



Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2005

*Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Hamburg*



Der Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2006

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

Gestaltung und Druck

Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

ISBN 3-89907-052-6

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 7-9
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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

- 1.1 Vertragszahlen
- 1.2 Flächenumsatz
- 1.3 Geldumsatz
- 1.4 Preisentwicklung

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

- 2.1 Übersicht
 - 2.1.1 Vertragszahlen
 - 2.1.2 Flächenumsatz
 - 2.1.3 Geldumsatz
- 2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser
 - 2.2.1 Vertragszahlen
 - 2.2.2 Flächenumsatz
 - 2.2.3 Geldumsatz
 - 2.2.4 Gesamtkaufpreise
 - 2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche
 - 2.2.6 Indexreihen
- 2.3 Mehrfamilienhäuser
 - 2.3.1 Vertragszahlen
 - 2.3.2 Flächenumsatz
 - 2.3.3 Geldumsatz
 - 2.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche
 - 2.3.5 Ertragsfaktoren
 - 2.3.6 Indexreihe
- 2.4 Büro- und Geschäftshäuser
 - 2.4.1 Vertragszahlen
 - 2.4.2 Flächenumsatz
 - 2.4.3 Geldumsatz
 - 2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche
 - 2.4.5 Ertragsfaktoren
- 2.5 Lager- und Produktionsgebäude
 - 2.5.1 Vertragszahlen
 - 2.5.2 Flächenumsatz
 - 2.5.3 Geldumsatz
 - 2.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

- 3.1 Vertragszahlen
- 3.2 Geldumsatz
- 3.3 Gesamtkaufpreise
- 3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche
- 3.5 Indexreihe

4 Der Baulandmarkt

- 4.1 Übersicht
 - 4.1.1 Vertragszahlen
 - 4.1.2 Flächenumsatz
 - 4.1.3 Geldumsatz
- 4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau
 - 4.2.1 Vertragszahlen
 - 4.2.2 Flächenumsatz
 - 4.2.3 Geldumsatz
 - 4.2.4 Gesamtkaufpreise
 - 4.2.5 Quadratmeterpreise
 - 4.2.6 Indexreihen
- 4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau
 - 4.3.1 Vertragszahlen
 - 4.3.2 Flächenumsatz
 - 4.3.3 Geldumsatz
 - 4.3.4 Quadratmeterpreise
- 4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser
 - 4.4.1 Vertragszahlen
 - 4.4.2 Flächenumsatz
 - 4.4.3 Geldumsatz
 - 4.4.4 Quadratmeterpreise
 - 4.4.5 Indexreihen
- 4.5 Bauplätze für Gewerbebauten
 - 4.5.1 Vertragszahlen
 - 4.5.2 Flächenumsatz
 - 4.5.3 Geldumsatz
 - 4.5.4 Quadratmeterpreise
 - 4.5.5 Indexreihe
- 4.6 Erbbaurechte

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

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

6 Zwangsversteigerungen

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

- 7.1 Einfamilienhäuser
- 7.2 Mehrfamilienhäuser
- 7.3 Büro- und Geschäftshäuser
- 7.4 Lager- und Produktionsgebäude
- 7.5 Eigentumswohnungen
- 7.6 Einfamilienhausbauplätze
- 7.7 Geschosswohnungsbauplätze
- 7.8 Büro- und Geschäftshausbauplätze
- 7.9 Gewerbebauplätze
- 7.10 Erbbaurechte
- 7.11 Landwirtschaftlichen Flächen

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

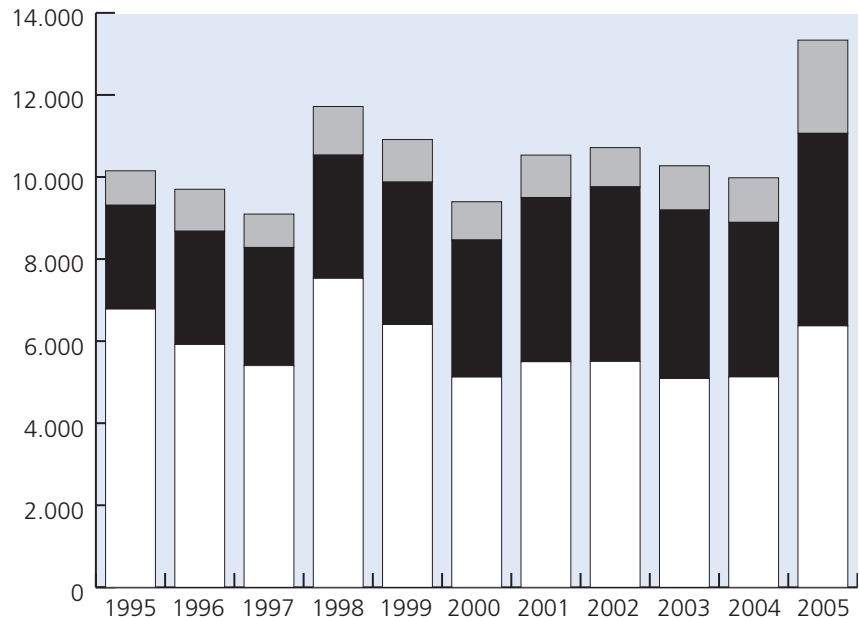
Anlage: Karte der Stadtteile

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Anzahl der Grundstücks-Kaufverträge

| Jahr | Eigentums- wohnungen | bebaute Grundstücke | unbebaute Grundstücke | landwirtsch. Flächen | sonstige Flächen | SUMME |
|------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------|
| 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 | 1.086 | 36 | 23 | 10.040 |
| 2005 | 6.373 | 4.691 | 2.272 | 45 | 39 | 13.420 |

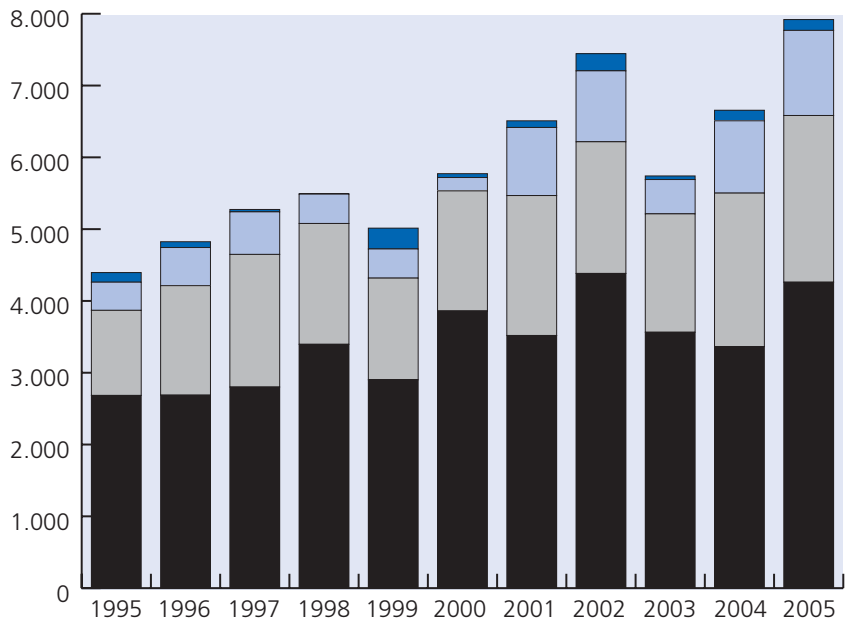
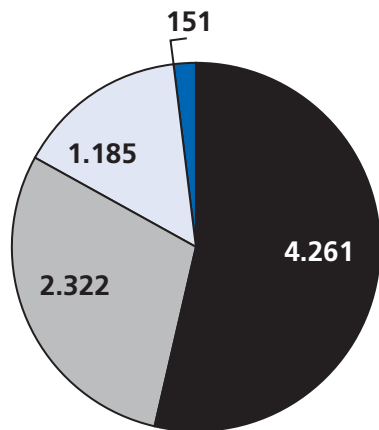
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2005



1.2 Flächenumsatz

| Jahr | bebaute Grundstücke [1000 m ²] | unbebaute Grundstücke [1000 m ²] | landwirtsch. Flächen [1000 m ²] | sonstige Flächen [1000 m ²] | SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1000 m ²] |
|------|---|---|--|--|--|
| 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 | 2.137 | 1.007 | 147 | 6.656 |
| 2005 | 4.261 | 2.322 | 1.185 | 151 | 7.919 |

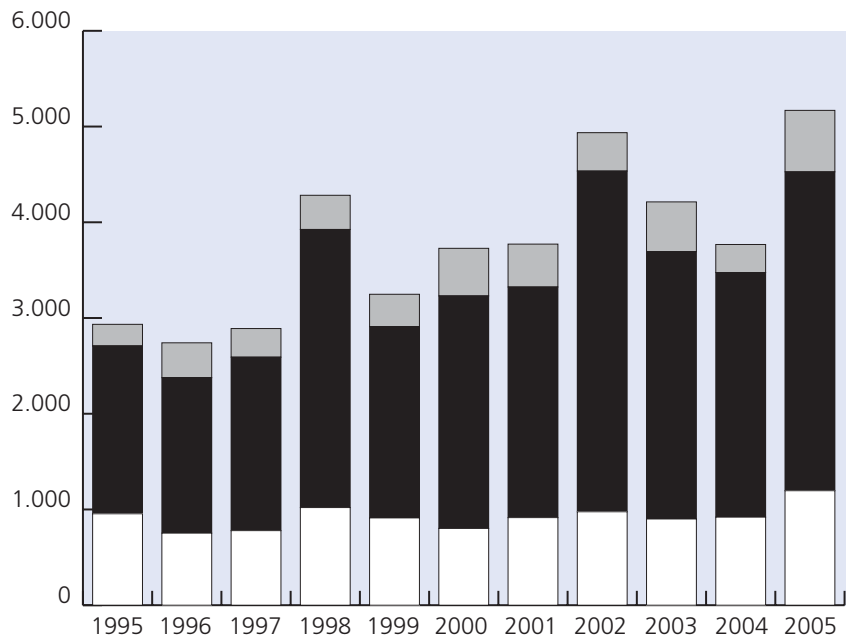
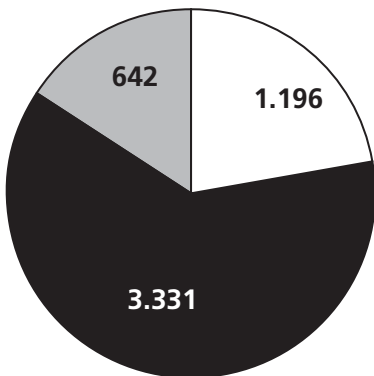
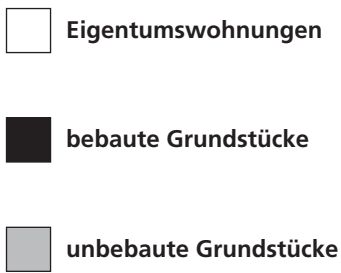
Flächenumsatz des Jahres 2005 in 1000 m²



1.3 Geldumsatz

| Jahr | Eigentums- wohnungen [Millionen Euro] | bebaute Grundstücke [Millionen Euro] | unbebaute Grundstücke [Millionen Euro] | landwirtsch. Flächen [Millionen Euro] | sonstige Flächen [Millionen Euro] | SUMME [Millionen Euro] |
|------|---|--|--|---|---|---------------------------|
| 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 | 479 | 2,9 | 4,3 | 3.961 |
| 2005 | 1.196 | 3.331 | 642 | 4,8 | 3,2 | 5.177 |

Geldumsatz des Jahres 2005 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken bewegten sich im Jahr 2005 uneinheitlich.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2005 rund 2 % niedriger als 2004. Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten im Jahr 2005 einschließlich Grundstück rund 2.600 €/m² Wohnfläche, 12 % mehr als im Vorjahr.

Insgesamt zeigt der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser mit -1,5 % 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 0,7 % aus.

Bei Eigentumswohnungen sind keine Preisänderungen zu verzeichnen. Die Neubau-Eigentumswohnungen kosteten in mittleren Lagen rund 2.500 €/m² Wohnfläche. Damit kosten sie pro Quadratmeter Wohnfläche rund 4 % weniger als freistehende Einfamilienhäuser (2.600 €/m²) und rund 19 % mehr als neue Reihenhäuser (2.100 €/m²).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern sind im Jahr 2005 leicht gestiegen. Sie kosteten im Schnitt 1.187 € pro m² Wohnfläche, 3 % mehr als im Vorjahr.

Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) blieb dabei unverändert. Im Mittel wurde fast wie im Vorjahr das 13,8-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Bei Büro- und Geschäftshäusern stiegen die Preise bei leicht gestiegenen Renditen.

Der Baulandmarkt ist von uneinheitlichen Preisentwicklungen gekennzeichnet.

Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

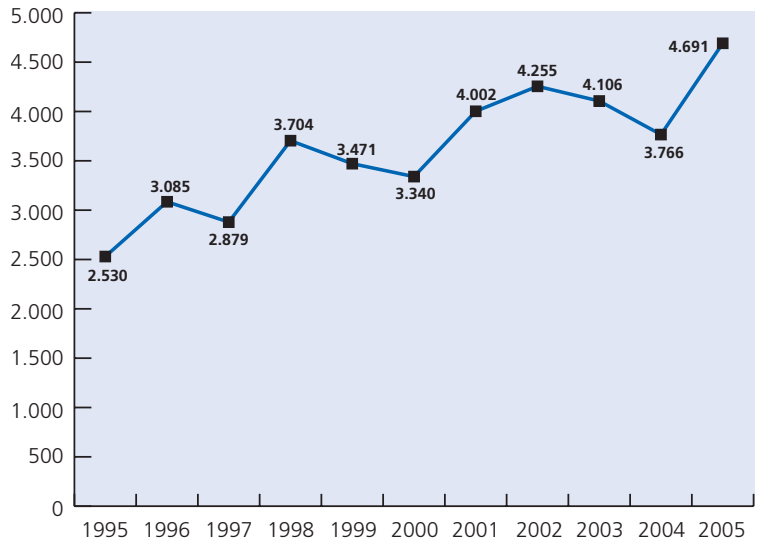
- Einfamilienhausbauplätze
in mittlerer Lage:
– 1 % (231 Fälle)
- Geschosswohnungsbauplätze:
+7 % (54 Fälle)

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

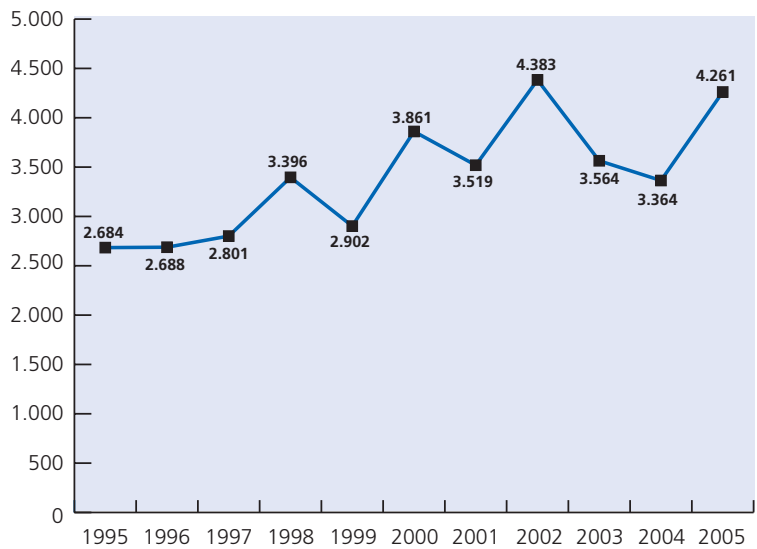
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

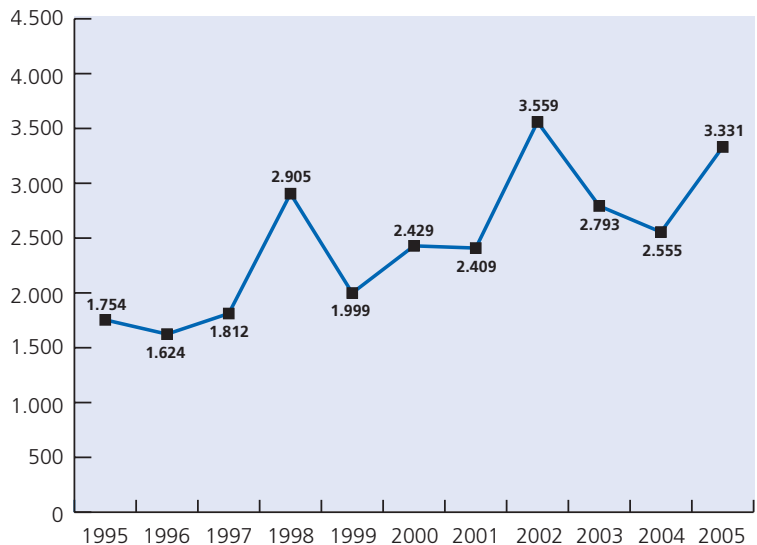
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



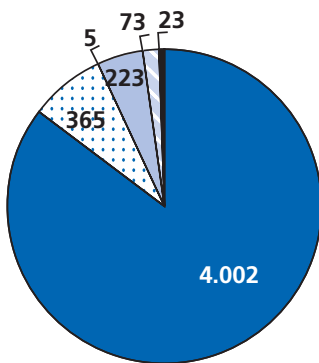
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



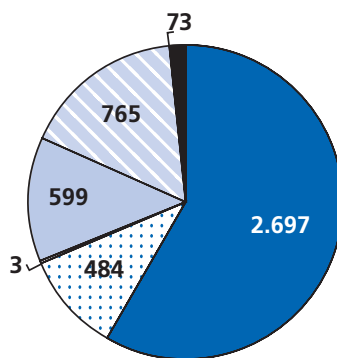
Umsätze von bebauten Grundstücken

| | Vertragszahlen 2005 (2004 ± Prozent) | Flächenumsatz 2005 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2004 ± Prozent) | Geldumsatz 2005 [in Millionen Euro] (2004 ± Prozent) |
|---|---|--|--|
| Gesamt | 4.691 (3.766 + 25 %) | 4.260,6 (3.364,5 + 27 %) | 3.331,1 (2.554,9 + 30 %) |
| Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2 | 4.002 (3.110 + 29 %) | 2.697,3 (1.847,3 + 46 %) | 1.141,5 (917,5 + 24 %) |
| Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3 | 365 (353 + 3 %) | 483,6 (424,7 + 14 %) | 468,0 (404,7 + 16 %) |
| sonstige Wohngebäude | 5 (12 - 58 %) | 2,9 (15,3 - 81 %) | 0,6 (5,0 - 88 %) |
| Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4 | 223 (181 + 23 %) | 598,6 (671,7 - 11 %) | 1.524,1 (1.127,2 + 35 %) |
| Lager- und Produktionsgebäude siehe Kapitel 2.5 | 73 (70 + 4 %) | 765,4 (327,1 + 134 %) | 170,3 (76,4 + 123 %) |
| sonstige Gebäude | 23 (40 - 43 %) | 72,8 (78,4 - 7 %) | 26,6 (24,1 + 10 %) |

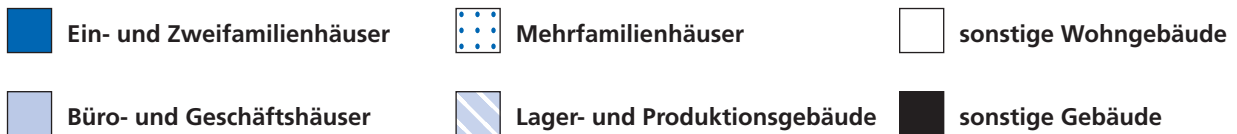
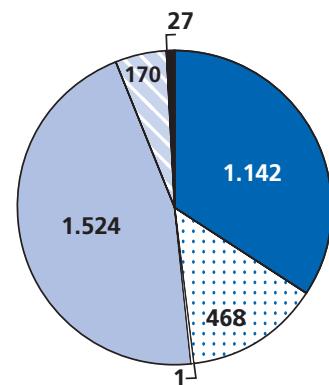
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2005



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2005

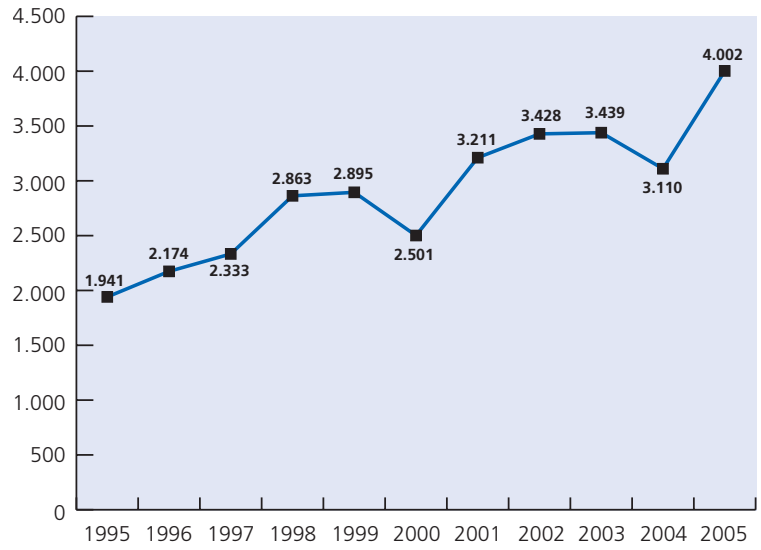


Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2005

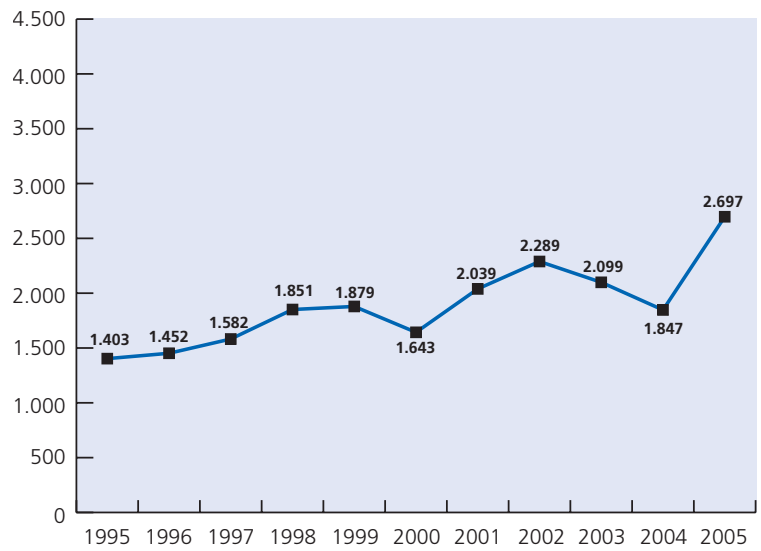


2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

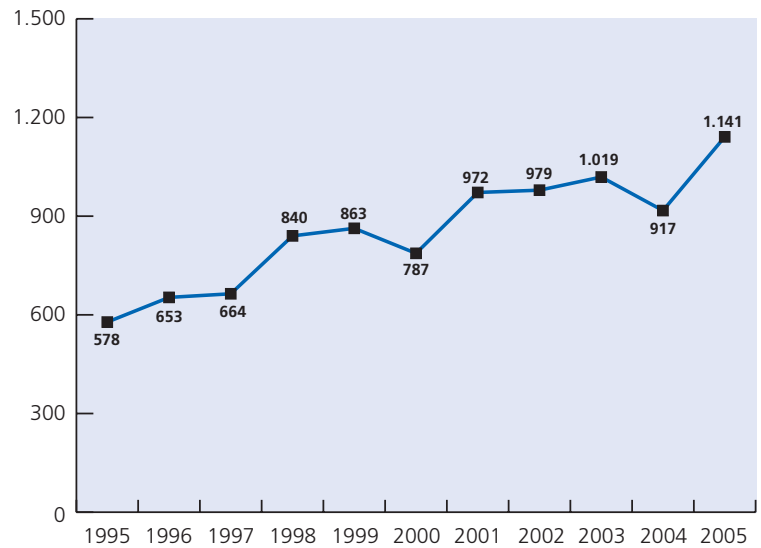
2.2.1 Vertragszahlen



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

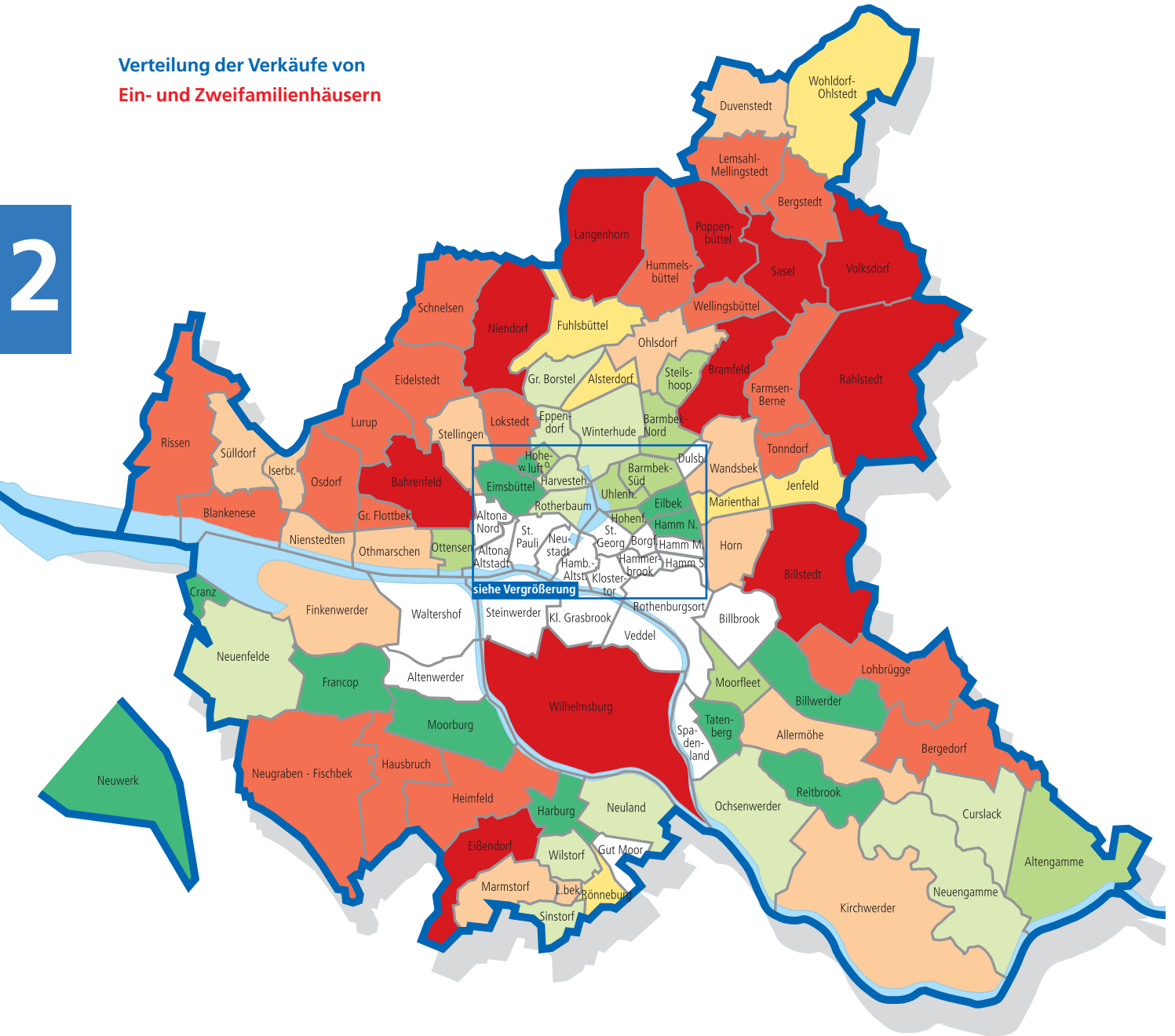
| | Vertragszahlen 2005 (2004 ± Prozent) | Flächenumsatz 2005 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2004 ± Prozent) | Geldumsatz 2005 [in Millionen Euro] (2004 ± Prozent) |
|---|--|---|---|
| Gesamt | 4.002 (3.110 + 29 %) | 2.697,3 (1.847,3 + 46 %) | 1.141,5 (917,5 + 24 %) |
| Mittelreihenhäuser | 1.039 (720 + 44 %) | 251,4 (173,5 + 45 %) | 201,3 (138,1 + 46 %) |
| Endreihenhäuser | 504 (407 + 24 %) | 160,3 (132,7 + 21 %) | 111,5 (83,2 + 34 %) |
| halbe Doppelhäuser | 698 (605 + 15 %) | 747,6 (309,2 + 142 %) | 179,2 (158,5 + 13 %) |
| freistehende Einfamilienhäuser | 1.134 (953 + 19 %) | 1.038,7 (889,1 + 17 %) | 371,7 (330,3 + 13 %) |
| sonstige Einfamilienhäuser | 39 (28 + 39 %) | 14,2 (11,7 + 21 %) | 20,4 (24,3 - 16 %) |
| Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung | 63 (63 ± 0 %) | 65,7 (58,8 + 12 %) | 34,2 (21,8 + 57 %) |
| Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser | 129 (107 + 29 %) | 123,8 (104,7 + 18 %) | 53,8 (44,3 + 21 %) |
| Villen | 36 (24 + 50 %) | 64,4 (25,8 + 150 %) | 65,0 (33,7 + 93 %) |

2

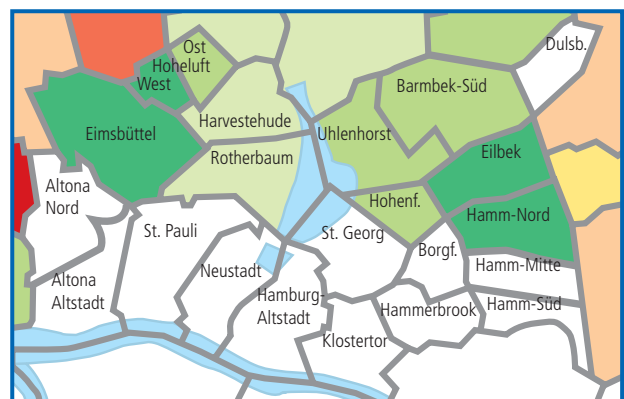
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern

2



- keine Kauffälle
- 1 bis 4
- 5 bis 9
- 10 bis 19
- 20 bis 29
- 30 bis 49
- 50 bis 99
- 100 und mehr



2.2.4 Gesamtkaufpreise

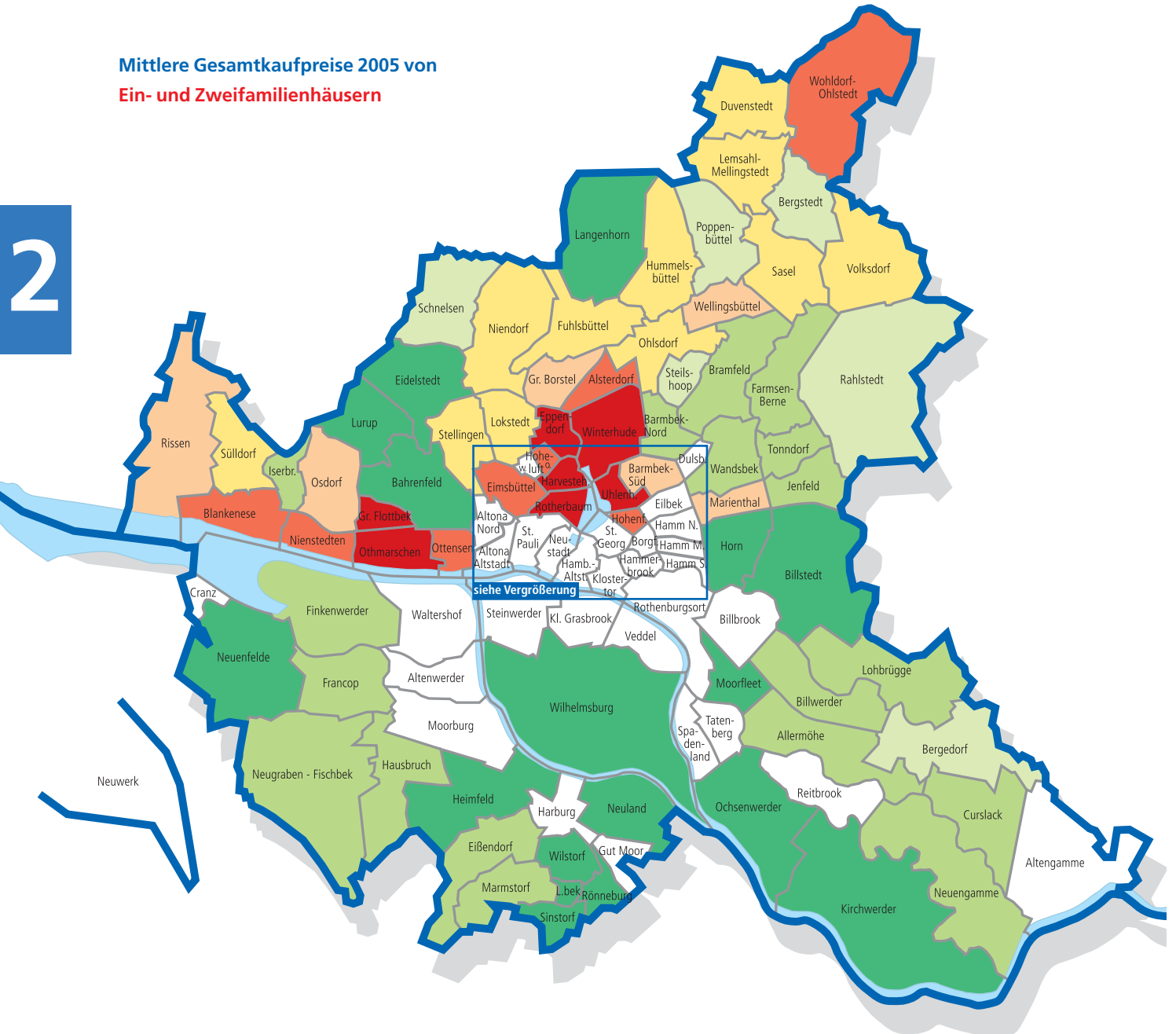
Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

| | | Kaufpreise in Euro | | Veränderung |
|--|------------|--------------------|-----------|-------------|
| | | 2004 | 2005 | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | Minimum | 12.000 | 18.000 | -2 % |
| | Maximum | 4.000.000 | 5.200.000 | |
| | Mittelwert | 308.000 | 303.000 | |
| | Anzahl | 1.986 | 2.654 | |
| Mittelreihenhäuser | Minimum | 42.000 | 18.000 | +4 % |
| | Maximum | 670.000 | 687.000 | |
| | Mittelwert | 209.000 | 217.000 | |
| | Anzahl | 365 | 557 | |
| Endreihenhäuser | Minimum | 68.000 | 88.000 | +8 % |
| | Maximum | 585.000 | 650.000 | |
| | Mittelwert | 225.000 | 242.000 | |
| | Anzahl | 197 | 253 | |
| Doppelhaushälften | Minimum | 12.000 | 55.000 | -6 % |
| | Maximum | 3.530.000 | 2.175.000 | |
| | Mittelwert | 285.000 | 269.000 | |
| | Anzahl | 399 | 510 | |
| freistehende Einfamilienhäuser | Minimum | 29.000 | 50.000 | -3 % |
| | Maximum | 1.818.000 | 2.500.000 | |
| | Mittelwert | 338.000 | 327.000 | |
| | Anzahl | 716 | 857 | |
| sonstige Einfamilienhäuser | Minimum | 125.000 | 198.000 | -22 % |
| | Maximum | 2.880.000 | 2.400.000 | |
| | Mittelwert | 789.000 | 615.000 | |
| | Anzahl | 18 | 24 | |
| Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen | Minimum | 48.000 | 175.000 | +40 % |
| | Maximum | 1.050.000 | 1.675.000 | |
| | Mittelwert | 340.000 | 475.000 | |
| | Anzahl | 45 | 45 | |
| Zweifamilienhäuser ganze Doppelhäuser | Minimum | 67.000 | 30.000 | -1 % |
| | Maximum | 2.000.000 | 2.300.000 | |
| | Mittelwert | 413.000 | 408.000 | |
| | Anzahl | 80 | 102 | |
| Villen | Minimum | 180.000 | 280.000 | +34 % |
| | Maximum | 4.000.000 | 5.200.000 | |
| | Mittelwert | 1.244.000 | 1.661.000 | |
| | Anzahl | 21 | 31 | |

Stadtteilübersicht

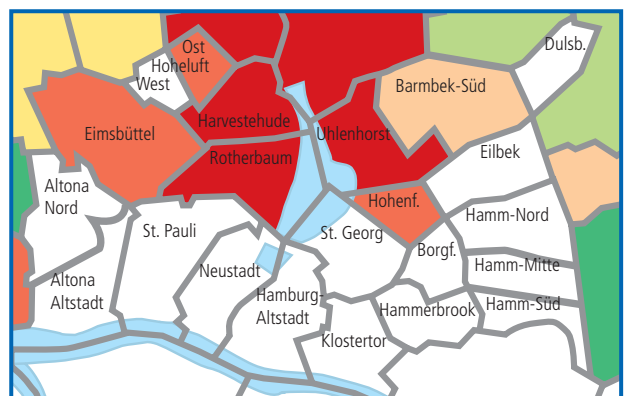
Mittlere Gesamtkaufpreise 2005 von
Ein- und Zweifamilienhäusern

2



Mittlere Gesamtkaufpreise in Euro

| | |
|--|--|
| | keine Kauffälle |
| | bis 212.000 (bis 70 % des Hamburg-Mittels) |
| | über 212.000 bis 242.000 (70 % – 80 %) |
| | über 242.000 bis 273.000 (80 % – 90 %) |
| | über 273.000 bis 333.000 (90 % – 110 %) |
| | über 333.000 bis 455.000 (110 % – 150 %) |
| | über 455.000 bis 606.000 (150 % – 200 %) |
| | über 606.000 bis 700.000 (über 200 %) |



2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2005

| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | 533 | 929 | 1.053 | 1.479 | 1.620 |
| | Maximum | 2.093 | 2.194 | 3.611 | 4.850 | 5.429 |
| | Mittelwert | 1.400 | 1.541 | 2.158 | 2.961 | 3.479 |
| | Anzahl | 10 | 7 | 19 | 22 | 16 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | 511 | 1.000 | 1.250 | 361 | 1.300 |
| | Maximum | 1.962 | 2.428 | 3.050 | 4.200 | 6.667 |
| | Mittelwert | 1.238 | 1.749 | 2.151 | 2.624 | 3.888 |
| | Anzahl | 14 | 17 | 68 | 68 | 15 |
| 1940 bis 1952 | Minimum | 738 | 1.292 | 871 | 1.230 | 2.117 |
| | Maximum | 2.016 | 2.532 | 2.924 | 3.675 | 4.848 |
| | Mittelwert | 1.502 | 1.889 | 1.873 | 2.376 | 3.012 |
| | Anzahl | 7 | 16 | 20 | 21 | 5 |
| 1953 bis 1959 | Minimum | 708 | 1.200 | 667 | 1.196 | 2.533 |
| | Maximum | 2.073 | 2.400 | 4.100 | 5.385 | 3.958 |
| | Mittelwert | 1.514 | 1.761 | 2.080 | 2.734 | 3.239 |
| | Anzahl | 10 | 19 | 29 | 25 | 4 |
| 1960 bis 1969 | Minimum | 233 | 630 | 972 | 1.479 | 3.250 |
| | Maximum | 2.917 | 2.714 | 3.056 | 3.611 | 4.086 |
| | Mittelwert | 1.829 | 1.819 | 2.077 | 2.398 | 3.631 |
| | Anzahl | 8 | 23 | 33 | 25 | 4 |
| 1970 bis 1979 | Minimum | 1.429 | 1.676 | 1.367 | 1.486 | |
| | Maximum | 2.350 | 2.115 | 2.679 | 4.500 | |
| | Mittelwert | 1.922 | 1.820 | 2.083 | 2.792 | |
| | Anzahl | 6 | 9 | 34 | 17 | |
| 1980 bis 1989 | Minimum | 1.400 | 614 | 981 | 1.842 | |
| | Maximum | 2.621 | 2.385 | 2.542 | 3.031 | |
| | Mittelwert | 1.892 | 1.862 | 2.113 | 2.573 | |
| | Anzahl | 12 | 10 | 18 | 9 | |
| 1990 bis 1999 | Minimum | 2.052 | 2.194 | 1.605 | 2.133 | |
| | Maximum | 2.259 | 2.857 | 3.017 | 3.267 | * |
| | Mittelwert | 2.143 | 2.522 | 2.413 | 2.618 | |
| | Anzahl | 4 | 7 | 12 | 9 | 1 |
| ab 2000 | Minimum | 2.035 | 1.371 | 1.528 | 2.217 | |
| | Maximum | 2.375 | 2.692 | 3.261 | 4.423 | * |
| | Mittelwert | 2.187 | 2.345 | 2.620 | 3.069 | |
| | Anzahl | 3 | 7 | 8 | 6 | 1 |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2005

| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|--|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| bis 1919 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | | | | * 1 |
| 1920 bis 1939 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | 913 1.695 1.137 5 | 925 2.200 1.452 7 | 868 2.365 1.791 5 | 3.356 3.950 3.544 3 |
| 1940 bis 1952 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | * 2 | * 1 | * 1 | |
| 1953 bis 1959 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | 340 2000 1.479 10 | 1.059 2.250 1.756 11 | 1.725 3.337 2.196 4 | 2.457 2.608 2.511 3 |
| 1960 bis 1969 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | 1.090 1.904 1.492 12 | 1.048 2.360 1.774 32 | 1.564 2.500 1.924 16 | * 2 |
| 1970 bis 1979 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | * 2 | 1.347 2.578 1.983 7 | * 1 | |
| 1980 bis 1989 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | * 1 | 1.480 2.018 1.760 14 | 1.163 2.198 1.803 26 | 1.870 2.423 2.084 6 | |
| 1990 bis 1999 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | 1.519 2.105 1.771 13 | 1.402 2.124 1.768 15 | 1.286 2.300 1.877 9 | | * 1 |
| ab 2000 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | 932 2.522 1.752 26 | 1.351 2.611 1.949 134 | 892 2.958 2.059 96 | 1.768 3.107 2.514 22 | 2.404 3.926 2.725 9 |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

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

Eine Untersuchung der Verkäufe von **Mittel- und Endreihenhäusern** der Jahre 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:

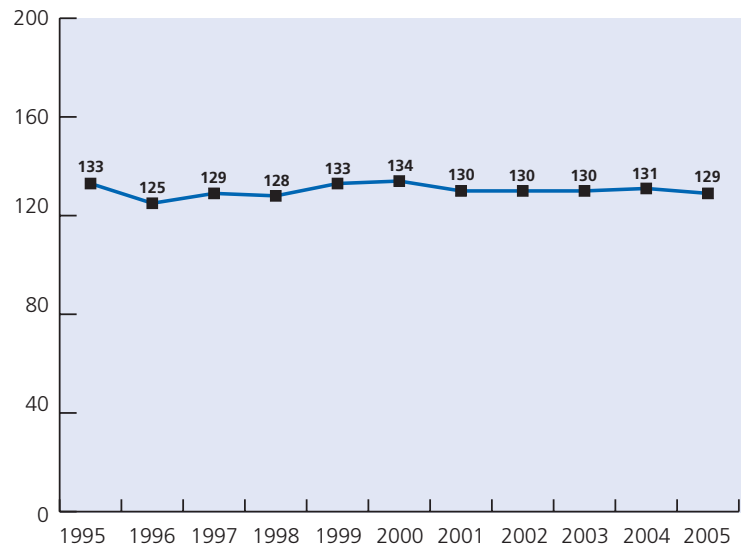
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:

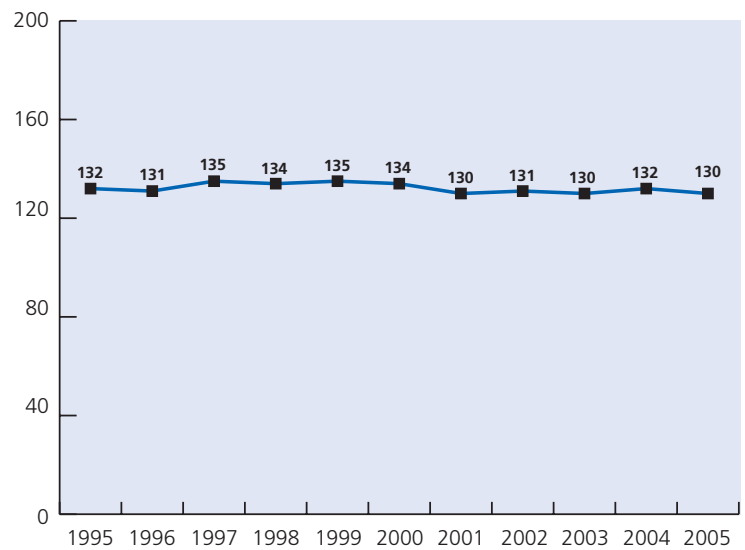
Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

2.2.6 Indexreihen

Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Anfang 1992 = 100)

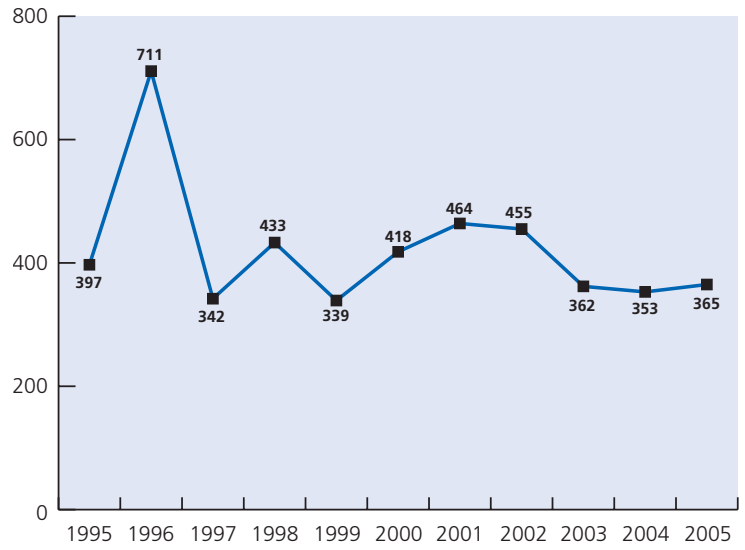


Preisindex von Reihenhäusern (Anfang 1992 = 100)

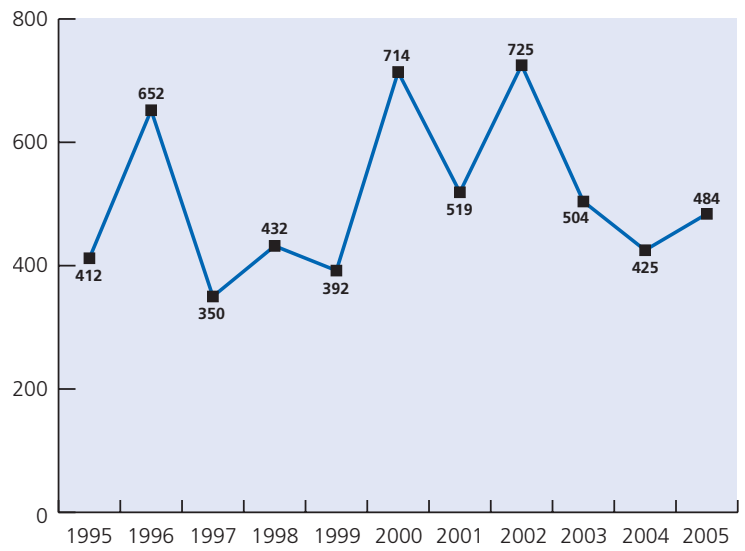


2.3 Mehrfamilienhäuser

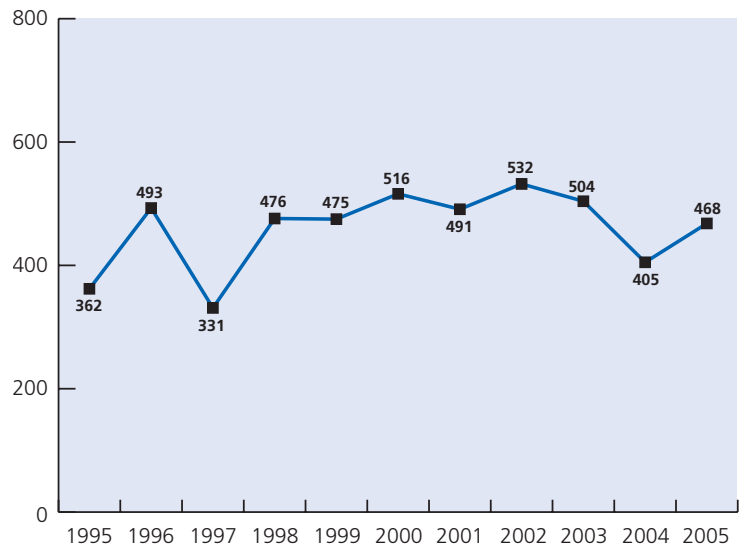
2.3.1 Vertragszahlen



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



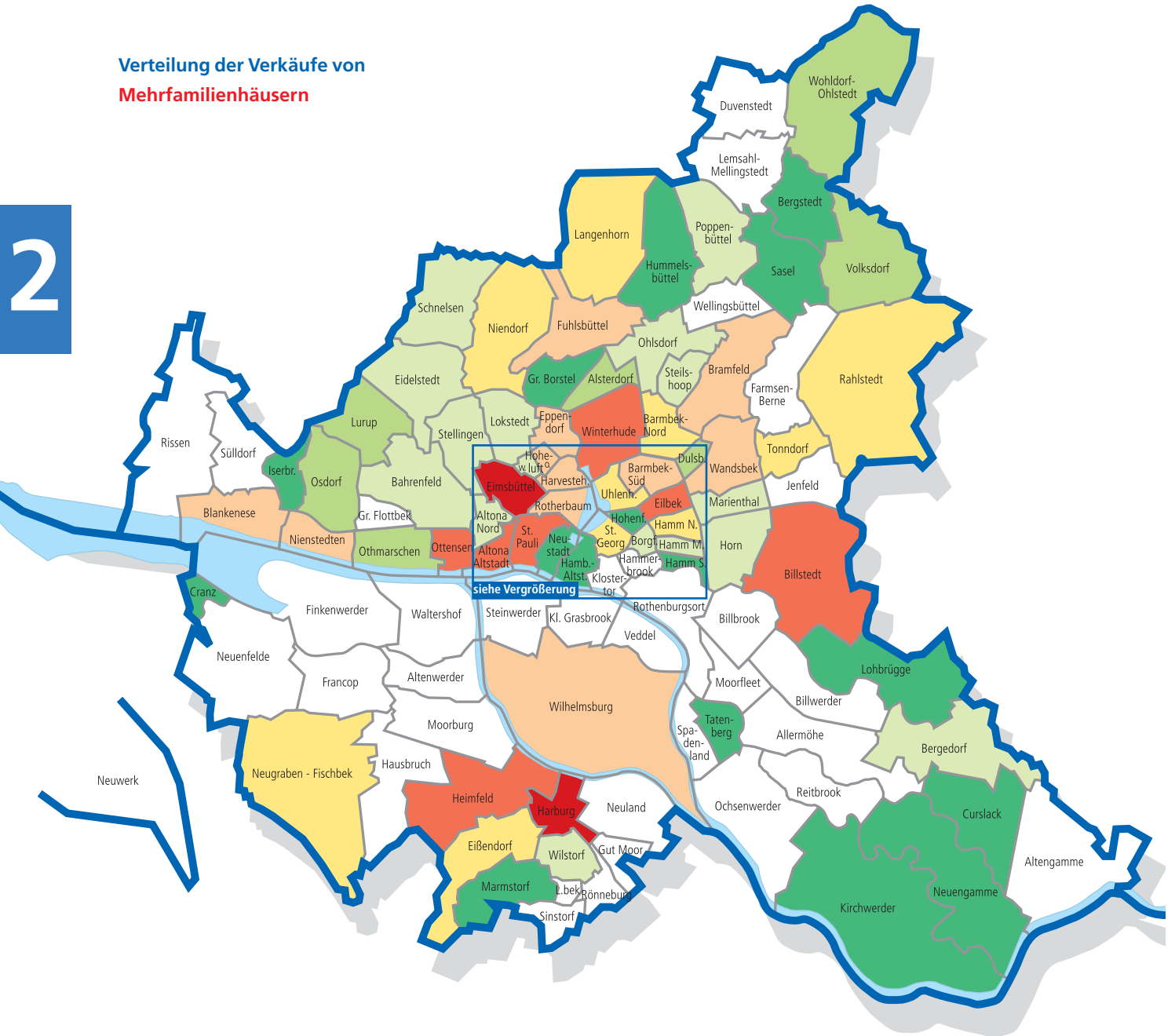
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



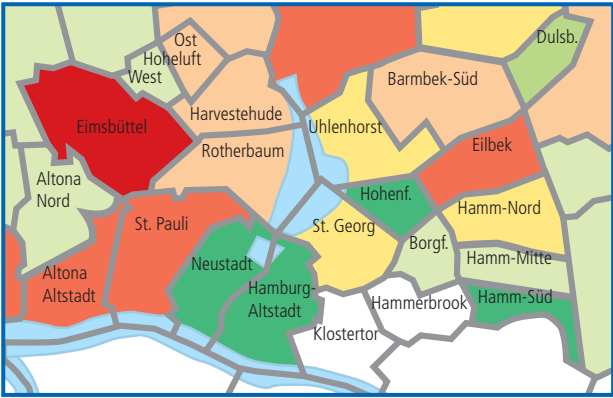
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern

2



siehe Vergrößerung



2.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

| Vertrags-jahr | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage | alle Lagen | |
|---------------|----------------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|------------|-------|
| 2005 | mit Sozialbindung | Minimum | | * | * | * | * | 614 |
| | | Maximum | | | | | | 1.215 |
| | | Mittelwert | | | | | | 838 |
| | | Anzahl | | 1 | 2 | 1 | 1 | 5 |
| | ohne Teilungsabsicht | Minimum | 592 | 520 | 569 | 603 | 786 | 520 |
| | | Maximum | 2.000 | 1.973 | 3.135 | 3.347 | 6.452 | 6.452 |
| | | Mittelwert | 1.007 | 1.010 | 1.086 | 1.143 | 1.772 | 1.215 |
| | | Anzahl | 14 | 17 | 44 | 33 | 22 | 130 |
| | mit Teilungsabsicht | Minimum | 605 | | 894 | | | 605 |
| | | Maximum | 1.001 | | 1.213 | * | * | 1.839 |
| | | Mittelwert | 820 | | 1.091 | | | 1.089 |
| | | Anzahl | 4 | | 3 | 2 | 2 | 11 |
| alle | Minimum | 592 | 520 | 332 | 603 | 786 | 332 | |
| | Maximum | 2.000 | 1.973 | 3.135 | 3.347 | 6.452 | 6.452 | |
| | Mittelwert | 960 | 988 | 1.059 | 1.140 | 1.813 | 1.187 | |
| | Anzahl | 18 | 18 | 49 | 36 | 25 | 146 | |

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

Stadtteifaktor = 1,0

| RW92 [DM / m ²] | Kaufpreis / Wohnfläche 2005 [Euro / m ²] | | | | | | | |
|------------------------------|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------|
| | bis 1919 | 1920 bis 1939 | 1940 bis 1952 | 1953 bis 1959 | 1960 bis 1969 | 1970 bis 1979 | 1980 bis 1989 | ab 1990 |
| 400 | 800 | 701 | 747 | 769 | 848 | 981 | 1.150 | 1.253 |
| 600 | 888 | 778 | 829 | 853 | 941 | 1.088 | 1.276 | 1.390 |
| 800 | 975 | 855 | 910 | 937 | 1.034 | 1.196 | 1.402 | 1.527 |
| 1.000 | 1.063 | 931 | 992 | 1.022 | 1.127 | 1.303 | 1.528 | 1.664 |
| 1.200 | 1.150 | 1.008 | 1.074 | 1.106 | 1.219 | 1.410 | 1.654 | 1.801 |
| 1.400 | 1.238 | 1.085 | 1.156 | 1.190 | 1.312 | 1.518 | 1.779 | 1.938 |
| 1.600 | 1.325 | 1.161 | 1.237 | 1.274 | 1.405 | 1.625 | 1.905 | 2.075 |

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2005

| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | 592 | 520 | 579 | 603 | 786 |
| | Maximum | 1.976 | 1.182 | 2.283 | 1.493 | 3.471 |
| | Mittelwert | 935 | 882 | 1.076 | 1.121 | 1.696 |
| | Anzahl | 9 | 4 | 12 | 9 | 11 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | * | * | * | 1.115 | * |
| | Maximum | * | * | * | 3.347 | * |
| | Mittelwert | * | * | * | 1.884 | * |
| | Anzahl | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | * | * | * | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | 1 | 1 | 1 | |
| 1953 bis 1959 | Minimum | 737 | | 633 | 738 | |
| | Maximum | 1.001 | * | 1.324 | 1.311 | * |
| | Mittelwert | 867 | | 931 | 1.044 | |
| | Anzahl | 3 | 2 | 11 | 7 | 2 |
| 1960 bis 1969 | Minimum | | | 674 | 762 | |
| | Maximum | * | * | 1.308 | 1.090 | * |
| | Mittelwert | | | 961 | 942 | |
| | Anzahl | 1 | 1 | 5 | 6 | 2 |
| 1970 bis 1979 | Minimum | | | 797 | | |
| | Maximum | * | * | 1.756 | * | |
| | Mittelwert | | | 1.093 | | |
| | Anzahl | 1 | 1 | 4 | 2 | |
| 1980 bis 1989 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | 1 | | 1 |
| 1990 bis 1999 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | * | * | * | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | 1 | 1 | 1 | | |
| ab 2000 | Minimum | | | 962 | | |
| | Maximum | | * | 3.135 | * | |
| | Mittelwert | | | 2.238 | | |
| | Anzahl | | 1 | 3 | 1 | |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

2.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

| Vertrags-jahr | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage | alle Lagen | |
|---------------|----------------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|------------|------|
| 2005 | mit Sozialbindung | Minimum | | | | | 11,6 | |
| | | Maximum | | * | * | * | 14,9 | |
| | | Mittelwert | | | | | 13,4 | |
| | | Anzahl | | 1 | 2 | 1 | 4 | |
| | ohne Teilungsabsicht | Minimum | 5,0 | 8,4 | 7,7 | 7,2 | 11,7 | 5,0 |
| | | Maximum | 14,9 | 18,8 | 24,5 | 17,6 | 37,4 | 37,4 |
| | | Mittelwert | 10,7 | 12,7 | 12,7 | 14,4 | 17,9 | 13,3 |
| | | Anzahl | 12 | 16 | 38 | 28 | 20 | 114 |
| | mit Teilungsabsicht | Minimum | 10,7 | | 12,0 | | | 10,7 |
| | | Maximum | 23,9 | | 15,5 | * | * | 23,9 |
| | | Mittelwert | 14,2 | | 14,0 | | | 13,9 |
| | | Anzahl | 4 | | 3 | 2 | 2 | 11 |
| | alle | Minimum | 5,0 | 8,4 | 7,7 | 7,2 | 11,7 | 5,0 |
| | | Maximum | 23,9 | 18,8 | 24,5 | 17,6 | 37,4 | 37,4 |
| | | Mittelwert | 11,6 | 12,6 | 12,9 | 14,3 | 17,6 | 13,8 |
| | | Anzahl | 16 | 17 | 43 | 31 | 22 | 129 |

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

Stadtteilmfaktor = 1,0

| RW92 (*) [DM / m ²] | Ertragsfaktor (EF) 2005 | |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| | Baujahre bis 1939 | Baujahre ab 1940 |
| 400 | 12,5 | 13,1 |
| 600 | 13,5 | 14,1 |
| 800 | 14,4 | 15,1 |
| 1.000 | 15,4 | 16,1 |
| 1.200 | 16,4 | 17,1 |
| 1.400 | 17,3 | 18,1 |
| 1.600 | 18,3 | 19,2 |

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

Mehrfamilienhäuser

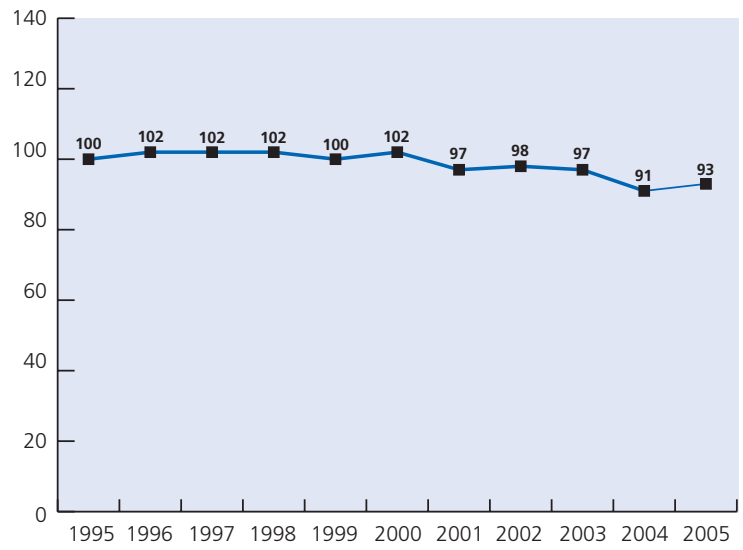
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2005

| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | 8,5 | 9,9 | 6,8 | 11,5 | 11,7 |
| | Maximum | 23,9 | 13,0 | 24,5 | 17,3 | 37,4 |
| | Mittelwert | 12,3 | 11,6 | 13,2 | 14,8 | 18,5 |
| | Anzahl | 8 | 4 | 10 | 5 | 11 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | * | * | * | * | * |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | * | * | * | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | 1 | 1 | 1 | |
| 1953 bis 1959 | Minimum | 11,0 | | 9,9 | 13,6 | |
| | Maximum | 11,2 | * | 15,9 | 16,4 | * |
| | Mittelwert | 11,1 | | 13,0 | 14,7 | |
| | Anzahl | 3 | 2 | 11 | 7 | 2 |
| 1960 bis 1969 | Minimum | | | 11,1 | 7,2 | |
| | Maximum | * | * | 13,4 | 17,3 | * |
| | Mittelwert | | | 12,4 | 13,0 | |
| | Anzahl | 1 | 1 | 5 | 6 | 2 |
| 1970 bis 1979 | Minimum | | | 7,7 | | |
| | Maximum | * | * | 15,5 | * | |
| | Mittelwert | | | 12,3 | | |
| | Anzahl | 1 | 1 | 3 | 2 | |
| 1980 bis 1989 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | * | | | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | 1 | | | 1 |
| ab 1990 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | * | * | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | 1 | 1 | | |
| ab 2000 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | * | * | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | 1 | 1 | | |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

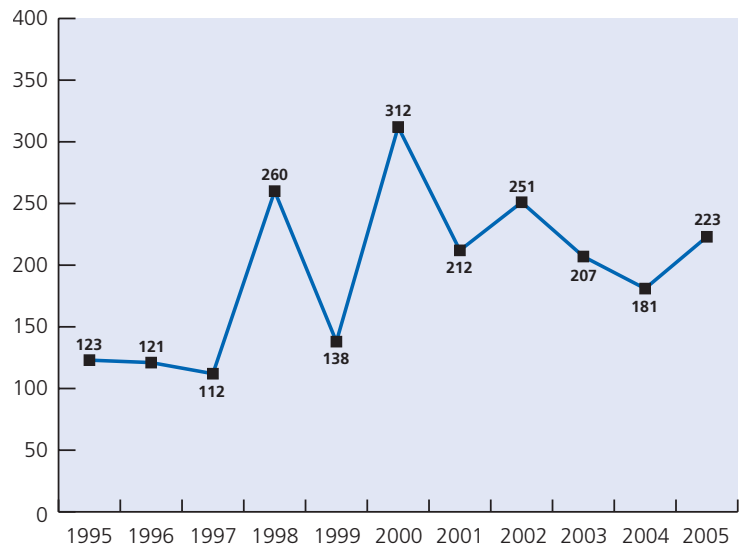
2.3.6 Indexreihen

Preisindex von Mehrfamilienhäusern

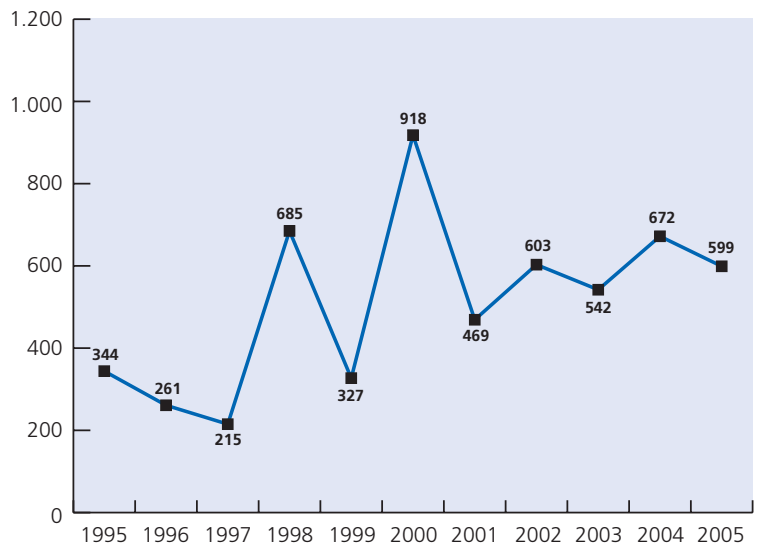


2.4 Büro- und Geschäftshäuser

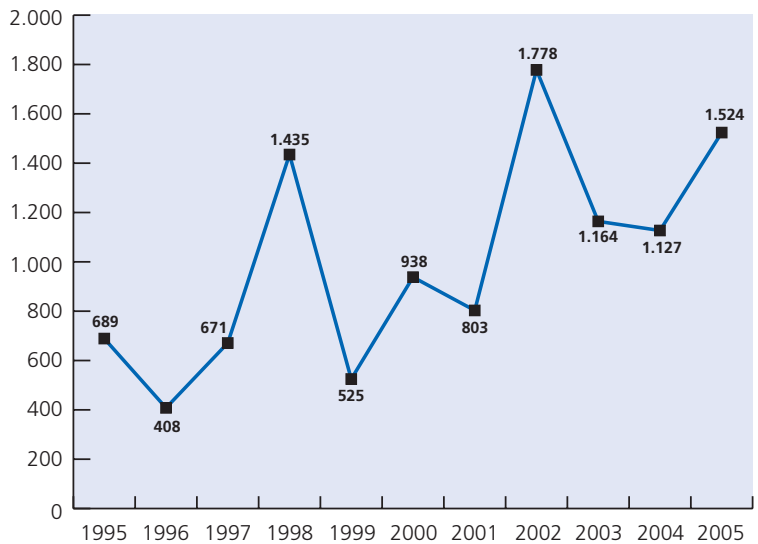
2.4.1 Vertragszahlen



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



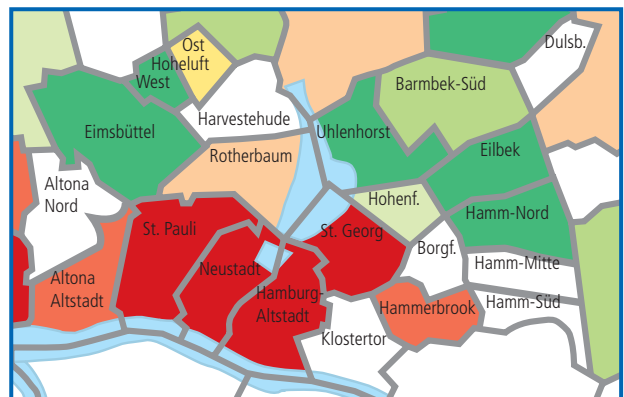
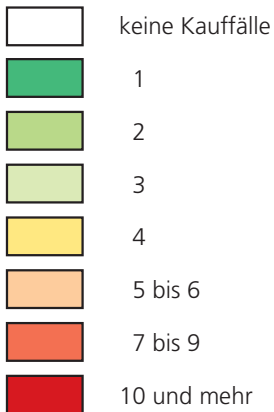
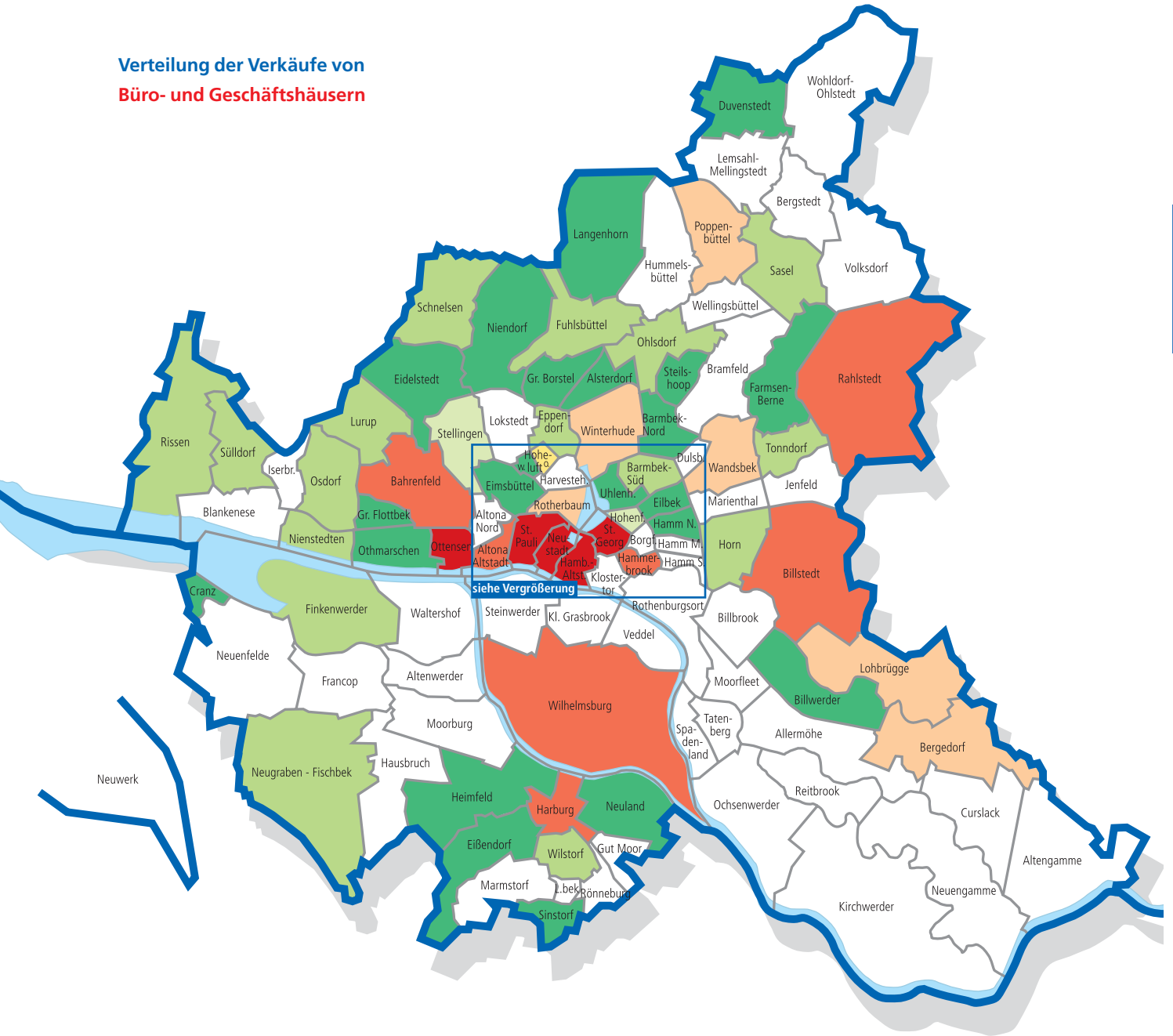
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern

2



2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche 2005

| | | INNENSTADT | GESAMT |
|---|------------|------------|--------|
| Büro- und Geschäftshäuser insgesamt | Minimum | 1.166 | 173 |
| | Maximum | 7.652 | 9.266 |
| | Mittelwert | 3.625 | 1.598 |
| | Anzahl | 12 | 96 |
| Geschäftshäuser und Läden | Minimum | | 760 |
| | Maximum | | 1.950 |
| | Mittelwert | | 1.164 |
| | Anzahl | | 4 |
| Bürohäuser | Minimum | 1.598 | 236 |
| | Maximum | 4.546 | 9.266 |
| | Mittelwert | 2.808 | 2.573 |
| | Anzahl | 8 | 17 |
| gemischte Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | | 605 |
| | Maximum | | 2.646 |
| | Mittelwert | | 1.498 |
| | Anzahl | | 6 |
| gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 1.166 | 173 |
| | Maximum | 7.562 | 7.562 |
| | Mittelwert | 5.259 | 1.414 |
| | Anzahl | 4 | 65 |
| Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen | Minimum | | 438 |
| | Maximum | | 1.369 |
| | Mittelwert | | 1.034 |
| | Anzahl | | 4 |

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

2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2005

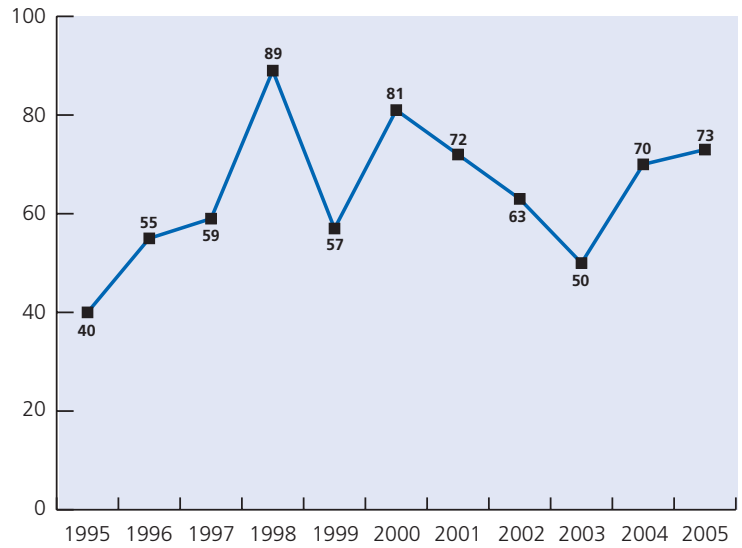
| | | INNENSTADT | GESAMT |
|---|------------|------------|--------|
| Büro- und Geschäftshäuser insgesamt | Minimum | 10,6 | 4,2 |
| | Maximum | 28,9 | 28,9 |
| | Mittelwert | 16,9 | 12,4 |
| | Anzahl | 8 | 75 |
| Geschäftshäuser und Läden | Minimum | | * |
| | Maximum | | |
| | Mittelwert | | |
| | Anzahl | | 1 |
| Bürohäuser | Minimum | 10,6 | 9,3 |
| | Maximum | 17,5 | 17,8 |
| | Mittelwert | 14,1 | 13,3 |
| | Anzahl | 4 | 9 |
| gemischte Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | | 8,9 |
| | Maximum | | 16,7 |
| | Mittelwert | | 11,8 |
| | Anzahl | | 5 |
| gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 12,3 | 4,2 |
| | Maximum | 28,9 | 28,9 |
| | Mittelwert | 19,7 | 12,5 |
| | Anzahl | 4 | 56 |
| Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen | Minimum | | 4,6 |
| | Maximum | | 13,5 |
| | Mittelwert | | 10,1 |
| | Anzahl | | 4 |

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

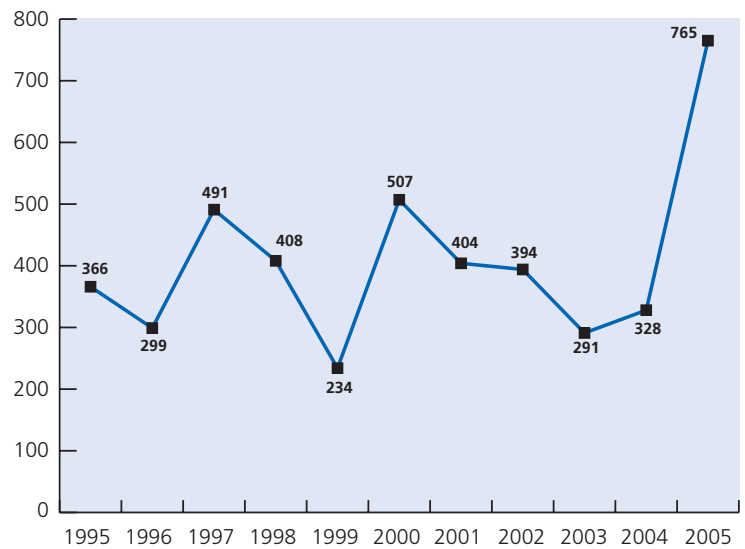
2.5 Lager- und Produktionsgebäude

2.5.1 Vertragszahlen

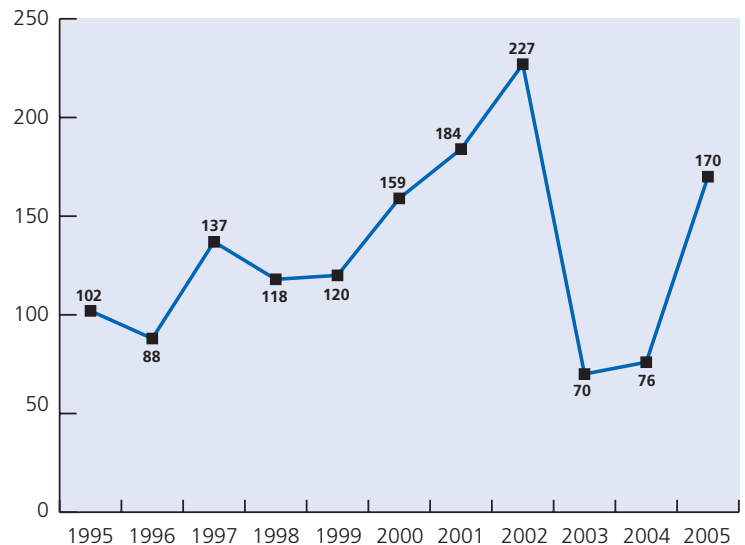
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



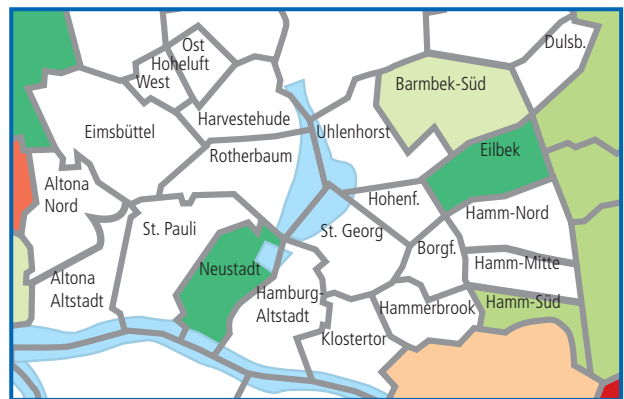
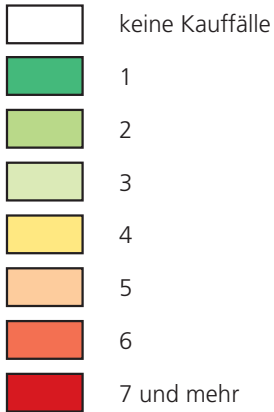
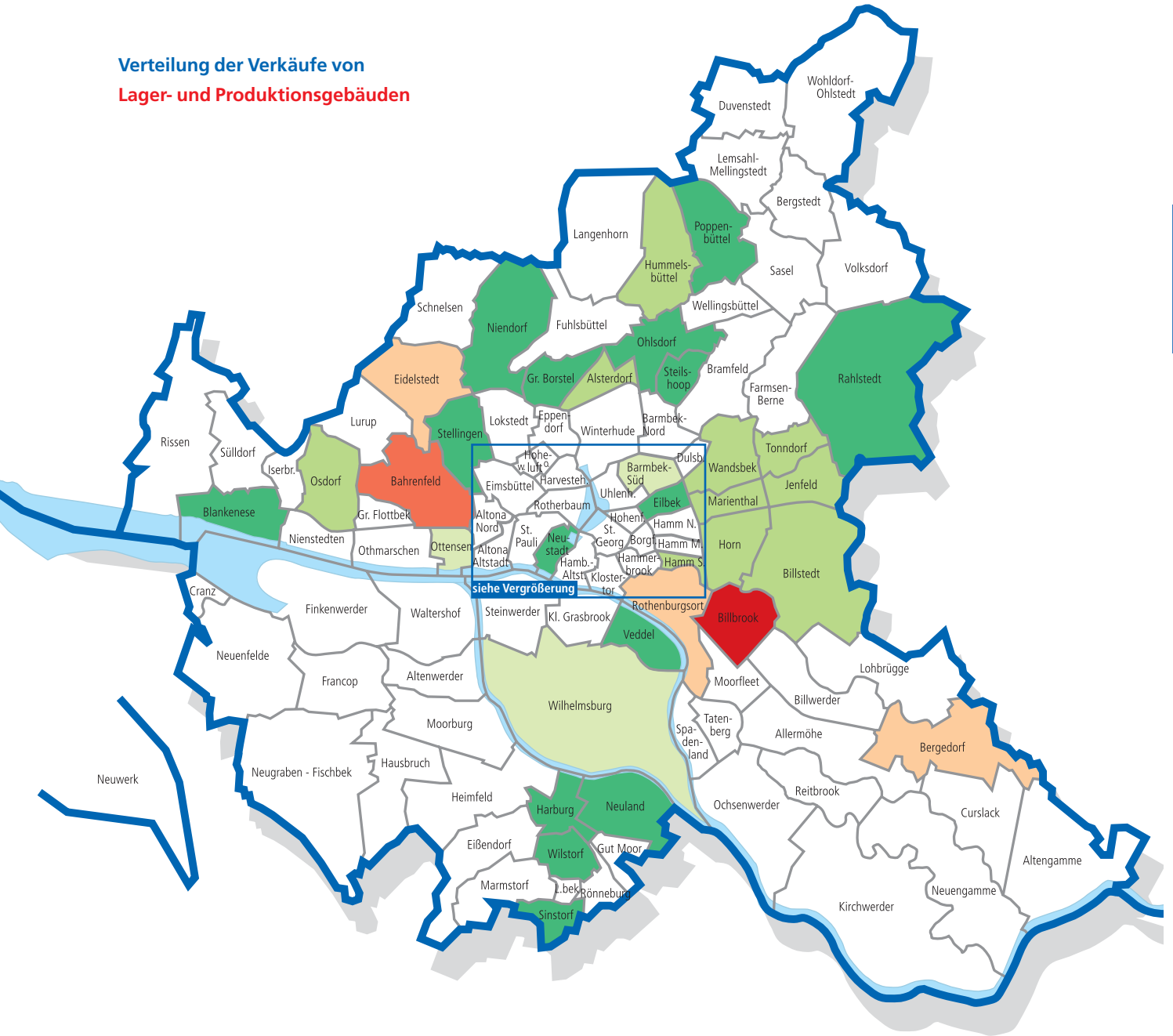
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Lager- und Produktionsgebäuden

2



2.5.4 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.

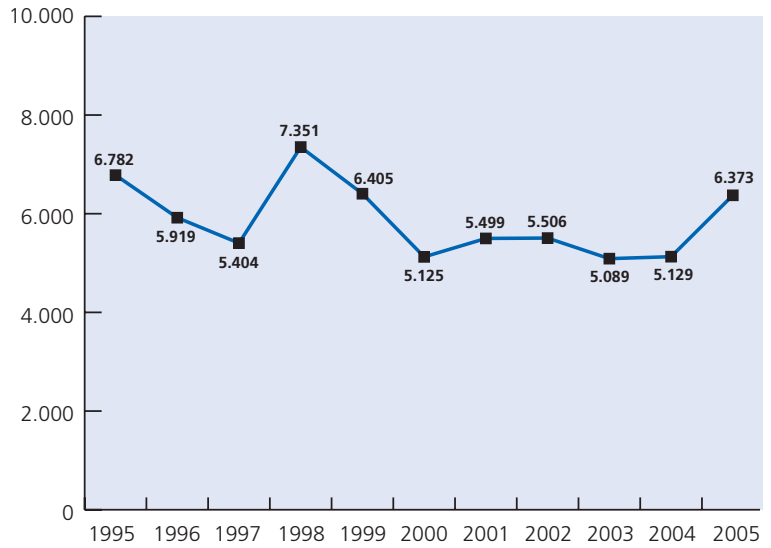
Für ein durchschnittliches Objekt (Alter 18 Jahre, Größe 2. 800 m² Nutzfläche, Bodenwert 205 €/ m² Nutzfläche) ergaben sich folgende Werte:

| Jahr | Kaufpreis pro m ² Nutzfläche [Euro/m ²] |
|------|--|
| 2005 | 542 |

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

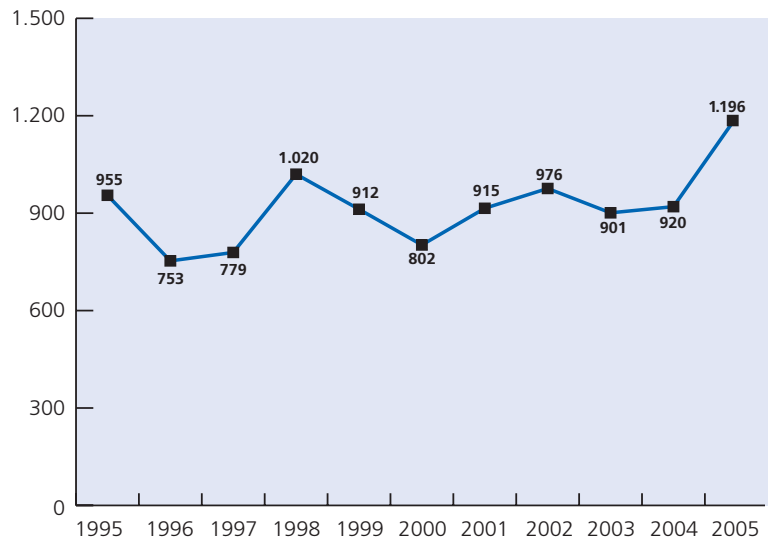
3.1 Vertragszahlen

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



3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

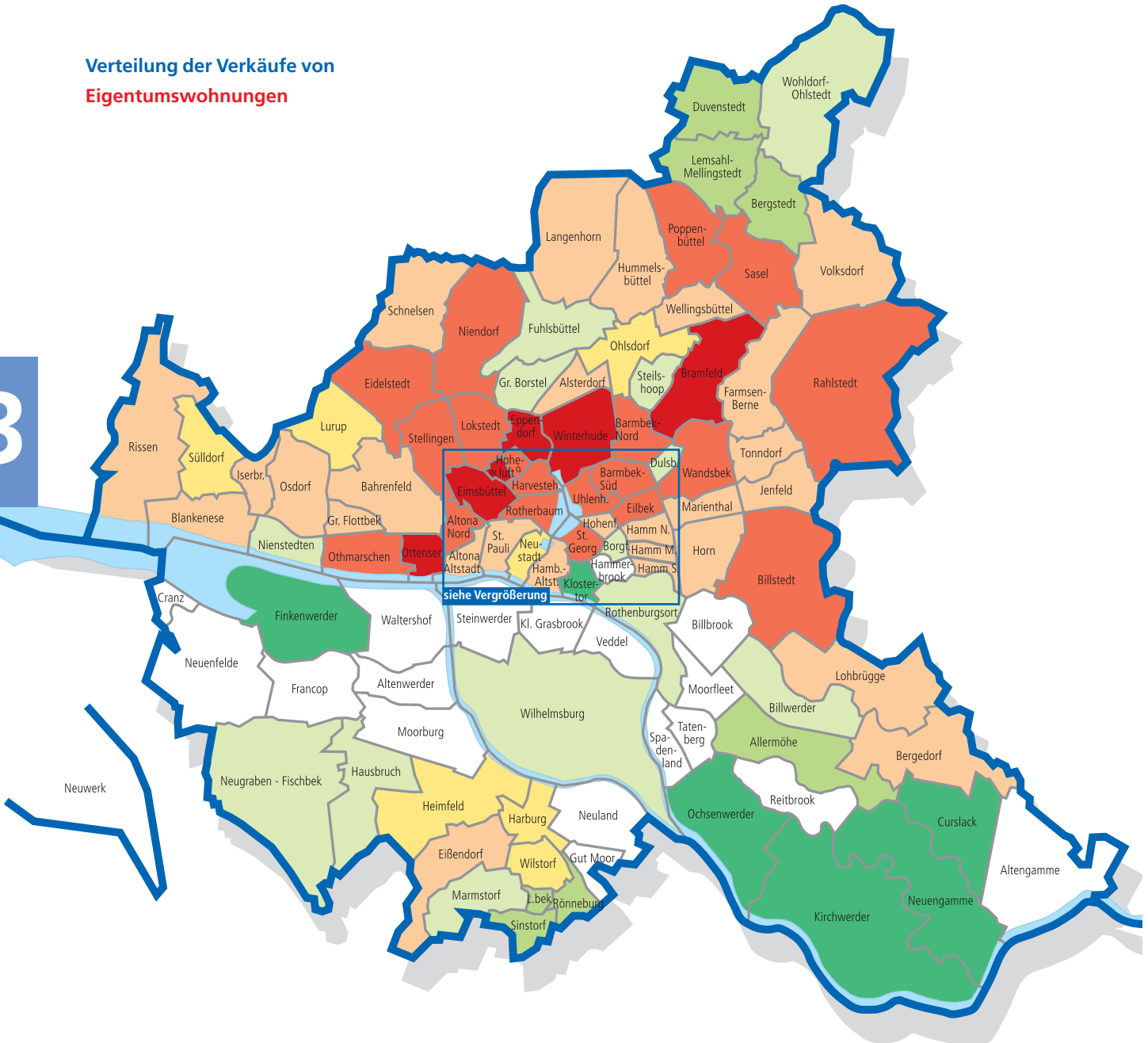
Die angegebenen Zahlen sind vorläufige Werte. Sie wurden aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.



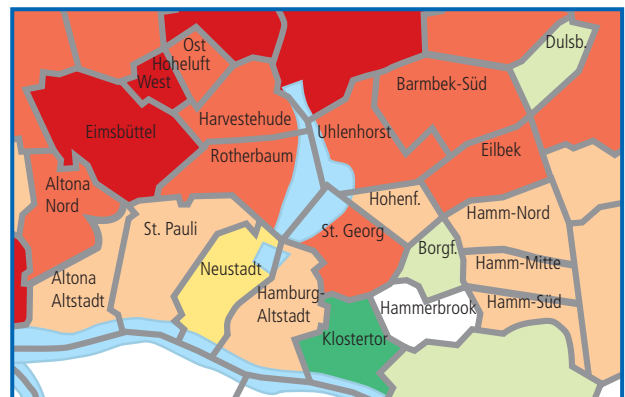
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen

3



| | |
|---|-----------------|
| □ | keine Kauffälle |
| ■ | 1 – 4 |
| ■ | 5 – 9 |
| ■ | 10 – 29 |
| ■ | 30 – 49 |
| ■ | 50 – 99 |
| ■ | 100 – 199 |
| ■ | 200 und mehr |



3.3 Gesamtkaufpreise

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

| Jahr | Gesamtkaufpreis [Euro] | Baujahr | Wohnfläche [m ²] | Quadratmeterpreis [Euro] | Größe der Stichprobe Anzahl |
|------|------------------------|---------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 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 |
| 2005 | 180.000 | 1963 | 82 | 2.029 | 3.417 |

Preise für Standardwohnungen

| Jahr | Altbau | Neubau |
|------|---------|---------|
| 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 |
| 2005 | 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

3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2005

| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | 714 | 476 | 656 | 571 | 922 |
| | Maximum | 1.753 | 2.872 | 3.600 | 3.681 | 10.000 |
| | Mittelwert | 1.304 | 1.687 | 2.168 | 2.046 | 2.797 |
| | Anzahl | 8 | 22 | 115 | 123 | 210 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | | 583 | 311 | 981 | 1.587 |
| | Maximum | * | 2.927 | 2.327 | 3.276 | 4.583 |
| | Mittelwert | | 1.682 | 1.510 | 1.778 | 2.725 |
| | Anzahl | 2 | 10 | 17 | 58 | 30 |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | 407 | 838 | 700 | 500 |
| | Maximum | * | 1.591 | 1.586 | 2.474 | 6.627 |
| | Mittelwert | | 1.131 | 1.230 | 1.418 | 2.528 |
| | Anzahl | 1 | 7 | 13 | 18 | 20 |
| 1953 bis 1959 | Minimum | 678 | 661 | 385 | 480 | 954 |
| | Maximum | 2.850 | 2.053 | 3.155 | 2.794 | 4.223 |
| | Mittelwert | 1.412 | 1.261 | 1.384 | 1.467 | 2.225 |
| | Anzahl | 7 | 32 | 55 | 67 | 46 |
| 1960 bis 1969 | Minimum | 744 | 455 | 493 | 743 | 923 |
| | Maximum | 1.757 | 2.925 | 2.554 | 2.800 | 3.299 |
| | Mittelwert | 1.200 | 1.400 | 1.405 | 1.605 | 2.100 |
| | Anzahl | 20 | 89 | 113 | 77 | 29 |
| 1970 bis 1979 | Minimum | 868 | 892 | 727 | 813 | 1.286 |
| | Maximum | 2.012 | 2.287 | 2.667 | 3.987 | 3.932 |
| | Mittelwert | 1.264 | 1.346 | 1.453 | 1.747 | 2.446 |
| | Anzahl | 35 | 68 | 119 | 78 | 53 |
| 1980 bis 1989 | Minimum | 513 | 1.022 | 1.000 | 753 | 1.471 |
| | Maximum | 1.981 | 2.105 | 2.433 | 2.963 | 9.750 |
| | Mittelwert | 1.379 | 1.477 | 1.744 | 1.839 | 3.160 |
| | Anzahl | 20 | 32 | 56 | 70 | 40 |
| 1990 bis 1999 | Minimum | 602 | 909 | 542 | 719 | 1.394 |
| | Maximum | 2.544 | 2.740 | 3.517 | 3.360 | 5.273 |
| | Mittelwert | 1.694 | 1.819 | 1.840 | 2.190 | 2.847 |
| | Anzahl | 26 | 33 | 67 | 59 | 25 |
| ab 2000 | Minimum | 1.613 | 1.288 | 896 | 1.900 | 809 |
| | Maximum | 3.084 | 4.167 | 3.923 | 5.913 | 8.077 |
| | Mittelwert | 2.023 | 2.307 | 2.486 | 3.050 | 3.453 |
| | Anzahl | 6 | 75 | 165 | 338 | 153 |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

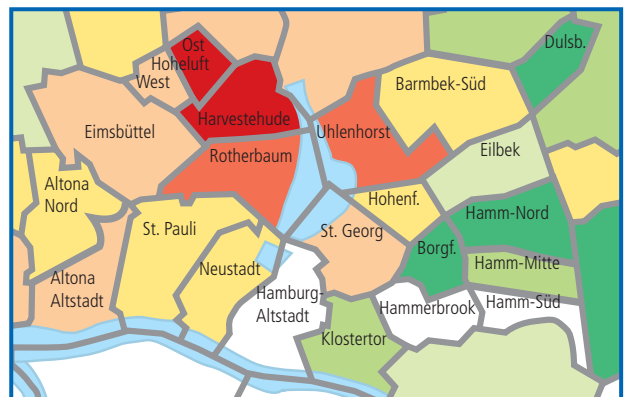
Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche
von Eigentumswohnungen (ohne Neubau)



3

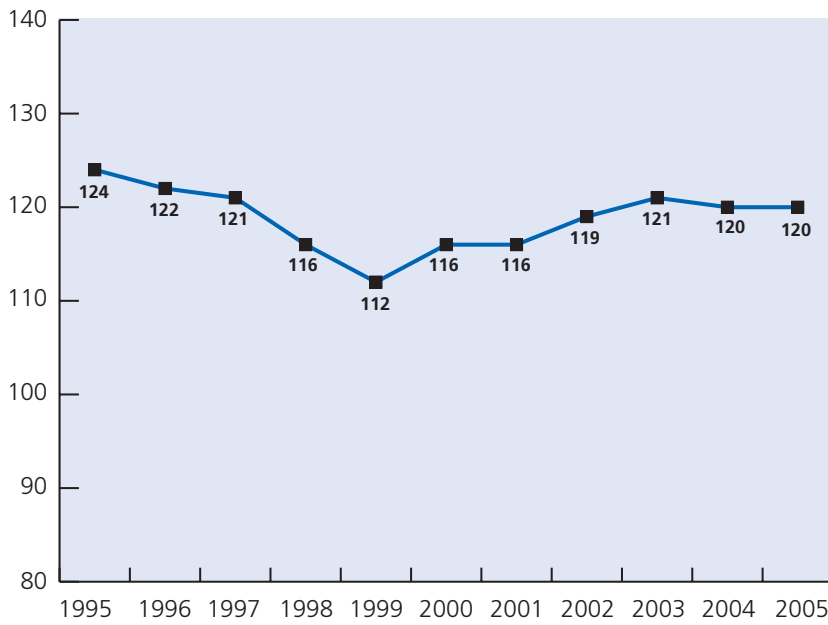
Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter
Wohnfläche in Euro/m²

| | | |
|--|----------------------|--------------------------------|
| | keine Kauffälle | |
| | bis 1.329 | (bis 70 % des Hamburg-Mittels) |
| | über 1.329 bis 1.518 | (70 % – 80 %) |
| | über 1.518 bis 1.708 | (80 % – 90 %) |
| | über 1.708 bis 2.088 | (90 % – 110 %) |
| | über 2.088 bis 2.467 | (110 % – 130 %) |
| | über 2.467 bis 2.847 | (130 % – 150 %) |
| | über 2.847 | (über 150 %) |



4.6 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Mitte 1991 = 100)

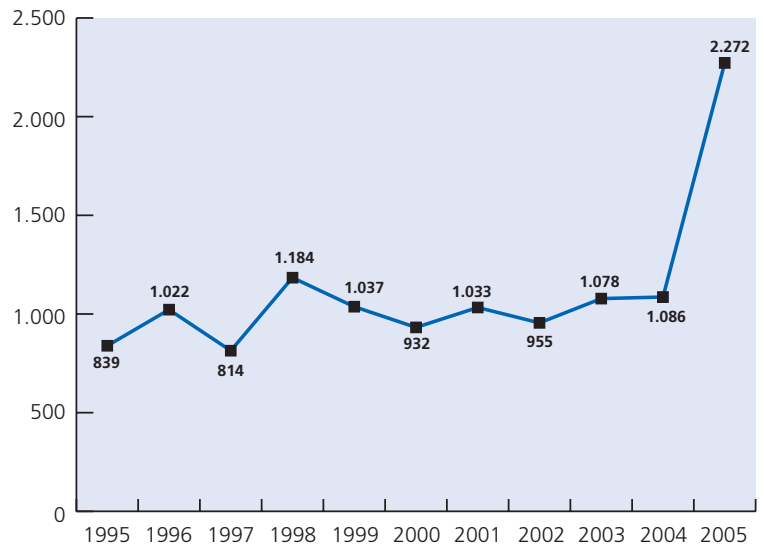


3

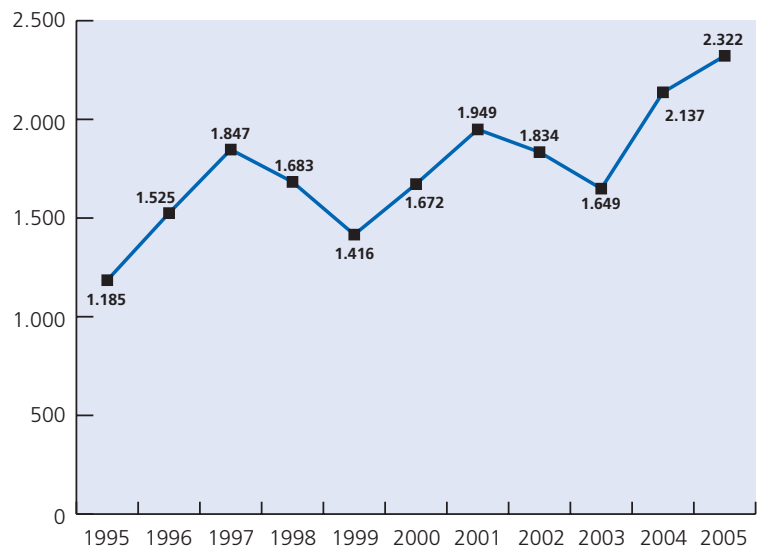
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

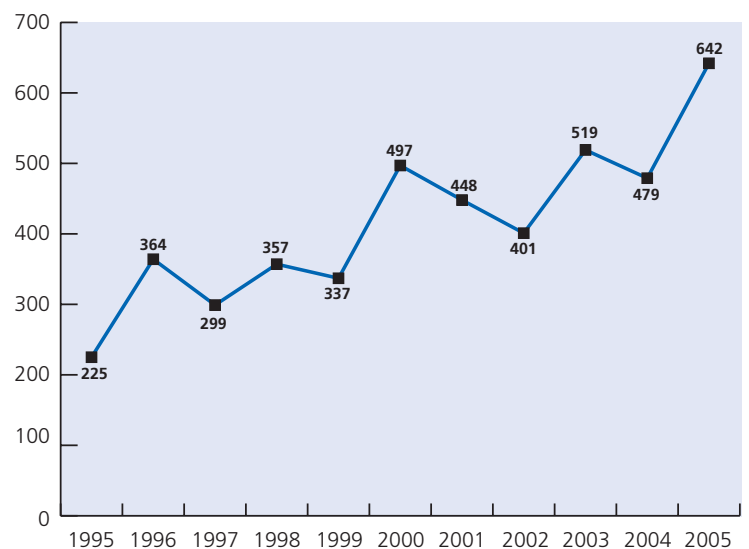
4.1.1 Vertragszahlen



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2005

| | Vertragszahlen 2005 (2004 ± %) | Flächenumsatz 2005 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2004 ± %) | Geldumsatz 2005 [in Millionen Euro] (2004 ± %) |
|---|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 2.272 (1.086 + 109 %) | 2.322,0 (2.137,3 + 9 %) | 642,2 (479,4 + 34 %) |
| Bauerwartungsland | 5 (10 - 50 %) | 67,1 (234,0 - 71 %) | 17,6 (9,8 + 80 %) |
| Rohbauland | 2 (5 - 60 %) | 31,7 (117,4 - 73 %) | 8,2 (8,5 - 4 %) |
| unselbstständiges Bauland | 146 (170 - 14 %) | 276,2 (413,4 - 33 %) | 155,5 (84,9 + 83 %) |
| selbstständiges Bauland | 945 (701 + 35 %) | 1.165,2 (1.020,0 + 14 %) | 375,5 (293,5 + 28 %) |
| mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6 | 1.168 (190 + 515 %) | 775,6 (185,4 + 318 %) | 85,0 (33,8 + 151 %) |
| Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6 | 6 (10 - 40 %) | 7,3 (166,3 - 96 %) | 0,4 (48,9 - 99 %) |

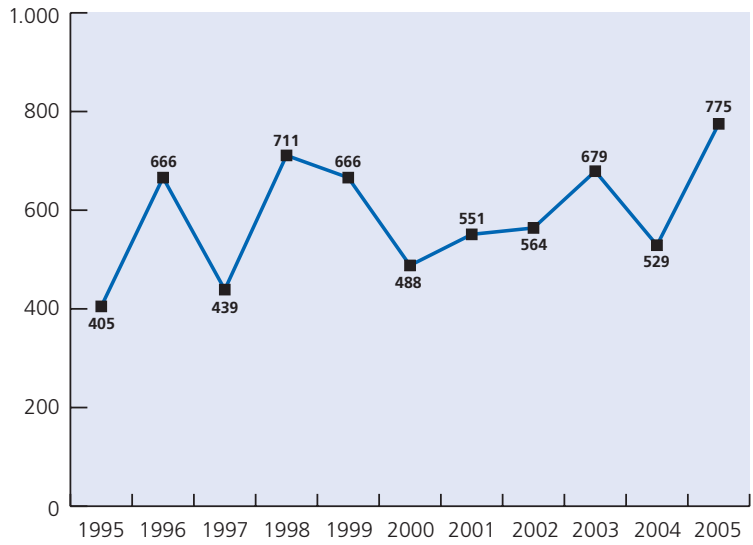
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2005

| | Vertragszahlen 2005 (2004 ± %) | Flächenumsatz 2005 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2004 ± %) | Geldumsatz 2005 [in Millionen Euro] (2004 ± %) |
|---|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 945 (701 + 35 %) | 1.165,2 (1.020,0 + 14 %) | 375,5 (293,5 + 28 %) |
| individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2 | 775 (529 + 47 %) | 491,1 (320,00 + 53 %) | 123,7 (80,8 + 53 %) |
| Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3 | 83 (76 + 9 %) | 229,7 (158,4 + 45 %) | 96,6 (77,8 + 24 %) |
| sonstige Wohnungsnutzung | 2 (8 - 75 %) | 2,3 (8,4 - 73 %) | 0,3 (2,1 - 86 %) |
| Büro- und Geschäftshausgrundstücke siehe Kapitel 4.4 | 43 (55 - 22 %) | 221,8 (312,2 - 29 %) | 123,1 (96,9 + 27 %) |
| Gewerbeflächen siehe Kapitel 4.5 | 30 (23 + 30 %) | 191,5 (201,4 - 5 %) | 23,4 (28,2 - 17 %) |
| sonstige Baugrundstücke | 12 (10 + 20 %) | 28,6 (19,9 + 44 %) | 8,5 (7,7 + 10 %) |

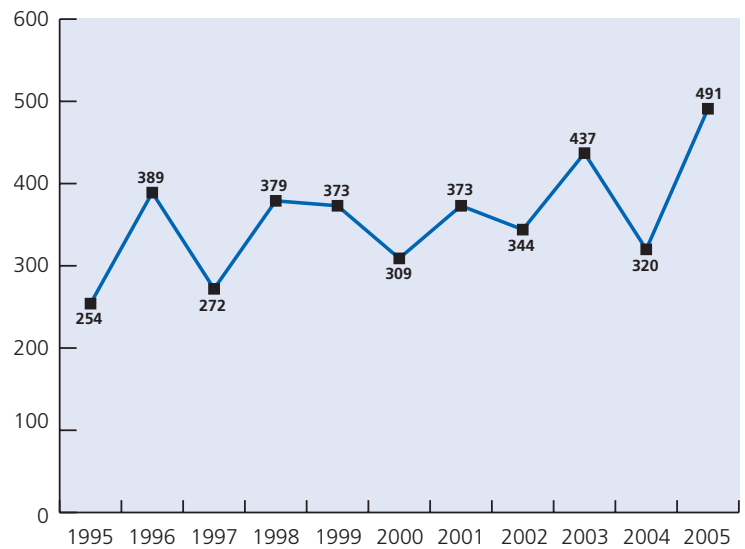
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

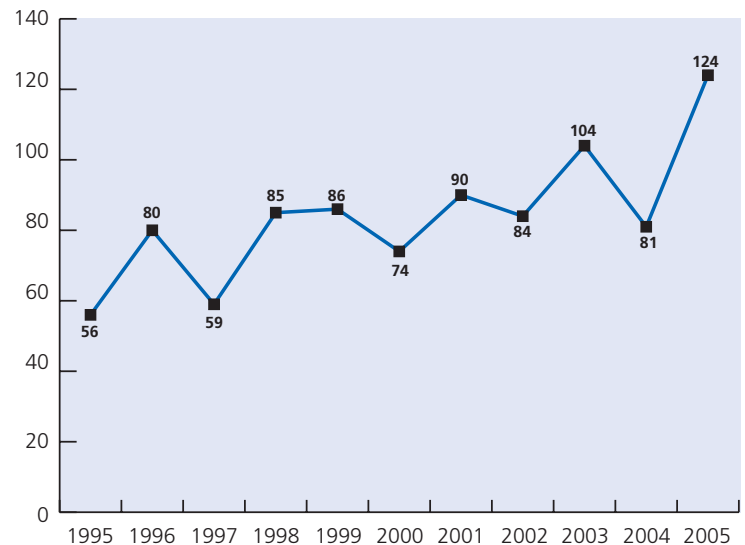
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Gartennutzung und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



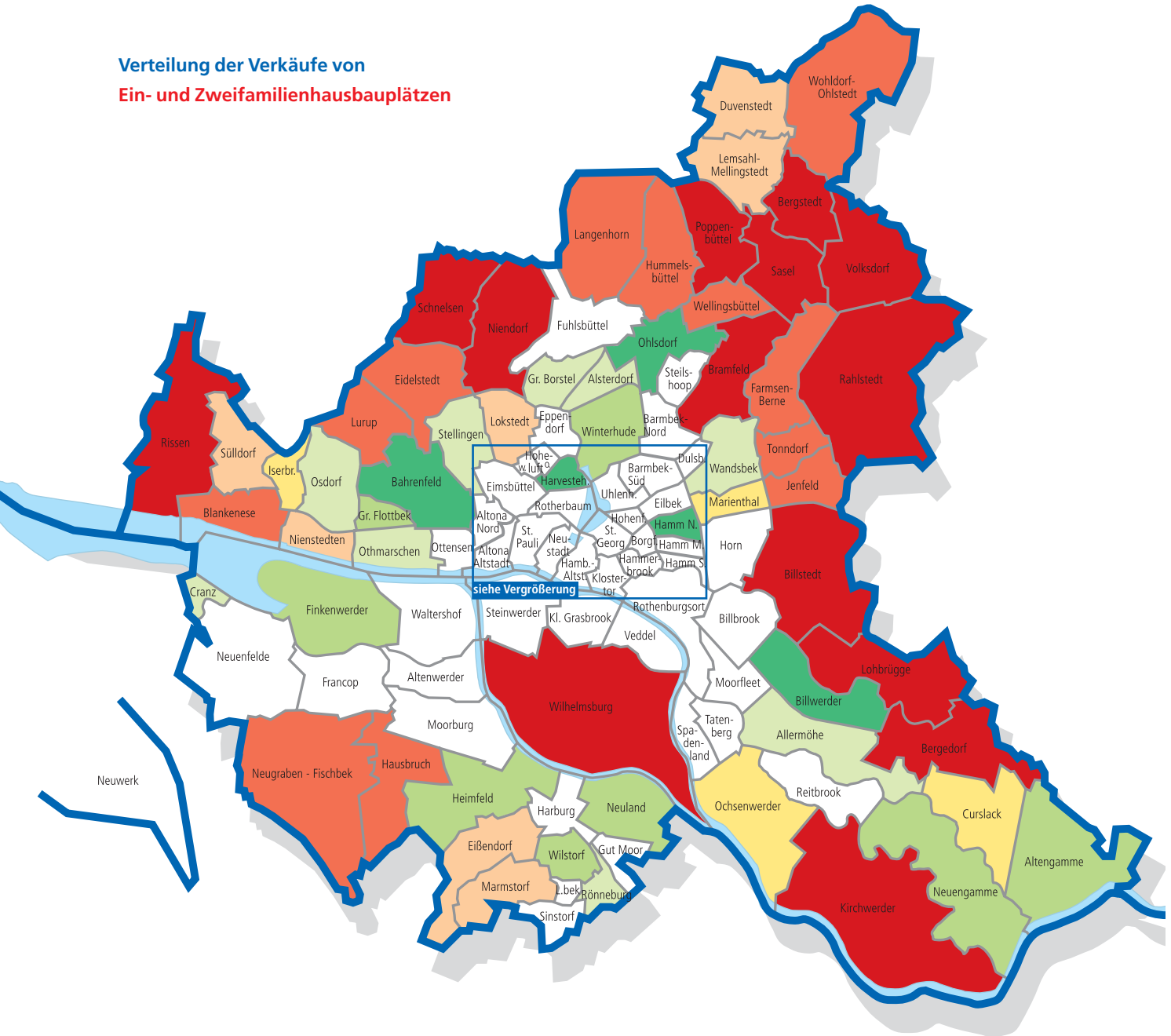
Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2005

| individueller Wohnungsbau | Vertragszahlen 2005 (2004 ± %) | Flächenumsatz 2005 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2004 ± %) | Geldumsatz 2005 [in Millionen Euro] (2004 ± %) |
|---|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 775 (529 + 47 %) | 491,1 (320,0 + 53 %) | 123,7 (80,8 + 53 %) |
| Reihenhäuser | 67 (47 + 43 %) | 21,8 (11,5 + 90 %) | 5,0 (2,8 + 79 %) |
| Doppelhaushälften | 206 (127 + 62 %) | 82,4 (52,3 + 58 %) | 19,7 (14,2 + 39 %) |
| freistehende Einfamilienhäuser | 387 (263 + 47 %) | 287,2 (178,8 + 61 %) | 73,1 (44,1 + 66 %) |
| Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung | 105 (76 + 38 %) | 92,3 (65,7 + 40 %) | 23,2 (16,1 + 44 %) |
| Landvillen | 0 (0) | 0,0 (0,0) | 0,0 (0,0) |
| Stadtvillen | 1 (1) | 0,5 (0,7 - 29 %) | 1,3 (1,3) |
| Wohnhäuser mit teilewerblicher Nutzung | 1 (1 ± 0 %) | 0,5 (0,7 - 29 %) | 0,1 (0,2 - 0,50 %) |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser | 8 (14 - 43 %) | 6,4 (10,0 - 36 %) | 1,3 (2,1 - 38 %) |

4

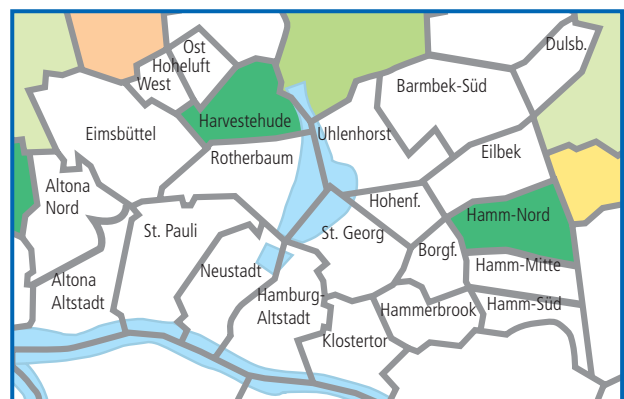
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen



4

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



4.2.4 Gesamtkaufpreise

Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um selbstständig bebaubare Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Landvillen, Stadtvillen bzw. mit Wohnhäusern mit teilgewerblicher

Nutzung bebaut werden sollen. Die Kaufpreise enthalten nur zum Teil Anliegerbeiträge. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden, im Gegensatz zur Umsatzstatistik, ausgeschlossen. Alle Vertragsparteien wurden berücksichtigt.

| Bauweise | | Verkäufer | | |
|---|------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | Privat | FHH | alle |
| Reihenhaus | Minimum | 54.000 | 34.200 | 34.200 |
| | Maximum | 267.900 | 74.700 | 267.900 |
| | Mittelwert | 96.500 | 54.800 | 82.600 |
| | Größe | 366 m ² | 285 m ² | 339 m ² |
| | Anzahl | 30 | 15 | 45 |
| Halbes Doppelhaus | Minimum | 39.100 | 51.500 | 39.100 |
| | Maximum | 315.000 | 200.300 | 315.000 |
| | Mittelwert | 96.500 | 98.000 | 96.600 |
| | Größe | 387 m ² | 423 m ² | 389 m ² |
| | Anzahl | 175 | 11 | 186 |
| Freistehendes Einfamilienhaus | Minimum | 50.000 | 66.500 | 50.000 |
| | Maximum | 5.215.000 | 264.800 | 5.215.000 |
| | Mittelwert | 197.000 | 125.500 | 193.100 |
| | Größe | 741 m ² | 653 m ² | 737 m ² |
| | Anzahl | 345 | 20 | 365 |
| Ein / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung | Minimum | 90.000 | - | 90.000 |
| | Maximum | 2.100.000 | - | 2.100.000 |
| | Mittelwert | 225.200 | - | 225.200 |
| | Größe | 890 m ² | - | 890 m ² |
| | Anzahl | 101 | 0 | 101 |
| Sonstige Bauweisen | Minimum | 102.300 | - | 102.300 |
| | Maximum | 365.000 | - | 365.000 |
| | Mittelwert | 196.500 | - | 196.500 |
| | Größe | 896 m ² | - | 896 m ² |
| | Anzahl | 5 | 0 | 5 |

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

Gesamtkaufpreise in Euro

von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2005

| Bauweise | | Lagequalität | | | | | alle Lagen |
|--|------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage | |
| Reihenhaus | Minimum | 34.200 | 48.600 | 54.000 | 74.000 | 112.000 | 34.200 |
| | Maximum | 60.000 | 77.000 | 160.000 | 184.000 | 267.900 | 267.900 |
| | Mittelwert | 55.500 | 62.900 | 90.600 | 116.500 | 169.000 | 82.600 |
| | Größe | 399 m ² | 328 m ² | 244 m ² | 264 m ² | 357 m ² | 339 m ² |
| | Anzahl | 14 | 16 | 5 | 4 | 6 | 45 |
| Halbes Doppelhaus | Minimum | 39.100 | 51.500 | 40.000 | 72.500 | 73.300 | 39.100 |
| | Maximum | 108.000 | 134.000 | 180.000 | 200.300 | 315.000 | 315.000 |
| | Mittelwert | 70.900 | 78.400 | 94.300 | 119.400 | 200.600 | 96.600 |
| | Größe | 500 m ² | 379 m ² | 382 m ² | 372 m ² | 472 m ² | 389 m ² |
| | Anzahl | 12 | 42 | 93 | 34 | 5 | 186 |
| Freistehendes Einfamilienhaus | Minimum | 56.000 | 68.000 | 50.000 | 80.000 | 173.300 | 50.000 |
| | Maximum | 208.200 | 320.000 | 305.000 | 1.100.000 | 5.215.000 | 5.215.000 |
| | Mittelwert | 104.000 | 122.800 | 140.200 | 248.200 | 896.700 | 193.100 |
| | Größe | 782 m ² | 572 m ² | 580 m ² | 868 m ² | 1.654 m ² | 737 m ² |
| | Anzahl | 52 | 87 | 100 | 112 | 14 | 365 |
| Ein / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung | Minimum | 90.000 | 95.000 | 100.000 | 176.000 | 465.000 | 90.000 |
| | Maximum | 240.000 | 220.000 | 340.000 | 2.100.000 | 465.000 | 2.100.000 |
| | Mittelwert | 153.300 | 149.800 | 214.900 | 380.600 | 465.000 | 225.200 |
| | Größe | 891 m ² | 697 m ² | 884 m ² | 1.164 m ² | 915 m ² | 890 m ² |
| | Anzahl | 13 | 29 | 37 | 21 | 1 | 101 |
| Sonstige Bauweisen | Minimum | - | - | 102.300 | 150.000 | - | 102.300 |
| | Maximum | - | - | 190.000 | 365.000 | - | 365.000 |
| | Mittelwert | - | - | 146.145 | 230.000 | - | 196.500 |
| | Größe | - | - | 490 m ² | 1.167 m ² | - | 896 m ² |
| | Anzahl | 0 | 0 | 2 | 3 | 0 | 5 |
| Alle Bauweisen | Minimum | 34.200 | 48.600 | 40.000 | 72.500 | 73.300 | 34.200 |
| | Maximum | 240.000 | 320.000 | 340.000 | 2.100.000 | 5.215.000 | 5.215.000 |
| | Mittelwert | 99.200 | 110.900 | 132.900 | 235.700 | 562.000 | 165.100 |
| | Größe | 701 m ² | 523 m ² | 542 m ² | 798 m ² | 1.080 m ² | 642 m ² |
| | Anzahl | 91 | 173 | 237 | 174 | 27 | 702 |

Mittelwert = mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

4.2.5 Quadratmeterpreise

Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Landvillen,

Stadtvillen bzw. mit Wohnhäusern mit teilgewerblicher Nutzung und sonstigen, nicht näher spezifizierten individuellen Wohnhäusern bebaut werden sollen.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2005

| Bauweise | | Verkäufer | | |
|--|------------|-----------|-----|-------|
| | | Privat | FHH | alle |
| Reihenhaus | Minimum | 95 | 91 | 91 |
| | Maximum | 2.846 | 376 | 2.846 |
| | Mittelwert | 342 | 195 | 275 |
| | Anzahl | 48 | 41 | 89 |
| Halbes Doppelhaus | Minimum | 27 | 114 | 27 |
| | Maximum | 582 | 406 | 582 |
| | Mittelwert | 261 | 202 | 254 |
| | Anzahl | 184 | 23 | 207 |
| Freistehendes Einfamilienhaus | Minimum | 33 | 61 | 33 |
| | Maximum | 1.371 | 355 | 1.371 |
| | Mittelwert | 260 | 182 | 253 |
| | Anzahl | 353 | 31 | 384 |
| Ein / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung | Minimum | 86 | - | 86 |
| | Maximum | 599 | - | 599 |
| | Mittelwert | 259 | - | 259 |
| | Anzahl | 121 | 0 | 121 |
| Sonstige Bauweisen | Minimum | 162 | - | 162 |
| | Maximum | 396 | - | 396 |
| | Mittelwert | 253 | - | 253 |
| | Anzahl | 6 | 0 | 6 |
| Alle Bauweisen | Minimum | 27 | 61 | 27 |
| | Maximum | 2.846 | 406 | 2.846 |
| | Mittelwert | 265 | 192 | 257 |
| | Anzahl | 712 | 95 | 807 |

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2005**

| Bauweise | | Lagequalität | | | | | alle Lagen |
|---|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|------------|
| | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage | |
| Reihenhaus | Minimum | 95 | 110 | 194 | 254 | 271 | 95 |
| | Maximum | 136 | 399 | 533 | 500 | 2.846 | 2.846 |
| | Mittelwert | 129 | 219 | 310 | 399 | 935 | 342 |
| | Anzahl | 13 | 11 | 11 | 6 | 7 | 48 |
| Halbes Doppelhaus | Minimum | 27 | 106 | 106 | 219 | 271 | 27 |
| | Maximum | 295 | 346 | 413 | 582 | 522 | 582 |
| | Mittelwert | 142 | 227 | 263 | 326 | 395 | 261 |
| | Anzahl | 15 | 39 | 91 | 34 | 5 | 184 |
| Freistehendes Einfamilienhaus | Minimum | 33 | 96 | 100 | 90 | 194 | 33 |
| | Maximum | 202 | 416 | 603 | 594 | 1.371 | 1.371 |
| | Mittelwert | 143 | 236 | 258 | 294 | 547 | 260 |
| | Anzahl | 51 | 82 | 96 | 109 | 15 | 353 |
| Ein / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung | Minimum | 86 | 97 | 143 | 179 | 493 | 86 |
| | Maximum | 266 | 291 | 382 | 599 | 593 | 599 |
| | Mittelwert | 169 | 231 | 254 | 316 | 531 | 259 |
| | Anzahl | 12 | 36 | 44 | 26 | 3 | 121 |
| Sonstige Bauweisen | Minimum | | | | 162 | | 162 |
| | Maximum | - | - | * | 396 | - | 396 |
| | Mittelwert | | | | 231 | | 253 |
| | Anzahl | 0 | 0 | 2 | 4 | 0 | 6 |
| Alle Bauweisen | Minimum | 27 | 96 | 100 | 90 | 194 | 27 |
| | Maximum | 295 | 416 | 603 | 599 | 2.846 | 2.846 |
| | Mittelwert | 144 | 232 | 262 | 306 | 599 | 265 |
| | Anzahl | 91 | 167 | 244 | 179 | 31 | 712 |

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

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

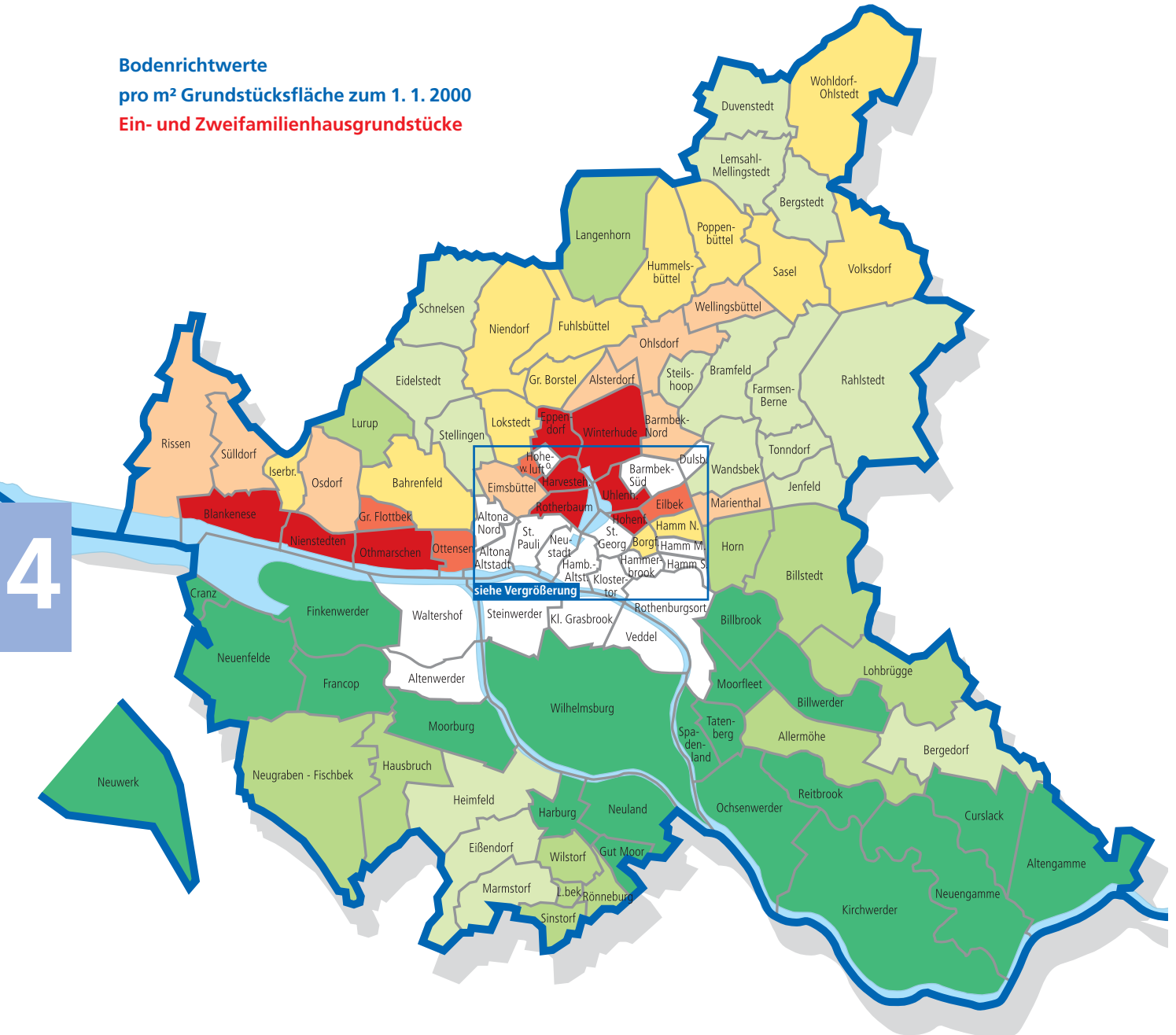
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

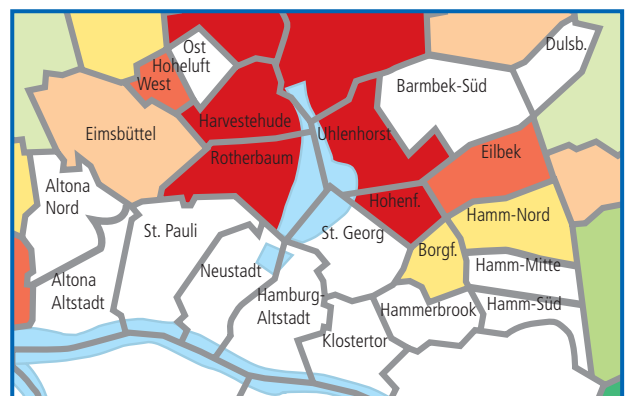
pro m² Grundstücksfläche zum 1. 1. 2000

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



Mittel der Richtwerte in Euro pro Quadratmeter

| | | |
|--|------------------|--------------------------------|
| | keine Richtwerte | |
| | 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 %) |



5.2.6 Indexreihen

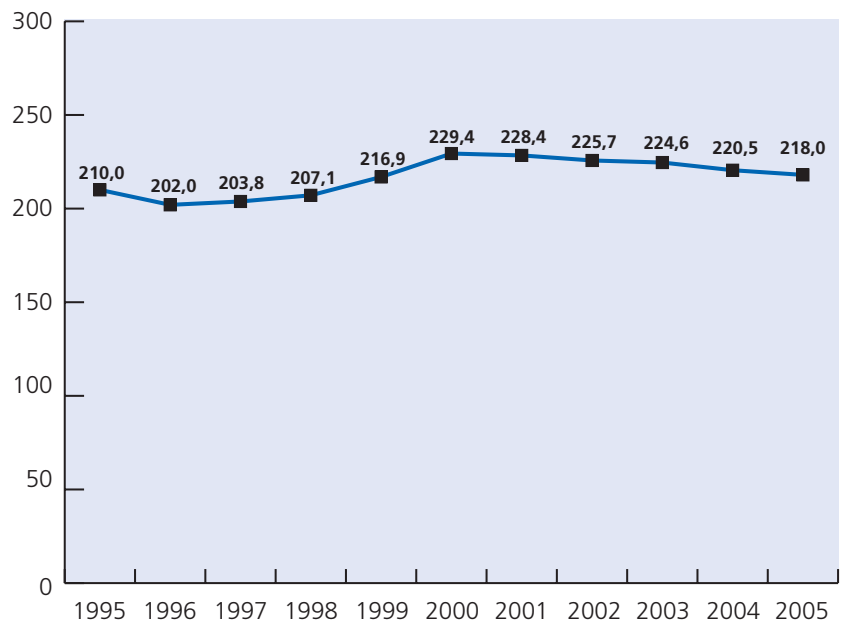
Baulandindex (31.12.1986 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze
ohne Reihenhausgrundstücke)

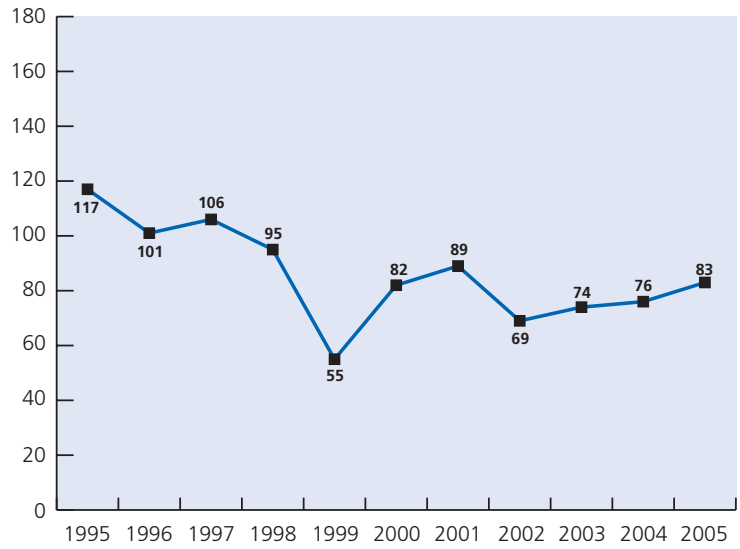
| Datum | Lagequalität | | | | |
|-------|----------------|---------------------------|---------------|-----------|-----------------|
| | Ländliche Lage | Schlechte/ Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
| 1995 | 219,6 | 220,4 | 210,0 | 186,0 | 267,1 |
| 1996 | 235,2 | 219,1 | 202,0 | 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 | 278,9 | 280,2 | 220,5 | 211,5 | 316,8 |
| 2005 | 297,8 | 273,3 | 218,0 | 211,3 | 325,7 |

Stichtag ist der 31. 12. des jeweiligen Jahres
(2005 = Jahresmittel)

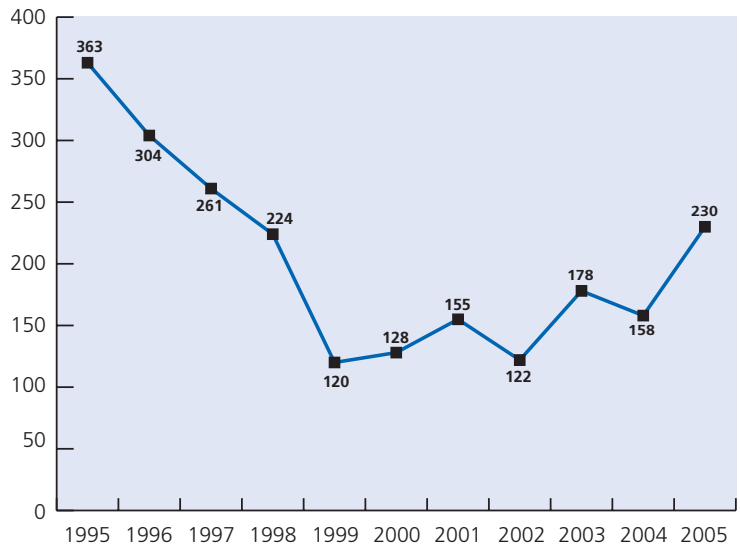
Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Anfang 1986 = 100)



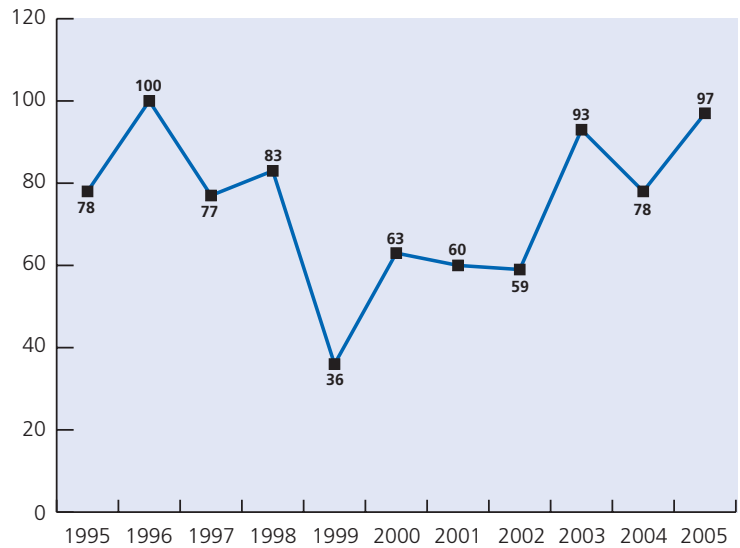
4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau 4.3.1 Vertragszahlen



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2005

| | Vertragszahlen 2005 (2004 ± %) | Flächenumsatz 2005 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2004 ± %) | Geldumsatz 2005 [in Millionen Euro] (2004 ± %) |
|--|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 83 (76 + 9 %) | 229,7 (158,4 + 45 %) | 96,6 (77,8 + 24 %) |
| Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen | | | |
| mit teilgewerblicher Nutzung | 9 (9 - 0 %) | 15,3 (13,1 + 17 %) | 8,7 (9,8 - 11 %) |
| ohne teilgewerbliche Nutzung | 74 (67 + 10 %) | 214,5 (145,3 + 48 %) | 87,9 (68,0 + 29 %) |
| Aufteilung nach Art der Wohnnutzung | | | |
| Eigentumswohnungsbau | 44 (27 + 63 %) | 89,1 (45,7 + 95 %) | 43,5 (28,5 + 53 %) |
| freifinanzierter Mietwohnungsbau | 33 (41 - 20 %) | 116,4 (97,9 + 19 %) | 46,4 (45,4 + 2 %) |
| öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe | 6 (8 - 25 %) | 24,3 (14,8 + 64 %) | 6,7 (3,9 + 72 %) |
| (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe) | 1 (3 - 67 %) | 6,5 (3,7 + 76 %) | 0,5 (1,2 - 58 %) |

4.3.4 Quadratmeterpreise

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

sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit (Geschossflächenzahl 86 – GFZ86) modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet

(vgl. Glossar).

Nicht berücksichtigt sind Verkäufe, die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2005

| | | Lagequalität | | | | | alle Lagen |
|---|--------------|----------------|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage | |
| Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche | Minimum | | 163 | 175 | 235 | 277 | 49 |
| | Maximum | * | 361 | 1.216 | 1.918 | 4.873 | 4.873 |
| | Mittelwert | | 247 | 546 | 602 | 1.867 | 700 |
| | Mittlere GSF | | 10.817 m ² | 2.370 m ² | 2.141 m ² | 624 m ² | 2.997 m ² |
| | Anzahl | 2 | 6 | 20 | 25 | 8 | 61 |
| Preise pro Quadratmeter Wohnfläche | Minimum | | 323 | 109 | 358 | 459 | 109 |
| | Maximum | * | 744 | 1.400 | 742 | 1.862 | 1.862 |
| | Mittelwert | | 418 | 483 | 568 | 1.076 | 594 |
| | Mittlere GFZ | | 0,78 | 2,03 | 1,43 | 2,11 | 1,66 |
| | Anzahl | 1 | 6 | 19 | 23 | 8 | 57 |

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

GSF = Grundstücksfläche

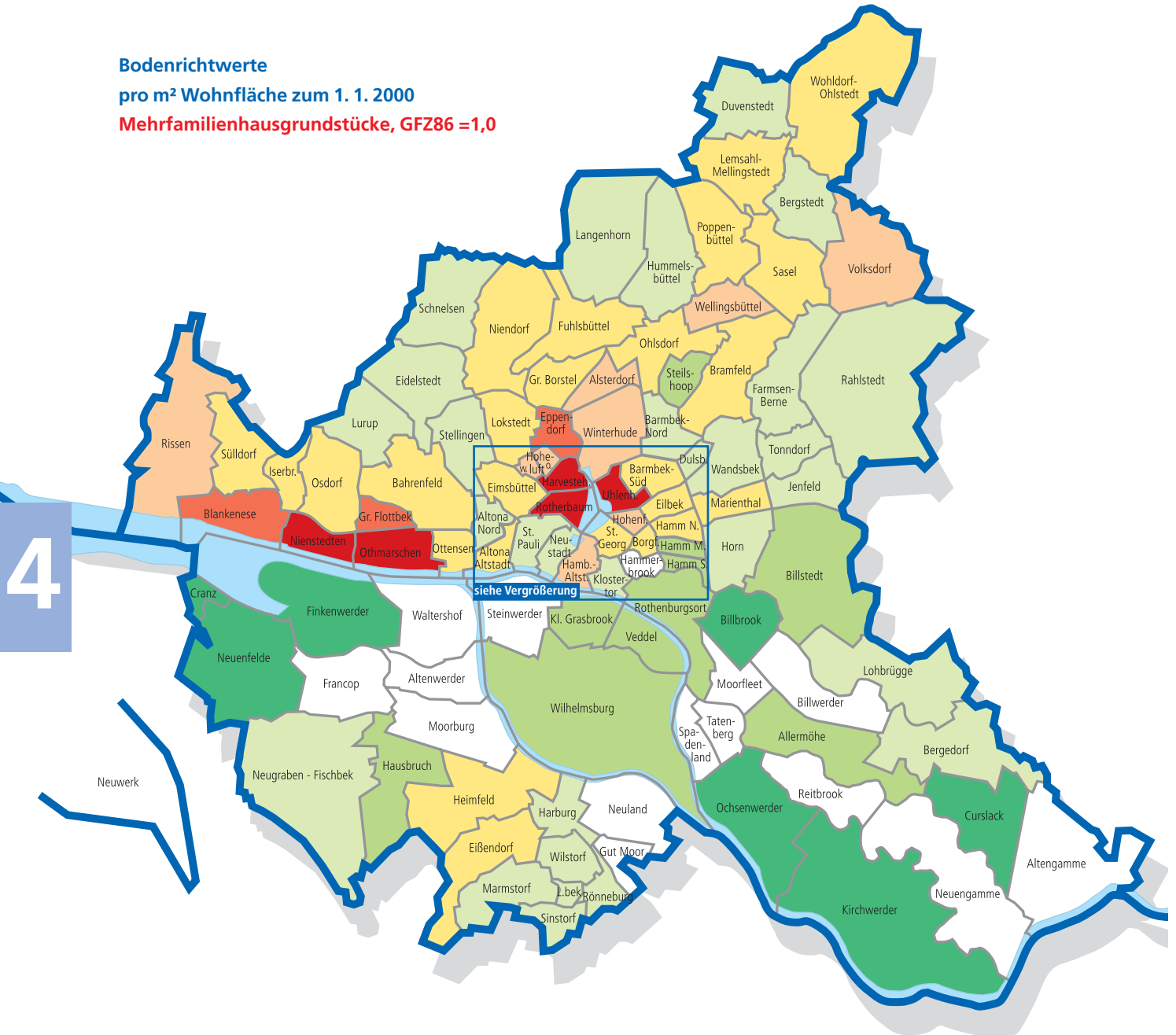
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro m² Wohnfläche zum 1. 1. 2000

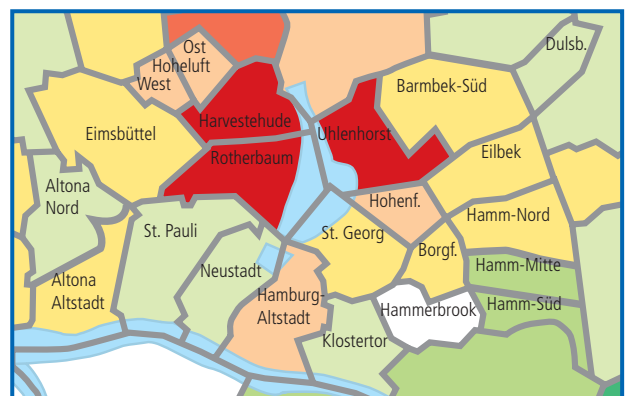
Mehrfamilienhausgrundstücke, GFZ86 = 1,0



Mittel der Richtwerte

in Euro pro Quadratmeter

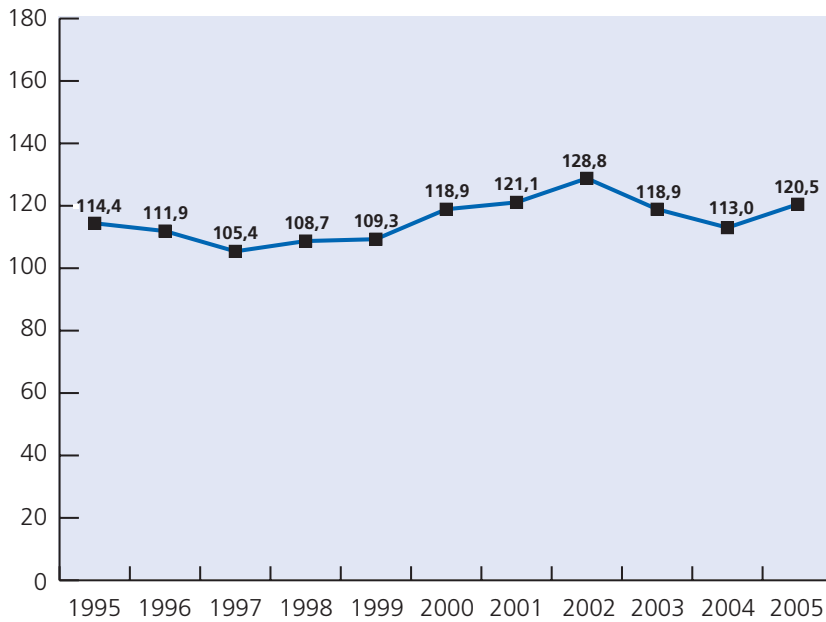
| | | |
|--|-------------------|--------------------------------|
| | keine Richtwerte | |
| | bis 250 | (bis 50 % des Hamburg-Mittels) |
| | über 250 bis 350 | (50 % – 70 %) |
| | über 350 bis 450 | (70 % – 90 %) |
| | über 450 bis 551 | (90 % – 110%) |
| | über 551 bis 751 | (110 % – 150 %) |
| | über 751 bis 1002 | (150 % – 200 %) |
| | über 1.002 | (über 200 %) |



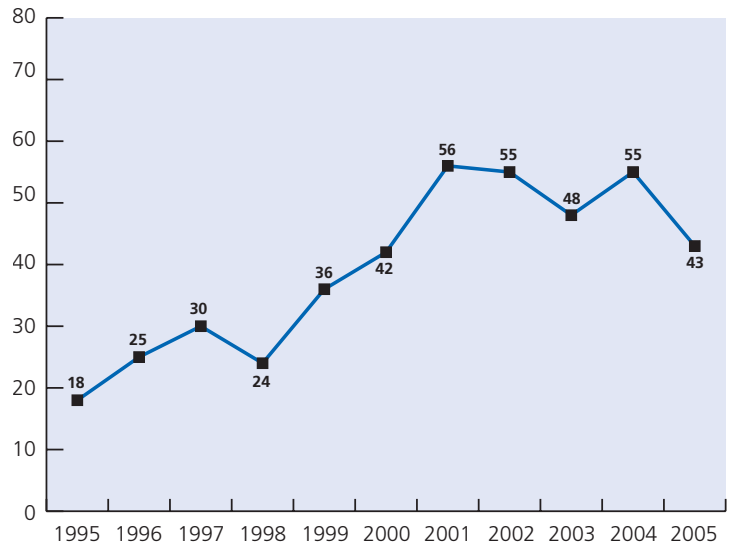
4.3.5 Indexreihen

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke

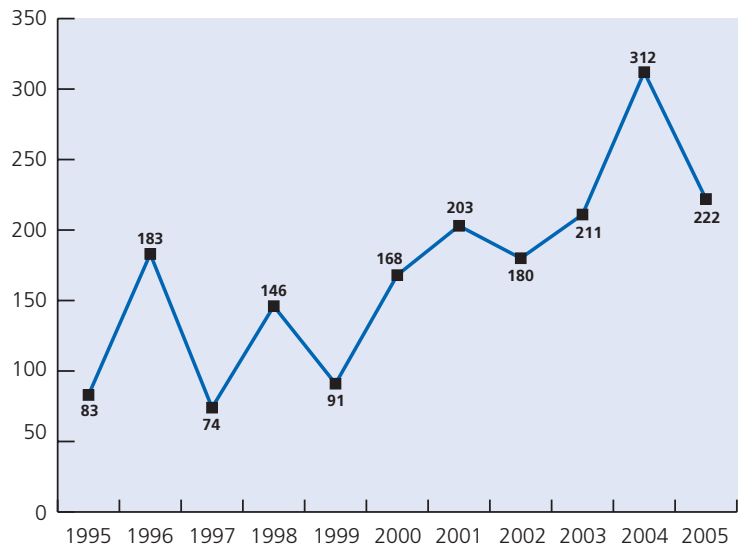
(RW 31. 12. 1992 = 100)



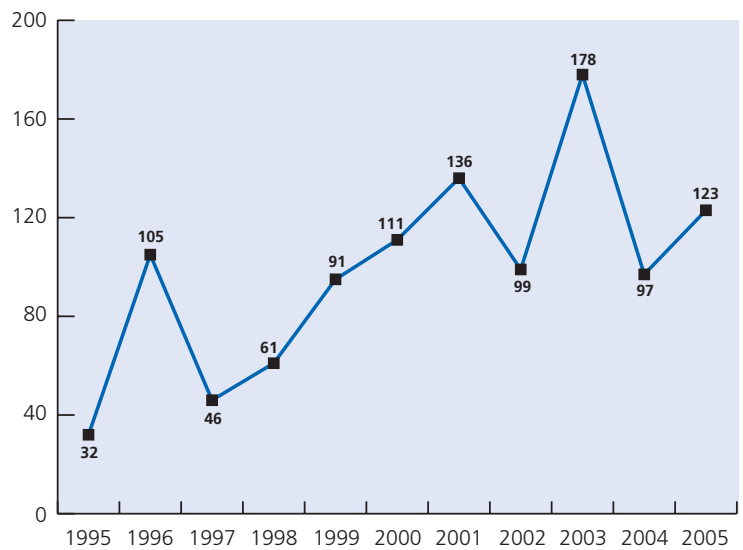
**4.4 Bauplätze für
Büro- und Geschäftshäuser**
4.4.1 Vertragszahlen



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2005

| | Vertragszahlen 2005 (2004 ± %) | Flächenumsatz 2005 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2004 ± %) | Geldumsatz 2005 [in Millionen Euro] (2004 ± %) |
|---|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 43 (55 - 22 %) | 221,8 (312,2 - 29 %) | 123,1 (96,9 + 27 %) |
| Aufteilung nach Nutzungsart | | | |
| reine Geschäftshäuser | 24 (31 - 23 %) | 138,7 (245,5 - 44 %) | 46,3 (55,8 - 17 %) |
| reine Bürohäuser | 7 (12 - 42 %) | 43,3 (44,9 - 4 %) | 21,5 (23,9 - 10 %) |
| gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser | 11 (8 + 38 %) | 37,0 (14,8 + 150 %) | 54,3 (15,7 + 246 %) |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser | 1 (4 - 75 %) | 2,8 (7,0 - 60 %) | 1,0 (1,6 - 38 %) |
| Aufteilung nach Lage | | | |
| Innenstadt (Altstadt und Neustadt) | 5 (4 + 25 %) | 18,6 (8,1 + 130 %) | 42,2 (15,7 + 169 %) |
| Rest von Hamburg ohne Innenstadt | 38 (51 - 25 %) | 203,1 (304,2 - 33 %) | 80,9 (81,2 - 0 %) |

Gemischte Geschäfts-, Büro-, Wohnhäuser sind Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss (Laden, Gaststätte usw.) und anderer Nutzung (Wohnen, Praxis, Büro...) in den Obergeschossen. Die Wohnnutzung ist hierbei, im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau mit teilgewerblicher Nutzung (Kap. 4.3.), von untergeordneter Bedeutung.

4.4.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstücksfläche inkl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2005

| Büro- und Geschäftshäuser | Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²] | Anzahl der Fälle | Mittlere Grundstücksgröße [in m ²] |
|---|--|------------------|---|
| | 2005 | 2005 | 2005 |
| Gesamt | 962 | 27 | 6.491 |
| Reine Geschäftshäuser | 472 | 13 | 7.803 |
| Reine Bürohäuser | 1.371 | 5 | 8.380 |
| gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser | 1.579 | 8 | 3.646 |
| 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.

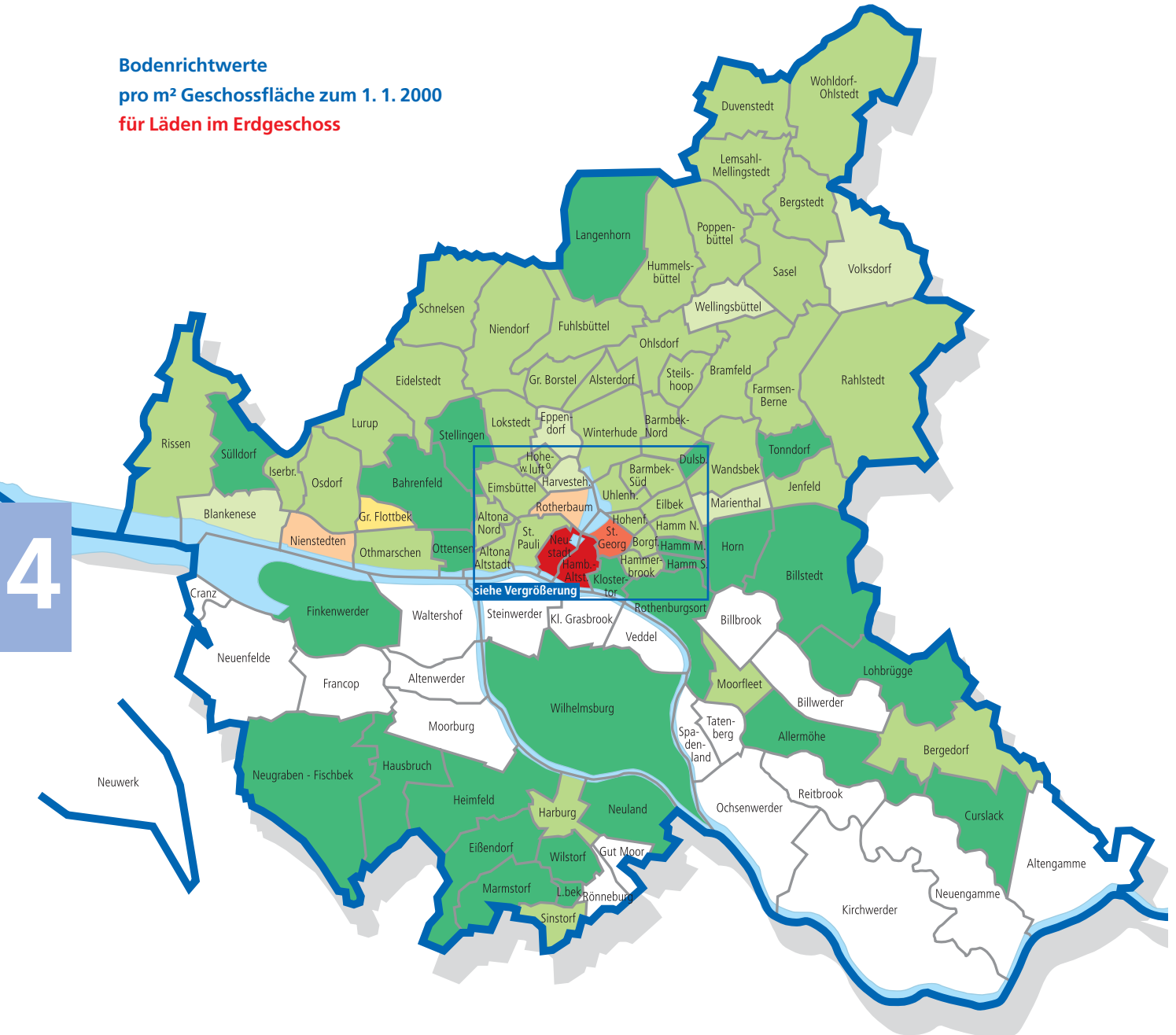
Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser

| Büro- und Geschäftshäuser | Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² GF86] | Anzahl der Fälle | Mittlere GFZ86 |
|---|--|------------------|----------------|
| | 2005 | 2005 | 2005 |
| Gesamt | 782 | 24 | 1,82 |
| Reine Geschäftshäuser | 1.000 | 13 | 0,47 |
| Reine Bürohäuser | 363 | 5 | 2,91 |
| gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser | 658 | 6 | 3,85 |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser | | 0 | |



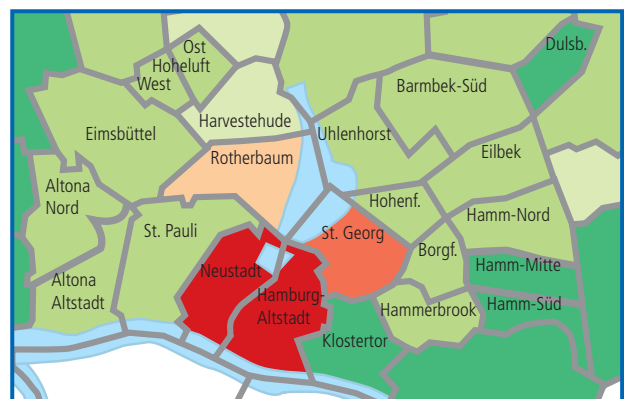
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte
pro m² Geschossfläche zum 1. 1. 2000
für Läden im Erdgeschoss



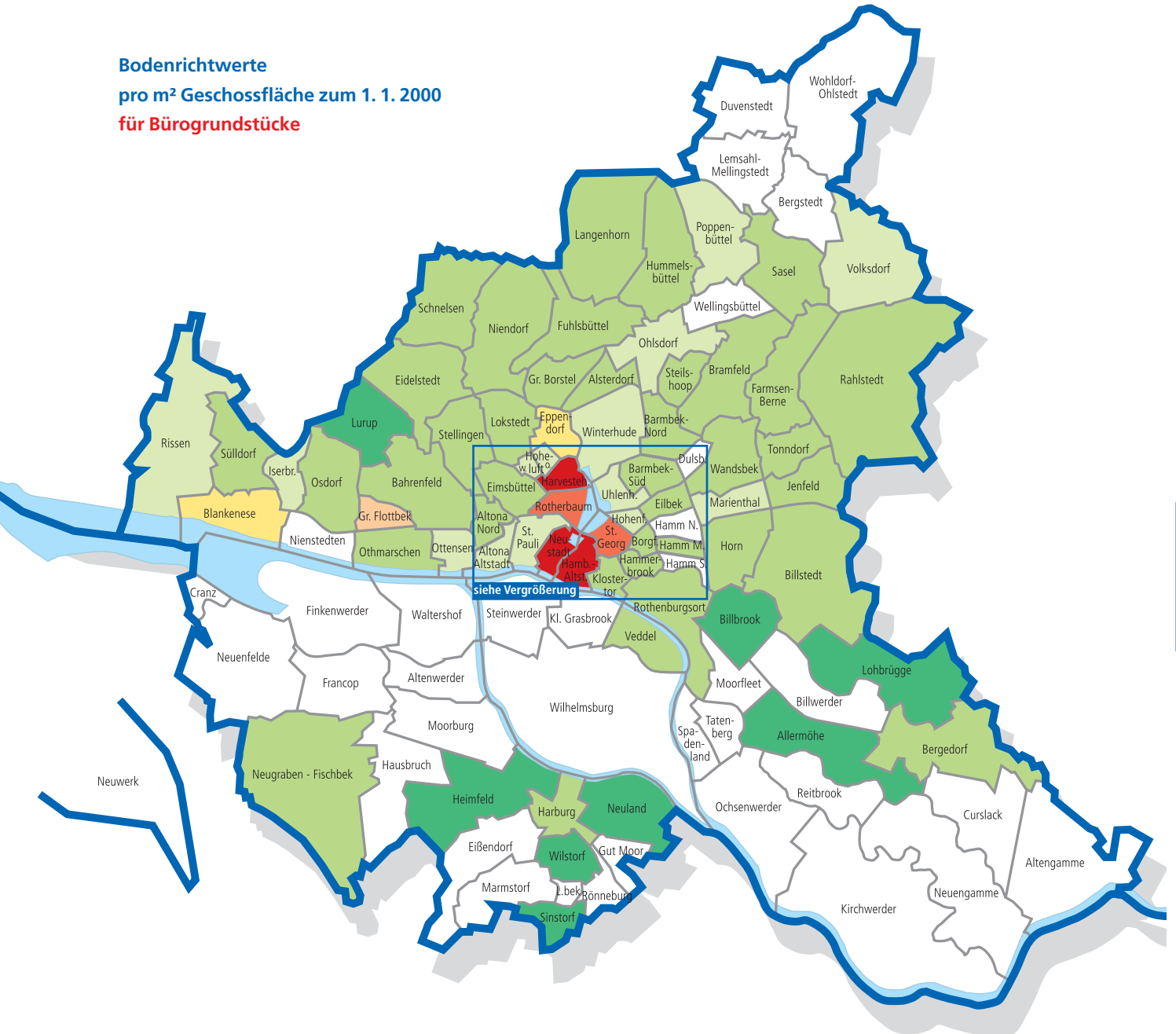
Mittel der Richtwerte
 in Euro pro Quadratmeter

| | |
|--|--|
| | keine Richtwerte |
| | bis 353 (bis 50 % des Hamburg-Mittels) |
| | über 353 bis 494 (50 % – 70 %) |
| | über 494 bis 635 (70 % – 90 %) |
| | über 635 bis 776 (90 % – 110 %) |
| | über 776 bis 1.058 (110 % – 150 %) |
| | über 1.058 bis 1.410 (150 % – 200 %) |
| | über 1.410 (über 200 %) |



Stadtteilübersicht

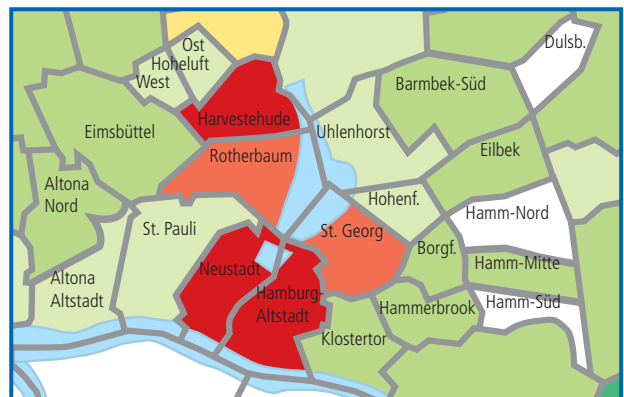
Bodenrichtwerte
pro m² Geschossfläche zum 1. 1. 2000
für Bürogrundstücke



4

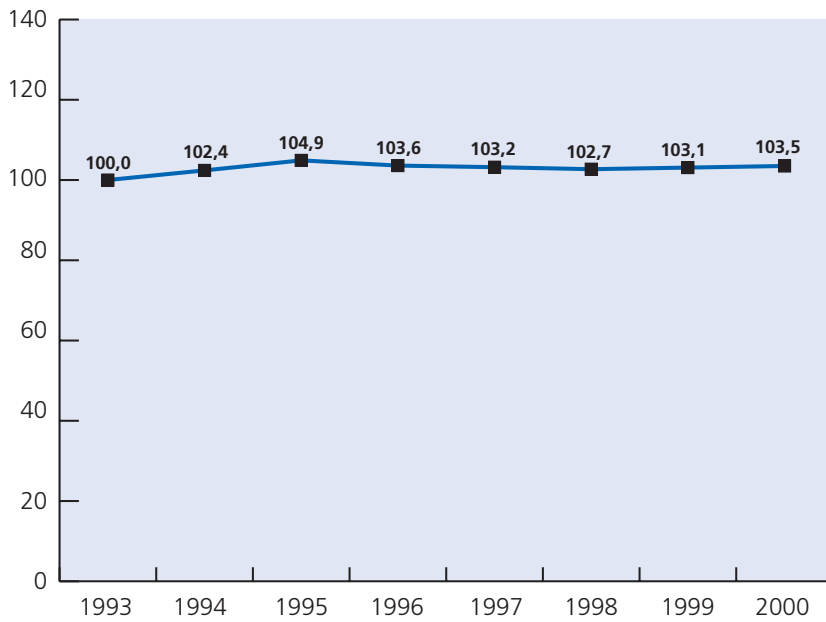
Mittel der Richtwerte in Euro pro Quadratmeter

| | | |
|--|--------------------|--------------------------------|
| | keine Richtwerte | |
| | 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 858 | (110 % – 150 %) |
| | über 858 bis 1.158 | (150 % – 200 %) |
| | über 1.158 | (über 200 %) |

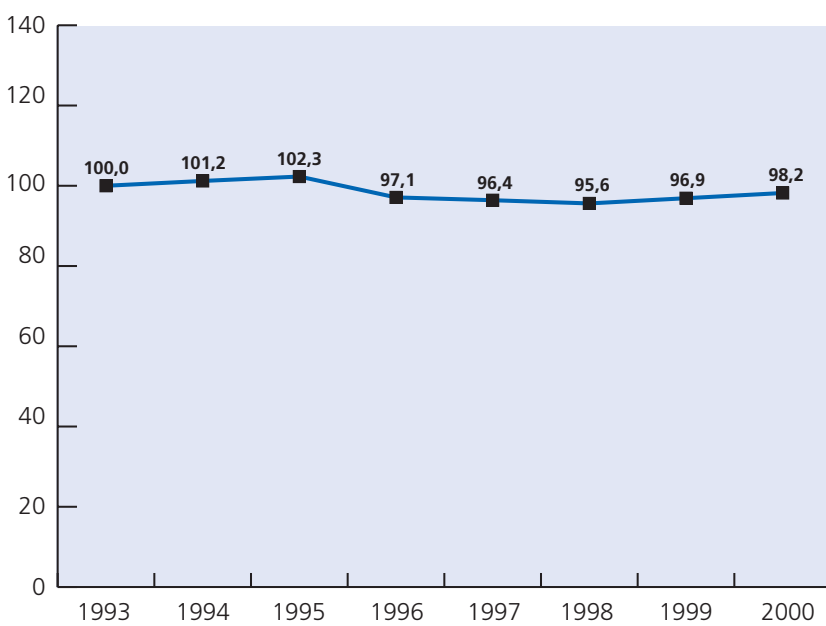


4.4.5 Indexreihen

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

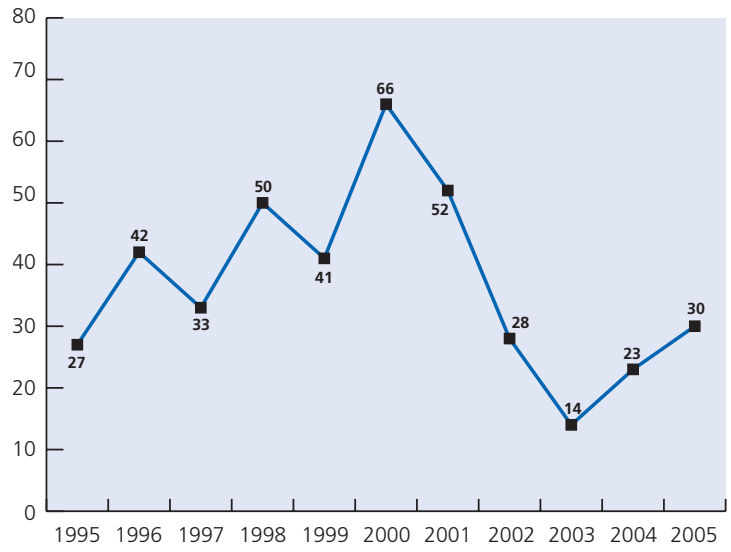


Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (1. 1. 1993 = 100)

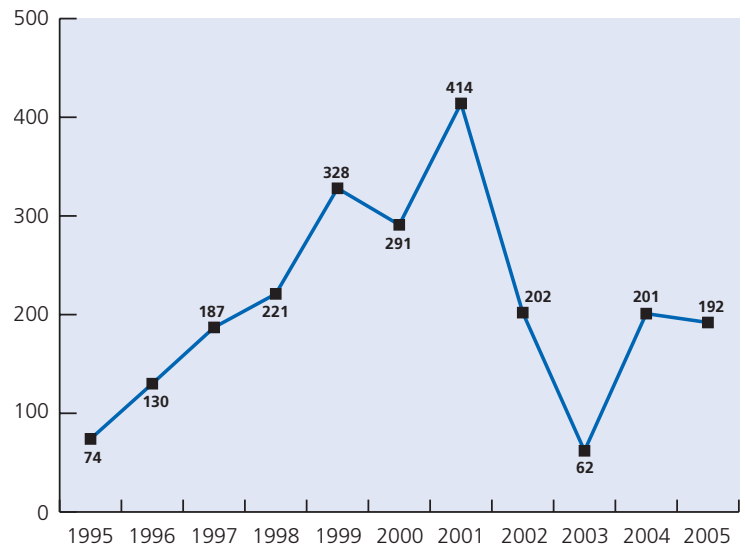


4.5 Bauplätze für Gewerbebauten

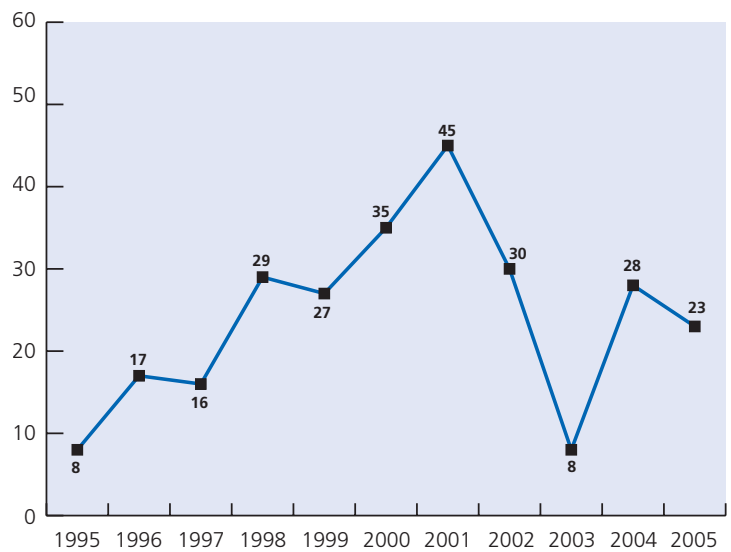
4.5.1 Vertragszahlen



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten 2005

| | Vertragszahlen 2005 (2004 ± %) | Flächenumsatz 2005 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2004 ± %) | Geldumsatz 2005 [in Millionen Euro] (2004 ± %) |
|--|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 30 (23 + 30 %) | 191,5 (201,4 - 5 %) | 23,4 (28,2 - 17 %) |
| klassisches Gewerbe, Industrie | 17 (17 + 0 %) | 149,4 (185,1 - 19 %) | 16,4 (25,6 - 36 %) |
| kundenorientiertes Gewerbe | 4 (5 - 20 %) | 7,5 (15,2 - 51 %) | 2,2 (2,4 - 8 %) |
| landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke | 0 (0) | 0 (0) | 0 (0) |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung | 9 (1 + 800 %) | 34,6 (1,2 + 2.783 %) | 4,8 (0,1 + 4.700 %) |

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.

4.5.4 Quadratmeterpreise

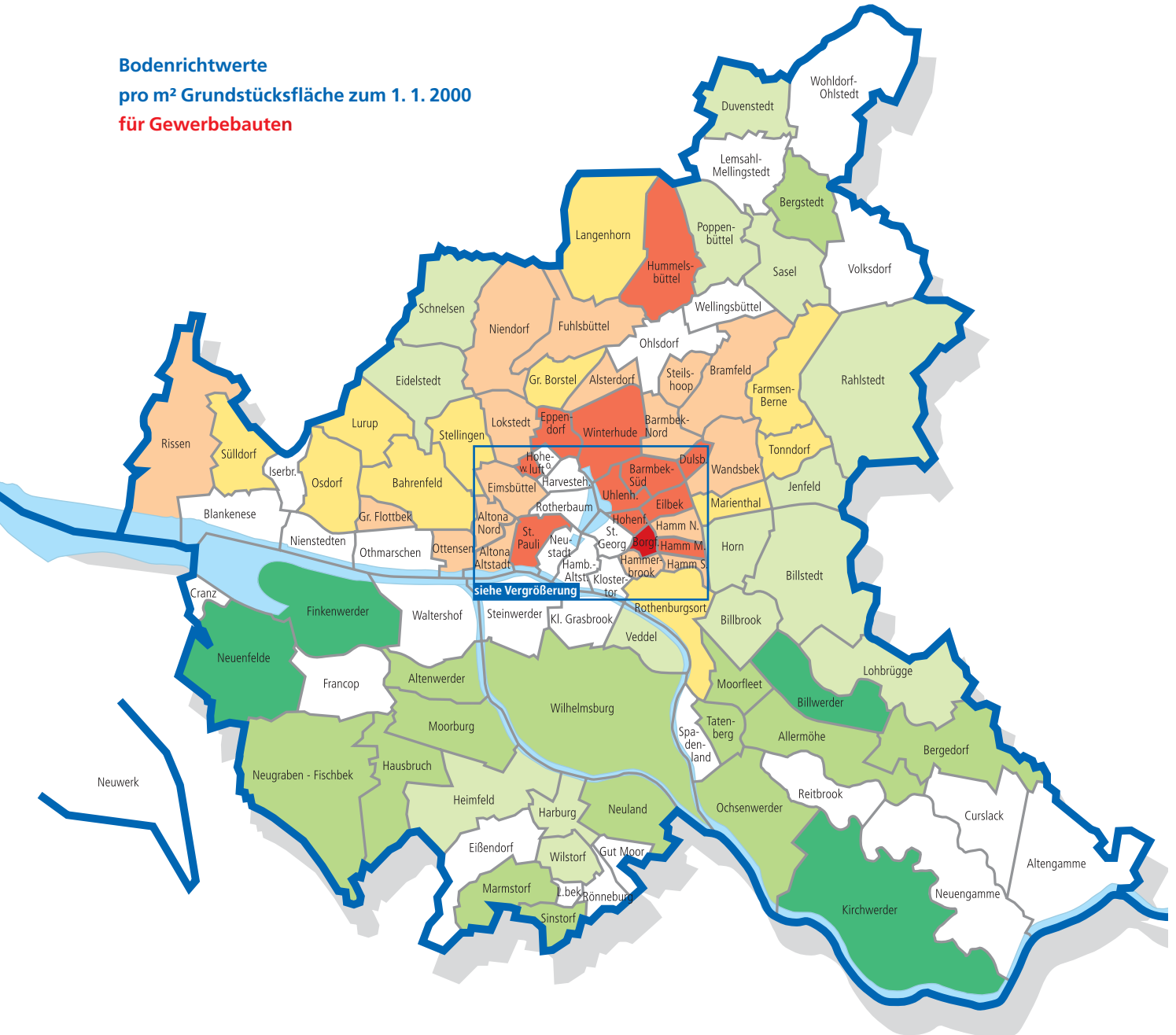
Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere

Kaufpreis je m² Grundstück. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet.

| Gewerbegrundstücke | Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²] | Anzahl der Fälle | Mittlere Grundstücksgröße [in m ²] |
|--------------------|--|------------------|---|
| | 2005 | 2005 | 2005 |
| Gesamt | 168 | 16 | 5.318 |

Stadtteilübersicht

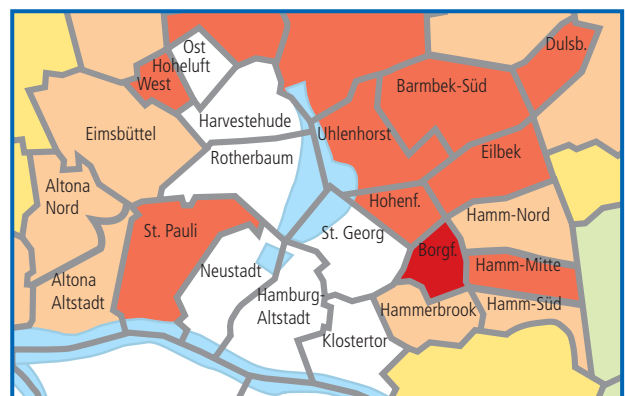
Bodenrichtwerte
pro m² Grundstücksfläche zum 1. 1. 2000
für Gewerbebauten



4

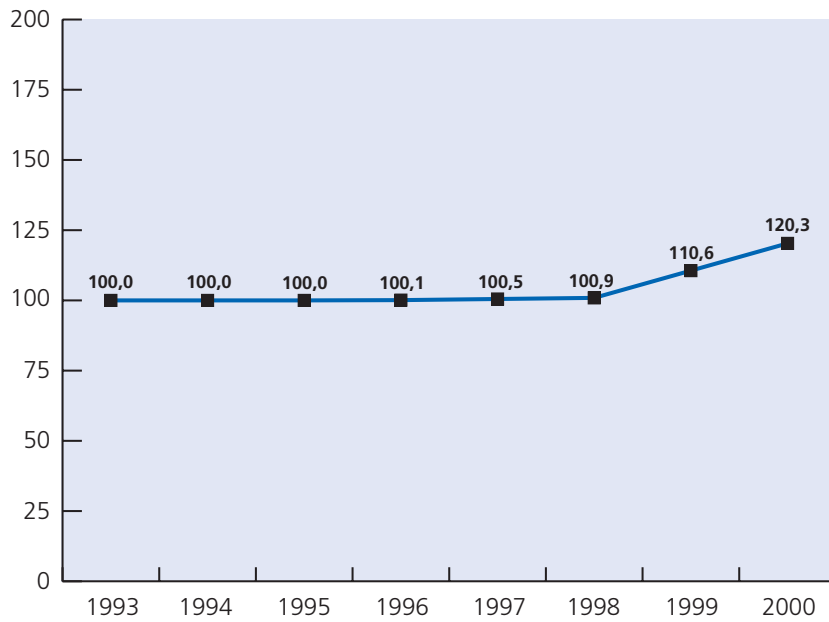
Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

| | |
|--|---------------------------------------|
| | keine Richtwerte |
| | 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 %) |



4.5.5 Indexreihe

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



4

4.6 Erbbaurechte

Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 775 (529) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2005 (2004) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 4 (5) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 1 % (1 %).

Hauptausgabebezug ist der individuelle Wohnungsbau.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2005 liegt dem Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsverlängerung vor.

Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 2005 war dies in Hamburg nicht der Fall.

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2005 wurden in Hamburg insgesamt 1.168 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 1.160 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 53 Jahre bei einer Spanne von 4 bis zu 68 Jahren.

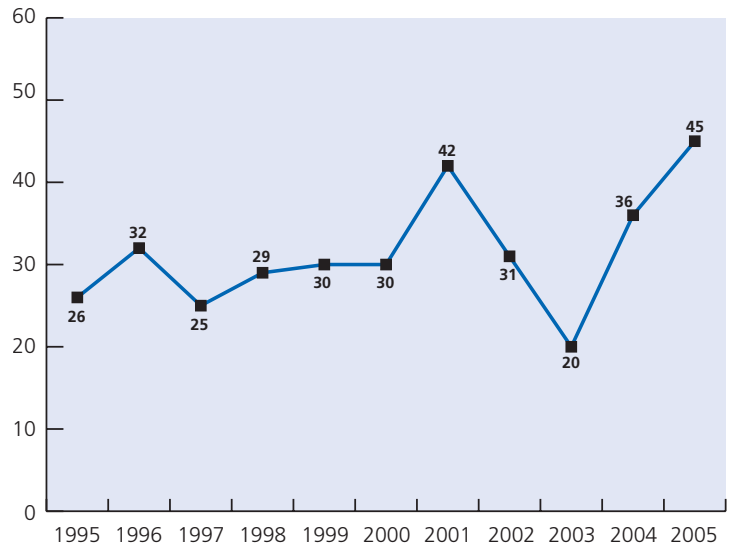
Käufer waren fast immer die Erbbauberechtigten. Lediglich in einem Fall wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 1.159 Fällen die FHH, die 2004 eine groß angelegte Verkaufsoffensive gestartet hat, in 9 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

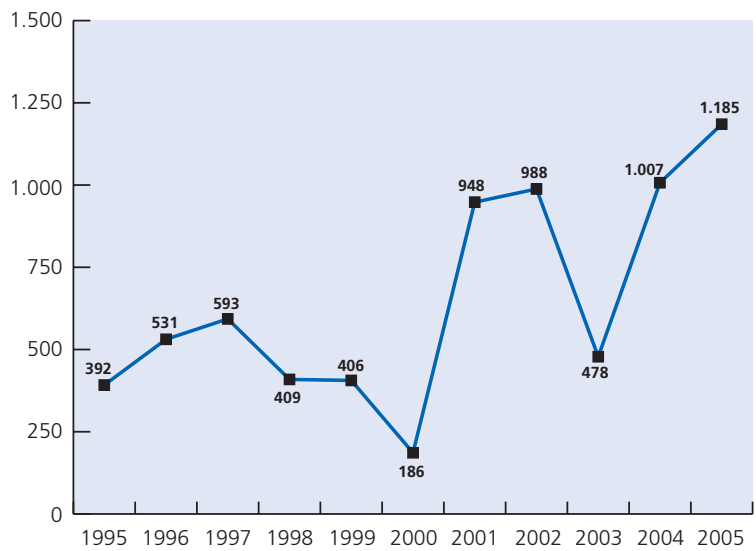
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 1980 – 89 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen. Der Verlust, den der Grundstückseigentümer dadurch erleidet, dass er vom Erbbauberechtigten 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.

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

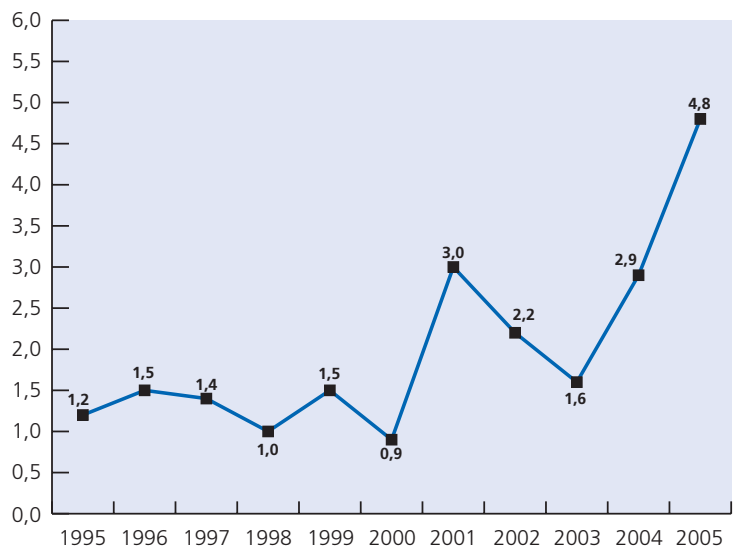
5.1 Vertragszahlen



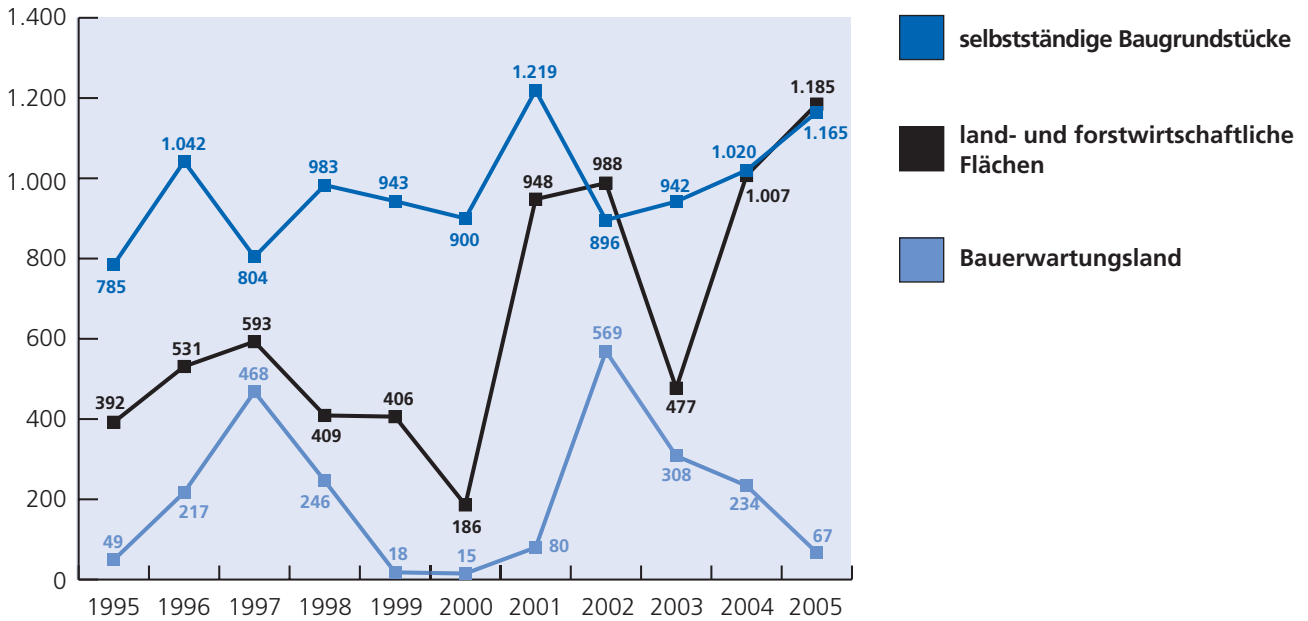
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2005 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

| Land- und forstwirtschaftliche Flächen | Vertragszahlen 2005 (2004 ± %) | Flächenumsatz 2005 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2004 ± %) | Geldumsatz 2005 [in Millionen Euro] (2004 ± %) |
|--|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 45 (36 + 25 %) | 1.185,0 (1.007,2 + 18 %) | 4,8 (2,9 + 66 %) |
| Acker | 2 (4 - 50 %) | 52,9 (181,2 - 71 %) | 0,2 (0,4 - 50 %) |
| Grünland | 17 (17 ± 0) | 490,1 (617,0 - 21 %) | 2,8 (1,9 + 47 %) |
| Flächen für den Erwerbsgartenbau | 18 (11 + 64 %) | 211,4 (193,7 + 9 %) | 0,7 (0,6 + 17 %) |
| Waldflächen | 0 (1 - 100 %) | 0,0 (2,3 - 100 %) | 0,0 (0,0 ± 0 %) |
| Geringstland | 1 (0) | 10,2 (0) | 0,0 (0,0) |
| gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen | 7 (3+133 %) | 420,5 (13,1 + 3.110 %) | 1,1 (0,1 + 1.000 %) |

5.4 Quadratmeterpreise

Berücksichtigt wurden Verkäufe von selbstständig nutzbaren Grundstücken im Sinne der angegebenen Nutzungsart, nicht berücksichtigt wurden Verkäufe, die unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommen sind


(z. B. Zukäufe) und solche unter Beteiligung der öffentlichen Hand. Von den 45 Verkäufen aus dem Jahr 2005 mussten daher 36 ausgeschieden werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

| | Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²] | Anzahl der Fälle | durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²] |
|---------------|---|------------------|--|
| Gesamt | 3,17 | 9 | 9.987 |

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzung zum 1. 1. 2004

5



| | Norderelbgeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m ²] | Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m ²] | Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m ²] | Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²] | Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²] | Neuwerk [Euro/m ²] |
|---|---|--|---|--|--|-----------------------------------|
| Waldflächen | 2,50 | 1,80 | 1,80 | 1,80 | 1,80 | |
| Grünland | 3,60 | 2,00 | 2,00 | 1,80 | 1,80 | 1,00 |
| Acker | 3,60 | 2,00 | 3,50 | 2,70 | 2,60 | 1,00 |
| Flächen für den Erwerbsgartenbau | 5,10 | 3,20 | 3,50 | 2,90 | 5,10 | |
| Feingemüseland | 5,10 | 3,70 | 3,70 | | | |
| Begünstigtes Agrarland | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | |

Zum 1. 1. 2004 hat der Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen beschlossen.

5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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

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

6 Zwangsversteigerung

Die Kapitel 1 bis 6 behandeln ausschließlich den Grundstücksmarkt, wie er sich in freihändigen Verkäufen widerspiegelt. In der Öffentlichkeit wird aber auch mit Interesse das Geschehen bei Zwangsversteigerungen verfolgt. Seit 1996 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses daher auch die Ankündigungen von Zwangsversteigerungen und die Zuschlagbeschlüsse, die ihr nach § 195 Absatz 1 BauGB zugeleitet werden, ausgewertet. Die folgenden Zahlen sind in den Kapiteln 2 bis 7 nicht enthalten.

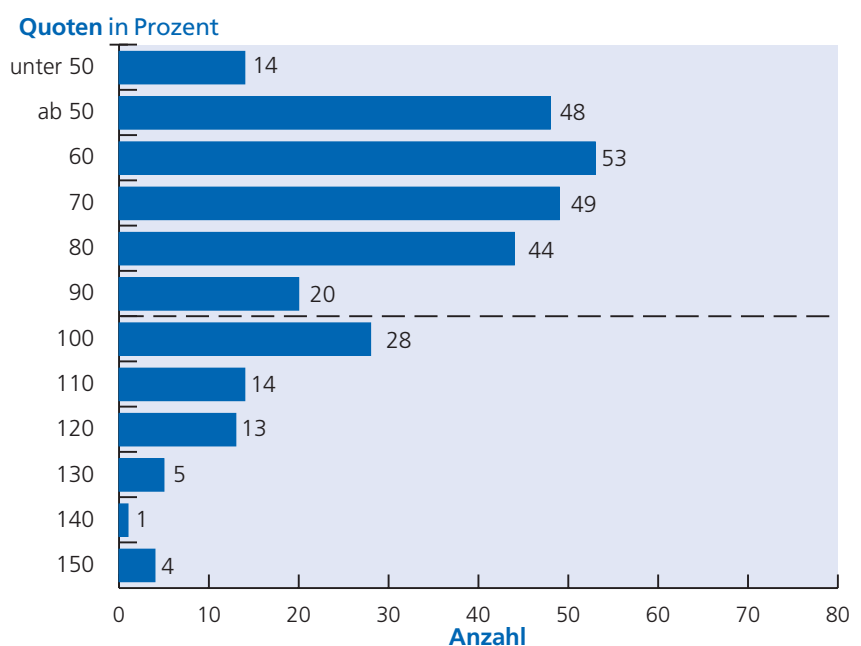
Die „sonstigen Grundstücke“ umfassen z. B. Rohbauten, landwirtschaftliche und Freizeit-Grundstücke. Hinter der durchschnittlichen Verkehrsquote, d. h. dem Verhältnis des Gebotes, das den Zuschlag erhielt, zu dem im Verfahren festgelegten Verkehrswert, verbergen sich stark streuende Quoten im Einzelfall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

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

Zwangsversteigerungen 2005

| | Termine | Zuschläge | Termine/Zuschläge [in Prozent] | Verkehrswertquote [in Prozent] | Geldumsatz [in Millionen Euro] |
|--|------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 2005 | 2005 | 2005 | 2005 | 2005 |
| Eigentumswohnungen | 398 | 190 | 47 | 78 | 13,7 |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 136 | 44 | 32 | 86 | 11,2 |
| Mehrfamilienhäuser | 44 | 18 | 41 | 74 | 17,9 |
| gewerbliche Objekte | 86 | 32 | 37 | 80 | 12,0 |
| unbebaute Grundstücke | 18 | 5 | 28 | 89 | 1,7 |
| sonstige Grundstücke | 1 | 1 | 100 | 120 | 0,1 |
| Zwangsversteigerungen insgesamt | 683 | 290 | 43 | | 56,6 |

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2005



7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1 Einfamilienhäuser

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] | <p>(821 + 0,8997 * BOWE/WFL [€/m²] – 10,45 * ALTER [JAHRE] + 3,515 * FVW/WFL [M1914 / m²] + 0,516 * RW92 [DM/m²]</p> <p>+ 75 wenn Sachwert < 210 000 € + 101 wenn Sachwert > 562 000 €</p> <p>+ 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 –)</p> <p>* Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser (KPR / WFL) * Stadtteilstoffaktor für Einfamilienhäuser (siehe nächste Seite)</p> |

Aktualisierungsfaktoren für Einfamilienhäuser (KPR / WFL)

| Zeitpunkt | Aktualisierungsfaktor |
|-------------------------|-----------------------|
| 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 |
| Ende 2004 / Anfang 2005 | 0,94 |
| Mitte 2005 | 0,95 |

Stadtteilkfaktoren ffr Einfamilienhäuser

| | |
|------------------|------|
| Allermoh | 0,96 |
| Alsterdorf | 1,20 |
| Altengamme | 1,06 |
| Altenwerder | 0,80 |
| Altona-Altstadt | - |
| Altona-Nord | - |
| Bahrenfeld | 1,1 |
| Barmbek-Nord | 1,00 |
| Barmbek-Süd | 1,00 |
| Bergedorf | 1,17 |
| Bergstedt | 1,00 |
| Billbrook | 0,85 |
| Billstedt | 0,93 |
| Billwerder | 1,07 |
| Blankenese | 1,21 |
| Borgfelde | 1,00 |
| Bramfeld | 1,01 |
| Cranz | 1,01 |
| Curslack | 1,06 |
| Dulsberg | 1,00 |
| Duvenstedt | 1,08 |
| Eidelstedt | 0,94 |
| Eilbek | 1,06 |
| Eimsbüttel | 1,00 |
| Eiendorf | 0,97 |
| Eppendorf | 1,21 |
| Farmsen-Berne | 1,00 |
| Finkenwerder | 1,26 |
| Francop | 0,85 |
| Fuhlsbüttel | 1,08 |
| Groß Borstel | 1,08 |
| Groß Flottbek | 1,25 |
| Gut Moor | 0,85 |
| Hamburg-Altstadt | - |
| Hamburg-Neustadt | - |

| | |
|----------------------|------|
| Hammerbrook | - |
| Hamm-Mitte | - |
| Hamm-Nord | 0,97 |
| Hamm-Süd | - |
| Harburg | 1,01 |
| Harvestehude | 1,12 |
| Hausbruch | 0,97 |
| Heimfeld | 0,95 |
| Hoheluft-Ost | 1,20 |
| Hoheluft-West | 1,20 |
| Hohenfelde | 1,10 |
| Horn | 0,92 |
| Hummelsbüttel | 0,99 |
| Iserbrook | 1,06 |
| Jenfeld | 0,96 |
| Kirchwerder | 1,06 |
| Kleiner Grasbrook | - |
| Klostertor | - |
| Langenbek | 0,97 |
| Langenhorn | 1,00 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 1,08 |
| Lohbrügge | 0,99 |
| Lokstedt | 1,02 |
| Lurup | 1,04 |
| Marienthal | 1,02 |
| Marmstorf | 1,00 |
| Moorburg | 0,80 |
| Moorfleet | 0,91 |
| Neuenfelde | 1,07 |
| Neuengamme | 1,06 |
| Neugraben-Fischbek | 0,94 |
| Neuland | 0,81 |
| Neuwerk | - |
| Niendorf | 0,98 |
| Nienstedten | 1,19 |

| | |
|-------------------|------|
| Ochsenwerder | 1,06 |
| Ohlsdorf | 1,03 |
| Osdorf | 1,10 |
| Othmarschen | 1,11 |
| Ottensen | 1,02 |
| Poppenbüttel | 1,00 |
| Rahlstedt | 1,03 |
| Reitbrook | 1,06 |
| Rissen | 1,02 |
| Rothenburgsort | 0,86 |
| Rotherbaum | - |
| Rönneburg | 1,12 |
| Sasel | 1,02 |
| Schnelsen | 0,94 |
| Sinstorf | 0,99 |
| Spadenland | 1,02 |
| St. Georg | - |
| St. Pauli | - |
| Steilshoop | 1,01 |
| Steinwerder | - |
| Stellingen | 0,97 |
| Sülldorf | 1,08 |
| Tatenberg | 0,90 |
| Tonndorf | 0,93 |
| Uhlenhorst | 1,15 |
| Veddel | - |
| Volksdorf | 0,99 |
| Waltershof | - |
| Wandsbek | 1,07 |
| Wellingsbüttel | 1,00 |
| Wilhelmsburg | 0,97 |
| Wilstorf | 0,97 |
| Winterhude | 1,04 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 1,05 |



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 | Gebädefaktor = 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) * Stadtteilstückfaktor für Reihenhäuser (siehe nächste Seite)</p> |

Aktualisierungsfaktoren für Reihenhäuser (KPR / WFL)

| Zeitpunkt | Aktualisierungsfaktor |
|-------------------------|-----------------------|
| 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 |
| Ende 2004 / Anfang 2005 | 0,97 |
| Mitte 2005 | 0,97 |

Stadtteilfaktoren für Reihenhäuser

| | |
|------------------|------|
| Allermöhe | 0,93 |
| Alsterdorf | 0,96 |
| Altengamme | 1,10 |
| Altenwerder | 1,00 |
| Altona-Altstadt | - |
| Altona-Nord | - |
| Bahrenfeld | 1,02 |
| Barmbek-Nord | 0,99 |
| Barmbek-Süd | 1,00 |
| Bergedorf | 0,95 |
| Bergstedt | 1,05 |
| Billbrook | 0,95 |
| Billstedt | 0,94 |
| Billwerder | 0,99 |
| Blankenese | 1,01 |
| Borgfelde | 0,95 |
| Bramfeld | 0,99 |
| Cranz | 1,07 |
| Curslack | 1,10 |
| Dulsberg | 1,00 |
| Duvenstedt | 1,15 |
| Eidelstedt | 0,92 |
| Eilbek | 0,95 |
| Eimsbüttel | 1,00 |
| Eißendorf | 0,96 |
| Eppendorf | 1,24 |
| Farmsen-Berne | 0,94 |
| Finkenwerder | 1,14 |
| Francop | 1,00 |
| Fuhlsbüttel | 0,93 |
| Groß Borstel | 1,03 |
| Groß Flottbek | 1,03 |
| Gut Moor | 1,00 |
| Hamburg-Altstadt | - |
| Hamburg-Neustadt | - |

| | |
|----------------------|------|
| Hammerbrook | - |
| Hamm-Mitte | 0,95 |
| Hamm-Nord | 0,95 |
| Hamm-Süd | 0,95 |
| Harburg | 1,00 |
| Harvestehude | 1,20 |
| Hausbruch | 0,93 |
| Heimfeld | 0,98 |
| Hoheluft-Ost | 1,20 |
| Hoheluft-West | 1,20 |
| Hohenfelde | 1,00 |
| Horn | 0,92 |
| Hummelsbüttel | 0,97 |
| Iserbrook | 1,03 |
| Jenfeld | 1,00 |
| Kirchwerder | 1,10 |
| Kleiner Grasbrook | - |
| Klostertor | - |
| Langenbek | 0,98 |
| Langenhorn | 1,00 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 1,03 |
| Lohbrügge | 0,98 |
| Lokstedt | 0,98 |
| Lurup | 1,03 |
| Marienthal | 0,92 |
| Marmstorf | 0,98 |
| Moorburg | 1,00 |
| Moorfleet | 0,95 |
| Neuenfelde | 1,07 |
| Neuengamme | 1,10 |
| Neugraben-Fischbek | 0,93 |
| Neuland | 1,00 |
| Neuwerk | - |
| Niendorf | 1,01 |
| Nienstedten | 1,05 |

| | |
|-------------------|------|
| Ochsenwerder | 1,10 |
| Ohlsdorf | 1,00 |
| Osdorf | 1,04 |
| Othmarschen | 0,94 |
| Ottensen | 1,00 |
| Poppenbüttel | 0,95 |
| Rahlstedt | 0,94 |
| Reitbrook | 1,10 |
| Rissen | 0,98 |
| Rothenburgsort | 1,05 |
| Rotherbaum | - |
| Rönneburg | 1,20 |
| Sasel | 1,02 |
| Schnelsen | 0,99 |
| Sinstorf | 1,00 |
| Spadenland | 1,10 |
| St. Georg | - |
| St. Pauli | - |
| Steilshoop | 0,92 |
| Steinwerder | - |
| Stellingen | 0,93 |
| Sülldorf | 1,11 |
| Tatenberg | 1,10 |
| Tonndorf | 0,87 |
| Uhlenhorst | 1,20 |
| Veddel | - |
| Volkisdorf | 0,95 |
| Waltershof | - |
| Wandsbek | 0,91 |
| Wellingsbüttel | 0,96 |
| Wilhelmsburg | 1,00 |
| Wilstorf | 0,94 |
| Winterhude | 1,20 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 1,05 |

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 [%] | <p>(61,9 + 0,354 * BOWE / SACHW [%] – 0,0340 * SACHW [1000 €] + 0,0917 * WFL [m²] + 0,0159 * RW92 [DM/m²]</p> <p>+ 4,1 wenn Sachwert < 210 000 + 3,8 wenn Sachwert > 560 000</p> <p>+ 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 –)</p> <p>* Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser (KP / SW)</p> |

Aktualisierungsfaktoren für Einfamilienhäuser (KP / SW)

| Zeitpunkt | Aktualisierungsfaktor |
|-------------------------|-----------------------|
| 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 |
| Ende 2004 / Anfang 2005 | 0,93 |
| Mitte 2005 | 0,92 |

**Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert
von Reihenhäusern**

| | |
|---------------------------------|--|
| Datenbasis | 1.305 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 1995 – 2000, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden |
| Sachwertdefiniton: | |
| Gebäudesachwert | Feuerversicherungswert 1914 * (eurorisierte) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * 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 [%] | $(85,15 - 0,21823 * \text{SACHW [1000 €]} + 0,3046 * \text{WFL [m}^2] + 0,06859 * \text{RW92 [DM/m}^2]$ $+ 3,6 \text{ wenn Baujahr } - 1919$ $+ 3,2 \text{ wenn Baujahr } 1920 - 1929$ $- 3,6 \text{ wenn Baujahr } 1930 - 1939$ $- 5,8 \text{ wenn Baujahr } 1940 - 1952$ $- 1,0 \text{ wenn Baujahr } 1953 - 1959$ $+ 0,5 \text{ wenn Baujahr } 1960 - 1969$ $- 0,5 \text{ wenn Baujahr } 1970 - 1979$ $+ 0,7 \text{ wenn Baujahr } 1980 - 1989$ $+ 0,8 \text{ wenn Baujahr } 1990 - \quad)$ * Aktualisierungsfaktor für Reihenhäuser (KP / SW) |

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

| Zeitpunkt | Aktualisierungsfaktor |
|-------------------------|------------------------------|
| 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 |
| Ende 2004 / Anfang 2005 | 0,96 |
| Mitte 2005 | 0,96 |



Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

Verkehrswert Volleigentum (WertR 2006 Nr.4.3.2.1)

| | |
|--|--|
| 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] |

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

Finanzmathematische Methode (WertR 2006 Nr.4.3.2.2)

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



7.2 Mehrfamilienhäuser

Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern

| | |
|---|---|
| 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 Mietenspiegelmierte |
| RW92 | Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für MFH, GFZ86 1,0 |
| GFZ86 | Geschossflächenzahl 86 |
| Zielgröße: GF = Gebäudefaktor (=Kaufpreis pro m² Wohnfläche) | |
| GF [Euro / m²] | $(199,3 + 560,1 * \text{NKM/Msp} + 46,5 * \text{RW92} / 100 [\text{DM/m}^2] - 63,6 * \text{GFZ86})$ * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor |

| 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 |
|------|-----------------------|
| 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 |
| 2005 | 0,93 |



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 | $(19,289 + 0,564 * RW92 [DM/m^2] / 100 - 5,676 * NKM/Msp - 0,913 * GFZ86) * \text{Korrekturfaktor Baujahr} * \text{Aktualisierungsfaktor} * \text{Stadtteilfaktor für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)}$ |

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 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 |
| 2005 | 0,87 |

| Baujahr | Korrekturfaktor Baujahr |
|----------|-------------------------|
| bis 1939 | 0,990 |
| ab 1940 | 1,035 |

Stadtteilkennwerte für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern

| | |
|------------------|------|
| Allermöhe | 0,95 |
| Alsterdorf | 1,01 |
| Altengamme | 0,95 |
| Altenwerder | 0,90 |
| Altona-Altstadt | 1,05 |
| Altona-Nord | 1,04 |
| Bahrenfeld | 1,06 |
| Barmbek-Nord | 1,01 |
| Barmbek-Süd | 1,07 |
| Bergedorf | 0,95 |
| Bergstedt | 1,11 |
| Billbrook | 0,90 |
| Billstedt | 0,89 |
| Billwerder | 0,95 |
| Blankenese | 1,04 |
| Borgfelde | 0,90 |
| Bramfeld | 1,03 |
| Cranz | 0,90 |
| Curslack | 0,95 |
| Dulsberg | 1,05 |
| Duvenstedt | 1,11 |
| Eidelstedt | 0,98 |
| Eilbek | 0,99 |
| Eimsbüttel | 1,06 |
| Eißendorf | 0,87 |
| Eppendorf | 1,09 |
| Farmsen-Berne | 1,02 |
| Finkenwerder | 0,90 |
| Francop | 0,90 |
| Fuhlsbüttel | 1,00 |
| Groß Borstel | 1,01 |
| Groß Flottbek | 1,19 |
| Gut Moor | 0,85 |
| Hamburg-Altstadt | 1,10 |
| Hamburg-Neustadt | 1,10 |

| | |
|----------------------|------|
| Hammerbrook | 0,95 |
| Hamm-Mitte | 1,02 |
| Hamm-Nord | 1,00 |
| Hamm-Süd | 0,95 |
| Harburg | 0,94 |
| Harvestehude | 1,18 |
| Hausbruch | 0,90 |
| Heimfeld | 0,87 |
| Hoheluft-Ost | 1,08 |
| Hoheluft-West | 1,01 |
| Hohenfelde | 0,94 |
| Horn | 0,98 |
| Hummelsbüttel | 1,00 |
| Iserbrook | 1,07 |
| Jenfeld | 0,90 |
| Kirchwerder | 0,95 |
| Kleiner Grasbrook | 0,82 |
| Klostertor | 1,00 |
| Langenbek | 0,90 |
| Langenhorn | 0,95 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 1,11 |
| Lohbrügge | 0,93 |
| Lokstedt | 1,03 |
| Lurup | 1,02 |
| Marienthal | 1,04 |
| Marmstorf | 0,90 |
| Moorburg | 0,90 |
| Moorfleet | 0,95 |
| Neuenfelde | 0,90 |
| Neuengamme | 0,95 |
| Neugraben-Fischbek | 0,90 |
| Neuland | 0,85 |
| Neuwerk | 0,00 |
| Niendorf | 1,17 |
| Nienstedten | 1,10 |

| | |
|-------------------|------|
| Ochsenwerder | 0,95 |
| Ohlsdorf | 1,04 |
| Osdorf | 1,05 |
| Othmarschen | 1,10 |
| Ottensen | 1,06 |
| Poppenbüttel | 1,11 |
| Rahlstedt | 1,04 |
| Reitbrook | 0,95 |
| Rissen | 1,05 |
| Rothenburgsort | 0,85 |
| Rotherbaum | 0,90 |
| Rönneburg | 1,08 |
| Sasel | 1,09 |
| Schnelsen | 1,00 |
| Sinstorf | 0,93 |
| Spadenland | 0,95 |
| St. Georg | 1,13 |
| St. Pauli | 1,01 |
| Steilshoop | 1,00 |
| Steinwerder | 0,82 |
| Stellingen | 1,03 |
| Sülldorf | 1,05 |
| Tatenberg | 0,95 |
| Tonndorf | 1,13 |
| Uhlenhorst | 1,00 |
| Veddel | 1,00 |
| Volkisdorf | 1,11 |
| Waltershof | 0,90 |
| Wandsbek | 0,98 |
| Wellingsbüttel | 1,11 |
| Wilhelmsburg | 0,90 |
| Wilstorf | 0,85 |
| Winterhude | 1,12 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 1,11 |



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 Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

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

| RW92 (*) [DM / m ²] | Liegenschaftszinssatz 2005 [in Prozent] | | | | |
|---------------------------------------|---|------------------|------------------|------------------|---------|
| | Baujahre | | | | |
| | bis 1919 | 1920 bis 1959 | 1960 bis 1969 | 1970 bis 1979 | ab 1980 |
| 400 | 5,0 | 4,8 | 5,0 | 5,2 | 5,9 |
| 600 | 4,7 | 4,5 | 4,8 | 4,9 | 5,6 |
| 800 | 4,5 | 4,2 | 4,5 | 4,6 | 5,2 |
| 1.000 | 4,2 | 4,0 | 4,2 | 4,3 | 4,9 |
| 1.200 | 3,9 | 3,7 | 3,9 | 4,0 | 4,6 |
| 1.400 | 3,6 | 3,4 | 3,6 | 3,7 | 4,2 |
| 1.600 | 3,3 | 3,2 | 3,3 | 3,4 | 3,9 |

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

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 übernächste Seite |
| 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 | $(2,0581 + 2,6917 * NKM/Msp - 0,1192 * RW92 [DM/m^2] / 100 + 0,0253 * GFZ86) * \text{Korrekturfaktor Baujahr} * \text{Aktualisierungsfaktor} * \text{Stadtteilfaktor für den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)}$ |

| 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 |
|------|-----------------------|
| 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 |
| 2005 | 1,14 |

Stadtteilkfaktoren ffr den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhusern

| | |
|------------------|------|
| Allermöhe | 1,09 |
| Alsterdorf | 0,99 |
| Altengamme | 1,09 |
| Altenwerder | 1,15 |
| Altona-Altstadt | 1,03 |
| Altona-Nord | 1,03 |
| Bahrenfeld | 0,98 |
| Barmbek-Nord | 0,99 |
| Barmbek-Sfud | 0,99 |
| Bergedorf | 1,10 |
| Bergstedt | 0,94 |
| Billbrook | 1,15 |
| Billstedt | 1,13 |
| Billwerder | 1,09 |
| Blankenese | 0,94 |
| Borgfelde | 1,13 |
| Bramfeld | 1,00 |
| Cranz | 1,15 |
| Curslack | 1,09 |
| Dulsberg | 1,03 |
| Duvenstedt | 0,94 |
| Eidelstedt | 1,06 |
| Eilbek | 1,03 |
| Eimsbttel | 0,95 |
| EiBendorf | 1,15 |
| Eppendorf | 0,96 |
| Farmsen-Berne | 1,00 |
| Finkenwerder | 1,15 |
| Francop | 1,15 |
| Fuhlsbttel | 1,04 |
| GroB Borstel | 1,02 |
| GroB Flottbek | 0,77 |
| Gut Moor | 1,20 |
| Hamburg-Altstadt | 0,90 |
| Hamburg-Neustadt | 0,90 |

| | |
|----------------------|------|
| Hammerbrook | 1,10 |
| Hamm-Mitte | 1,07 |
| Hamm-Nord | 1,04 |
| Hamm-Sfud | 1,10 |
| Harburg | 1,14 |
| Harvestehude | 0,91 |
| Hausbruch | 1,15 |
| Heimfeld | 1,21 |
| Hoheluft-Ost | 0,92 |
| Hoheluft-West | 0,99 |
| Hohenfelde | 1,08 |
| Horn | 1,11 |
| Hummelsbttel | 0,94 |
| Iserbrook | 0,83 |
| Jenfeld | 1,12 |
| Kirchwerder | 1,09 |
| Kleiner Grasbrook | 1,27 |
| Klostertor | 1,00 |
| Langenbek | 1,10 |
| Langenhorn | 1,06 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 0,94 |
| Lohbrfuge | 1,06 |
| Lokstedt | 1,03 |
| Lurup | 0,98 |
| Marienthal | 0,96 |
| Marmstorf | 1,10 |
| Moorburg | 1,15 |
| Moorfleet | 1,09 |
| Neuenfelde | 1,15 |
| Neuengamme | 1,09 |
| Neugraben-Fischbek | 1,15 |
| Neuland | 1,20 |
| Neuwerk | 0,00 |
| Niendorf | 0,83 |
| Nienstedten | 0,90 |

| | |
|-------------------|------|
| Ochsenwerder | 1,09 |
| Ohlsdorf | 0,97 |
| Osdorf | 0,98 |
| Othmarschen | 0,90 |
| Ottensen | 1,01 |
| Poppenbttel | 0,94 |
| Rahlstedt | 0,98 |
| Reitbrook | 1,09 |
| Rissen | 0,95 |
| Rothenburgsort | 1,20 |
| Rotherbaum | 1,15 |
| Rfenneburg | 0,97 |
| Sasel | 0,95 |
| Schnelsen | 1,00 |
| Sinstorf | 1,07 |
| Spadenland | 1,09 |
| St. Georg | 0,91 |
| St. Pauli | 1,03 |
| Steilshoop | 1,00 |
| Steinwerder | 1,27 |
| Stellingen | 1,00 |
| Sfildorf | 0,95 |
| Tatenberg | 1,09 |
| Tonndorf | 1,01 |
| Uhlenhorst | 1,04 |
| Veddel | 1,08 |
| Volksdorf | 0,94 |
| Waltershof | 1,15 |
| Wandsbek | 1,04 |
| Wellingsbttel | 0,94 |
| Wilhelmsburg | 1,27 |
| Wilstorf | 1,12 |
| Winterhude | 0,90 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 0,94 |

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 verklinkert 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 |

Erbbaurechte

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

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

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

Der finanzmathematische Marktanpassungsfaktor nach WertR 2006 Nr. 4.3.2.2 betrug im Mittel 0,51 (bei EFH 0,58).

7.3 Büro- und Geschäftshäuser

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

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 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 |
| 2005 | 0,93 |

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser in der Innenstadt

| Jahr | Normschichtwert '92 3000 DM / m ² | Normschichtwert '92 4000 DM / m ² | Normschichtwert '92 5000 DM / m ² | Normschichtwert '92 6000 DM / m ² |
|------|---|---|---|---|
| 2005 | 17,0 | 17,9 | 18,8 | 19,7 |

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 |
|------|-----------------------|
| 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 |
| 2005 | 0,94 |

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

| Jahr | Baujahre bis 1939 | Baujahre ab 1940 | | | | |
|------|-------------------|------------------|----------|----------|----------|----------|
| | | Alter | | | | |
| | | 10 Jahre | 20 Jahre | 30 Jahre | 40 Jahre | 50 Jahre |
| 2005 | 14,1 | 14,0 | 13,4 | 12,9 | 12,3 | 11,8 |

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 Durchschnittsrendite 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.

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser in Prozent

| Jahr | Innenstadt | außerhalb der Innenstadt | |
|------|---------------|--------------------------|------------------|
| | alle Baujahre | Baujahre bis 1939 | Baujahre ab 1940 |
| 2005 | 4,7 % | 5,2 % | 6,2 % |

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

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

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 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 |
| 2005 | 1,15 |

7.4 Lager- und Produktionsgebäude

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 = Gebädefaktor (Kaufpreis / Nutzfläche) | |
| GF [Euro/m²] | $(612 + 1,6973 * \text{BOWE/NFL [Euro/m}^2] - 0,0374424 * \text{NFL [m}^2] - 6,2560 * \text{Alter [Jahre])} * \text{Aktualisierungsfaktor}$ |

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 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 |
| 2005 | 0,73 |

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

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 | 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 |



7.5 Eigentumswohnungen

Quadratmeterpreis von bezugsfreien Eigentumswohnungen

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.

| | |
|--|--|
| 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] | $= (878$ $+ 0,9207 * RW92$ $+ 515 \quad \text{wenn Baujahr bis 1919}$ $+ 299 \quad \text{wenn Baujahr 1920 – 1939}$ $+ 24,11 * (25 - \text{Alter}) \quad \text{wenn Alter} < 25 \text{ Jahre}$ $+ 377 \quad \text{wenn Erstbezug}$ $* 0,96 \quad \text{wenn Lage im Erdgeschoss}$ $* 1,06 \quad \text{wenn Einbauküche vorhanden}$ $* 1,04 \quad \text{wenn Fahrstuhl vorhanden}$ $* \text{Wohnflächenfaktor}$ $* \text{Stadtteilmfaktor für Eigentumswohnungen}$ $* \text{Aktualisierungsfaktor}$ |

Stadtteilkfaktoren ffr Eigentumswohnungen

| | |
|------------------|------|
| 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 |
| Volkisdorf | 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 [m²] | 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 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 |
| Mitte 2005 | 1,01 |

Quadratmeterpreis von vermieteten Eigentumswohnungen

| | |
|------------------------------------|--|
| Datenbasis | 338 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Jahre 2002 |
| Einflussgrößen: | |
| Rendite [%] | = Nettokaltmiete [mtl. € / m²] * 12 * 100 / Quadratmeterpreis bezugsfrei |
| Zielgröße: | |
| Verhältnis vermietet / frei | = $0,6856 + 0,0371 * \text{Rendite} [\%]$ |

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

7.6 Einfamilienhausbauplätze

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.

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 Reihenhäuser gebaut werden kann, oder wenn es sich um ein Eckgrundstück handelt.

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}) |

Die daraus abgeleiteten Bodenwert-Abhängigkeitstabellen für die Umrechnung von Bodenwerten sind im Bericht „Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1991 – 2001“ und in den Bodenricht-

wert-Erläuterungen abgedruckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

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.

7.7 Geschosswohnungsbauplätze

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.

Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze

| | |
|--|--|
| Umrechnungskoeffizient Geschosswohnungsbau zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschossflächenabhängigkeits-Tabelle – GFA-W-Tabelle) | |
| Datenbasis | 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} |

7.8 Büro- und Geschäftshausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der GFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben ergeben, dass auch die Kaufpreise von Büro- und Geschäftshausbauplätzen in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Als Maßstab dafür verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg die 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.

7.9 Gewerbebauplätze

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.

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 : $F = GFZ86^{0,9174}$ |

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) |

| | |
|---|--|
| 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) |

7.10 Erbbaurechte

Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechtsgrundstücke

Finanzmathematische Methode

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

Zur Wertermittlung von Erbbaurechten siehe auch Kapitel 7.1 und 7.2.

7.11 Landwirtschaftlichen Flächen

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben deutlich gemacht, 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.

Im Übrigen zeigen landwirtschaftliche Grundstücke keine Abhängigkeiten, weder von der Grundstücksgröße noch der Acker- oder Grünlandzahl.

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 | $6,8140 * \text{Fläche [m}^2\text{]}^{-0,2778}$ |

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) vom 20.02.1990 (GVBl. Seite 37), geändert durch Verordnung vom 20.05.1997 (GVBl. Seite 144) |
| GVBl | = Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt |
| HBauO | = Hamburgische Bauordnung |
| WEG | = Wohnungseigentumsgesetz |
| WertR | = Wertermittlungsrichtlinien, neu bekannt gegeben am 01.03.2006 |
| WertV | = Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBl. I Seite 2209) |
| 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 vorgehener 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 Bezugsfertigkeit, hilfsweise Jahr des Erstbezugs oder der Bauabnahme.

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

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

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

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

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

Begünstigtes Agrarland

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

Belegenheit

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

Betriebskosten

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

Bewirtschaftungskosten

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

Brache

zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

Bruttogrundfläche (BGF)

die Summe der Grundrissflächen nach den Außenmaßen in 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. offene Balkons, Dachterrassen).

Büronutzung

gewerbliche Nutzung ohne großen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz, bei der die persönliche Arbeitsleistung im Vordergrund steht und nicht die Produktion oder die Lagerung oder Präsentation von Waren. Zur Büronutzung werden z. B. auch Labors und Praxen gezählt.

Büro- und Geschäftshaus

Oberbegriff für Gebäude mit Büros, Praxen, Läden und/oder Gastgewerbe.

Dachgeschoss

Geschoss, das ganz oder teilweise durch eine geneigte Dachfläche begrenzt wird.

Doppelhaus

Kombinationen zweier Häuser (im engeren Sinn: Ein-/Dreifamilienhäuser, im Sinne des Marktberichtes: Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung), die beide einseitig auf eine gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze oder Nutzungsgrenze (bei Wohnungs- / Teileigentum) gebaut sind. Die spiegelbildliche Ausführung der beiden Häuser ist üblich, aber nicht Bedingung. Auch Versprünge sind zulässig. Der Raum zwischen Haus und der anderen Grundstücksgrenze bzw. Nutzungsgrenze darf nicht mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut sein. Zur Vermeidung von Missverständnissen werden die einzelnen Häuser als **halbe Doppelhäuser** bezeichnet (auch wenn die „halben Doppelhäuser“ natürlich ganze Häuser sind) und die Kombination zweier zusammengehöriger halber Doppelhäuser als Doppelhaus.

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.

Als „erweiterten Hausgarten“ bezeichnet der Gutachterausschuss Flächen, die zwar räumlich im Zusammenhang mit einem Baugrundstück stehen, aber das Maß eines Hausgartens deutlich übersteigen und daher nur extensiv genutzt werden können, z. B. als Obstwiese. Diese Flächen werden nicht dem Bauland zugerechnet.

Gebäude

selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen

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

Geringstland

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

Geschäftshaus

Gebäude mit Läden oder Einzelhandelsgeschäften auf einem oder mehreren Geschossen.

Geschoss

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

Umfassungswände können ganz oder teilweise fehlen wie z. B. bei Garagen- oder Luftgeschossen.

Ein fehlender oberer Abschluss löst die Geschosseigenschaft auf: Das Atrium eines Atriumhauses ist beispielsweise kein Geschoss und zählt nicht zur Geschossfläche. Ebenso sind Flachdächer mit Brüstungen, die nur nicht überdachte Stellplätze enthalten, keine (Garagen-)Geschosse, sondern Parkpaletten. Durch Glasdächer überdachte Räume, z. B. überdachte Innenhöfe und Wintergärten auf Dachterrassen, zählen jedoch zu den Geschossen und zur Geschossfläche. Innerhalb des Gebäudes müssen sich Geschosse nicht über die gesamte Gebäudegrundfläche erstrecken, z. B. bei Galerie- oder anderen Zwischengeschossen. Keine Geschosse sind geschossartige Einbauten wie Arbeitsbühnen oder Installationsebenen. Die lichte Höhe spielt für die Geschosseigenschaft keine Rolle.

Besteht ein Gebäude aus mehreren Baukörpern, so werden die Geschosse für jeden Baukörper gesondert gezählt.

Geschossfläche

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 unbedingt 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 Geschossflächen-Definition des § 20 Abs. 3 BauNVO in der aktuellen Fassung vom 23.1.1990 wird in der Bodenwertermittlung nicht verwendet, weil diese Geschossflächen-Definition 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.

Gutachterausschuss

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

- 2 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.

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. Reihengebungalows,
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 Belastungen verbunden ist und daher auf einen Standort im planungsrechtlich als Industriegebiet ausgewiesenen Baugebiet oder im Außenbereich angewiesen ist.

Kaufpreissammlung

Wesentliche Erkenntnisquelle des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist die dort geführte Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB besteht für Notare die Pflicht, von allen Grundstückskaufverträgen u. Ä. eine Ausfertigung zur Kaufpreissammlung zu übersenden. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Pflicht im Allgemeinen Folge geleistet wird. Die Geschäftsstelle holt darüber hinaus auf der Grundlage des § 197 BauGB weitere Informationen zu den Kauffällen ein, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 – 12 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I Seite 2209).

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

Konstruktionsfläche

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

Laden

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

Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der 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 Bodenricht-
werten für 1000 m² große freistehen-
de 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 Mehrfamilien- häuser und Eigentumswohnungen

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwer-
ten 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 forstwirtschaft-
lich oder in vergleichbarer Weise (Pfer-
dehaltung, Gehölz, Ökotop) genutzt
wird oder werden kann.

Liegenschaftszinssatz

Zinssatz, mit dem sich eine Immobili-
eninvestition durch ihre (Miet-)Erträge
unter Berücksichtigung der Bewirt-
schaftungskosten, der Abschreibung
und der allgemeinen Preisentwicklung
real verzinst. Entscheidender Rechen-
parameter im Ertragswertverfahren
(§§15-20 WertV).

Mehrfamilienhaus

Wohnhaus mit mindestens vier
Wohnungen.

Mietfläche

1. Vermietete bzw. vermietbare
Fläche.
2. Der Miet- bzw. Betriebskosten-
berechnung zugrunde gelegte
Quadratmeterzahl
(Wohnfläche, gewerbliche Nutz-
fläche, sonstige Nutzfläche).

Nettogrundfläche

Bruttogrundfläche (BGF) abzüglich der
Konstruktionsfläche. Siehe DIN 277.
Sie gliedert sich weiter auf in Funktions-
fläche, Verkehrsfläche und Nutzfläche.

Nettokaltmiete

Miete ohne Bestandteile oder Umla-
gen für Heizung und andere Betriebs-
kosten.

Neubau

Gebäude, dessen Baujahr im Kalender-
jahr des Kaufabschlusses oder in den
beiden Jahren davor liegt.

Nebenflächen

1. Flächen, die zu einer Wohnung
gehören, aber nicht in die Wohn-
flächenberechnung einfließen,
z. B. Kellerräume, Garagen usw.
2. Flächen, die zu einem Grund-
stück gehören, aber räumlich
getrennt liegen, z. B. Stellplätze.

Nutzfläche

1. Im Sinne der DIN 277 der Teil der
BGF, der nicht auf Konstruktions-,
Funktions- oder Verkehrsflächen
entfällt.
2. Gewerbliche Nutzfläche: Nutz-
fläche, die gewerblichen Zwe-
cken 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. An-
teile für den Baumbestand.

Ödland

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

Pfeifenstiel

Schmale „pfeifenstielartige“ Zuwe-
gung zu einem Grundstück, das nicht
unmittelbar an der Straße gelegen ist.

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werk-
hallen, 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.

Sonstige Grundstücke

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

Bei der in Kapitel 2.1 und 4.1 angeführten „**sonstigen Wohnnutzung**“ handelt es sich um Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenlauben, Wohnungen zugeordneten Garagen und Stellplätze und nicht näher bestimmte Wohnhäuser.

Bei den in Kapitel 2.1 angeführten „**sonstigen Gebäuden**“ und den in Kapitel 4.1 angeführten „**sonstigen Baugrundstücken**“ handelt es sich um bebaute Grundstücke des Gemeindebedarfs (z. B. Schulen), Sportanlagen, sonstige nicht klassifizierte Nutzungen (z. B. Kino, Theater, Parkhäuser) und nicht näher bestimmte Gebäude.

Auf eine detaillierte Darstellung wird in diesem Bericht verzichtet.

Souterrain-Geschoss

liegt mindestens teilweise unter der Geländeoberfläche und ragt im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus (§2 Abs.4 Nr.2 HBauO).

Staffelgeschoss

Geschoss, das gegenüber dem darunter liegenden Geschoss in mindestens einer Außenwand wenigstens teilweise zurückspringt.

Stellplatz

Fläche zum Abstellen eines PKW, entweder offen oder in einem Carport oder in einer Sammelgarage (Tiefgara-

ge oder Hochgarage). Als Tiefgaragenstellplatz auch häufig Gegenstand eines Teileigentums. Stellplätze und Einzelgaragen im Zusammenhang mit Eigentumswohnungen, Reihenhäusern usw. werden mit diesen immer als eine Einheit behandelt.

Teileigentum

Sondereigentum nach WEG für Räume, die nicht zu Wohnzwecken dienen, z. B. Tiefgaragenstellplätze oder Läden. Teileigentum an Stellplätzen, die zusammen mit einer Eigentumswohnung verkauft werden, wird mit dieser zusammen als eine wirtschaftliche Einheit behandelt.

Unbebautes Grundstück

1. Bauplatz.
2. Oberbegriff für Bauland, landwirtschaftliche Flächen und sonstige nicht bebaubare Flächen.

Ein Grundstück gilt hier auch dann als unbebaut, wenn eine vorhandene Bebauung keinen oder nur einen geringen Wert im Verhältnis zum Gesamtwert besitzt oder wenn die bestehende Bausubstanz im Zuge einer Neubebauung abgebrochen wird.

Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

Z. B. Notverkauf, Zukauf zu Arrondierungszwecken, Verkauf zwischen Verwandten, übersteigertes persönliches Interesse (Liebhaberpreis). Preise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden als Vergleichspreise nicht berücksichtigt.

Unland

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

Unselbstständiges Bauland

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

Untergeschoss

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

Verkehrsfläche

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

Villa

Historische Stadtvillen sind 2- bis 3½-geschossige Altbauten, die ursprünglich als Wohnhaus für eine begüterte Familie mit entsprechend großzügiger Raumausstattung (mind. 150 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 erfüllt. Abgeschlossen bedeutet, dass die Wohnung durch Wände, Türen usw. von anderen Gebäudeteilen, die nicht zur Wohnung gehören, so abgegrenzt ist, dass alle Räume der Wohnung zugänglich sind, ohne die Wohnung zu verlassen, und dass keine Gebäudeteile, die nicht zur Wohnung gehören, nur durch die Wohnung zugänglich

sind. Nicht abgeschlossene Wohnungen sollten immer als solche bezeichnet werden, da im Geschäftsverkehr mit dem Begriff Wohnung abgeschlossene Wohnungen assoziiert werden. Ebenso sollte ausdrücklich darauf 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.



Karte der Stadtteile

- Wohnflächen
- Gewerbeflächen

