



Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2006

*Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Hamburg*



Der Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2007

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

Gestaltung und Druck

Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

ISBN-10: 3-89907-055-0

ISBN-13: 978-3-89907-055-2

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 Erbbaurechtsgrundstücke
- 7.11 Landwirtschaftliche Flächen

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

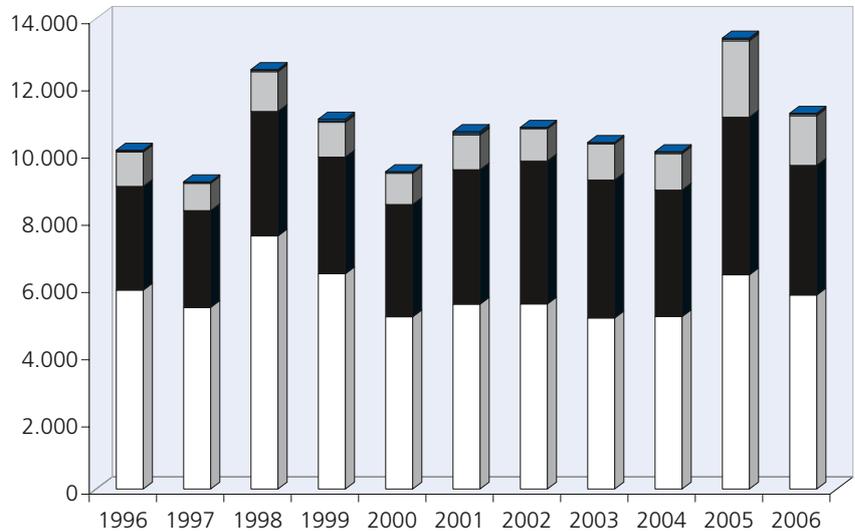
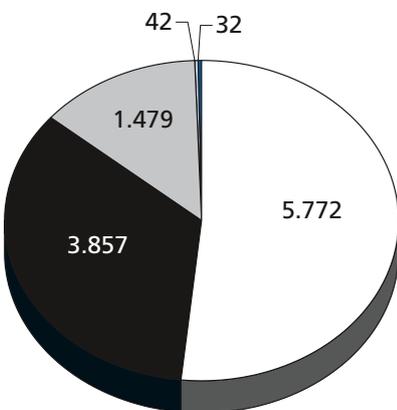
Anlage: Karte der Stadtteile

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Anzahl der Grundstücks-Kaufverträge

| Jahr | Eigentums- wohnungen | bebaute Grundstücke | unbebaute Grundstücke | landwirtsch. Flächen | sonstige Flächen | SUMME |
|------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------|
| 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 |
| 2006 | 5.772 | 3.857 | 1.479 | 42 | 32 | 11.182 |

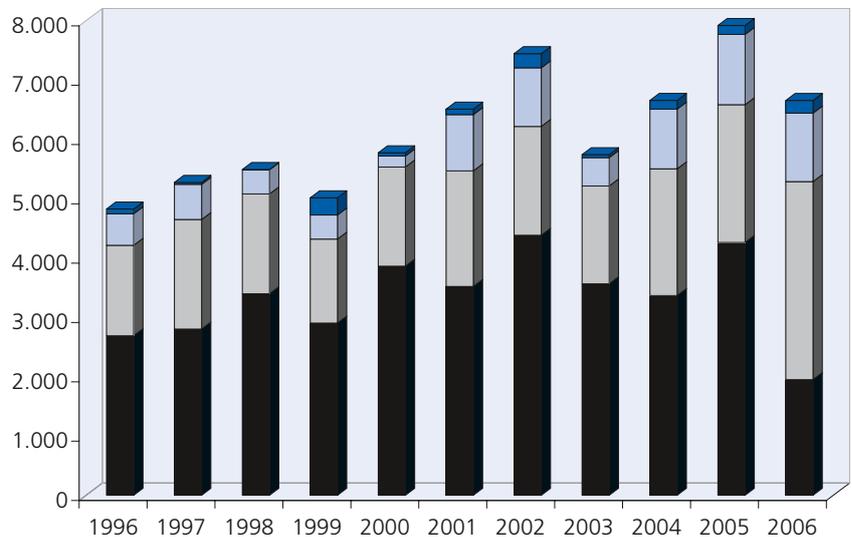
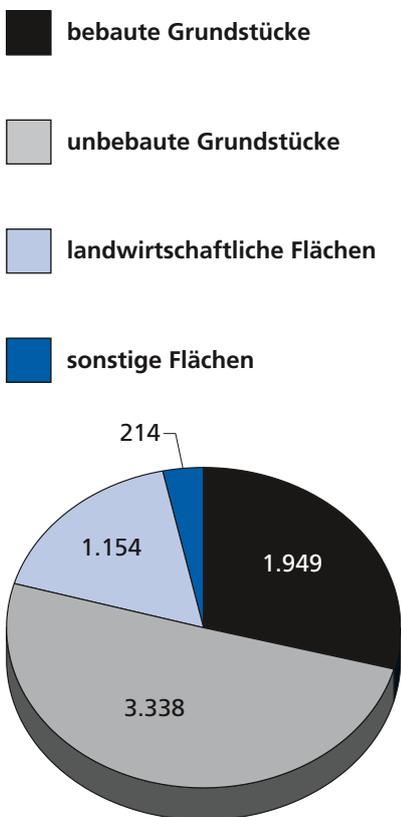
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2006



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] |
|------|---|---|--|--|--|
| 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 |
| 2006 | 1.949 | 3.338 | 1.154 | 214 | 6.655 |

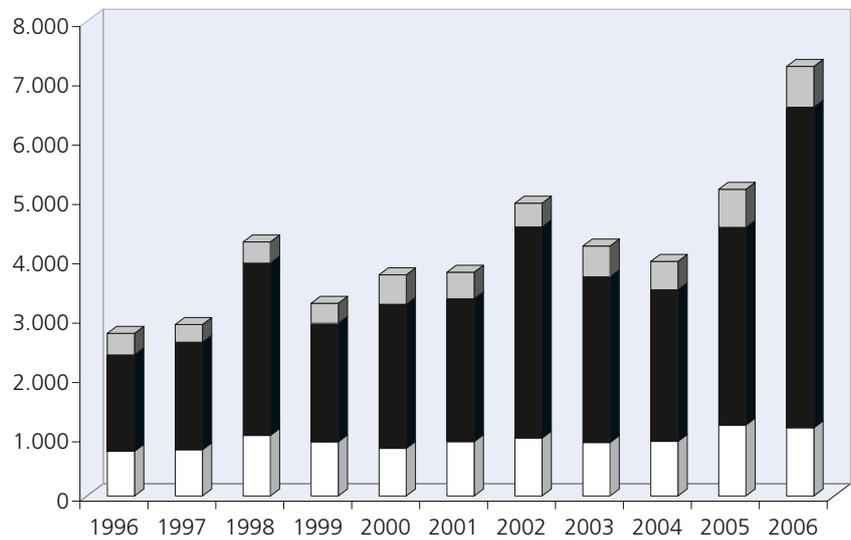
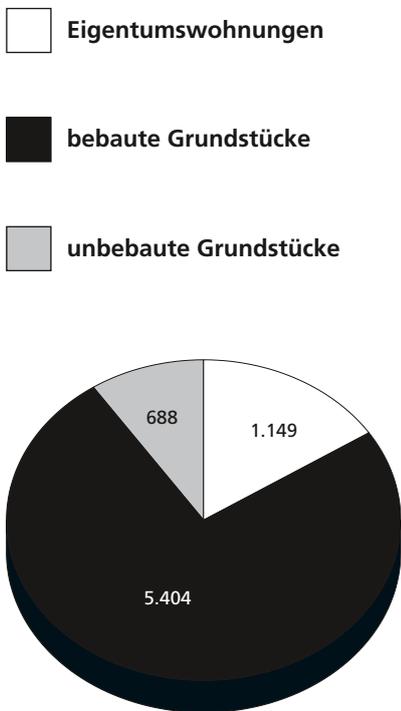
Flächenumsatz des Jahres 2006 in 1000 m²



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] |
|------|---|--|--|---|---|---------------------------|
| 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 |
| 2006 | 1.149 | 5.404 | 688 | 3,4 | 1,2 | 7.246 |

Geldumsatz des Jahres 2006 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken bewegten sich im Jahr 2006 überwiegend deutlich nach oben.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2006 rund 20 % höher als 2005. Dies darf jedoch nicht als sprunghafte Preissteigerung gedeutet werden. Verkauft wurden nämlich vor allem größere und besser ausgestattete Häuser in besseren Lagen als im Vorjahr. Der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt mit +2 % nur einen mäßigen Anstieg. Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten im Jahr 2006 einschließlich Grundstück rund 2.600 €/m² Wohnfläche, 3 % weniger als im Vorjahr.

Auch bei Eigentumswohnungen stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 18 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt jedoch nur um 3 %. Die Neubau-Eigentumswohnungen kosteten in mittleren Lagen rund 2.500 €/m² Wohnfläche. Damit kosten sie pro Quadratmeter Wohnfläche rund 1 % weniger als freistehende Einfamilienhäuser (2.600 €/m²) und rund 25 % mehr als neue Reihenhäuser (2.000 €/m²).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern sind im Jahr 2006 leicht gestiegen. Sie kosteten im Schnitt 1.271 € pro m² Wohnfläche, 7 % mehr als im Vorjahr.

Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) ging dabei deutlich zurück. Im Mittel wurde das 14,7-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Bei Büro- und Geschäftshäusern gab es 2006 unterschiedliche Tendenzen: In den Randlagen stiegen die Preise ebenfalls bei deutlich gesunkenen Renditen, während in der Innenstadt die Preise leicht sanken und die Renditen leicht stiegen.

Der Baulandmarkt ist von zum Teil deutlichen Preissteigerungen gekennzeichnet. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

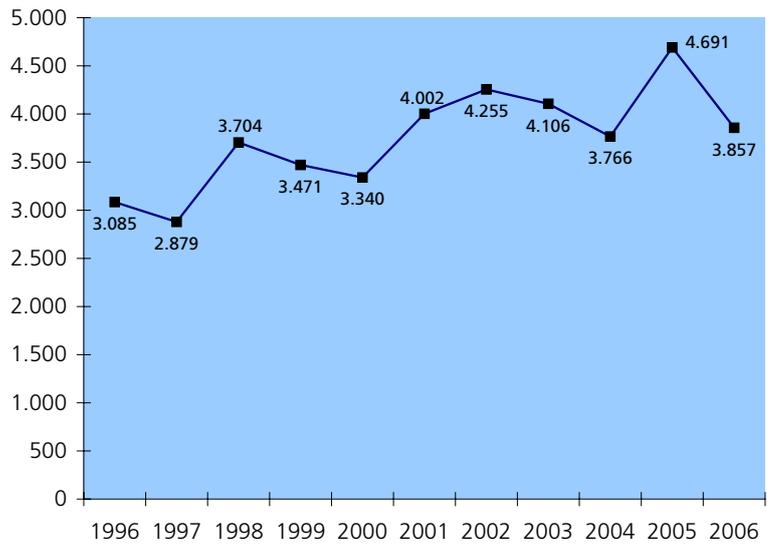
- Einfamilienhausbauplätze
in mittlerer Lage:
+ 9 % (142 Fälle)
- Geschosswohnungsbauplätze:
+2 % (60 Fälle)

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

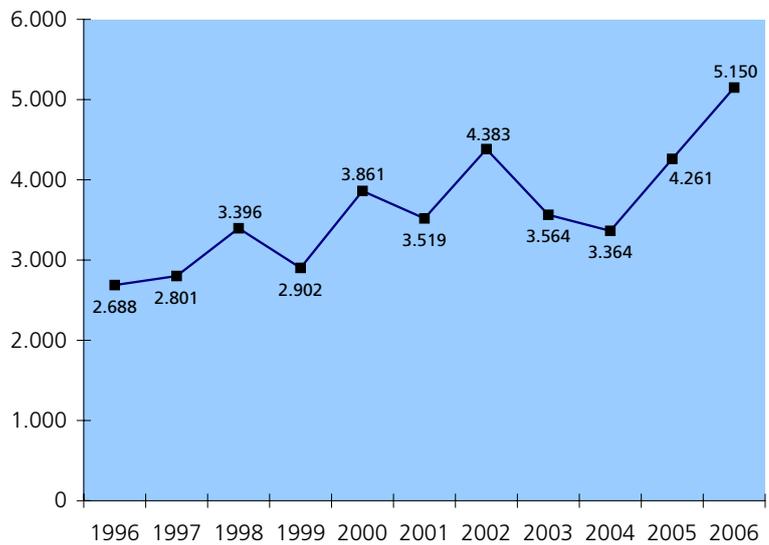
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

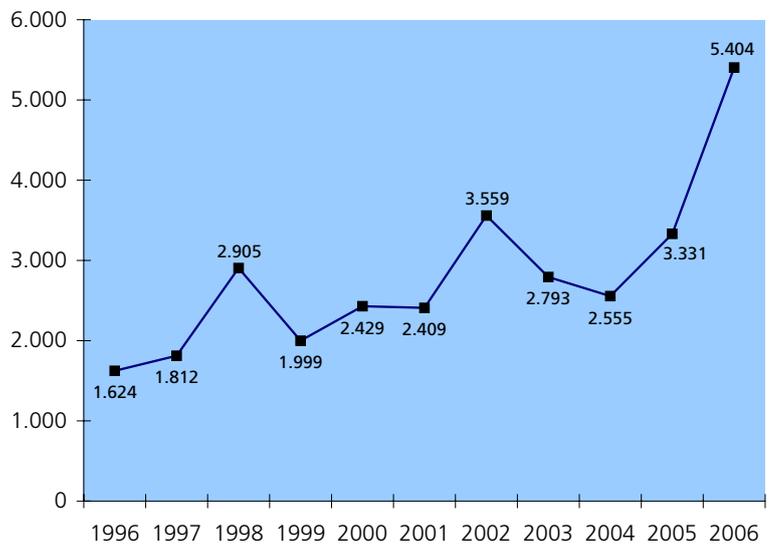
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



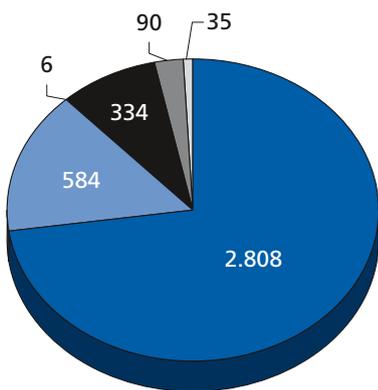
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



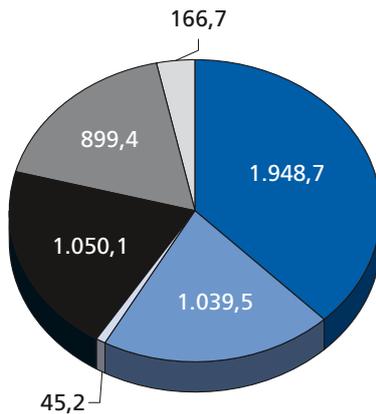
Umsätze von bebauten Grundstücken

| | Vertragszahlen 2006 (2005 ± Prozent) | Flächenumsatz 2006 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2005 ± Prozent) | Geldumsatz 2006 [in Millionen Euro] (2005 ± Prozent) |
|---|---|--|--|
| Gesamt | 3.857 (4.691 - 30 %) | 5.149,6 (4.260,6 + 21 %) | 5.403,8 (3.331,1 + 62 %) |
| Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2 | 2.808 (4.002 - 30 %) | 1.948,7 (2.697,3 - 28 %) | 970,3 (1.141,5 - 15 %) |
| Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3 | 584 (365 + 60 %) | 1.039,5 (483,6 + 115 %) | 1.114,2 (468,0 + 138 %) |
| sonstige Wohngebäude | 6 (5 ± 0 %) | 45,2 (2,9 + 1.459 %) | 1,2 (0,6 + 100 %) |
| Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4 | 334 (223 + 50 %) | 1.050,1 (598,6 + 75 %) | 2.965,6 (1.524,1 + 95 %) |
| Lager- und Produktionsgebäude siehe Kapitel 2.5 | 90 (73 + 23 %) | 899,4 (765,4 + 18 %) | 283,2 (170,3 + 66 %) |
| sonstige Gebäude | 35 (23 + 52 %) | 166,7 (72,8 + 129 %) | 69,3 (26,6 + 161 %) |

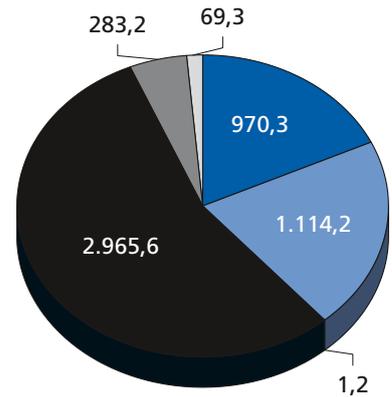
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2006



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2006



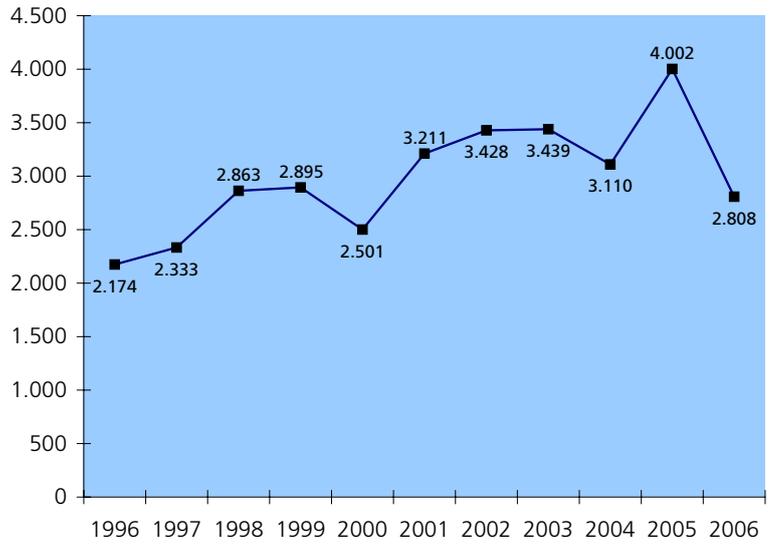
Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2006



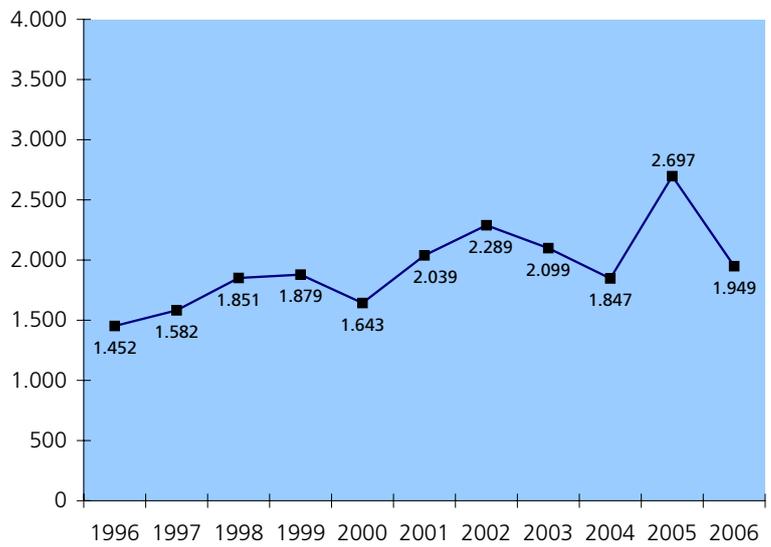
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- sonstige Wohngebäude
- Büro- und Geschäftshäuser
- Lager- und Produktionsgebäude
- sonstige Gebäude

2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

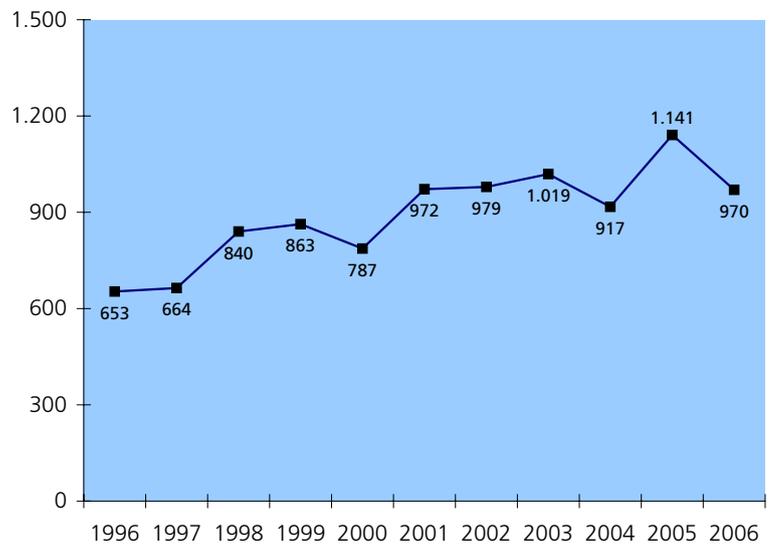
2.2.1 Vertragszahlen



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

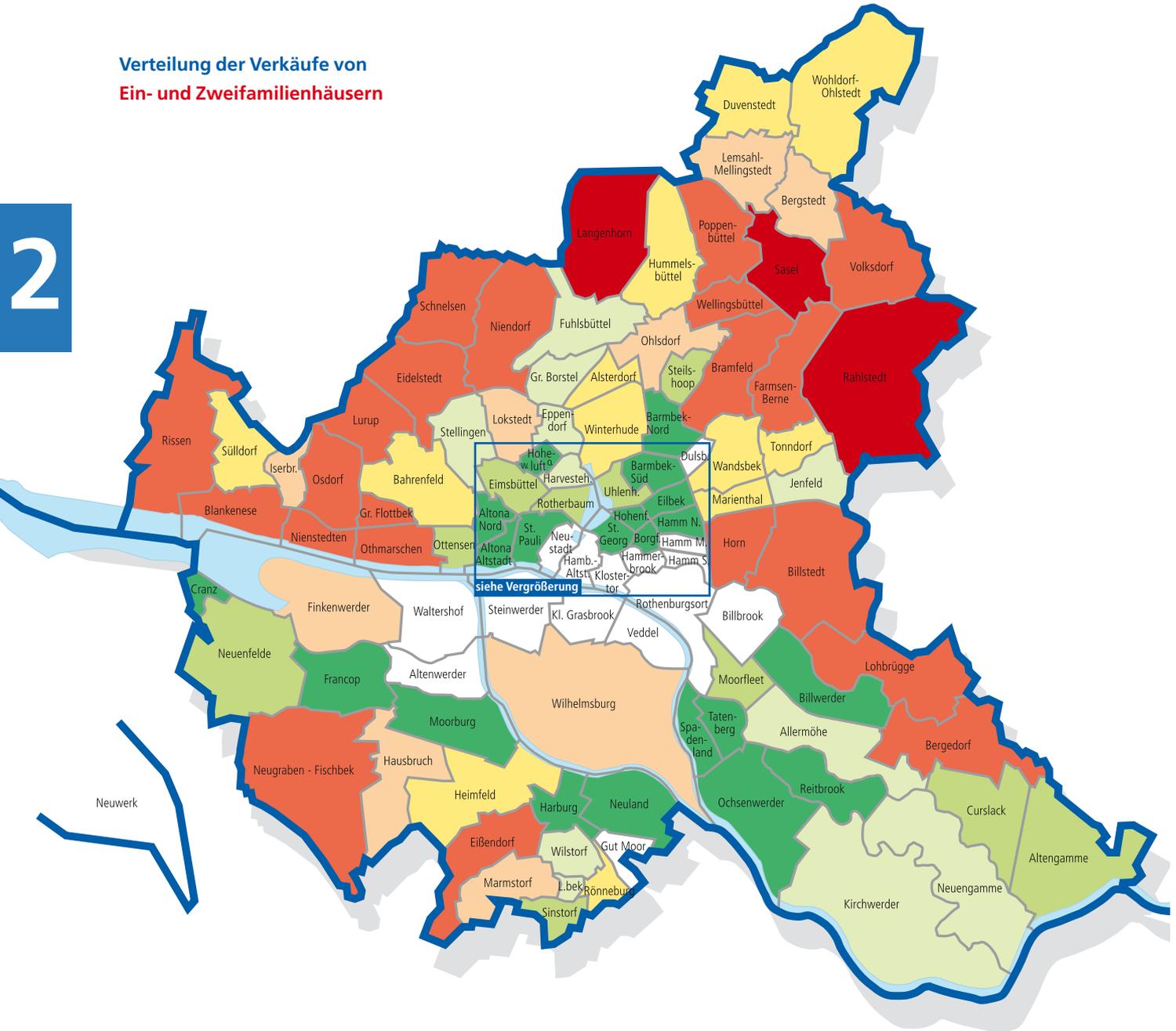
| | Vertragszahlen 2006 (2005 ± Prozent) | Flächenumsatz 2006 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2005 ± Prozent) | Geldumsatz 2006 [in Millionen Euro] (2005 ± Prozent) |
|---|--|---|---|
| Gesamt | 2.808 (4.002 – 30 %) | 1.948,7 (2.697,3 – 28 %) | 970,3 (1.141,5 – 15 %) |
| Mittelreihenhäuser | 554 (1.039 – 47 %) | 127,9 (251,4 – 49 %) | 109,7 (201,3 – 45 %) |
| Endreihenhäuser | 290 (504 – 42 %) | 90,2 (160,3 – 44 %) | 65,5 (111,5 – 41 %) |
| halbe Doppelhäuser | 521 (698 – 25 %) | 273,0 (309,2 – 12 %) | 152,1 (179,2 – 15 %) |
| freistehende Einfamilienhäuser | 965 (1.134 – 15 %) | 911,9 (1.038,7 – 12 %) | 390,8 (371,7 + 5 %) |
| Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung | 44 (63 – 30 %) | 123,1 (65,7 + 87 %) | 20,8 (21,8 - 5 %) |
| Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser | 129 (129 + 0 %) | 118,5 (123,8 – 4 %) | 60,5 (53,8 + 12 %) |
| Villen | 42 (36 + 17 %) | 110,9 (64,4 + 72 %) | 67,4 (65,0 + 4 %) |
| Sonstige | 263 (400 – 34 %) | 193,2 (245,1 – 21 %) | 103,5 (125,3 – 17%) |

2

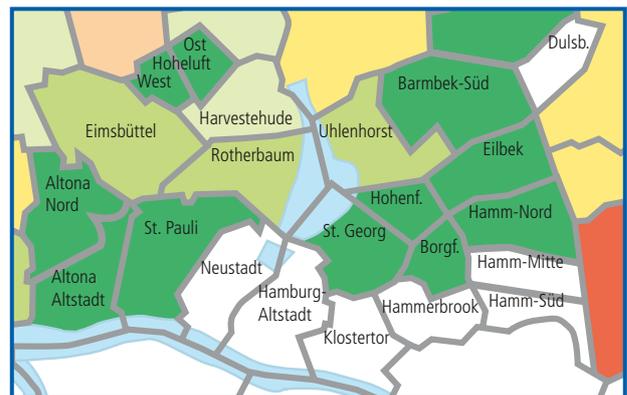
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern

2



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



2.2.4 Gesamtkaufpreise

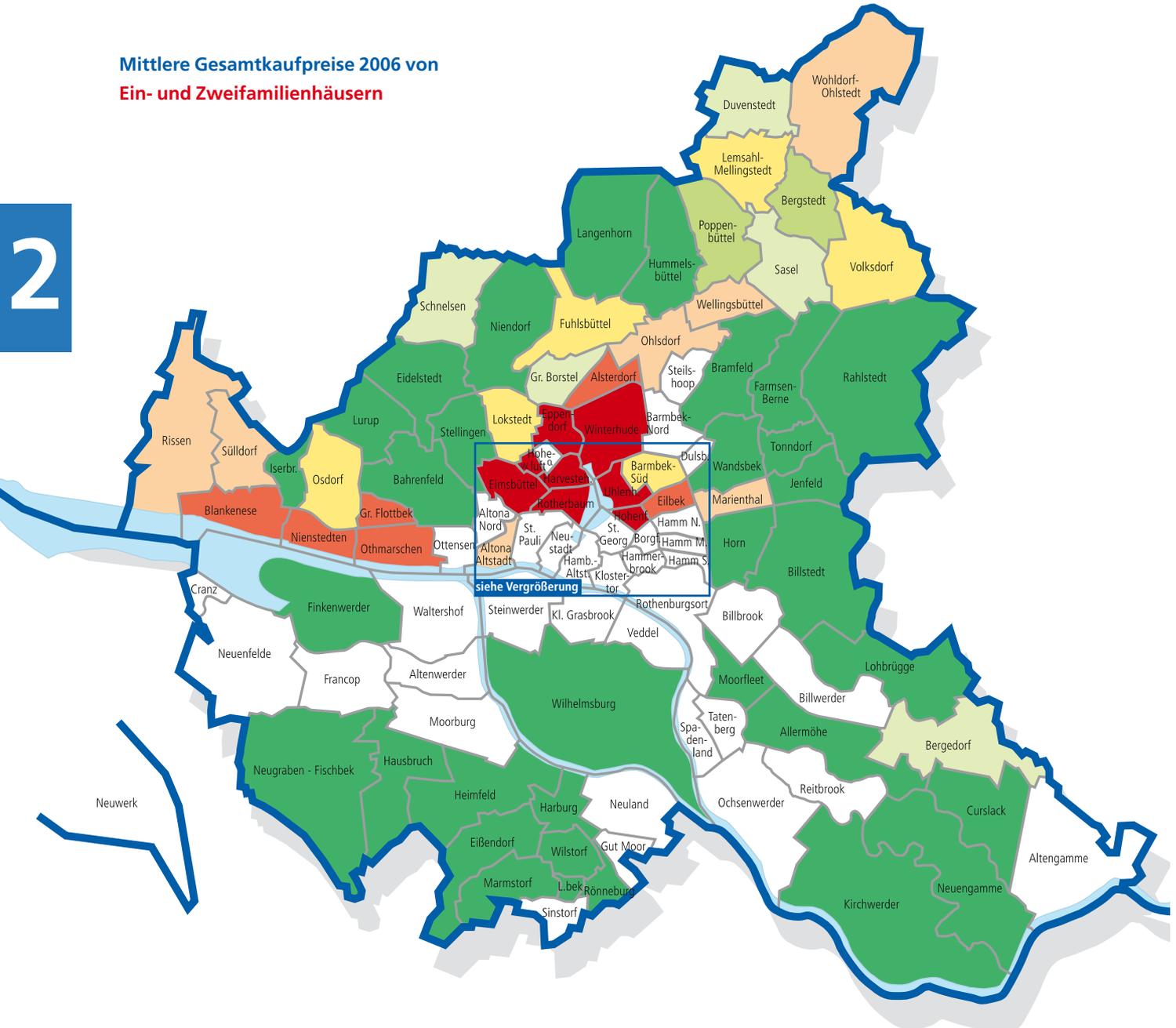
Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

| | | Kaufpreise in Euro | | Veränderung |
|--|------------|--------------------|-----------|-------------|
| | | 2005 | 2006 | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt | Minimum | 18.000 | 30.000 | + 20 % |
| | Maximum | 5.200.000 | 7.125.000 | |
| | Mittelwert | 303.000 | 364.000 | |
| | Anzahl | 2.654 | 1.904 | |
| Mittelreihenhäuser | Minimum | 18.000 | 60.000 | ± 0 % |
| | Maximum | 687.000 | 629.000 | |
| | Mittelwert | 217.000 | 217.000 | |
| | Anzahl | 557 | 258 | |
| Endreihenhäuser | Minimum | 88.000 | 30.000 | - 4 % |
| | Maximum | 650.000 | 505.000 | |
| | Mittelwert | 242.000 | 232.000 | |
| | Anzahl | 253 | 142 | |
| Doppelhaushälften | Minimum | 55.000 | 37.000 | + 16 % |
| | Maximum | 2.175.000 | 5.000.000 | |
| | Mittelwert | 269.000 | 311.000 | |
| | Anzahl | 510 | 391 | |
| freistehende Einfamilienhäuser | Minimum | 50.000 | 31.000 | + 16 % |
| | Maximum | 2.500.000 | 5.000.000 | |
| | Mittelwert | 327.000 | 379.000 | |
| | Anzahl | 857 | 755 | |
| Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen | Minimum | 175.000 | 70.000 | + 2 % |
| | Maximum | 1.675.000 | 1.975.000 | |
| | Mittelwert | 475.000 | 485.000 | |
| | Anzahl | 45 | 35 | |
| Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser | Minimum | 30.000 | 90.000 | + 19 % |
| | Maximum | 2.300.000 | 4.050.000 | |
| | Mittelwert | 408.000 | 486.000 | |
| | Anzahl | 102 | 99 | |
| Villen | Minimum | 280.000 | 370.000 | ± 0 % |
| | Maximum | 5.200.000 | 7.125.000 | |
| | Mittelwert | 1.661.000 | 1.669.000 | |
| | Anzahl | 31 | 33 | |

Stadtteilübersicht

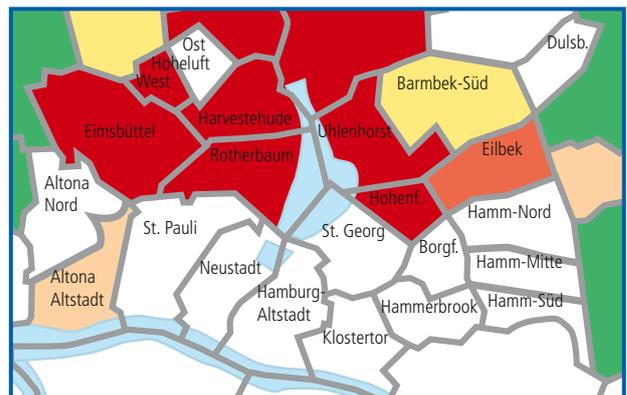
Mittlere Gesamtkaufpreise 2006 von
Ein- und Zweifamilienhäusern

2



Mittlere Gesamtkaufpreise in Euro

| | |
|--|--|
| | keine Kauffälle |
| | bis 285.000 (bis 70 % des Hamburg-Mittels) |
| | über 285.000 bis 291.000 (70 % – 80 %) |
| | über 291.000 bis 328.000 (80 % – 90 %) |
| | über 328.000 bis 400.000 (90 % – 110 %) |
| | über 400.000 bis 546.000 (110 % – 150 %) |
| | über 546.000 bis 728.000 (150 % – 200 %) |
| | über 728.000 (über 200 %) |



2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2006

| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | 571 | 1.154 | 1.094 | 698 | 2.245 |
| | Maximum | 2.693 | 2.688 | 3.708 | 4.981 | 7.677 |
| | Mittelwert | 1.252 | 1.834 | 2.183 | 2.824 | 4.270 |
| | Anzahl | 13 | 17 | 13 | 19 | 14 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | 821 | 1.127 | 1.000 | 1.333 | 2.560 |
| | Maximum | 2.091 | 2.565 | 3.500 | 5.600 | 4.923 |
| | Mittelwert | 1.434 | 1.756 | 2.080 | 2.974 | 3.633 |
| | Anzahl | 6 | 35 | 32 | 80 | 14 |
| 1940 bis 1952 | Minimum | 1.300 | 941 | 1.237 | 1.786 | 3.073 |
| | Maximum | 2.005 | 3.588 | 4.167 | 3.684 | 5.337 |
| | Mittelwert | 1.639 | 1.858 | 2.108 | 2.667 | 4.293 |
| | Anzahl | 4 | 10 | 12 | 12 | 7 |
| 1953 bis 1959 | Minimum | * | 954 | 991 | 1.113 | 3.611 |
| | Maximum | * | 3.750 | 2.643 | 5.440 | 8.962 |
| | Mittelwert | * | 1.967 | 1.989 | 2.946 | 5.227 |
| | Anzahl | 1 | 25 | 17 | 19 | 6 |
| 1960 bis 1969 | Minimum | 1.630 | 443 | 1.203 | 1.408 | 2.895 |
| | Maximum | 2.738 | 2.696 | 3.947 | 3.700 | 3.782 |
| | Mittelwert | 2.010 | 1.854 | 2.190 | 2.270 | 3.409 |
| | Anzahl | 3 | 27 | 26 | 27 | 4 |
| 1970 bis 1979 | Minimum | 1.231 | 1.417 | 1.162 | 1.638 | 3.741 |
| | Maximum | 2.087 | 2.793 | 3.182 | 3.862 | 4.516 |
| | Mittelwert | 1.815 | 1.855 | 2.044 | 2.656 | 4.240 |
| | Anzahl | 5 | 10 | 18 | 19 | 3 |
| 1980 bis 1989 | Minimum | * | 1.542 | 1.729 | 1.759 | - |
| | Maximum | * | 2.667 | 2.920 | 4.542 | - |
| | Mittelwert | * | 2.156 | 2.211 | 2.776 | - |
| | Anzahl | 1 | 11 | 8 | 13 | - |
| 1990 bis 1999 | Minimum | * | 1.836 | 1.617 | 2.274 | * |
| | Maximum | * | 2.478 | 3.147 | 4.031 | * |
| | Mittelwert | * | 2.157 | 2.594 | 3.022 | * |
| | Anzahl | 2 | 8 | 16 | 14 | 1 |
| ab 2000 | Minimum | 2.162 | * | 1.903 | 2.700 | - |
| | Maximum | 2.983 | * | 3.188 | 4.878 | - |
| | Mittelwert | 2.446 | * | 2.550 | 3.654 | - |
| | Anzahl | 4 | 2 | 7 | 10 | - |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2006

| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | * | | | | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | 1 | - | - | - | 1 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | * | * | * | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | - | 2 | 1 | 1 | 1 |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | * | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | - | - | - | 1 | - |
| 1953 bis 1959 | Minimum | | 1.192 | 750 | 1.533 | |
| | Maximum | | 1.831 | 2.500 | 2.762 | * |
| | Mittelwert | | 1.497 | 1.783 | 2.115 | |
| | Anzahl | - | 8 | 11 | 7 | 2 |
| 1960 bis 1969 | Minimum | | 909 | 1.108 | 1.311 | |
| | Maximum | * | 2.372 | 2.220 | 2.241 | |
| | Mittelwert | | 1.709 | 1.729 | 1.797 | |
| | Anzahl | 1 | 14 | 17 | 7 | - |
| 1970 bis 1979 | Minimum | | 1.520 | 1.636 | | 1.520 |
| | Maximum | | 1.958 | 2.167 | | 2.167 |
| | Mittelwert | | 1.784 | 1.885 | | 1.852 |
| | Anzahl | - | 3 | 6 | - | 9 |
| 1980 bis 1989 | Minimum | 1.031 | 1.346 | 1.593 | | |
| | Maximum | 1.736 | 1.868 | 2.237 | * | |
| | Mittelwert | 1.465 | 1.631 | 1.925 | | |
| | Anzahl | 3 | 5 | 6 | 2 | - |
| 1990 bis 1999 | Minimum | 1.231 | 1.602 | 1.589 | 1.925 | |
| | Maximum | 2.327 | 2.107 | 2.182 | 2.582 | |
| | Mittelwert | 1.771 | 1.817 | 1.900 | 2.252 | |
| | Anzahl | 6 | 4 | 6 | 3 | - |
| ab 2000 | Minimum | 1.492 | 1.186 | 1.611 | 2.116 | 3.145 |
| | Maximum | 1.903 | 2.848 | 2.524 | 3.820 | 3.634 |
| | Mittelwert | 1.766 | 1.975 | 2.016 | 2.661 | 3.441 |
| | Anzahl | 3 | 56 | 28 | 11 | 5 |

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:

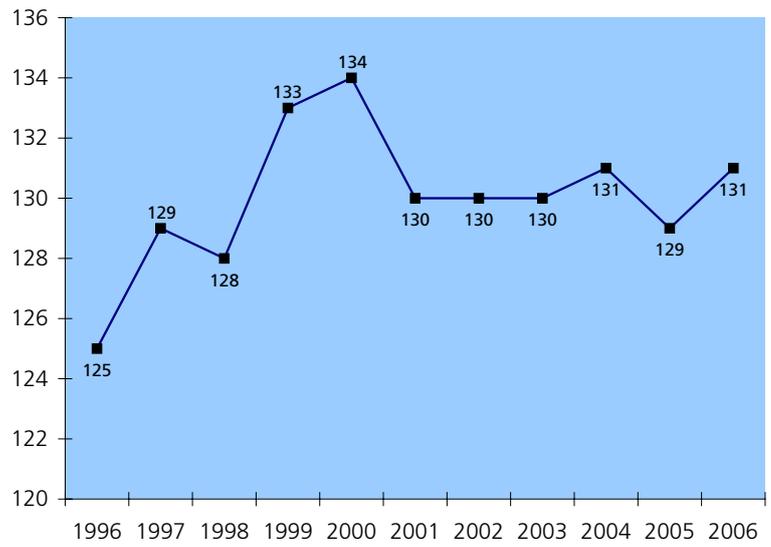
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:

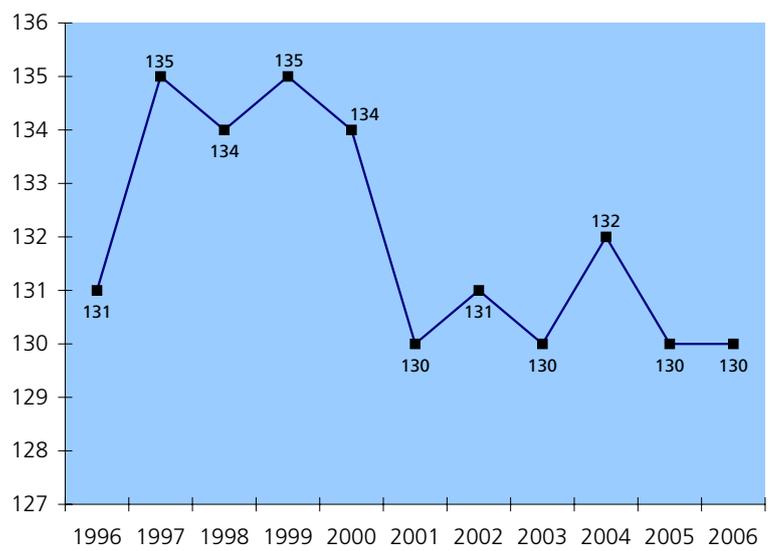
Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

2.2.6 Indexreihen

Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Anfang 1992 = 100)

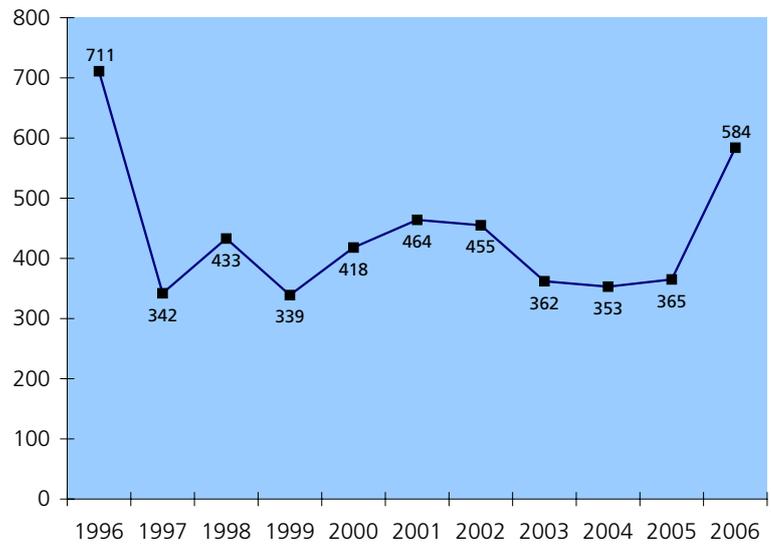


Preisindex von Reihenhäusern (Anfang 1992 = 100)

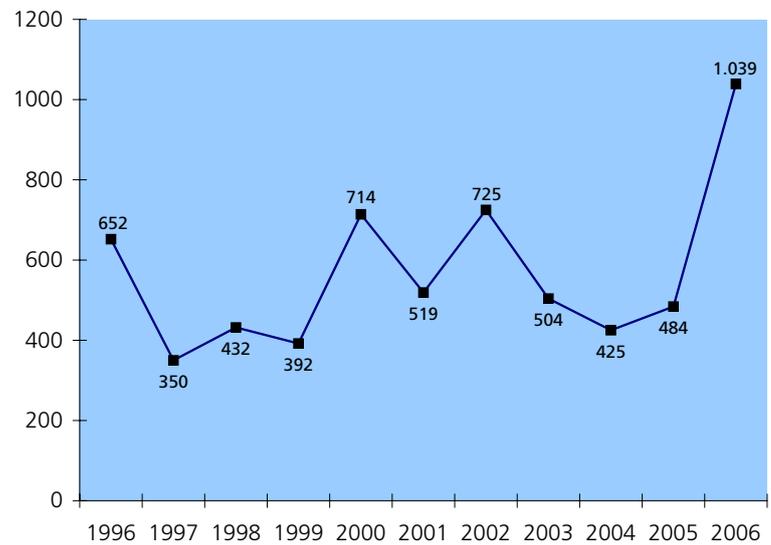


2.3 Mehrfamilienhäuser

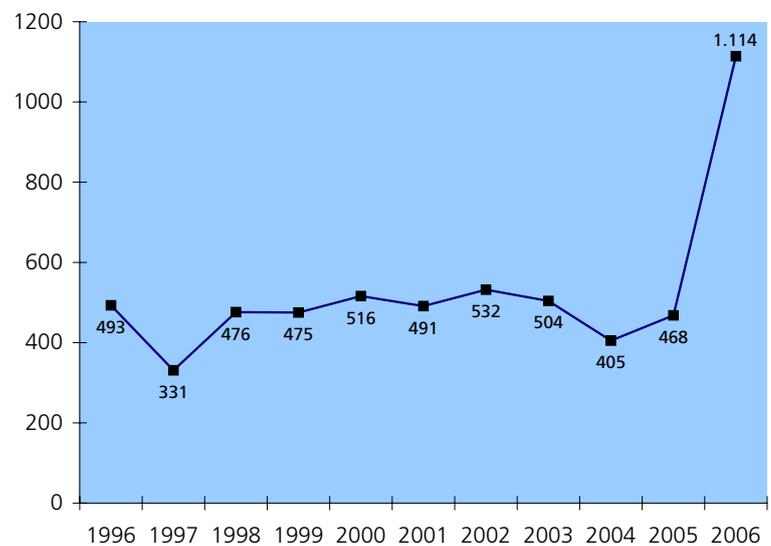
2.3.1 Vertragszahlen



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



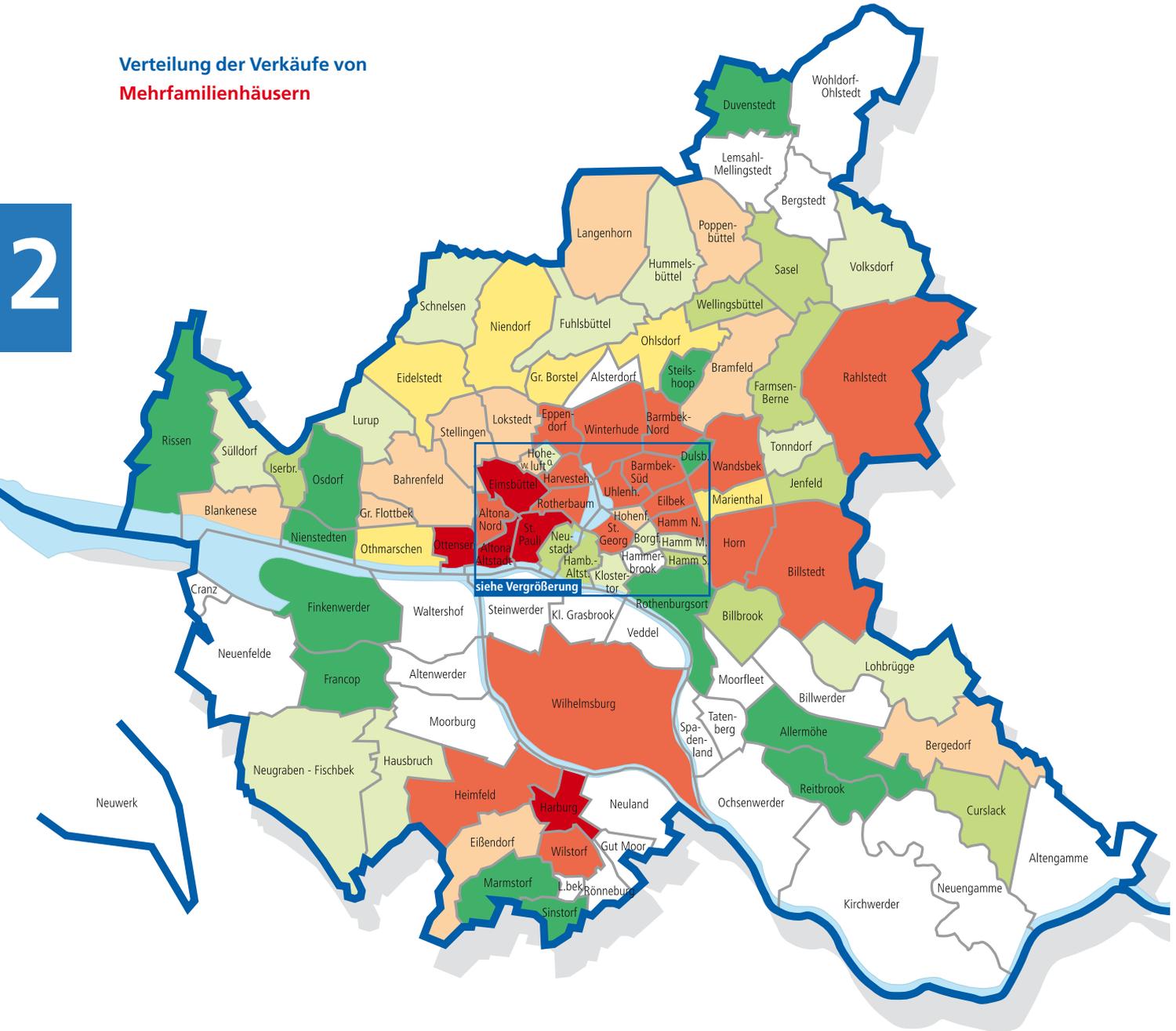
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



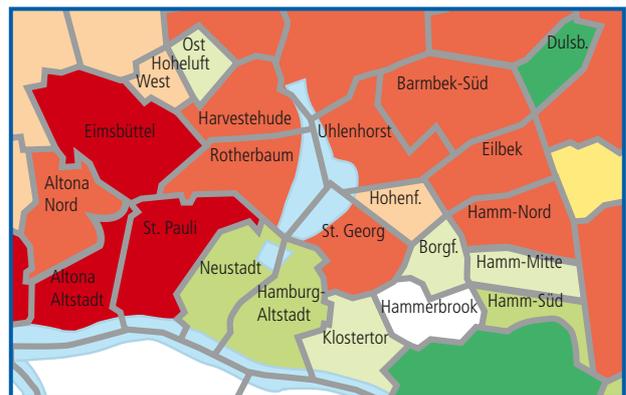
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern

2



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



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 | |
|-------------------|---------------------------|-------------------|----------------|------------------|--------------|--------------------|---------------|-------|
| 2006 | mit Sozial- bindung | Minimum | | 813 | 875 | 1.168 | | 813 |
| | | Maximum | | 1.939 | 1.181 | 1.556 | | 1.939 |
| | | Mittelwert | | 1.233 | 954 | 1.326 | | 1.147 |
| | | Anzahl | | 5 | 5 | 3 | | 13 |
| | ohne Teilungs- absicht | Minimum | 470 | 550 | 413 | 506 | 947 | 413 |
| | | Maximum | 2.500 | 2.968 | 2.633 | 2.810 | 6.357 | 6.357 |
| | | Mittelwert | 1.182 | 1.035 | 1.079 | 1.353 | 2.253 | 1.274 |
| | | Anzahl | 19 | 50 | 75 | 54 | 22 | 220 |
| | mit Teilungs- absicht | Minimum | | | 824 | 945 | 1.342 | 824 |
| | | Maximum | * | | 1.400 | 1.531 | 2.329 | 2.329 |
| | | Mittelwert | | | 1.105 | 1.187 | 1.939 | 1.320 |
| | | Anzahl | 1 | | 7 | 5 | 4 | 17 |
| | alle | Minimum | 470 | 550 | 413 | 506 | 947 | 413 |
| | | Maximum | 2.500 | 2.968 | 2.633 | 2.810 | 6.357 | 6.357 |
| | | Mittelwert | 1.174 | 1.053 | 1.074 | 1.339 | 2.204 | 1.271 |
| | | Anzahl | 20 | 55 | 87 | 62 | 26 | 250 |

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 2006 [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 | 834 | 731 | 779 | 802 | 885 | 1.023 | 1.200 | 1.307 |
| 600 | 926 | 811 | 864 | 890 | 981 | 1.135 | 1.331 | 1.450 |
| 800 | 1.017 | 891 | 950 | 978 | 1.078 | 1.247 | 1.462 | 1.593 |
| 1.000 | 1.108 | 971 | 1.035 | 1.066 | 1.175 | 1.359 | 1.593 | 1.736 |
| 1.200 | 1.200 | 1.051 | 1.120 | 1.153 | 1.272 | 1.471 | 1.725 | 1.879 |
| 1.400 | 1.291 | 1.131 | 1.205 | 1.241 | 1.369 | 1.583 | 1.856 | 2.022 |
| 1.600 | 1.382 | 1.211 | 1.291 | 1.329 | 1.465 | 1.695 | 1.987 | 2.165 |

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2006

| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | 470 | 550 | 413 | 506 | 947 |
| | Maximum | 2.500 | 1.872 | 2.633 | 2.810 | 6.357 |
| | Mittelwert | 1.225 | 981 | 1.066 | 1.341 | 2.132 |
| | Anzahl | 17 | 41 | 63 | 40 | 20 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | 822 | 667 | 413 | 966 | |
| | Maximum | 2.500 | 1.437 | 1.044 | 2.222 | |
| | Mittelwert | 1.342 | 975 | 830 | 1.368 | |
| | Anzahl | 4 | 6 | 5 | 6 | |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | | 810 | | 1.216 |
| | Maximum | | * | 1.181 | | 1.928 |
| | Mittelwert | | | 1.030 | | 1.455 |
| | Anzahl | | 1 | 5 | | 4 |
| 1953 bis 1959 | Minimum | 470 | 727 | 778 | 1.055 | |
| | Maximum | 2.081 | 993 | 1.400 | 1.285 | * |
| | Mittelwert | 1.093 | 893 | 1.030 | 1.151 | |
| | Anzahl | 3 | 6 | 12 | 6 | 1 |
| 1960 bis 1969 | Minimum | | 825 | 747 | 1.303 | |
| | Maximum | | 1.221 | 1.379 | 1.385 | * |
| | Mittelwert | | 1.026 | 1.057 | 1.343 | |
| | Anzahl | | 4 | 13 | 4 | 1 |
| 1970 bis 1979 | Minimum | | 898 | 757 | | |
| | Maximum | | 1.300 | 1.562 | * | |
| | Mittelwert | | 1.173 | 1.204 | | |
| | Anzahl | | 4 | 4 | 1 | |
| 1980 bis 1989 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | * | | * | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | 1 | | 1 | | |
| 1990 bis 1999 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | * | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | 2 | | | |
| ab 2000 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | * | | | * | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | 1 | | | 1 | 2 |

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 |
|---------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 2006 | mit Sozialbindung | | 11,6 24,5 15,6 5 | 11,9 15,8 13,1 5 | 14,9 19,4 17,3 3 | | 11,6 24,5 15,0 13 |
| | ohne Teilungsabsicht | 10,4 19,8 14,3 8 | 7,9 32,4 13,0 46 | 7,2 19,3 13,5 67 | 8,0 23,1 15,4 51 | 12,8 29,4 19,0 17 | 7,2 32,4 14,4 189 |
| | mit Teilungsabsicht | | | 11,5 25,8 15,5 6 | 14,9 39,9 21,1 5 | * 2 | 11,5 39,9 17,9 13 |
| | alle | 10,4 19,8 14,3 8 | 7,9 32,4 13,3 51 | 7,2 25,8 13,6 78 | 8,0 39,9 16,0 59 | 12,8 29,4 18,8 19 | 7,2 39,9 14,7 215 |

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

Stadtteiffaktor = 1,0

| RW92 (*) [DM / m ²] | Ertragsfaktor (EF) 2006 | |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| | Baujahre bis 1939 | Baujahre ab 1940 |
| 400 | 13,1 | 13,7 |
| 600 | 14,1 | 14,7 |
| 800 | 15,1 | 15,8 |
| 1.000 | 16,1 | 16,8 |
| 1.200 | 17,1 | 17,9 |
| 1.400 | 18,1 | 19,0 |
| 1.600 | 19,2 | 20,0 |

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

Mehrfamilienhäuser

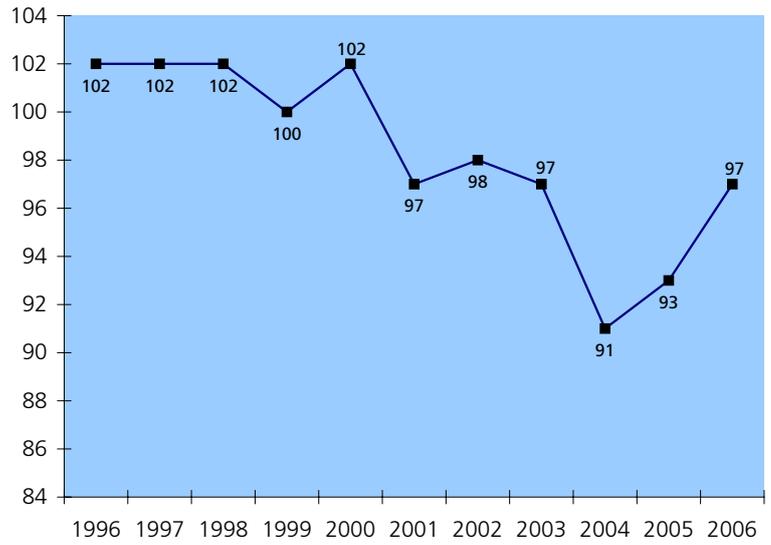
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2006

| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | 10,4 | 8,5 | 7,2 | 8,9 | 15,2 |
| | Maximum | 15,8 | 19,7 | 25,8 | 39,9 | 29,4 |
| | Mittelwert | 12,7 | 13,0 | 14,2 | 17,1 | 21,6 |
| | Anzahl | 3 | 16 | 17 | 17 | 6 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | | 7,9 | 7,3 | 11,9 | |
| | Maximum | * | 14,5 | 15,3 | 23,1 | |
| | Mittelwert | | 11,2 | 12,1 | 15,4 | |
| | Anzahl | 2 | 6 | 5 | 6 | |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | | 11,5 | | 13,1 |
| | Maximum | | * | 16,0 | | 19,1 |
| | Mittelwert | | | 13,5 | | 16,3 |
| | Anzahl | | 1 | 5 | | 4 |
| 1953 bis 1959 | Minimum | | 10,9 | 11,6 | 12,5 | |
| | Maximum | | 14,3 | 15,7 | 14,4 | * |
| | Mittelwert | | 12,6 | 13,2 | 13,9 | |
| | Anzahl | | 5 | 10 | 6 | 1 |
| 1960 bis 1969 | Minimum | | 11,6 | 8,9 | 12,5 | |
| | Maximum | | 13,9 | 17,6 | 15,2 | * |
| | Mittelwert | | 12,6 | 13,3 | 14,3 | |
| | Anzahl | | 4 | 13 | 4 | 1 |
| 1970 bis 1979 | Minimum | | 11,4 | 13,7 | | |
| | Maximum | | 14,4 | 15,3 | * | |
| | Mittelwert | | 13,0 | 14,4 | | |
| | Anzahl | | 4 | 4 | 1 | |
| 1980 bis 1989 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | * | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | 1 | | |
| ab 1990 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | * | * | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | 1 | 2 | 2 |
| ab 2000 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | * | | | * | * |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | 1 | | | 1 | 1 |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

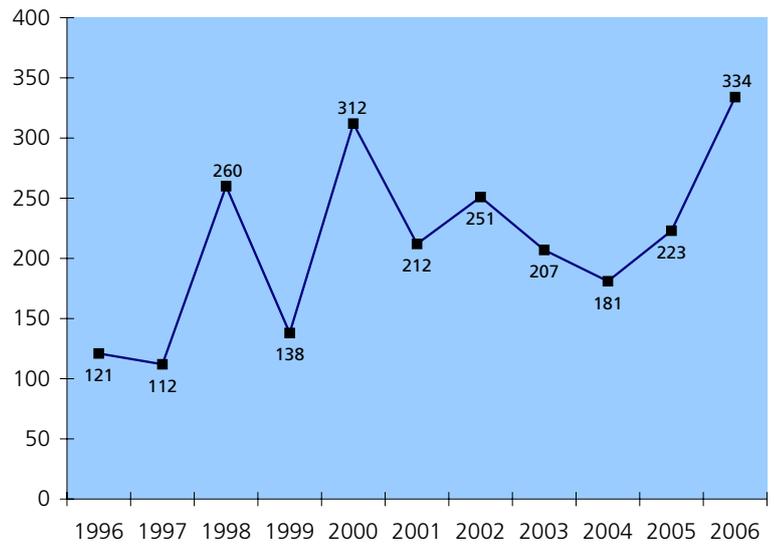
2.3.6 Indexreihen

Preisindex von
Mehrfamilienhäusern

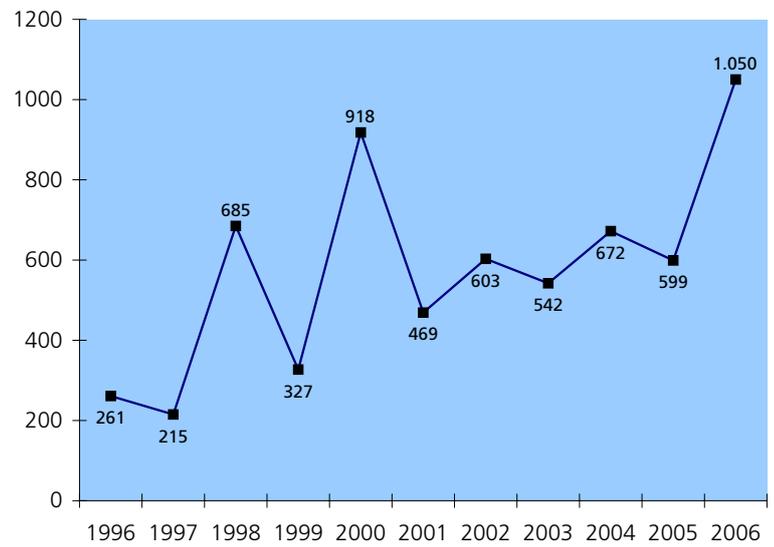


2.4 Büro- und Geschäftshäuser

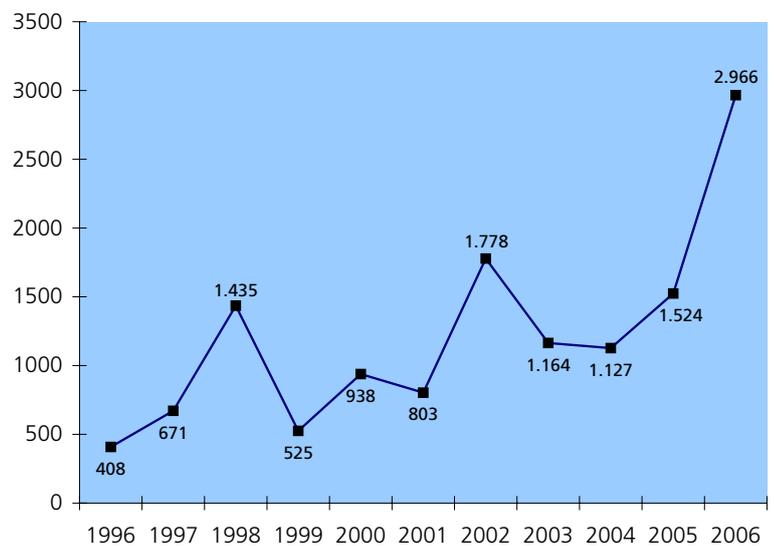
2.4.1 Vertragszahlen



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²

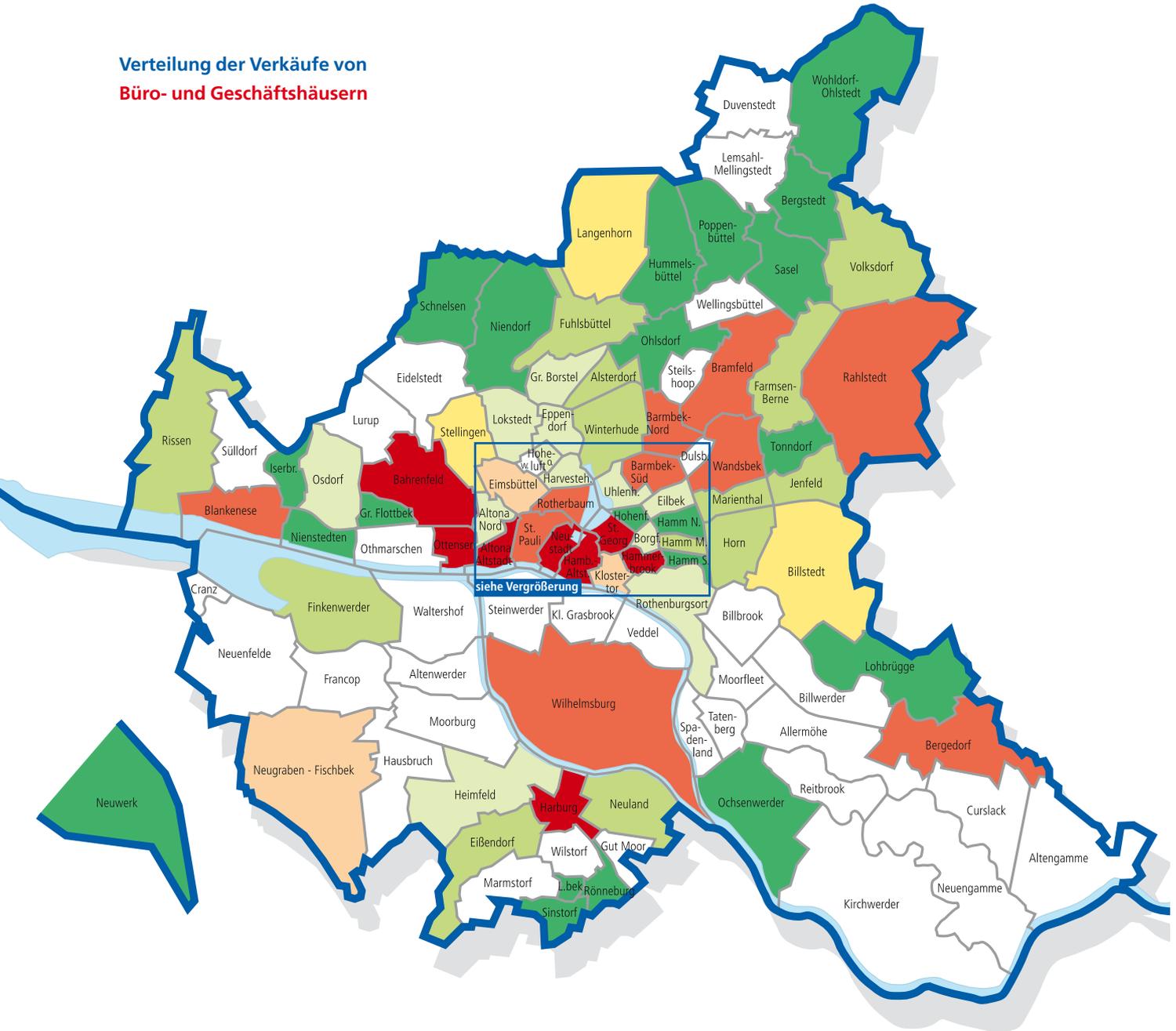


2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro

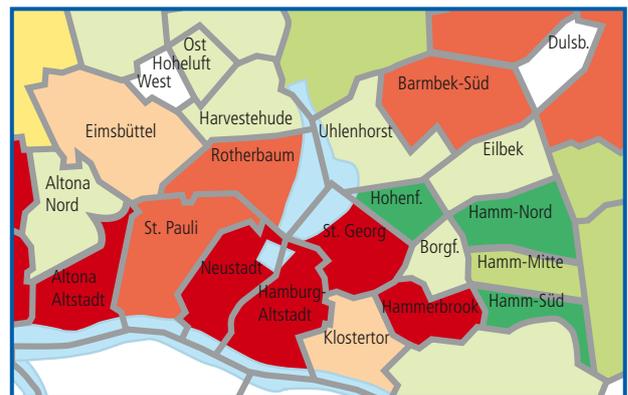


Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern



| | |
|--------------|-----------------|
| White | keine Kauffälle |
| Dark Green | 1 |
| Light Green | 2 |
| Yellow-Green | 3 |
| Yellow | 4 |
| Light Orange | 5 bis 6 |
| Orange-Red | 7 bis 9 |
| Dark Red | 10 und mehr |



2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 2006

| | | INNENSTADT | GESAMT |
|---|------------|------------|--------|
| Büro- und Geschäftshäuser insgesamt | Minimum | 1.135 | 258 |
| | Maximum | 6.432 | 6.432 |
| | Mittelwert | 3.325 | 1.738 |
| | Anzahl | 22 | 126 |
| Geschäftshäuser und Läden | Minimum | | 542 |
| | Maximum | | 2.119 |
| | Mittelwert | | 1.227 |
| | Anzahl | | 8 |
| Bürohäuser | Minimum | 2.251 | 771 |
| | Maximum | 3.888 | 4.625 |
| | Mittelwert | 2.935 | 2.240 |
| | Anzahl | 6 | 22 |
| gemischte Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 1.135 | 1.073 |
| | Maximum | 5.939 | 5.939 |
| | Mittelwert | 2.920 | 2.388 |
| | Anzahl | 7 | 11 |
| gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 2.133 | 258 |
| | Maximum | 6.432 | 6.432 |
| | Mittelwert | 3.900 | 1.586 |
| | Anzahl | 9 | 82 |
| Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen | Minimum | | 868 |
| | Maximum | | 1.710 |
| | Mittelwert | | 1.177 |
| | Anzahl | | 3 |

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

2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2006

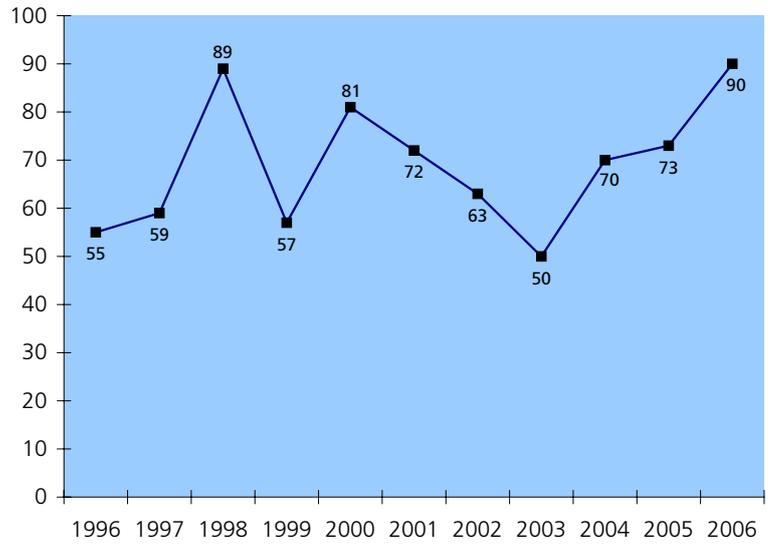
| | | INNENSTADT | GESAMT |
|---|------------|------------|--------|
| Büro- und Geschäftshäuser insgesamt | Minimum | 7,5 | 6,6 |
| | Maximum | 23,5 | 29,5 |
| | Mittelwert | 16,2 | 14,0 |
| | Anzahl | 17 | 102 |
| Geschäftshäuser und Läden | Minimum | | 7,7 |
| | Maximum | | 12,5 |
| | Mittelwert | | 11,0 |
| | Anzahl | | 21 |
| Bürohäuser | Minimum | 14,6 | 7,7 |
| | Maximum | 22,1 | 12,5 |
| | Mittelwert | 17,4 | 11,0 |
| | Anzahl | 5 | 5 |
| gemischte Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 7,5 | 7,5 |
| | Maximum | 18,1 | 18,1 |
| | Mittelwert | 14,2 | 14,2 |
| | Anzahl | 6 | 8 |
| gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 13,3 | 6,6 |
| | Maximum | 23,5 | 29,5 |
| | Mittelwert | 17,3 | 13,7 |
| | Anzahl | 6 | 65 |
| Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen | Minimum | | 11,9 |
| | Maximum | | 15,6 |
| | Mittelwert | | 13,2 |
| | Anzahl | | 3 |

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

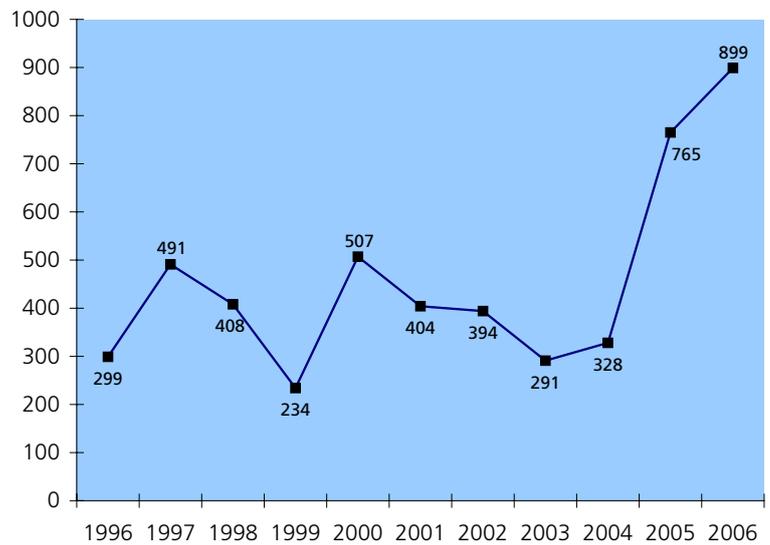
2.5 Lager- und Produktionsgebäude

2.5.1 Vertragszahlen

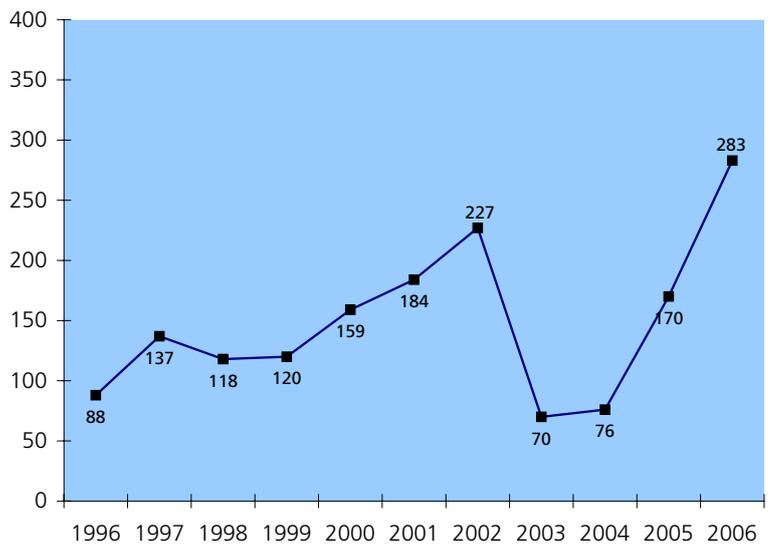
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²

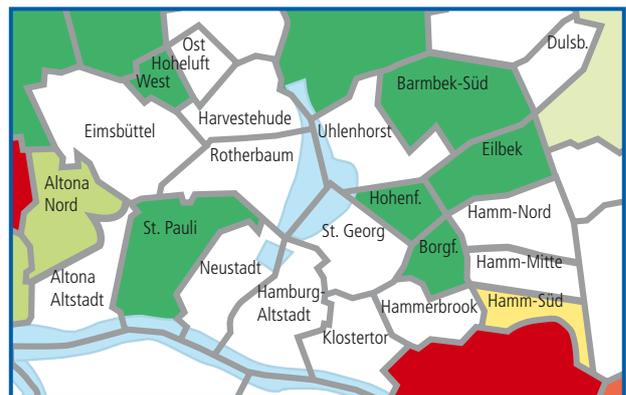
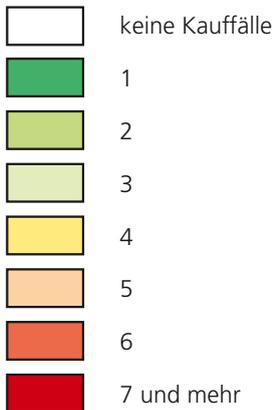
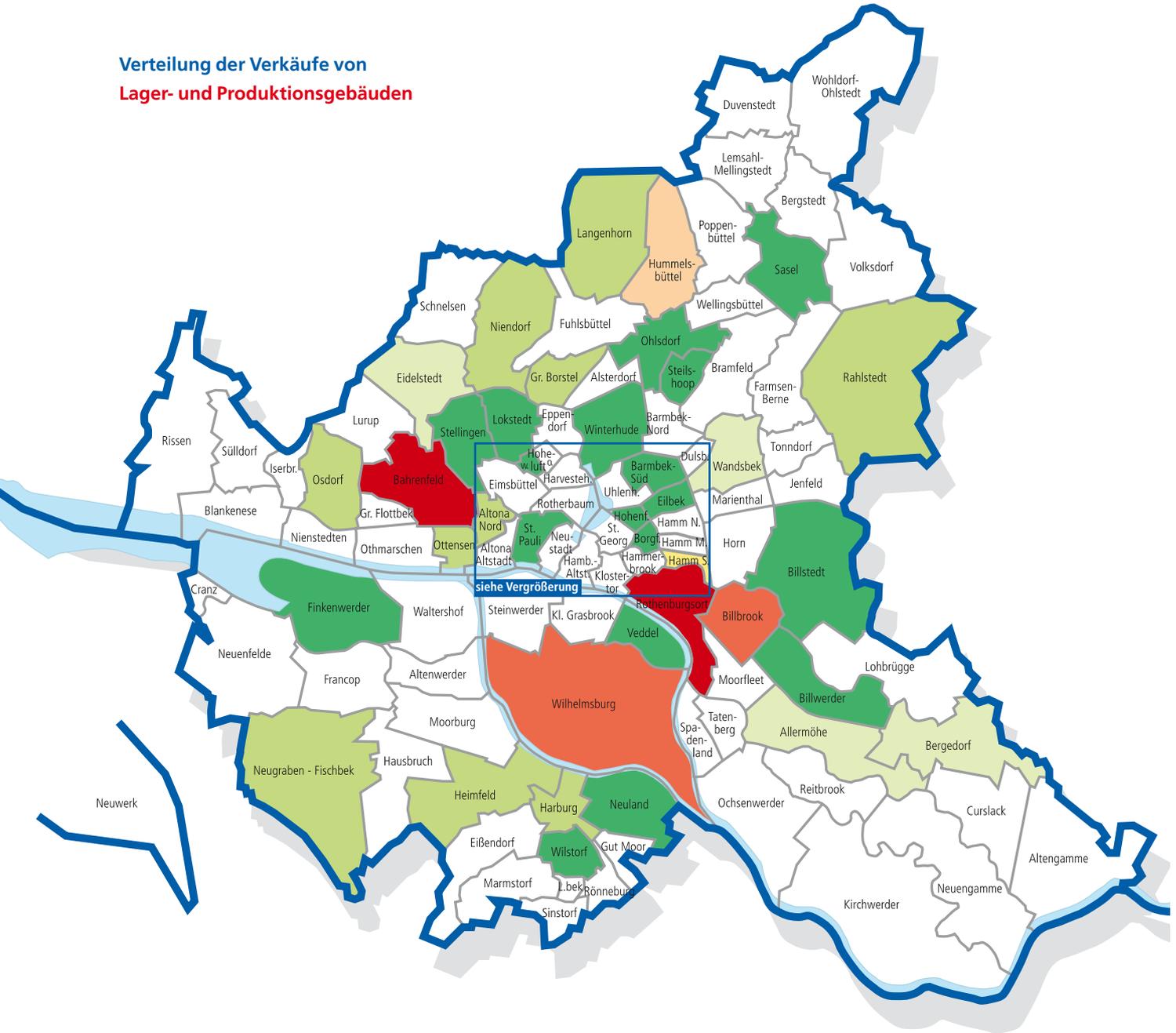


2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Lager- und Produktionsgebäuden



2.5.4 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 (Gebäudedefaktor) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

– Bodenwert:

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

– Vertragsdatum:

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

– Größe:

Je größer das Objekt, desto geringer ist der Gebäudedefaktor.

– Alter:

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Gebäudedefaktor.

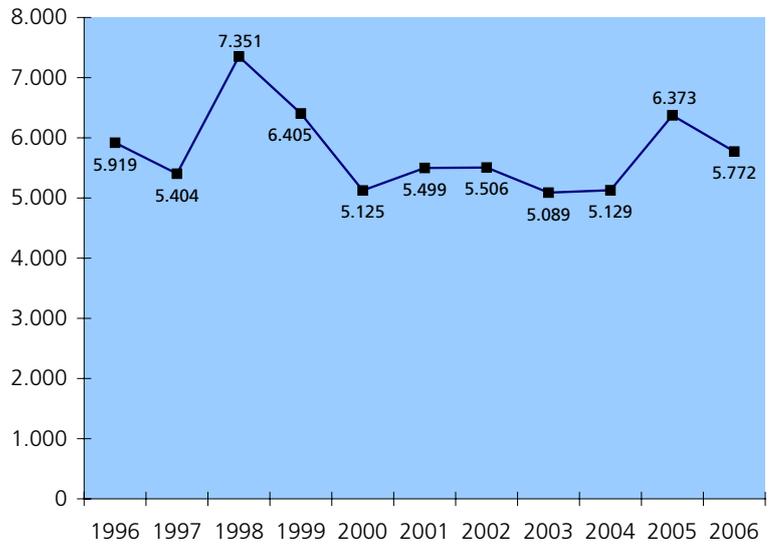
Für ein durchschnittliches Objekt (Alter 18 Jahre, Größe 2. 800 m² Nutzfläche, Bodenwert 205 €/ m² Nutzfläche) ergaben sich folgende Werte:

| Jahr | Kaufpreis pro m ² Nutzfläche [Euro/m ²] |
|------|--|
| 2006 | 549 |

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

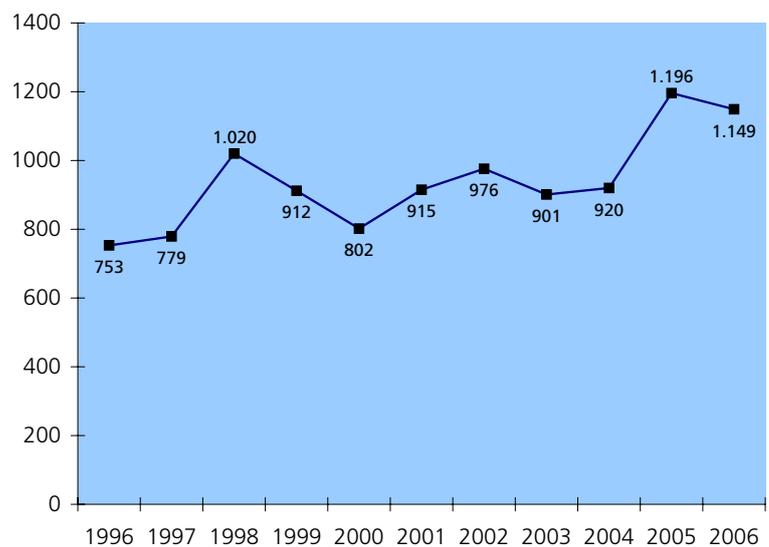
3.1 Vertragszahlen

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

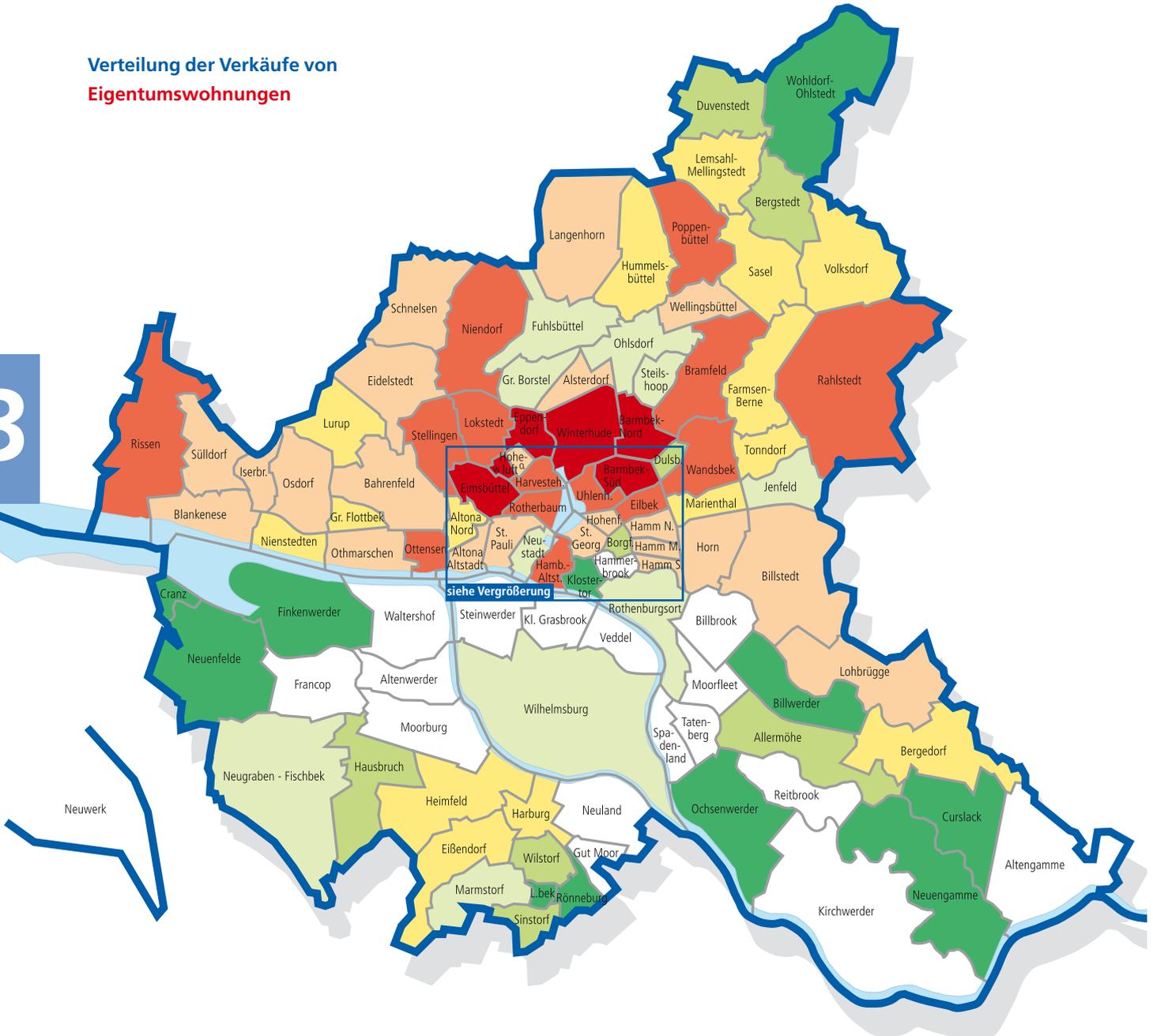
Die angegebenen Zahlen sind vorläufige Werte. Sie wurden aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.



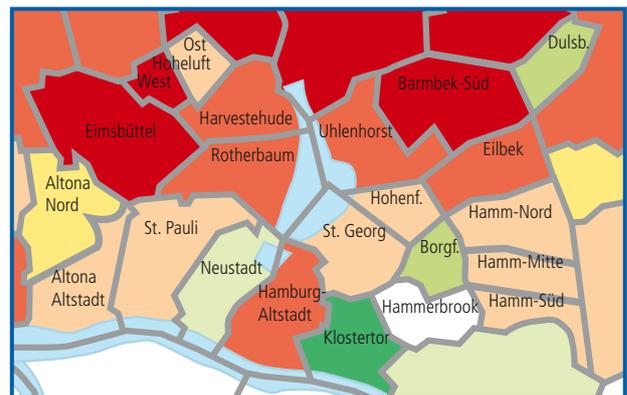
Stadtteilübersicht

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 |
|------|------------------------|---------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 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 |
| 2006 | 213.000 | 1964 | 85 | 2.233 | 2.233 |

Preise für Standardwohnungen

| Jahr | Altbau | Neubau |
|------|---------|---------|
| 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 |
| 2006 | 154.000 | 213.000 |

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

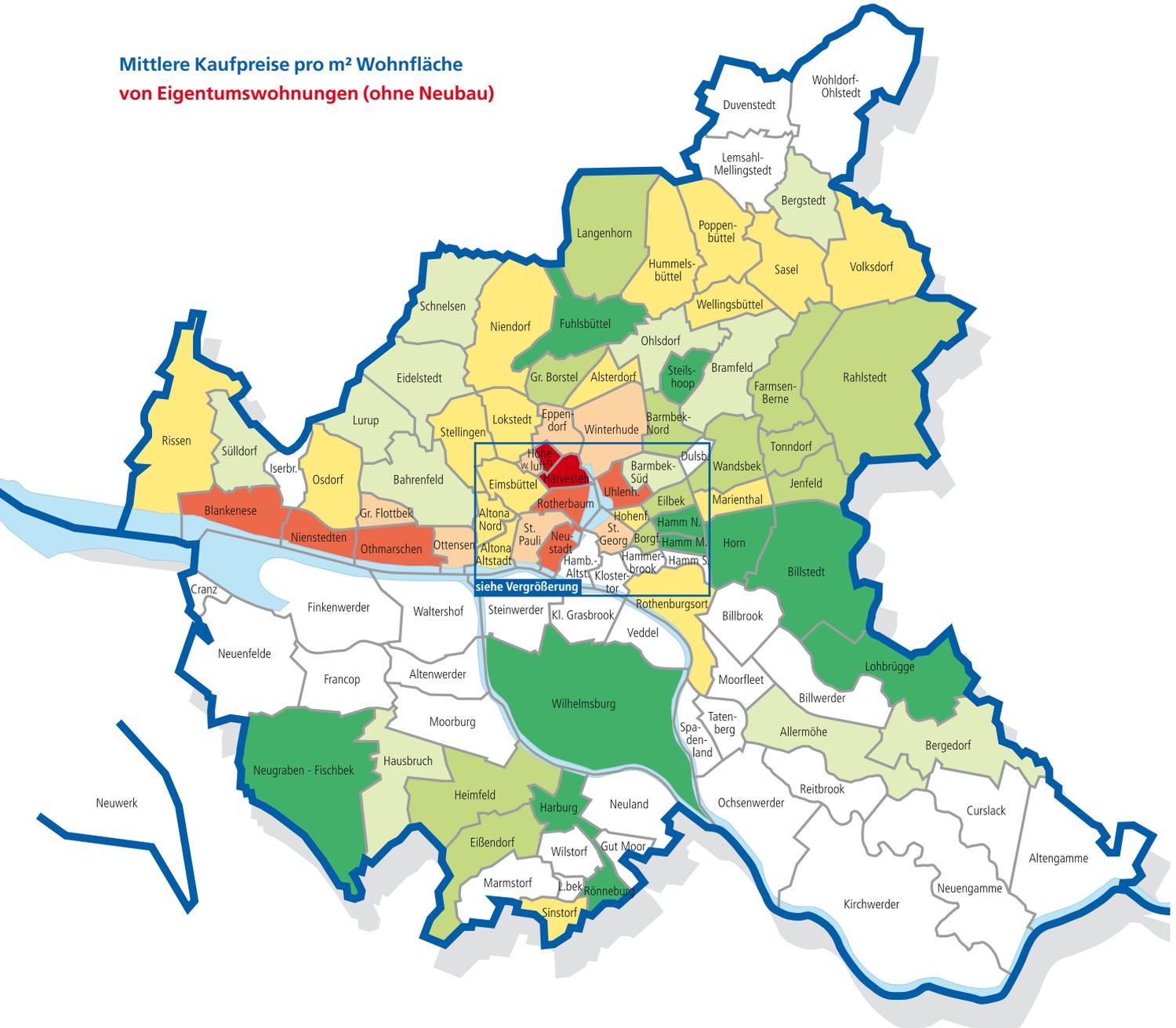
Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2006

| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | | 453 | 270 | 314 | 789 |
| | Maximum | * | 2.206 | 3.865 | 3.653 | 7.967 |
| | Mittelwert | | 1.667 | 2.115 | 2.133 | 2.839 |
| | Anzahl | 1 | 7 | 109 | 114 | 157 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | 231 | 817 | 1.163 | 1.216 | 1.711 |
| | Maximum | 1.388 | 1.537 | 2.583 | 2.788 | 3.299 |
| | Mittelwert | 661 | 1.203 | 1.603 | 1.987 | 2.414 |
| | Anzahl | 4 | 5 | 24 | 34 | 11 |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | 500 | 515 | 686 | 1.895 |
| | Maximum | * | 2.640 | 2.579 | 2.128 | 3.165 |
| | Mittelwert | | 1.610 | 1.399 | 1.443 | 2.712 |
| | Anzahl | 2 | 3 | 16 | 14 | 6 |
| 1953 bis 1959 | Minimum | 754 | 500 | 625 | 525 | 833 |
| | Maximum | 1.386 | 1.492 | 2.471 | 3.000 | 2.836 |
| | Mittelwert | 995 | 1.127 | 1.403 | 1.883 | 1.940 |
| | Anzahl | 5 | 14 | 33 | 48 | 27 |
| 1960 bis 1969 | Minimum | 781 | 676 | 771 | 922 | 1.000 |
| | Maximum | 1.838 | 2.600 | 2.189 | 2.670 | 3.467 |
| | Mittelwert | 1.189 | 1.539 | 1.461 | 1.612 | 2.375 |
| | Anzahl | 12 | 44 | 61 | 27 | 20 |
| 1970 bis 1979 | Minimum | 686 | 872 | 238 | 863 | 1.113 |
| | Maximum | 1.474 | 3.000 | 2.415 | 3.101 | 5.926 |
| | Mittelwert | 1.199 | 1.483 | 1.497 | 1.773 | 2.733 |
| | Anzahl | 9 | 38 | 87 | 70 | 40 |
| 1980 bis 1989 | Minimum | 900 | 728 | 966 | 1.129 | 1.758 |
| | Maximum | 1.595 | 2.920 | 2.530 | 2.813 | 3.820 |
| | Mittelwert | 1.269 | 1.651 | 1.803 | 1.959 | 2.759 |
| | Anzahl | 8 | 23 | 38 | 53 | 17 |
| 1990 bis 1999 | Minimum | 1.918 | 560 | 848 | 900 | 2.107 |
| | Maximum | 3.077 | 2.891 | 3.250 | 3.500 | 7.108 |
| | Mittelwert | 2.320 | 1.862 | 1.965 | 2.331 | 3.486 |
| | Anzahl | 3 | 28 | 49 | 40 | 16 |
| ab 2000 | Minimum | | 304 | 903 | 719 | 2.091 |
| | Maximum | * | 4.403 | 5.357 | 8.632 | 7.647 |
| | Mittelwert | | 2.387 | 2.515 | 3.580 | 3.908 |
| | Anzahl | 2 | 40 | 130 | 227 | 127 |

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

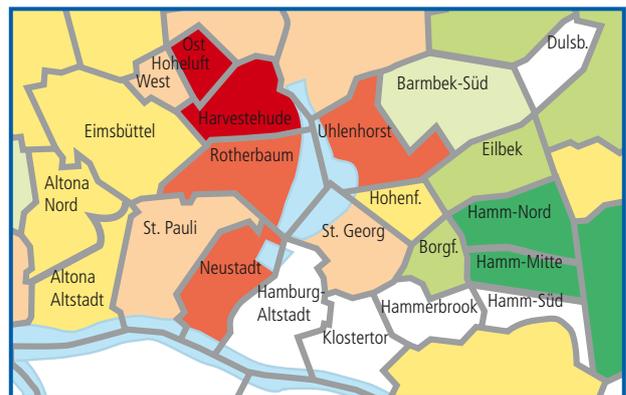
Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche
von Eigentumswohnungen (ohne Neubau)



3

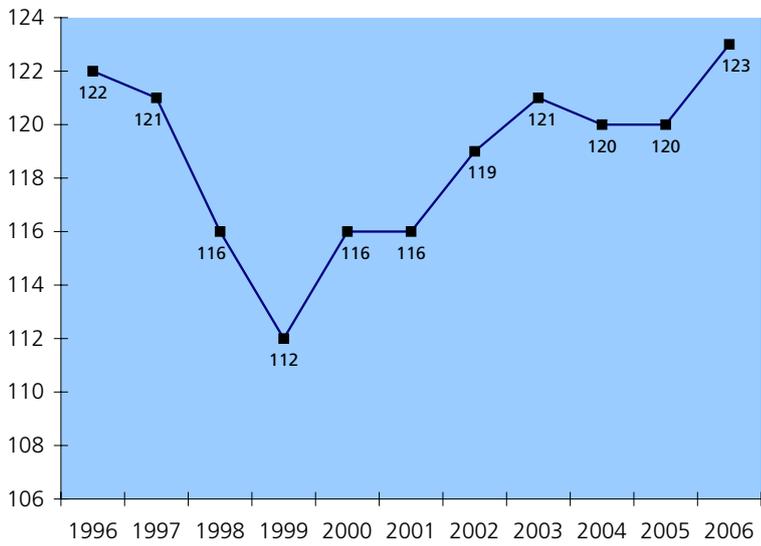
Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter
Wohnfläche in Euro/m²

| | | |
|--|----------------------|--------------------------------|
| | keine Kauffälle | |
| | bis 1.358 | (bis 70 % des Hamburg-Mittels) |
| | über 1.358 bis 1.552 | (70 % – 80 %) |
| | über 1.552 bis 1.746 | (80 % – 90 %) |
| | über 1.746 bis 2.134 | (90 % – 110 %) |
| | über 2.134 bis 2.552 | (110 % – 130 %) |
| | über 2.522 bis 2.910 | (130 % – 150 %) |
| | über 2.910 | (über 150 %) |



3.6 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Mitte 1991 = 100)

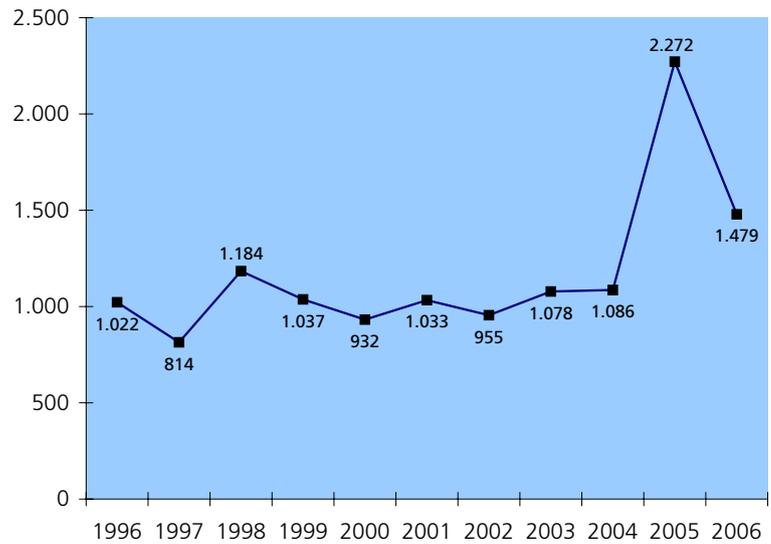


3

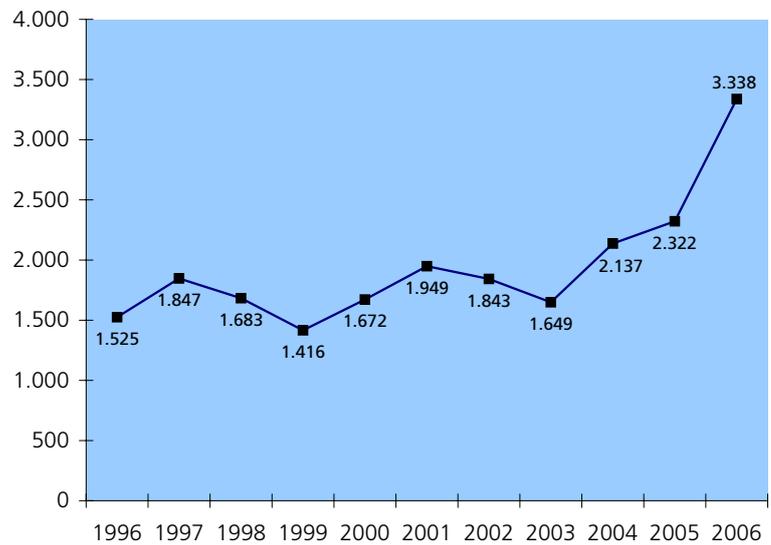
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

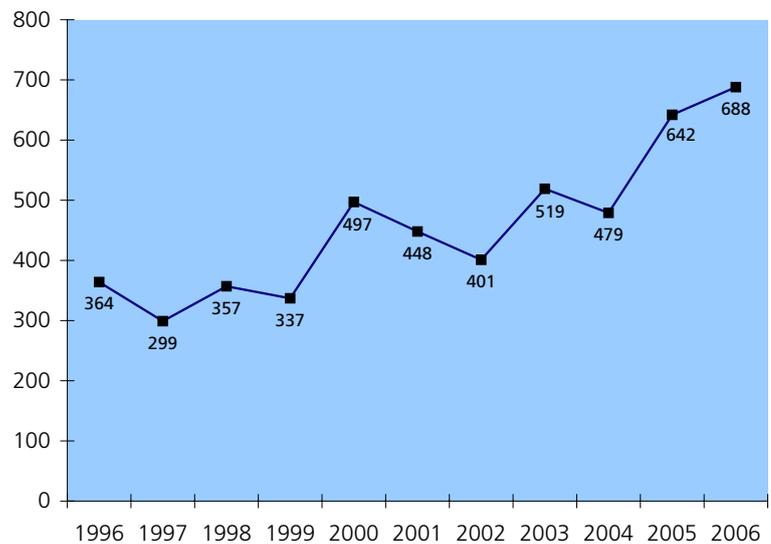
4.1.1 Vertragszahlen



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2006

| | Vertragszahlen 2006 (2005 ± %) | Flächenumsatz 2006 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2005 ± %) | Geldumsatz 2006 [in Millionen Euro] (2005 ± %) |
|---|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 1.479 (2.272 - 35 %) | 3.338,1 (2.322,0 + 44 %) | 688,3 (642,2 + 7 %) |
| Bauerwartungsland | 4 (5 - 20 %) | 697,8 (67,1 + 940%) | 67,2 (17,6 + 282 %) |
| Rohbauland | 3 (2 + 50 %) | 61,2 (31,7 + 93 %) | 6,2 (8,2 - 24 %) |
| unselbstständiges Bauland | 140 (146 - 4%) | 377,0 (276,2 + 36 %) | 67,6 (155,5 - 57 %) |
| selbstständiges Bauland | 830 (945 - 12 %) | 1.110,5 (1.165,2 - 5 %) | 403,4 (375,5 + 7 %) |
| mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6 | 484 (1.168 - 59%) | 962,7 (775,6 + 24 %) | 120,4 (85,0 + 42 %) |
| Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6 | 18 (6 + 200 %) | 129,5 (7,3 + 1.674 %) | 23,6 (0,4 + 5.800 %) |

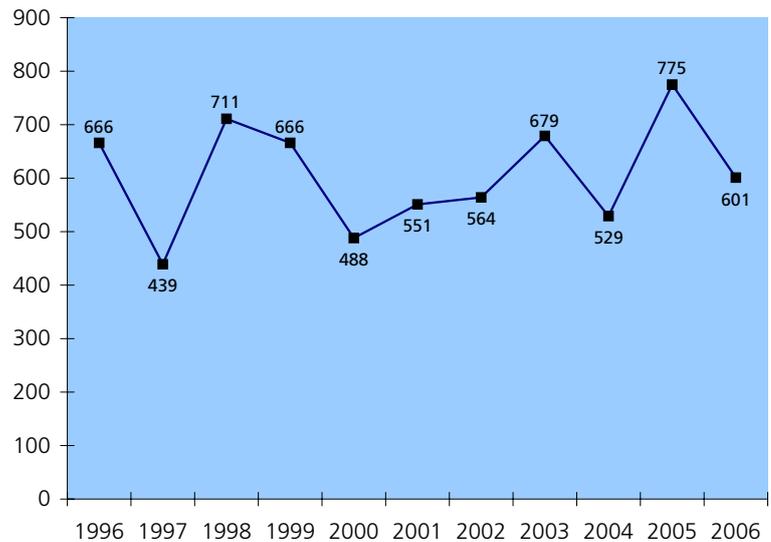
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2006

| | Vertragszahlen 2006 (2005 ± %) | Flächenumsatz 2006 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2005 ± %) | Geldumsatz 2006 [in Millionen Euro] (2005 ± %) |
|---|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 830 (945 -12 %) | 1.110,5 (1.165,2 - 5 %) | 403,4 (375,5 + 7 %) |
| individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2 | 601 (775 -23 %) | 432,1 (491,1 - 12 %) | 110,0 (123,7 -11 %) |
| Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3 | 105 (83 + 27 %) | 172,7 (229,7 - 25 %) | 95,8 (96,6 -1 %) |
| sonstige Wohnungsnutzung | 2 (2 - 0 %) | 0,0 (2,34 - 100 %) | 0,2 (0,3 - 33 %) |
| Büro- und Geschäftshausgrundstücke siehe Kapitel 4.4 | 64 (43 + 49%) | 153,0 (221,8 - 31 %) | 149,8 (123,1 + 22 %) |
| Gewerbeflächen siehe Kapitel 4.5 | 36 (30 + 20 %) | 254,8 (191,5 + 33 %) | 27,9 (23,4 +19 %) |
| sonstige Baugrundstücke | 22 (12 + 83 %) | 97,2 (28,6 + 240 %) | 19,6 (8,5 + 131 %) |

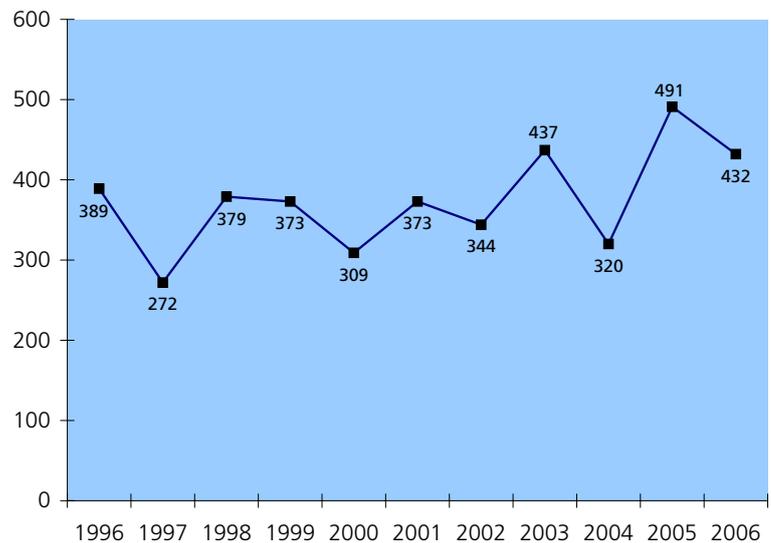
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

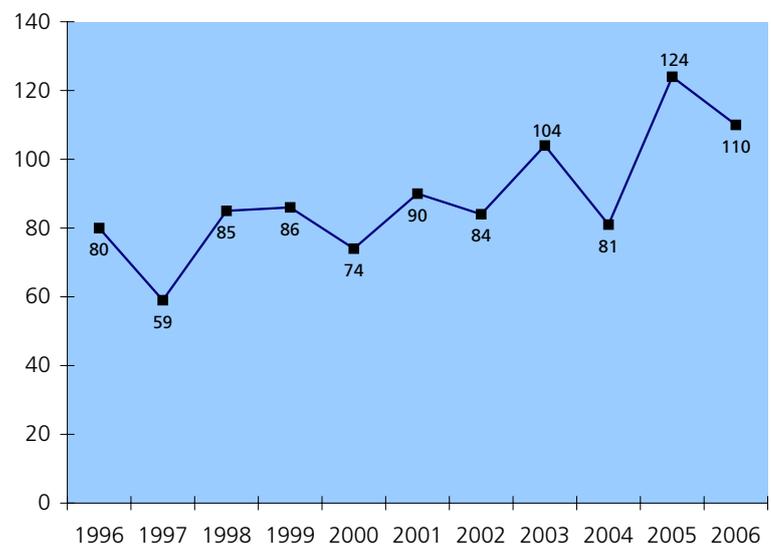
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Gartennutzung und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



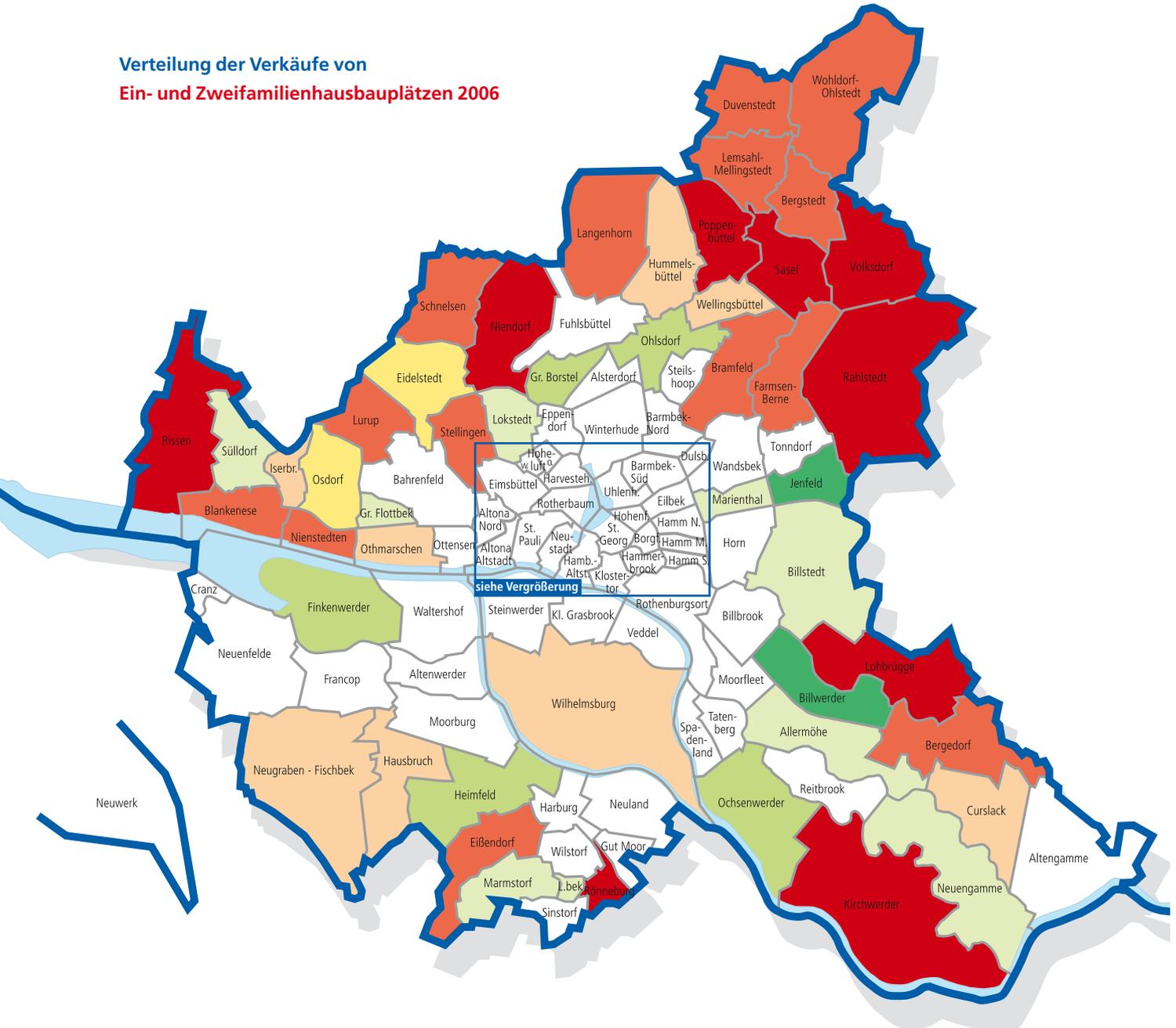
Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2006

| individueller Wohnungsbau | Vertragszahlen 2006 (2005 ± %) | Flächenumsatz 2006 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2005 ± %) | Geldumsatz 2006 [in Millionen Euro] (2005 ± %) |
|---|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 601 (775 - 23 %) | 432,1 (491,1 - 12 %) | 110,0 (123,7 - 11 %) |
| Reihenhäuser | 50 (67 - 25 %) | 14,2 (21,8 - 35 %) | 3,1 (5,0 - 38 %) |
| Doppelhaushälften | 132 (206 - 36 %) | 58,5 (82,4 - 29 %) | 15,4 (19,7 - 22 %) |
| freistehende Einfamilienhäuser | 334 (387 - 14 %) | 281,6 (287,2 - 2 %) | 71,1 (73,1 - 3 %) |
| Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung | 74 (105 - 30 %) | 67,9 (92,3 - 26 %) | 18,2 (23,2 - 22 %) |
| Landvillen | 0 (0) | 0,0 (0,0) | 0,0 (0,0) |
| Stadtvillen | 1 (1) | 1,2 (0,5 + 140 %) | 0,4 (1,3 - 69 %) |
| Wohnhäuser mit teilvergewerblicher Nutzung | 0 (1 - 100 %) | 0,0 (0,5 - 100 %) | 0,0 (0,1 - 100 %) |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser | 10 (8 + 25 %) | 9,1 (6,4 + 42 %) | 1,8 (1,3 + 38 %) |

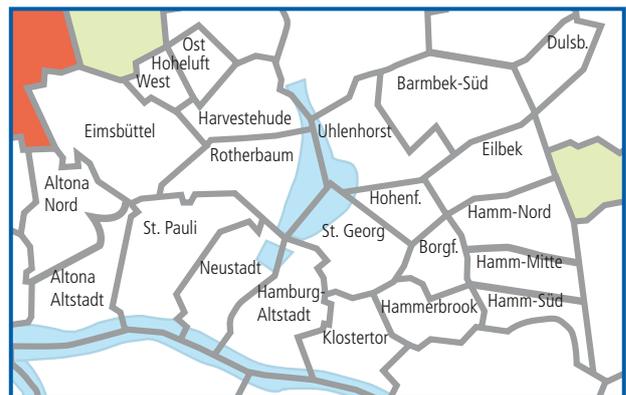
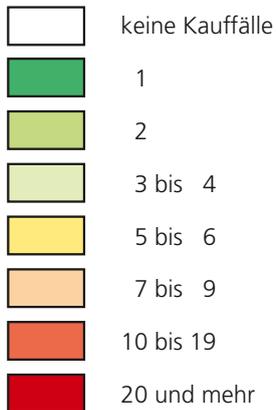
4

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2006



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 | 47.000 | 42.100 | 42.100 |
| | Maximum | 104.000 | 102.400 | 104.000 |
| | Mittelwert | 70.800 | 62.600 | 65.300 |
| | Größe | 278 m ² | 278 m ² | 278 m ² |
| | Anzahl | 13 | 26 | 39 |
| Halbes Doppelhaus | Minimum | 53.000 | 51.900 | 51.900 |
| | Maximum | 416.300 | 246.900 | 416.300 |
| | Mittelwert | 119.000 | 112.200 | 118.200 |
| | Größe | 434 m ² | 509 m ² | 442 m ² |
| | Anzahl | 111 | 14 | 125 |
| Freistehendes Einfamilienhaus | Minimum | 40.000 | 58.700 | 40.000 |
| | Maximum | 1.308.100 | 345.100 | 1.308.100 |
| | Mittelwert | 218.800 | 153.000 | 213.000 |
| | Größe | 820 m ² | 935 m ² | 831 m ² |
| | Anzahl | 296 | 29 | 325 |
| Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung | Minimum | 90.000 | 0 | 90.000 |
| | Maximum | 760.000 | 0 | 760.000 |
| | Mittelwert | 250.000 | 0 | 250.000 |
| | Größe | 894 m ² | 0 m ² | 894 m ² |
| | Anzahl | 71 | 0 | 71 |
| Sonstige Bauweisen | Minimum | 60.000 | 0 | 60.000 |
| | Maximum | 375.000 | 0 | 375.000 |
| | Mittelwert | 226.200 | 0 | 226.200 |
| | Größe | 1.248 m ² | 0 m ² | 1.248 m ² |
| | Anzahl | 6 | 0 | 6 |

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

Gesamtkaufpreise in Euro
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2006

| Bauweise | | Lagequalität | | | | | alle Lagen |
|--|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage | |
| Reihenhaus | Minimum | | 42.100 | 47.000 | 77.900 | 0 | 42.100 |
| | Maximum | | 104.000 | 83.000 | 95.200 | 0 | 104.000 |
| | Mittelwert | | 64.300 | 63.400 | 85.300 | 0 | 65.300 |
| | Größe | | 289 m ² | 275 m ² | 243 m ² | 0 m ² | 278 m ² |
| | Anzahl | * | 20 | 13 | 4 | 0 | 39 |
| Halbes Doppelhaus | Minimum | 51.900 | 66.000 | 57.400 | 78.000 | 162.000 | 51.900 |
| | Maximum | 81.000 | 145.000 | 245.000 | 184.000 | 416.300 | 416.300 |
| | Mittelwert | 66.400 | 102.000 | 125.700 | 125.400 | 239.200 | 118.200 |
| | Größe | 389 m ² | 425 m ² | 460 m ² | 408 m ² | 748 m ² | 442 m ² |
| | Anzahl | 8 | 43 | 38 | 31 | 5 | 125 |
| Freistehendes Einfamilienhaus | Minimum | 41.400 | 40.000 | 86.500 | 100.000 | 123.800 | 40.000 |
| | Maximum | 310.000 | 410.000 | 410.000 | 685.000 | 1.308.100 | 1.308.100 |
| | Mittelwert | 110.600 | 150.100 | 182.300 | 259.000 | 570.800 | 213.000 |
| | Größe | 869 m ² | 735 m ² | 720 m ² | 917 m ² | 1.241 m ² | 831 m ² |
| | Anzahl | 34 | 92 | 84 | 94 | 21 | 325 |
| Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung | Minimum | 100.000 | 90.000 | 130.000 | 100.000 | 527.200 | 90.000 |
| | Maximum | 135.000 | 310.000 | 350.000 | 520.000 | 760.000 | 760.000 |
| | Mittelwert | 120.200 | 167.800 | 234.200 | 275.290 | 658.900 | 250.000 |
| | Größe | 873 m ² | 875 m ² | 869 m ² | 890 m ² | 1.096 m ² | 894 m ² |
| | Anzahl | 5 | 22 | 14 | 25 | 5 | 71 |
| Sonstige Bauweisen | Minimum | 0 | 60.000 | 0 | | 0 | 60.000 |
| | Maximum | 0 | 290.000 | 0 | | 0 | 375.000 |
| | Mittelwert | 0 | 196.400 | 0 | | 0 | 226.200 |
| | Größe | 0 m ² | 844 m ² | 0 m ² | | 0 m ² | 1.248 m ² |
| | Anzahl | 0 | 5 | 0 | * | 0 | 6 |
| Alle Bauweisen | Minimum | 41.400 | 40.000 | 46.970 | 77.850 | 123.800 | 40.000 |
| | Maximum | 310.000 | 410.000 | 410.000 | 685.000 | 1.308.066 | 1.308.100 |
| | Mittelwert | 101.900 | 132.741 | 162.344 | 231.143 | 531.504 | 186.600 |
| | Größe | 766 m ² | 633 m ² | 629 m ² | 808 m ² | 1.138 m ² | 719 m ² |
| | Anzahl | 49 | 182 | 149 | 155 | 31 | 566 |

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 2006

| Bauweise | | Verkäufer | | |
|---|------------|-----------|-----|------|
| | | Privat | FHH | alle |
| Reihenhaus | Minimum | 130 | 98 | 98 |
| | Maximum | 579 | 363 | 579 |
| | Mittelwert | 279 | 219 | 244 |
| | Anzahl | 27 | 38 | 65 |
| Halbes Doppelhaus | Minimum | 102 | 150 | 102 |
| | Maximum | 511 | 456 | 511 |
| | Mittelwert | 290 | 219 | 280 |
| | Anzahl | 117 | 18 | 135 |
| Freistehendes Einfamilienhaus | Minimum | 72 | 59 | 59 |
| | Maximum | 926 | 310 | 926 |
| | Mittelwert | 277 | 166 | 266 |
| | Anzahl | 303 | 32 | 335 |
| Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung | Minimum | 82 | 0 | 82 |
| | Maximum | 650 | 0 | 650 |
| | Mittelwert | 283 | 0 | 283 |
| | Anzahl | 84 | 0 | 84 |
| Sonstige Bauweisen | Minimum | 115 | 0 | 115 |
| | Maximum | 337 | 0 | 337 |
| | Mittelwert | 221 | 0 | 221 |
| | Anzahl | 9 | 0 | 9 |
| Alle Bauweisen | Minimum | 72 | 59 | 59 |
| | Maximum | 926 | 456 | 926 |
| | Mittelwert | 280 | 200 | 268 |
| | Anzahl | 540 | 88 | 628 |

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2006**

| Bauweise | | Lagequalität | | | | | alle Lagen |
|--|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|------------|
| | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage | |
| Reihenhaus | Minimum | | 130 | 172 | | 0 | 130 |
| | Maximum | | 454 | 386 | | 0 | 579 |
| | Mittelwert | | 296 | 252 | | 0 | 279 |
| | Anzahl | * | 6 | 18 | * | 0 | 27 |
| Halbes Doppelhaus | Minimum | 137 | 153 | 102 | 141 | 189 | 102 |
| | Maximum | 198 | 454 | 427 | 511 | 390 | 511 |
| | Mittelwert | 176 | 276 | 299 | 321 | 264 | 290 |
| | Anzahl | 7 | 35 | 39 | 33 | 3 | 117 |
| Freistehendes Einfamilienhaus | Minimum | 72 | 85 | 141 | 147 | 157 | 72 |
| | Maximum | 237 | 325 | 405 | 576 | 926 | 926 |
| | Mittelwert | 137 | 228 | 270 | 315 | 511 | 277 |
| | Anzahl | 26 | 82 | 88 | 86 | 21 | 303 |
| Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung | Minimum | 110 | 82 | 187 | 172 | 541 | 82 |
| | Maximum | 186 | 291 | 426 | 581 | 650 | 650 |
| | Mittelwert | 142 | 189 | 282 | 340 | 605 | 283 |
| | Anzahl | 5 | 28 | 15 | 31 | 5 | 84 |
| Sonstige Bauweisen | Minimum | 0 | 126 | | | | 115 |
| | Maximum | 0 | 256 | | | | 337 |
| | Mittelwert | 0 | 212 | | | | 221 |
| | Anzahl | 0 | 6 | * | * | * | 9 |
| Alle Bauweisen | Minimum | 72 | 82 | 102 | 115 | 157 | 72 |
| | Maximum | 237 | 454 | 427 | 581 | 926 | 926 |
| | Mittelwert | 146 | 233 | 276 | 323 | 501 | 280 |
| | Anzahl | 39 | 157 | 161 | 154 | 29 | 540 |

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

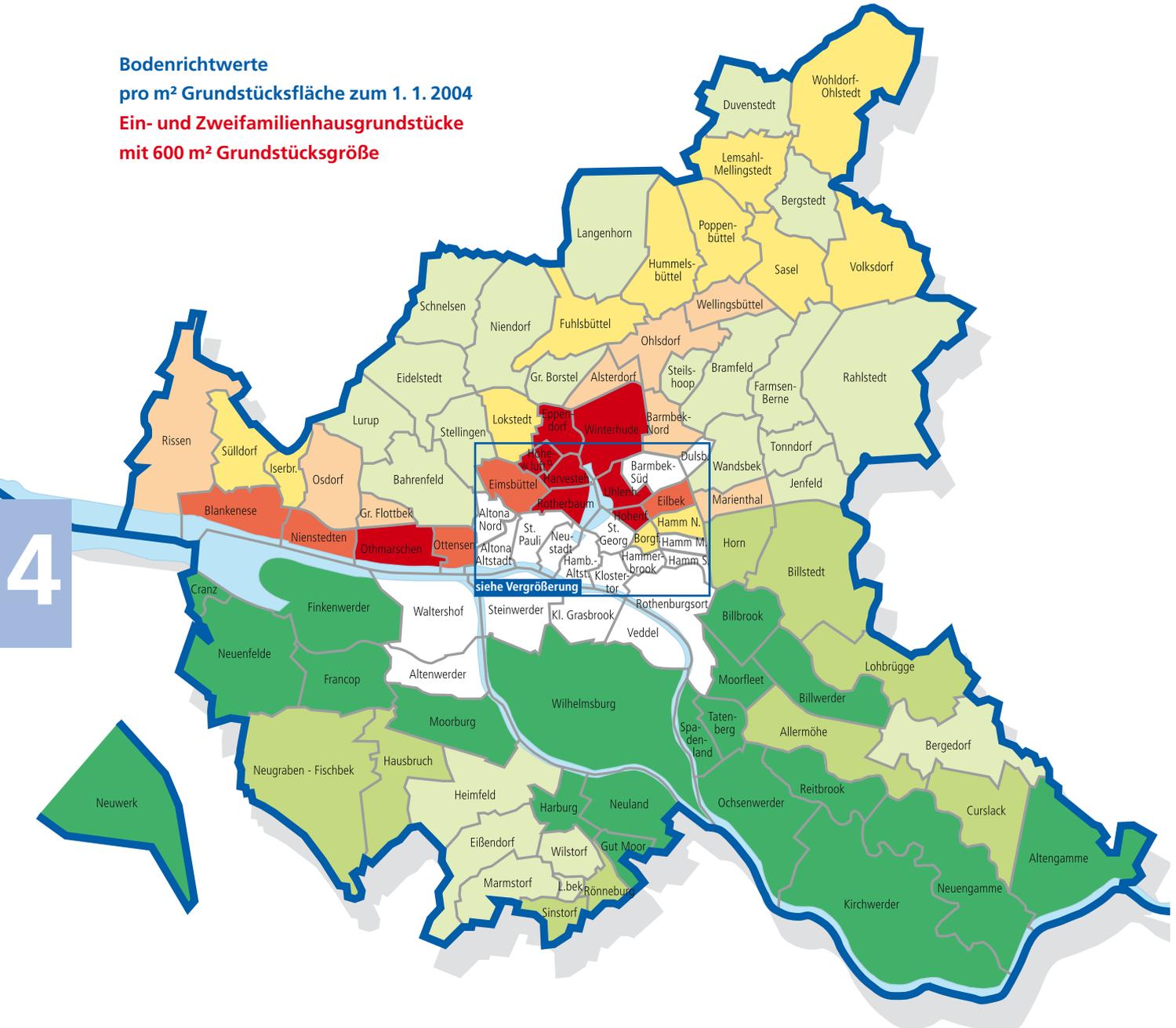
* = keine näheren Angaben, da nur 1–2 Kauffälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

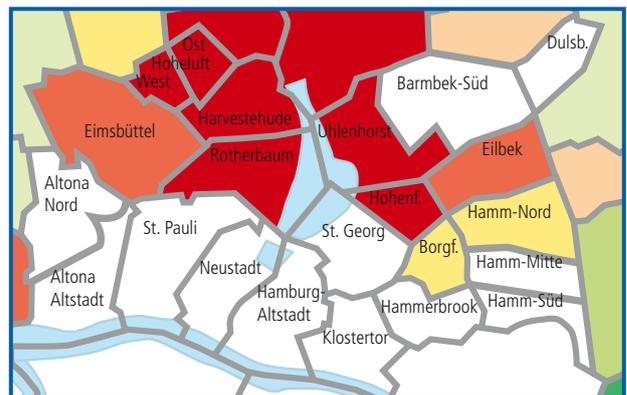
**Bodenrichtwerte
pro m² Grundstücksfläche zum 1. 1. 2004**

**Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
mit 600 m² Grundstücksgröße**



**Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter**

| | | |
|--|------------------|--------------------------------|
| | keine Richtwerte | |
| | bis 150 | (bis 50 % des Hamburg-Mittels) |
| | über 150 bis 210 | (50 % – 70 %) |
| | über 210 bis 270 | (70 % – 90 %) |
| | über 270 bis 330 | (90 % – 110 %) |
| | über 330 bis 450 | (110 % – 150 %) |
| | über 450 bis 600 | (150 % – 200 %) |
| | über 600 | (über 200 %) |



4.2.6 Indexreihen

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

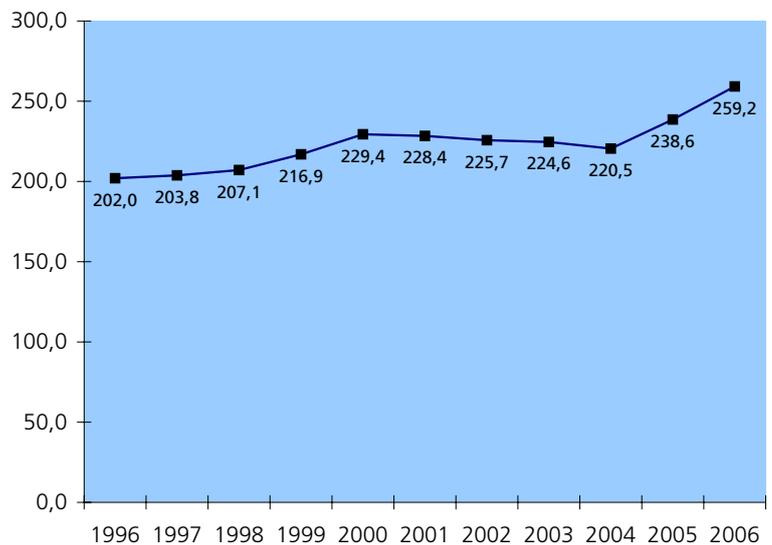
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze
ohne Reihenhausgrundstücke)

| Datum | Lagequalität | | | | |
|-------|----------------|---------------------------|---------------|-----------|-----------------|
| | Ländliche Lage | Schlechte/ Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
| 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 | 293,3 | 293,7 | 238,6 | 218,8 | 318,5 |
| 2006 | 288,7 | 314,0 | 259,2 | 226,3 | 311,3 |

Stichtag ist der 31. 12. des jeweiligen Jahres
(2006 = Jahresmittel)

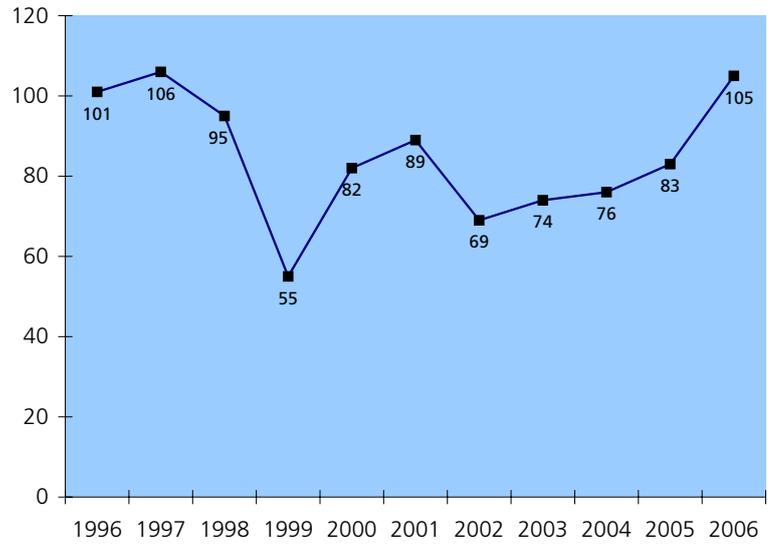


Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Anfang 1986 = 100)

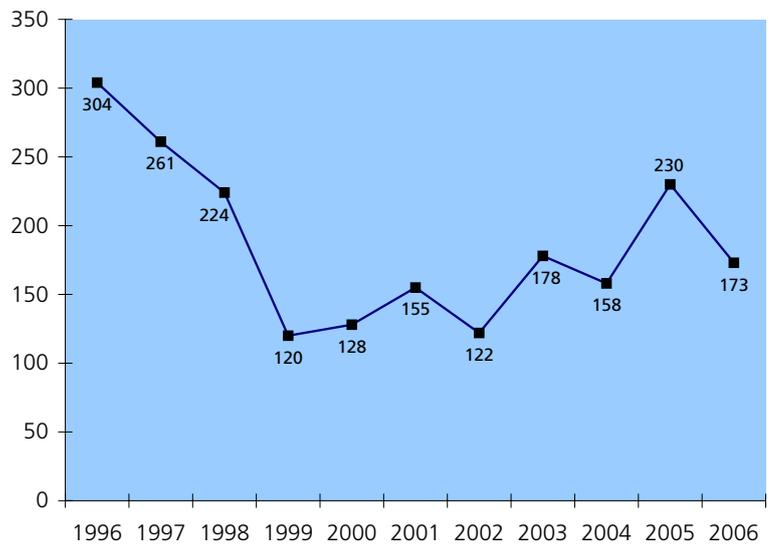


4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

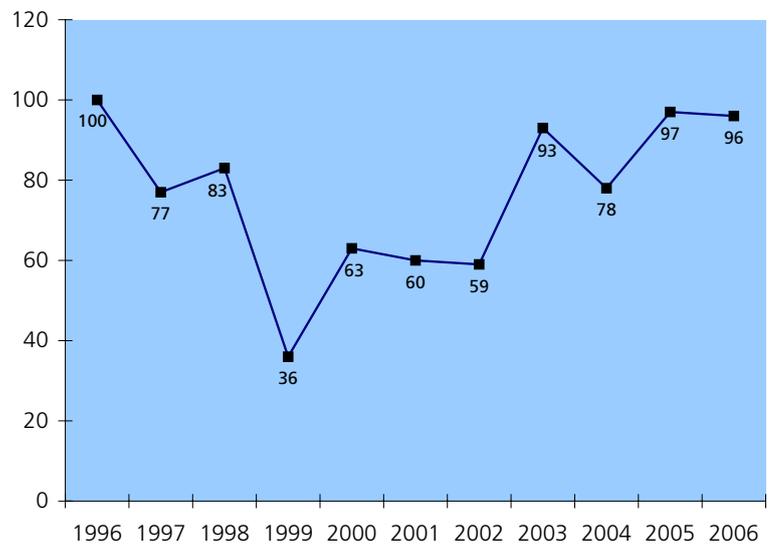
4.3.1 Vertragszahlen



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2006

| | Vertragszahlen 2006 (2005 ± %) | Flächenumsatz 2006 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2005 ± %) | Geldumsatz 2006 [in Millionen Euro] (2005 ± %) |
|--|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 105 (83 + 27 %) | 172,7 (229,7 - 25 %) | 95,8 (96,6 - 1 %) |
| Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen | | | |
| mit teilgewerblicher Nutzung | 18 (9 + 100 %) | 47,8 (15,3 + 212 %) | 29,9 (8,7 + 244 %) |
| ohne teilgewerbliche Nutzung | 87 (74 + 18 %) | 124,9 (214,5 - 42 %) | 65,9 (87,9 - 25 %) |
| Aufteilung nach Art der Wohnnutzung | | | |
| Eigentumswohnungsbau | 31 (44 - 30 %) | 52,8 (89,1 - 41 %) | 15,9 (43,5 - 63 %) |
| freifinanzierter Mietwohnungsbau | 68 (33 + 106 %) | 114,1 (116,4 - 2 %) | 76,7 (46,4 + 65 %) |
| öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe | 6 (6 - 0 %) | 5,8 (24,3 - 76 %) | 3,2 (6,7 - 52 %) |
| (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe) | 0 (1 - 100 %) | 0 (6,5 - 100 %) | 0 (0,5 - 100 %) |

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 2006

| | | Lagequalität | | | | | alle Lagen |
|---|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage | |
| Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche | Minimum | 146 | 152 | 233 | 147 | 512 | 146 |
| | Maximum | 387 | 1.567 | 1.184 | 2.123 | 2.065 | 2.123 |
| | Mittelwert | 260 | 483 | 432 | 596 | 1.003 | 527 |
| | Mittlere GSF | 1.727 m ² | 3.241 m ² | 1.903 m ² | 1.217 m ² | 1.840 m ² | 1.721 m ² |
| | Anzahl | 8 | 7 | 21 | 30 | 5 | 71 |
| Preise pro Quadratmeter Wohnfläche | Minimum | 112 | 312 | 127 | 345 | 547 | 112 |
| | Maximum | 753 | 672 | 747 | 1.179 | 3.060 | 3.060 |
| | Mittelwert | 412 | 446 | 463 | 642 | 1.404 | 600 |
| | Mittlere GFZ | 1,14 | 1,67 | 1,29 | 1,38 | 1,09 | 1,33 |
| | Anzahl | 8 | 6 | 20 | 28 | 5 | 67 |

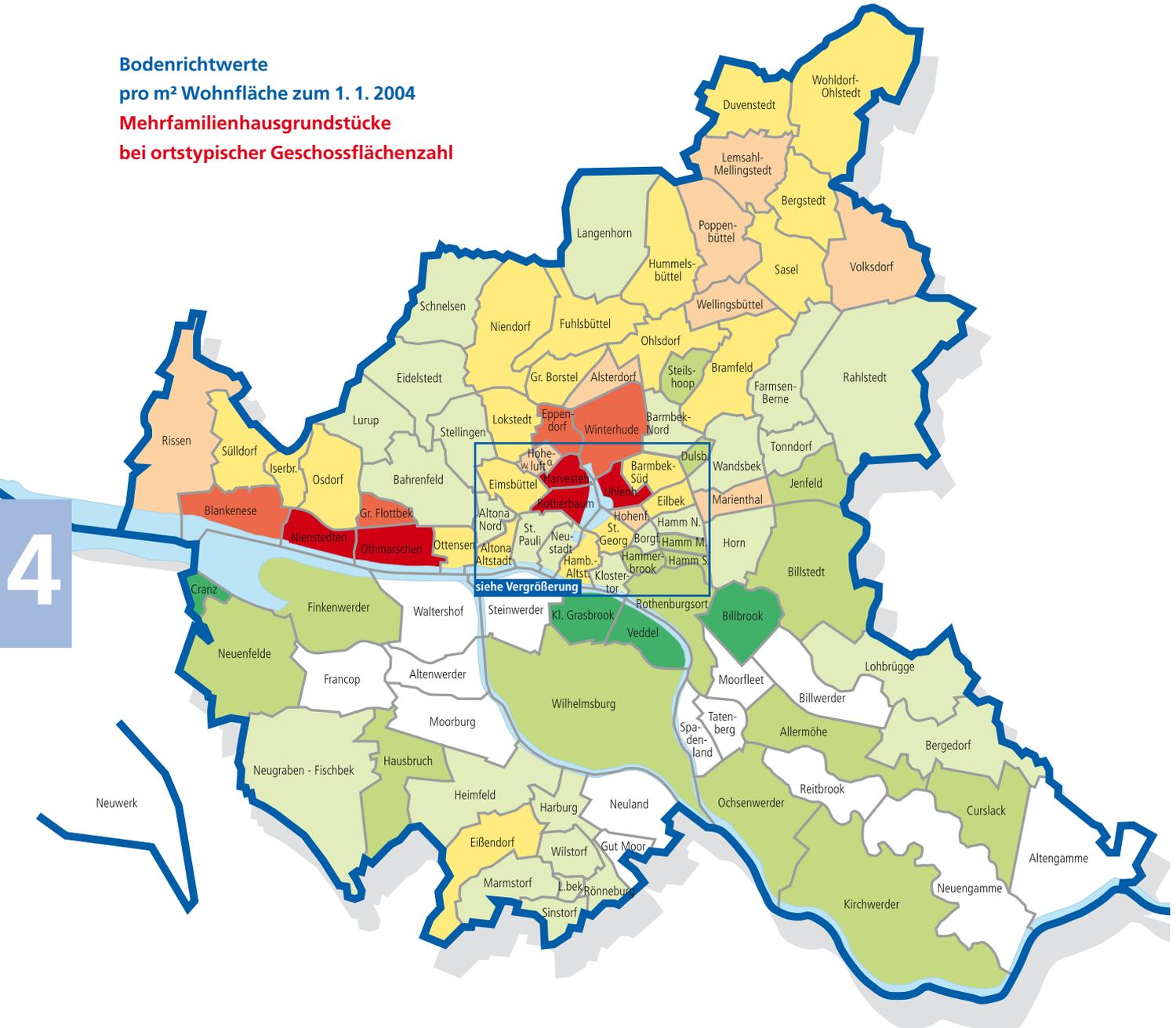
GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

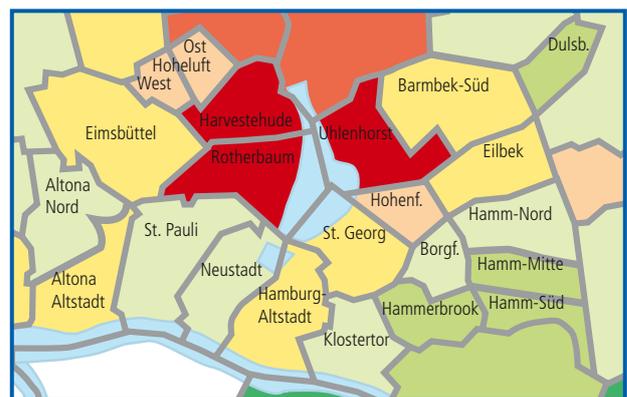
**Bodenrichtwerte
pro m² Wohnfläche zum 1. 1. 2004**

**Mehrfamilienhausgrundstücke
bei ortstypischer Geschossflächenzahl**



**Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter**

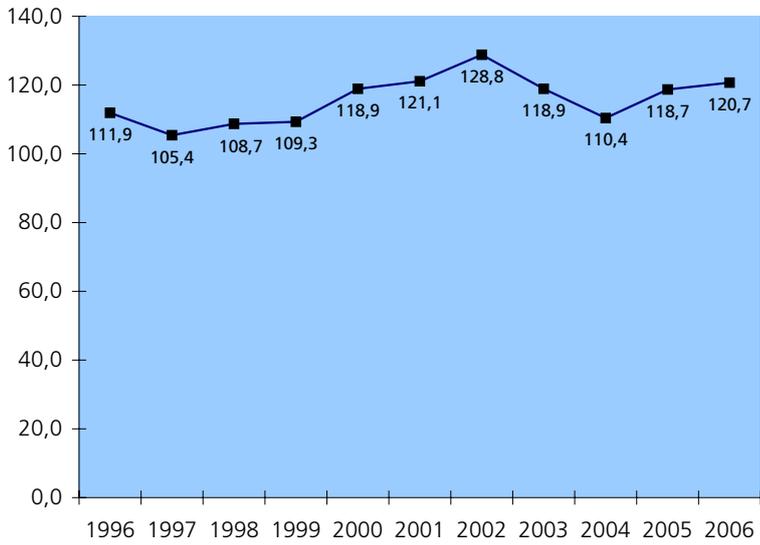
| | | |
|--|--------------------|--------------------------------|
| | keine Richtwerte | |
| | bis 271 | (bis 50 % des Hamburg-Mittels) |
| | über 271 bis 379 | (50 % – 70 %) |
| | über 379 bis 487 | (70 % – 90 %) |
| | über 487 bis 595 | (90 % – 110%) |
| | über 595 bis 812 | (110 % – 150 %) |
| | über 812 bis 1.082 | (150 % – 200 %) |
| | über 1.082 | (über 200 %) |



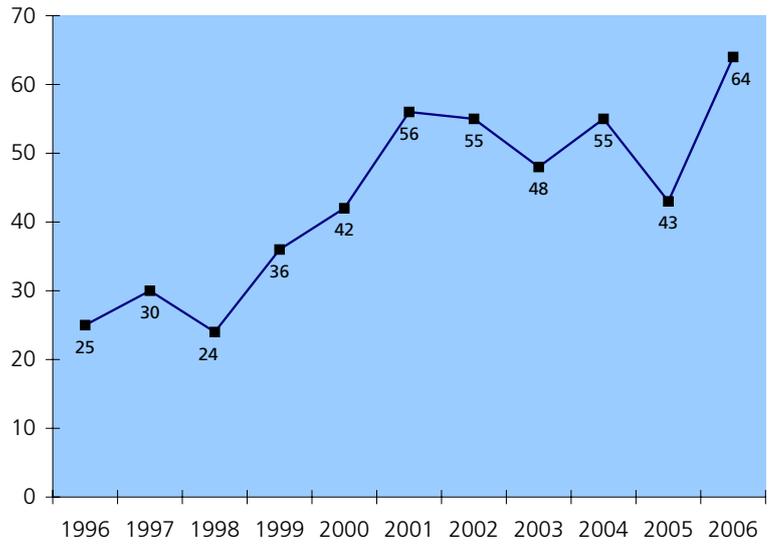
4.3.5 Indexreihen

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke

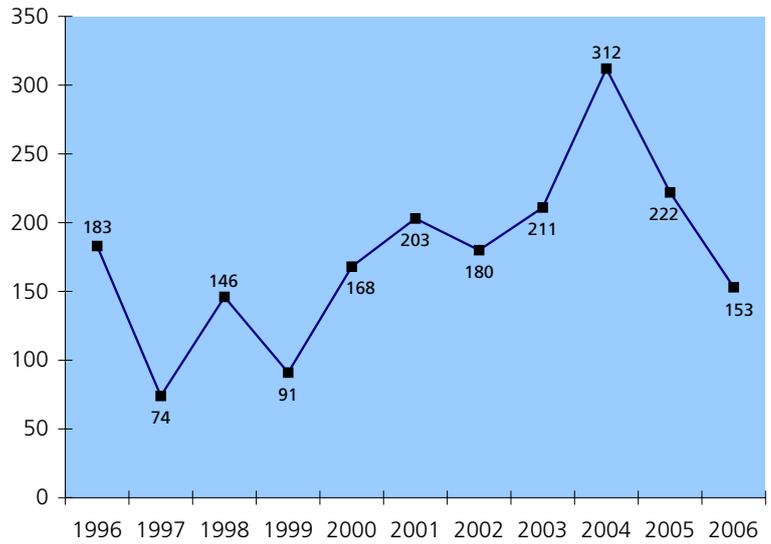
(RW 31. 12. 1992 = 100)



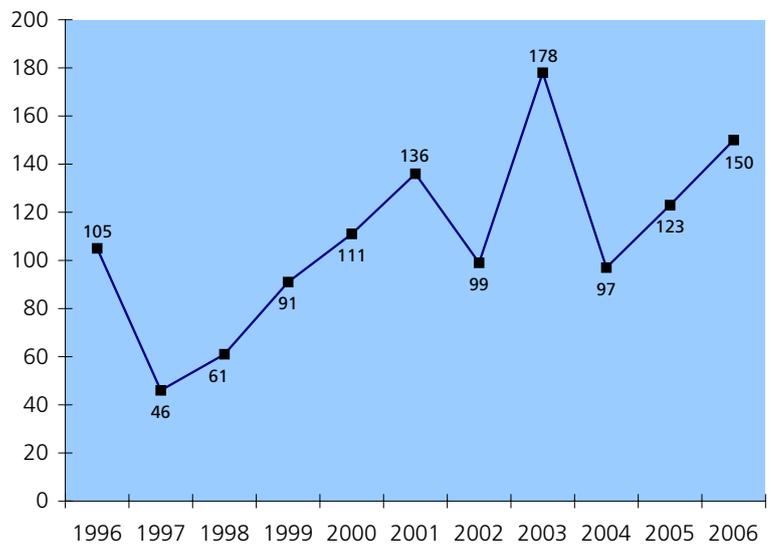
**4.4 Bauplätze für
Büro- und Geschäftshäuser**
4.4.1 Vertragszahlen



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2006

| | Vertragszahlen 2006 (2005 ± %) | Flächenumsatz 2006 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2005 ± %) | Geldumsatz 2006 [in Millionen Euro] (2005 ± %) |
|---|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 64 (43 + 49%) | 153,0 (221,8 - 31%) | 149,8 (123,1 + 22%) |
| Aufteilung nach Nutzungsart | | | |
| reine Geschäftshäuser | 28 (24 + 17%) | 92,2 (138,7 - 34%) | 38,0 (46,3 - 18%) |
| reine Bürohäuser | 12 (7 + 71%) | 20,5 (43,3 - 53%) | 42,0 (21,5 + 95%) |
| gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser | 23 (11 + 109%) | 38,9 (37,0 + 5%) | 69,6 (54,3 + 28%) |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser | 1 (1 - 0%) | 1,4 (2,8 - 50%) | 0,2 (1,0 - 80%) |
| Aufteilung nach Lage | | | |
| Innenstadt (Altstadt und Neustadt) | 14 (5 + 180%) | 9,8 (18,6 - 47%) | 73,0 (42,2 + 73%) |
| Rest von Hamburg ohne Innenstadt | 50 (38 + 32%) | 143,2 (203,1 - 29%) | 76,8 (80,9 - 5%) |

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

4.4.4 Quadratmeterpreise

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

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2006

| Büro- und Geschäftshäuser | Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²] | Anzahl der Fälle | Mittlere Grundstücksgröße [in m ²] |
|--|--|------------------|---|
| | 2006 | 2006 | 2006 |
| Gesamt | 2.851 | 48 | 2.348 |
| Reine Geschäftshäuser | 477 | 23 | 3.253 |
| Reine Bürohäuser | 5.373 | 10 | 1.494 |
| gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser | 5.141 | 14 | 1.724 |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze | * | 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.

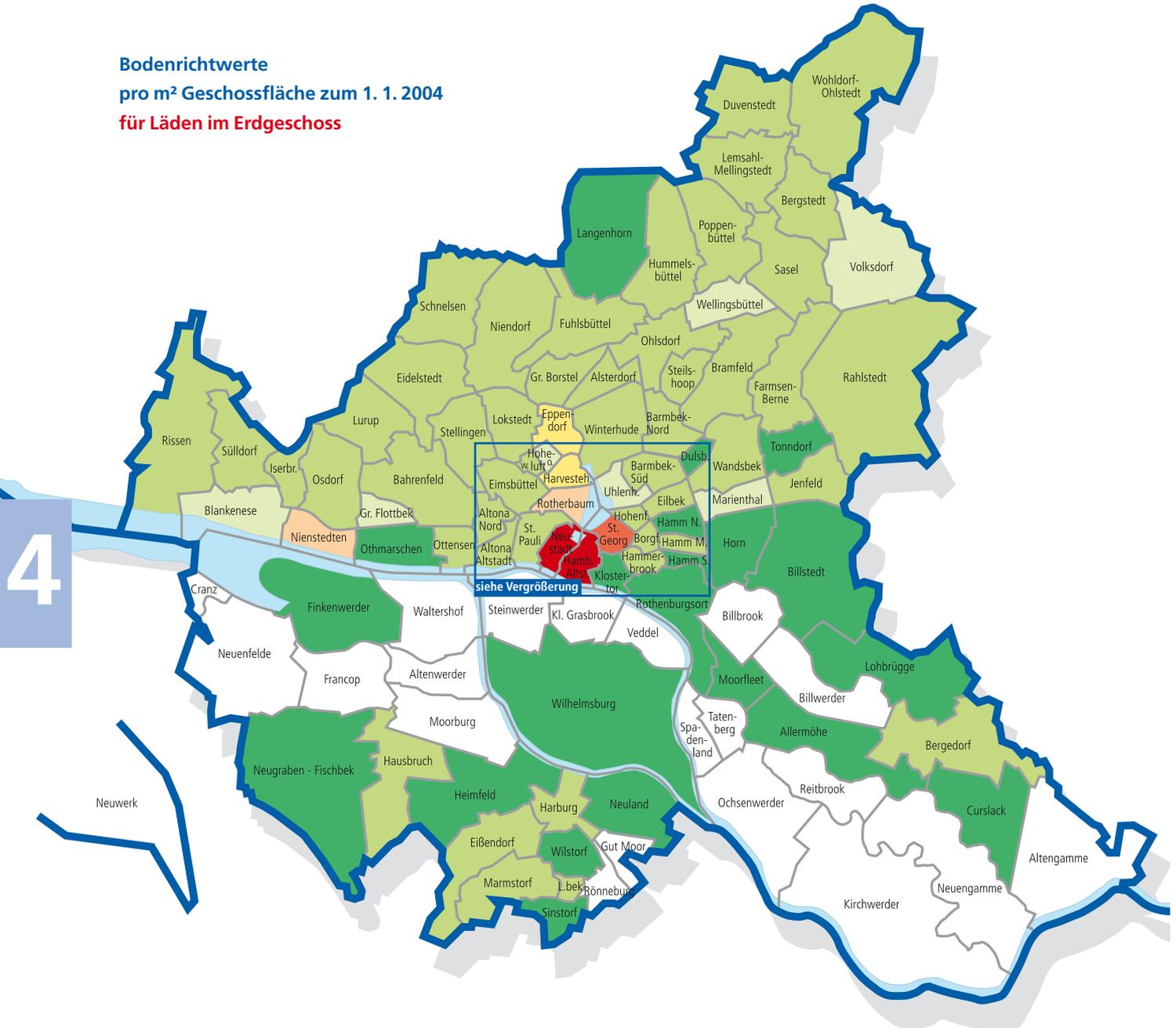
Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser

| Büro- und Geschäftshäuser | Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² GF86] | Anzahl der Fälle | Mittlere GFZ86 |
|---|--|------------------|----------------|
| | 2006 | 2006 | 2006 |
| Gesamt | 1.118 | 45 | 3,11 |
| Reine Geschäftshäuser | 1.359 | 22 | 0,49 |
| Reine Bürohäuser | 889 | 9 | 5,22 |
| gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser | 888 | 14 | 5,14 |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser | | 0 | |



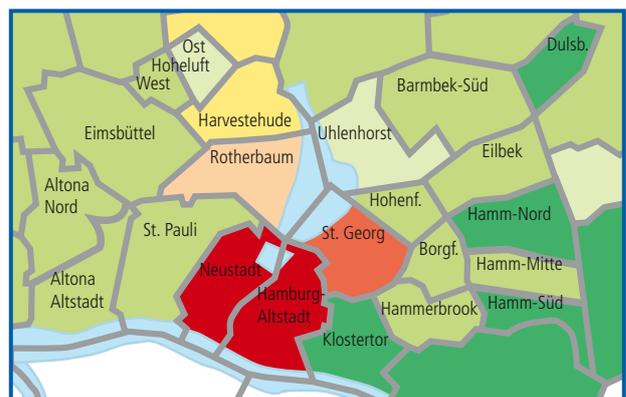
Stadtteilübersicht

**Bodenrichtwerte
pro m² Geschossfläche zum 1. 1. 2004
für Läden im Erdgeschoss**



**Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter**

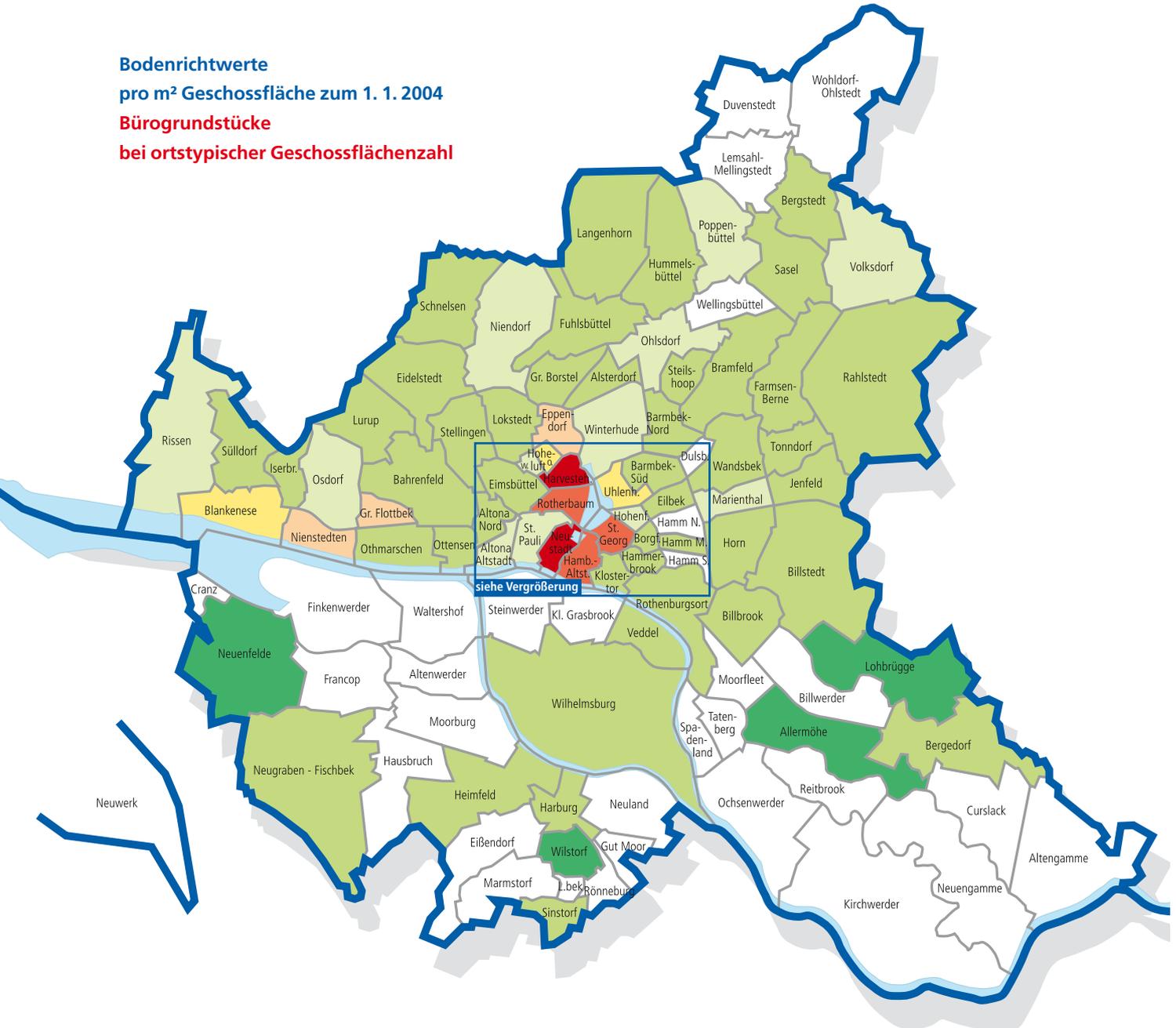
| | |
|--|--|
| | keine Richtwerte |
| | bis 368 (bis 50 % des Hamburg-Mittels) |
| | über 368 bis 515 (50 % – 70 %) |
| | über 515 bis 662 (70 % – 90 %) |
| | über 662 bis 809 (90 % – 110 %) |
| | über 809 bis 1.103 (110 % – 150 %) |
| | über 1.103 bis 1.470 (150 % – 200 %) |
| | über 1.470 (über 200 %) |



Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte
pro m² Geschossfläche zum 1. 1. 2004

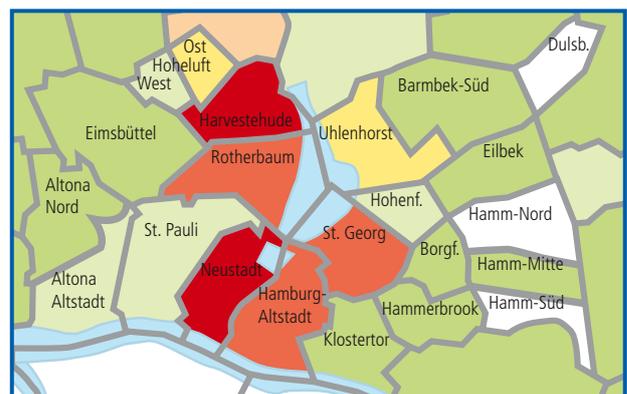
Bürogrundstücke
bei ortstypischer Geschossflächenzahl



4

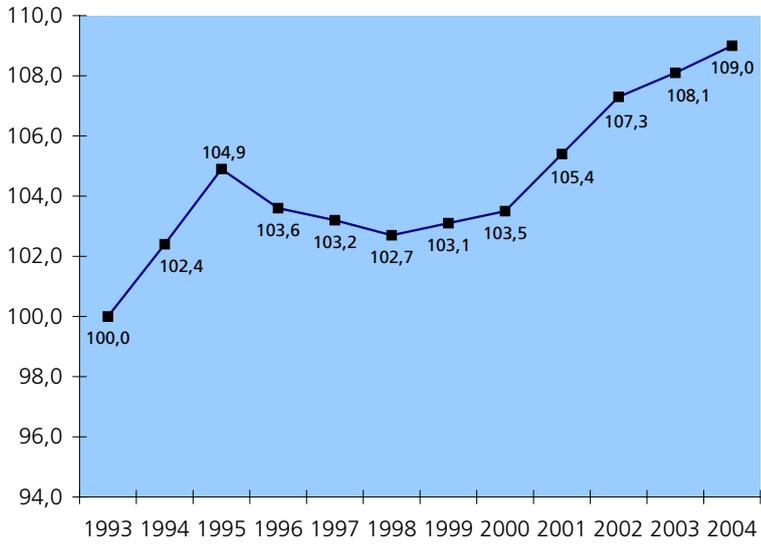
Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

| | | |
|--|--------------------|--------------------------------|
| | keine Richtwerte | |
| | bis 275 | (bis 50 % des Hamburg-Mittels) |
| | über 275 bis 384 | (50 % – 70 %) |
| | über 384 bis 494 | (70 % – 90 %) |
| | über 494 bis 604 | (90 % – 110 %) |
| | über 604 bis 824 | (110 % – 150 %) |
| | über 824 bis 1.098 | (150 % – 200 %) |
| | über 1.098 | (über 200 %) |

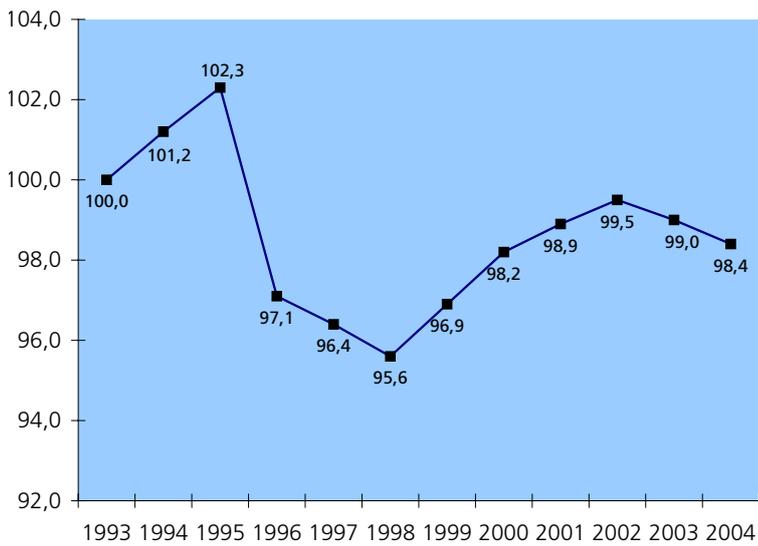


4.4.5 Indexreihen

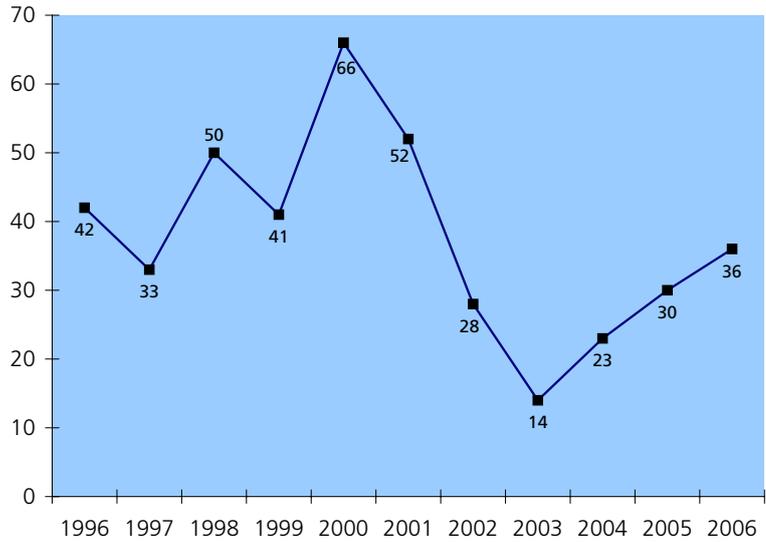
Indexreihe für Bauplätze von Läden (1. 1. 1993 = 100)



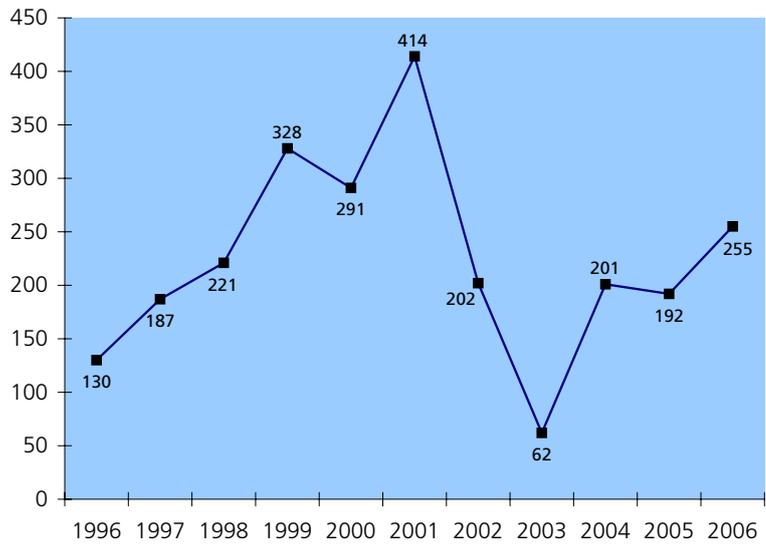
Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (1. 1. 1993 = 100)



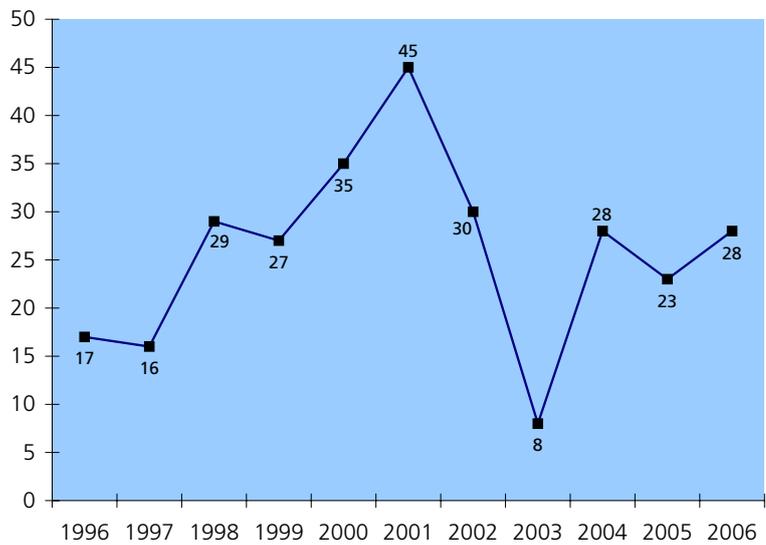
4.5 Bauplätze für Gewerbebauten
4.5.1 Vertragszahlen



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten 2006

| | Vertragszahlen 2006 (2005 ± %) | Flächenumsatz 2006 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2005 ± %) | Geldumsatz 2006 [in Millionen Euro] (2005 ± %) |
|--|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 36 (30 + 20%) | 254,8 (191,5 + 33 %) | 27,9 (23,4 + 19 %) |
| klassisches Gewerbe, Industrie | 29 (17 + 71 %) | 234,7 (149,4 + 57 %) | 24,1 (16,4 + 47 %) |
| kundenorientiertes Gewerbe | 5 (4 + 25 %) | 17,1 (7,5 + 128 %) | 3,0 (2,2 + 36 %) |
| landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke | 1 (0) | 0,9 (0) | 0,1 (0) |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung | 1 (9 - 89 %) | 2,2 (34,6 - 94 %) | 0,7 (4,8 - 85 %) |

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

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

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

4.5.4 Quadratmeterpreise

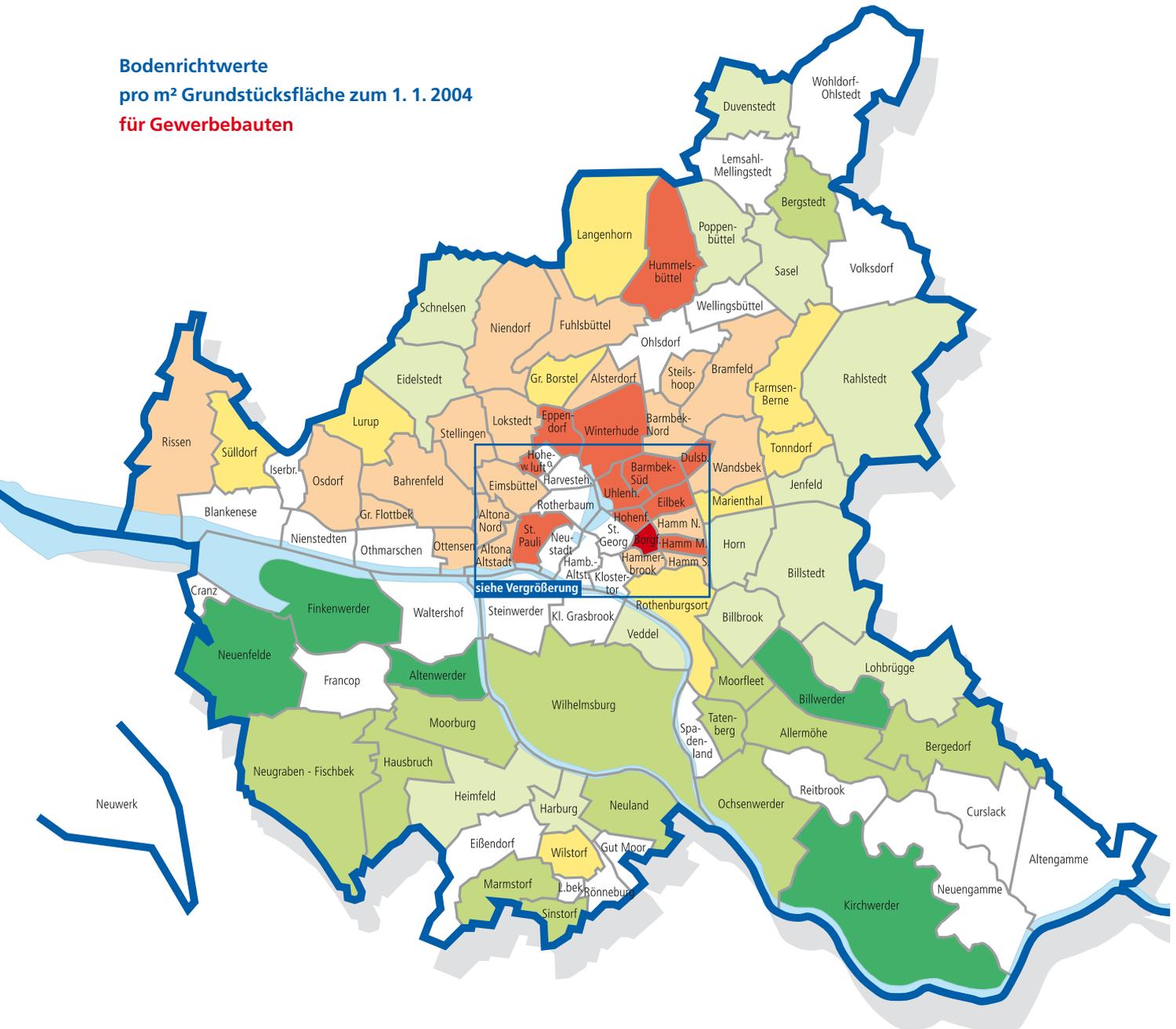
Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere

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

| Gewerbegrundstücke | Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²] | Anzahl der Fälle | Mittlere Grundstücksgröße [in m ²] |
|--------------------|--|------------------|---|
| | 2006 | 2006 | 2006 |
| Gesamt | 196 | 26 | 6.226 |

Stadtteilübersicht

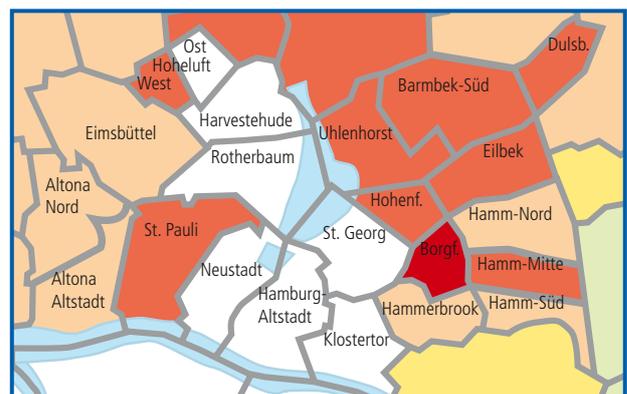
Bodenrichtwerte
pro m² Grundstücksfläche zum 1. 1. 2004
für Gewerbebauten



4

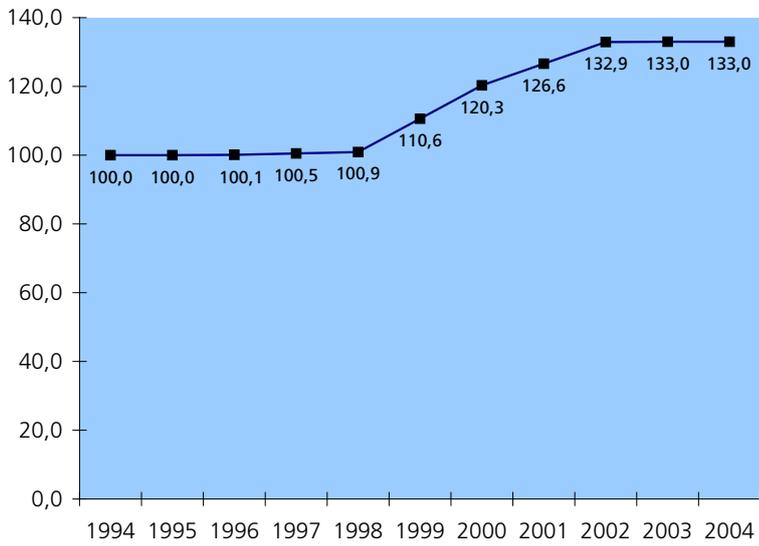
Mittel der Richtwerte in Euro pro Quadratmeter

| | | |
|---|------------------|--------------------------------|
|  | keine Richtwerte | |
|  | bis 71 | (bis 50 % des Hamburg-Mittels) |
|  | über 71 bis 99 | (50 % – 70 %) |
|  | über 99 bis 128 | (70 % – 90 %) |
|  | über 128 bis 156 | (90 % – 110 %) |
|  | über 156 bis 213 | (110 % – 150 %) |
|  | über 213 bis 284 | (150 % – 200 %) |
|  | über 284 | (über 200 %) |



4.5.5 Indexreihe

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



4.6 Erbbaurechte

Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 601 (775) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2006 (2005) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 3 (4) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also unter 1 % (1 %).

Hauptausgabebezug ist der individuelle Wohnungsbau.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2006 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. 2006 war dies in Hamburg sieben Mal der Fall.

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2006 wurden in Hamburg insgesamt 484 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 367 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 53 Jahre bei einer Spanne von 23 bis zu 95 Jahren.

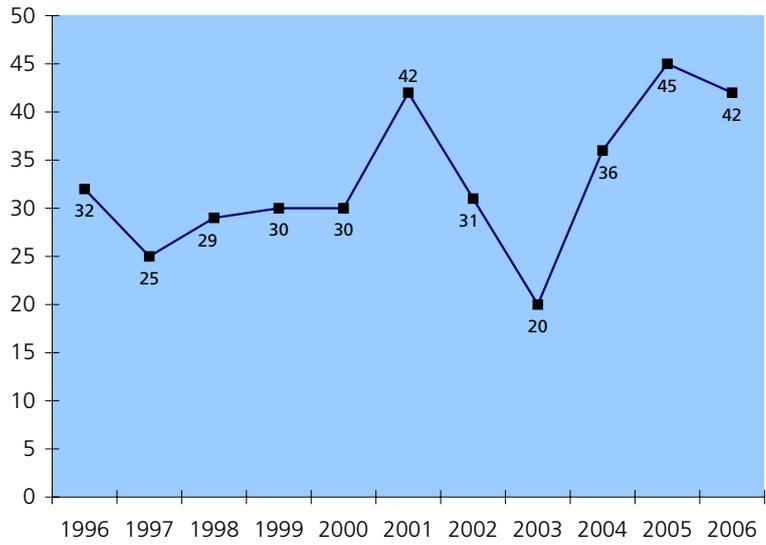
Käufer waren fast immer die Erbbauberechtigten. Lediglich in fünf Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 463 Fällen die FHH, die 2004 eine groß angelegte Verkaufsoffensive gestartet hat, in 21 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

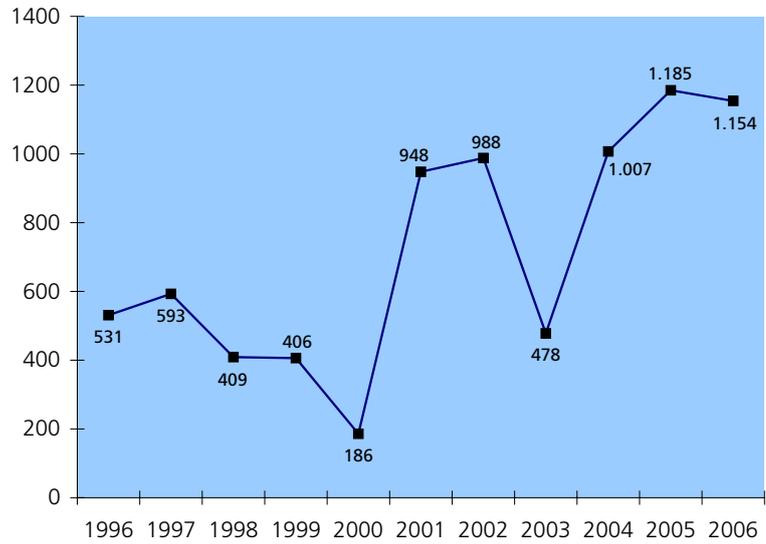
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 1980 – 89 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen. Der Verlust, den der Grundstückseigentümer dadurch erleidet, dass er vom Erbbauberechtigten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

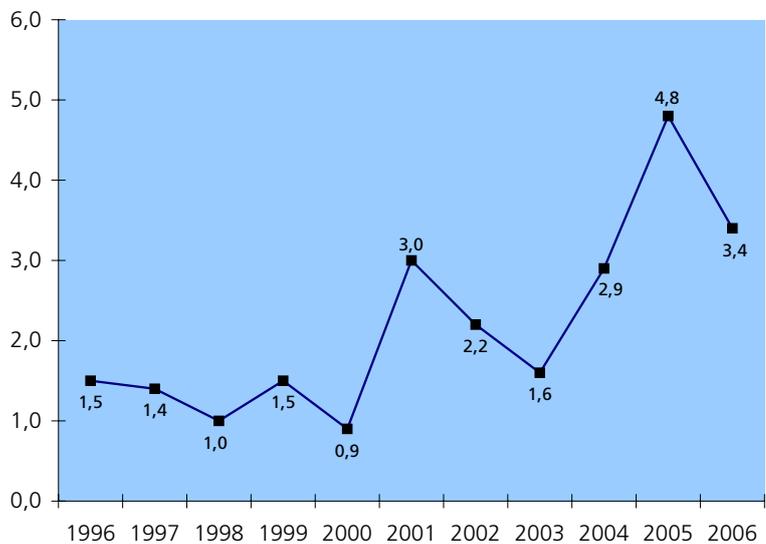
5.1 Vertragszahlen



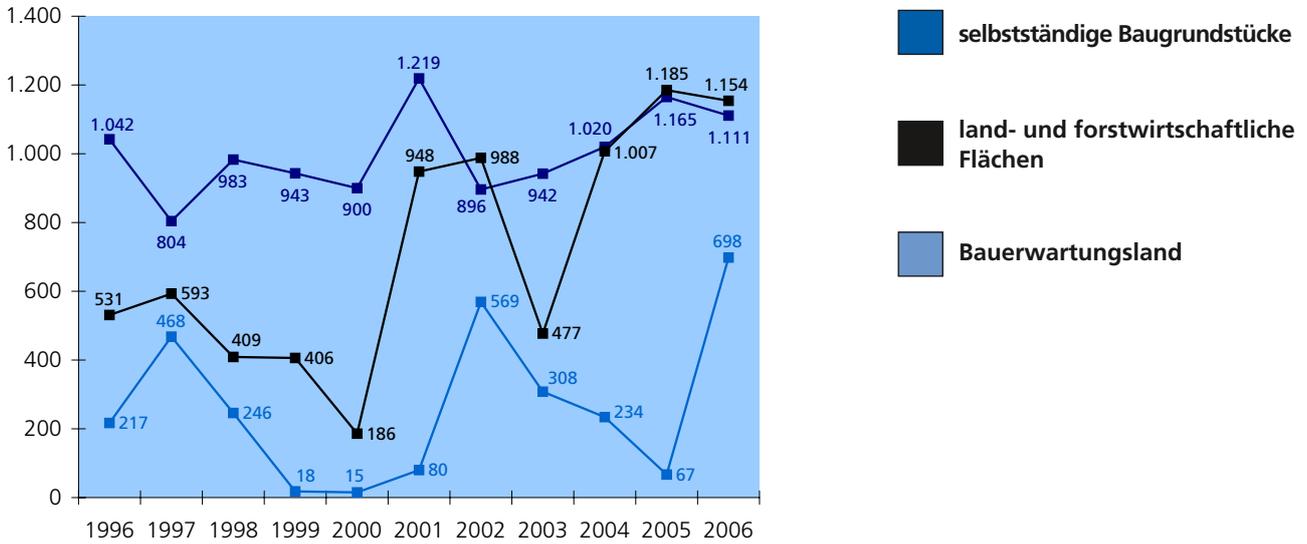
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2006 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

| Land- und forstwirtschaftliche Flächen | Vertragszahlen 2006 (2005 ± %) | Flächenumsatz 2006 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2005 ± %) | Geldumsatz 2006 [in Millionen Euro] (2005 ± %) |
|--|-----------------------------------|--|--|
| Gesamt | 42 (45 - 7 %) | 1.154,4 (1.185,0 - 3 %) | 3,4 (4,8 - 29 %) |
| Acker | 9 (2 + 350%) | 462,7 (52,9 + 775%) | 1,2 (0,2 + 500%) |
| Grünland | 15 (17 - 12%) | 512,5 (490,10 + 5%) | 1,11 (2,8 - 60%) |
| Flächen für den Erwerbsgartenbau | 10 (18 - 44%) | 77,2 (211,4 - 63%) | 0,5 (0,7 - 29%) |
| Waldflächen | 3 (0) | 4,3 (0,0) | 0,0 (0,0) |
| Geringstland | 0 (1 - 100 %) | 0 (10,2 - 100 %) | 0,0 (0,0) |
| gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen | 5 (7 - 29%) | 97,6 (420,5 - 77%) | 0,6 (1,1 - 45%) |

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 42 Verkäufen aus dem Jahr 2006 mussten daher 31 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 | 4,96 | 11 | 9.541 |

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzung zum 1. 1. 2004

5



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

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

5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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

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

6 Zwangsversteigerungen

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 %.

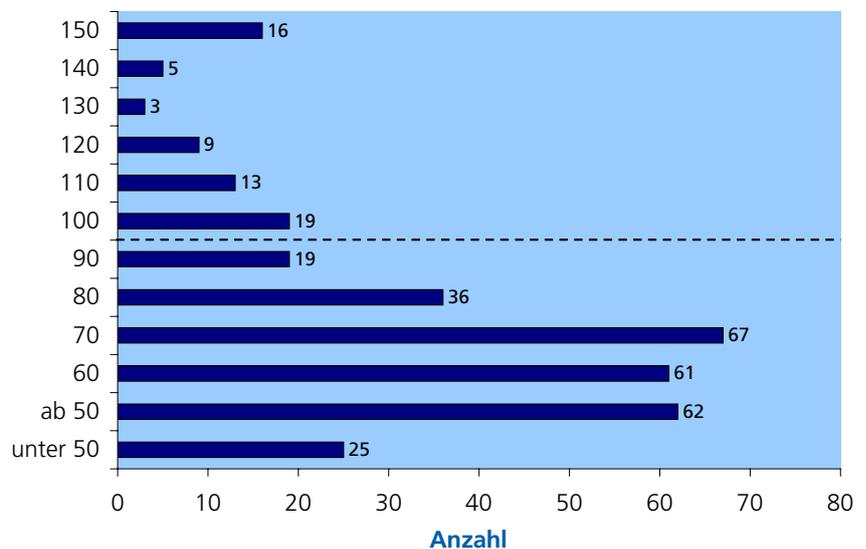
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. In weniger als der Hälfte der 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 2006

| | Termine | Zuschläge | Termine/Zuschläge [in Prozent] | Verkehrswertquote [in Prozent] | Geldumsatz [in Millionen Euro] |
|--|------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 2006 | 2006 | 2006 | 2006 | 2006 |
| Eigentumswohnungen | 388 | 217 | 56 | 78 | 15,9 |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 147 | 52 | 35 | 97 | 15,5 |
| Mehrfamilienhäuser | 39 | 20 | 51 | 101 | 15,2 |
| gewerbliche Objekte | 66 | 25 | 38 | 89 | 31,5 |
| unbebaute Grundstücke | 7 | 5 | 71 | 147 | 2,0 |
| sonstige Grundstücke | 63 | 16 | 25 | 78 | 0,2 |
| Zwangsversteigerungen insgesamt | 710 | 335 | 47 | | 80,3 |

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2006

Quoten in Prozent



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 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 |
| Ende 2005 / Anfang 2006 | 0,96 |
| Mitte 2006 | 0,97 |

Stadtteilkennwerte für Einfamilienhäuser

| | |
|------------------|------|
| Allermöhe | 0,96 |
| Alsterdorf | 1,20 |
| Altengamme | 1,06 |
| Altenwerder | 0,80 |
| Altona-Altstadt | - |
| Altona-Nord | - |
| Bahrenfeld | 1,10 |
| 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 |
| Eißendorf | 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 | 0,97 |
| Hamm-Nord | 0,97 |
| Hamm-Süd | 0,97 |
| 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 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 |
| Ende 2005 / Anfang 2006 | 0,98 |
| Mitte 2006 | 0,97 |

Stadtteilkfaktoren ffr Reihenhäuser

| | |
|------------------|------|
| Allermoh | 0,93 |
| Alsterdorf | 0,96 |
| Altengamme | 1,10 |
| Altenwerder | 1,00 |
| Altona-Altstadt | - |
| Altona-Nord | - |
| Bahrenfeld | 1,02 |
| Barmbek-Nord | 0,99 |
| Barmbek-Sfud | 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 |
| Eiendorf | 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-Sfud | 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 |
| Sfllandorf | 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 [%] | $(61,9$ $+ 0,354 * \text{BOWE} / \text{SACHW} [\%]$ $- 0,0340 * \text{SACHW} [1000 \text{ €}]$ $+ 0,0917 * \text{WFL} [\text{m}^2]$ $+ 0,0159 * \text{RW92} [\text{DM}/\text{m}^2]$ $+ 4,1$ wenn Sachwert < 210 000 $+ 3,8$ wenn Sachwert > 560 000 $+ 1,6$ wenn Baujahr – 1919 $+ 0,9$ wenn Baujahr 1920 – 1929 $+ 1,9$ wenn Baujahr 1930 – 1939 $- 0,4$ wenn Baujahr 1940 – 1952 $- 2,4$ wenn Baujahr 1953 – 1959 $- 4,6$ wenn Baujahr 1960 – 1969 $- 0,4$ wenn Baujahr 1970 – 1979 $+ 3,8$ wenn Baujahr 1980 – 1989 $+ 7,2$ wenn Baujahr 1990 –) |
| | * Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser (KP / SW) |

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

| Zeitpunkt | Aktualisierungsfaktor |
|-------------------------|------------------------------|
| 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 |
| Ende 2005 / Anfang 2006 | 0,93 |
| Mitte 2006 | 0,94 |

**Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert
von Reihenhäusern**

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

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

| Zeitpunkt | Aktualisierungs- faktor |
|-------------------------|------------------------------------|
| 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 |
| Ende 2005 / Anfang 2006 | 0,96 |
| Mitte 2006 | 0,98 |

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) |
| Erbbauzinsersparnis | Angemessener Erbbauzins – tatsächlicher Erbbauzins |
| Angemessener Erbbauzins | 5 % des unbelasteten Bodenwerts |

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 Mietenspiegelmiete |
| 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 |
|------|-----------------------|
| 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 |
| 2006 | 0,97 |

Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

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

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 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 |
| 2006 | 0,91 |

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

Stadtteilkfaktoren ffr den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhusern

| | |
|------------------|------|
| 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-Sfud | 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 |
| Eimsbttel | 1,06 |
| EiBendorf | 0,87 |
| Eppendorf | 1,09 |
| Farmsen-Berne | 1,02 |
| Finkenwerder | 0,90 |
| Francop | 0,90 |
| Fuhlsbttel | 1,00 |
| GroB Borstel | 1,01 |
| GroB 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-Sfud | 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 |
| Hummelsbttel | 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 |
| Lohbrfuge | 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 | - |
| Niendorf | 1,17 |
| Nienstedten | 1,10 |

| | |
|-------------------|------|
| Ochsenwerder | 0,95 |
| Ohlsdorf | 1,04 |
| Osdorf | 1,05 |
| Othmarschen | 1,10 |
| Ottensen | 1,06 |
| Poppenbttel | 1,11 |
| Rahlstedt | 1,04 |
| Reitbrook | 0,95 |
| Rissen | 1,05 |
| Rothenburgsort | 0,85 |
| Rotherbaum | 0,90 |
| Rfenneburg | 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 |
| Sfllldorf | 1,05 |
| Tatenberg | 0,95 |
| Tonndorf | 1,01 |
| Uhlenhorst | 1,00 |
| Veddel | 1,00 |
| Volkisdorf | 1,11 |
| Waltershof | 0,90 |
| Wandsbek | 0,98 |
| Wellingsbttel | 1,11 |
| Wilhelmsburg | 0,82 |
| Wilstorf | 0,85 |
| Winterhude | 1,12 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 1,11 |

Liegenschaftszinssätze

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

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

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

| RW92 (*) [DM / m ²] | Liegenschaftszinssatz 2006 [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 | 4,3 | 4,5 | 4,6 | 5,3 |
| 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 | 3,5 | 3,6 | 3,8 | 4,3 |
| 1.600 | 3,4 | 3,2 | 3,4 | 3,5 | 4,0 |

(*) 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 |
|------|-----------------------|
| 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 |
| 2006 | 1,12 |

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 |
| Sfllldorf | 0,95 |
| Tatenberg | 1,09 |
| Tonndorf | 1,01 |
| Uhlenhorst | 1,04 |
| Veddel | 1,08 |
| Volkisdorf | 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 (Euro 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
- * eurorisierte Baukostenindex

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 |

Erbbauerechte

In den Jahren 1991 bis 2000 hat der Gutachterausschuss in Hamburg insgesamt 12 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern und Ertragswertobjekten im Erbbauerecht registriert. Davon konnten 6 Fälle für Auswertungen verwendet werden. Es handelt sich dabei durchweg um Erbbauerechte, 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-Erbbauerechten:

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 |
|------|-----------------------|
| 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 |
| 2006 | 0,95 |

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 |
|------|---|---|---|---|
| 2006 | 17,4 | 18,3 | 19,2 | 20,1 |

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

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

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 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 |
| 2006 | 0,90 |

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 |
| 2006 | 13,5 | 13,4 | 12,9 | 12,3 | 11,8 | 11,3 |

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 |
| 2006 | 4,6% | 5,4% | 6,5% |

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 |
|------|-----------------------|
| 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 |
| 2006 | 1,20 |

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] | $(612 + 1,6973 \cdot \text{BOWE/NFL [Euro/m}^2] - 0,0374424 \cdot \text{NFL [m}^2] - 6,2560 \cdot \text{Alter [Jahre])} \cdot \text{Aktualisierungsfaktor}$ |

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 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 |
| 2006 | 0,74 |

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 Abschlags 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

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] | $= (878$ <ul style="list-style-type: none"> + 0,9207 * RW92 + 515 wenn Baujahr bis 1919 + 299 wenn Baujahr 1920 – 1939 + 24,11 * (25 – Alter) wenn Alter < 25 Jahre + 377 wenn Erstbezug * 0,96 wenn Lage im Erdgeschoss * 1,06 wenn Einbauküche vorhanden * 1,04 wenn Fahrstuhl vorhanden * Wohnflächenfaktor * Stadtteilmultiplikator für Eigentumswohnungen * 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 | - |
| 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 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 |
| Mitte 2006 | 1,04 |

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 | = $0,6856 + 0,0371 * \text{Rendite} [\%]$ |

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

7.6 Einfamilienhausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

| | |
|--|--|
| Umrechnungskoeffizient EFH-Bauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –) | |
| Datenbasis | 2.711 Verkäufe von Einfamilienhausbauplätzen (freistehende EFH, Doppel- und Reihenhäuser) aus den Jahren 1997 – 2003, Größe 105 – 6.153 m ² (im Mittel 599 m ²) |
| Umrechnungskoeffizient | (Fläche / 1000 m ²) – 0,2909 |

zahlt als für größere. Die daraus abgeleiteten Bodenwert-Abhängigkeitstabellen für die Umrechnung von Bodenwerten werden in den

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

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.

Der Abschlag beträgt für:

- halbe Doppelhäuser 7 %,
- ganze und mehrere Doppelhäuser 11 %,
- Mittelreihenhäuser, Mittelkettenhäuser, Gartenhofhäuser, Häuser in geschlossener Bebauung 9 %,
- Endreihenhäuser, Endkettenhäuser 3 %,
- Pfeifenstielgrundstücke (nur bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern) 7 %

Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:

- Zweifamilienhäuser,
- Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung(en),
- Eckgrundstücke

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.

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 | 397 Verkäufe von Eigentumswohnungsbauplätzen aus den Jahren 1997 – 2006, GFZ86 0,15 – 6,74 (im Mittel 1,16) |
| Umrechnungskoeffizient | GFZ86 ^{0,8502} , mindestens 0,359 |

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung der Bodenpreise pro m² Grundstücksfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung in Abhängigkeit von der GFZ86 werden abgedruckt in den Bodenrichtwert-Erläuterungen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

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.

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 | 78 Verkäufe von Büro- und Geschäftshausbauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, GFZ86 0,12 bis 10,63 |
| Umrechnungskoeffizient | GFZ86 ^{0,8238} , mindestens 0,470 |

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 | 1 (unabhängig von GFZ86 oder Grundstücksgröße) |

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.

| | |
|---|---|
| Umrechnungskoeffizient Gewerbe zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung | |
| Datenbasis | 53 Verkäufe von Gewerbebauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, GFZ86 0,14 bis 2,40 (im Mittel 0,64, Median 0,60) |
| Umrechnungskoeffizient | 1 (unabhängig von GFZ86 oder Grundstücksgröße) |

7.10 Erbbaurechtsgrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Wertermittlung von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken. Zur Wertermittlung von Erbbaurechten siehe auch Kapitel 7.1 und 7.2.

Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke (Erbbauzinssatz):

- für den individuellen Wohnungsbau: 5 %
- für den Geschosswohnungsbau: 5 %
- für Büro- und Geschäftshausgrundstücke: 6 %
- für sonstige Gewerbegrundstücke: 7 %

Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechtsgrundstücke im Wohnungsbau Finanzmathematische Methode (WertR 2006 Nr. 4.3.3.2)

| | |
|---|---|
| Datenbasis | 57 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken von privaten Eigentümern an den Erbbauberechtigten aus den Jahren 1980 – 89, Restlaufzeit > 25 Jahre, Rendite 0,03 – 4 %, Erbbauzinssatz 5 % |
| Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers | finanzmathematischer Bodenwert * Marktanpassungsfaktor |
| Finanzmathematischer Bodenwert | abgezinster unbelasteter Bodenwert + kapitalisierte Erbbauzinsen |
| Marktanpassungsfaktor | $\frac{\text{unbelasteter Bodenwert}}{\text{finanzmathematischer Bodenwert}} - 0,630512 * \text{Rendite} [\%]^{-0,106}$ * (unbelasteter Bodenwert / finanzmath. Bodenwert – 1) |
| Rendite | tatsächlicher Erbbauzins / unbelasteter Bodenwert |

Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechtsgrundstücke im gewerblichen Bereich Finanzmathematische Methode (WertR 2006 Nr. 4.3.3.2)

| | |
|---|--|
| Datenbasis | 4 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken von privaten Eigentümern an den Erbbauberechtigten aus den Jahren 1991 – 2006, Restlaufzeit 55-79 Jahre, Rendite 0,9 – 6,1 %, Erbbauzinssatz 7 % |
| Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers | finanzmathematischer Bodenwert * Marktanpassungsfaktor |
| Finanzmathematischer Bodenwert | abgezinster unbelasteter Bodenwert + kapitalisierte Erbbauzinsen |
| Marktanpassungsfaktor | 1,42 |

7.11 Landwirtschaftliche Flächen

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben deutlich gemacht, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt für landwirtschaftliche Flächen 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 von der Acker- oder Grünlandzahl.

Umrechnungskoeffizienten für Acker

| | |
|---|---|
| Umrechnungskoeffizient Acker zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –) | |
| Datenbasis | 56 Verkäufe von Ackerflächen aus den Jahren 1985 – 2006, Größe 449 – 371.185 m ² |
| Umrechnungskoeffizient | $(\text{Fläche} / 10.000 \text{ m}^2)^{-0,1105}$ |

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

| | |
|--|--|
| Umrechnungskoeffizient Grünland zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –) | |
| Datenbasis | 78 Verkäufe von Grünlandflächen aus den Jahren 1984 – 2006, Größe 358 – 134.655 m ² |
| Umrechnungskoeffizient | $(\text{Fläche} / 10.000 \text{ m}^2)^{-0,0633}$ |

Umrechnungskoeffizienten für Erwerbsgartenbauflächen und Feingemüseland

| | |
|--|---|
| Umrechnungskoeffizient Gartenbauflächen zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –) | |
| Datenbasis | 114 Verkäufe von Erwerbsgartenbauflächen aus den Jahren 1990 – 2006, Größe 100 – 108.086 m ² |
| Umrechnungskoeffizient | $(\text{Fläche} / 10.000 \text{ m}^2)^{-0,1371}$ |

Umrechnungskoeffizienten für begünstigtes Agrarland

| | |
|--|--|
| Umrechnungskoeffizient begünstigtes Agrarland zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –) | |
| Datenbasis | 22 Verkäufe von begünstigtem Agrarland aus den Jahren 1991 – 2006, Größe 215 – 10.000 m ² |
| Umrechnungskoeffizient | $(\text{Fläche} / 10.000 \text{ m}^2)^{-0,1594}$ |

Umrechnungskoeffizienten für Wald

| | |
|--|--|
| Umrechnungskoeffizient Wald zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –) | |
| Datenbasis | 18 Verkäufe von Waldflächen aus den Jahren 1977 – 2006, Größe 580 – 110.651 m ² |
| Umrechnungskoeffizient | $(\text{Fläche} / 10.000 \text{ m}^2)^{-0,1449}$ |

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, Treppenräume, Wasch- und Toilettenräume, Speisekammern, Vorrats-, Abstell- und Lagerräume, Trockenräume, (Hobby-)Bastelräume sowie Garagen. (§2 Abs.8 HBauO)

Außenanlagen

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

Bauerwartungsland

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

Baujahr

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

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

gibt das Verhältnis der Baupreise in einem Monat oder Jahr im Verhältnis zu den Preisen eines Basisjahres an. Der Gutachterausschuss in Hamburg 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 Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze darf nicht mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut sein. Zur Vermeidung von Missverständnissen werden die einzelnen Häuser als **halbe Dop-**

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

Dreifamilienhaus

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

Eigentumswohnung

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

Einfamilienhaus

Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung sind Wohnhäuser mit genau einer Wohnung.

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

Einliegerwohnung

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

Einzelhaus, auch freistehendes Haus

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

Erbbaurecht

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

Ertragsfaktor

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete.

Erwerbsgartenbau

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

Feingemüseland

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



Feuerversicherungswert 1914

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

Funktionsfläche

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

Gartenhofhaus

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

Gartenland

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

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 140 €/m²
Mäßige Lage:
über 140 €/m² bis 190 €/m²
Mittlere Lage:
über 190 €/m² bis 239 €/m²
Gute Lage:
über 239 €/m² bis 390 €/m²
Bevorzugte Lage:
über 390 €/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 264 €/m²
Mäßige Lage:
über 264 €/m² bis 325 €/m²
Mittlere Lage:
über 325 €/m² bis 409 €/m²
Gute Lage:
über 409 €/m² bis 610 €/m²
Bevorzugte Lage:
über 610 €/m²

Landwirtschaftliche Fläche

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

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhaus

Wohnhaus mit mindestens vier
Wohnungen.

Mietfläche

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

Nettogrundfläche

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

Nettokaltmiete

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

Neubau

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

Nebenflächen

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

Nutzfläche

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

Obergeschoss

Geschoss oberhalb des Erdgeschosses
bzw. Hochparterres.

Obstanbaufläche

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

Ödland

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

Pfeifenstiel

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

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werk-
hallen, Maschinenhäuser usw.



Reihenhaus

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

Rohbauland

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

Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

Siedlungshaus

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

Siel

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

Sonstige Grundstücke

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

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

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

Auf eine detaillierte Darstellung wird in diesem Bericht verzichtet.

Souterrain-Geschoss

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

Staffelgeschoss

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

Stellplatz

Fläche zum Abstellen eines PKW, entweder offen oder in einem Carport

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

Teileigentum

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

Unbebautes Grundstück

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

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

Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

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

Unland

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

Unselbstständiges Bauland

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

Untergeschoss

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

Verkehrsfläche

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

Villa

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

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

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

Neubau-Stadtvillen sind 1½- bis

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

Vollgeschoss

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

Wald

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

Wohnfläche

zum Wohnen bestimmte Fläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung.

Wohnung

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

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

Wohnhaus

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

Wohnungseigentum

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

Wohnungserbbaurecht

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

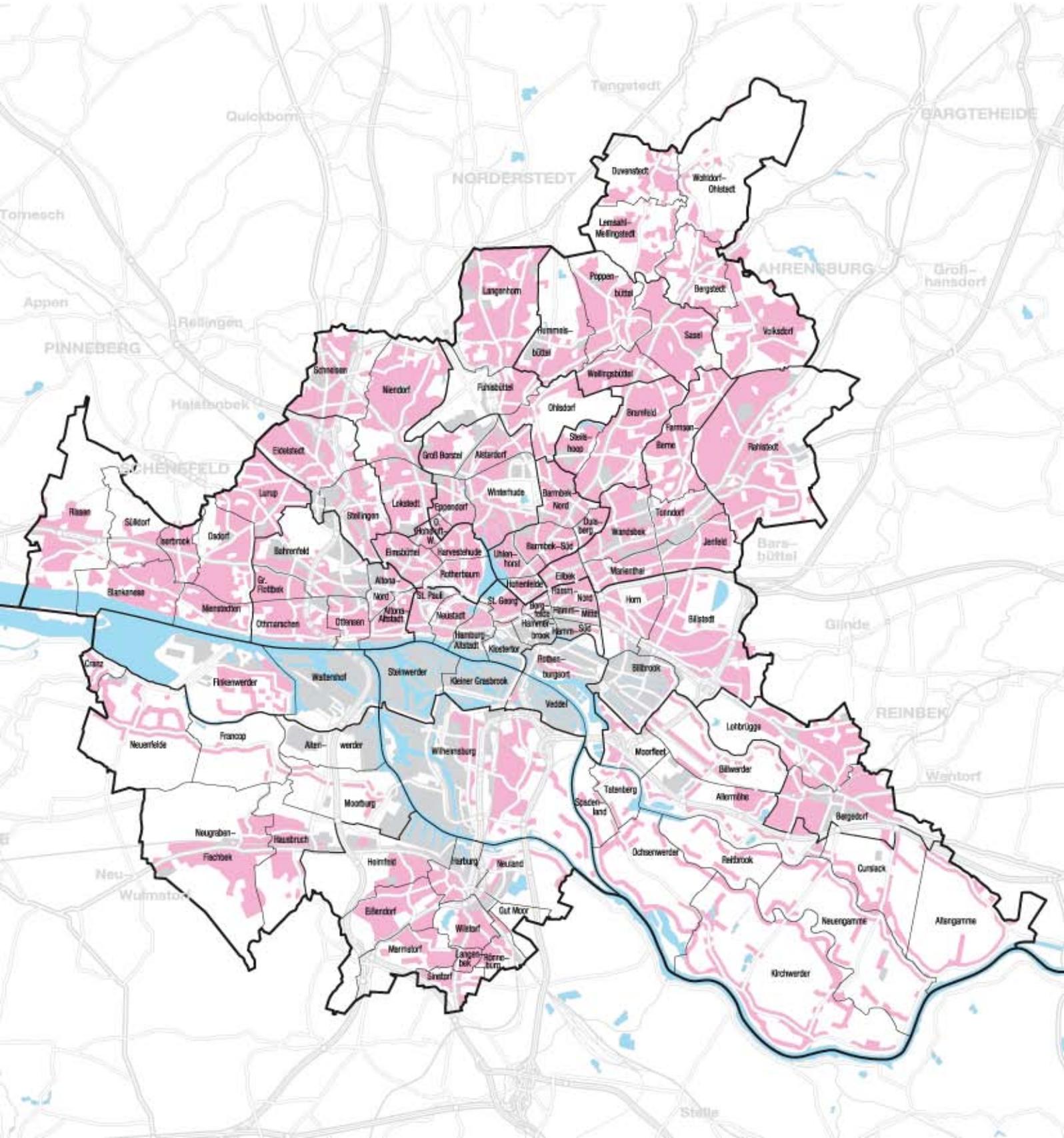
Zweifamilienhaus

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



Karte der Stadtteile

- Wohnflächen
- Gewerbeflächen



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 - 106
Telefax: 041 31 - 85 45 - 197
E-Mail: gag@gll-ig.niedersachsen.de
www.gag.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 - 140
Telefax: 041 41 - 406 - 113
E-Mail: gag@gll-ott.niedersachsen.de
www.gag.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: gutachterausschuss@ka-elmshorn.landsh.de
www.gutachterausschuesse-sh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

Hamburger Str. 30, 23795 Bad Segeberg
Telefon: 045 51 - 951 - 526
Telefax: 045 51 - 951 - 548
www.gutachterausschuesse-sh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

Mommsenstr. 14
23843 Bad Oldesloe
Telefon: 045 31 - 16 04 85
Telefax: 045 31 - 16 06 23
E-Mail: s.leutelt@kreis-stormarn.de
www.kreis-stormarn.de/kreis/fachbereiche/grundstueck/

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Brolingstr. 53 b – d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 - 300 90 - 405 oder 406
Telefax: 0451 - 300 90 - 449
E-Mail: gutachterausschuss@ka-luebeck.landsh.de
www.gutachterausschuesse-sh.de

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Postfach 2029, 26010 Oldenburg
GLL Oldenburg –Dezernat 6–
Stau 3
26122 Oldenburg
Telefon: 04 41 - 92 15 - 633 oder 531
Telefax: 04 41 - 92 15 - 501
E-Mail: oga@gll-ol.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

