Sandbek 2

Stadtteil Neugraben-Fischbek · Hamburg, kreisfreie Stadt · Hamburg

Gemarkung Fischbek, Flurstück 6217

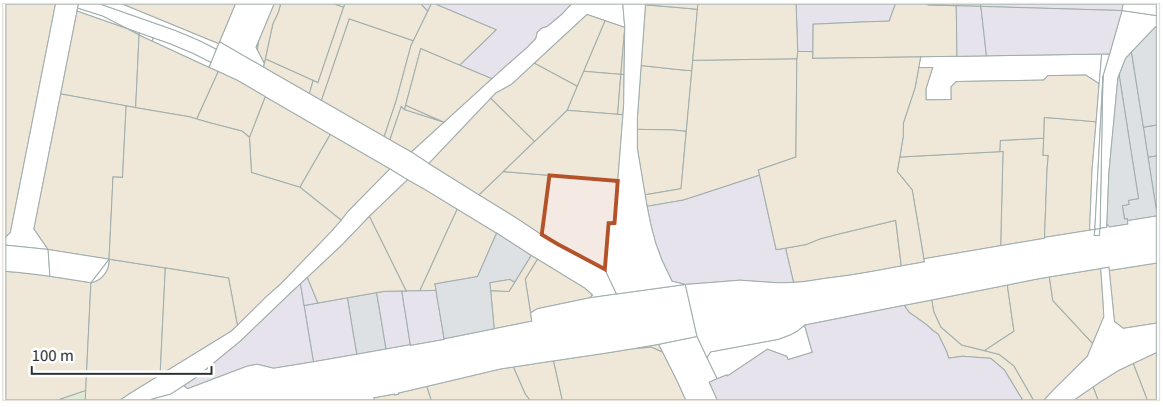
Erstellt am 17.11.2026 · Bericht-Nr. 20261117-2BZFZK · Datenbestand vom 28.10.2026 · Koordinaten 53,47154° N, 9,82584° O (WGS 84)
Stand der Daten: Zensus 15.05.2022 · Bodenrichtwerte 01.01.2026 · Marktdaten INKAR 2022–2024 · Lärmkarten 2022 · OpenStreetMap 30.09.2026 · 🏛 amtliche Quelle

Überblick

Planungsrecht	Bebauungsplan Neugraben-Fischbek61: WR (Reines Wohngebiet), GRZ 0,3, II Vollgeschosse. Flächennutzungsplan: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter.	S. 2
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).	S. 2
Grundstück	1.572 m², Industrie- und Gewerbefläche, 1 Gebäude, bis 2 Geschosse, Bodenrichtwert 181 €/m² (gemischte Baufläche, Bürohäuser, baureifes Land).	S. 3
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).	S. 4

Inhalt Planungsrecht und Gebiete 2 · Grundstück 3 · Risiken 4 · Markt und Nachfrage 5 · Umfeld und Wege 6 · Lagetext für das Exposé 7 · Begriffe 7 · Hinweise und Quellen 8

Nicht in dieser Fassung: Lage im Detail.



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

Planungsrecht und Gebiete

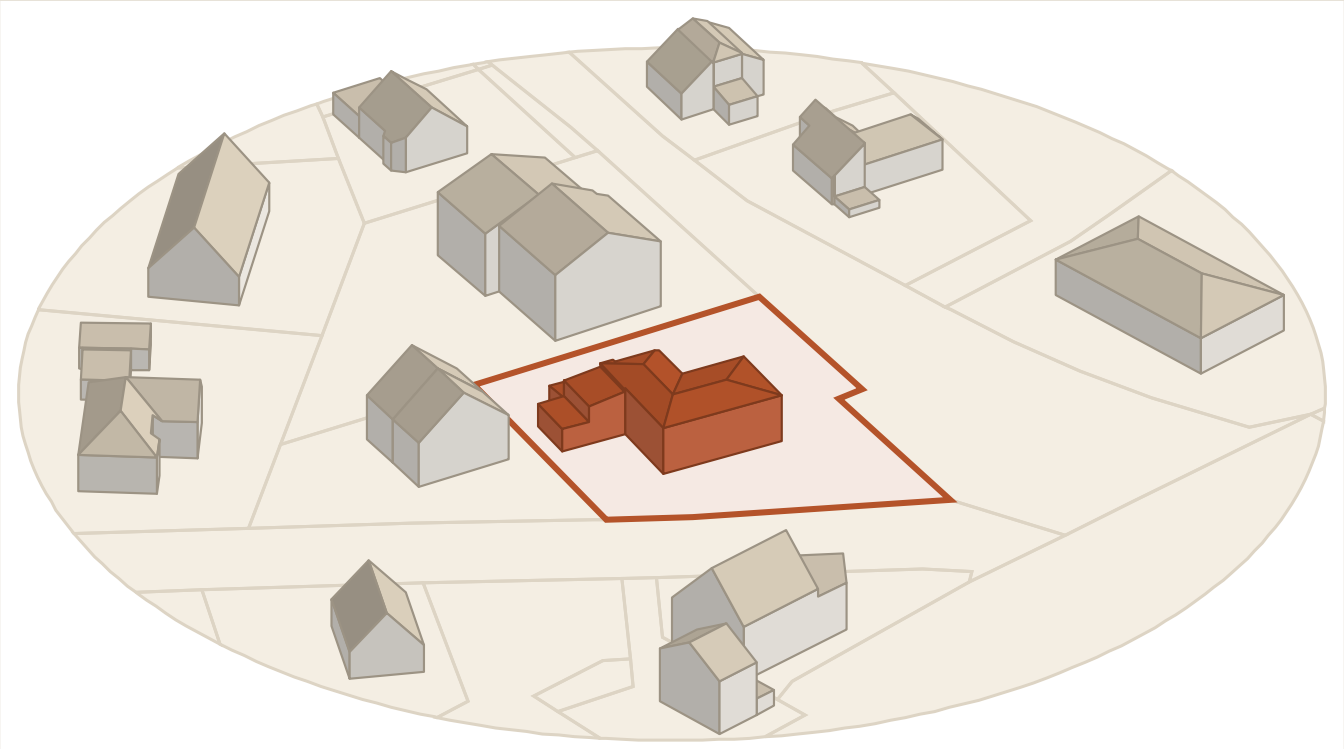
Angabe	Wert
Bebauungsplan · 🏛 LGV Hamburg 10/2026 Plan als PDF	Neugraben-Fischbek61 · in Kraft seit 09.06.1992 setzt hier u. a. fest: WR (Reines Wohngebiet), GRZ 0,3, II Vollgeschosse
Flächennutzungsplan · 🏛 LGV Hamburg 10/2026	„Flächennutzungsplan Hamburg“ · in Kraft stellt hier dar: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter Hinweis, keine Festsetzung
Baudenkmal	**nicht betroffen** · geprüft in: Denkmalliste Hamburg 10/2026
Denkmalbereich	**nicht betroffen** · geprüft in: Denkmalliste Hamburg 10/2026
Bodendenkmal · Daten unvollständig	nicht prüfbar · Auskunft beim Archäologischen Museum Hamburg (Bodendenkmalpflege)
Städtebauliches Erhaltungsgebiet · 🏛 Geoportal Hamburg 10/2026	„Fischbek“ · verordnet am 27.06.1989 Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB); die Gemeinde hat ein Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB), außer das Grundstück ist den Zielen entsprechend bebaut und genutzt und das Gebäude ohne Missstände oder Mängel (§ 26 Nr. 4 mit § 177 Abs. 2, 3). Genehmigungspflichten der Verordnung beim Bezirksamt klären, ebenso das Vorkaufsrecht.
Sanierungsgebiet	**nicht betroffen** · geprüft in: Geoportal Hamburg 10/2026
Städtebaulicher Entwicklungsbereich · nicht in den Daten	nicht prüfbar · Auskunft beim Bezirksamt
Vorkaufsrecht der Gemeinde · Geoportal Hamburg 10/2026	im Erhaltungsgebiet „Fischbek“ Die Gemeinde hat beim Kauf eines Grundstücks ein Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB), nicht beim Kauf von Wohnungs- oder Teileigentum und Erbbaurechten (§ 24 Abs. 2) und nicht, wenn das Grundstück den Zielen entsprechend bebaut ist und genutzt wird und das Gebäude keine Missstände oder Mängel hat (§ 26 Nr. 4 mit § 177 Abs. 2, 3).
Vorkaufsrechtsverordnung · nicht in den Daten	nicht prüfbar · Auskunft beim Bezirksamt
Natur-, Landschafts- oder Natura-2000-Schutzgebiet	**nicht betroffen** · geprüft in: BfN 12/2024 ohne Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28, 29 BNatSchG, etwa Baumschutzverordnungen)
Wasserschutzgebiet · 🏛 Geoportal Hamburg 10/2026	„Süderelbmarsch/Harburger Berge“, Zone III · vom 17.08.1993 Verbote und Genehmigungspflichten nach der Schutzgebietsverordnung, je nach Zone; Befreiung im Einzelfall durch die Wasserbehörde (§ 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Verbote und Genehmigungspflichten der Schutzgebietsverordnung für Vorhaben bei der Wasserbehörde des Landes klären.
Überschwemmungsgebiet (festgesetzt oder vorläufig gesichert) · nicht in den Daten	nicht prüfbar · Auskunft bei der Wasserbehörde des Landes
Lärmschutzbereich Flughafen	**nicht betroffen** · geprüft in: Geoportal Hamburg 10/2026

Wohnungsrecht

Regelung	In Hamburg
Mietpreisbremse · 🏛 HmbGVBl. 2025 S. 684	gilt bis 31.12.2029 Bei Wiedervermietung im Bestand höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 556d BGB); Neubau ab Oktober 2014 und umfassend modernisierte Wohnungen ausgenommen (§ 556f BGB).
Kappungsgrenze · 🏛 HmbGVBl. 2023 S. 267	gilt bis 31.08.2028 Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete höchstens 15 % in drei Jahren (§ 558 Abs. 3 BGB).

Regelung	In Hamburg
Angespannter Wohnungsmarkt · 🏛 HmbGVBl. 2021 S. 530	gilt bis 31.12.2026 Die Gemeinde kann für unbebaute Grundstücke ein Baugebot erlassen (§§ 175, 176 BauGB) und per Verordnung ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen (§ 25 BauGB).
Umwandlungsvorbehalt · 🏛 HmbGVBl. 2025 S. 814	gilt bis 31.12.2030 Begründung von Wohnungseigentum in bestehenden Wohngebäuden mit mehr als 5 Wohnungen genehmigungspflichtig (§ 250 BauGB).
Kündigungssperrfrist · 🏛 HmbGVBl. 2023 S. 261	gilt bis 31.08.2033 Wird eine vermietete Wohnung nach Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt und verkauft oder an eine Personengesellschaft bzw. mehrere Erwerber verkauft, kann der Erwerber erst nach 10 Jahren wegen Eigenbedarfs oder Verwertung kündigen (§ 577a Abs. 1, 1a, 2 BGB; ohne Verordnung drei Jahre).
Umwandlung im Milieuschutz · 🏛 HmbGVBl. 2024 S. 507	in sozialen Erhaltungsgebieten · gilt bis 31.12.2029 In sozialen Erhaltungsgebieten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) des Landes ist die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum genehmigungspflichtig (§ 172 Abs. 1 Satz 4).

Grundstück



3D-Ansicht der Gebäude im Umkreis von 70 m, Blick von Südwesten. Das Flurstück und seine Gebäude sind farbig. Dachformen vereinfacht, Gelände nicht dargestellt. Quelle: 3D-Gebäudemodell LoD2, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV), dl-de/by-2-0, Stand 26.01.2023.

Angabe	Wert
Flurstück · 🏛 ALKIS 10/2026	Gemarkung Fischbek, Flurstück 6217 Kennzeichen 02070500006217
Amtliche Fläche · 🏛 ALKIS 10/2026	1.572 m²
Tatsächliche Nutzung · 🏛 ALKIS 10/2026	Industrie- und Gewerbefläche
Gebäude · 🏛 ALKIS 10/2026	1, bis 2 Geschosse

Angabe	Wert
Gebäudehöhe · 🏛 3D-Gebäudemodell LoD2 01/2023	rund 7 m Satteldach, Traufe rund 6 m
Maß der Nutzung im Bestand · ALKIS 10/2026	GRZ 0,17 · GFZ 0,34 Grundfläche 269 m² auf 1.572 m², Geschossfläche rund 540 m² Hauptgebäude frei stehend Bestand, kein Baurecht: zulässig ist, was der Bebauungsplan festsetzt, sonst nach § 34 oder § 35 BauGB
Maß der Nutzung der Umgebung · ALKIS 10/2026	GRZ 0,2 · GFZ 0,2 (Median) 37 Flurstücke auf Bauland mit Hauptgebäude bis 100 m um das Flurstück; mittlere Hälfte GRZ 0,16–0,26, GFZ 0,14–0,35 höchstes Gebäude je Flurstück im Median 1 Geschoss (1–2) 5 % der Hauptgebäude an ein Nachbargebäude gebaut
Gebäudehöhe der Umgebung · 3D-Gebäudemodell LoD2 11/2026	rund 10 m (Median) höchstes Gebäude je Flurstück, 37 Flurstücke bis 100 m; mittlere Hälfte 8–10 m, höchstes rund 14 m Traufe im Median rund 4 m (4–5 m) an geneigten Dächern häufigste Dachform: Satteldach (70 %)
Bodenrichtwert am Flurstück · 🏛 Stichtag 01.01.2026	181 €/m² (gemischte Baufläche, Bürohäuser, baureifes Land) Richtwertgrundstück: GFZ 0,5 Für andere Nutzung oder Bebauung: 359 €/m² (Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstück 900 m²), 320 €/m² (Mehrfamilienhäuser, GFZ 0,5); oben der Wert für den Bestand (gewerbliche Nutzung)
Bodenwert (Richtwert × Fläche) · Stichtag 01.01.2026	– Richtwert gilt für GFZ 0,5 (Richtwertgrundstück); für die GFZ 0,34 des Grundstücks laut Kataster gibt es keine offenen Umrechnungskoeffizienten; umgerechnet wird beim Gutachterausschuss

Liegenschaftskataster (ALKIS). Der Bodenwert ist ein grober Anhalt für Bauland, keine Wertermittlung nach ImmoWertV.

Risiken

Risiko	Befund
Verkehrslärm (Lden) · 🏛 Lärmkarten 2022	**betroffen**: Straße 60–65 dB · Schiene unter 55 dB (lauteste Klasse an der Fassade, auf mindestens einem Zehntel des Gebäudeumrisses bis 30 m um den Adresspunkt; ohne Umriss am Adresspunkt). Schallschutzfenster und die Lage der Schlafräume ansehen.
Lärm am Flurstück · Lärmkarten 2022	**betroffen**: Straße unter 55 bis 65–70 dB (75 % der Fläche ab 55 dB, 6 % ab 65 dB), am lautesten im Süden.
Hochwasser · 🏛 BfG 03/2026	**angrenzend**: 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. Lage des Gebäudes in der Hochwassergefahrenkarte des Landes ansehen, Keller und Elementarschadenversicherung prüfen.
Starkregen · BKG	nicht prüfbar · Die Starkregen-Gefahrenkarte beim Bezirksamt oder die Hinweiskarte Starkregengefahren des BKG ansehen.
Radon · 🏛 BfS 10/2026	**geprüft, nicht betroffen**: kein Radon-Vorsorgegebiet (Festlegung der Länder).
Altlasten · Kataster nicht offen	nicht prüfbar · Das Flurstück ist gewerblich genutzt. Auskunft aus dem Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde (Bezirksamt) einholen.
Bergbau · keine offenen Daten	nicht prüfbar · Auskunft bei der Bergbehörde des Landes (Unterbauung, Senkungen).

Klima (DWD, Mittel 1991–2020)

Angabe	Zelle	Deutschland
Sommertage (≥ 25 °C)	32 Tage/Jahr	44 Tage/Jahr
Sonnenscheindauer	1.613 h/Jahr	1.663 h/Jahr
Niederschlag	752 mm/Jahr	768 mm/Jahr

Hochwasser: Hochwassergefahrenkarten nach EU-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG). Nur Auskunft ohne Gewähr; maßgeblich sind die Hochwassergefahrenkarten der Länder. Radon: Radon-Vorsorgegebiete der Länder, Bundesamt für Strahlenschutz. Lärm: Lärmkartierung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie (UBA, EBA).

Markt und Nachfrage – Hamburg

Wachstum, 10 Jahre **+6,7 %**



Deutschland +3,6 %. Einwohner, Veränderung 2013–2023 (INKAR, zensuskorrigiert auf Basis des Zensus 2022).

Leerstand (marktaktiv) **1,0 %**



Deutschland 1,7 %. Zensus 2022, Lücken der Zellen ergänzt.

Mietlücke · Kreis +53 %



Deutschland +51 %. Angebotsmiete des Kreises (INKAR 2024) gegen die Bestandsmiete des Kreises (Zensus 2022, 9,16 €/m²); viel heißt Nachfrage.

Preise

Angabe	Wert	Deutschland
Bestandsmiete nettokalt · Zensus 2022 Wert der Zelle, mit der 1-km-Umgebung geglättet (je weniger Mietwohnungen, desto stärker); Zellen der Gemeinde von 7,00 €/m² bis 11,72 €/m² (10. bis 90. Perzentil, 19.902 Zellen)	8,14 €/m²	7,28 €/m²
Bodenrichtwert am Flurstück · 🏛 Stichtag 01.01.2026 Einzelwert der Zone	181 €/m² (gemischte Baufläche, Bürohäuser, baureifes Land)	–
Kaufpreise (Kauffälle) · keine offenen Kaufpreisdaten Kaufpreisniveau für Wohnung und Haus im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (LGV)	–	–
Angebotsmiete · Kreis · 🏛 INKAR 2024 Neuvermietung, Einzelwert des Kreises, auf ganze Euro gerundet	14 €/m²	11 €/m²

Weitere Kennzahlen

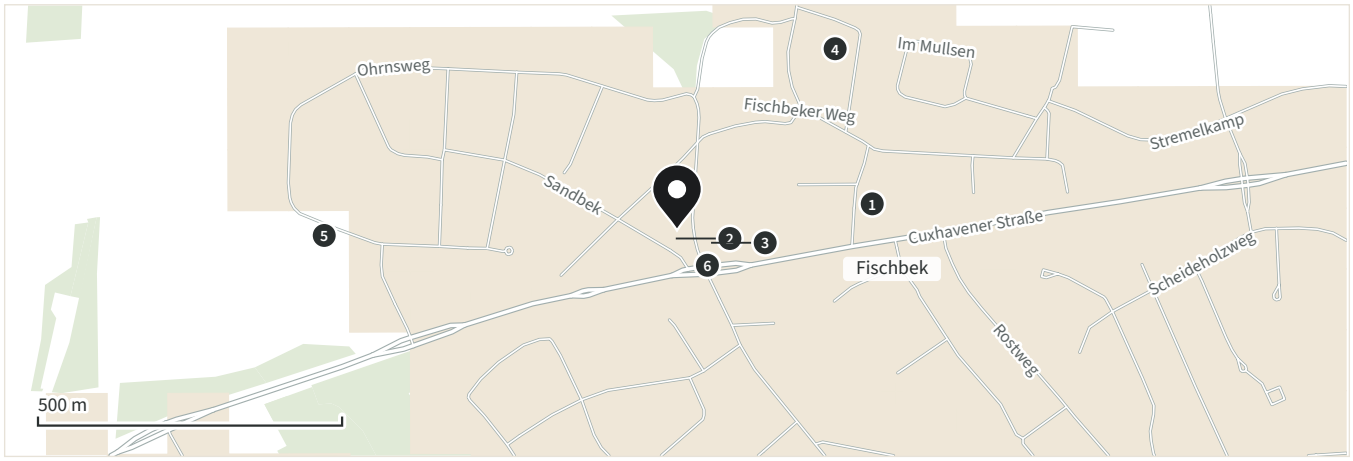
Merkmal	Wert	Deutschland
Mieterquote Anteil der Mietwohnungen (100 minus Eigentümerquote), Zensus 2022	77 %	56 %
Neubau je 1.000 Einwohner Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden, Mittel 2021–2023	4,2 Wohnungen/Jahr	3,5 Wohnungen/Jahr
Beschäftigte, 10 Jahre Sozialversicherungspflichtig am Arbeitsort, INKAR 2013–2023	+21,5 %	+18,4 %

Merkmal	Wert	Deutschland
Angebotsmiete, 10 Jahre · Kreis · INKAR 2012–2024 Dreijahresmittel am Anfang und am Ende, weil INKAR auf ganze Euro rundet	+38 %	+55 %
Bruttolohn Vollzeit (Median) · Kreis INKAR 2023	4.304 €/Monat	3.888 €/Monat
Arbeitslosenquote · Kreis INKAR 2023	7,4 %	5,7 %

Die Stadt ist ihr eigener Kreis.

Umfeld und Wege

Umgebungskarte



bewohnt · unbewohnt · Wasser · Grün · ❶ Ziel aus „Alltag und Wege“

Bewohnte 100-m-Zellen im Ausschnitt 2,2 km × 0,7 km. Grundkarte © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL).

Alltag und Wege

Ziel	Nächste Einrichtung	Entfernung
❶ Supermarkt · OSM 09/2026	Penny	rund 6 min zu Fuß
❷ Arztpraxis · OSM 09/2026	Erwin R. Ottahal	rund 1 min zu Fuß
❸ Apotheke · OSM 09/2026	Fischbeker Apotheke	rund 2 min zu Fuß
❹ Kita · OSM 09/2026	Name nicht bestätigt Eintrag in OpenStreetMap seit 2018 unverändert, vor Ort prüfen	rund 8 min zu Fuß
❺ Grundschule · 🏛 Schulverzeichnis 08/2026	Schule Ohrnsweg	rund 9 min zu Fuß
Krankenhaus · 🏛 Krankenhausverzeichnis 10/2026	Helios Mariahilf Klinikum Hamburg Notaufnahme laut Krankenhausverzeichnis	rund 14 min mit dem Auto
❻ Nächste Haltestelle · Fahrplan 09/2026	Fischbeker Heuweg Bus 40 und 251 · tagsüber je Richtung etwa alle 9 Minuten	rund 1 min zu Fuß
S-Bahnhof · Fahrplan 09/2026	Fischbek S5 · tagsüber je Richtung etwa alle 14 Minuten	rund 11 min zu Fuß
Fernverkehrsbahnhof · Fahrplan 09/2026	Harburg	rund 23 min mit dem Auto

Ziel	Nächste Einrichtung	Entfernung
Zentrum mit dem Auto · OSM 09/2026	Hamburg	rund 43 min
Hauptbahnhof mit Bus und Bahn · Fahrplan 09/2026	Hauptbahnhof Hamburg Ankunft zwischen 7:50 und 8:40 Uhr	rund 42 min
Autobahnanschluss · OSM 09/2026	Neu Wulmstorf	rund 12 min mit dem Auto

Lagetext für das Exposé

Das Objekt liegt im Stadtteil Neugraben-Fischbek von Hamburg. Zu Fuß sind es rund 6 Minuten zum Supermarkt, 2 Minuten zur Apotheke, 1 Minute zur Arztpraxis, 8 Minuten zur Kita und 9 Minuten zur Grundschule. Die nächste Bushaltestelle, „Fischbeker Heuweg“, liegt rund 1 Minute zu Fuß entfernt; Takt dort: tagsüber je Richtung etwa alle 9 Minuten. Der Bahnhof „Fischbek“ (S5) liegt rund 11 Minuten zu Fuß entfernt; Takt dort: tagsüber je Richtung etwa alle 14 Minuten. Fernzüge halten in „Harburg“, mit dem Auto rund 23 Minuten entfernt. Mit Bus und Bahn ist man morgens in rund 42 Minuten am Hauptbahnhof Hamburg. Mit dem Auto sind es rund 43 Minuten ins Zentrum von Hamburg. Die nächste Autobahnauffahrt erreicht man mit dem Auto in rund 12 Minuten.

Begriffe

Quelle und Stand	Klein hinter jeder Angabe: woher sie stammt und wie alt sie ist, z. B. „Zensus 2022“, „OSM 09/2026“ (OpenStreetMap, abgerufen im September 2026), „Fahrplan“ (Fahrplandaten der Verkehrsverbünde) oder „Stichtag 01.01.2026“ bei Richtwerten.
Deutschland (Vergleich)	Wert für alle Einwohner Deutschlands, für jede Zahl im Bericht gleich gebildet: Mittel je Einwohner, bei Miete und Leerstand je Mietwohnung, bei der Eigentümerquote je Haushalt; bei Wegen und Bodenrichtwert der Median je Einwohner (die Hälfte wohnt näher bzw. auf günstigerem Boden); bei Wachstum, Lohn, Wanderung, Arbeitslosigkeit und Angebotsmiete die Reihe für Deutschland über dieselben Jahre, bei der Mietlücke die Angebotsmiete für Deutschland gegen die Bestandsmiete für Deutschland.
Eigentümerquote, Mieterquote	Eigentümerquote: Anteil der Wohnungen, die ihr Eigentümer selbst bewohnt. Mieterquote: der Rest, also der Anteil der Mietwohnungen (Zensus 2022).
Punkt auf der Linie	Der Strich markiert das Mittel für Deutschland; ein hohler Punkt ist ein Kreiswert.
Leerstand	Anteil der Wohnungen, die leer stehen und sich kurzfristig vermieten ließen; wenig Leerstand heißt, Wohnungen sind gefragt.
Mietlücke	Um wie viel Prozent die Angebotsmiete im Kreis über der Bestandsmiete liegt. Die Angebotsmiete gibt es nur in ganzen Euro, die Lücke ist daher auf etwa ±5 Prozentpunkte genau.
Angebotsmiete	Kaltmiete bei Neuvermietung, als Wert für den ganzen Kreis (INKAR).
Bestandsmiete	Durchschnittliche Kaltmiete bestehender Mietverträge zum Zensus 2022.
Bodenrichtwert	Durchschnittlicher Bodenwert je m² einer Zone, vom Gutachterausschuss ermittelt (BORIS). Er gilt für das Richtwertgrundstück der Zone (Fläche, GFZ, Bauweise, wo das Land sie veröffentlicht); auf ein Flurstück mit anderen Merkmalen rechnet der Gutachterausschuss mit seinen Umrechnungskoeffizienten um.
Kreiswert	Ein Wert, der für den ganzen Kreis gilt und für alle Gemeinden darin gleich ist.

Lärm (Lden)	Mittlerer Lärmpegel über Tag, Abend und Nacht aus den amtlichen Lärmkarten; im Bericht der Wert an der Fassade: die lauteste Klasse auf mindestens einem Zehntel des Gebäudeumrisses (Liegenschaftskataster, sonst OpenStreetMap) bis 30 m um den Adresspunkt; spart die Karte das Gebäude aus, die Klasse bis 3 m vor der Fassade. Ohne Umriss die lauteste Klasse bis 3 m um den Adresspunkt, liegt dort keine, bis 10 m. Ohne Wert am Gebäude der Pegel des lautesten Viertels der 100-m-Zelle. Ab 55 dB gilt eine Lage als belastet, ab 65 dB als stark belastet.
Lärm am Flurstück	Auf Bauland ab 1.000 m²: die Klassen der Lärmkarten an Punkten im 10-m-Raster im Flurstück und alle 10 m auf seinem Rand; je Quelle die Spanne der Klassen und der Anteil der Fläche ab 55 und ab 65 dB (aus den Punkten im Innern, „nur am Rand“, wenn nur Randpunkte im Band liegen), bei der lautesten Quelle die Himmelsrichtung ihrer lautesten Punkte. Im Bericht steht die Zeile, wenn das Flurstück lauter ist als am Gebäude; ohne Wert am Gebäude auch, wenn es vom Wert der Zelle abweicht.
3D-Gebäudemodell (LoD2)	Amtliches Modell der Vermessungsverwaltung des Landes: jedes Gebäude mit Grundriss aus dem Liegenschaftskataster, Höhe aus Laserscan oder Luftbildauswertung und vereinfachter Dachform (Flach-, Pult-, Sattel-, Walmdach …), auf rund 1 m genau. Gebäudehöhe: vom Boden bis zum höchsten Punkt; Traufe: bis zur niedrigsten Dachkante. Geschosse nennt der Bericht nur aus dem Liegenschaftskataster, nie aus der Höhe.
GRZ und GFZ (Bestand)	Grundflächenzahl: überbaute Fläche je m² Flurstück; Geschossflächenzahl: Geschossfläche je m² Flurstück (§§ 19, 20 BauNVO). Hier aus dem Liegenschaftskataster gerechnet, als Anteil an der Fläche des Flurstücks in der Flurkarte, an der die Gebäude gemessen sind: je Gebäude der Teil, der im Flurstück liegt (ein Streifen unter 1 m Breite an der Grenze ist Versatz der Karte und zählt beim eigenen Flurstück), auch Garagen und Nebengebäude (sie zählen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit, eine Festsetzung darf dafür überschritten werden; eine Bestands-GRZ über der festgesetzten ist darum kein Verstoß); die Geschossfläche aus den Hauptgebäuden als Grundfläche × oberirdische Geschosse laut Kataster, nicht Vollgeschosse nach Landesrecht, und nur, wo jedes eine Geschosszahl hat. Nebengebäude zählen nicht zur Geschossfläche (§ 20 Abs. 4 BauNVO): Garagen, Schuppen und Gartenhäuser nach der Gebäudefunktion des Katasters mit höchstens einem Geschoss, bei Gebäuden ohne aussagende Funktion die unter 40 m² mit höchstens einem Geschoss; Wohn- und Wochenendhäuser sind gleich welcher Größe Hauptgebäude. Stehen nur Nebengebäude auf dem Flurstück, keine GFZ. Umgebung: die Flurstücke auf Bauland mit einem Hauptgebäude bis 100 m (Rand zu Rand), ihr Median und die mittlere Hälfte vom 25. bis zum 75. Perzentil, ab 5 Flurstücken und wo mindestens drei Viertel einen Wert haben. Bauweise: das Hauptgebäude steht bis 0,5 m an einem Hauptgebäude auf einem anderen Flurstück. Das zulässige Maß setzt der Bebauungsplan fest; ohne ihn richtet es sich nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung) oder im Außenbereich nach § 35 BauGB, das entscheidet die Bauaufsicht.
Takt einer Haltestelle	Abfahrten je Richtung, gezählt in der meistbefahrenen, alle Linien zusammen: der Grundtakt zwischen 9 und 12 Uhr ohne Schulfahrten und Rufbusse, höchstens das Mittel von 6 bis 20 Uhr; am Bahnhof nur Züge. An Bahnhöfen mit Zügen in drei oder mehr Richtungen stehen die Züge aller Richtungen zusammen dabei. Ein grober Anhalt, kein Fahrplan.

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, 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

GTFS-Fahrplandaten Deutschland (Nah-, Regional- und Fernverkehr) · Fahrplandaten: gtfs.de / DELFI e.V., CC BY 4.0

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)

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

Klimaraster Deutschland 1991–2020 (heiße Tage, Sommertage, Sonnenscheindauer, Niederschlag) · Datenbasis: Deutscher Wetterdienst, 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

Lärmschutzbereich Flughafen Hamburg · Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie · 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

Schulverzeichnis Hamburg · Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Schule, Familie und Berufsbildung, dl-de/by-2-0; Daten bearbeitet (gefiltert, Schulformen vereinheitlicht, Koordinaten umgerechnet, teils per Adresse verortet)

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

Verzeichnis der Krankenhäuser und Vorsorge- oder Rehabilitationseinrichtungen (Stand 31.12.2024) · Krankenhausverzeichnis, © Statistische Ämter des Bundes und der Länder · Ohne Einschränkung nutzbar; Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe

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

3D-Gebäudemodell LoD2-DE Hamburg (CityGML), neueste Ausgabe aus dem Transparenzportal · Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV), dl-de/by-2-0

Karten, Tabellen und Lagetext 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.