Sandbek 2

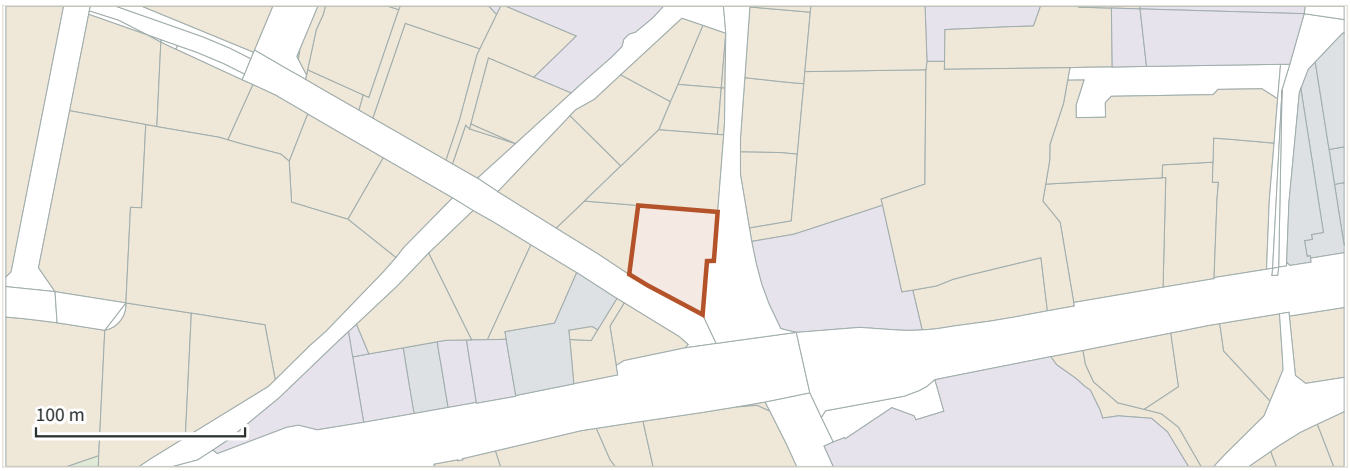
Stadtteil Neugraben-Fischbek · Hamburg, kreisfreie Stadt · Hamburg

Gemarkung Fischbek, Flurstück 6217

Erstellt am 17.11.2026 · Bericht-Nr. 20261117-P0D8JK · Datenbestand vom 28.10.2026 ·
Koordinaten 53,47154° N, 9,82584° O (WGS 84)
Stand der Daten: Zensus 15.05.2022 · Bodenrichtwerte 01.01.2026 · Marktdaten INKAR 2022–2024 · Lärmkarten 2022 ·
OpenStreetMap 30.09.2026 · 🏛 amtliche Quelle

Überblick

Planungsrecht	Bebauungsplan Neugraben-Fischbek61: WR (Reines Wohngebiet), GRZ 0,3, II Vollgeschosse. Flächennutzungsplan: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter. LGV Hamburg 10/2026
Bindungen	Städtebauliches Erhaltungsgebiet „Fischbek“: Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB), Vorkaufsrecht der Gemeinde. Wasserschutzgebiet „Süderelbmarsch/Harburger Berge“, Zone III. Nicht betroffen: Baudenkmal; Denkmalbereich; Sanierungsgebiet; Natur-, Landschafts- oder Natura-2000-Schutzgebiet; Lärmschutzbereich Flughafen. Nicht prüfbar: Bodendenkmal; Städtebaulicher Entwicklungsbereich; Vorkaufsrechtsverordnung; Überschwemmungsgebiet (festgesetzt oder vorläufig gesichert). Denkmalliste Hamburg 10/2026 · Geoportal Hamburg 10/2026 · BfN 12/2024
Wohnungsrecht	In Kraft: Mietpreisbremse bis 31.12.2029; Kappungsgrenze bis 31.08.2028; Angespannter Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) bis 31.12.2026; Umwandlungsvorbehalt (§ 250 BauGB) bis 31.12.2030; Kündigungssperrfrist bis 31.08.2033; Umwandlung im Milieuschutz (§ 172 BauGB) in sozialen Erhaltungsgebieten bis 31.12.2029. HmbGVBl. 2025 S. 684
Grundstück	1.572 m², Industrie- und Gewerbefläche, 1 Gebäude, bis 2 Geschosse, Bodenrichtwert 181 €/m² (gemischte Baufläche, Bürohäuser, baureifes Land). ALKIS 10/2026 · BORIS, Stichtag 01.01.2026
Risiken	Kein ausgewiesenes Hochwasser-Gefahrengebiet an der Adresse, aber in unter 100 m beginnt das Gefahrengebiet für Extremhochwasser (HQ extrem) an der Küste (Sturmflut) hinter Hochwasserschutz. Lärm (Lden, am Gebäude): Straße 60–65 dB · Schiene unter 55 dB; auf dem Flurstück Straße bis 65–70 dB. Nicht prüfbar: Altlasten (Flurstück gewerblich genutzt; Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde, Bezirksamt) und Bergbau (Bergbehörde des Landes). Lärmkarten 2022 · BfG 03/2026 · BfS 10/2026
Markt	Wachstum, 10 Jahre +6,7 % (Deutschland +3,6 %); Leerstand (marktaktiv) 1,0 % (Deutschland 1,7 %); Mietlücke · Kreis +53 % (Deutschland +51 %). INKAR 2013–2023 · Zensus 2022 · INKAR 2024



Wohnbaufläche · Gemischte Nutzung · Gewerbe · Verkehr · Grün und Freiflächen · Flurstück

Flurstücke und tatsächliche Nutzung im Ausschnitt 640 m × 220 m, Norden oben. Das Flurstück des Objekts ist farbig umrandet. Quelle: Liegenschaftskataster (ALKIS) des Landes.

Die Standortanalyse enthält zusätzlich

Jedes Kapitel mit allen Zeilen, Quelle und Stand, für dasselbe Grundstück. Die Kapitel wählen Sie nach Ihrem Zweck.

- ✓ **Planungsrecht und Gebiete**
  Bebauungsplan und Satzungen · Flächennutzungsplan · Denkmal · Erhaltung, Sanierung, Vorkaufsrecht · Natur- und Wasserschutz, Fluglärm · Wohnungsrecht · Planunterlagen
- ✓ **Grundstück**
  Flurstück und Fläche · Nutzung und Gebäude · 3D-Ansicht und Gebäudehöhe · Maß der Nutzung im Bestand und in der Umgebung · Bodenrichtwert und Bodenwert
- ✓ **Risiken**
  Verkehrslärm · Hochwasser · Starkregen · Radon · Altlasten, Bergbau, Militär · Klima
- ✓ **Markt und Nachfrage**
  Wachstum, Leerstand, Mietlücke · Preise · Weitere Kennzahlen
- ✓ **Umfeld und Wege**
  Umgebungskarte · Einkauf, Arzt, Apotheke, Krankenhaus · Schulen und Kita · Bus und Bahn · Auto und Flughafen · See, Fluss und Strand
- ✓ **Lagetext für das Exposé**
  Text zur Lage, bereit für das Exposé
- ✓ **Lage im Detail**
  Neun Themen der Lage mit ihren Indikatoren, verglichen mit Deutschland

Die Standortanalyse erstellen Sie mit einem Zugangscode auf mapwise.de.

Hinweise und Quellen

Statistische Durchschnittswerte für die 100-m-Zelle des Objekts, ihre Gemeinde und ihren Kreis aus amtlichen und offenen Daten. Keine Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV und kein Gutachten. Keine Aussage über einzelne Personen, Haushalte oder Gebäude; nicht zur Bewertung von Personen bestimmt (z. B. Mieter- oder Kreditauswahl). Staatsangehörigkeit, Herkunft, Religion und Wahlergebnisse werden nicht verwendet. Bebauungspläne, Satzungen, Denkmale und Gebiete stammen aus Daten der Länder, Städte und des Bundes; maßgeblich sind die Verordnung bzw. der Plan und die Auskunft der Behörde. Fehlende Einzelwerte zeigt der Bericht als „–“ oder „keine Angabe“. „nicht prüfbar“ heißt: Dafür liegen keine oder keine vollständigen offenen Daten vor; „zurzeit nicht abrufbar“: Der Dienst antwortete beim Erstellen nicht; „nicht abgefragt (…)“: Die Abfrage entfiel aus dem genannten Grund. Dahinter steht jeweils, wo es Auskunft gibt.

Die Analyse ersetzt keine individuelle Anlage-, Finanzierungs-, Steuer- oder Rechtsberatung und kein Verkehrswertgutachten. Trotz sorgfältiger Verarbeitung können Daten und Berechnungen Fehler, Lücken oder veraltete Angaben enthalten. Berechnete Ergebnisse garantieren keine künftigen Renditen oder Wertentwicklungen. Prüfen Sie entscheidungsrelevante Angaben anhand der Originalquellen und gegebenenfalls mit fachlicher Unterstützung. Gesetzliche Rechte und Ansprüche bleiben unberührt.

Bebauungspläne Hamburg (festgestellt, im Verfahren) und Flächennutzungsplan · Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen · Datenlizenz Deutschland Namensnennung 2.0,

INKAR – Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung (Ausgabe 2025) · INKAR, Ausgabe 2025, © BBSR Bonn · Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

Lärmschutzbereich Flughafen Hamburg · Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie · Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

Wasserschutzgebiete Hamburg (Zonen II und III; Zone I nicht veröffentlicht) · Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie (Daten bearbeitet) · Datenlizenz

Quellenvermerk: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Denkmalschutz Hamburg (WFS HH_WFS_Denkmalschutz) · Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Kultur und Medien, dl-de/by-2-0

Hamburg: städtebauliche und soziale Erhaltungsverordnungen, Sanierungsgebiete (RISE) · Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen · Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

Hauskoordinaten Hamburg · Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, dl-de/by-2-0

Hochwassergefahrenflächen (HWRM-RL, 3. Zyklus) und festgesetzte Überschwemmungsgebiete · © WasserBLIcK/BfG und Zuständige Behörden der Länder · Creative Commons Namensnennung 4.0 International (CC BY 4.0)

Lärmkartierung 2022 (Runde 4): Isophonen Lden an den Großflughäfen · Lärmkarten Runde 4 (2022): © Umweltbundesamt, dl-de/by-2-0

Lärmkartierung 2022 (Runde 4): Isophonen Lden an Hauptverkehrsstraßen, alle Länder · Lärmkarten Runde 4 (2022): © Umweltbundesamt, dl-de/by-2-0

Lärmkartierung 2022 (Runde 4): Isophonen Lden in den 72 Ballungsräumen (Straße, Schiene, Industrie, Flug) · Lärmkarten Runde 4 (2022): © Umweltbundesamt, dl-de/by-2-0

Lärmkartierung Schiene, Runde 4 (2022): Isophonenbänder Lden der Eisenbahnen des Bundes · © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de) · Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

OpenStreetMap (Geofabrik-Extrakte der 16 Länder) · © OpenStreetMap-Mitwirkende · Open Data Commons Open Database License (ODbL) 1.0

Radon-Vorsorgegebiete der Länder (§ 121 Strahlenschutzgesetz) · © Bundesamt für Strahlenschutz (BfS), Radon-Vorsorgegebiete der Länder · Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

Schutzgebiete nach BNatSchG: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate (Zonen), Naturparke, FFH- und Vogelschutzgebiete, Nationale Naturmonumente · Quelle: Bundesamt für Naturschutz (BfN) 2024 · Verordnung zur Festlegung der Nutzungsbestimmungen für die Bereitstellung von Geodaten des Bundes (GeoNutzV)

Verwaltungsgebiete 1:250 000 (VG250), Ebenen, Stand 01.01. · © GeoBasis-DE / BKG (2026) · Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

Zensus 2022 – Ergebnisse in Gitterzellen · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022 · Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

Bodenrichtwerte Hamburg · Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (Bodenrichtwerte 01.01.2026), dl-de/by-2-0

ALKIS Hamburg vereinfacht: Flurstücke (mit Lagebezeichnung und tatsächlicher Nutzung) und Gebäude aus dem WFS des LGV · Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, dl-de/by-2-0

Karten und Tabellen dürfen in eigene Unterlagen übernommen werden, wenn die Quellen genannt sind: dieser Bericht und die Vermerke oben, bei der Flurstückskarte das Kataster des Landes, bei der Umgebungskarte und bei Ortsnamen © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL). Stand und Lizenztexte jeder Quelle: „Quellen und Lizenzen“ auf mapwise.de.