleinstellungsmerkmal einer umfassenden, mit tatsächlichen Preisen erzeugten Transparenz des Grundstücksmarktes. Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg und seiner Geschäftsstelle ist dieses gesetzliche Ziel Verpflichtung und Ansporn.

Einige wesentliche Tendenzen aus dem Immobilienmarktbericht 2016 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte:

Umsatzentwicklung:

- Die Zahl der 2015 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 1.500 auf rd. 13.500.
- Der Geldumsatz stieg um 20 %. Der Gesamtumsatz betrug rund 9,567 Milliarden Euro.
- Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2015 insgesamt rund 1,26 Millionen Quadratmeter Land und rund 830 Millionen Euro umgesetzt.
- Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus
 - Eigentumswohnungen mit 56 %.
 - bebaute Grundstücke mit 33 %,

- unbebauten Baugrundstücken mit 9 % und
- sonstige Flächen mit 1 % der Verkäufe.

Umsätze von Wohnimmobilien

- 2015 wurden in Hamburg 15 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft als im Jahr davor, die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen stieg 2015 um 13 %. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wurden 16% mehr Objekte mit einem um 52 % höheren Geldvolumen verkauft.
- Bei den Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen stieg die Anzahl der verkauften Grundstücke um 15% gegenüber dem Vorjahr, bei den Bauplätzen für Geschosswohnungsbau stieg die Anzahl um 6%.

Umsätze von Wirtschaftsimmobilien

- Im Segment der Büro- und Geschäftshäuser stieg 2015 die Anzahl der Verkäufe um 8 %, der Geldumsatz stieg um 15 %. Die Anzahl der Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden stieg um 142 %, der Geldumsatz stieg um 89 %.
- Bei den Büro- und Geschäftshaus-Bauplätzen stieg die Zahl der verkauften Grundstücke um 16%. Bei den unbebauten Produktions- und Logistikgrundstücken sank die Anzahl der verkauften Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr um 7 %.

Preise von Wohnimmobilien

- Die Preise für frei stehende Einfamilienhäuser einschließlich Grundstück stiegen um 8 % an. Bei Reihenhäusern betrug der Preisanstieg ebenfalls 8 % (siehe Anlage: Kartendarstellung der mittleren Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2015).
- Bei Eigentumswohnungen lagen die Preise 2015 rd. 6 % über dem Niveau des Vorjahres (siehe Anlage: Kartendarstellung der mittleren Kaufpreise pro m² Wohnfläche von Eigentumswohnungen 2015).
- Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2015 bei rund 2.490 €/m² Wohnfläche. Im Durchschnitt wurde das 20,3-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt.
- Die Preise von Einfamilienhaus-Bauplätzen stiegen 2015 um 14 %. Ein Einfamilien-Einzelhausbauplatz kostete 2015 durchschnittlich rund 302.000 Euro und war im Mittel 685 m² groß.
- Bei Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es ebenfalls einen Anstieg um 9 %.

Preise von Wirtschaftsimmobilien

- Bei Büro- und Geschäftshäusern wurde 2015 im Schnitt das 16,8-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Der 136 Seiten umfassende "Immobilienmarktbericht Hamburg 2016" kostet 45,- € ggf. zuzüglich 4,- € Versandkosten. Er ist erhältlich beim:

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Kundenzentrum
E-Mail: info@gv.hamburg.de
Tel: 040 – 4 28 26 – 57 20
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Weitere Informationen zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erhalten Sie unter:

E-Mail: gutachterausschuss@gv.hamburg.de
Internet: www.gutachterausschuss.hamburg.de.
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg, Fax 040 - 42 79 26 000.

Rückfragen der Medien:

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Peter Schiweck, 040-42826-5332,
peter.schiweck@gv.hamburg.de