



Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2005

*Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Hamburg*



Der Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2006

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

Gestaltung und Druck

Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

ISBN 3-89907-052-6

Preis: 39,00 Euro
zuzüglich Versandkosten

Hier finden Sie uns



Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Sachsenkamp 4 Postfach 10 05 04
20097 Hamburg 20003 Hamburg

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

Kundenzentrum

Sachsenfeld 7-9
20097 Hamburg

Öffnungszeiten:

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

Telefon: 040 - 428 26 - 50 40

Telefax: 040 - 428 26 - 59 60

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Auskunft: 0 90 01 - 88 09 99

Gebühr: 0,24 € / Min.
+ 12 € / Auskunft

Montag – Donnerstag
9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 15.00 Uhr
Freitag
9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 14.00 Uhr

Besuche nur nach Terminvereinbarung unter o. g. Telefonnummer.

Auskünfte im Rahmen von Besuchen sind ebenfalls gebührenpflichtig.

Telefon: 040 - 428 26 - 60 00

Telefax: 040 - 428 26 - 60 09

E-Mail:

gutachterausschuss@gv.hamburg.de

Internet:

www.gutachterausschuss.hamburg.de

Die Anschriften der Gutachterausschüsse in den an Hamburg angrenzenden Landkreisen sind auf der hinteren Umschlag-Innenseite aufgeführt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahn S3 / S31,
Haltestelle Hammerbrook
(Ausgang Sachsenstraße / Süderstraße);
HVV-Bus 112, Hammerbrook / City Süd

Inhaltsverzeichnis

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

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

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

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

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

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

4 Der Baulandmarkt

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

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

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

6 Zwangsversteigerungen

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

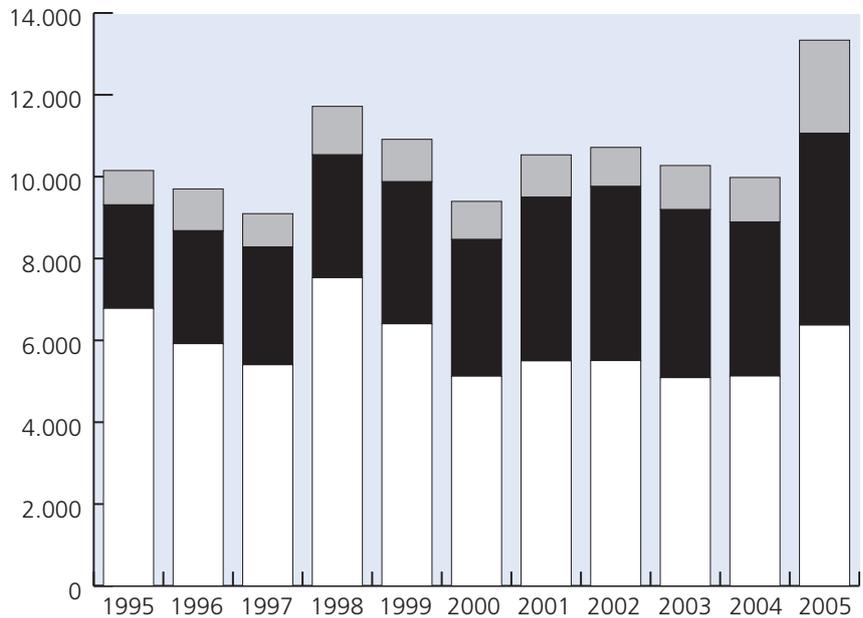
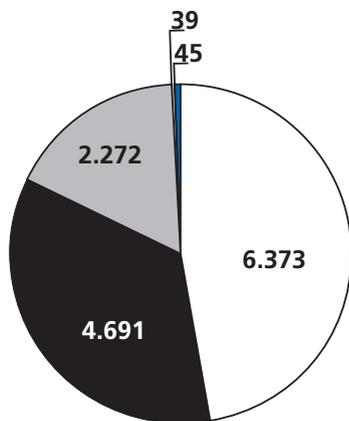
Anlage: Karte der Stadtteile

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Anzahl der Grundstücks-Kaufverträge

Jahr	Eigentums- wohnungen	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
1995	6.782	2.530	839	27	17	10.195
1996	5.919	3.085	1.022	32	25	10.083
1997	5.404	2.879	814	25	21	9.143
1998	7.531	3.704	1.184	36	28	12.483
1999	6.405	3.471	1.037	34	61	11.008
2000	5.125	3.340	932	32	17	9.446
2001	5.499	4.002	1.033	42	62	10.638
2002	5.506	4.255	955	31	16	10.763
2003	5.089	4.106	1.078	20	20	10.313
2004	5.129	3.766	1.086	36	23	10.040
2005	6.373	4.691	2.272	45	39	13.420

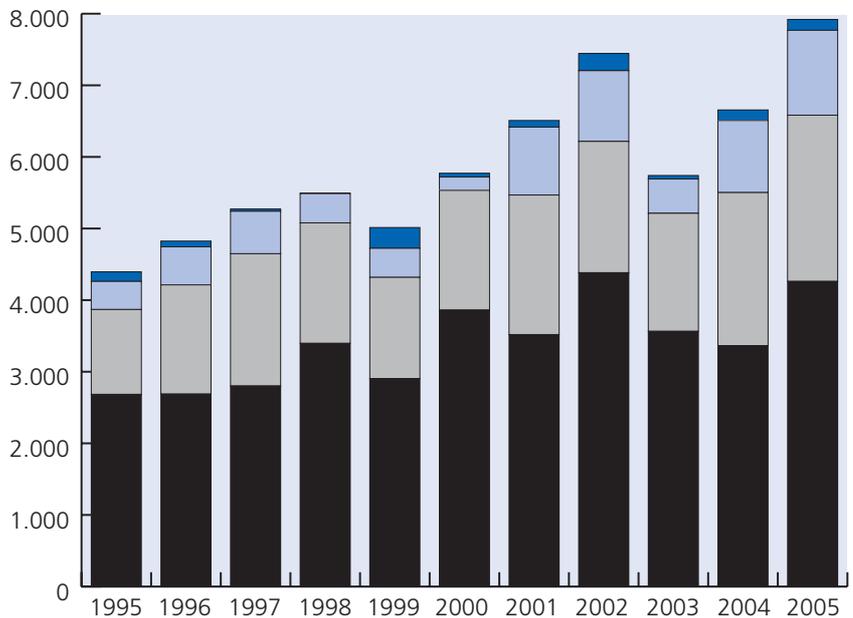
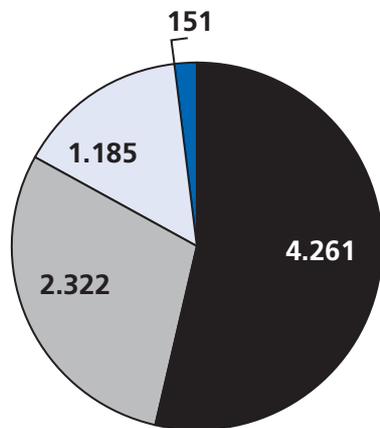
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2005



1.2 Flächenumsatz

Jahr	bebaute Grundstücke [1000 m ²]	unbebaute Grundstücke [1000 m ²]	landwirtsch. Flächen [1000 m ²]	sonstige Flächen [1000 m ²]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1000 m ²]
1995	2.684	1.185	392	134	4.575
1996	2.688	1.525	531	81	4.825
1997	2.801	1.847	593	33	5.274
1998	3.396	1.683	409	3	5.491
1999	2.902	1.416	406	290	5.014
2000	3.861	1.672	186	54	5.773
2001	3.519	1.949	948	93	6.509
2002	4.383	1.834	988	239	7.444
2003	3.564	1.649	478	50	5.741
2004	3.365	2.137	1.007	147	6.656
2005	4.261	2.322	1.185	151	7.919

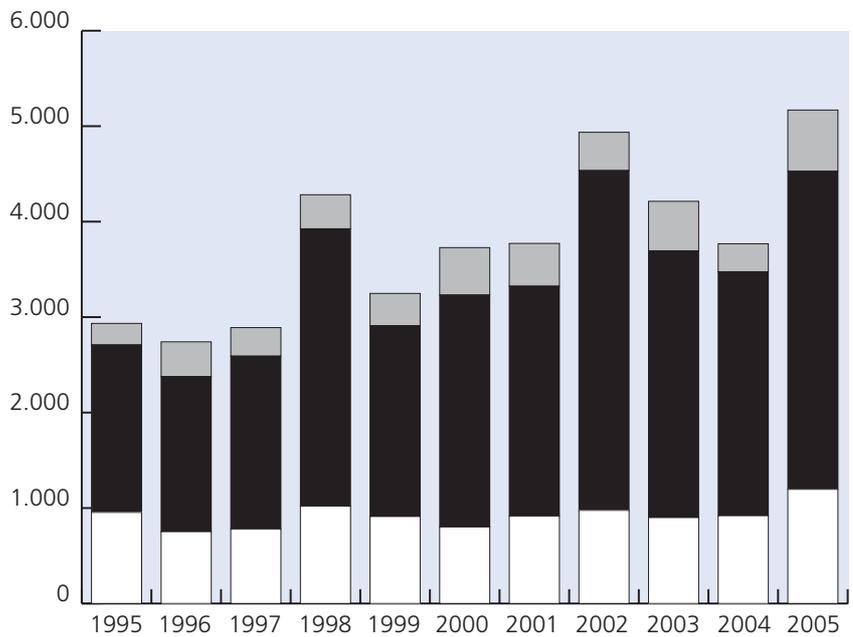
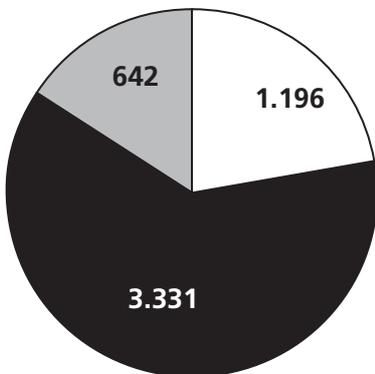
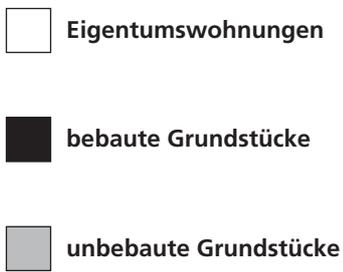
Flächenumsatz des Jahres 2005 in 1000 m²



1.3 Geldumsatz

Jahr	Eigentums- wohnungen [Millionen Euro]	bebaute Grundstücke [Millionen Euro]	unbebaute Grundstücke [Millionen Euro]	landwirtsch. Flächen [Millionen Euro]	sonstige Flächen [Millionen Euro]	SUMME [Millionen Euro]
1995	955	1.754	225	1,2	0,5	2.936
1996	753	1.624	364	1,5	0,9	2.743
1997	779	1.812	299	1,4	0,4	2.892
1998	1.020	2.905	357	1,0	0,1	4.283
1999	912	1.999	337	1,4	0,3	3.250
2000	802	2.429	497	0,9	2,9	3.732
2001	915	2.409	448	3,0	1,6	3.777
2002	976	3.559	401	2,2	2,0	4.940
2003	901	2.793	519	1,6	3,1	4.218
2004	920	2.555	479	2,9	4,3	3.961
2005	1.196	3.331	642	4,8	3,2	5.177

Geldumsatz des Jahres 2005 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

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

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

Insgesamt zeigt der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser mit -1,5 % nahezu einen Preisstillstand. Im Jahr 2004 hat das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein die Ermittlung eines eigenen Baukostenindex für Hamburg eingestellt. Der Baukostenindex für das gesamte Bundesgebiet weist eine Steigerung von 0,7 % aus.

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

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

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

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

Der Baulandmarkt ist von uneinheitlichen Preisentwicklungen gekennzeichnet.

Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

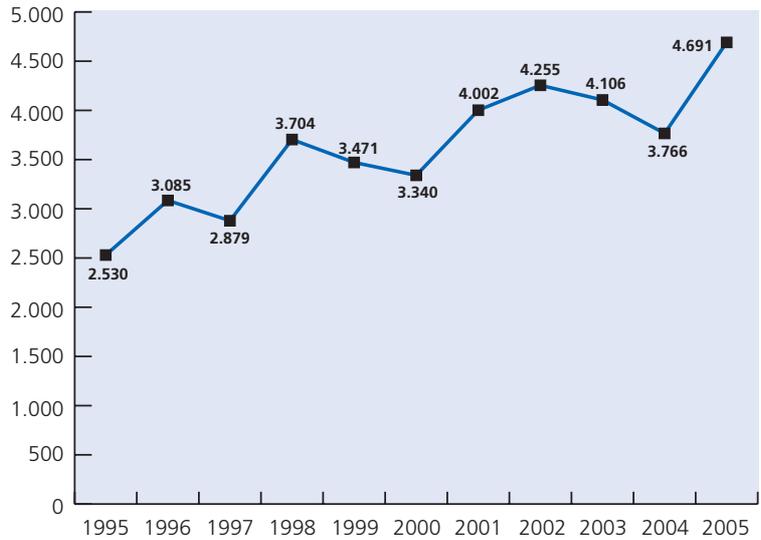
- Einfamilienhausbauplätze
in mittlerer Lage:
– 1 % (231 Fälle)
- Geschosswohnungsbauplätze:
+7 % (54 Fälle)

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

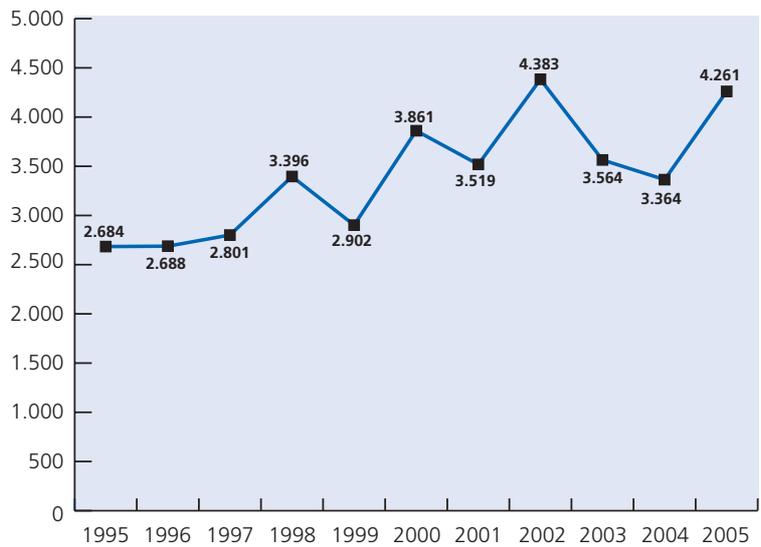
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

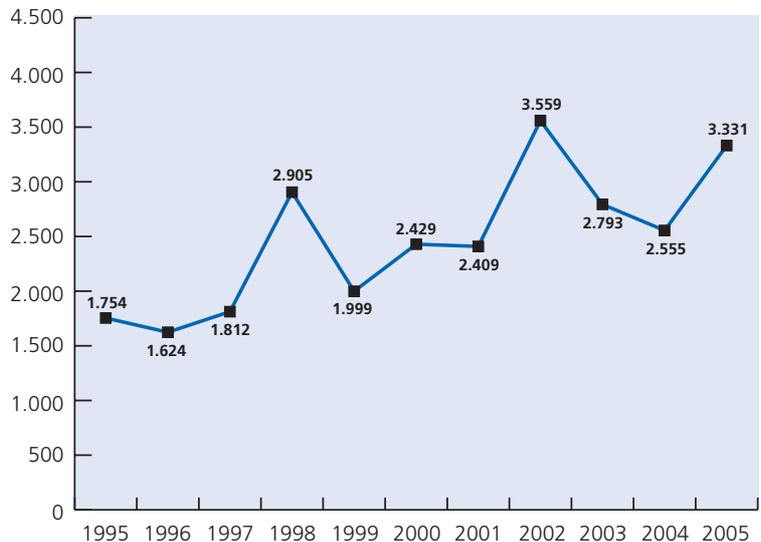
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



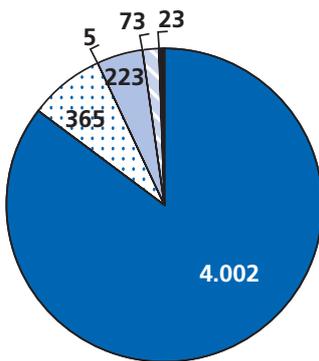
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



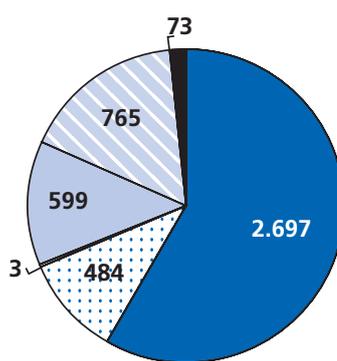
Umsätze von bebauten Grundstücken

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

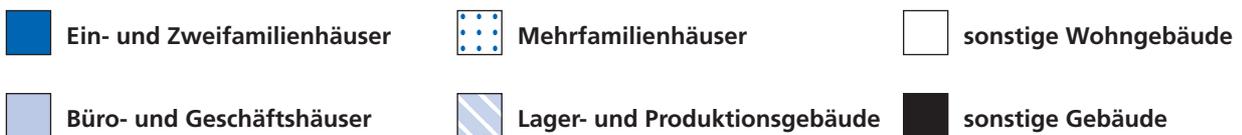
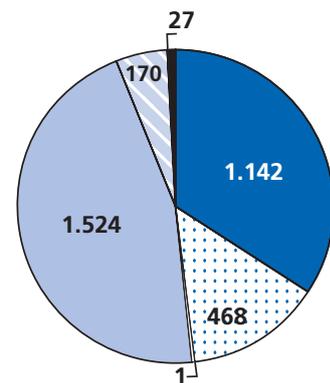
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2005



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2005

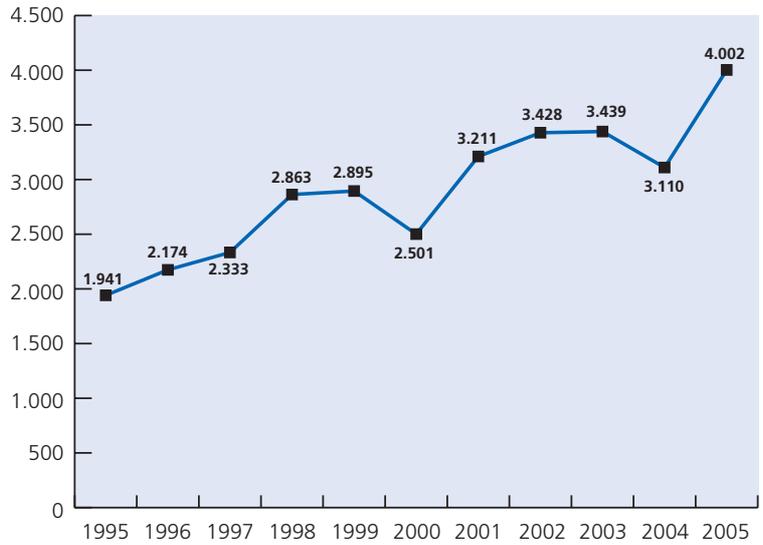


Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2005

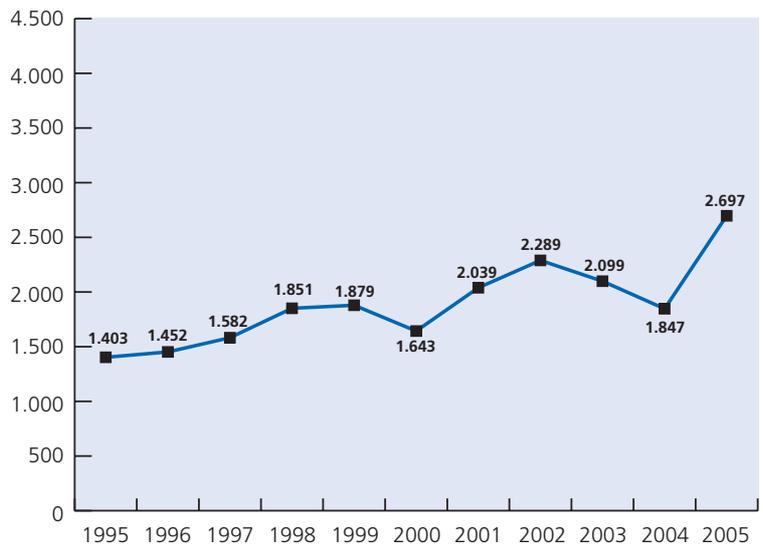


2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

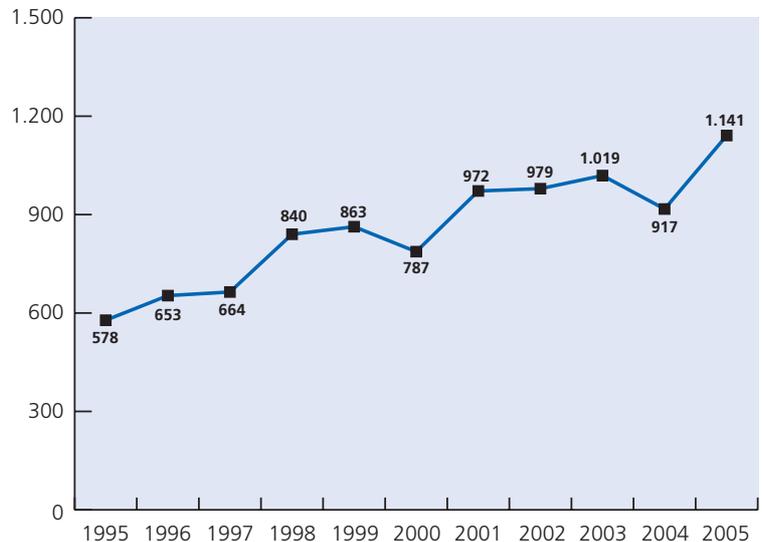
2.2.1 Vertragszahlen



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

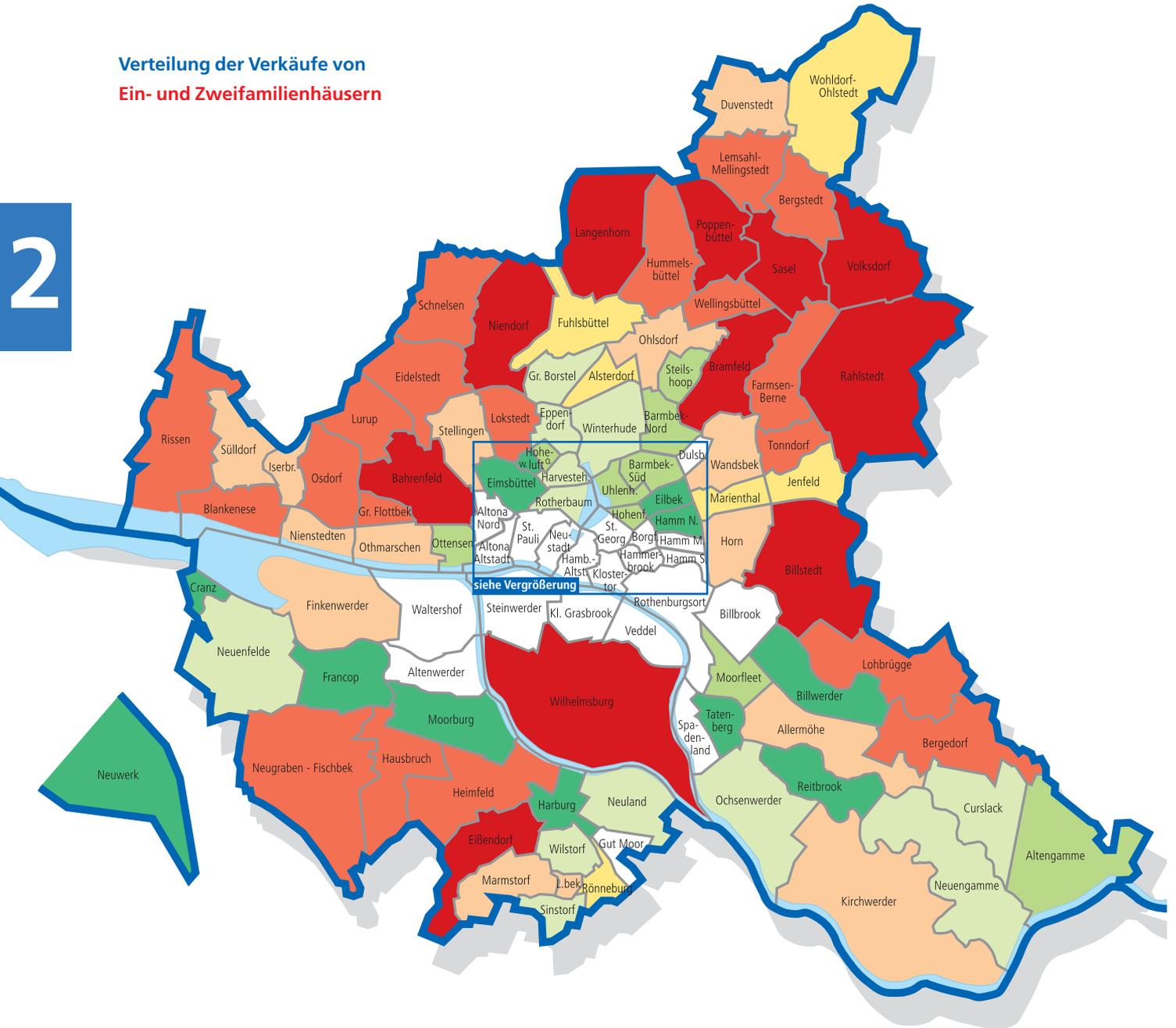
	Vertragszahlen 2005 (2004 ± Prozent)	Flächenumsatz 2005 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2004 ± Prozent)	Geldumsatz 2005 [in Millionen Euro] (2004 ± Prozent)
Gesamt	4.002 (3.110 + 29 %)	2.697,3 (1.847,3 + 46 %)	1.141,5 (917,5 + 24 %)
Mittelreihenhäuser	1.039 (720 + 44 %)	251,4 (173,5 + 45 %)	201,3 (138,1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



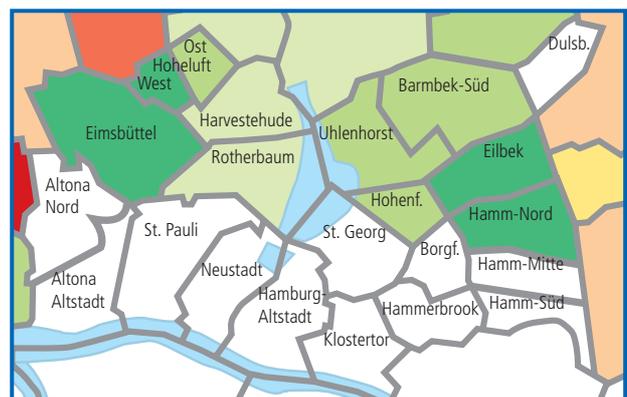
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern

2



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



2.2.4 Gesamtkaufpreise

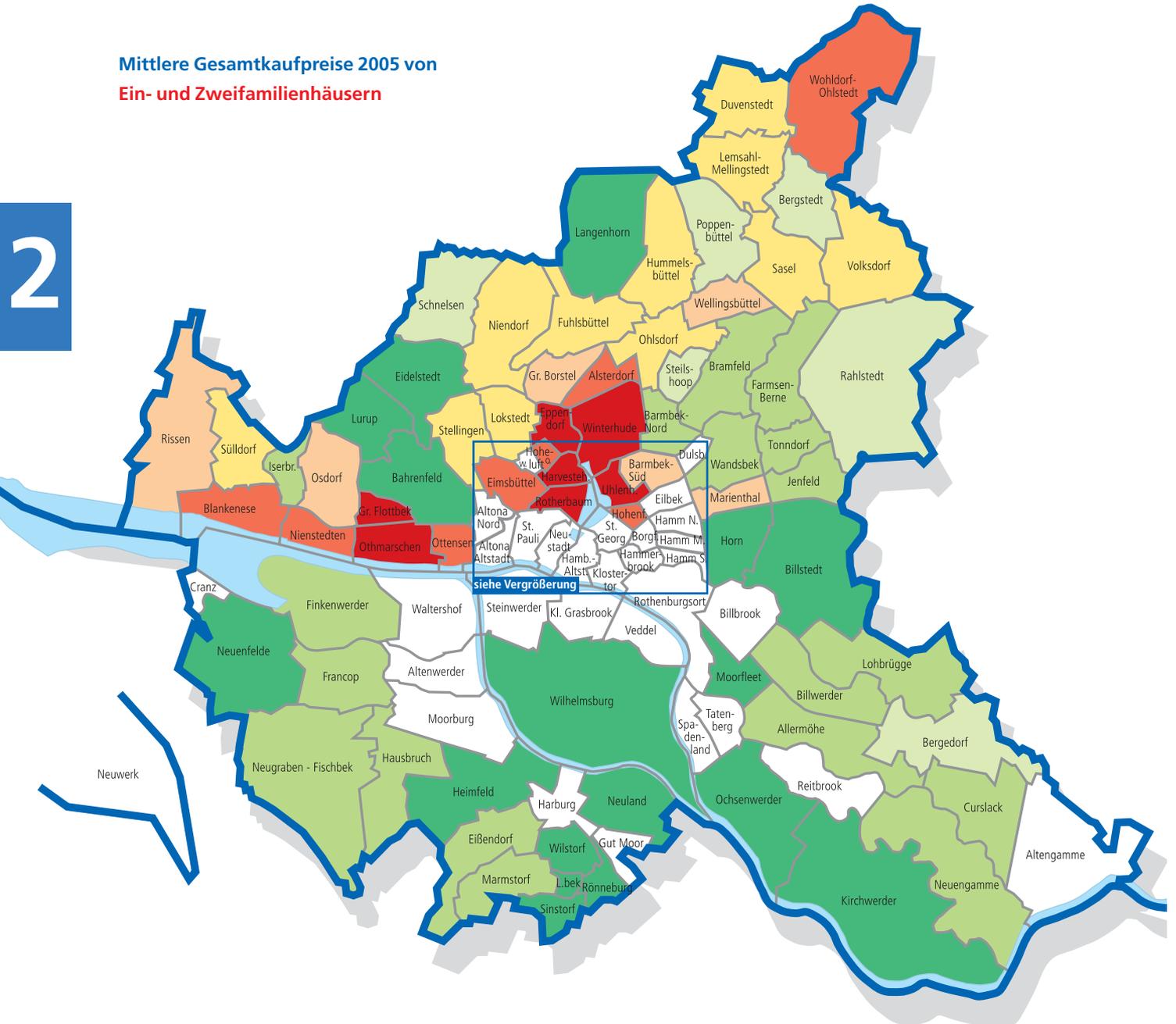
Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

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

Stadtteilübersicht

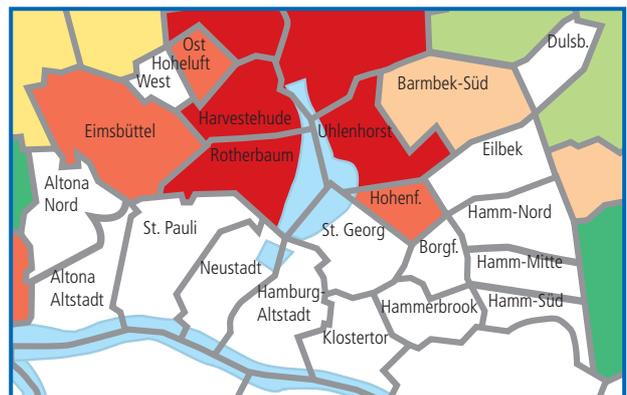
Mittlere Gesamtkaufpreise 2005 von
Ein- und Zweifamilienhäusern

2



Mittlere Gesamtkaufpreise in Euro

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



2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2005

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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2005

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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

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

– Bodenwert:

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

– Alter :

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

– Ausstattung:

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

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:

Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

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

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

– Bodenwert:

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

– Alter :

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

– Ausstattung:

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

– Lagequalität:

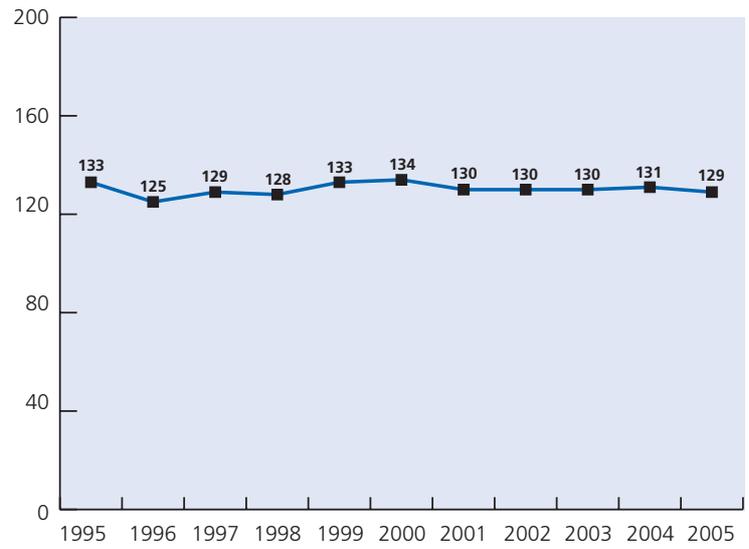
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:

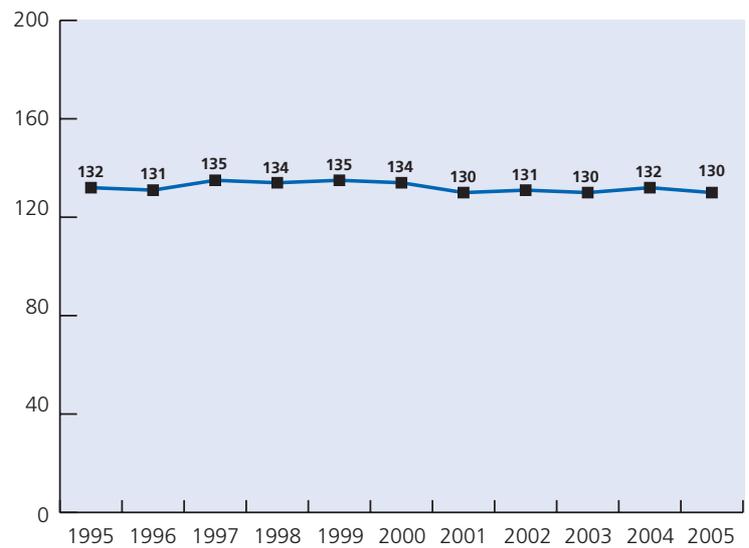
Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

2.2.6 Indexreihen

Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Anfang 1992 = 100)

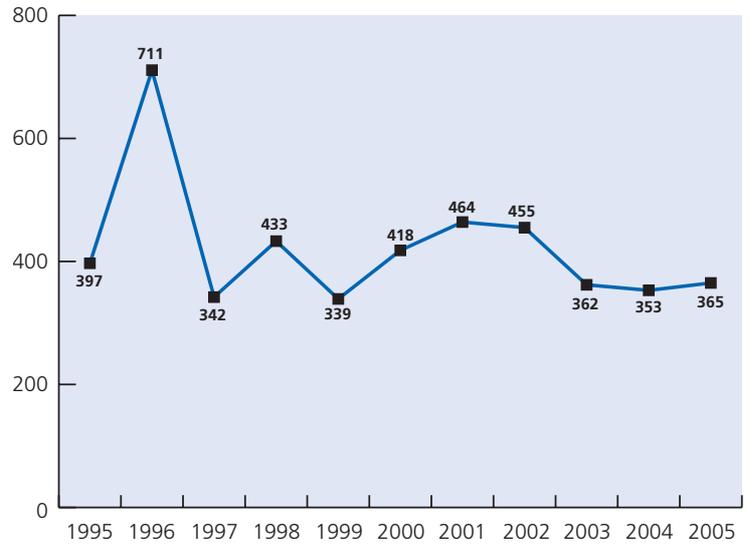


Preisindex von Reihenhäusern (Anfang 1992 = 100)

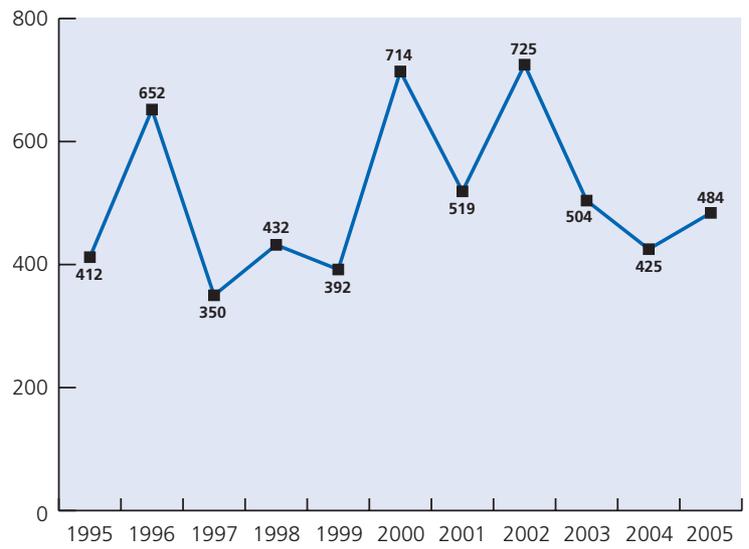


2.3 Mehrfamilienhäuser

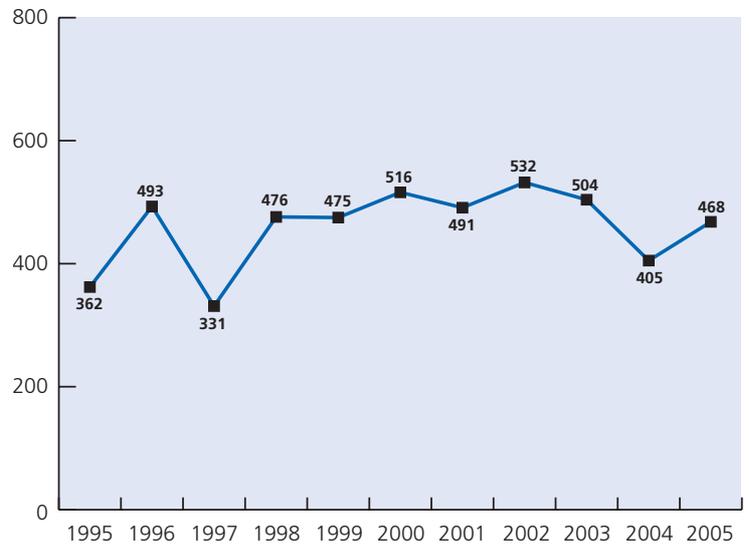
2.3.1 Vertragszahlen



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



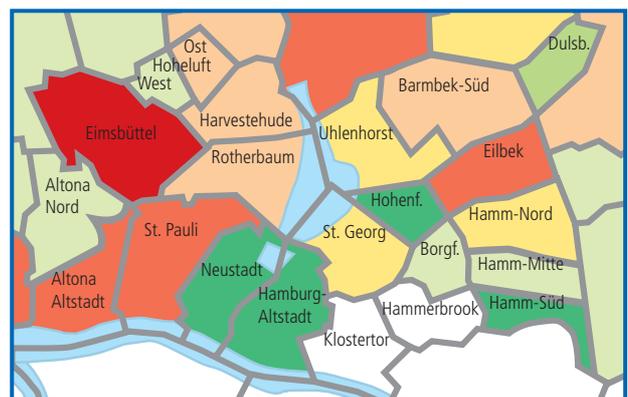
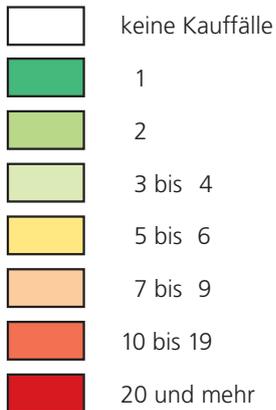
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern

2



2.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

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

– Mietniveau:

Je höher die Miete relativ zum Mietenspiegel, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Bebauungsdichte:

Je höher die Geschossflächenzahl, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

NKM/MSP = 1,0

GFZ = 1,5

Stadtteifaktor = 1,0

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

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2005

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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

2.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

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

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

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

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

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

NKM/MSP = 1,0

GFZ = 1,5

Stadtteilmfaktor = 1,0

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

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

Mehrfamilienhäuser

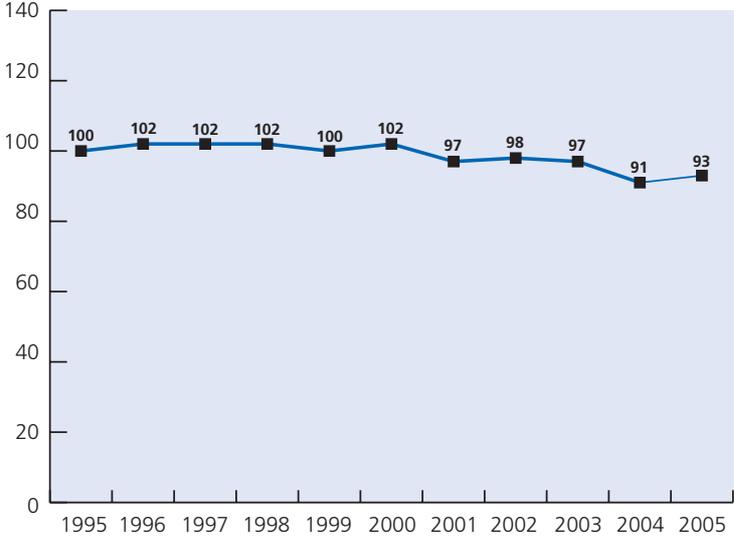
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2005

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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

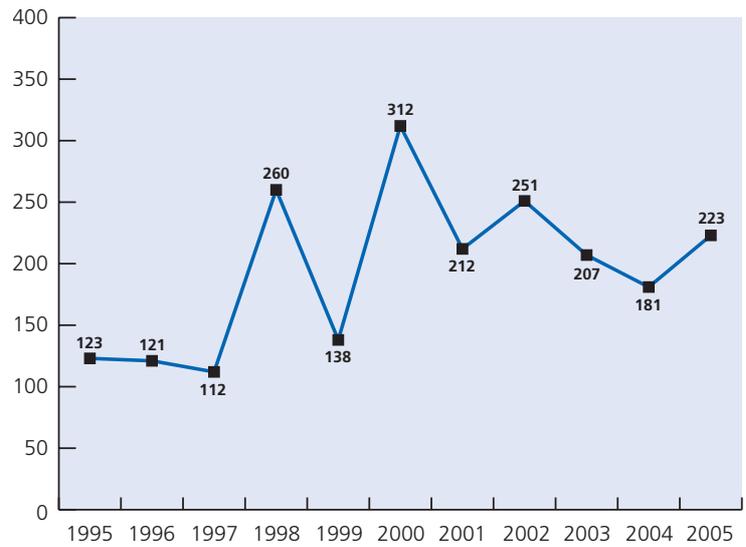
2.3.6 Indexreihen

Preisindex von
Mehrfamilienhäusern

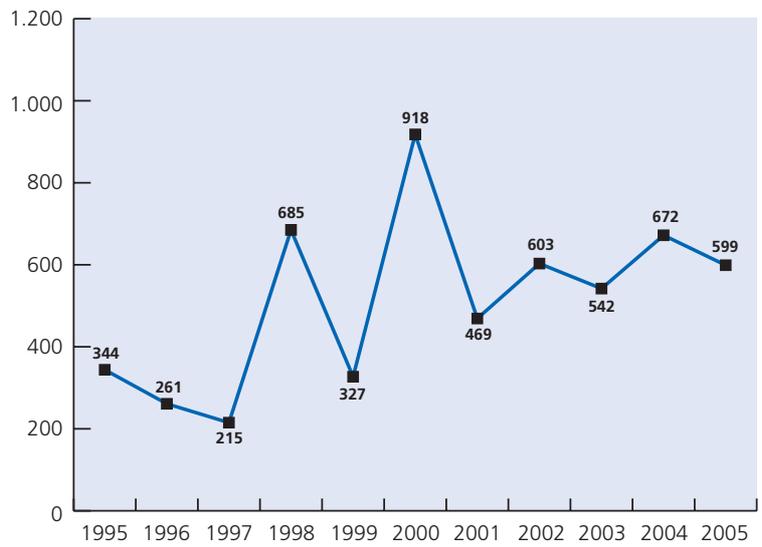


2.4 Büro- und Geschäftshäuser

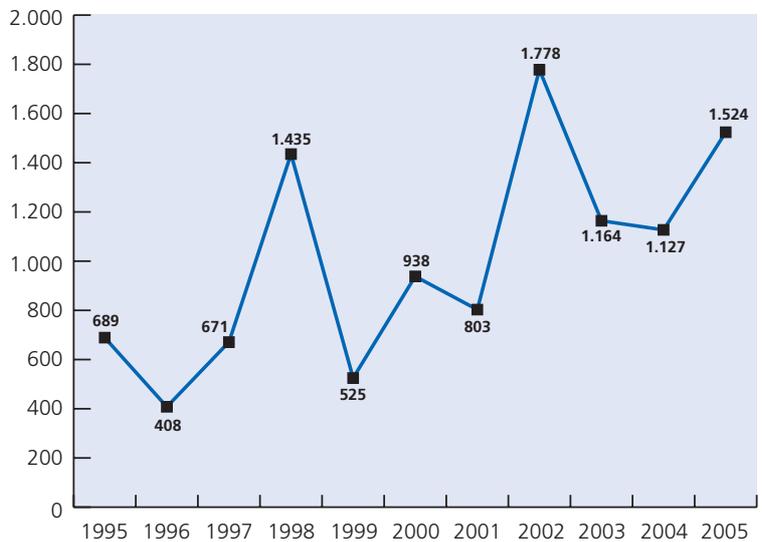
2.4.1 Vertragszahlen



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



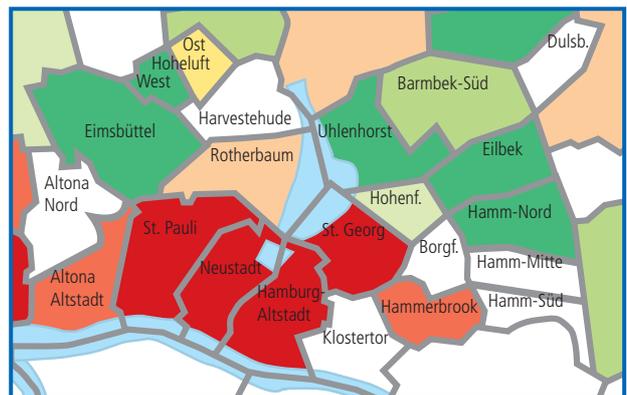
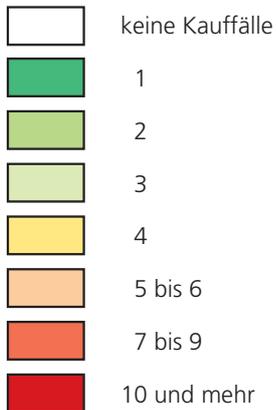
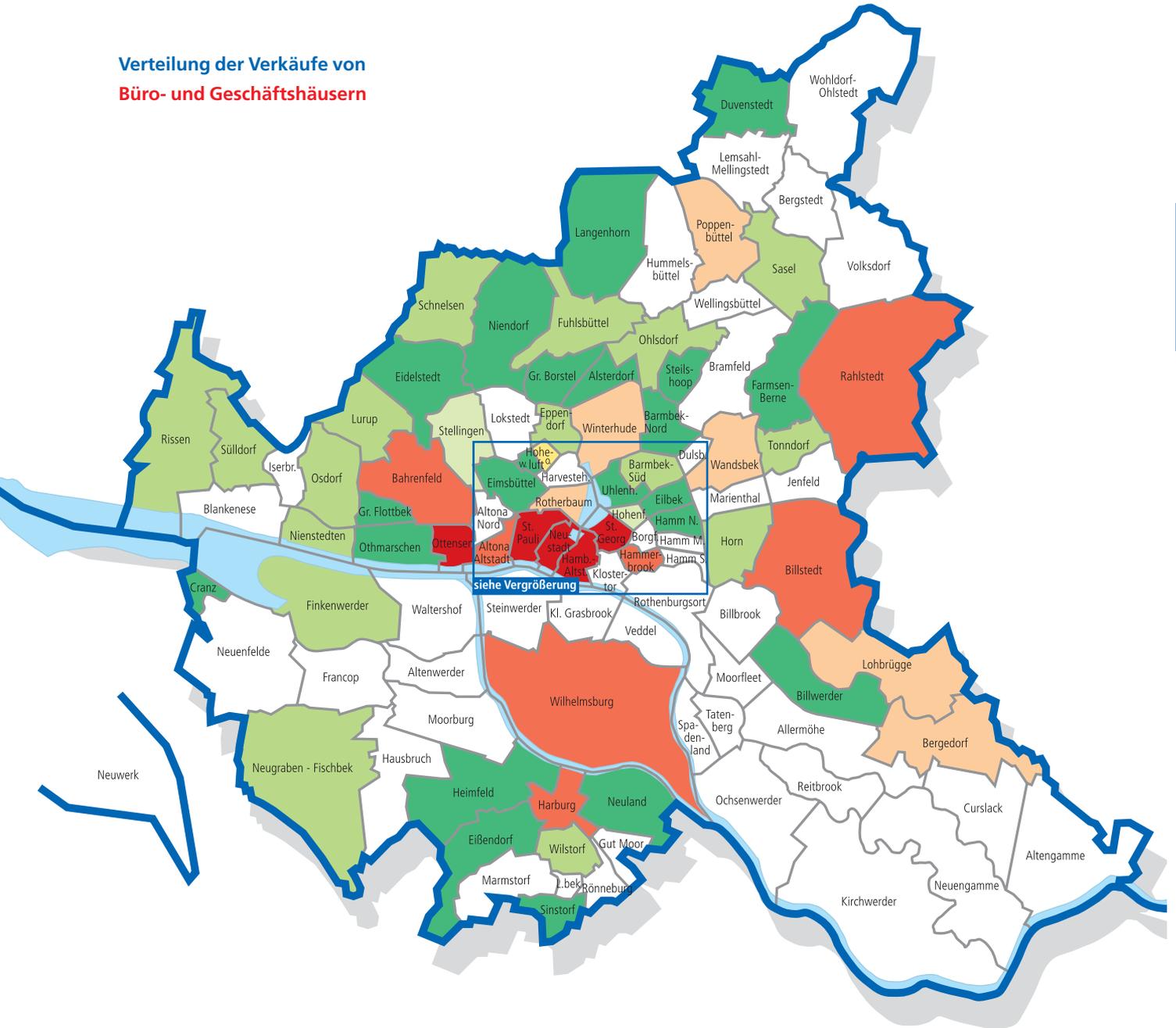
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern

2



2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche 2005

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

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

2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2005

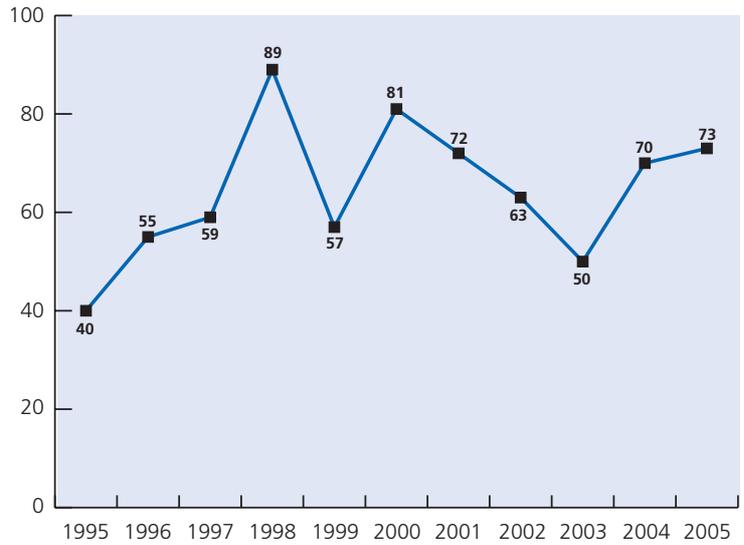
		INNENSTADT	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	10,6	4,2
	Maximum	28,9	28,9
	Mittelwert	16,9	12,4
	Anzahl	8	75
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		*
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		1
Bürohäuser	Minimum	10,6	9,3
	Maximum	17,5	17,8
	Mittelwert	14,1	13,3
	Anzahl	4	9
gemischte Büro- und Geschäftshäuser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

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

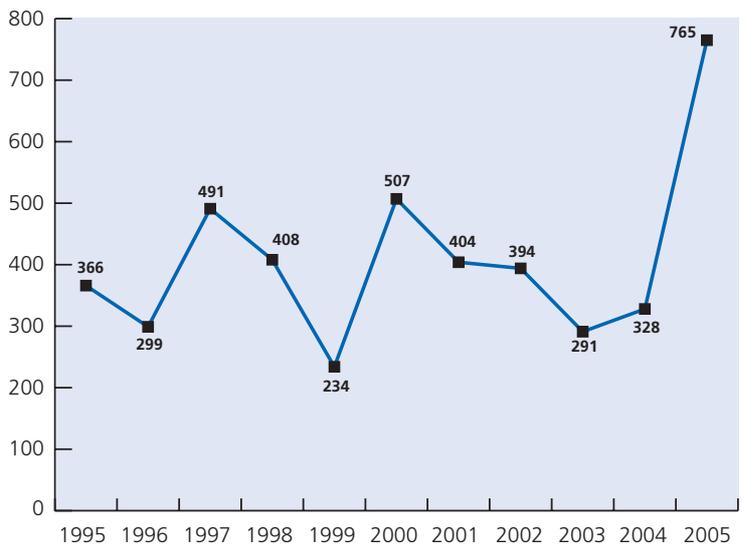
2.5 Lager- und Produktionsgebäude

2.5.1 Vertragszahlen

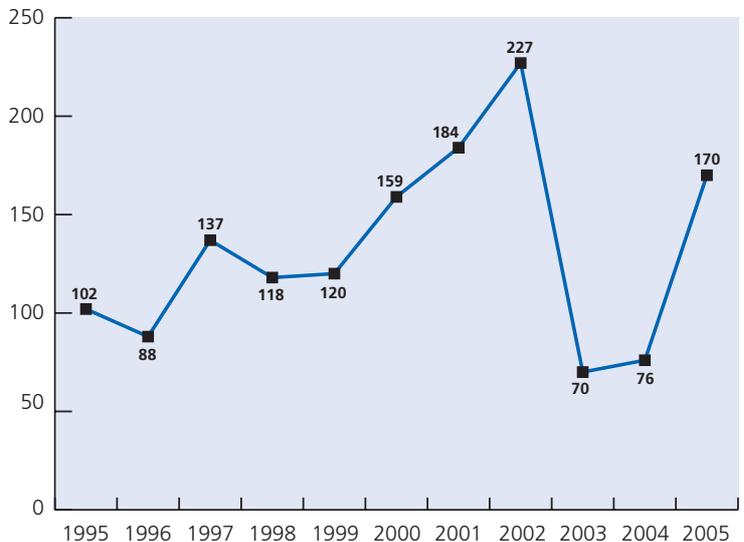
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



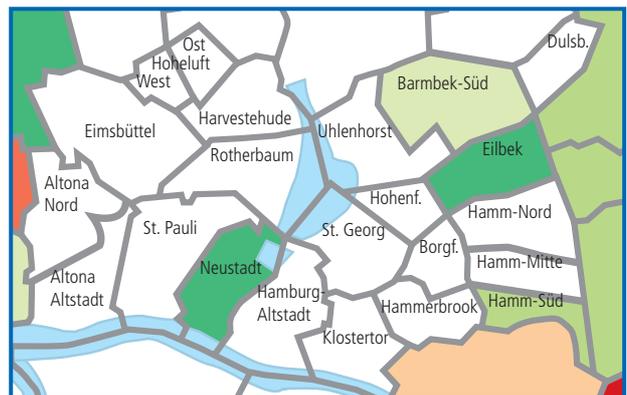
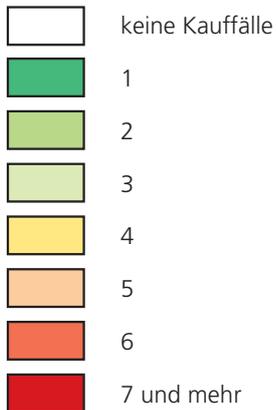
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Lager- und Produktionsgebäuden

2



2.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche

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

– Bodenwert:

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

– Vertragsdatum:

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

– Größe:

Je größer das Objekt, desto geringer ist der Gebäundefaktor.

– Alter:

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Gebäundefaktor.

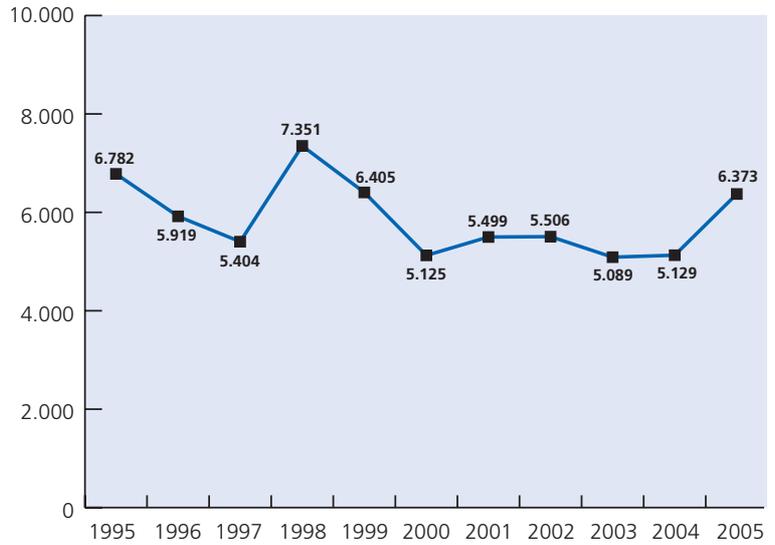
Für ein durchschnittliches Objekt (Alter 18 Jahre, Größe 2.800 m² Nutzfläche, Bodenwert 205 €/ m² Nutzfläche) ergaben sich folgende Werte:

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

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

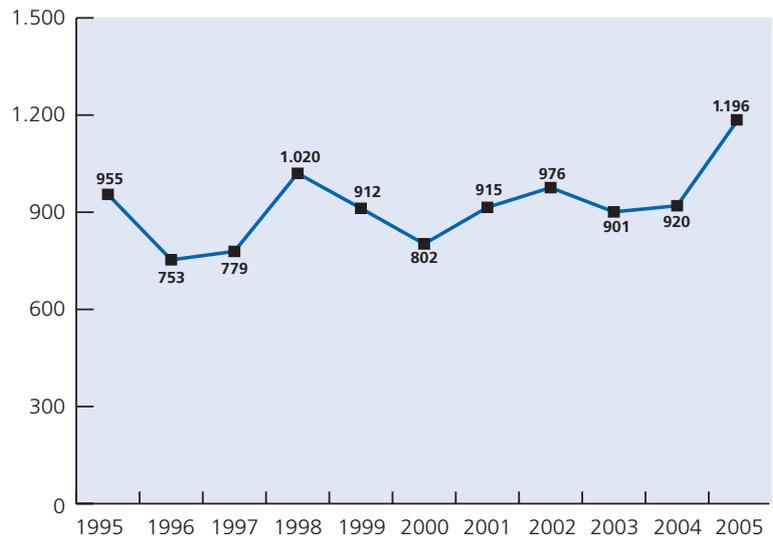
3.1 Vertragszahlen

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



3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

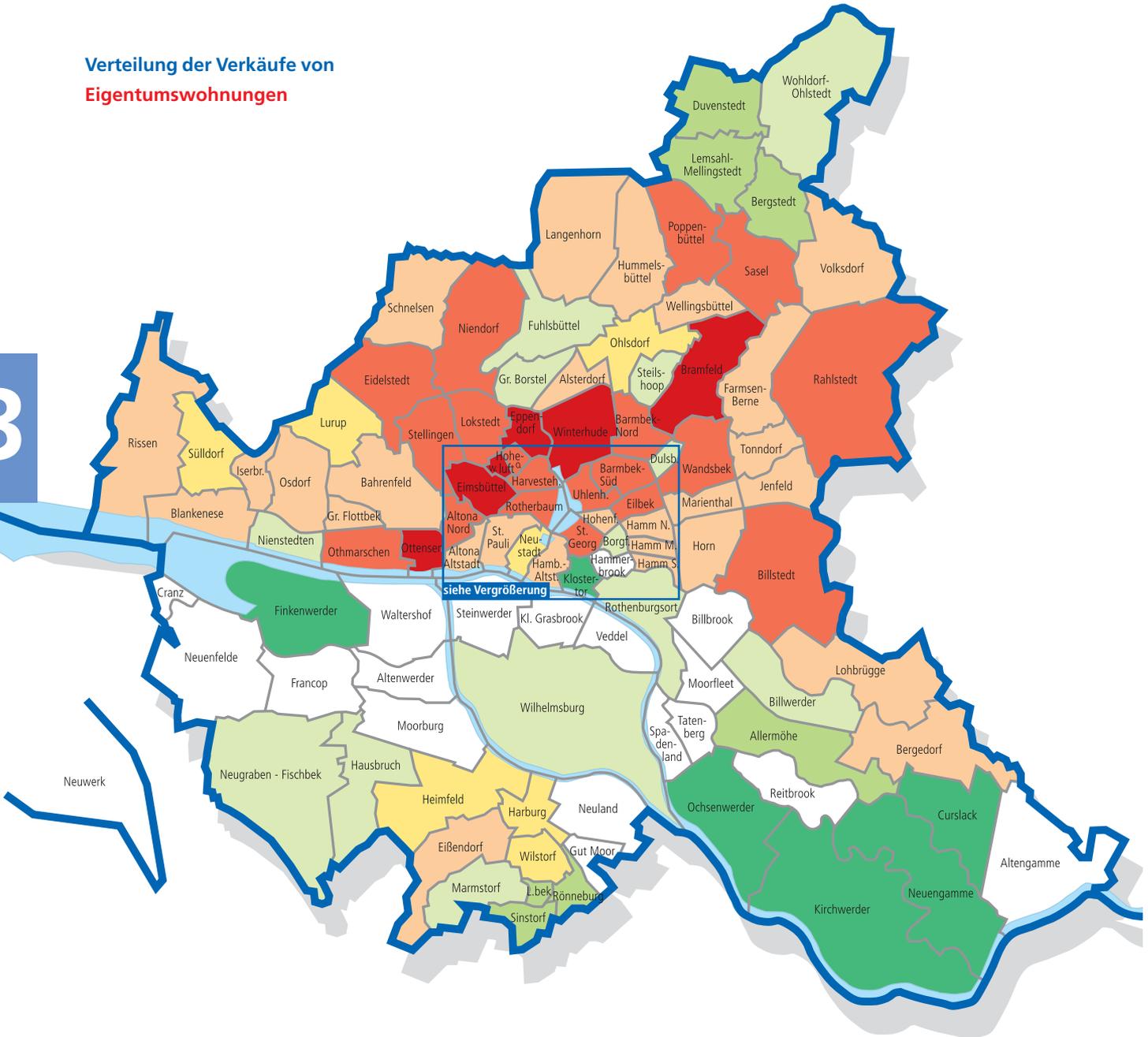
Die angegebenen Zahlen sind vorläufige Werte. Sie wurden aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.



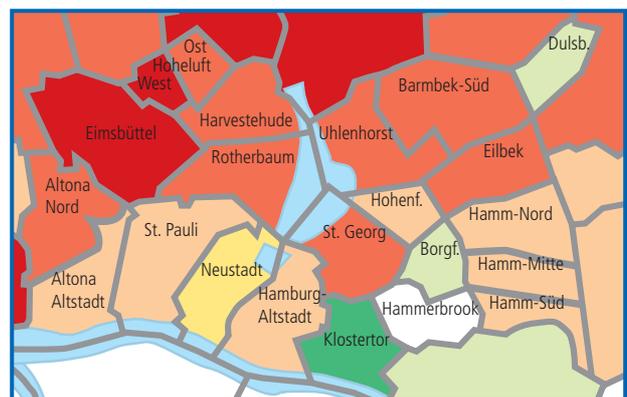
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen

3



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



3.3 Gesamtkaufpreise

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

Jahr	Gesamtkaufpreis [Euro]	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
1995	142.000	1959	68	1.994	2.630
1996	134.000	1954	67	1.917	2.500
1997	126.000	1958	68	1.772	846
1998	142.000	1967	73	1.928	1.292
1999	147.000	1950	75	1.918	1.318
2000	151.000	1957	77	1.830	641
2001	160.000	1961	79	1.919	1.231
2002	172.000	1961	80	2.029	3.460
2003	177.000	1958	82	2.024	2.497
2004	182.000	1961	83	2.054	3.371
2005	180.000	1963	82	2.029	3.417

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
1995	155.000	215.000
1996	152.000	210.000
1997	150.000	208.000
1998	145.000	200.000
1999	139.000	192.000
2000	145.000	200.000
2001	145.000	200.000
2002	148.000	204.000
2003	151.000	208.000
2004	150.000	206.000
2005	150.000	206.000

Altbau:

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

Neubau:

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

3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2005

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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

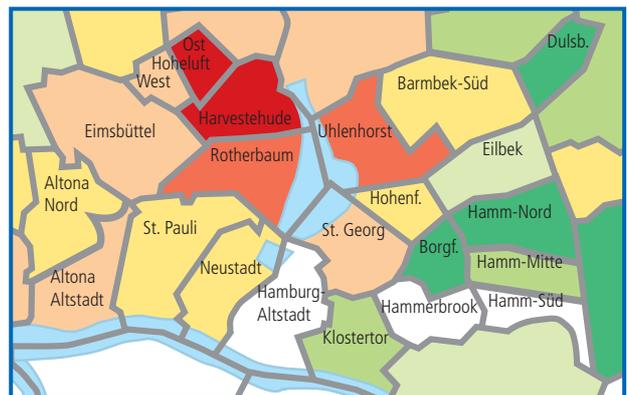
Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche
von Eigentumswohnungen (ohne Neubau)



3

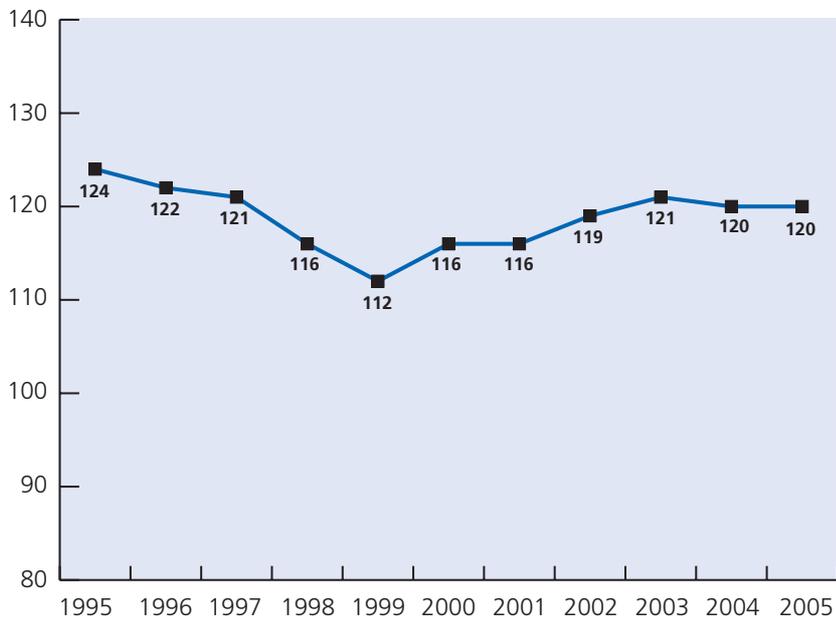
Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Euro/m²

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



4.6 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Mitte 1991 = 100)

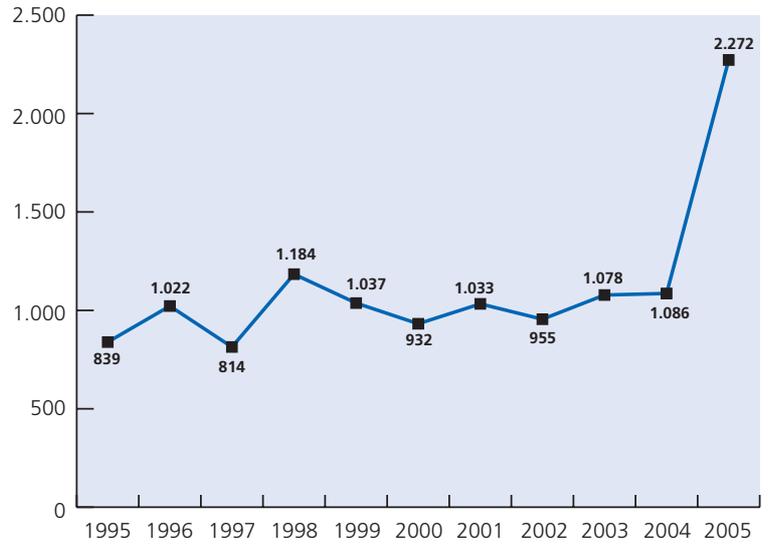


3

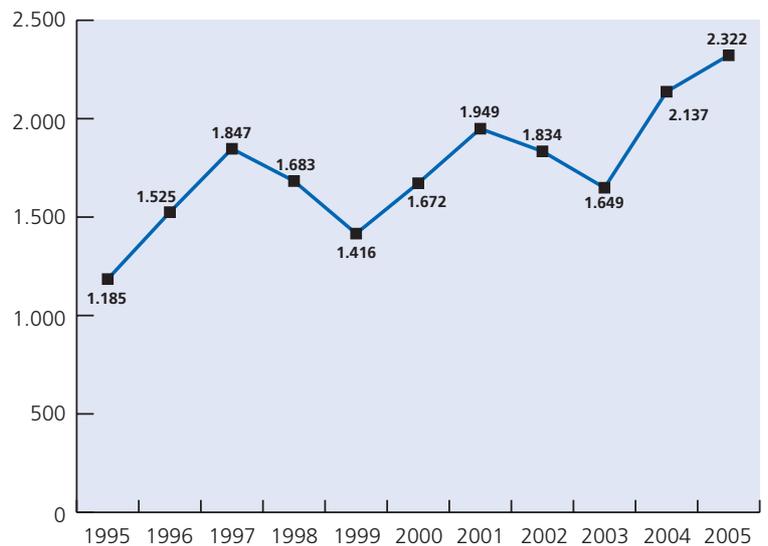
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

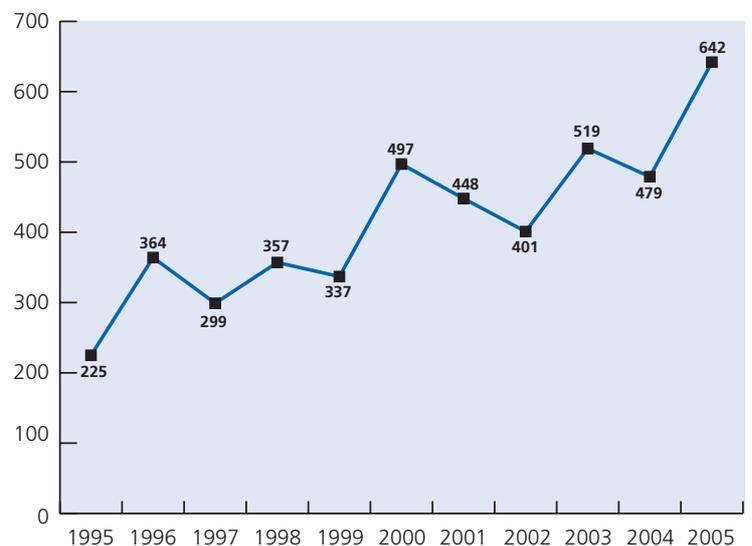
4.1.1 Vertragszahlen



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2005

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

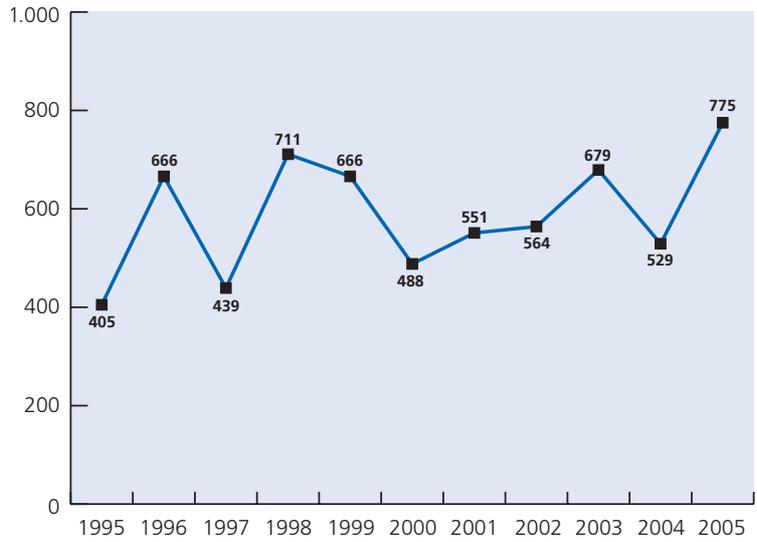
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2005

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

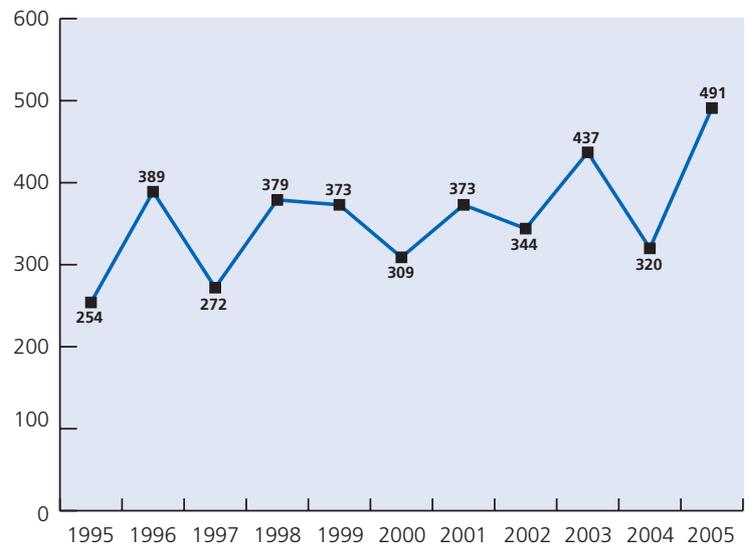
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

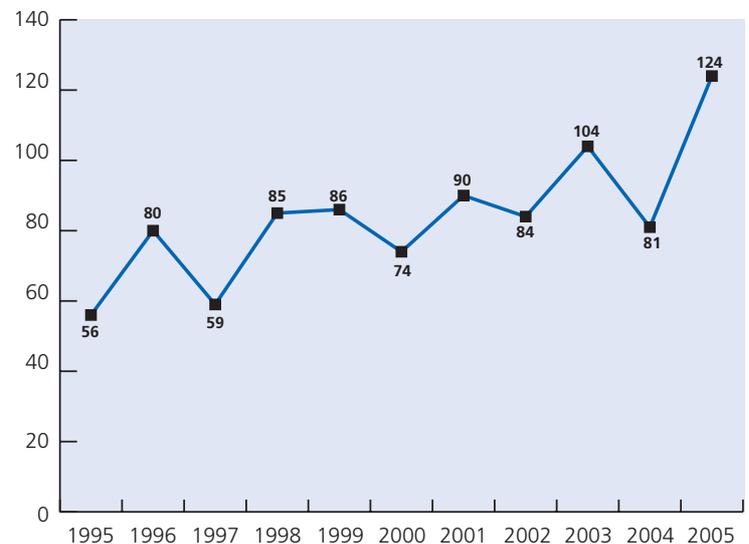
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Gartennutzung und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



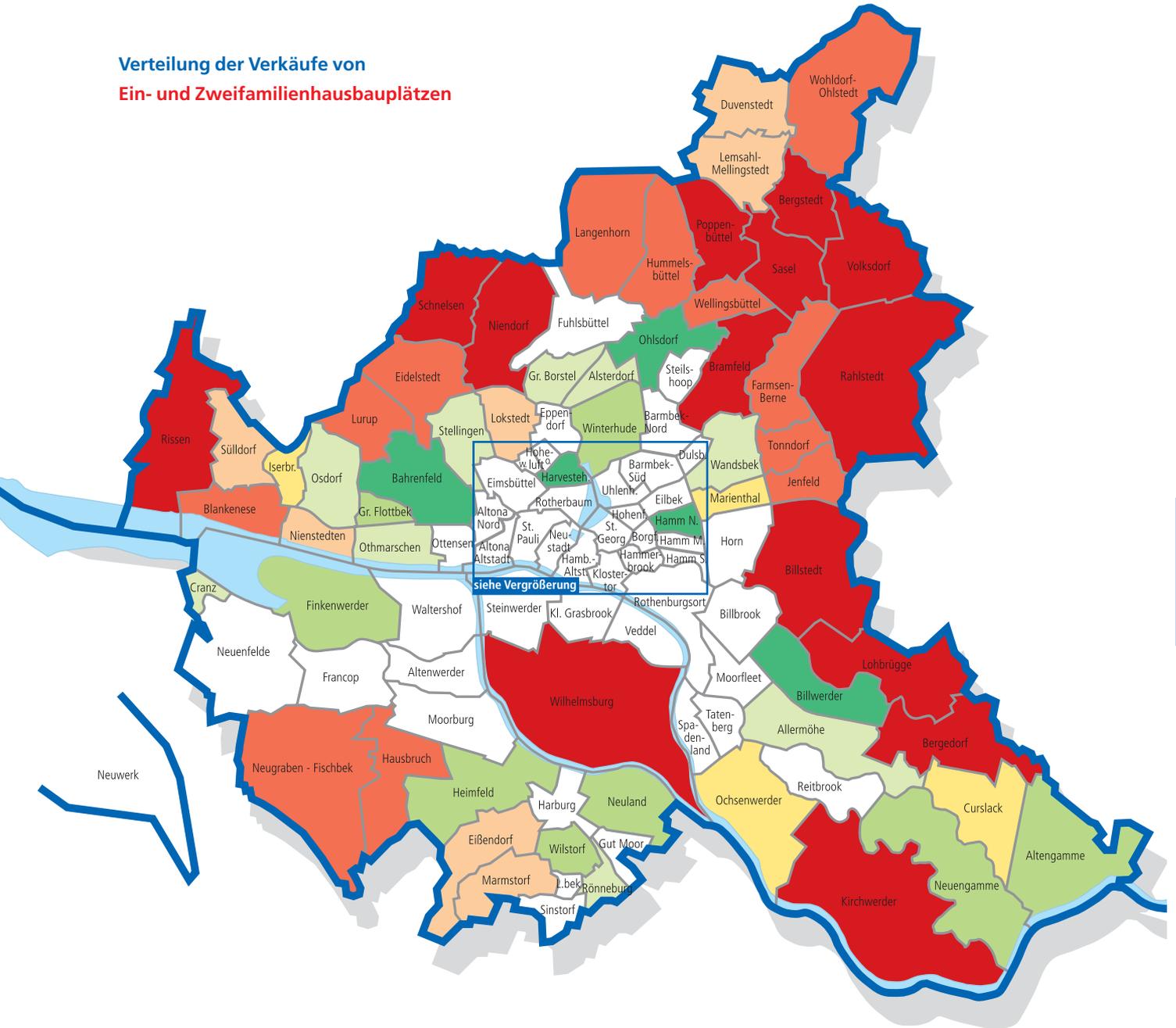
Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2005

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

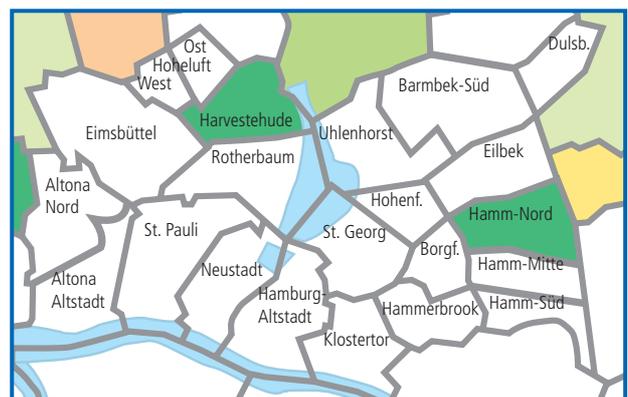
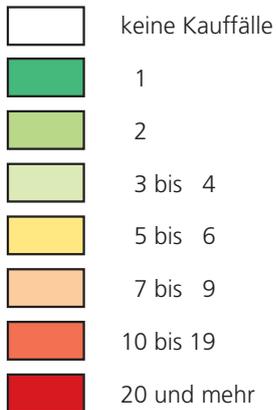
4

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen



4



4.2.4 Gesamtkaufpreise

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

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

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

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz
Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern
Anzahl = Anzahl der Fälle

Gesamtkaufpreise in Euro

von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2005

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

Mittelwert = mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

4.2.5 Quadratmeterpreise

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

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2005

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

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2005**

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

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

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

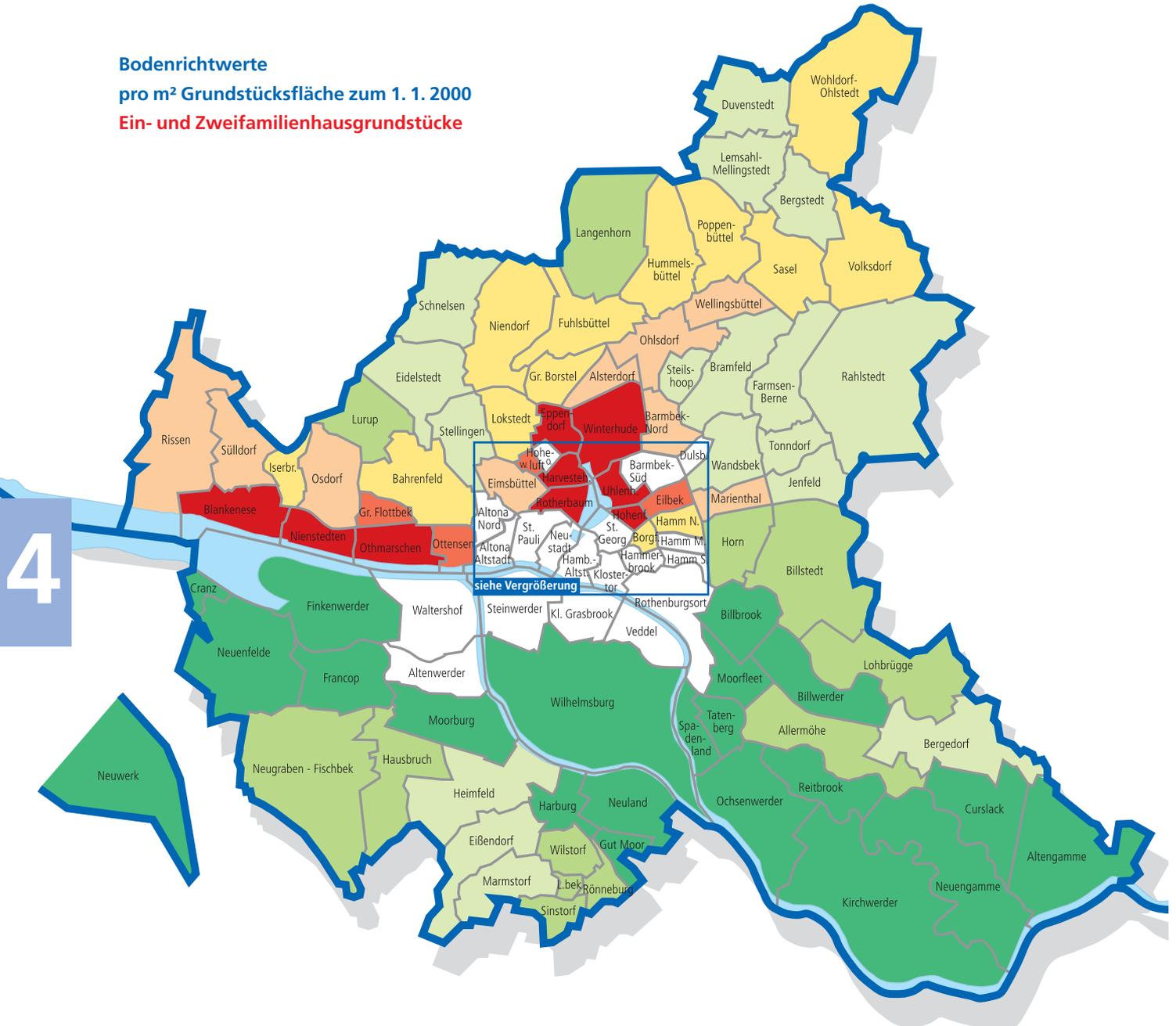
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

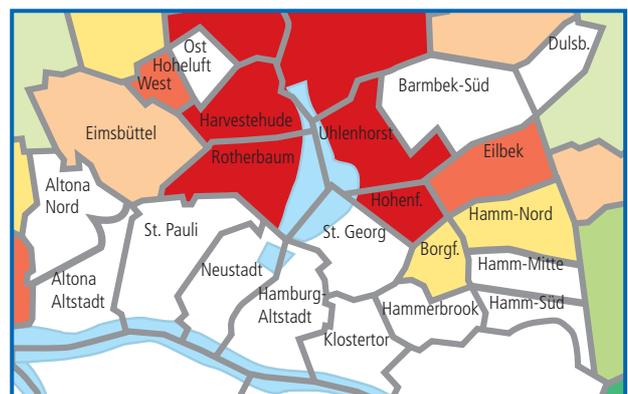
pro m² Grundstücksfläche zum 1. 1. 2000

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



Mittel der Richtwerte in Euro pro Quadratmeter

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



5.2.6 Indexreihen

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

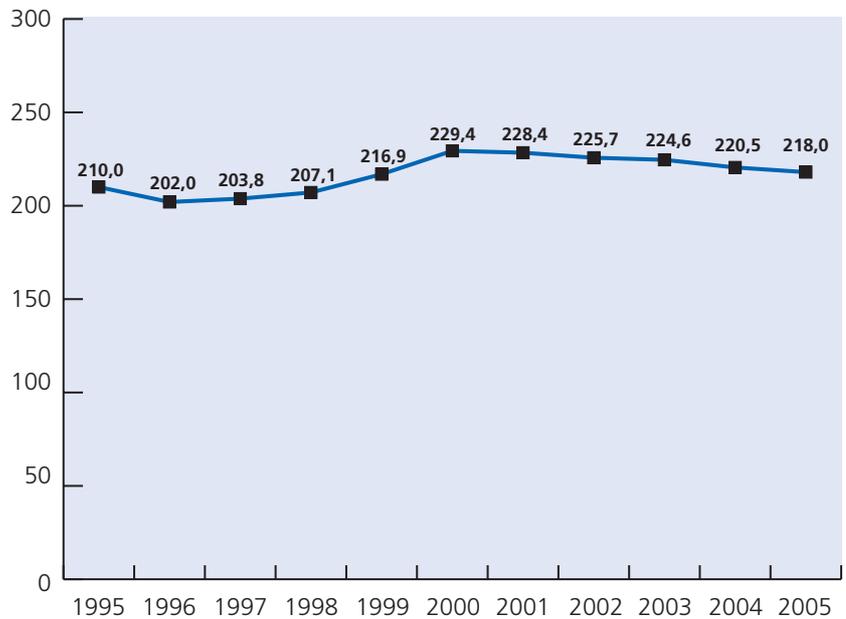
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze
ohne Reihenhausgrundstücke)

Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
1995	219,6	220,4	210,0	186,0	267,1
1996	235,2	219,1	202,0	182,3	238,2
1997	252,6	206,3	203,8	189,0	254,0
1998	264,1	210,0	207,1	199,6	297,9
1999	255,6	236,5	216,9	209,9	297,8
2000	255,6	247,8	229,4	227,8	288,5
2001	271,4	253,9	228,4	236,9	314,1
2002	278,0	250,7	225,7	222,5	345,5
2003	271,6	264,7	224,6	211,2	334,0
2004	278,9	280,2	220,5	211,5	316,8
2005	297,8	273,3	218,0	211,3	325,7

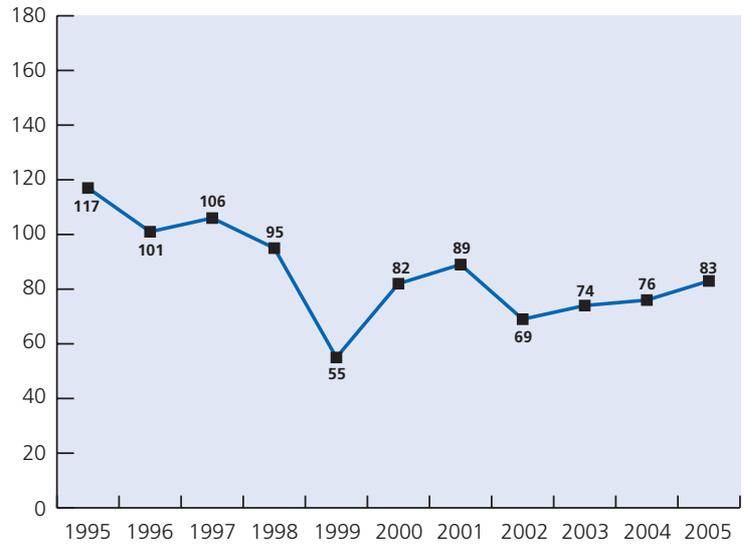
Stichtag ist der 31. 12. des jeweiligen Jahres
(2005 = Jahresmittel)



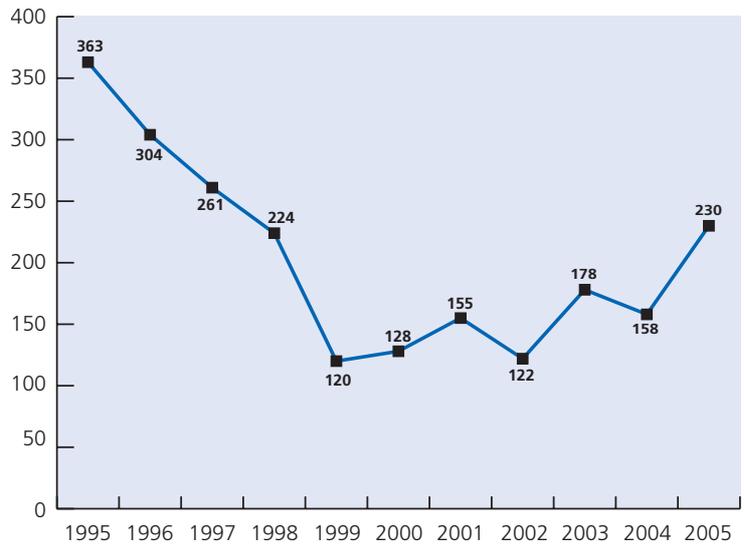
Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Anfang 1986 = 100)



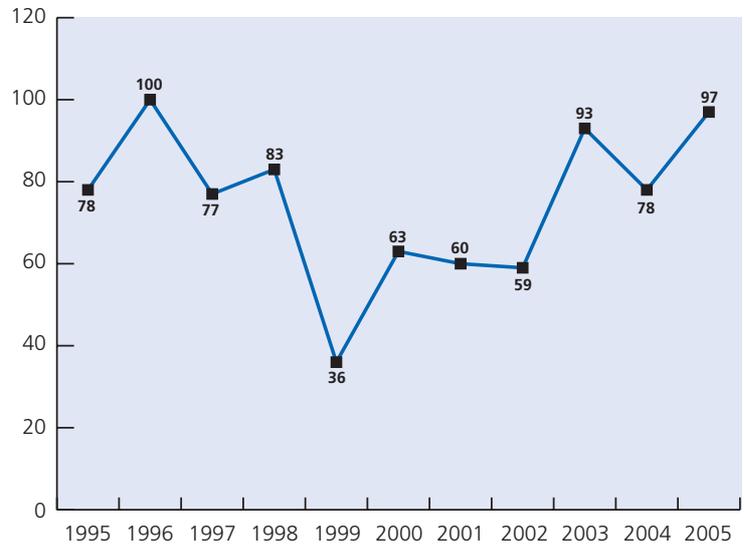
4.3 Bauplätze für den
Geschosswohnungsbau
4.3.1 Vertragszahlen



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2005

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

4.3.4 Quadratmeterpreise

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

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

(vgl. Glossar).

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2005

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

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

GSF = Grundstücksfläche

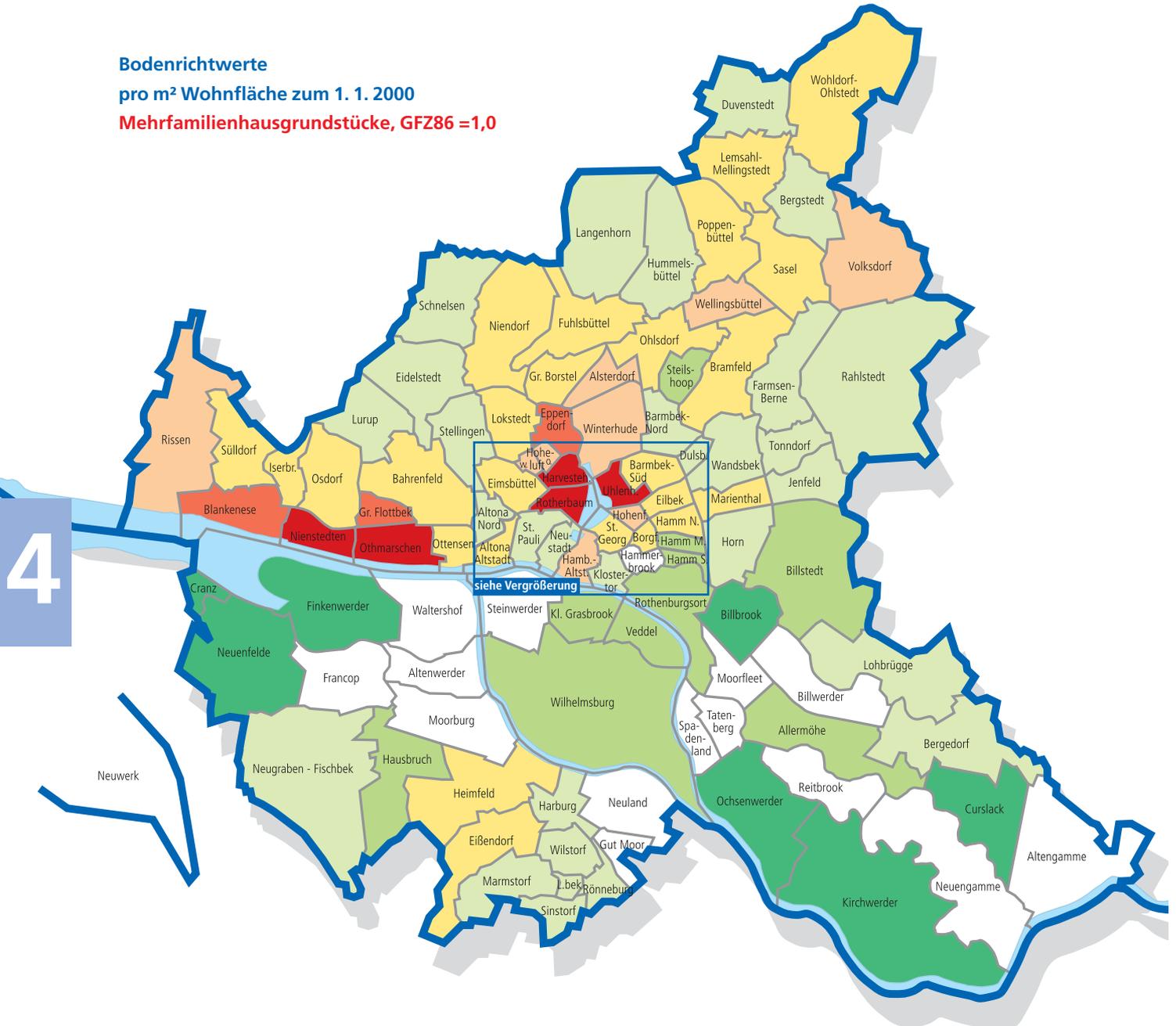
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro m² Wohnfläche zum 1. 1. 2000

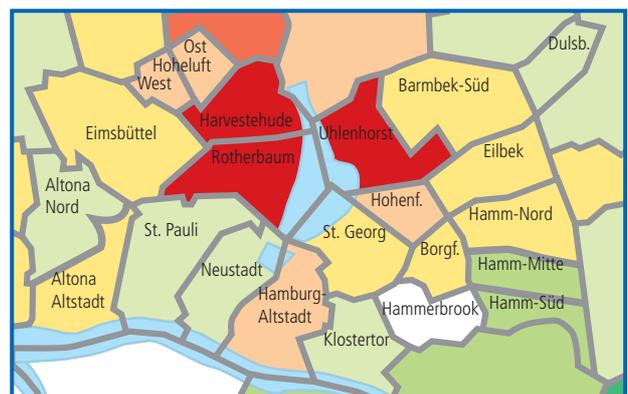
Mehrfamilienhausgrundstücke, GFZ86 = 1,0



Mittel der Richtwerte

in Euro pro Quadratmeter

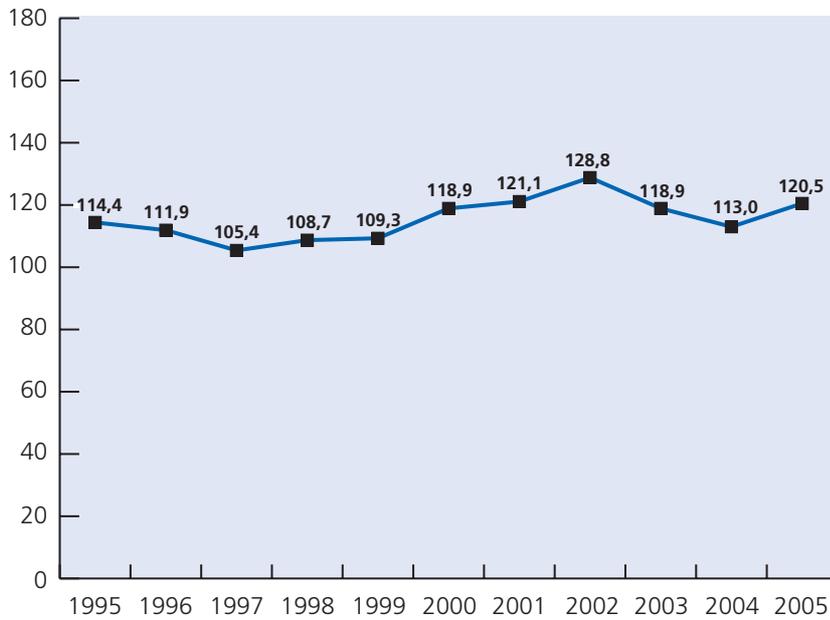
	keine Richtwerte	
	bis 250	(bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 250 bis 350	(50 % – 70 %)
	über 350 bis 450	(70 % – 90 %)
	über 450 bis 551	(90 % – 110%)
	über 551 bis 751	(110 % – 150 %)
	über 751 bis 1002	(150 % – 200 %)
	über 1.002	(über 200 %)



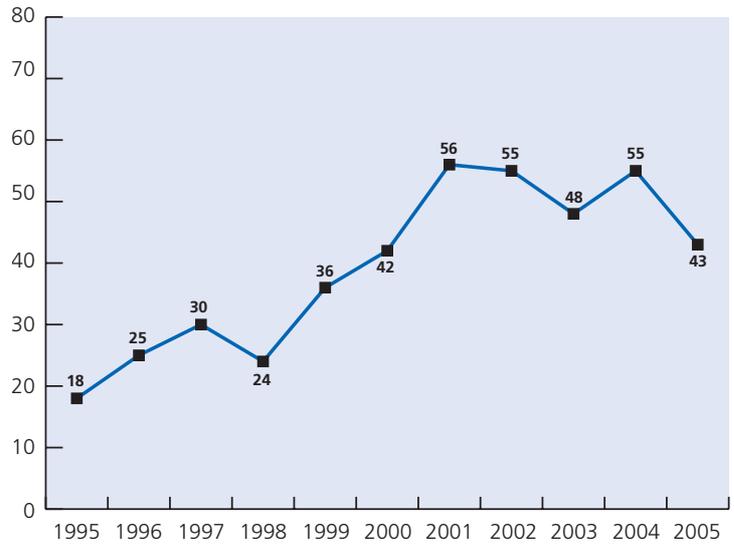
4.3.5 Indexreihen

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke

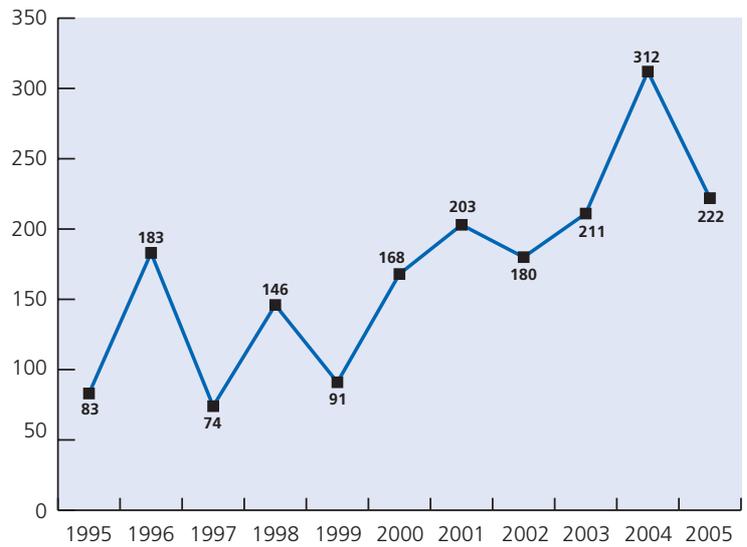
(RW 31. 12. 1992 = 100)



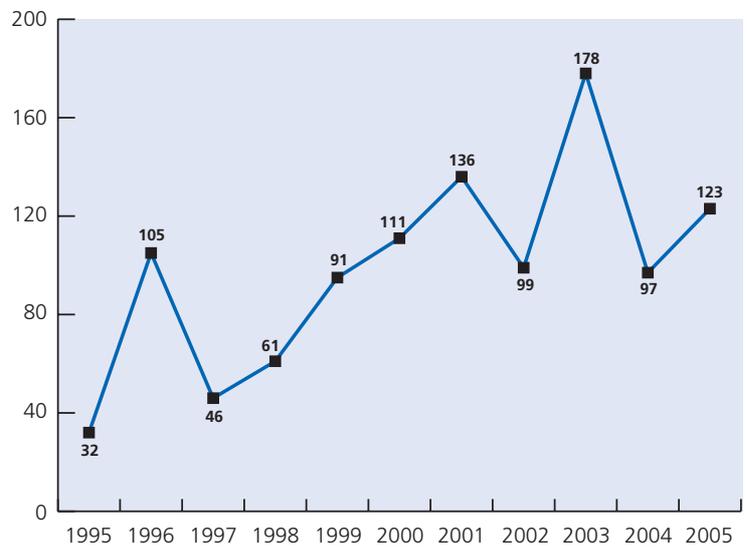
**4.4 Bauplätze für
Büro- und Geschäftshäuser**
4.4.1 Vertragszahlen



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2005

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

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

4

4.4.4 Quadratmeterpreise

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

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2005

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2005	2005	2005
Gesamt	962	27	6.491
Reine Geschäftshäuser	472	13	7.803
Reine Bürohäuser	1.371	5	8.380
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	1.579	8	3.646
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	*	1	*

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² Geschossfläche 86 (GF86) angegeben, inkl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

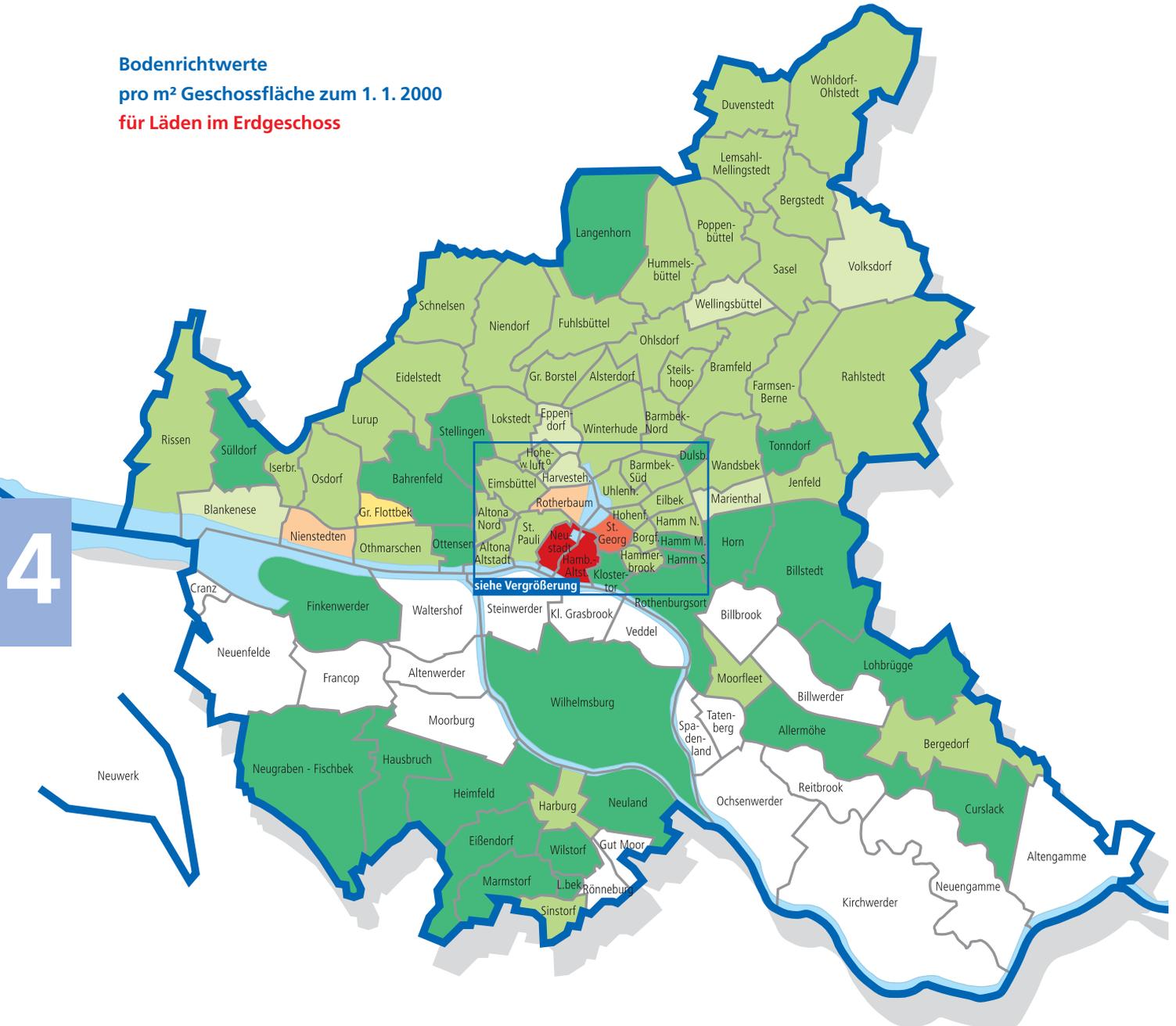
Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser

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



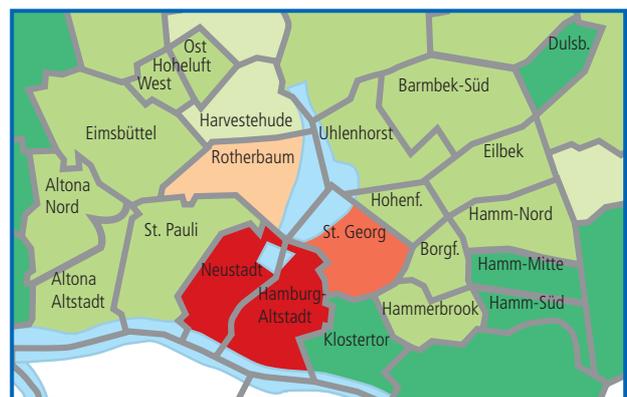
Stadtteilübersicht

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



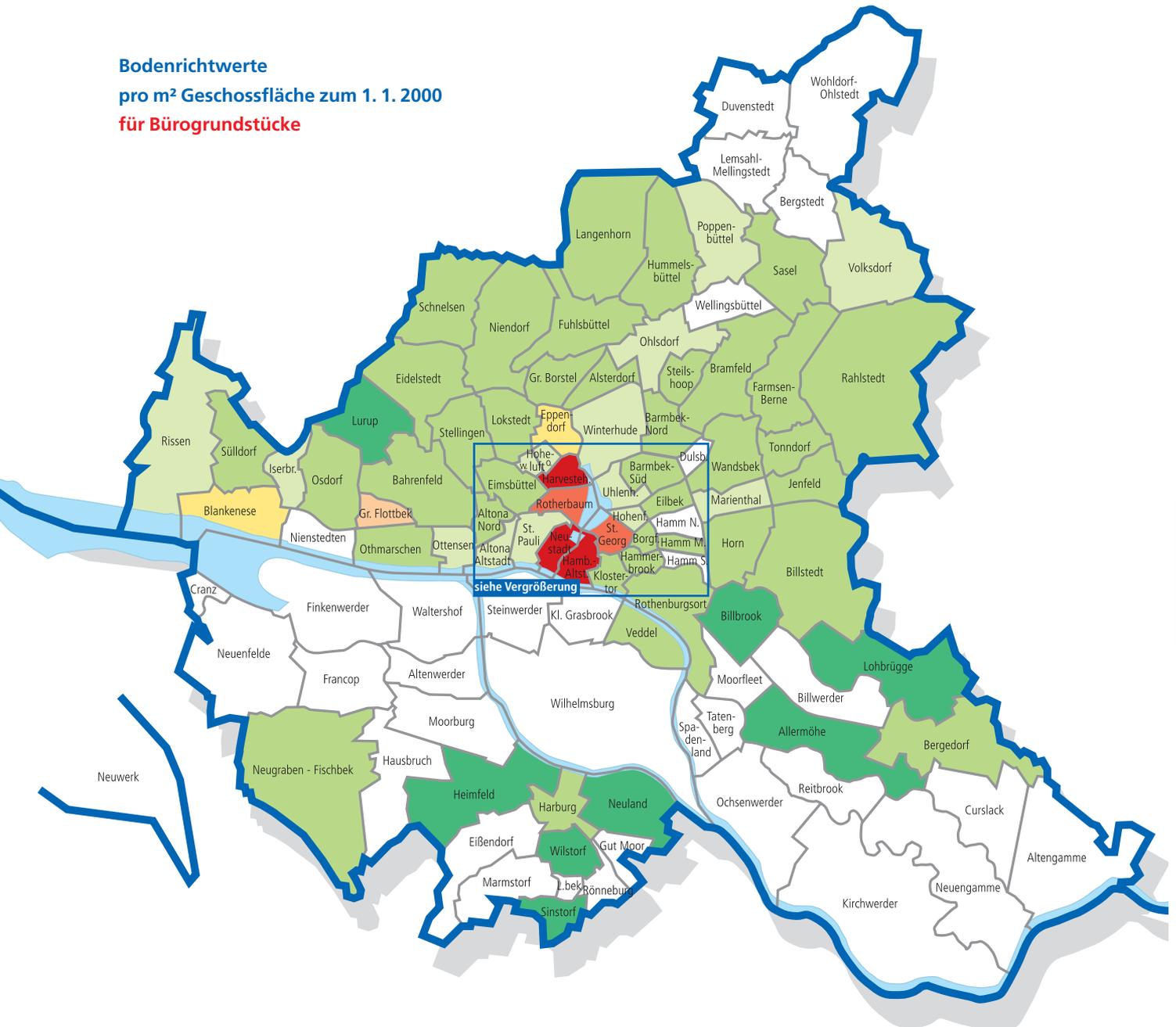
Mittel der Richtwerte
 in Euro pro Quadratmeter

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



Stadtteilübersicht

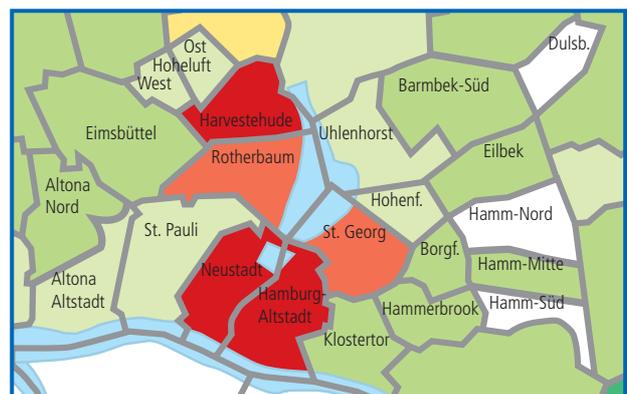
**Bodenrichtwerte
pro m² Geschossfläche zum 1. 1. 2000
für Bürogrundstücke**



4

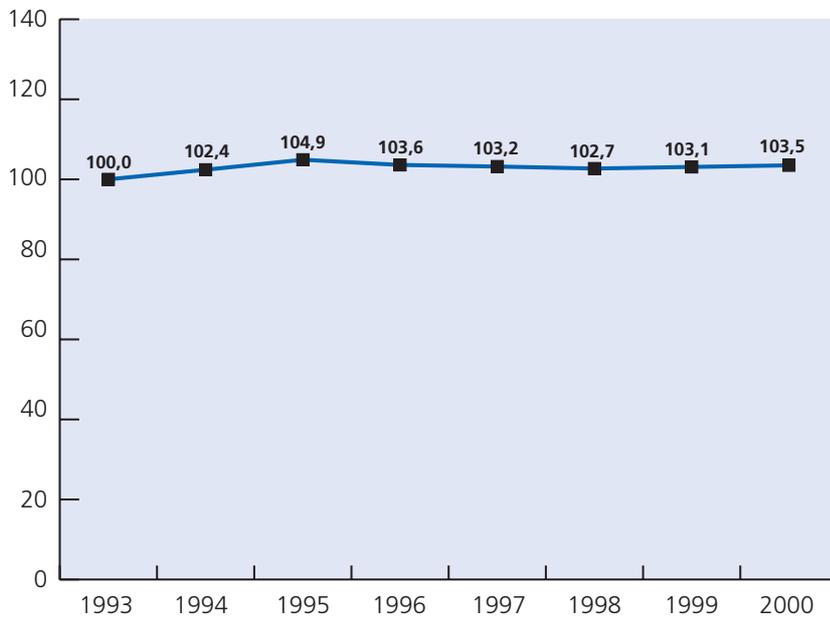
Mittel der Richtwerte in Euro pro Quadratmeter

	keine Richtwerte	
	bis 289	(bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 289 bis 405	(50 % – 70 %)
	über 405 bis 521	(70 % – 90 %)
	über 521 bis 636	(90 % – 110 %)
	über 636 bis 858	(110 % – 150 %)
	über 858 bis 1.158	(150 % – 200 %)
	über 1.158	(über 200 %)

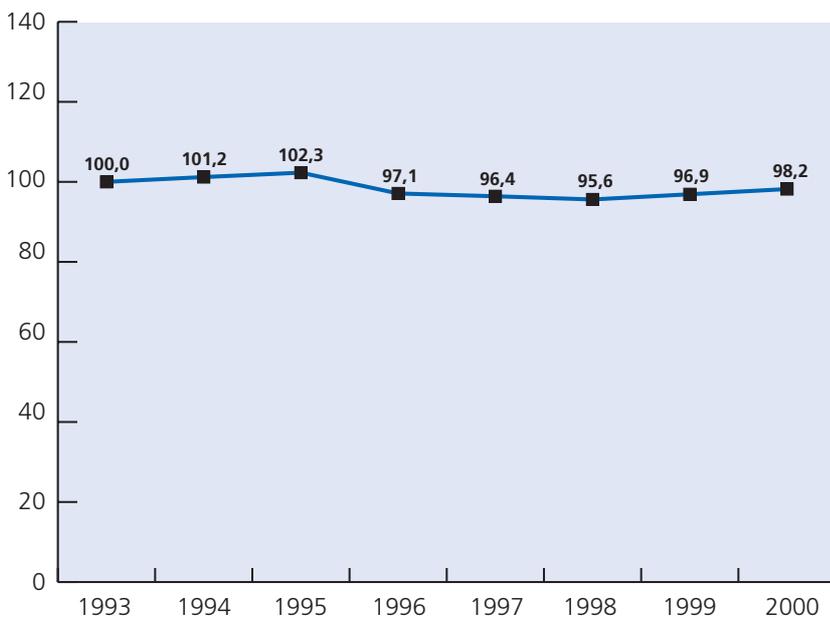


4.4.5 Indexreihen

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

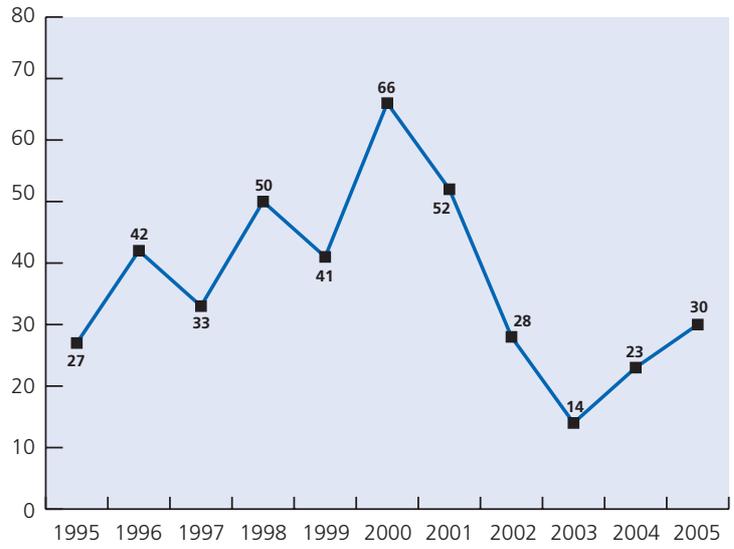


Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (1. 1. 1993 = 100)

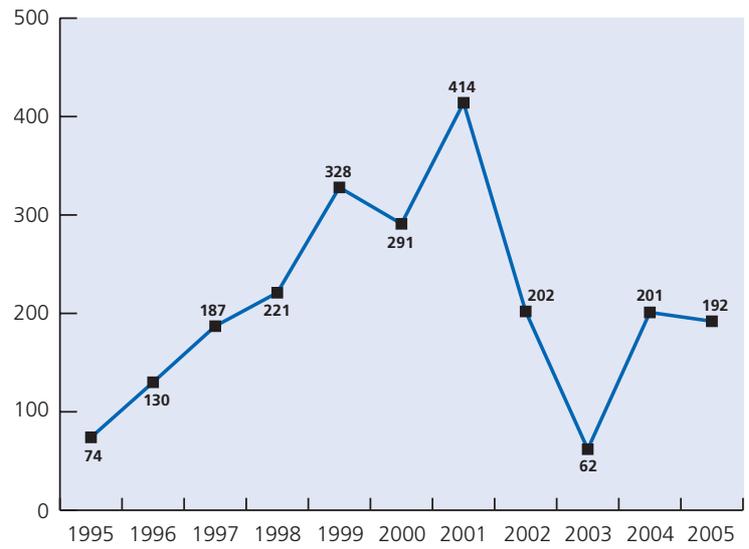


4.5 Bauplätze für Gewerbebauten

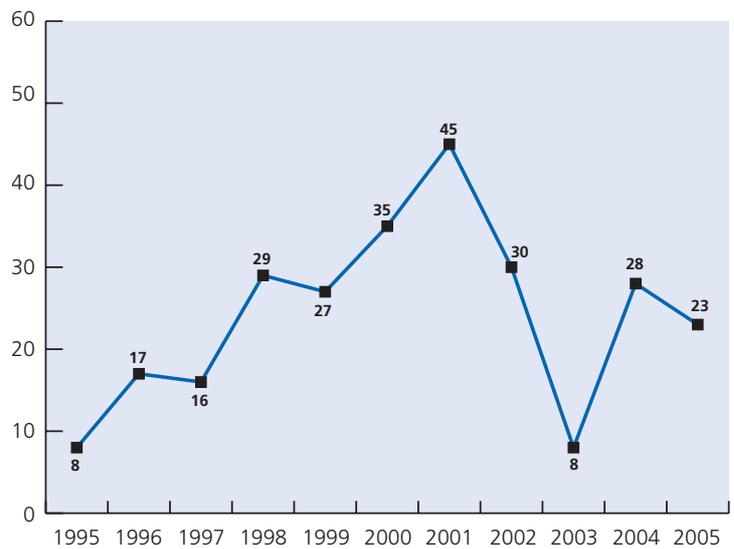
4.5.1 Vertragszahlen



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten 2005

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

Unter kundenorientiertem Gewerbe versteht man Nutzungen, die auf intensiven Kontakt mit dem Kunden/Endverbraucher und entsprechend regem Publikumsverkehr angewiesen sind,

andererseits einen sehr hohen Flächenbedarf, u. a. durch Lagerflächen und Freiverkaufsflächen, aufweisen, so dass sie nicht der Kategorie Geschäftshäuser (Läden) zuzuordnen sind.

Beispiele hierfür sind Autohandel und -werkstätten, Tankstellen, Möbelhäuser und Baumärkte.

4.5.4 Quadratmeterpreise

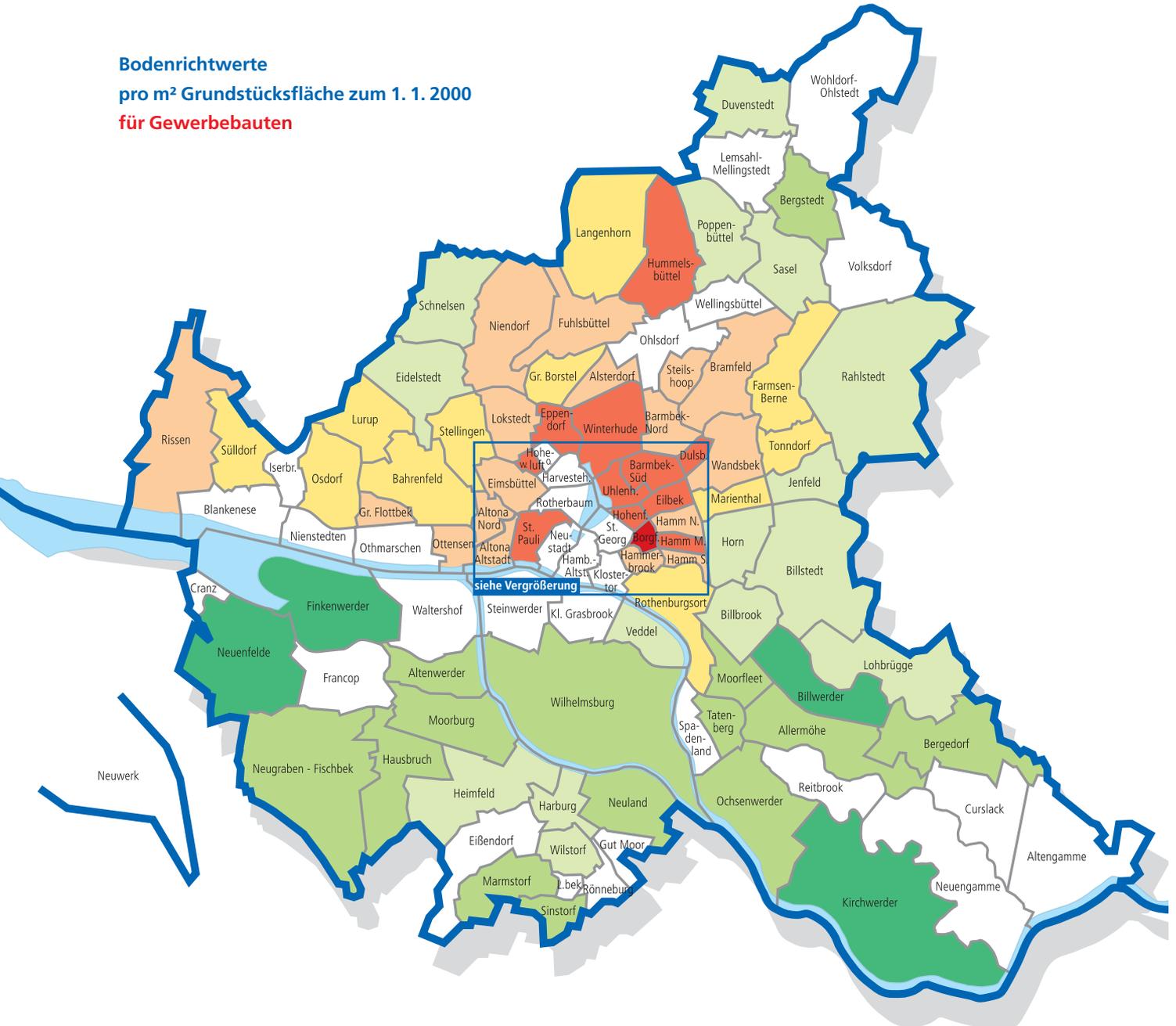
Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere

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

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

Stadtteilübersicht

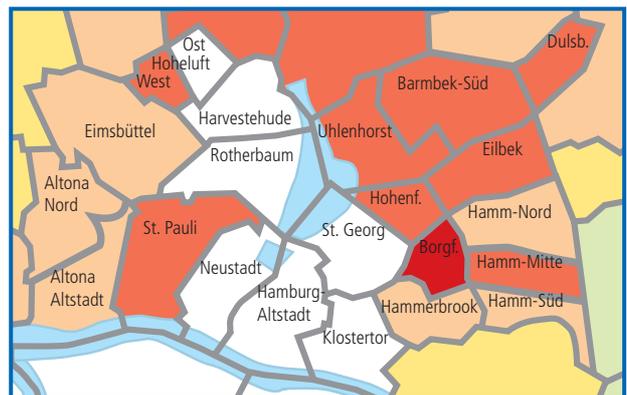
**Bodenrichtwerte
pro m² Grundstücksfläche zum 1. 1. 2000
für Gewerbebauten**



4

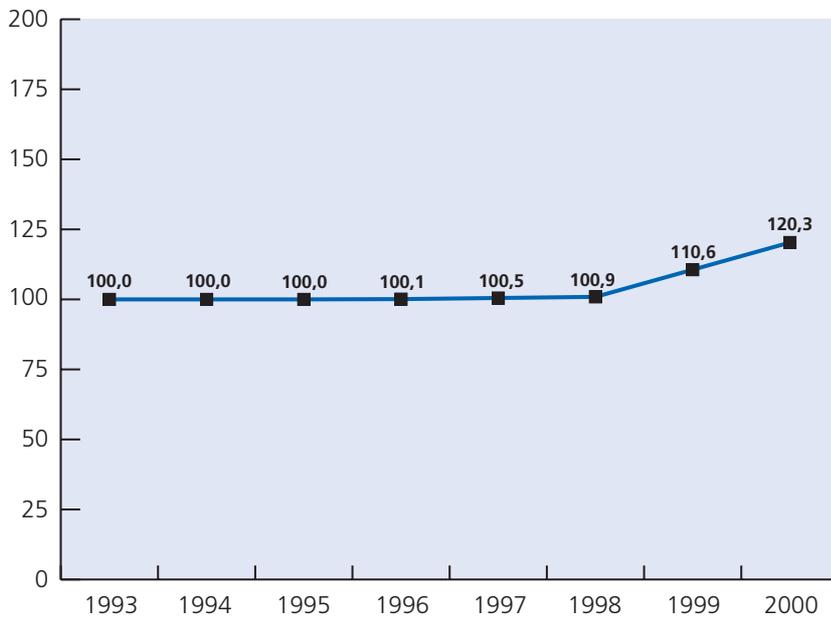
Mittel der Richtwerte in Euro pro Quadratmeter

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



4.5.5 Indexreihe

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



4

4.6 Erbbaurechte

Bestellung von Erbbaurechten

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

Hauptausgabebezug ist der individuelle Wohnungsbau.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2005 liegt dem Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsverlängerung vor.

Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz

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

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

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

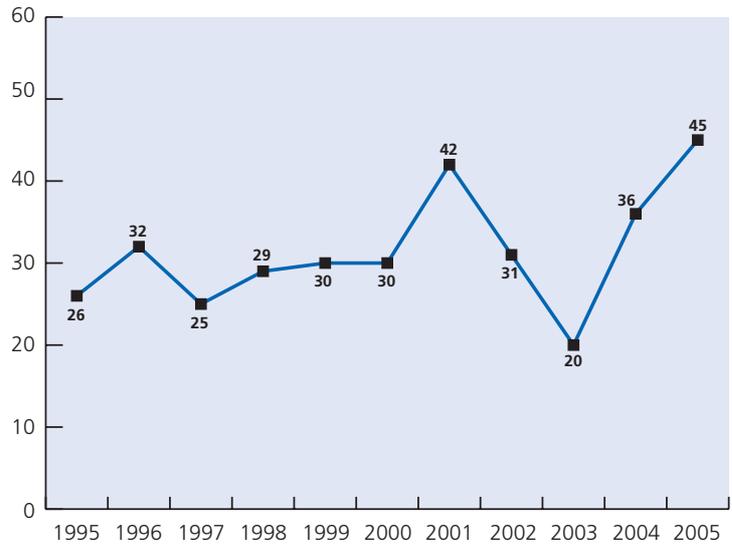
Käufer waren fast immer die Erbbauberechtigten. Lediglich in einem Fall wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

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

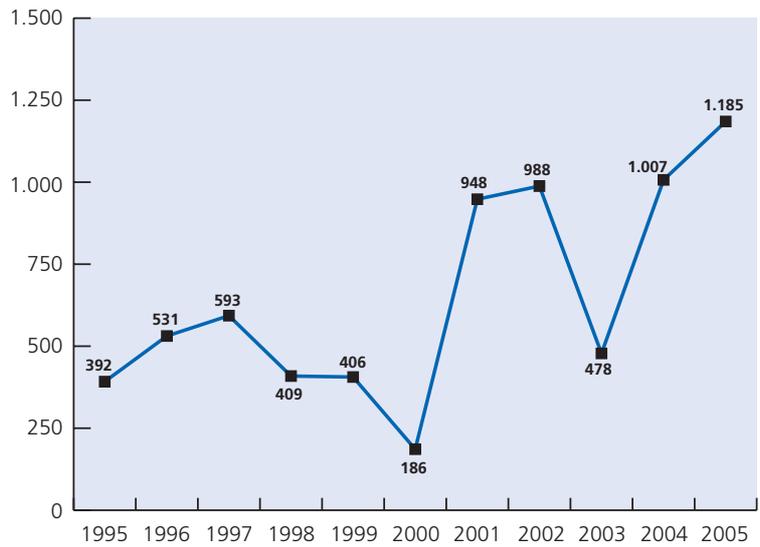
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 1980 – 89 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen. Der Verlust, den der Grundstückseigentümer dadurch erleidet, dass er vom Erbbauberechtigten einen geringeren Erbbauzins erhält als es einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes entspricht, schlägt zu 50 – 90 % wertmindernd auf den Kaufpreis durch. Die Wertminderung ist dabei umso kräftiger, je geringer der gezahlte Erbbauzins ist. Als angemessen wird dabei eine 5-prozentige Verzinsung des Bodenwertes angesehen.

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

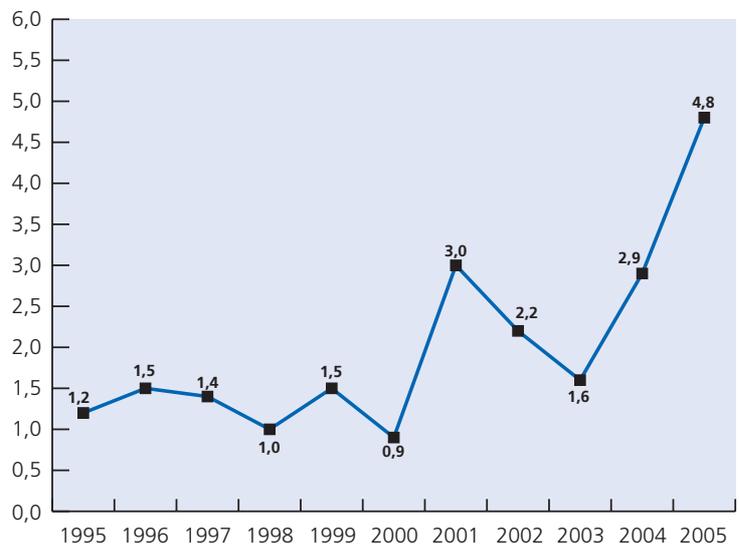
5.1 Vertragszahlen



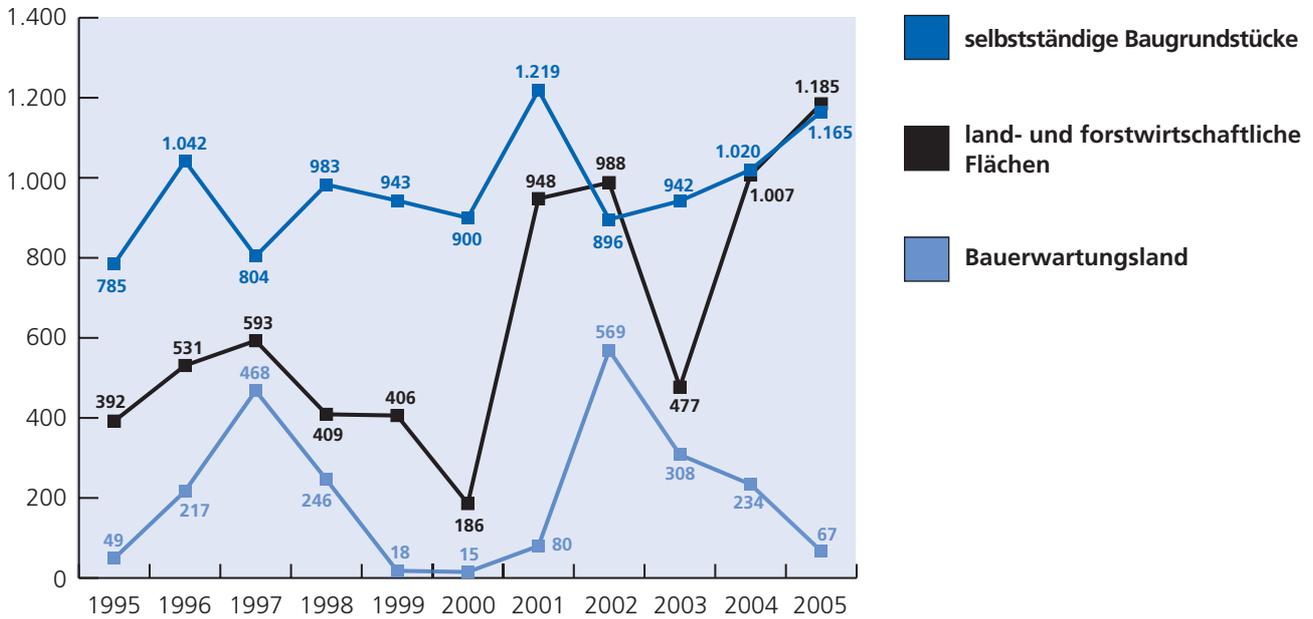
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2005 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

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

5.4 Quadratmeterpreise

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

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

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

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzung zum 1. 1. 2004

5



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

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

5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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

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

6 Zwangsversteigerung

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

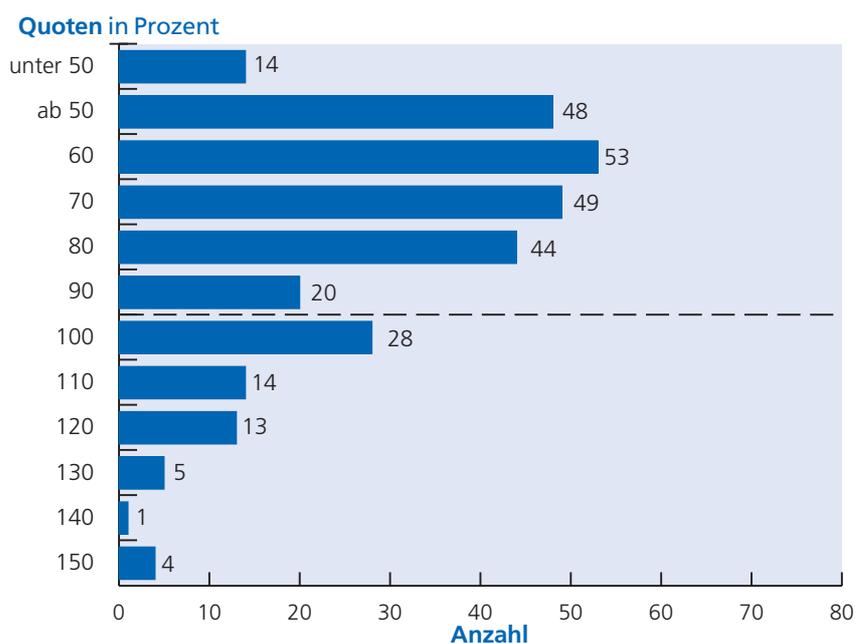
Die „sonstigen Grundstücke“ umfassen z. B. Rohbauten, landwirtschaftliche und Freizeit-Grundstücke. Hinter der durchschnittlichen Verkehrsquote, d. h. dem Verhältnis des Gebotes, das den Zuschlag erhielt, zu dem im Verfahren festgelegten Verkehrswert, verbergen sich stark streuende Quoten im Einzelfall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

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

Zwangsversteigerungen 2005

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

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2005



7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1 Einfamilienhäuser

Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern

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

Aktualisierungsfaktoren für Einfamilienhäuser (KPR / WFL)

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1995	1,00
Ende 1995 / Anfang 1996	0,99
Mitte 1996	0,98
Ende 1996 / Anfang 1997	1,00
Mitte 1997	1,00
Ende 1997 / Anfang 1998	0,99
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,01
Mitte 1999	1,02
Ende 1999 / Anfang 2000	1,02
Mitte 2000	1,00
Ende 2000 / Anfang 2001	0,99
Mitte 2001	0,98
Ende 2001 / Anfang 2002	0,98
Mitte 2002	0,98
Ende 2002 / Anfang 2003	0,96
Mitte 2003	0,95
Ende 2003 / Anfang 2004	0,96
Mitte 2004	0,95
Ende 2004 / Anfang 2005	0,94
Mitte 2005	0,95

Stadtteilkfaktoren ffr Einfamilienhäuser

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

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

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



Quadratmeterpreis von Reihenhäusern

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

Aktualisierungsfaktoren für Reihenhäuser (KPR / WFL)

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1995	0,97
Ende 1995 / Anfang 1996	0,98
Mitte 1996	0,97
Ende 1996 / Anfang 1997	0,99
Mitte 1997	1,01
Ende 1997 / Anfang 1998	1,00
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,01
Mitte 1999	1,00
Ende 1999 / Anfang 2000	0,99
Mitte 2000	0,99
Ende 2000 / Anfang 2001	0,98
Mitte 2001	0,97
Ende 2001 / Anfang 2002	0,97
Mitte 2002	0,97
Ende 2002 / Anfang 2003	0,95
Mitte 2003	0,96
Ende 2003 / Anfang 2004	0,97
Mitte 2004	0,98
Ende 2004 / Anfang 2005	0,97
Mitte 2005	0,97

Stadtteilfaktoren für Reihenhäuser

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

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

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

**Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert
von Einfamilienhäusern**

Datenbasis	1.269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1995 – 1999, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden
Sachwertdefiniton:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorisierte) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * Altersabschreibung nach WertR (max. 70 %) – Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)
Wert der Außenanlagen	= pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * Baupreisindex
Bodenwert	= Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis / Sachwert [%]	<p>(61,9 + 0,354 * BOWE / SACHW [%] – 0,0340 * SACHW [1000 €] + 0,0917 * WFL [m²] + 0,0159 * RW92 [DM/m²]</p> <p>+ 4,1 wenn Sachwert < 210 000 + 3,8 wenn Sachwert > 560 000</p> <p>+ 1,6 wenn Baujahr – 1919 + 0,9 wenn Baujahr 1920 – 1929 + 1,9 wenn Baujahr 1930 – 1939 – 0,4 wenn Baujahr 1940 – 1952 – 2,4 wenn Baujahr 1953 – 1959 – 4,6 wenn Baujahr 1960 – 1969 – 0,4 wenn Baujahr 1970 – 1979 + 3,8 wenn Baujahr 1980 – 1989 + 7,2 wenn Baujahr 1990 –)</p> <p>* Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser (KP / SW)</p>

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

Zeitpunkt	Aktualisierungs- faktor
Mitte 1995	0,99
Ende 1995 / Anfang 1996	0,97
Mitte 1996	0,97
Ende 1996 / Anfang 1997	0,99
Mitte 1997	1,00
Ende 1997 / Anfang 1998	0,98
Mitte 1998	0,98
Ende 1998 / Anfang 1999	0,98
Mitte 1999	0,98
Ende 1999 / Anfang 2000	0,98
Mitte 2000	0,96
Ende 2000 / Anfang 2001	0,96
Mitte 2001	0,95
Ende 2001 / Anfang 2002	0,95
Mitte 2002	0,94
Ende 2002 / Anfang 2003	0,94
Mitte 2003	0,93
Ende 2003 / Anfang 2004	0,93
Mitte 2004	0,93
Ende 2004 / Anfang 2005	0,93
Mitte 2005	0,92

**Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert
von Reihenhäusern**

Datenbasis	1.305 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 1995 – 2000, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden
Sachwertdefiniton:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorisierte) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * Altersabschreibung nach WertR (max. 70 %) – Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)
Wert der Außenanlagen	= pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * eurorisierte Baupreisindex
Bodenwert	= Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis / Sachwert [%]	$(85,15$ $- 0,21823 * \text{SACHW [1000 €]}$ $+ 0,3046 * \text{WFL [m}^2\text{]}$ $+ 0,06859 * \text{RW92 [DM/m}^2\text{]}$ $+ 3,6 \text{ wenn Baujahr } - 1919$ $+ 3,2 \text{ wenn Baujahr } 1920 - 1929$ $- 3,6 \text{ wenn Baujahr } 1930 - 1939$ $- 5,8 \text{ wenn Baujahr } 1940 - 1952$ $- 1,0 \text{ wenn Baujahr } 1953 - 1959$ $+ 0,5 \text{ wenn Baujahr } 1960 - 1969$ $- 0,5 \text{ wenn Baujahr } 1970 - 1979$ $+ 0,7 \text{ wenn Baujahr } 1980 - 1989$ $+ 0,8 \text{ wenn Baujahr } 1990 - \quad)$
	* Aktualisierungsfaktor für Reihenhäuser (KP / SW)

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

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1995	1,00
Ende 1995 / Anfang 1996	0,99
Mitte 1996	0,99
Ende 1996 / Anfang 1997	1,00
Mitte 1997	1,00
Ende 1997 / Anfang 1998	1,00
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,00
Mitte 1999	1,00
Ende 1999 / Anfang 2000	0,98
Mitte 2000	0,98
Ende 2000 / Anfang 2001	0,97
Mitte 2001	0,97
Ende 2001 / Anfang 2002	0,97
Mitte 2002	0,97
Ende 2002 / Anfang 2003	0,95
Mitte 2003	0,96
Ende 2003 / Anfang 2004	0,98
Mitte 2004	0,98
Ende 2004 / Anfang 2005	0,96
Mitte 2005	0,96

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

Verkehrswert Volleigentum (WertR 2006 Nr.4.3.2.1)

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

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

Finanzmathematische Methode (WertR 2006 Nr.4.3.2.2)

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



7.2 Mehrfamilienhäuser

Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern

Datenbasis	800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
NKM/Msp	Nettokaltmiete dividiert durch die Mietenspiegelmierte
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für MFH, GFZ86 1,0
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: GF = Gebäudefaktor (=Kaufpreis pro m² Wohnfläche)	
GF [Euro / m²]	$(199,3 + 560,1 * \text{NKM/Msp} + 46,5 * \text{RW92} / 100 [\text{DM/m}^2] - 63,6 * \text{GFZ86})$ * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1995	1,00
1996	1,02
1997	1,02
1998	1,02
1999	1,00
2000	1,02
2001	0,97
2002	0,98
2003	0,97
2004	0,91
2005	0,93



Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum Mietenspiegelmittelwert
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)	
EF	$(19,289 + 0,564 * RW92 [DM/m^2] / 100 - 5,676 * NKM/Msp - 0,913 * GFZ86)$ <ul style="list-style-type: none"> * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadtteilfaktor für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1995	1,00
1996	1,00
1997	0,99
1998	0,99
1999	0,97
2000	1,02
2001	0,94
2002	0,94
2003	0,92
2004	0,84
2005	0,87

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

Stadtteilkennwerte für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern

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

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

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



Liegenschaftszinssätze

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

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

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

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

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

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	Datenbasis: 800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	7 % der Bruttokaltmiete
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Umlageausfallwagnis	2 % der Betriebskosten
Restnutzungsdauer	100 Jahre – Lebensalter (mindestens aber 35 Jahre)
Instandhaltungskosten	siehe übernächste Seite
Mieten	tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt
Einflussgrößen:	
RW	Bodenrichtwert zum 31. 12. 1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 1,0 [DM / m ²]
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: LIZI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]	
LIZI	$(2,0581 + 2,6917 * NKM/Msp - 0,1192 * RW92 [DM/m^2] / 100 + 0,0253 * GFZ86) * \text{Korrekturfaktor Baujahr} * \text{Aktualisierungsfaktor} * \text{Stadtteilkfaktor für den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)}$

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1995	1,00
1996	1,02
1997	1,01
1998	1,01
1999	1,00
2000	1,00
2001	1,09
2002	1,11
2003	1,08
2004	1,19
2005	1,14

Stadtteilkfaktoren ffr den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhusern

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

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

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

Instandhaltungskosten

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

Aktuelle Instandhaltungskosten (DM pro m² Wfl. und Jahr)

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

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

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

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

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

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

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

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

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

Erbbaurechte

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

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

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

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

7.3 Büro- und Geschäftshäuser

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

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1995	1,01
1996	0,72
1997	0,85
1998	1,05
1999	0,87
2000	0,89
2001	0,97
2002	0,91
2003	0,94
2004	0,92
2005	0,93

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser in der Innenstadt

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

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

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1995	1,01
1996	1,02
1997	1,03
1998	1,04
1999	0,96
2000	0,95
2001	1,02
2002	0,97
2003	0,92
2004	0,94
2005	0,94

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

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

Liegenschaftszinssätze

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

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser in Prozent

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

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

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

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1995	1,05
1996	1,03
1997	0,97
1998	0,99
1999	1,03
2000	1,03
2001	0,97
2002	1,05
2003	1,15
2004	1,16
2005	1,15

7.4 Lager- und Produktionsgebäude

Quadratmeterpreis von Gewerbeobjekten

Datenbasis	26 Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991-1995, keine Erbbaurechte
Einflussgrößen:	
NFL	Gesamtnutzfläche
BOWE/NFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Nutzfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (Kaufpreis / Nutzfläche)	
GF [Euro/m²]	$(612 + 1,6973 * \text{BOWE/NFL [Euro/m}^2] - 0,0374424 * \text{NFL [m}^2] - 6,2560 * \text{Alter [Jahre])} * \text{Aktualisierungsfaktor}$

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1995	0,86
1996	1,09
1997	1,02
1998	0,98
1999	0,91
2000	1,07
2001	1,09
2002	0,95
2003	0,84
2004	0,50
2005	0,73

Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

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

Die Höhe des Abschlages vom Sachwert ist insbesondere von der Höhe des Sachwertes abhängig: Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert.

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

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

Marktanpassungsfaktor von Gewerbeobjekten

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

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

7.5 Eigentumswohnungen

Quadratmeterpreis von bezugsfreien Eigentumswohnungen

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

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Baualtersklasse:

Wohnungen in Vorkriegsbauten sind teurer.

– Alter:

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

– Geschosslage:

Wohnungen im Erdgeschoss sind billiger als in den Obergeschossen.

– Ausstattung:

Einbauküche oder Fahrstuhl erhöhen den Quadratmeterpreis.

– Größe:

Je größer die Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Stadteillage:

Einige Stadtteile sind trotz vergleichbarer Lagequalität begehrtter als andere.

Datenbasis	3.076 Verkäufe von bezugsfreien Eigentumswohnungen aus dem Jahre 2002
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31. 12. 1992 für Geschosswohnungsbau mit einer GFZ86 von 1,0 (in DM !)
Baujahr	
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Erstbezug	
Geschosslage	Lage im Erdgeschoss
Einbauküche	In der Wohnung vorhanden
Fahrstuhl	Im Gebäude vorhanden
Wohnfläche	Umrechnungsfaktor aufgrund der Wohnfläche
Stadtteil	Umrechnungsfaktor aufgrund der Lage in einem bestimmten Stadtteil
Aktualisierungsfaktor	Umrechnungsfaktor aufgrund des zeitlichen Einflusses (Index 2002 = 1)
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
GF [Euro/m²]	$= (878$ $+ 0,9207 * RW92$ $+ 515 \quad \text{wenn Baujahr bis 1919}$ $+ 299 \quad \text{wenn Baujahr 1920 – 1939}$ $+ 24,11 * (25 - \text{Alter}) \quad \text{wenn Alter} < 25 \text{ Jahre}$ $+ 377 \quad \text{wenn Erstbezug}$ $* 0,96 \quad \text{wenn Lage im Erdgeschoss}$ $* 1,06 \quad \text{wenn Einbauküche vorhanden}$ $* 1,04 \quad \text{wenn Fahrstuhl vorhanden}$ $* \text{Wohnflächenfaktor}$ $* \text{Stadtteilmfaktor für Eigentumswohnungen}$ $* \text{Aktualisierungsfaktor}$

Stadtteilkfaktoren ffr Eigentumswohnungen

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

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

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

Wohnflächenfaktoren

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

Wohnungsgröße [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 1995	1,05
Mitte 1996	1,03
Mitte 1997	1,02
Mitte 1998	0,98
Mitte 1999	0,94
Mitte 2000	0,98
Mitte 2001	0,98
Mitte 2002	1,00
Mitte 2003	1,02
Mitte 2004	1,01
Mitte 2005	1,01

Quadratmeterpreis von vermieteten Eigentumswohnungen

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

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

7.6 Einfamilienhausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart

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

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

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

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

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

Der Abschlag beträgt für:

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

Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:

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

7.7 Geschosswohnungsbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze

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

7.8 Büro- und Geschäftshausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der GFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben ergeben, dass auch die Kaufpreise von Büro- und Geschäftshausbauplätzen in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Als Maßstab dafür verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg die Geschossflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an. Zur Definition Geschossfläche 86 siehe Glossar.

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

7.9 Gewerbebauplätze

Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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

Umrechnungskoeffizienten für Büro- und Geschäftshaus-Bauplätze

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

Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

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

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

7.10 Erbbaurechte

Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechtsgrundstücke

Finanzmathematische Methode

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

Zur Wertermittlung von Erbbaurechten siehe auch Kapitel 7.1 und 7.2.

7.11 Landwirtschaftlichen Flächen

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

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

Umrechnungskoeffizienten für begünstigtes Agrarland

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

Abkürzungsverzeichnis

-	= keine Kauffälle
*	= keine näheren Angaben, da nur 1–2 Kauffälle
AKS	= Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB	= Baugesetzbuch
BauNVO	= Baunutzungsverordnung
BGBI	= Bundesgesetzblatt
FHH	= Freie und Hansestadt Hamburg
GF 86	= Geschossfläche ⁸⁶ (siehe Glossar)
GFZ86	= Geschossflächenzahl ⁸⁶ (siehe Glossar)
GutVO	= Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung) vom 20.02.1990 (GVBl. Seite 37), geändert durch Verordnung vom 20.05.1997 (GVBl. Seite 144)
GVBl	= Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt
HBauO	= Hamburgische Bauordnung
WEG	= Wohnungseigentumsgesetz
WertR	= Wertermittlungsrichtlinien, neu bekannt gegeben am 01.03.2006
WertV	= Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBl. I Seite 2209)
WFL	= Wohnfläche (siehe Glossar)
WNF	= Wohn- bzw. gewerbliche Nutzfläche (siehe Glossar)



Glossar

Abbauland

Flächen mit zum Abbau geeigneten Bodenschätzen wie Sand oder Kies.

Abbruchgrundstück

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

Agrarland

landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Fläche.

Siehe auch -> begünstigtes Agrarland.

Atriumhaus

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

Spezialfall des -> Gartenhofhauses.

Aufenthaltsräume

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

Außenanlagen

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

Bauerwartungsland

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

Baujahr

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

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

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

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

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

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

Begünstigtes Agrarland

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

Belegenheit

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

Betriebskosten

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

Bewirtschaftungskosten

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

Brache

zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

Bruttogrundfläche (BGF)

die Summe der Grundrissflächen nach den Außenmaßen in Fußbodenhöhe in allen Geschossebenen. Zur genauen

Definition siehe DIN 277. Es wird unterschieden in Flächen, die

- a) überdeckt und allseitig umschlossen,
- b) überdeckt, aber nicht umschlossen (z. B. Tordurchfahrten, überdachte Terrassen), und
- c) umschlossen, aber nicht überdeckt sind (z. B. offene Balkons, Dachterrassen).

Büronutzung

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

Büro- und Geschäftshaus

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

Dachgeschoss

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

Doppelhaus

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

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

Dreifamilienhaus

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

Eigentumswohnung

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

Einfamilienhaus

Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung sind Wohnhäuser mit genau einer Wohnung.

Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind Wohnhäuser mit zwei Wohnungen, von denen mindestens eine nicht abgeschlossen ist. Im weiteren Sinne steht der Begriff Einfamilienhaus auch synonym für den individuellen Wohnungsbau allgemein, also für Ein- bis Dreifamilienhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung.

Einliegerwohnung

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

Einzelhaus, auch freistehendes Haus

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

Erbbaurecht

auf einem eigenen Grundbuchblatt eingetragenes so genanntes grundstücksgleiches Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu besitzen und das zugehörige Grundstück zu nutzen.

Ertragsfaktor

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete.

Erwerbsgartenbau

landwirtschaftlicher Anbau von Obst, Blumen oder Gemüse (ohne Feldgemüse) sowie Baumschulen.

Feingemüseland

Gartenland, das sich zum Anbau von Feingemüse (Gemüse mit hohem Personaleinsatz und ohne schwere Maschinen zur Vermarktung im erntefrischen Zustand) eignet.



Feuerversicherungswert 1914

Neuherstellungskosten zu Hamburger Preisen von 1914. Durch entsprechende Fortschreibung mit Hilfe der Hamburger -> Baupreisindices erhält man die Neuherstellungskosten in Hamburg zum Wertermittlungsstichtag.

Funktionsfläche

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

Gartenhofhaus

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

Gartenland

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

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

Gebäude

selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen

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

Geringstland

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

Geschäftshaus

Gebäude mit Läden oder Einzelhandelsgeschäften auf einem oder mehreren Geschossen.

Geschoss

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

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

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

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

Geschossfläche

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

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

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

Geschossflächenzahl

Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

Geschosswohnungsbau

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

Gewerbe

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

Grabeland

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

Grundfläche

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

Grundstück

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

3. Unbebautes Grundstück.

Grundstücksfläche

Grundfläche des Grundstücks laut Angabe im Liegenschaftskataster.

Gutachterausschuss

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

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

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

- 2 Finanzbeamte,

die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte mitwirken.

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

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die fachlich der ausschließlichen Aufsicht und Weisungsbefugnis des Gutachterausschusses unterstellt ist. Die Geschäftsstelle

bereitet die Gutachten vor, ermittelt die Grundlagen für die Fortschreibung der Bodenrichtwerte und leitet die für die Wertermittlung wesentlichen Daten ab. Sie hat auch den hier vorliegenden Grundstücksmarktbericht erarbeitet.

Haus

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

Hausgruppe

Gruppenhäuser bzw. Häuser in Hausgruppen sind

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

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

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

Hochparterre

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

Individueller Wohnungsbau

Wohnhäuser mit höchstens 3 Wohnungen. Gegensatz: Geschosswohnungsbau.



Industrie

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

Kaufpreissammlung

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

Kellergeschoss

Geschoss, dessen Fußboden unter der Geländeoberfläche liegt und dessen Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt (§2 Abs.5 HBauO).

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

1. wie ein Einzelhaus mit Abständen zu den seitlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen gebaut sind, wobei der Raum zwischen dem Haus und beiden

Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut ist, oder

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

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

Konstruktionsfläche

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

Laden

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

Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der Richtwerte, die zweitoberste Lageklasse umfasst das obere Drittel ohne die obersten 10 % der Richtwerte, die mittlere Lageklasse umfasst das mittlere Drittel der Richtwerte, die zweitunterste Lageklasse umfasst das untere Drittel ohne die untersten 10 % und die unterste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den niedrigsten 10 % der Richtwerte. Durch diese Definition soll gewährleistet werden, dass die Lageklassen zu jedem Stichtag nach gleichen Kriterien abgegrenzt werden und in jeder Lageklasse nach Möglichkeit genügend Kauffälle vorhanden sind, um den Preisspiegel zu füllen. Zur Abgrenzung aufgrund der Bodenrichtwerte zum 1.1.2004 siehe das Experteninfo. Die in den Indexreihen für Einfamilienhausbauplätze angeführte „ländliche Lage“ bezeichnet die Vier- und Marschlande, die ländlichen Stadtteile im Süderelberaum und Finkenwerder-Süd.

EXPERTENINFO

Abgrenzung der Lageklassen

Lageklassen allgemein

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:

unterste 10 % der Richtwerte

Mäßige Lage:

unteres Drittel der Richtwerte ohne die untersten 10 %

Mittlere Lage:

mittleres Drittel der Richtwerte

Gute Lage:
oberes Drittel der Richtwerte ohne
die obersten 10 %
Bevorzugte Lage:
oberste 10 % der Richtwerte

Lageklassen für Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser usw.)

Abgegrenzt nach den Bodenricht-
werten für 1000 m² große freistehen-
de Einfamilienhausbauplätze zum
Stand 1. 1. 2004

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

Lageklassen für Mehrfamilien- häuser und Eigentumswohnungen

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwer-
ten für Mehrfamilienhausbauplätze
mit einer GFZ86 von 1,0 zum Stand
1.1.2004

Schlechte Lage:
bis 277 €/m²
Mäßige Lage:
über 277 €/m² bis 323 €/m²
Mittlere Lage:
über 323 €/m² bis 400 €/m²
Gute Lage:
über 400 €/m² bis 596 €/m²
Bevorzugte Lage:
über 596 €/m²

Landwirtschaftliche Fläche

Fläche, die land- oder forstwirtschaft-
lich oder in vergleichbarer Weise (Pfer-
dehaltung, Gehölz, Ökoto) genutzt
wird oder werden kann.

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhaus

Wohnhaus mit mindestens vier
Wohnungen.

Mietfläche

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

Nettogrundfläche

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

Nettokaltmiete

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

Neubau

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

Nebenflächen

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

Nutzfläche

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

Obergeschoss

Geschoss oberhalb des Erdgeschosses
bzw. Hochparterres.

Obstanbaufläche

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

Ödland

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

Pfeifenstiel

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

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werk-
hallen, Maschinenhäuser usw.



Reihenhaus

Haus (im engeren Sinn: Einfamilienhaus mit einer Wohnung), das einseitig (Endreihenhaus) bzw. beidseitig (Mittelreihenhaus) auf die seitlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen gebaut ist, so dass sich Zeilen von mindestens drei Häusern und bis zu 50 Meter Länge ergeben. Versprünge in den Zeilen oder sogar von Haus zu Haus sind unschädlich. Eine einheitliche Ausführung ist die Regel, aber nicht Bedingung. Eine schmale und mehrgeschossige Ausführung ist ebenfalls die Regel, aber nicht Bedingung, so können z. B. auch drei oder mehr Winkelbungalows eine Reihenhauszeile bilden.

Rohbauland

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

Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

Siedlungshaus

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

Siel

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

Sonstige Grundstücke

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

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

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

Auf eine detaillierte Darstellung wird in diesem Bericht verzichtet.

Souterrain-Geschoss

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

Staffelgeschoss

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

Stellplatz

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

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

Teileigentum

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

Unbebautes Grundstück

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

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

Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

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

Unland

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

Unselbstständiges Bauland

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

Untergeschoss

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

Verkehrsfläche

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

Villa

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

Tlw. werden diese Stadtvillen auch als Büros/Praxen genutzt. Sie werden dem individuellen Wohnungsbau zugerechnet.

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

Neubau-Stadtvillen sind 1½- bis

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

Vollgeschoss

oberirdisches oder Souterrain-Geschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m, es sei denn, es handelt sich um ein Dachgeschoss oder ein oberstes Geschoss eines Gebäudes mit Staffelgeschossen, das auf mindestens einem Drittel der (hoch projizierten) Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von weniger als 2,30 m hat oder nach oben nicht abgeschlossen ist. (§2 Abs.4 HBauO)

Wald

größere Ansammlung von Bäumen, auch Gehölz. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht erforderlich. Die Preise für Wald enthalten ggfs. auch geringe Preisanteile für den Baumbestand.

Wohnfläche

zum Wohnen bestimmte Fläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung.

Wohnung

Eine abgeschlossene Wohnung ist eine Mehrzahl von Räumen, die dem Wohnen von Menschen dient und die Anforderungen von § 45 HBauO erfüllt. Abgeschlossen bedeutet, dass die Wohnung durch Wände, Türen usw. von anderen Gebäudeteilen, die nicht zur Wohnung gehören, so abgegrenzt ist, dass alle Räume der Wohnung zugänglich sind, ohne die Wohnung zu verlassen, und dass keine Gebäudeteile, die nicht zur Wohnung gehören, nur durch die Wohnung zugänglich

sind. Nicht abgeschlossene Wohnungen sollten immer als solche bezeichnet werden, da im Geschäftsverkehr mit dem Begriff Wohnung abgeschlossene Wohnungen assoziiert werden. Ebenso sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, wenn außerhalb der abgeschlossenen Wohnung(en) noch einzelne Wohnräume (z. B. im Dach- oder Kellergeschoss) existieren, die zusammen mit einer Wohnung genutzt werden, aber nicht Bestandteil der abgeschlossenen Wohnung sind. Die Nutzung einzelner Räume zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken ist nicht ausgeschlossen, solange die Wohnnutzung in der Wohnung überwiegt.

Wohnhaus

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

Wohnungseigentum

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

Wohnungserbbaurecht

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

Zweifamilienhaus

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



Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

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

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Stade

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

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

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

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

