



Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2007

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



**Geoinformation
Vermessung**



Hamburg



Der Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2008

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

Gestaltung und Druck

Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

www.mediaserver.hamburg.de

ISBN-10: 3-89907-062-3

ISBN-13: 978-3-89907-062-0

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
 - 2.5.5 Ertragsfaktoren

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
 - 4.3.5 Indexreihe
- 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 Lager und Produktion
 - 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

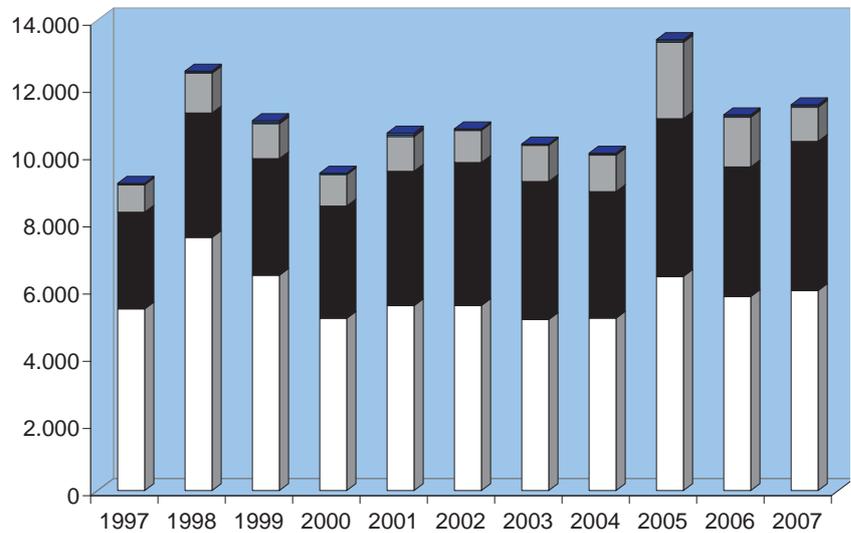
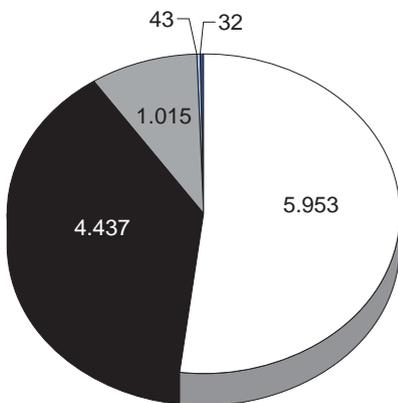
Anlage: Karte der Stadtteile

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Anzahl der Grundstücks-Kaufverträge

Jahr	Eigentums- wohnungen	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
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
2007	5.953	4.437	1.015	43	32	11.480

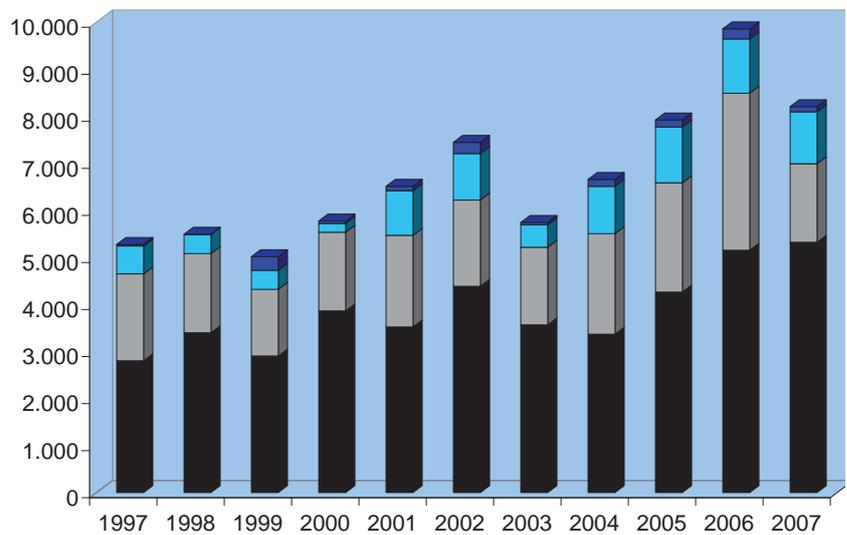
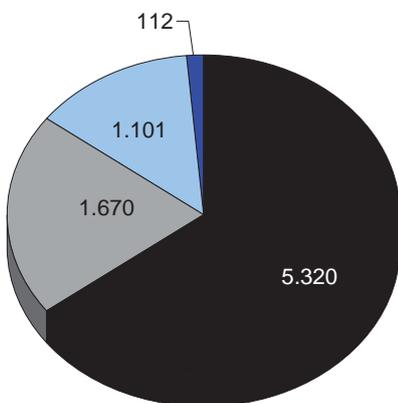
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2007



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]
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	5.150	3.338	1.154	214	9.856
2007	5.320	1.670	1.101	112	8.203

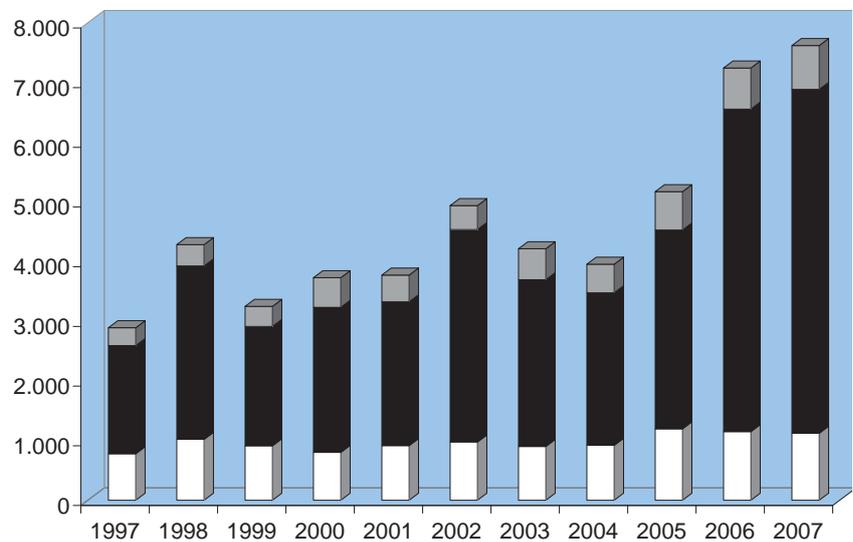
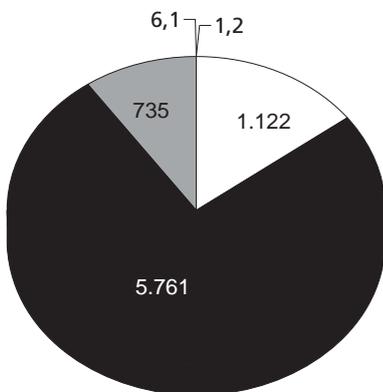
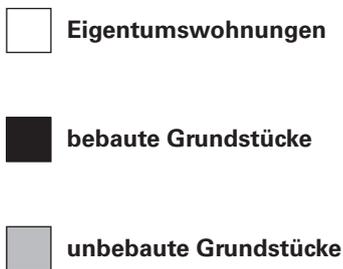
Flächenumsatz des Jahres 2007 in 1000 m²



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]
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
2007	1.122	5.761	735	6,1	1,2	7.625

Geldumsatz des Jahres 2007 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken entwickelten sich im Jahr 2007 überwiegend gleichbleibend bis leicht steigend.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2007 rund 4 % niedriger als 2006. Dies darf jedoch nicht als Preisrückgang gedeutet werden. Der Durchschnittspreis hängt nämlich von der Größe der Ausstattung und der Lage der jeweils verkauften Häuser ab.

Der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt mit +1 % eine gleichbleibende Tendenz.

Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten im Jahr 2007 einschließlich Grundstück rund 2.300 €/m² Wohnfläche, 9 % weniger als im Vorjahr.

Auch bei Eigentumswohnungen sank der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 9 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er jedoch um 1 %. Die Neubaugewohnungen kosteten in mittleren Lagen rund 2.500 €/m² Wohnfläche. Damit kosten sie pro Quadratmeter Wohnfläche rund 7 % mehr als freistehende Einfamilienhäuser (2.300 €/m²) und rund 15 % mehr als neue Reihenhäuser (2.100 €/m²).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern sind im Jahr 2007 leicht gestiegen. Sie kosteten im Schnitt 1.333 € pro m² Wohnfläche, 5 % mehr als im Vorjahr. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) blieb dabei nahezu unverändert. Im Mittel wurde das 14,8-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Bei Büro- und Geschäftshäusern gab es 2007 unterschiedliche Tendenzen: In den Randlagen stiegen die Preise bei deutlich gesunkenen Renditen, während in der Innenstadt die Preise und die Renditen leicht sanken.

Der Baulandmarkt entwickelte sich 2007 uneinheitlich. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

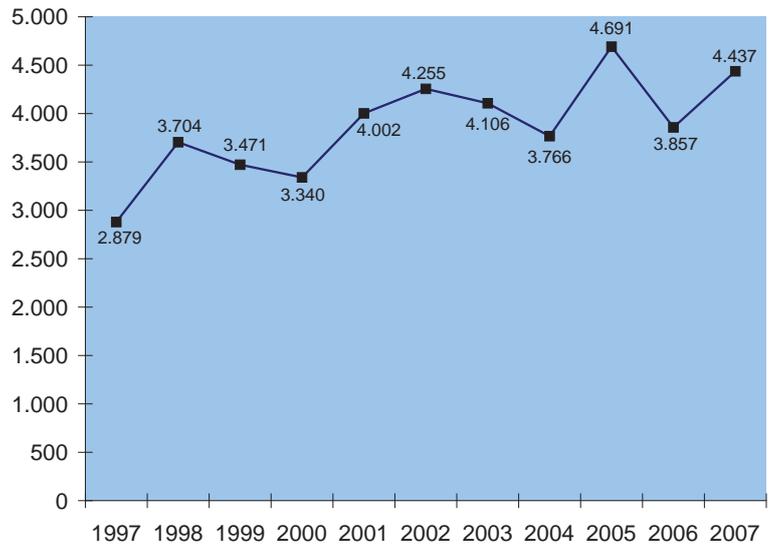
- Einfamilienhausbauplätze
in mittlerer Lage:
- 5 %
- Geschosswohnungsbauplätze:
+6 %

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

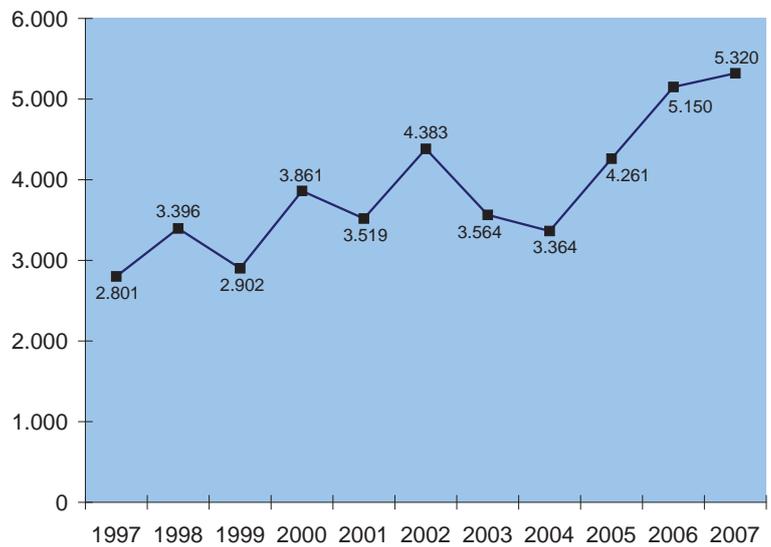
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

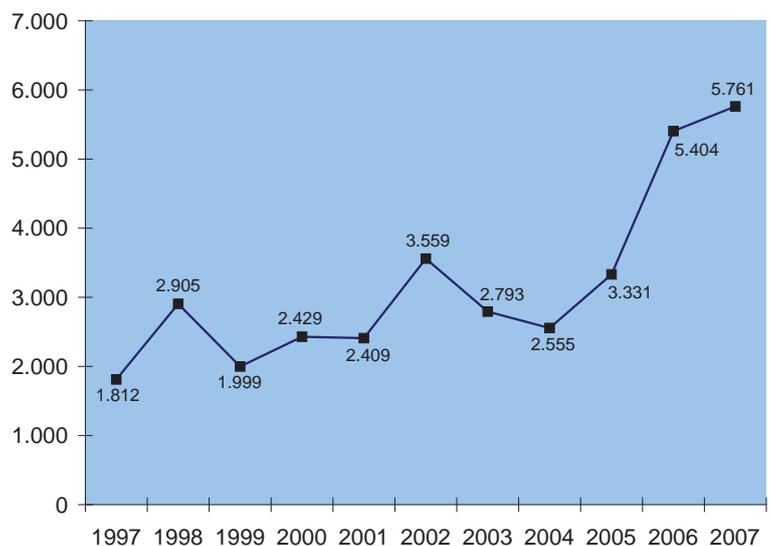
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



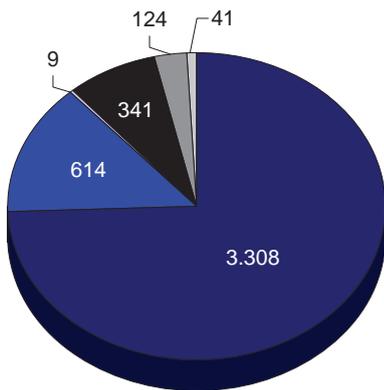
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



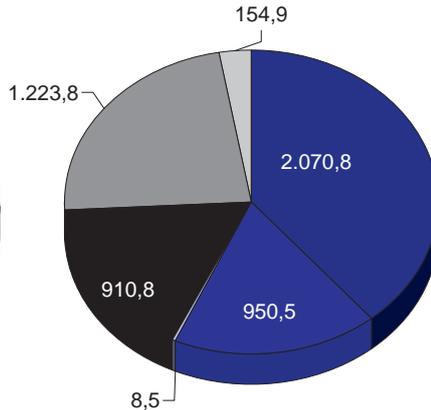
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2007 (2006 ± Prozent)	Flächenumsatz 2007 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2006 ± Prozent)	Geldumsatz 2007 [in Millionen Euro] (2006 ± Prozent)
Gesamt	4.437 (3.857 + 15 %)	5.320,0 (5.149,6 + 3 %)	5.760,8 (5.403,8 + 7 %)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	3.308 (2.808 + 18 %)	2.070,8 (1.948,7 + 6 %)	1.066,2 (970,3 + 10 %)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	614 (584 + 5 %)	950,5 (1039,5 - 9 %)	1.133,3 (1.114,2 + 2 %)
sonstige Wohngebäude	9 (6 + 50 %)	8,5 (45,2 - 81 %)	2,1 (1,2 + 75 %)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	341 (334 + 2 %)	910,8 (1.050,1 - 13 %)	2.940,7 (2.965,6 - 1 %)
Lager- und Produktionsgebäude siehe Kapitel 2.5	124 (90 + 38 %)	1.223,8 (899,4 + 36 %)	487,5 (283,2 + 72 %)
sonstige Gebäude	41 (35 + 17 %)	154,9 (166,7 - 7 %)	130,8 (69,3 + 89 %)

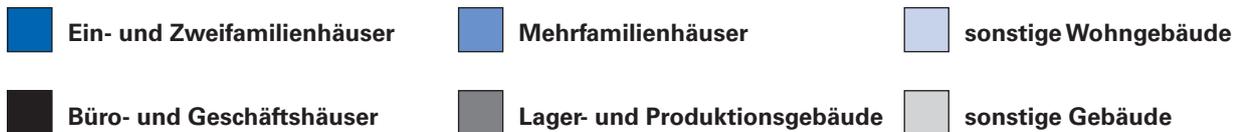
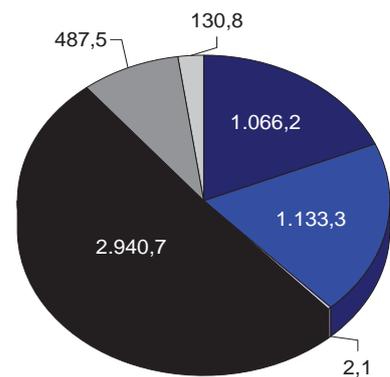
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2007



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2007

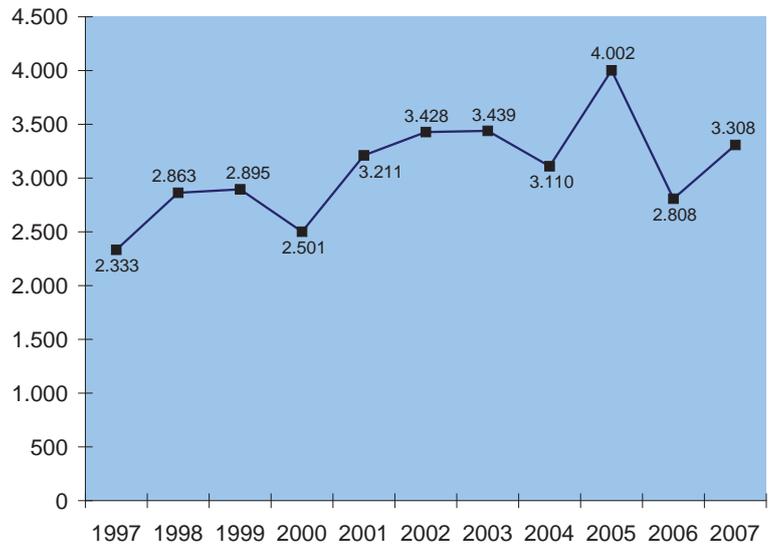


Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2007

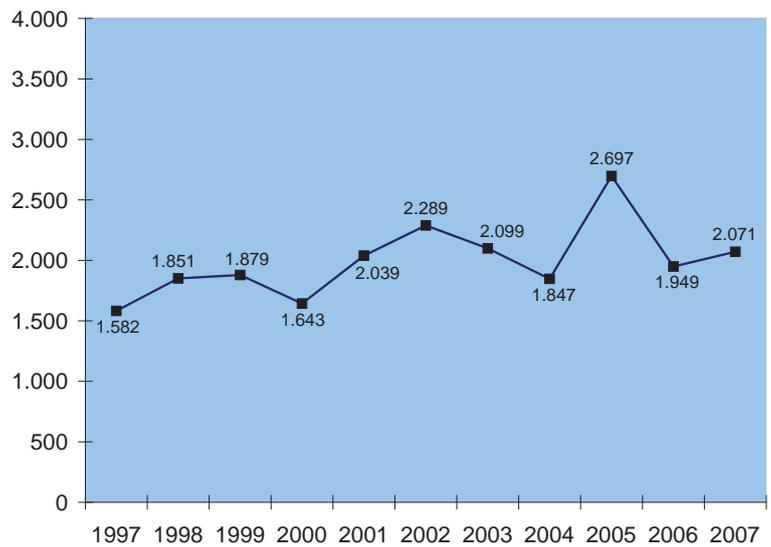


2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

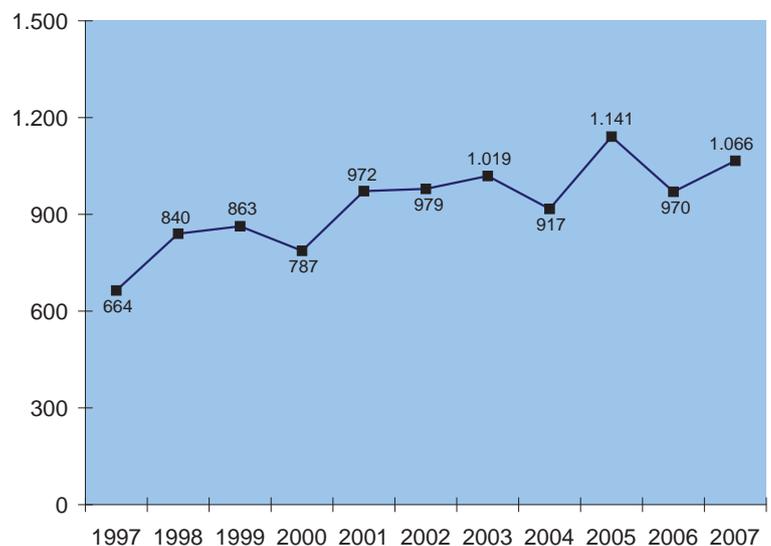
2.2.1 Vertragszahlen



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

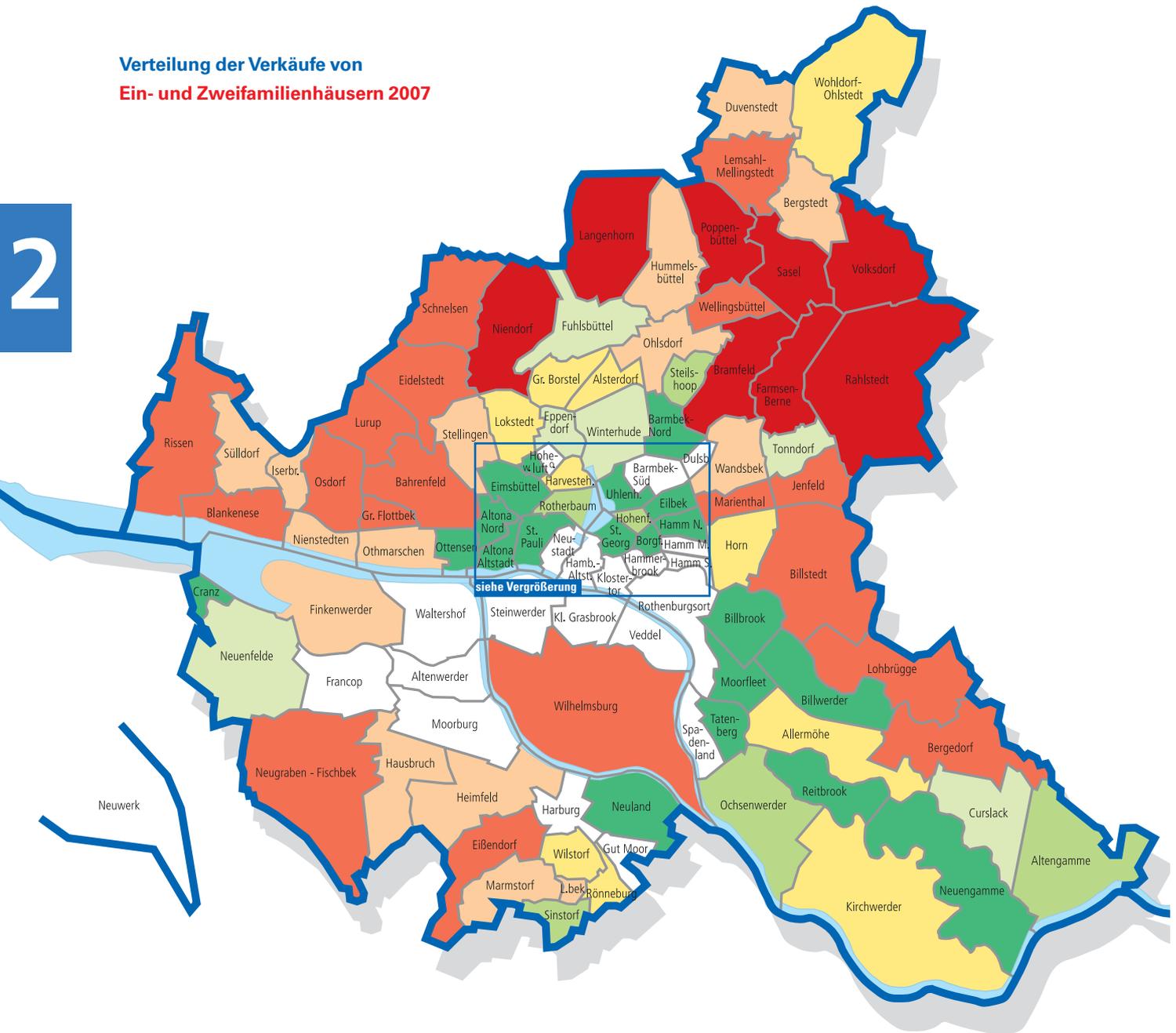
	Vertragszahlen 2007 (2006 ± Prozent)	Flächenumsatz 2007 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2006 ± Prozent)	Geldumsatz 2007 [in Millionen Euro] (2006 ± Prozent)
Gesamt	3.308 (2.808 + 18 %)	2.070,8 (1.948,7 + 6 %)	1.066,4 (970,3 + 10 %)
Mittelreihenhäuser	751 (554 + 36 %)	178,0 (127,9 + 39 %)	146,8 (109,7 + 34 %)
Endreihenhäuser	346 (290 + 19 %)	111,4 (90,2 + 24 %)	76,6 (65,5 + 17 %)
halbe Doppelhäuser	525 (521 + 1 %)	258,3 (273,0 – 5 %)	142,9 (152,1 – 6 %)
freistehende Einfamilienhäuser	1.065 (965 + 10 %)	968,1 (911,9 + 6%)	395,6 (390,8 + 1 %)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	66 (44 + 50 %)	68,5 (123,1 - 44 %)	25,6 (20,8 + 23 %)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	171 (129 + 33 %)	152,5 (118,1 + 29 %)	75,8 (60,5 + 25 %)
Villen	51 (42 + 21 %)	98,2 (110,9 - 11 %)	91,4 (67,4 + 36 %)
Sonstige	504 (263 + 92 %)	235,8 (193,2 + 31 %)	111,7 (103,5 + 8 %)

2

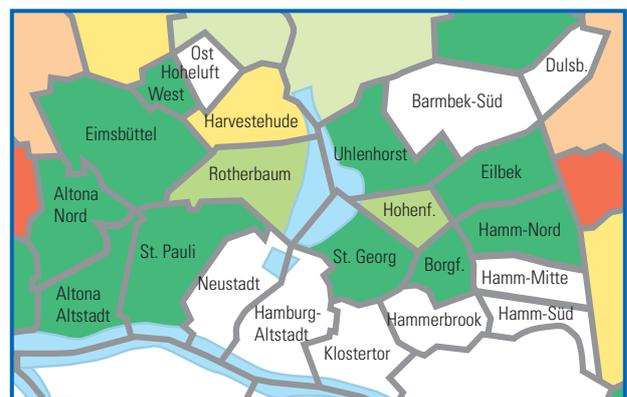
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2007

2



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



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2007

Allermöhe	24
Alsterdorf	21
Altengamme	9
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	2
Altona-Nord	3
Bahrenfeld	54
Barmbek-Nord	2
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	85
Bergstedt	45
Billbrook	1
Billstedt	86
Billwerder	4
Blankenese	72
Borgfelde	1
Bramfeld	107
Cranz	2
Curslack	10
Dulsberg	-
Duvenstedt	33
Eidelstedt	68
Eilbek	2
Eimsbüttel	4
Eißenedorf	95
Eppendorf	11
Farmsen-Berne	133
Finkenwerder	36
Francop	-
Fuhlsbüttel	15
Groß Borstel	27
Groß Flottbek	52
Gut Moor	-
Hamburg-Altstadt	-
Hamburg-Neustadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	1
Hamm-Süd	-
Harburg	-
Harvestehude	22
Hausbruch	39
Heimfeld	40
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	1
Hohenfelde	5
Horn	26
Hummelsbüttel	32
Iserbrook	38
Jenfeld	71
Kirchwerder	28
Kleiner Grasbrook	-
Klostertor	-
Langenbek	32
Langenhorn	131
Lemsahl-Mellingstedt	52
Lohbrügge	62
Lokstedt	27
Lurup	80
Marienthal	74
Marmstorf	49
Moorburg	-
Moorfleet	1
Neuenfelde	10
Neuengamme	4
Neugraben-Fischbek	72
Neuland	3
Neuwerk	-
Niendorf	103
Nienstedten	42

Ochsenwerder	7
Ohlsdorf	47
Osdorf	64
Othmarschen	42
Ottensen	4
Poppenbüttel	110
Rahlstedt	232
Reitbrook	1
Rissen	83
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	9
Rönneburg	25
Sasel	141
Schnelsen	60
Sinstorf	9
Spadenland	-
St. Georg	1
St. Pauli	1
Steilshoop	7
Steinwerder	-
Stellingen	48
Sülldorf	32
Tatenberg	2
Tonndorf	15
Uhlenhorst	4
Veddel	-
Volksdorf	102
Waltershof	-
Wandsbek	30
Wellingsbüttel	57
Wilhelmsburg	62
Wilstorf	25
Winterhude	11
Wohldorf-Ohlstedt	28



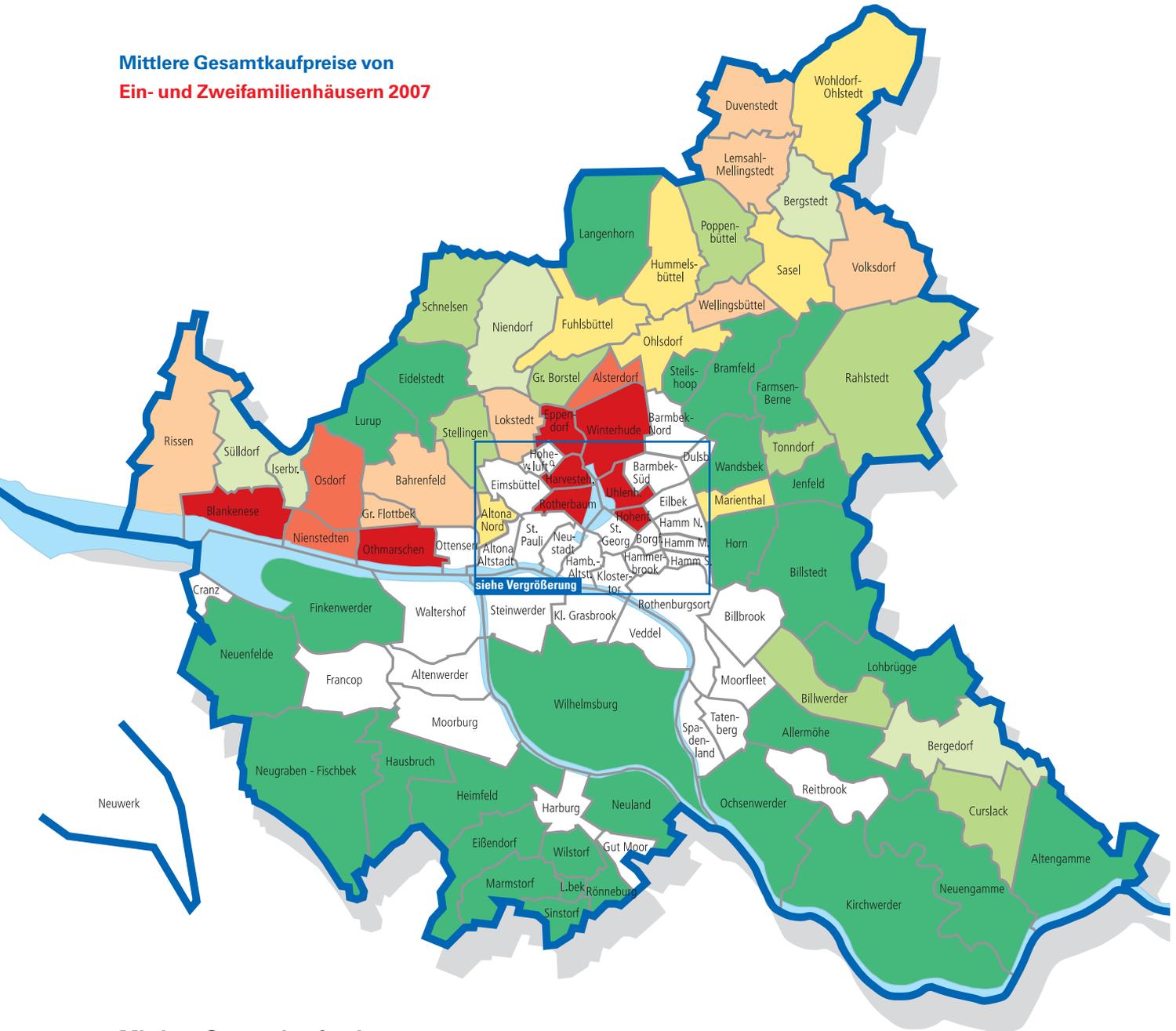
2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2006	2007	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	30.000	40.000	- 4 %
	Maximum	7.125.000	6.300.000	
	Mittelwert	364.000	348.000	
	Anzahl	1.904	2.357	
Mittelreihenhäuser	Minimum	60.000	50.000	- 1 %
	Maximum	629.000	1.600.000	
	Mittelwert	217.000	214.000	
	Anzahl	258	392	
Endreihenhäuser	Minimum	30.000	89.000	+ 9 %
	Maximum	505.000	1.400.000	
	Mittelwert	232.000	254.000	
	Anzahl	142	170	
Doppelhaushälften	Minimum	37.000	40.000	- 10 %
	Maximum	5.000.000	1.132.000	
	Mittelwert	311.000	280.000	
	Anzahl	391	416	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	31.000	55.000	+ 2 %
	Maximum	5.000.000	5.500.000	
	Mittelwert	379.000	385.000	
	Anzahl	755	889	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	70.000	125.000	- 19 %
	Maximum	1.975.000	3.131.000	
	Mittelwert	485.000	391.000	
	Anzahl	35	56	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	90.000	65.000	- 1 %
	Maximum	4.050.000	5.800.000	
	Mittelwert	486.000	481.000	
	Anzahl	99	137	
Villen	Minimum	370.000	220.000	- 3 %
	Maximum	7.125.000	6.300.000	
	Mittelwert	1.669.000	1.622.000	
	Anzahl	33	37	

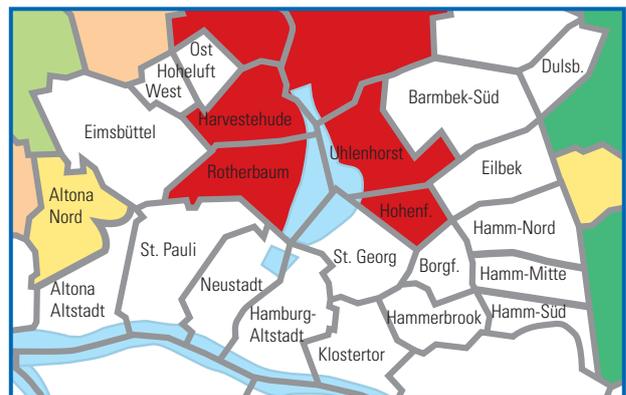
Stadtteilübersicht

Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2007



Mittlere Gesamtkaufpreise in Euro

	keine Kauffälle
	bis 244.000 (bis 70 % des Hamburg-Mittels)
	über 244.000 bis 278.000 (70 % – 80 %)
	über 278.000 bis 313.000 (80 % – 90 %)
	über 313.000 bis 383.000 (90 % – 110 %)
	über 383.000 bis 522.000 (110 % – 150 %)
	über 522.000 bis 696.000 (150 % – 200 %)
	über 696.000 (über 200 %)



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2007

[in 1000 €]

Allermöhe	197	Hammerbrook	-	Ochsenwerder	182
Alsterdorf	650	Hamm-Mitte	-	Ohlsdorf	369
Altengamme	226	Hamm-Nord	*	Osdorf	639
Altenwerder	-	Hamm-Süd	-	Othmarschen	776
Altona-Altstadt	*	Harburg	-	Ottensen	*
Altona-Nord	350	Harvestehude	2.047	Poppenbüttel	267
Bahrenfeld	385	Hausbruch	173	Rahlstedt	253
Barmbek-Nord	*	Heimfeld	241	Reitbrook	-
Barmbek-Süd	-	Hoheluft-Ost	-	Rissen	443
Bergedorf	288	Hoheluft-West	*	Rothenburgsort	-
Bergstedt	277	Hohenfelde	816	Rotherbaum	1.617
Billbrook	-	Horn	204	Rönneburg	221
Billstedt	188	Hummelsbüttel	318	Sasel	318
Billwerder	260	Iserbrook	287	Schnelsen	267
Blankenese	865	Jenfeld	166	Sinstorf	203
Borgfelde	*	Kirchwerder	187	Spadenland	-
Bramfeld	226	Kleiner Grasbrook	-	St. Georg	*
Cranz	*	Klostertor	-	St. Pauli	*
Curslack	249	Langenbek	155	Steilshoop	199
Dulsberg	-	Langenhorn	235	Steinwerder	-
Duvenstedt	385	Lemsahl-Mellingstedt	389	Stellingen	271
Eidelstedt	212	Lohbrügge	222	Sülldorf	305
Eilbek	*	Lokstedt	430	Tatenberg	*
Eimsbüttel	*	Lurup	227	Tonndorf	254
Eißenhof	225	Marienthal	345	Uhlenhorst	2.903
Eppendorf	943	Marmstorf	241	Veddel	-
Farmsen-Berne	214	Moorburg	-	Volksdorf	452
Finkenwerder	180	Moorfleet	-	Waltershof	-
Francop	-	Neuenfelde	203	Wandsbek	226
Fuhlsbüttel	331	Neuengamme	229	Wellingsbüttel	494
Groß Borstel	275	Neugraben-Fischbek	231	Wilhelmsburg	200
Groß Flottbek	473	Neuland	185	Wilstorf	159
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Winterhude	1.880
Hamburg-Altstadt	-	Niendorf	293	Wohldorf-Ohlstedt	341
Hamburg-Neustadt	-	Nienstedten	631		

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2007

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	962	958	625	1.583	2.400
	Maximum	2.296	3.339	2.989	4.000	7.000
	Mittelwert	1.508	1.839	2.071	2.837	4.732
	Anzahl	15	7	9	12	11
1920 bis 1939	Minimum	591	1.125	928	1.450	2.083
	Maximum	2.192	3.000	3.600	5.533	7.898
	Mittelwert	1.367	1.976	2.180	3.057	4.141
	Anzahl	11	27	37	50	22
1940 bis 1952	Minimum	1.083	1.067	903	1.726	3.536
	Maximum	2.960	2.667	4.308	4.022	5.714
	Mittelwert	1.592	1.854	2.036	2.579	4.777
	Anzahl	9	7	24	13	7
1953 bis 1959	Minimum	952	1.162	1.455	1.579	2.361
	Maximum	1.792	3.497	5.429	4.750	6.207
	Mittelwert	1.402	2.000	2.355	2.921	4.606
	Anzahl	4	22	16	20	5
1960 bis 1969	Minimum	932	1.000	917	1.195	2.239
	Maximum	3.235	2.821	3.553	3.738	5.200
	Mittelwert	1.738	1.900	2.082	2.568	3.605
	Anzahl	9	31	26	34	7
1970 bis 1979	Minimum	1.429	1.351	1.461	1.604	3.273
	Maximum	2.455	2.563	3.045	10.291	5.667
	Mittelwert	1.793	1.958	2.230	2.861	4.087
	Anzahl	8	17	18	18	3
1980 bis 1989	Minimum		1.385	1.933	2.000	
	Maximum	*	2.794	2.806	3.068	
	Mittelwert		2.078	2.425	2.543	
	Anzahl	2	11	6	11	
1990 bis 1999	Minimum	1.120	1.759	1.461	1.250	
	Maximum	2.205	2.692	3.704	3.623	*
	Mittelwert	1.893	2.123	2.360	2.843	
	Anzahl	8	10	11	10	2
ab 2000	Minimum	803	740	1.100	1.842	1.372
	Maximum	2.444	2.708	2.733	4.397	6.591
	Mittelwert	1.971	2.005	2.323	3.177	3.751
	Anzahl	6	12	6	20	4

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2007

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* 1			* 1	* 2
1920 bis 1939	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.143 2.500 1.784 5	* 2	1.237 2.184 1.747 3	
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		* 1	1.369 1.500 1.431 5		
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.178 2.308 1.545 20	862 2.700 1.660 27	1.333 2.840 2.149 7	2.632 2.800 2.694 3
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.163 2.218 1.674 20	1.041 2.800 1.720 26	1.583 2.061 1.753 5	
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	* 1	1.182 1.767 1.514 6	* 1	1.801 2.706 2.229 3	
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.545 2.038 1.739 4	1.452 1.822 1.689 7	1.541 2.194 1.593 7	* 1	* 1
1990 bis 1999	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.456 1.808 1.591 7	1.538 2.216 1.715 7	* 2	2.142 2.480 2.345 3	
ab 2000	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.560 1.805 1.706 5	1.419 2.640 1.832 69	1.715 2.721 2.131 21	1.696 3.653 2.395 50	

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

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:

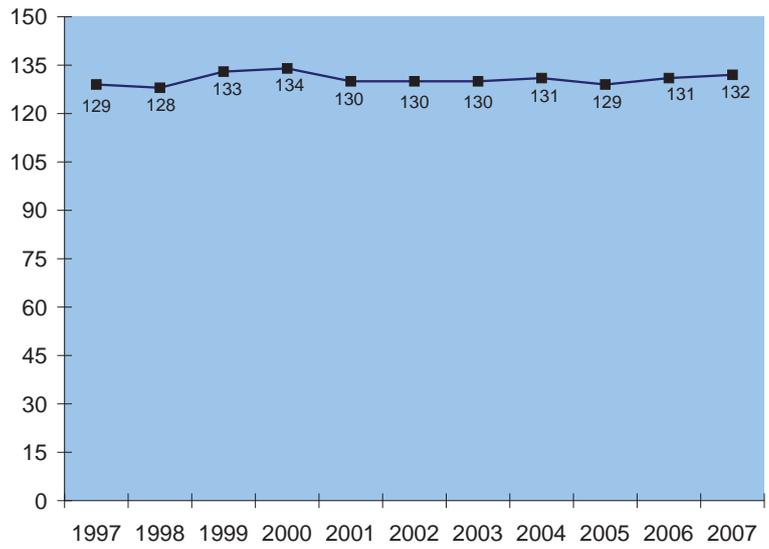
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:

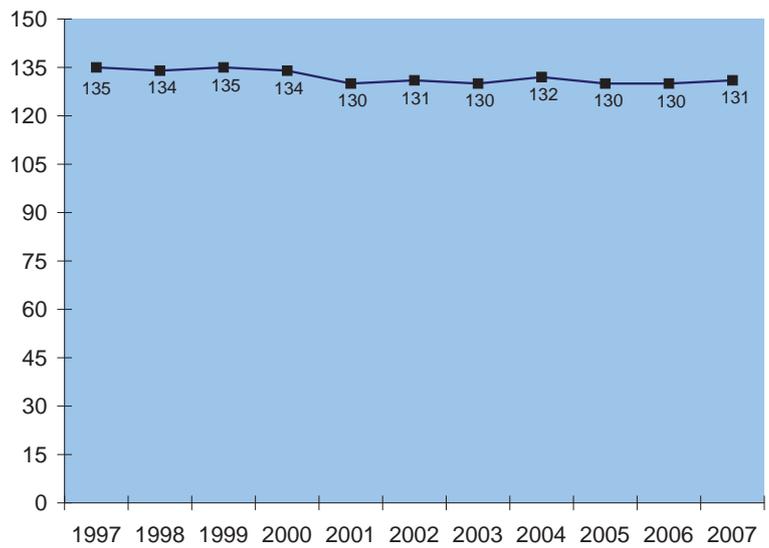
Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

2.2.6 Indexreihen

Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Anfang 1992 = 100)



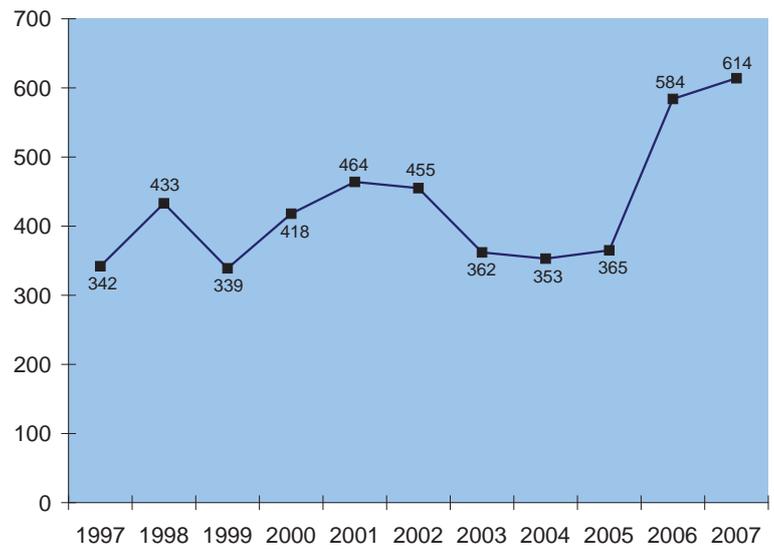
Preisindex von Reihenhäusern (Anfang 1992 = 100)



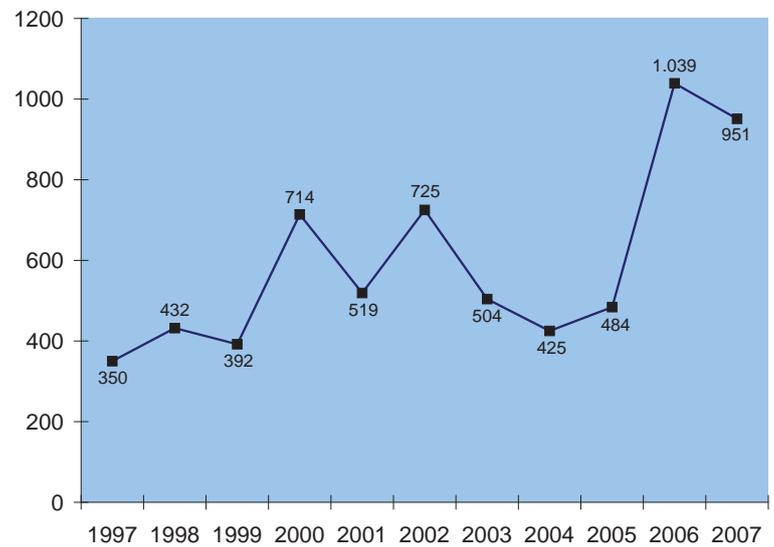
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.3 Mehrfamilienhäuser

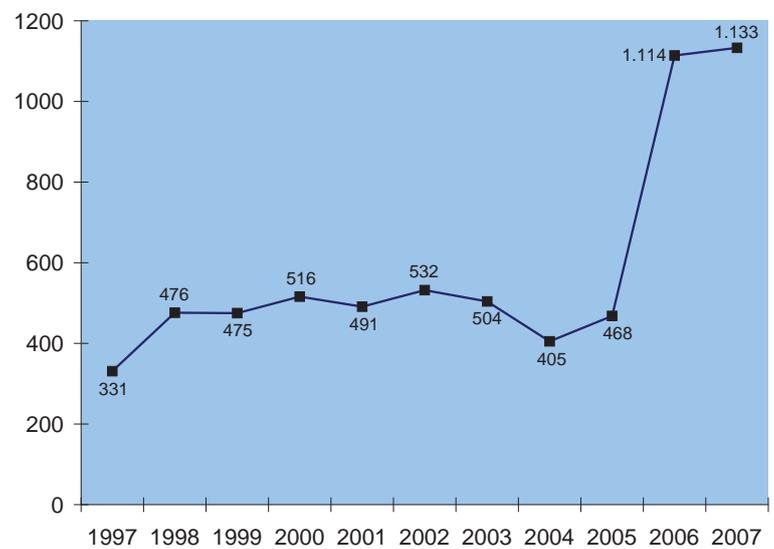
2.3.1 Vertragszahlen



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



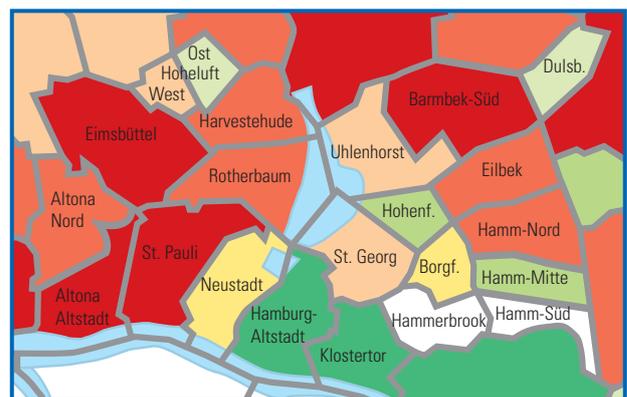
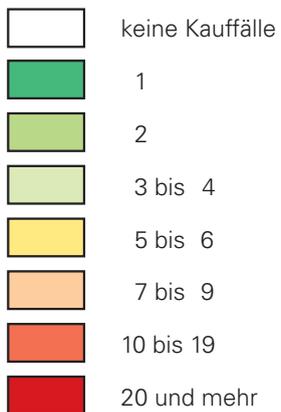
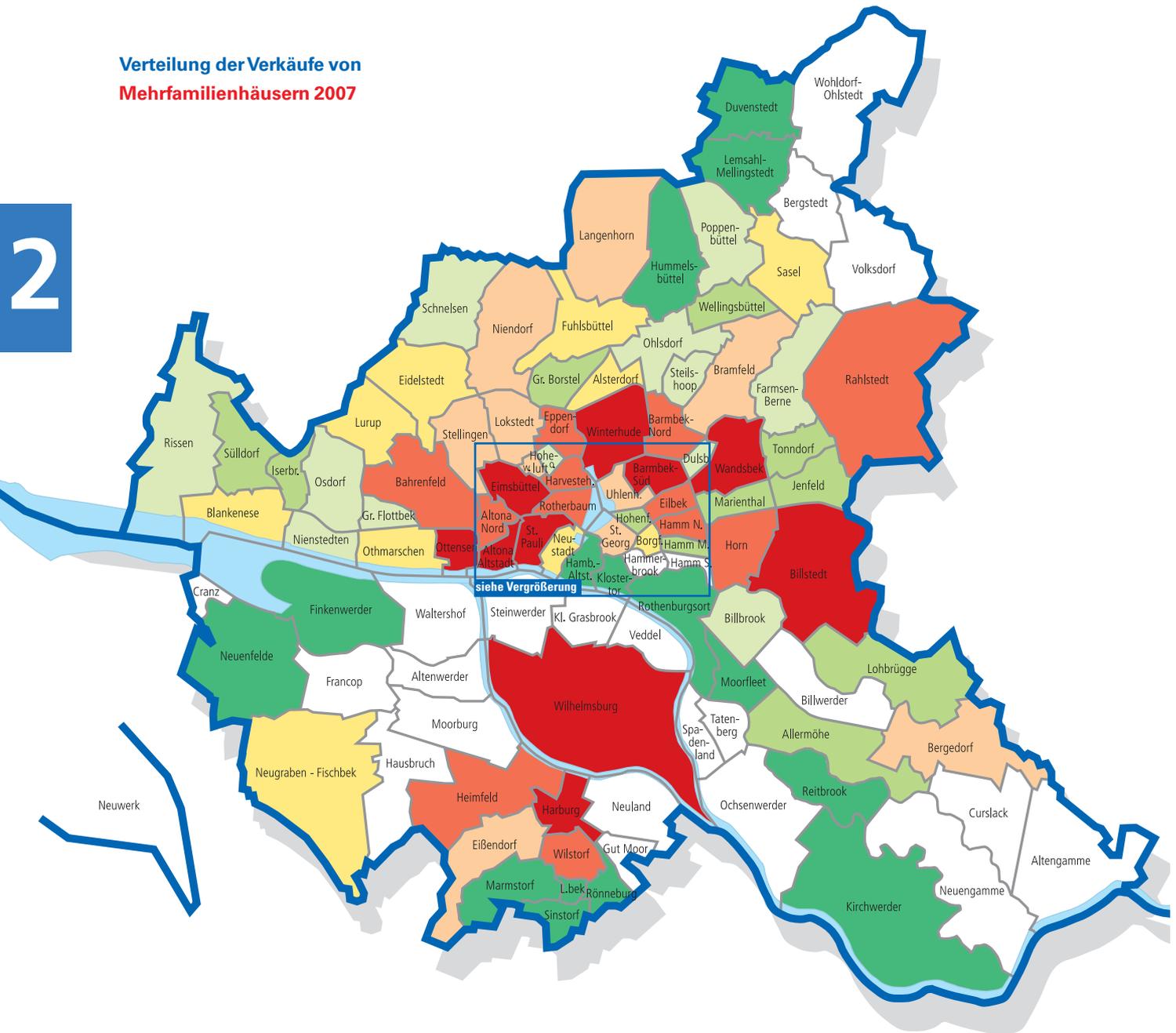
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2007

2



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2007

Allermöhe	2
Alsterdorf	5
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	20
Altona-Nord	15
Bahrenfeld	12
Barmbek-Nord	12
Barmbek-Süd	23
Bergedorf	8
Bergstedt	-
Billbrook	3
Billstedt	20
Billwerder	-
Blankenese	5
Borgfelde	5
Bramfeld	8
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	3
Duvenstedt	1
Eidelstedt	5
Eilbek	11
Eimsbüttel	28
Eißenhof	8
Eppendorf	15
Farmsen-Berne	4
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	5
Groß Borstel	2
Groß Flottbek	3
Gut Moor	-
Hamburg-Altstadt	1
Hamburg-Neustadt	5

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	2
Hamm-Nord	10
Hamm-Süd	-
Harburg	28
Harvestehude	18
Hausbruch	-
Heimfeld	17
Hoheluft-Ost	4
Hoheluft-West	7
Hohenfelde	2
Horn	11
Hummelsbüttel	1
Iserbrook	2
Jenfeld	2
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Klostertor	1
Langenbek	1
Langenhorn	8
Lemsahl-Mellingstedt	1
Lohbrügge	2
Lokstedt	7
Lurup	6
Marienthal	2
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	1
Neuenfelde	1
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	6
Neuland	-
Neuwerk	-
Niendorf	8
Nienstedten	3

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	4
Osdorf	3
Othmarschen	5
Ottensen	25
Poppenbüttel	3
Rahlstedt	16
Reitbrook	1
Rissen	4
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	14
Rönneburg	1
Sasel	6
Schnelsen	4
Sinstorf	1
Spadenland	-
St. Georg	7
St. Pauli	31
Steilshoop	3
Steinwerder	-
Stellingen	8
Sülldorf	2
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	9
Veddel	-
Volkisdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	26
Wellingsbüttel	2
Wilhelmsburg	21
Wilstorf	11
Winterhude	21
Wohldorf-Ohlstedt	-

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	
2007	mit Sozialbindung	Minimum		734	941		734	
		Maximum		1.825	1.585		1.825	
		Mittelwert		1.146	1.283		1.215	
		Anzahl		3	3		6	
	ohne Teilungsabsicht	Minimum	251	339	427	300	1.238	251
		Maximum	2.783	1.822	3.479	2.323	4.194	4.194
		Mittelwert	1.081	1.060	1.168	1.307	2.328	1.310
		Anzahl	23	37	69	49	24	202
	mit Teilungsabsicht	Minimum		816	1.103	849	1.365	816
		Maximum		1.310	1.446	1.546	3.649	3.649
		Mittelwert		1.064	1.239	1.268	2.326	1.588
		Anzahl		3	3	8	7	21
alle	Minimum	251	339	427	300	1.238	251	
	Maximum	2.783	1.825	3.479	2.323	4.194	4.194	
	Mittelwert	1.081	1.067	1.175	1.302	2.328	1.333	
	Anzahl	23	43	75	57	31	229	

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 (GFZ), desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

Nettokaltmiete wie Mietenspiegelmittelwert

GFZ = 1,5

Stadtteifaktor = 1,0

RW92 [DM / m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche 2007 [Euro / m ²]							
	Baujahr 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

RW92= Bodenrichtwert 1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ 86=1,0

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2007

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	251	495	627	727	1.484
	Maximum	2.783	1.130	1.957	1.844	3.717
	Mittelwert	987	842	1.216	1.318	2.534
	Anzahl	6	11	19	16	9
1920 bis 1939	Minimum	868	782	427		1.356
	Maximum	1.379	1.486	3.479	*	2.400
	Mittelwert	1.181	1.025	1.199		1.868
	Anzahl	4	6	6	1	5
1940 bis 1952	Minimum				996	
	Maximum		*	*	1.489	
	Mittelwert				1.258	
	Anzahl		2	2	4	
1953 bis 1959	Minimum	795		633	914	1.383
	Maximum	1.435	*	1.121	1.525	2.764
	Mittelwert	1.084		917	1.248	1.959
	Anzahl	3	2	8	6	4
1960 bis 1969	Minimum	550	877	461	300	1.314
	Maximum	1.047	1.200	1.093	1.644	2.395
	Mittelwert	761	1.038	865	1.116	1.736
	Anzahl	4	4	9	7	4
1970 bis 1979	Minimum					
	Maximum		*	*		*
	Mittelwert					
	Anzahl		1	1		2
1980 bis 1989	Minimum				1.151	
	Maximum		*	*	1.514	*
	Mittelwert				1.327	
	Anzahl		1	1	3	2
1990 bis 1999	Minimum		1.661			
	Maximum	*	1.822	*	*	*
	Mittelwert		1.742			
	Anzahl	1	3	2	1	1
ab 2000	Minimum					
	Maximum	*		*	*	
	Mittelwert					
	Anzahl	1		1	2	

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2007	mit Sozial- bindung	Minimum			12,9		12,8	
		Maximum		*	21,1		21,1	
		Mittelwert			17,9		15,9	
		Anzahl		2	3		5	
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	10,0	5,0	5,9	10,3	13,7	5,0
		Maximum	15,9	19,8	26,4	25,5	28,4	28,4
		Mittelwert	12,3	12,2	13,9	15,1	20,5	14,5
		Anzahl	16	31	65	45	20	177
	mit Teilungs- absicht	Minimum			14,6	9,2	13,5	9,2
		Maximum		*	15,4	19,8	29,3	29,3
		Mittelwert			15,1	14,1	23,3	17,6
		Anzahl		1	3	7	6	17
alle	Minimum	10,0	5,0	5,9	9,2	13,5	5,0	
	Maximum	15,9	19,8	26,4	25,5	29,3	29,3	
	Mittelwert	12,3	12,3	14,1	15,0	21,1	14,8	
	Anzahl	16	34	71	52	26	199	

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 (GFZ), desto geringer der Ertragsfaktor.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:
Nettokaltmiete wie Mietenspiegelmittelwert

GFZ = 1,5

Stadtteifaktor = 1,0

RW92 (*) [DM / m ²]	Ertragsfaktor (EF) 2007	
	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940
400	13,2	13,8
600	14,2	14,9
800	15,3	16,0
1.000	16,3	17,0
1.200	17,3	18,1
1.400	18,3	19,2
1.600	19,4	20,3

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

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2007

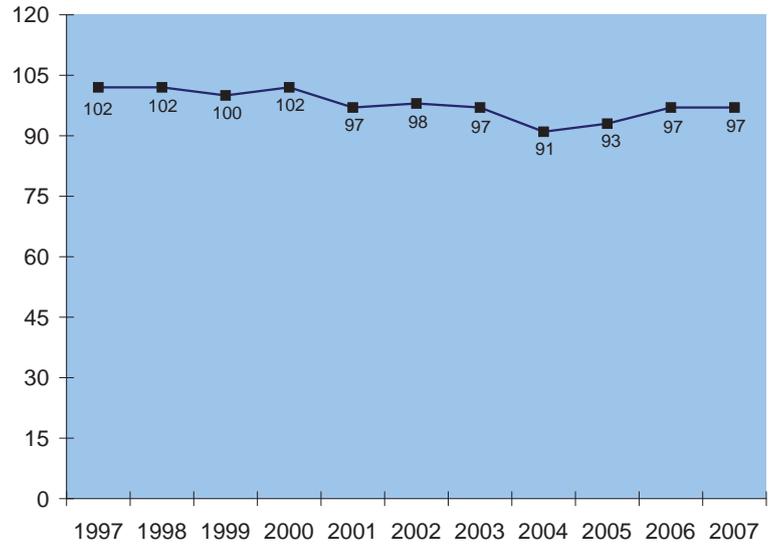
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	10,8	8,8	7,7	10,4	16,3
	Maximum	12,5	14,9	19,7	25,5	29,3
	Mittelwert	11,6	11,0	14,8	16,2	24,6
	Anzahl	4	8	18	13	9
1920 bis 1939	Minimum		11,6	6,2		13,5
	Maximum	*	15,0	20,8	*	20,9
	Mittelwert		12,8	12,8		18,4
	Anzahl	2	3	5	1	5
1940 bis 1952	Minimum				10,9	
	Maximum		*	*	15,9	
	Mittelwert				12,9	
	Anzahl		2	2	4	
1953 bis 1959	Minimum		9,9	9,3	10,7	16,9
	Maximum	*	12,6	15,4	18,0	25,1
	Mittelwert		11,2	12,6	15,3	21,7
	Anzahl	2	3	8	6	4
1960 bis 1969	Minimum	10,0	10,8	5,9	9,2	13,7
	Maximum	15,9	12,1	14,2	17,2	22,8
	Mittelwert	12,5	11,6	11,5	14,8	16,9
	Anzahl	3	4	7	7	4
1970 bis 1979	Minimum		*	*		*
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl		1	1		1
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum		*	*	*	
	Mittelwert					
	Anzahl		1	1	2	
ab 1990	Minimum		16,3			
	Maximum	*	19,8	*	*	*
	Mittelwert		17,9			
	Anzahl	1	3	2	1	1
ab 2000	Minimum					
	Maximum				*	
	Mittelwert					
	Anzahl				2	

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihen

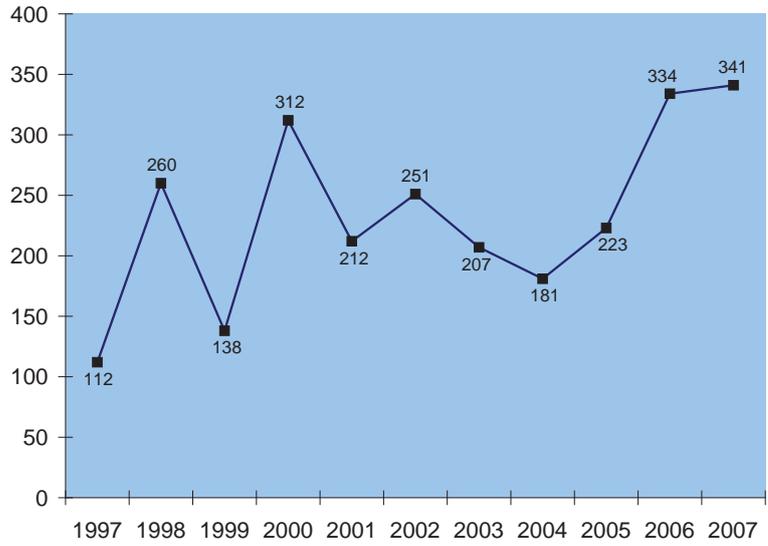
Preisindex von Mehrfamilienhäusern (Anfang 1992 = 100)



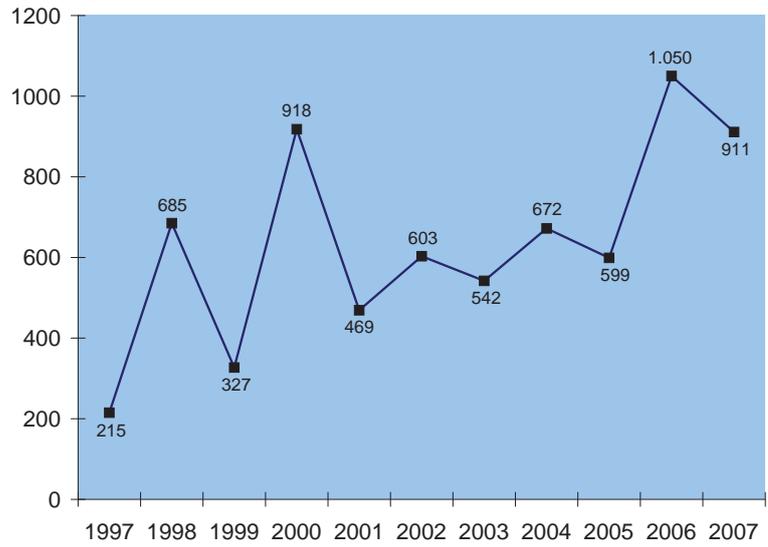
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

2.4 Büro- und Geschäftshäuser

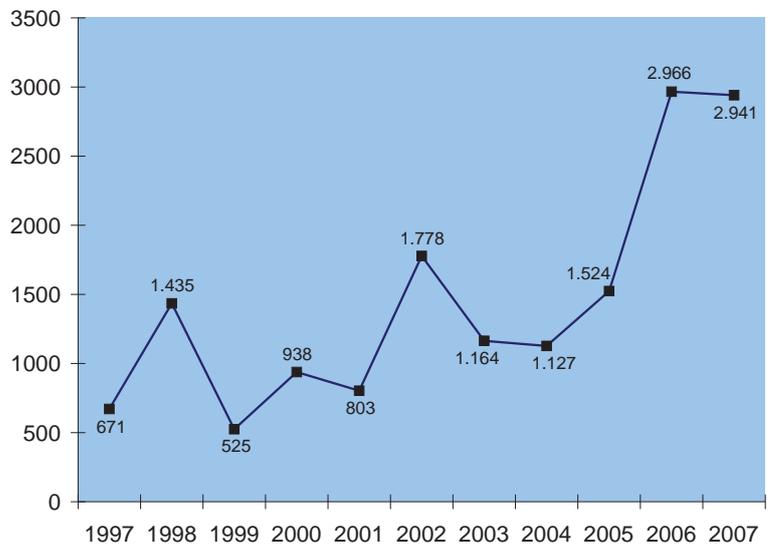
2.4.1 Vertragszahlen



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



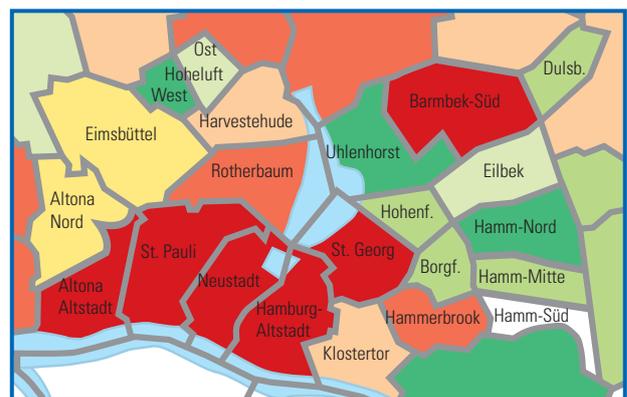
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2007

2



	keine Kauffälle
	1
	2
	3
	4
	5 bis 6
	7 bis 9
	10 und mehr



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2007

Allermöhe	2
Alsterdorf	1
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	15
Altona-Nord	4
Bahrenfeld	9
Barmbek-Nord	5
Barmbek-Süd	10
Bergedorf	13
Bergstedt	-
Billbrook	-
Billstedt	4
Billwerder	-
Blankenese	1
Borgfelde	2
Bramfeld	4
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	2
Duvenstedt	-
Eidelstedt	2
Eilbek	3
Eimsbüttel	4
Eißenhof	1
Eppendorf	9
Farmsen-Berne	1
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	3
Groß Borstel	4
Groß Flottbek	1
Gut Moor	-
Hamburg-Altstadt	31
Hamburg-Neustadt	32

Hammerbrook	9
Hamm-Mitte	2
Hamm-Nord	1
Hamm-Süd	-
Harburg	19
Harvestehude	5
Hausbruch	-
Heimfeld	1
Hoheluft-Ost	3
Hoheluft-West	1
Hohenfelde	2
Horn	2
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	-
Jenfeld	1
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Klostertor	6
Langenbek	-
Langenhorn	3
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	4
Lokstedt	6
Lurup	6
Marienthal	2
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	-
Neuland	-
Neuwerk	-
Niendorf	6
Nienstedten	-

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	3
Osdorf	1
Othmarschen	2
Ottensen	7
Poppenbüttel	5
Rahlstedt	2
Reitbrook	-
Rissen	2
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	8
Rönneburg	-
Sasel	1
Schnelsen	3
Sinstorf	1
Spadenland	-
St. Georg	12
St. Pauli	15
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	3
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	1
Veddel	-
Volkisdorf	5
Waltershof	-
Wandsbek	6
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	5
Wilstorf	-
Winterhude	8
Wohldorf-Ohlstedt	-



2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 2007

		INNENSTADT	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	1.095	343
	Maximum	7.422	7.422
	Mittelwert	3.178	2.053
	Anzahl	26	117
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		1.100
	Maximum		4.785
	Mittelwert		2.391
	Anzahl		7
Bürohäuser	Minimum	2.059	553
	Maximum	4.099	6.173
	Mittelwert	2.996	2.222
	Anzahl	7	27
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	1.095	889
	Maximum	4.666	4.666
	Mittelwert	3.007	2.353
	Anzahl	11	24
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	1.581	343
	Maximum	7.422	7.422
	Mittelwert	3.746	1.830
	Anzahl	7	55
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum		714
	Maximum	*	2.360
	Mittelwert		1.568
	Anzahl	1	4

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

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2007

		INNENSTADT	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	9,5	5,7
	Maximum	24,6	35,3
	Mittelwert	17,9	15,3
	Anzahl	20	91
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		11,0
	Maximum		17,7
	Mittelwert		13,1
	Anzahl		6
Bürohäuser	Minimum	16,7	10,3
	Maximum	18,5	35,3
	Mittelwert	17,5	17,2
	Anzahl	4	19
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	13,5	10,1
	Maximum	24,4	24,7
	Mittelwert	18,8	17,4
	Anzahl	9	18
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	9,5	5,7
	Maximum	24,6	24,6
	Mittelwert	17,7	14,2
	Anzahl	6	46
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum	*	*
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl	1	2

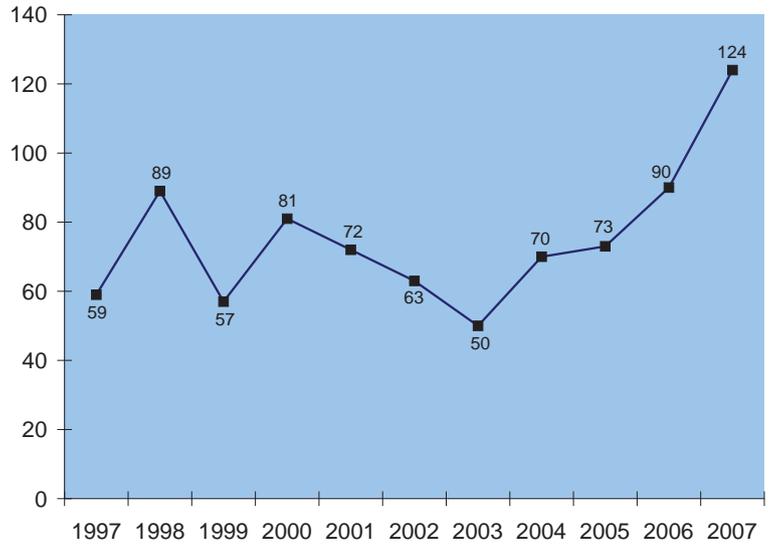
Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt und -Neustadt zusammengefasst

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

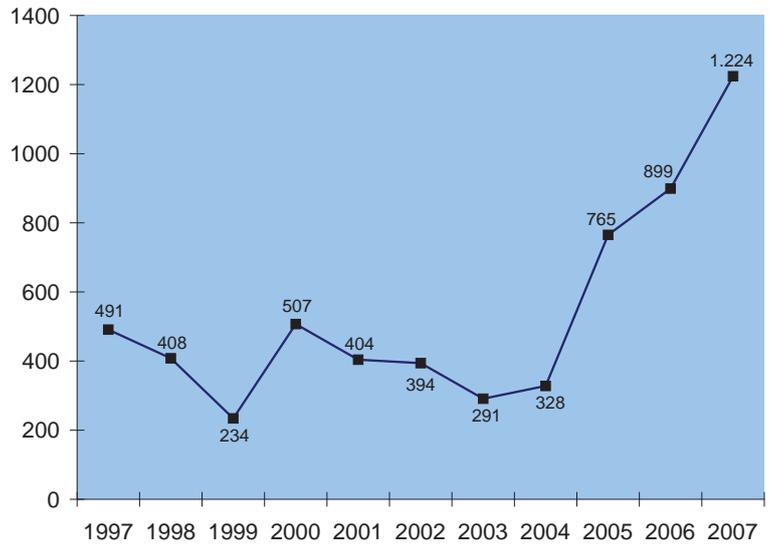
2.5 Lager- und Produktionsgebäude

2.5.1 Vertragszahlen

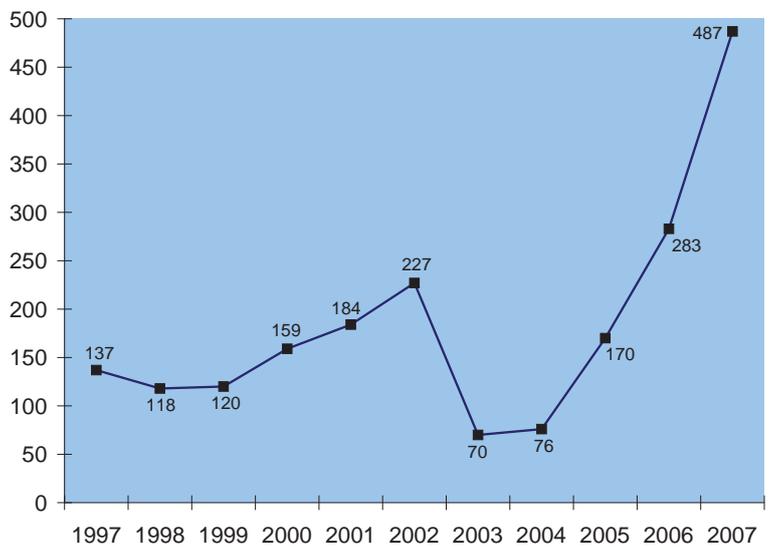
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



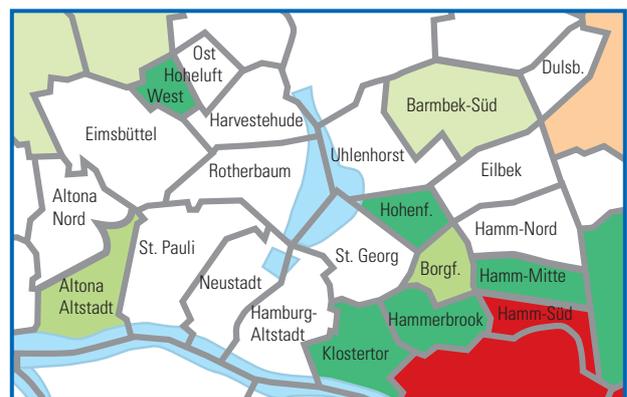
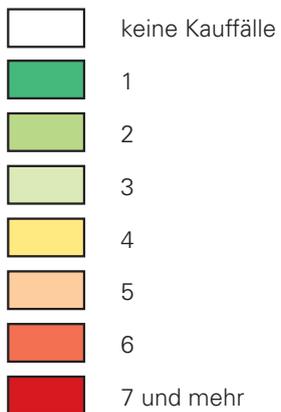
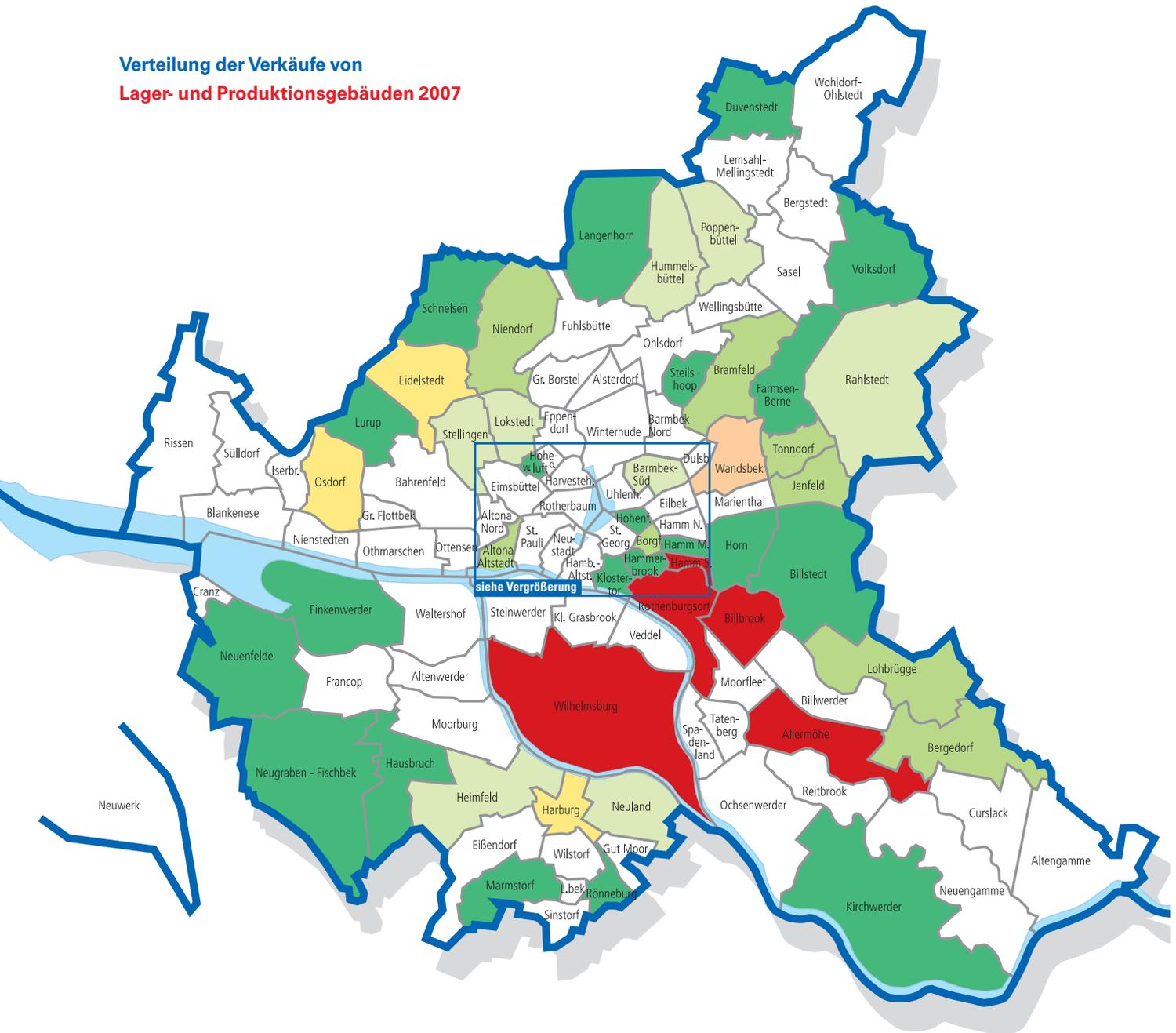
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Lager- und Produktionsgebäuden 2007

2



Verteilung der Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden 2007

Allermöhe	9
Alsterdorf	-
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	2
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	-
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	3
Bergedorf	2
Bergstedt	-
Billbrook	10
Billstedt	1
Billwerder	-
Blankenese	-
Borgfelde	2
Bramfeld	2
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	-
Duvenstedt	1
Eidelstedt	4
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißenhof	-
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	1
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	-
Groß Flottbek	-
Gut Moor	-
Hamburg-Altstadt	-
Hamburg-Neustadt	-

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

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

2.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche

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

– Bodenwert:

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

– Vertragsdatum:

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

– Größe:

Je größer das Objekt, desto geringer ist der Gebäundefaktor.

– Alter:

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Gebäundefaktor.

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

Jahr	Kaufpreis pro m ² Nutzfläche [Euro/m ²]
2007	505

2.5.5 Ertragsfaktoren

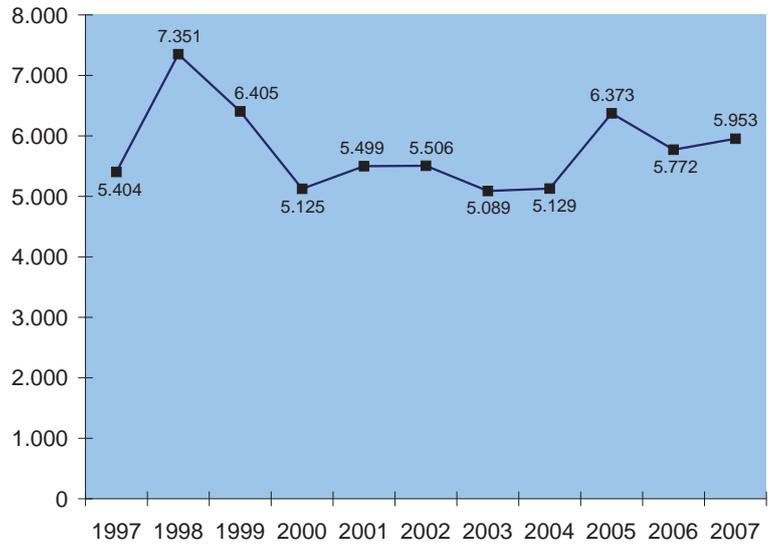
Lager- und Produktionsgebäude
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2007

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2007	11,3

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

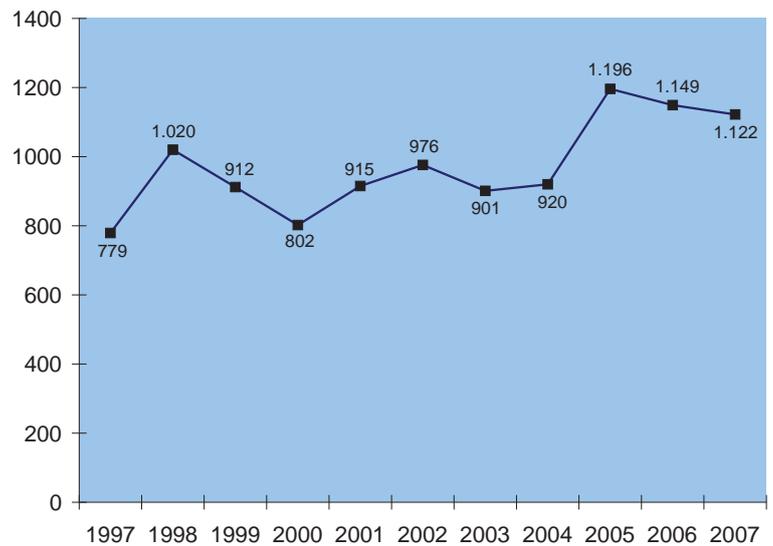
3.1 Vertragszahlen

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

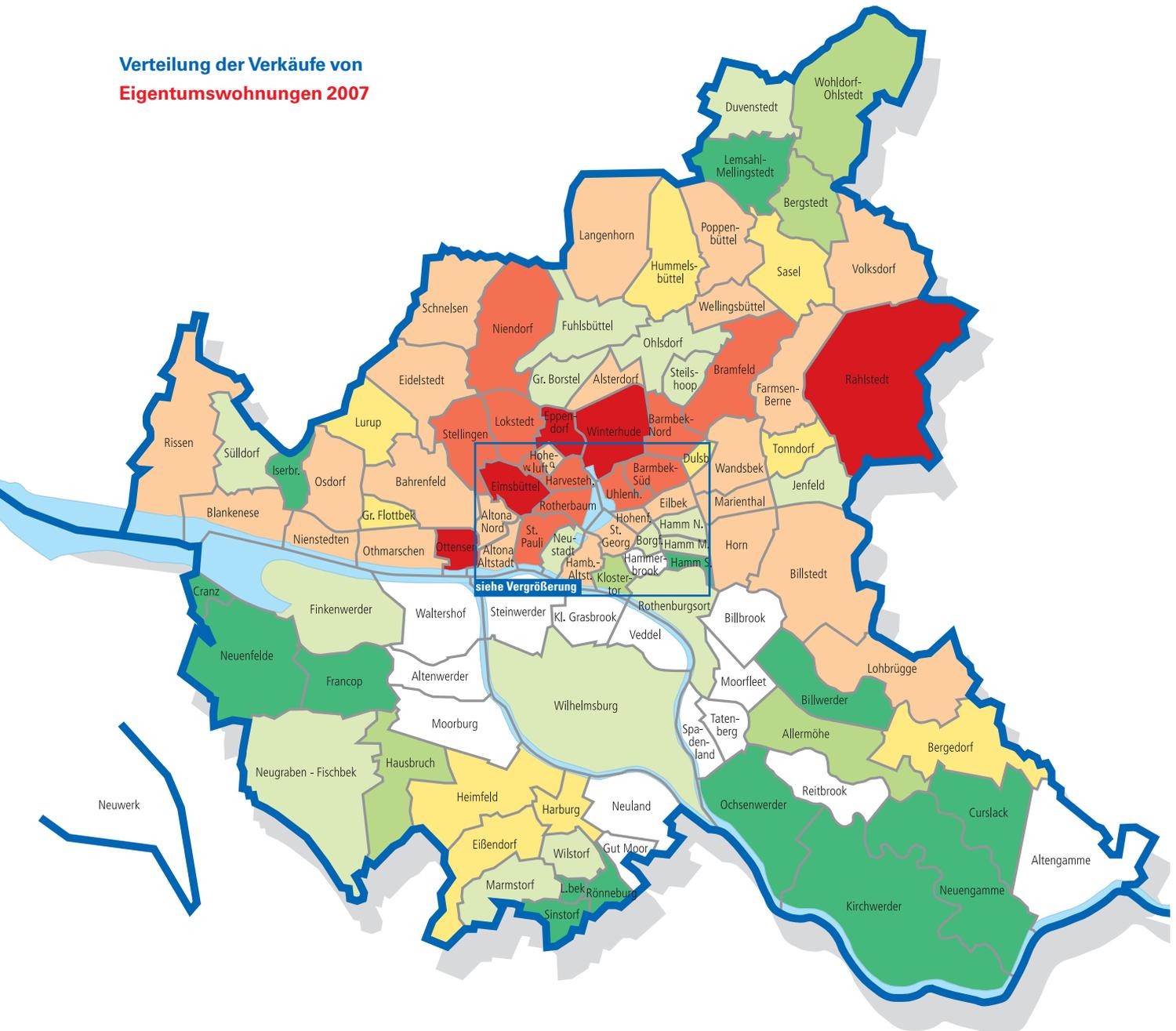
Die angegebenen Zahlen sind vorläufige Werte. Sie wurden aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.



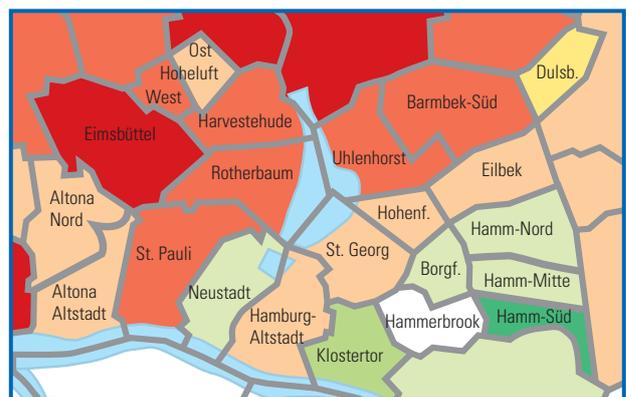
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2007

3



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



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2007

Allermöhe	5
Alsterdorf	56
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	88
Altona-Nord	65
Bahrenfeld	80
Barmbek-Nord	115
Barmbek-Süd	156
Bergedorf	41
Bergstedt	8
Billbrook	-
Billstedt	69
Billwerder	2
Blankenese	91
Borgfelde	15
Bramfeld	141
Cranz	2
Curslack	1
Dulsberg	31
Duvenstedt	10
Eidelstedt	84
Eilbek	80
Eimsbüttel	458
Eißenhof	49
Eppendorf	223
Farmsen-Berne	63
Finkenwerder	17
Francop	1
Fuhlsbüttel	28
Groß Borstel	11
Groß Flottbek	36
Gut Moor	-
Hamburg-Altstadt	57
Hamburg-Neustadt	23

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	19
Hamm-Nord	22
Hamm-Süd	3
Harburg	46
Harvestehude	122
Hausbruch	6
Heimfeld	41
Hoheluft-Ost	81
Hoheluft-West	121
Hohenfelde	86
Horn	93
Hummelsbüttel	49
Iserbrook	4
Jenfeld	25
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Klostertor	9
Langenbek	4
Langenhorn	68
Lemsahl-Mellingstedt	4
Lohbrügge	68
Lokstedt	197
Lurup	30
Marienthal	51
Marmstorf	23
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuenfelde	2
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	21
Neuland	-
Neuwerk	-
Niendorf	182
Nienstedten	51

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	27
Osdorf	84
Othmarschen	75
Ottensen	212
Poppenbüttel	93
Rahlstedt	236
Reitbrook	-
Rissen	62
Rothenburgsort	11
Rotherbaum	166
Rönneburg	4
Sasel	32
Schnelsen	97
Sinstorf	4
Spadenland	-
St. Georg	92
St. Pauli	139
Steilshoop	18
Steinwerder	-
Stellingen	139
Sülldorf	21
Tatenberg	-
Tonndorf	38
Uhlenhorst	172
Veddel	-
Volkisdorf	68
Waltershof	-
Wandsbek	84
Wellingsbüttel	54
Wilhelmsburg	28
Wilstorf	14
Winterhude	439
Wohldorf-Ohlstedt	7

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
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
2007	189.000	1959	81	2.158	2.852

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
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
2007	166.000	226.000

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 m²Wohnfläche

Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2007

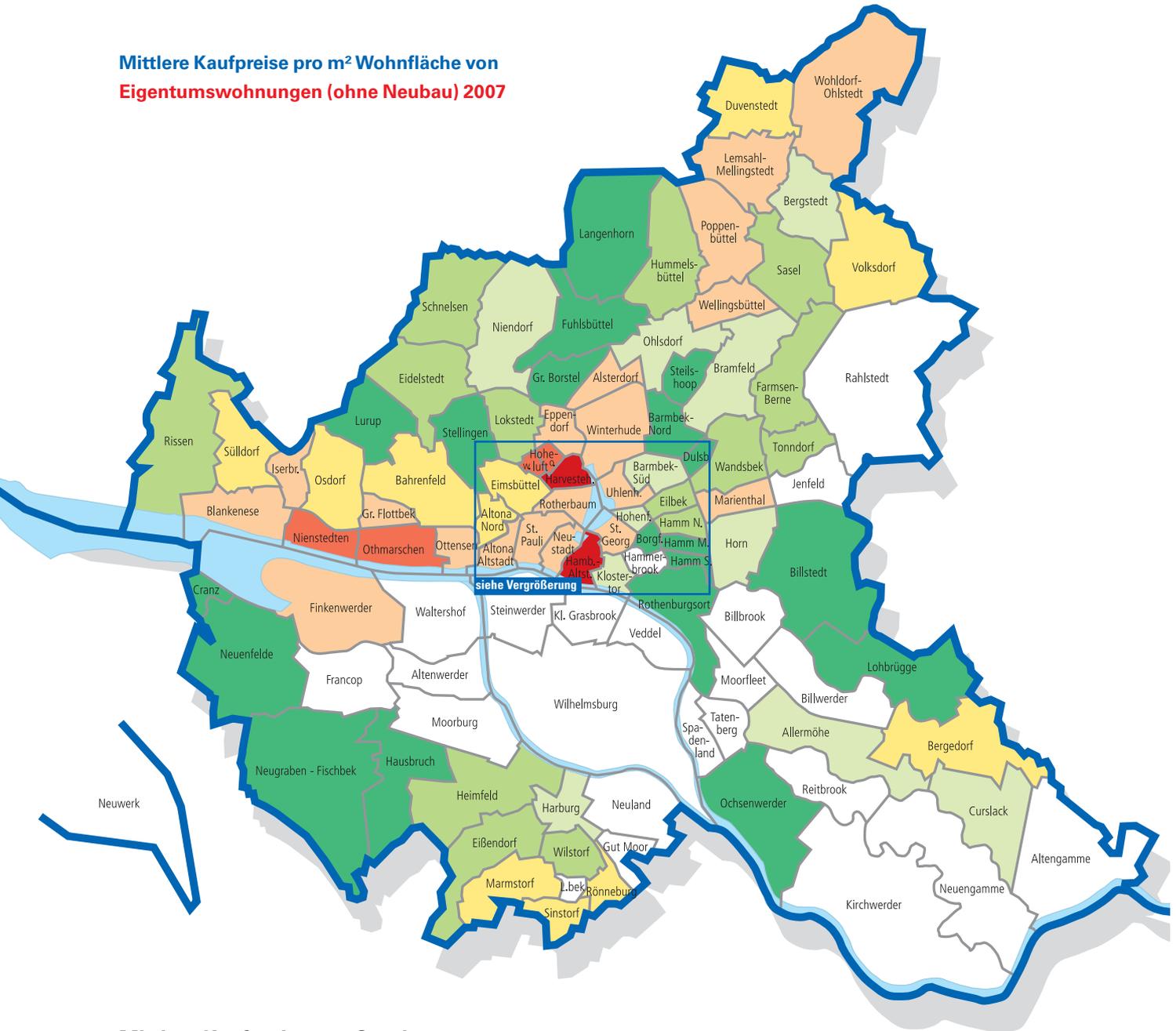
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.200	1.114	635	529	850
	Maximum	2.026	3.358	3.750	3.868	7.813
	Mittelwert	1.525	1.839	2.130	2.216	2.813
	Anzahl	4	19	132	211	208
1920 bis 1939	Minimum		882	698	1.190	1.316
	Maximum	*	5.495	3.308	3.916	3.873
	Mittelwert		1.675	1.902	2.135	2.582
	Anzahl	2	9	53	35	43
1940 bis 1952	Minimum		890	755	1.036	1.700
	Maximum	*	1.178	2.106	2.250	3.718
	Mittelwert		998	1.325	1.726	2.633
	Anzahl	2	6	20	17	7
1953 bis 1959	Minimum	600	979	761	1.083	979
	Maximum	1.050	2.897	2.490	3.632	4.281
	Mittelwert	874	1.545	1.442	1.769	2.466
	Anzahl	9	36	38	68	51
1960 bis 1969	Minimum	1.032	610	800	833	846
	Maximum	2.120	2.551	2.000	2.899	5.214
	Mittelwert	1.331	1.266	1.399	1.656	2.117
	Anzahl	11	48	82	37	31
1970 bis 1979	Minimum	419	696	727	1.029	843
	Maximum	1.581	1.900	2.323	3.500	5.846
	Mittelwert	1.018	1.281	1.475	1.852	2.976
	Anzahl	29	43	97	86	41
1980 bis 1989	Minimum	1.068	860	987	707	2.041
	Maximum	1.529	2.170	3.436	3.929	8.276
	Mittelwert	1.235	1.514	1.677	1.992	3.028
	Anzahl	3	36	66	75	27
1990 bis 1999	Minimum	991	752	714	857	1.422
	Maximum	2.310	2.880	3.755	3.311	4.553
	Mittelwert	1.772	1.757	1.977	2.032	3.104
	Anzahl	5	33	65	40	18
ab 2000	Minimum	1.716	1.167	417	836	889
	Maximum	3.347	3.939	3.834	6.118	10.000
	Mittelwert	2.314	2.328	2.477	3.256	3.916
	Anzahl	7	66	112	265	93

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

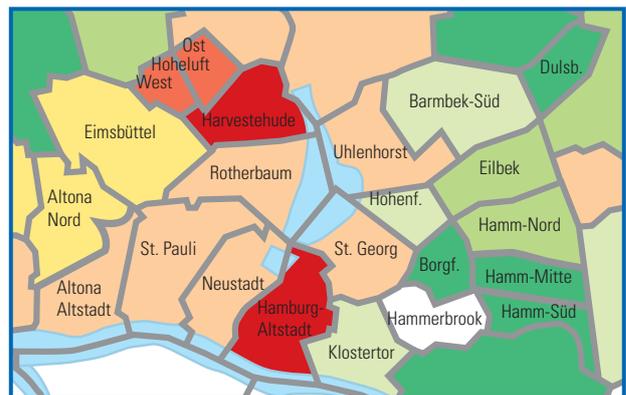
Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche von
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2007



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 %)



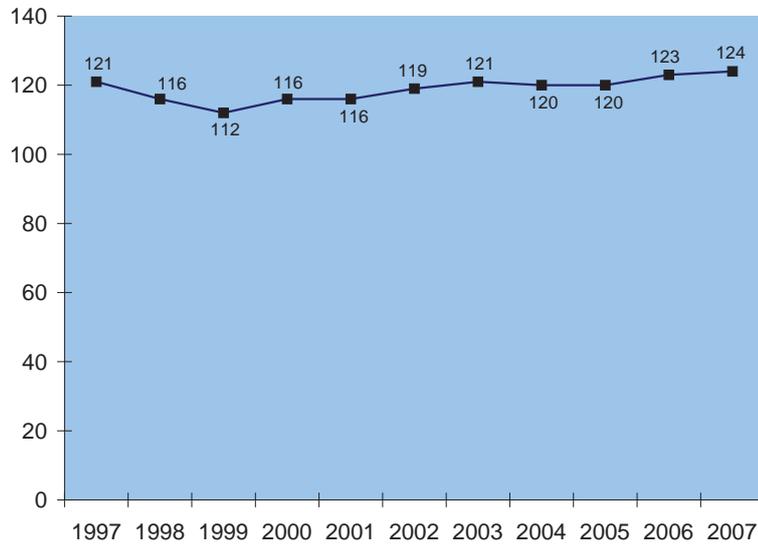
Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2007

Allermöhe	1.659	Hammerbrook	*	Ochsenwerder	1.308
Alsterdorf	2.391	Hamm-Mitte	1.112	Ohlsdorf	1.646
Altengamme	*	Hamm-Nord	1.367	Osdorf	2.035
Altenwerder	*	Hamm-Süd	857	Othmarschen	2.603
Altona-Altstadt	2.200	Harburg	1.746	Ottensen	2.528
Altona-Nord	1.922	Harvestehude	3.207	Poppenbüttel	2.135
Bahrenfeld	1.747	Hausbruch	1.061	Rahlstedt	1.460
Barmbek-Nord	1.357	Heimfeld	1.426	Reitbrook	*
Barmbek-Süd	1.614	Hoheluft-Ost	2.826	Rissen	1.519
Bergedorf	1.870	Hoheluft-West	2.620	Rothenburgsort	1.274
Bergstedt	1.604	Hohenfelde	1.671	Rotherbaum	2.431
Billbrook	*	Horn	1.734	Rönneburg	2.000
Billstedt	1.194	Hummelsbüttel	1.463	Sasel	1.475
Billwerder	*	Iserbrook	2.205	Schnelsen	1.438
Blankenese	2.517	Jenfeld	1.169	Sinstorf	1.828
Borgfelde	1.312	Kirchwerder	*	Spadenland	*
Bramfeld	1.553	Kleiner Grasbrook	*	St. Georg	2.221
Cranz	871	Klostertor	1.736	St. Pauli	2.143
Curslack	1.566	Langenbek	*	Steilshoop	1.125
Dulsberg	1.240	Langenhorn	1.296	Steinwerder	*
Duvenstedt	1.847	Lemsahl-Mellingstedt	2.203	Stellingen	1.265
Eidelstedt	1.471	Lohbrügge	1.110	Sülldorf	1.793
Eilbek	1.500	Lokstedt	1.440	Tatenberg	*
Eimsbüttel	2.022	Lurup	1.128	Tonndorf	1.503
Eißenhof	1.368	Marienthal	2.148	Uhlenhorst	2.338
Eppendorf	2.422	Marmstorf	1.980	Veddel	*
Farmsen-Berne	1.405	Moorburg	*	Volksdorf	2.133
Finkenwerder	2.310	Moorfleet	*	Waltershof	*
Francop	*	Neuenfelde	991	Wandsbek	1.482
Fuhlsbüttel	1.262	Neuengamme	*	Wellingsbüttel	2.149
Groß Borstel	1.255	Neugraben-Fischbek	1.274	Wilhelmsburg	990
Groß Flottbek	2.286	Neuland	*	Wilstorf	1.402
Gut Moor	*	Neuwerk	*	Winterhude	2.226
Hamburg-Altstadt	3.497	Niendorf	1.602	Wohldorf-Ohlstedt	2.310
Hamburg-Neustadt	2.321	Nienstedten	2.644		

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.6 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Mitte 1991 = 100)

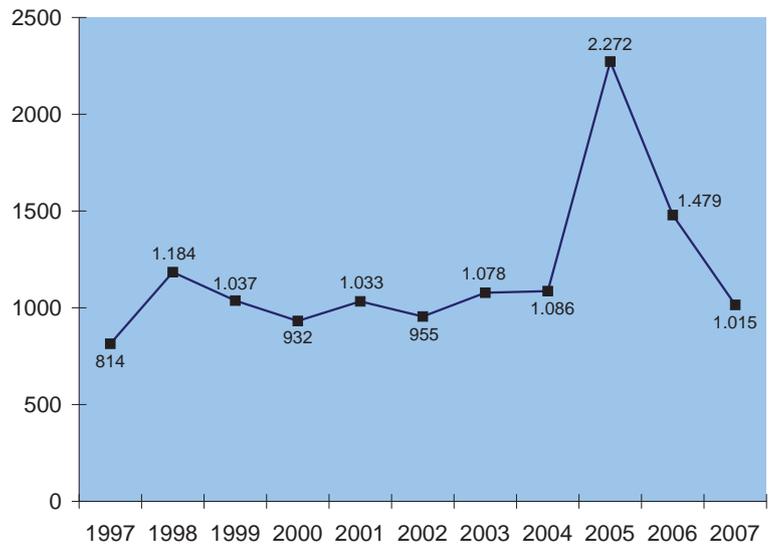


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

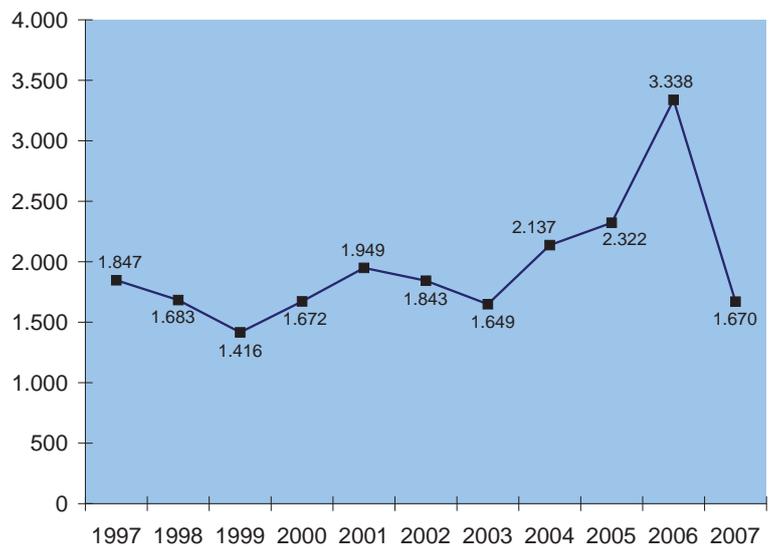
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

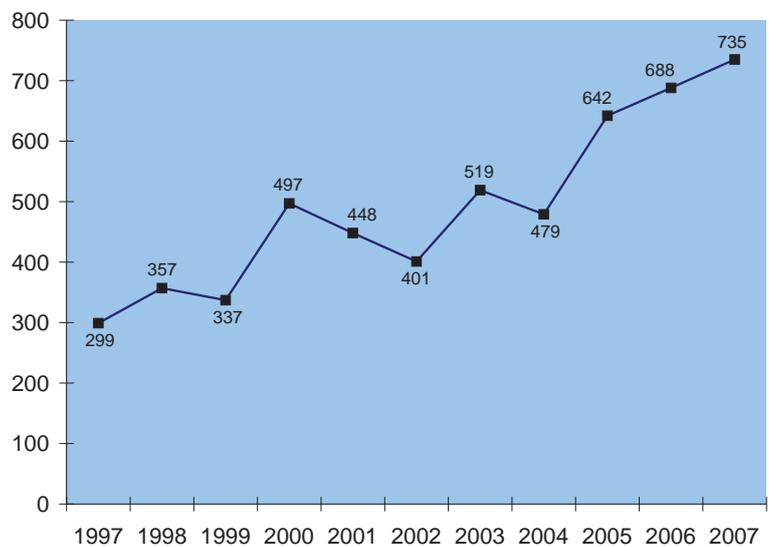
4.1.1 Vertragszahlen



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2007

	Vertragszahlen 2007 (2006 ± %)	Flächenumsatz 2007 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2006 ± %)	Geldumsatz 2007 [in Millionen Euro] (2006 ± %)
Gesamt	1.015 (1.479 - 31 %)	1.669,7 (3.338,1 - 50 %)	734,6 (688,3 + 7 %)
Bauerwartungsland	10 (4 + 150 %)	97,9 (697,8 - 86%)	17,6 (67,2 - 74 %)
Rohbauland	13 (3 +333 %)	297,3 (61,2 + 386 %)	63,0 (6,2 + 916 %)
unselbstständiges Bauland	191 (140 + 36%)	260,7 (377,0 - 31 %)	83,8 (67,6 + 24 %)
selbstständiges Bauland	778 (830 - 6 %)	901,7 (1.110,5 - 19 %)	556,2 (403,4 + 38 %)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	17 (484 - 96%)	50,7 (962,7 - 95 %)	3,7 (120,4 - 97 %)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	6 (18 - 67 %)	61,7 (129,5 - 52 %)	10,4 (23,6 - 56 %)

4

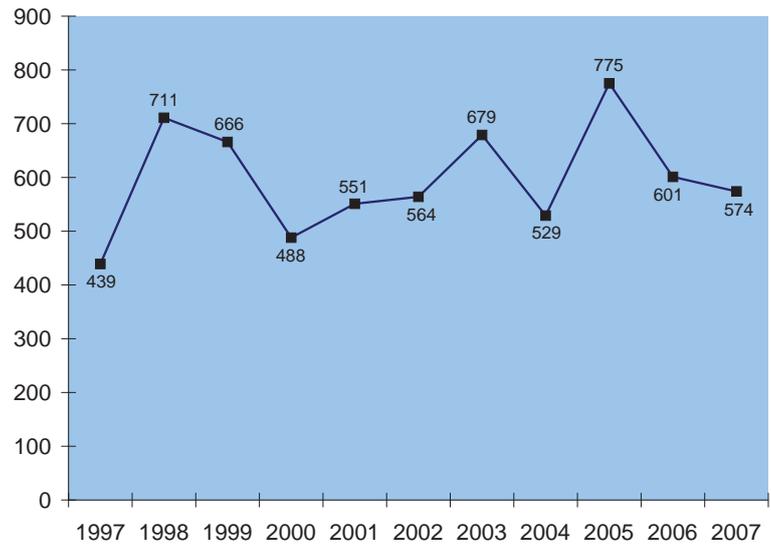
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2007

	Vertragszahlen 2007 (2006 ± %)	Flächenumsatz 2007 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2006 ± %)	Geldumsatz 2007 [in Millionen Euro] (2006 ± %)
Gesamt	778 (830 - 6 %)	901,7 (1.110,5 - 19%)	556,2 (403,4 + 38 %)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	574 (601 - 4 %)	377,1 (432,1 - 13 %)	104,2 (110,0 - 5 %)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	93 (105 - 11 %)	224,8 (172,7 + 30 %)	174,8 (95,8 + 82 %)
sonstige Wohnungsnutzung	13 (2 + 550 %)	17,4 (0,0)	4,4 (0,2 + 2100 %)
Büro- und Geschäftshausgrundstücke siehe Kapitel 4.4	56 (64 - 13%)	169,7 (153,0 + 11 %)	250,2 (149,8 + 67 %)
Gewerbeflächen siehe Kapitel 4.5	21 (36 - 42 %)	67,6 (254,8 - 73 %)	8,9 (27,9 - 68 %)
sonstige Baugrundstücke	21 (22 - 5 %)	45,4 (97,2 - 53 %)	13,7 (19,6 - 30 %)

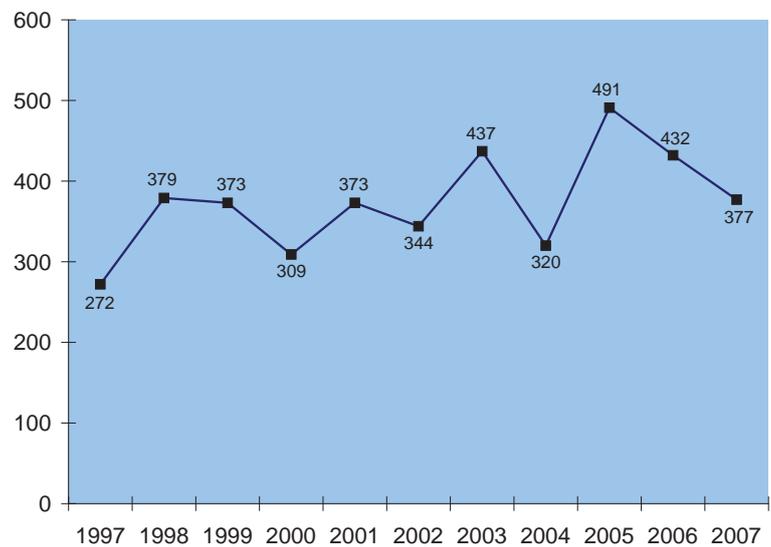
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

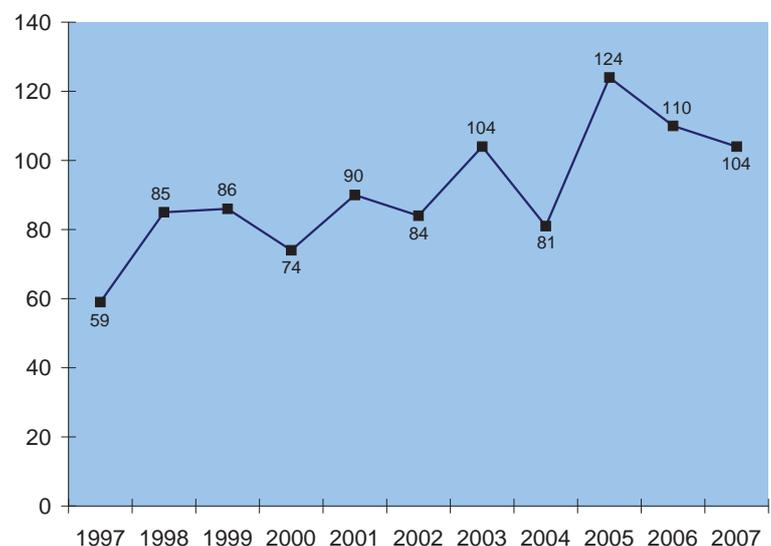
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Gartennutzung und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



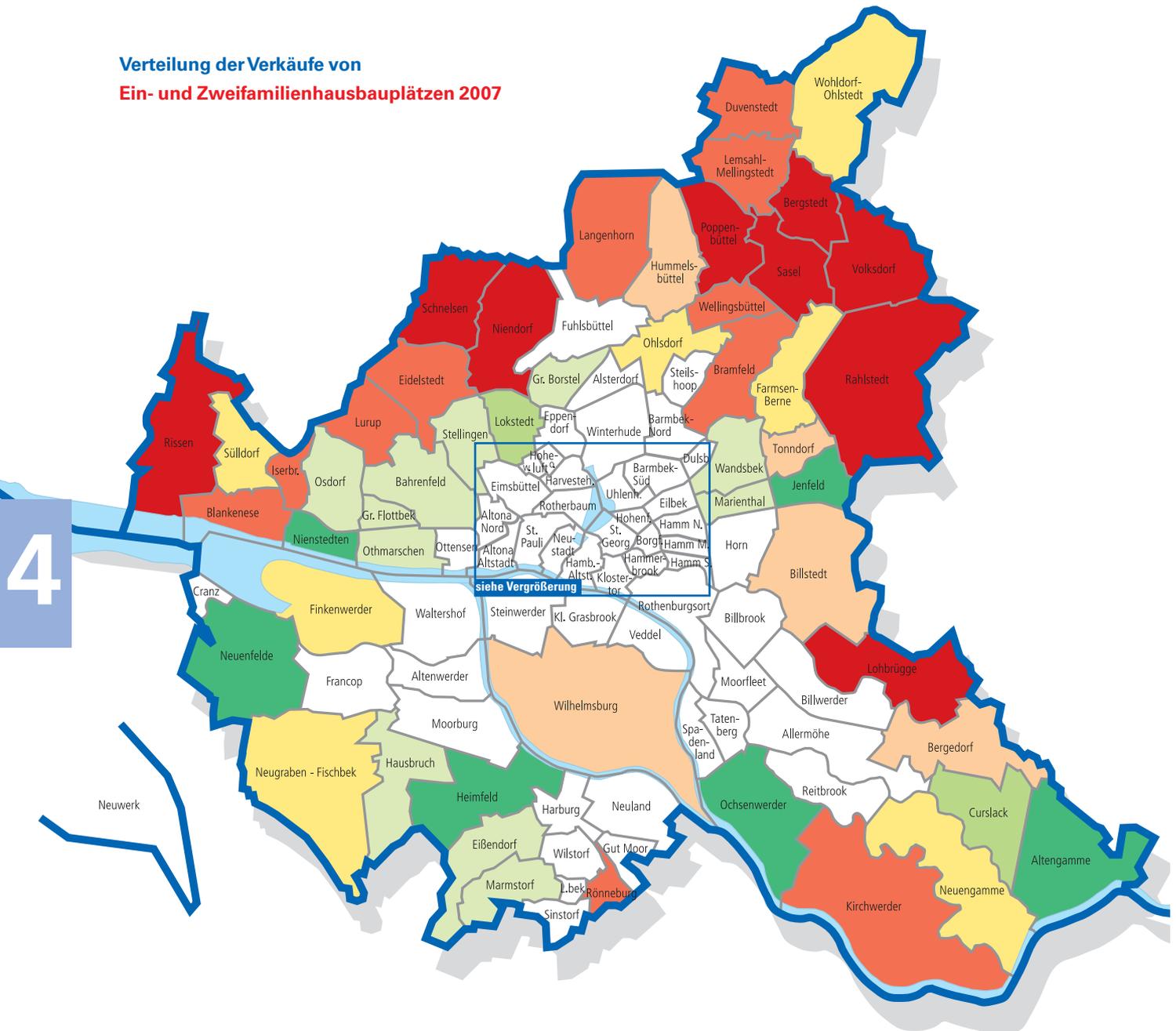
Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2007

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2007 (2006 ± %)	Flächenumsatz 2007 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2006 ± %)	Geldumsatz 2007 [in Millionen Euro] (2006 ± %)
Gesamt	574 (601 - 4 %)	377,1 (432,1 - 13 %)	104,2 (110,0 - 5 %)
Reihenhäuser	40 (50 - 20 %)	14,3 (14,2 + 1 %)	3,6 (3,1 + 16 %)
Doppelhaushälften	108 (132 - 18 %)	42,4 (58,5 - 28 %)	12,2 (15,4 - 21 %)
freistehende Einfamilienhäuser	334 (334 ± 0 %)	238,8 (281,6 - 15 %)	67,4 (71,1 - 5 %)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	80 (74 + 8 %)	71,9 (67,9 + 6 %)	18,7 (18,2 + 3 %)
Landvillen	0 (0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Stadtvillen	0 (1 - 100%)	0 (1,2 - 100 %)	0 (0,4 - 100 %)
Wohnhäuser mit teilvergewerblicher Nutzung	1 (0)	2,1 (0)	0,2 (0,0)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	11 (10 + 10 %)	7,3 (9,1 - 20 %)	2,0 (1,8 + 11 %)

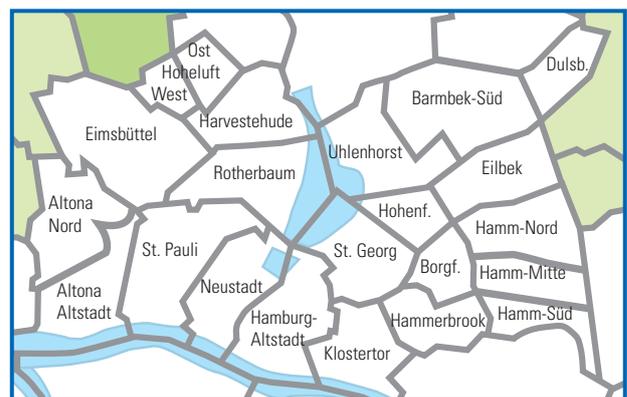
4

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2007



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



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2007

Allermöhe	-
Alsterdorf	-
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	4
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	8
Bergstedt	22
Billbrook	-
Billstedt	8
Billwerder	-
Blankenese	11
Borgfelde	-
Bramfeld	18
Cranz	-
Curslack	2
Dulsberg	-
Duvenstedt	12
Eidelstedt	13
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißenhof	4
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	6
Finkenwerder	6
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	3
Groß Flottbek	4
Gut Moor	-
Hamburg-Altstadt	-
Hamburg-Neustadt	-

Hammerbrook	-
Hamm-Mitte	-
Hamm-Nord	-
Hamm-Süd	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	4
Heimfeld	1
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	-
Hummelsbüttel	8
Iserbrook	14
Jenfeld	1
Kirchwerder	16
Kleiner Grasbrook	-
Klostertor	-
Langenbek	-
Langenhorn	17
Lemsahl-Mellingstedt	10
Lohbrügge	24
Lokstedt	2
Lurup	18
Marienthal	3
Marmstorf	4
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuenfelde	1
Neuengamme	6
Neugraben-Fischbek	5
Neuland	-
Neuwerk	-
Niendorf	29
Nienstedten	1

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	5
Osdorf	4
Othmarschen	4
Ottensen	-
Poppenbüttel	25
Rahlstedt	66
Reitbrook	-
Rissen	26
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
Rönneburg	12
Sasel	35
Schnelsen	35
Sinstorf	-
Spadenland	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	3
Sülldorf	6
Tatenberg	-
Tonndorf	8
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkdorf	23
Waltershof	-
Wandsbek	4
Wellingsbüttel	17
Wilhelmsburg	8
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	6

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	57.600	46.400	46.400
	Maximum	158.000	125.400	158.000
	Mittelwert	81.500	72.900	77.100
	Größe	350 m ²	329 m ²	339 m ²
	Anzahl	19	20	39
Halbes Doppelhaus	Minimum	38.000	37.900	37.900
	Maximum	275.000	99.500	275.000
	Mittelwert	110.700	58.900	108.200
	Größe	401 m ²	361 m ²	399 m ²
	Anzahl	100	5	105
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	40.000	88.700	40.000
	Maximum	1.100.000	223.900	1.100.000
	Mittelwert	193.800	137.300	190.600
	Größe	701 m ²	708 m ²	701 m ²
	Anzahl	300	18	318
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	80.000	-	80.000
	Maximum	560.000	-	560.000
	Mittelwert	223.300	-	223.300
	Größe	859 m ²	-	859 m ²
	Anzahl	78	0	78
Sonstige Bauweisen	Minimum	*	-	*
	Maximum	*	-	*
	Mittelwert	*	-	*
	Größe	*	-	*
	Anzahl	2	0	2

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

Gesamtkaufpreise in Euro
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2007

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum	*	55.000	63.000	78.600	-	46.400
	Maximum		107.000	158.000	125.400		158.000
	Mittelwert		73.900	84.400	95.100		77.100
	Größe		340 m ²	342 m ²	329 m ²		339 m ²
	Anzahl	2	26	7	4	0	39
Halbes Doppelhaus	Minimum	37.900	55.000	38.000	87.500	*	37.900
	Maximum	80.000	275.000	203.000	225.000		275.000
	Mittelwert	59.200	104.900	96.300	138.000		108.200
	Größe	293 m ²	450 m ²	363 m ²	423 m ²		399 m ²
	Anzahl	6	26	44	28	1	105
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	73.500	58.000	74.000	40.000	220.000	40.000
	Maximum	158.600	331.000	400.000	665.000	1.100.000	1.100.000
	Mittelwert	97.500	145.300	170.300	237.400	582.900	190.600
	Größe	703 m ²	669 m ²	676 m ²	731 m ²	915 m ²	701 m ²
	Anzahl	31	73	107	97	10	318
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	88.000	80.000	82.100	120.000	-	80.000
	Maximum	141.300	230.000	410.500	560.000		560.000
	Mittelwert	120.900	160.000	238.300	270.900		223.300
	Größe	827 m ²	717 m ²	1000 m ²	833 m ²		859 m ²
	Anzahl	6	18	25	29	0	78
Sonstige Bauweisen	Minimum	-	-	*	-	*	*
	Maximum						
	Mittelwert						
	Größe						
	Anzahl	0	0	1	0	1	2
Alle Bauweisen	Minimum	37.900	55.000	38.000	40.000	176.000	37.900
	Maximum	158.600	331.000	410.500	665.000	1.100.000	1.100.000
	Mittelwert	93.700	126.800	159.200	222.400	567.100	172.700
	Größe	648 m ²	575 m ²	640 m ²	685 m ²	880 m ²	642 m ²
	Anzahl	45	143	184	158	12	542

Mittelwert = mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

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 2007

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	128	150	128
	Maximum	651	329	651
	Mittelwert	282	235	265
	Anzahl	35	20	55
Halbes Doppelhaus	Minimum	112	149	112
	Maximum	543	170	543
	Mittelwert	283	162	277
	Anzahl	108	5	113
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	80	59	59
	Maximum	1.538	439	1.538
	Mittelwert	288	189	281
	Anzahl	317	25	342
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	101	–	101
	Maximum	683	–	683
	Mittelwert	275	–	275
	Anzahl	91	0	91
Sonstige Bauweisen	Minimum	130	–	130
	Maximum	1.103	–	1.102
	Mittelwert	482	–	482
	Anzahl	3	0	3
Alle Bauweisen	Minimum	80	59	59
	Maximum	1.538	439	1.538
	Mittelwert	286	204	279
	Anzahl	554	50	604

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2007**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum		128	152	187		128
	Maximum	-	504	405	457	*	651
	Mittelwert		261	271	316		282
	Anzahl	0	17	13	4	1	35
Halbes Doppelhaus	Minimum		133	112	165		112
	Maximum	*	292	439	543	*	543
	Mittelwert		219	278	335		283
	Anzahl	2	25	46	34	1	108
Freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	80	109	138	99	406	80
	Maximum	223	389	518	612	1.538	1.538
	Mittelwert	155	234	266	335	637	288
	Anzahl	23	74	107	99	14	317
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	110	103	131	101		101
	Maximum	250	311	349	683	*	683
	Mittelwert	162	236	245	334		275
	Anzahl	6	19	29	36	1	91
Sonstige Bauweisen	Minimum						130
	Maximum	-	-	*	-	*	1.103
	Mittelwert						482
	Anzahl	0	0	2	0	1	3
Alle Bauweisen	Minimum	80	103	112	99	295	80
	Maximum	296	504	518	683	1.538	1.538
	Mittelwert	166	235	265	335	631	286
	Anzahl	31	135	197	173	18	554

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

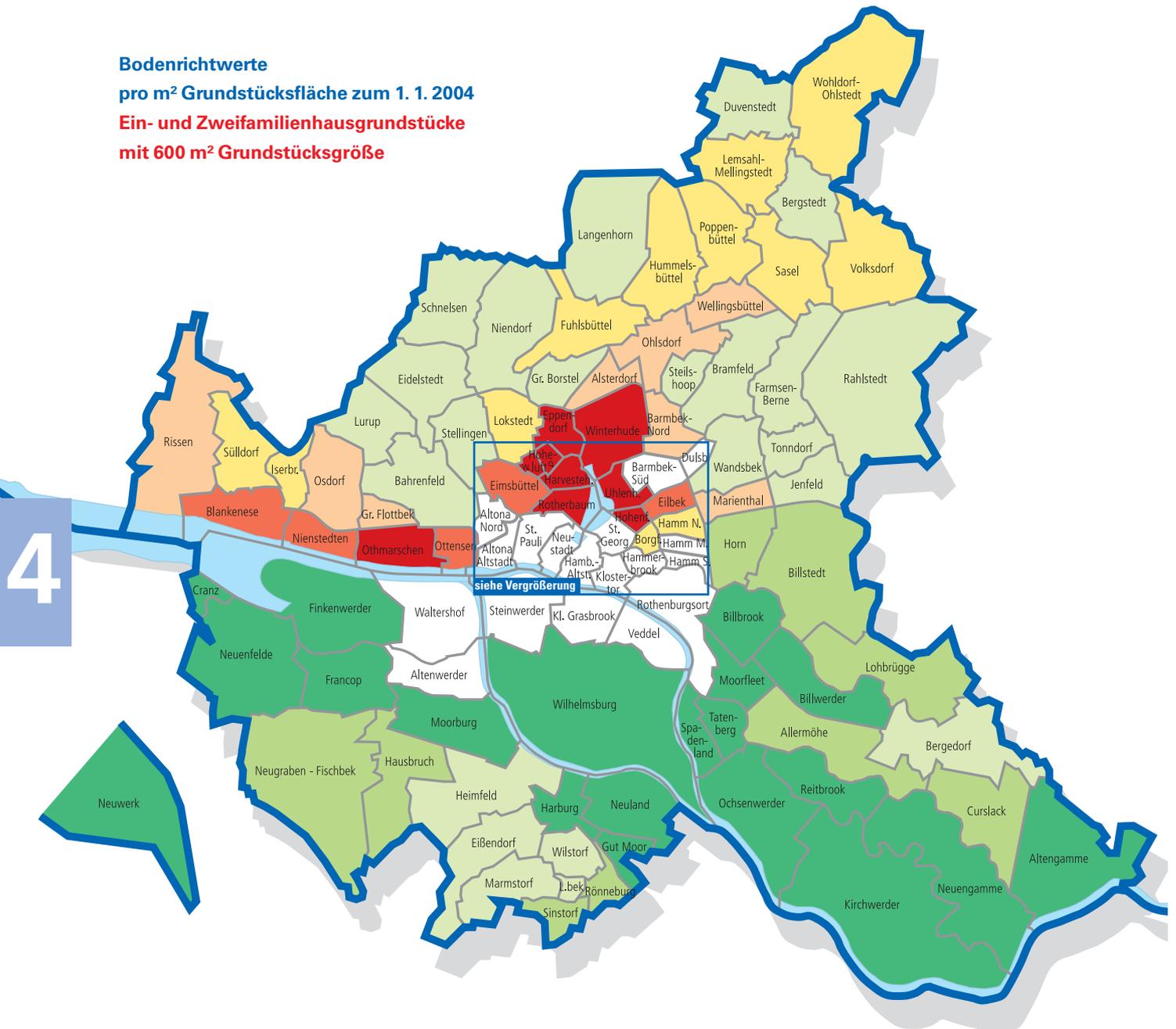
4

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro m² Grundstücksfläche zum 1. 1. 2004

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
mit 600 m² Grundstücksgröße



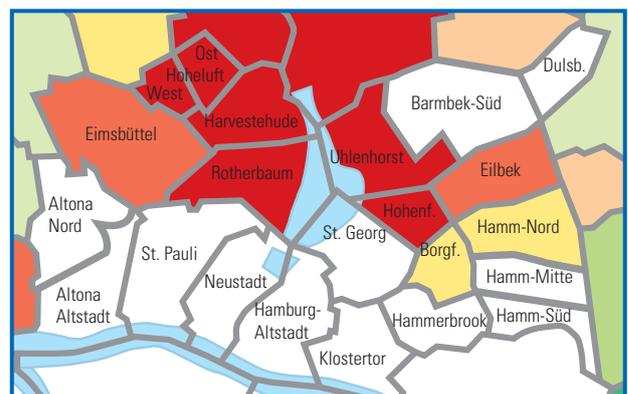
4

siehe Vergrößerung

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 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 m² Grundstücksgröße zum 1. 1. 2004**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	12	140	170	153
Alsterdorf	26	292	666	423
Altengamme	5	143	149	145
Altenwerder	–	–	–	–
Altona-Altstadt	–	–	–	–
Altona-Nord	–	–	–	–
Bahrenfeld	26	202	358	270
Barmbek-Nord	4	367	367	367
Barmbek-Süd	–	–	–	–
Bergedorf	49	133	314	227
Bergstedt	28	238	285	259
Billbrook	1	119	119	119
Billstedt	69	143	285	191
Billwerder	6	143	166	150
Blankenese	74	309	1.308	587
Borgfelde	1	310	310	310
Bramfeld	83	214	285	257
Cranz	4	95	113	103
Curslack	5	131	166	151
Dulsberg	–	–	–	–
Duvenstedt	27	214	297	249
Eidelstedt	50	181	285	225
Eilbek	2	533	551	542
Eimsbüttel	2	288	616	452
Eißendorf	60	178	238	212
Eppendorf	11	338	1.357	871

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	50	202	287	243
Finkenwerder	27	88	133	107
Francop	6	95	101	98
Fuhlsbüttel	25	226	357	307
Groß Borstel	17	220	345	265
Groß Flottbek	31	262	618	444
Gut Moor	2	107	107	107
Hamburg-Altstadt	–	–	–	–
Hamburg-Neustadt	–	–	–	–
Hammerbrook	–	–	–	–
Hamm-Mitte	–	–	–	–
Hamm-Nord	5	290	295	292
Hamm-Süd	–	–	–	–
Harburg	1	70	70	70
Harvestehude	13	987	2.081	1.259
Hausbruch	33	131	214	183
Heimfeld	30	113	297	241
Hoheluft-Ost	1	749	749	749
Hoheluft-West	2	559	662	611
Hohenfelde	2	663	818	741
Horn	8	155	215	192
Hummelsbüttel	29	202	380	301
Iserbrook	28	250	352	278
Jenfeld	27	214	250	227
Kirchwerder	20	143	175	150
Kleiner Grasbrook	–	–	–	–



Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Klostertor	–	–	–	–
Langenbek	5	202	215	211
Langenhorn	100	149	262	218
Lemsahl-Mellingstedt	30	250	345	289
Lohbrügge	78	166	273	204
Lokstedt	48	190	535	310
Lurup	44	178	250	211
Marienthal	32	250	392	365
Marmstorf	33	200	273	226
Moorburg	2	101	101	101
Moorfleet	5	119	161	133
Neuenfelde	19	83	131	97
Neuengamme	11	143	166	146
Neugraben-Fischbek	63	150	226	191
Neuland	8	75	120	107
Neuwerk	1	36	36	36
Niendorf	107	166	369	268
Nienstedten	42	416	993	559
Ochsenwerder	8	143	161	146
Ohlsdorf	22	250	404	347
Osdorf	48	202	559	341
Othmarschen	54	369	1.207	663
Ottensen	5	416	932	579
Poppenbüttel	64	238	422	289
Rahlstedt	143	155	262	225
Reitbrook	5	143	161	146

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rissen	49	190	535	338
Rothenburgsort	–	–	–	–
Rotherbaum	5	1.270	2.497	1.859
Rönneburg	13	95	226	197
Sasel	66	260	369	287
Schnelsen	63	208	297	246
Sinstorf	15	155	215	188
Spadenland	1	149	149	149
St. Georg	–	–	–	–
St. Pauli	–	–	–	–
Steilshoop	5	250	266	260
Steinwerder	–	–	–	–
Stellingen	33	181	273	239
Sülldorf	26	238	541	326
Tatenberg	4	143	149	146
Tonndorf	38	172	275	242
Uhlenhorst	6	1.367	2.480	1.984
Veddel	–	–	–	–
Volkssdorf	61	224	345	310
Waltershof	–	–	–	–
Wandsbek	28	220	357	261
Wellingsbüttel	40	273	454	391
Wilhelmsburg	49	89	197	138
Wilstorf	22	197	250	214
Winterhude	25	423	2.556	1.144
Wohldorf-Ohlstedt	29	214	321	282

4.2.6 Indexreihen

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

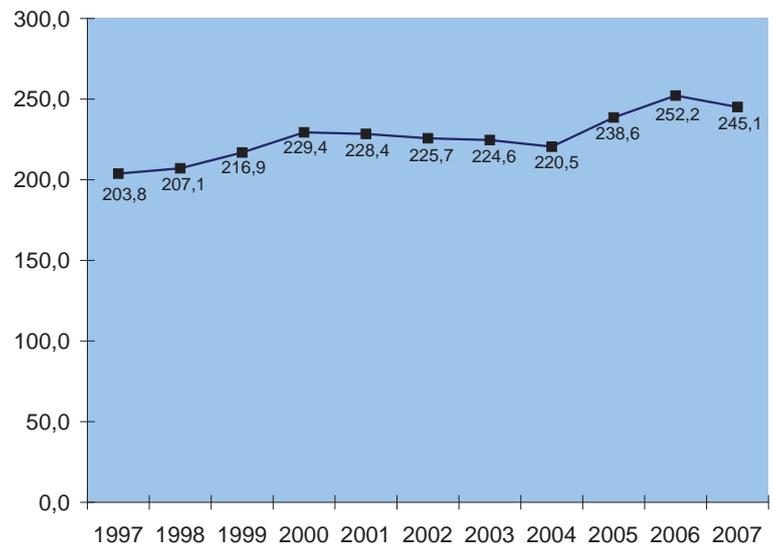
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze
ohne Reihenhausgrundstücke)

Die Indexzahlen beziehen sich
jeweils auf das Jahresende, die
Indexzahl für 2007 auf das Jahres-
mittel.

Datum	Lagequalität				
Jahres- ende	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
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	284,2	314,8	252,2	228,7	334,8
2007	279,7	315,6	245,1	231,1	358,3

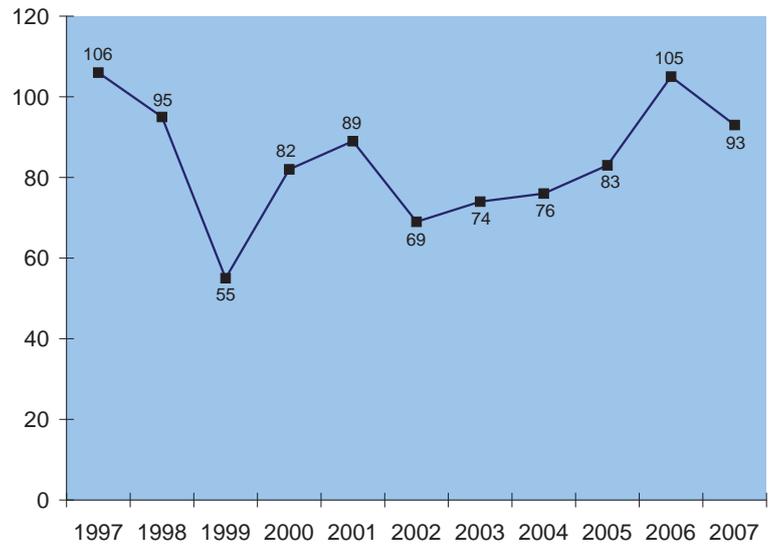
Stichtag ist der 31. 12. des jeweiligen Jahres
(2007 = Jahresmittel)

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

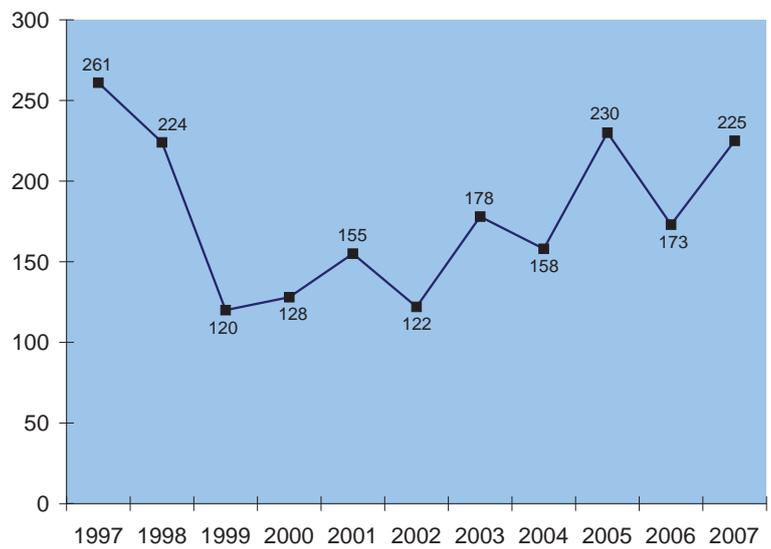


4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

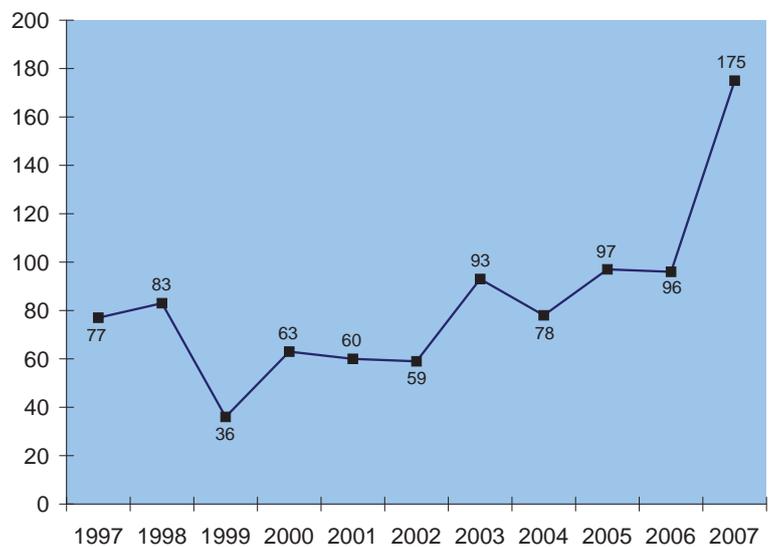
4.3.1 Vertragszahlen



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2007

	Vertragszahlen 2007 (2006 ± %)	Flächenumsatz 2007 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2006 ± %)	Geldumsatz 2007 [in Millionen Euro] (2006 ± %)
Gesamt	93 (105 - 11 %)	224,8 (172,7 + 30 %)	174,8 (95,8 + 82 %)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	15 (18 - 17 %)	74,9 (47,8 + 57 %)	97,0 (29,9 + 224 %)
ohne teilgewerbliche Nutzung	78 (87 - 10 %)	149,8 (124,9 + 20 %)	77,8 (65,9 + 18 %)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	35 (31 + 13 %)	75,8 (52,8 + 44 %)	39,8 (15,9 + 150 %)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	50 (68 - 26 %)	133,4 (114,1 + 17 %)	128,0 (76,7 + 67 %)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	8 (6 + 33 %)	15,5 (5,8 + 167 %)	7,0 (3,2 + 119 %)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	2 (0)	4,8 (0)	1,5 (0)

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 2007

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum		227	183	221	170	170
	Maximum	-	308	3.326	7.612	4.653	7.612
	Mittelwert		271	938	991	1.950	1.010
	Mittlere GSF		1.315 m ²	1.401 m ²	3.625 m ²	736 m ²	2.322 m ²
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Anzahl	0	5	21	24	6	56
	Minimum		335	321	283	167	167
	Maximum	-	615	1.323	1.417	1.894	1.894
	Mittelwert		485	597	676	1.155	682
Mittlere GFZ			0,77	1,84	1,87	1,80	1,74
	Anzahl	0	5	20	23	6	54

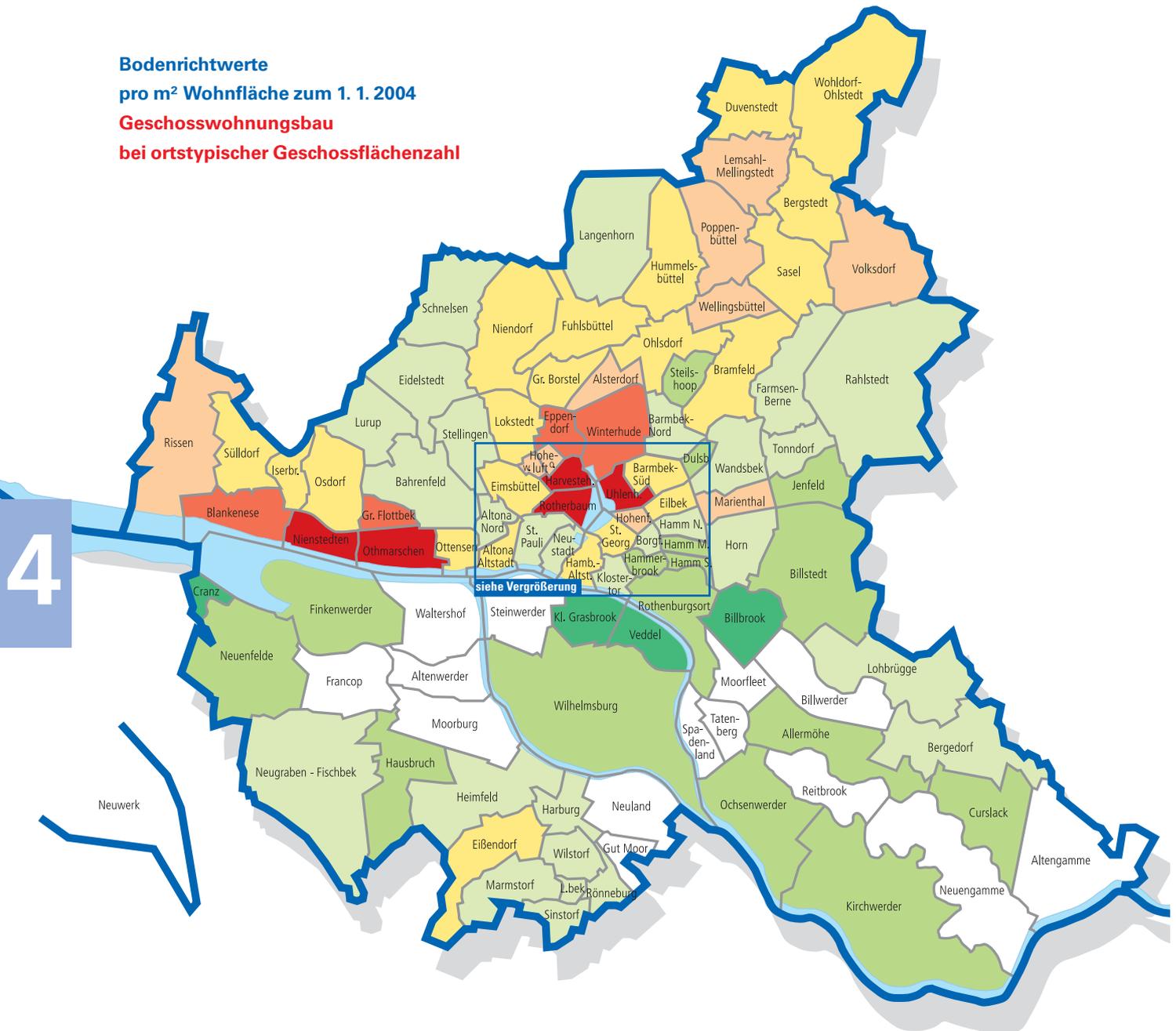
GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

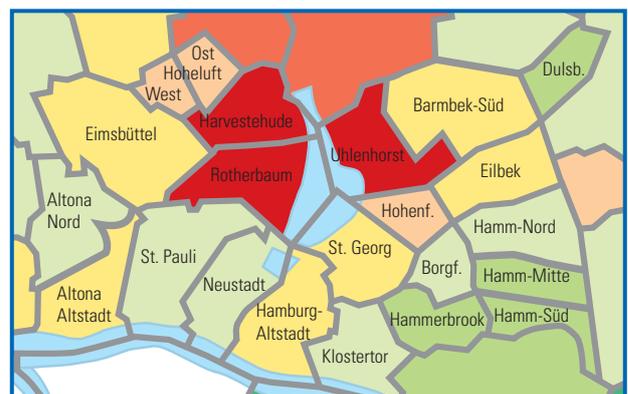
**Bodenrichtwerte
pro m² Wohnfläche zum 1. 1. 2004**

**Geschosswohnungsbau
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 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 1. 1. 2004**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	4	353	385	364
Alsterdorf	28	404	1.256	674
Altengamme	–	–	–	–
Altenwerder	–	–	–	–
Altona-Altstadt	46	239	1.069	508
Altona-Nord	25	213	561	419
Bahrenfeld	37	311	770	477
Barmbek-Nord	50	359	545	430
Barmbek-Süd	40	448	695	546
Bergedorf	42	273	821	439
Bergstedt	5	480	609	543
Billbrook	3	218	218	218
Billstedt	105	260	461	360
Billwerder	–	–	–	–
Blankenese	28	590	1.923	973
Borgfelde	12	418	502	460
Bramfeld	60	410	660	496
Cranz	1	256	256	256
Curslack	1	282	282	282
Dulsberg	16	359	416	377
Duvenstedt	5	449	620	537
Eidelstedt	35	385	551	459
Eilbek	27	449	779	553
Eimsbüttel	92	353	1.103	533
Eißendorf	26	397	609	506
Eppendorf	29	436	1.291	876

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	32	372	538	448
Finkenwerder	19	251	352	306
Francop	–	–	–	–
Fuhlsbüttel	28	359	673	491
Groß Borstel	11	474	673	551
Groß Flottbek	13	449	1.453	815
Gut Moor	–	–	–	–
Hamburg-Altstadt	7	425	645	530
Hamburg-Neustadt	14	381	516	448
Hammerbrook	2	307	334	320
Hamm-Mitte	11	282	339	323
Hamm-Nord	26	425	615	454
Hamm-Süd	5	308	327	317
Harburg	34	257	500	403
Harvestehude	21	439	2.965	1.279
Hausbruch	7	280	512	362
Heimfeld	22	313	663	474
Hoheluft-Ost	12	512	993	727
Hoheluft-West	22	452	1.197	631
Hohenfelde	17	452	1.269	719
Horn	54	320	481	383
Hummelsbüttel	19	342	642	508
Iserbrook	13	462	805	565
Jenfeld	22	294	449	374
Kirchwerder	2	282	282	282
Kleiner Grasbrook	1	267	267	267

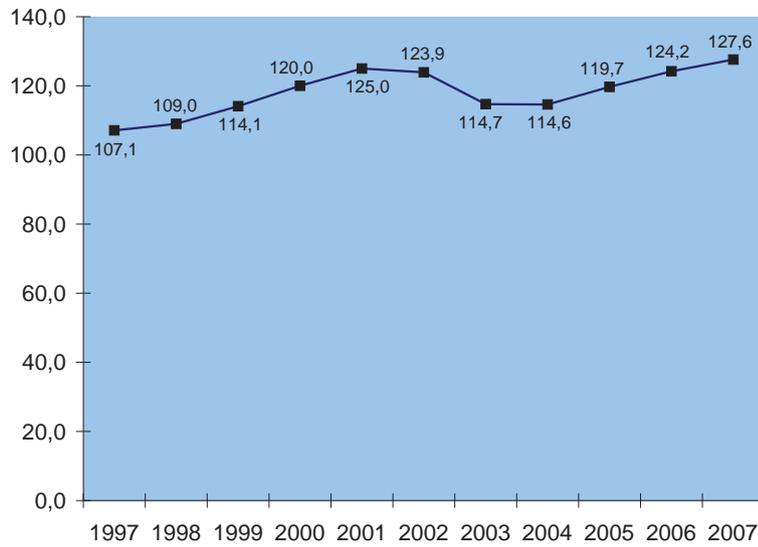


Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Klostertor	2	362	405	384
Langenbek	3	442	524	485
Langenhorn	62	333	512	432
Lemsahl-Mellingstedt	3	535	872	654
Lohbrügge	56	307	642	427
Lokstedt	38	320	1.004	576
Lurup	30	305	491	419
Marienthal	18	426	941	605
Marmstorf	9	406	495	447
Moorburg	–	–	–	–
Moorfleet	–	–	–	–
Neuenfelde	2	272	288	280
Neuengamme	–	–	–	–
Neugraben-Fischbek	35	298	705	447
Neuland	–	–	–	–
Neuwerk	–	–	–	–
Niendorf	49	440	748	595
Nienstedten	7	849	2.052	1.243
Ochsenwerder	1	282	282	282
Ohlsdorf	27	352	983	532
Osdorf	34	284	1.410	580
Othmarschen	10	436	2.382	1.284
Ottensen	56	286	2.136	509
Poppenbüttel	18	462	983	611
Rahlstedt	82	334	598	461
Reitbrook	–	–	–	–

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rissen	15	455	717	609
Rothenburgsort	16	206	411	336
Rotherbaum	40	436	2.949	1.360
Rönneburg	1	477	477	477
Sasel	16	537	769	595
Schnelsen	33	374	599	476
Sinstorf	4	410	496	445
Spadenland	–	–	–	–
St. Georg	12	364	993	531
St. Pauli	51	305	629	454
Steilshoop	10	236	449	341
Steinwerder	–	–	–	–
Stellingen	42	299	577	459
Sülldorf	10	430	752	590
Tatenberg	–	–	–	–
Tonndorf	22	345	512	416
Uhlenhorst	32	501	3.846	1.311
Veddel	4	229	265	247
Volkssdorf	18	538	770	656
Waltershof	–	–	–	–
Wandsbek	57	324	598	437
Wellingsbüttel	9	558	961	805
Wilhelmsburg	44	185	369	290
Wilstorf	20	342	512	434
Winterhude	62	371	3.365	846
Wohldorf-Ohlstedt	3	500	573	545

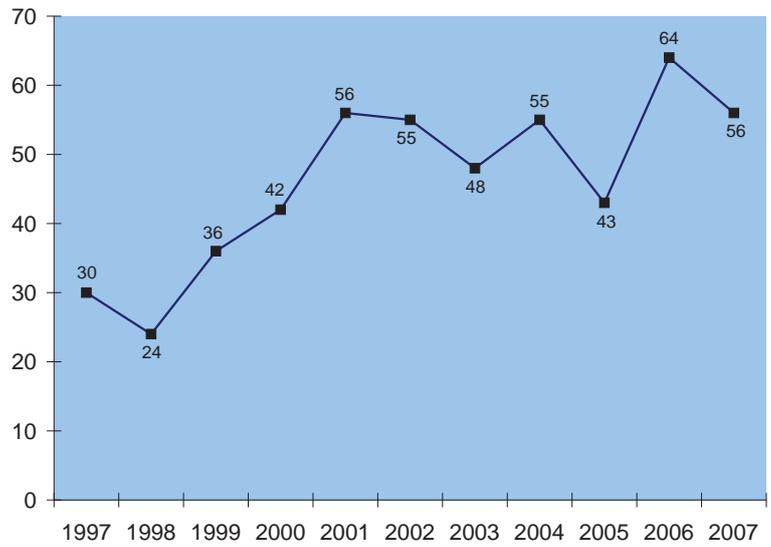
4.3.5 Indexreihen

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

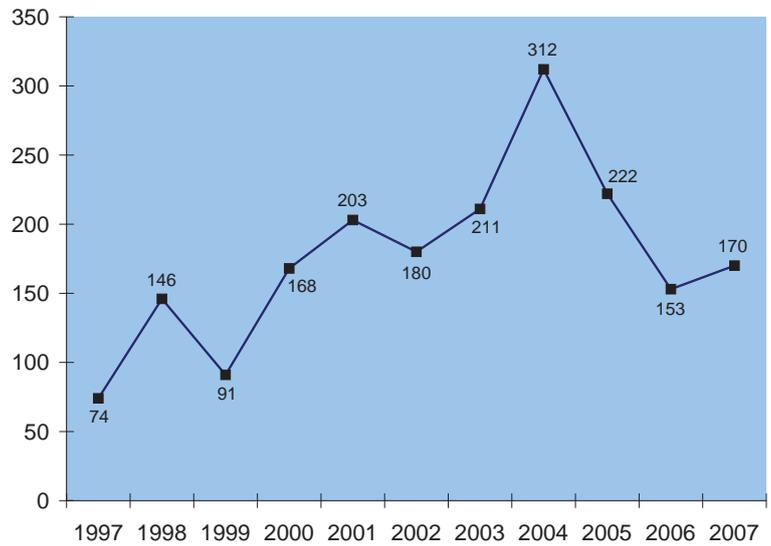


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende, für 2007 auf das Jahresmittel.

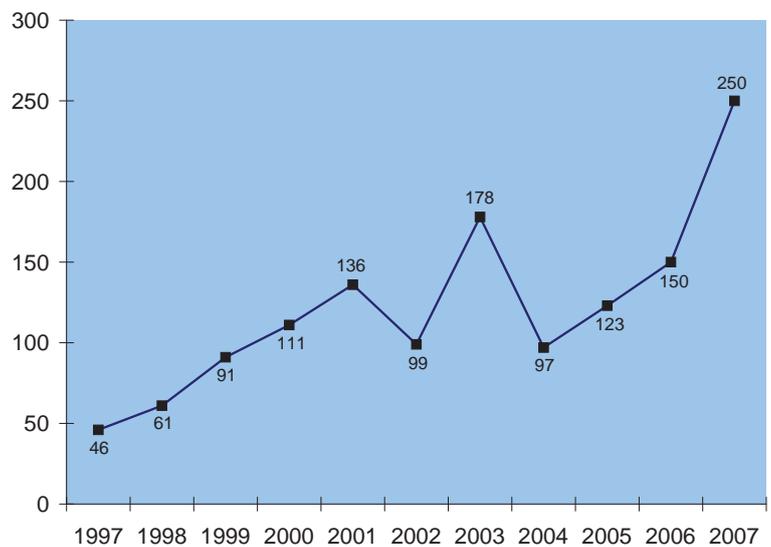
4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser
4.4.1 Vertragszahlen



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2007

	Vertragszahlen 2007 (2006 ± %)	Flächenumsatz 2007 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2006 ± %)	Geldumsatz 2007 [in Millionen Euro] (2006 ± %)
Gesamt	56 (64 - 13%)	169,7 (153,0 + 11%)	250,2 (149,8 + 67%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser	18 (28 - 36%)	54,4 (92,2 - 41%)	30,8 (38,0 - 19%)
reine Bürohäuser	13 (12 + 8%)	37,1 (20,5 + 81%)	60,1 (42,0 + 43%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	22 (23 - 4%)	73,6 (38,9 + 89%)	153,9 (69,6 + 121%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	3 (1 + 200%)	4,6 (1,4 + 229%)	5,4 (0,2 + 2600%)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt (Altstadt und Neustadt)	14 (14 ± 0%)	48,3 (9,8 + 393%)	176,5 (73,0 + 142%)
Rest von Hamburg ohne Innenstadt	42 (50 - 16%)	121,4 (143,2 - 15%)	73,7 (76,8 - 4%)

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 2007

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2007	2007	2007
Gesamt	2.168	35	2.833
Reine Geschäftshäuser	753	16	2.933
Reine Bürohäuser	4.246	9	2.613
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	2.695	9	3.104
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.

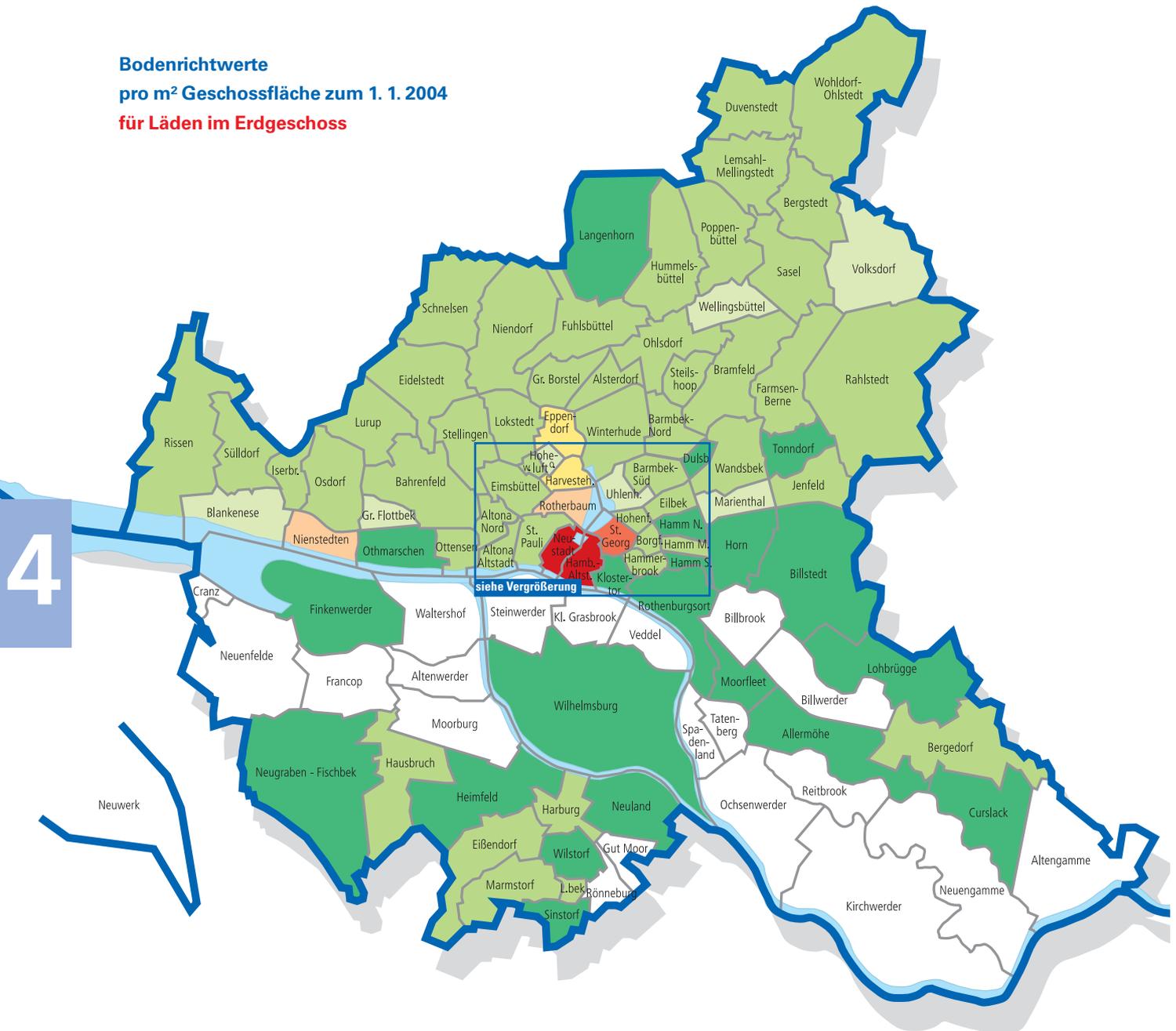
Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² GF86]	Anzahl der Fälle	Mittlere GFZ86
	2007	2007	2007
Gesamt	768	21	3,19
Reine Geschäftshäuser	1.061	7	1,04
Reine Bürohäuser	666	8	4,16
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	565	6	4,62
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	–	0	–



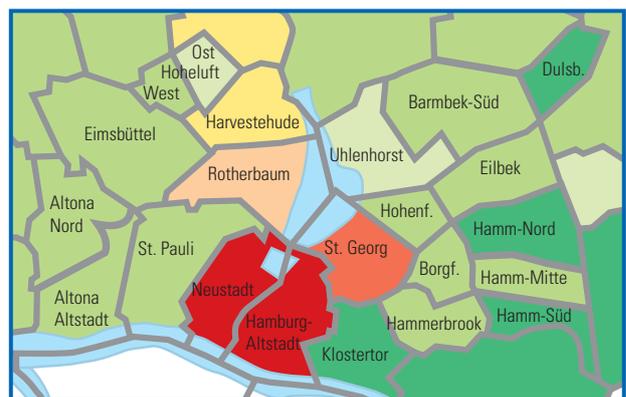
Stadtteilübersicht

**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 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche
(Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 2004**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	3	290	310	300
Alsterdorf	7	390	480	430
Altengamme	–	–	–	–
Altenwerder	–	–	–	–
Altona-Altstadt	16	250	920	449
Altona-Nord	8	300	570	429
Bahrenfeld	14	270	540	369
Barmbek-Nord	17	310	560	398
Barmbek-Süd	15	360	660	459
Bergedorf	22	290	1.100	440
Bergstedt	2	350	440	395
Billbrook	–	–	–	–
Billstedt	33	250	620	331
Billwerder	–	–	–	–
Blankenese	6	460	650	540
Borgfelde	4	360	390	373
Bramfeld	15	320	540	411
Cranz	–	–	–	–
Curslack	1	200	200	200
Dulsberg	3	310	310	310
Duvenstedt	2	350	440	395
Eidelstedt	10	330	560	432
Eilbek	9	360	610	430
Eimsbüttel	45	330	670	431
Eißendorf	5	330	440	376
Eppendorf	14	380	1.050	689

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	12	310	560	388
Finkenwerder	3	260	290	277
Francop	–	–	–	–
Fuhlsbüttel	8	360	420	383
Groß Borstel	4	380	480	423
Groß Flottbek	3	480	690	587
Gut Moor	–	–	–	–
Hamburg-Altstadt	34	567	13.277	3.628
Hamburg-Neustadt	24	400	13.855	5.425
Hammerbrook	1	419	419	419
Hamm-Mitte	4	310	590	398
Hamm-Nord	4	360	360	360
Hamm-Süd	1	260	260	260
Harburg	28	280	1.250	449
Harvestehude	7	490	1.050	689
Hausbruch	1	430	430	430
Heimfeld	5	300	460	366
Hoheluft-Ost	8	400	590	533
Hoheluft-West	12	380	610	478
Hohenfelde	10	360	870	499
Horn	13	300	480	338
Hummelsbüttel	8	350	480	419
Iserbrook	1	430	430	430
Jenfeld	5	330	540	410
Kirchwerder	–	–	–	–
Kleiner Grasbrook	–	–	–	–



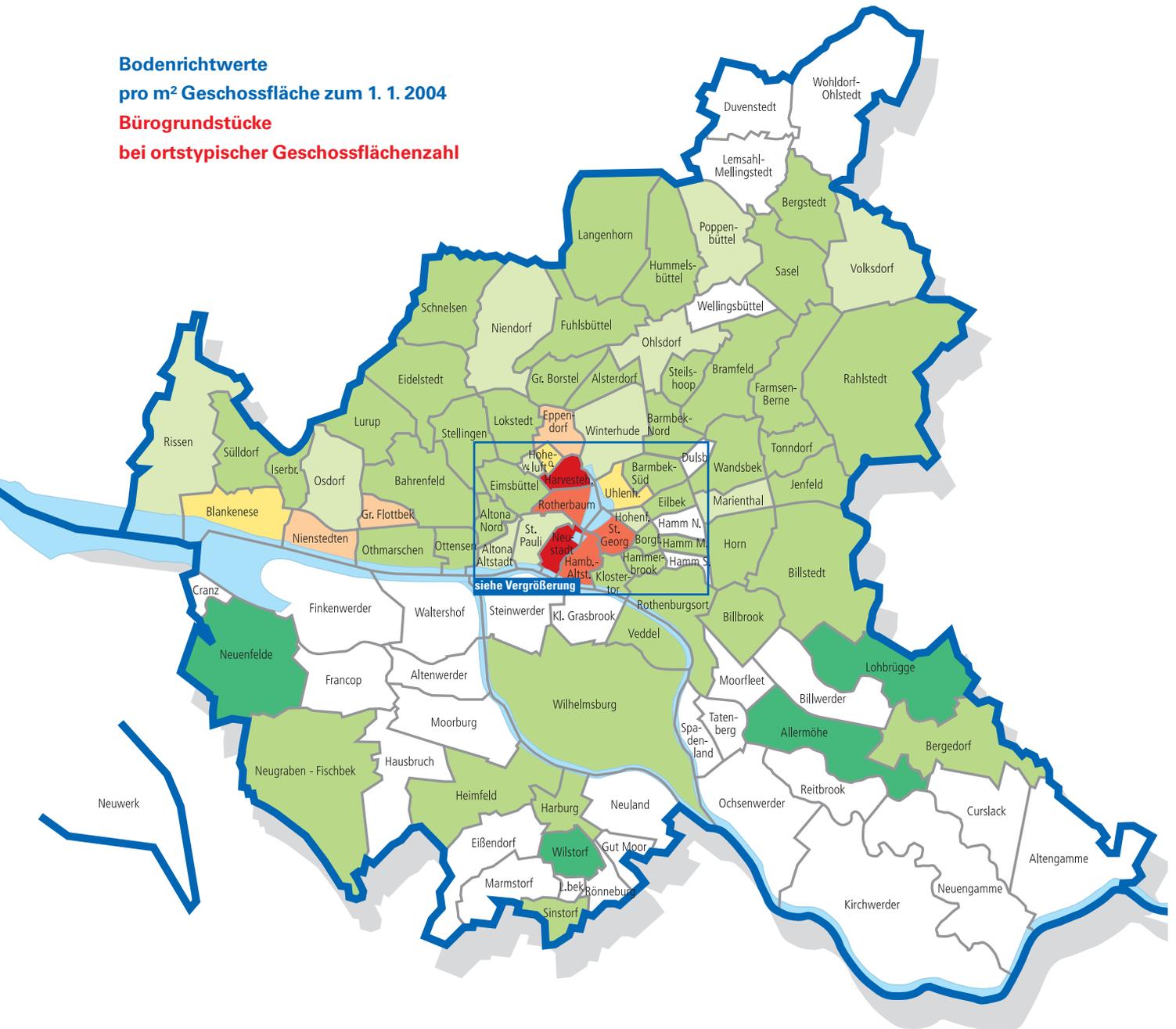
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Klostertor	2	310	390	350
Langenbek	2	330	440	385
Langenhorn	18	290	480	363
Lemsahl-Mellingstedt	1	440	440	440
Lohbrügge	19	250	440	344
Lokstedt	8	370	540	438
Lurup	7	350	460	394
Marienthal	3	360	870	533
Marmstorf	1	380	380	380
Moorburg	–	–	–	–
Moorfleet	1	230	230	230
Neuenfelde	–	–	–	–
Neuengamme	–	–	–	–
Neugraben-Fischbek	13	260	440	333
Neuland	2	260	310	285
Neuwerk	–	–	–	–
Niendorf	11	380	620	474
Nienstedten	1	1.000	1.000	1.000
Ochsenwerder	–	–	–	–
Ohlsdorf	9	300	470	399
Osdorf	6	350	820	478
Othmarschen	1	340	340	340
Ottensen	15	280	600	409
Poppenbüttel	8	360	920	498
Rahlstedt	25	320	610	394
Reitbrook	–	–	–	–

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rissen	5	430	480	462
Rothenburgsort	6	280	480	325
Rotherbaum	24	440	2.100	1.018
Rönneburg	–	–	–	–
Sasel	3	410	440	427
Schnelsen	13	230	470	379
Sinstorf	1	360	360	360
Spadenland	–	–	–	–
St. Georg	15	320	2.565	1.220
St. Pauli	45	300	1.200	453
Steilshoop	5	320	430	376
Steinwerder	–	–	–	–
Stellingen	18	330	480	376
Sülldorf	2	360	650	505
Tatenberg	–	–	–	–
Tonndorf	7	290	550	350
Uhlenhorst	9	380	690	547
Veddel	–	–	–	–
Volkssdorf	5	420	620	534
Waltershof	–	–	–	–
Wandsbek	21	310	1.200	494
Wellingsbüttel	2	430	640	535
Wilhelmsburg	11	260	430	312
Wilstorf	7	310	430	341
Winterhude	21	360	770	478
Wohldorf-Ohlstedt	1	440	440	440

Stadtteilübersicht

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

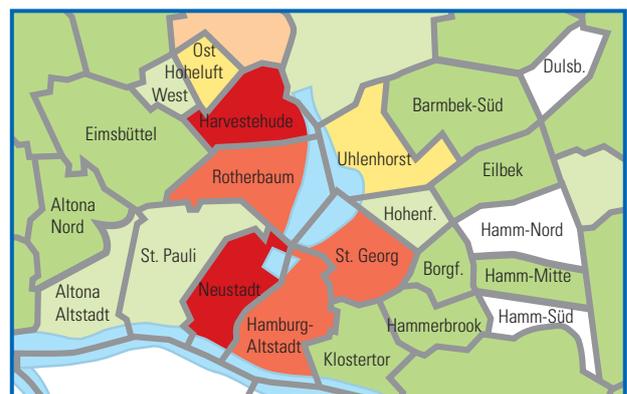
**Bürogrundstücke
bei ortstypischer Geschossflächenzahl**



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 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche
(Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 1. 2004 mit ortstypischer Geschossflächenzahl**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	2	160	246	203
Alsterdorf	1	325	325	325
Altengamme	–	–	–	–
Altenwerder	–	–	–	–
Altona-Altstadt	18	274	800	423
Altona-Nord	3	300	324	311
Bahrenfeld	5	274	320	290
Barmbek-Nord	11	276	493	340
Barmbek-Süd	15	300	484	384
Bergedorf	14	210	434	307
Bergstedt	–	–	–	–
Billbrook	1	280	280	280
Billstedt	10	250	312	290
Billwerder	–	–	–	–
Blankenese	2	550	614	582
Borgfelde	5	290	335	320
Bramfeld	6	300	444	347
Cranz	–	–	–	–
Curslack	–	–	–	–
Dulsberg	–	–	–	–
Duvenstedt	–	–	–	–
Eidelstedt	6	250	453	368
Eilbek	8	320	426	380
Eimsbüttel	15	280	510	371
Eißendorf	–	–	–	–
Eppendorf	11	378	1.050	675

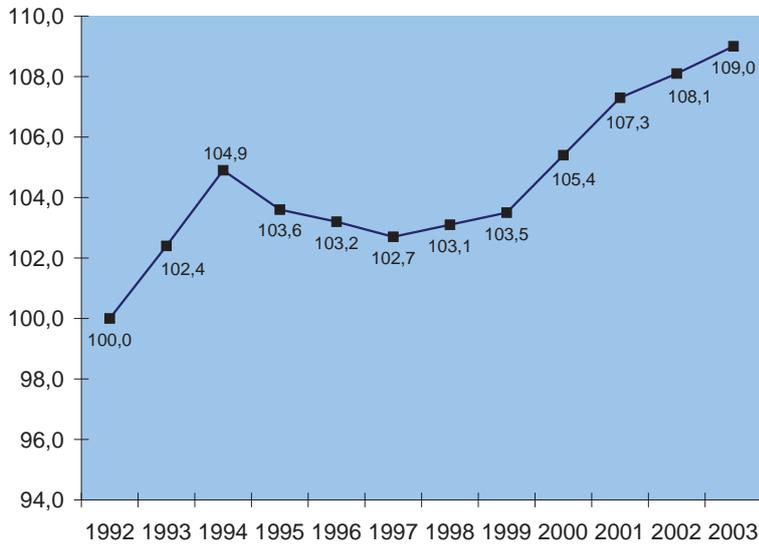
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	5	280	382	334
Finkenwerder	–	–	–	–
Francop	–	–	–	–
Fuhlsbüttel	2	360	360	360
Groß Borstel	6	309	521	375
Groß Flottbek	1	648	648	648
Gut Moor	–	–	–	–
Hamburg-Altstadt	45	538	1.521	1.079
Hamburg-Neustadt	37	933	1.755	1.164
Hammerbrook	7	333	370	354
Hamm-Mitte	4	271	290	279
Hamm-Nord	–	–	–	–
Hamm-Süd	–	–	–	–
Harburg	16	265	463	362
Harvestehude	2	426	2.063	1.245
Hausbruch	–	–	–	–
Heimfeld	2	256	305	281
Hoheluft-Ost	7	501	590	546
Hoheluft-West	4	300	510	446
Hohenfelde	4	315	508	387
Horn	2	290	310	300
Hummelsbüttel	2	300	436	368
Iserbrook	1	370	370	370
Jenfeld	2	292	382	337
Kirchwerder	–	–	–	–
Kleiner Grasbrook	–	–	–	–

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Klostertor	4	300	415	351
Langenbek	–	–	–	–
Langenhorn	11	300	466	362
Lemsahl-Mellingstedt	–	–	–	–
Lohbrügge	3	238	279	259
Lokstedt	4	306	400	350
Lurup	3	262	287	278
Marienthal	2	474	485	480
Marmstorf	–	–	–	–
Moorburg	–	–	–	–
Moorfleet	–	–	–	–
Neuenfelde	–	–	–	–
Neuengamme	–	–	–	–
Neugraben-Fischbek	4	240	374	290
Neuland	1	244	244	244
Neuwerk	–	–	–	–
Niendorf	5	250	529	406
Nienstedten	1	750	750	750
Ochsenwerder	–	–	–	–
Ohlsdorf	5	380	440	416
Osdorf	3	348	427	400
Othmarschen	2	340	360	350
Ottensen	7	290	650	383
Poppenbüttel	3	330	502	419
Rahlstedt	13	220	410	310
Reitbrook	–	–	–	–

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rissen	1	460	460	460
Rothenburgsort	3	250	323	278
Rotherbaum	15	472	1.280	942
Rönneburg	–	–	–	–
Sasel	1	280	280	280
Schnelsen	5	290	360	312
Sinstorf	1	300	300	300
Spadenland	–	–	–	–
St. Georg	20	620	1.280	832
St. Pauli	20	290	920	475
Steilshoop	3	260	330	283
Steinwerder	–	–	–	–
Stellingen	4	290	308	297
Sülldorf	2	270	300	285
Tatenberg	–	–	–	–
Tonndorf	4	250	290	277
Uhlenhorst	9	321	686	517
Veddel	1	340	340	340
Volkendorf	3	410	552	491
Waltershof	–	–	–	–
Wandsbek	11	250	482	353
Wellingsbüttel	–	–	–	–
Wilhelmsburg	1	300	300	300
Wilstorf	1	250	250	250
Winterhude	16	329	503	411
Wohldorf-Ohlstedt	–	–	–	–

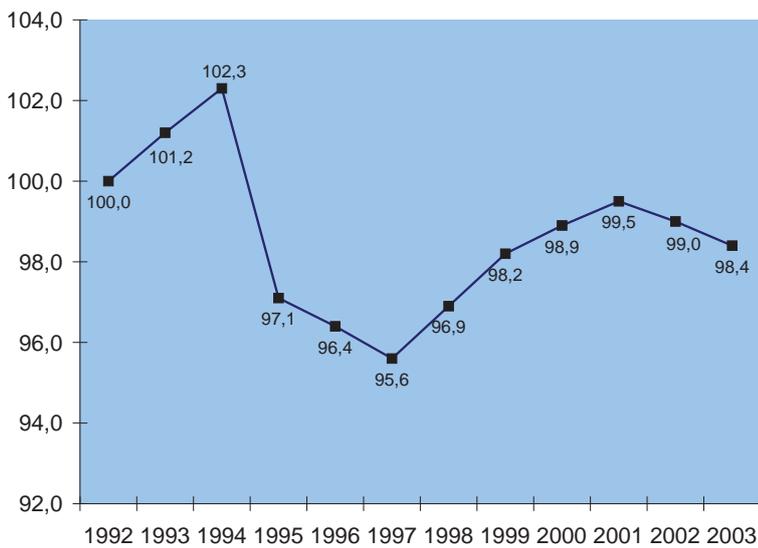
4.4.5 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (RW 31.12.1992 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

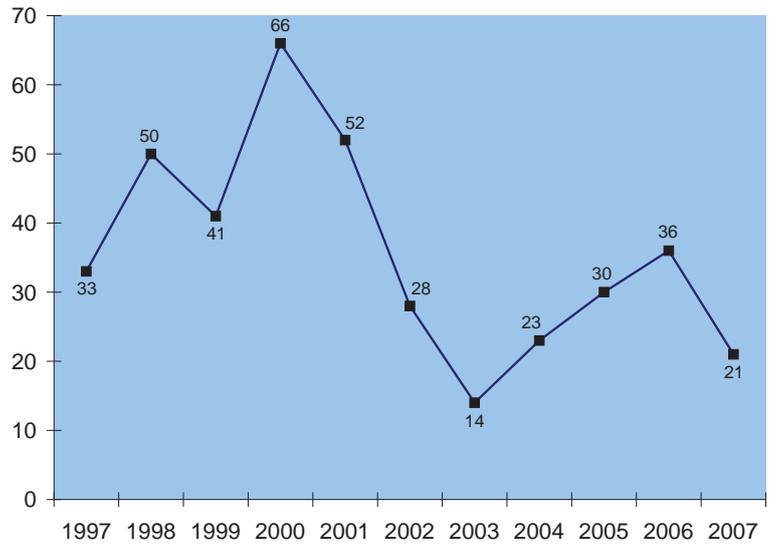
Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (RW 31.12.1992 = 100)



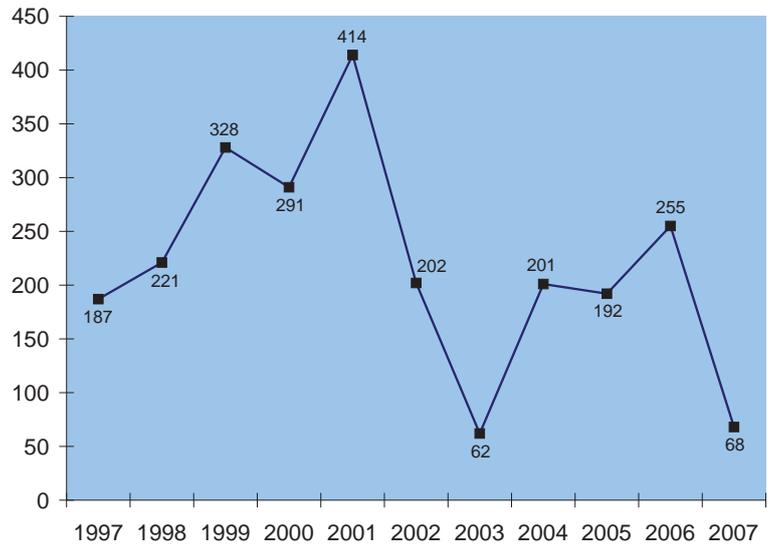
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

4.5 Bauplätze für Lager und Produktion

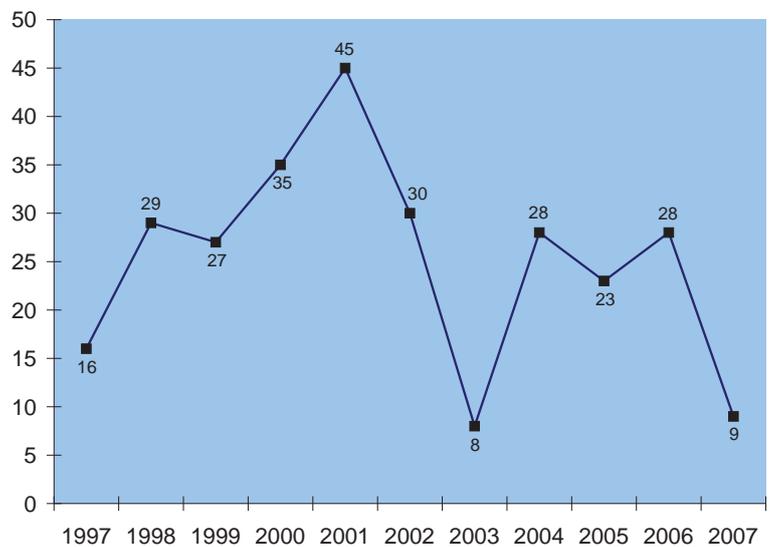
4.5.1 Vertragszahlen



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Lager und Produktion 2007

	Vertragszahlen 2007 (2006 ± %)	Flächenumsatz 2007 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2006 ± %)	Geldumsatz 2007 [in Millionen Euro] (2006 ± %)
Gesamt	21 (36 - 42%)	67,6 (254,8 - 73 %)	8,9 (27,9 - 68 %)
klassisches Gewerbe, Industrie	18 (29 - 38 %)	64,3 (234,7 - 73 %)	8,8 (24,1 - 63 %)
kundenorientiertes Gewerbe	0 (5 - 100 %)	- (17,1)	- (3,0)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (1 - 100%)	- (0,9)	- (0,1)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	3 (1 + 200 %)	3,3 (2,2 + 50 %)	0,1 (0,7 - 86 %)

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

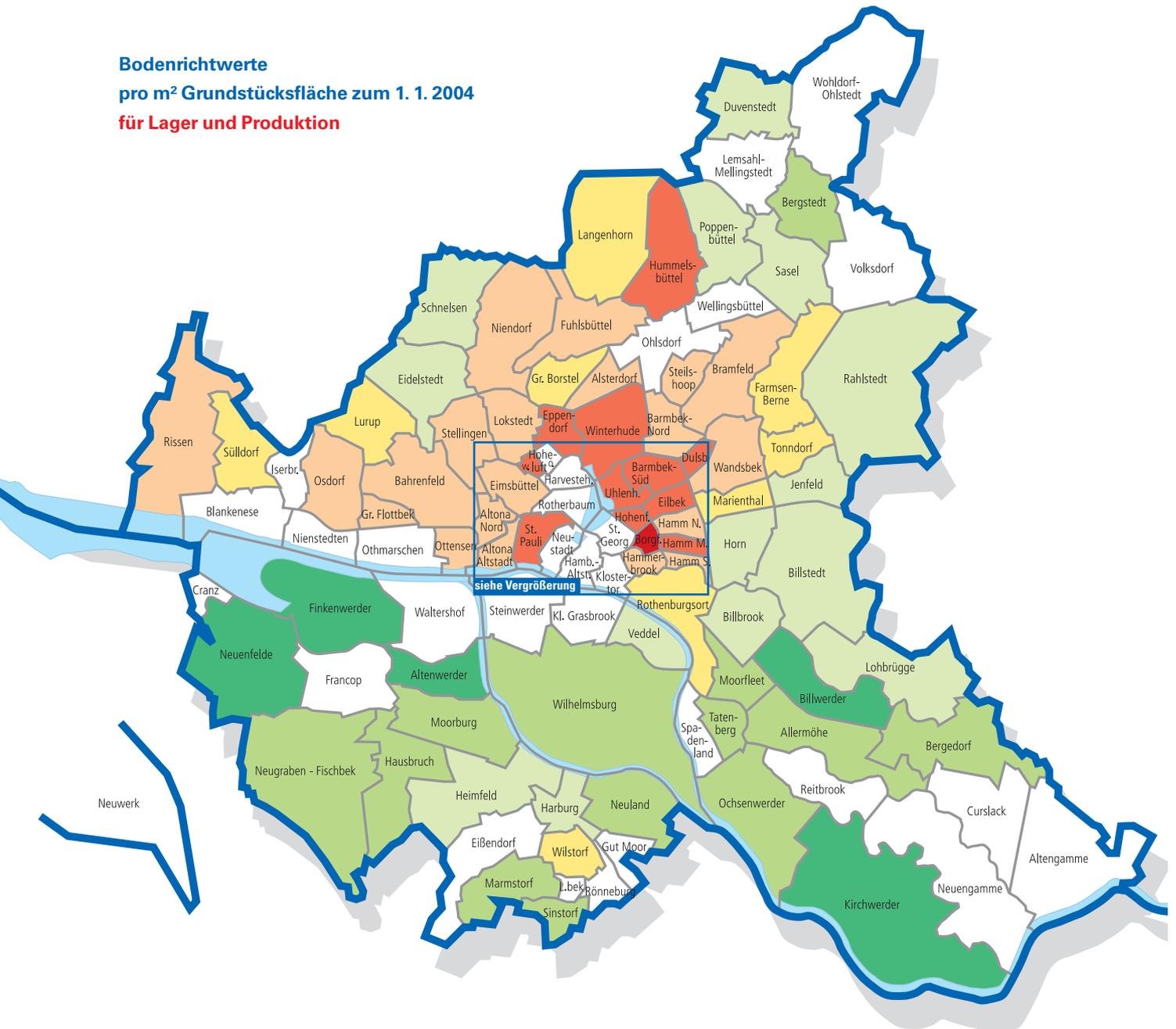
Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück.

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]
	2007	2007	2007
Gesamt	142	14	3.758

Stadtteilübersicht

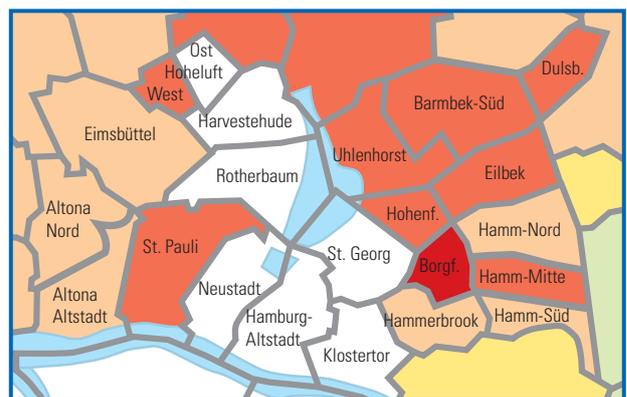
**Bodenrichtwerte
pro m² Grundstücksfläche zum 1. 1. 2004
für Lager und Produktion**



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 %)



**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Lager und Produktion 1. 1. 2004**

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Allermöhe	3	65	110	88
Alsterdorf	2	190	200	195
Altengamme	–	–	–	–
Altenwerder	1	70	70	70
Altona-Altstadt	6	160	260	203
Altona-Nord	4	140	200	168
Bahrenfeld	13	110	340	158
Barmbek-Nord	7	200	200	200
Barmbek-Süd	7	240	300	273
Bergedorf	14	80	110	99
Bergstedt	1	95	95	95
Billbrook	18	85	120	104
Billstedt	11	90	230	117
Billwerder	1	65	65	65
Blankenese	–	–	–	–
Borgfelde	4	290	300	295
Bramfeld	7	100	500	209
Cranz	–	–	–	–
Curslack	–	–	–	–
Dulsberg	1	260	260	260
Duvenstedt	2	120	120	120
Eidelstedt	9	100	155	121
Eilbek	4	260	280	265
Eimsbüttel	1	200	200	200
Eißendorf	–	–	–	–
Eppendorf	2	200	260	230

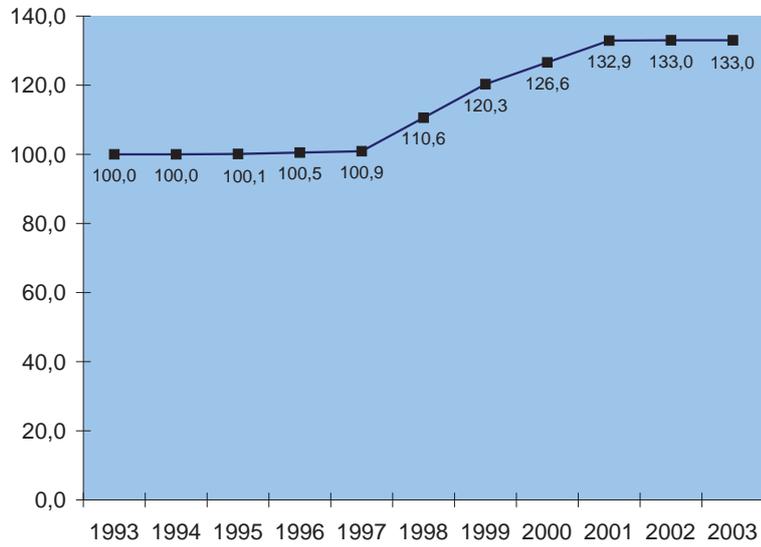
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Farmsen-Berne	2	120	160	140
Finkenwerder	6	60	70	65
Francop	–	–	–	–
Fuhlsbüttel	1	170	170	170
Groß Borstel	6	135	170	156
Groß Flottbek	1	170	170	170
Gut Moor	–	–	–	–
Hamburg-Altstadt	–	–	–	–
Hamburg-Neustadt	–	–	–	–
Hammerbrook	6	180	260	207
Hamm-Mitte	4	200	290	245
Hamm-Nord	2	160	190	175
Hamm-Süd	7	140	200	183
Harburg	11	80	155	115
Harvestehude	–	–	–	–
Hausbruch	4	70	105	84
Heimfeld	15	80	160	101
Hoheluft-Ost	–	–	–	–
Hoheluft-West	1	230	230	230
Hohenfelde	3	210	270	230
Horn	7	100	200	120
Hummelsbüttel	3	140	440	240
Iserbrook	–	–	–	–
Jenfeld	5	95	140	111
Kirchwerder	3	55	55	55
Kleiner Grasbrook	–	–	–	–

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Klostertor	–	–	–	–
Langenbek	–	–	–	–
Langenhorn	10	100	155	138
Lemsahl-Mellingstedt	–	–	–	–
Lohbrügge	6	80	240	120
Lokstedt	11	125	610	209
Lurup	8	110	170	138
Marienthal	2	140	160	150
Marmstorf	2	95	95	95
Moorburg	2	75	75	75
Moorfleet	3	90	90	90
Neuenfelde	2	60	60	60
Neuengamme	–	–	–	–
Neugraben-Fischbek	4	65	100	89
Neuland	5	75	100	87
Neuwerk	–	–	–	–
Niendorf	5	135	300	177
Nienstedten	–	–	–	–
Ochsenwerder	1	75	75	75
Ohlsdorf	–	–	–	–
Osdorf	3	130	170	157
Othmarschen	–	–	–	–
Ottensen	3	160	160	160
Poppenbüttel	1	110	110	110
Rahlstedt	16	90	140	112
Reitbrook	–	–	–	–

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
Rissen	1	190	190	190
Rothenburgsort	18	100	200	139
Rotherbaum	–	–	–	–
Rönneburg	–	–	–	–
Sasel	1	120	120	120
Schnelsen	7	90	125	105
Sinstorf	4	80	95	90
Spadenland	–	–	–	–
St. Georg	–	–	–	–
St. Pauli	5	190	310	238
Steilshoop	4	140	190	165
Steinwerder	–	–	–	–
Stellingen	13	125	250	157
Sülldorf	1	150	150	150
Tatenberg	1	90	90	90
Tonndorf	9	95	190	136
Uhlenhorst	1	260	260	260
Veddel	10	90	230	119
Volkssdorf	–	–	–	–
Waltershof	–	–	–	–
Wandsbek	19	120	310	204
Wellingsbüttel	–	–	–	–
Wilhelmsburg	48	75	280	97
Wilstorf	4	100	180	133
Winterhude	3	230	260	250
Wohldorf-Ohlstedt	–	–	–	–

4.5.5 Indexreihe

Indexreihe für Gewerbegrundstücke (RW 31.12.1992 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresende.

4.6 Erbbaurechte

Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 575 (601) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2007 (2006) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 0 (3) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 0 % (1 %).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2007 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. 2007 war dies in Hamburg einmal der Fall.

Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2007 wurden in Hamburg insgesamt 17 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei allen 17 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 48 Jahre bei einer Spanne von 20 bis zu 61 Jahren.

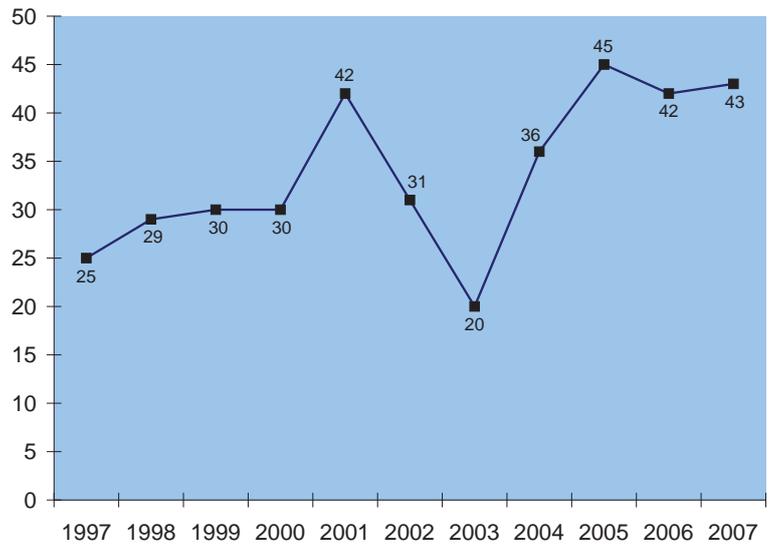
Käufer waren fast immer die Erbbauberechtigten. Lediglich in einem Fall wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 7 Fällen die FHH, in 10 Fällen private Erbbaurechtsgeber. In den Jahren 2004 - 2006 hat die FHH in einer Sonderaktion insgesamt 1.798 Erbbaugrundstücke an die Erbbauberechtigten verkauft. Diese Aktion war 2007 beendet.

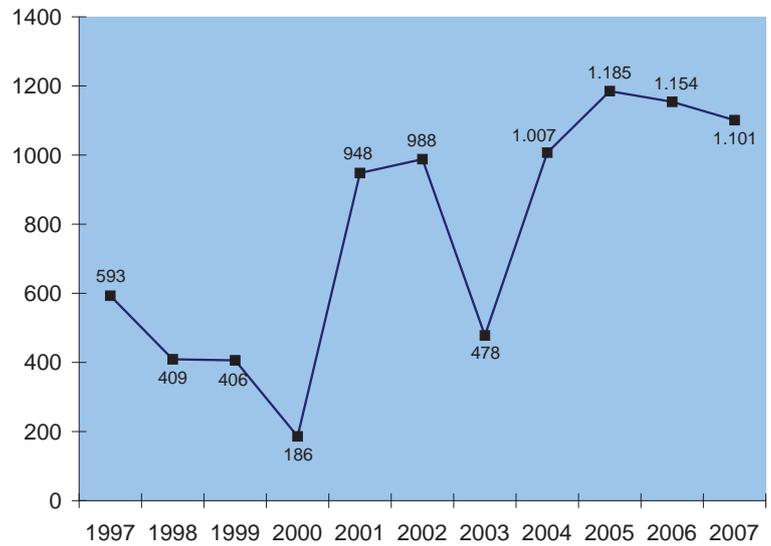
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 1980 – 89 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen. Der Verlust, den der Grundstückseigentümer dadurch erleidet, dass er vom Erbbauberechtigten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

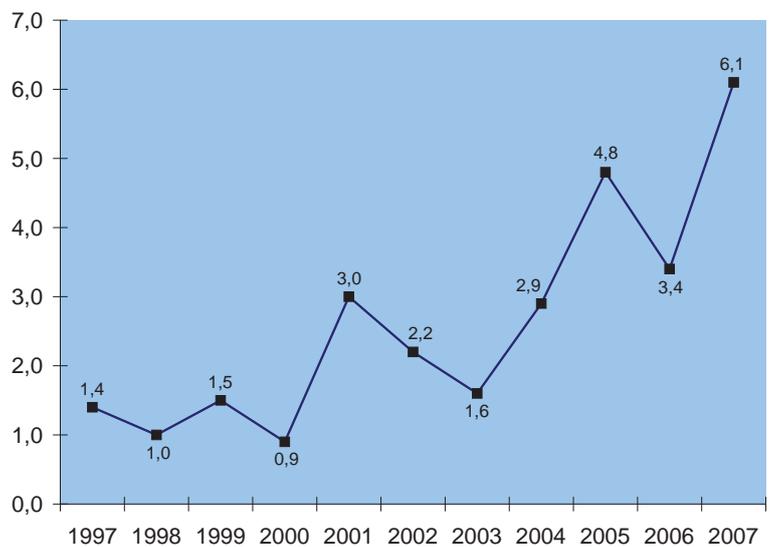
5.1 Vertragszahlen



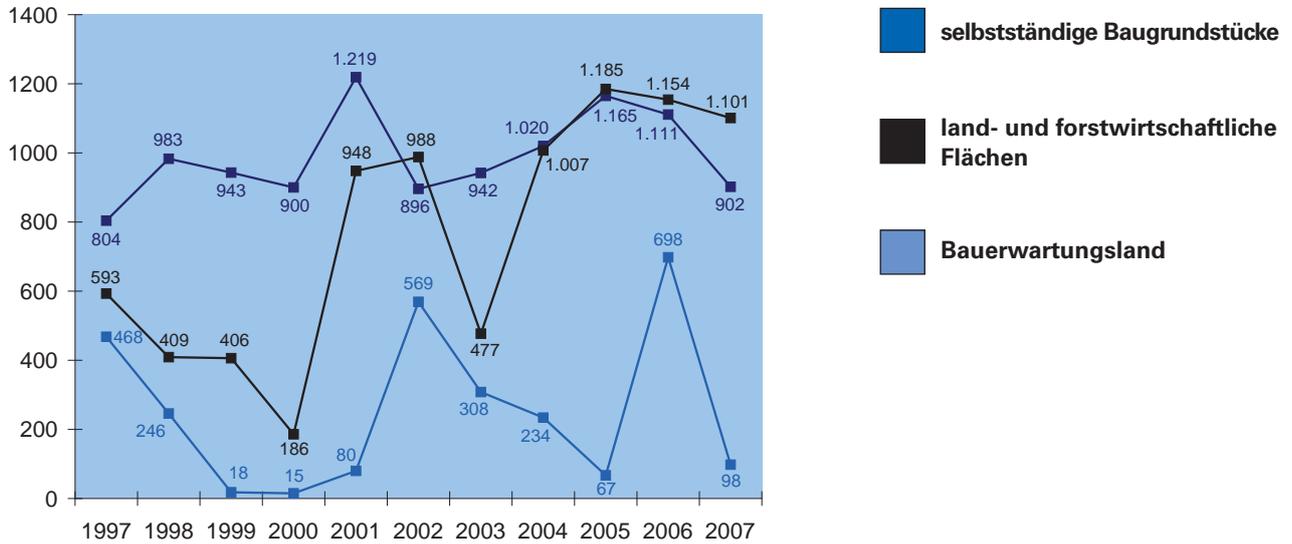
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2007 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2007 (2006 ± %)	Flächenumsatz 2007 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2006 ± %)	Geldumsatz 2007 [in Millionen Euro] (2006 ± %)
Gesamt	43 (42 + 2 %)	1.101 (1.154,4 - 5 %)	6,1 (3,4 + 79 %)
Acker	2 (9 - 78%)	20,3 (462,7 - 96%)	0,1 (1,2 - 92%)
Grünland	19 (15 + 27%)	415,9 (512,5 - 19%)	3,0 (1,11 + 170%)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	8 (10 - 20%)	202,2 (77,2 + 162%)	0,9 (0,5 + 80%)
Waldflächen	4 (3 + 33%)	33,1 (4,3 + 670%)	0,4 (0,0)
Geringstland	2 (0)	2,8 (0)	0,0 (0,0)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	8 (5 + 60%)	426,3 (97,6 + 337%)	1,7 (0,6 + 183%)

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 43 Verkäufen aus dem Jahr 2007 mussten daher 29 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	4,82	14	28.739

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzung zum 1. 1. 2006



	Nordereibegeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m ²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m ²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m ²]	Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Neuwerk [Euro/m ²]
Waldflächen	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	
Grünland	3,80	2,00	2,00	2,00	2,00	1,00
Acker	3,80	2,00	3,80	4,50	2,60	1,00
Flächen für den Erwerbsgartenbau	5,10	3,10	3,80	4,50	5,10	
Feingemüseland	5,10	3,60	4,40			
Begünstigtes Agrarland	10,00	7,70	7,70	7,70	7,70	

Zum 1. 1. 2006 hat der Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen beschlossen. Die Werte beziehen sich auf 1 Hektar (10.000 m²) große Flächen, lediglich bei begünstigtem Agrarland wurde den Marktgepflogenheiten folgend eine Flächengröße von 2.500 m² zugrunde gelegt.

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 %.

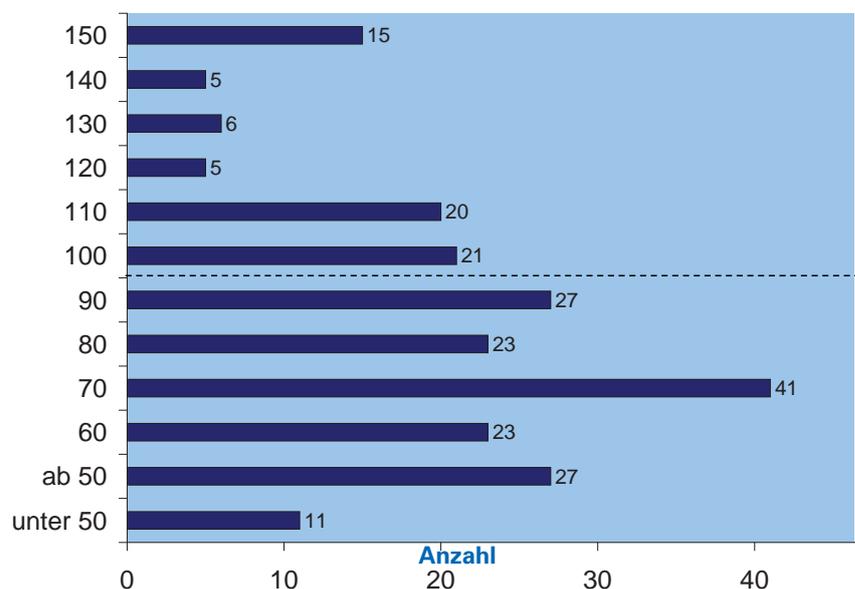
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. In weniger als der Hälfte der 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 2007

	Termine	Zuschläge	Termine/Zuschläge [in Prozent]	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2007	2007	2007	2007	2007
Eigentumswohnungen	320	125	39	97	11,8
Ein- und Zweifamilienhäuser	153	55	36	96	11,2
Mehrfamilienhäuser	33	17	52	98	9,7
gewerbliche Objekte	86	24	28	83	25,7
unbebaute Grundstücke	54	2	4	110	0,1
sonstige Grundstücke	5	3	60	36	0,1
Zwangsversteigerungen insgesamt	651	226	35		58,6

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2007

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) * Stadtteilkfaktor für Einfamilienhäuser (siehe nächste Seite)</p>

Aktualisierungsfaktoren für Einfamilienhäuser (KPR / WFL)

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
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
Ende 2006 / Anfang 2007	0,95
Mitte 2007	0,95

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

Aktualisierungsfaktoren für Reihenhäuser (KPR / WFL)

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
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
Ende 2006 / Anfang 2007	0,97
Mitte 2007	0,95

Stadtteilkennwerte für Reihenhäuser

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

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

Ochsenwerder	1,10
Ohlsdorf	1,00
Osdorf	1,04
Othmarschen	0,94
Ottensen	1,00
Poppenbüttel	0,95
Rahlstedt	0,94
Reitbrook	1,10
Rissen	0,98
Rothenburgsort	1,05
Rotherbaum	-
Rönneburg	1,20
Sasel	1,02
Schnelsen	0,99
Sinstorf	1,00
Spadenland	1,10
St. Georg	-
St. Pauli	-
Steilshoop	0,92
Steinwerder	-
Stellingen	0,93
Sülldorf	1,11
Tatenberg	1,10
Tonndorf	0,87
Uhlenhorst	1,20
Veddel	-
Volkdorf	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 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
Ende 2006/ Anfang 2007	0,93
Mitte 2007	0,93

**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	Aktualisierungsfaktor
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
Ende 2006 / Anfang 2007	0,97
Mitte 2007	0,96

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

Verkehrswert Volleigentum (WertR 2006 Nr.4.3.2.1)

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

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

Finanzmathematische Methode (WertR 2006 Nr.4.3.2.2)

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

Ein Stadtteilfaktor wurde nicht ermittelt.

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1919	1,01
1920 bis 1939	0,89
1940 bis 1952	0,95
1953 bis 1959	0,97
1960 bis 1969	1,07
1970 bis 1979	1,24
1980 bis 1989	1,46
ab 1990	1,59

Jahr	Aktualisierungsfaktor
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
2007	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	$(19,289 + 0,564 * RW92 [DM/m^2] / 100 - 5,676 * NKM/Msp - 0,913 * GFZ86)$ * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadteilkfaktor für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern (siehe nächste Seite)

Jahr	Aktualisierungsfaktor
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
2007	0,92

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



Stadtteilkennwerte für den Ertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern

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

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

Ochsenwerder	0,95
Ohlsdorf	1,04
Osdorf	1,05
Othmarschen	1,10
Ottensen	1,06
Poppenbüttel	1,11
Rahlstedt	1,04
Reitbrook	0,95
Rissen	1,05
Rothenburgsort	0,85
Rotherbaum	0,90
Rönneburg	1,08
Sasel	1,09
Schnelsen	1,00
Sinstorf	0,93
Spadenland	0,95
St. Georg	1,13
St. Pauli	1,01
Steilshoop	1,00
Steinwerder	0,82
Stellingen	1,03
Sülldorf	1,05
Tatenberg	0,95
Tonndorf	1,01
Uhlenhorst	1,00
Veddel	1,00
Volkdorf	1,11
Waltershof	0,90
Wandsbek	0,98
Wellingsbüttel	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 Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktconforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

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

RW92 (*) [DM / m ²]	Liegenschaftszinssatz 2007 [in Prozent]				
	Baujahre				
	bis 1919	1920 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	ab 1980
400	4,8	4,6	4,9	5,0	5,7
600	4,6	4,4	4,6	4,7	5,4
800	4,3	4,1	4,3	4,5	5,1
1.000	4,0	3,8	4,1	4,2	4,8
1.200	3,8	3,6	3,8	3,9	4,4
1.400	3,5	3,3	3,5	3,6	4,1
1.600	3,2	3,1	3,2	3,4	3,8

(*) 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 – Baualter (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	$(2,0581 + 2,6917 * \text{NKM/Msp} - 0,1192 * \text{RW92 [DM/m}^2\text{]} / 100 + 0,0253 * \text{GFZ86})$ <ul style="list-style-type: none"> * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor * Stadteifaktor 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
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
2007	1,08

Stadtteifaktoren für den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern

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-Süd	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
Eimsbüttel	0,95
Eißenhof	1,15
Eppendorf	0,96
Farmsen-Berne	1,00
Finkenwerder	1,15
Francop	1,15
Fuhlsbüttel	1,04
Groß Borstel	1,02
Groß 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-Süd	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
Hummelsbüttel	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
Lohbrügge	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
Poppenbüttel	0,94
Rahlstedt	0,98
Reitbrook	1,09
Rissen	0,95
Rothenburgsort	1,20
Rotherbaum	1,15
Rönneburg	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
Sülldorf	0,95
Tatenberg	1,09
Tonndorf	1,01
Uhlenhorst	1,04
Veddel	1,08
Volksdorf	0,94
Waltershof	1,15
Wandsbek	1,04
Wellingsbüttel	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 m²Wfl. 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 verlinkert 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 eine Ertragswertberechnung einzusetzenden Instandhaltungskosten sind aus den aktuellen Instandhaltungskosten nach der Barwertmethode mit einem Liegenschaftssatz von $p = 5\%$ abgeleitet worden.

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

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

Erbbaurechte

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

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

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

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

7.3 Büro- und Geschäftshäuser

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

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
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
2007	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
2007	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 * Aktualisierungsfaktor (EF)
Baujahre ab 1940	EF = (15,5 - 0,06 * Alter [Jahre]) * Aktualisierungsfaktor

Jahr	Aktualisierungsfaktor
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
2007	0,96

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
2007	14,4	14,3	13,7	13,2	12,6	12,0

Liegenschaftszinssätze

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

Das Ertragswertmodell für Büro- und Geschäftshäuser entspricht dem für Mehrfamilienhäuser (siehe S.97) mit folgenden Abweichungen:

- Verwaltungskosten: 3%
- Mietausfallwagnis: 6%
- Umlageausfallwagnis: 6%

Restnutzungsdauer=
80 Jahre - Baualter
(mindestens aber 35 Jahre)

Instandhaltungskosten
- Büros: wie Wohnungen
- Läden: 50% von Wohnungen

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser in Prozent

Jahr	Innenstadt	außerhalb der Innenstadt	
	alle Baujahre	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940
2007	4,3%	5,1%	6,2%

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

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

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Jahr	Aktualisierungsfaktor
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
2007	1,14

7.4 Lager- und Produktionsgebäude

Quadratmeterpreis

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 = Gebäudefaktor (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
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
2007	0,68

Ertragsfaktor

Lager- und Produktionsgebäude
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2007

Jahr	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
2007	11,3

7

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er entspricht etwa der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktconforme Verkehrswerte zu ermitteln. Das Ertragswertmodell für Lager- und Produktionsgrundstücke entspricht dem für Mehrfamilienhäuser (siehe S.97) mit folgenden Abweichungen:

- Verwaltungskosten: 3%
- Mietausfallwagnis: 6%
- Umlageausfallwagnis: 6%

Jahr	Liegenschaftszinssatz
2007	5,4 %

Restnutzungsdauer=
40 Jahre - Baualter
(mindestens aber 15 Jahre)

Instandhaltungskosten
50% von Wohnungen

Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

Eine Kaufpreisanalyse von Verkäufen von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991-1995 hat gezeigt, dass ein durchschnittliches Gewerbeobjekt deutlich unter dem Sachwert gehandelt wird.

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

Marktanpassungsfaktor von Gewerbeobjekten

Der Marktanpassungsfaktor ist aber auch stark konjunkturabhängig und zudem noch altersabhängig. Da Gewerbeobjekte mehr und mehr unter Ertragsgesichtspunkten gehandelt werden und die Ermittlung von Sachwerten gewerblicher Objekte sehr aufwändig ist, hat der Gutachterausschuss keinen aktuellen Sachwertanpassungsfaktor ermittelt.

7.5 Eigentumswohnungen

Quadratmeterpreis von bezugsfreien Eigentumswohnungen

Eine Untersuchung der Verkäufe von **bezugsfreien Eigentumswohnungen** der Jahre 2005 und 2006 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	3.240 Verkäufe von bezugsfreien Eigentumswohnungen in den Jahren 2005 und 2006
Einflussgrößen:	
RW04	Bodenrichtwert zum 01. 01. 2004 für Geschosswohnungsbau mit einer GFZ86 von 1,0
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 Ende 2005 / Anfang 2006 = 1)
Zielgröße: GF = Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
GF [Euro/m²]	= (969 + 1,314 * RW04 + 515 wenn Baujahr bis 1919 + 240 wenn Baujahr 1920 – 1939 + 26,5 * (25 – Alter) wenn Alter < 25 Jahre + 303 wenn Erstbezug * 0,94 wenn Lage im Erdgeschoss * 1,05 wenn Einbauküche vorhanden * 1,08 wenn Fahrstuhl vorhanden * Wohnflächenfaktor * Stadtteilmultiplikator für Eigentumswohnungen * Aktualisierungsfaktor

Stadtteilkfaktoren f#252;r Eigentumswohnungen

Allerm#246;he	0,85
Alsterdorf	0,97
Altengamme	0,85
Altenwerder	0,83
Altona-Altstadt	1,04
Altona-Nord	0,97
Bahrenfeld	0,94
Barmbek-Nord	0,88
Barmbek-S#252;d	0,98
Bergedorf	0,97
Bergstedt	0,93
Billbrook	0,85
Billstedt	0,86
Billwerder	0,85
Blankenese	1,11
Borgfelde	0,85
Bramfeld	0,99
Cranz	0,83
Curslack	0,85
Dulsberg	0,87
Duvenstedt	1,09
Eidelstedt	0,95
Eilbek	0,95
Eimsb#252;ttel	1,07
Ei#223;endorf	0,88
Eppendorf	1,01
Farmsen-Berne	0,92
Finkenwerder	0,83
Francop	0,83
Fuhlsb#252;ttel	0,83
Gro#223; Borstel	0,89
Gro#223; Flottbek	1,14
Gut Moor	0,83
Hamburg-Altstadt	1,15
Hamburg-Neustadt	1,15

Hammerbrook	0,85
Hamm-Mitte	0,86
Hamm-Nord	0,89
Hamm-S#252;d	0,71
Harburg	0,83
Harvestehude	1,07
Hausbruch	0,88
Heimfeld	0,88
Hoheluft-Ost	1,11
Hoheluft-West	1,05
Hohenfelde	0,93
Horn	0,87
Hummelsb#252;ttel	1,00
Iserbrook	1,00
Jenfeld	0,83
Kirchwerder	0,85
Kleiner Grasbrook	0,83
Klostertor	1,07
Langenbek	0,88
Langenhorn	0,91
Lemsahl-Mellingstedt	1,00
Lohbr#252;gge	0,93
Lokstedt	1,03
Lurup	0,86
Marienthal	1,04
Marmstorf	0,88
Moorburg	0,83
Moorfleet	0,85
Neuenfelde	0,83
Neuengamme	0,85
Neugraben-Fischbek	0,88
Neuland	0,83
Neuwerk	-
Niendorf	1,00
Nienstedten	1,06

Ochsenwerder	0,85
Ohlsdorf	0,95
Osdorf	1,05
Othmarschen	1,04
Ottensen	1,13
Poppenb#252;ttel	1,05
Rahlstedt	0,95
Reitbrook	0,85
Rissen	1,00
Rothenburgsort	0,85
Rotherbaum	1,02
R#246;nneburg	0,83
Sasel	0,98
Schnelsen	0,95
Sinstorf	0,88
Spadenland	0,85
St. Georg	1,12
St. Pauli	1,13
Steilshoop	0,83
Steinwerder	0,83
Stellingen	0,99
S#252;lldorf	0,94
Tatenberg	0,85
Tonndorf	0,91
Uhlenhorst	1,07
Veddel	0,83
Volksdorf	1,07
Waltershof	0,83
Wandsbek	0,96
Wellingsb#252;ttel	1,08
Wilhelmsburg	0,83
Wilstorf	0,83
Winterhude	1,05
Wohldorf-Ohlstedt	1,05

Wohnflächenfaktoren

bis 20 m ² WFL	0,62
über 20 m ² bis 55 m ² WFL	$0,42 + (0,01 * WFL)$
über 55 m ² bis 140 m ² WFL	$0,92 + (0,001 * WFL)$
über 140 m ² WFL	1,06

Wohnungsgröße [m ²]	Wohnflächenfaktor
bis 20	0,62
30	0,72
40	0,82
50	0,92
60	0,98
70	0,99
80	1,00
90	1,01
100	1,02
110	1,03
120	1,04
130	1,05
ab 140	1,06

Aktualisierungsfaktoren

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
2004	1,00
2005	0,98
2006	1,01
2007	1,02

Kaufpreise von Stellplätzen

Datenbasis	Verkäufe von 1.267 Tiefgaragenstellplätzen, 88 Einzelgaragen und 226 offenen Stellplätzen aus den Jahren 2004 - 2007
Zielgröße: Kaufpreis [€]	
Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz [€]	= 10.596 + (7,995 * RW04 [€/m ²])
Kaufpreis Einzelgarage [€]	= 5.503 + (12,204 * RW04 [€/m ²])
Kaufpreis offene Stellplätze [€]	= 2.984 + (9,604 * RW04 [€/m ²])

Quadratmeterpreis von vermieteten Eigentumswohnungen

Datenbasis	999 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2004 - 2007
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Nettokaltmiete [mtl. €/m ²] * 12 * 100 / Quadratmeterpreis bezugsfrei
Zielgröße:	
Verhältnis vermietet / frei	= 0,6447 + 0,04837 * Rendite [%]

Rendite	Abschlag
1 %	31 %
2 %	26 %
3 %	21 %
4 %	16 %
5 %	11 %
6 %	7 %
7 %	2 %

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht

Datenbasis	45 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2004 - 2007
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]	26,6 - 19,66 * VWV [1000 €/m ² Wfl.] + 0,8457 * Restlaufzeit [Jahre]

7

7.6 Einfamilienhausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart

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

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

Die daraus abgeleiteten Bodenwert-Abhängigkeitstabellen für die Umrechnung von Bodenwerten werden in den Bodenrichtwert-Erläuterungen abge-

druckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

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, wenn der Pfeifenstiel im Alleineigentum zum Grundstück gehört) 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 Geschäftshausbauplätze

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)
Umrechnungs-koeffizient	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
Marktanpassungs-faktor	unbelasteter Bodenwert / 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
Marktanpassungs-faktor	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	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,1105$

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	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,0633$

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	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,1371$

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	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,1594$

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	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2) - 0,1449$

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

Agrarland

landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Fläche.

Siehe auch -> begünstigtes Agrarland.

Atriumhaus

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

Spezialfall des -> Gartenhofhauses.

Aufenthaltsräume

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

Außenanlagen

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

Bauerwartungsland

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

Baujahr

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

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

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

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

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

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

Begünstigtes Agrarland

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

Belegenheit

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

Betriebskosten

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

Bewirtschaftungskosten

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

Brache

zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

Bruttogrundfläche (BGF)

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



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

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

Büronutzung

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

Büro- und Geschäftshaus

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

Dachgeschoss

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

Doppelhaus

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

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

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 Men-

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

Geschossflächenzahl

Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche.



Geschosswohnungsbau

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

Gewerbe

1. Oberbegriff für jede Art von Erwerbstätigkeit, auch freiberuflicher Tätigkeit.
2. „Klassisches Gewerbe“ bezeichnet Gewerbe mit einem hohen Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz und in der Regel hohen Traglasten für Maschinen und Waren. Im Grundstückmarktbericht 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. 41 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Immobilienberufen (Stand Juli 2007):

- 5 Architekten
- 8 Makler
- 3 Fachwirte der Grundstücks- oder Wohnungswirtschaft
- 4 Kaufleute
- 2 Landwirte
- 1 Volks- und Betriebswirt
- 5 Geschäftsführer, Syndizi
- 5 Ingenieure der Fachrichtung Bau
- 6 Dipl.-Sachverständige
- 1 Sozialwissenschaftler
- 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. Reihenburgalows,
3. im weiteren Sinne untypische Reihenhäuser und andere Sonderbauformen wie z. B. Gartenhofhäuser oder Kettenhäuser.

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

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

Hochparterre

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

Individueller Wohnungsbau

Wohnhäuser mit höchstens 3 Wohnungen. Gegensatz: Geschosswohnungsbau.

Industrie

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

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

A

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 Bodenricht-
werten für Mehrfamilienhausbauplät-
ze 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
(Pferdehaltung, Gehölz, Ökotop) ge-
nutzt wird oder werden kann.

Liegenschaftszinssatz

Zinssatz, mit dem sich eine Immobili-
eninvestition durch ihre (Miet-)Erträ-
ge unter Berücksichtigung der Be-
wirtschaftungskosten, der
Abschreibung und der allgemeinen
Preisentwicklung real verzinst. Ent-
scheidender Rechenparameter im Er-
tragswertverfahren (§§ 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 Nutzflä-
che.

Nettokaltmiete

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

Neubau

Gebäude, dessen Baujahr im Kalen-
derjahr 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 Konstruk-
tions-, Funktions- oder Verkehrs-
flächen 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 Erdge-
schosses bzw. Hochparterres.

Obstanbaufläche

landwirtschaftliche Fläche zum Anbau
von Obst mit oder ohne Baumbes-
tand. Die Preisangaben enthalten
ggfs. Anteile 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.
Der Pfeifenstiel steht normalerweise
im Alleineigentum des „Pfeifenkopf“-
Grundstücks. Es ist jedoch auch mög-
lich, dass ein Pfeifenstiel bis zu vier
rückwärtige Grundstücke erschließt.
Die Pfeifenstielfläche wird immer (an-
teilig) zur Grundstücksfläche gezählt.

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werk-
hallen, Maschinenhäuser usw.

Reihenhaus

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

Rohbauland

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

Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

Siedlungshaus

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

Siel

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

Sonstige Grundstücke

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

Bei der in Kapitel 2.1 und 4.1 angeführten „**sonstigen Wohnnutzung**“ handelt es sich um Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenlauben, Wohnungen 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 Gemeinbedarfs (z. B. Schulen), Sportanlagen, sonstige nicht klassifizierte Nutzungen (z. B. Kino, Theater, Parkhäuser) und nicht näher bestimmte Gebäude.

Auf eine detaillierte Darstellung wird in diesem Bericht verzichtet.

Souterrain-Geschoss

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

Staffelgeschoss

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

Stellplatz

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

ausstattung (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 (hochprojizierten) Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von weniger als 2,30 m hat oder nach oben nicht abgeschlossen ist. (§2 Abs.4 HBauO)

Wald

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

Wohnfläche

zum Wohnen bestimmte Fläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung.

Wohnung

Eine abgeschlossene Wohnung ist eine Mehrzahl von Räumen, die dem Wohnen von Menschen dient und die Anforderungen von § 45 HBauO erfüllt. Abgeschlossen bedeutet, dass die Wohnung durch Wände,

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

Wohnhaus

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

Wohnungseigentum

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

Wohnungserbbaurecht

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

Zweifamilienhaus

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

Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

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

GLL Lüneburg
Adolph-Kolping-Straße 12
21337 Lüneburg
Telefon: 041 31 - 85 45 - 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

siehe auch: www.gutachterausschuesse-online.de

