



Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2003

*Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Hamburg*



Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2004

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

ISBN 3-89907-042-9

Lageplan



Vertrieb:
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kartenvertrieb

Postanschrift:
Postfach 10 05 04
20003 Hamburg

Diensträume:
Sachsenkamp 4
Zimmer A 020
20097 Hamburg

Schnellbahnanschluss:
S3 und S 31
Station „Hammerbrook“

Öffnungszeiten:
Montag – 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

E-Mail: poststelle@gv.hamburg.de

Internet: www.geoinfo.hamburg.de

Preis: 39,00 Euro
zuzüglich Versandkosten

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

Postanschrift:
Postfach 10 05 04
20003 Hamburg

Diensträume:
Sachsenkamp 2
20097 Hamburg
Zimmer B 637
(Geschäftszimmer)

Schnellbahnanschluss:
S 3 und S 31
Station „Hammerbrook“

Auskunft: 0190 - 880 999
Gebühr: 1,86 €/ Min.
Sprechzeiten:
Montag – Donnerstag
9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 15.00 Uhr

Freitag
9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 14.00 Uhr

Besuche nur nach Terminvereinbarung unter o. g. Telefonnummer.
Auskünfte im Rahmen von Besuchen sind ebenfalls gebührenpflichtig.

Telefon: 040 - 428 26 - 60 00
(Geschäftszimmer)

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.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

| **Der Grundstücksmarkt
in Hamburg 2003**

Inhaltsverzeichnis

1	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg	5						
1.1	Rechtsgrundlagen	6	3.1.3	Geldumsatz	3.4.4	Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche		
1.2	Das Dienstleistungsangebot des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	6	3.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	24	3.4.5	Ertragsfaktoren	
1.2.1	Gutachten		3.2.1	Vertragszahlen		3.4.6	Liegenschaftszinssätze	
1.2.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung		3.2.2	Flächenumsatz		3.5	Lager- und Produktionsgebäude	72
1.2.3	Bodenrichtwertauskünfte		3.2.3	Geldumsatz		3.5.1	Vertragszahlen	
1.2.4	Sonstige Auskünfte		3.2.4	Gesamtkaufpreise		3.5.2	Flächenumsatz	
1.2.5	Verkauf von Bodenrichtwertkarten u.a.		3.2.5	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche		3.5.3	Geldumsatz	
1.3	Geschäftsbericht 2003 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	10	3.2.6	Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert		3.5.4	Preise pro Quadratmeter Nutzfläche	
			3.2.7	Indexreihen		3.5.5	Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert	
			3.2.8	Erbaurechte				
			3.3	Mehrfamilienhäuser	45			
			3.3.1	Vertragszahlen		4	Der Eigentumswohnungsmarkt	79
			3.3.2	Flächenumsatz		4.1	Vertragszahlen	80
			3.3.3	Geldumsatz		4.2	Geldumsatz	82
			3.3.4	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche		4.3	Gesamtkaufpreise	83
			3.3.5	Ertragsfaktoren		4.4	Kaufpreise pro m ² Wohnfläche	84
			3.3.6	Liegenschaftszinssätze		4.5	Preisentwicklung	91
			3.3.7	Indexreihe		4.6	Indexreihe	91
			3.3.8	Erbaurechte				
			3.4	Büro- und Geschäftshäuser	62	5	Der Baulandmarkt	93
			3.4.1	Vertragszahlen		5.1	Übersicht	94
			3.4.2	Flächenumsatz		5.1.1	Vertragszahlen	
			3.4.3	Geldumsatz		5.1.2	Flächenumsatz	

Vorbemerkungen

Zusammen mit dem Bericht über das Jahr 2002 hatten wir einen Fragebogen verschickt, um Prioritäten, Meinungen und Anregungen von den Lesern in Erfahrung zu bringen. Die Rücklaufquote betrug etwa 10 % und die Daten zeigten die hohe Professionalität der antwortenden Personen: 75 % der Antworten kamen von Abonnenten und etwa zwei Drittel gaben als beruflichen Hintergrund eine Sachverständigentätigkeit an.

Die Zufriedenheit lag insgesamt recht hoch: 89 % der Leser sind zufrieden oder sehr zufrieden.

Auch der Umfang der Berichterstattung ist offensichtlich nicht zu groß: Die Daten wurden fast durchweg von mehr als 75 % der Befragten als wichtig oder unbedingt erforderlich eingestuft. Lediglich die landwirtschaftlichen Grundstücke (Kapitel 6) und die Zwangsversteigerungen (Kapitel 8) wurden überwiegend als weniger wichtig oder entbehrlich angesehen. Aber auch hier gab es eine qualifizierte Minderheit von immerhin über 20 bzw. 25 %, die diese Daten unbedingt benötigen.

Kritisiert wurde zu Recht die lange Zeitdauer bis zur Veröffentlichung der Daten. Wir werden uns bemühen, dies zu verbessern. Ziel ist es, den Jahresbericht jeweils in der Mitte des Folgejahres herauszubringen.

Dabei ist die Vollständigkeit der Datengrundlage jedoch ebenfalls ein äußerst hochwertiges Qualitätskriterium. Gezeigt hat sich auch das starke Interesse an örtlich strukturierten Daten sowie Informationen aus dem Hamburger Umland.

Insgesamt fühlen wir uns auf unserem Weg bestätigt und werden versuchen,

eine „Abkürzung“ zu finden, die Ihnen zu schnelleren Informationen verhilft.

Vielleicht abonnieren Sie den kostenlosen E-mail-Newsletter des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung? Senden Sie einfach eine E-mail mit dem Betreff „Newsletter“ an reiner.schrader@gv.hamburg.de.

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

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

Der Grundstücksmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus den Daten der Kaufverträge zusammengestellt, die dort in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) registriert sind. Die Aussagen dieses Grundstücksmarktberichtes basieren auf den Verträgen, die bis zum 31. März 2004 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind. Maßgeblich für die Jahrgangszuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses.

Die Umsatzzahlen (Vertragszahlen, Geldumsatz, Flächenumsatz) umfassen sämtliche Verträge der betreffenden Teilmärkte, die Preisangaben berücksichtigen dagegen nur selbstständig nutzbare Objekte, bei denen weder rechtlich noch tatsächlich ungewöhn-

liche Verhältnisse vorlagen. Solche ungewöhnlichen Verhältnisse sind z.B. verwandtschaftliche Beziehungen zwischen Erwerber und Veräußerer, Zukäufe, Verkäufe zur Abwendung der Enteignung u.ä. Verkäufe der Freien und Hansestadt Hamburg von Bauplätzen in Neuerschließungsgebieten (kommunales Bauland) sind ebenfalls nicht - oder allenfalls gesondert - aufgeführt.

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

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

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses



Schweitzer

Der Leiter der Geschäftsstelle



Junge



**Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Hamburg**

1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

1.1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

- 3 Finanzbeamte,

die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte mitwirken.

Der Vorsitzende und sein Stellvertreter müssen Beamte der Hansestadt sein, der Vorsitzende muss die Befähigung zum Richteramt oder zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst besitzen. Alle Mitglieder des Gutachterausschusses werden in der Regel auf vier Jahre vom Senat bestellt. Sie sind unabhängig, an Weisungen nicht gebunden und zur strengen Neutralität und Objektivität verpflichtet.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die fachlich der ausschließlichen Aufsicht und Weisungsbefugnis des Gutachterausschusses unterstellt ist. Die Geschäftsstelle bereitet die Gutachten vor, ermittelt die Grundlagen für die Fortschreibung der Bodenrichtwerte und leitet die für die Wertermittlung wesentlichen Daten ab. Sie hat auch den hier vorliegenden Grundstücksmarktbericht erarbeitet.

Wesentliche Erkenntnisquelle des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist die dort geführte Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB besteht für Notare die Pflicht, von allen Grundstückskaufverträgen u. Ä. eine Ausfertigung zur Kaufpreissammlung zu übersenden. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Pflicht im Allgemeinen Folge geleistet wird. Die Geschäftsstelle holt darüber hinaus auf der Grundlage des § 197 BauGB weitere Informationen zu den Kauffällen ein, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält.

Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von

Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 – 12 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I Seite 2209).

Die vom Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle angebotenen Dienstleistungen sind im folgenden Abschnitt dargestellt. Die dort genannten Gebühren und Preise sind in der Gebührenordnung für den Gutachterausschuss für den Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (GebO-LGV) vom 2. Dezember 2003 (GVBl. S. 575) und im Preisverzeichnis des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 16.12. 2003 festgelegt.

1.2 Das Dienstleistungsangebot des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

1.2.1 Gutachten

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

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

Die Gebühr hängt von der Höhe des ermittelten Verkehrswertes ab. Bei einem Verkehrswert von z. B. 300.000 € beträgt sie (Stand: 2004) 2.552 € inkl. MwSt.

1.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

Eine solche Auskunft kostet (Stand: 2004) 180 € für bis zu 20 Vergleichs- fälle. Jeder weitere Fall kostet 3 € mehr. Falls in der Kaufpreissammlung keine den Vorgaben des Antragstellers entsprechenden Kauffälle vorhanden sind und deshalb keine Vergleichsfälle genannt werden können, ist diese Auskunft gebührenfrei.

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

einzelnen Kauffälle werden dabei nicht mitgeteilt.

Eine solche Auskunft kostet (Stand: 2004) 50 € zuzüglich 50 € pro Stich- probe, also mindestens 100 €. Eine Auskunft lediglich über den Umfang von Stichproben kostet (Stand: 2004) 50 € zuzüglich 15 € pro Stichprobe, also mindestens 65 €.

1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte

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

Die Bodenrichtwertauskunft der Ge- schäftsstelle des Gutachterausschus- ses gibt über diese Bodenrichtwerte Auskunft, wobei auf Wunsch des An- tragstellers auch die bauliche Ausnutz- barkeit des Grundstücks individuell berücksichtigt und eine Einschätzung der aktuellen Wertentwicklung gege- ben wird.

Telefonische Auskünfte kosten (Stand: 2004) 1,86 € pro Minute, schriftliche und persönliche Auskünfte kosten (Stand: 2004) 25 € zuzüglich 25 € pro Richtwert, also mindestens 50 €.

1.2.4 Schätzwerte

Der Gutachterausschuss für Grund- stückswerte bietet für Hamburg ab sofort einen bundesweit wohl einzig- artigen Service an. Auf der Grundlage von weit über 25.000 ausgewerteten

Kaufverträgen der letzten Jahre hat er aktuelle Schätzwerte für Eigentums- wohnungen, Ein- und Mehrfamilien- häuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie für Bauplätze ermittelt. Damit bietet er allen Interessenten eine sach- verständige neue Orientierungshilfe für den Immobilienmarkt.

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

Schätzwert einer Eigentumswohnung:

Straße, Hausnummer, Wohnfläche, Baujahr, Stellplatz, Lage im Erdge- schoss?, Fahrstuhl oder Küche vorhan- den?, vermietet (dann: Monatsnetto- kaltmiete).

Schätzwert eines Einfamilienhau- ses, einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses:

Straße, Hausnummer, Grundstücks- gröÙe, Wohnfläche, Baujahr, möglichst Schätzwert der Feuerkasse (Basis 1914).

Schätzwert eines Mehrfamilien- hauses:

Straße, Hausnummer, Gesamtwohn- fläche, Baujahr, Grundstücksgröße, Jahresnettokaltmiete (tatsächlich und ggf. nach Mietenspiegel).

Schätzwert eines Büro- und Ge- schäftshauses:

Straße, Hausnummer, Baujahr, Jahres- nettokaltmiete.

Schätzwert eines Bauplatzes:

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

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

1.2.6 Sonstige Auskünfte

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

1.2.7 Verkauf von Bodenrichtwertkarten u. a.

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

- 173 Karten
der Deutschen Grundkarte 1 : 5 000
- 1 Karte
der Stadtkarte von Hamburg
(Vier- und Marschlande) 1 : 25 000
- 1 Sonderkarte
(Innenstadt) 1 : 3 500
- 1 Sonderkarte
(Blankenese) 1 : 2 500

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

Bisher sind vorstehende Bodenrichtwert-Übersichten erschienen

- 1 Sonderkarte
(Neuwerk) 1 : 7 000

Der Grundpreis pro Auftrag beträgt 25 € zuzüglich 25 € pro Blatt (Preisstand: 2004). Eine Übersicht über die Kartenblätter ist auf Seite 11 abgedruckt.

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

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

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

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

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

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

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

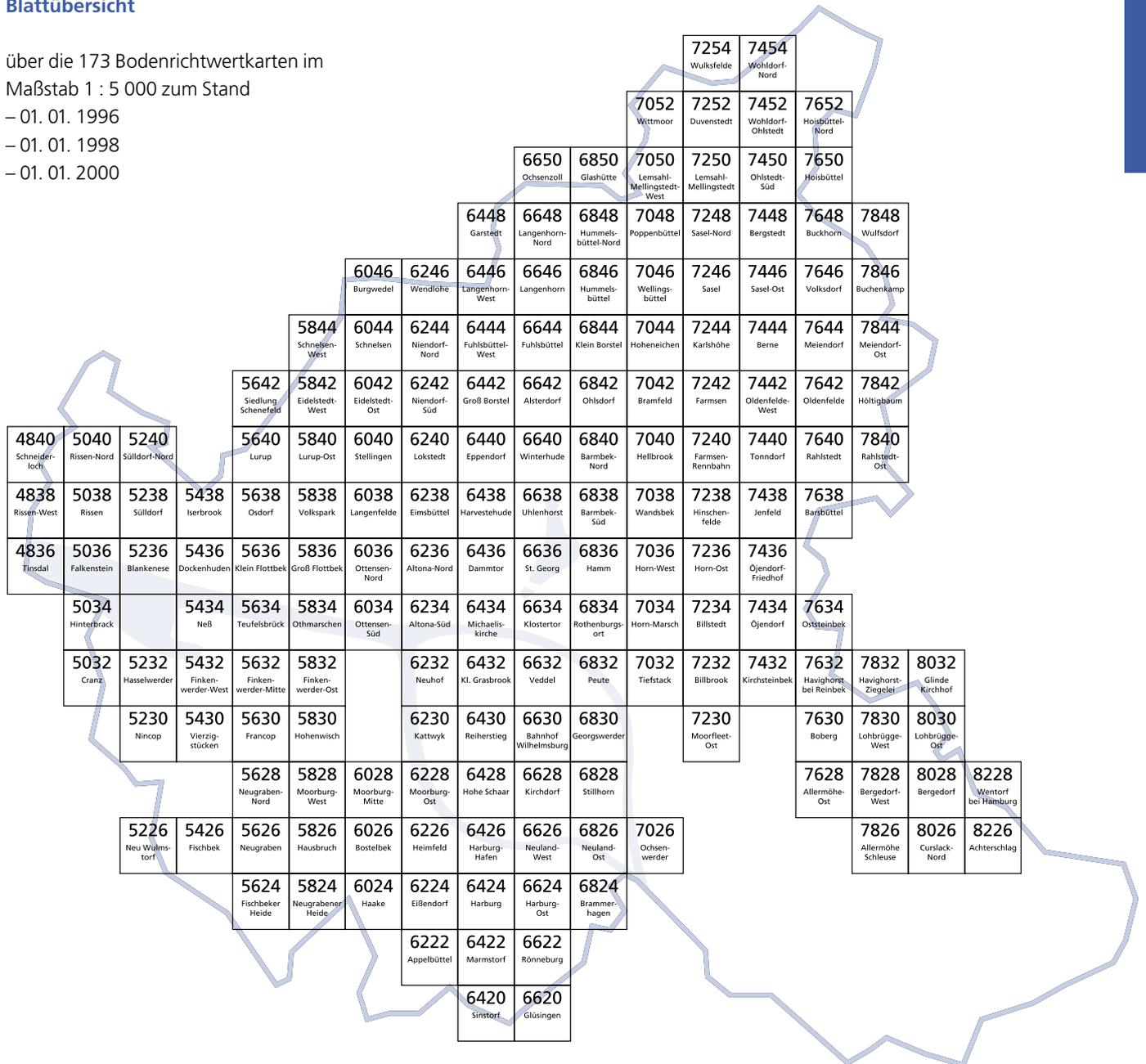
Zum Thema Bodenrichtwerte beachten Sie bitte auch die Kapitel 5.2.6, 5.3.5, 5.4.5 und 5.5.5 dieses Berichtes.

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

Blattübersicht

über die 173 Bodenrichtwertkarten im
Maßstab 1 : 5 000 zum Stand

- 01. 01. 1996
- 01. 01. 1998
- 01. 01. 2000



Weitere Bodenrichtwertkarten:

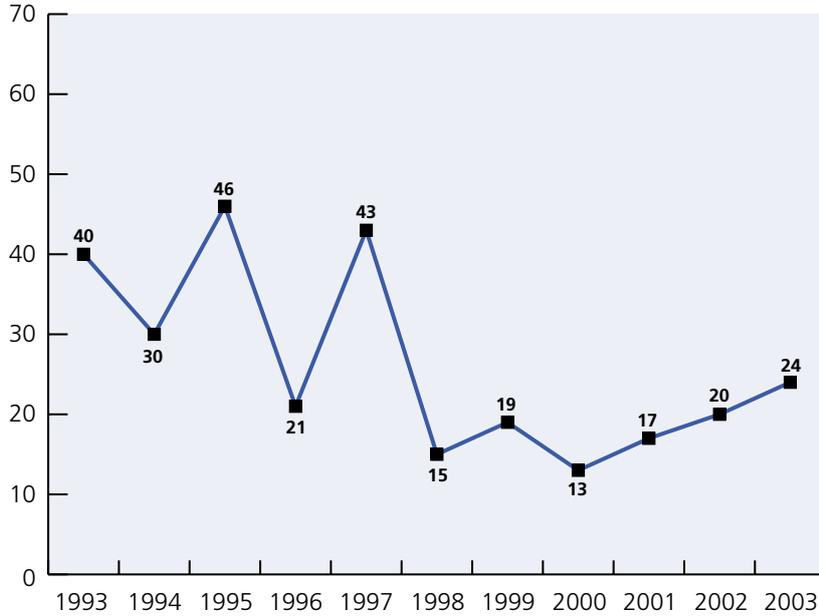
BR1	Innenstadt	1 : 3 500
BR2	Blankenese – Treppenviertel	1 : 2 500
BR3	Vier- und Marschlande	1 : 25 000
BR4	Neuwerk	1 : 7 000

1.3 Geschäftsbericht 2003 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

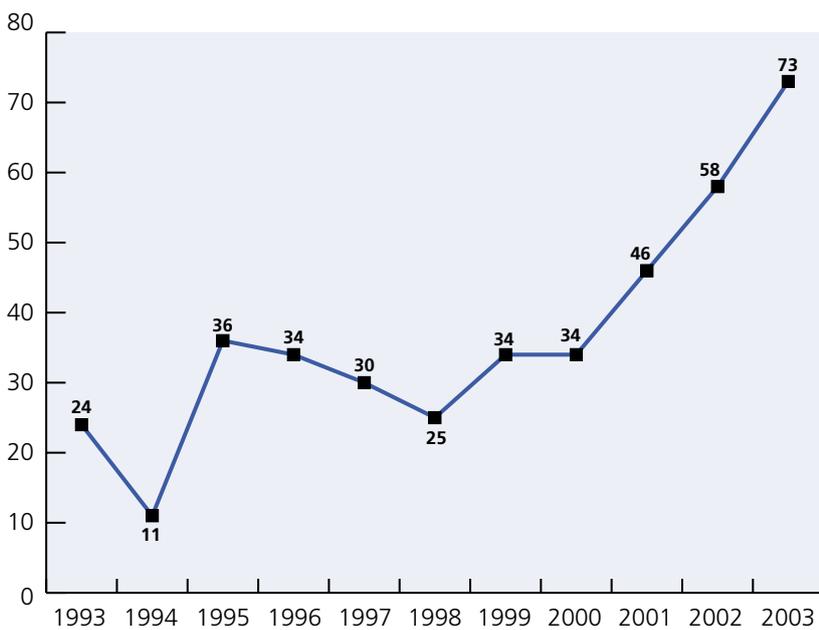
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben im Berichtsjahr folgende Aufträge erfüllt (prozentuale Änderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern):

	2003	
Gutachten		
a) Zahl der Gutachten	24	(+ 20,0 %)
b) Summe der dabei ermittelten Verkehrswerte in Mio. €	135,9	(+ 638,6 %)
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung		
a) Zahl der Auskünfte	73	(+ 25,9 %)
b) dabei mitgeteilte Vergleichsfälle	1.484	(– 63,5 %)
Bodenrichtwertauskünfte		
a) Zahl der Auskünfte	26.641	(+ 9,2 %)
- mündlich	0	(± 0 %)
- telefonisch	26.374	(+ 9,1 %)
- schriftlich	267	(+ 16,1 %)
b) dabei mitgeteilte Richtwerte	35.134	(+ 8,5 %)
- mündlich	0	(± 0 %)
- telefonisch	34.352	(+ 9,1 %)
- schriftlich	782	(– 12,6 %)
Sonstige schriftliche Auskünfte		
	7	(– 12,5 %)

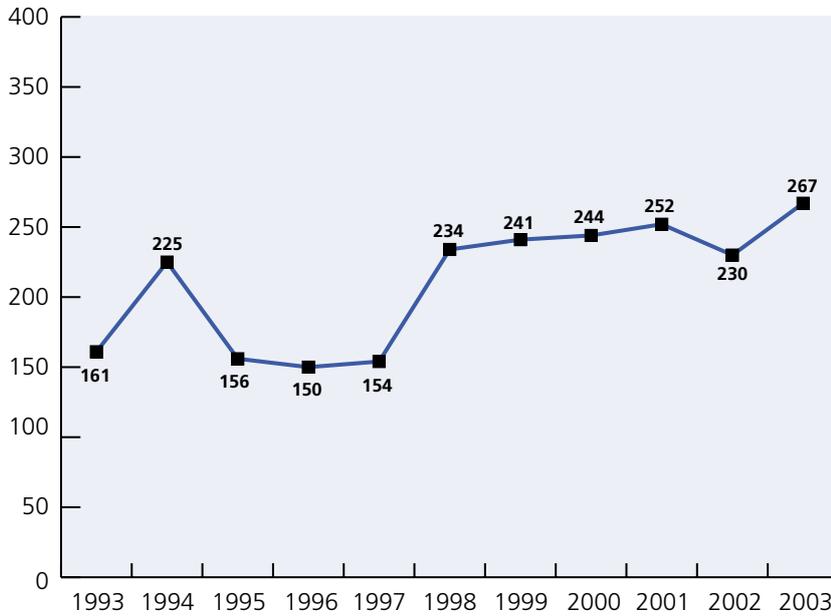
Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erstellten Gutachten



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

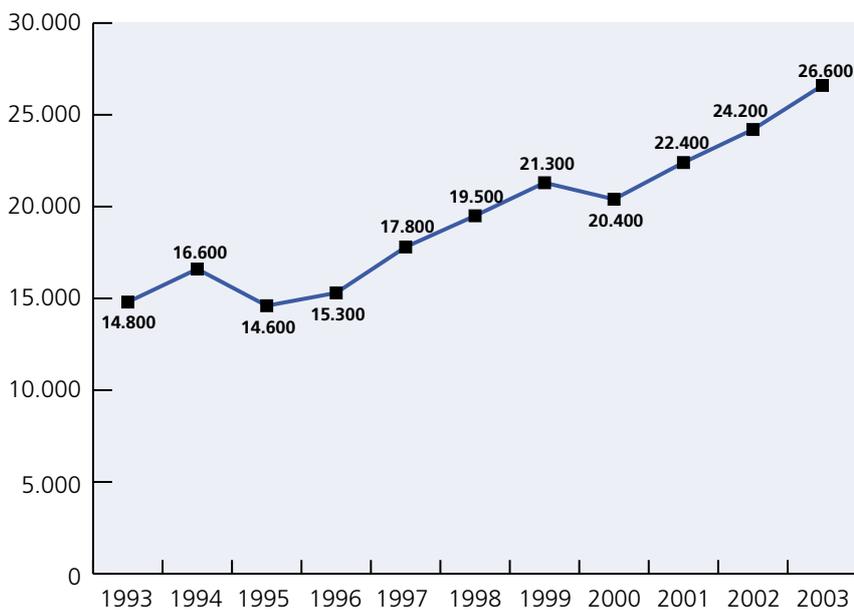


Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erteilten schriftlichen Bodenrichtwertauskünfte



In einer Auskunft können auch mehrere Grundstücke behandelt werden.

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



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

2

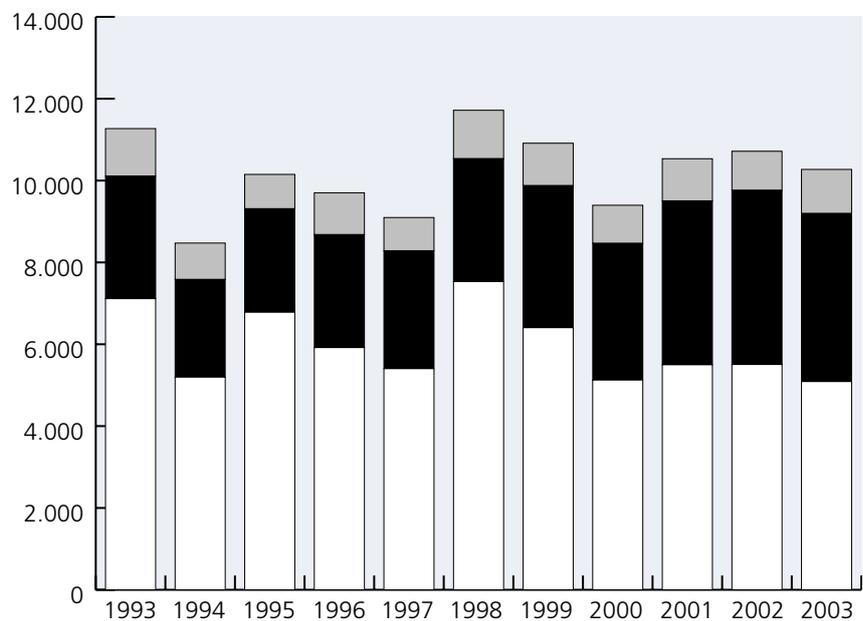
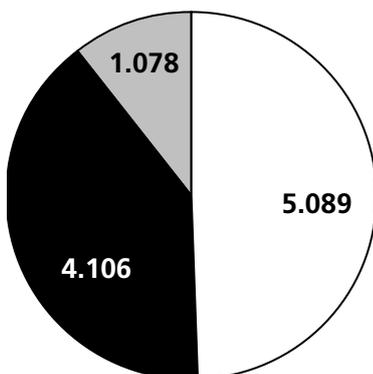
| **Der Grundstücksmarkt
im Überblick**

2 Der Grundstücksmarkt im Überblick

2.1 Anzahl der Grundstücks-Kaufverträge

Jahr	Eigentumswohnungen	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
1993	7.114	2.994	1.162	22	20	11.312
1994	5.196	2.387	890	24	10	8.507
1995	6.782	2.530	839	27	17	10.195
1996	5.919	3.085	1.022	32	25	10.083
1997	5.404	2.879	814	25	21	9.143
1998	7.531	3.704	1.184	36	28	12.483
1999	6.405	3.471	1.037	34	61	11.008
2000	5.125	3.340	932	32	17	9.446
2001	5.499	4.002	1.033	42	62	10.638
2002	5.506	4.255	955	31	16	10.763
2003	5.089	4.106	1.078	20	20	10.313

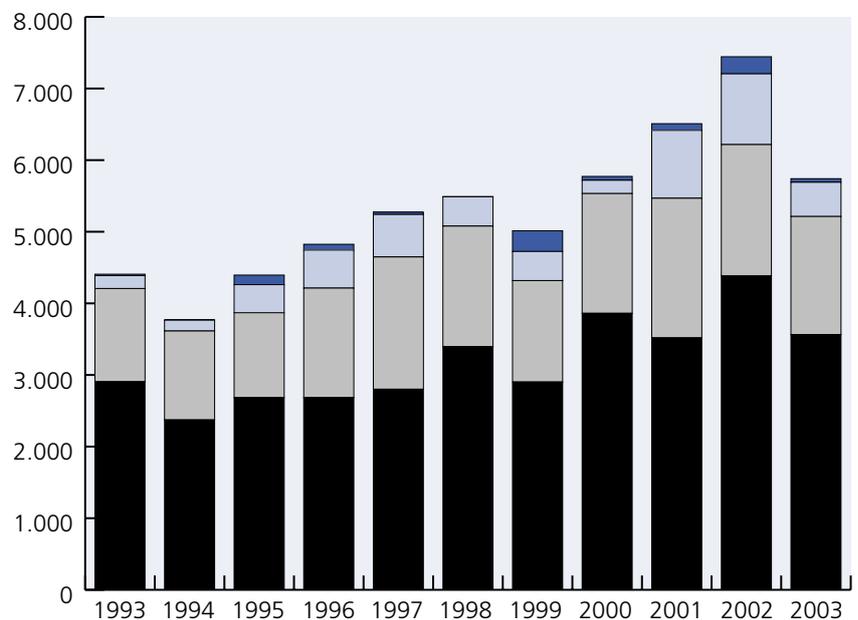
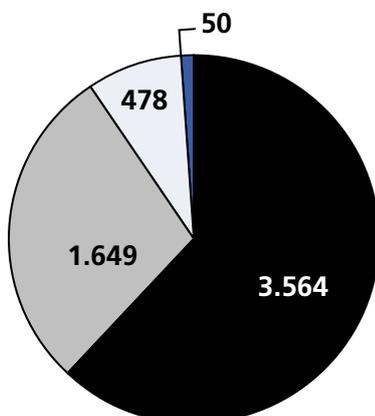
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2003 in 1000 m²



2.2 Flächenumsatz

Jahr	bebaute Grundstücke [1000 m ²]	unbebaute Grundstücke [1000 m ²]	landwirtsch. Flächen [1000 m ²]	sonstige Flächen [1000 m ²]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1000 m ²]
1993	2.906	1.301	180	20	4.407
1994	2.373	1.241	151	4	3.769
1995	2.684	1.185	392	134	4.575
1996	2.688	1.525	531	81	4.825
1997	2.801	1.847	593	33	5.274
1998	3.396	1.683	409	3	5.491
1999	2.902	1.416	406	290	5.014
2000	3.861	1.672	186	54	5.773
2001	3.519	1.949	948	93	6.509
2002	4.383	1.834	988	239	7.444
2003	3.564	1.649	478	50	5.741

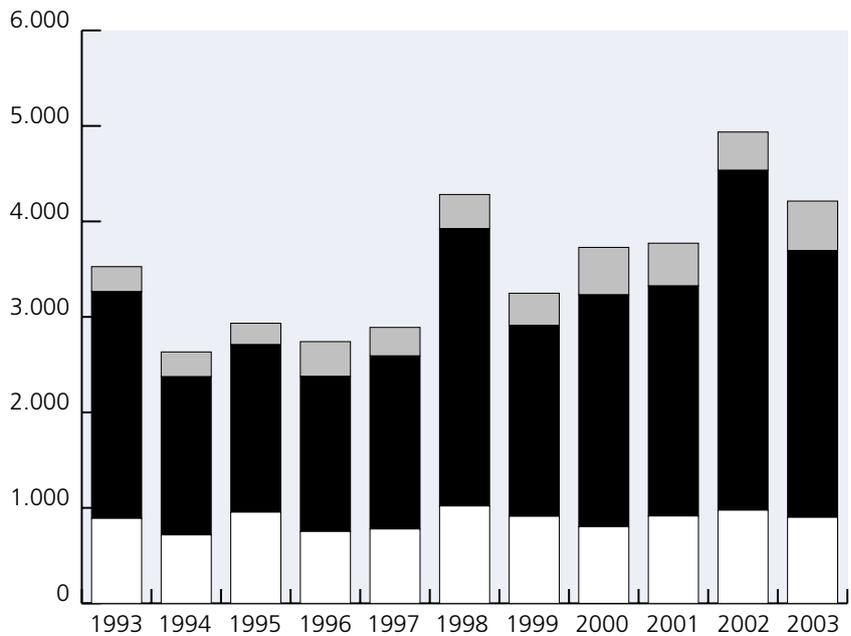
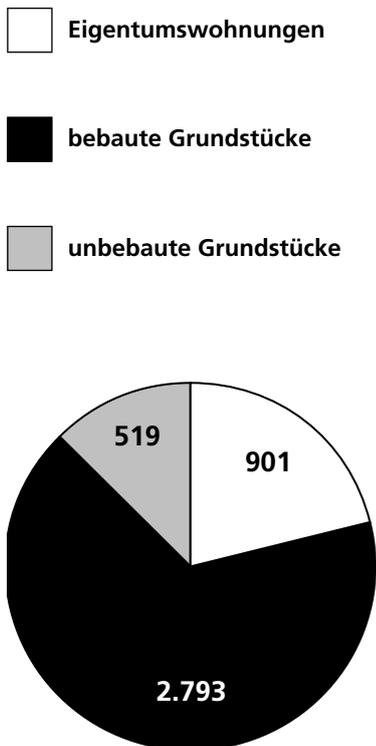
Flächenumsatz des Jahres 2003 in 1000 m²



2.3 Geldumsatz

Jahr	Eigentums- wohnungen [Millionen Euro]	bebaute Grundstücke [Millionen Euro]	unbebaute Grundstücke [Millionen Euro]	landwirtsch. Flächen [Millionen Euro]	sonstige Flächen [Millionen Euro]	SUMME [Millionen Euro]
1993	890	2.374	262	0,6	0,6	3.527
1994	717	1.656	260	0,4	0,1	2.634
1995	955	1.754	225	1,2	0,5	2.936
1996	753	1.624	364	1,5	0,9	2.743
1997	779	1.812	299	1,4	0,4	2.892
1998	1.020	2.905	357	1,0	0,1	4.283
1999	912	1.999	337	1,4	0,3	3.250
2000	802	2.429	497	0,9	2,9	3.732
2001	915	2.409	448	3,0	1,6	3.777
2002	976	3.559	401	2,2	2,0	4.940
2003	901	2.793	519	1,6	3,1	4.218

Geldumsatz des Jahres 2003 in Millionen Euro



2.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken bewegten sich 2003 uneinheitlich.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag 2003 rund 1 % niedriger als 2002. Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten im Jahr 2003 einschließlich Grundstück rund 2.400 €/m² Wohnfläche, 8 % weniger als im Vorjahr.

Insgesamt zeigt der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Preisstillstand. Der Baukostenindex des Statistischen Amtes weist für Hamburg eine leichte Steigerung um nur 0,4 % aus.

Bei Eigentumswohnungen sind leichte Preissteigerungen um 2 % zu verzeichnen. Die Neubau-Eigentumswohnungen kosteten in mittleren Lagen rund 2.600 €/m² Wohnfläche. Damit kosten sie pro Quadratmeter Wohnfläche rund 6 % mehr als freistehende Einfamilienhäuser (2.400 €/m²) und rund 22 % mehr als neue Reihenhäuser (2.100 €/m²).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern stiegen 2003 ebenfalls leicht an. Sie kosteten im Schnitt 1.168 €/m² Wohnfläche, 3 % mehr als im Vorjahr. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) stieg dabei erneut deutlich an. Im Mittel wurde das 14,0 fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt (im Vorjahr das 14,8 fache).

Bei Büro- und Geschäftshäusern sanken die Preise bei deutlich gestiegenen Renditen.

Uneinheitlich ist auch das Bild auf dem Baulandmarkt.

Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

– Einfamilienhausbauplätze
in mittlerer Lage: ± 0 %

– Geschosswohnungsbauplätze: – 8 %

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

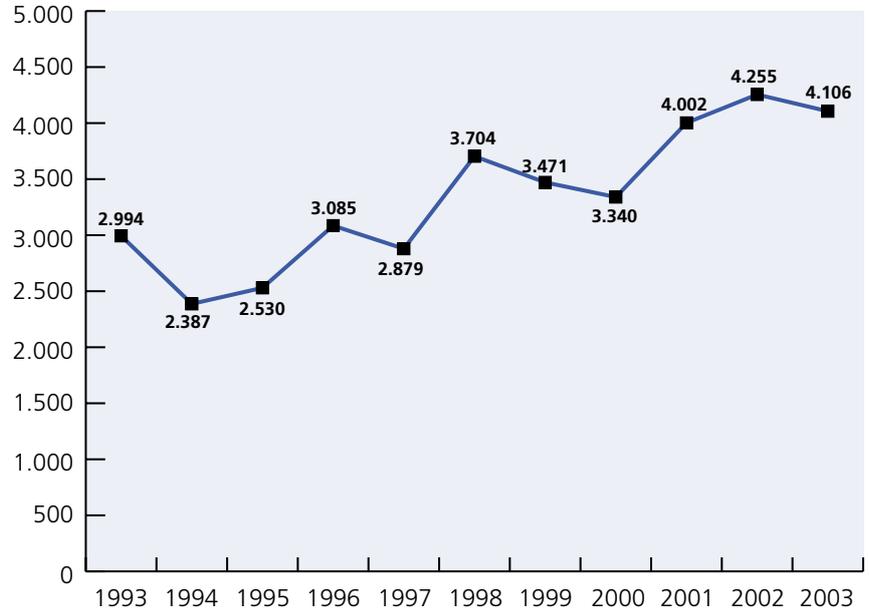
3

**Der Immobilienmarkt
bebauter Grundstücke**

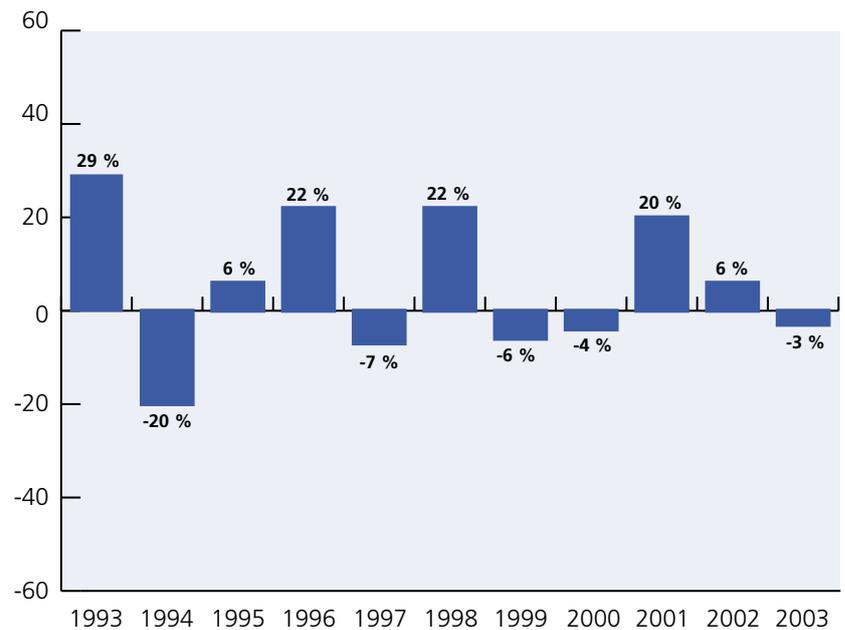
3.1 Übersicht

- 3.1.1 Vertragszahlen
- 3.1.2 Flächenumsatz
- 3.1.3 Geldumsatz

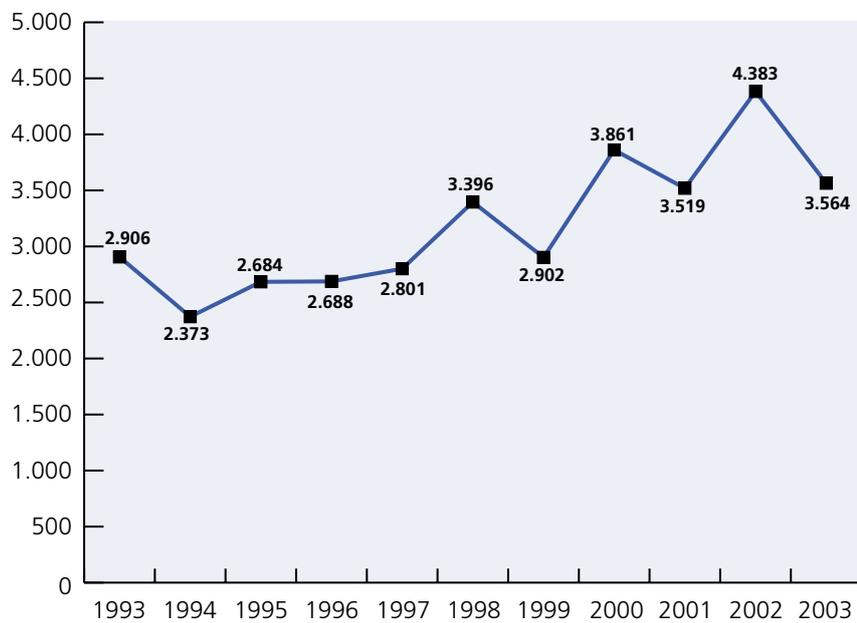
Vertragszahlen bebauter Grundstücke



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



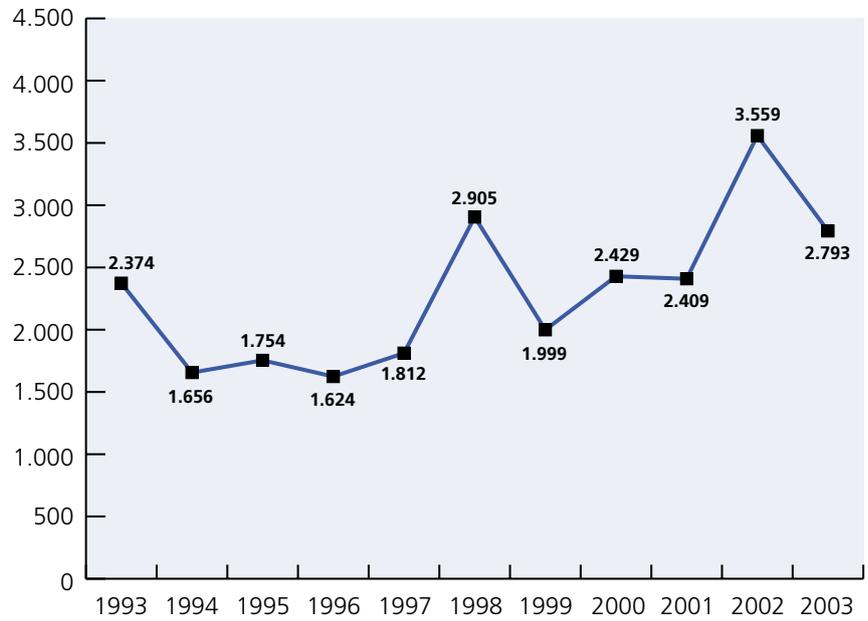
Flächenumsatz bebauter Grundstücke in 1 000 m²



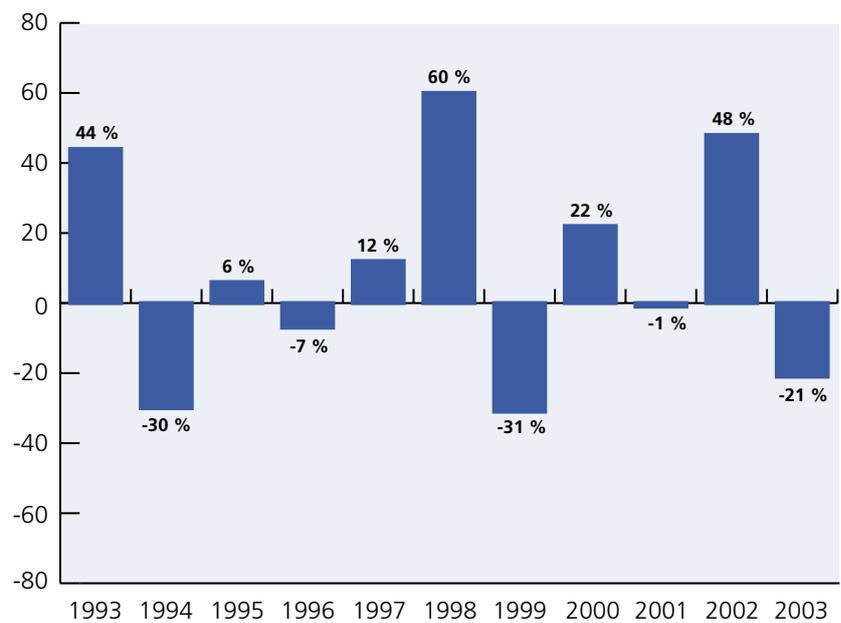
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz bebauter Grundstücke in Millionen Euro



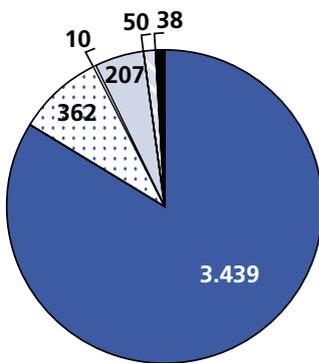
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



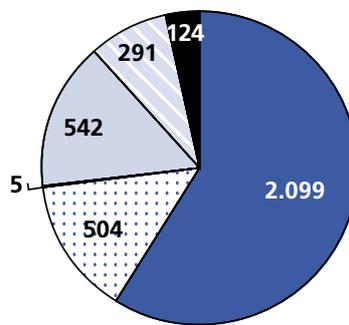
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2003 (2002 ± Prozent)	Flächenumsatz 2003 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2002 ± Prozent)	Geldumsatz 2003 [in Millionen Euro] (2002 ± Prozent)
Gesamt	4.106 (4.255 – 3 %)	3.563,9 (4.382,6 – 19 %)	2.793,5 (3.558,5 – 21 %)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 3.2	3.439 (3.428 ± 0 %)	2.099,0 (2.289,1 – 8 %)	1.019,0 (979,2 + 4 %)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 3.3	362 (455 – 20 %)	503,6 (725,3 – 30 %)	504,3 (531,9 – 5 %)
sonstige Wohngebäude	10 (21 – 52 %)	4,9 (220,4 – 98 %)	2,3 (4,5 – 49 %)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 3.4	207 (251 – 18 %)	541,7 (602,7 – 10 %)	1.164,1 (1778,0 – 34 %)
Lager- und Produktionsgebäude siehe Kapitel 3.5	50 (63 – 21 %)	290,9 (393,8 – 26 %)	69,9 (226,9 – 69 %)
sonstige Gebäude	38 (37 + 3 %)	123,8 (151,3 – 18 %)	33,9 (38,0 – 11 %)

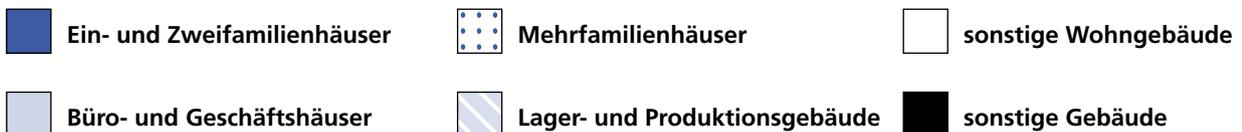
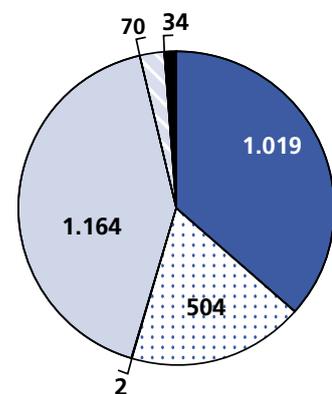
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2003



Flächenumsatz [1.000 m²] von bebauten Grundstücken 2003



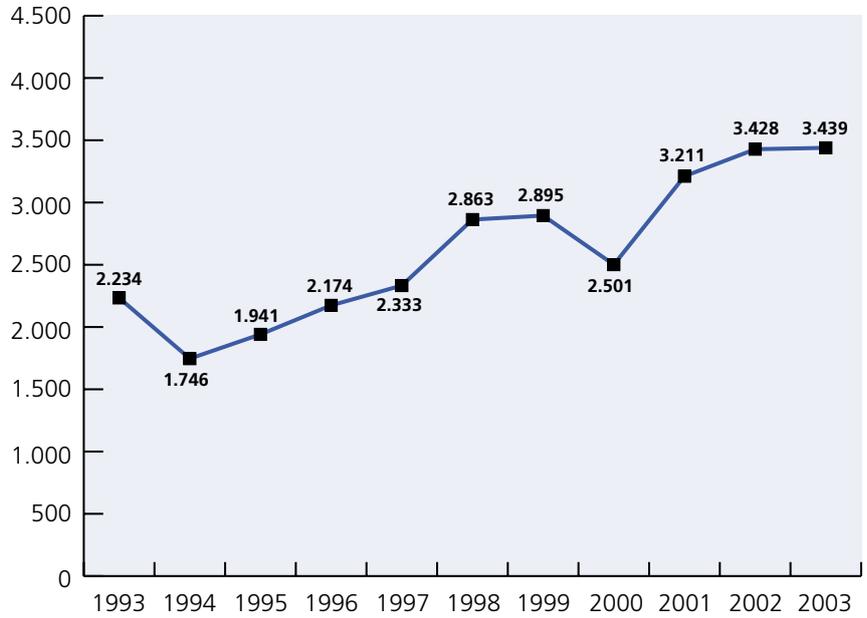
Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2003



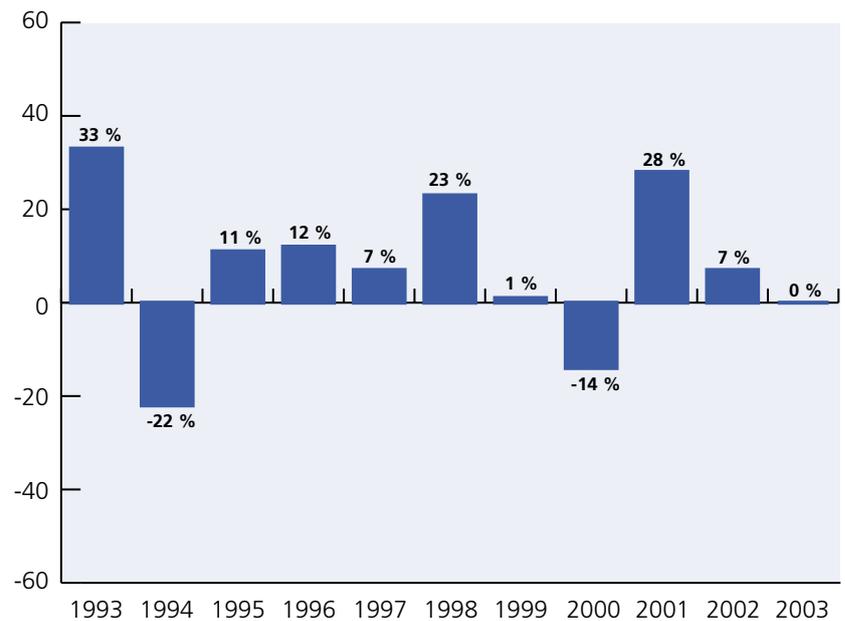
3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

- 3.2.1 Vertragszahlen
- 3.2.2 Flächenumsatz
- 3.2.3 Geldumsatz

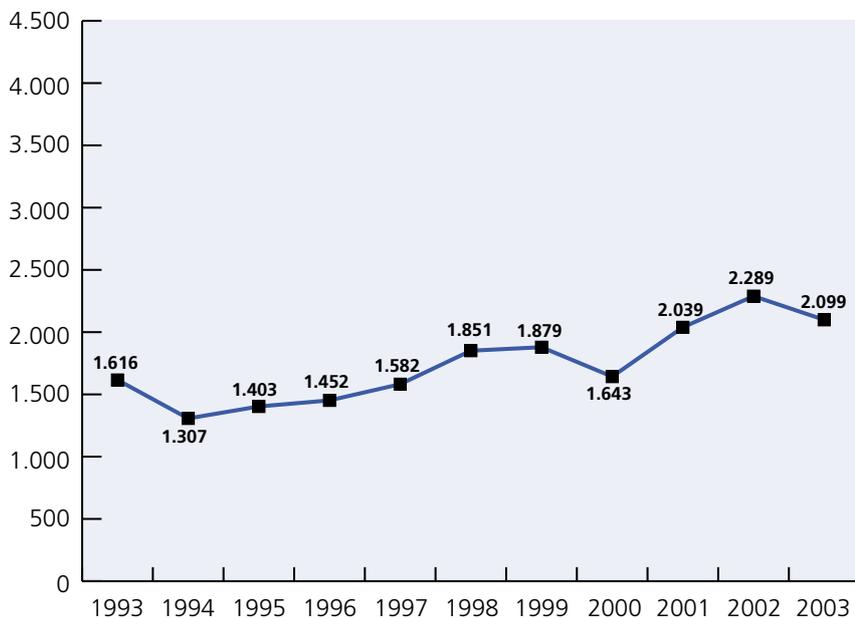
Vertragszahlen Ein- und Zweifamilienhäuser



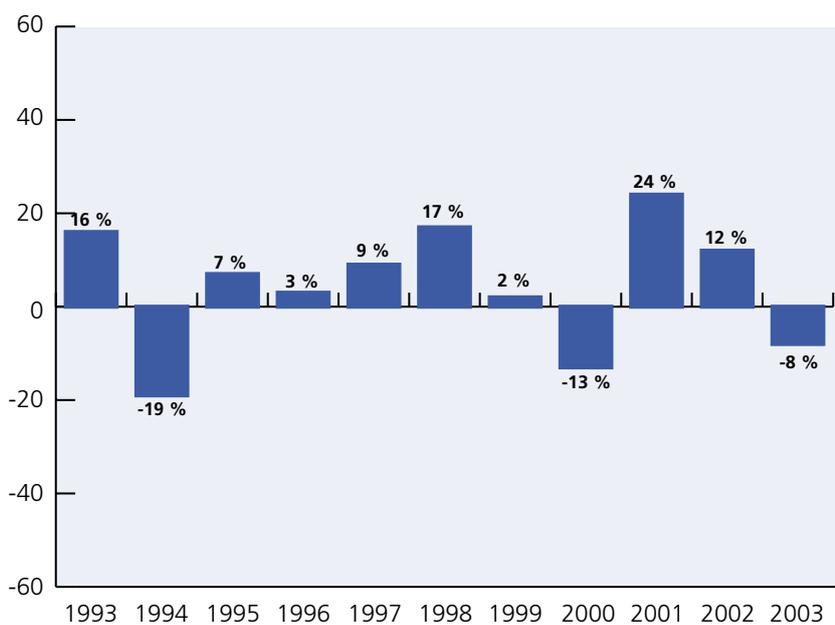
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



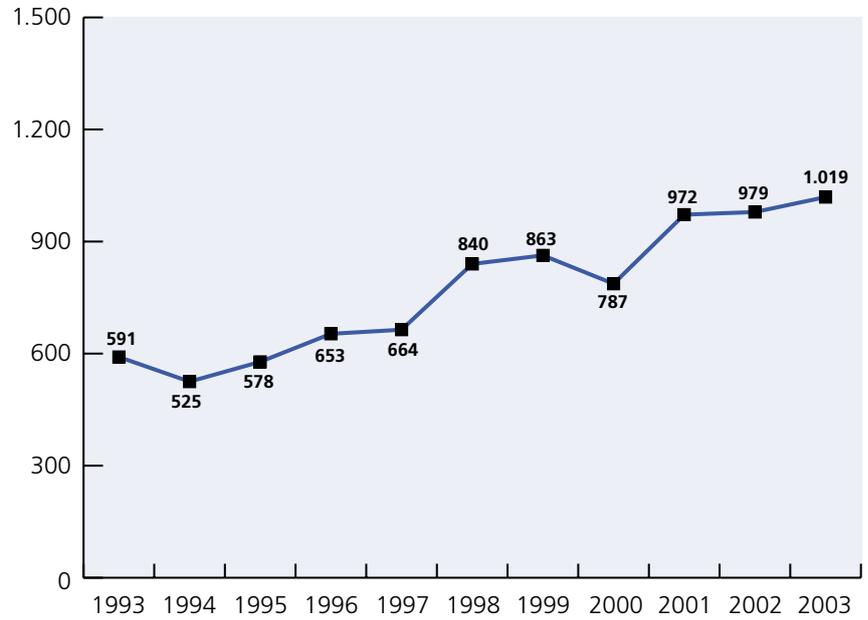
Flächenumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser in 1 000 m²



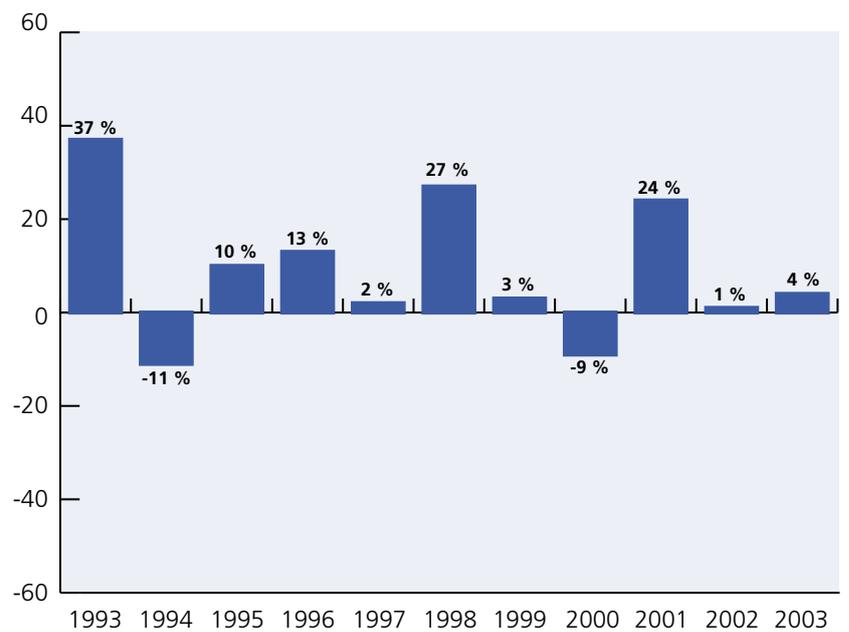
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

	Vertragszahlen 2003 (2002 ± Prozent)	Flächenumsatz 2003 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2002 ± Prozent)	Geldumsatz 2003 [in Millionen Euro] (2002 ± Prozent)
Gesamt	3.439 (3428 ± 0 %)	2.099,0 (2.289,1 - 8 %)	1.019,0 (979,2 + 4 %)
Mittelreihenhäuser	765 (715 + 7 %)	161,4 (163,0 - 1 %)	147,9 (142,5 + 4 %)
Endreihenhäuser	403 (341 + 18 %)	138,2 (111,5 + 24 %)	90,2 (79,4 + 14 %)
halbe Doppelhäuser	649 (715 - 9 %)	303,0 (350,4 - 14 %)	154,1 (178,6 - 14 %)
freistehende Einfamilienhäuser	1.064 (1.138 - 7 %)	1.020,4 (1.002,6 + 2 %)	394,1 (364,7 + 8 %)
sonstige Einfamilienhäuser	36 (35 + 3 %)	18,4 (9,7 + 90 %)	24,3 (10,3 + 136 %)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	68 (66 + 3 %)	75,7 (78,4 - 3 %)	30,9 (26,9 + 15 %)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	141 (154 - 8 %)	118,1 (168,0 - 30 %)	50,4 (56,1 - 10 %)
Villen	31 (38 - 18 %)	94,9 (26,8 + 254 %)	52,2 (41,4 + 26 %)

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

Allermöhe	31	Hammerbrook	-	Ochsenwerder	5
Alsterdorf	20	Hamm-Mitte	-	Ohlsdorf	35
Altengamme	7	Hamm-Nord	-	Osdorf	68
Altenwerder	-	Hamm-Süd	-	Othmarschen	47
Altona-Altstadt	2	Harburg	2	Ottensen	2
Altona-Nord	-	Harvestehude	11	Poppenbüttel	99
Bahrenfeld	57	Hausbruch	88	Rahlstedt	334
Barmbek-Nord	2	Heimfeld	81	Reitbrook	1
Barmbek-Süd	2	Hoheluft-Ost	7	Rissen	52
Bergedorf	91	Hoheluft-West	-	Rothenburgsort	-
Bergstedt	63	Hohenfelde	5	Rotherbaum	7
Billbrook	-	Horn	13	Rönneburg	8
Billstedt	84	Hummelsbüttel	36	Sasel	131
Billwerder	11	Iserbrook	37	Schnelsen	102
Blankenese	51	Jenfeld	31	Sinstorf	16
Borgfelde	-	Kirchwerder	21	Spadenland	1
Bramfeld	109	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	1
Cranz	4	Klostertor	-	St. Pauli	-
Curslack	14	Langenbek	23	Steilshoop	7
Dulsberg	-	Langenhorn	136	Steinwerder	-
Duvenstedt	49	Lemsahl-Mellingstedt	48	Stellingen	46
Eidelstedt	83	Lohbrügge	102	Sülldorf	35
Eilbek	6	Lokstedt	40	Tatenberg	1
Eimsbüttel	3	Lurup	64	Tonndorf	23
Eißendorf	72	Marienthal	30	Uhlenhorst	2
Eppendorf	15	Marmstorf	47	Veddel	-
Farmsen-Berne	112	Moorburg	1	Volksdorf	92
Finkenwerder	23	Moorfleet	9	Waltershof	-
Francop	1	Neuenfelde	14	Wandsbek	33
Fuhlsbüttel	20	Neuengamme	11	Wellingsbüttel	49
Groß Borstel	22	Neugraben-Fischbek	64	Wilhelmsburg	71
Groß Flottbek	46	Neuland	5	Wilstorf	31
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Winterhude	9
Hamburg-Altstadt	-	Niendorf	130	Wohldorf-Ohlstedt	30
Hamburg-Neustadt	-	Nienstedten	45	GESAMT HAMBURG	3439

Rangliste	2003
1. Rahlstedt	334
2. Langenhorn	136
3. Sasel	131
4. Niendorf	130
5. Farmsen-Berne	112
6. Bramfeld	109
7. Schnelsen	102
Lohbrügge	102
9. Volksdorf	92
10. Bergedorf	91

3.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2002	2003	
Ein- und Zweifamilienhäuser	Minimum	11.000	26.000	-1 %
	Maximum	5.880.000	4.700.000	
	Mittelwert	294.000	292.000	
	Anzahl	2.310	2.318	
Mittelreihenhäuser	Minimum	58.000	67.000	-2 %
	Maximum	1.300.000	800.000	
	Mittelwert	213.000	209.000	
	Anzahl	423	443	
Endreihenhäuser	Minimum	90.000	73.000	-4 %
	Maximum	2.449.000	1.100.000	
	Mittelwert	247.000	236.000	
	Anzahl	196	239	
Doppelhaushälften	Minimum	60.000	26.000	-3 %
	Maximum	950.000	827.000	
	Mittelwert	254.000	247.000	
	Anzahl	523	480	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	45.000	47.000	+2 %
	Maximum	4.410.000	3.650.000	
	Mittelwert	323.000	331.000	
	Anzahl	833	764	
sonstige Einfamilienhäuser	Minimum	87.000	100.000	+142 %
	Maximum	1.370.000	3.350.000	
	Mittelwert	310.000	751.000	
	Anzahl	25	27	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	116.000	145.000	+2 %
	Maximum	1.636.000	1.750.000	
	Mittelwert	403.000	410.000	
	Anzahl	45	48	
Zweifamilienhäuser ganze Doppelhäuser	Minimum	100.000	75.000	-4 %
	Maximum	3.732.000	1.650.000	
	Mittelwert	359.000	410.000	
	Anzahl	100	48	
Villen	Minimum	184.000	180.000	+18 %
	Maximum	5.880.000	4.700.000	
	Mittelwert	1.043.000	1.228.000	
	Anzahl	28	24	

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

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

Mittlere Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Tausend Euro

Allermöhe	202.000
Alsterdorf	468.000
Altengamme	(192.000)
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	*
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	229.000
Barmbek-Nord	*
Barmbek-Süd	*
Bergedorf	258.000
Bergstedt	277.000
Billbrook	-
Billstedt	207.000
Billwerder	(227.000)
Blankenese	530.000
Borgfelde	-
Bramfeld	233.000
Cranz	*
Curslack	(180.000)
Dulsberg	-
Duvenstedt	307.000
Eidelstedt	185.000
Eilbek	(307.000)
Eimsbüttel	(492.000)
Eißendorf	246.000
Eppendorf	914.000
Farmsen-Berne	240.000
Finkenwerder	169.000
Francop	*
Fuhlsbüttel	283.000
Groß Borstel	316.000
Groß Flottbek	603.000
Gut Moor	-
Hamburg-Altstadt	-
Hamburg-Neustadt	-

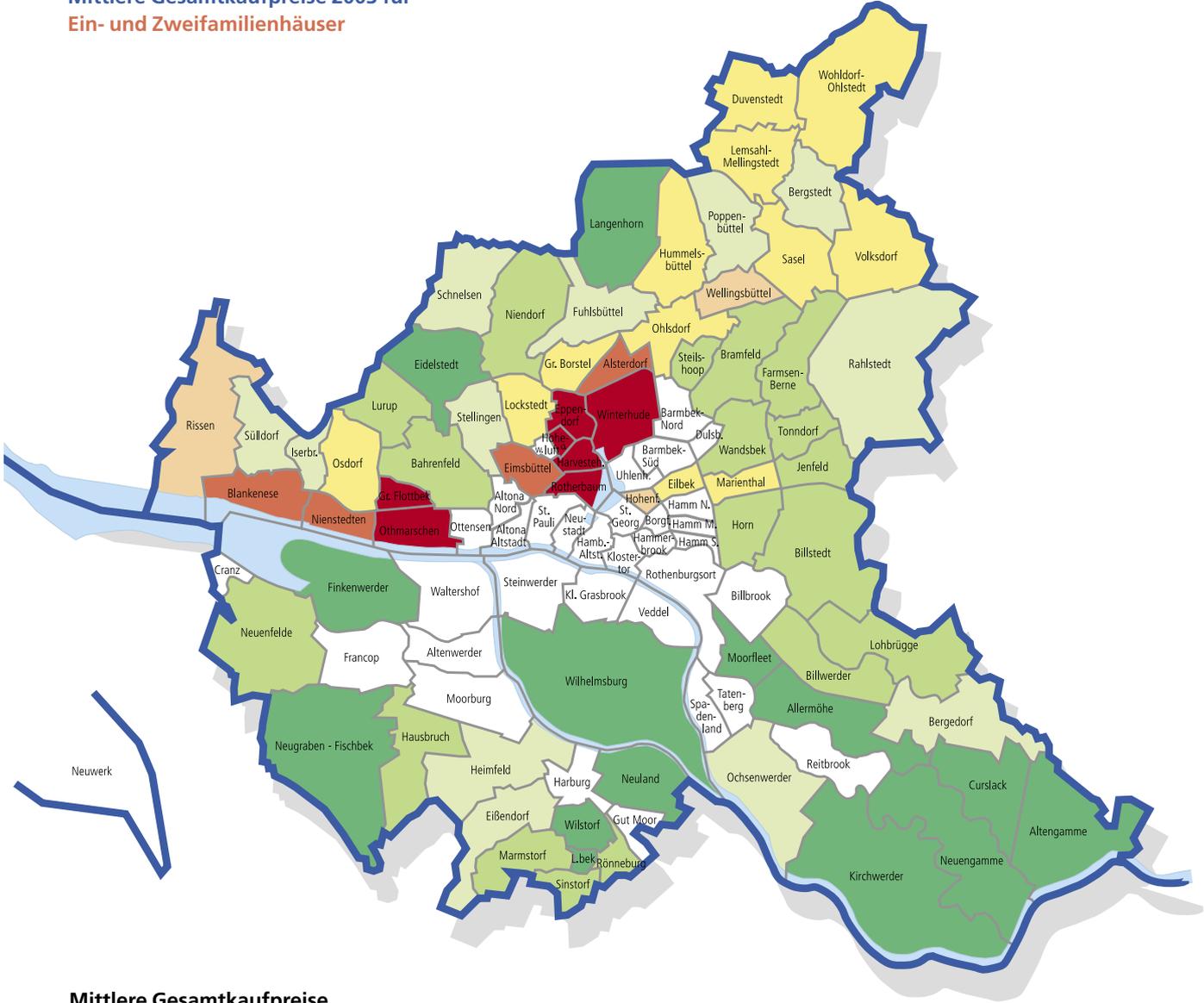
Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	-
Hamm-Süd	-
Harburg	*
Harvestehude	(1.829.000)
Hausbruch	237.000
Heimfeld	244.000
Hoheluft-Ost	(592.000)
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	(409.000)
Horn	211.000
Hummelsbüttel	346.000
Iserbrook	245.000
Jenfeld	212.000
Kirchwerder	189.000
Kleiner Grasbrook	-
Klostertor	-
Langenbek	(195.000)
Langenhorn	195.000
Lemsahl-Mellingstedt	325.000
Lohbrügge	228.000
Lokstedt	313.000
Lurup	234.000
Marienthal	319.000
Marmstorf	225.000
Moorburg	-
Moorfleet	(169.000)
Neuenfelde	225.000
Neuengamme	(175.000)
Neugraben-Fischbek	202.000
Neuland	(139.000)
Neuwerk	-
Niendorf	256.000
Nienstedten	542.000

Ochsenwerder	(248.000)
Ohlsdorf	296.000
Osdorf	297.000
Othmarschen	701.000
Ottensen	*
Poppenbüttel	248.000
Rahlstedt	255.000
Reitbrook	*
Rissen	395.000
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	(1.656.000)
Rönneburg	(205.000)
Sasel	315.000
Schnelsen	248.000
Sinstorf	(226.000)
Spadenland	-
St. Georg	*
St. Pauli	-
Steilshoop	(215.000)
Steinwerder	-
Stellingen	250.000
Sülldorf	288.000
Tatenberg	-
Tonndorf	229.000
Uhlenhorst	*
Veddel	-
Volkssdorf	336.000
Waltershof	-
Wandsbek	234.000
Wellingsbüttel	385.000
Wilhelmsburg	195.000
Wilstorf	185.000
Winterhude	(2.275.000)
Wohldorf-Ohlstedt	330.000
GESAMT HAMBURG	292.000

Rangliste	2003
1. Winterhude	2.275.000
2. Harvestehude	1.829.000
3. Rotherbaum	1.656.000
4. Eppendorf	914.000
5. Othmarschen	701.000
6. Groß Flottbek	603.000
7. Hoheluft-Ost	592.000
8. Nienstedten	542.000
9. Blankenese	530.000
10. Alsterdorf	468.000

Stadtteilübersicht

Mittlere Gesamtkaufpreise 2003 für
Ein- und Zweifamilienhäuser



Mittlere Gesamtkaufpreise
in Euro

- keine Kauffälle
- bis 202.000
- über 202.000 bis 243.000
- über 243.000 bis 292.000
- über 292.000 bis 351.000
- über 351.000 bis 421.000
- über 421.000 bis 584.000
- über 584.000

3.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2003

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum				*	*
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl				1	1
1920 bis 1939	Minimum			935	1.558	
	Maximum		*	2.447	2.333	
	Mittelwert			1.894	1.937	
	Anzahl		1	7	3	
1940 bis 1952	Minimum					
	Maximum				*	
	Mittelwert					
	Anzahl		1		1	1
1953 bis 1959	Minimum		1.257	1.084	2.056	1.531
	Maximum		2.000	2.158	3.187	3.000
	Mittelwert		1.581	1.661	2.431	2.507
	Anzahl		6	15	5	7
1960 bis 1969	Minimum		1.333	1.004	880	
	Maximum		2.191	2.406	2.423	*
	Mittelwert		1.722	1.827	1.999	
	Anzahl		5	29	10	1
1970 bis 1979	Minimum			894		
	Maximum			2.261	*	
	Mittelwert			1.912		
	Anzahl			12	2	
1980 bis 1989	Minimum		1.338	1.468		
	Maximum	*	1.782	2.546	*	
	Mittelwert		1.596	1.846		
	Anzahl	1	6	20	2	
1990 bis 1999	Minimum		1.217	591		
	Maximum		2.112	2.010		
	Mittelwert		1.630	1.659		
	Anzahl		14	12		
ab 2000	Minimum		1.454	1.164	1.697	
	Maximum	*	2.070	2.772	2.266	
	Mittelwert		1.781	2.095	1.981	
	Anzahl	2	15	202	10	

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2003

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	437	1.047	1.176	1.603	1.855
	Maximum	1.527	2.241	3.230	4.432	5.833
	Mittelwert	1.230	1.603	1.977	2.770	3.366
	Anzahl	10	4	20	13	15
1920 bis 1939	Minimum	891	1.282	758	1.214	1.500
	Maximum	2.170	2.692	3.423	5.200	9.198
	Mittelwert	1.553	1.890	2.137	3.023	3.527
	Anzahl	6	14	79	30	30
1940 bis 1952	Minimum	1.230	750	522	634	1.455
	Maximum	2.035	2.125	4.000	3.105	5.300
	Mittelwert	1.558	1.778	1.989	2.105	3.457
	Anzahl	5	5	28	11	11
1953 bis 1959	Minimum		1.731	1.053	1.786	2.136
	Maximum		2.368	4.996	4.075	4.722
	Mittelwert		2.000	2.042	2.882	3.122
	Anzahl		47	47	21	8
1960 bis 1969	Minimum	1.373	931	970	1.143	*
	Maximum	2.355	2.352	2.970	3.875	*
	Mittelwert	1.789	1.913	2.041	2.441	*
	Anzahl	3	8	23	23	2
1970 bis 1979	Minimum	1.111	1.046	1.262	1.843	*
	Maximum	1.474	2.176	2.916	3.075	*
	Mittelwert	1.296	1.898	2.081	2.330	*
	Anzahl	3	7	32	9	2
1980 bis 1989	Minimum		1.536	1.333	2.159	*
	Maximum	*	2.212	5.313	2.647	*
	Mittelwert		1.898	2.321	2.380	*
	Anzahl	1	7	32	6	1
1990 bis 1999	Minimum	870	1.455	1.316	1.393	*
	Maximum	2.083	2.597	3.824	3.693	*
	Mittelwert	1.252	1.925	2.531	2.611	*
	Anzahl	4	9	24	4	1
ab 2000	Minimum		1.366	2.201	1.290	*
	Maximum	*	2.549	2.768	3.000	*
	Mittelwert		2.274	2.406	2.385	*
	Anzahl	1	11	10	7	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Eine Untersuchung der Verkäufe von **Mittel- und Endreihenhäusern** der Jahre 1995 bis 2000 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

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

– Alter :
Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

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

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

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

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von Reihenhäusern

Datenbasis	1305 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	Gebäudedefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
GF [EURO/m²]	<p>(1591 – 4,915 * WFL [m²] + 1,76 * RW92 [DM/m²] – 7,21 * ALTER [JAHRE] + 2,476 * FVW/WFL [M1914 / m²] + 0,3022 * BOWE/WFL [€/ m²]</p> <p>+ 71 wenn Baujahr – 1919 + 56 wenn Baujahr 1920 – 1929 – 82 wenn Baujahr 1930 – 1939 – 102 wenn Baujahr 1940 – 1952 – 19 wenn Baujahr 1953 – 1959 + 21 wenn Baujahr 1960 – 1969 + 17 wenn Baujahr 1970 – 1979 – 3 wenn Baujahr 1980 – 1989 – 19 wenn Baujahr 1990 –)</p> <p>* Aktualisierungsfaktor für Reihenhäuser (KPR / WFL) (siehe nächste Seite)</p>

Aktualisierungsfaktoren für Reihenhäuser (KPR / WFL)

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Ende 1992 / Anfang 1993	0,83
Mitte 1993	0,87
Ende 1993 / Anfang 1994	0,89
Mitte 1994	0,93
Ende 1994 / Anfang 1995	0,95
Mitte 1995	0,97
Ende 1995 / Anfang 1996	0,98
Mitte 1996	0,97
Ende 1996 / Anfang 1997	0,99
Mitte 1997	1,01
Ende 1997 / Anfang 1998	1,00
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,01
Mitte 1999	1,00
Ende 1999 / Anfang 2000	0,99
Mitte 2000	0,99
Ende 2000 / Anfang 2001	0,98
Mitte 2001	0,97
Ende 2001 / Anfang 2002	0,97
Mitte 2002	0,97
Ende 2002 / Anfang 2003	0,95
Mitte 2003	0,96

Aktualisierungsfaktoren für Einfamilienhäuser (KPR / WFL)

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Ende 1992 / Anfang 1993	0,89
Mitte 1993	0,93
Ende 1993 / Anfang 1994	0,94
Mitte 1994	0,95
Ende 1994 / Anfang 1995	0,98
Mitte 1995	1,00
Ende 1995 / Anfang 1996	0,99
Mitte 1996	0,98
Ende 1996 / Anfang 1997	1,00
Mitte 1997	1,00
Ende 1997 / Anfang 1998	0,99
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,01
Mitte 1999	1,02
Ende 1999 / Anfang 2000	1,02
Mitte 2000	1,00
Ende 2000 / Anfang 2001	0,99
Mitte 2001	0,98
Ende 2001 / Anfang 2002	0,98
Mitte 2002	0,98
Ende 2002 / Anfang 2003	0,96
Mitte 2003	0,95

Eine Untersuchung der Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern der Jahre 1995 – 1999 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

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

– Alter :
Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

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

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

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

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

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern

Datenbasis	1 269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1995 – 99, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m ²
WFL	Gesamtwohnfläche
BOWE/WFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
FVW/WFL	Feuerversicherungswert 1914 dividiert durch die Wohnfläche
Zielgröße: GF	Gebädefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
GF [EURO/m²]	$(821$ $+ 0,8997 * BOWE/WFL [€ / m^2]$ $- 10,45 * ALTER [JAHRE]$ $+ 3,515 * FVW/WFL [M1914 / m^2]$ $+ 0,516 * RW92 [DM/m^2]$ $+ 75 \text{ wenn Sachwert} < 210\,000 \text{ €}$ $+ 101 \text{ wenn Sachwert} > 562\,000 \text{ €}$ $+ 52 \text{ wenn Baujahr } \quad - 1919$ $- 11 \text{ wenn Baujahr } 1920 - 1929$ $+ 49 \text{ wenn Baujahr } 1930 - 1939$ $+ 17 \text{ wenn Baujahr } 1940 - 1952$ $- 53 \text{ wenn Baujahr } 1953 - 1959$ $- 113 \text{ wenn Baujahr } 1960 - 1969$ $- 19 \text{ wenn Baujahr } 1970 - 1979$ $+ 87 \text{ wenn Baujahr } 1980 - 1989$ $+ 136 \text{ wenn Baujahr } 1990 - \quad)$ <p>* Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser (KPR / WFL) (siehe vorherige Seite)</p>

3.2.6 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

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

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

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

– Sachwerthöhe:
Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert.

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

EXPERTENINFO: Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Reihenhäusern

Datenbasis	1 305 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 1995 – 2000, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.
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 * SACHW [1000 €] + 0,3046 * WFL [m ²] + 0,06859 * RW92 [DM/m ²] + 3,6 wenn Baujahr – 1919 + 3,2 wenn Baujahr 1920 – 1929 – 3,6 wenn Baujahr 1930 – 1939 – 5,8 wenn Baujahr 1940 – 1952 – 1,0 wenn Baujahr 1953 – 1959 + 0,5 wenn Baujahr 1960 – 1969 – 0,5 wenn Baujahr 1970 – 1979 + 0,7 wenn Baujahr 1980 – 1989 + 0,8 wenn Baujahr 1990 –) * Aktualisierungsfaktor für Reihenhäuser (KP / SW) (siehe nächste Seite)

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

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Ende 1992 / Anfang 1993	0,90
Mitte 1993	0,91
Ende 1993 / Anfang 1994	0,93
Mitte 1994	0,96
Ende 1994 / Anfang 1995	0,98
Mitte 1995	1,00
Ende 1995 / Anfang 1996	0,99
Mitte 1996	0,99
Ende 1996 / Anfang 1997	1,00
Mitte 1997	1,00
Ende 1997 / Anfang 1998	1,00
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,00
Mitte 1999	1,00
Ende 1999 / Anfang 2000	0,98
Mitte 2000	0,98
Ende 2000 / Anfang 2001	0,97
Mitte 2001	0,97
Ende 2001 / Anfang 2002	0,97
Mitte 2002	0,97
Ende 2002 / Anfang 2003	0,95
Mitte 2003	0,96

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

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Ende 1992 / Anfang 1993	0,95
Mitte 1993	0,96
Ende 1993 / Anfang 1994	0,97
Mitte 1994	0,95
Ende 1994 / Anfang 1995	0,97
Mitte 1995	0,99
Ende 1995 / Anfang 1996	0,97
Mitte 1996	0,97
Ende 1996 / Anfang 1997	0,99
Mitte 1997	1,00
Ende 1997 / Anfang 1998	0,98
Mitte 1998	0,98
Ende 1998 / Anfang 1999	0,98
Mitte 1999	0,98
Ende 1999 / Anfang 2000	0,98
Mitte 2000	0,96
Ende 2000 / Anfang 2001	0,96
Mitte 2001	0,95
Ende 2001 / Anfang 2002	0,95
Mitte 2002	0,94
Ende 2002 / Anfang 2003	0,94
Mitte 2003	0,93

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

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

– Wohnfläche:

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

– Sachwerthöhe:

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

– Lagequalität:

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

– Bodenwert / Sachwert:

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

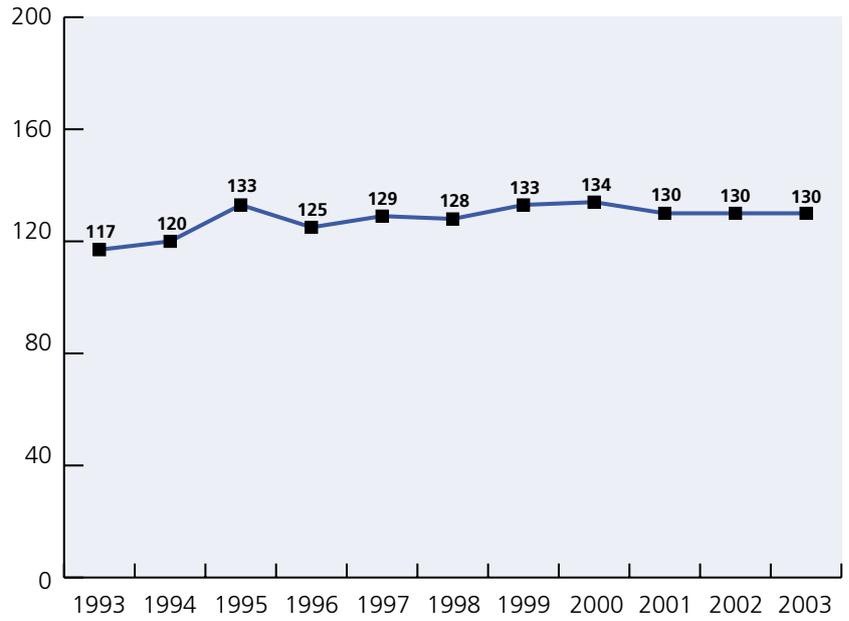
Die rechts angegebene Formel gilt auch für **halbe Doppelhäuser** und **Zwei- oder Dreifamilienhäuser**.

EXPERTENINFO: Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Einfamilienhäusern

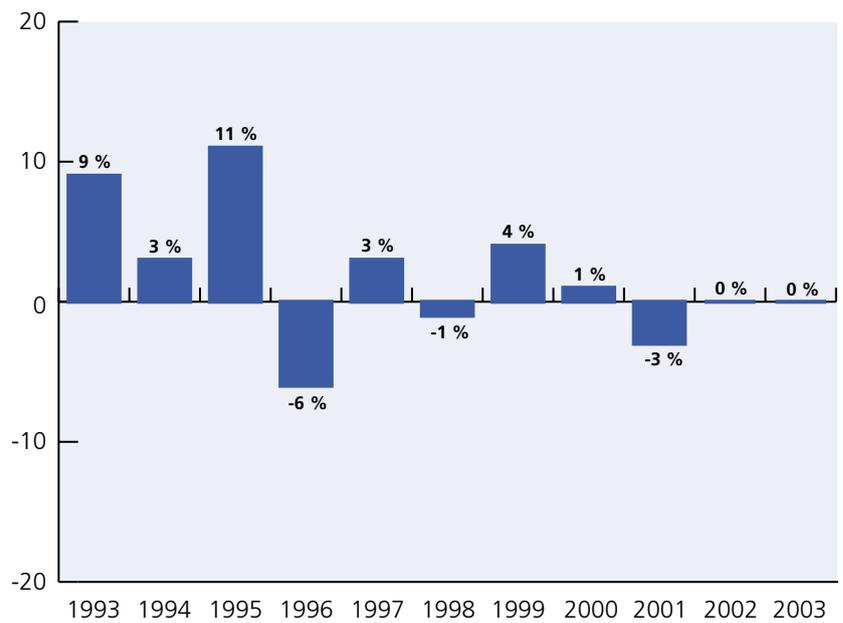
Datenbasis	1.269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1995 – 1999, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.
Sachwertdefinitor:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorisierte) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * Altersabschreibung nach WertR (max. 70 %) – Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)
Wert der Außenanlagen	= pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * Baupreisindex
Bodenwert	= Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis / Sachwert [%]	$ \begin{aligned} &(61,9 \\ &+ 0,354 \quad * \quad \text{BOWE} / \text{SACHW} [\%] \\ &- 0,0340 \quad * \quad \text{SACHW} [1000 \text{ €}] \\ &+ 0,0917 \quad * \quad \text{WFL} [\text{m}^2] \\ &+ 0,0159 \quad * \quad \text{RW92} [\text{DM}/\text{m}^2] \\ &+ 4,1 \quad \text{wenn Sachwert} < 210\,000 \\ &+ 3,8 \quad \text{wenn Sachwert} > 560\,000 \\ &+ 1,6 \quad \text{wenn Baujahr} \quad - \quad 1919 \\ &+ 0,9 \quad \text{wenn Baujahr} \quad 1920 - 1929 \\ &+ 1,9 \quad \text{wenn Baujahr} \quad 1930 - 1939 \\ &- 0,4 \quad \text{wenn Baujahr} \quad 1940 - 1952 \\ &- 2,4 \quad \text{wenn Baujahr} \quad 1953 - 1959 \\ &- 4,6 \quad \text{wenn Baujahr} \quad 1960 - 1969 \\ &- 0,4 \quad \text{wenn Baujahr} \quad 1970 - 1979 \\ &+ 3,8 \quad \text{wenn Baujahr} \quad 1980 - 1989 \\ &+ 7,2 \quad \text{wenn Baujahr} \quad 1990 - \quad) \end{aligned} $ <p>* Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser (KP / SW) (siehe vorherige Seite)</p>

3.2.7 Indexreihen

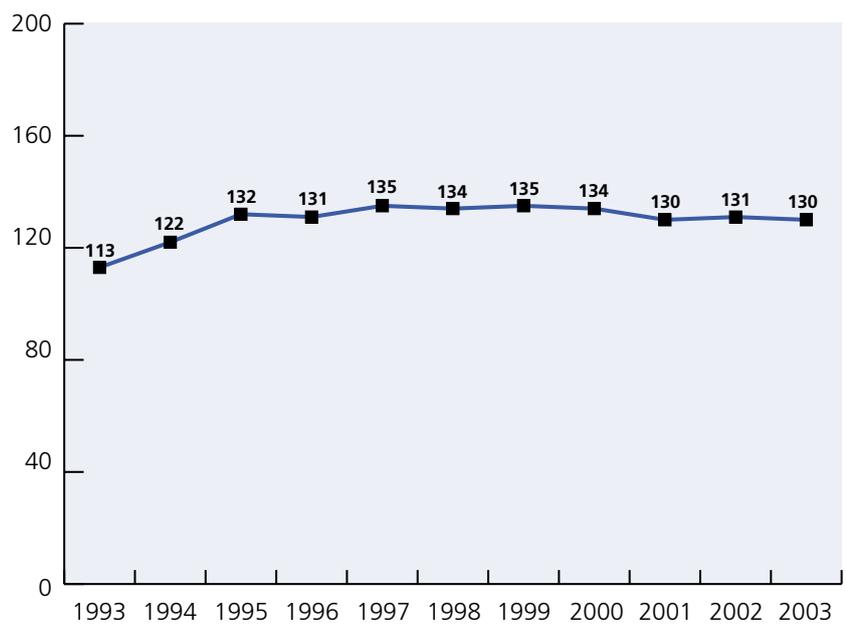
Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Anfang 1992 = 100)



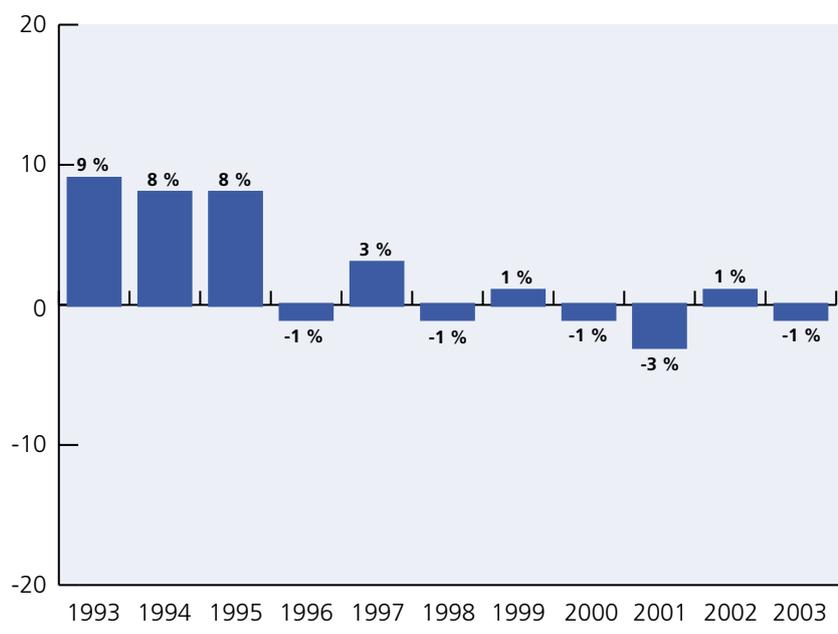
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Preisindex von Reihenhäusern (Anfang 1992 = 100)



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



3.2.8 Erbbaurechte

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

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

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

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

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

Datenbasis	52 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 1991 – 1998, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]	96,48 – 19,66 * VWV [1000 €/m² Wfl.] + 0,287 * Restlaufzeit [Jahre]

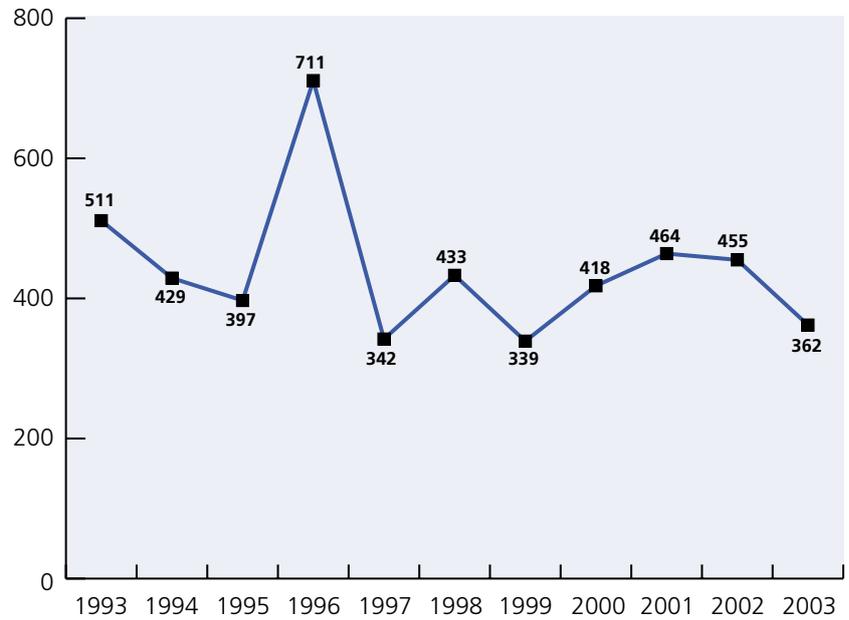
EXPERTENINFO: Wertfaktor gemäß WertR Nr. 5.2.2.3.1 zur Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten

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

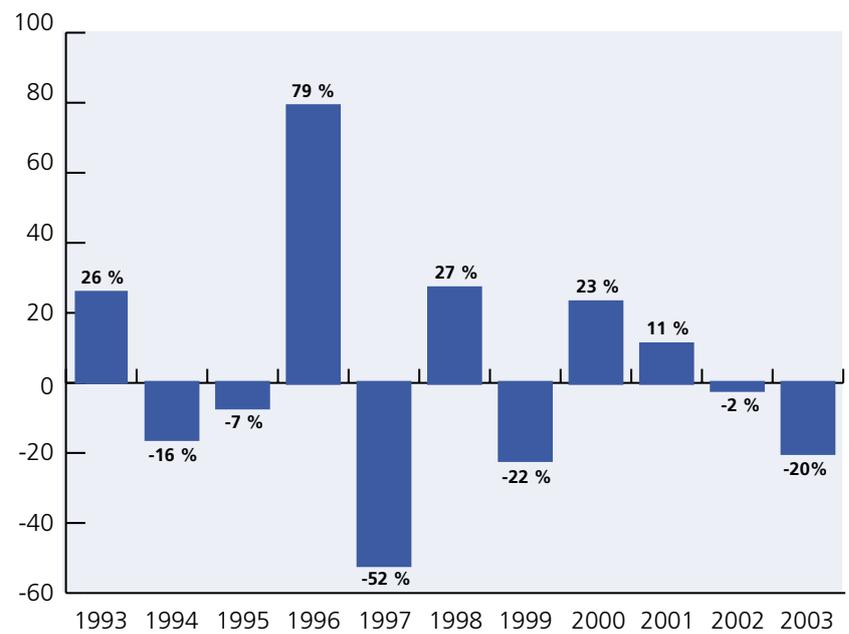
3.3 Mehrfamilienhäuser

- 3.3.1 Vertragszahlen
- 3.3.2 Flächenumsatz
- 3.3.3 Geldumsatz

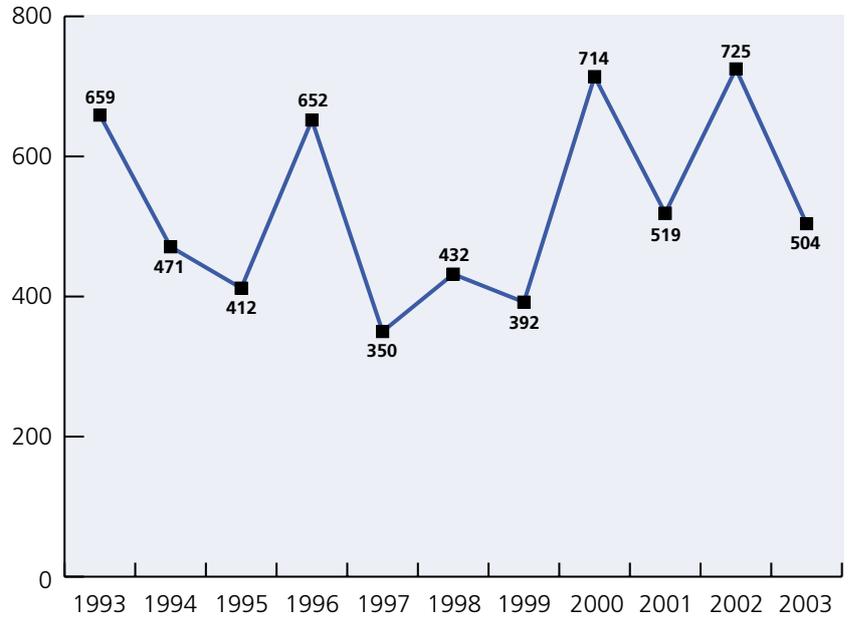
Vertragszahlen Mehrfamilienhäuser



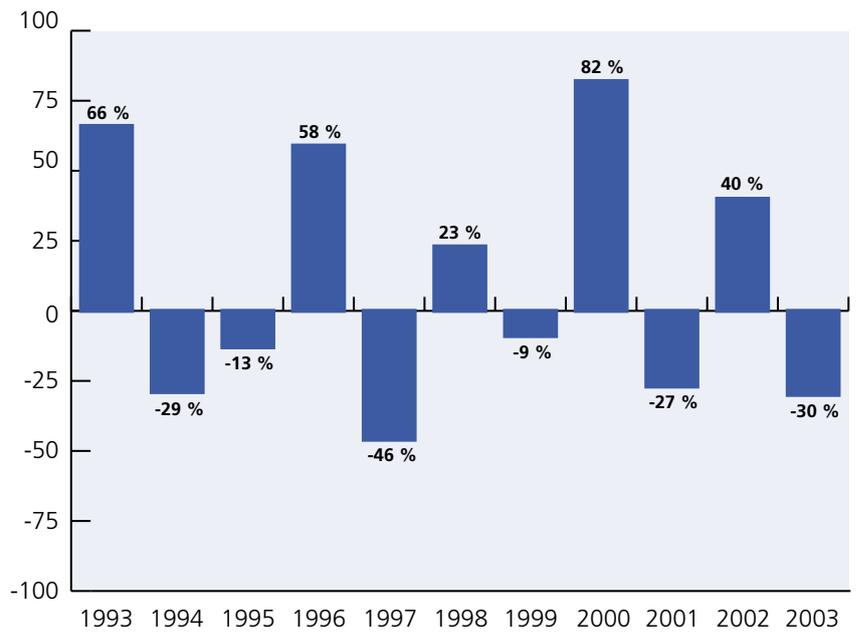
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



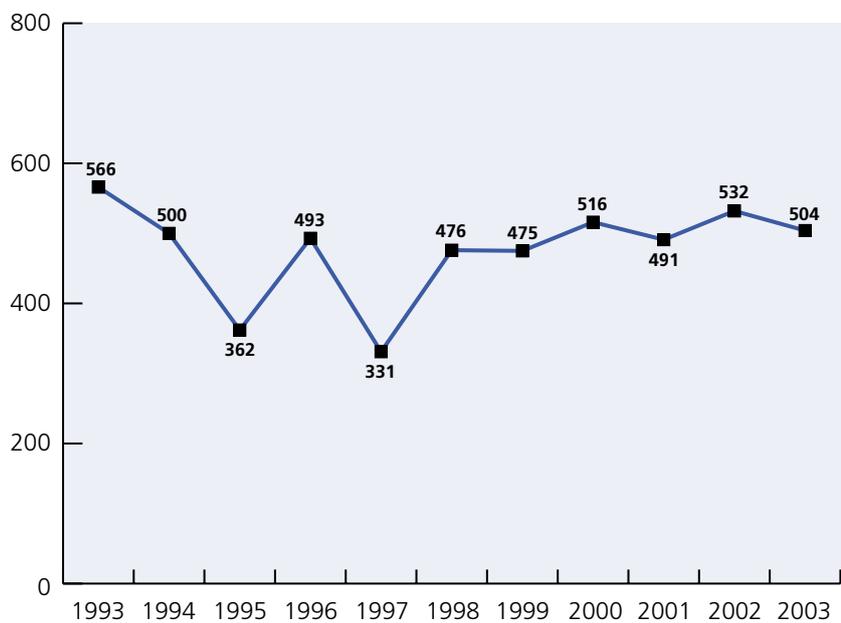
Flächenumsatz Mehrfamilienhäuser in 1 000 m²



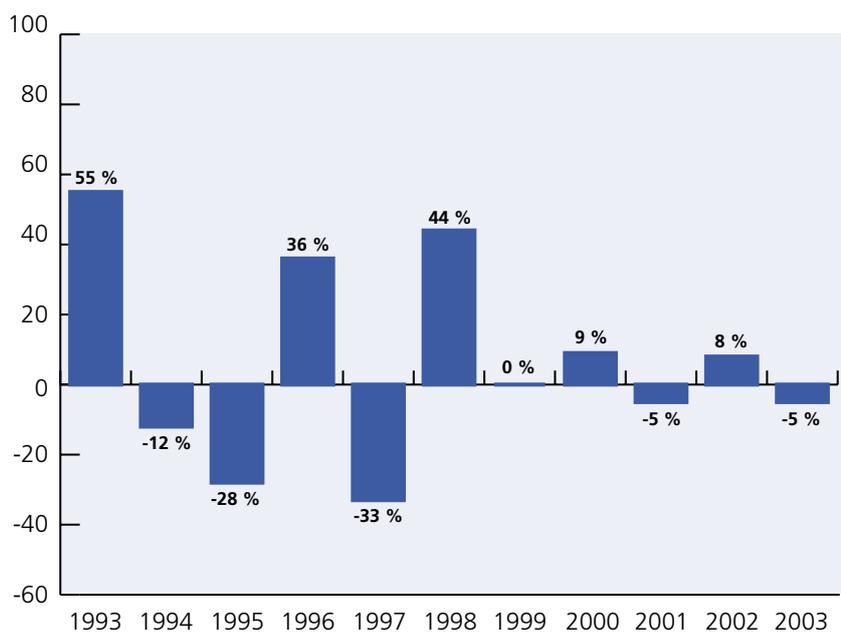
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz Mehrfamilienhäuser in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern auf die einzelnen Stadtteile

Allermöhe	–
Alsterdorf	2
Altengamme	–
Altenwerder	–
Altona-Altstadt	14
Altona-Nord	7
Bahrenfeld	2
Barmbek-Nord	2
Barmbek-Süd	7
Bergedorf	8
Bergstedt	–
Billbrook	–
Billstedt	6
Billwerder	–
Blankenese	6
Borgfelde	–
Bramfeld	8
Cranz	–
Curslack	2
Dulsberg	1
Duvenstedt	–
Eidelstedt	7
Eilbek	14
Eimsbüttel	39
Eißendorf	6
Eppendorf	8
Farmsen-Berne	2
Finkenwerder	2
Francop	–
Fuhlsbüttel	4
Groß Borstel	3
Groß Flottbek	1
Gut Moor	1
Hamburg-Altstadt	1
Hamburg-Neustadt	2

Hammerbrook	–
Hamm-Mitte	3
Hamm-Nord	11
Hamm-Süd	–
Harburg	15
Harvestehude	9
Hausbruch	–
Heimfeld	10
Hoheluft-Ost	4
Hoheluft-West	5
Hohenfelde	5
Horn	5
Hummelsbüttel	1
Iserbrook	–
Jenfeld	–
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	–
Klostertor	1
Langenbek	–
Langenhorn	2
Lemsahl-Mellingstedt	2
Lohbrügge	2
Lokstedt	3
Lurup	4
Marienthal	1
Marmstorf	–
Moorburg	–
Moorfleet	–
Neuenfelde	–
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	3
Neuland	–
Neuwerk	–
Niendorf	7
Nienstedten	1

Ochsenwerder	–
Ohlsdorf	3
Osdorf	1
Othmarschen	2
Ottensen	14
Poppenbüttel	–
Rahlstedt	8
Reitbrook	–
Rissen	–
Rothenburgsort	–
Rotherbaum	12
Rönneburg	1
Sasel	4
Schnelsen	1
Sinstorf	1
Spadenland	–
St. Georg	4
St. Pauli	12
Steilshoop	1
Steinwerder	–
Stellingen	5
Sülldorf	–
Tatenberg	–
Tonndorf	5
Uhlenhorst	7
Veddel	–
Volksdorf	2
Waltershof	–
Wandsbek	6
Wellingsbüttel	1
Wilhelmsburg	7
Wilstorf	2
Winterhude	12
Wohldorf-Ohlstedt	–
GESAMT HAMBURG	362

Rangliste	2003
1. Eimsbüttel	39
2. Harburg	15
3. Eilbek	14
Ottensen	14
Altona-Altstadt	14
6. St. Pauli	12
Rotherbaum	12
Winterhude	12
9. Hamm-Nord	11
10. Heimfeld	10

3.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2003	mit Sozial- bindung	Minimum			874		874	
		Maximum		*	1.553		1.844	
		Mittelwert			1.061		1.218	
		Anzahl		1	4		5	
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	291	498	450	654	1.022	291
		Maximum	2.200	1.708	2.878	3.806	3.157	3.806
		Mittelwert	883	924	1.054	1.390	1.622	1.130
		Anzahl	5	22	71	26	5	129
	mit Teilungs- absicht	Minimum			763	1.153		628
		Maximum	*	*	2.243	3.506	*	3.506
		Mittelwert			1.388	1.688		1.349
		Anzahl	1	2	13	6	1	23
	alle	Minimum	291	498	450	654	1.022	291
		Maximum	2.200	1.844	2.878	3.806	3.157	3.806
		Mittelwert	841	963	1.103	1.446	1.578	1.168
		Anzahl	6	25	88	32	6	157

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Mehrfamilienhäuser
Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2003

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		498	450	654	
	Maximum	*	1.709	1.617	3.806	*
	Mittelwert		896	1.088	1.873	
	Anzahl	1	12	22	9	2
1920 bis 1939	Minimum			658		
	Maximum		*	1.584	*	*
	Mittelwert			997		
	Anzahl		2	7	2	1
1940 bis 1952	Minimum			725	919	
	Maximum			1.038	1.560	*
	Mittelwert			872	1.280	
	Anzahl			4	5	1
1953 bis 1959	Minimum			659	906	
	Maximum			1.457	1.253	
	Mittelwert			1.017	1.112	
	Anzahl			15	7	
1960 bis 1969	Minimum			796	1.003	
	Maximum	*	*	1.484	1.625	
	Mittelwert			1.104	1.242	
	Anzahl	2	2	11	3	
1970 bis 1979	Minimum			817		
	Maximum		*	1.526		*
	Mittelwert			1.203		
	Anzahl		1	7		1
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum			*		
	Mittelwert					
	Anzahl			1		
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum			*		
	Mittelwert					
	Anzahl			1		
ab 2000	Minimum					
	Maximum			*		
	Mittelwert					
	Anzahl			1		

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Eine Untersuchung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern der Jahre 1991 – 1999 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

- Mietniveau:
Je höher die Miete relativ zum Mietenspiegel, desto höher ist der Quadratmeterpreis.
- Lagequalität:
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.
- Bebauungsdichte:
Je höher die Geschossflächenzahl, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

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

RW92 [DM / m²]	Kaufpreis / Wohnfläche 2003 [Euro / m²]							
	bis 1919	1920 bis 1939	1940 bis 1952	1953 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	ab 1990
400	834	731	779	802	885	1.023	1.200	1.307
600	926	811	864	890	981	1.135	1.331	1.450
800	1.017	891	950	978	1.078	1.247	1.462	1.593
1.000	1.108	971	1.035	1.066	1.175	1.359	1.593	1.736
1.200	1.200	1.051	1.120	1.153	1.272	1.471	1.725	1.879
1.400	1.291	1.131	1.205	1.241	1.369	1.583	1.856	2.022
1.600	1.382	1.211	1.291	1.329	1.465	1.695	1.987	2.165

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NKM/Msp	Nettokaltmiete dividiert durch die Mietenspiegelmiene
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 * NKM/Msp + 46,5 * RW92 / 100 [DM/m²] - 63,6 * GFZ86) * Korrekturfaktor Baujahr (siehe nächste Seite) * Aktualisierungsfaktor (siehe nächste Seite)

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1993	0,94
1994	1,01
1995	1,00
1996	1,02
1997	1,02
1998	1,02
1999	1,00
2000	1,02
2001	0,97
2002	0,98
2003	0,97

3.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

Vertrags- jahr			Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2003	mit Sozial- bindung	Minimum			12,9			12,9	
		Maximum		*	20,0			30,9	
		Mittelwert			16,3			19,2	
		Anzahl		1	4			5	
	ohne Teilungs- absicht	Minimum			6,8	6,4	11,6	13,9	6,4
		Maximum	*		14,0	26,2	29,6	19,7	29,6
		Mittelwert			11,3	13,5	15,6	16,4	13,7
		Anzahl	1	18	70	25	3	117	
	mit Teilungs- absicht	Minimum				11,4	13,1		10,5
		Maximum	*	*		18,5	18,1	*	18,5
		Mittelwert				15,9	15,3		15,4
		Anzahl	1	2	12	5	1	21	
	alle	Minimum			6,8	6,4	11,6	11,2	6,4
		Maximum	*		30,9	26,2	29,6	19,7	30,9
		Mittelwert			12,8	14,0	15,5	15,1	14,0
		Anzahl	2	21	86	30	4	143	

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Mehrfamilienhäuser
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2003

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		6,8	8,5	11,6	
	Maximum		18,7	26,2	29,6	*
	Mittelwert		12,6	15,2	16,8	
	Anzahl		10	20	7	1
1920 bis 1939	Minimum			10,1		
	Maximum		*	18,8	*	
	Mittelwert			13,5		
	Anzahl		2	7	2	
1940 bis 1952	Minimum			12,7	12,8	
	Maximum		*	13,5	16,1	*
	Mittelwert			13,0	14,3	
	Anzahl		1	3	5	1
1953 bis 1959	Minimum			7,3	13,8	
	Maximum			15,9	15,4	
	Mittelwert			12,5	14,4	
	Anzahl			15	7	
1960 bis 1969	Minimum			11,0	12,6	
	Maximum	*	*	18,5	18,1	
	Mittelwert			14,8	15,0	
	Anzahl	1	1	12	3	
1970 bis 1979	Minimum			11,4		
	Maximum		*	17,4		*
	Mittelwert			14,6		
	Anzahl		1	7		1
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
ab 1990	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
ab 2000	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Eine Untersuchung der Mehrfamilienhausverkäufe der Jahre 1991–1999 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete (Ertragsfaktor) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Lagequalität : Je besser die Lage, desto größer ist der Ertragsfaktor.

– Verhältnis der tatsächlichen Mieten zum Mietenspiegelmittelwert: Je höher die Mieten, desto kleiner ist der Ertragsfaktor.

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

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

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

EXPERTENINFO: Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum Mietenspiegelmittelwert
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)	
EF	$(19,289 + 0,564 * RW92 [DM/m^2] / 100 - 5,676 * NKM/Msp - 0,913 * GFZ86)$ * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor

RW92 (*) [DM / m ²]	Ertragsfaktor (EF) 2003	
	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940
400	13,2	13,8
600	14,2	14,9
800	15,3	16,0
1.000	16,3	17,0
1.200	17,3	18,1
1.400	18,3	19,2
1.600	19,4	20,3

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

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1993	1,02
1994	1,05
1995	1,00
1996	1,00
1997	0,99
1998	0,99
1999	0,97
2000	1,02
2001	0,94
2002	0,94
2003	0,92

3.3.6 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er entspricht etwa der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als

Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktconforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

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

RW92 (*) [DM / m ²]	Liegenschaftszinssatz 2003 [in Prozent]				
	Baujahre				
	bis 1919	1920 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	ab 1980
400	4,8	4,5	4,8	4,9	5,6
600	4,5	4,3	4,5	4,6	5,3
800	4,2	4,0	4,2	4,4	5,0
1.000	4,0	3,8	4,0	4,1	4,7
1.200	3,7	3,5	3,7	3,8	4,3
1.400	3,4	3,3	3,4	3,5	4,0
1.600	3,2	3,0	3,2	3,3	3,7

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

EXPERTENINFO: Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	Datenbasis: 800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	7 % der Bruttokaltmiete
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Umlageausfallwagnis	2 % der Betriebskosten
Restnutzungsdauer	100 Jahre – Lebensalter (mindestens aber 35 Jahre)
Instandhaltungskosten	siehe folgendes EXPERTENINFO
Mieten	tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt
Einflussgrößen:	
RW	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 1,0 [DM / m²]
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]	
LIZI	$(2,0581 + 2,6917 * NKM/Msp - 0,1192 * RW92 [DM/m^2] / 100 + 0,0253 * GFZ86) * \text{Korrekturfaktor Baujahr} * \text{Aktualisierungsfaktor}$

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
1993	0,99
1994	0,97
1995	1,00
1996	1,02
1997	1,01
1998	1,01
1999	1,00
2000	1,00
2001	1,09
2002	1,11
2003	1,08

EXPERTENINFO: Instandhaltungskosten

Eine Analyse der Instandhaltungskosten nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV) in den 10 Fassungen von 1950 bis 1992 hat zu folgendem Instandhaltungskostenmodell geführt:

Aktuelle Instandhaltungskosten (DM pro m² Wfl. und Jahr)

- = 0,31 M 1913 x Altersfaktor (bezogen auf Neubau = 100 %)
- + 0,07 M 1913, wenn Bad vorhanden
- + 0,06 M 1913, wenn Zentral-/Etagenheizung vorhanden
- + 0,04 M 1913, wenn Fernheizung/Elektroöfen vorhanden
- + 0,05 M 1913, wenn Lift vorhanden
- + 0,08 M 1913, wenn Mieter nicht kleinere Instandhaltungskosten übernimmt
- * Baukostenindex (Hamburg, Wohngebäude insgesamt)

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

- 0,06 M 1913, wenn keine Heizung vorhanden oder im Mietereigentum
- + 0,12 M 1913, wenn Klimaanlage vorhanden
- 0,02 M 1913 für jede Hausseite, die verklindert oder in voller Höhe am Nachbargebäude angebaut ist

Der „Altersfaktor“ für die aktuellen Instandhaltungskosten folgt der Formel:

$$FA = 3 - 2 * (RND/100)^3$$

Bei der Ertragswertermittlung sind jedoch nicht nur die aktuellen Instandhaltungskosten zu berücksichtigen, sondern es muss auch einkalkuliert werden, dass die Instandhaltungskosten mit zunehmendem Alter bzw. verminderter Restnutzungsdauer steigen.

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

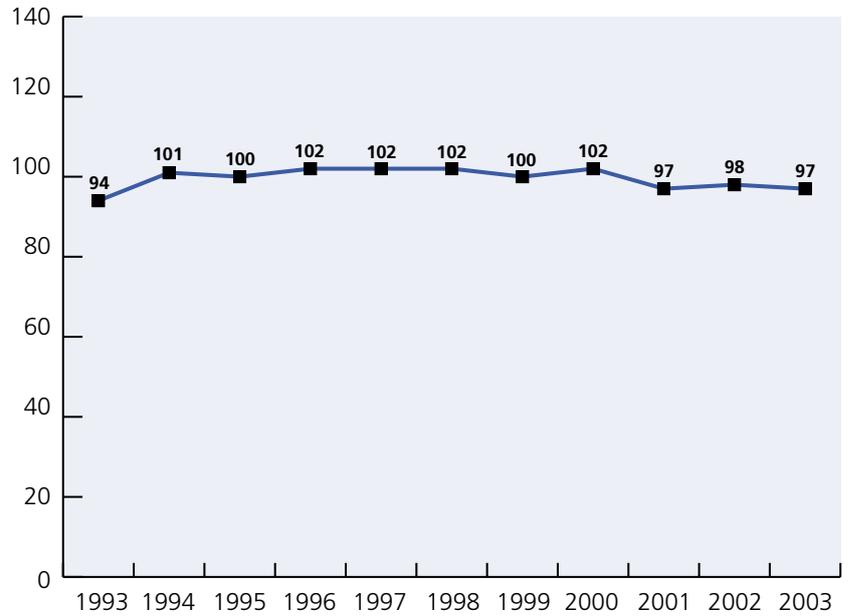
Bei der Ertragswertermittlung ist entsprechend die o. g. Formel mit tabellierten Altersfaktoren FB zu verwenden.

RND Jahre	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
FB	3,00	2,99	2,98	2,95	2,89	2,79	2,64	2,44	2,16	1,80

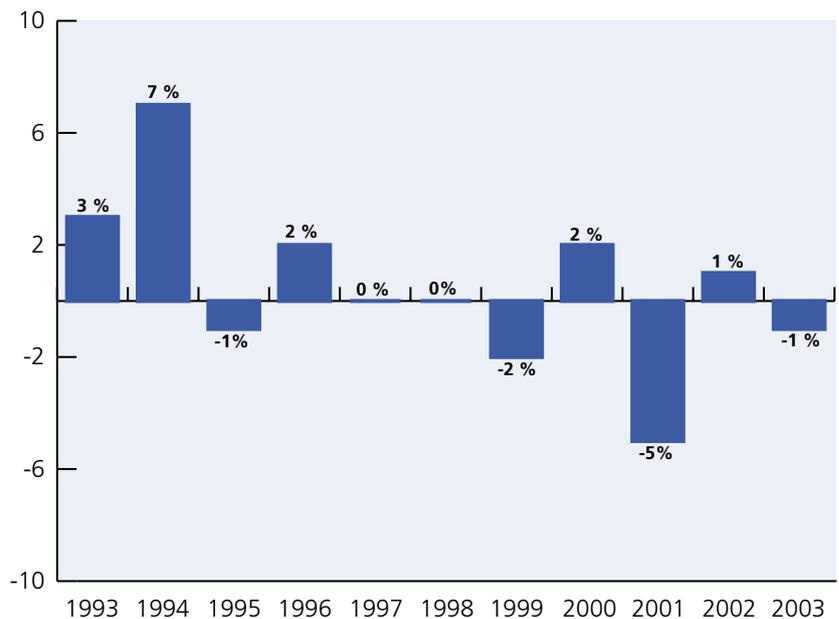
3.3.7 Indexreihe

Preisindex von Mehrfamilienhäusern

Jahr	INDEX
1993	94
1994	101
1995	100
1996	102
1997	102
1998	102
1999	100
2000	102
2001	97
2002	98
2003	97



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



3.3.8 Erbbaurechte

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

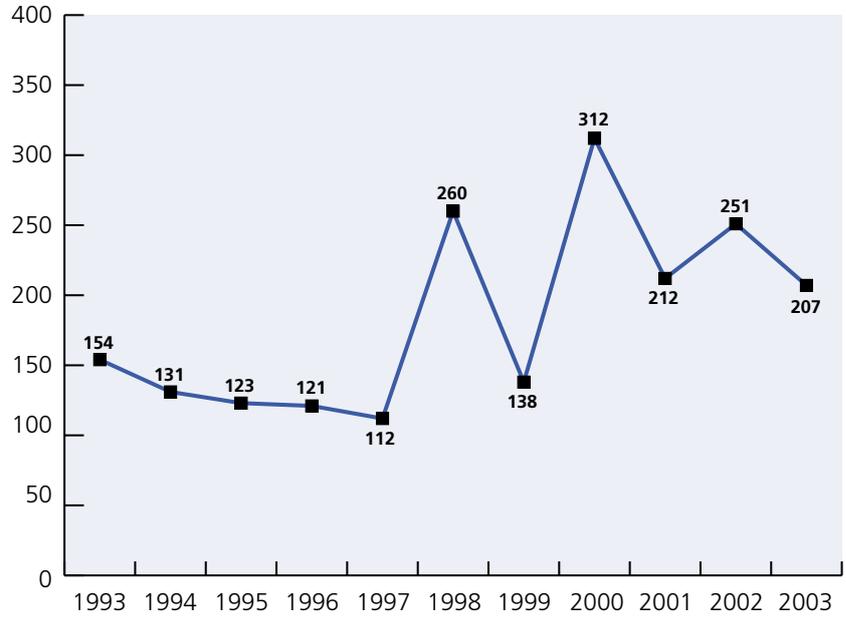
Die Ergebnisse zeigen eine gute tendenzielle Übereinstimmung mit den Ergebnissen von Einfamilienhaus-Erbbaurechten:

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

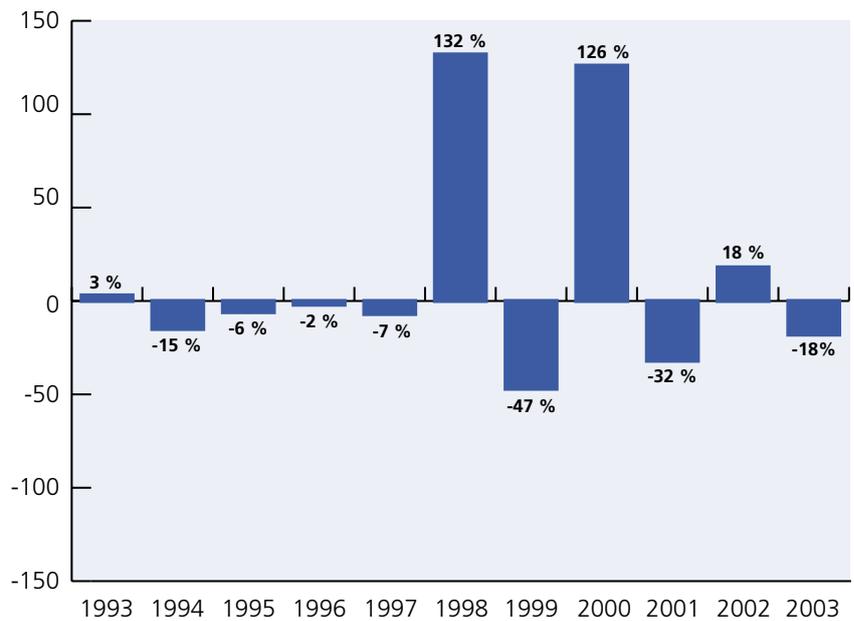
3.4 Büro- und Geschäftshäuser

- 3.4.1 Vertragszahlen
- 3.4.2 Flächenumsatz
- 3.4.3 Geldumsatz

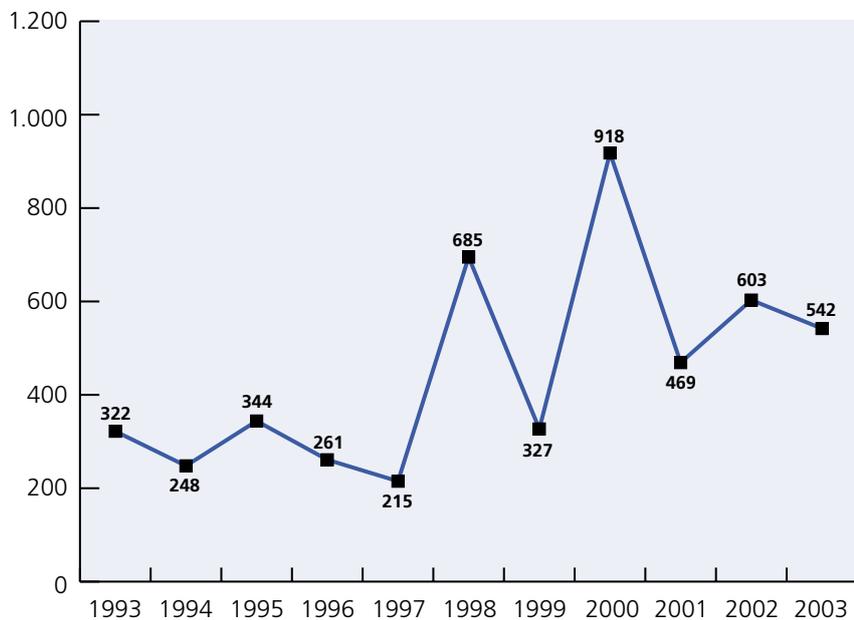
Vertragszahlen von Büro- und Geschäftshäusern



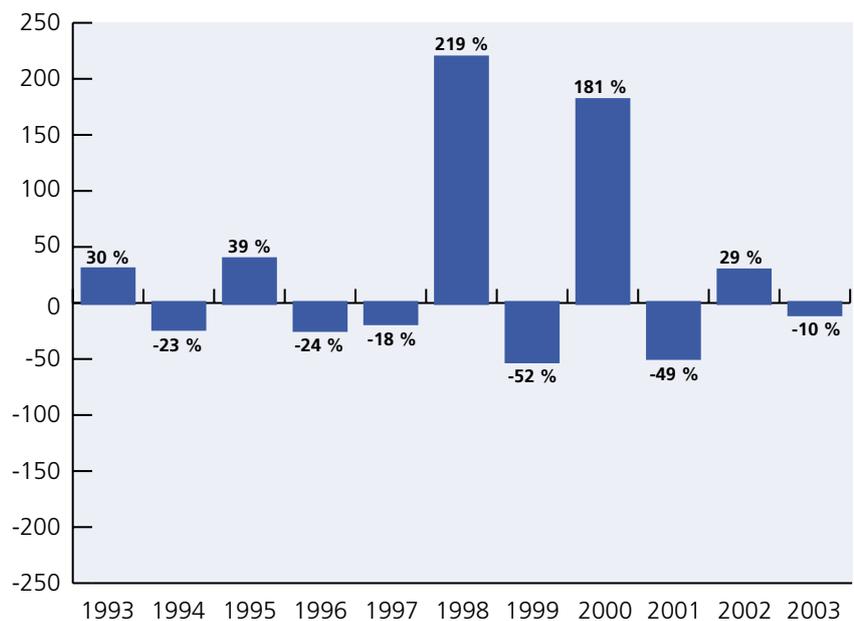
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



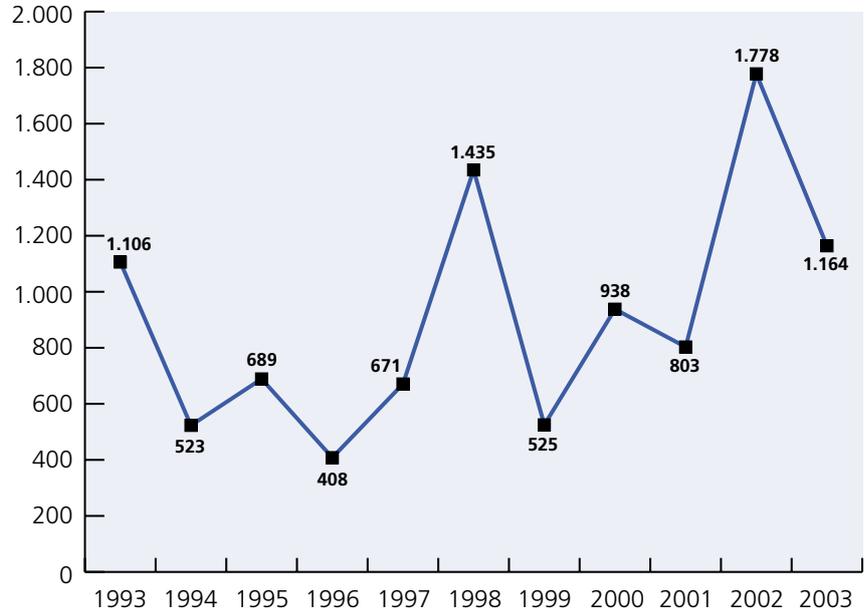
Flächenumsatz von Büro- und Geschäftshäusern in 1 000 m² Grundstücksfläche



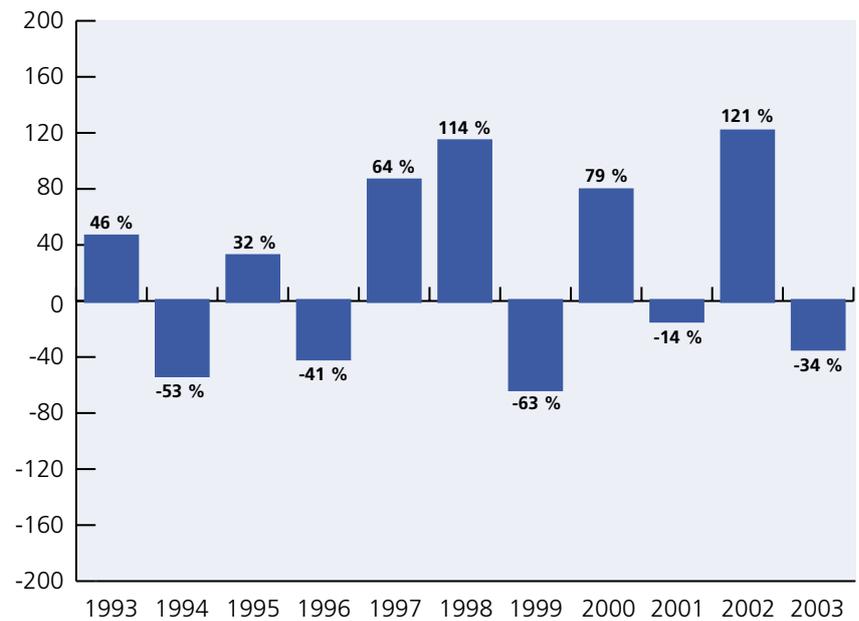
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Büro- und Geschäftshäusern in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern auf die einzelnen Stadtteile 2003

Allermöhe	–	Hammerbrook	3	Ochsenwerder	–
Alsterdorf	–	Hamm-Mitte	1	Ohlsdorf	–
Altengamme	–	Hamm-Nord	–	Osdorf	–
Altenwerder	–	Hamm-Süd	1	Othmarschen	2
Altona-Altstadt	6	Harburg	4	Ottensen	9
Altona-Nord	1	Harvestehude	4	Poppenbüttel	3
Bahrenfeld	2	Hausbruch	–	Rahlstedt	2
Barmbek-Nord	7	Heimfeld	2	Reitbrook	–
Barmbek-Süd	6	Hoheluft-Ost	1	Rissen	–
Bergedorf	9	Hoheluft-West	2	Rothenburgsort	2
Bergstedt	–	Hohenfelde	2	Rotherbaum	6
Billbrook	–	Horn	3	Rönneburg	–
Billstedt	2	Hummelsbüttel	4	Sasel	1
Billwerder	–	Iserbrook	–	Schnelsen	3
Blankenese	1	Jenfeld	3	Sinstorf	–
Borgfelde	1	Kirchwerder	–	Spadenland	–
Bramfeld	4	Kleiner Grasbrook	–	St. Georg	6
Cranz	–	Klostertor	2	St. Pauli	13
Curslack	–	Langenbek	–	Steilshoop	1
Dulsberg	–	Langenhorn	3	Steinwerder	–
Duvenstedt	2	Lemsahl-Mellingstedt	–	Stellingen	–
Eidelstedt	–	Lohbrügge	3	Sülldorf	–
Eilbek	3	Lokstedt	5	Tatenberg	–
Eimsbüttel	12	Lurup	–	Tonndorf	6
Eißendorf	2	Marienthal	2	Uhlenhorst	1
Eppendorf	5	Marmstorf	–	Veddel	1
Farmsen-Berne	–	Moorburg	–	Volksdorf	–
Finkenwerder	–	Moorfleet	–	Waltershof	–
Francop	–	Neuenfelde	–	Wandsbek	7
Fuhlsbüttel	–	Neuengamme	–	Wellingsbüttel	1
Groß Borstel	3	Neugraben-Fischbek	1	Wilhelmsburg	1
Groß Flottbek	–	Neuland	–	Wilstorf	–
Gut Moor	–	Neuwerk	–	Winterhude	4
Hamburg-Altstadt	14	Niendorf	–	Wohldorf-Ohlstedt	–
Hamburg-Neustadt	12	Nienstedten	–	GESAMT HAMBURG	207

Rangliste	2003
1. Hamburg-Altstadt	14
2. St. Pauli	13
3. Hamburg-Neustadt	12
Eimsbüttel	12
5. Bergedorf	9
Ottensen	9
7. Wandsbek	7
Barmbek-Nord	7
9. Barmbek-Süd	6
Rotherbaum	6
Altona-Altstadt	6
Tonndorf	6
St. Georg	6

3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 2003

		INNENSTADT	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	1.417	186
	Maximum	8.853	8.853
	Mittelwert	3.812	1.697
	Anzahl	11	95
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		*
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		2
Bürohäuser	Minimum		352
	Maximum	*	2.651
	Mittelwert		1.699
	Anzahl	2	9
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		259
	Maximum	*	3.786
	Mittelwert		2.200
	Anzahl	1	9
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	2.506	186
	Maximum	8.853	8.853
	Mittelwert	4.503	1.546
	Anzahl	8	69
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum		420
	Maximum		7.117
	Mittelwert		2.657
	Anzahl		6

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

3.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2003

		INNENSTADT	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	13,3	5,0
	Maximum	21,2	23,5
	Mittelwert	17,6	12,3
	Anzahl	9	75
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		*
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		2
Bürohäuser	Minimum		11,6
	Maximum	*	20,7
	Mittelwert		15,4
	Anzahl	1	6
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		5,0
	Maximum	*	21,2
	Mittelwert		12,8
	Anzahl	1	8
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	13,3	6,0
	Maximum	20,2	23,5
	Mittelwert	16,6	12,2
	Anzahl	7	56
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum		6,3
	Maximum		10,0
	Mittelwert		8,4
	Anzahl		3

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

EXPERTENINFO: Ertragsfaktor (EF) für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Datenbasis	175 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern außerhalb der Innenstadt aus den Jahren 1996 bis 2001
Baujahre bis 1939	$EF = 15,0 * \text{Aktualisierungsfaktor (EF)}$
Baujahre ab 1940	$EF = (15,5 - 0,06 * \text{Alter [Jahren]}) * \text{Aktualisierungsfaktor}$

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1993	1,00
1994	1,02
1995	1,01
1996	1,02
1997	1,03
1998	1,04
1999	0,96
2000	0,95
2001	1,02
2002	0,97
2003	0,92

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser 2003 außerhalb der Innenstadt

Jahr	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940				
		Alter				
		10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
2003	13,8	13,7	13,2	12,6	12,1	11,5

EXPERTENINFO: Ertragsfaktor (EF) für Büro- und Geschäftshäuser in der Innenstadt

Datenbasis	105 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern in der Innenstadt aus den Jahren 1991 bis 2001
Ertragsfaktor (EF)	= (15,3564 + (9,748 * 10 ⁻⁴ * Normschichtwert 31. 12. 1992 [DM/m ²])) * Aktualisierungsfaktor

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1993	1,06
1994	1,00
1995	1,01
1996	0,72
1997	0,85
1998	1,05
1999	0,87
2000	0,89
2001	0,97
2002	0,91
2003	0,94

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser 2003 in der Innenstadt

Jahr	Normschichtwert '92 3000 DM / m ²	Normschichtwert '92 4000 DM / m ²	Normschichtwert '92 5000 DM / m ²	Normschichtwert '92 6000 DM / m ²
2003	17,2	18,1	19,0	19,9

3.4.6 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er entspricht etwa der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

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

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

Liegenschaftzinssätze für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1991	1,10
1992	1,03
1993	1,02
1994	0,99
1995	1,05
1996	1,03
1997	0,97
1998	0,99
1999	1,03
2000	1,03
2001	0,97
2002	1,05
2003	1,15

Liegenschaftzinssätze für Büro- und Geschäftshäuser in Prozent

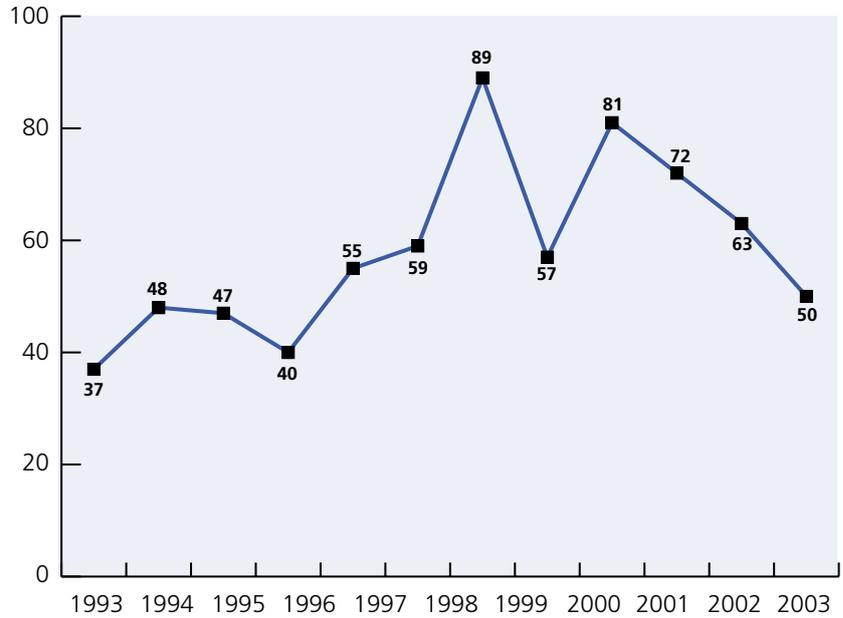
Jahr	außerhalb der Innenstadt		Innenstadt
	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940	alle Baujahre
2003	5,2 %	6,2 %	4,6 %

3.5 Lager- und Produktionsgebäude

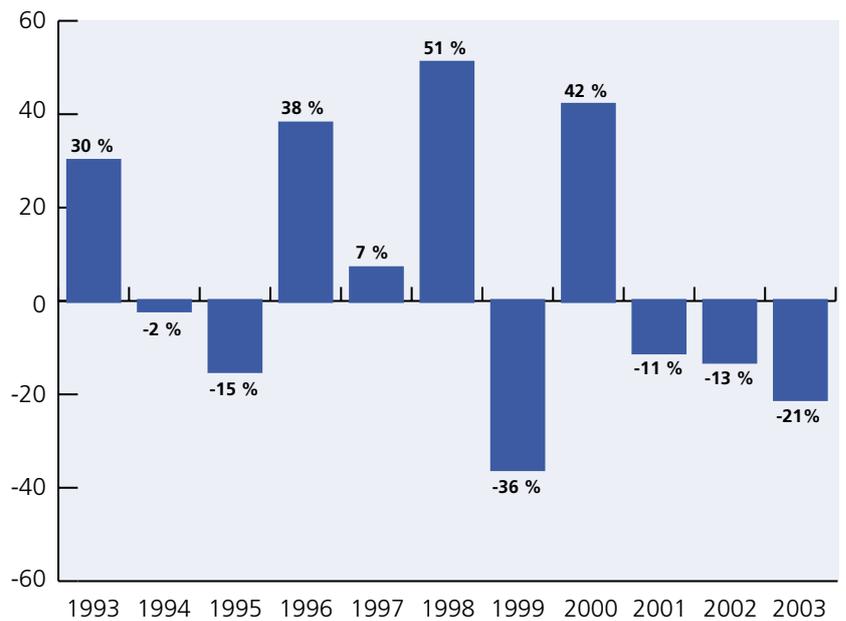
- 3.5.1 Vertragszahlen
- 3.5.2 Flächenumsatz
- 3.5.3 Geldumsatz

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

Vertragszahlen von Lager- und Produktionsgebäuden

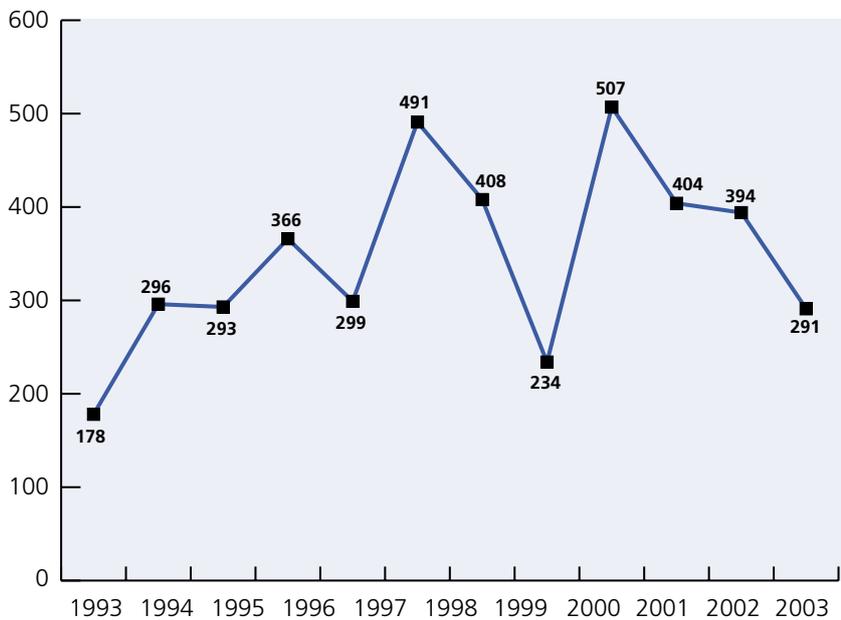


Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent

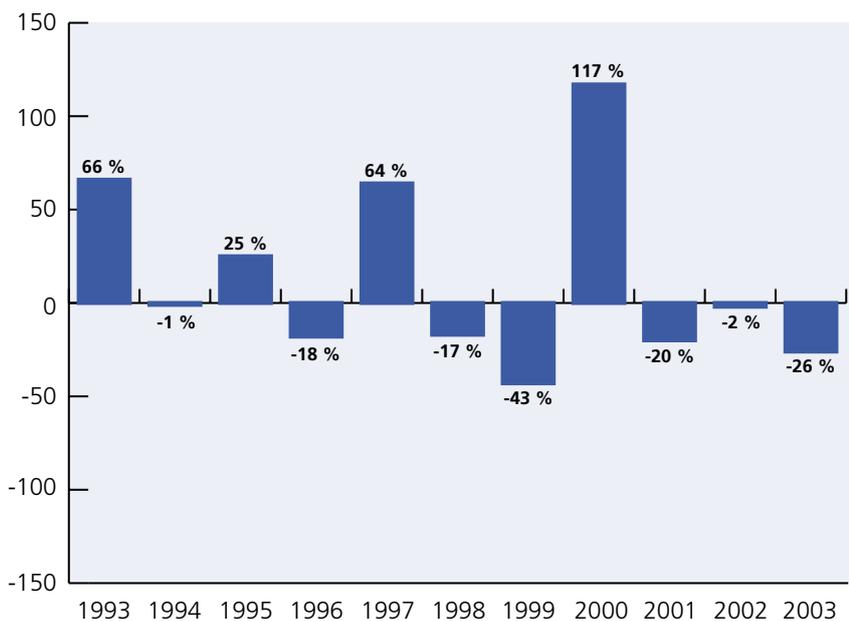


Flächenumsatz von Lager- und Produktionsgebäuden

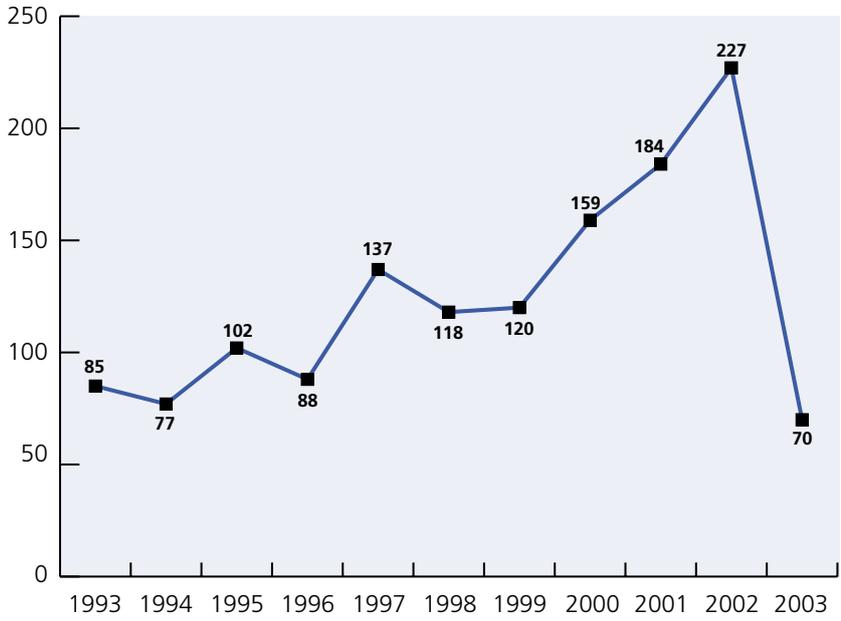
in 1 000 m² Grundstücksfläche



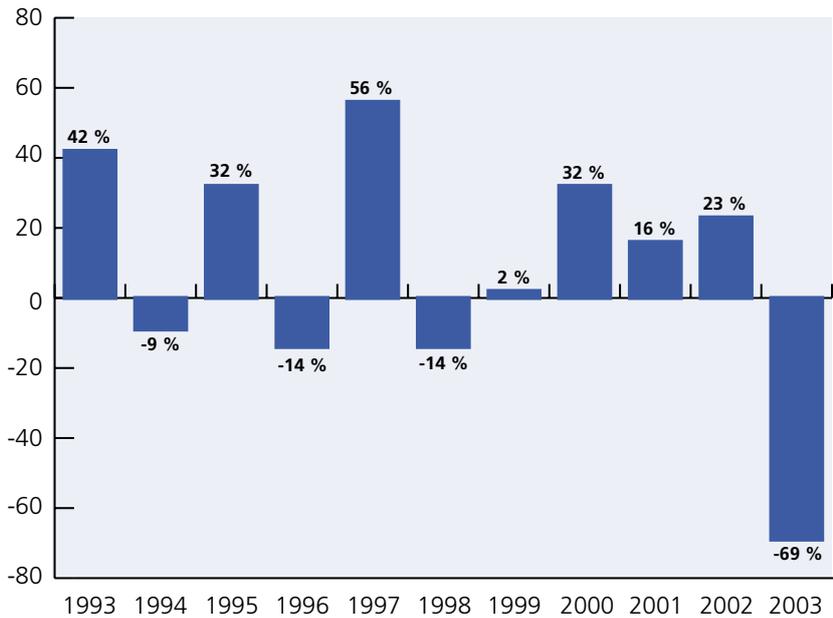
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Lager- und Produktionsgebäuden in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



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

Allermöhe	1	Hammerbrook	2	Ochsenwerder	–
Alsterdorf	–	Hamm-Mitte	–	Ohlsdorf	–
Altengamme	–	Hamm-Nord	–	Osdorf	–
Altenwerder	–	Hamm-Süd	–	Othmarschen	–
Altona-Altstadt	1	Harburg	2	Ottensen	1
Altona-Nord	1	Harvestehude	–	Poppenbüttel	–
Bahrenfeld	3	Hausbruch	1	Rahlstedt	–
Barmbek-Nord	–	Heimfeld	–	Reitbrook	–
Barmbek-Süd	–	Hoheluft-Ost	–	Rissen	–
Bergedorf	–	Hoheluft-West	–	Rothenburgsort	2
Bergstedt	–	Hohenfelde	–	Rotherbaum	–
Billbrook	4	Horn	1	Rönneburg	–
Billstedt	1	Hummelsbüttel	1	Sasel	–
Billwerder	–	Iserbrook	1	Schnelsen	–
Blankenese	–	Jenfeld	–	Sinstorf	–
Borgfelde	–	Kirchwerder	5	Spadenland	–
Bramfeld	1	Kleiner Grasbrook	–	St. Georg	–
Cranz	–	Klostertor	–	St. Pauli	1
Curslack	–	Langenbek	–	Steilshoop	–
Dulsberg	–	Langenhorn	–	Steinwerder	–
Duvenstedt	–	Lemsahl-Mellingstedt	–	Stellingen	1
Eidelstedt	–	Lohbrügge	1	Sülldorf	–
Eilbek	1	Lokstedt	3	Tatenberg	–
Eimsbüttel	–	Lurup	–	Tonndorf	3
Eißendorf	–	Marienthal	–	Uhlenhorst	–
Eppendorf	1	Marmstorf	–	Veddel	–
Farmsen-Berne	–	Moorburg	–	Volksdorf	1
Finkenwerder	–	Moorfleet	–	Waltershof	–
Francop	–	Neuenfelde	–	Wandsbek	1
Fuhlsbüttel	–	Neuengamme	2	Wellingsbüttel	–
Groß Borstel	–	Neugraben-Fischbek	–	Wilhelmsburg	4
Groß Flottbek	–	Neuland	2	Wilstorf	–
Gut Moor	–	Neuwerk	–	Winterhude	–
Hamburg-Altstadt	–	Niendorf	–	Wohldorf-Ohlstedt	–
Hamburg-Neustadt	–	Nienstedten	–	GESAMT HAMBURG	50

Rangliste	2003
1. Kirchwerder	5
2. Billbrook	4
Wilhelmsburg	4
4. Tonndorf	3
Lokstedt	3
Bahrenfeld	3
7. Hammerbrook	2
Harburg	2
Neuland	2
Rothenburgsort	2

3.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche

Eine Untersuchung der Verkäufe von mit Lager- und Produktionsgebäuden bebauten Grundstücken aus den Jahren 1991 – 1995 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Nutzfläche (Gebäundefaktor) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Bodenwert:
Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Nutzfläche, desto höher ist der Gebäundefaktor.

– Vertragsdatum:
Je jünger der Verkauf, desto höher ist der Gebäundefaktor. Darüber hinaus müssen noch je nach Vertragsjahr Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

– Größe:
Je größer das Objekt, desto geringer ist der Gebäundefaktor.

– Alter:
Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Gebäundefaktor.
Für ein durchschnittliches Objekt (Alter 18 Jahre, Größe 2 800 m² Nutzfläche, Bodenwert 205 €/ m² Nutzfläche) ergaben sich folgende Werte:

Jahr	Kaufpreis pro m ² Nutzfläche [Euro/m ²]
2003	618

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von Gewerbeobjekten

Datenbasis	26 Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991-1995, keine Erbbaurechte
Einflussgrößen:	
NFL	Gesamtnutzfläche
BOWE/NFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Nutzfläche
Alter	Kaufjahr – Nutzfläche
Zielgröße: GF = Gebäundefaktor (Kaufpreis / Nutzfläche)	
GF [Euro/m ²]	$(612 + 1,6973 \cdot \text{BOWE/NFL [Euro/m}^2] - 0,0374424 \cdot \text{NFL [m}^2] - 6,2560 \cdot \text{Alter [Jahre]}) \cdot \text{Aktualisierungsfaktor (Gewerbe)}$

Jahr	Aktualisierungsfaktor (Gewerbe)
1993	1,31
1994	1,09
1995	0,86
1996	1,09
1997	1,02
1998	0,98
1999	0,91
2000	1,07
2001	1,09
2002	0,95
2003	0,84

3.5.5 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

Eine Kaufpreisanalyse von Lager- und Produktionsgebäuden hat gezeigt, dass ein durchschnittliches Gewerbeobjekt rd. 15 % unter dem Sachwert gehandelt wird.

Die Höhe des Abschlages vom Sachwert ist insbesondere von der Höhe des Sachwertes abhängig: Je höher

der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert.

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

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

EXPERTENINFO: Marktanpassungsfaktor von Gewerbeobjekten

Datenbasis	26 Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991-1995, keine Erbbaurechte
Sachwertdefinition:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 Baupreisindex des Stat. Landesamtes * 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

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

4

| **Der Eigentumswohnungsmarkt**

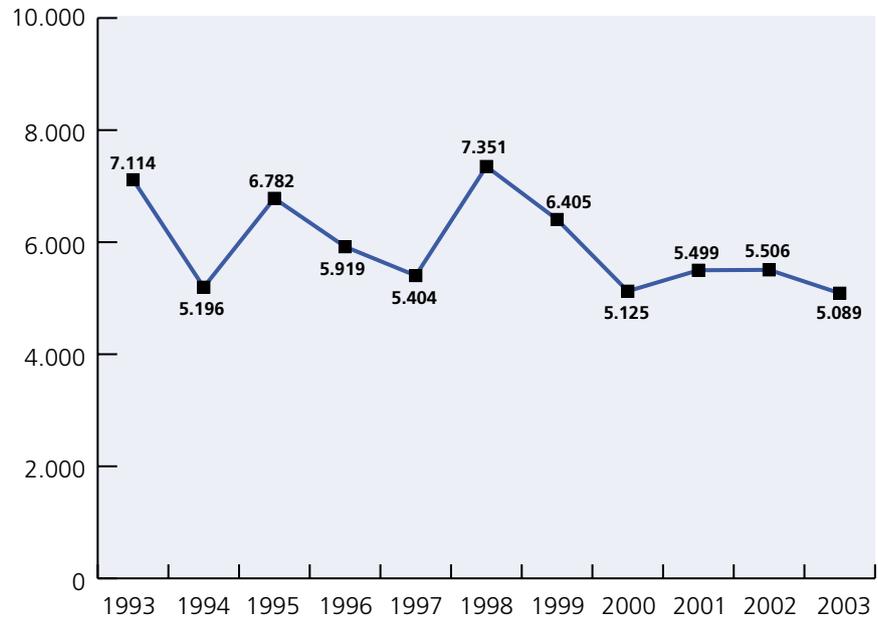
4 Der Eigentumswohnungsmarkt

4.1 Vertragszahlen

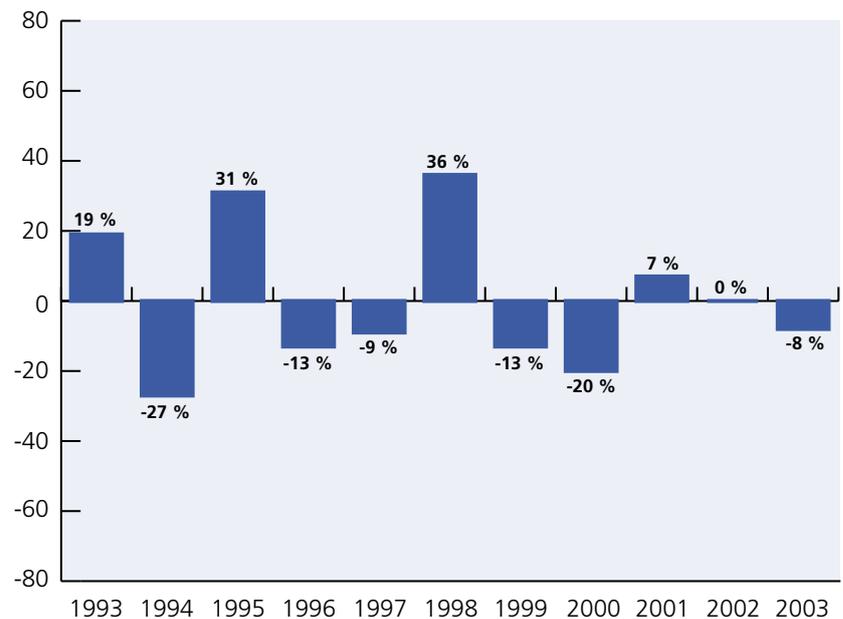
Der Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen ist, gemessen an der Anzahl der Verkäufe, dominant.

Mehr als jeder zweite Grundstückskaufvertrag dokumentiert den Verkauf einer Eigentumswohnung.

Vertragszahlen von Eigentumswohnungen und Teileigentum



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen auf die einzelnen Stadtteile

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

Hamm	65
Harburg	32
Harvestehude	119
Hausbruch	9
Heimfeld	31
Hoheluft-Ost	80
Hohenfelde	50
Horn	57
Hummelsbüttel	42
Jenfeld	26
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	–
Klostertor	–
Langenbek	2
Langenhorn	57
Lemsahl-Mellingstedt	1
Lohbrügge	63
Lokstedt	123
Lurup	36
Marienthal	55
Marmstorf	18
Moorburg	–
Moorfleet	–
Neuenfelde	–
Neuengamme	2
Neugraben-Fischbek	21
Neuland	–
Neuwerk	–
Niendorf	121
Nienstedten	60
Ochsenwerder	–
Ohlsdorf	32
Osdorf	42
Othmarschen	100
Ottensen	230

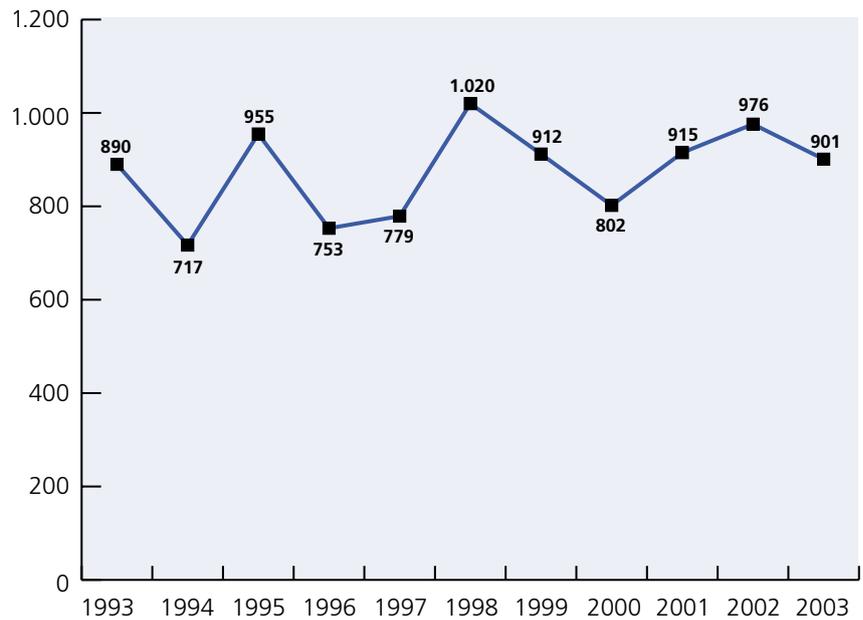
Poppenbüttel	63
Rahlstedt	190
Reitbrook	–
Rissen	30
Rothenburgsort	4
Rotherbaum	111
Rönneburg	3
Sasel	61
Schnelsen	90
Sinstorf	5
Spadenland	0
St. Georg	90
St. Pauli	53
Steilshoop	23
Steinwerder	–
Stellingen	127
Sülldorf	14
Tatenberg	–
Tonndorf	46
Uhlenhorst	151
Veddel	–
Volksdorf	94
Waltershof	–
Wandsbek	86
Wellingsbüttel	46
Wilhelmsburg	44
Wilstorf	14
Winterhude	307
Wohldorf-Ohlstedt	2
GESAMT HAMBURG	5089

Rangliste	2003
1. Eimsbüttel	394
2. Winterhude	307
3. Eppendorf	254
4. Ottensen	230
5. Barmbek	199
6. Rahlstedt	190
7. Uhlenhorst	151
8. Stellingen	127
9. Lokstedt	123
10. Niendorf	121

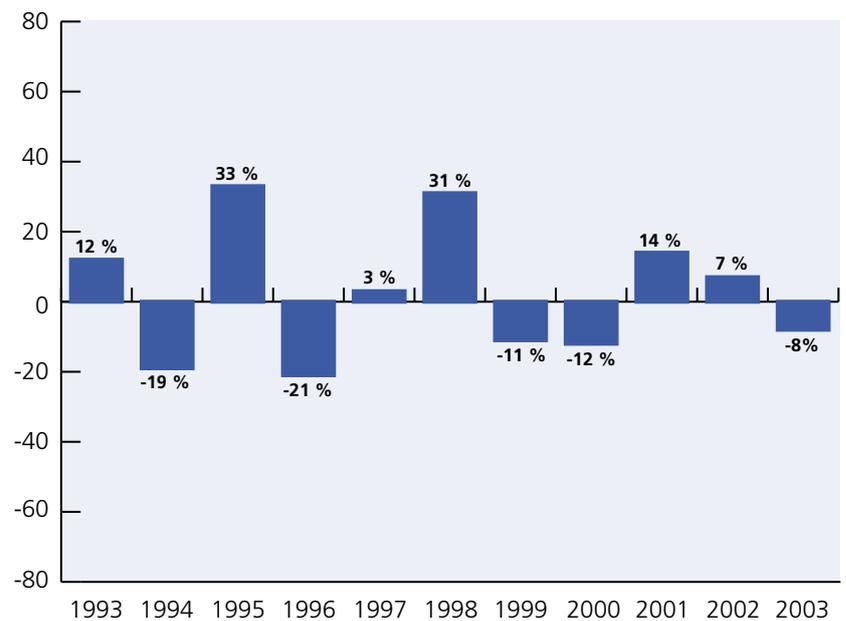
4.2 Geldumsatz

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

Geldumsatz von Eigentumswohnungen in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



4.3 Gesamtkaufpreise

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

Jahr	Gesamtkaufpreis [Euro]	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
1993	135.000	1956	67	1.924	1.222
1994	150.000	1958	68	2.122	2.370
1995	142.000	1959	68	1.994	2.630
1996	134.000	1954	67	1.917	2.500
1997	126.000	1958	68	1.772	846
1998	142.000	1967	73	1.928	1.292
1999	147.000	1950	75	1.918	1.318
2000	151.000	1957	77	1.830	641
2001	160.000	1961	79	1.919	1.231
2002	172.000	1961	80	2.029	3.460
2003	177.000	1958	82	2.024	2.497

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
1993	158.000	219.000
1994	155.000	215.000
1995	155.000	215.000
1996	152.000	210.000
1997	150.000	208.000
1998	145.000	200.000
1999	139.000	192.000
2000	145.000	200.000
2001	145.000	200.000
2002	148.000	204.000
2003	151.000	208.000

Altbau:

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

Neubau:

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

4.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2003

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		1.000	600	373	400
	Maximum		3.319	3.768	5.045	6.472
	Mittelwert		2.185	1.981	2.345	2.965
	Anzahl		45	229	128	61
1920 bis 1939	Minimum		568	828	1.322	904
	Maximum		1.994	2.607	3.254	6.653
	Mittelwert		1.431	1.727	2.169	2.777
	Anzahl		13	65	16	11
1940 bis 1952	Minimum		1.286	729	1.154	*
	Maximum		1.761	2.461	2.500	
	Mittelwert		1.459	1.428	1.989	
	Anzahl		3	32	11	1
1953 bis 1959	Minimum	783	473	413	1.178	1.951
	Maximum	1.000	3.143	2.569	2.973	3.571
	Mittelwert	900	1.568	1.391	1.868	2.517
	Anzahl	5	31	101	33	3
1960 bis 1969	Minimum	883	636	593	714	1.672
	Maximum	1.471	2.917	2.802	2.978	4.906
	Mittelwert	1.236	1.298	1.525	1.899	2.740
	Anzahl	5	43	168	26	10
1970 bis 1979	Minimum		909	336	1.274	1.649
	Maximum	*	2.575	3.696	2.791	6.042
	Mittelwert		1.347	1.558	1.860	2.993
	Anzahl	2	40	154	33	29
1980 bis 1989	Minimum		1.147	246	1.250	1.452
	Maximum		3.000	2.813	3.000	4.786
	Mittelwert		1.770	1.715	2.151	3.107
	Anzahl		12	92	34	8
1990 bis 1999	Minimum	566	1.091	855	897	1.008
	Maximum	2.041	2.596	2.917	4.279	7.927
	Mittelwert	1.545	1.674	1.977	2.536	3.726
	Anzahl	4	10	77	25	13
ab 2000	Minimum	1.738	1.104	932	1.663	2.593
	Maximum	1.943	3.625	6.467	8.115	8.200
	Mittelwert	1.831	2.504	2.554	3.254	4.191
	Anzahl	11	45	932	149	23

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

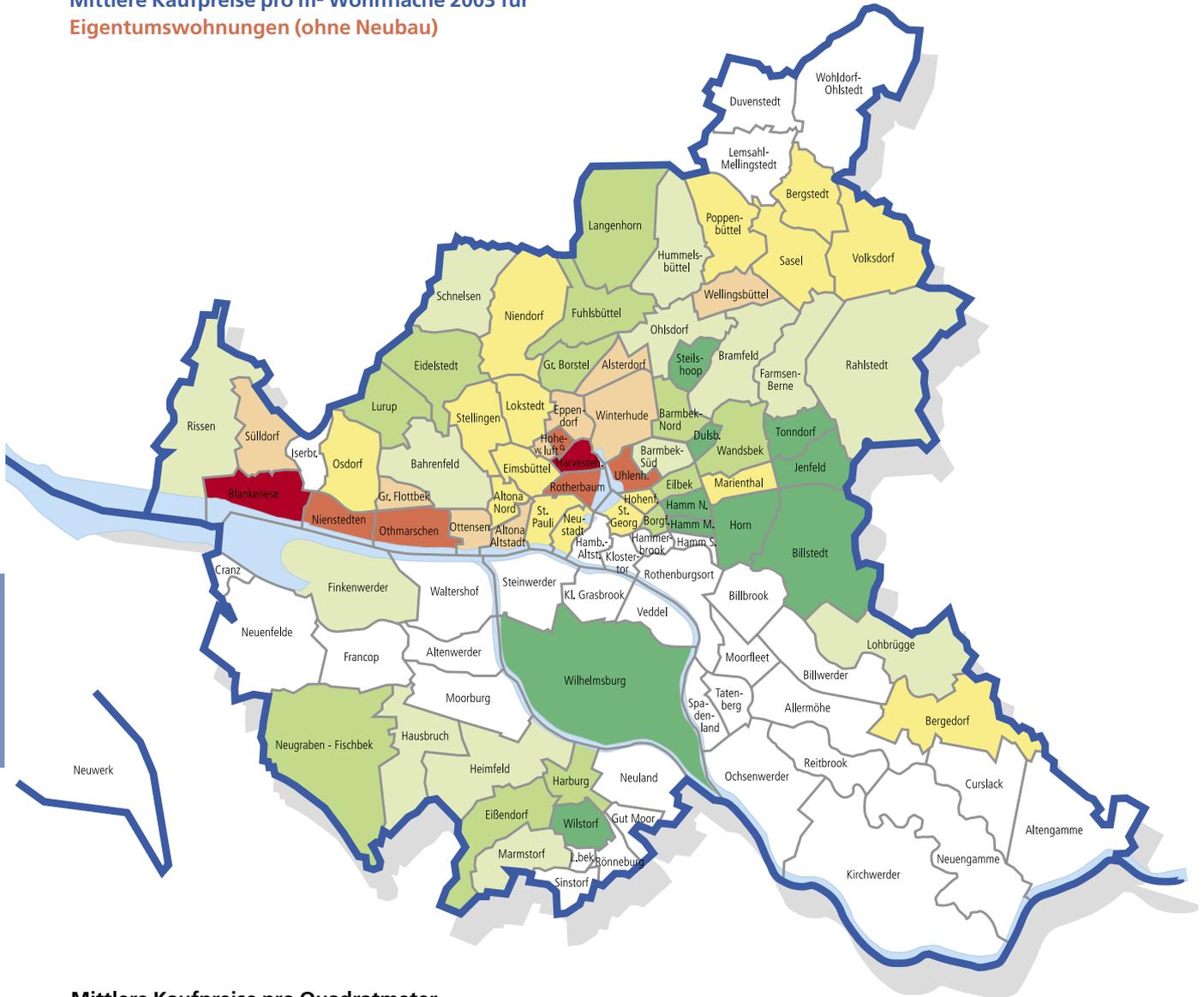
Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen (ohne Neubau) in die einzelnen Stadtteilen

Allermöhe	*
Alsterdorf	2.257
Altengamme	*
Altenwerder	*
Altona-Altstadt	2.186
Altona-Nord	1.865
Bahrenfeld	1.549
Barmbek-Nord	1.441
Barmbek-Süd	1.545
Bergedorf	1.782
Bergstedt	1.745
Billbrook	*
Billstedt	1.285
Billwerder	*
Blankenese	3.217
Borgfelde	1.393
Bramfeld	1.637
Cranz	*
Curslack	*
Dulsberg	1.260
Duvenstedt	*
Eidelstedt	1.396
Eilbek	1.505
Eimsbüttel	2.001
Eißendorf	1.510
Eppendorf	2.220
Farmsen-Berne	1.515
Finkenwerder	1.564
Francop	*
Fuhlsbüttel	1.428
Groß Borstel	1.455
Groß Flottbek	2.233
Gut Moor	*
Hamburg-Altstadt	*
Hamburg-Neustadt	2.041

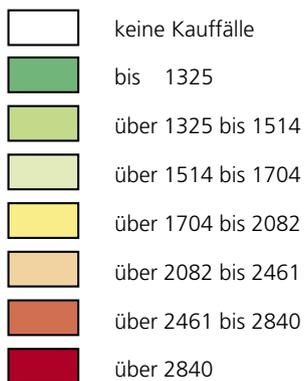
Hammerbrook	*
Hamm-Mitte	1.204
Hamm-Nord	1.307
Hamm-Süd	*
Harburg	1.326
Harvestehude	3.240
Hausbruch	1.659
Heimfeld	1.523
Hoheluft-Ost	2.486
Hoheluft-West	2.157
Hohenfelde	1.873
Horn	1.257
Hummelsbüttel	1.653
Iserbrook	*
Jenfeld	1.281
Kirchwerder	*
Kleiner Grasbrook	*
Klostertor	*
Langenbek	*
Langenhorn	1.478
Lemsahl-Mellingstedt	*
Lohbrügge	1.565
Lokstedt	1.785
Lurup	1.362
Marienthal	1.763
Marmstorf	1.548
Moorburg	*
Moorfleet	*
Neuenfelde	*
Neuengamme	*
Neugraben-Fischbek	1.458
Neuland	*
Neuwerk	*
Niendorf	1.775
Nienstedten	2.650

Ochsenwerder	*
Ohlsdorf	1.584
Osdorf	1.720
Othmarschen	2.513
Ottensen	2.150
Poppenbüttel	1.916
Rahlstedt	1.631
Reitbrook	*
Rissen	1.580
Rothenburgsort	*
Rotherbaum	2.720
Rönneburg	*
Sasel	1.721
Schnelsen	1.601
Sinstorf	*
Spadenland	*
St. Georg	1.984
St. Pauli	1.917
Steilshoop	1.135
Steinwerder	*
Stellingen	1.747
Sülldorf	2.169
Tatenberg	*
Tonndorf	1.282
Uhlenhorst	2.598
Veddel	*
Volksdorf	1.957
Waltershof	*
Wandsbek	1.350
Wellingsbüttel	2.184
Wilhelmsburg	1.127
Wilstorf	1.325
Winterhude	2.131
Wohldorf-Ohlstedt	*
GESAMT HAMBURG	1.893

Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche 2003 für Eigentumswohnungen (ohne Neubau)



Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Euro/m²



Eine Untersuchung der Verkäufe von **bezugsfreien Eigentumswohnungen** des Jahres 2002 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Baualtersklasse:

Wohnungen in Vorkriegsbauten sind teurer.

– Alter:

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis (bis 25 Jahre).

– Geschosslage:

Wohnungen im Erdgeschoss sind billiger als in den Obergeschossen.

– Ausstattung:

Einbauküche oder Fahrstuhl erhöhen den Quadratmeterpreis.

– Größe:

Je größer die Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Stadteillage:

Einige Stadtteile sind trotz vergleichbarer Lagequalität begehrtter als andere.

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von bezugsfreien Eigentumswohnungen

Datenbasis	3 076 Verkäufe von bezugsfreien Eigentumswohnungen aus dem Jahre 2002
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31. 12. 1992 für Geschosswohnungsbau mit einer GFZ86 von 1,0 (in DM !)
Baujahr	
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Erstbezug	
Geschosslage	Lage im Erdgeschoss
Einbauküche	In der Wohnung vorhanden
Fahrstuhl	Im Gebäude vorhanden
Wohnfläche	Umrechnungsfaktor aufgrund der Wohnfläche
Stadtteil	Umrechnungsfaktor aufgrund der Lage in einem bestimmten Stadtteil
Aktualisierungsfaktor	Umrechnungsfaktor aufgrund des zeitlichen Einflusses (Index 2002 = 1)
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
GF [Euro/m²]	$= (878$ <ul style="list-style-type: none"> + 0,9207 * RW92 + 515 wenn Baujahr bis 1919 + 299 wenn Baujahr 1920 – 1939 + 24,11 * (25 – Alter) wenn Alter < 25 Jahre + 377 wenn Erstbezug * 0,96 wenn Lage im Erdgeschoss * 1,06 wenn Einbauküche vorhanden * 1,04 wenn Fahrstuhl vorhanden <ul style="list-style-type: none"> * Wohnflächenfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Stadtteulfaktoren

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	0,94
Rotherbaum	0,77
Rönneburg	1,00
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 [m ²]	Wohnflächenfaktor
bis 30	0,95
40	0,96
50	0,97
60	0,98
70	0,99
80	1,00
100	1,02
120	1,04
ab 140	1,06

Aktualisierungsfaktoren

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1993	1,07
Mitte 1994	1,05
Mitte 1995	1,05
Mitte 1996	1,03
Mitte 1997	1,02
Mitte 1998	0,98
Mitte 1999	0,94
Mitte 2000	0,98
Mitte 2001	0,98
Mitte 2002	1,00
Mitte 2003	1,02

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von vermieteten Eigentumswohnungen

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

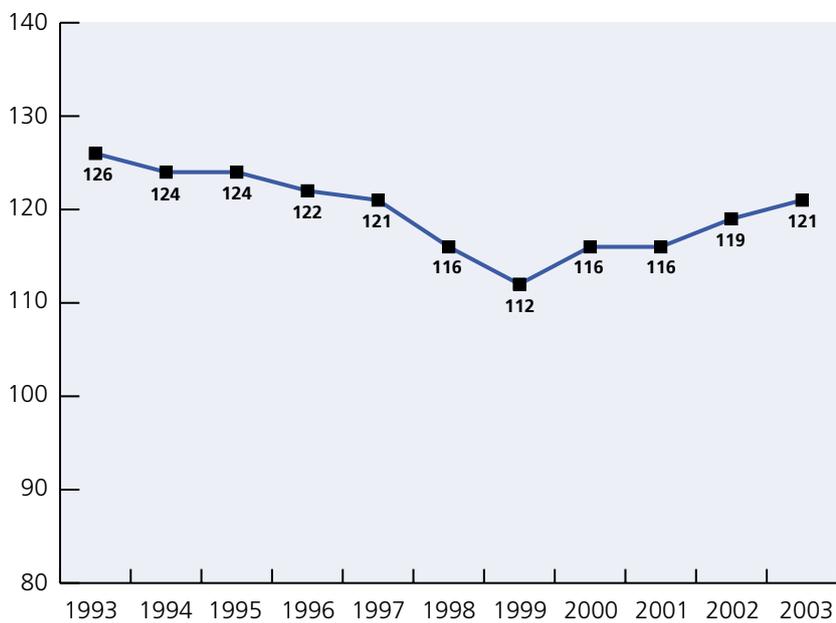
Rendite	Abschlag
1 %	28 %
2 %	24 %
3 %	20 %
4 %	17 %
5 %	13 %
6 %	9 %
7 %	5 %
8 %	2 %

4.5 Preisentwicklung

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen 2003 gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um rd. 2 Prozent.

4.6 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Mitte 1991 = 100)



5

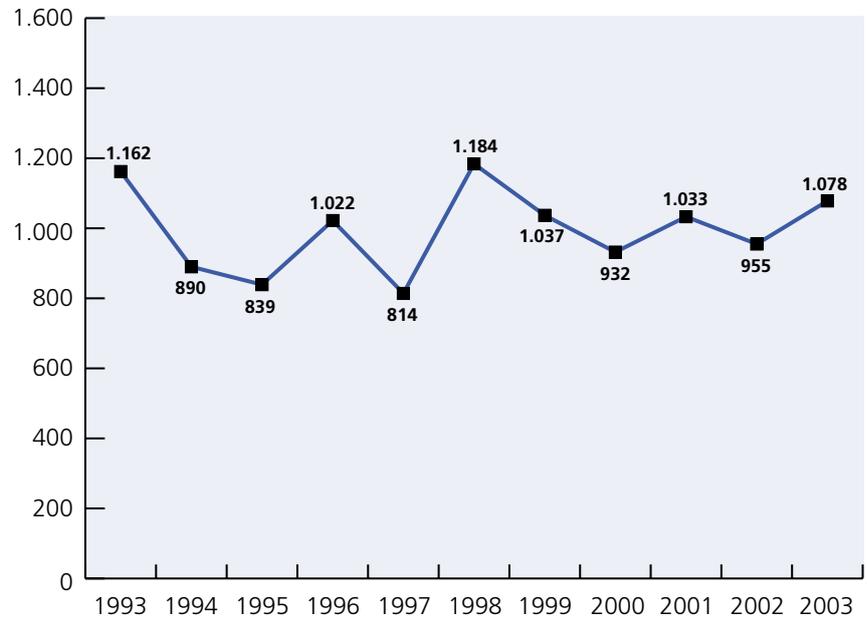
| Der Baulandmarkt

5 Der Baulandmarkt

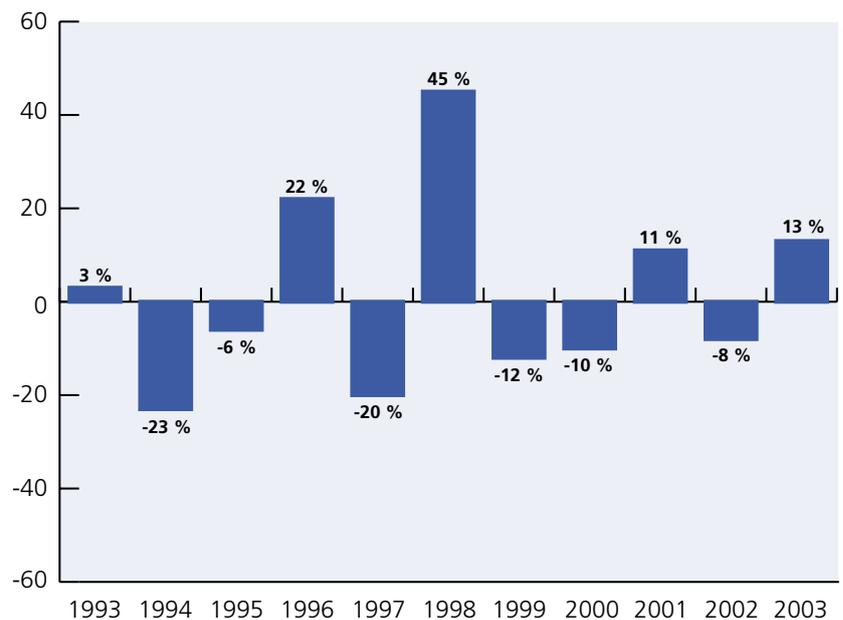
5.1 Übersicht

- 5.1.1 Vertragszahlen
- 5.1.2 Flächenumsatz
- 5.1.3 Geldumsatz

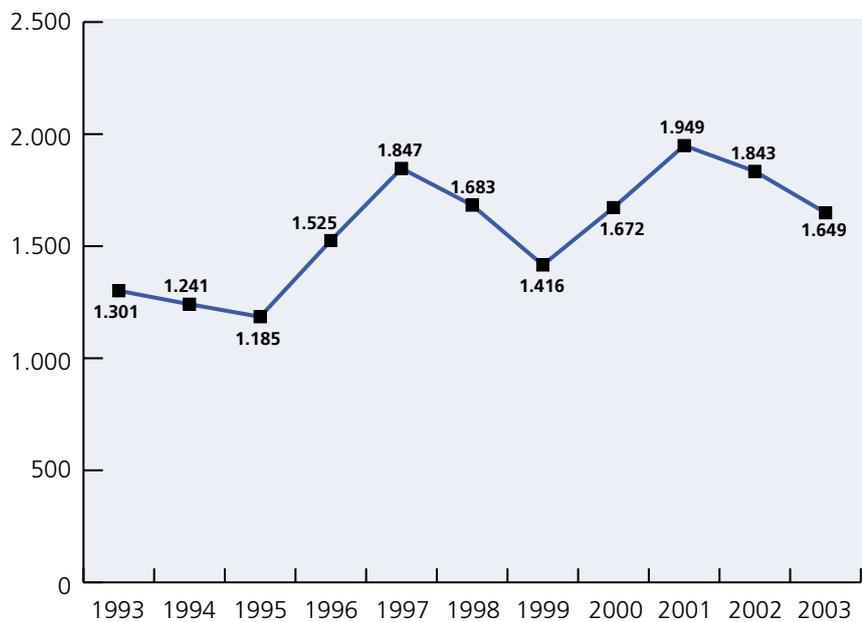
Vertragszahlen von unbebauten Bauf lächen



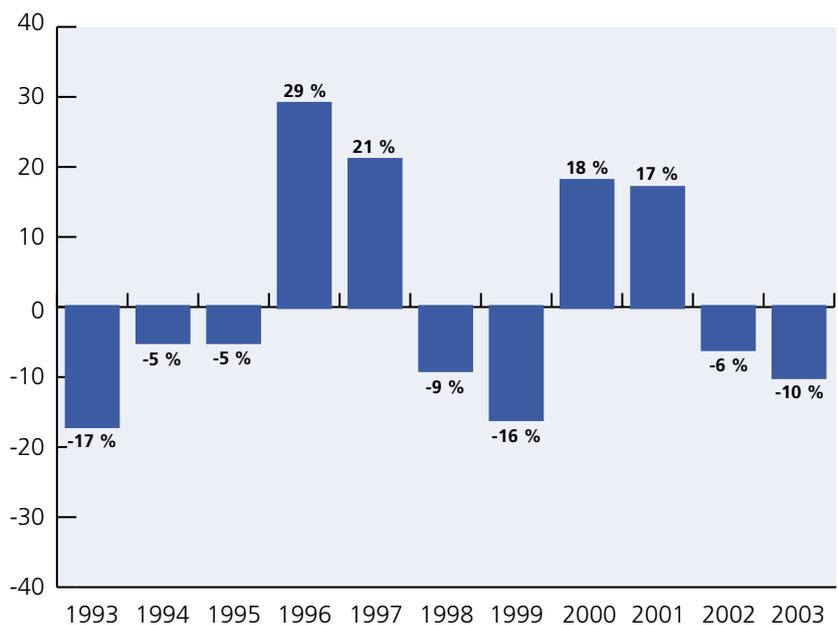
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



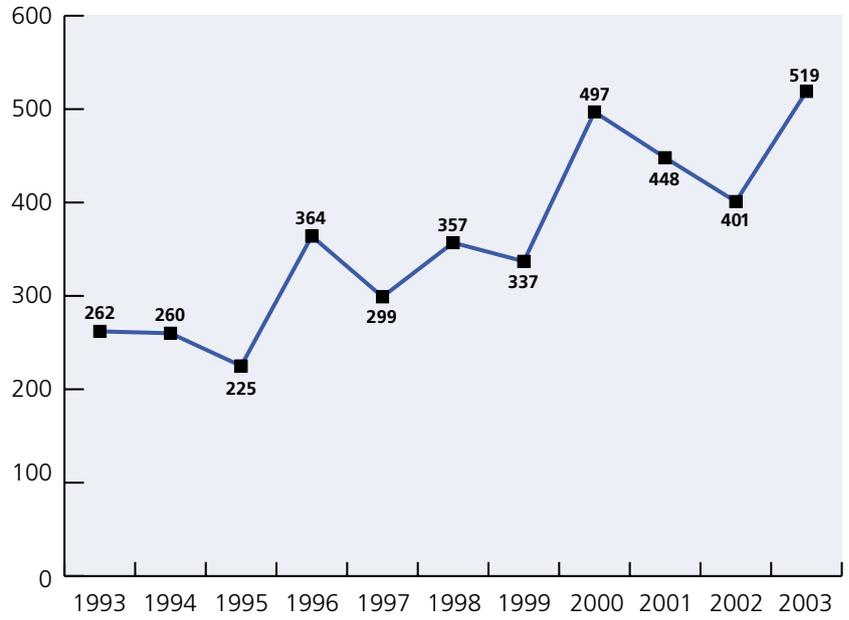
Flächenumsatz von unbebauten Bauplänen in 1 000 m²



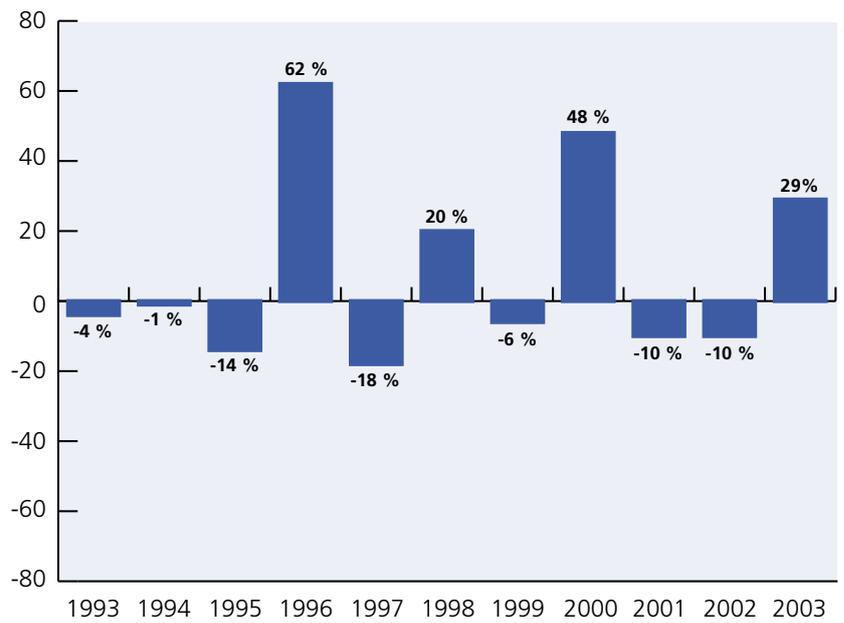
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von unbebauten Bauf lächen in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2003

	Vertragszahlen 2003 (2002 ± %)	Flächenumsatz 2003 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2002 ± %)	Geldumsatz 2003 [in Millionen Euro] (2002 ± %)
Gesamt	1.078 (955 + 13 %)	1.649,3 (1.833,6 - 10 %)	519,0 (401,0 + 29 %)
Bauerwartungsland	11 (2 + 450 %)	308,1 (568,8 - 46 %)	29,9 (36,4 - 18 %)
Rohbauland	6 (11 - 45 %)	73,8 (71,7 + 3 %)	7,4 (14,5 - 49 %)
unselbstständiges Bauland	190 (162 + 17 %)	252,3 (204,6 + 23 %)	68,2 (47,3 + 44 %)
selbstständiges Bauland	823 (731 + 13 %)	942,3 (896,2 + 5 %)	396,9 (289,5 + 37 %)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 5.7	19 (22 - 14 %)	26,9 (56,7 - 53 %)	3,3 (9,6 - 66 %)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlän- gerungen...) siehe Kapitel 5.7	29 (27 + 7 %)	46,3 (35,7 + 30 %)	13,3 (3,8 + 250 %)

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

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

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

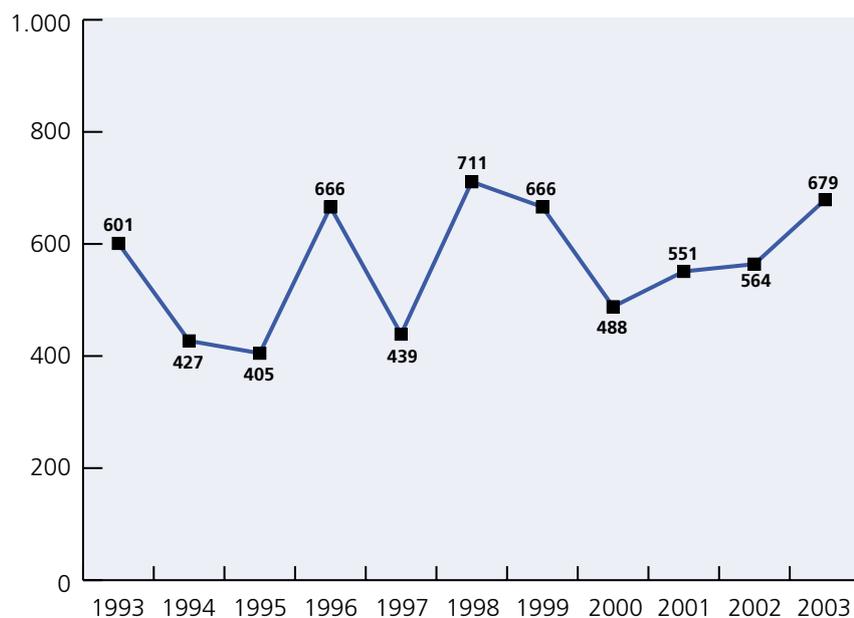
für Straßenverbreiterungen) oder Flächen, die mit mehreren Einheiten (z.B. einer Reihenhauseszeile) bebaut werden sollen und sofort bebaubar sind und keine Erschließungsflächen enthalten. Diese Grundstücke werden häufig von Bauträgern erworben.

Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2003

	Vertragszahlen 2003 (2002 ± %)	Flächenumsatz 2003 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2002 ± %)	Geldumsatz 2003 [in Millionen Euro] (2002 ± %)
Gesamt	823 (731 + 13 %)	942,3 (896,2 + 5 %)	396,9 (289,5 + 37 %)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 5.2	679 (564 + 20 %)	436,6 (345,2 + 26 %)	103,6 (84,4 + 23 %)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 5.3	74 (69 + 7 %)	177,8 (122,3 + 45 %)	92,6 (58,9 + 57 %)
sonstige Wohnungsnutzung siehe Kapitel 5.6	1 (6 - 83 %)	0,7 (19,9 - 96 %)	0,08 (9,2 - 99 %)
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 5.4	48 (55 - 13 %)	211,2 (180,2 + 17 %)	177,5 (98,7 + 80 %)
Gewerbeflächen siehe Kapitel 5.5	14 (28 - 50 %)	61,5 (201,9 - 70 %)	7,9 (30,3 - 74 %)
sonstige Baugrundstücke siehe Kapitel 5.6	7 (9 - 22 %)	54,6 (26,2 + 108 %)	17,2 (8,0 + 115 %)

5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

Vertragszahlen von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus



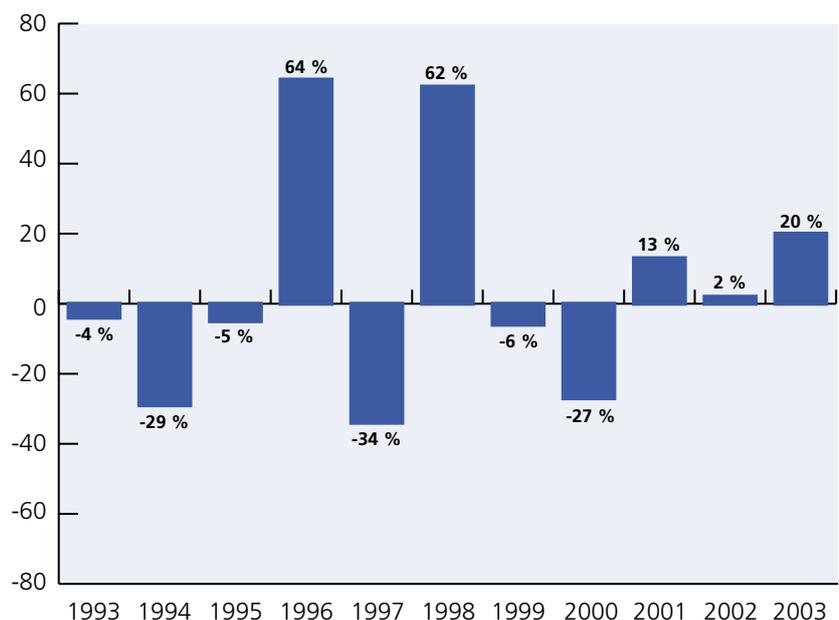
5.2.1 Vertragszahlen

5.2.2 Flächenumsatz

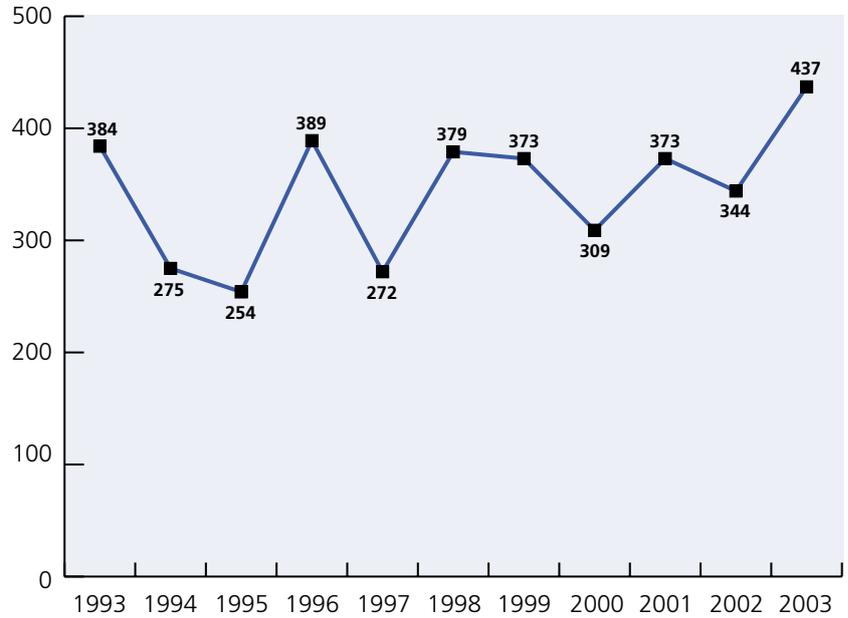
5.2.3 Geldumsatz

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

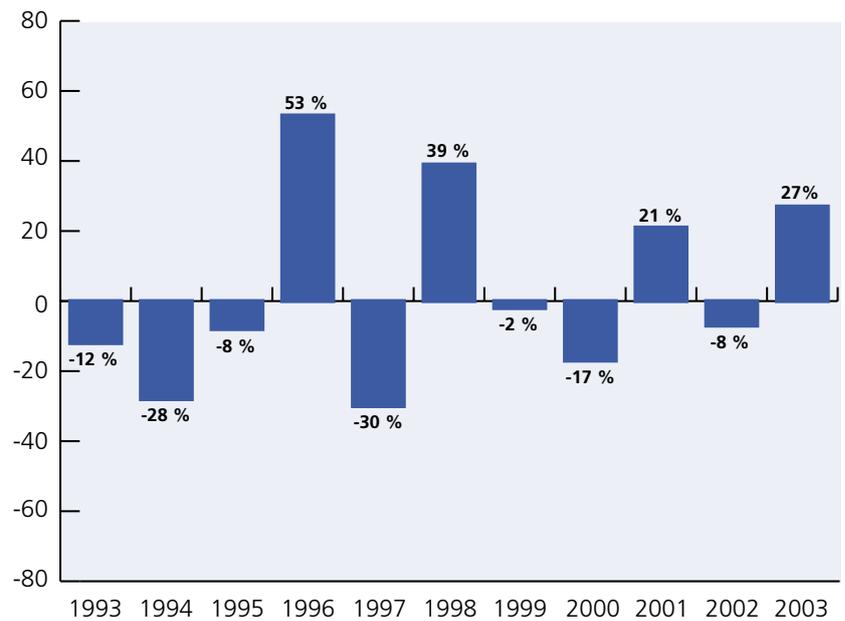
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



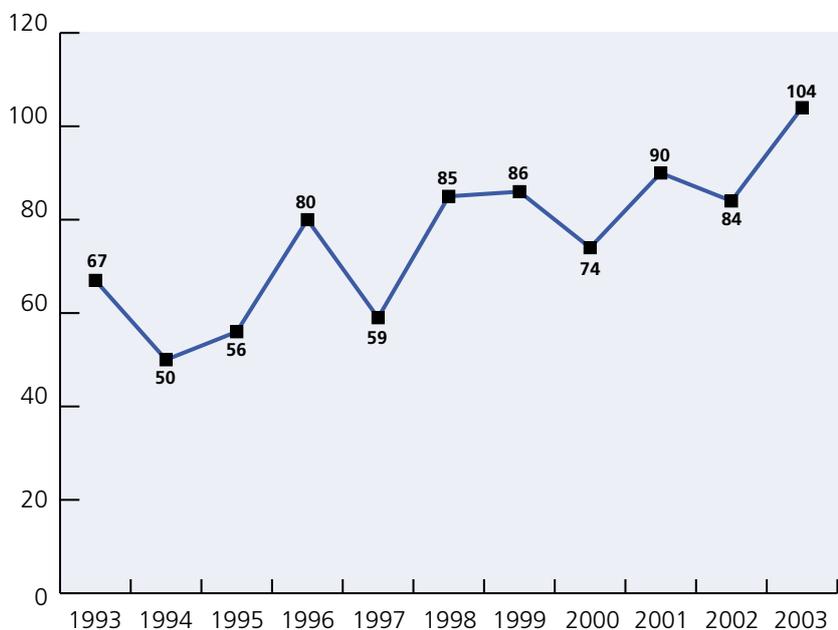
Flächenumsatz von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus in 1 000 m²



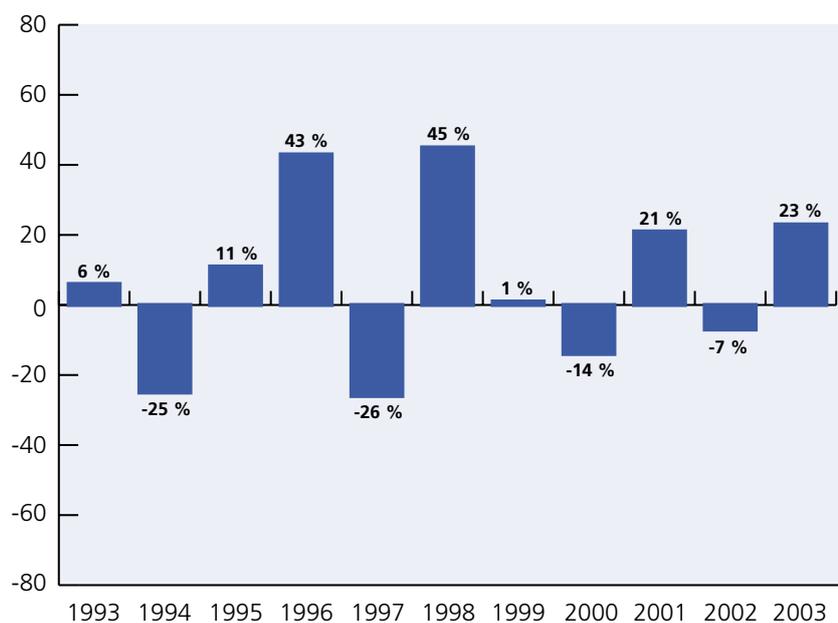
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2003

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2003 (2002 ± %)	Flächenumsatz 2003 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2002 ± %)	Geldumsatz 2003 [in Millionen Euro] (2002 ± %)
Gesamt	679 (564 + 20 %)	436,5 (344,0 + 27 %)	103,6 (84,4 + 23 %)
Reihenhäuser	113 (70 + 61 %)	30,4 (20,9 + 45 %)	7,8 (5,1 + 53 %)
Doppelhaushälften	167 (147 + 14 %)	70,6 (65,4 + 8 %)	17,7 (17,6 + 1 %)
freistehende Einfamilienhäuser	254 (265 - 4 %)	181,9 (185,0 - 2 %)	44,4 (44,4 ± 0 %)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	84 (60 + 40 %)	83,2 (86,2 - 3 %)	21,9 (13,8 + 59 %)
Landvillen	0 (0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Stadtvillen	0 (0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Wohnhäuser mit teilverwerblicher Nutzung	2 (1 + 100 %)	1,6 (0,9 + 78 %)	0,2 (0,1 + 100 %)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	59 (21 + 181 %)	68,4 (16,1 + 325 %)	11,5 (3,4 - 238 %)

Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen auf die einzelnen Stadtteile 2003

Allermöhe	32	Hammerbrook	-	Ochsenwerder	2
Alsterdorf	1	Hamm-Mitte	-	Ohlsdorf	1
Altengamme	-	Hamm-Nord	-	Osdorf	4
Altenwerder	-	Hamm-Süd	-	Othmarschen	7
Altona-Altstadt	-	Harburg	-	Ottensen	-
Altona-Nord	1	Harvestehude	-	Poppenbüttel	20
Bahrenfeld	18	Hausbruch	9	Rahlstedt	50
Barmbek-Nord	-	Heimfeld	-	Reitbrook	2
Barmbek-Süd	-	Hoheluft-Ost	-	Rissen	29
Bergedorf	11	Hoheluft-West	-	Rothenburgsort	-
Bergstedt	22	Hohenfelde	-	Rotherbaum	-
Billbrook	-	Horn	-	Rönneburg	-
Billstedt	16	Hummelsbüttel	4	Sasel	60
Billwerder	9	Iserbrook	9	Schnelsen	16
Blankenese	6	Jenfeld	2	Sinstorf	3
Borgfelde	-	Kirchwerder	26	Spadenland	-
Bramfeld	25	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	-
Cranz	-	Klostertor	-	St. Pauli	-
Curslack	3	Langenbek	1	Steilshoop	-
Dulsberg	-	Langenhorn	20	Steinwerder	-
Duvenstedt	12	Lemsahl-Mellingstedt	11	Stellingen	6
Eidelstedt	9	Lohbrügge	6	Sülldorf	9
Eilbek	-	Lokstedt	7	Tatenberg	2
Eimsbüttel	-	Lurup	23	Tonndorf	11
Eißendorf	7	Marienthal	1	Uhlenhorst	1
Eppendorf	-	Marmstorf	2	Veddel	-
Farmsen-Berne	29	Moorburg	-	Volksdorf	25
Finkenwerder	4	Moorfleet	-	Waltershof	-
Francop	-	Neuenfelde	-	Wandsbek	-
Fuhlsbüttel	1	Neuengamme	8	Wellingsbüttel	9
Groß Borstel	2	Neugraben-Fischbek	22	Wilhelmsburg	16
Groß Flottbek	-	Neuland	1	Wilstorf	-
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Winterhude	-
Hamburg-Altstadt	-	Niendorf	34	Wohldorf-Ohlstedt	6
Hamburg-Neustadt	-	Nienstedten	6	GESAMT HAMBURG	679

Rangliste	2003
1. Sasel	60
2. Rahlstedt	50
3. Niendorf	34
4. Allermöhe	32
5. Rissen	29
Farmsen-Berne	29
7. Kirchwerder	26
8. Bramfeld	25
Volksdorf	25
10. Lurup	23

5.2.4 Gesamtkaufpreise

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

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

Gesamtkaufpreise in Euro
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2003

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	64.000	26.500	25.500
	Maximum	180.000	177.700	180.000
	Mittelwert	97.500	59.900	68.500
	Größe	313 m ²	250 m ²	264 m ²
	Anzahl	23	77	100
Halbes Doppelhaus	Minimum	40.000	42.400	40.000
	Maximum	262.900	145.400	262.900
	Mittelwert	108.500	96.300	106.600
	Größe	414 m ²	436 m ²	425 m ²
	Anzahl	138	25	163
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	25.000	51.000	25.000
	Maximum	2.701.400	243.500	2.701.400
	Mittelwert	187.100	108.400	178.000
	Größe	753 m ²	511 m ²	725 m ²
	Anzahl	213	28	241
Ein / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	70.000		70.000
	Maximum	1.940.000	*	1.940.000
	Mittelwert	264.700		263.200
	Größe	1.002 m ²		999 m ²
	Anzahl	81	1	82
Sonstige Bauweisen	Minimum	36.000		36.000
	Maximum	580.000	-	580.000
	Mittelwert	175.500		175.500
	Größe	682 m ²		682 m ²
	Anzahl	40	0	40
Alle Bauweisen	Minimum	25.000	26.500	25.000
	Maximum	2.701.400	243.500	2.701.400
	Mittelwert	172.800	77.800	152.900
	Größe	673 m ²	355 m ²	606 m ²
	Anzahl	495	131	626

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Gesamtkaufpreise in Euro
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2003**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum		26.500	53.400	105.000	-	26.500
	Maximum	-	180.000	122.600	177.200	-	180.000
	Mittelwert		47.300	82.000	139.400		68.500
	Größe		239 m ²	258 m ²	566 m ²	0	264 m ²
	Anzahl	0	47	48	5	0	100
Halbes Doppelhaus	Minimum		42.400	40.000	82.000	168.000	40.000
	Maximum	-	138.000	252.000	262.900	215.000	262.900
	Mittelwert		84.000	103.700	136.300	187.700	106.600
	Größe		458 m ²	401 m ²	488 m ²	386 m ²	425 m ²
	Anzahl	0	30	105	25	3	163
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	25.000	70.000	50.000	51.000	160.000	25.000
	Maximum	148.000	187.500	498.500	2.701.400	836.000	2.701.400
	Mittelwert	85.700	109.700	163.600	283.100	385.300	178.000
	Größe	780 m ²	647 m ²	656 m ²	879 m ²	1.040 m ²	725 m ²
	Anzahl	24	44	118	44	11	241
Ein / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	70.000	73.000	82.000	142.000	225.000	70.000
	Maximum	128.000	398.000	610.000	378.500	1.940.000	1.940.000
	Mittelwert	109.200	180.200	221.100	272.200	727.600	263.200
	Größe	1.475 m ²	941 m ²	927 m ²	874 m ²	1.018 m ²	999 m ²
	Anzahl	10	12	41	10	9	82
Sonstige Bauweisen	Minimum		95.000	36.000	110.000	*	36.000
	Maximum	-	225.000	525.000	395.000		580.000
	Mittelwert		128.500	159.600	204.000		175.500
	Größe		514 m ²	677 m ²	717 m ²	1	682 m ²
	Anzahl	0	6	24	9	1	40
Alle Bauweisen	Minimum	25.000	26.500	36.000	51.000	160.000	25.000
	Maximum	148.000	388.000	610.000	2.701.400	1.940.000	2.701.400
	Mittelwert	92.600	90.000	139.900	227.100	497.100	152.900
	Größe	984 m ²	488 m ²	554 m ²	741 m ²	969 m ²	606 m ²
	Anzahl	34	139	336	93	24	626

Mittelwert = mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

5.2.5 Quadratmeterpreise

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

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2003

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	101	123	101
	Maximum	565	386	565
	Mittelwert	310	241	261
	Anzahl	36	87	123
Halbes Doppelhaus	Minimum	96	95	95
	Maximum	741	259	741
	Mittelwert	269	202	258
	Anzahl	145	29	174
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	34	95	34
	Maximum	688	451	688
	Mittelwert	248	212	243
	Anzahl	219	33	252
Ein / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	32		32
	Maximum	2.337	*	2.337
	Mittelwert	291		290
	Anzahl	91	1	92
Sonstige Bauweisen	Minimum	103		103
	Maximum	878	-	878
	Mittelwert	285		285
	Anzahl	42	0	42
Alle Bauweisen	Minimum	32	95	32
	Maximum	2.337	451	2.337
	Mittelwert	268	227	259
	Anzahl	533	150	683

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2003**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum		192	101	289		101
	Maximum	-	215	476	508	*	565
	Mittelwert		205	301	371		310
	Anzahl	0	3	27	5	1	36
Halbes Doppelhaus	Minimum		96	111	196	305	96
	Maximum	-	316	404	381	741	741
	Mittelwert		200	271	284	545	269
	Anzahl	0	20	97	25	3	145
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	34	101	116	116	182	34
	Maximum	200	237	425	650	688	688
	Mittelwert	121	166	259	309	401	248
	Anzahl	22	31	112	45	9	219
Ein / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	32	100	137	171	248	32
	Maximum	170	320	397	541	2.337	2.337
	Mittelwert	103	200	245	327	840	291
	Anzahl	10	13	49	10	9	91
Sonstige Bauweisen	Minimum		224	103	188		103
	Maximum	-	292	357	629	*	878
	Mittelwert		255	249	333		285
	Anzahl	0	6	25	10	1	42
Alle Bauweisen	Minimum	32	96	101	116	182	32
	Maximum	200	320	476	650	2.337	2.337
	Mittelwert	115	190	264	310	619	268
	Anzahl	32	73	310	95	23	533

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

5.2.6 Bodenrichtwerte

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

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

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

Fortsetzung

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

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

Fortsetzung

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

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

Fortsetzung

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

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

Fortsetzung

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

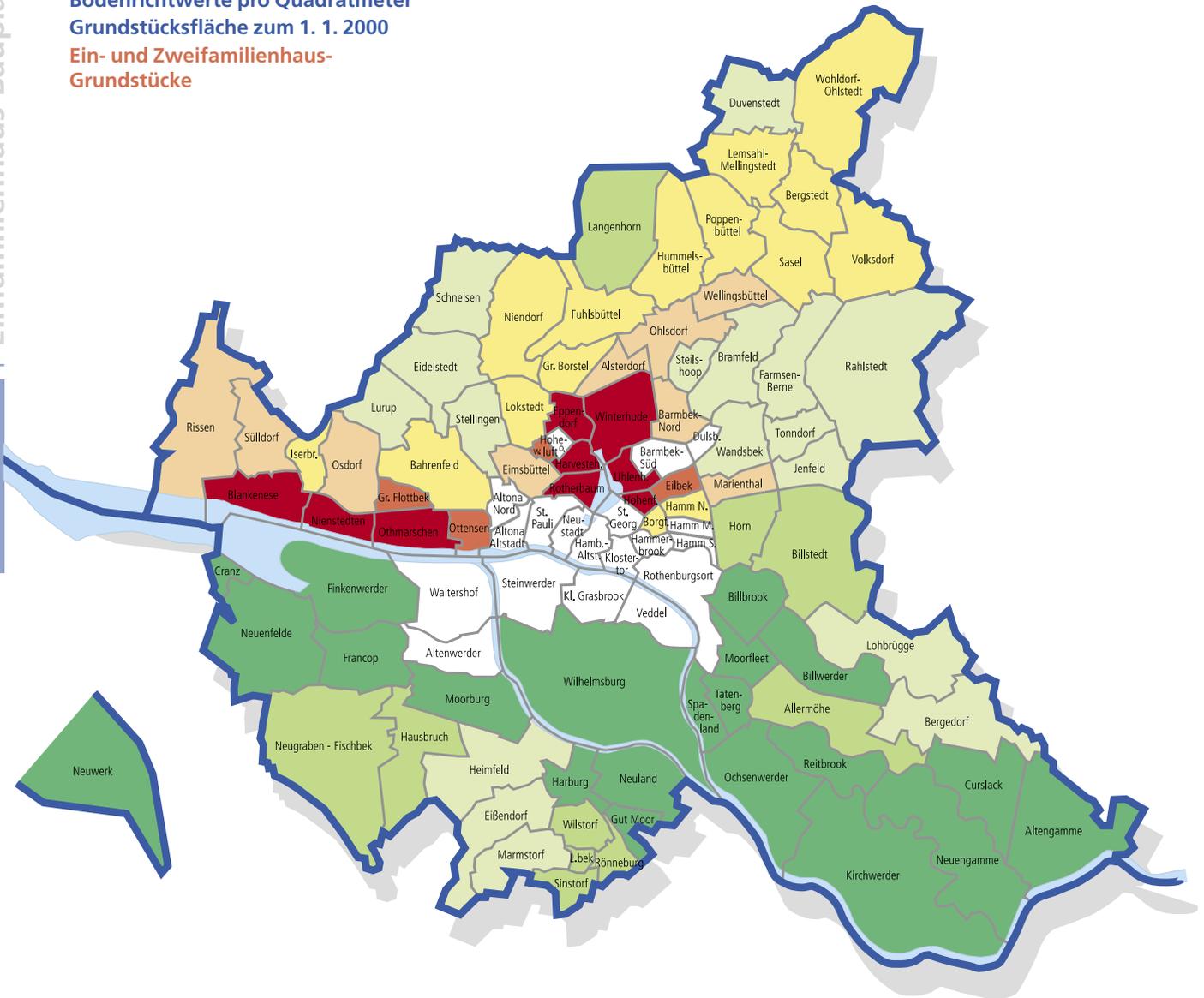
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Volkendorf	62	218	334	302	104
Waltershof	0	0	0	0	0
Wandsbek	29	210	340	247	85
Wellingsbüttel	40	255	440	368	127
Wilhelmsburg	49	85	185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

Stadtteilübersicht

Einfamilienhaus-Bauplätze

Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Grundstücksfläche zum 1. 1. 2000

Ein- und Zweifamilienhaus-
Grundstücke



Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

- bis 140
- über 140 bis 195
- über 195 bis 252
- über 252 bis 309
- über 309 bis 421
- über 421 bis 562
- über 562

5.2.7 Preisentwicklung

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

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

	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
Hamburg GESAMT	+ 1,8 %	- 3,4 %	+ 0,3 %	- 5,3 %	+ 4,3 %

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

5.2.8 Indexreihen

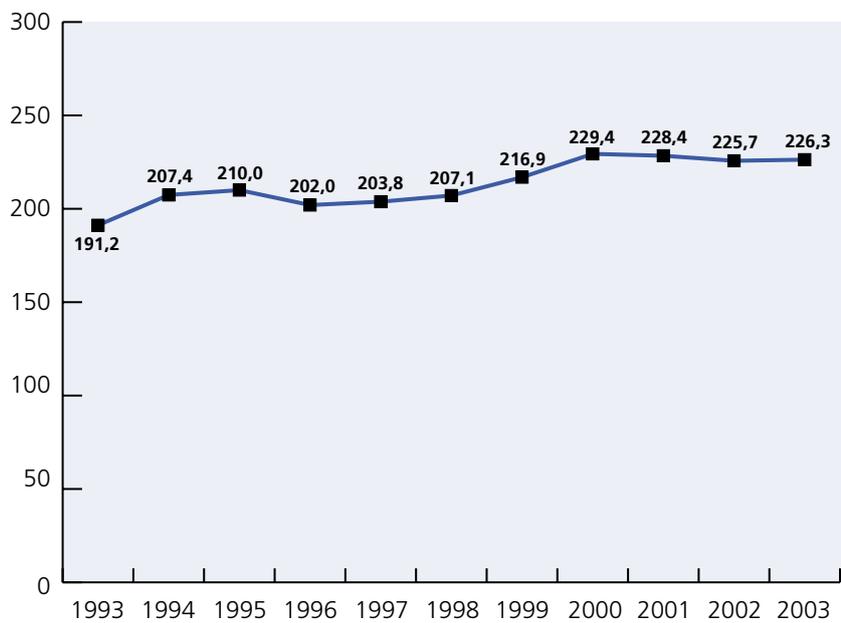
Baulandindex (31.12.1986 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze
ohne Reihenhausgrundstücke)

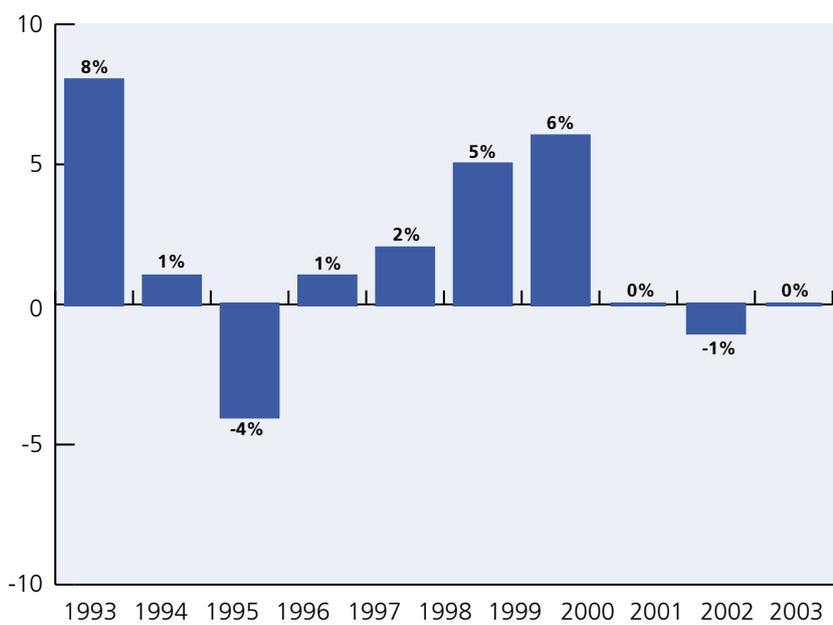
Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
1993	189,0	184,5	191,2	192,4	231,9
1994	211,0	201,8	207,4	195,0	267,6
1995	219,6	220,4	210,0	186,0	267,1
1996	235,2	219,1	202,0	182,3	238,2
1997	252,6	206,3	203,8	189,0	254,0
1998	264,1	210,0	207,1	199,6	297,9
1999	255,6	236,5	216,9	209,9	297,8
2000	255,6	247,8	229,4	227,8	288,5
2001	271,4	253,9	228,4	236,9	314,1
2002	278,0	250,7	225,7	222,5	345,5
2003	283,1	242,2	226,2	210,7	360,3

Stichtag ist der 31. 12. des jeweiligen Jahres
(2003 = Jahresmittel)

**Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage
(Anfang 1986 = 100)**



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



5.2.9 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben zu der Erkenntnis geführt, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt im individuellen Wohnungsbau die Quadratmeterpreise in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Dies bedeutet, dass der Markt für Flächen, die zur Realisierung eines Bauvorhabens nicht unbedingt benötigt werden, pro Quadratmeter weniger zu zahlen bereit ist.

Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere Quadratmeterpreise gezahlt als für größere.

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

EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient EFH-Bauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –)	
Datenbasis	1 637 Verkäufe von Einfamilienhausbauplätzen (freistehende EFH, Doppel- und Reihenhäuser) aus den Jahren 1991–96, Größe 150 – 2 500 m ² (im Mittel 697 m ²)
Umrechnungskoeffizient	10,3633 * (Fläche [m ²] ^{-0,3385})

5.2.10 Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart

Die oben zitierte Untersuchung des Preisverhaltens von Einfamilienhausbauplätzen hat auch ergeben, dass der Preis geringer ist, wenn auf dem Grundstück kein freistehendes Einfamilienhaus in „Normallage“, sondern nur ein Doppel- oder Reihenhaus gebaut werden kann, oder wenn es sich um ein Eckgrundstück handelt.

Der Abschlag beträgt für:

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

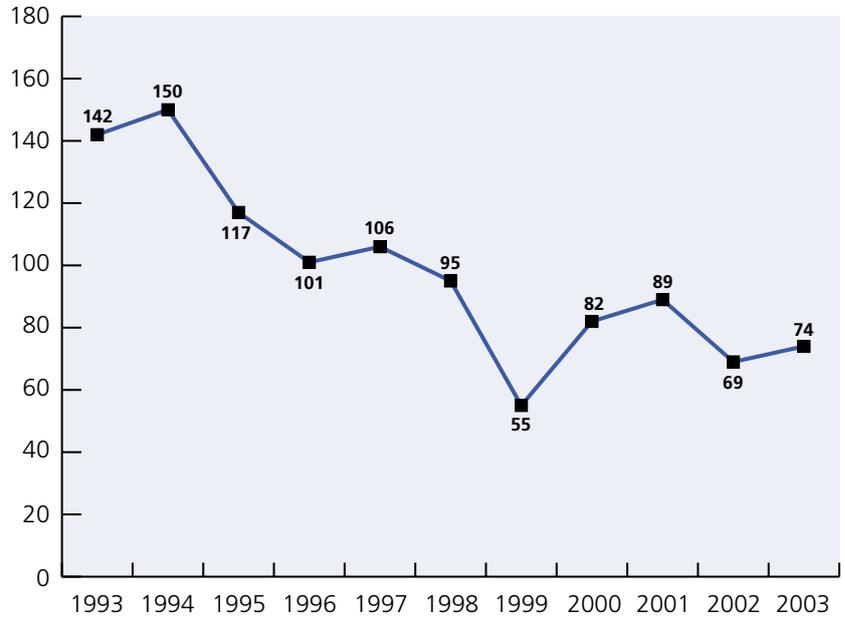
Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:

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

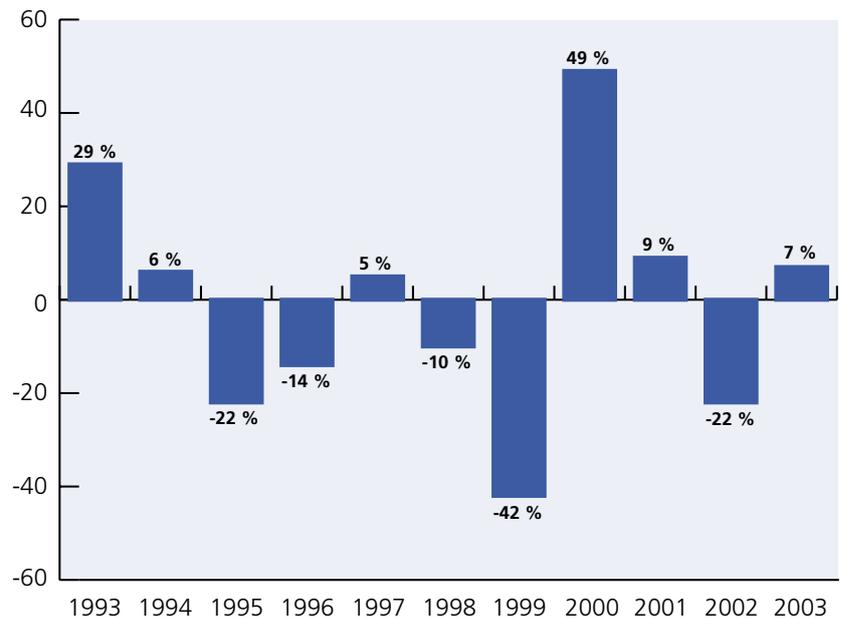
5.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

- 5.3.1 Vertragszahlen
- 5.3.2 Flächenumsatz
- 5.3.3 Geldumsatz

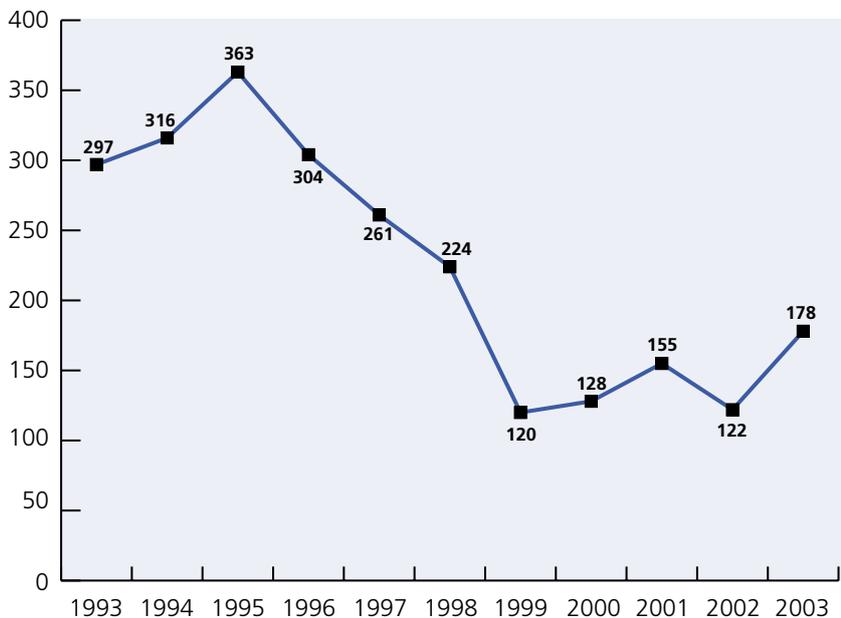
Vertragszahlen von Bauplätzen des Geschosswohnungsbau



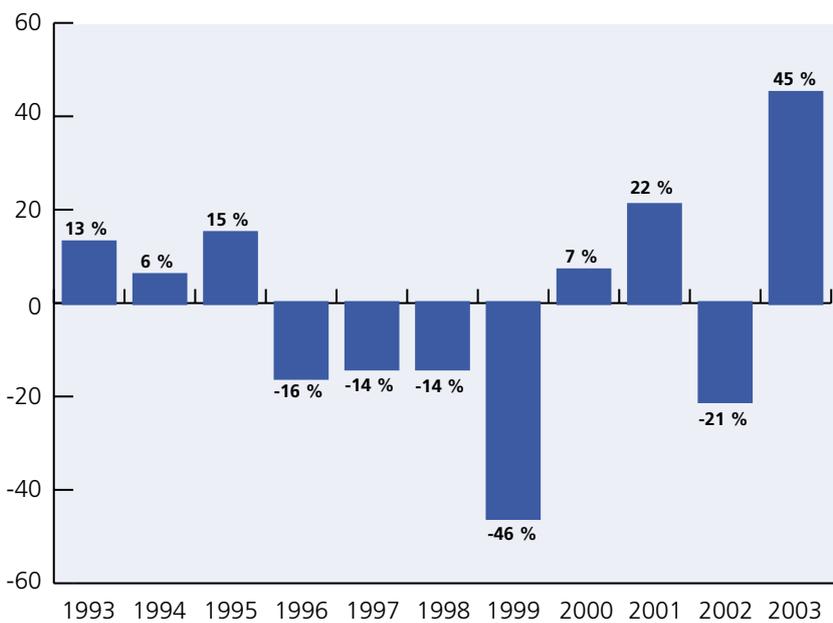
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



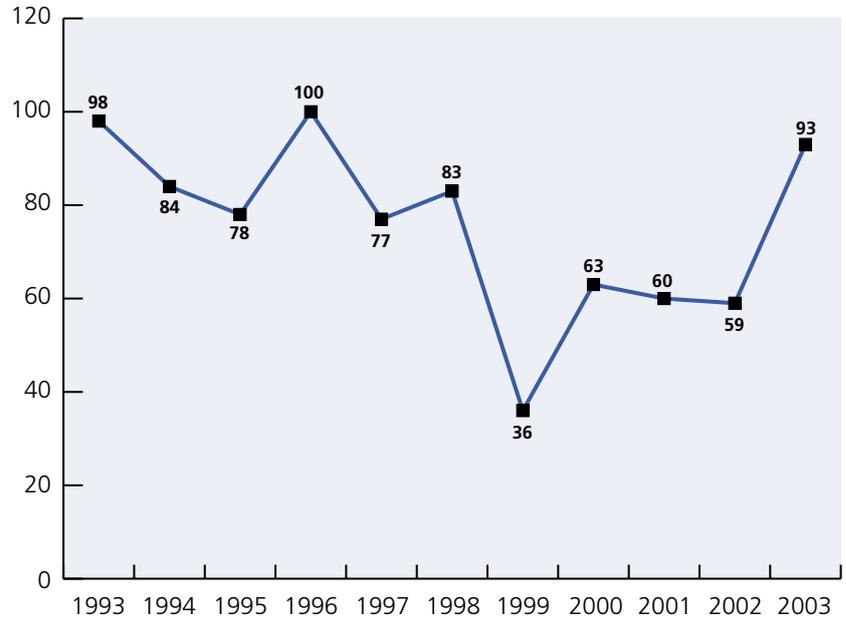
Flächenumsatz von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus in 1 000 m²



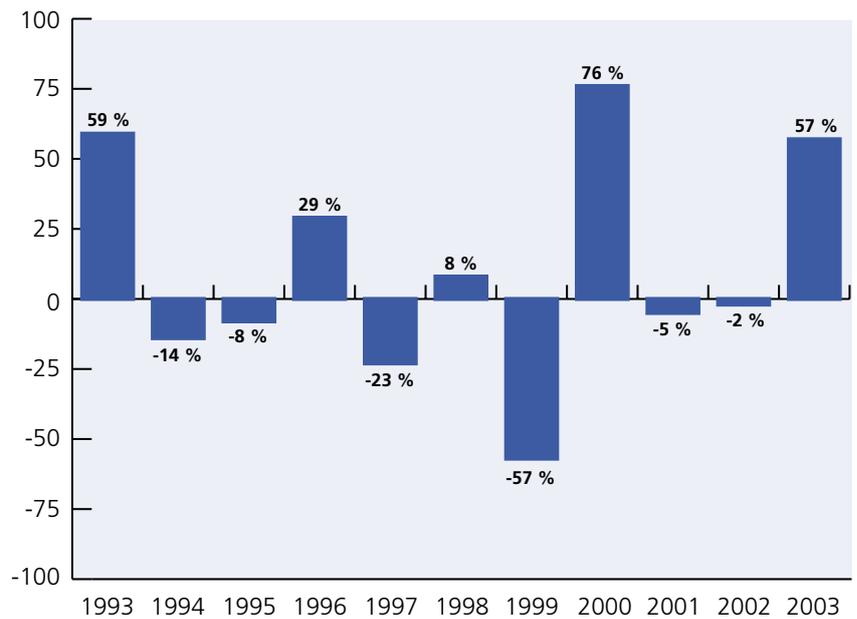
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2003

	Vertragszahlen 2003 (2002 ± %)	Flächenumsatz 2003 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2002 ± %)	Geldumsatz 2003 [in Millionen Euro] (2002 ± %)
Gesamt	74 (69 + 7 %)	177,8 (122,3 + 45 %)	92,6 (58,9 + 57 %)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	15 (5 + 200 %)	30,9 (3,4 + 809 %)	20,8 (3,7 + 462 %)
ohne teilgewerbliche Nutzung	59 (64 – 8 %)	146,9 (119,0 + 23 %)	71,8 (55,2 + 30 %)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	30 (27 + 11 %)	50,0 (51,3 – 3 %)	32,8 (21,5 + 53 %)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	40 (34 + 18 %)	120,3 (53,9 + 123 %)	52,2 (33,7 + 55 %)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	4 (8 – 50 %)	7,5 (17,1 – 56 %)	7,6 (3,8 + 100 %)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	0 (5 – 100 %)	0 (13,3 – 100 %)	0 (2,0 – 100 %)

Verteilung der Verkäufe von Geschosswohnungsbau-Bauplätzen auf die einzelnen Stadtteile 2003

Rangliste	2003
1. Othmarschen	7
2. Rotherbaum	5
3. St.Pauli	4
Stellingen	4
5. Altona	3
Bahrenfeld	3
Bramfeld	3
Allermöhe	3
9. Hamburg-Altstadt	2
Lokstedt	2

5.3.4 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 (Geschossfl-

chenzahl86 – GFZ86) modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet (vgl. 5.3.8 Abhängigkeit der Preise von der GFZ).

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2003

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum		176	168	310	380	168
	Maximum	-	2.121	1.081	1.978	3.724	3.724
	Mittelwert		994	412	1.001	1.988	670
	Mittlere GSF		1.163 m ²	2.925 m ²	2.647 m ²	1.734 m ²	2.633 m ²
	Anzahl	0	3	32	10	3	48
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum		196	100	280	766	100
	Maximum	-	588	1.010	1.201	3.755	3.755
	Mittelwert		408	447	754	2.458	636
	Mittlere GFZ		2,94	1,31	1,75	0,92	1,49
	Anzahl	0	3	31	9	3	46

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

GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

5.3.5 Bodenrichtwerte

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

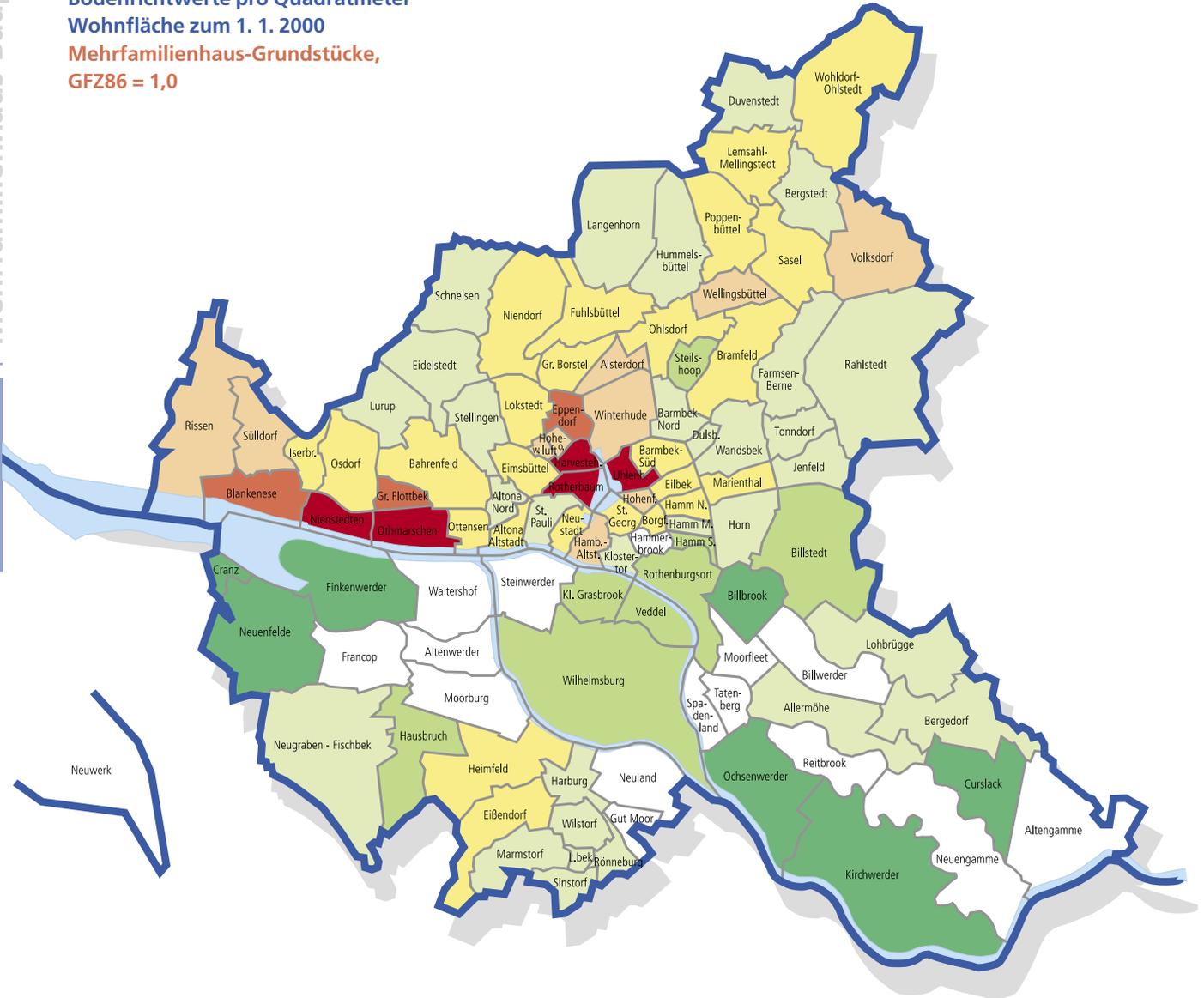
Fortsetzung
Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Wohnfläche zum 1. 1. 2000
Mehrfamilienhaus-Grundstücke,
GFZ86 = 1,0



Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

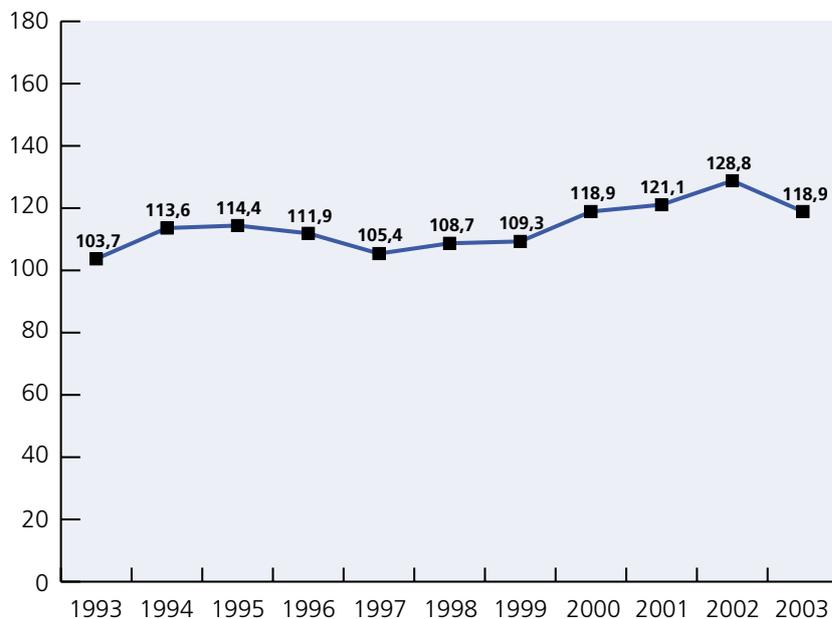
- bis 248
- über 248 bis 347
- über 347 bis 446
- über 446 bis 545
- über 545 bis 744
- über 744 bis 992
- über 992

5.3.6 Preisentwicklung

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

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

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



5.3.7 Indexreihe

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

Jahr	Jahresmittel	Jahresende
1993	103,7	110,8
1994	113,6	112,8
1995	114,4	113,5
1996	111,9	102,1
1997	105,4	112,9
1998	108,7	104,7
1999	109,3	116,6
2000	118,9	123,9
2001	121,1	119,0
2002	128,8	127,0
2003	118,9	116,1

Jahresende 2003 = 2. Hälfte 2003

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



5.3.8 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, dass im mehrgeschossigen Wohnungsbau die Kaufpreise in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Als Maßstab dafür verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg die Geschossflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an.

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

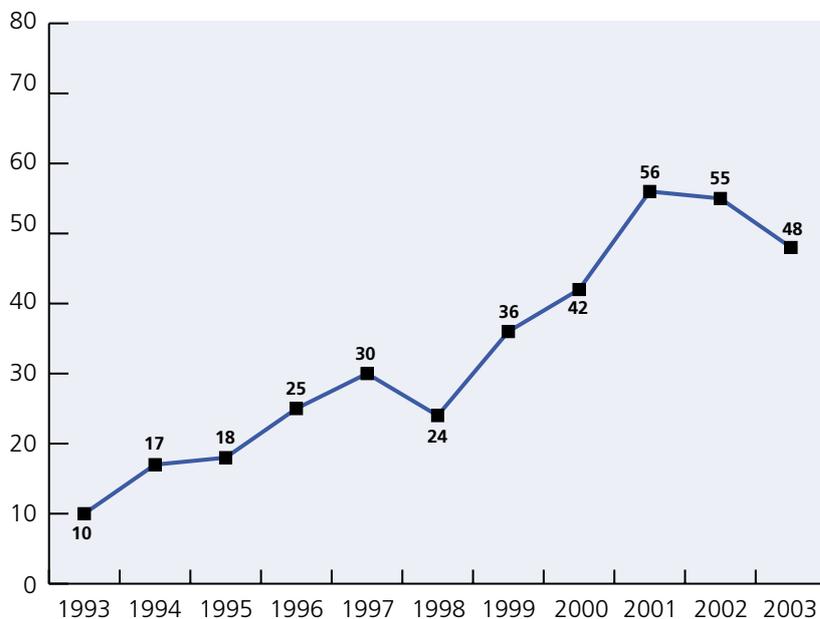
EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze

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

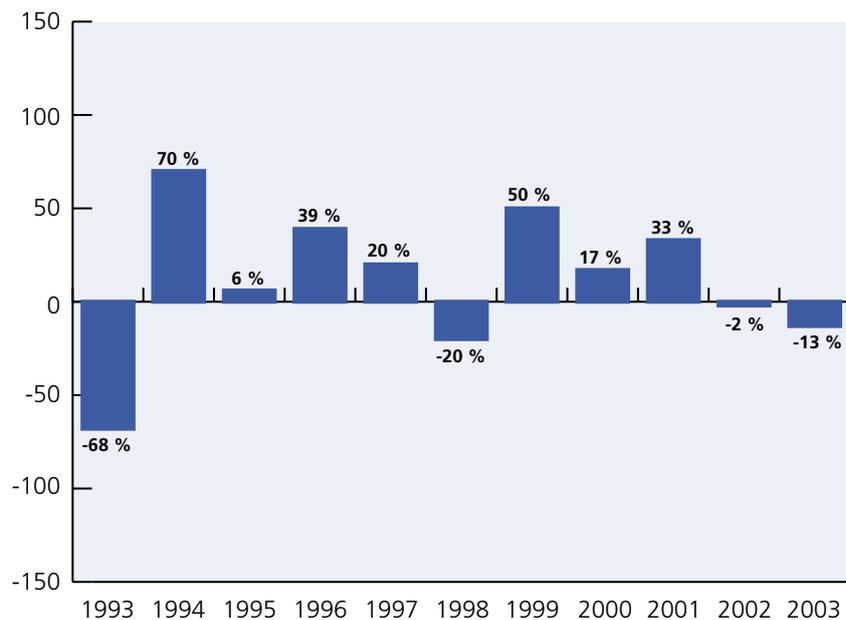
5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

- 5.4.1 Vertragszahlen
- 5.4.2 Flächenumsatz
- 5.4.3 Geldumsatz

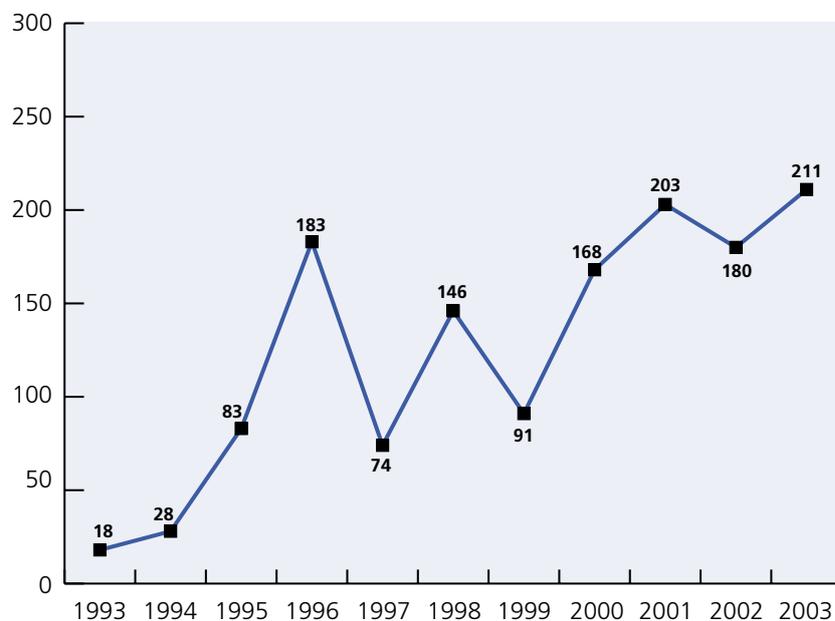
Vertragszahlen von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser



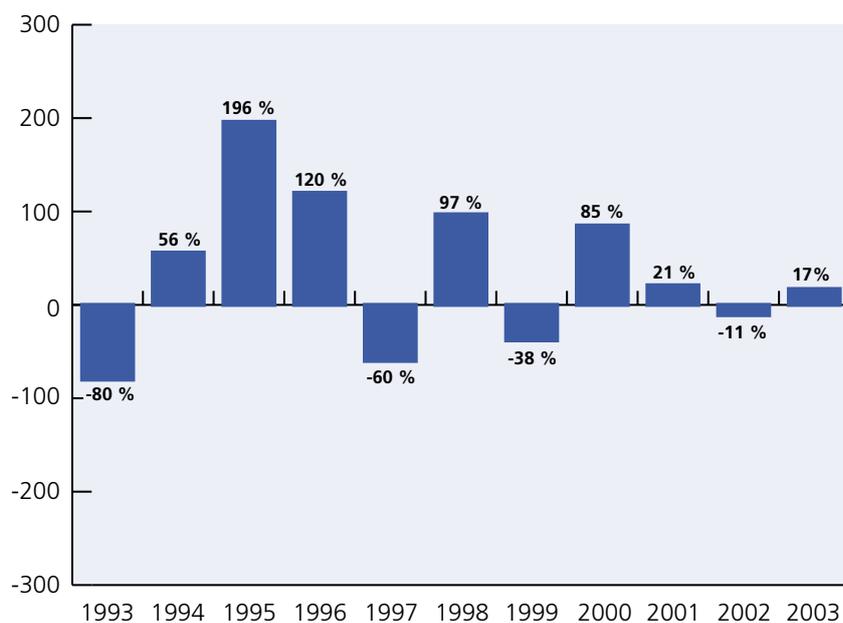
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



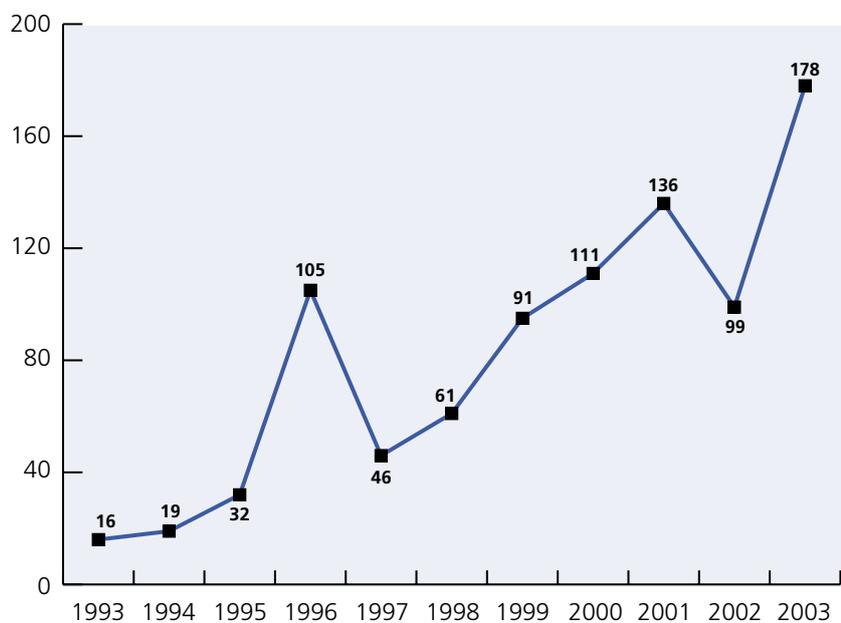
Flächenumsatz von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser in 1 000 m²



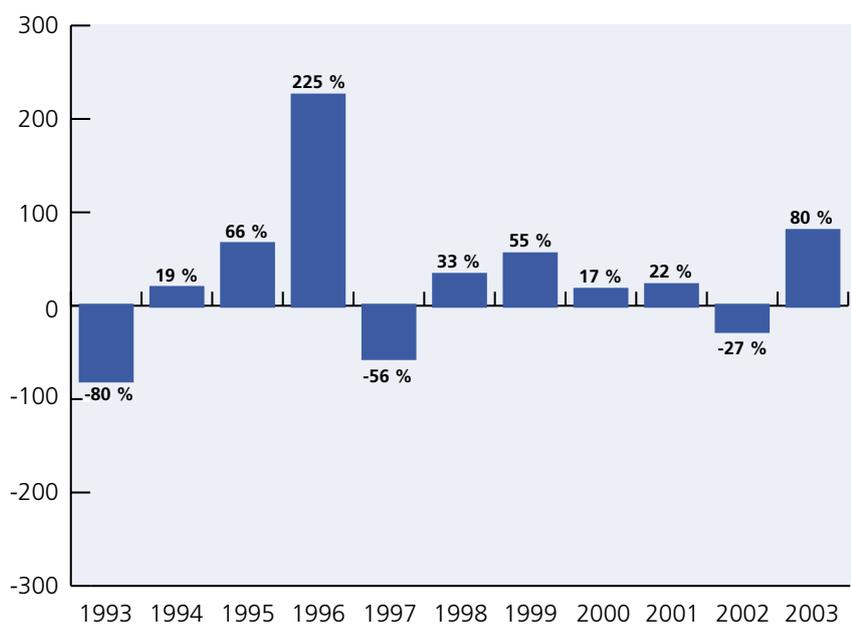
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2003

	Vertragszahlen 2003 (2002 ± %)	Flächenumsatz 2003 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2002 ± %)	Geldumsatz 2003 [in Millionen Euro] (2002 ± %)
Gesamt	48 (55 – 13 %)	211,2 (180,2 + 17 %)	177,5 (98,7 + 80 %)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser	18 (27 – 33 %)	99,8 (92 + 8 %)	38,1 (36,2 + 5 %)
reine Bürohäuser	14 (12 + 17 %)	78,9 (33,9 + 133 %)	77,7 (20,8 + 274 %)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	16 (14 + 14 %)	32,4 (50,8 – 36 %)	61,7 (41,2 + 50 %)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	0 (2 – 100 %)	0 (3,6 – 100 %)	0 (0,5 – 100 %)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt (Altstadt und Neustadt)	10 (3 + 233 %)	10,4 (6,5 + 60 %)	39,3 (32,2 + 22 %)
Rest von Hamburg ohne Innenstadt	38 (52 – 27 %)	200,8 (173,8 + 16 %)	138,2 (66,4 + 108 %)

Gemischte Geschäfts-, Büro-, Wohnhäuser sind Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss (Laden, Gaststätte usw.) und anderer Nutzung (Wohnen, Praxis, Büro...) in den Obergeschossen. Die Wohnnutzung ist hierbei, im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau mit teilgewerblicher Nutzung (Kap. 5.3.), von untergeordneter Bedeutung.

Verteilung der Verkäufe von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser auf die einzelnen Stadtteile 2003

Rangliste	2003
1. Hamburg-Altstadt	7
2. St. Pauli	5
3. Hamburg-Neustadt	3
Winterhude	3
Fuhlsbüttel	3
Wandsbek	3
7. Hammerbrook	2
Horn	2
Billstedt	2
Bahrenfeld	2

5.4.4 Quadratmeterpreise

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

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2003

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2003	2003	2003
Gesamt	1.565	20	7.197
Reine Geschäftshäuser	384	5	14.088
Reine Bürohäuser	958	7	7.536
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	2.835	8	2.751
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	-	0	-

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
	2003	2003	2003
Gesamt	841	16	2,00
Reine Geschäftshäuser	1.861	5	0,26
Reine Bürohäuser	298	7	2,95
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	518	4	2,51
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	-	0	-

5.4.5 Bodenrichtwerte

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

Fortsetzung

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

Fortsetzung

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

Fortsetzung

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

Fortsetzung

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

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

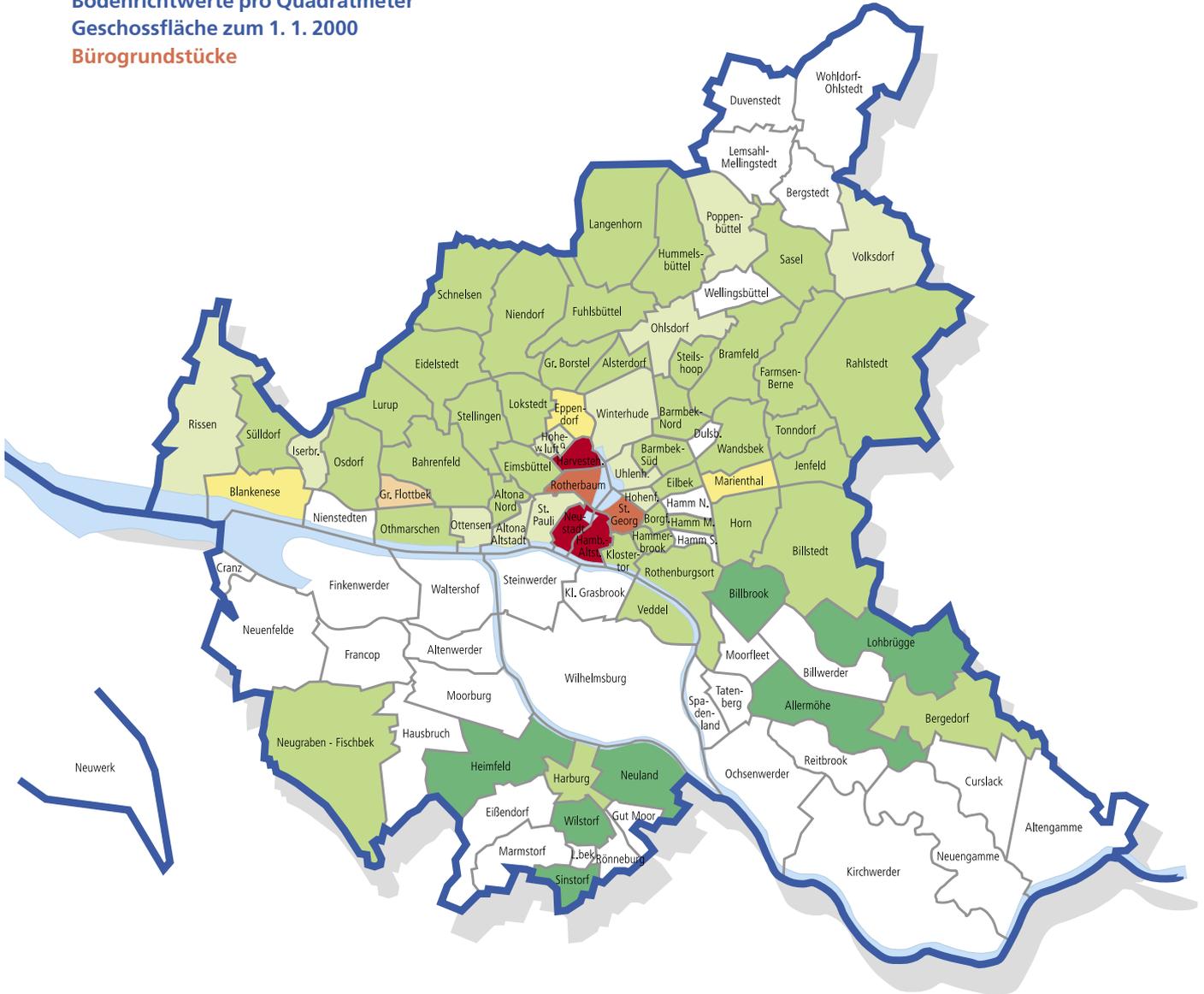
(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche zum 1. 1. 2000

Bürogrundstücke



Mittel der Richtwerte

in Euro pro Quadratmeter

- bis 283
- über 283 bis 396
- über 396 bis 509
- über 509 bis 622
- über 622 bis 849
- über 849 bis 1132
- über 1132

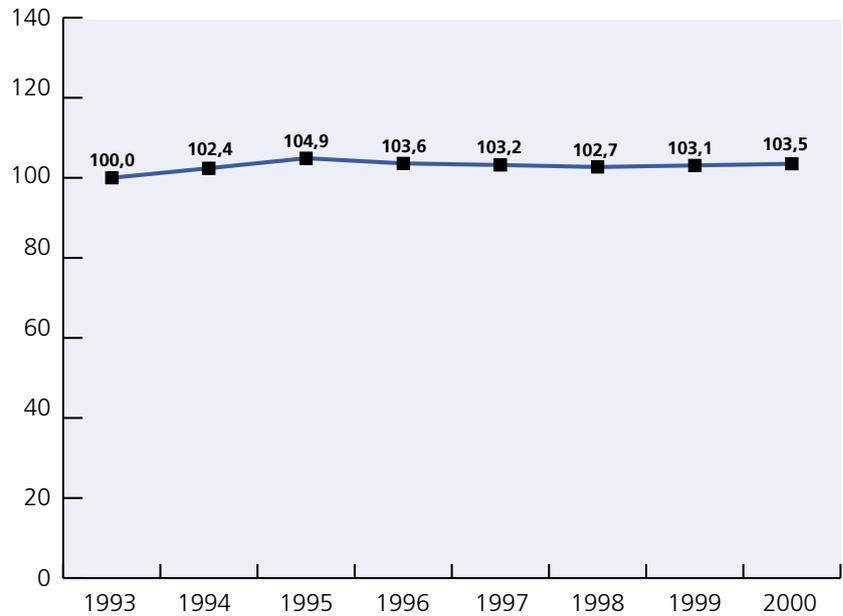
5.4.6 Preisentwicklung

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

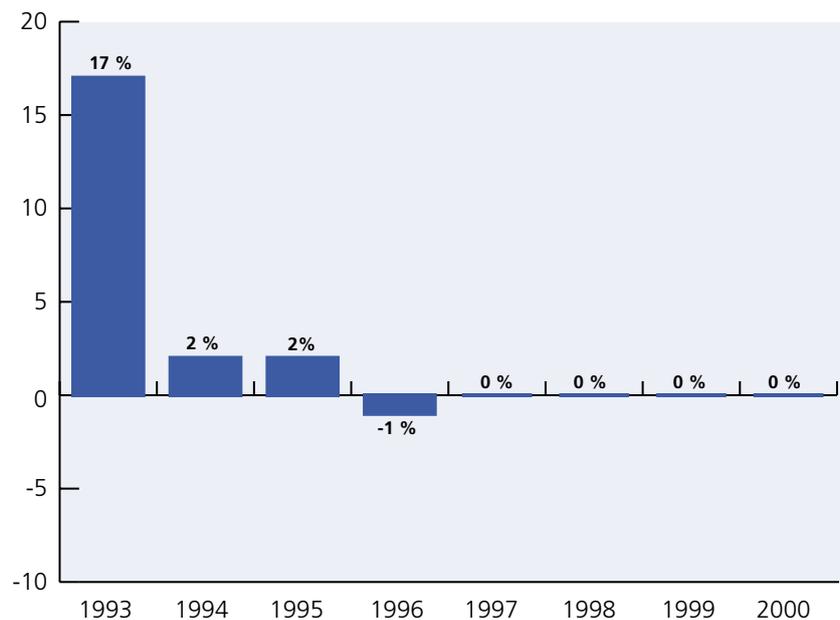
Die Fallzahlen sind jedoch so gering, dass sich daraus keine belastbaren Zahlenangaben ableiten lassen. Die Darstellung der Preisentwicklung von Büro- und Geschäftshäusern stützt sich daher auf längerfristige Entwicklungen, wie sie sich in den Bodenrichtwerten widerspiegeln. Für den Zeitraum 2001–2003 können in diesem Bericht noch keine Zahlen genannt werden.

5.4.7 Indexreihen

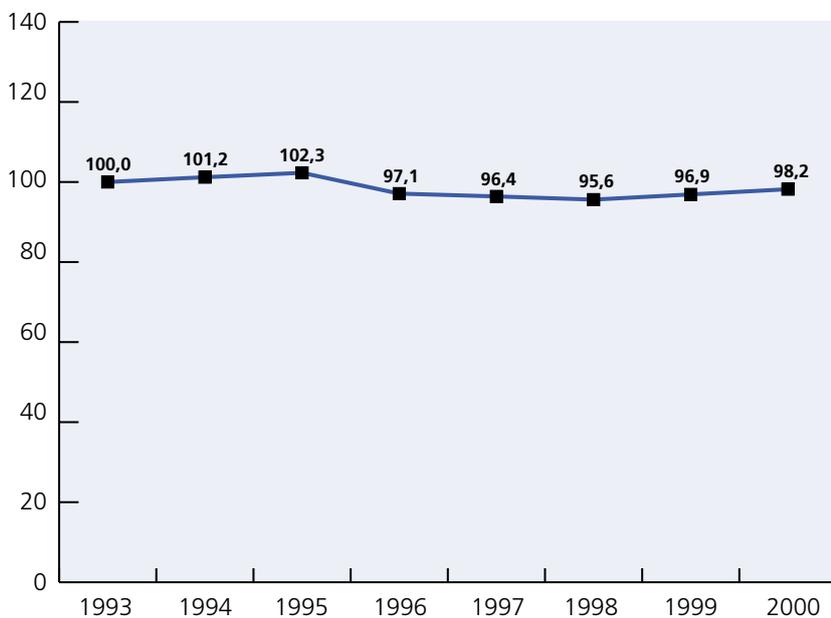
Indexreihe für Bauplätze von Läden (1. 1. 1993 = 100)



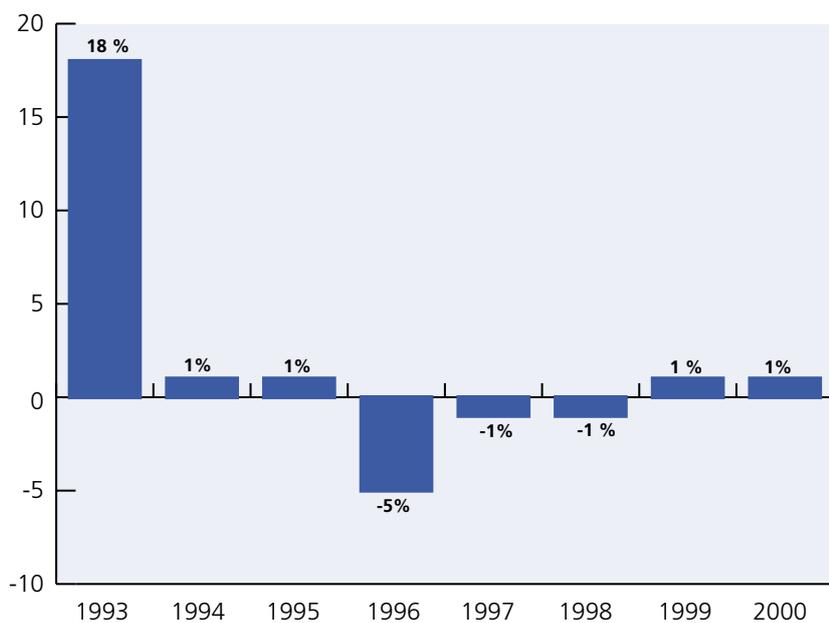
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



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



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



5.4.8 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, dass auch die Kaufpreise von Büro- und Geschäftshausbauplätzen in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Als Maßstab dafür verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg die Geschossflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren

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

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

EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für Büro- und Geschäftshaus-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient Büro- und Geschäftshäuser zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschossflächenabhängigkeits-Tabelle – GFA-B-Tabelle -)	
Datenbasis	203 Verkäufe von Büro- und Geschäftshausbauplätzen aus den Jahren 1991– 99, GFZ86 0,15 bis 10,92
Umrechnungskoeffizient	bis GFZ86 1,0 : $F = 0,441 * e^{0,8187 * GFZ86}$ ab GFZ86 1,0 : $F = GFZ86^{0,9174}$

EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient für eingeschossige Läden zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	27 Verkäufe von eingeschossigen Ladenbauplätzen aus dem Jahr 2001, GFZ86 0,16 bis 0,90 (im Mittel 0,34), Grundstücksgröße 2 200 bis 11 000 m ² (im Mittel 6 378 m ²)
Umrechnungskoeffizient	F=1 (keine Abhängigkeit)

5.5 Bauplätze für Gewerbebauten

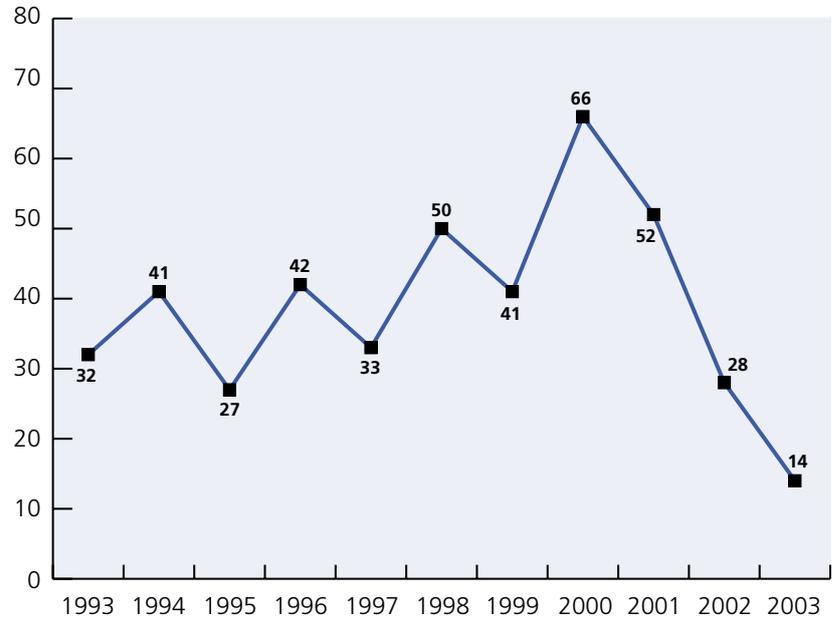
5.5.1 Vertragszahlen

5.5.2 Flächenumsatz

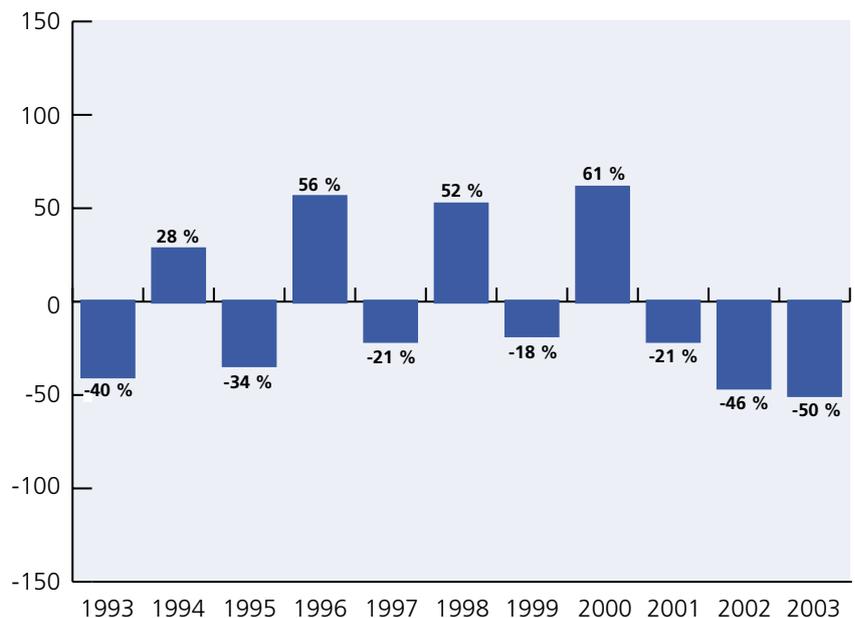
5.5.3 Geldumsatz

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

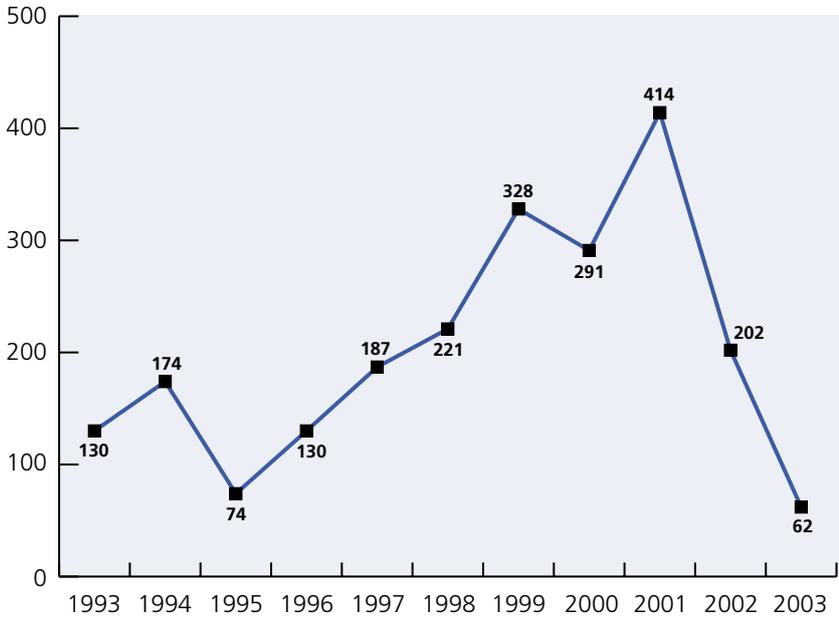
Vertragszahlen von Bauplätzen für Gewerbebauten



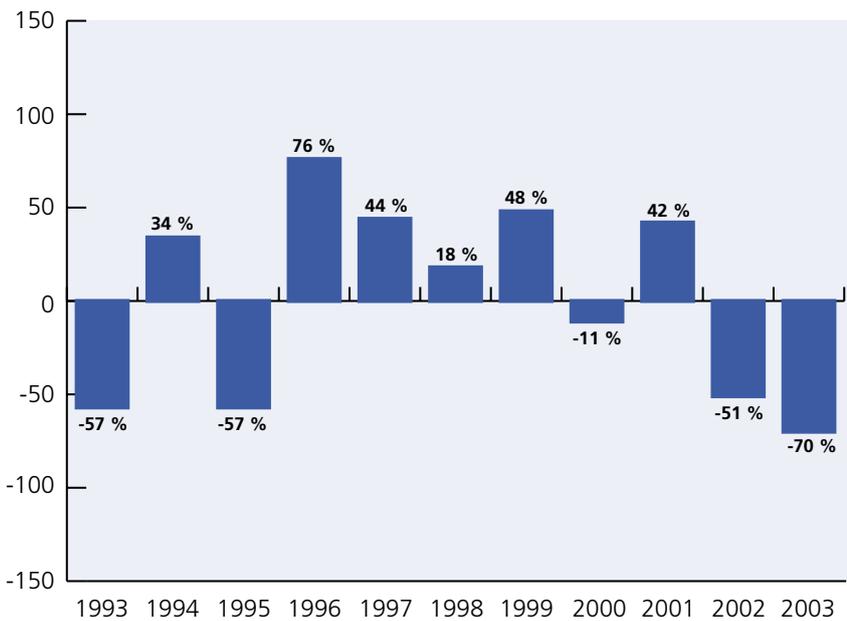
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



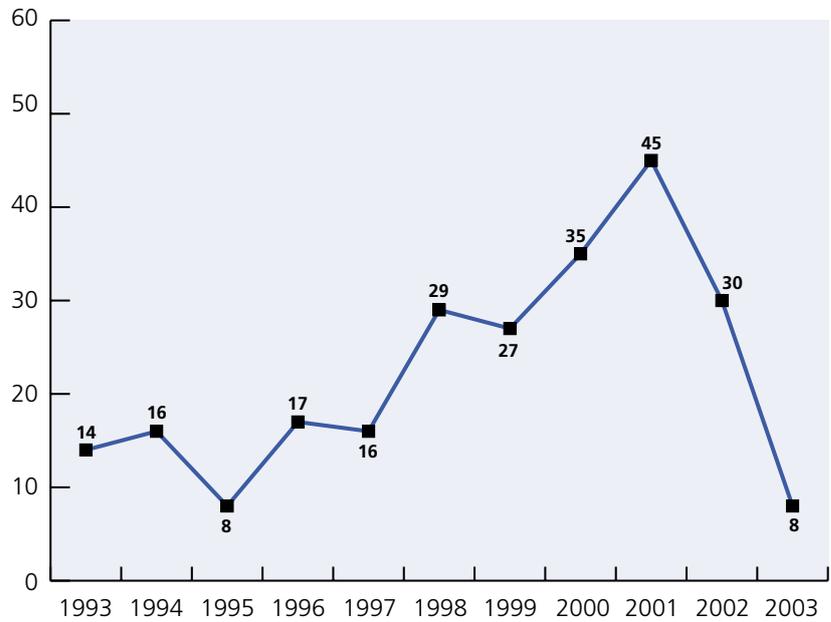
Flächenumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten in 1 000 m²



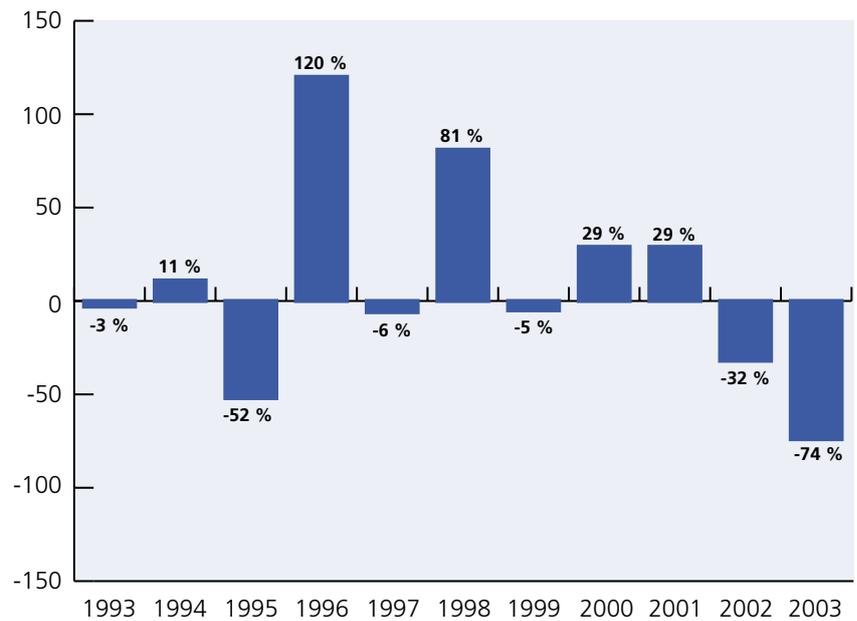
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten 2003

	Vertragszahlen 2003 (2002 ± %)	Flächenumsatz 2003 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2002 ± %)	Geldumsatz 2003 [in Millionen Euro] (2002 ± %)
Gesamt	14 (28 – 50 %)	61,5 (201,9 – 70 %)	7,9 (30,3 – 74 %)
klassisches Gewerbe, Industrie	10 (21 – 52 %)	50,9 (107,4 – 53 %)	6,7 (14,8 – 55 %)
kundenorientiertes Gewerbe	1 (3 – 67 %)	2,5 (79,4 – 97 %)	0,4 (14,5 – 97 %)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (2 – 100 %)	0 (9,5 – 100 %)	0 (0,5 – 100 %)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	3 (2 + 50 %)	8,1 (5,6 + 45 %)	0,8 (0,5 + 60 %)

Unter kundenorientiertem Gewerbe versteht man Nutzungen, die auf intensiven Kontakt mit dem Kunden/ Endverbraucher und entsprechend regen Publikumsverkehr angewiesen sind, andererseits einen sehr hohen Flächenbedarf, u. a. durch Lagerflächen und Freiverkaufsflächen, aufweisen, so dass sie nicht der Kategorie Geschäftshäuser (Läden) zuzuordnen sind. Beispiele hierfür sind Autohandel und –werkstätten, Tankstellen, Möbelhäuser und Baumärkte.

Verteilung der Verkäufe von Gewerbebauplätzen auf die einzelnen Stadtteile 2003

Rangliste	2003
1. Bahrenfeld	2
Eidelstedt	2
Wilhelmsburg	2

5.5.4 Quadratmeterpreise

Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Gewerbebauten 2003

Gewerbegrundstücke	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2003	2003	2003
Gesamt	145	13	4.084

5.5.5 Bodenrichtwerte

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

Fortsetzung

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

Fortsetzung

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

Fortsetzung

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

Fortsetzung

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

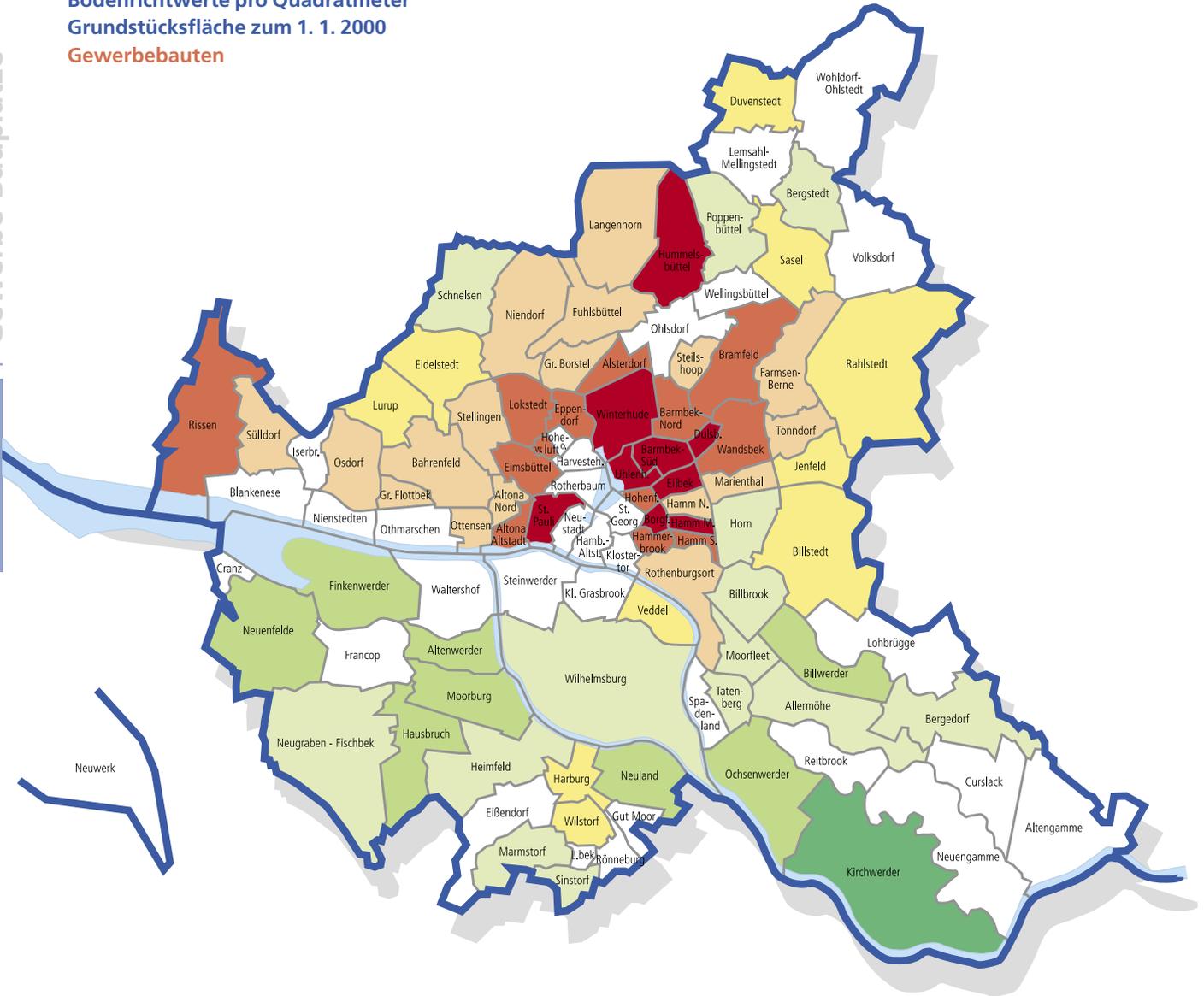
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]
Volkendorf	0	0	0	0	0
Waltershof	0	0	0	0	0
Wandsbek	19	112	281	186	142
Wellingsbüttel	0	0	0	0	0
Wilhelmsburg	48	66	256	88	67
Wilstorf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

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Grundstücksfläche zum 1. 1. 2000

Gewerbebauplätze

Gewerbe-Bauplätze



Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

- bis 55
- über 55 bis 77
- über 77 bis 99
- über 99 bis 121
- über 121 bis 165
- über 165 bis 220
- über 220

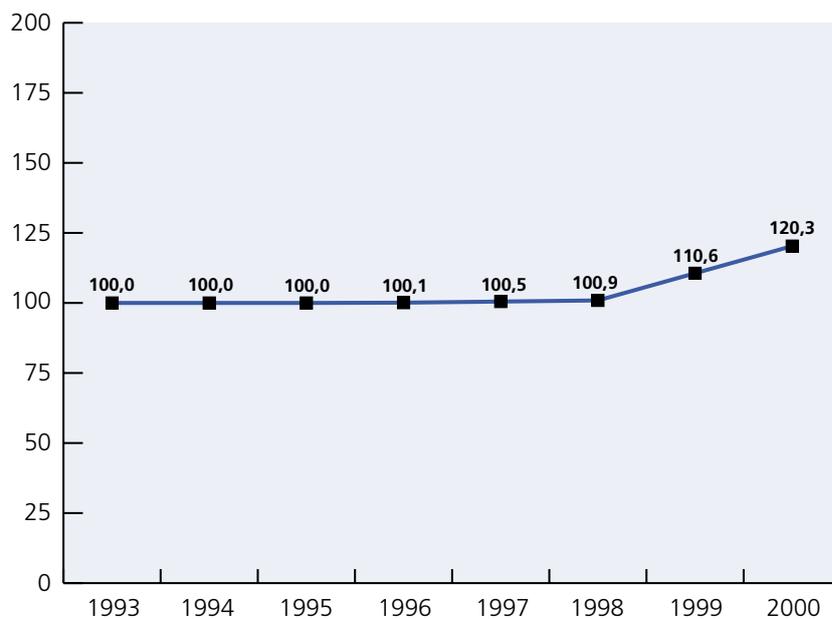
5.5.6 Preisentwicklung

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

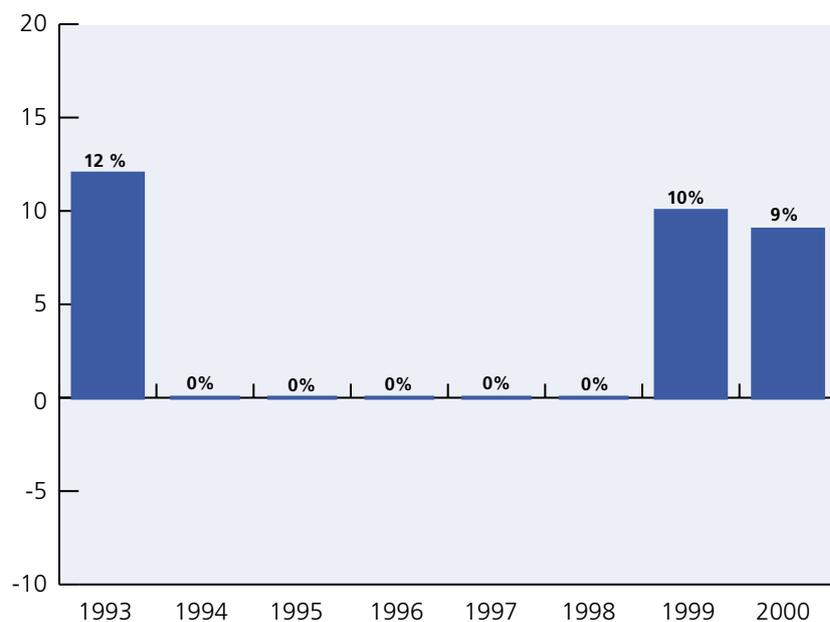
Zahlen für die Preisentwicklung von Gewerbegrundstücken können zurzeit nicht genannt werden.

5.5.7 Indexreihe

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



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



5.5.8 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, dass im „klassischen“ Gewerbe die Kaufpreise im Gegensatz zu den Büro- und Geschäftshausbauplätzen nicht vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind.

EXPERTENINFO

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

5.6 Sonstige Baugrundstücke

Mittlere Jahresumsätze von sonstigen Baugrundstücken 2003

	Vertragszahlen 2003 (2002 ± %)	Flächenumsatz 2003 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2002 ± %)	Geldumsatz 2003 [in Millionen Euro] (2002 ± %)
Gesamt	8 (15 – 47 %)	55,3 (46,2 + 20 %)	17,3 (17,2 + 1 %)

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

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

5.7 Erbbaurechte

5.7.1 Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 679 (564) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2003 (2002) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 18 (10) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 3 % (2 %).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Ausgabezweck von Erbbaurechten 2003

Vertragszweck	2003	Veränderung [in Prozent]
individueller Wohnungsbau	18	+ 80
Geschosswohnungsbau	1	± 0
Gewerbe	0	- 100
sonstige und nicht spezifizierte	0	- 100
Gesamt	19	+ 36

Ausgeber von neu errichteten Erbbaurechten 2003

Hauptausgeber ist die Freie und Hansestadt Hamburg

Ausgeber	Vertragszahlen
Freie und Hansestadt Hamburg	18
(darunter gegen Einmalentgelt)	14
Kirchen	0
Wohnungsbauunternehmen	0
sonstige juristische Personen	1
natürliche Personen	0
Gesamt	19

Typische Vertragsbedingungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2003 liegt dem Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsverlängerung vor.

5.7.2 Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 2003 war dies in Hamburg fünfmal der Fall. In den meisten Fällen hat ein Erschließungsträger ein Gesamt-Erbbaurecht aufgeteilt und an verschiedene Bauherren verkauft.

Zum Handel von Erbbaurechten mit Gebäudesubstanz siehe Kapitel 3.2.8.

5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2003 wurden in Hamburg insgesamt 19 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 16 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 45 Jahre bei einer Spanne von 6 bis zu 65 Jahren.

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

Verkäufer waren in 10 Fällen die FHH, 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.

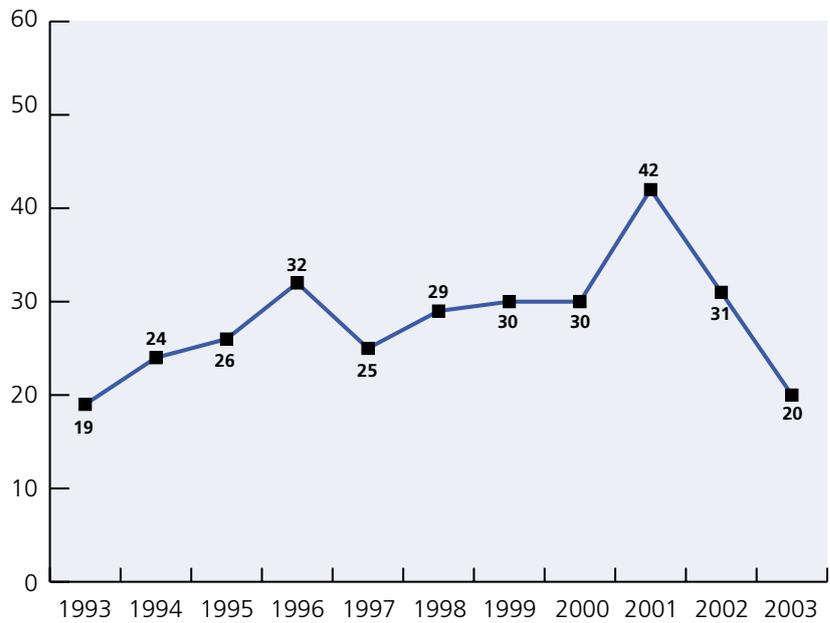
EXPERTENINFO: Wertfaktor für Erbbaurechtsgrundstücke

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

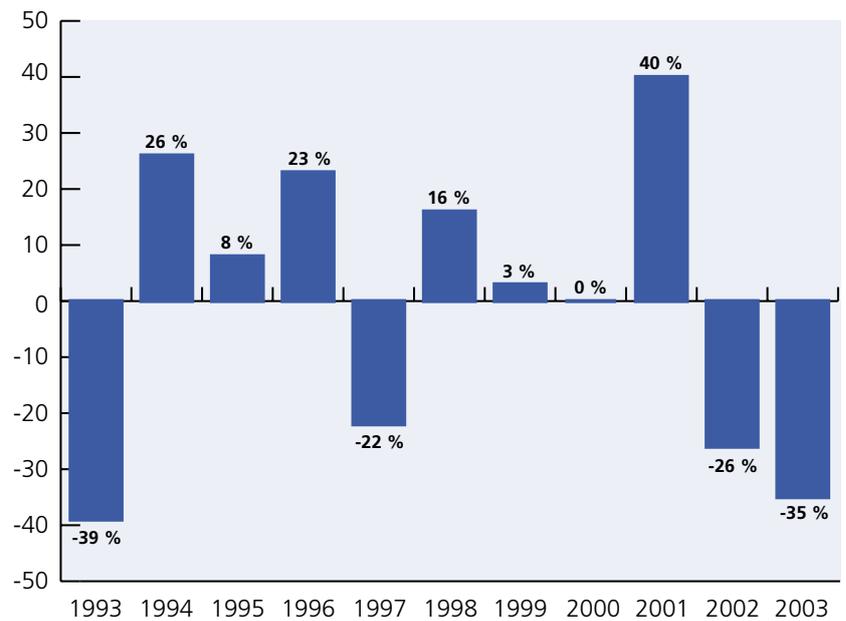
6 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

- 6.1 Vertragszahlen
- 6.2 Flächenumsatz
- 6.3 Geldumsatz

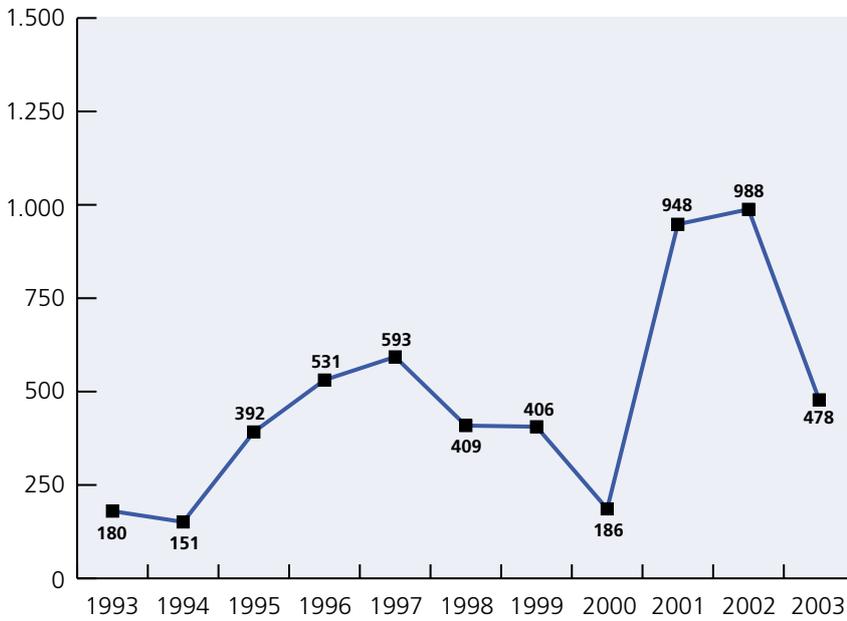
Vertragszahlen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen



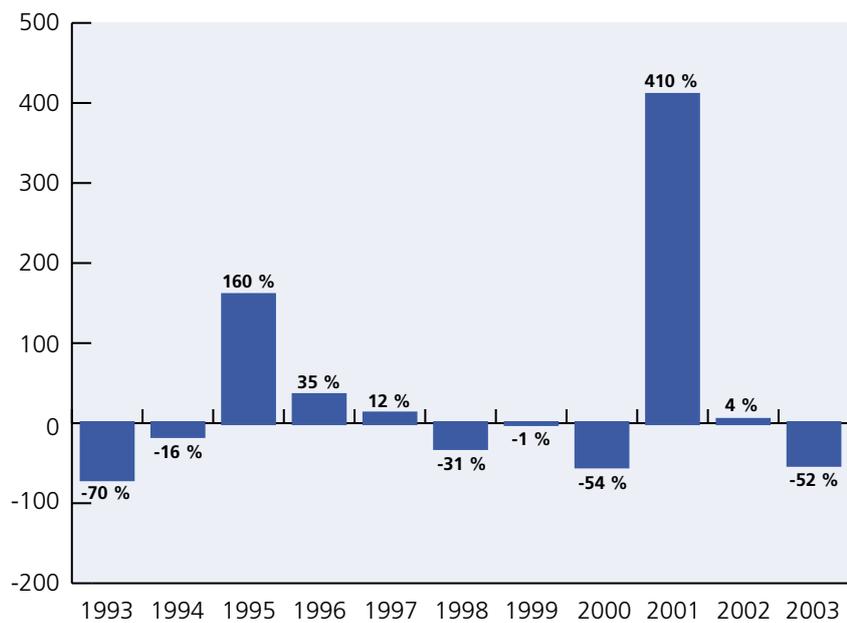
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



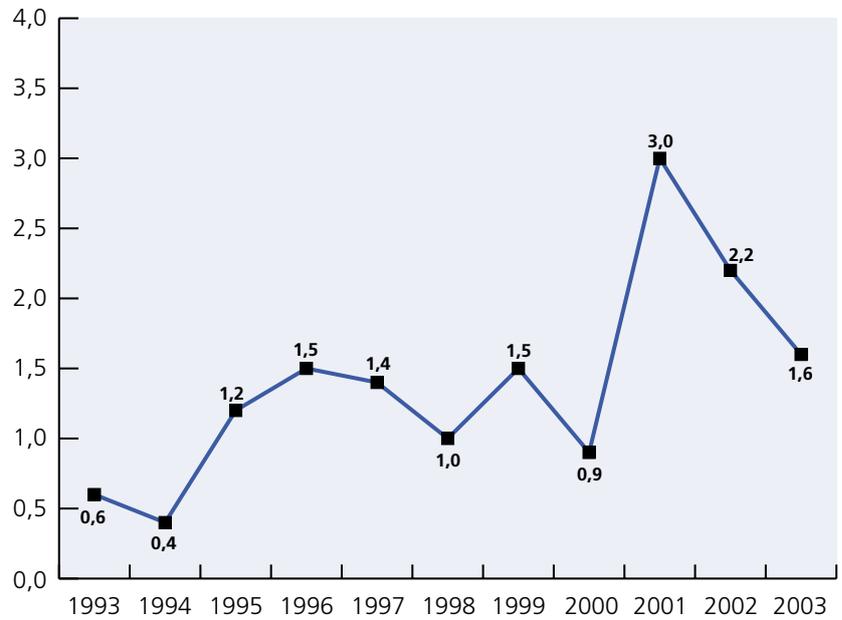
Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen in 1 000 m²



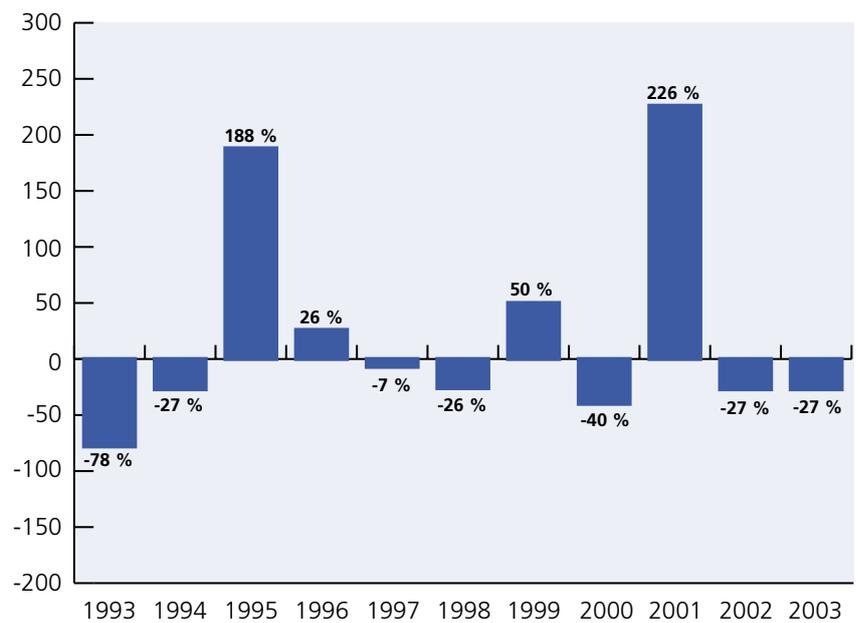
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



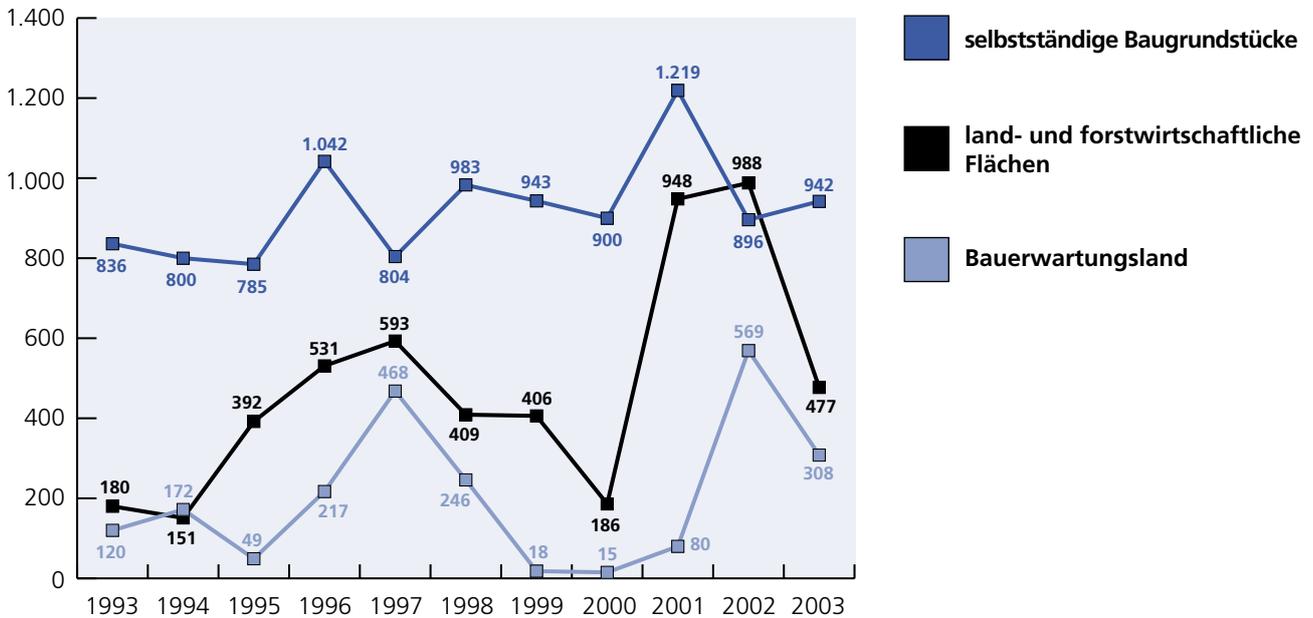
Geldumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Flächenumsatz in 1 000 m²



Jahresumsätze 2003 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2003 (2002 ± %)	Flächenumsatz 2003 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2002 ± %)	Geldumsatz 2003 [in Millionen Euro] (2002 ± %)
Gesamt	20 (31 – 35 %)	477,9 (987,6 – 52 %)	1,6 (2,2 – 27 %)
Acker	2 (7 – 71 %)	8,5 (108,5 – 92 %)	0,0 (0,2 – 100 %)
Grünland	7 (12 – 42 %)	137,1 (314,0 – 56 %)	0,4 (0,8 – 50 %)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	7 (6 + 17 %)	38,0 (99,0 – 62 %)	0,6 (0,5 + 20 %)
Waldflächen	1 (2 – 50 %)	2,0 (100,3 – 98 %)	0,0 (0,2 – 100 %)
Geringstland	1 (3 – 67 %)	80,9 (8,6 + 841 %)	0,1 (0,1 ± 0 %)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	2 (1 + 100 %)	211,4 (356,2 – 41 %)	0,5 (0,5 ± 0 %)

6.4 Quadratmeterpreise

Berücksichtigt wurden Verkäufe von selbstständig nutzbaren Grundstücken im Sinne der angegebenen Nutzungsart, nicht berücksichtigt wurden

Verkäufe, die unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommen sind (z. B. Zukäufe) und solche unter Beteiligung der öffentlichen Hand.

Von den 31 Verkäufen aus dem Jahr 2002 mussten daher 27 ausgeschieden werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

Quadratmeterpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen 2003

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	4,86	3	2.609

6.5 Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzung zum 1. 1. 2000

	Nordelbgeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m ²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m ²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m ²]	Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Neuwerk [Euro/m ²]
Waldflächen	2,56	1,79	1,79	1,79	1,79	
Grünland	3,37	2,30	2,30	1,89	1,89	1,02
Acker	3,37	2,56	4,09	2,56	2,61	1,02
Flächen für den Erwerbsgartenbau	5,11	3,22	4,09	2,56	5,11	
Feingemüseland	5,11	4,60	4,09			
Begünstigtes Agrarland	10,23	10,23	10,23	10,23	10,23	

6.6 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

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

EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für begünstigtes Agrarland

Umrechnungskoeffizient begünstigtes Agrarland zur Umrechnung der Bodenwerte pro m² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –)

Datenbasis	10 Verkäufe von begünstigtem Agrarland aus den Jahren 1991–2000, Größe 440 – 5 408 m ²
Umrechnungskoeffizient	$6,8140 * \text{Fläche [m}^2]^{-0,2778}$

6.7 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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

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

7 Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke

7.1 Vertragszahlen

7.2 Flächenumsatz

7.3 Geldumsatz

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

Umsätze von sonstigen unbebauten Grundstücken 2003

	Vertragszahlen 2003 (2002 ± %)	Flächenumsatz 2003 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2002 ± %)	Geldumsatz 2003 [in Millionen Euro] (2002 ± %)
Gesamt	20 (16 + 25 %)	50,4 (238,8 – 79 %)	3,1 (2,04 + 52 %)
Grundstücke für Gemeinbedarf	8 (5 + 60 %)	40,8 (6,2 + 558 %)	2,9 (0,32 + 806 %)
Abbauland	0 (0 ± 0 %)	0,0 (0 ± 0 %)	0,0 (0 ± 0 %)
Grabeland, erweiterter Hausgarten	10 (7 + 43 %)	5,4 (3,2 + 69 %)	0,1 (0,16 – 38 %)
Dauerkleingärten	0 (0 ± 0 %)	0,0 (0 ± 0 %)	0,0 (0 ± 0 %)
sonstige private Grünflächen, Sportanlagen	1 (3 – 67 %)	4,1 (229,3 – 98 %)	0,1 (1,56 – 94 %)
Wasserflächen	1 (1 ± 0 %)	0,2 (0,1 + 100 %)	0,1 (0 ± 0 %)
Sonstige Grundstücke	0 (0 ± 0 %)	0,0 (0,0 ± 0 %)	0,0 (0 ± 0 %)

8 Zwangsversteigerungen

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

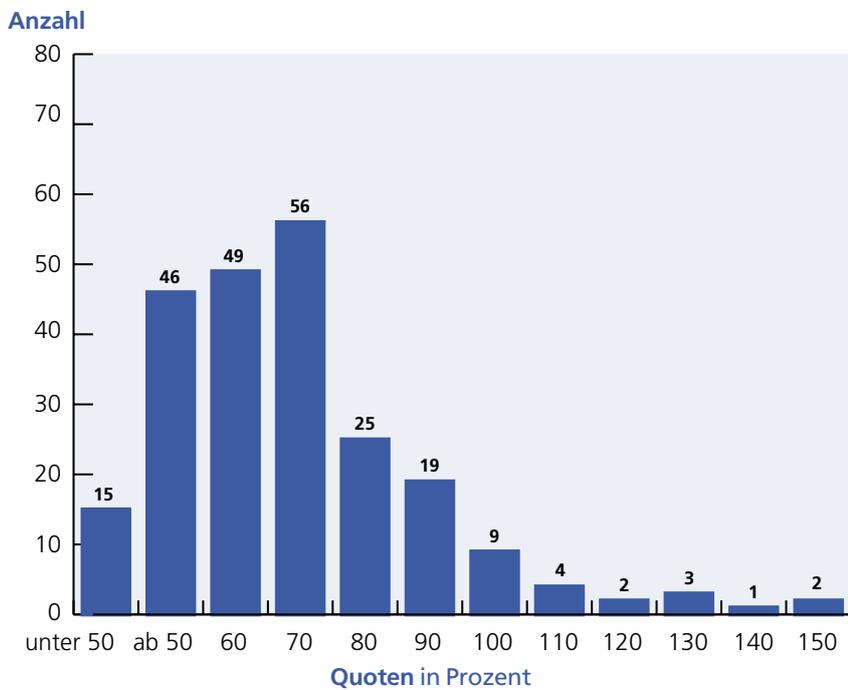
Die „sonstigen Grundstücke“ umfassen z. B. Rohbauten, landwirtschaftliche und Freizeit-Grundstücke. Hinter der durchschnittlichen Verkehrswertquote, d.h. dem Verhältnis des Gebotes, das den Zuschlag erhielt, zu dem im Verfahren festgelegten Verkehrswert, verbergen sich stark streuende Quoten im Einzelfall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

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

Zwangsversteigerungen 2003

	Termine	Zuschläge	Termine/Zuschläge [in Prozent]	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2003	2003	2003	2003	2003
Eigentumswohnungen	275	151	55	70	10,2
Ein- und Zweifamilienhäuser	93	44	47	83	9,2
Mehrfamilienhäuser	15	7	47	77	6,7
gewerbliche Objekte	47	24	51	71	9,3
unbebaute Grundstücke	8	2	25	81	0,5
sonstige Grundstücke	14	5	36	70	0,0
Zwangsversteigerungen insgesamt	452	233	52		36,1

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2003



Abkürzungsverzeichnis

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

Glossar

Abbauland

Flächen mit zum Abbau geeigneten Bodenschätzen wie Sand oder Kies.

Abbruchgrundstück

Grundstück mit zum Abbruch vorgesehener Bausubstanz. Das Grundstück wird als unbebaut betrachtet. Die Kosten für den Abbruch werden auf den Kaufpreis aufgeschlagen.

Agrarland

landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Fläche.

Siehe auch -> begünstigtes Agrarland.

Atriumhaus

Haus, das einen Innenhof (Atrium) an allen Seiten umschließt.

Spezialfall des -> Gartenhofhauses.

Aufenthaltsräume

Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Keine Aufenthaltsräume sind Nebenräume wie Flure, Treppenträume, Wasch- und Toilettenräume, Speisekammern, Vorrats-, Abstell- und Lagerräume, Trockenräume, (Hobby-)Bastelräume sowie Garagen. (§2 Abs.8 HBauO)

Außenanlagen

bauliche oder nichtbauliche Anlagen auf dem Grundstück außerhalb der Gebäude, z.B. Wege, offene Stellplätze, Carports, Mülltonnenbehälter, Einfriedigungen, Hausanschlussleitungen, Spielgeräte, Rasen, Beete usw.

Bauerwartungsland

Flächen, die nicht als Bauland ausgewiesen sind, aber von denen allgemein erwartet wird, dass sie in absehbarer Zeit (spätestens in 20-30 Jahren) bebaut werden können. Siehe auch Rohbauland und begünstigtes Agrarland.

Baujahr

Jahr der Bezugfertigkeit, hilfsweise Jahr des Erstbezugs oder der Bauabnahme.

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

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

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

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

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

Begünstigtes Agrarland

Agrarland, das aufgrund seiner Lage und Beschaffenheit auch für nicht-landwirtschaftliche 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. offenen 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 Wohnungserbaurechts 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 Reihenhausszeile 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 Wertermittlungstichtag.

Funktionsfläche

ist nach DIN 277 die Grundfläche von Technikräumen wie Heizung, Lüftung, Installationsräume.

Gartenhofhaus

Haus (im engeren Sinn: Ein-/Dreifamilienhaus), das zusammen mit den Nachbarhäusern, Nebengebäuden und geschosshohen Mauern seinen Garten in einem Gartenhof umschließt. Offene Vorgärten sind zulässig. Gartenhofhäuser können zwar auch untypische Reihenhäuser oder Kettenhäuser sein, sie werden aber immer als Gartenhofhaus bezeichnet.

Gartenland

1. Fläche für den Erwerbsgartenbau.
2. Kleingartenfläche im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.
3. Freizeitgartenfläche (vom Eigentümer nutzbare Gartenfläche ohne Zusammenhang mit seiner Wohnung).
4. Hausgarten. Hausgärten zählen mit zum Bauland.

Gebäude

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

Geringstland

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

Geschäftshaus

Gebäude mit Läden oder Einzelhandelsgeschäften auf einem oder mehreren Geschossen.

Geschoss

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

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

Ein fehlender oberer Abschluss löst die Geschosseigenschaft auf: Das Atrium eines Atriumhauses ist beispielsweise kein Geschoss und zählt nicht zur Geschossfläche. Ebenso sind Flachdächer mit Brüstungen, die nur nicht überdachte Stellplätze enthalten, keine (Garagen-)Geschosse, sondern Parkpaletten. Durch Glasdächer überdachte Räume, z.B. überdachte Innenhöfe und Wintergärten auf Dachterrassen, zählen jedoch zu den Geschossen und zur Geschossfläche.

Innerhalb des Gebäudes müssen sich Geschosse nicht über die gesamte Gebäudegrundfläche erstrecken, z.B. bei Galerie- oder anderen Zwischengeschossen. Keine Geschosse sind geschossartige Einbauten wie 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 unbe-

dingt notwendig zur Kennzeichnung der zugrunde gelegten Definition.

„Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.“

Die Geschossflächendefinition des § 20 Abs. 3 BauNVO in der aktuellen Fassung vom 23.1.1990 wird in der Bodenwertermittlung nicht verwendet, weil diese Geschossflächendefinition abhängig vom jeweiligen Bebauungsplan ist und regelmäßig die Aufenthaltsräume in Dachgeschossen usw. unberücksichtigt lässt. Die Beibehaltung der GF in der alten Definition dient auch der Kontinuität in der Wertermittlung und der Vergleichbarkeit heutiger Werte mit früheren. Bei der Beurteilung von Bebauungsmöglichkeiten im Bereich neuerer Bebauungspläne ist der Definitionsunterschied zwischen der nach dem Bebauungsplan zulässigen GF90 und der für den Bodenwert entscheidenden realisierbaren GF86 zu beachten und zu berücksichtigen. Für Vollgeschosse entspricht die GF86 der GF90. Hinzu kommt dann noch die GF86 in Nicht-Vollgeschossen.

Geschossflächenzahl

Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

Geschosswohnungsbau

Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser in Geschossbauweise, d.h. mit in der Regel mindestens zwei Obergeschossen und mindestens vier Wohnungen, die durch ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen werden.

Gewerbe

1. Oberbegriff für jede Art von Erwerbstätigkeit, auch freiberuflicher Tätigkeit.
2. **„Klassisches Gewerbe“** bezeichnet Gewerbe mit einem hohen Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz und in der Regel hohen Traglasten für Maschinen und Waren. Im Grundstücksmarktbericht fallen hierunter insbesondere Lager- und Produktionsgebäude. Ein geringer Büro- und Ladenanteil (bis ca. 25% der Nutzfläche) ist dabei normal.

Grabeland

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

Grundfläche

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

Grundstück

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

Grundstücksfläche

Grundfläche des Grundstücks laut Angabe im Liegenschaftskataster.

Haus

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

Hausgruppe

Gruppenhäuser bzw. Häuser in Hausgruppen sind

1. im rechtlichen Sinne identisch mit Reihenhäusern (§22 Abs.2 BauNVO),
2. im engeren Sinne „untypische Reihenhäuser“, z.B. Reihen-Bungalows,
3. im weiteren Sinne untypische Reihenhäuser und andere Sonderbauformen wie z.B. Gartenhofhäuser oder Kettenhäuser.

Mit „Gh“ wurden ab 1973 bis 1980 Bodenrichtwerte für „Gruppenhäuser“ (wohl in der 3. Bedeutung) gekennzeichnet. Ab 1982 steht das Kürzel für Gartenhofhäuser.

Wegen seiner unklaren Bedeutung sollte der Begriff Gruppenhaus bzw. Hausgruppe vermieden werden.

Hochparterre

Geschoss über dem Souterrain, d.h. der Boden liegt im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberfläche.

Individueller Wohnungsbau

Wohnhäuser mit höchstens 3 Wohnungen. Gegensatz: Geschosswohnungsbau.

Industrie

Gewerbe, das mit erheblichen Belästigungen verbunden ist und daher auf einen Standort im planungsrechtlich als Industriegebiet ausgewiesenen Baugebiet oder im Außenbereich angewiesen ist.

Kellergeschoss

Geschoss, dessen Fußboden unter der Geländeoberfläche liegt und dessen

Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt (§2 Abs.5 HBauO).

Kettenhäuser sind Häuser (im engeren Sinn: Ein-/Dreifamilienhäuser), die

1. wie ein Einzelhaus mit Abständen zu den seitlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen gebaut sind, wobei der Raum zwischen dem Haus und beiden Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen mit Nebengebäuden, z.B. Garagen zugebaut ist, oder
2. wie ein halbes Doppelhaus einseitig auf eine seitliche Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze gebaut sind, an der sich das Nachbarhaus anschließt, wobei der Raum zwischen dem Haus und der anderen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze mit Nebengebäuden, z.B. Garagen zugebaut ist, oder
3. als Sonderbauform einseitig auf eine seitliche Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze gebaut sind, an der sich nicht das Nachbarhaus selbst, sondern ein Nebengebäude des Nachbarhauses anschließt, wobei der Raum zwischen dem Haus und der anderen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze mit Nebengebäuden, z.B. Garagen zugebaut ist.

Kettenhäuser setzen Hausketten von mindestens drei Kettenhäusern voraus, von denen die Endkettenhäuser auch einseitig freistehend sein können.

Konstruktionsfläche

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

Laden

gewerbliche Nutzung mit hoher Kun-

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

Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke zum 31.12.1992 abgegrenzt sind. Siehe 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 für Einfamilienhäuser

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für 1000 m² große Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31.12.1992

Schlechte Lage:
bis 180 DM/m² (92 €/m²)

Mäßige Lage:
von 180 DM/m² (92 €/m²)
bis 240 DM/m² (123 €/m²)

Mittlere Lage:
von 240 DM/m² (123 €/m²)
bis 330 DM/m² (169 €/m²)

Gute Lage:
von 330 DM/m² (169 €/m²)
bis 460 DM/m² (235 €/m²)

Bevorzugte Lage:
ab 460 DM/m² (235 €/m²)

Lageklassen für Reihenhäuser

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für 300 m² große Reihenhausbauplätze zum Stand 31.12.1992

Schlechte Lage:
bis 260 DM/m² (133 €/m²)

Mäßige Lage:
von 260 DM/m² (133 €/m²)
bis 350 DM/m² (179 €/m²)

Mittlere Lage:
von 350 DM/m² (179 €/m²)
bis 470 DM/m² (240 €/m²)

Gute Lage:
von 470 DM/m² (240 €/m²)
bis 660 DM/m² (337 €/m²)

Bevorzugte Lage:
ab 660 DM/m² (337 €/m²)

Lageklassen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhausbauplätze mit einer GFZ86 von 1,0 zum Stand 31.12.1992

Schlechte Lage:
bis 360 DM/m² (184 €/m²)

Mäßige Lage:
von 360 DM/m² (184 €/m²)
bis 500 DM/m² (256 €/m²)

Mittlere Lage:
von 500 DM/m² (256 €/m²)
bis 750 DM/m² (383 €/m²)

Gute Lage:
von 750 DM/m² (383 €/m²)
bis 660 DM/m² (614 €/m²)

Bevorzugte Lage:
ab 1.200 DM/m² (614 €/m²)

Landwirtschaftliche Fläche

Fläche, die land- oder forstwirtschaftlich oder in vergleichbarer Weise (Pferdehaltung, Gehölz, Ökotop) genutzt wird oder werden kann.

Liegenschaftszinssatz

Zinssatz, mit dem sich eine Immobilieninvestition durch ihre (Miet-)Erträge unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten, der Abschreibung und der allgemeinen Preisentwicklung real verzinst. Entscheidender Rechenparameter im Ertragswertverfahren (§§15-20 WertV).

Mehrfamilienhaus

Wohnhaus mit mindestens vier Wohnungen.

Mietfläche

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

Nettogrundfläche

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

Nettokaltmiete

Miete ohne Bestandteile oder Umlagen für Heizung und andere Betriebskosten.

Neubau

Gebäude, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Kaufabschlusses oder in den beiden Jahren davor liegt.

Nebenflächen

1. Flächen, die zu einer Wohnung

gehören, aber nicht in die Wohnflächenberechnung einfließen, z.B. Kellerräume, Garagen usw.

2. Flächen, die zu einem Grundstück gehören, aber räumlich getrennt liegen, z.B. Stellplätze.

Nutzfläche

1. Im Sinne der DIN 277 der Teil der BGF, der nicht auf Konstruktions-, Funktions- oder Verkehrsflächen entfällt.
2. Gewerbliche Nutzfläche: Nutzfläche, die gewerblichen Zwecken dient.
3. Sonstige Nutzfläche: Fläche von Nebenflächen, die weder zur Wohn- noch zur gewerblichen Nutzfläche zählen.

Obergeschoss

Geschoss oberhalb des Erdgeschosses bzw. Hochparterres.

Obstanbaufläche

landwirtschaftliche Fläche zum Anbau von Obst mit oder ohne Baumbestand. Die Preisangaben enthalten ggfs. Anteile für den Baumbestand.

Ödland

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

Pfeifenstiel

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

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werkhallen, Maschinenhäuser usw.

Reihenhaus

Haus (im engeren Sinn: Einfamilienhaus mit einer Wohnung), das einseitig (Endreihenhaus) bzw. beidseitig (Mittelreihenhaus) auf die seitlichen

Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen gebaut ist, so dass sich Zeilen von mindestens drei Häusern und bis zu 50 Meter Länge ergeben. Versprünge in den Zeilen oder sogar von Haus zu Haus sind unschädlich. Eine einheitliche Ausführung ist die Regel, aber nicht Bedingung. Eine schmale und mehrgeschossige Ausführung ist ebenfalls die Regel, aber nicht Bedingung, so können z.B. auch drei oder mehr Winkelbungalows eine Reihenhauszeile bilden.

Rohbauland

Fläche, die planungsrechtlich als Bauland ausgewiesen ist, jedoch nicht bebaut werden kann, weil (noch) die Erschließung und / oder eine Bodenordnung zur Schaffung verwertbarer Bauplätze fehlt.

Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

Siedlungshaus

Siedlungshäuser wurden für minderbemittelte Familien gebaut, die sich aus dem Grundstück selbst versorgen können sollten. Die Gebäude sind daher eher klein (ca. 60-90 m² Wfl. auf 1½ Geschossen), verfügen aber über Nebengebäude wie Kleintierställe und ein relativ tiefes Grundstück. Siedlungshäuser werden im Grundstücksmarktbericht wie normale Einfamilienhäuser behandelt.

Siel

Abwasserkanal. Preise für unbesielte Bauplätze werden zur Vergleichbarkeit um die Sielbaubeiträge ergänzt.

Souterrain-Geschoss

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

Staffelgeschoss

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

Stellplatz

Fläche zum Abstellen eines PKW, entweder offen oder in einem Carport oder in einer Sammelgarage (Tiefgarage oder Hochgarage). Als Tiefgaragenstellplatz auch häufig Gegenstand eines Teileigentums. Stellplätze und Einzelgaragen im Zusammenhang mit Eigentumswohnungen, Reihenhäusern usw. werden mit diesen immer als eine Einheit behandelt.

Teileigentum

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

Unbebautes Grundstück

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

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

Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

Z.B. Notverkauf, Zukauf zu Arrondierungszwecken, Verkauf zwischen Verwandten, übersteigertes persönliches Interesse (Liebhaberpreis). Preise, die durch ungewöhnliche oder

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 er-

füllt. Abgeschlossen bedeutet, dass die Wohnung durch Wände, Türen usw. von anderen Gebäudeteilen, die nicht zur Wohnung gehören, so abgegrenzt ist, dass alle Räume der Wohnung zugänglich sind, ohne die Wohnung zu verlassen, und dass keine Gebäudeteile, die nicht zur Wohnung gehören, nur durch die Wohnung zugänglich sind. Nicht abgeschlossene Wohnungen sollten immer als solche bezeichnet werden, da im Geschäftsverkehr mit dem Begriff Wohnung abgeschlossene Wohnungen assoziiert werden. Ebenso sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, wenn außerhalb der abgeschlossenen Wohnung(en) noch einzelne Wohnräume (z.B. im Dach- oder Kellergeschoss) existieren, die zusammen mit einer Wohnung genutzt werden, aber nicht Bestandteil der abgeschlossenen Wohnung sind. Die Nutzung einzelner Räume zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken ist nicht ausgeschlossen, so lange 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.

Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche der Landkreise Harburg und Lüneburg

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Stade

c/o Katasteramt Stade
Am Sande 4 b
21682 Stade
Telefon: 041 41 - 406 - 155
Telefax: 041 41 - 406 - 113
E-Mail: Poststelle@Katasteramt-STD.Niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Herrenstr. 9
23909 Ratzeburg
Telefon: 045 41 - 80 87 - 14 oder - 15
Telefax: 045 41 - 80 87 - 22

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

c/o Bezirksregierung Weser-Ems
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
Telefon: 04 41 - 799 - 24 77 oder 20 14
Telefax: 04 41 - 799 - 28 77
E-Mail: Ernst.Aumann@br-we.niedersachsen.de
www.gutachterausschuesse-ni.de

