



Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2004

*Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Hamburg*



Der Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2005

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

Gestaltung und Druck

Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

ISBN 3-89907-048-8

Preis: 39,00 Euro
zuzüglich Versandkosten

Hier finden Sie uns



Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Sachsenkamp 4 Postfach 10 05 04
20097 Hamburg 20003 Hamburg

poststelle@gv.hamburg.de
www.geoinfo.hamburg.de

Kundenzentrum

Sachsenfeld 7
20097 Hamburg

Öffnungszeiten:

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

Telefon: 040 - 428 26 - 50 40

Telefax: 040 - 428 26 - 59 60

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Auskunft: 0 90 01 - 88 09 99

Gebühr: 0,24 €/ Min.
+ 12 €/ Auskunft

Sprechzeiten:

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

Freitag

9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 14.00 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 - 428 26 - 60 09

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, Hammerbrook / City Süd

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

| **Der Grundstücksmarkt
in Hamburg 2004**

Inhaltsverzeichnis

1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg 5

1.1	Rechtsgrundlagen	6
1.2	Das Dienstleistungsangebot des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	6
1.2.1	Gutachten	
1.2.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	
1.2.3	Bodenrichtwertauskünfte	
1.2.4	Sonstige Auskünfte	
1.2.5	Verkauf von Bodenrichtwertkarten u.a.	
1.3	Geschäftsbericht 2003 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	10

2 Der Grundstücksmarkt im Überblick 13

2.1	Vertragszahlen	14
2.2	Flächenumsatz	15
2.3	Geldumsatz	16
2.4	Preisentwicklung	17

3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke 19

3.1	Übersicht	20
3.1.1	Vertragszahlen	
3.1.2	Flächenumsatz	

3.1.3	Geldumsatz	
3.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	24

3.2.1	Vertragszahlen	
3.2.2	Flächenumsatz	
3.2.3	Geldumsatz	
3.2.4	Gesamtkaufpreise	
3.2.5	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	
3.2.6	Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert	
3.2.7	Indexreihen	
3.2.8	Erbaurechte	

3.3 Mehrfamilienhäuser 45

3.3.1	Vertragszahlen	
3.3.2	Flächenumsatz	
3.3.3	Geldumsatz	
3.3.4	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	
3.3.5	Ertragsfaktoren	
3.3.6	Liegenschaftszinssätze	
3.3.7	Indexreihe	
3.3.8	Erbaurechte	

3.4 Büro- und Geschäftshäuser 62

3.4.1	Vertragszahlen	
3.4.2	Flächenumsatz	
3.4.3	Geldumsatz	

3.4.4	Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche	
3.4.5	Ertragsfaktoren	
3.4.6	Liegenschaftszinssätze	

3.5 Lager- und Produktionsgebäude 72

3.5.1	Vertragszahlen	
3.5.2	Flächenumsatz	
3.5.3	Geldumsatz	
3.5.4	Preise pro Quadratmeter Nutzfläche	
3.5.5	Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert	

4 Der Eigentumswohnungsmarkt 79

4.1	Vertragszahlen	80
4.2	Geldumsatz	82
4.3	Gesamtkaufpreise	83
4.4	Kaufpreise pro m ² Wohnfläche	84
4.5	Preisentwicklung	91
4.6	Indexreihe	91

5 Der Baulandmarkt 93

5.1	Übersicht	94
5.1.1	Vertragszahlen	
5.1.2	Flächenumsatz	

5.1.3	Geldumsatz								
5.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	99							
5.2.1	Vertragszahlen								
5.2.2	Flächenumsatz								
5.2.3	Geldumsatz								
5.2.4	Gesamtkaufpreise								
5.2.5	Quadratmeterpreise								
5.2.6	Bodenrichtwerte								
5.2.7	Preisentwicklung								
5.2.8	Indexreihen								
5.2.9	Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße								
5.2.10	Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart								
5.3	Bauplätze für den Geschosswohnungsbau	120							
5.3.1	Vertragszahlen								
5.3.2	Flächenumsatz								
5.3.3	Geldumsatz								
5.3.4	Quadratmeterpreise								
5.3.5	Bodenrichtwerte								
5.3.6	Preisentwicklung								
5.3.7	Indexreihe								
5.3.8	Abhängigkeit der Preise von der GFZ								
			5.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	133				
			5.4.1	Vertragszahlen					
			5.4.2	Flächenumsatz					
			5.4.3	Geldumsatz					
			5.4.4	Quadratmeterpreise					
			5.4.5	Bodenrichtwerte					
			5.4.6	Preisentwicklung					
			5.4.7	Indexreihen					
			5.4.8	Abhängigkeit der Preise von der GFZ					
			5.5	Bauplätze für Gewerbebauten	154				
			5.5.1	Vertragszahlen					
			5.5.2	Flächenumsatz					
			5.5.3	Geldumsatz					
			5.5.4	Quadratmeterpreise					
			5.5.5	Bodenrichtwerte					
			5.5.6	Preisentwicklung					
			5.5.7	Indexreihe					
			5.5.8	Abhängigkeit der Preise von der GFZ					
			5.6	Sonstige Baugrundstücke	166				
			5.7	Erbbaurechte	167				
			5.7.1	Bestellung von Erbbaurechten					
			5.7.2	Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz					
			5.7.3	Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken					
6 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt 171									
			6.1	Vertragszahlen	172				
			6.2	Flächenumsatz	173				
			6.3	Geldumsatz	174				
			6.4	Quadratmeterpreise	176				
			6.5	Bodenrichtwerte	176				
			6.6	Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße	177				
			6.7	Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau	177				
7 Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke 179									
			7.1	Vertragszahlen	180				
			7.2	Flächenumsatz	180				
			7.3	Geldumsatz	180				
8 Zwangsversteigerungen 181									
			Abkürzungsverzeichnis			184			
			Glossar			185			
			Anlage: Karte der Stadtteile			192			

Vorbemerkungen

Der Wert eines Hauses oder einer Eigentumswohnung hängt von verschiedenen Einflussgrößen ab. Wenn ein Preisspiegel aussagefähig sein soll, sollte er zumindest die einflussreichsten Parameter berücksichtigen. Daher differenzieren unsere Preisspiegel nach Lage und nach Baualtersklassen.

Wie beurteilt man die Lage? Dafür eignen sich besonders die Bodenrichtwerte. Mit über 5.500 Bodenrichtwerten liefert der Gutachterausschuss ein sehr differenziertes Bild. Durch eine Normierung auf ein Standardgrundstück, z. B. auf ein 1.000 m² großes Grundstück für ein freistehendes Einfamilienhaus oder auf ein Mehrfamilienhausgrundstück mit einer Geschossflächenzahl von 1,0, lassen sich die Lagequalitäten verschiedener Standorte unmittelbar vergleichen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ordnet jedem Kauffall solch einen normierten Bodenrichtwert zu, um so Auswertungen in Abhängigkeit von der Lagequalität durchführen zu können.

In den Preisspiegeln wird eine Einteilung in fünf Lageklassen vorgenommen. Die Einteilung soll einerseits das Spektrum unterschiedlicher Lagequalitäten abbilden, andererseits ist die Einrichtung einer Lageklasse nur sinnvoll, wenn auch genügend Kauffälle zu erwarten sind, um das Preisspiegelfeld aussagekräftig füllen zu können. Mit dem Jahrgang 2004 wurden die Klassengrenzen neu definiert und justiert, um diesen Ansprüchen besser gerecht zu werden. Der Erfolg ist, dass nun deutlich mehr Preisspiegelfelder gefüllt werden können. Ein Vergleich eines Preisspiegelfeldes 2004 mit dem von 2003 ist daher nur eingeschränkt möglich, in den Folgejahren wird dies jedoch wieder besser möglich sein. Einzelheiten zur Definition der Lage-

klassen finden Sie in unserem Glossar auf Seite 189.

Die Abonnenten des kostenlosen E-Mail-Newsletters des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung haben übrigens schon einige Informationen zu unseren Berichten lesen können. Sind Sie auch interessiert? Senden Sie einfach eine E-Mail mit dem Betreff „Newsletter“ an reiner.schrader@gv.hamburg.de.

Für aktuelle Informationen anderer Gutachterausschüsse aus dem ganzen Bundesgebiet möchten wir Sie auf die Internetseite www.gutachterausschuesse-online.de hinweisen. Dies ist ein neu aufgebautes länderübergreifendes Internetportal der für die Gutachterausschüsse zuständigen öffentlichen Verwaltungen.

Natürlich sind wir auch weiterhin für Wünsche und Anregungen aus dem Kreis der Leserinnen und Leser dankbar, die uns helfen, den Grundstücksmarktbericht noch besser und für Sie hilfreicher zu gestalten.

Der Grundstücksmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus den Daten der Kaufverträge zusammengestellt, die dort in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) registriert sind. Die Aussagen dieses Grundstücksmarktberichtes basieren auf den Verträgen, die bis zum 31. März 2005 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind. Maßgeblich für die Jahrgangszuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses.

Die Umsatzzahlen (Vertragszahlen, Geldumsatz, Flächenumsatz) umfassen sämtliche Verträge der betreffenden Teilmärkte, die Preisangaben berück-

sichtigen dagegen nur selbstständig nutzbare Objekte, bei denen weder rechtlich noch tatsächlich ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen. Solche ungewöhnlichen Verhältnisse sind z. B. verwandtschaftliche Beziehungen zwischen Erwerber und Veräußerer, Zukäufe, Verkäufe zur Abwendung der Enteignung u. Ä. Verkäufe der Freien und Hansestadt Hamburg von Bauplätzen in Neuerschließungsgebieten (kommunales Bauland) sind ebenfalls nicht – oder allenfalls gesondert – aufgeführt.

Zum Markt der unbebauten Grundstücke werden hier auch Grundstücke gezählt, auf denen Gebäude oder andere Anlagen stehen, die aber für eine künftige Bebauung geräumt werden sollen. Die Kaufpreise sind in diesen Fällen, soweit möglich, um die Freilegungskosten bereinigt.

Reihenhäuser, Doppelhaushälften usw. in der Rechtsform des Wohnungs- oder Teileigentums sind hier nicht unter die Rubrik Eigentumswohnungen (Kapitel 4), sondern unter die entsprechenden bebauten Grundstücke (Kapitel 3) eingereiht. Falls in einzelnen Marktsegmenten weniger als drei Kauffälle registriert wurden, sind die entsprechenden Tabellenfelder frei gelassen.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses



Schweitzer

Der Leiter der Geschäftsstelle



Junge



**| Der Gutachterausschuss für
| Grundstückswerte in Hamburg**

1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg ist gemäß § 192 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253) in Verbindung mit der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom 20. Februar 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37), geändert durch Verordnung vom 20. Mai 1997 (GVBl. S. 144), zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen eingerichtet.

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, einem Stellvertreter und z. Zt. 42 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Immobilienberufen (Stand Juli 2002):

- 9 Architekten
- 8 Makler
- 6 Fachwirte der Grundstücks- oder Wohnungswirtschaft
- 5 Kaufleute
- 2 Landwirte
- 2 Volks- und Betriebswirte
- 3 Geschäftsführer, Syndizi
- 6 Ingenieure
der Fachrichtung Bau
- 1 Wohnungsmarktforscher.

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

- 3 Finanzbeamte,

die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte mitwirken.

Der Vorsitzende und sein Stellvertreter müssen Beamte der Hansestadt sein, der Vorsitzende muss die Befähigung zum Richteramt oder zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst 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.

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 §§ 8 – 12 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I Seite 2209).

Die vom Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle angebotenen Dienstleistungen sind im folgenden Abschnitt dargestellt. Die dort genannten Gebühren und Preise sind in der Gebührenordnung für den Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (GebO-LGV) vom 2. Dezember 2003 (Hmb GVBl. S. 575) und im Preisverzeichnis des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 01. 01. 2004 festgelegt.

1.2 Das Dienstleistungsangebot des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

1.2.1 Gutachten

Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn Gerichte und Behörden es zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben beantragen. Antragsberechtigt sind aber auch die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist.

Ein Antrag kann formlos schriftlich an die Geschäftsstelle gerichtet werden. Die Zeit von Antragseingang bis Gutachterausschuss betragt z. Z. – je nach Schwierigkeitsgrad – durchschnittlich vier bis acht Monate.

Die Gebühr hängt von der Höhe des ermittelten Verkehrswertes ab. Bei einem Verkehrswert von z. B. 300.000 € beträgt sie (Stand: 2005) 2.552 € inkl. MwSt.

1.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Bei Darlegung eines berechtigten Interesses, z. B. zur Prüfung eines Kauf- oder Verkaufsangebotes, kann jedermann eine anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung beantragen. Hierbei werden dem Antragsteller nach dessen Vorgaben Vergleichskauf-fälle genannt. Die Daten werden so anonymisiert, dass eine Identifizierung der Vergleichsobjekte und der beteiligten Vertragsparteien nicht möglich ist. Öffentlich bestellte und vereidigte Grundstückssachverständige, die im Gerichtsauftrag tätig sind, erhalten für diesen besonderen Zweck weitergehende Auskünfte, die zwar die genaue Bezeichnung des Grundstücks, nicht jedoch die Namen der Vertragsparteien enthalten. Die Bestimmungen des Datenschutzes werden bei alledem streng eingehalten.

Eine solche Auskunft kostet (Stand: 2005) 180 € für bis zu 20 Vergleichs-fälle. Jeder weitere Fall kostet 3 € mehr. Falls in der Kaufpreissammlung keine den Vorgaben des Antragstellers entsprechenden Kauffälle vorhanden sind und deshalb keine Vergleichsfälle genannt werden können, ist diese Auskunft gebührenfrei.

Außerdem ist es möglich, zu Stichproben aus der Kaufpreissammlung statistische Kennzahlen genannt zu bekommen, z. B. den Stichprobenumfang, den mittleren Kaufpreis, die mittlere Grundstücksgröße usw. Die

einzelnen Kauffälle werden dabei nicht mitgeteilt.

Eine solche Auskunft kostet (Stand: 2005) 50 € zuzüglich 50 € pro Stichprobe, also mindestens 100 €. Eine Auskunft lediglich über den Umfang von Stichproben kostet (Stand: 2005) 50 € zuzüglich 15 € pro Stichprobe, also mindestens 65 €.

1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte

Zum Anfang jedes geraden Jahres beschließt der Gutachterausschuss durchschnittliche Lagewerte für den Boden ohne Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen (Bodenrichtwerte). Diese Bodenrichtwerte für voll erschlossene und beitragsfreie Baugrundstücke sind in 177 Bodenrichtwertkarten eingezeichnet.

Die Bodenrichtwertauskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt über diese Bodenrichtwerte Auskunft, wobei auf Wunsch des Antragstellers auch die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks individuell berücksichtigt und eine Einschätzung der aktuellen Wertentwicklung gegeben wird.

Telefonische Auskünfte kosten (Stand: 2005) 0,24 € pro Minute zuzüglich 12 € pro Auskunft, schriftliche und persönliche Auskünfte kosten (Stand: 2005) 25 € zuzüglich 25 € pro Richtwert, also mindestens 50 €.

1.2.4 Schätzwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bietet für Hamburg einen bundesweit wohl einzigartigen Service an. Auf der Grundlage von weit über

25.000 ausgewerteten Kaufverträgen der letzten Jahre hat er aktuelle Schätzwerte für Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie für Bauplätze ermittelt. Damit bietet er allen Interessenten eine sachverständige neue Orientierungshilfe für den Immobilienmarkt.

Wohnungen und Häuser sind z. B. bezüglich Baujahr, Größe, Ausstattung sehr verschieden, und auch durch die Lage einer Immobilie wird der Wert stark beeinflusst. Wir brauchen daher von Ihnen folgende Angaben, um Ihre Anfrage nach dem Schätzwert schnell und sachgerecht beantworten zu können:

Schätzwert einer Eigentumswohnung:

Straße, Hausnummer, Wohnfläche, Baujahr, Stellplatz, Lage im Erdgeschoss?, Fahrstuhl oder Küche vorhanden?, vermietet (dann: Monatsnettokaltmiete).

Schätzwert eines Einfamilienhauses, einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses:

Straße, Hausnummer, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Baujahr, möglichst Schätzwert der Feuerkasse (Basis 1914).

Schätzwert eines Mehrfamilienhauses:

Straße, Hausnummer, Gesamtwohnfläche, Baujahr, Grundstücksgröße, Jahresnettokaltmiete (tatsächlich und ggf. nach Mietenspiegel).

Schätzwert eines Büro- und Geschäftshauses:

Straße, Hausnummer, Baujahr, Jahresnettokaltmiete.

Schätzwert eines Bauplatzes:

Straße, Hausnummer, Art der geplanten Bebauung wie freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus usw., Ecklage, Grundstücksanteil in m². Bei Mehrfamilien-, Büro- und Geschäftshäusern auch die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche oder die Geschossflächenzahl des geplanten Gebäudes.

Bitte beachten Sie aber: Der Schätzwert ist ein grober Wertanhalt im Sinne einer Orientierungshilfe. Er ersetzt kein Sachverständigengutachten!

1.2.6 Sonstige Auskünfte

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt darüber hinaus auch weitere Auskünfte, z. B. über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung. Die Gebühren entsprechen denen für Bodenrichtwertauskünfte.

1.2.7 Verkauf von Bodenrichtwertkarten u. a.

Die Bodenrichtwertkarten werden auf der Grundlage amtlicher Karten hergestellt, und zwar:

- 173 Karten
der Deutschen Grundkarte 1 : 5000
- 1 Karte
der Stadtkarte von Hamburg
(Vier- und Marschlande) 1 : 25 000
- 1 Sonderkarte
(Innenstadt) 1 : 3500
- 1 Sonderkarte
(Blankenese) 1 : 2500

Stichtag	Amtlicher Anzeiger	
31.12.1980	Nr. 34 vom 16.02.1984,	S. 249 - 267
31.12.1982	Nr. 34 vom 16.02.1984,	S. 249 - 267
31.12.1984	Nr. 21 vom 30.01.1986,	S. 157 - 172
31.12.1986	Nr. 9 vom 14.01.1988,	S. 65 - 79
31.12.1988	Nr. 97 vom 23.05.1991,	S. 1093 - 1106
31.12.1990	Nr. 29 vom 11.02.1993,	S. 281 - 296
31.12.1992	Nr. 21 vom 30.01.1995,	S. 191 - 206
31.12.1994	Nr. 103 vom 30.05.1996,	S. 1345 - 1358
01.01.1996	Nr. 127 vom 01.11.1999,	S. 3057 - 3069
01.01.1998	Nr. 12 vom 28.01.2002,	S. 361 - 373
01.01.2000	Nr. 131 vom 11.11.2002,	S. 4705 - 4717

Bisher sind vorstehende Bodenrichtwert-Übersichten erschienen

- 1 Sonderkarte
(Neuwerk) 1 : 7000

Der Grundpreis pro Auftrag beträgt 25 € zuzüglich 25 € pro Blatt (Preisstand: 2005). Eine Übersicht über die Kartenblätter ist auf Seite 11 abgedruckt.

Alle Karten können bezogen werden beim [Kartenvertrieb des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung](#) (Bestellanschrift siehe vordere Umschlaginnenseite).

Die Bodenrichtwerte können auch – kostenpflichtig – im Internet eingesehen werden.

Ein kostenloser Testzugang kann unter www.geonord.de ausprobiert werden.

Die volle Freischaltung kostet – je nach gewünschten Zusatzleistungen – mindestens 30 € im Monat zuzüglich 8 € pro gewählten Richtwert.

Die Freischaltung und weitere Informationen erhalten Sie unter gvgeodatendienste@gv.hamburg.de

Eine Übersichtliste über einige ausgewählte Bodenrichtwerte (Bodenrichtwert-Übersicht) zum Stand 1.1. 2000 ist im Amtlichen Anzeiger Nr. 131 vom 11. November 2002, Seiten 4705 bis 4717, veröffentlicht worden und kann für 2,75 € bezogen werden bei der Firma

Lütcke & Wulff
Rondenbarg 8
22525 Hamburg
Telefon 040 - 23 51 29 - 0
Fax 040 - 23 51 29 - 77

Zum Thema Bodenrichtwerte beachten Sie bitte auch die Kapitel 5.2.6, 5.3.5, 5.4.5 und 5.5.5 dieses Berichtes.

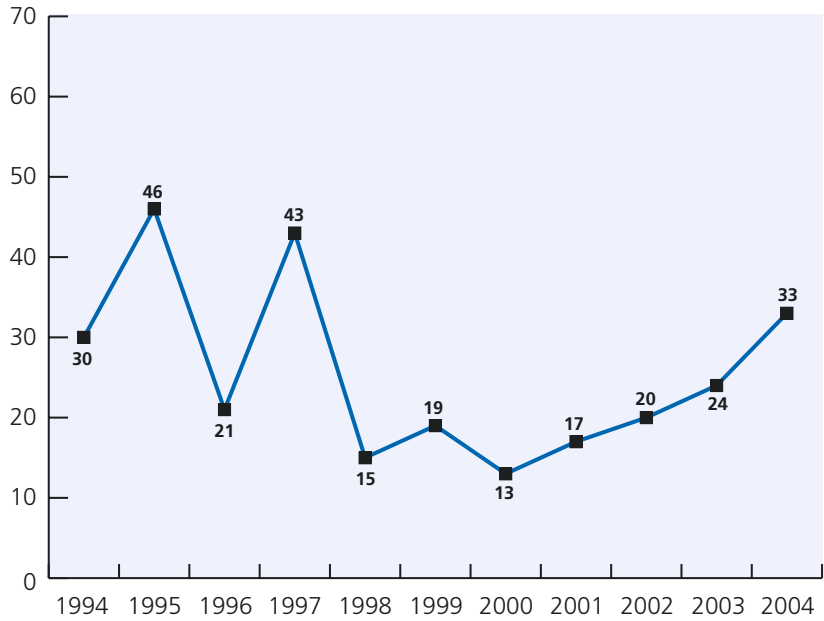
Weitere Exemplare dieses **Grundstücksmarktberichtes** können zum Preis von je 39,00 € pro Exemplar zuzüglich Versandkosten bezogen werden beim [Kartenvertrieb des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung](#) (Bestellanschrift siehe vordere Umschlaginnenseite).

1.3 Geschäftsbericht 2004 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

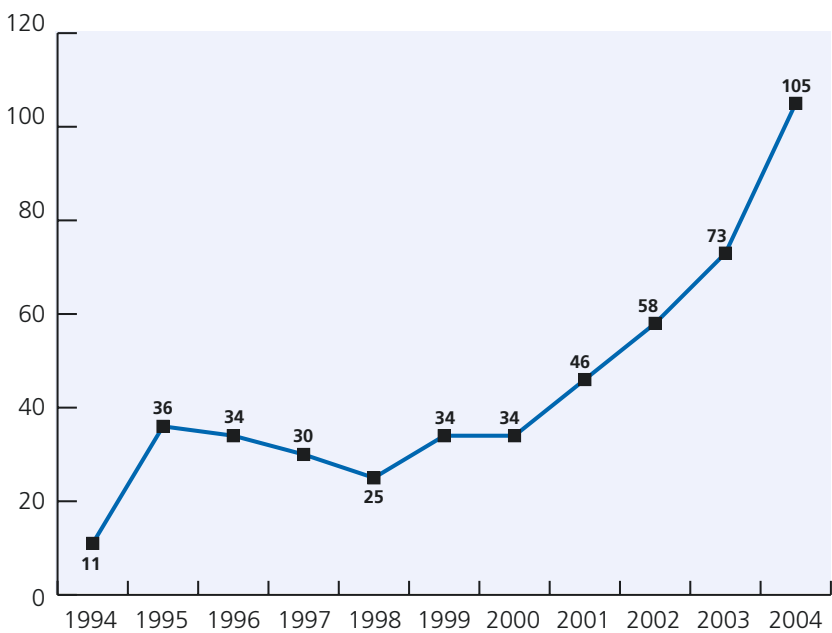
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben im Berichtsjahr folgende Aufträge erfüllt (prozentuale Änderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern):

	2004	
Gutachten		
a) Zahl der Gutachten	33	(+ 37,5 %)
b) Summe der dabei ermittelten Verkehrswerte in Mio. €	155,2	(+ 14,2 %)
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung		
a) Zahl der Auskünfte	105	(+ 43,8 %)
b) dabei mitgeteilte Vergleichsfälle	1.794	(+ 20,9 %)
Bodenrichtwertauskünfte		
a) Zahl der Auskünfte	26.549	(– 0,3 %)
- mündlich	0	(± 0 %)
- telefonisch	26.244	(– 0,5 %)
- schriftlich	305	(+ 14,2 %)
b) dabei mitgeteilte Richtwerte	39.971	(+ 13,8 %)
- mündlich	0	(± 0 %)
- telefonisch	39.415	(+ 14,7 %)
- schriftlich	556	(– 28,9 %)

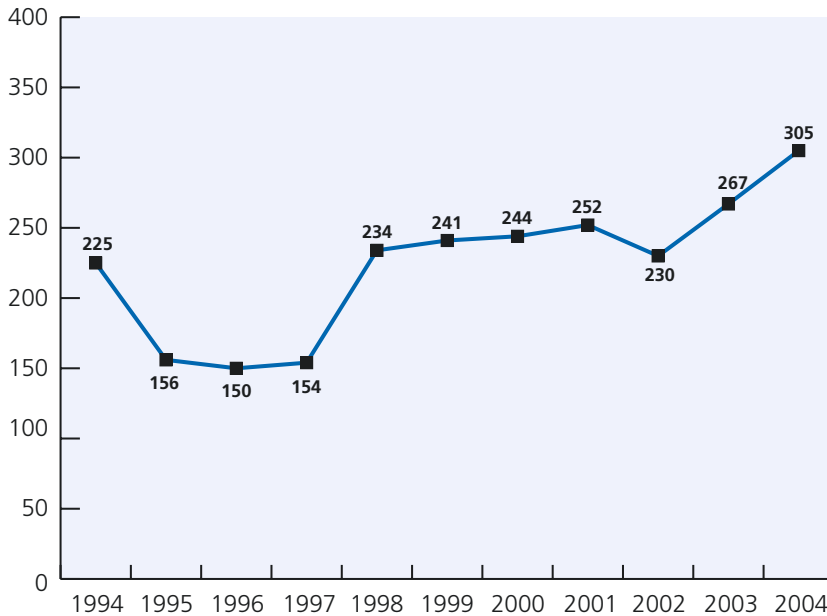
Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erstellten Gutachten



Übersicht über die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erteilten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

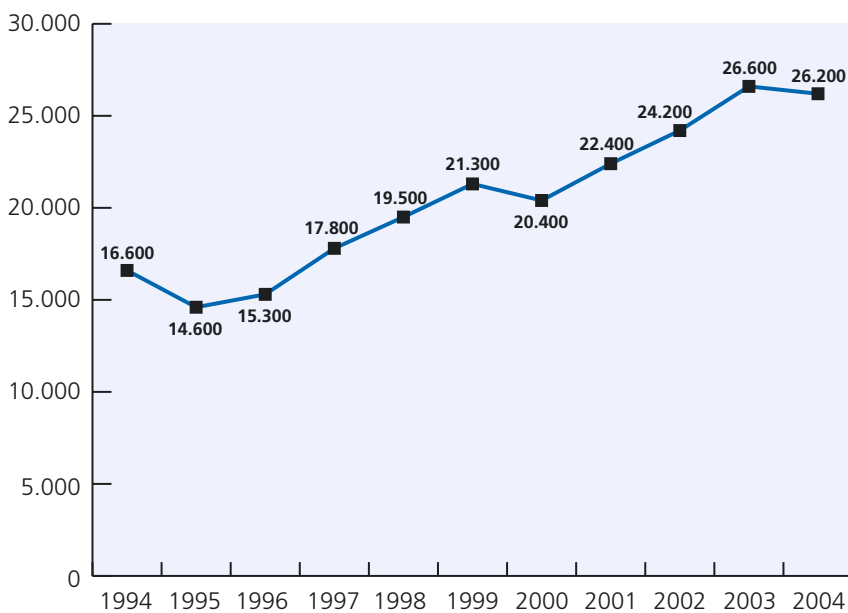


Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erteilten schriftlichen Bodenrichtwertauskünfte



In einer Auskunft können auch mehrere Grundstücke behandelt werden.

Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erteilten telefonischen Bodenrichtwertauskünfte



Die Grafik gibt die Anzahl der Auskunftsgespräche wieder und nicht die Anzahl der dabei mitgeteilten Werte. Diese liegt rund 30 % höher.

2

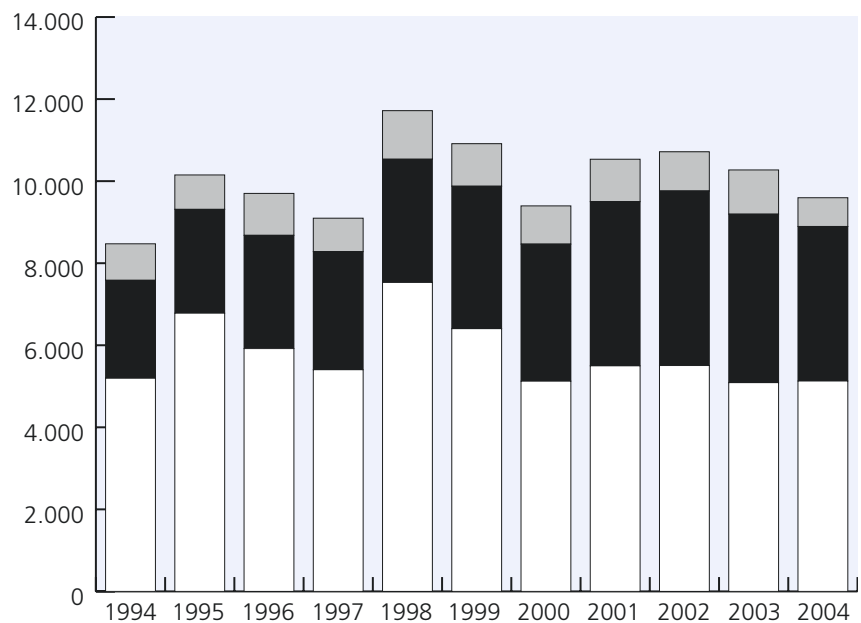
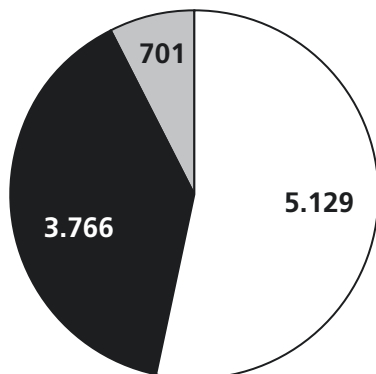
| **Der Grundstücksmarkt
im Überblick**

2 Der Grundstücksmarkt im Überblick

2.1 Anzahl der Grundstücks-Kaufverträge

Jahr	Eigentums- wohnungen	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
1994	5.196	2.387	890	24	10	8.507
1995	6.782	2.530	839	27	17	10.195
1996	5.919	3.085	1.022	32	25	10.083
1997	5.404	2.879	814	25	21	9.143
1998	7.531	3.704	1.184	36	28	12.483
1999	6.405	3.471	1.037	34	61	11.008
2000	5.125	3.340	932	32	17	9.446
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	701	36	23	9.655

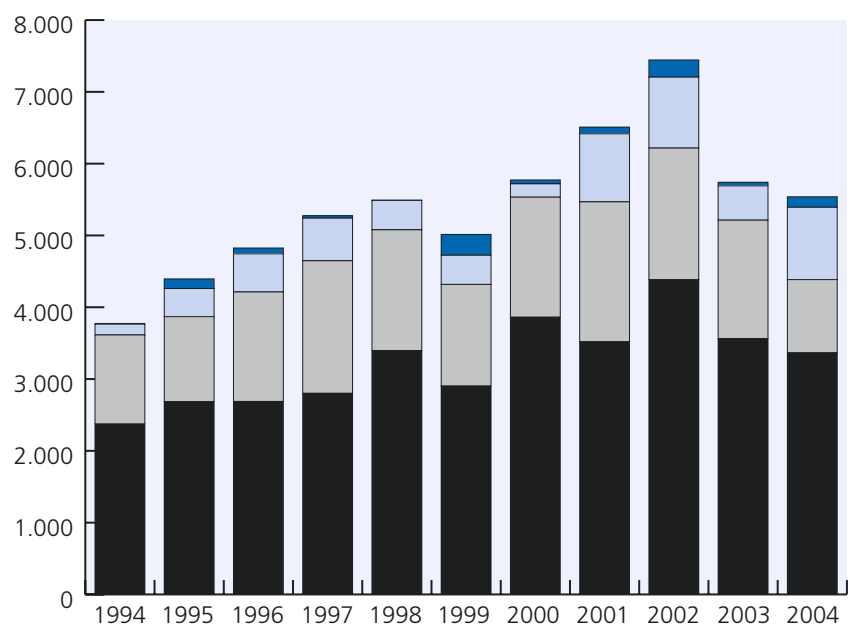
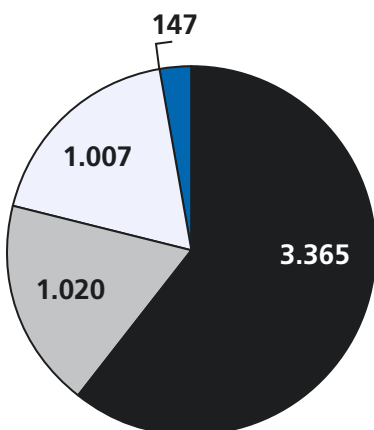
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2004 in 1000 m²



2.2 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]
1994	2.373	1.241	151	4	3.769
1995	2.684	1.185	392	134	4.575
1996	2.688	1.525	531	81	4.825
1997	2.801	1.847	593	33	5.274
1998	3.396	1.683	409	3	5.491
1999	2.902	1.416	406	290	5.014
2000	3.861	1.672	186	54	5.773
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	1.020	1.007	147	5.539

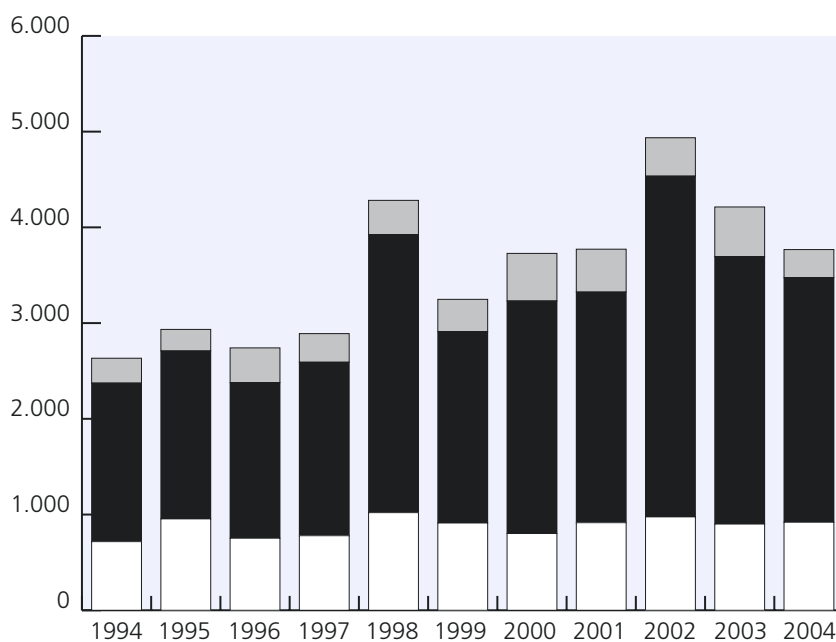
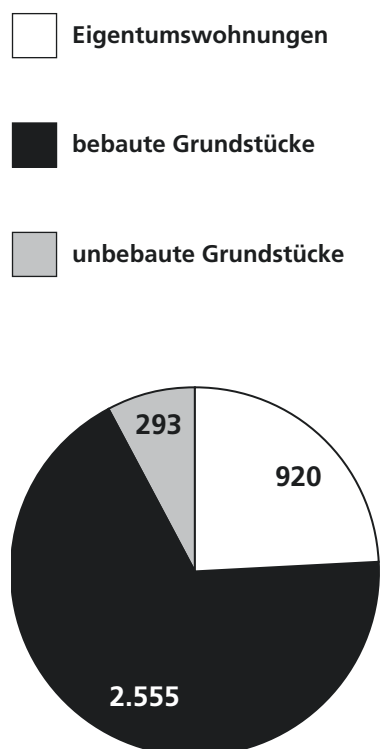
Flächenumsatz des Jahres 2004 in 1000 m²



2.3 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]
1994	717	1.656	260	0,4	0,1	2.634
1995	955	1.754	225	1,2	0,5	2.936
1996	753	1.624	364	1,5	0,9	2.743
1997	779	1.812	299	1,4	0,4	2.892
1998	1.020	2.905	357	1,0	0,1	4.283
1999	912	1.999	337	1,4	0,3	3.250
2000	802	2.429	497	0,9	2,9	3.732
2001	915	2.409	448	3,0	1,6	3.777
2002	976	3.559	401	2,2	2,0	4.940
2003	901	2.793	519	1,6	3,1	4.218
2004	920	2.555	293	2,9	4,3	3.775

Geldumsatz des Jahres 2004 in Millionen Euro



2.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken bewegten sich 2004 uneinheitlich.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag 2004 rund 5 % höher als 2003. Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten im Jahr 2004 einschließlich Grundstück rund 2.300 €/m² Wohnfläche, 3 % weniger als im Vorjahr.

Insgesamt zeigt der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser mit + 1 % nahezu einen Preisstillstand. Im Jahr 2004 hat das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein die Ermittlung eines eigenen Baukostenindex für Hamburg eingestellt. Der Baukostenindex für das gesamte Bundesgebiet weist eine Steigerung von 1,3 % aus.

Bei Eigentumswohnungen sind leichte Preissteigerungen um 2 % zu verzeichnen. Die Neubau-Eigentumswohnungen kosteten in mittleren Lagen rund 2.600 €/m² Wohnfläche. Damit kosten sie pro Quadratmeter Wohnfläche rund 12 % mehr als freistehende Einfamilienhäuser (2.300 €/m²) und rund 22 % mehr als neue Reihenhäuser (2.100 €/m²).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern gaben 2004 ebenfalls leicht nach. Sie kosteten im Schnitt 1.156 €/m² Wohnfläche, 1 % weniger als im Vorjahr. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) blieb dabei unverändert. Im Mittel wurde das 14,0-fache der Jahresnettokaltniete bezahlt wie im Vorjahr.

Bei Büro- und Geschäftshäusern fielen die Preise bei leicht gesunkenen Renditen.

Der Baulandmarkt ist überwiegend von sinkenden Preisen gekennzeichnet.

Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze
in mittlerer Lage: – 2 %
- Geschosswohnungsbauplätze: – 5 %

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

3

| **Der Immobilienmarkt
| bebauter Grundstücke**

3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

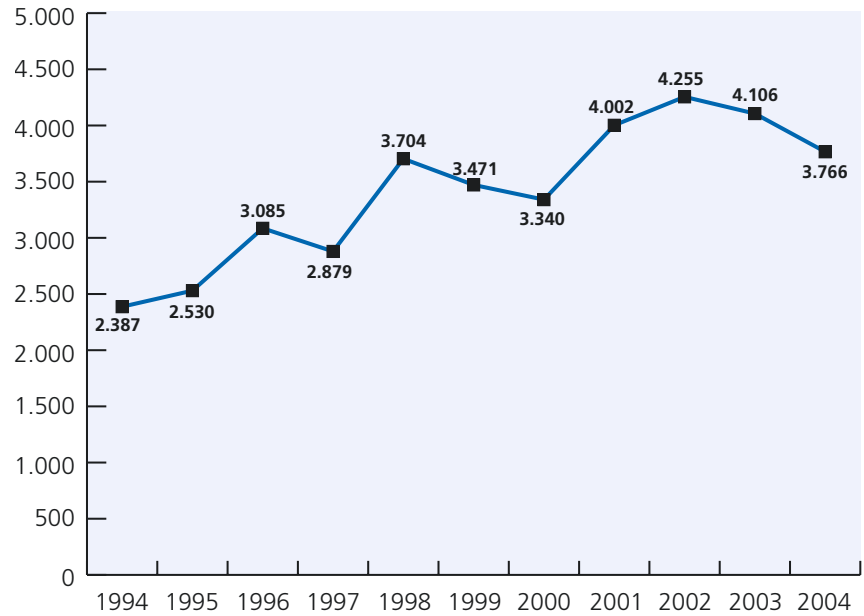
3.1 Übersicht

3.1.1 Vertragszahlen

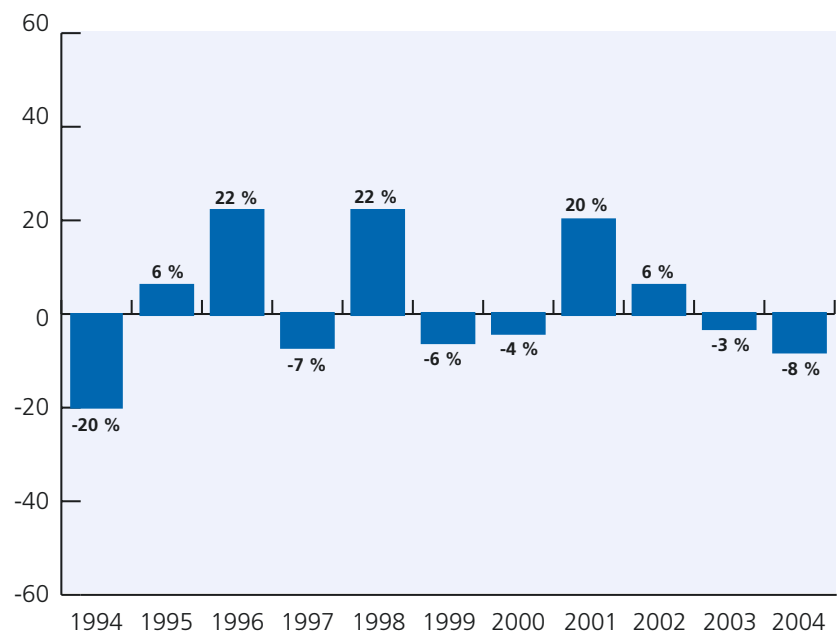
3.1.2 Flächenumsatz

3.1.3 Geldumsatz

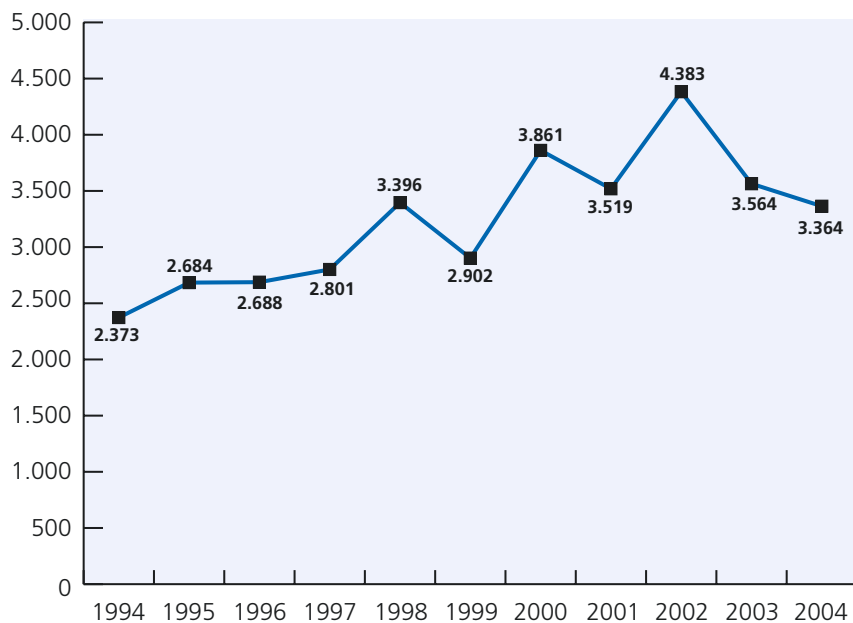
Vertragszahlen bebauter Grundstücke



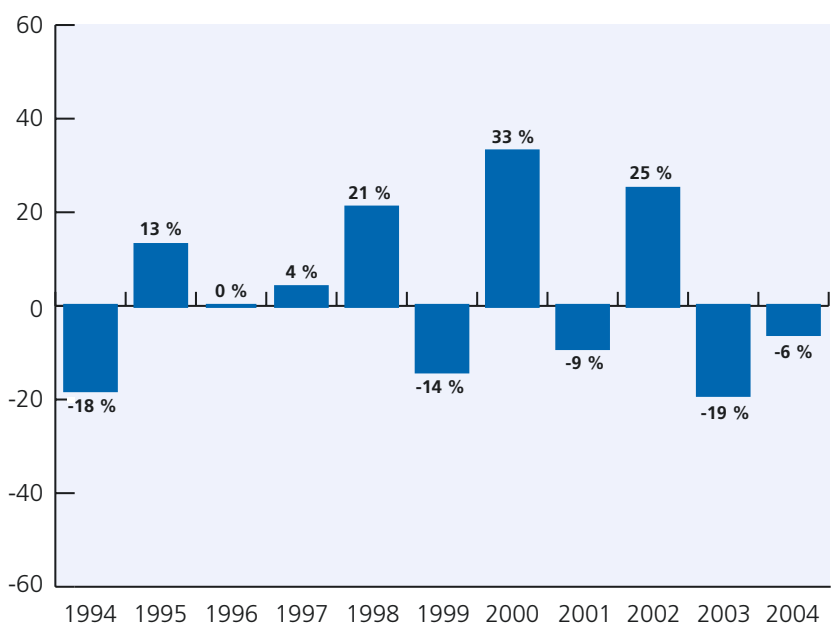
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



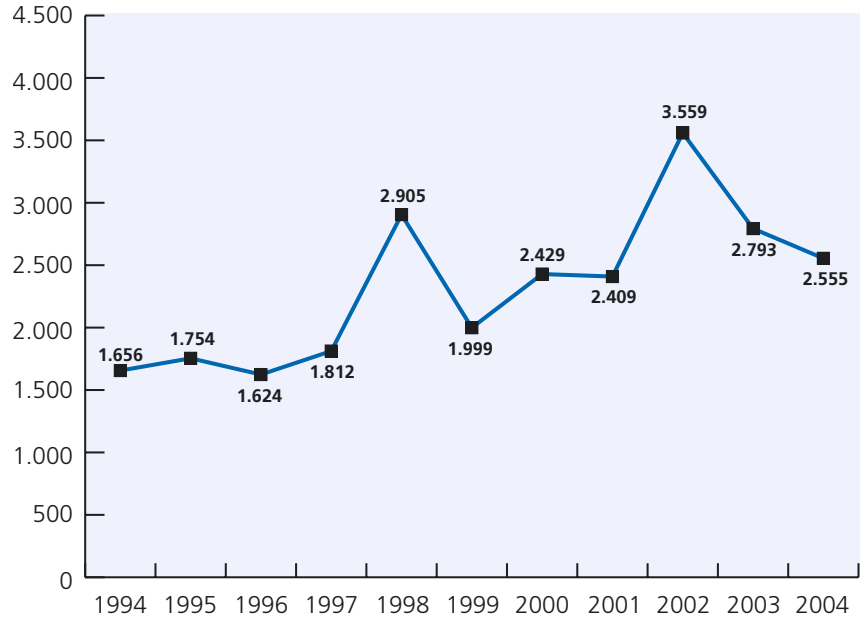
Flächenumsatz bebauter Grundstücke in 1000 m²



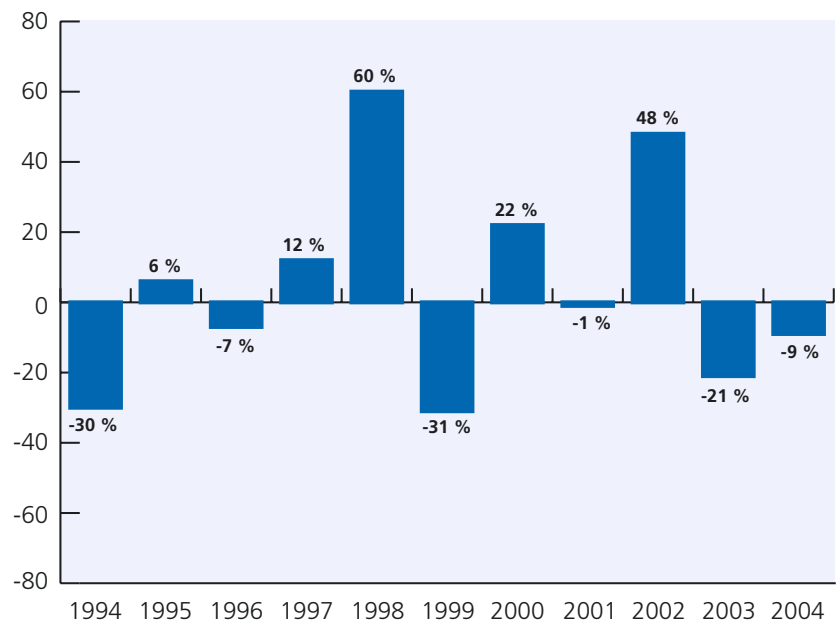
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz bebauter Grundstücke in Millionen Euro



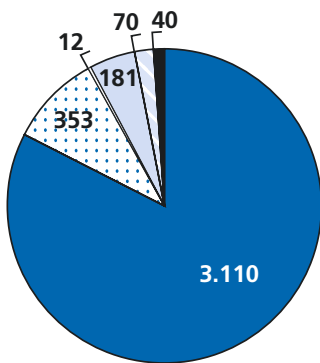
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



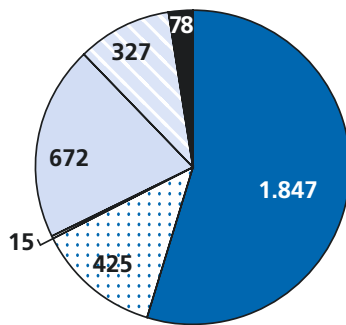
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2004 (2003 ± Prozent)	Flächenumsatz 2004 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2003 ± Prozent)	Geldumsatz 2004 [in Millionen Euro] (2003 ± Prozent)
Gesamt	3.766 (4.106 - 8 %)	3.364,5 (3.563,0 - 6 %)	2.554,9 (2.793,5 - 9 %)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 3.2	3.110 (3.439 - 10 %)	1.847,3 (2.099,0 - 12 %)	917,5 (1.019 - 10 %)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 3.3	353 (362 - 2 %)	424,7 (503,6 - 16 %)	404,7 (504,3 - 19 %)
sonstige Wohngebäude	12 (10 + 20 %)	15,3 (4,9 + 212 %)	5,0 (2,3 + 117 %)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 3.4	181 (207 - 13 %)	671,7 (541,7 + 24 %)	1.127,2 (1164,1 - 3 %)
Lager- und Produktionsgebäude siehe Kapitel 3.5	70 (50 + 40 %)	327,1 (290,9 + 12 %)	76,4 (69,9 + 9,3 %)
sonstige Gebäude	40 (38 + 5 %)	78,4 (123,8 - 36,7 %)	24,1 (33,9 - 28,9 %)

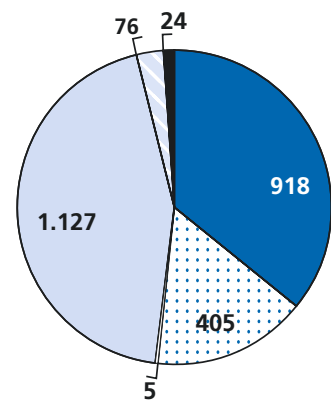
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2004



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2004



Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2004

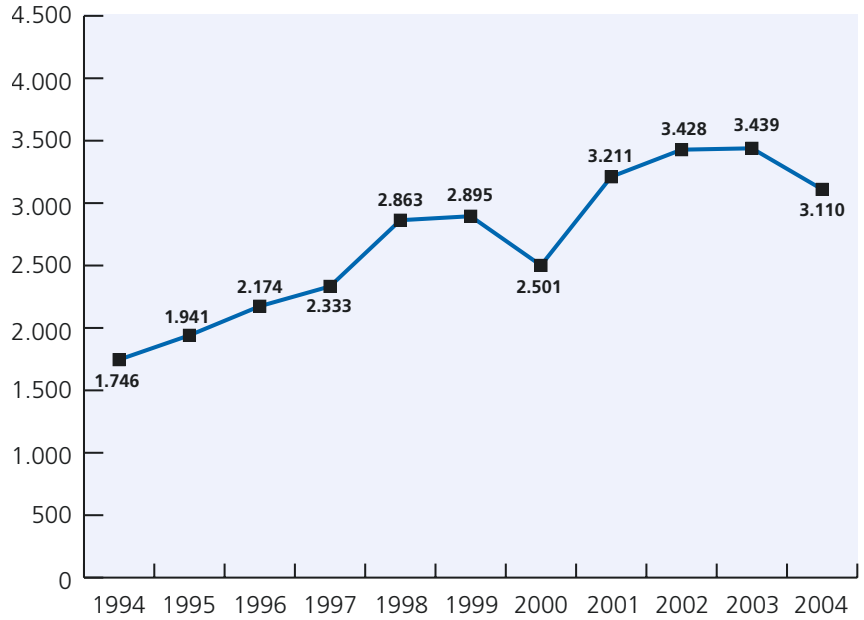


- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- sonstige Wohngebäude
- Büro- und Geschäftshäuser
- Lager- und Produktionsgebäude
- sonstige Gebäude

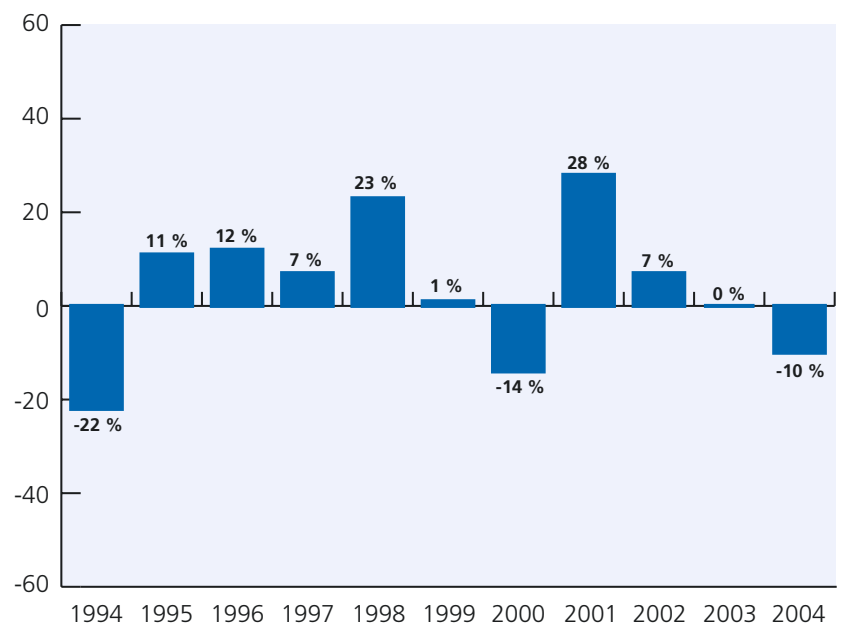
3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

- 3.2.1 Vertragszahlen
- 3.2.2 Flächenumsatz
- 3.2.3 Geldumsatz

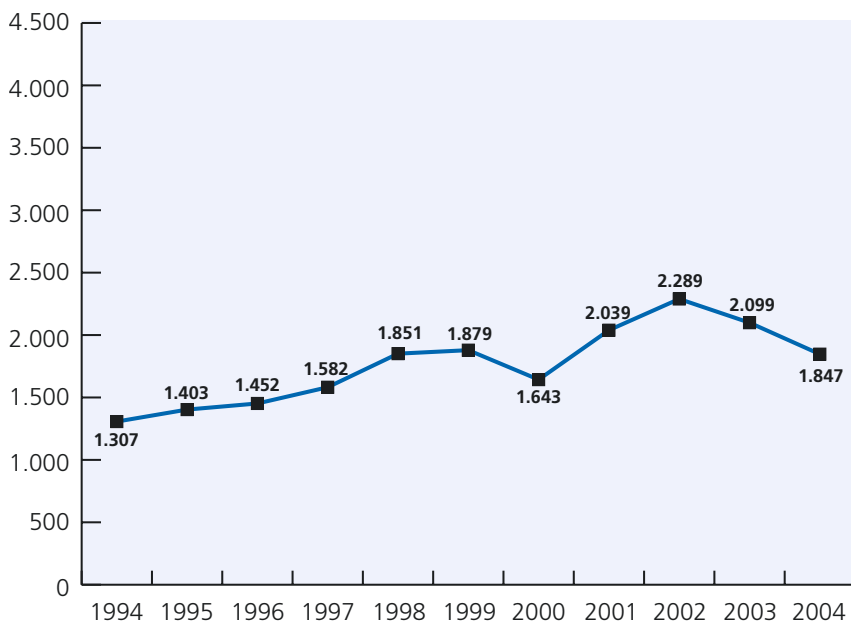
Vertragszahlen Ein- und Zweifamilienhäuser



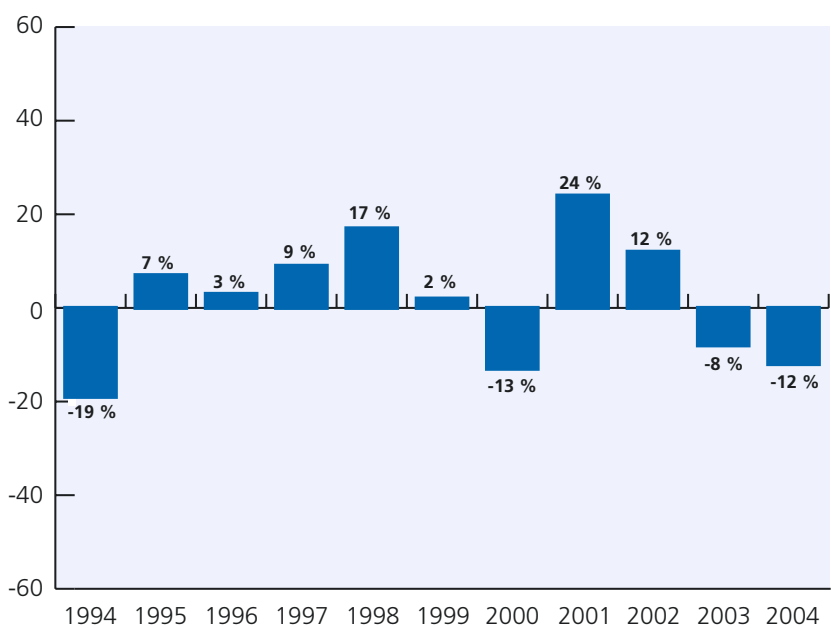
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



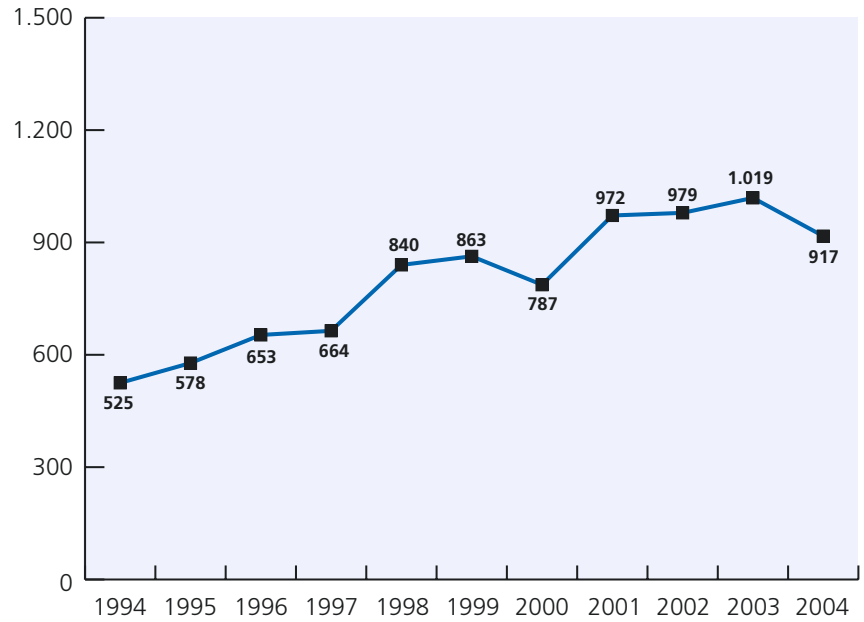
Flächenumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser in 1000 m²



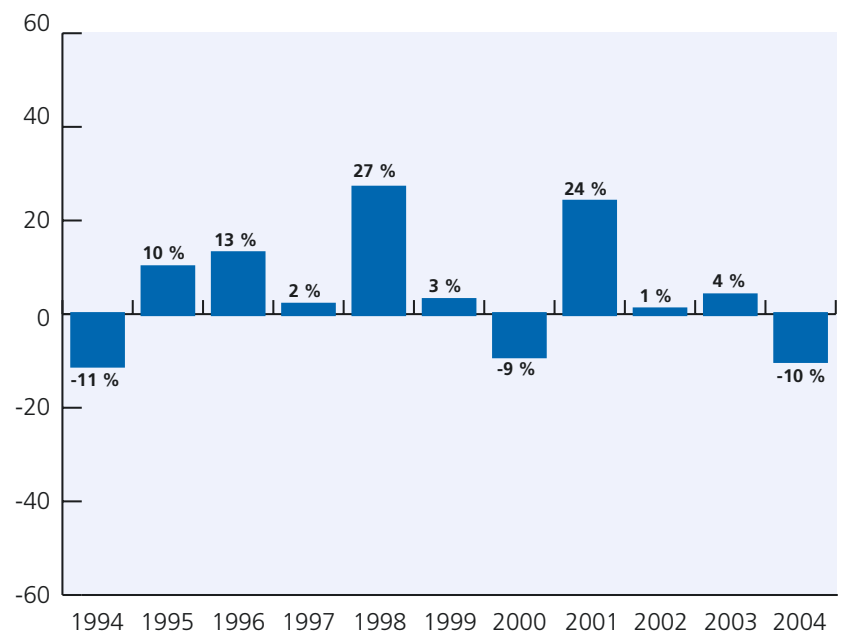
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

	Vertragszahlen 2004 (2003 ± Prozent)	Flächenumsatz 2004 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2003 ± Prozent)	Geldumsatz 2004 [in Millionen Euro] (2003 ± Prozent)
Gesamt	3.110 (3.439 - 10%)	1.847,3 (2.099,0 - 12 %)	917,5 (1019,0 - 10 %)
Mittelreihenhäuser	720 (765 - 6 %)	173,5 (161,4 + 7 %)	138,1 (147,9 - 7 %)
Endreihenhäuser	407 (403 + 1 %)	132,7 (138,2 - 4 %)	83,2 (90,2 - 8 %)
halbe Doppelhäuser	605 (649 - 7 %)	309,2 (303,0 + 2 %)	158,5 (154,1 + 3 %)
freistehende Einfamilienhäuser	953 (1.064 - 10 %)	889,1 (1.020,4 - 13 %)	330,3 (394,1 - 16 %)
sonstige Einfamilienhäuser	28 (36 - 22 %)	11,7 (18,4 - 36 %)	24,3 (24,3 ± 0 %)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	63 (68 - 7 %)	58,8 (75,7 - 22 %)	21,8 (30,9 - 29 %)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	107 (141 - 24 %)	104,7 (118,1 - 11 %)	44,3 (50,4 - 12 %)
Villen	24 (31 - 23 %)	25,8 (94,9 - 73 %)	33,7 (52,2 - 35 %)

Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern auf die einzelnen Stadtteile

Allermöhe	24	Hammerbrook	*	Ochsenwerder	3
Alsterdorf	22	Hamm-Mitte	*	Ohlsdorf	29
Altengamme	4	Hamm-Nord	2	Osdorf	60
Altenwerder	*	Hamm-Süd	*	Othmarschen	53
Altona-Altstadt	2	Harburg	5	Ottensen	7
Altona-Nord	*	Harvestehude	16	Poppenbüttel	108
Bahrenfeld	176	Hausbruch	56	Rahlstedt	256
Barmbek-Nord	2	Heimfeld	31	Reitbrook	*
Barmbek-Süd	*	Hoheluft-Ost	12	Rissen	54
Bergedorf	65	Hoheluft-West	2	Rothenburgsort	*
Bergstedt	47	Hohenfelde	3	Rotherbaum	3
Billbrook	*	Horn	7	Rönneburg	12
Billstedt	62	Hummelsbüttel	32	Sasel	99
Billwerder	4	Iserbrook	37	Schnelsen	78
Blankenese	71	Jenfeld	39	Sinstorf	10
Borgfelde	*	Kirchwerder	28	Spadenland	1
Bramfeld	95	Kleiner Grasbrook	*	St. Georg	*
Cranz	2	Klostertor	*	St. Pauli	*
Curslack	7	Langenbek	22	Steilshoop	5
Dulsberg	*	Langenhorn	107	Steinwerder	*
Duvenstedt	36	Lemsahl-Mellingstedt	43	Stellingen	81
Eidelstedt	52	Lohbrügge	82	Sülldorf	55
Eilbek	1	Lokstedt	32	Tatenberg	1
Eimsbüttel	8	Lurup	66	Tonndorf	36
Eißendorf	62	Marienthal	27	Uhlenhorst	12
Eppendorf	9	Marmstorf	28	Veddel	*
Farmsen-Berne	72	Moorburg	1	Volksdorf	79
Finkenwerder	23	Moorfleet	3	Waltershof	*
Francop	*	Neuenfelde	7	Wandsbek	21
Fuhlsbüttel	15	Neuengamme	14	Wellingsbüttel	51
Groß Borstel	19	Neugraben-Fischbek	67	Wilhelmsburg	68
Groß Flottbek	57	Neuland	9	Wilstorf	21
Gut Moor	*	Neuwerk	*	Winterhude	11
Hamburg-Altstadt	*	Niendorf	103	Wohldorf-Ohlstedt	32
Hamburg-Neustadt	*	Nienstedten	45	GESAMT HAMBURG	3.110

Rangliste	2004
1. Rahlstedt	256
2. Bahrenfeld	176
3. Poppenbüttel	108
4. Langenhorn	107
5. Niendorf	103
6. Sasel	99
7. Bramfeld	95
8. Lohbrügge	82
9. Stellingen	81
10. Volksdorf	79

3.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2003	2004	
Ein- und Zweifamilienhäuser	Minimum	26.000	12.000	+5 %
	Maximum	4.700.000	4.000.000	
	Mittelwert	292.000	308.000	
	Anzahl	2.318	1.986	
Mittelreihenhäuser	Minimum	67.000	42.400	±0 %
	Maximum	800.000	670.000	
	Mittelwert	209.000	209.000	
	Anzahl	443	365	
Endreihenhäuser	Minimum	73.000	68.000	-5 %
	Maximum	1.100.000	585.000	
	Mittelwert	236.000	224.700	
	Anzahl	239	197	
Doppelhaushälften	Minimum	26.000	12.000	+16 %
	Maximum	827.000	3.530.000	
	Mittelwert	247.000	285.000	
	Anzahl	480	399	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	47.000	29.000	+2 %
	Maximum	3.650.000	1.818.000	
	Mittelwert	331.000	338.000	
	Anzahl	764	716	
sonstige Einfamilienhäuser	Minimum	100.000	125.000	+5 %
	Maximum	3.350.000	2.880.000	
	Mittelwert	751.000	789.000	
	Anzahl	27	18	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	145.000	48.000	-17 %
	Maximum	1.750.000	1.050.000	
	Mittelwert	410.000	340.000	
	Anzahl	48	45	
Zweifamilienhäuser ganze Doppelhäuser	Minimum	75.000	67.000	+1 %
	Maximum	1.650.000	2.000.000	
	Mittelwert	410.000	413.000	
	Anzahl	48	80	
Villen	Minimum	180.000	180.000	+1 %
	Maximum	4.700.000	4.000.000	
	Mittelwert	1.228.000	1.244.000	
	Anzahl	24	21	

In der vorstehenden Tabelle sind Unterschiede in den objektspezifischen Qualitätsmerkmalen wie Alter des Gebäudes, Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. nicht berücksichtigt.

Die in Klammern gesetzten Werte sind Mittelwerte aus weniger als 10 Kauffällen. Sie sind daher nur beschränkt aussagefähig.

Mittlere Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Tausend Euro

Allermöhe	209.000
Alsterdorf	383.000
Altengamme	*
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	*
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	158.000
Barmbek-Nord	*
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	270.000
Bergstedt	270.000
Billbrook	-
Billstedt	202.000
Billwerder	(204.000)
Blankenese	620.000
Borgfelde	-
Bramfeld	209.000
Cranz	*
Curslack	*
Dulsberg	-
Duvenstedt	304.000
Eidelstedt	193.000
Eilbek	*
Eimsbüttel	(617.000)
Eißendorf	241.000
Eppendorf	1.210.000
Farmsen-Berne	235.000
Finkenwerder	175.000
Francop	-
Fuhlsbüttel	271.000
Groß Borstel	393.000
Groß Flottbek	568.000
Gut Moor	-
Hamburg-Altstadt	-
Hamburg-Neustadt	-

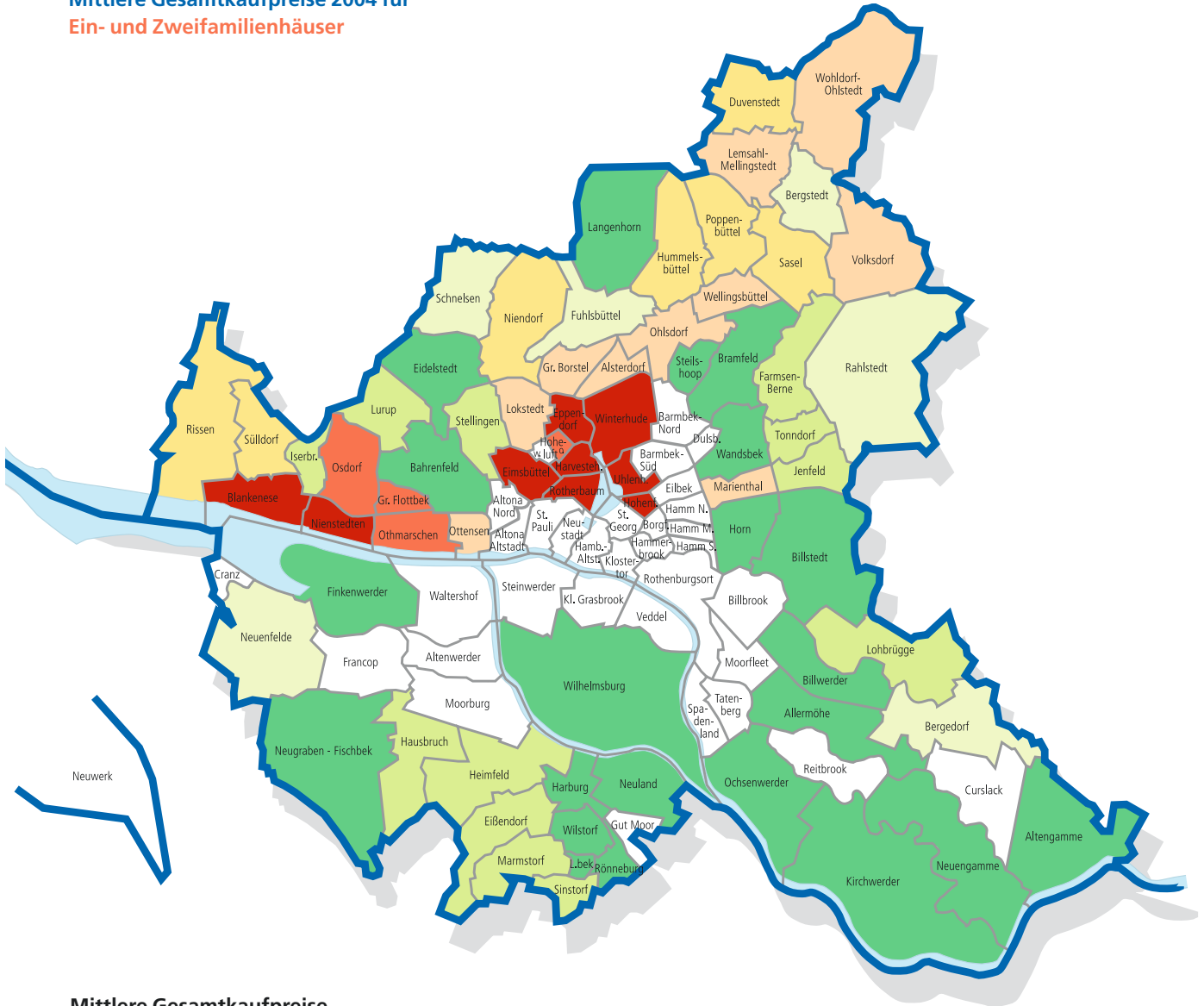
Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	*
Hamm-Süd	-
Harburg	(135.000)
Harvestehude	(1.624.000)
Hausbruch	223.000
Heimfeld	219.000
Hoheluft-Ost	607.000
Hoheluft-West	*
Hohenfelde	(708.000)
Horn	(201.000)
Hummelsbüttel	333.000
Iserbrook	232.000
Jenfeld	225.000
Kirchwerder	195.000
Kleiner Grasbrook	-
Klostertor	-
Langenbek	(164.000)
Langenhorn	190.000
Lemsahl-Mellingstedt	351.000
Lohbrügge	236.000
Lokstedt	431.000
Lurup	232.000
Marienthal	367.000
Marmstorf	227.000
Moorburg	*
Moorfleet	-
Neuenfelde	(255.000)
Neuengamme	(173.000)
Neugraben-Fischbek	211.000
Neuland	(80.000)
Neuwerk	-
Niendorf	280.000
Nienstedten	630.000

Ochsenwerder	(191.000)
Ohlsdorf	352.000
Osdorf	502.000
Othmarschen	526.000
Ottensen	(433.000)
Poppenbüttel	278.000
Rahlstedt	248.000
Reitbrook	-
Rissen	323.000
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	(1.768.000)
Rönneburg	(185.000)
Sasel	329.000
Schnelsen	253.000
Sinstorf	236.000
Spadenland	*
St. Georg	-
St. Pauli	-
Steilshoop	(188.000)
Steinwerder	-
Stellingen	224.000
Sülldorf	295.000
Tatenberg	*
Tonndorf	224.000
Uhlenhorst	(1.472.000)
Veddel	-
Volkssdorf	384.000
Waltershof	-
Wandsbek	189.000
Wellingsbüttel	423.000
Wilhelmsburg	199.000
Wilstorf	142.000
Winterhude	1.452.000
Wohldorf-Ohlstedt	387.000
GESAMT HAMBURG	308.000









Rangliste	2004
1. Rotherbaum	1.768.000
2. Harvestehude	1.624.000
3. Uhlenhorst	1.472.000
4. Winterhude	1.452.000
5. Eppendorf	701.000
6. Hohenfelde	708.000
7. Nienstedten	592.000
8. Blankenese	620.000
9. Eimsbüttel	617.000
10. Hoheluft-Ost	607.000

Stadtteilübersicht

Mittlere Gesamtkaufpreise 2004 für Ein- und Zweifamilienhäuser



Mittlere Gesamtkaufpreise in Euro

	keine Kauffälle	
	bis 216.000	(bis 70 % des Hamburg-Mittels)
	über 216.000 bis 246.000	(70 % – 80 %)
	über 246.000 bis 277.000	(80 % – 90 %)
	über 277.000 bis 339.000	(90 % – 110 %)
	über 339.600 bis 462.000	(110 % – 150 %)
	über 462.000 bis 616.000	(150 % – 200 %)
	über 616.000	(über 200 %)

3.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2004

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum				1.833	
	Maximum	*			2.795	
	Mittelwert				2.252	
	Anzahl	1	-	-	3	-
1920 bis 1939	Minimum		589	1.047		
	Maximum		1.893	2.626	*	*
	Mittelwert		1.248	1.799		
	Anzahl	-	3	16	1	1
1940 bis 1952	Minimum					
	Maximum		*	*	*	
	Mittelwert					
	Anzahl	-	1	1	1	-
1953 bis 1959	Minimum		1.431	1.158	1.475	2.089
	Maximum		1.970	2.500	2.424	3.658
	Mittelwert		1.669	1.770	1.929	2.847
	Anzahl	-	4	11	9	3
1960 bis 1969	Minimum		1.147	1.102	1.500	
	Maximum		2.083	2.258	2.385	
	Mittelwert		1.743	1.573	2.005	
	Anzahl	-	15	34	10	-
1970 bis 1979	Minimum					
	Maximum		*	*	*	
	Mittelwert					
	Anzahl	-	1	2	1	-
1980 bis 1989	Minimum		1.413	1.647		
	Maximum	*	1.949	2.254		
	Mittelwert		1.628	1.911		
	Anzahl	1	6	13	-	-
1990 bis 1999	Minimum	1.413	1.336	1.624		
	Maximum	1.769	1.746	2.232	*	
	Mittelwert	1.588	1.624	1.893		
	Anzahl	7	8	4	1	-
ab 2000	Minimum	1.467	1.445	595	1.606	2.435
	Maximum	1.850	2.494	2.996	2.677	3.851
	Mittelwert	1.703	2.005	2.136	2.315	3.313
	Anzahl	10	47	82	13	6

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2004

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	667	1.353	1.253	1.139	1.440
	Maximum	2.733	1.650	5.860	4.088	6.679
	Mittelwert	1.357	1.467	2.506	2.774	3.798
	Anzahl	8	4	13	18	18
1920 bis 1939	Minimum	988	1.232	946	1.000	3.029
	Maximum	2.857	2.833	5.000	4.300	5.472
	Mittelwert	1.554	1.803	2.125	2.645	4.191
	Anzahl	13	25	66	53	10
1940 bis 1952	Minimum	901	1.087	873	1.700	2.889
	Maximum	2.453	2.556	3.240	4.719	5.129
	Mittelwert	1.532	1.730	2.170	2.894	4.041
	Anzahl	8	8	13	9	4
1953 bis 1959	Minimum	1.380	434	414	1.540	3.175
	Maximum	1.944	2.567	3.786	5.100	6.250
	Mittelwert	1.633	1.800	2.262	2.914	4.374
	Anzahl	5	17	28	21	5
1960 bis 1969	Minimum	1.275	1.367	1.250	1.826	*
	Maximum	2.320	2.402	3.500	6.667	*
	Mittelwert	1.626	1.859	2.101	2.851	*
	Anzahl	4	22	34	23	2
1970 bis 1979	Minimum	1.552	1.588	1.133	2.021	*
	Maximum	2.275	2.111	2.750	3.110	*
	Mittelwert	1.958	1.837	1.987	2.471	*
	Anzahl	4	8	23	9	2
1980 bis 1989	Minimum		1.792	1.565	1.971	*
	Maximum	*	2.464	3.688	3.343	*
	Mittelwert		2.094	2.490	2.732	*
	Anzahl	2	7	10	6	1
1990 bis 1999	Minimum	2.000	2.136	2.095	2.912	*
	Maximum	2.731	2.892	2.941	3.636	*
	Mittelwert	2.184	2.436	2.460	3.269	*
	Anzahl	4	7	13	3	1
ab 2000	Minimum		1.333	878	1.703	*
	Maximum	*	2.991	3.222	3.194	*
	Mittelwert		2.362	2.333	2.524	*
	Anzahl	2	13	8	5	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Eine Untersuchung der Verkäufe von **Mittel- und Endreihenhäusern** der Jahre 1995 bis 2000 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 :
Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

– Ausstattung:
Je höher der Feuerversicherungswert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Lagequalität:
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:
Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von Reihenhäusern

Datenbasis	1.305 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 1995 – 2000, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m ² (in DM !)
WFL	Gesamtwohnfläche
BOWE/WFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
FVW/WFL	Feuerversicherungswert 1914 dividiert durch die Wohnfläche
Zielgröße: GF	Gebäudefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
GF [EURO/m²]	<p>(1591 – 4,915 * WFL [m²] + 1,76 * RW92 [DM/m²] – 7,21 * ALTER [JAHRE] + 2,476 * FVW/WFL [M1914 / m²] + 0,3022 * BOWE/WFL [€/ m²]</p> <p>+ 71 wenn Baujahr – 1919 + 56 wenn Baujahr 1920 – 1929 – 82 wenn Baujahr 1930 – 1939 – 102 wenn Baujahr 1940 – 1952 – 19 wenn Baujahr 1953 – 1959 + 21 wenn Baujahr 1960 – 1969 + 17 wenn Baujahr 1970 – 1979 – 3 wenn Baujahr 1980 – 1989 – 19 wenn Baujahr 1990 –)</p> <p>* Aktualisierungsfaktor für Reihenhäuser (KPR / WFL) (siehe nächste Seite)</p>

**Aktualisierungsfaktoren für
Reihenhäuser (KPR / WFL)**

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1994	0,93
Ende 1994 / Anfang 1995	0,95
Mitte 1995	0,97
Ende 1995 / Anfang 1996	0,98
Mitte 1996	0,97
Ende 1996 / Anfang 1997	0,99
Mitte 1997	1,01
Ende 1997 / Anfang 1998	1,00
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,01
Mitte 1999	1,00
Ende 1999 / Anfang 2000	0,99
Mitte 2000	0,99
Ende 2000 / Anfang 2001	0,98
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	0,97
Mitte 2004	0,98

**Aktualisierungsfaktoren für
Einfamilienhäuser (KPR / WFL)**

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1994	0,95
Ende 1994 / Anfang 1995	0,98
Mitte 1995	1,00
Ende 1995 / Anfang 1996	0,99
Mitte 1996	0,98
Ende 1996 / Anfang 1997	1,00
Mitte 1997	1,00
Ende 1997 / Anfang 1998	0,99
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,01
Mitte 1999	1,02
Ende 1999 / Anfang 2000	1,02
Mitte 2000	1,00
Ende 2000 / Anfang 2001	0,99
Mitte 2001	0,98
Ende 2001 / Anfang 2002	0,98
Mitte 2002	0,98
Ende 2002 / Anfang 2003	0,96
Mitte 2003	0,95
Ende 2003 / Anfang 2004	0,96
Mitte 2004	0,95

Eine Untersuchung der Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern der Jahre 1995 – 1999 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 :
Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

– Ausstattung:
Je höher der Feuerversicherungswert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Lagequalität:
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:
Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

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

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern

Datenbasis	1.269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1995 – 99, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m ²
WFL	Gesamtwohnfläche
BOWE/WFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
FVW/WFL	Feuerversicherungswert 1914 dividiert durch die Wohnfläche
Zielgröße: GF	Gebädefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
GF [EURO/m²]	$(821 + 0,8997 * BOWE/WFL [€ / m^2] - 10,45 * ALTER [JAHRE] + 3,515 * FVW/WFL [M1914 / m^2] + 0,516 * RW92 [DM/m^2])$ + 75 wenn Sachwert < 210 000 € + 101 wenn Sachwert > 562 000 € + 52 wenn Baujahr – 1919 – 11 wenn Baujahr 1920 – 1929 + 49 wenn Baujahr 1930 – 1939 + 17 wenn Baujahr 1940 – 1952 – 53 wenn Baujahr 1953 – 1959 – 113 wenn Baujahr 1960 – 1969 – 19 wenn Baujahr 1970 – 1979 + 87 wenn Baujahr 1980 – 1989 + 136 wenn Baujahr 1990 –)
	* Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser (KPR / WFL) (siehe vorherige Seite)

3.2.6 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

Eine Analyse der Kaufpreise von **Reihenhäusern** des Jahres 1996 hat gezeigt, dass ein durchschnittliches Einfamilienreihenhaus rd. 9 % unter dem Sachwert gehandelt wird.

Die Höhe des Abschlags vom Sachwert ist von folgenden Einflussgrößen abhängig:

– Wohnfläche:

Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.

– Sachwerthöhe:

Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert.

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.

EXPERTENINFO: Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Reihenhäusern

Datenbasis	1.305 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 1995 – 2000, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.
Sachwertdefinitor:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorisierte) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * 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:	
Kaufpreis / Sachwert [%]	(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 Reihenhäuser (KP / SW) (siehe nächste Seite)

**Aktualisierungsfaktoren für
Reihenhäuser (KP / SW)**

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1994	0,96
Ende 1994 / Anfang 1995	0,98
Mitte 1995	1,00
Ende 1995 / Anfang 1996	0,99
Mitte 1996	0,99
Ende 1996 / Anfang 1997	1,00
Mitte 1997	1,00
Ende 1997 / Anfang 1998	1,00
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,00
Mitte 1999	1,00
Ende 1999 / Anfang 2000	0,98
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

**Aktualisierungsfaktoren für
Einfamilienhäuser (KP / SW)**

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1994	0,95
Ende 1994 / Anfang 1995	0,97
Mitte 1995	0,99
Ende 1995 / Anfang 1996	0,97
Mitte 1996	0,97
Ende 1996 / Anfang 1997	0,99
Mitte 1997	1,00
Ende 1997 / Anfang 1998	0,98
Mitte 1998	0,98
Ende 1998 / Anfang 1999	0,98
Mitte 1999	0,98
Ende 1999 / Anfang 2000	0,98
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

Eine Analyse der Kaufpreise **freistehender Einfamilienhäuser** der Jahre 1995 – 1999 hat gezeigt, dass ein durchschnittliches Einfamilienhaus rd. 16 % unter dem Sachwert gehandelt wird.

Die Höhe des Abschlages vom Sachwert ist von folgenden Einflussgrößen abhängig:

– Wohnfläche:

Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.

– Sachwerthöhe:

Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert.

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.

– Bodenwert / Sachwert:

Je höher der Anteil des Bodens am Sachwert, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.

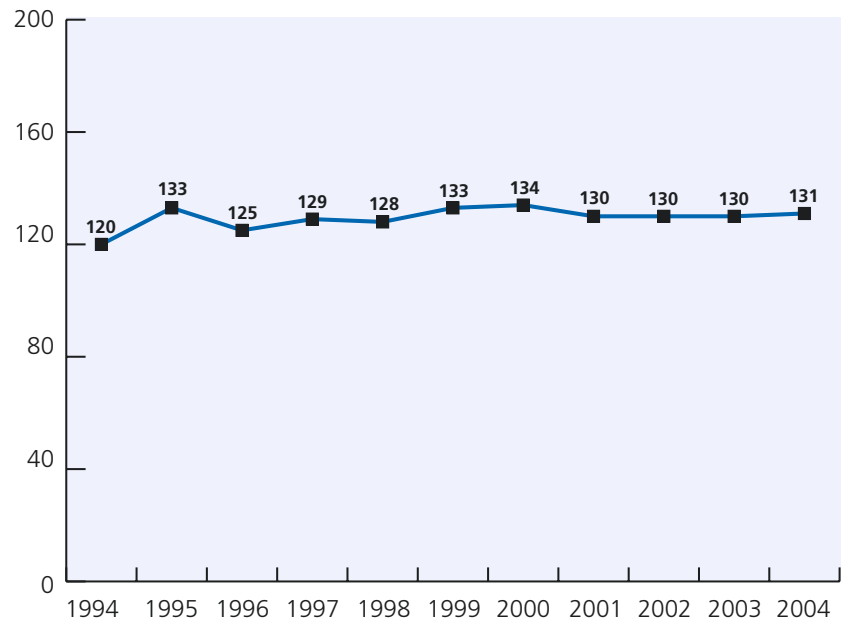
Die rechts angegebene Formel gilt auch für **halbe Doppelhäuser** und **Zwei- oder Dreifamilienhäuser**.

EXPERTENINFO: Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Einfamilienhäusern

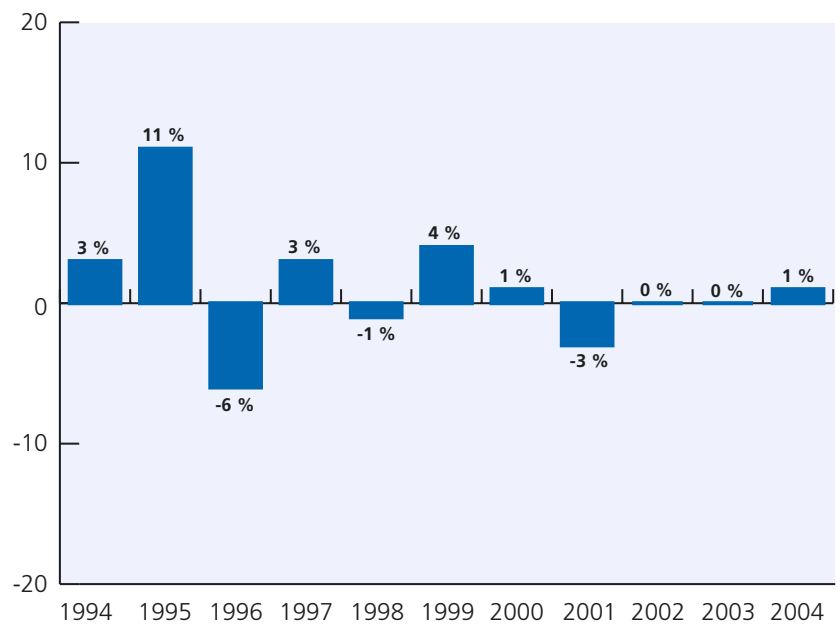
Datenbasis	1.269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1995 – 1999, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.
Sachwertdefiniton:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorisierte) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * 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:	
Kaufpreis / Sachwert [%]	(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 Einfamilienhäuser (KP / SW) (siehe vorherige Seite)

3.2.7 Indexreihen

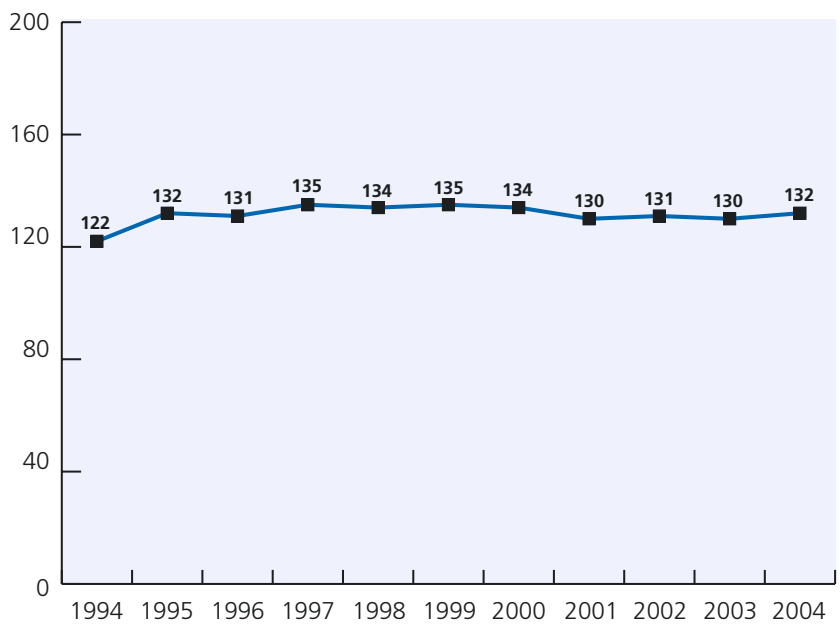
Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Anfang 1992 = 100)



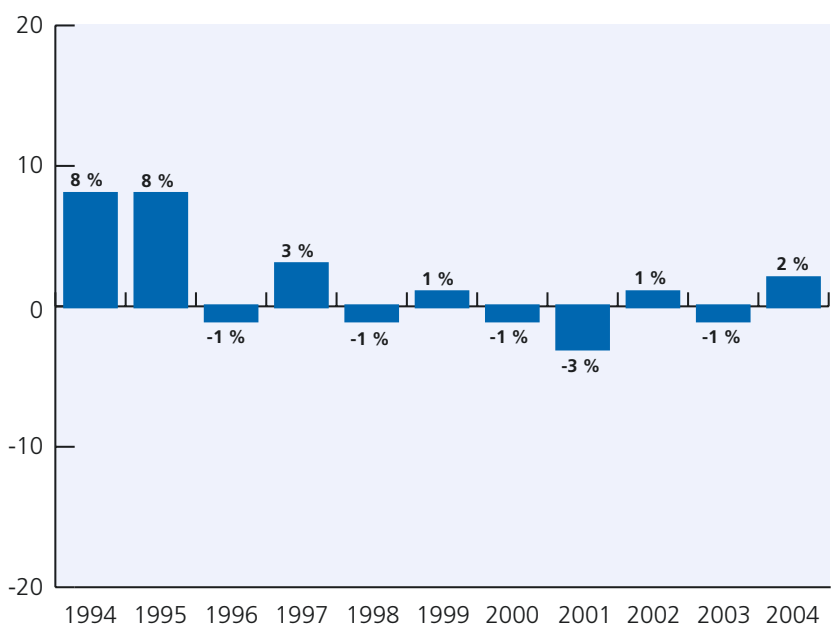
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Preisindex von Reihenhäusern (Anfang 1992 = 100)



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



3.2.8 Erbbaurechte

Eine Untersuchung der Verkäufe von Einfamilienhäusern im Erbbaurecht hat ergeben, dass für Erbbaurechte im Mittel nur 72 % des Preises gezahlt werden, den das Objekt als Volleigentum erzielen würde.

Die Höhe des Abschlages vom Verkehrswert bei Volleigentum ist von folgenden Einflussgrößen abhängig:

– Verkehrswert pro Wohnfläche:
Je höher der unbelastete Verkehrswert, desto höher der Abschlag.

– Restlaufzeit:
Je länger die Restlaufzeit des Erbbaurechtes, desto geringer der Abschlag.

EXPERTENINFO: Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum (WertR Nr.5.2.2.2)

Datenbasis	52 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 1991 – 1998, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]	96,48 – 19,66 * VWV [1000 €/m ² Wfl.] + 0,287 * Restlaufzeit [Jahre]

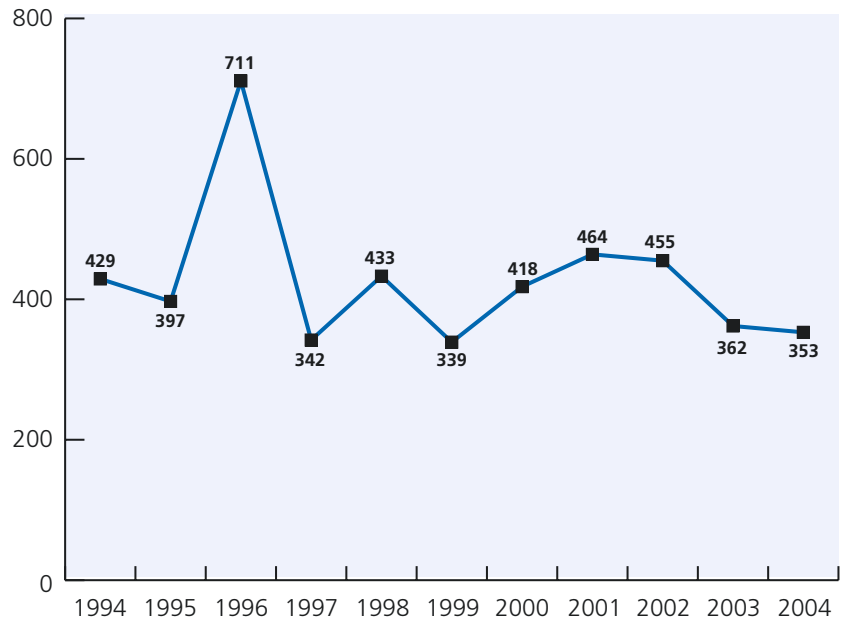
EXPERTENINFO: Wertfaktor gemäß WertR Nr. 5.2.2.3.1 zur Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten

Datenbasis	32 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 1991 – 1998, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden
Wertfaktor	0,58
Berechnungshinweis:	
Verkehrswert Erbbaurecht	Verkehrswert Volleigentum – unbelasteter Bodenwert + Wertfaktor * kapitalisierte Erbbauzinsersparnis

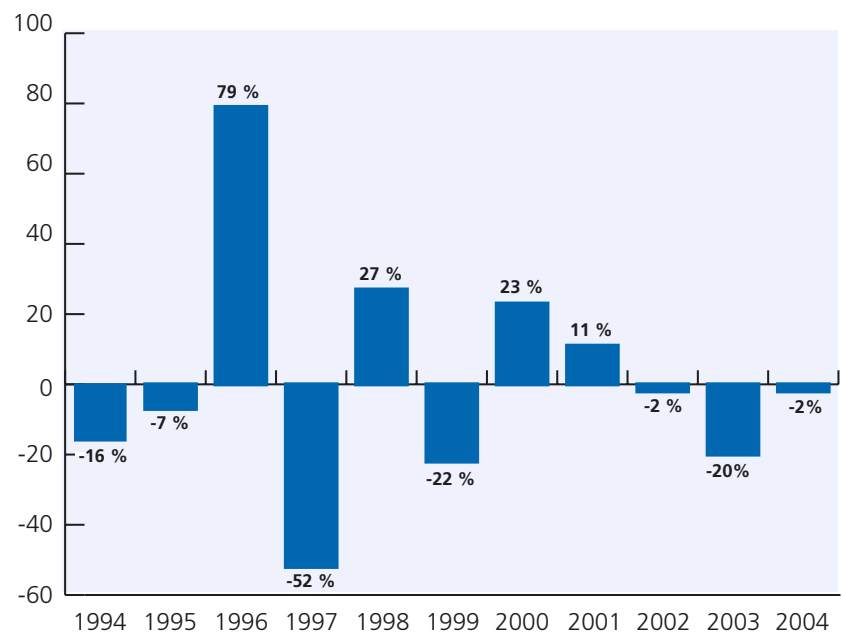
3.3 Mehrfamilienhäuser

- 3.3.1 Vertragszahlen
- 3.3.2 Flächenumsatz
- 3.3.3 Geldumsatz

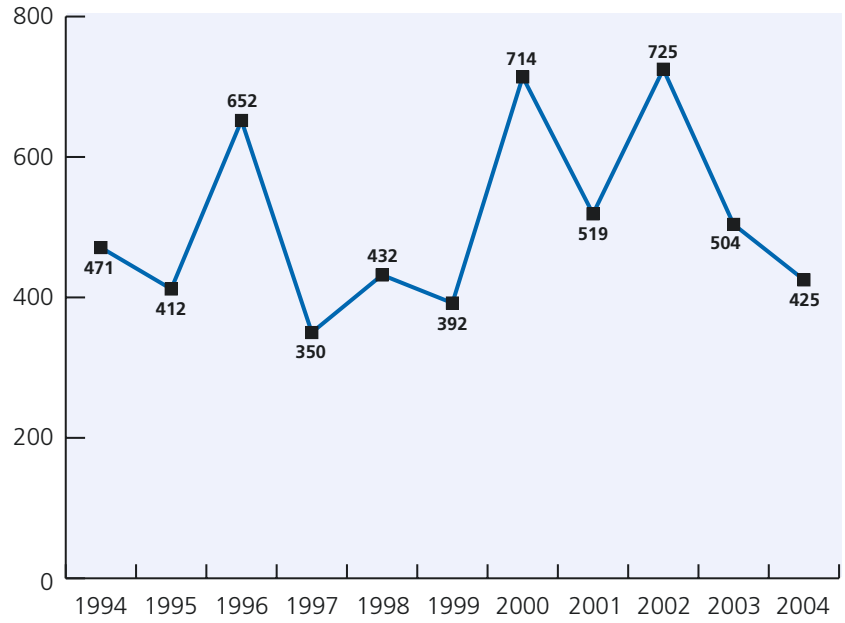
Vertragszahlen Mehrfamilienhäuser



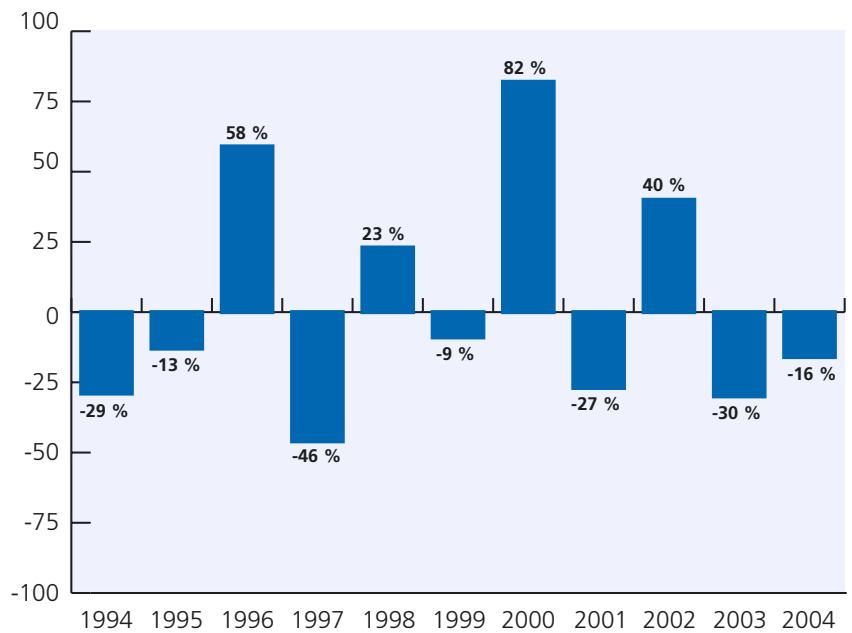
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



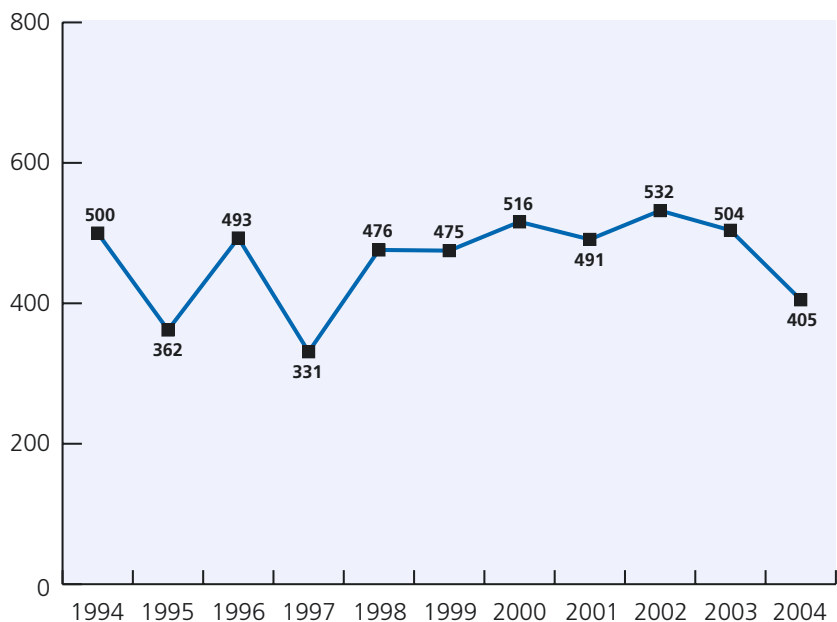
Flächenumsatz Mehrfamilienhäuser in 1 000 m²



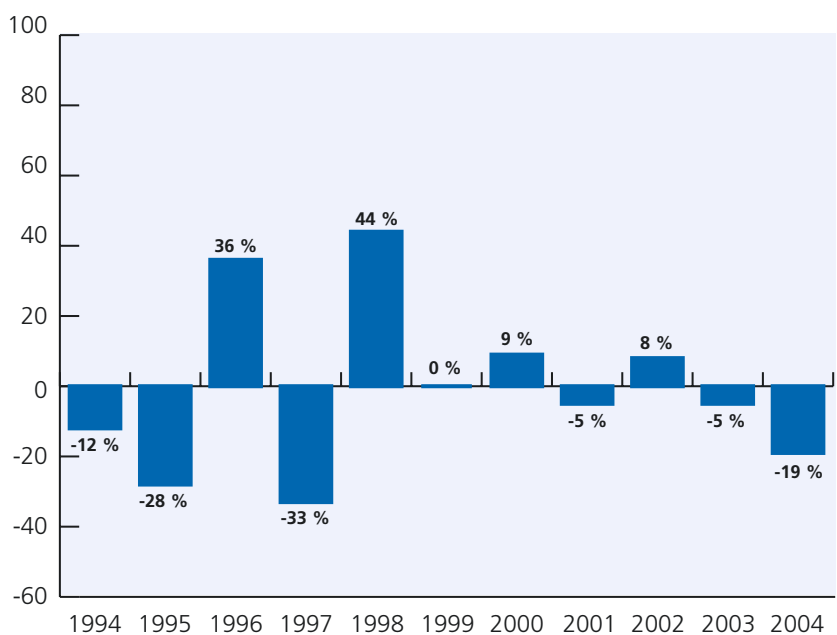
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz Mehrfamilienhäuser in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern auf die einzelnen Stadtteile

Allermöhe	-
Alsterdorf	1
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	10
Altona-Nord	4
Bahrenfeld	6
Barmbek-Nord	6
Barmbek-Süd	5
Bergedorf	7
Bergstedt	-
Billbrook	-
Billstedt	6
Billwerder	1
Blankenese	5
Borgfelde	1
Bramfeld	4
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	1
Duvenstedt	1
Eidelstedt	3
Eilbek	8
Eimsbüttel	27
Eißendorf	1
Eppendorf	7
Farmsen-Berne	2
Finkenwerder	-
Francop	-
Fuhlsbüttel	1
Groß Borstel	1
Groß Flottbek	2
Gut Moor	-
Hamburg-Altstadt	-
Hamburg-Neustadt	2

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	2
Hamm-Nord	3
Hamm-Süd	1
Harburg	21
Harvestehude	14
Hausbruch	1
Heimfeld	18
Hoheluft-Ost	4
Hoheluft-West	8
Hohenfelde	1
Horn	7
Hummelsbüttel	-
Iserbrook	-
Jenfeld	1
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Klostertor	2
Langenbek	1
Langenhorn	3
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	4
Lokstedt	6
Lurup	1
Marienthal	7
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	2
Neuland	-
Neuwerk	-
Niendorf	1
Nienstedten	3

Ochsenwerder	2
Ohlsdorf	1
Osdorf	-
Othmarschen	4
Ottensen	15
Poppenbüttel	1
Rahlstedt	14
Reitbrook	-
Rissen	1
Rothenburgsort	3
Rotherbaum	4
Rönneburg	-
Sasel	1
Schnelsen	1
Sinstorf	2
Spadenland	-
St. Georg	6
St. Pauli	18
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	9
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	3
Uhlenhorst	6
Veddel	1
Volksdorf	1
Waltershof	-
Wandsbek	11
Wellingsbüttel	2
Wilhelmsburg	7
Wilstorf	2
Winterhude	12
Wohldorf-Ohlstedt	1
GESAMT HAMBURG	353

Rangliste	2004
1. Eimsbüttel	27
2. Harburg	21
3. Heimfeld	18
St. Pauli	18
5. Ottensen	15
6. Harvestehude	14
Rahlstedt	14
8. Winterhude	12
9. Wandsbek	11
10. Altona-Altstadt	10

3.3.4 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	
2004	mit Sozial- bindung	Minimum		636			636	
		Maximum	*	1.120	*		1.942	
		Mittelwert		896			1.081	
		Anzahl	2	4	2	-	8	
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	376	388	137	517	871	137
		Maximum	1.140	1.974	2.093	1.852	4.891	4.891
		Mittelwert	634	916	950	1.190	1.904	1.129
		Anzahl	8	28	42	20	21	119
	mit Teilungs- absicht	Minimum		783	892	979	1.320	532
		Maximum	*	2.129	2.378	2.360	2.300	2.378
		Mittelwert		1.127	1.280	1.418	1.654	1.313
		Anzahl	1	4	7	7	3	22
	alle	Minimum	376	388	137	517	871	137
		Maximum	1.942	2.129	2.378	2.360	4.891	4.891
		Mittelwert	813	938	998	1.249	1.873	1.156
		Anzahl	12	35	51	27	24	149

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2004

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	376	388	137	517	945
	Maximum	675	1.050	2.378	2.360	4.891
	Mittelwert	554	767	963	1.148	2.177
	Anzahl	5	12	20	10	11
1920 bis 1939	Minimum		453	522	575	
	Maximum	*	933	1.176	1.739	*
	Mittelwert		697	839	1.104	
	Anzahl	1	3	3	5	2
1940 bis 1952	Minimum					
	Maximum		*	*		*
	Mittelwert					
	Anzahl	-	2	2	-	1
1953 bis 1959	Minimum		579	756	1.044	1.197
	Maximum	*	1.294	1.077	1.852	2.063
	Mittelwert		1.005	921	1.473	1.591
	Anzahl	1	6	6	4	3
1960 bis 1969	Minimum		667	1.095	1.200	
	Maximum		857	1.222	1.454	*
	Mittelwert		759	1.153	1.332	
	Anzahl	-	5	3	4	1
1970 bis 1979	Minimum					
	Maximum		*	*	*	
	Mittelwert					
	Anzahl	-	1	1	1	-
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum			*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	-	-	1	1	1
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum		*			
	Mittelwert					
	Anzahl	-	1	-	-	-
ab 2000	Minimum					
	Maximum			*		*
	Mittelwert					
	Anzahl	-	-	1	-	1

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, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

NKM/Msp = 1,0
GFZ = 1,5

RW92 [DM / m²]	Kaufpreis / Wohnfläche 2004 [Euro / m²]							
	bis 1919	1920 bis 1939	1940 bis 1952	1953 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	ab 1990
400	783	686	731	753	830	960	1.125	1.226
600	868	761	811	835	921	1.065	1.249	1.360
800	954	836	891	917	1.012	1.170	1.372	1.494
1.000	1.040	911	971	1.000	1.102	1.275	1.495	1.628
1.200	1.125	986	1.051	1.082	1.193	1.380	1.618	1.763
1.400	1.211	1.061	1.131	1.164	1.284	1.485	1.741	1.897
1.600	1.297	1.136	1.211	1.247	1.375	1.590	1.864	2.031

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NKM/Msp	Nettokaltmiete dividiert durch die Mietenspiegelrente
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für MFH, GFZ86 1,0
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (=Kaufpreis pro m² Wohnfläche)	
GF [Euro / m²]	(199,3 + 560,1 * NKM/Msp + 46,5 * RW92 / 100 [DM/m²] - 63,6 * GFZ86) * Korrekturfaktor Baujahr (siehe nächste Seite) * Aktualisierungsfaktor (siehe nächste Seite)

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1919	1,012
1920 bis 1939	0,887
1940 bis 1952	0,945
1953 bis 1959	0,973
1960 bis 1969	1,073
1970 bis 1979	1,241
1980 bis 1989	1,455
ab 1990	1,585

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1994	1,01
1995	1,00
1996	1,02
1997	1,02
1998	1,02
1999	1,00
2000	1,02
2001	0,97
2002	0,98
2003	0,97
2004	0,91

3.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2004	mit Sozial- bindung	Minimum	*	*	*		11,9	
		Maximum					27,7	
		Mittelwert					16,1	
		Anzahl	2	2	2	-	-	6
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	7,3	8,2	5,6	7,9	12,2	5,6
		Maximum	15,0	31,3	32,2	23,3	26,1	32,2
		Mittelwert	10,4	13,3	12,7	13,6	17,4	13,5
		Anzahl	9	24	39	15	16	103
	mit Teilungs- absicht	Minimum		11,7	10,3	13,5	18,1	10,3
		Maximum	*	30,2	15,0	23,5	19,9	30,2
		Mittelwert		18,2	12,7	17,3	18,8	16,1
		Anzahl	1	3	5	7	3	19
	alle	Minimum	7,3	8,2	5,6	7,9	12,2	5,6
		Maximum	27,7	31,3	32,2	23,5	26,1	32,2
		Mittelwert	13,2	13,8	12,7	14,8	17,6	14,0
		Anzahl	12	29	46	22	19	128

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2004

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	7,3	8,2	5,6	8,6	17,8
	Maximum	15,0	17,5	18,8	23,5	26,1
	Mittelwert	10,0	10,8	12,1	15,4	20,0
	Anzahl	3	9	16	7	8
1920 bis 1939	Minimum		8,8		7,9	
	Maximum	*	13,0	*	17,1	*
	Mittelwert		10,6		12,4	
	Anzahl	2	3	2	5	2
1940 bis 1952	Minimum					
	Maximum		*	*		*
	Mittelwert					
	Anzahl	-	2	2	-	1
1953 bis 1959	Minimum		11,7	10,6	13,5	13,3
	Maximum	*	22,9	15,5	17,3	17,8
	Mittelwert		14,3	12,5	15,3	15,1
	Anzahl	1	5	6	3	3
1960 bis 1969	Minimum		8,8	11,9	12,1	
	Maximum	*	12,6	13,2	16,9	*
	Mittelwert		11,3	12,5	14,0	
	Anzahl	1	5	3	4	1
1970 bis 1979	Minimum					
	Maximum		*	*	*	
	Mittelwert					
	Anzahl	-	1	1	1	-
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum			*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	-	-	1	1	1
ab 1990	Minimum					
	Maximum		*			
	Mittelwert					
	Anzahl	-	1	-	-	-
ab 2000	Minimum					
	Maximum			*		
	Mittelwert					
	Anzahl	-	-	1	-	-

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Eine Untersuchung der Mehrfamilienhausverkäufe der Jahre 1991–1999 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.

– Bebauungsdichte: Je höher die Geschossflächenzahl, desto geringer der Ertragsfaktor.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

NKM/MSP = 1,0
GFZ = 1,5

EXPERTENINFO: Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum Mietenspiegelmittelwert
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)	
EF	(19,289 + 0,564 * RW92 [DM/m²] / 100 – 5,676 * NKM/Msp – 0,913 * GFZ86) * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor

RW92 (*) [DM / m²]	Ertragsfaktor (EF) 2004	
	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940
400	12,1	12,6
600	13,0	13,6
800	13,9	14,6
1.000	14,9	15,5
1.200	15,8	16,5
1.400	16,7	17,5
1.600	17,7	18,5

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1939	0,990
ab 1990	1,035

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1994	1,05
1995	1,00
1996	1,00
1997	0,99
1998	0,99
1999	0,97
2000	1,02
2001	0,94
2002	0,94
2003	0,92
2004	0,84

(*) RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0

3.3.6 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.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

NKM/MSP = 1,0
GFZ = 1,5

RW92 (*) [DM / m ²]	Liegenschaftszinssatz 2004 [in Prozent]				
	Baujahre				
	bis 1919	1920 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	ab 1980
400	5,2	5,0	5,3	5,4	6,2
600	5,0	4,7	5,0	5,1	5,8
800	4,7	4,4	4,7	4,8	5,5
1.000	4,4	4,2	4,4	4,5	5,1
1.200	4,1	3,9	4,1	4,2	4,8
1.400	3,8	3,6	3,8	3,9	4,4
1.600	3,5	3,3	3,5	3,6	4,1

(*) RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0

EXPERTENINFO: Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	Datenbasis: 800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	7 % der Bruttokaltmiete
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Umlageausfallwagnis	2 % der Betriebskosten
Restnutzungsdauer	100 Jahre – Lebensalter (mindestens aber 35 Jahre)
Instandhaltungskosten	siehe folgendes EXPERTENINFO
Mieten	tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt
Einflussgrößen:	
RW	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 1,0 [DM / m ²]
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]	
LIZI	$(2,0581 + 2,6917 * \text{NKM/Msp} - 0,1192 * \text{RW92 [DM/m}^2\text{]} / 100 + 0,0253 * \text{GFZ86})$ * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1919	1,041
1920 – 1959	0,991
1960 – 1969	1,043
1970 – 1979	1,077
ab 1980	1,225

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1994	0,97
1995	1,00
1996	1,02
1997	1,01
1998	1,01
1999	1,00
2000	1,00
2001	1,09
2002	1,11
2003	1,08
2004	1,19

EXPERTENINFO: 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 (DM 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
- * Baukostenindex (Hamburg, Wohngebäude insgesamt)

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 verklindert 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 einer Ertragswertberechnung einzusetzenden Instandhaltungskosten sind aus den aktuellen Instandhaltungskosten nach der Barwertmethode mit einem Liegenschaftssatz von p = 5 % abgeleitet worden.

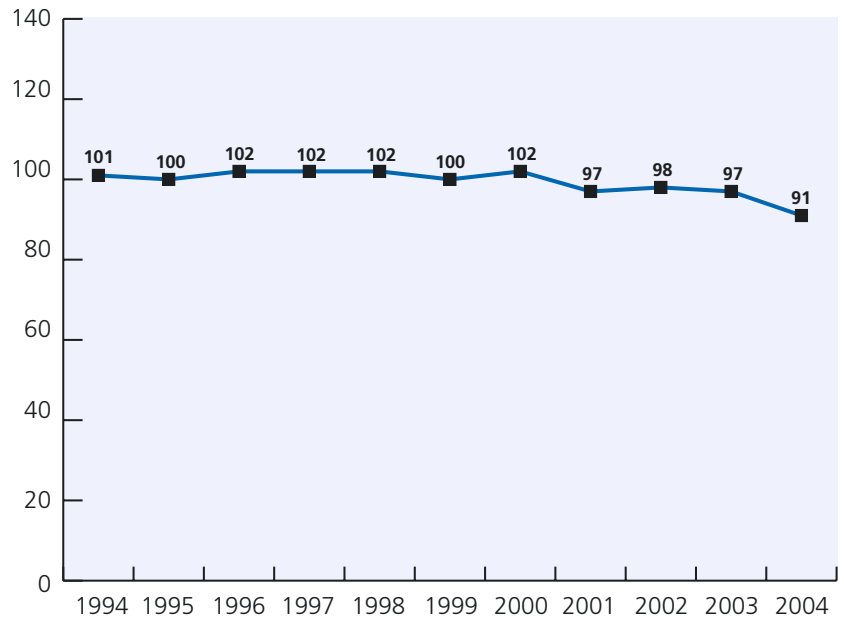
Bei der Ertragswertermittlung ist entsprechend die o. g. Formel mit tabellierten Altersfaktoren FB zu verwenden.

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

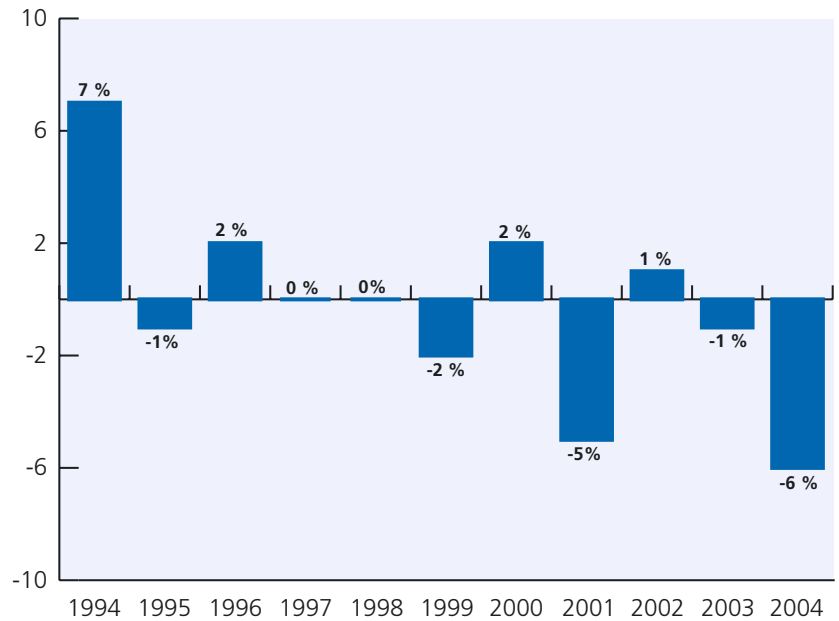
3.3.7 Indexreihe

Preisindex von Mehrfamilienhäusern

Jahr	INDEX
1994	101
1995	100
1996	102
1997	102
1998	102
1999	100
2000	102
2001	97
2002	98
2003	97
2004	91



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



3.3.8 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.

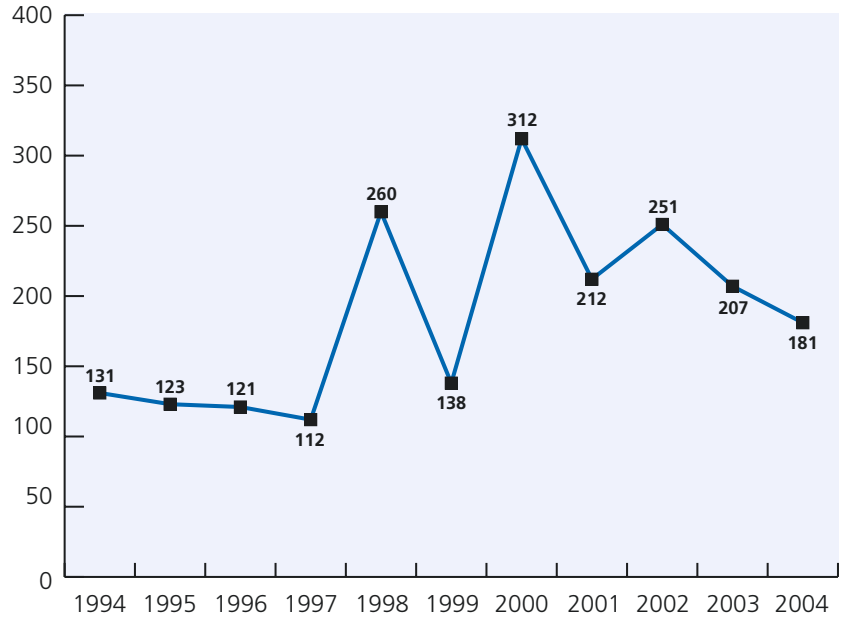
Die Ergebnisse zeigen eine gute tendenzielle Übereinstimmung mit den Ergebnissen von Einfamilienhaus-Erbbaurechten:

Das Verhältnis der Kaufpreise zum Verkehrswert bei Volleigentum betrug im Mittel 75 % (bei EFH 72 %). Der finanzmathematische Wertfaktor nach WertR betrug im Mittel 0,51 (bei EFH 0,58).

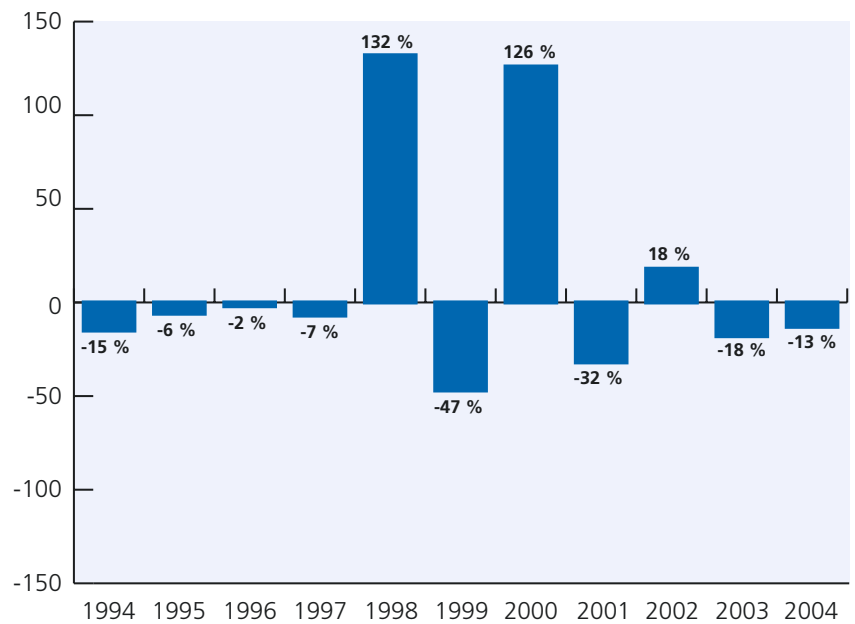
3.4 Büro- und Geschäftshäuser

- 3.4.1 Vertragszahlen
- 3.4.2 Flächenumsatz
- 3.4.3 Geldumsatz

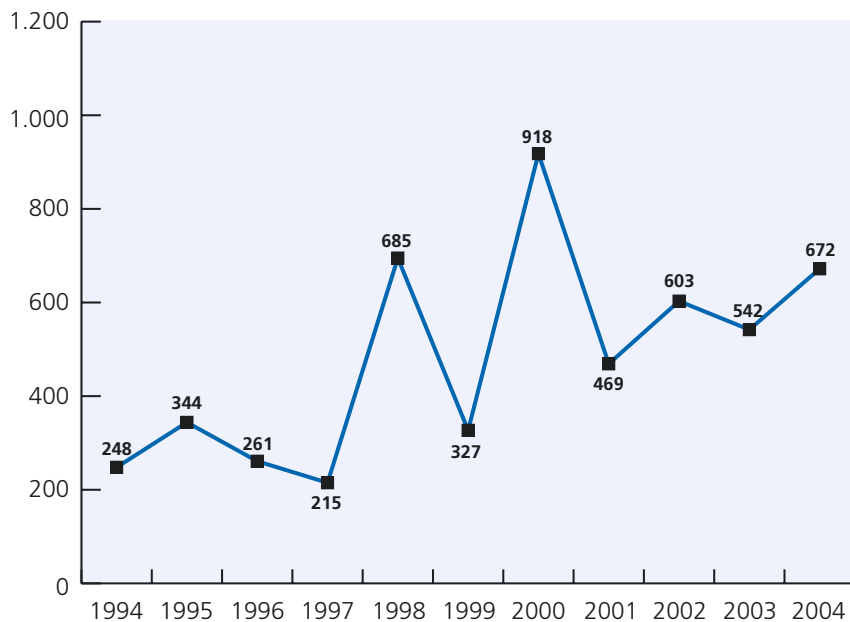
Vertragszahlen von Büro- und Geschäftshäusern



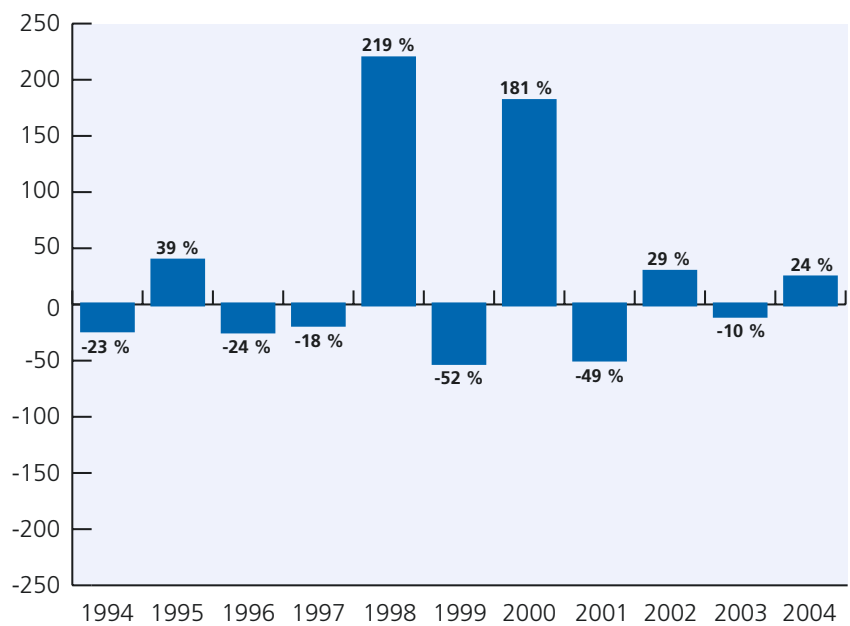
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



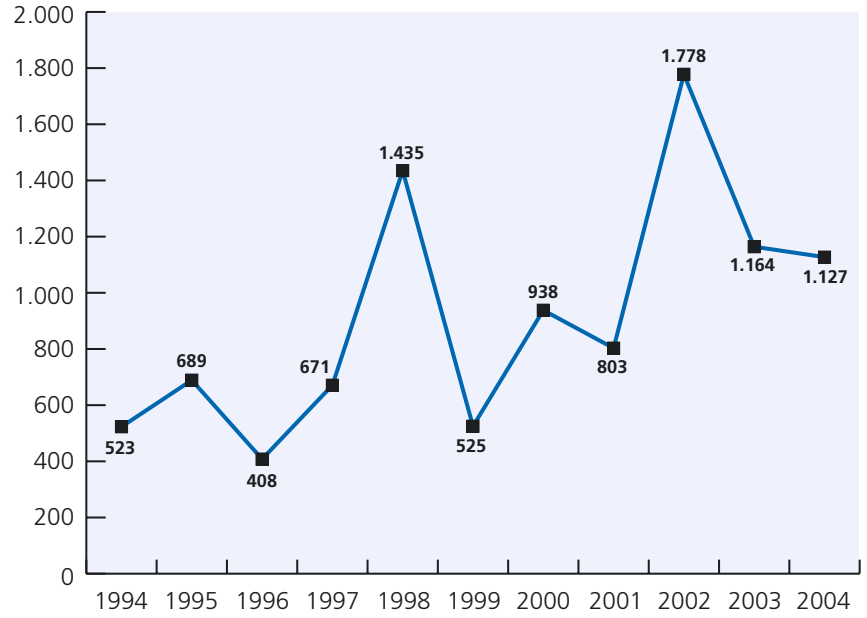
Flächenumsatz von Büro- und Geschäftshäusern in 1000 m² Grundstücksfläche



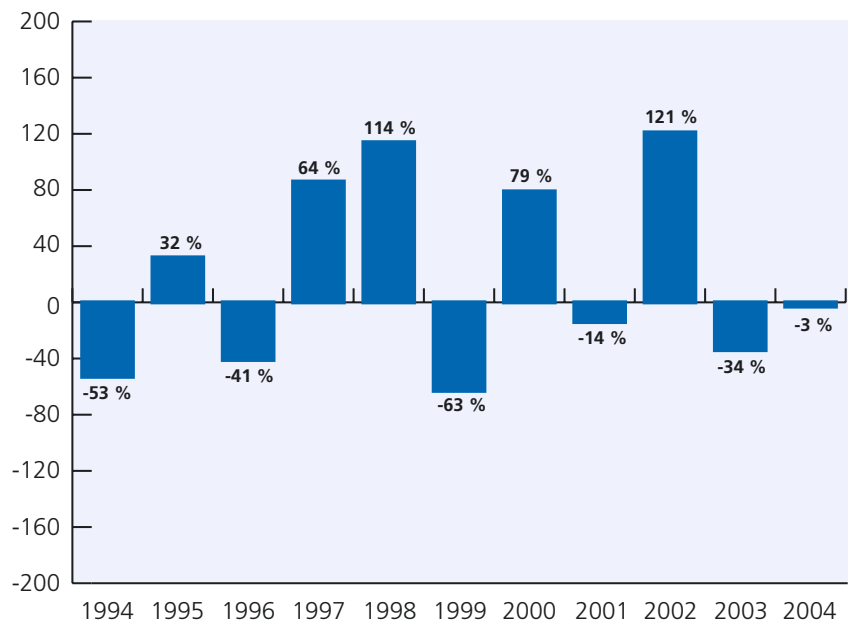
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Büro- und Geschäftshäusern in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern auf die einzelnen Stadtteile 2004

Allermöhe	1	Hammerbrook	1	Ochsenwerder	-
Alsterdorf	-	Hamm-Mitte	-	Ohlsdorf	-
Altengamme	-	Hamm-Nord	1	Osdorf	-
Altenwerder	-	Hamm-Süd	-	Othmarschen	3
Altona-Altstadt	7	Harburg	4	Ottensen	8
Altona-Nord	2	Harvestehude	3	Poppenbüttel	2
Bahrenfeld	3	Hausbruch	-	Rahlstedt	2
Barmbek-Nord	5	Heimfeld	2	Reitbrook	-
Barmbek-Süd	2	Hoheluft-Ost	2	Rissen	-
Bergedorf	6	Hoheluft-West	-	Rothenburgsort	2
Bergstedt	-	Hohenfelde	1	Rotherbaum	2
Billbrook	-	Horn	2	Rönneburg	-
Billstedt	1	Hummelsbüttel	2	Sasel	1
Billwerder	1	Iserbrook	-	Schnelsen	1
Blankenese	5	Jenfeld	-	Sinstorf	-
Borgfelde	-	Kirchwerder	-	Spadenland	-
Bramfeld	4	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	7
Cranz	-	Klostertor	-	St. Pauli	12
Curslack	-	Langenbek	-	Steilshoop	-
Dulsberg	-	Langenhorn	2	Steinwerder	-
Duvenstedt	-	Lemsahl-Mellingstedt	-	Stellingen	1
Eidelstedt	1	Lohbrügge	2	Sülldorf	-
Eilbek	3	Lokstedt	5	Tatenberg	-
Eimsbüttel	6	Lurup	1	Tonndorf	1
Eißendorf	-	Marienthal	-	Uhlenhorst	-
Eppendorf	5	Marmstorf	-	Veddel	-
Farmsen-Berne	-	Moorburg	-	Volksdorf	2
Finkenwerder	2	Moorfleet	-	Waltershof	-
Francop	-	Neuenfelde	-	Wandsbek	7
Fuhlsbüttel	-	Neuengamme	-	Wellingsbüttel	-
Groß Borstel	2	Neugraben-Fischbek	2	Wilhelmsburg	7
Groß Flottbek	1	Neuland	-	Wilstorf	-
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Winterhude	7
Hamburg-Altstadt	11	Niendorf	2	Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg-Neustadt	14	Nienstedten	2	GESAMT HAMBURG	181

Rangliste	2004
1. Hamburg-Neustadt	14
2. St. Pauli	12
3. Hamburg-Altstadt	11
4. Ottensen	8
5. Altona-Altstadt	7
St. Georg	7
Wandsbek	7
Wilhelmsburg	7
Winterhude	7
9. Bergedorf	6
Eimsbüttel	6

3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 2004

		INNENSTADT	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	1.923	336
	Maximum	9.868	9.868
	Mittelwert	4.941	1.540
	Anzahl	6	76
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		427
	Maximum		1.719
	Mittelwert		982
	Anzahl	-	4
Bürohäuser	Minimum		514
	Maximum	*	4.177
	Mittelwert		1.653
	Anzahl	2	18
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	5.472	2.162
	Maximum	9.868	9.868
	Mittelwert	7.033	5.816
	Anzahl	3	4
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		336
	Maximum	*	2.848
	Mittelwert		1.184
	Anzahl	1	46
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum		484
	Maximum		2.570
	Mittelwert		1.414
	Anzahl	-	4

Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt und -Neustadt zusammengefasst

3.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2004

		INNENSTADT	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	13,3	4,0
	Maximum	18,6	24,5
	Mittelwert	16,6	12,8
	Anzahl	4	56
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		*
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl	-	2
Bürohäuser	Minimum		5,0
	Maximum	*	22,8
	Mittelwert		14,1
	Anzahl	1	11
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		12,9
	Maximum	*	18,2
	Mittelwert		15,4
	Anzahl	2	4
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		4,0
	Maximum	*	24,5
	Mittelwert		12,4
	Anzahl	1	36
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum		5,2
	Maximum		17,8
	Mittelwert		12,3
	Anzahl	-	3

Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt und -Neustadt zusammengefasst

EXPERTENINFO: Ertragsfaktor (EF) 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	$EF = (15,5 - 0,06 * \text{Alter [Jahren]}) * \text{Aktualisierungsfaktor}$

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1994	1,02
1995	1,01
1996	1,02
1997	1,03
1998	1,04
1999	0,96
2000	0,95
2001	1,02
2002	0,97
2003	0,92
2004	0,94

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser 2003 außerhalb der Innenstadt

Jahr	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940				
		Alter				
		10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
2004	14,1	14,0	13,4	12,9	12,3	11,8

EXPERTENINFO: Ertragsfaktor (EF) 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)	= $(15,3564 + (9,748 * 10^{-4} * \text{Normschichtwert 31. 12. 1992 [DM/m}^2])) * \text{Aktualisierungsfaktor}$

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser 2003 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
2004	16,8	17,7	18,6	19,5

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1994	1,00
1995	1,01
1996	0,72
1997	0,85
1998	1,05
1999	0,87
2000	0,89
2001	0,97
2002	0,91
2003	0,94
2004	0,92

3.4.6 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.

EXPERTENINFO: 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	$LIZI = 4,5 * \text{Aktualisierungsfaktor}$
Baujahre ab 1940	$LIZI = 5,4 * \text{Aktualisierungsfaktor}$

Liegenschaftzinssätze für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1994	0,99
1995	1,05
1996	1,03
1997	0,97
1998	0,99
1999	1,03
2000	1,03
2001	0,97
2002	1,05
2003	1,15
2004	1,16

Liegenschaftzinssätze für Büro- und Geschäftshäuser in Prozent

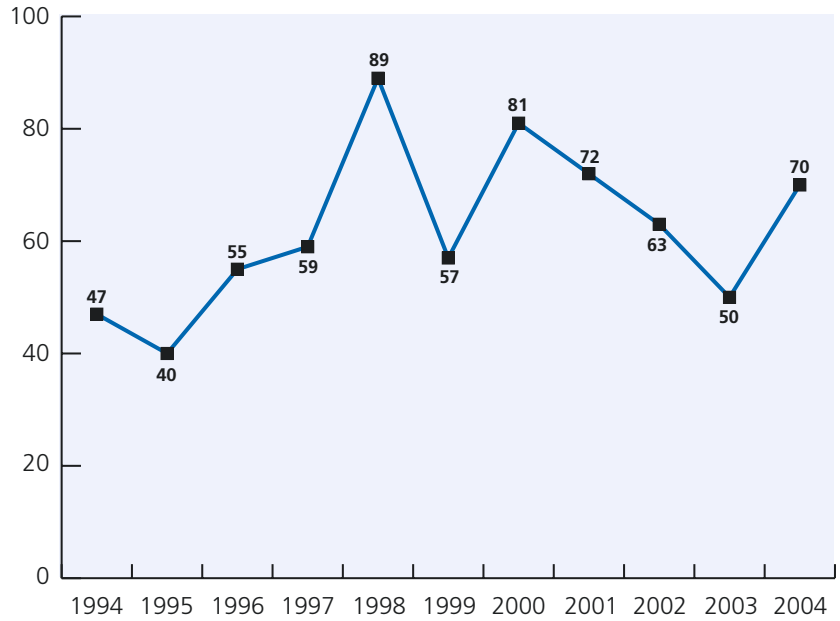
Jahr	außerhalb der Innenstadt		Innenstadt
	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940	alle Baujahre
2004	5,2 %	6,3 %	4,4 %

3.5 Lager- und Produktionsgebäude

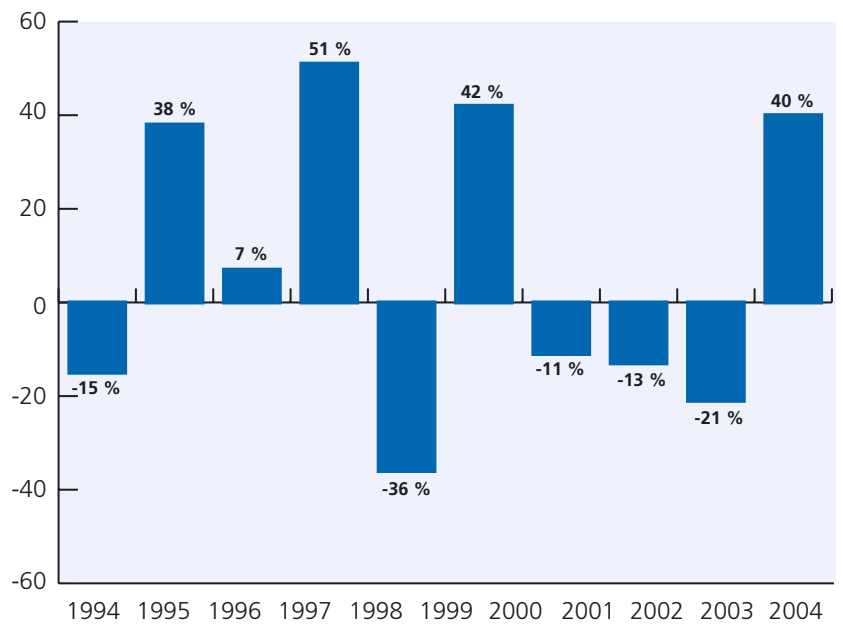
- 3.5.1 Vertragszahlen
- 3.5.2 Flächenumsatz
- 3.5.3 Geldumsatz

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.

Vertragszahlen von Lager- und Produktionsgebäuden

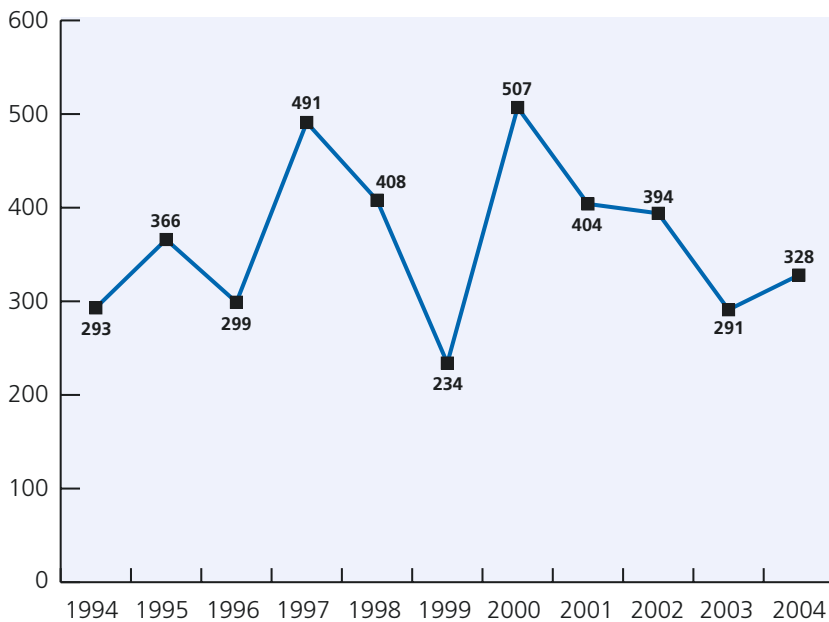


Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent

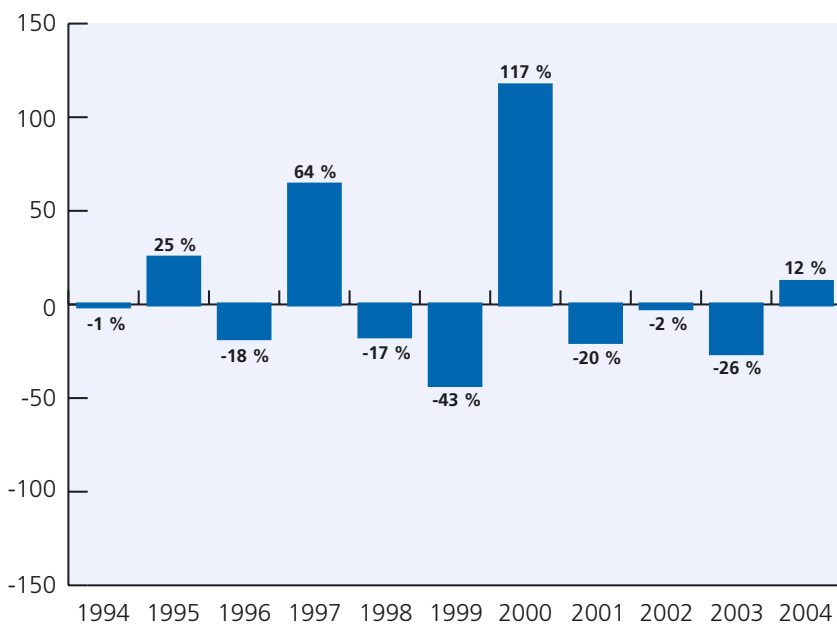


Flächenumsatz von Lager- und Produktionsgebäuden

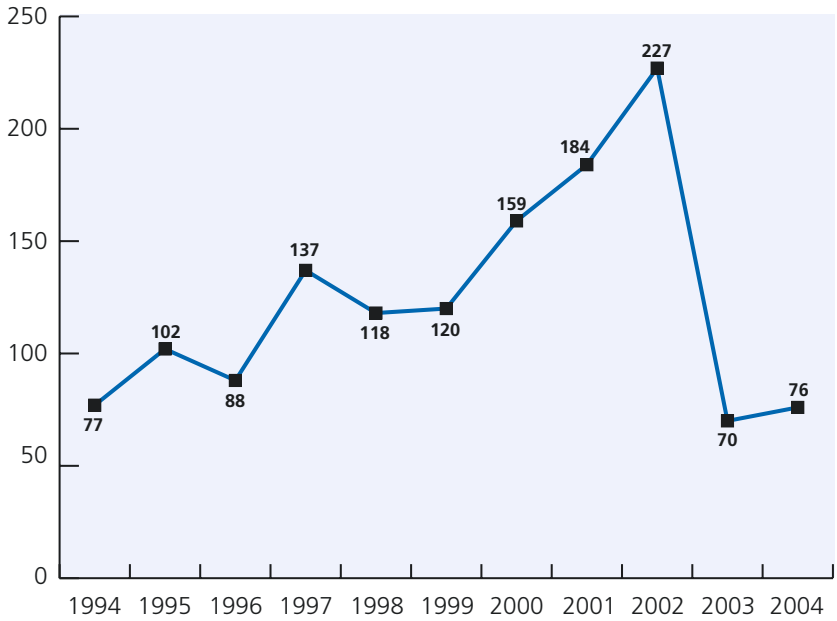
in 1000 m² Grundstücksfläche



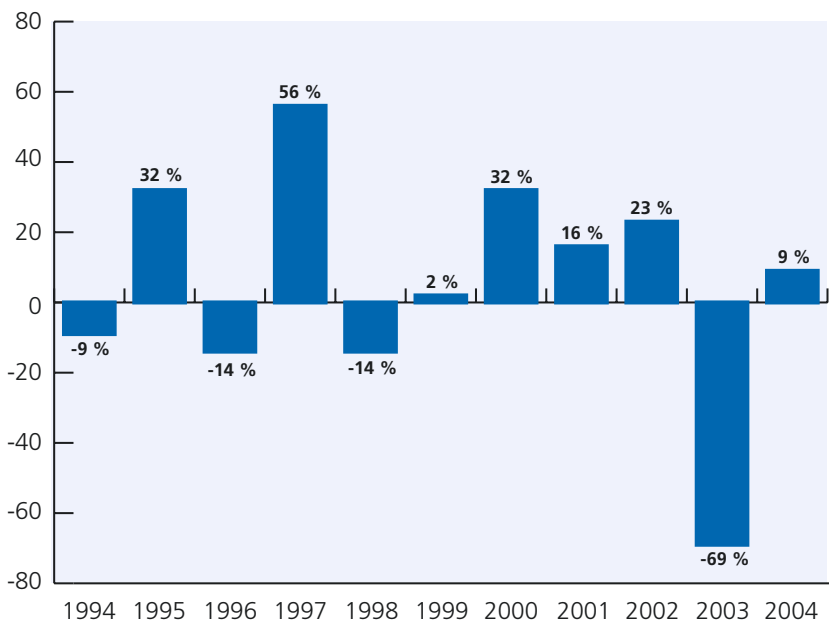
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Lager- und Produktionsgebäuden in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Verteilung der Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden auf die einzelnen Stadtteile

Allermöhe	2	Hammerbrook	1	Ochsenwerder	-
Alsterdorf	-	Hamm-Mitte	-	Ohlsdorf	-
Altengamme	-	Hamm-Nord	-	Osdorf	2
Altenwerder	-	Hamm-Süd	2	Othmarschen	-
Altona-Altstadt	1	Harburg	-	Ottensen	-
Altona-Nord	-	Harvestehude	-	Poppenbüttel	2
Bahrenfeld	5	Hausbruch	-	Rahlstedt	2
Barmbek-Nord	1	Heimfeld	-	Reitbrook	-
Barmbek-Süd	-	Hoheluft-Ost	-	Rissen	2
Bergedorf	1	Hoheluft-West	-	Rothenburgsort	5
Bergstedt	-	Hohenfelde	-	Rotherbaum	-
Billbrook	6	Horn	1	Rönneburg	-
Billstedt	1	Hummelsbüttel	4	Sasel	-
Billwerder	-	Iserbrook	-	Schnelsen	1
Blankenese	-	Jenfeld	-	Sinstorf	-
Borgfelde	-	Kirchwerder	1	Spadenland	-
Bramfeld	2	Kleiner Grasbrook	1	St. Georg	-
Cranz	-	Klostertor	-	St. Pauli	-
Curslack	-	Langenbek	-	Steilshoop	1
Dulsberg	-	Langenhorn	2	Steinwerder	-
Duvenstedt	-	Lemsahl-Mellingstedt	-	Stellingen	2
Eidelstedt	-	Lohbrügge	3	Sülldorf	-
Eilbek	-	Lokstedt	-	Tatenberg	-
Eimsbüttel	-	Lurup	-	Tonndorf	3
Eißendorf	-	Marienthal	3	Uhlenhorst	-
Eppendorf	1	Marmstorf	-	Veddel	1
Farmsen-Berne	-	Moorburg	-	Volksdorf	-
Finkenwerder	1	Moorfleet	-	Waltershof	-
Francop	-	Neuenfelde	-	Wandsbek	2
Fuhlsbüttel	-	Neuengamme	1	Wellingsbüttel	-
Groß Borstel	1	Neugraben-Fischbek	-	Wilhelmsburg	4
Groß Flottbek	-	Neuland	1	Wilstorf	-
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Winterhude	-
Hamburg-Altstadt	-	Niendorf	1	Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg-Neustadt	-	Nienstedten	-	GESAMT HAMBURG	70

Rangliste	2004
1. Billbrook	6
2. Rothenburgsort	5
Bahrenfeld	5
4. Hummelsbüttel	4
Wilhelmsburg	4
6. Lohbrügge	3
Marienthal	3
Tonndorf	3
9. Allermöhe	2
Bramfeld	2

3.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche

Eine Untersuchung der Verkäufe von mit **Lager- und Produktionsgebäuden** 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]
2004	371

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von Gewerbeobjekten

Datenbasis	26 Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden 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 = Gebäundefaktor (Kaufpreis / Nutzfläche)	
GF [Euro/m ²]	$(612 + 1,6973 \cdot \text{BOWE/NFL [Euro/m}^2] - 0,0374424 \cdot \text{NFL [m}^2] - 6,2560 \cdot \text{Alter [Jahre]}) \cdot \text{Aktualisierungsfaktor (Gewerbe)}$

Jahr	Aktualisierungsfaktor (Gewerbe)
1994	1,09
1995	0,86
1996	1,09
1997	1,02
1998	0,98
1999	0,91
2000	1,07
2001	1,09
2002	0,95
2003	0,84
2004	0,50

3.5.5 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

Eine Kaufpreisanalyse von Lager- und Produktionsgebäuden hat gezeigt, dass ein durchschnittliches Gewerbeobjekt rd. 15 % 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.

Der Marktanpassungsfaktor ist aber auch stark konjunkturabhängig und zudem noch altersabhängig. Bei mittlerer Konjunkturlage ergaben sich folgende Marktanpassungsfaktoren:

Alter	Marktanpassungsfaktor [in Prozent] bei einem Sachwert [in Euro] von							
	0,5 Mio.	1 Mio.	1,5 Mio.	2 Mio.	2,5 Mio.	3 Mio.	4 Mio.	5 Mio.
bis 12 Jahre	87	83	79	76	72	68	61	53
13 – 24 Jahre	102	98	93	89	85	80	71	63
ab 25 Jahre	116	111	106	101	96	91	81	71

EXPERTENINFO: Marktanpassungsfaktor von Gewerbeobjekten

Datenbasis	26 Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991-1995, keine Erbbaurechte
Sachwertdefinition:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 Baupreisindex des Stat. Amtes * Altersabschreibung nach WertR (max. 70 %) bei Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren – Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)
Wert der Außenanlagen	pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * Baupreisindex
Bodenwert	Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis/Sachwert [in Prozent]	(106,5 – 8,80 * Sachwert [Mio. Euro]) * Altersfaktor

Alter	Altersfaktor
bis 12	0,85
13 – 24	1,00
ab 25	1,14

4

| Der Eigentumswohnungsmarkt

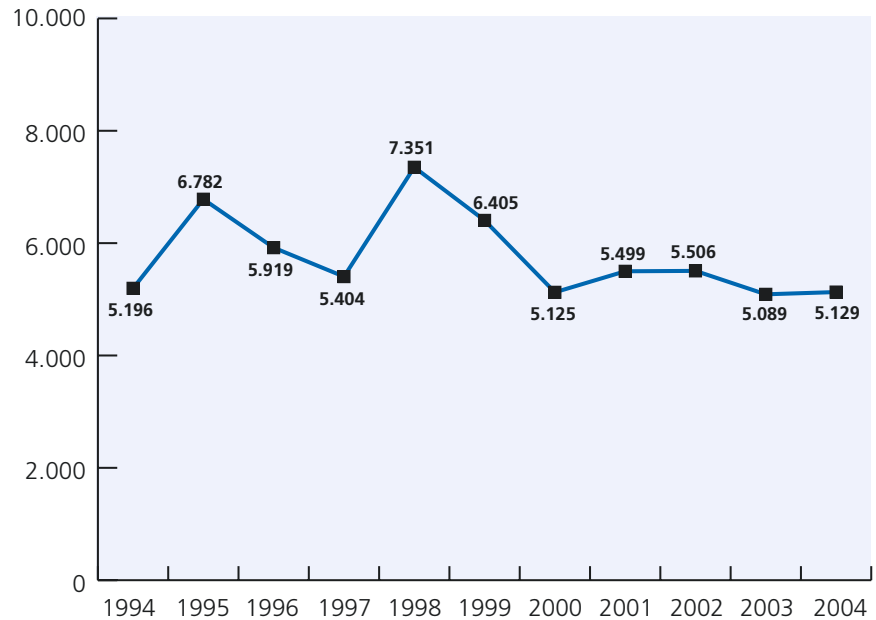
4 Der Eigentumswohnungsmarkt

4.1 Vertragszahlen

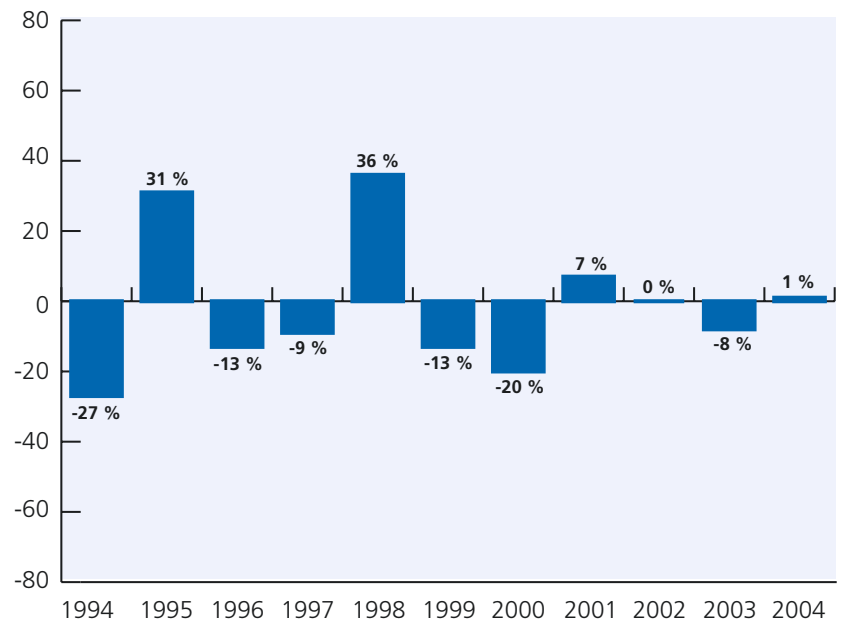
Der Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen ist, gemessen an der Anzahl der Verkäufe, dominant.

Mehr als jeder zweite Grundstückskaufvertrag dokumentiert den Verkauf einer Eigentumswohnung.

Vertragszahlen von Eigentumswohnungen und Teileigentum



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen auf die einzelnen Stadtteile

Allermöhe	11
Alsterdorf	60
Altengamme	–
Altenwerder	–
Altona-Altstadt	80
Altona-Nord	102
Bahrenfeld	50
Barmbek	199
Bergedorf	48
Bergstedt	9
Billbrook	–
Billstedt	83
Billwerder	5
Blankenese / Iserbrook	65
Borgfelde	17
Bramfeld	116
Cranz	1
Curslack	–
Dulsberg	28
Duvenstedt	6
Eidelstedt	102
Eilbek	89
Eimsbüttel / Hoheluft-West	394
Eißendorf	23
Eppendorf	254
Farmsen-Berne	44
Finkenwerder	8
Francop	–
Fuhlsbüttel	29
Groß Borstel	35
Groß Flottbek	47
Gut Moor	–
Hamburg-Altstadt	5
Hamburg-Neustadt	50
Hammerbrook	-

Hamm	53
Harburg	33
Harvestehude	136
Hausbruch	5
Heimfeld	37
Hoheluft-Ost	76
Hohenfelde	28
Horn	54
Hummelsbüttel	55
Jenfeld	38
Kirchwerder	–
Kleiner Grasbrook	–
Klostertor	–
Langenbek	2
Langenhorn	51
Lemsahl-Mellingstedt	6
Lohbrügge	66
Lokstedt	119
Lurup	14
Marienthal	47
Marmstorf	13
Moorburg	–
Moorfleet	–
Neuenfelde	–
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	15
Neuland	–
Neuwerk	–
Niendorf	128
Nienstedten	35
Ochsenwerder	–
Ohlsdorf	32
Osdorf	24
Othmarschen	74
Ottensen	290

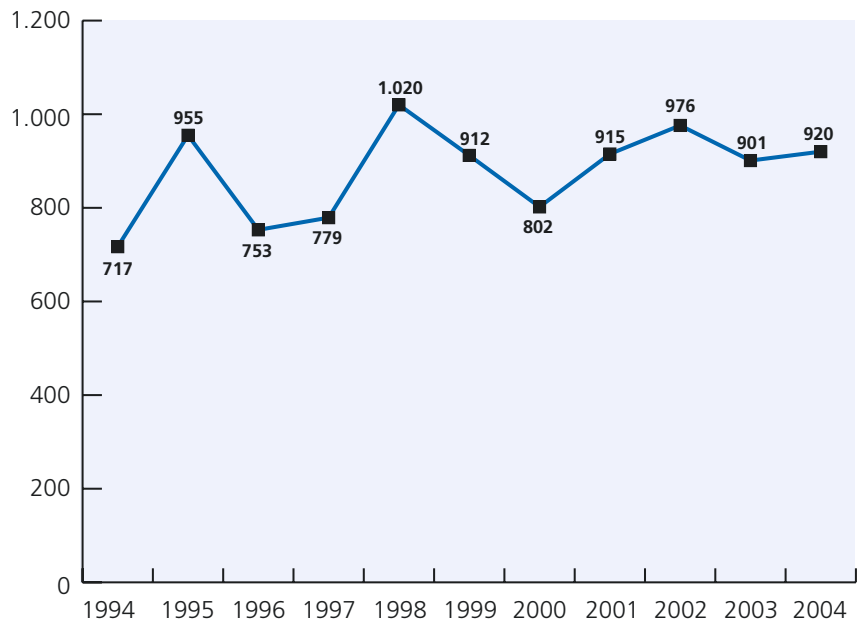
Poppenbüttel	103
Rahlstedt	182
Reitbrook	–
Rissen	21
Rothenburgsort	9
Rotherbaum	140
Rönneburg	1
Sasel	44
Schnelsen	56
Sinstorf	5
Spadenland	–
St. Georg	54
St. Pauli	53
Steilshoop	30
Steinwerder	–
Stellingen	142
Sülldorf	20
Tatenberg	–
Tonndorf	66
Uhlenhorst	219
Veddel	–
Volksdorf	46
Waltershof	–
Wandsbek	98
Wellingsbüttel	64
Wilhelmsburg	23
Wilstorf	11
Winterhude	234
Wohldorf-Ohlstedt	2
GESAMT HAMBURG	5.129

Rangliste	2004
1. Eimsbüttel	492
2. Ottensen	290
3. Barmbek	264
4. Winterhude	234
5. Uhlenhorst	219
6. Rahlstedt	182
7. Eppendorf	150
8. Stellingen	142
9. Rotherbaum	140
10. Harvestehude	136

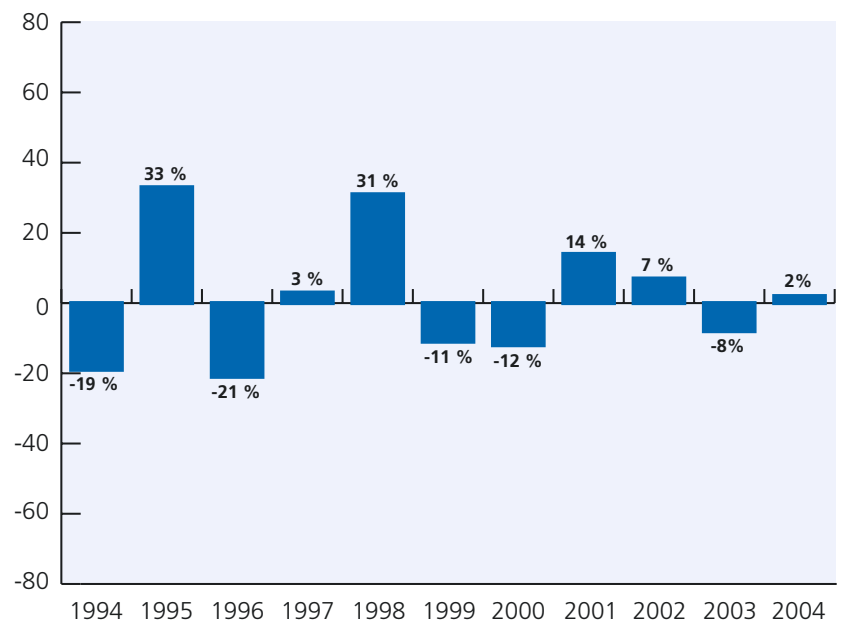
4.2 Geldumsatz

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

Geldumsatz von Eigentumswohnungen in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



4.3 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
1994	150.000	1958	68	2.122	2.370
1995	142.000	1959	68	1.994	2.630
1996	134.000	1954	67	1.917	2.500
1997	126.000	1958	68	1.772	846
1998	142.000	1967	73	1.928	1.292
1999	147.000	1950	75	1.918	1.318
2000	151.000	1957	77	1.830	641
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

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
1994	155.000	215.000
1995	155.000	215.000
1996	152.000	210.000
1997	150.000	208.000
1998	145.000	200.000
1999	139.000	192.000
2000	145.000	200.000
2001	145.000	200.000
2002	148.000	204.000
2003	151.000	208.000
2004	150.000	206.000

Altbau:

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

Neubau:

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

4.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2004

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	606	1.000	329	226	882
	Maximum	2.043	3.313	3.317	3.077	6.334
	Mittelwert	1.300	2.115	1.936	1.996	2.729
	Anzahl	8	36	154	166	193
1920 bis 1939	Minimum	483	1.133	608	733	1.957
	Maximum	1.705	2.172	3.229	3.000	4.658
	Mittelwert	993	1.740	1.736	1.899	2.979
	Anzahl	5	12	61	45	14
1940 bis 1952	Minimum		517	783	830	855
	Maximum		1.858	1.767	2.685	4.402
	Mittelwert	*	1.198	1.198	1.709	1.827
	Anzahl	1	13	20	29	19
1953 bis 1959	Minimum	1.018	789	564	750	844
	Maximum	2.315	2.086	2.481	3.333	4.848
	Mittelwert	1.521	1.375	1.440	1.650	2.095
	Anzahl	9	34	73	79	31
1960 bis 1969	Minimum	682	412	128	612	1.167
	Maximum	1.984	2.118	3.313	2.941	4.423
	Mittelwert	1.219	1.306	1.485	1.660	2.144
	Anzahl	23	79	91	79	33
1970 bis 1979	Minimum	645	768	816	478	1.071
	Maximum	1.995	2.651	3.063	3.368	5.375
	Mittelwert	1.360	1.377	1.490	1.806	2.562
	Anzahl	26	73	120	70	59
1980 bis 1989	Minimum	1.282	463	1.045	1.083	940
	Maximum	1.878	2.750	3.375	3.852	9.756
	Mittelwert	1.548	1.660	1.790	1.945	3.170
	Anzahl	9	54	76	74	53
1990 bis 1999	Minimum	1.381	1.058	1.071	809	1.500
	Maximum	2.564	6.714	3.300	3.218	7.222
	Mittelwert	1.851	1.964	1.960	2.176	3.332
	Anzahl	13	46	50	47	32
ab 2000	Minimum	1.314	1.505	886	1.061	1.409
	Maximum	2.382	3.964	5.284	9.383	7.198
	Mittelwert	1.880	2.277	2.609	2.936	3.607
	Anzahl	10	74	194	220	163

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

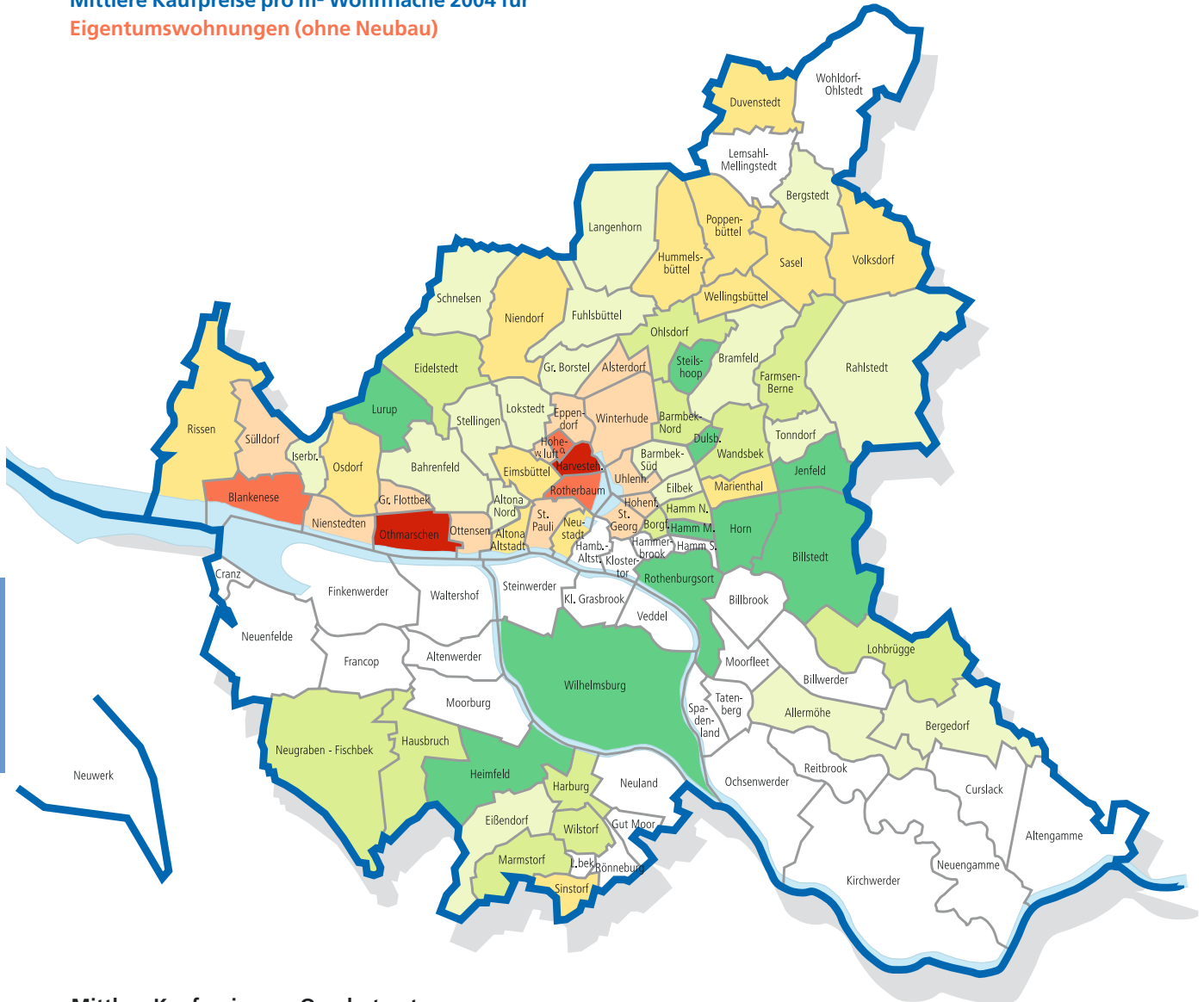
Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen (ohne Neubau) in den einzelnen Stadtteilen

Allermöhe	1.692
Alsterdorf	2.188
Altengamme	*
Altenwerder	*
Altona-Altstadt	1.885
Altona-Nord	1.700
Bahrenfeld	1.633
Barmbek-Nord	1.382
Barmbek-Süd	1.639
Bergedorf	1.678
Bergstedt	1.590
Billbrook	*
Billstedt	1.257
Billwerder	*
Blankenese	2.779
Borgfelde	1.474
Bramfeld	1.584
Cranz	*
Curslack	*
Dulsberg	1.310
Duvenstedt	1.746
Eidelstedt	1.503
Eilbek	1.653
Eimsbüttel	2.005
Eißendorf	1.595
Eppendorf	2.239
Farmsen-Berne	1.382
Finkenwerder	*
Francop	*
Fuhlsbüttel	1.557
Groß Borstel	1.622
Groß Flottbek	2.319
Gut Moor	*
Hamburg-Altstadt	*
Hamburg-Neustadt	1.796

Hammerbrook	*
Hamm-Mitte	1.199
Hamm-Nord	1.476
Hamm-Süd	*
Harburg	1.511
Harvestehude	3.048
Hausbruch	1.398
Heimfeld	1.247
Hoheluft-Ost	2.584
Hoheluft-West	2.388
Hohenfelde	2.162
Horn	1.179
Hummelsbüttel	1.740
Iserbrook	1.712
Jenfeld	1.271
Kirchwerder	*
Kleiner Grasbrook	*
Klostertor	*
Langenbek	*
Langenhorn	1.559
Lemsahl-Mellingstedt	*
Lohbrügge	1.437
Lokstedt	1.709
Lurup	1.263
Marienthal	1.893
Marmstorf	1.439
Moorburg	*
Moorfleet	*
Neuenfelde	*
Neuengamme	*
Neugraben-Fischbek	1.380
Neuland	*
Neuwerk	*
Niendorf	1.760
Nienstedten	2.357

Ochsenwerder	*
Ohlsdorf	1.479
Osdorf	1.872
Othmarschen	3.088
Ottensen	2.127
Poppenbüttel	2.009
Rahlstedt	1.556
Reitbrook	*
Rissen	1.928
Rothenburgsort	1.022
Rotherbaum	2.596
Rönneburg	*
Sasel	1.845
Schnelsen	1.581
Sinstorf	1.982
Spadenland	*
St. Georg	2.117
St. Pauli	2.325
Steilshoop	1.222
Steinwerder	*
Stellingen	1.628
Sülldorf	2.156
Tatenberg	*
Tonndorf	1.540
Uhlenhorst	2.416
Veddel	*
Volkisdorf	1.956
Waltershof	*
Wandsbek	1.523
Wellingsbüttel	1.921
Wilhelmsburg	1.206
Wilstorf	1.365
Winterhude	2.446
Wohldorf-Ohlstedt	*
GESAMT HAMBURG	1.909

Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche 2004 für Eigentumswohnungen (ohne Neubau)



Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Euro/m²

keine Kauffälle	
bis 1.336	(bis 70 % des Hamburg-Mittels)
über 1.336 bis 1.527	(70 % – 80 %)
über 1.527 bis 1.718	(80 % – 90 %)
über 1.718 bis 2.100	(90 % – 110 %)
über 2.100 bis 2.482	(110 % – 130 %)
über 2.482 bis 2.864	(130 % – 150 %)
über 2.864	(über 150 %)

Eine Untersuchung der Verkäufe von **bezugsfreien Eigentumswohnungen** des Jahres 2002 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.

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von bezugsfreien Eigentumswohnungen

Datenbasis	3.076 Verkäufe von bezugsfreien Eigentumswohnungen aus dem Jahre 2002
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31. 12. 1992 für Geschosswohnungsbau mit einer GFZ86 von 1,0 (in DM !)
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 2002 = 1)
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
GF [Euro/m²]	$= (878$ <ul style="list-style-type: none"> + 0,9207 * RW92 + 515 wenn Baujahr bis 1919 + 299 wenn Baujahr 1920 – 1939 + 24,11 * (25 – Alter) wenn Alter < 25 Jahre + 377 wenn Erstbezug * 0,96 wenn Lage im Erdgeschoss * 1,06 wenn Einbauküche vorhanden * 1,04 wenn Fahrstuhl vorhanden <ul style="list-style-type: none"> * Wohnflächenfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Stadtteilkfaktoren

Allermöhe	0,90
Alsterdorf	1,09
Altengamme	0,90
Altenwerder	0,94
Altona-Altstadt	1,06
Altona-Nord	1,00
Bahrenfeld	0,92
Barmbek-Nord	0,98
Barmbek-Süd	0,99
Bergedorf	1,03
Bergstedt	0,95
Billbrook	0,77
Billstedt	0,96
Billwerder	0,90
Blankenese	1,07
Borgfelde	0,75
Bramfeld	0,99
Cranz	0,94
Curslack	0,90
Dulsberg	0,87
Duvenstedt	1,13
Eidelstedt	0,97
Eilbek	0,96
Eimsbüttel	1,05
Eißendorf	0,94
Eppendorf	1,07
Farmsen-Berne	0,98
Finkenwerder	0,90
Francop	0,94
Fuhlsbüttel	0,95
Groß Borstel	1,00
Groß Flottbek	1,03
Gut Moor	0,94
Hamburg-Altstadt	1,27
Hamburg-Neustadt	1,27

Hammerbrook	0,77
Hamm-Mitte	0,97
Hamm-Nord	0,89
Hamm-Süd	0,77
Harburg	0,96
Harvestehude	1,13
Hausbruch	0,94
Heimfeld	0,94
Hoheluft-Ost	1,11
Hoheluft-West	1,02
Hohenfelde	1,06
Horn	0,89
Hummelsbüttel	1,04
Iserbrook	0,97
Jenfeld	0,86
Kirchwerder	0,90
Kleiner Grasbrook	0,77
Klostertor	0,77
Langenbek	0,94
Langenhorn	0,97
Lemsahl-Mellingstedt	1,00
Lohbrügge	0,96
Lokstedt	1,05
Lurup	0,97
Marienthal	0,97
Marmstorf	0,94
Moorburg	0,94
Moorfleet	0,90
Neuenfelde	0,94
Neuengamme	0,90
Neugraben-Fischbek	0,94
Neuland	0,94
Neuwerk	0,90
Niendorf	1,00
Nienstedten	1,00

Ochsenwerder	0,90
Ohlsdorf	0,96
Osdorf	1,01
Othmarschen	1,02
Ottensen	1,19
Poppenbüttel	1,07
Rahlstedt	0,96
Reitbrook	0,90
Rissen	1,01
Rothenburgsort	0,77
Rotherbaum	1,00
Rönneburg	0,94
Sasel	1,03
Schnelsen	1,04
Sinstorf	0,94
Spadenland	0,90
St. Georg	1,14
St. Pauli	1,02
Steilshoop	0,91
Steinwerder	0,77
Stellingen	1,03
Sülldorf	1,03
Tatenberg	0,90
Tonndorf	0,95
Uhlenhorst	1,02
Veddel	0,77
Volksdorf	1,05
Waltershof	0,77
Wandsbek	1,00
Wellingsbüttel	1,02
Wilhelmsburg	0,91
Wilstorf	0,94
Winterhude	1,06
Wohldorf-Ohlstedt	1,07

Wohnflächenfaktoren

bis 30 m² WFL 0,95
31 bis 139 m² WFL $0,92 + (0,001 * WFL)$
ab 140 m² WFL 1,06

Wohnungsgröße [m ²]	Wohnflächenfaktor
bis 30	0,95
40	0,96
50	0,97
60	0,98
70	0,99
80	1,00
100	1,02
120	1,04
ab 140	1,06

Aktualisierungsfaktoren

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1994	1,05
Mitte 1995	1,05
Mitte 1996	1,03
Mitte 1997	1,02
Mitte 1998	0,98
Mitte 1999	0,94
Mitte 2000	0,98
Mitte 2001	0,98
Mitte 2002	1,00
Mitte 2003	1,02
Mitte 2004	1,01

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von vermieteten Eigentumswohnungen

Datenbasis	338 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Jahre 2002
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Nettokaltmiete [mtl. € / m ²] * 12 * 100 / Quadratmeterpreis bezugsfrei
Zielgröße:	
Verhältnis vermietet / frei	= 0,6856 + 0,0371 * Rendite [%]

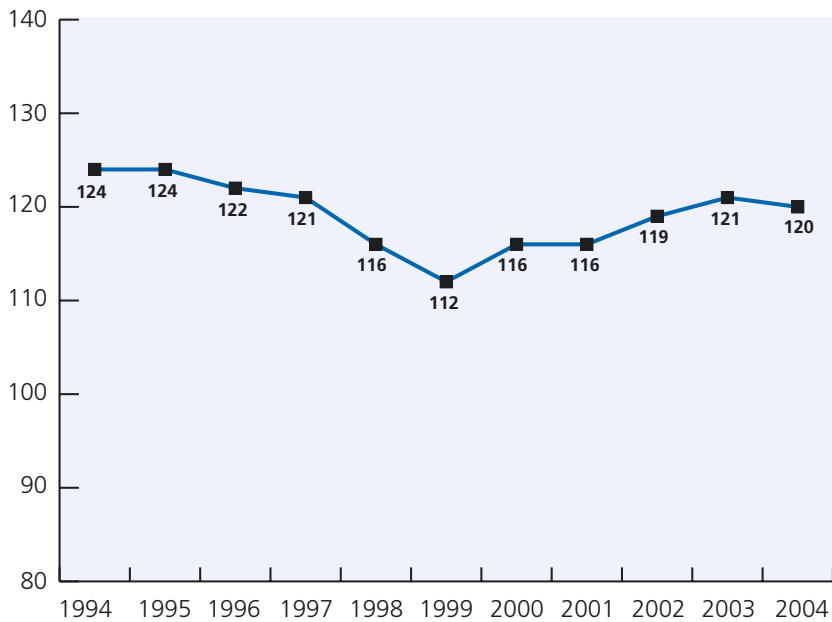
Rendite	Abschlag
1 %	28 %
2 %	24 %
3 %	20 %
4 %	17 %
5 %	13 %
6 %	9 %
7 %	5 %
8 %	2 %

4.5 Preisentwicklung

Die Preise für Eigentumswohnungen sind 2004 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 1 Prozent gesunken.

4.6 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Mitte 1991 = 100)



5

| Der Baulandmarkt

5 Der Baulandmarkt

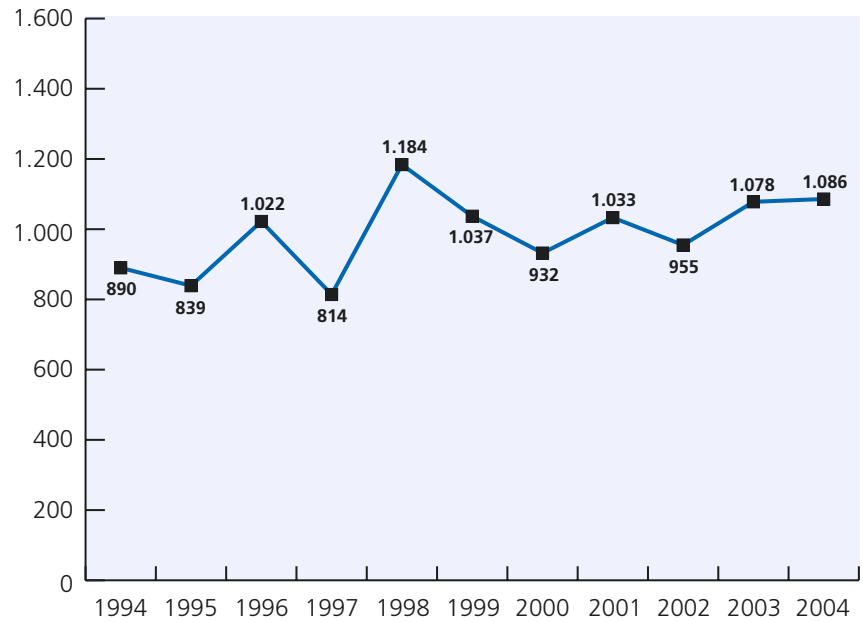
5.1 Übersicht

5.1.1 Vertragszahlen

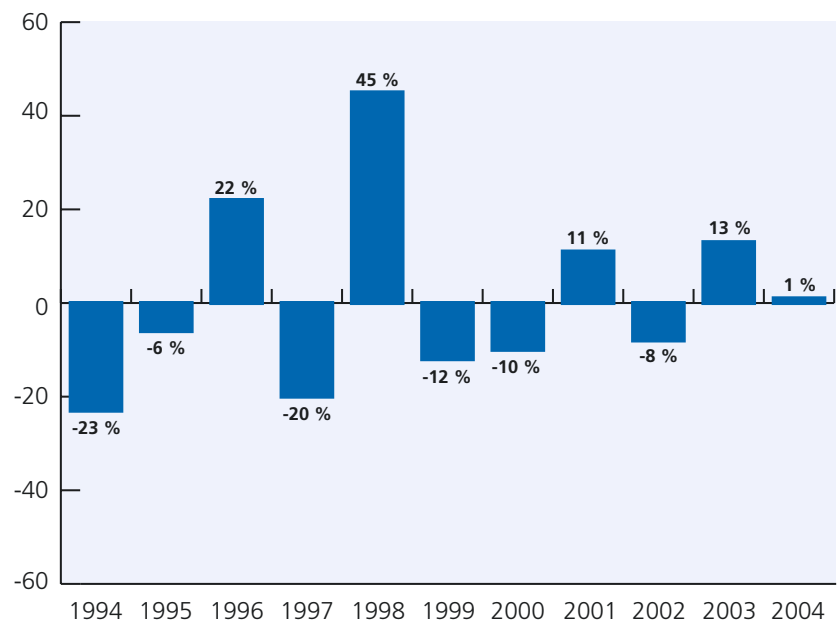
5.1.2 Flächenumsatz

5.1.3 Geldumsatz

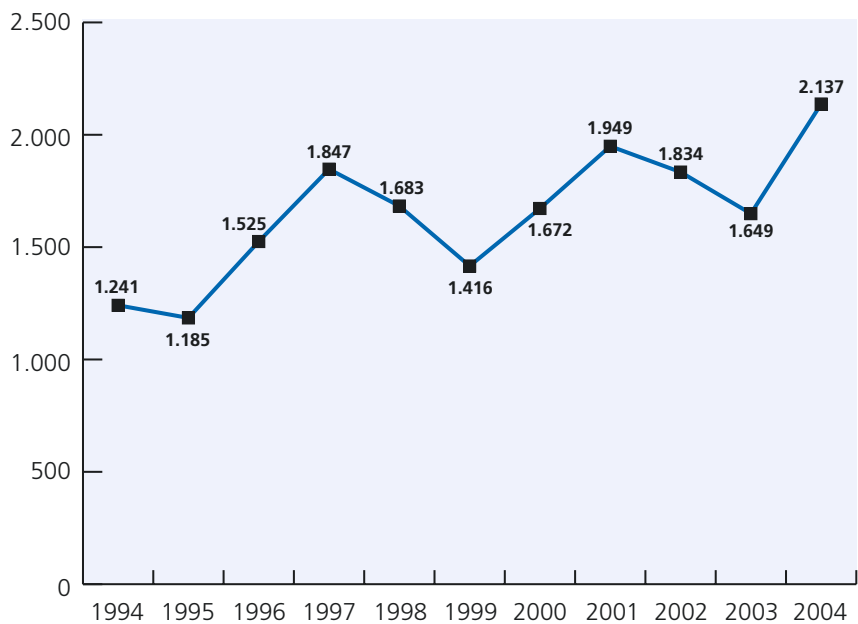
Vertragszahlen von unbebauten Bauf lächen



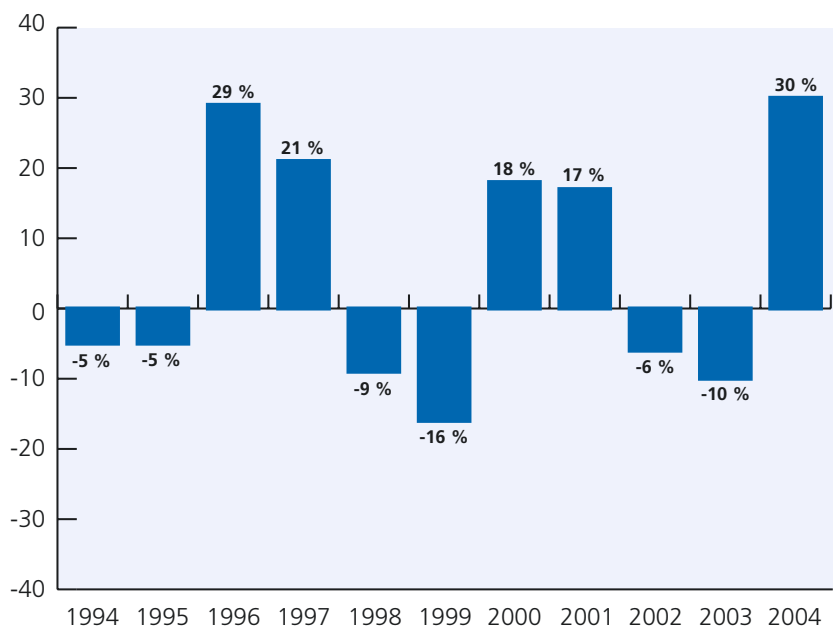
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



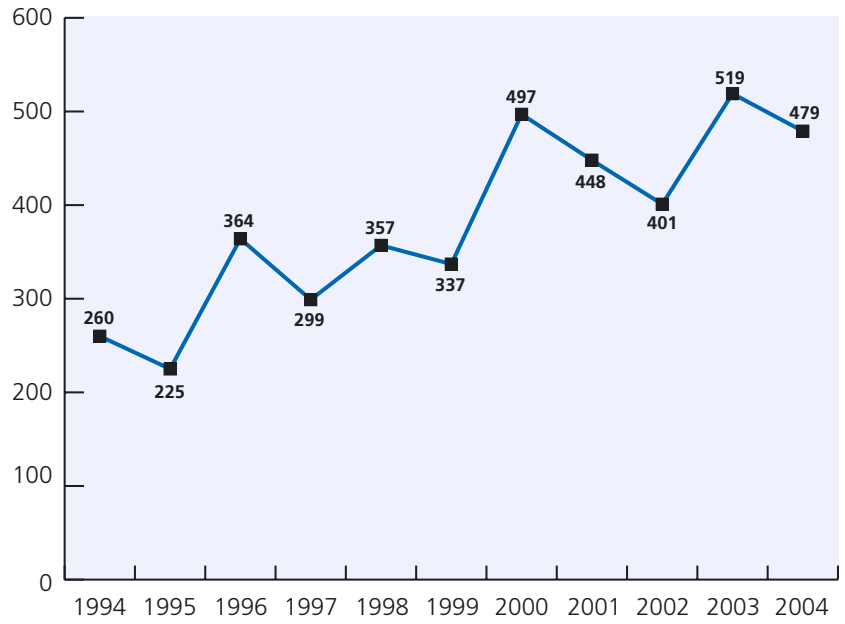
Flächenumsatz von unbebauten Bauflächen in 1000 m²



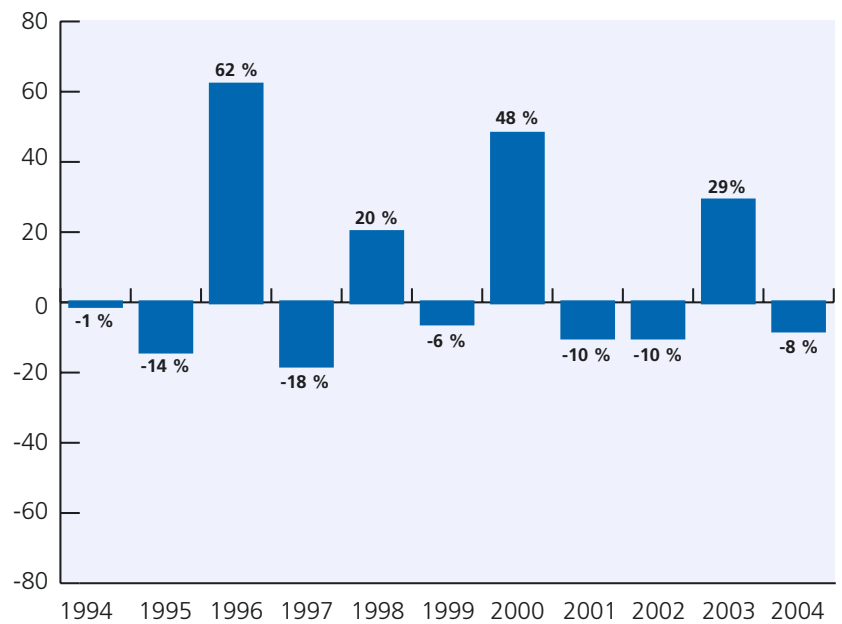
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von unbebauten Bauf lächen in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2004

	Vertragszahlen 2004 (2003 ± %)	Flächenumsatz 2004 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2003 ± %)	Geldumsatz 2004 [in Millionen Euro] (2003 ± %)
Gesamt	1.086 (1.078 + 1 %)	2.137,3 (1.649,3 + 30 %)	479,4 (519,0 - 8 %)
Bauerwartungsland	10 (11 - 9 %)	234,0 (308,1 - 24 %)	9,8 (29,9 - 67 %)
Rohbauland	5 (6 - 17 %)	117,4 (73,8 + 59 %)	8,5 (7,4 + 15 %)
unselbstständiges Bauland	170 (190 - 11 %)	413,4 (252,3 + 64 %)	84,9 (68,2 + 24 %)
selbstständiges Bauland	701 (823 - 15 %)	1.020,0 (942,3 + 8 %)	293,5 (396,9 - 26 %)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 5.7	190 (19 + 900%)	185,4 (26,9 + 589 %)	33,8 (3,3 + 924 %)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlän- gerungen...) siehe Kapitel 5.7	10 (29 - 66 %)	166,3 (46,3 + 259 %)	48,9 (13,3 + 268 %)

Die Preise von Bauerwartungsland und Rohbauland hängen im Einzelfall sehr stark von der erwarteten bzw. zulässigen Bebauung und der erwarteten Zeit bis zur Baureife ab. So kann es vorkommen, dass die Preise einzelner Bauerwartungslandflächen höher aus-

fallen als die für andere Flächen, die der Kategorie Rohbauland zuzuordnen sind.

Unselbstständiges Bauland sind entweder nicht selbstständig bebaubare Teilflächen von Baugrundstücken (z.B.

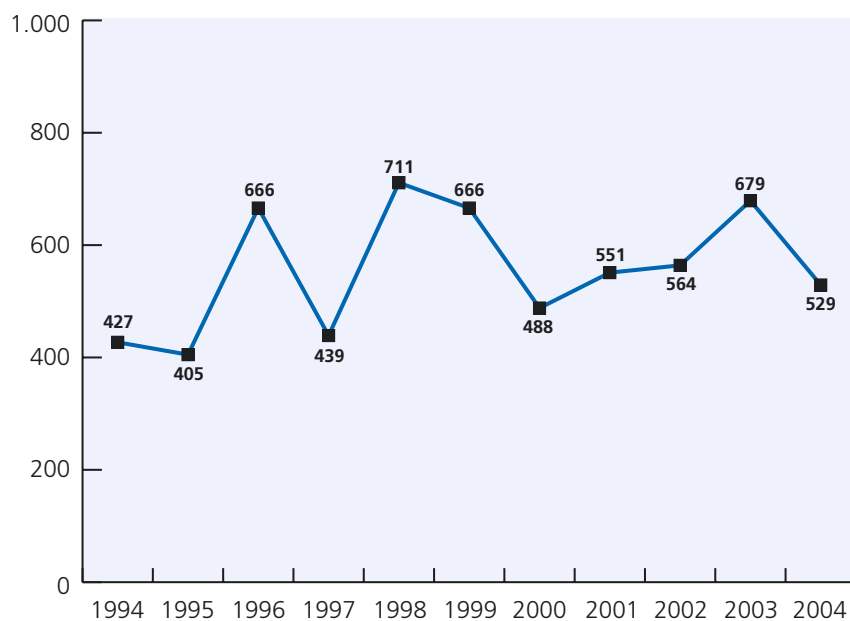
für Straßenverbreiterungen) oder Flächen, die mit mehreren Einheiten (z.B. einer Reihenhauseszeile) bebaut werden sollen und sofort bebaubar sind und keine Erschließungsflächen enthalten. Diese Grundstücke werden häufig von Bauträgern erworben.

Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2004

	Vertragszahlen 2004 (2003 ± %)	Flächenumsatz 2004 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2003 ± %)	Geldumsatz 2004 [in Millionen Euro] (2003 ± %)
Gesamt	701 (823 - 15 %)	1.020,0 (942,3 + 8 %)	293,5 (396,9 - 26 %)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 5.2	529 (679 - 22 %)	320,0 (436,6 - 27 %)	80,8 (103,6 - 22 %)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 5.3	76 (74 + 3 %)	158,4 (177,8 - 11 %)	77,8 (92,6 - 16 %)
sonstige Wohnungsnutzung siehe Kapitel 5.6	8 (1 + 700 %)	8,4 (0,7 + 1.100 %)	2,1 (0,08 + 2.530 %)
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 5.4	55 (48 + 15 %)	312,2 (211,2 + 48 %)	96,9 (177,5 - 45 %)
Gewerbeflächen siehe Kapitel 5.5	23 (14 + 64 %)	201,4 (61,5 + 227 %)	28,2 (7,9 + 257 %)
sonstige Baugrundstücke siehe Kapitel 5.6	10 (7 + 43 %)	19,9 (54,6 - 64 %)	7,7 (17,2 - 55 %)

5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

Vertragszahlen von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus



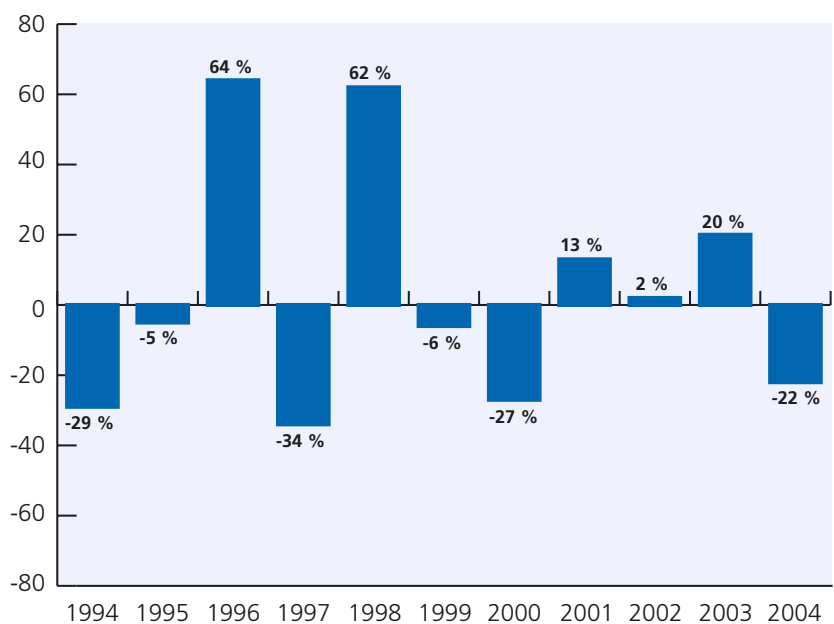
5.2.1 Vertragszahlen

5.2.2 Flächenumsatz

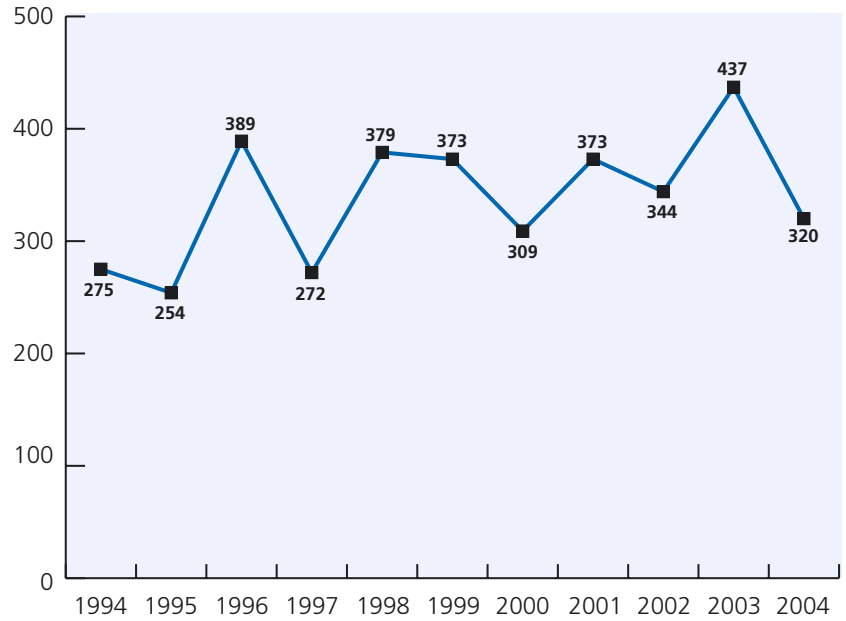
5.2.3 Geldumsatz

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

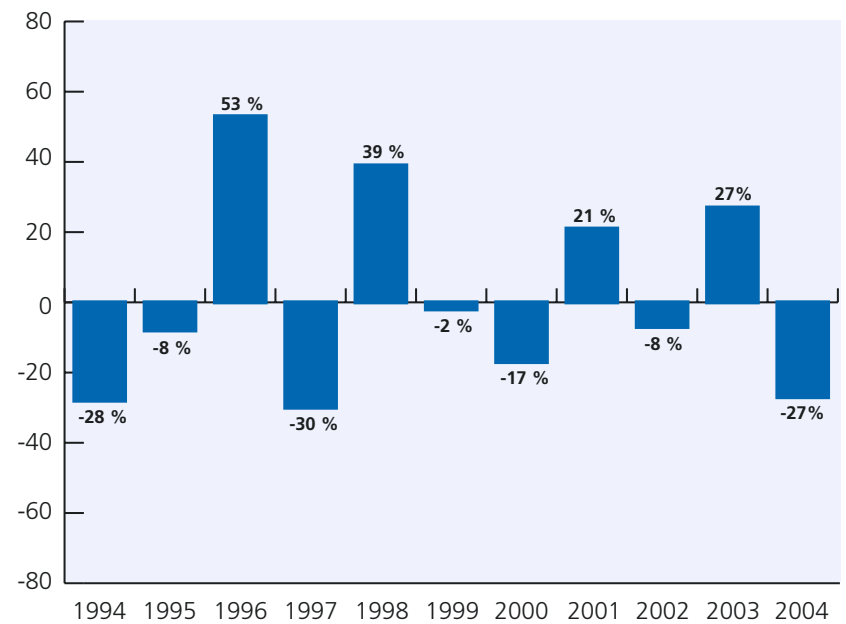
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



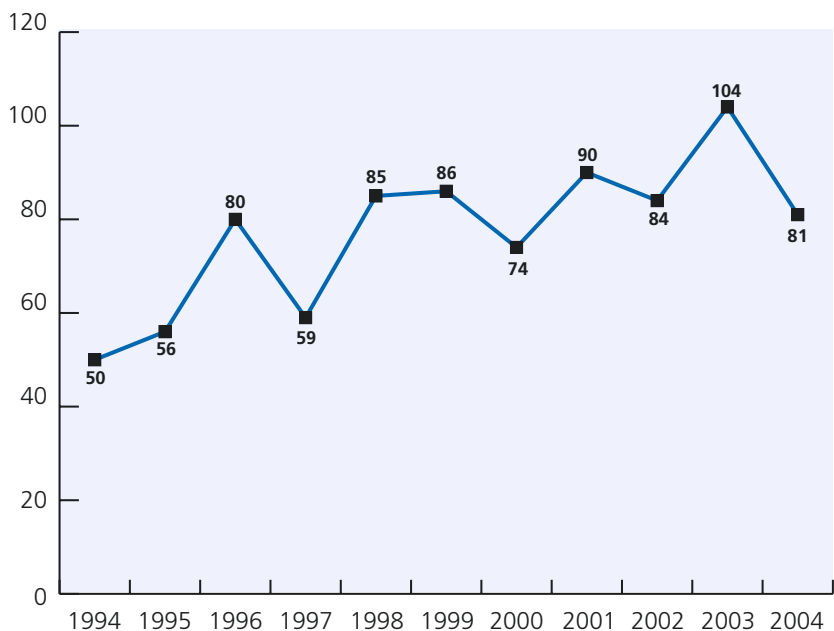
Flächenumsatz von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus in 1000 m²



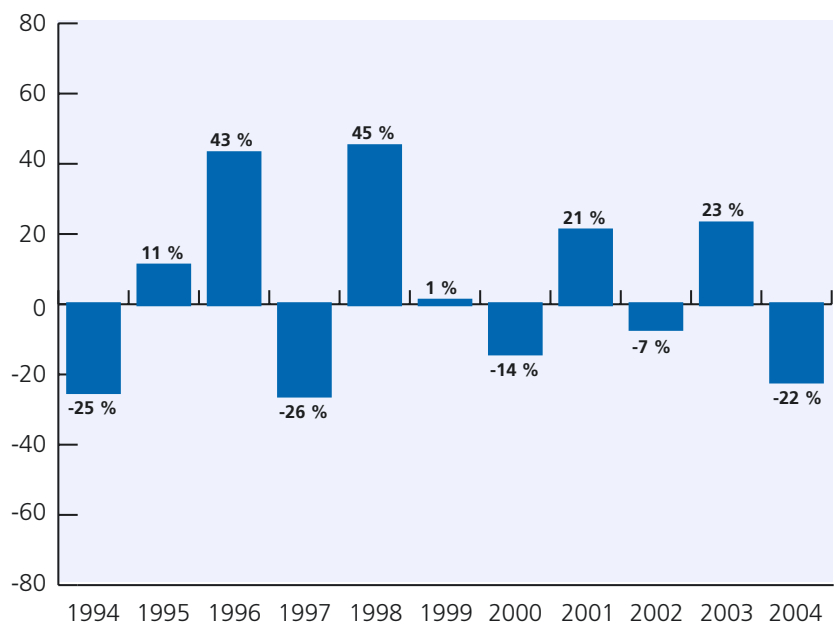
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2004

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2004 (2003 ± %)	Flächenumsatz 2004 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2003 ± %)	Geldumsatz 2004 [in Millionen Euro] (2003 ± %)
Gesamt	529 (679 - 22 %)	320,0 (436,5 - 27 %)	80,8 (103,6 - 22 %)
Reihenhäuser	47 (113 - 58 %)	11,5 (30,4 - 62 %)	2,8 (7,8 - 64 %)
Doppelhaushälften	127 (167 - 24 %)	52,3 (70,6 - 26 %)	14,2 (17,7 - 20 %)
freistehende Einfamilienhäuser	263 (254 + 4 %)	178,8 (181,9 - 2 %)	44,1 (44,4 - 1 %)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	76 (84 - 10 %)	65,7 (83,2 - 21 %)	16,1 (21,9 - 26 %)
Landvillen	0 (0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Stadtvillen	1 (0)	0,7 (0,0)	1,3 (0,0)
Wohnhäuser mit teilvergewerblicher Nutzung	1 (2 - 50 %)	0,7 (1,6 - 56 %)	0,2 (0,2 ± 0 %)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	14 (59 - 76 %)	10,0 (68,4 - 85 %)	2,1 (11,5 - 82 %)

Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen auf die einzelnen Stadtteile 2004

Allermöhe	11	Hammerbrook	-	Ochsenwerder	1
Alsterdorf	1	Hamm-Mitte	-	Ohlsdorf	3
Altengamme	5	Hamm-Nord	-	Osdorf	-
Altenwerder	-	Hamm-Süd	-	Othmarschen	7
Altona-Altstadt	-	Harburg	-	Ottensen	-
Altona-Nord	-	Harvestehude	-	Poppenbüttel	20
Bahrenfeld	-	Hausbruch	8	Rahlstedt	38
Barmbek-Nord	-	Heimfeld	23	Reitbrook	1
Barmbek-Süd	-	Hoheluft-Ost	-	Rissen	15
Bergedorf	8	Hoheluft-West	-	Rothenburgsort	-
Bergstedt	27	Hohenfelde	-	Rotherbaum	-
Billbrook	-	Horn	-	Rönneburg	-
Billstedt	15	Hummelsbüttel	7	Sasel	33
Billwerder	-	Iserbrook	7	Schnelsen	19
Blankenese	6	Jenfeld	3	Sinstorf	-
Borgfelde	-	Kirchwerder	22	Spadenland	-
Bramfeld	21	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	-
Cranz	-	Klostertor	-	St. Pauli	-
Curslack	4	Langenbek	-	Steilshoop	-
Dulsberg	-	Langenhorn	12	Steinwerder	-
Duvenstedt	6	Lemsahl-Mellingstedt	4	Stellingen	5
Eidelstedt	7	Lohbrügge	8	Sülldorf	-
Eilbek	-	Lokstedt	-	Tatenberg	-
Eimsbüttel	-	Lurup	41	Tonndorf	7
Eißendorf	6	Marienthal	1	Uhlenhorst	-
Eppendorf	-	Marmstorf	3	Veddel	-
Farmsen-Berne	7	Moorburg	-	Volksdorf	19
Finkenwerder	1	Moorfleet	1	Waltershof	-
Francop	1	Neuenfelde	-	Wandsbek	1
Fuhlsbüttel	1	Neuengamme	1	Wellingsbüttel	7
Groß Borstel	-	Neugraben-Fischbek	5	Wilhelmsburg	12
Groß Flottbek	5	Neuland	2	Wilstorf	1
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Winterhude	1
Hamburg-Altstadt	-	Niendorf	25	Wohldorf-Ohlstedt	19
Hamburg-Neustadt	-	Nienstedten	15	GESAMT HAMBURG	529

Rangliste	2004
1. Lurup	41
2. Rahlstedt	38
3. Sasel	33
4. Bergstedt	27
5. Niendorf	25
6. Heimfeld	23
7. Kirchwerder	22
8. Bramfeld	21
9. Poppenbüttel	20
10. Schnelsen	19
Volksdorf	19
Wohldorf-Ohlstedt	19

5.2.4 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.

Gesamtkaufpreise in Euro
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2004

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	28.500	29.000	28.500
	Maximum	142.500	120.400	142.500
	Mittelwert	74.000	65.900	68.600
	Größe	241 m ²	239 m ²	273 m ²
	Anzahl	7	14	21
Halbes Doppelhaus	Minimum	40.100	57.400	40.100
	Maximum	312.500	277.700	312.500
	Mittelwert	112.000	129.600	114.400
	Größe	399 m ²	437 m ²	404 m ²
	Anzahl	102	16	118
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	45.600	83.800	45.600
	Maximum	1.200.000	173.800	1.200.000
	Mittelwert	171.200	109.600	169.500
	Größe	678 m ²	647 m ²	678 m ²
	Anzahl	244	7	251
Ein / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	71.000		71.000
	Maximum	550.000	*	550.000
	Mittelwert	214.400		214.000
	Größe	853 m ²		862 m ²
	Anzahl	73	1	74
Sonstige Bauweisen	Minimum	83.500		83.500
	Maximum	265.000	-	265.000
	Mittelwert	203.500		203.500
	Größe	860 m ²		860 m ²
	Anzahl	8	0	8

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Gesamtkaufpreise in Euro
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2004**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	28.500	49.600	52.800			28.500
	Maximum	48.200	71.000	142.500		-	142.500
	Mittelwert	37.600	59.800	84.700			68.600
	Größe	197 m ²	303 m ²	284 m ²			273 m ²
	Anzahl	4	6	11	0	0	21
Halbes Doppelhaus	Minimum	40.100	57.400	70.000	98.000	180.200	40.100
	Maximum	120.000	110.000	194.100	285.000	312.500	312.500
	Mittelwert	67.300	83.600	104.300	150.700	244.800	114.400
	Größe	510 m ²	339 m ²	383 m ²	474 m ²	427 m ²	404 m ²
	Anzahl	14	30	46	17	11	118
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	48.000	45.600	78.600	75.000	450.000	45.600
	Maximum	140.000	334.000	450.000	476.000	1.200.000	1.200.000
	Mittelwert	97.200	125.000	147.400	227.400	693.600	169.500
	Größe	747 m ²	577 m ²	627 m ²	734 m ²	1.308 m ²	678 m ²
	Anzahl	35	45	108	56	7	251
Ein / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	71.000	119.200	76.000	110.000	250.000	71.000
	Maximum	158.000	250.000	339.000	410.000	550.000	550.000
	Mittelwert	115.300	181.600	195.800	272.300	376.300	214.000
	Größe	1.009 m ²	848 m ²	855 m ²	846 m ²	858 m ²	862 m ²
	Anzahl	5	19	29	17	4	74
Sonstige Bauweisen	Minimum				83.500		83.500
	Maximum	-	*	*	238.700	-	265.000
	Mittelwert				176.100		203.500
	Größe				776 m ²		860 m ²
	Anzahl	0	2	2	4	0	8
Alle Bauweisen	Minimum	28.500	45.600	52.800	75.000	180.200	28.500
	Maximum	158.000	334.000	450.000	476.000	1.200.000	1.200.000
	Mittelwert	87.500	121.400	141.900	219.500	411.500	158.800
	Größe	675 m ²	552 m ²	586 m ²	709 m ²	786 m ²	623 m ²
	Anzahl	58	102	196	94	22	472

Mittelwert = mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

5.2.5 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 sollen.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2004

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	106	163	106
	Maximum	1.778	321	1.778
	Mittelwert	344	242	282
	Anzahl	26	40	66
Halbes Doppelhaus	Minimum	74	95	74
	Maximum	591	636	636
	Mittelwert	290	280	288
	Anzahl	104	24	128
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	42	92	42
	Maximum	871	268	871
	Mittelwert	254	173	251
	Anzahl	254	11	265
Ein / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	60		60
	Maximum	660	*	660
	Mittelwert	260		258
	Anzahl	90	1	91
Sonstige Bauweisen	Minimum	97		97
	Maximum	552	-	552
	Mittelwert	274		274
	Anzahl	10	0	10
Alle Bauweisen	Minimum	42	92	42
	Maximum	1.778	636	1.778
	Mittelwert	268	243	265
	Anzahl	484	76	560

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2004**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	106	191	214			106
	Maximum	274	272	467	*	*	1.778
	Mittelwert	201	220	291			344
	Anzahl	3	5	15	2	1	26
Halbes Doppelhaus	Minimum	74	152	134	149	550	74
	Maximum	300	401	591	465	591	591
	Mittelwert	148	284	294	308	558	290
	Anzahl	12	22	46	19	5	104
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	44	42	126	106	380	42
	Maximum	233	354	557	567	871	871
	Mittelwert	138	224	252	311	551	254
	Anzahl	36	44	105	61	8	254
Ein / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	81	131	60	208	339	60
	Maximum	196	303	381	614	660	660
	Mittelwert	137	223	242	340	460	260
	Anzahl	6	23	39	18	4	90
Sonstige Bauweisen	Minimum		191	260	97		97
	Maximum	-	200	400	552	*	552
	Mittelwert		195	309	273		274
	Anzahl	0	2	3	4	1	10
Alle Bauweisen	Minimum	44	42	60	97	333	42
	Maximum	300	401	591	944	1.778	1.778
	Mittelwert	143	237	263	319	587	268
	Anzahl	57	96	208	104	19	484

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine näheren Angaben, da nur 1–2 Kauffälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

5.2.6 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 2000 (hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Allermöhe	11	134	170	150	52
Alsterdorf	26	290	669	418	145
Altengamme	5	134	140	136	47
Altenwerder	0	0	0	0	0
Altona-Altstadt	0	0	0	0	0
Altona-Nord	0	0	0	0	0
Bahrenfeld	26	195	340	261	90
Barmbek-Nord	4	334	334	334	116
Barmbek-Süd	0	0	0	0	0
Bergedorf	49	128	310	221	76
Bergstedt	28	237	280	255	88
Billbrook	1	122	122	122	42
Billstedt	69	128	195	171	59
Billwerder	6	134	152	139	48
Blankenese	75	316	1.337	618	214
Borgfelde	1	297	297	297	103
Bramfeld	83	195	268	238	82
Cranz	4	91	109	99	34
Curslack	5	122	152	140	48
Dulsberg	0	0	0	0	0
Duvenstedt	27	201	267	225	78
Eidelstedt	50	180	269	225	78
Eilbek	2	505	528	516	179
Eimsbüttel	2	258	533	396	137

Die Bodenrichtwerte in dieser Übersicht sind nicht auf eine bestimmte Grundstücksgröße oder Bauweise normiert.

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 2000 (hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Eißendorf	61	170	237	203	70
Eppendorf	11	307	1.123	733	254
Farmsen-Berne	50	182	265	226	78
Finkenwerder	28	84	116	95	33
Francop	6	91	97	94	33
Fuhlsbüttel	25	225	353	307	106
Groß Borstel	17	215	340	263	91
Groß Flottbek	31	286	669	472	163
Gut Moor	2	103	103	103	36
Hamburg-Altstadt	0	0	0	0	0
Hamburg-Neustadt	0	0	0	0	0
Hammerbrook	0	0	0	0	0
Hamm-Mitte	0	0	0	0	0
Hamm-Nord	5	276	280	278	96
Hamm-Süd	0	0	0	0	0
Harburg	1	67	67	67	23
Harvestehude	15	866	1.824	1.080	374
Hausbruch	33	122	192	176	61
Heimfeld	29	109	280	224	78
Hoheluft-Ost	0	0	0	0	0
Hoheluft-West	2	485	579	532	184
Hohenfelde	2	556	680	618	214
Horn	8	140	198	173	60
Hummelsbüttel	30	195	383	292	101

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 2000 (hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Iserbrook	28	231	352	272	94
Jenfeld	27	201	237	214	74
Kirchwerder	19	134	146	139	48
Kleiner Grasbrook	0	0	0	0	0
Klostertor	0	0	0	0	0
Langenbek	5	182	198	192	66
Langenhorn	100	128	225	189	65
Lemsahl-Mellingstedt	31	225	304	257	89
Lohbrügge	77	163	267	200	69
Lokstedt	48	207	486	286	99
Lurup	46	176	235	201	70
Marienthal	32	242	371	347	120
Marmstorf	34	184	243	207	72
Moorburg	2	97	97	97	34
Moorfleet	5	116	146	126	44
Neuenfelde	19	79	122	92	32
Neuengamme	11	134	152	138	48
Neugraben-Fischbek	65	148	207	181	63
Neuland	8	72	116	103	36
Neuwerk	1	36	36	36	12
Niendorf	109	170	365	263	91
Nienstedten	42	462	999	605	209
Ochsenwerder	8	134	146	137	47
Ohlsdorf	22	243	385	337	117

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 2000 (hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Osdorf	50	195	608	357	124
Othmarschen	54	389	1.064	676	234
Ottensen	5	413	846	556	192
Poppenbüttel	64	219	398	271	94
Rahlstedt	148	182	277	236	82
Reitbrook	5	134	146	136	47
Rissen	49	207	529	361	125
Rothenburgsort	0	0	0	0	0
Rotherbaum	5	1.106	2.189	1.632	565
Rönneburg	13	91	202	178	62
Sasel	66	249	353	273	94
Schnelsen	63	188	274	226	78
Sinstorf	15	140	201	171	59
Spadenland	1	140	140	140	48
St. Georg	0	0	0	0	0
St. Pauli	0	0	0	0	0
Steilshoop	5	237	249	243	84
Steinwerder	0	0	0	0	0
Stellingen	33	176	267	239	83
Sülldorf	24	243	561	342	118
Tatenberg	4	134	140	137	47
Tonndorf	38	167	260	230	80
Uhlenhorst	6	1.155	2.075	1.653	572
Veddel	0	0	0	0	0

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
 für Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 2000 (hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Volkendorf	62	218	334	302	104
Waltershof	0	0	0	0	0
Wandsbek	29	210	340	247	85
Wellingsbüttel	40	255	440	368	127
Wilhelmsburg	49	85	185	132	46
Wilstorf	22	183	231	195	67
Winterhude	25	385	2.128	951	329
Wohldorf-Ohlstedt	29	195	316	264	91
Hamburg Gesamt	2.473	36	2.189	289	100

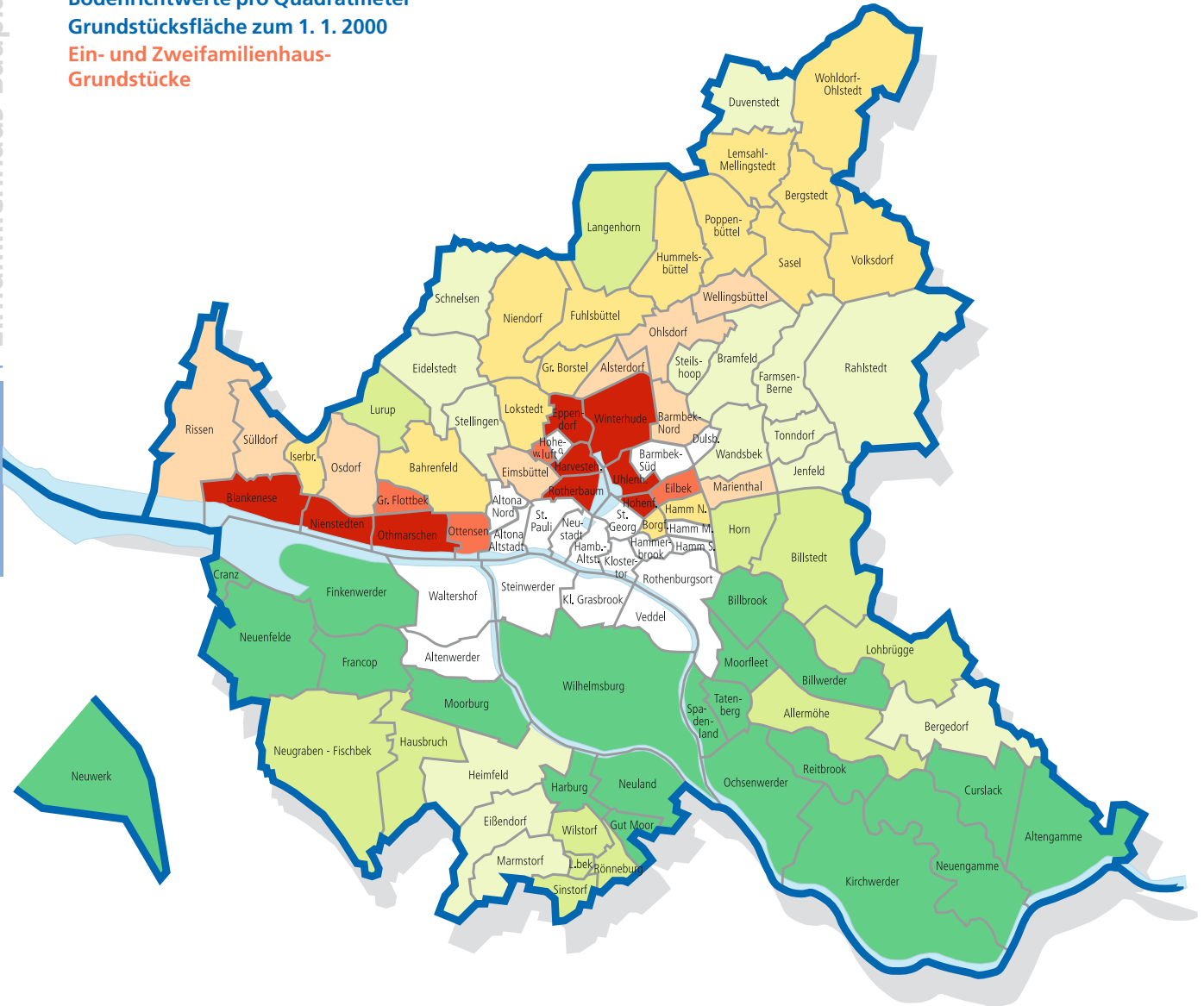
Stadtteilübersicht

Einfamilienhaus-Bauplätze

Bodenrichtwerte pro Quadratmeter

Grundstücksfläche zum 1. 1. 2000

Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke



Mittel der Richtwerte

in Euro pro Quadratmeter

	bis 144	(bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 144 bis 202	(50 % – 70 %)
	über 202 bis 260	(70 % – 90 %)
	über 260 bis 317	(90 % – 110 %)
	über 317 bis 433	(110 % – 150 %)
	über 433 bis 578	(150 % – 200 %)
	über 578	(über 200 %)

5.2.7 Preisentwicklung

Die in den Abschnitten 5.2.4 und 5.2.5 dargestellten Gesamt- und Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage und der Größe der verkauften Grundstücke ab. Zur Ableitung der Preisentwicklung sind die Kauffälle daher in dem Abschnitt 5.2.7 lage- und größenbereinigt.

Zugrunde gelegt wurden hierfür Verkäufe zwischen privaten Parteien ohne Beteiligung der FHH für freistehende Einfamilienhausbauplätze mit und ohne Einliegerwohnung sowie halbe Doppelhäuser.

	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
Hamburg GESAMT	- 8,2 %	+ 18,5 %	- 1,5 %	+ 0,5%	- 14,6 %

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

5.2.8 Indexreihen

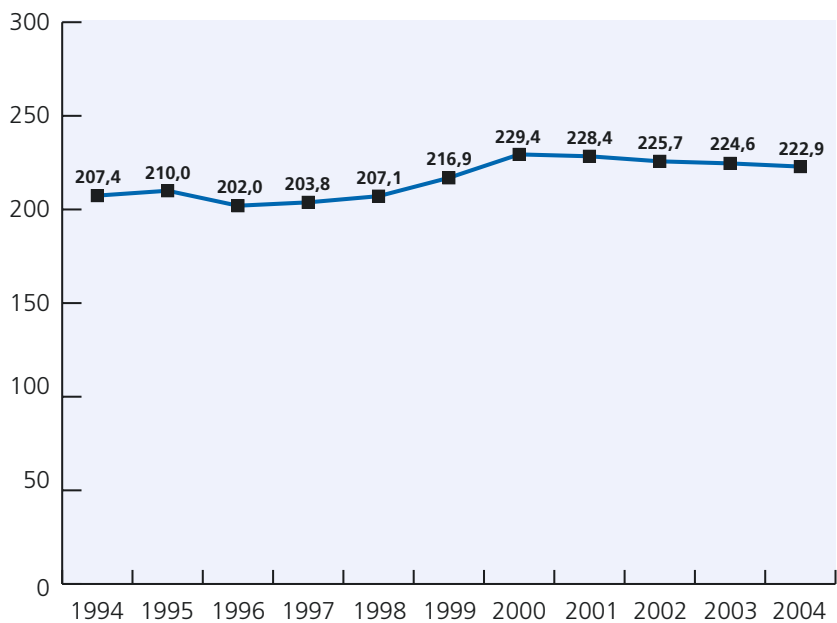
Baulandindex (31.12.1986 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze
ohne Reihenhausgrundstücke)

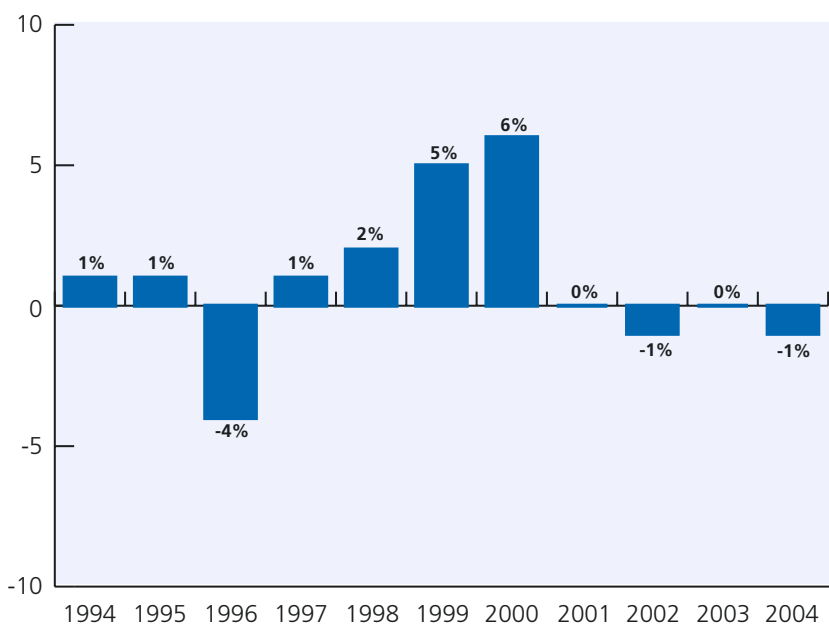
Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
1994	211,0	201,8	207,4	195,0	267,6
1995	219,6	220,4	210,0	186,0	267,1
1996	235,2	219,1	202,0	182,3	238,2
1997	252,6	206,3	203,8	189,0	254,0
1998	264,1	210,0	207,1	199,6	297,9
1999	255,6	236,5	216,9	209,9	297,8
2000	255,6	247,8	229,4	227,8	288,5
2001	271,4	253,9	228,4	236,9	314,1
2002	278,0	250,7	225,7	222,5	345,5
2003	271,6	264,7	224,6	211,2	334,0
2004	260,0	287,1	222,9	211,7	307,8

Stichtag ist der 31. 12. des jeweiligen Jahres
(2004 = Jahresmittel)

Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Anfang 1986 = 100)



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



5.2.9 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben zu der 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.

Die daraus abgeleiteten Bodenwert-Abhängigkeitstabellen für die Umrechnung von Bodenwerten sind im Bericht „Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1991 – 2001“ und in den Bodenrichtwert-Erläuterungen abgedruckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient EFH-Bauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –)	
Datenbasis	1.637 Verkäufe von Einfamilienhausbauplätzen (freistehende EFH, Doppel- und Reihenhäuser) aus den Jahren 1991–96, Größe 150 – 2 500 m ² (im Mittel 697 m ²)
Umrechnungskoeffizient	10,3633 * (Fläche [m ²] ^{-0,3385})

5.2.10 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 Doppel- oder Reihenhaus gebaut werden kann, oder wenn es sich um ein Eckgrundstück handelt.

Der Abschlag beträgt für:

- halbe Doppelhäuser 2 %,
- ganze und mehrere Doppelhäuser 6 %,
- Mittel- und Endreihenhäuser, Gartenhofhäuser, Kettenhäuser, Häuser in geschlossener Bebauung 8 %,
- Eckgrundstücke freistehender EFH/ZFH 7 %.

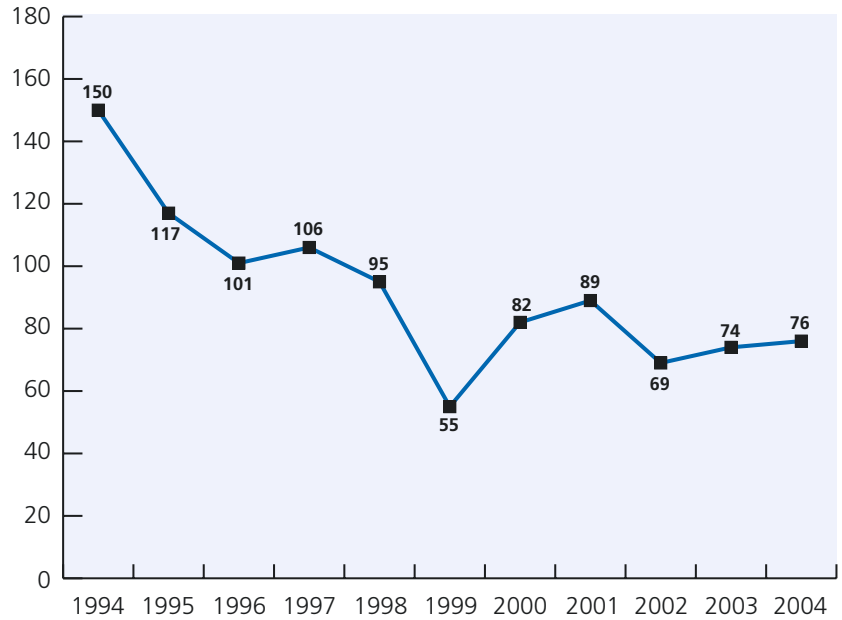
Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:

- Zweifamilienhäuser,
- Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung(en),
- Pfeifenstielgrundstücke,
- Endhäuser gegenüber Mittelreihenhäusern,
- Eck-Doppelhäuser gegenüber sonstigen Doppelhäusern.

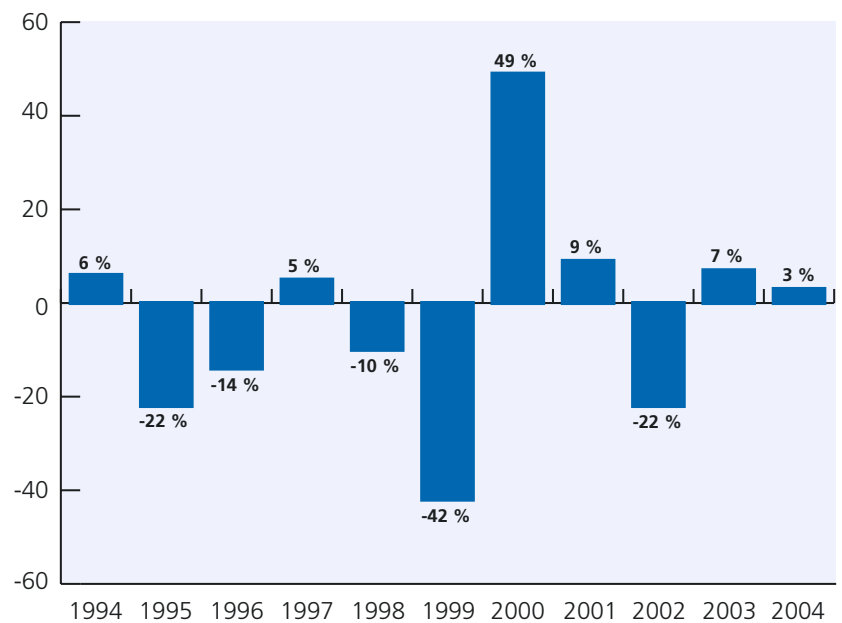
5.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

- 5.3.1 Vertragszahlen
- 5.3.2 Flächenumsatz
- 5.3.3 Geldumsatz

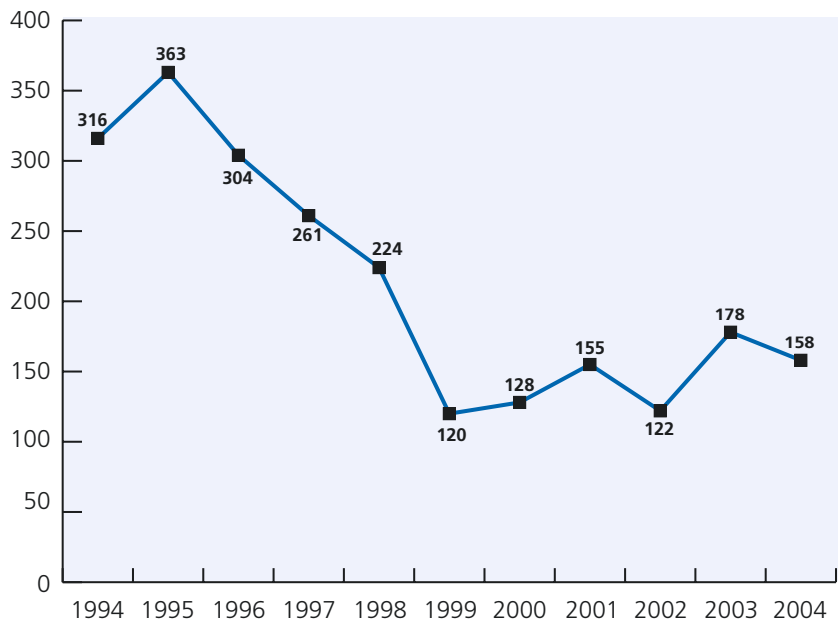
Vertragszahlen von Bauplätzen des Geschosswohnungsbau



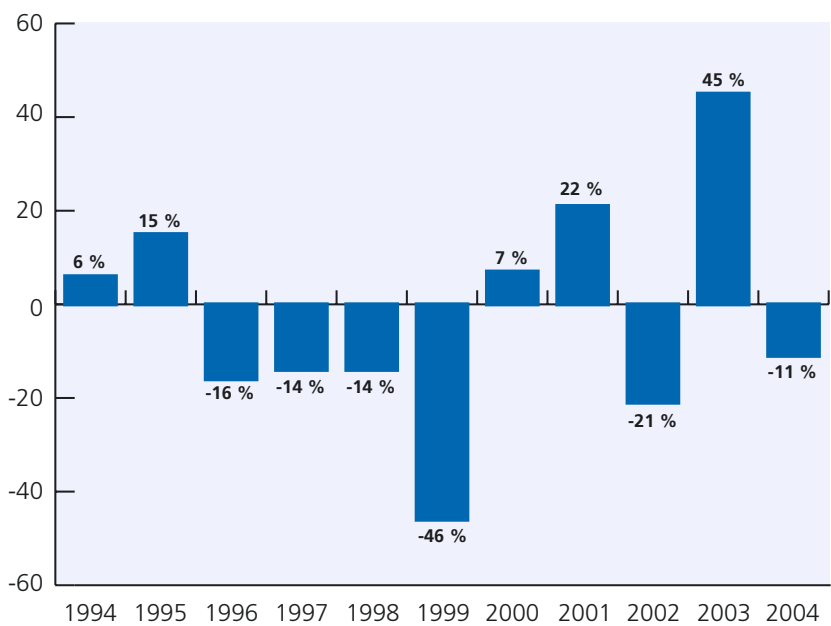
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



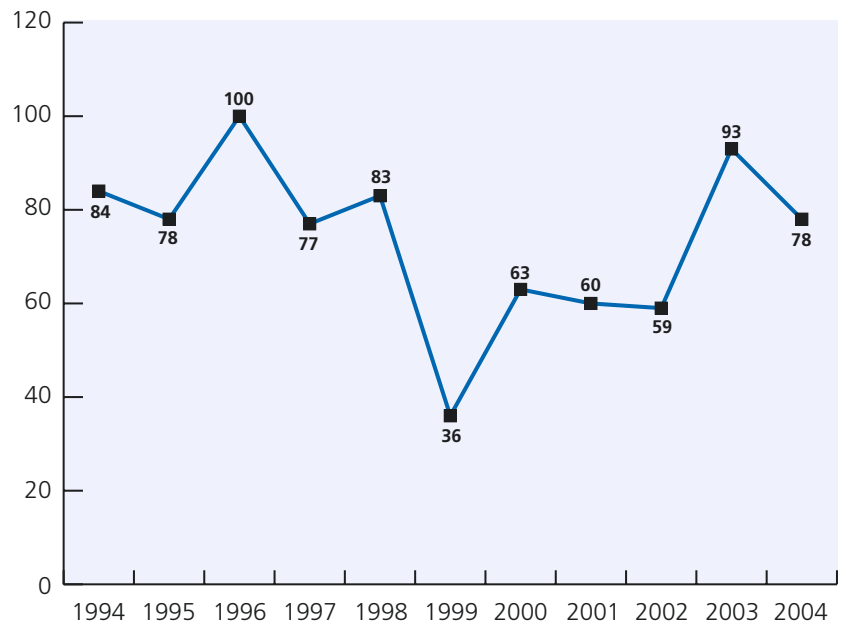
Flächenumsatz von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus in 1000 m²



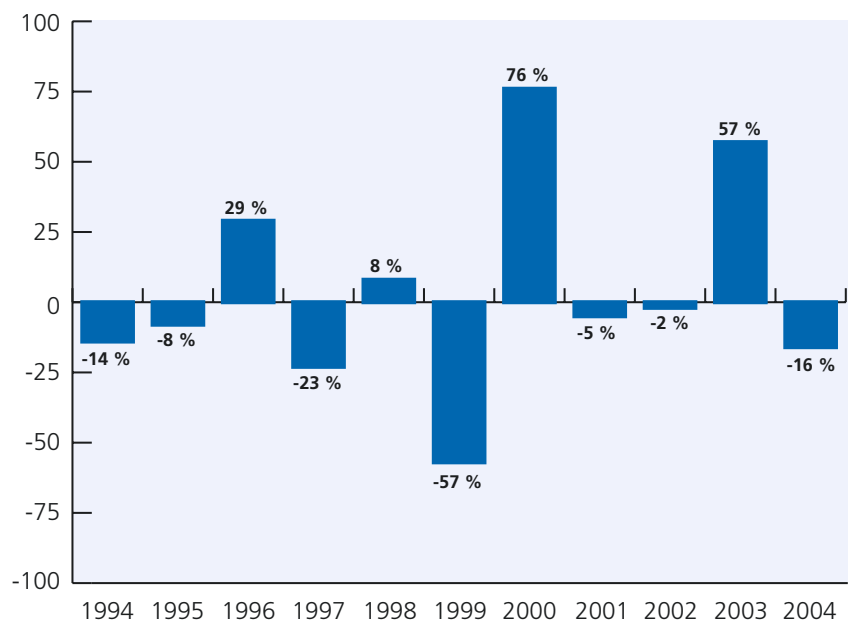
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2004

	Vertragszahlen 2004 (2003 ± %)	Flächenumsatz 2004 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2003 ± %)	Geldumsatz 2004 [in Millionen Euro] (2003 ± %)
Gesamt	76 (74 + 3 %)	158,4 (177,8 - 11 %)	77,8 (92,6 - 16 %)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	9 (15 - 40 %)	13,1 (30,9 - 58 %)	9,8 (20,8 - 53 %)
ohne teilgewerbliche Nutzung	67 (59 + 14 %)	145,3 (146,9 - 1 %)	68,0 (71,8 - 5 %)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	27 (30 - 10 %)	45,7 (50,0 - 9 %)	28,5 (32,8 - 13 %)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	41 (40 + 3 %)	97,9 (120,3 - 19 %)	45,4 (52,2 - 13 %)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	8 (4 + 100 %)	14,8 (7,5 + 97 %)	3,9 (7,6 - 49 %)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	3 (0)	3,7 (0)	1,2 (0)

Verteilung der Verkäufe von Geschosswohnungsbau-Bauplätzen auf die einzelnen Stadtteile 2004

Rangliste	2004
1. St. Pauli	5
Rahlstedt	5
3. Eimsbüttel	4
Barmbek-Süd	4
Wellingsbüttel	4
Winterhude	4
7. St. Georg	3
Othmarschen	3
Poppenbüttel	3
10. Altona-Nord	2

5.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück bzw. der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche, inkl. Wege- und Siedbaubeiträge. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit (Geschossflä-

chenzahl86 – GFZ86) modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet (vgl. 5.3.8 Abhängigkeit der Preise von der GFZ). Nicht berücksichtigt sind Verkäufe, die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2004

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum		114	213	275	336	114
	Maximum	*	1.209	1.874	1.840	1.516	1.874
	Mittelwert		372	670	654	762	636
	Mittlere GSF		4.660 m ²	1.537 m ²	1.730 m ²	2.107 m ²	2.111 m ²
	Anzahl	1	7	18	21	10	57
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum		114	231	233	421	114
	Maximum	*	614	1.158	2.748	1.790	2.748
	Mittelwert		349	521	722	942	655
	Mittlere GFZ		1,50	1,95	1,29	1,29	1,51
	Anzahl	1	5	17	20	9	52

* = keine näheren Angaben, da nur 1–2 Kauffälle

GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

5.3.5 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Allermöhe	4	347	350	348	69
Alsterdorf	28	429	1.046	616	123
Altengamme	0	0	0	0	0
Altenwerder	0	0	0	0	0
Altona-Altstadt	47	295	1.065	518	103
Altona-Nord	24	300	557	429	86
Bahrenfeld	37	382	688	455	91
Barmbek-Nord	50	361	518	428	85
Barmbek-Süd	40	430	602	513	102
Bergedorf	41	273	654	407	81
Bergstedt	5	425	437	430	86
Billbrook	3	223	223	223	45
Billstedt	106	210	390	330	66
Billwerder	0	0	0	0	0
Blankenese	28	590	1.788	953	190
Borgfelde	12	433	505	467	93
Bramfeld	59	391	579	461	92
Cranz	1	218	218	218	44
Curslack	1	240	240	240	48
Dulsberg	16	355	361	360	72
Duvenstedt	5	394	505	440	88
Eidelstedt	35	324	524	408	81
Eilbek	27	433	730	528	105
Eimsbüttel	92	338	918	529	106

Fortsetzung
Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Eißendorf	26	393	502	451	90
Eppendorf	31	473	1.442	848	169
Farmsen-Berne	32	385	477	428	85
Finkenwerder	20	244	250	248	50
Francop	0	0	0	0	0
Fuhlsbüttel	28	359	577	460	92
Groß Borstel	11	463	574	502	100
Groß Flottbek	13	446	1.295	771	154
Gut Moor	0	0	0	0	0
Hamburg-Altstadt	3	459	654	557	111
Hamburg-Neustadt	13	400	553	448	89
Hammerbrook	0	0	0	0	0
Hamm-Mitte	11	315	362	349	70
Hamm-Nord	27	463	503	470	94
Hamm-Süd	5	294	315	299	60
Harburg	34	219	505	427	85
Harvestehude	21	564	2.316	1.162	232
Hausbruch	7	262	425	332	66
Heimfeld	21	294	587	457	91
Hoheluft-Ost	12	531	986	714	143
Hoheluft-West	21	524	1.120	635	127
Hohenfelde	17	433	1.049	632	126
Horn	55	315	434	361	72
Hummelsbüttel	18	358	501	434	87

Fortsetzung
Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Iserbrook	13	429	724	504	101
Jenfeld	22	317	393	369	74
Kirchwerder	2	229	229	229	46
Kleiner Grasbrook	1	264	264	264	53
Klostertor	2	380	380	380	76
Langenbek	3	406	429	420	84
Langenhorn	62	269	426	370	74
Lemsahl-Mellingstedt	3	429	719	527	105
Lohbrügge	56	321	501	377	75
Lokstedt	38	353	791	505	101
Lurup	30	294	429	383	76
Marienthal	18	391	681	504	101
Marmstorf	9	360	442	393	78
Moorburg	0	0	0	0	0
Moorfleet	0	0	0	0	0
Neuenfelde	2	218	231	225	45
Neuengamme	0	0	0	0	0
Neugraben-Fischbek	35	324	507	400	80
Neuland	0	0	0	0	0
Neuwerk	0	0	0	0	0
Niendorf	49	383	591	509	102
Nienstedten	7	849	1.744	1.233	246
Ochsenwerder	1	229	229	229	46
Ohlsdorf	27	384	820	500	100

Fortsetzung
Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Osdorf	34	313	1.091	528	105
Othmarschen	10	406	2.214	1.196	239
Ottensen	56	326	1.811	500	100
Poppenbüttel	18	426	730	532	106
Rahlstedt	83	386	553	431	86
Reitbrook	0	0	0	0	0
Rissen	15	545	625	589	118
Rothenburgsort	15	241	350	326	65
Rotherbaum	40	452	2.491	1.241	248
Rönneburg	1	425	425	425	85
Sasel	16	471	619	524	105
Schnelsen	33	361	533	412	82
Sinstorf	5	338	406	375	75
Spadenland	0	0	0	0	0
St. Georg	12	302	947	504	101
St. Pauli	49	314	787	412	82
Steilshoop	9	275	409	341	68
Steinwerder	0	0	0	0	0
Stellingen	44	294	538	421	84
Sülldorf	10	442	688	549	110
Tatenberg	0	0	0	0	0
Tonndorf	23	361	436	396	79
Uhlenhorst	32	479	2.615	1.101	220
Veddel	4	262	283	268	53

Fortsetzung
Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Volkisdorf	17	437	754	572	114
Waltershof	0	0	0	0	0
Wandsbek	57	326	564	401	80
Wellingsbüttel	9	524	763	676	135
Wilhelmsburg	42	216	324	265	53
Wilstorf	20	360	426	392	78
Winterhude	60	433	2.702	733	146
Wohldorf-Ohlstedt	3	459	494	471	94
Hamburg Gesamt	2.184	210	2.702	501	100

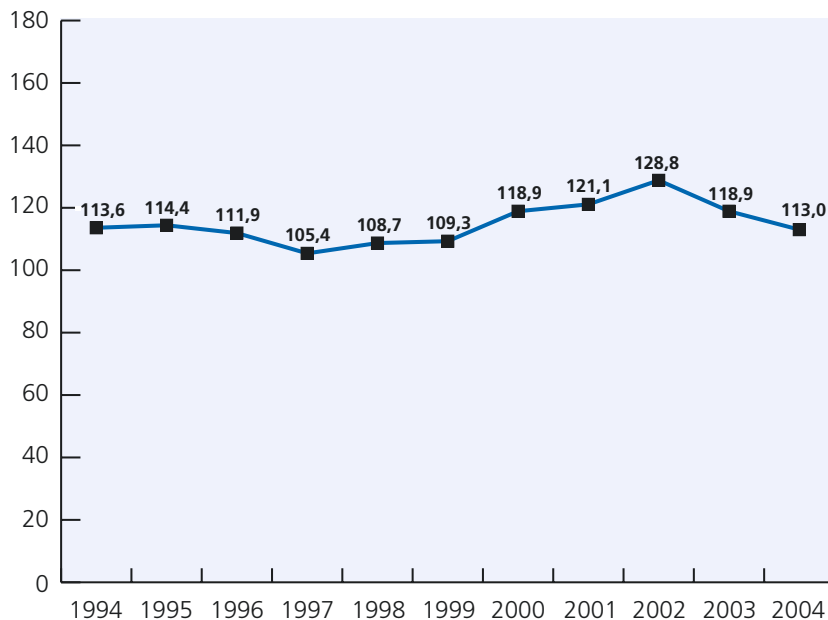
5.3.6 Preisentwicklung

Die dargestellten Gesamt- und Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage und der Größe der verkauften Grundstücke ab.

Die im Abschnitt 5.3.4 dargestellten Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage der verkauften Grundstücke und ihrer Bebauungsintensität ab. Zur Ableitung der Preisentwicklung sind die Kauffälle daher lage- und ausnutzungsbereinigt. Nicht berücksichtigt wurden Kauffälle, die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind.

Gegenüber dem Vorjahr sinken die Preise von Mehrfamilienhausbauplätzen im Durchschnitt um 5,0 %.

**Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke
(RW 31. 12. 1992 = 100)**



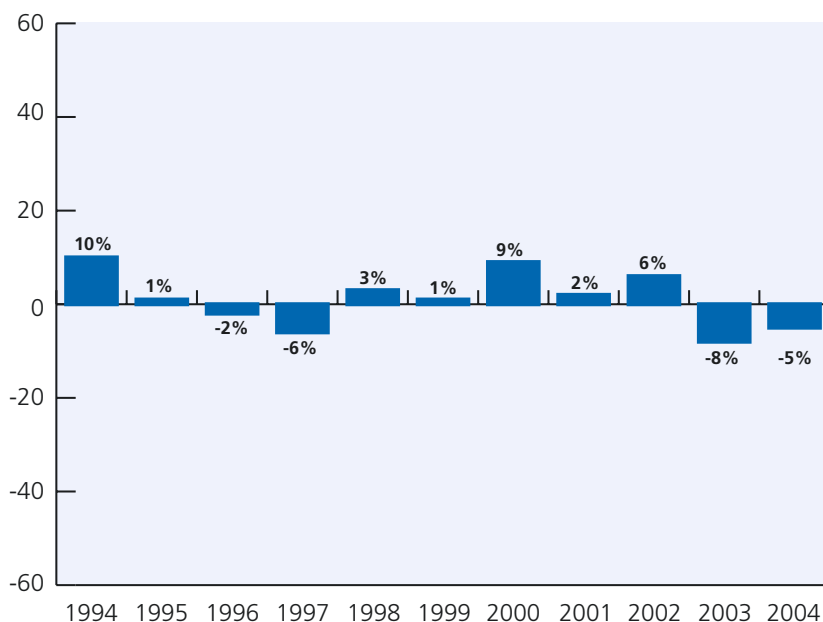
5.3.7 Indexreihe

Baulandindex (RW 31.12.1992 = 100) für Bauplätze des Geschosswohnungsbaus – alle Lagen

Jahr	Jahresmittel	Jahresende
1994	113,6	112,8
1995	114,4	113,5
1996	111,9	102,1
1997	105,4	112,9
1998	108,7	104,7
1999	109,3	116,6
2000	118,9	123,9
2001	121,1	119,0
2002	128,8	127,0
2003	118,9	115,7
2004	113,0	111,0

Jahresende 2004 = 2. Hälfte 2004

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



5.3.8 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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 Geschossflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an.

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung der Bodenpreise pro m² Grundstücksfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung in Abhängigkeit von der GFZ86 sind abgedruckt im Bericht „Der Grundstücksmarktbericht 1991 – 2001“ und in den Bodenrichtwert-Erläuterungen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

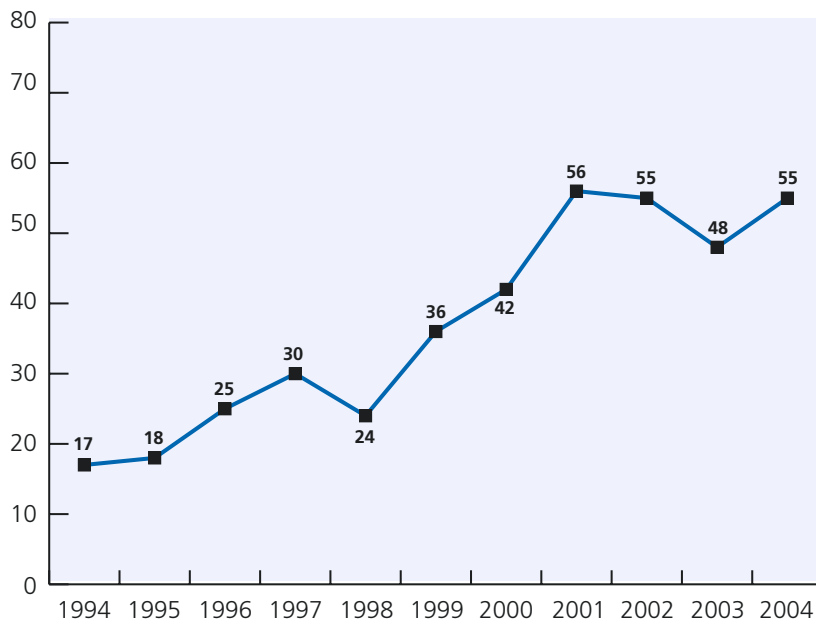
EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient Geschosswohnungsbau zur Umrechnung der Bodenpreise pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschossflächenabhängigkeits-Tabelle – GFA-W-Tabelle)	
Datenbasis	459 Verkäufe von Eigentumswohnungsbauplätzen aus den Jahren 1980 – 83, GFZ86 0,15 – 3,0 (im Mittel 0,8)
bestätigt durch	377 Verkäufe von Mehrfamilienhausbauplätzen aus den Jahren 1991 – 96, GFZ86 0,15 bis 4,56 (im Mittel 0,98)
Umrechnungskoeffizient	GFZ86 ^{0,7331}

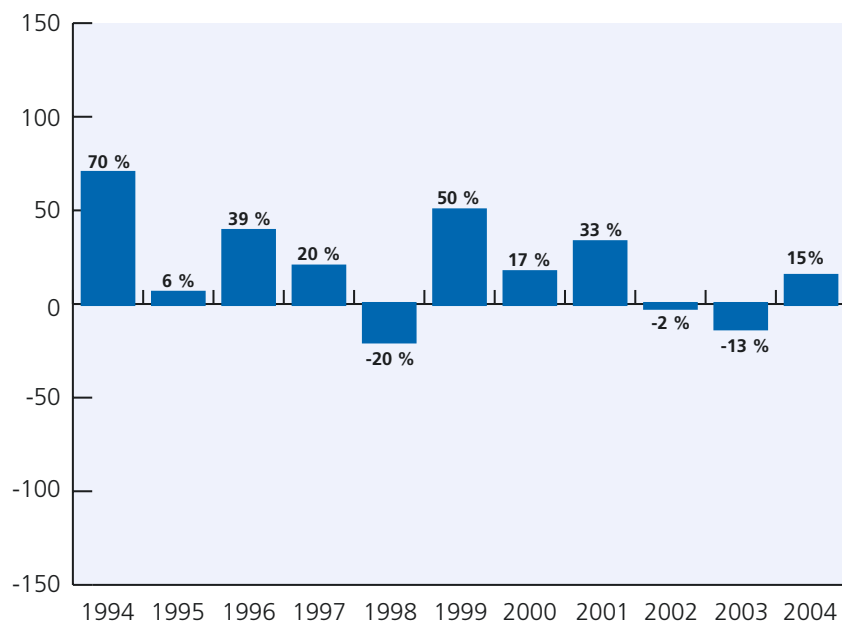
5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

- 5.4.1 Vertragszahlen
- 5.4.2 Flächenumsatz
- 5.4.3 Geldumsatz

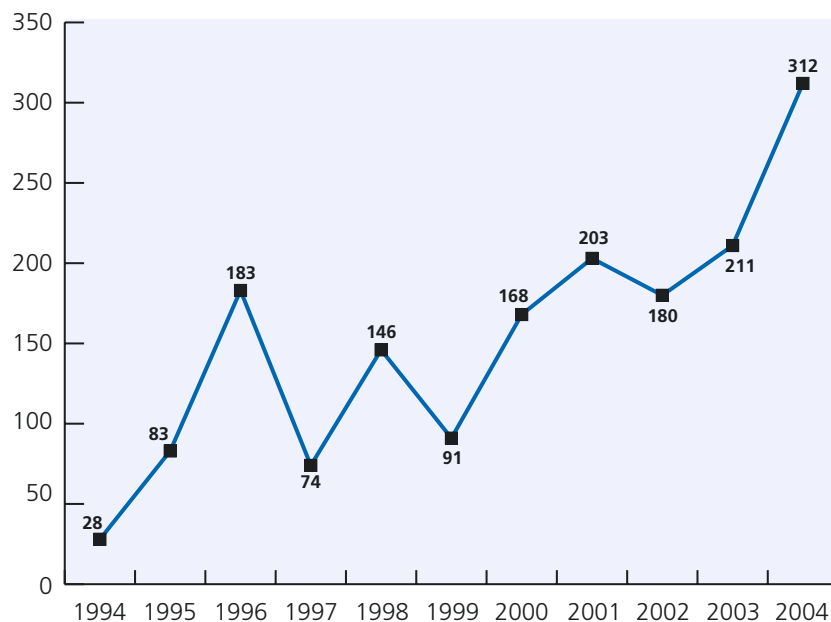
Vertragszahlen von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser



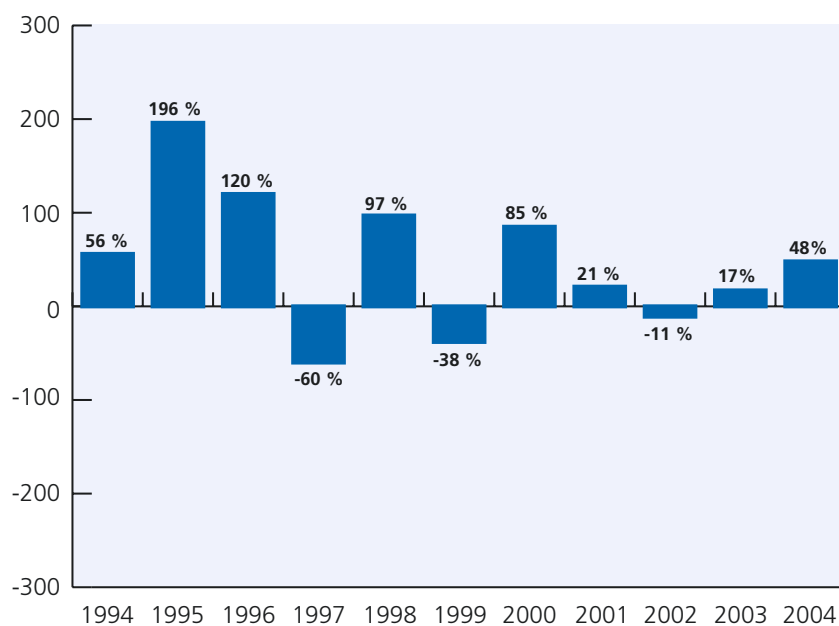
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



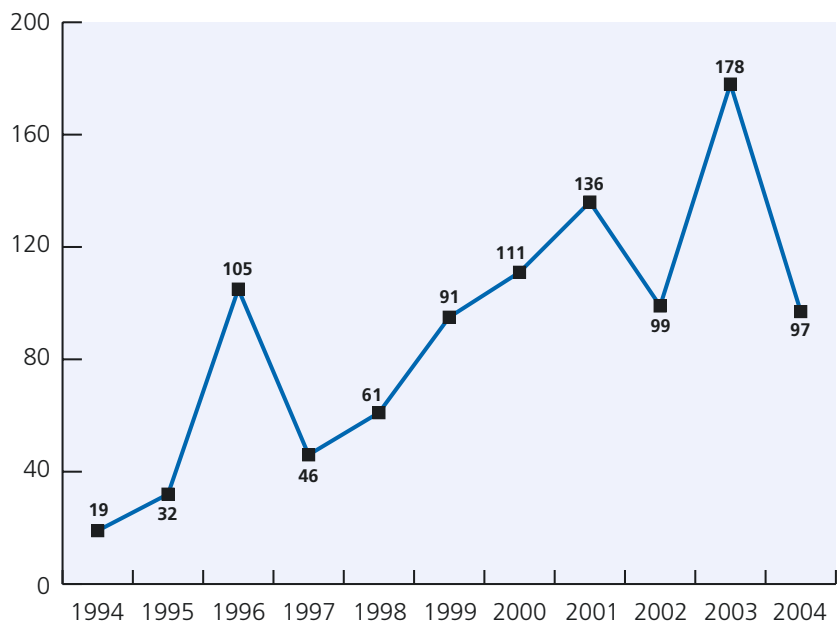
Flächenumsatz von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser in 1000 m²



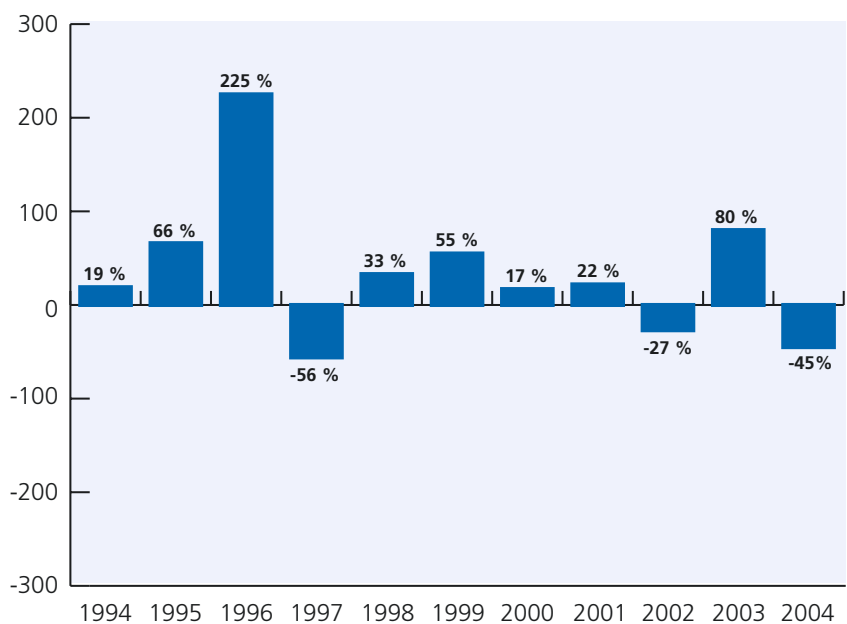
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2004

	Vertragszahlen 2004 (2003 ± %)	Flächenumsatz 2004 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2003 ± %)	Geldumsatz 2004 [in Millionen Euro] (2003 ± %)
Gesamt	55 (48 + 15 %)	312,2 (211,2 + 48 %)	96,9 (177,5 - 45 %)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser	31 (18 + 72 %)	245,5 (99,8 + 146 %)	55,8 (38,1 + 46 %)
reine Bürohäuser	12 (14 - 14 %)	44,9 (78,9 - 43 %)	23,9 (77,7 - 69 %)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	8 (16 - 50 %)	14,8 (32,4 - 54 %)	15,7 (61,7 - 75 %)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	4 (0)	7,0 (0)	1,6 (0)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt (Altstadt und Neustadt)	4 (10 - 60 %)	8,1 (10,4 - 22 %)	15,7 (39,3 - 60 %)
Rest von Hamburg ohne Innenstadt	51 (38 + 34 %)	304,2 (200,8 + 51 %)	81,2 (138,2 - 41 %)

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. 5.3.), von untergeordneter Bedeutung.

Verteilung der Verkäufe von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser auf die einzelnen Stadtteile 2004

Rangliste	2004
1. Tonndorf	6
2. Stellingen	3
Barmbek-Nord	3
Wandsbek	3
Sasel	3
Rahlstedt	3
7. Neustadt	2
Winterhude	2
Jenfeld	2
Poppenbüttel	2

5.4.4 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 2004

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2004	2004	2004
Gesamt	590	30	8.652
Reine Geschäftshäuser	295	17	12.687
Reine Bürohäuser	444	5	5.262
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	1.473	7	2.034
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	*	1	*

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² Geschossfläche 86 (GF86) 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

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² GF86]	Anzahl der Fälle	Mittlere GFZ86
	2004	2004	2004
Gesamt	680	27	1,23
Reine Geschäftshäuser	887	16	0,41
Reine Bürohäuser	205	5	2,18
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	567	5	3,04
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	*	1	*

5.4.5 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Allermöhe	3	256	307	283	40
Alsterdorf	7	394	450	419	59
Altengamme	0	0	0	0	0
Altenwerder	0	0	0	0	0
Altona-Altstadt	16	307	920	451	64
Altona-Nord	8	307	562	423	60
Bahrenfeld	12	233	373	322	46
Barmbek-Nord	17	286	562	391	55
Barmbek-Süd	15	358	665	428	61
Bergedorf	21	281	1.074	430	61
Bergstedt	2	337	406	372	53
Billbrook	0	0	0	0	0
Billstedt	33	256	614	328	47
Billwerder	0	0	0	0	0
Blankenese	6	460	639	550	78
Borgfelde	5	358	383	367	52
Bramfeld	15	307	442	379	54
Cranz	0	0	0	0	0
Curslack	1	235	235	235	33
Dulsberg	3	291	307	302	43
Duvenstedt	2	337	406	372	53
Eidelstedt	9	327	562	431	61
Eilbek	9	363	614	423	60
Eimsbüttel	46	307	665	407	58

Fortsetzung
Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Eißendorf	5	295	358	338	48
Eppendorf	13	383	920	626	89
Farmsen-Berne	12	307	562	378	54
Finkenwerder	3	235	281	257	36
Francop	0	0	0	0	0
Fuhlsbüttel	8	358	424	383	54
Groß Borstel	4	383	409	398	56
Groß Flottbek	1	690	690	690	98
Gut Moor	0	0	0	0	0
Hamburg-Altstadt	27	716	13.294	4.125	585
Hamburg-Neustadt	24	358	13.872	5.246	744
Hammerbrook	1	428	428	428	61
Hamm-Mitte	4	307	358	332	47
Hamm-Nord	4	358	358	358	51
Hamm-Süd	1	256	256	256	36
Harburg	27	281	1.227	445	63
Harvestehude	7	460	920	635	90
Hausbruch	1	307	307	307	44
Heimfeld	5	281	435	337	48
Hoheluft-Ost	8	383	511	473	67
Hoheluft-West	12	383	614	462	66
Hohenfelde	10	358	716	450	64
Horn	11	307	358	314	45
Hummelsbüttel	5	332	412	377	53

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Iserbrook	1	435	435	435	62
Jenfeld	4	332	435	382	54
Kirchwerder	0	0	0	0	0
Kleiner Grasbrook	0	0	0	0	0
Klostertor	2	246	343	295	42
Langenbek	2	286	358	322	46
Langenhorn	17	286	383	331	47
Lemsahl-Mellingstedt	1	406	406	406	58
Lohbrügge	19	256	435	324	46
Lokstedt	8	327	486	398	56
Lurup	7	337	460	384	54
Marienthal	3	326	869	512	73
Marmstorf	1	307	307	307	44
Moorburg	0	0	0	0	0
Moorfleet	2	358	358	358	51
Neuenfelde	0	0	0	0	0
Neuengamme	0	0	0	0	0
Neugraben-Fischbek	13	245	435	322	46
Neuland	2	256	256	256	36
Neuwerk	0	0	0	0	0
Niendorf	10	368	614	449	64
Nienstedten	1	1.023	1.023	1.023	145
Ochsenwerder	0	0	0	0	0
Ohlsdorf	9	332	450	398	56

Fortsetzung
Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Osdorf	7	343	818	467	66
Othmarschen	1	383	383	383	54
Ottensen	17	271	511	343	49
Poppenbüttel	8	332	920	475	67
Rahlstedt	22	327	614	380	54
Reitbrook	0	0	0	0	0
Rissen	4	435	486	473	67
Rothenburgsort	5	281	310	297	42
Rotherbaum	24	383	1.687	896	127
Rönneburg	0	0	0	0	0
Sasel	3	414	440	429	61
Schnelsen	13	332	435	372	53
Sinstorf	1	358	358	358	51
Spadenland	0	0	0	0	0
St. Georg	15	316	2.578	1.199	170
St. Pauli	43	256	1.176	429	61
Steilshoop	4	317	435	364	52
Steinwerder	0	0	0	0	0
Stellingen	18	332	409	353	50
Sülldorf	2	307	383	345	49
Tatenberg	0	0	0	0	0
Tonndorf	8	299	440	332	47
Uhlenhorst	9	383	614	480	68
Veddel	0	0	0	0	0

Fortsetzung**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 2000**

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Volkendorf	5	409	614	528	75
Waltershof	0	0	0	0	0
Wandsbek	19	307	1.176	466	66
Wellingsbüttel	2	434	645	539	76
Wilhelmsburg	8	256	307	284	40
Wilstorf	6	281	348	320	45
Winterhude	22	322	511	417	59
Wohldorf-Ohlstedt	1	410	410	410	58
Hamburg Gesamt	792	233	13.872	705	100

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche (Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 1. 2000**

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Allermöhe	2	179	281	230	40
Alsterdorf	1	379	379	379	65
Altengamme	0	0	0	0	0
Altenwerder	0	0	0	0	0
Altona-Altstadt	18	325	846	482	83
Altona-Nord	3	352	389	366	63
Bahrenfeld	5	277	379	327	56
Barmbek-Nord	11	281	511	371	64
Barmbek-Süd	15	332	435	389	67
Bergedorf	13	230	460	339	59
Bergstedt	0	0	0	0	0
Billbrook	1	231	231	231	40
Billstedt	10	281	332	306	53
Billwerder	0	0	0	0	0
Blankenese	2	562	614	588	102
Borgfelde	5	307	358	329	57
Bramfeld	6	332	370	358	62
Cranz	0	0	0	0	0
Curslack	0	0	0	0	0
Dulsberg	0	0	0	0	0
Duvenstedt	0	0	0	0	0
Eidelstedt	5	281	460	389	67
Eilbek	8	343	435	383	66
Eimsbüttel	15	317	511	371	64

Fortsetzung

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche (Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 1. 2000**

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Eißendorf	0	0	0	0	0
Eppendorf	11	383	844	610	105
Farmsen-Berne	5	307	383	348	60
Finkenwerder	0	0	0	0	0
Francop	0	0	0	0	0
Fuhlsbüttel	2	358	379	368	64
Groß Borstel	6	358	385	369	64
Groß Flottbek	1	665	665	665	115
Gut Moor	0	0	0	0	0
Hamburg-Altstadt	37	989	1.734	1.282	221
Hamburg-Neustadt	38	1.037	1.990	1.269	219
Hammerbrook	7	325	383	333	58
Hamm-Mitte	4	298	307	304	53
Hamm-Nord	0	0	0	0	0
Hamm-Süd	0	0	0	0	0
Harburg	15	255	486	383	66
Harvestehude	2	460	1.927	1.194	206
Hausbruch	0	0	0	0	0
Heimfeld	1	256	256	256	44
Hoheluft-Ost	7	409	460	432	75
Hoheluft-West	4	338	460	430	74
Hohenfelde	4	358	519	411	71
Horn	2	307	307	307	53
Hummelsbüttel	2	332	368	350	60

Fortsetzung
**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche (Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 1. 2000**

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Iserbrook	1	409	409	409	71
Jenfeld	2	332	358	345	60
Kirchwerder	0	0	0	0	0
Kleiner Grasbrook	0	0	0	0	0
Klostertor	4	325	406	346	60
Langenbek	0	0	0	0	0
Langenhorn	10	307	383	332	57
Lemsahl-Mellingstedt	0	0	0	0	0
Lohbrügge	3	241	322	273	47
Lokstedt	4	319	358	333	58
Lurup	2	271	307	289	50
Marienthal	2	511	514	513	89
Marmstorf	0	0	0	0	0
Moorburg	0	0	0	0	0
Moorfleet	0	0	0	0	0
Neuenfelde	0	0	0	0	0
Neuengamme	0	0	0	0	0
Neugraben-Fischbek	4	281	383	313	54
Neuland	1	256	256	256	44
Neuwerk	0	0	0	0	0
Niendorf	5	281	435	376	65
Nienstedten	0	0	0	0	0
Ochsenwerder	0	0	0	0	0
Ohlsdorf	5	383	435	414	72

Fortsetzung

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche (Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 1. 2000**

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Osdorf	3	358	409	392	68
Othmarschen	2	383	383	383	66
Ottensen	7	307	731	420	73
Poppenbüttel	3	332	511	426	74
Rahlstedt	11	281	409	333	58
Reitbrook	0	0	0	0	0
Rissen	1	460	460	460	79
Rothenburgsort	3	271	354	302	52
Rotherbaum	14	440	1.390	943	163
Rönneburg	0	0	0	0	0
Sasel	1	307	307	307	53
Schnelsen	5	317	370	331	57
Sinstorf	1	281	281	281	49
Spadenland	0	0	0	0	0
St. Georg	20	684	1.368	918	159
St. Pauli	19	256	920	465	80
Steilshoop	2	256	368	312	54
Steinwerder	0	0	0	0	0
Stellingen	4	317	352	326	56
Sülldorf	1	297	297	297	51
Tatenberg	0	0	0	0	0
Tonndorf	4	281	338	316	55
Uhlenhorst	9	370	562	460	79
Veddel	1	343	343	343	59

Fortsetzung

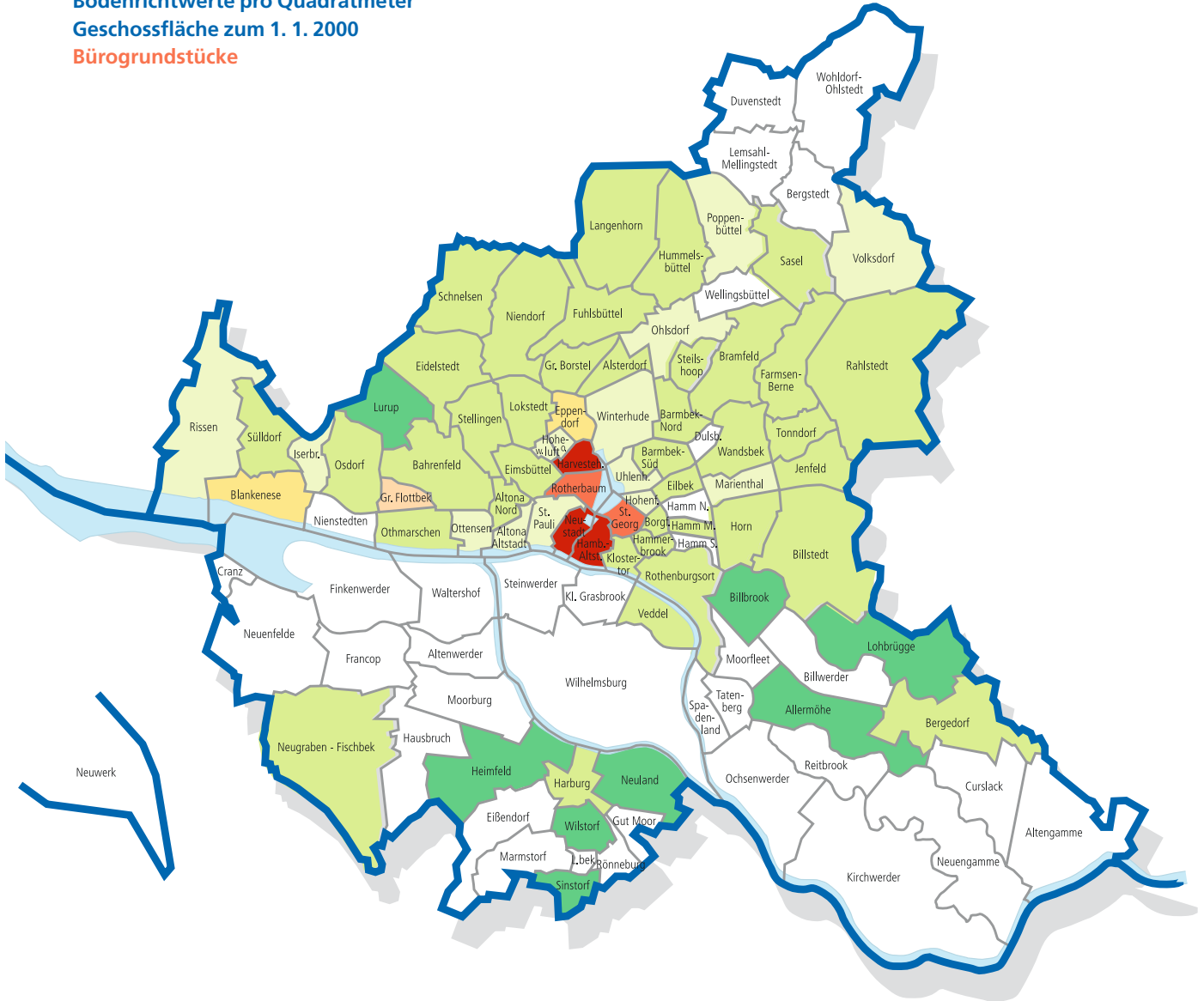
**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche (Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 1. 2000**

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Volkendorf	3	409	562	494	85
Waltershof	0	0	0	0	0
Wandsbek	10	298	511	390	67
Wellingsbüttel	0	0	0	0	0
Wilhelmsburg	0	0	0	0	0
Wilstorf	1	281	281	281	49
Winterhude	16	358	460	408	70
Wohldorf-Ohlstedt	0	0	0	0	0
Hamburg Gesamt	452	179	1.990	579	100

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche zum 1. 1. 2000
Bürogrundstücke



Mittel der Richtwerte

in Euro pro Quadratmeter

	bis 289	(bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 289 bis 405	(50 % – 70 %)
	über 405 bis 521	(70 % – 90 %)
	über 521 bis 636	(90 % – 110 %)
	über 636 bis 868	(110 % – 150 %)
	über 868 bis 1158	(150 % – 200 %)
	über 1158	(über 200 %)

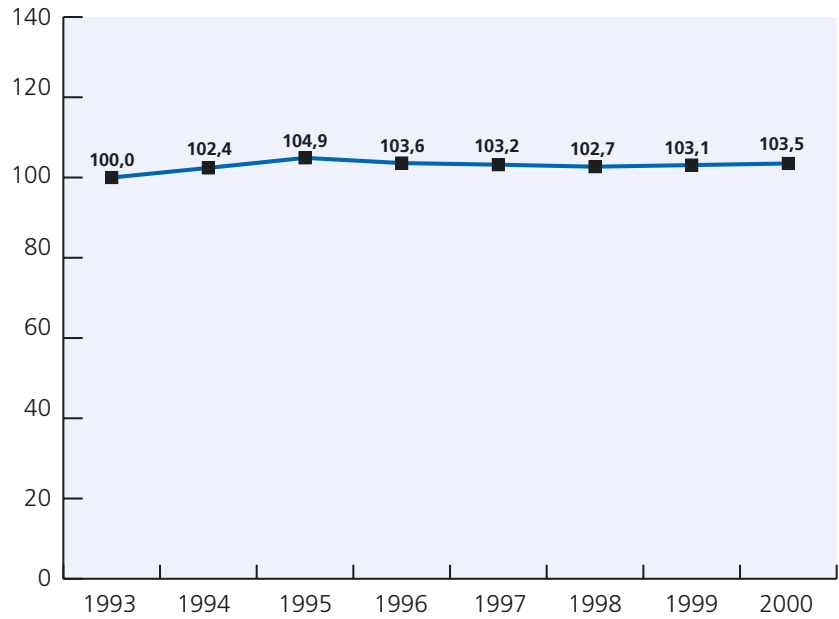
5.4.6 Preisentwicklung

Die in dem Abschnitt 5.4.4 dargestellten Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage der verkauften Grundstücke und ihrer Bebauungsdichte ab. Zur Ableitung der Preisentwicklung werden die Kauffälle daher lage- und ausnutzungsbereinigt.

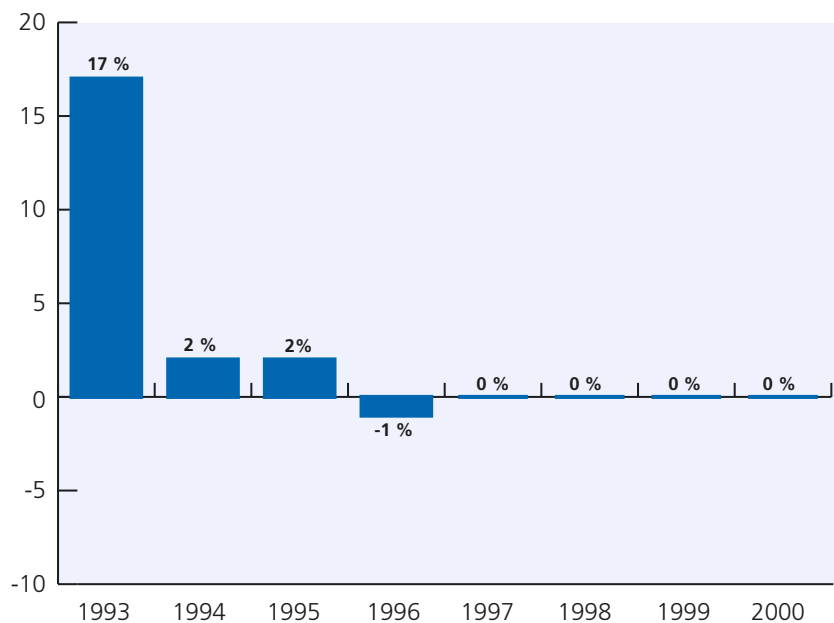
Die Fallzahlen sind jedoch so gering, dass sich daraus keine belastbaren Zahlenangaben ableiten lassen. Die Darstellung der Preisentwicklung von Büro- und Geschäftshäusern stützt sich daher auf längerfristige Entwicklungen, wie sie sich in den Bodenrichtwerten widerspiegeln. Für den Zeitraum 2001–2004 können in diesem Bericht noch keine Zahlen genannt werden.

5.4.7 Indexreihen

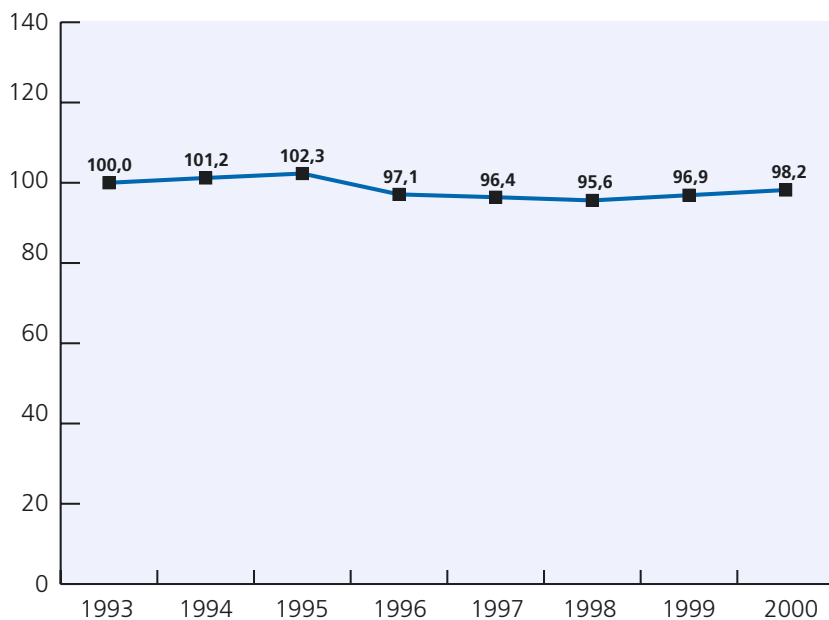
Indexreihe für Bauplätze von Läden (1. 1. 1993 = 100)



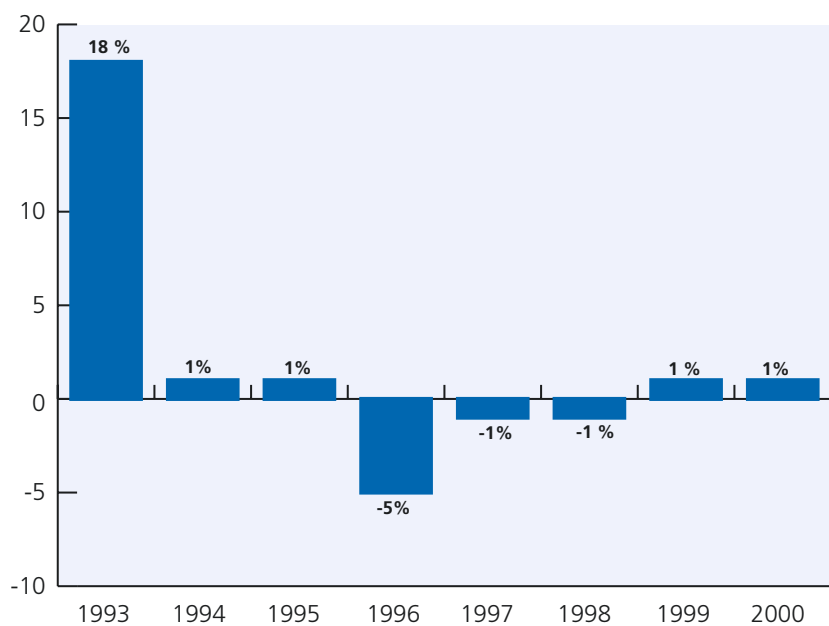
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (1. 1. 1993 = 100)



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



5.4.8 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, 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 Geschossflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren

Geschossfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an. Zur Definition Geschossfläche 86 siehe Glossar.

Davon abweichend hat eine Untersuchung ergeben, dass die Bodenwerte von eingeschossigen Läden, Fach- und Verbrauchermärkten weder von der GFZ86 noch von der Grundstücksgröße abhängen.

EXPERTENINFO: 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	203 Verkäufe von Büro- und Geschäftshausbauplätzen aus den Jahren 1991–99, GFZ86 0,15 bis 10,92
Umrechnungskoeffizient	bis GFZ86 1,0 : $F = 0,441 * e^{0,8187 * GFZ86}$ ab GFZ86 1,0 : $F = GFZ86^{0,9174}$

EXPERTENINFO: 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, GFZ86 0,16 bis 0,90 (im Mittel 0,34), Grundstücksgröße 2 200 bis 11 000 m ² (im Mittel 6 378 m ²)
Umrechnungskoeffizient	F=1 (keine Abhängigkeit)



5.5 Bauplätze für Gewerbebauten

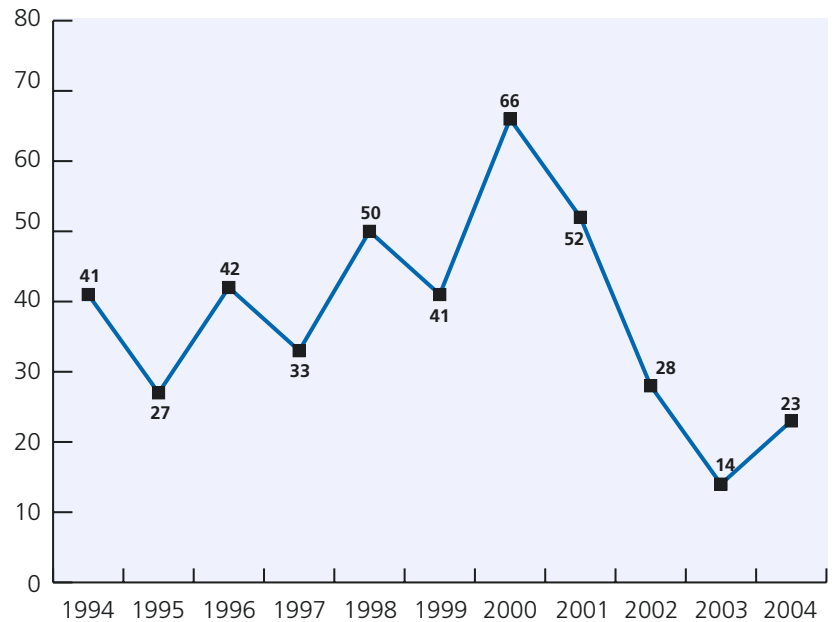
5.5.1 Vertragszahlen

5.5.2 Flächenumsatz

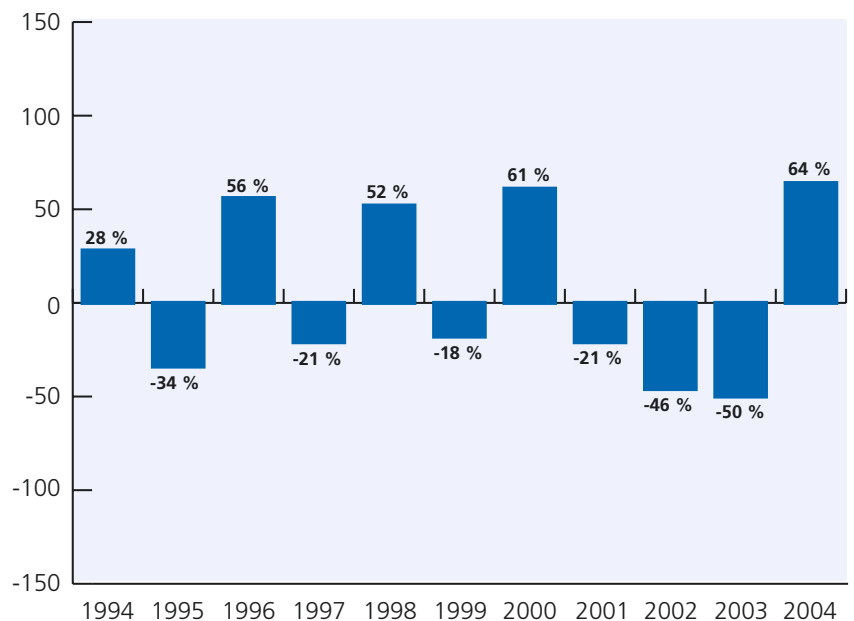
5.5.3 Geldumsatz

Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht für eine in der Regel mehrgeschossige Büro- oder Ladennutzung vorgesehen sind, sondern für eine flächenextensive Nutzung mit überwiegend eingeschossigen Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und Ähnlichem.

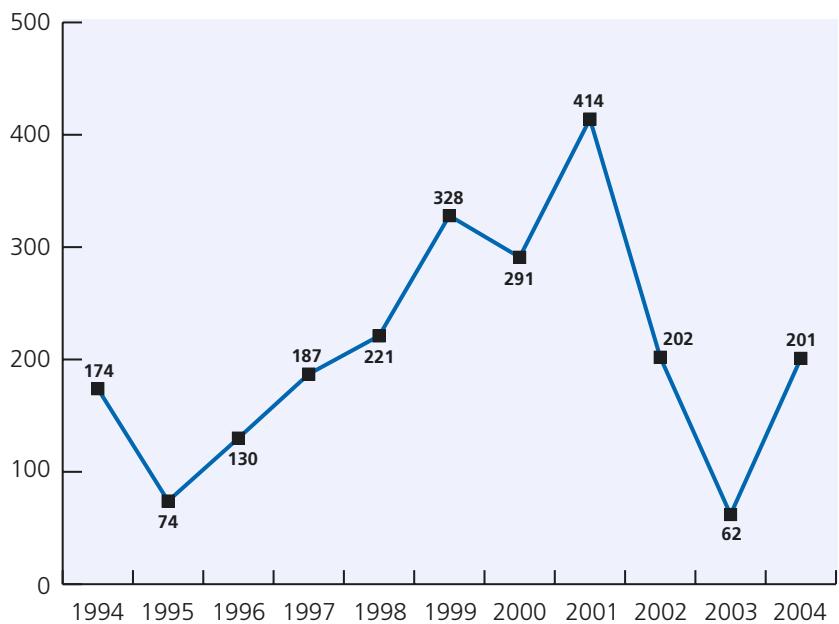
Vertragszahlen von Bauplätzen für Gewerbebauten



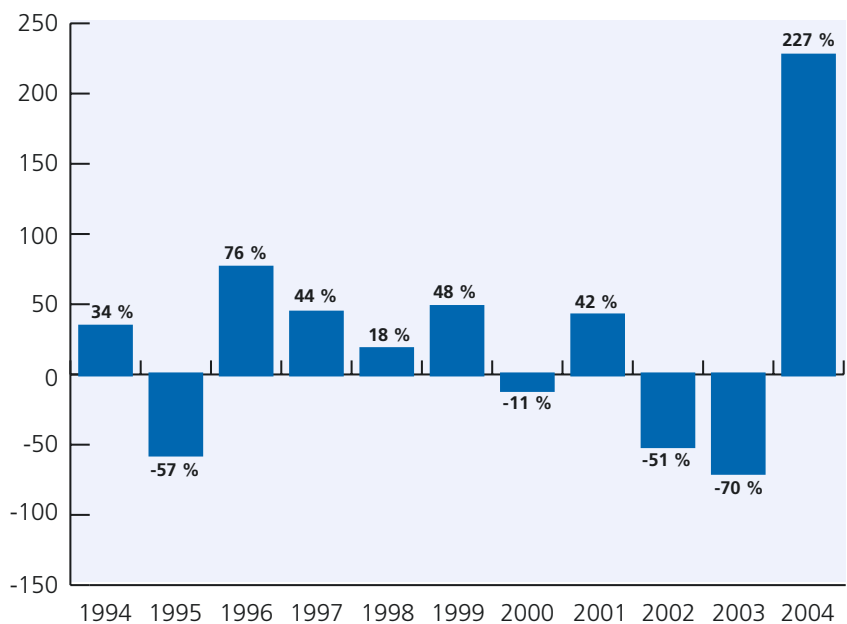
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



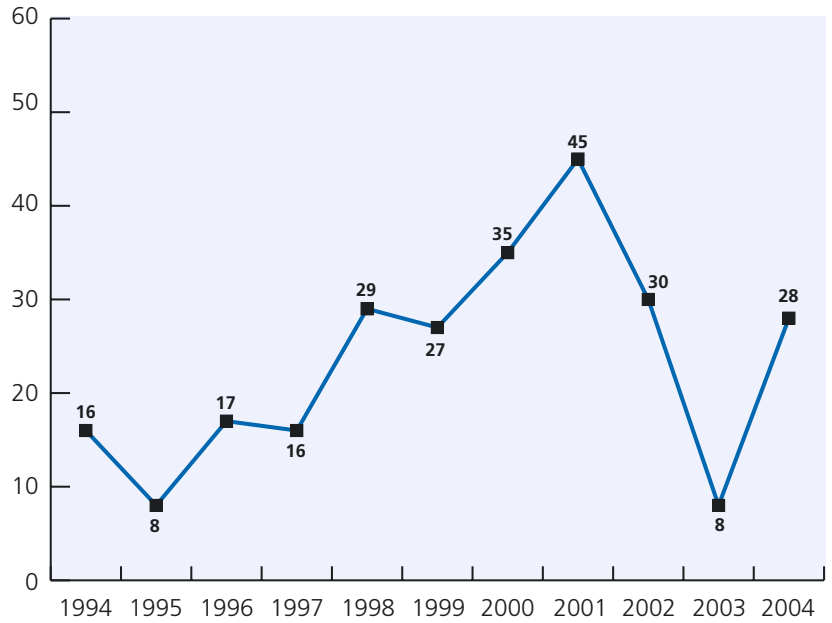
Flächenumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten in 1000 m²



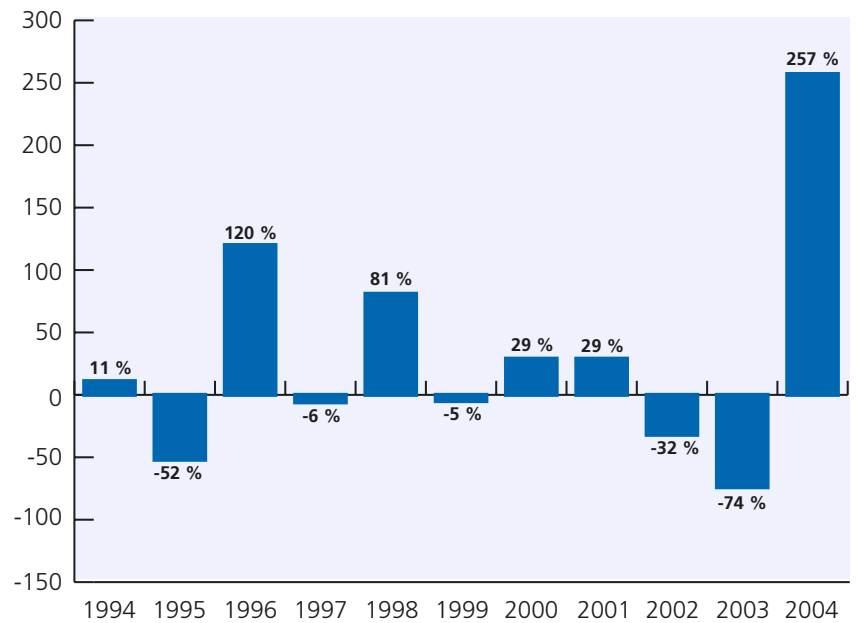
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten 2004

	Vertragszahlen 2004 (2003 ± %)	Flächenumsatz 2004 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2003 ± %)	Geldumsatz 2004 [in Millionen Euro] (2003 ± %)
Gesamt	23 (14 + 64 %)	201,4 (61,5 + 227 %)	28,2 (7,9 + 257 %)
klassisches Gewerbe, Industrie	17 (10 + 70 %)	185,1 (50,9 + 264 %)	25,6 (6,7 + 282 %)
kundenorientiertes Gewerbe	5 (1 + 400 %)	15,2 (2,5 + 508 %)	2,4 (0,4 + 500 %)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0)	0 (0)	0 (0)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	1 (3 - 67 %)	1,2 (8,1 - 85 %)	0,1 (0,8 + 88 %)

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, Möbelhäuser und Baumärkte.

Verteilung der Verkäufe von Gewerbebauplätzen auf die einzelnen Stadtteile 2004

Rangliste	2004
1. Hummelsbüttel	3
Rahlstedt	3
3. Finkenwerder	2
Dulsberg	2
Allermöhe	2

5.5.4 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.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Gewerbebauten 2004

Gewerbegrundstücke	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2004	2004	2004
Gesamt	112	9	10.349

5.5.5 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte für Gewerbebauten zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Allermöhe	3	61	102	82	63
Alsterdorf	2	174	184	179	137
Altengamme	0	0	0	0	0
Altenwerder	1	66	66	66	50
Altona-Altstadt	6	148	235	182	139
Altona-Nord	4	123	184	151	115
Bahrenfeld	14	97	307	139	106
Barmbek-Nord	9	184	184	184	140
Barmbek-Süd	7	215	276	248	189
Bergedorf	14	61	102	89	68
Bergstedt	1	87	87	87	66
Billbrook	18	77	107	93	71
Billstedt	11	82	205	106	81
Billwerder	1	61	61	61	47
Blankenese	0	0	0	0	0
Borgfelde	4	261	297	279	213
Bramfeld	7	92	496	196	150
Cranz	0	0	0	0	0
Curslack	0	0	0	0	0
Dulsberg	1	235	235	235	179
Duvenstedt	2	112	112	112	85
Eidelstedt	10	92	143	110	84
Eilbek	4	235	256	240	183
Eimsbüttel	1	184	184	184	140

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte für Gewerbebauten zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Eißendorf	0	0	0	0	0
Eppendorf	2	184	235	210	160
Farmsen-Berne	2	112	143	128	98
Finkenwerder	6	51	61	58	44
Francop	0	0	0	0	0
Fuhlsbüttel	1	153	153	153	117
Groß Borstel	6	123	153	141	108
Groß Flottbek	1	153	153	153	117
Gut Moor	0	0	0	0	0
Hamburg-Altstadt	0	0	0	0	0
Hamburg-Neustadt	0	0	0	0	0
Hammerbrook	6	164	225	187	143
Hamm-Mitte	4	184	261	222	169
Hamm-Nord	2	148	169	159	121
Hamm-Süd	7	123	184	167	127
Harburg	11	72	143	106	81
Harvestehude	0	0	0	0	0
Hausbruch	4	66	97	77	59
Heimfeld	15	72	143	92	70
Hoheluft-Ost	0	0	0	0	0
Hoheluft-West	1	205	205	205	156
Hohenfelde	3	194	245	211	161
Horn	6	92	107	97	74
Hummelsbüttel	3	128	440	232	177

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte für Gewerbebauten zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Iserbrook	0	0	0	0	0
Jenfeld	5	87	123	101	77
Kirchwerder	3	51	51	51	39
Kleiner Grasbrook	0	0	0	0	0
Klostertor	0	0	0	0	0
Langenbek	0	0	0	0	0
Langenhorn	10	92	143	126	96
Lemsahl-Mellingstedt	0	0	0	0	0
Lohbrügge	6	72	220	110	84
Lokstedt	11	112	614	195	149
Lurup	7	97	128	119	91
Marienthal	2	123	143	133	102
Marmstorf	2	87	87	87	66
Moorburg	2	66	66	66	50
Moorfleet	3	82	82	82	63
Neuenfelde	2	56	56	56	43
Neuengamme	0	0	0	0	0
Neugraben-Fischbek	4	61	92	82	63
Neuland	4	66	92	75	57
Neuwerk	0	0	0	0	0
Niendorf	5	123	276	162	124
Nienstedten	0	0	0	0	0
Ochsenwerder	1	66	66	66	50
Ohlsdorf	0	0	0	0	0

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte für Gewerbebauten zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Osdorf	3	112	153	140	107
Othmarschen	0	0	0	0	0
Ottensen	3	148	148	148	113
Poppenbüttel	1	97	97	97	74
Rahlstedt	16	82	123	101	77
Reitbrook	0	0	0	0	0
Rissen	1	179	179	179	137
Rothenburgsort	18	92	184	126	96
Rotherbaum	0	0	0	0	0
Rönneburg	0	0	0	0	0
Sasel	1	112	112	112	85
Schnelsen	7	82	112	96	73
Sinstorf	4	72	87	82	63
Spadenland	0	0	0	0	0
St. Georg	0	0	0	0	0
St. Pauli	8	169	327	238	182
Steilshoop	4	128	174	151	115
Steinwerder	0	0	0	0	0
Stellingen	13	112	230	141	108
Sülldorf	1	133	133	133	102
Tatenberg	1	82	82	82	63
Tonndorf	9	87	174	123	94
Uhlenhorst	1	235	235	235	179
Veddel	10	82	205	108	82

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte für Gewerbebauten zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

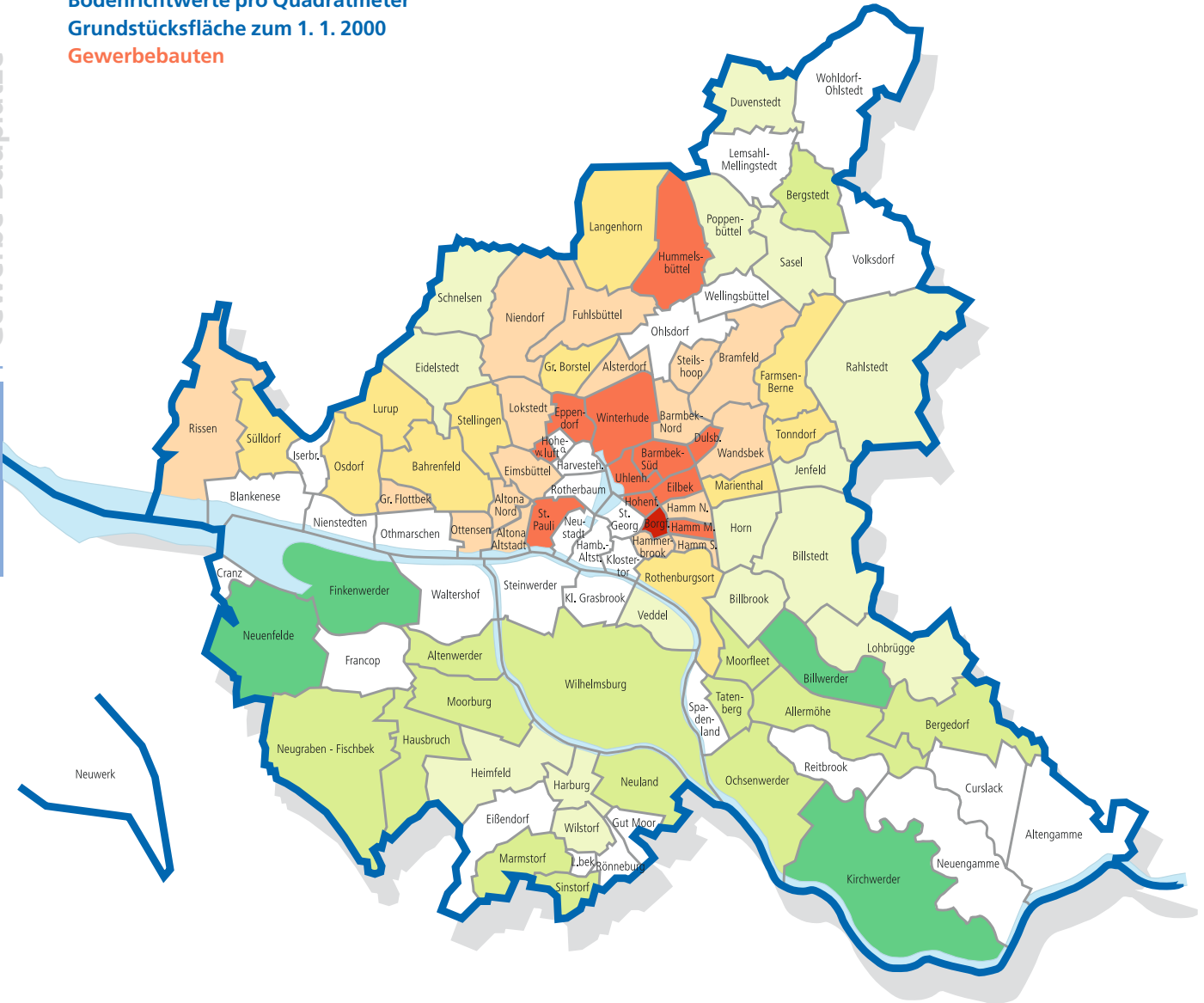
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Volkisdorf	0	0	0	0	0
Waltershof	0	0	0	0	0
Wandsbek	19	112	281	186	142
Wellingsbüttel	0	0	0	0	0
Wilhelmsburg	48	66	256	88	67
Wilstorf	5	87	174	116	89
Winterhude	3	205	235	225	172
Wohldorf-Ohlstedt	0	0	0	0	0
Hamburg Gesamt	443	51	614	131	100

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Grundstücksfläche zum 1. 1. 2000

Gewerbebauplätze

Gewerbe-Bauplätze



Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

	bis 65	(bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 65 bis 91	(50 % – 70 %)
	über 91 bis 117	(70 % – 90 %)
	über 117 bis 144	(90 % – 110 %)
	über 144 bis 196	(110 % – 150 %)
	über 196 bis 262	(150 % – 200 %)
	über 262	(über 200 %)

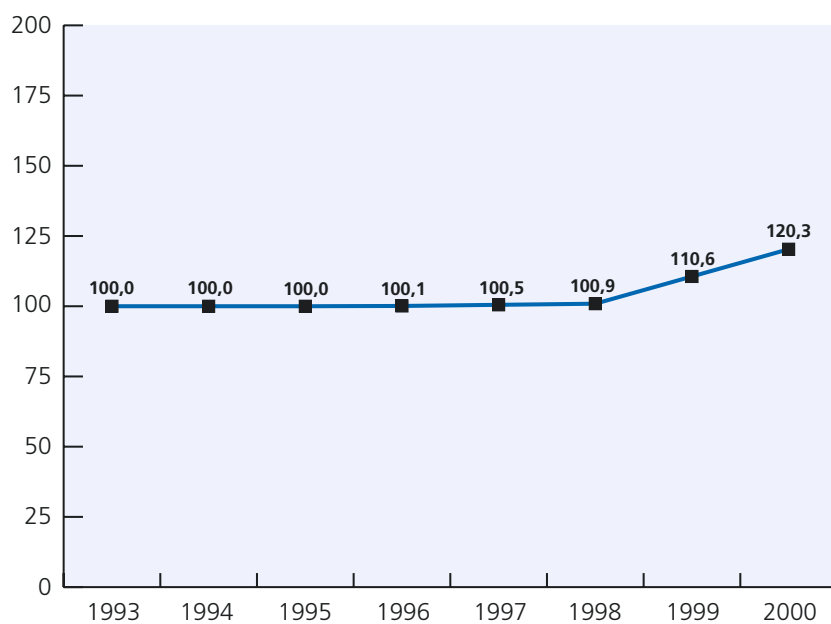
5.5.6 Preisentwicklung

Die in Abschnitt 5.5.4 dargestellten Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage der verkauften Grundstücke ab. Zur Ableitung der Preisentwicklung wurden die Kauffälle daher lagebereinigt. Zugrunde gelegt wurden Kaufpreise zwischen allen Parteien. Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl der Verkäufe.

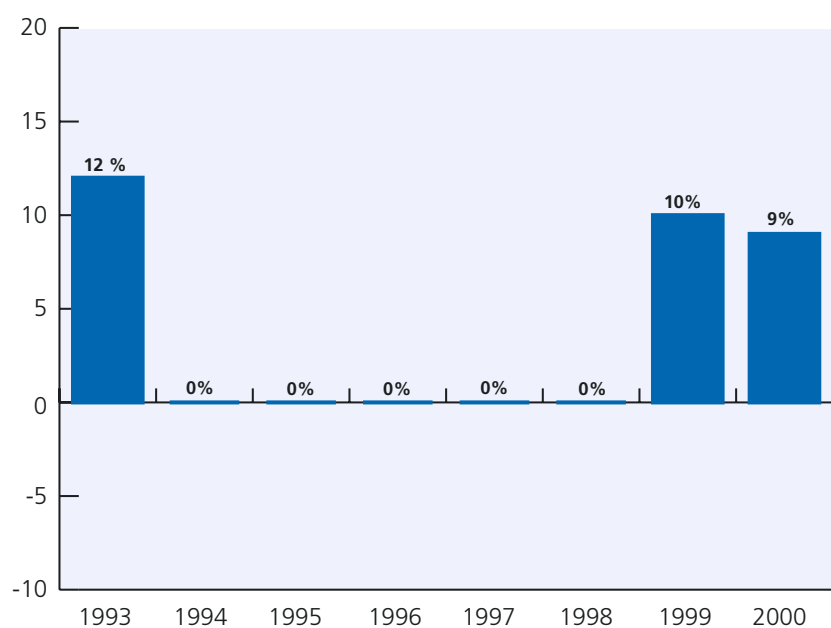
Zahlen für die Preisentwicklung von Gewerbegrundstücken können zurzeit nicht genannt werden.

5.5.7 Indexreihe

Indexreihe für Gewerbegrundstücke (1. 1. 1993 = 100)



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



5.5.8 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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.

EXPERTENINFO

Umrechnungskoeffizient Gewerbe zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	111 Verkäufe von Gewerbebauplätzen aus den Jahren 1991-99, GFZ86 0,12 bis 2,52 (im Mittel 0,85, Median 0,70)
Umrechnungskoeffizient	1 (unabhängig von GFZ86 oder Grundstücksgröße)

5.6 Sonstige Baugrundstücke

Mittlere Jahresumsätze von sonstigen Baugrundstücken 2004

	Vertragszahlen 2004 (2003 ± %)	Flächenumsatz 2004 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2003 ± %)	Geldumsatz 2004 [in Millionen Euro] (2003 ± %)
Gesamt	18 (8 + 125 %)	28,2 (55,3 - 49 %)	9,8 (17,3 - 43 %)

Bei diesen Fällen handelt es sich um Wohngrundstücke, deren beabsichtigte Bebauung (Geschosswohnungsbau oder individueller Wohnungsbau) nicht

in Erfahrung gebracht werden konnte, und um Grundstücke, die für Garagen und Stellplätze vorgesehen sind, sowie um Bauflächen für den Gemeinbedarf.

5.7 Erbbaurechte

5.7.1 Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 529 (679) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2004 (2003) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 5 (18) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 1 % (3 %).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Ausgabezweck von Erbbaurechten 2004

Vertragszweck	2004	Veränderung [in Prozent]
individueller Wohnungsbau	5	- 72
Geschosswohnungsbau	0	- 100
Gewerbe	0	0
sonstige und nicht spezifizierte	3	
Gesamt	8	- 58

Ausgeber von neu errichteten Erbbaurechten 2004

Hauptausgeber ist die Freie und Hansestadt Hamburg

Ausgeber	Vertragszahlen
Freie und Hansestadt Hamburg	6
(darunter gegen Einmalentgelt)	6
Kirchen	0
Wohnungsbauunternehmen	0
sonstige juristische Personen	0
natürliche Personen	2
Gesamt	8

Typische Vertragsbedingungen

Die FHH als überwiegender Ausgeber von Erbbaurechten stellt es dem Erwerber frei, die Gegenleistung in Form eines Einmalentgeltes (in der Regel 75 % des unbelasteten Bodenwertes) oder als halbjährliche Erbbauzinszahlung zu erbringen.

Ein typischer Erbbaurechtsvertrag der FHH als Ausgeber über einen Einfamilienhausbauplatz enthält folgende Regelungen:

- Laufzeit: 75 Jahre
- Erbbauzins: anfänglich 5 % des unbelasteten Bodenwertes pro Jahr, Anpassung entsprechend dem Lebenshaltungskostenindex für 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt.

Der Erbbauzins ist in zwei gleichen Raten am 1. April und 1. Oktober eines jeden Jahres für das jeweilige laufende Kalenderjahr fällig.

Das Grundstück ist innerhalb von 3 Jahren plangemäß zu bebauen. Die auf dem Grundstück zu errichtenden Baulichkeiten dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden.

Bis zum Ablauf von 10 Jahren nach Vertragsbeurkundung ist das zu errichtende Gebäude vom Erbbauberechtigten zur Eigennutzung zu verwenden. Vor Ablauf dieser Frist darf es ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin nicht an Dritte vermietet, verpachtet oder in sonstiger Weise zur Nutzung überlassen werden (ausgenommen eine etwaige Einliegerwohnung). Die Grundstückseigentümerin stellt nach Erfüllung der Bauverpflichtung ihre Zustimmung in Aussicht, wenn für den beabsichtigten Rechtsvorgang ein wichtiger Grund vorliegt.

Für eine andere Verwendung des Grundstücks und seiner Baulichkeiten bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

Zur Errichtung und zum Abriss baulicher Anlagen, zu einer Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, einer Grund- oder Rentenschuld, einer Reallast oder einem Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so zahlt die Grundstückseigentümerin eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes, den die ausschließlich für Wohnzwecke genutzten Baulichkeiten oder Gebäudeteile bei Ablauf des Erbbaurechts haben. Die Entschädigung kann durch Verlängerung des Erbbaurechts auf die voraussichtliche Standdauer der Gebäude abgewendet werden.

Erlischt das Erbbaurecht nach Verlängerung auf voraussichtliche Standdauer der Gebäude oder nach deren Ablehnung durch den Erbbauberechtigten, so kann die Grundstückseigentümerin verlangen, dass der Erbbauberechtigte die Gebäude einschließlich der Fundamente auf eigene Kosten abbricht und das Grundstück geräumt an die Grundstückseigentümerin herausgibt.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2004 liegt dem Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsverlängerung vor.

5.7.2 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. 2004 war dies in Hamburg zweimal der Fall. In den meisten Fällen hat ein Erschließungsträger ein Gesamt-Erbbaurecht aufgeteilt und an verschiedene Bauherren verkauft.

Zum Handel von Erbbaurechten mit Gebäudesubstanz siehe Kapitel 3.2.8.

5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2004 wurden in Hamburg insgesamt 190 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 170 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 52 Jahre bei einer Spanne von 1 bis zu 85 Jahren.

Käufer waren fast immer die Erbbauberechtigten. Lediglich in zwei Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 180 Fällen die FHH, die 2004 eine groß angelegte Verkaufsoffensive gestartet hat, in 10 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

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.

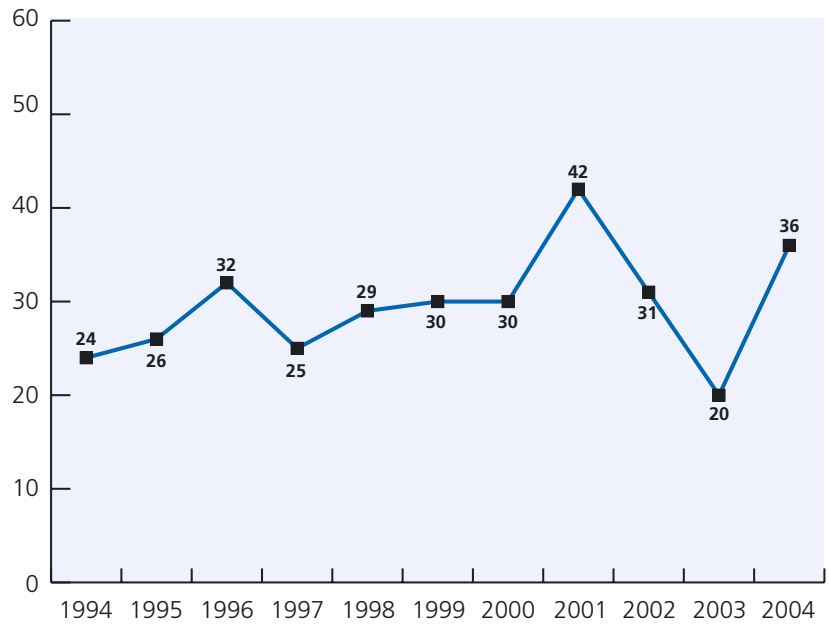
EXPERTENINFO: Wertfaktor für Erbbaurechtsgrundstücke

Datenbasis	57 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken von privaten Eigentümern an den Erbbauberechtigten aus den Jahren 1980 – 89
Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers	unbelasteter Bodenwert – kapitalisierte Erbbauzinsersparnis * Wertfaktor
Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten	kapitalisierte Erbbauzinsersparnis * Wertfaktor
Erbbauzinsersparnis	angemessene Erbbauzinsersparnis – tatsächlicher Erbbauzins
Wertfaktor	$0,630512 * \text{Rendite} [\%]^{-0,106}$
Rendite	tatsächlicher Erbbauzins / unbelasteter Bodenwert

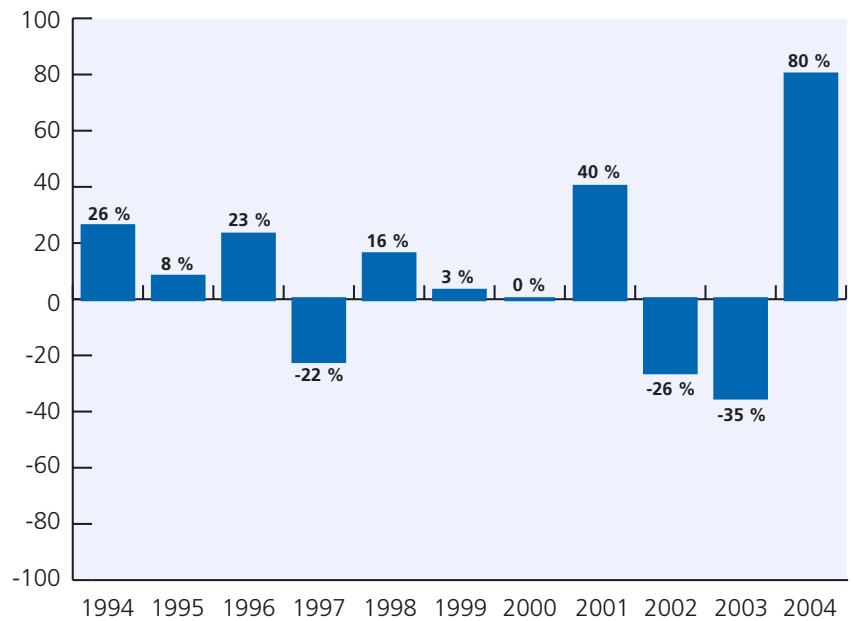
6 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

- 6.1 Vertragszahlen
- 6.2 Flächenumsatz
- 6.3 Geldumsatz

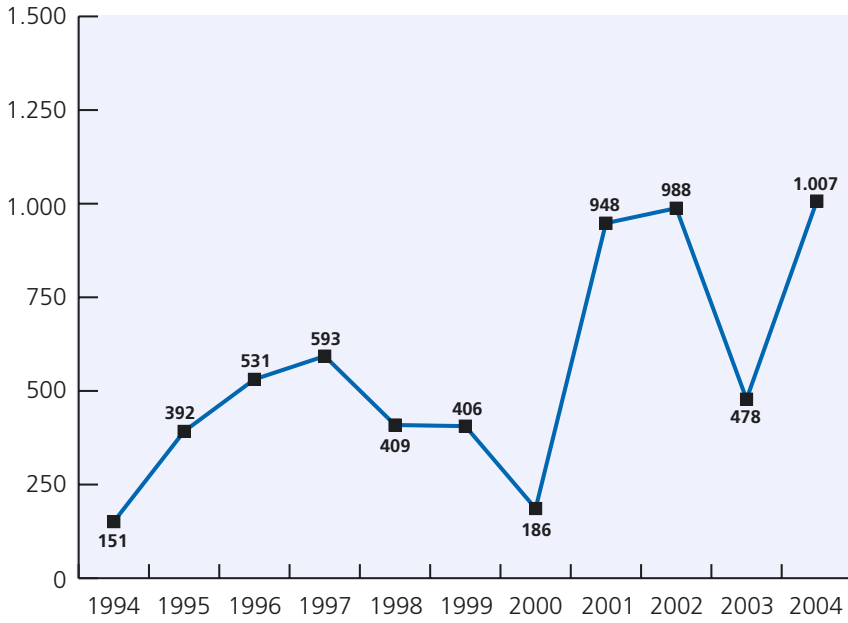
Vertragszahlen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen



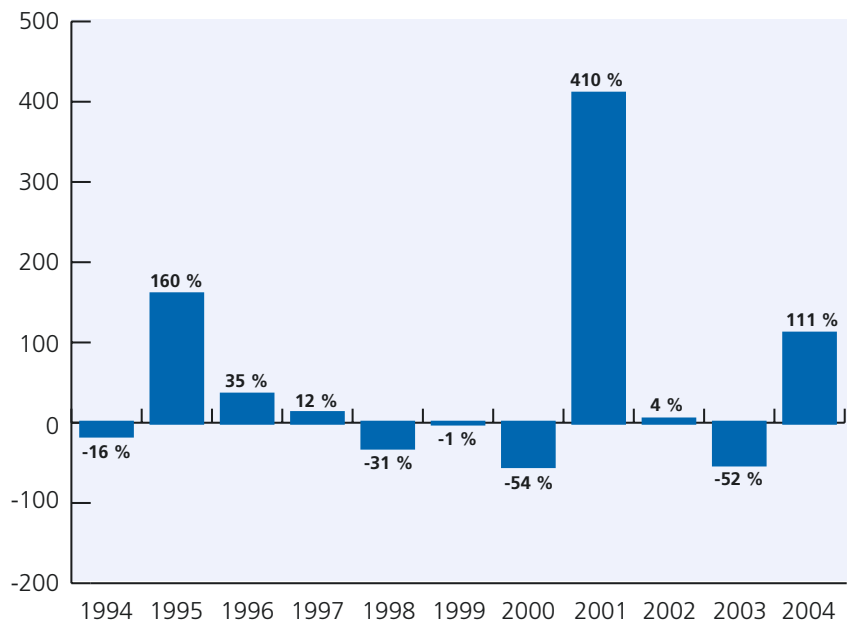
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



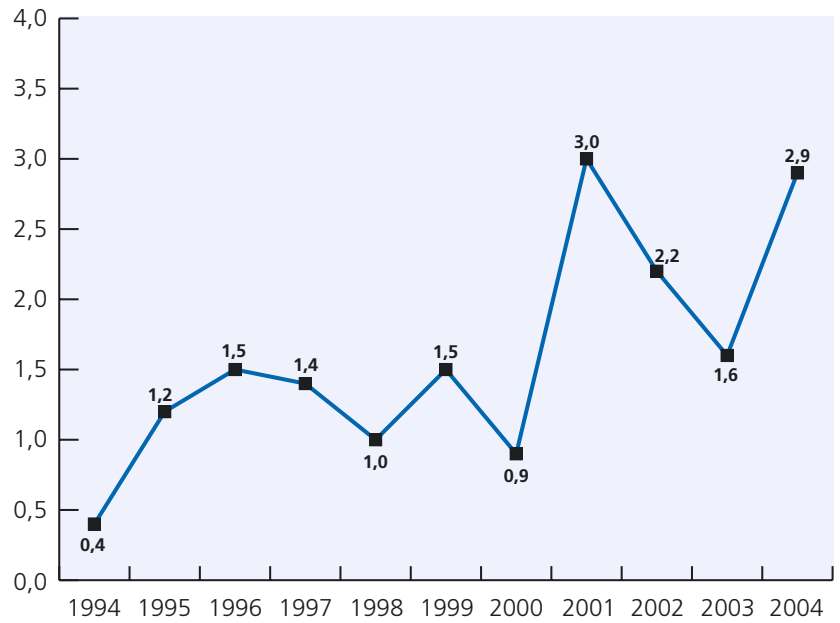
Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen in 1000 m²



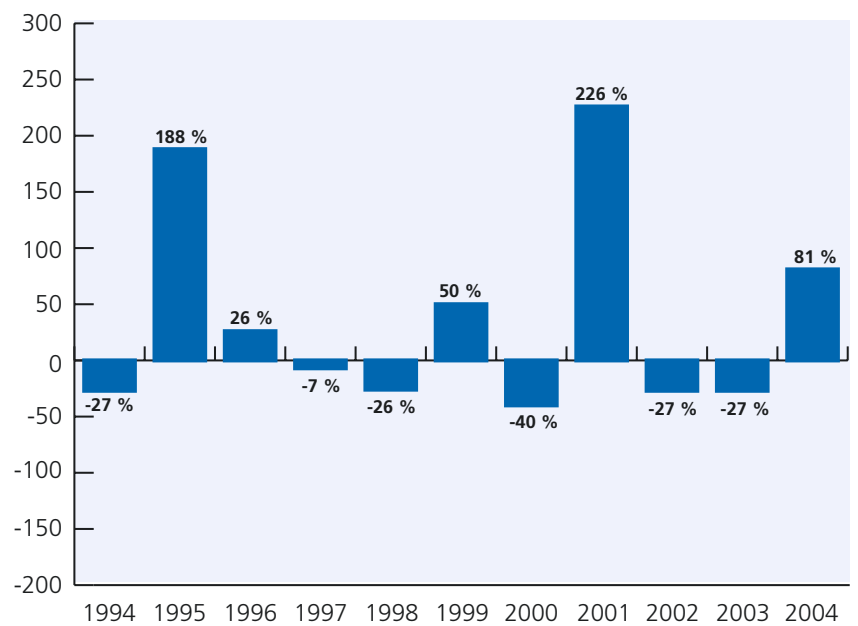
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



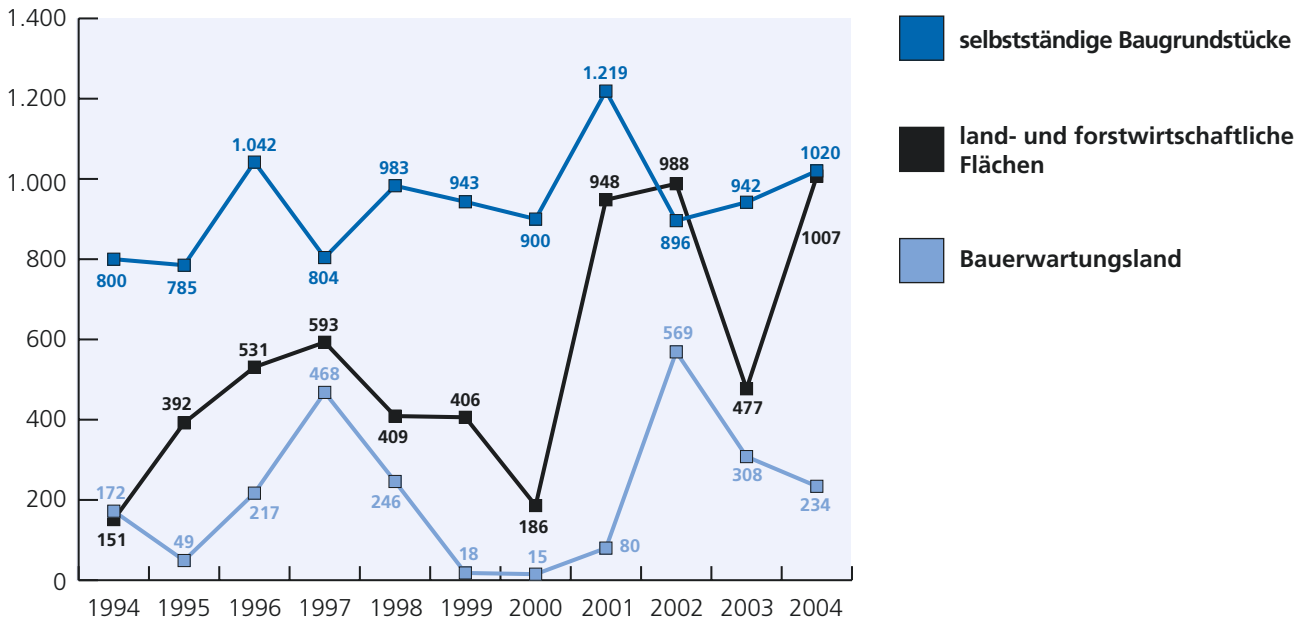
Geldumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2004 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2004 (2003 ± %)	Flächenumsatz 2004 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2003 ± %)	Geldumsatz 2004 [in Millionen Euro] (2003 ± %)
Gesamt	36 (20 + 80 %)	1007,2 (477,9 + 111 %)	2,9 (1,6 + 81 %)
Acker	4 (2 + 100 %)	181,2 (8,5 + 2.032 %)	0,4 (0,0)
Grünland	17 (7 + 143 %)	617,0 (137,1 + 350 %)	1,9 (0,4 + 375 %)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	11 (7 + 57 %)	193,7 (38,0 + 410 %)	0,6 (0,6 ± 0 %)
Waldflächen	1 (1 ± 0 %)	2,3 (2,0 + 15 %)	0,0 (0,0 ± 0 %)
Geringstland	0 (1 - 100 %)	0 (80,9 - 100 %)	0,0 (0,1 - 100 %)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	3 (2 + 50 %)	13,1 (211,4 - 94 %)	0,1 (0,5 - 80 %)

6.4 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 36 Verkäufen aus dem Jahr 2004 mussten daher 33 ausgeschieden werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

Quadratmeterpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen 2004

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	5,7	3	11.856

6.5 Bodenrichtwerte

Zum 1. 1. 2000 hat der Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen beschlossen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzung zum 1. 1. 2000

	Nordelbgeest (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]
Waldflächen	2,56	1,79	1,79	1,79	1,79	
Grünland	3,37	2,30	2,30	1,89	1,89	1,02
Acker	3,37	2,56	4,09	2,56	2,61	1,02
Flächen für den Erwerbsgartenbau	5,11	3,22	4,09	2,56	5,11	
Feingemüseland	5,11	4,60	4,09			
Begünstigtes Agrarland	10,23	10,23	10,23	10,23	10,23	

6.6 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben zu der Erkenntnis geführt, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt für begünstigtes Agrarland die Quadratmeterpreise von der Grundstücksgröße abhängig sind. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere Quadratmeterpreise gezahlt als für größere.

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung von Bodenwerten sind im Bericht „Der Grundstücksmarktbericht in Hamburg 2002“ und in den Bodenrichtwert-Erläuterungen abgedruckt, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für begünstigtes Agrarland

Umrechnungskoeffizient begünstigtes Agrarland zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –)	
Datenbasis	10 Verkäufe von begünstigtem Agrarland aus den Jahren 1991–2000, Größe 440 – 5 408 m ²
Umrechnungskoeffizient	$6,8140 * \text{Fläche [m}^2]^{-0,2778}$

6.7 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.

7 Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke

7.1 Vertragszahlen

7.2 Flächenumsatz

7.3 Geldumsatz

Bei den u. g. Grundstücken für Gemeinbedarf handelt es sich um nicht mit Gebäuden bebaubare Flächen, die insbesondere zwischen Gemeinbedarfsträgern gehandelt wurden, z. B. Straßen, Deponiegelände, öffentliche Grünflächen.

Umsätze von sonstigen unbebauten Grundstücken 2004

	Vertragszahlen 2004 (2003 ± %)	Flächenumsatz 2004 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2003 ± %)	Geldumsatz 2004 [in Millionen Euro] (2003 ± %)
Gesamt	23 (20 + 15 %)	146,6 (50,4 + 191 %)	4,3 (3,1 + 39 %)
Grundstücke für Gemeinbedarf	5 (8 - 38 %)	96,1 (40,8 + 135 %)	3,9 (2,9 + 34 %)
Abbauland	1 (0)	16,1 (0)	0,1 (0)
Grabeland, erweiterter Hausgarten	10 (10 ± 0 %)	11,2 (5,4 + 107 %)	0,1 (0,1 ± 0 %)
Dauerkleingärten	1 (0)	0,9 (0)	0,0 (0)
sonstige private Grünflächen, Sportanlagen	3 (1 + 200 %)	4,1 (4,1 ± 0 %)	0,1 (0,1 ± 0 %)
Wasserflächen	3 (1 + 200 %)	18,2 (0,2 + 9.000 %)	0,1 (0 ± 0 %)
Sonstige Grundstücke	0 (0 ± 0 %)	0 (0 ± 0 %)	0 (0 ± 0 %)

8 Zwangsversteigerungen

Die Kapitel 2 bis 7 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.

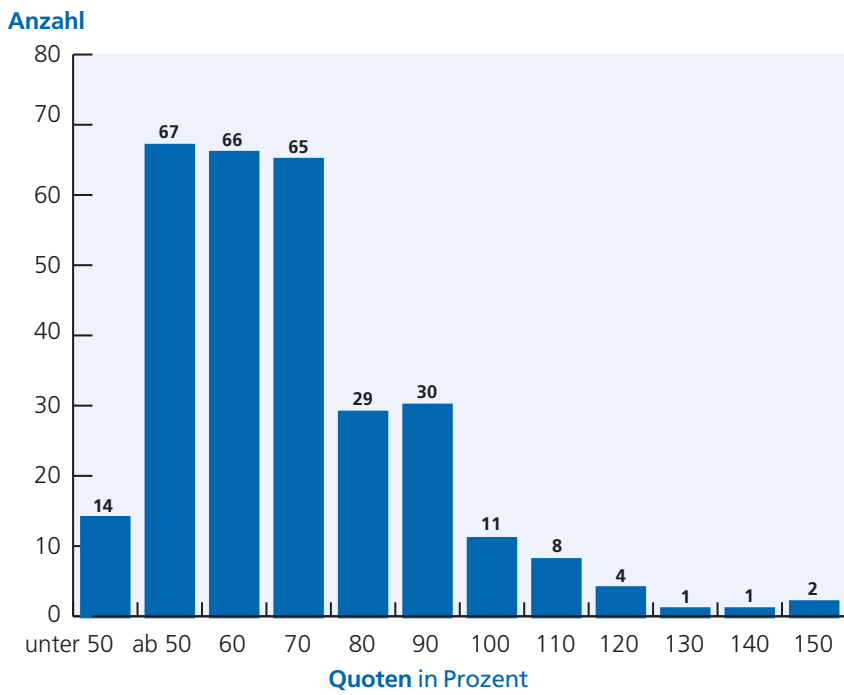
Die „sonstigen Grundstücke“ umfassen z. B. Rohbauten, landwirtschaftliche und Freizeit-Grundstücke. Hinter der durchschnittlichen Verkehrswertquote, d.h. dem Verhältnis des Gebotes, das den Zuschlag erhielt, zu dem im Verfahren festgelegten Verkehrswert, verbergen sich stark streuende Quoten im Einzelfall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

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

Zwangsversteigerungen 2004

	Termine	Zuschläge	Termine/Zuschläge [in Prozent]	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2004	2004	2004	2004	2004
Eigentumswohnungen	338	199	59	74	16,4
Ein- und Zweifamilienhäuser	79	33	42	82	7,6
Mehrfamilienhäuser	41	15	37	69	25,1
gewerbliche Objekte	59	23	39	58	28,7
unbebaute Grundstücke	15	8	53	79	7,3
sonstige Grundstücke	23	23	100	55	0,1
Zwangsversteigerungen insgesamt	555	301	54		85,2

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2004



Abkürzungsverzeichnis

-	= keine Kauffälle
*	= keine näheren Angaben, da nur 1–2 Kauffälle
AKS	= Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB	= Baugesetzbuch
BauNVO	= Baunutzungsverordnung
BGBI	= Bundesgesetzblatt
FHH	= Freie und Hansestadt Hamburg
GF 86	= Geschossfläche ⁸⁶ (siehe Glossar)
GFZ86	= Geschossflächenzahl ⁸⁶ (siehe Glossar)
GutVO	= Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung)
GVBl	= Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt
HBauO	= Hamburgische Bauordnung
WEG	= Wohnungseigentumsgesetz
WertR	= Wertermittlungsrichtlinien
WertV	= Wertermittlungsverordnung
WFL	= Wohnfläche (siehe Glossar)
WNF	= Wohn- bzw. gewerbliche Nutzfläche (siehe Glossar)

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 verwendet bis 2003 den Baupreisindex für Wohngebäude in Hamburg insgesamt des Statistischen Landesamtes. Ab 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 Fußbodenhöhe 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. offen 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 Dop-**

pelhäuser bezeichnet (auch wenn die „halben Doppelhäuser“ natürlich ganze Häuser sind) und die Kombination zweier zusammengehöriger halber Doppelhäuser als Doppelhaus.

Dreifamilienhaus

Wohnhäuser mit drei Wohnungen. Nach § 45 Abs. 1 HBauO müssen in Häusern mit mehr als zwei Wohnungen alle Wohnungen abgeschlossen sein.

Eigentumswohnung

1. Wohnung in einem Haus mit mehr als einer Nutzungseinheit jeder Rechtsform des Wohnungseigentums, des Wohnungserbbaurechts oder des Dauerwohnrechts nach WEG, sowie nicht nach WEG aufgeteiltes Bruchteilseigentum in Verbindung mit einer Wohnung. Teileigentum an zugehörigen Stellplätzen wird hier miterfasst.
2. Auch als Oberbegriff zusammenfassend mit Teileigentum.

Einfamilienhaus

Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung sind Wohnhäuser mit genau einer Wohnung.

Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind Wohnhäuser mit zwei Wohnungen, von denen mindestens eine nicht abgeschlossen ist.

Im weiteren Sinne steht der Begriff Einfamilienhaus auch synonym für den individuellen Wohnungsbau allgemein, also für Ein- bis Dreifamilienhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung.

Einliegerwohnung

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

Einzelhaus, auch freistehendes Haus

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

Erwerbsgartenbau

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.

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 Arbeitsbühen 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

Zur Berechnung der Geschossfläche als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird die Definition des § 20 Abs.2 der BauNVO in der Fassung der Änderungsverordnung vom 19.12.1986 verwendet. Sie wird daher als **Geschossfläche 86 (GF86)** bezeichnet. Der Zusatz „86“ ist unbe-

dingt notwendig zur Kennzeichnung der zugrunde gelegten Definition.

„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 einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.“

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 GF90 und der für den Bodenwert entscheidenden realisierbaren GF86 zu beachten und zu berücksichtigen. Für Vollgeschosse entspricht die GF86 der GF90. Hinzu kommt dann noch die GF86 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 Lager- und Produktionsgebäude. Ein geringer Büro- und Ladenanteil (bis ca. 25% der Nutzfläche) ist dabei normal.

Grabeland

landwirtschaftliche Fläche, die kleinteilig mit einjährigen Pflanzen wie Blumen und Gemüse bebaut wird. Eine Bebauung oder Bepflanzung mit mehrjährigen Pflanzen (z. B. Obstbäumen) ist nicht zulässig.

Grundfläche

1. Gebäudegrundfläche, vom Gebäude bebaute Fläche. Bei Auskragungen in den Obergeschossen gilt der projizierte Gebäudeumriss.
2. Grundfläche eines Geschosses oder eines Raumes, siehe BGF.
3. Versiegelte Fläche eines Grundstücks, siehe § 19 BauNVO.

Grundstück

1. Selbstständig nutz- und handelbare Immobilie, auch Eigentumswohnung oder Erbbaurecht.
2. Wie 1. ohne Eigentumswohnung und Erbbaurecht.
3. Unbebautes Grundstück.

Grundstücksfläche

Grundfläche des Grundstücks laut Angabe im Liegenschaftskataster.

Haus

beheizbares Gebäude, das dem Wohnen und / oder Arbeiten von Menschen dient.

Hausgruppe

Gruppenhäuser bzw. Häuser in Hausgruppen sind

1. im rechtlichen Sinne identisch mit Reihenhäusern (§22 Abs.2 BauNVO),
2. im engeren Sinne „untypische Reihenhäuser“, z. B. Reihengungalows,
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.

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

Kettenhäuser setzen Hausketten von mindestens drei Kettenhäusern voraus, von denen die Endkettenhäuser 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 Kun-

denaffinität, 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 Richtwerte, die zweitoberste Lageklasse umfasst das obere Drittel ohne die obersten 10 % der Richtwerte, die mittlere Lageklasse umfasst das mittlere Drittel der Richtwerte, die zweitunterste Lageklasse umfasst das untere Drittel ohne die untersten 10 % und die unterste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den niedrigsten 10 % der Richtwerte. 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 für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:
unterste 10 % der Richtwerte
Mäßige Lage:
unteres Drittel der Richtwerte ohne die untersten 10 %
Mittlere Lage:
mittleres Drittel der Richtwerte
Gute Lage:
oberes Drittel der Richtwerte ohne die obersten 10 %
Bevorzugte Lage:
oberste 10 % der Richtwerte

Lageklassen für Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser usw.)

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

Schlechte Lage:
bis 143 €/m²
Mäßige Lage:
über 143 €/m² bis 184 €/m²
Mittlere Lage:
über 184 €/m² bis 232 €/m²
Gute Lage:
über 232 €/m² bis 398 €/m²
Bevorzugte Lage:
über 398 €/m²

Lageklassen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhausbauplätze mit einer GFZ86 von 1,0 zum Stand 1.1.2004

Schlechte Lage:
bis 277 €/m²
Mäßige Lage:
über 277 €/m² bis 323 €/m²
Mittlere Lage:
über 323 €/m² bis 400 €/m²
Gute Lage:
über 400 €/m² bis 596 €/m²
Bevorzugte Lage:
über 596 €/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 Ertragswertverfahren (§§15-20 WertV).

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

Obergeschoss

Geschoss oberhalb des Erdgeschosses bzw. Hochparterres.

Obstanbaufläche

landwirtschaftliche Fläche zum Anbau von Obst mit oder ohne Baumbestand. Die Preisangaben 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.

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 1½ 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.

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 persönli-

che Verhältnisse beeinflusst sind, werden als Vergleichspreise nicht berücksichtigt.

Unland

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

Unselbstständiges Bauland

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

Untergeschoss

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

Verkehrsfläche

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

Villa

Historische Stadtvillen sind 2- bis 3½-geschossige Altbauten, die ursprünglich als Wohnhaus für eine begüterte Familie mit entsprechend großzügiger Raumausstattung (mind. 150 m² Wfl.) gebaut wurden und heute tlw. entsprechend, tlw. auch von 2 bis 4 Familien genutzt werden. Tlw. werden diese Stadtvillen auch als Büros/Praxen genutzt. Sie werden dem individuellen Wohnungsbau zugerechnet.

Landvillen wurden und werden ebenfalls für eine begüterte (Groß-)Familie mit entsprechend großzügiger Raumausstattung (mind. 150-200 m² Wfl.) gebaut und verfügen darüber hinaus über ein ebenfalls großzügiges, häufig parkartig angelegtes Grundstück (mind. 1500 m²).

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

Vollgeschoss

oberirdisches oder Souterrain-Geschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m, es sei denn, es handelt sich um ein Dachgeschoss oder ein oberstes Geschoss eines Gebäudes mit Staffelgeschossen, das auf mindestens einem Drittel der (hoch projizierten) 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 er-

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

Wohnhaus

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

Wohnungseigentum

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



Wohnungserbbaurecht

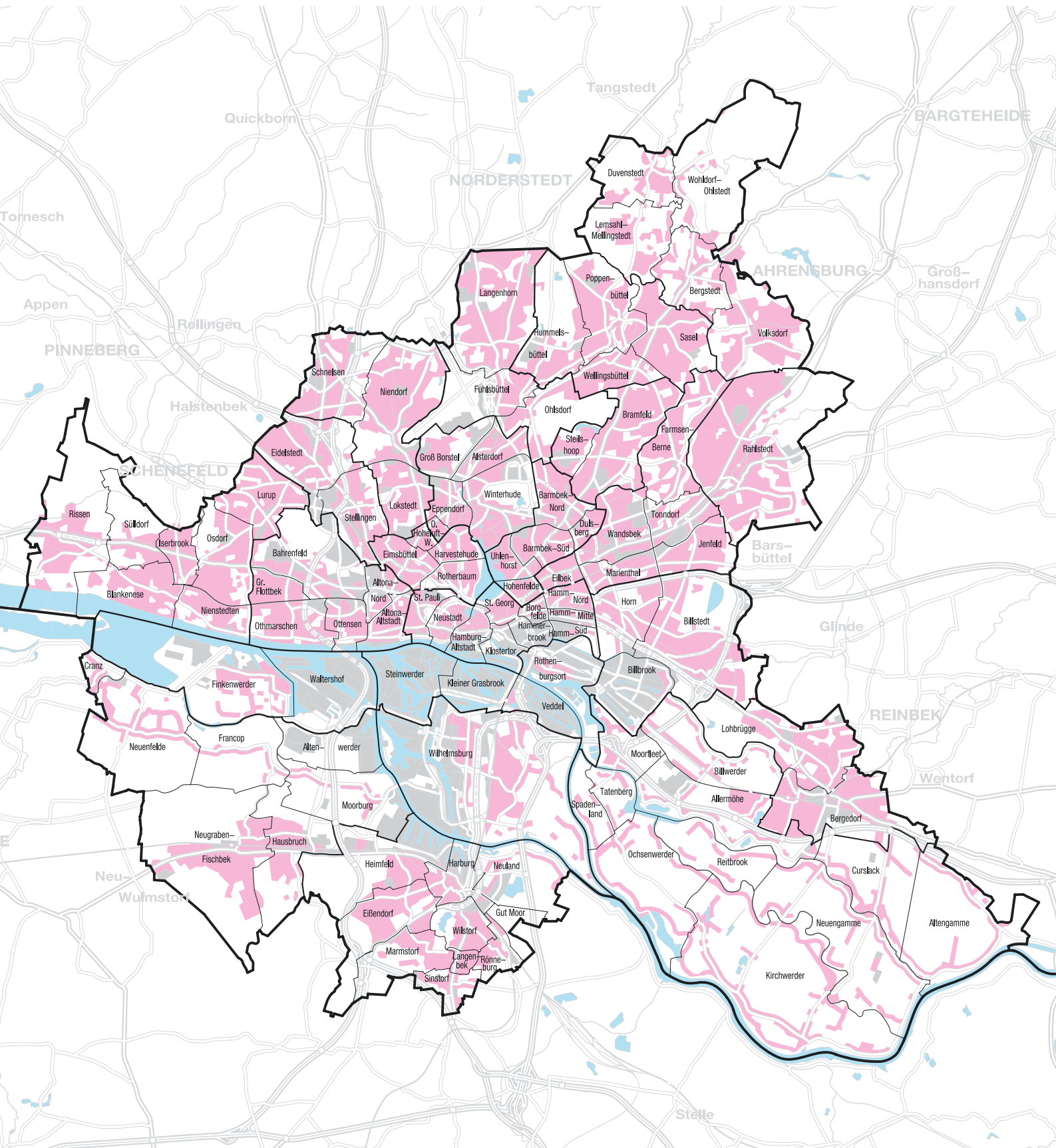
wie Wohnungseigentum, nur dass das Gebäude als Erbbaurecht auf fremdem Grund steht.

Zweifamilienhaus

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

Stadtteile

-  Wohnflächen
-  Gewerbeflächen



Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

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

GLL Lüneburg
Adolph-Kolping-Straße 12
21337 Lüneburg
Telefon: 041 31 - 85 45 - 165
Telefax: 041 71 - 85 45 - 197
E-Mail: Poststelle@Katasteramt-LG.Niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Stade

GLL Otterndorf – Katasteramt Stade –
Am Sande 4 b
21682 Stade
Telefon: 041 41 - 406 - 155
Telefax: 041 41 - 406 - 113
E-Mail: Poststelle-STD@GLL-OTT.Niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

Langelohe 65
25337 Elmshorn
Telefon: 041 21 – 5 79 98 - 104
Telefax: 041 21 – 5 79 98 - 113
E-Mail: Poststelle@KA-Elmshorn.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

Postfach 1322, 23792 Bad Segeberg
Hamburger Str. 30, 23795 Bad Segeberg
Telefon: 045 51 - 951 - 526
Telefax: 045 51 - 951 - 548

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

c/o Kreisverwaltung Stormarn
Mommensenstr. 14
23843 Bad Oldesloe
Telefon: 045 31 - 16 04 85
Telefax: 045 31 - 16 06 23
E-Mail: info@kreis-stormarn.de
www.kreis-stormarn.de/service/fachbereiche/grundstueck/

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Brolingstr. 53 b – d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 - 300 90 - 400
Telefax: 0451 - 300 90 - 449
E-Mail: Poststelle6@KA-Luebeck.landsh.de

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

GLL Oldenburg – Dezernat 6 –
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
Telefon: 04 41 - 799 - 20 14
Telefax: 04 41 - 799 - 28 77
E-Mail: oga-ni@br-we.niedersachsen.de
www.gutachterausschuesse-ni.de

