

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Barmbek

Postfach 760 120
D-22051 Hamburg

Wensenbalken 34
D-22359 Hamburg

Telefon: 040 8818 7417
www.immobiliengbewertung-hamburg.net
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 03.02.2025
Az.: 802 K 30/24

G U T A C H T E N - ohne Grundstücksbegehung -
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das **unbebaute Grundstück in D-22081 Hamburg, Barmbeker Markt 8a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09.12.2024 ermittelt mit rd.

2.020.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit insgesamt 62 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
3	Grund- und Bodenbeschreibung	10
3.1	Lage	10
3.1.1	Großräumige Lage	10
3.1.2	Kleinräumige Lage	11
3.2	Gestalt und Form	11
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.4	Privatrechtliche Situation	12
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
3.5.2	Bauplanungsrecht	13
3.5.3	Bauordnungsrecht	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
4.1	Nebengebäude	15
4.2	Außenanlagen	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts	16
5.1	Grundstücksdaten	16
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	16
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
5.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	16
5.2.3	Zu den herangezogenen Verfahren	17
	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
5.3	Bewertung des unbebauten Gesamtgrundstücks	18
6	Bodenwertermittlung	19
6.1	Vergleichswertermittlung	20

6.1.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	20
7	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
7.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	22
8	Verkehrswert	24
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	29
10	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	keine Bebauung vorhanden (unbebautes Grundstück)	
Verpachtungssituation	nicht bekannt	
Grundstücksgröße	502 m ²	
Besonderheiten	keine Grundstücksbegehung	
	keine Baulasten vorhanden	
	Baugenehmigung für Neubau mit 35 Wohneinheiten vorhanden	
	Durchführungsplan vorhanden	
	vernachlässigter Grundstückszustand mit Baugrube	
Wertermittlung	Ertragswert	---
	Vergleichswert	2.020.000,00.- €
	Sachwert	---
	Bodenwert	2.020.000,00.- €
	Verkehrswert	2.020.000,00.- €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut
Objektadresse:	Barmbeker Markt (8a) D-22081 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Barmbek, Band 129, Blatt 5466, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Barmbek, Flurstück 4931, Grundstücksgröße / zu bewertende Fläche = 502 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Hamburg – Barmbek, Postfach 760 120 D-22051 Hamburg Auftrag vom 04.10.2024 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	09.12.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	09.12.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das unbebaute Grundstück konnte dabei nicht begangen werden. Hinweis Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- amtlicher Grundbuchauszug vom 04.09.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Informationen aus den Bauakten: Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Wohn- und Nutzflächenberechnung sowie Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung aus der Bauakte
- Bauzeichnungen zum Brandschutzkonzept der Baugenehmigung
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht / Immobilienmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsverkaufspreise)
- Informationen zum Planungsrecht / Durchführungsplan
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport
- telefonische Baulastenauskunft
- Informationen zur Verordnung Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt FHH vom 13.07.2021
- Gutachten – Baumschutzkonzept vom 08.02.2023

Von der betreibenden Gläubigerin wurden keine Unterlagen und keine Informationen zur Verfügung gestellt.

Von der Schuldnerin wurden keine Unterlagen und keine Informationen zur Verfügung gestellt.

Präambel zu Mängel- / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschaden-gutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel und / oder Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die betreibende Gläubigerin als auch die Schuldnerin waren am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte nicht begangen werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 502 m² großes Grundstück – belegen am Barmbeker Markt (8a), südwestlich angrenzend an das Grundstück der Hausnummer Barmbeker Markt 9 / 10. Gemäß Baugenehmigung ist das unbebaute Grundstück mit der Hausnummer 8a bezeichnet.

Das mit einem Bauzaun eingezäunte Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Durchführungsplans D 269/1 aus dem Jahr 1958. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8.

Das Grundstück ist in geringen Teilbereichen bewachsen mit Baumbestand (1 Holländische Linde, 1 Spitzahorn). Zur Herstellung der Baufreiheit wurde den Schnittmaßnahmen an den Straßenbäumen (innerhalb des Zeitraumes 01.10. bis 28.02.) zugestimmt (Baugenehmigung vom 02.05.2023).

Insgesamt befindet sich das Grundstück mit der „Baugrube“ in einem vernachlässigten Zustand. Zu welchem Zeitpunkt der bisherige Aushub der Baugrube und angefangene Verbau (Stahlträger im Erdreich) begonnen wurde, ist nicht bekannt. Gemäß dem äußeren Anschein liegt die vorgenannte Maßnahme schon länger zurück.

Gemäß telefonischer Baulastenauskunft vom 04.02.2025 sind keine Baulasteneintragungen vorhanden.

Gemäß den eingesehenen Bauakten liegt eine Baugenehmigung (vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO) vom 02.05.2023 für den Neubau eines 6-geschossigen Wohngebäudes mit 35 Wohneinheiten vor. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 6.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von 3 Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Pacht / Pächter	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht bekannt
Maschinen Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Investitionen / Modernisierungen geplante	nicht bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	nicht bekannt
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	gemäß telefonischer Auskunft keine vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.852.000 Einwohner); Bezirk Hamburg-Nord (ca. 328.500 Einwohner) Stadtteil Barmbek Süd (ca. 36.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2,3,4)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Pinneberg (ca. 24 km entfernt) Ahrensburg (ca. 30 km entfernt) Bad Oldesloe (ca. 46 km entfernt) Mölln (ca. 50 km entfernt) Lauenburg (ca. 54 km entfernt) Lüneburg (ca. 57 km entfernt) Ratzeburg (ca. 60 km entfernt) Lübeck (ca. 66 km entfernt) Neumünster (ca. 66 km entfernt) Kiel (ca. 96 km entfernt) Schwerin (ca. 109 km entfernt) Wismar (ca. 124 km entfernt) Bremen (ca. 128 km entfernt) Hannover (ca. 165 km entfernt) Berlin (ca. 286 km entfernt) <u>Landeshauptstadt Innenstadt:</u> Hamburg (ca. 6,5 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 75 (ca. 2,5 km entfernt) B 5 (ca. 1,5 km entfernt) B 433 (ca. 5 km entfernt) B 4 (ca. 5 km entfernt) B 447 (ca. 6,5 km entfernt) B 432 (ca. 13 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Horn (ca. 4 km entfernt) AS Veddel (ca. 6,5 km entfernt) AS Stellingen (ca. 9,5 km entfernt) AS Schnelsen Nord (ca. 14 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Dehnhaide (ca. 300 m entfernt) Hamburg Hauptbahnhof (ca. 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 7,5 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2,3,4)

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Barmbek Süd beträgt ca. 500 m.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 250 m bis ca. 650 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche, Einkaufszentrum)
in ca. 250 m bis ca. 1,4 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen) in ca. 200 m bis ca. 6,2 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

Funkmast ca. 150 m entfernt,

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm)
Straßenlärm vorhanden

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, mehrgeschossige Bauweise sowie geschlossene, mehrgeschossige Bauweise, überwiegend Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, tlw. Ein- und Zweifamilienhäuser,

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (Bahn, Immissionen, Straßenverkehr);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:
aufgeständerte U-Bahn-Trasse in unmittelbarer Nähe

Topografie:

überwiegend eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Barmbeker Markt: ca. 21 m;

Straßenfront Lohkoppelstraße: ca. 20 m;

mittlere Tiefe:

ca. 23 m;

mittlere Breite:

ca. 20 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 502,00 m²;

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit regem bis starken Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä. Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vermutlich in der Straße liegend: elektrischer Strom, Wasser, Gas, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabelanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grundstücksgrenze zur Nachbarbebauung Hausnummer 9 / 10; Bewertungsgrundstück zurzeit eingezäunt durch Bauzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 04.09.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Barmbek, Band 129, Blatt 5466, folgende Eintragung: lfd. Nr. 12: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 04.09.2024 ohne weitere Wertbeeinflussung
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	nicht vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen o.ä. sind nach allgemeinen Erkundungen des Sachverständigen nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde am 04.02.2025 vom Sachverständigen telefonisch erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Durchführungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Durchführungsplan 269/1, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 08.06.1938 im Wesentlichen folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 8):

W = Wohngebiet;
IV = 4 Vollgeschosse (max.);
g = geschlossene Bauweise;
L 1 g = eingeschossige Ladenbebauung

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 14. Februar 2023 (Az.: 2 E 6/21.N) die soziale Erhaltungsverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg im Bereich des Stadtteils Barmbek-Süd vom 23. November 2020 für unwirksam erklärt.

Weitreichende Folgen wird dieses Urteil nach unserer Einschätzung wegen der Aussagen des OVG zur materiellen Rechtswidrigkeit der Erhaltungsverordnung haben. Zum einen stellt das Gericht fest, dass die Begründung der Verordnung fehlerhaft sei, da nicht die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet, sondern die Zusammensetzung der Bevölkerung im gesamten Stadtteil Barmbek-Süd betrachtet worden war.

Besonders brisant ist, dass das Gericht die der Verordnung zugrunde liegende Untersuchung als ungenügend bewertet. Das Gericht ist nicht überzeugt, dass die durchgeführten Haushaltsbefragungen repräsentativ gewesen sei. Diese Untersuchung wurde dabei nicht nur der Erhaltungsverordnung Barmbek-Süd sondern auch den Erhaltungsverordnungen für die Bereiche Barmbek-Nord und Jarrestadt zugrunde gelegt.

Mit diesem Urteil hat das OVG seine Rechtsprechung aus 2014 zu den Anforderungen an Haushaltsbefragungen konkretisiert und verschärft. Die Revision gegen das Urteil wurde nicht zugelassen.

Verfügungs- und Veränderungssperre nicht bekannt

Verordnung:	Verordnung vom 13.07.2021 über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des genehmigten, bis zum Bewertungsstichtag nicht realisiertem Vorhaben, durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach allgemeinen Informationen beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut. Auf dem Grundstück befinden sich keine Pkw-Stellplätze und keine Garagenplätze.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Nebengebäude

keine vorhanden

4.2 Außenanlagen

unbebautes Grundstück mit Baugrube (tlw.), tlw. befestigt, tlw. Bepflanzungen / Bäume vorhanden, Einfriedung (Bauzaun)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in D-22081 Hamburg, Barmbeker Markt (8a) zum Wertermittlungstichtag 09.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Barmbek	129	5466	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Barmbek		4931	502 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am Wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.3 Bewertung des unbebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** ist **nicht möglich**, da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt und derzeit keine Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende unbebaute Grundstück nicht zu, da es nicht als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

6 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.463,95 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3,60
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,10
Grundstücksfläche (f)	=	502 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.463,95 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.12.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.463,95 €/m²	
WGFZ	3,60	1,1	× 2,75	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	502	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	4.025,86 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	4.025,86 €/m²
Fläche	×	502 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	2.020.981,72 € rd. 2.020.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 insgesamt **2.020.000,00 €**.

6.1 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.020.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	2.020,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.022.020,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.022.020,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	2.022.020,00 €
	rd.	2.020.000,00 €

6.1.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 0,10 % des Bodenwerts	2.020,00 €
Summe	2.020,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

7 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

7.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

8 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.020.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in D-22081 Hamburg, Barmbeker Markt (8a)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Barmbek	5466	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Barmbek		4931

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 mit rd.

2.020.000,00 €

in Worten: zwei Millionen zwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 04. Februar 2025

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier
- Sachverständiger für Immobilienbewertung -
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter u.
vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger
BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

- Leistungsabgrenzung -

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wert-mindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach sind auf dem Flurstück keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Bieter / Gutachtenleser in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den ggf. festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen o.ä. anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Grundstück, unbebaut**in **Hamburg, Barmbeker Markt 8a**Flur Flurstücksnummer **4931**Wertermittlungstichtag: **09.12.2024**

Bodenwert						
	Grund- stücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	4.023,90	502,00	2.020.000,00
			Summen:	4.023,90	502,00	2.020.000,00

Wesentliche Daten					
	Grund- stücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	Gesamtfläche	----	----	----	----

Ergebnisse	
Vergleichswert:	2.020.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	2.020.000,00 €
Wertermittlungstichtag	09.12.2024

Bemerkungen: Grundstück unbebaut, keine Grundstücksbegehung, Baugenehmigung vom 02.05.2023 liegt vor (Gültigkeit = 3 Jahre)

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Hamburgische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

10 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, GFZ-Berechnung
- Anlage 8: Durchführungsplan mit Erläuterung
- Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 15.06.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: unmittelbare Umgebung



Bild 4: unmittelbare Umgebung

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 5: unmittelbare Umgebung



Bild 6: unmittelbare Umgebung



Bild 7: unmittelbare Umgebung



Bild 8: unmittelbare Umgebung

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 9: unmittelbare Umgebung



Bild 10: Blick in die Baugrube



Bild 11: Situation Baugrube

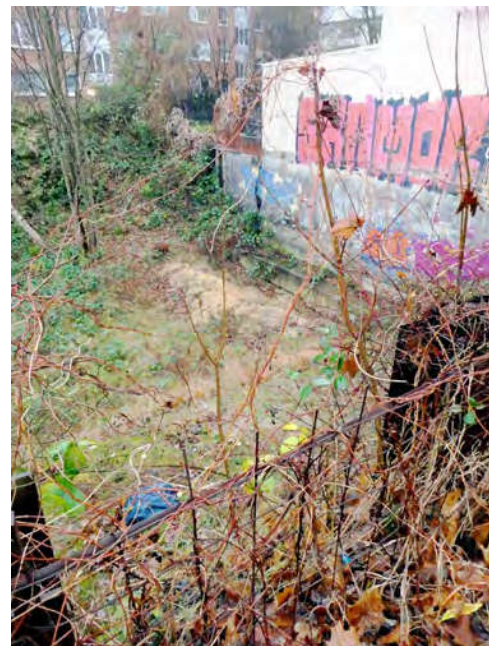


Bild 12: Situation Baugrube

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 13: Situation Baugrube



Bild 14: Situation Baugrube



Bild 15: Situation Baugrube



Bild 16: Situation Baugrube

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 17: Situation Baugrube



Bild 18: Situation Baugrube



Bild 19: Situation Baugrube



Bild 20: unmittelbare Umgebung

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 21: unmittelbare Umgebung



Bild 22: unmittelbare Umgebung

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 07.11.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 07.11.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

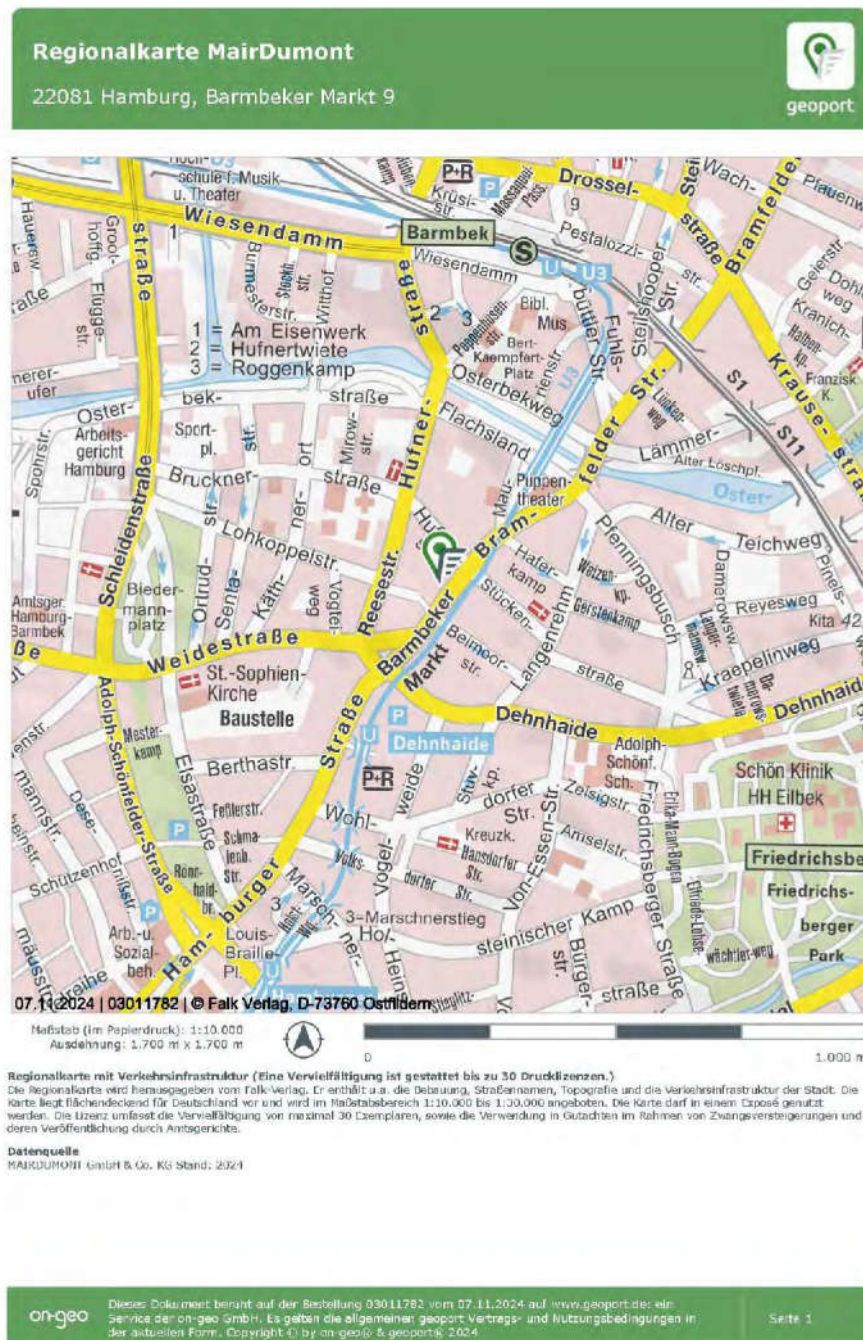
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 07.11.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

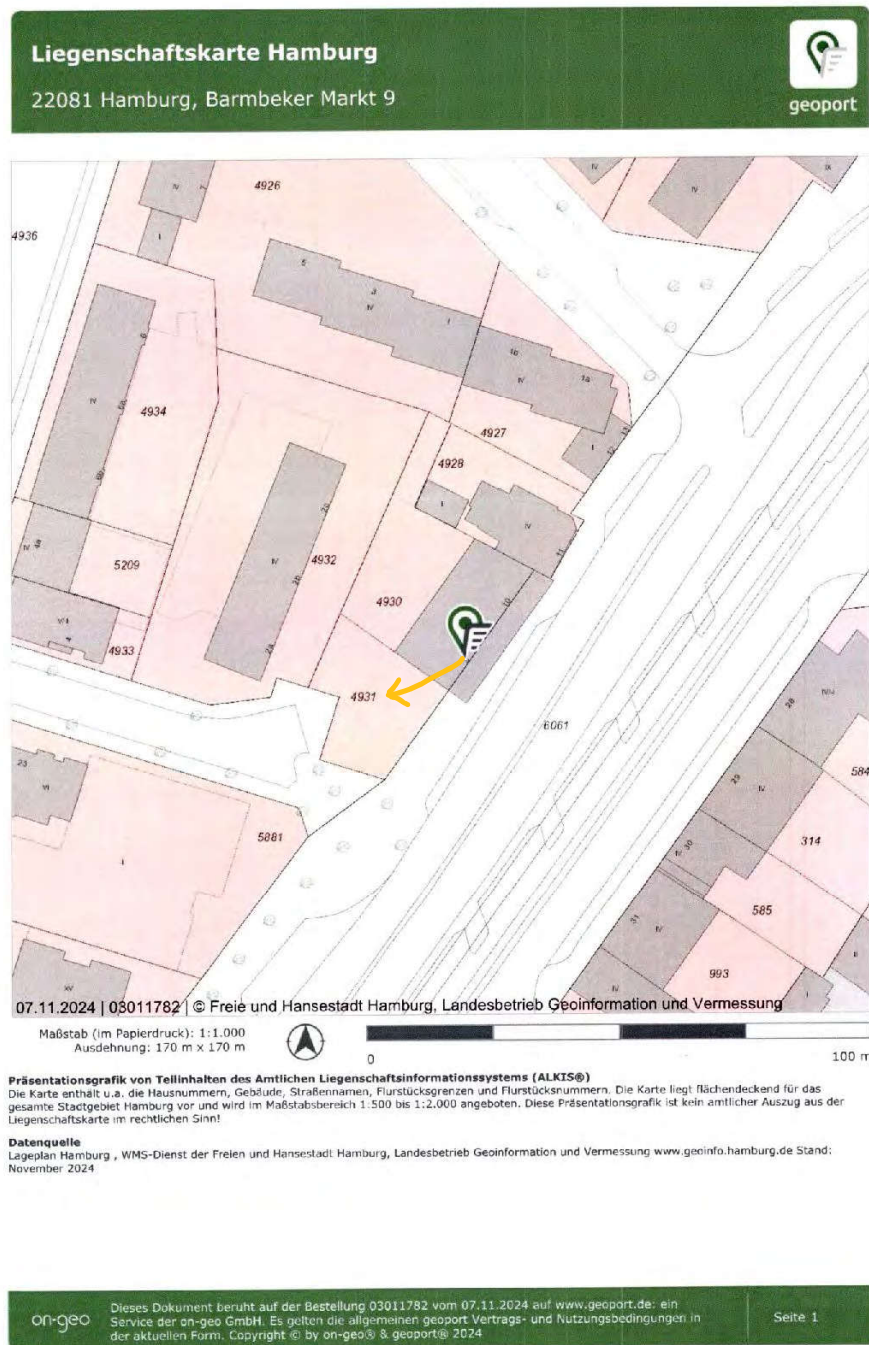
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 07.11.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

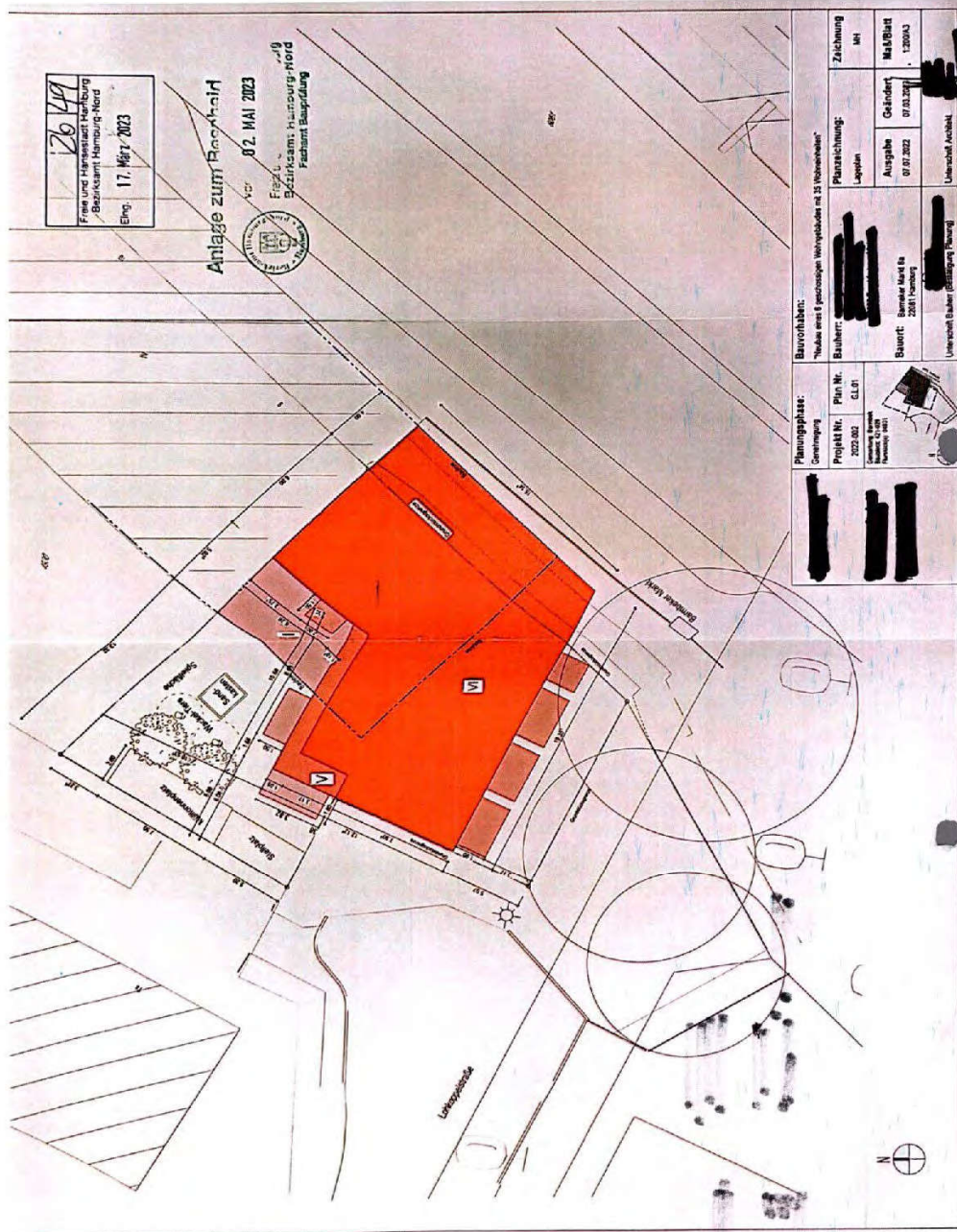


Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 07.11.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Bewertungsobjekt = Flurstück 4931

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

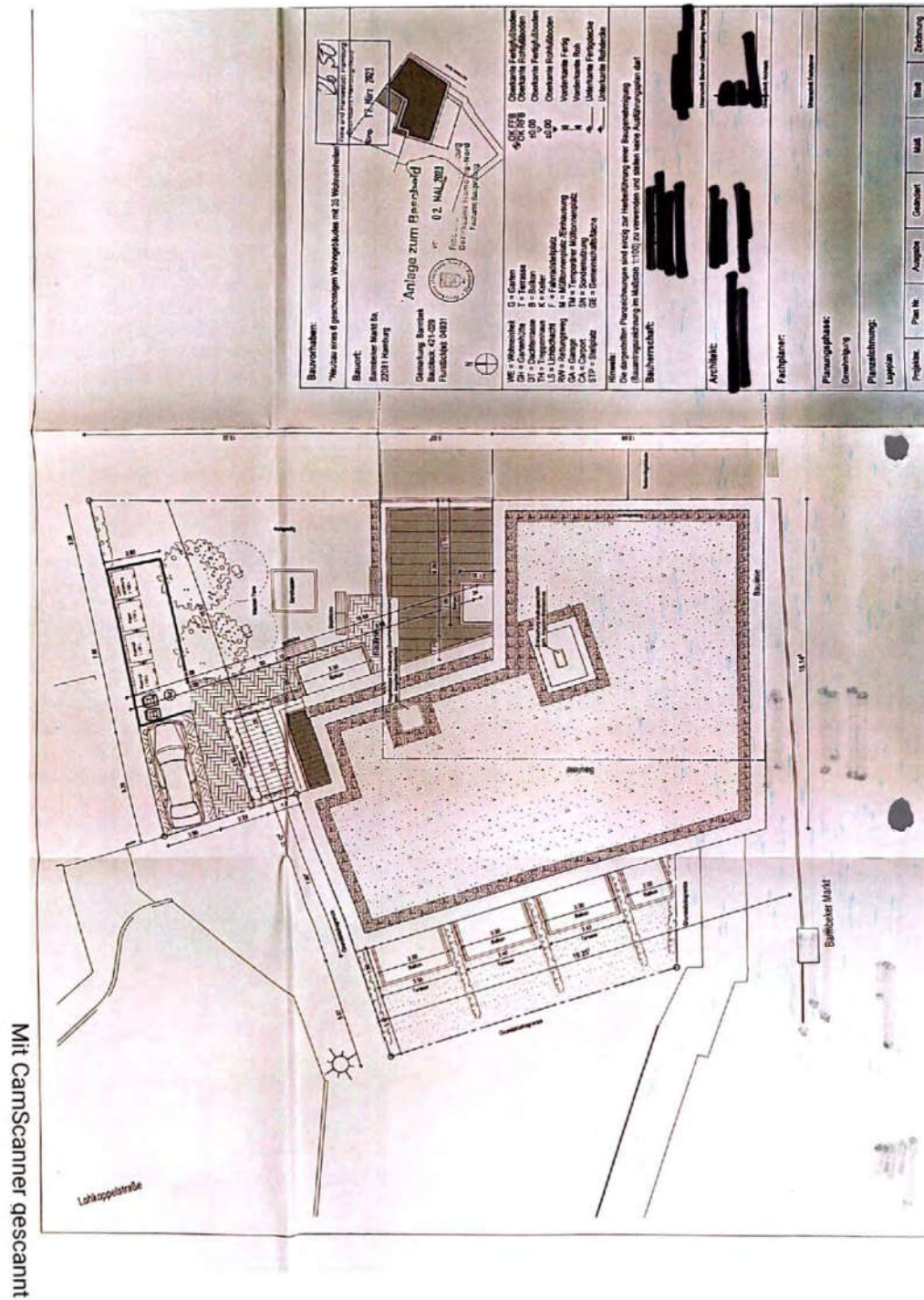
Seite 1 von 23



Mit CamScanner gescannt

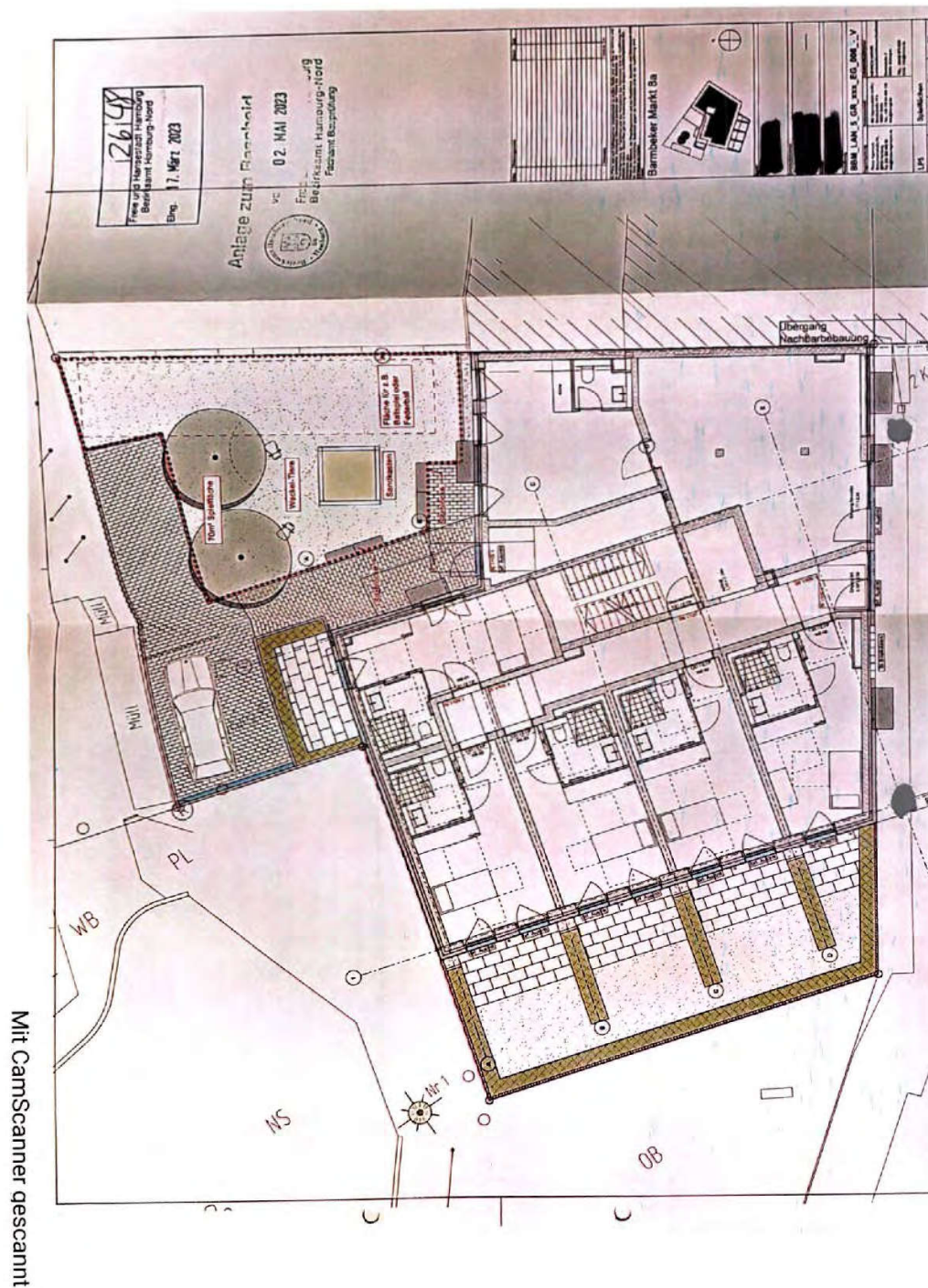
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 2 von 23



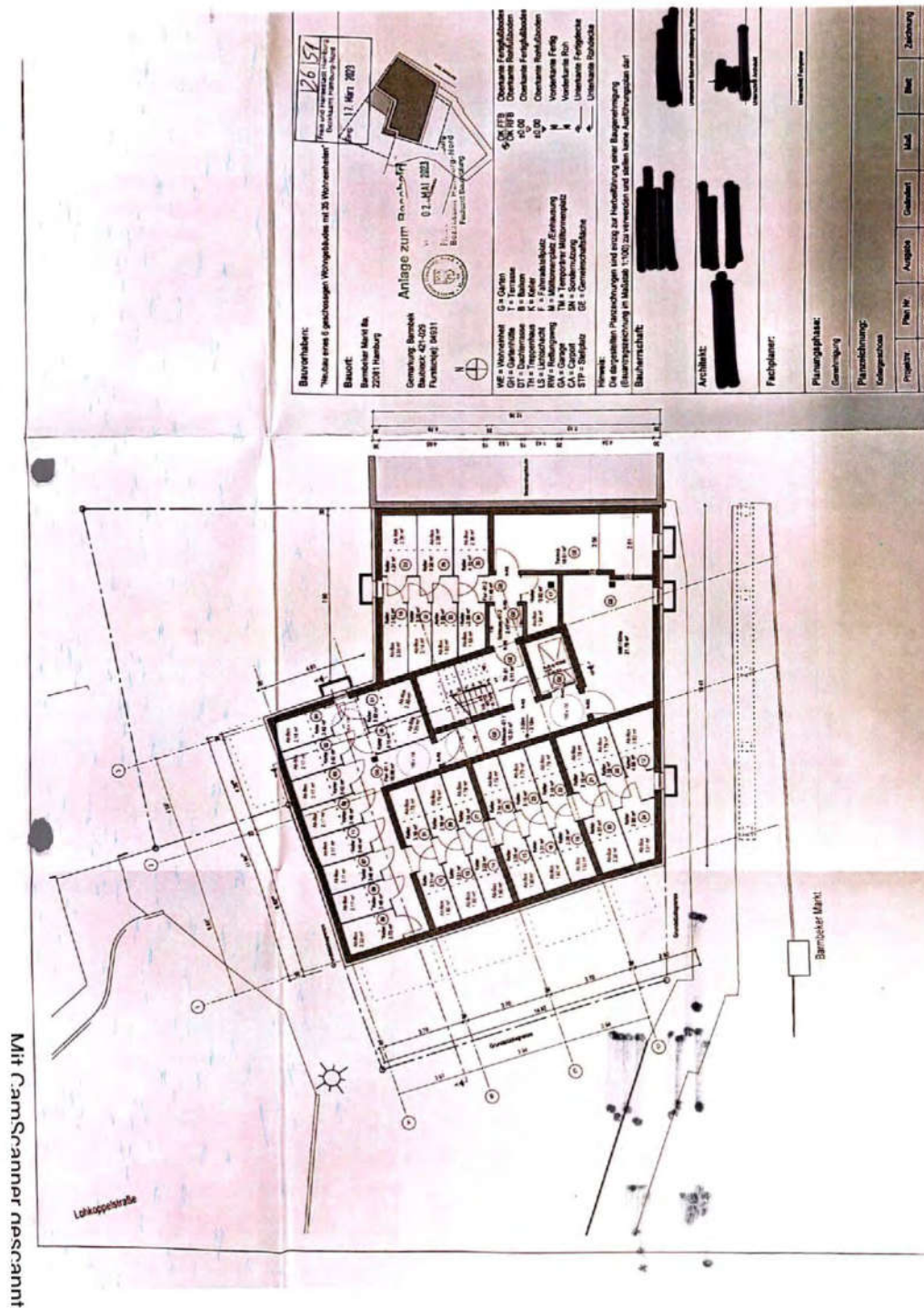
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 3 von 23



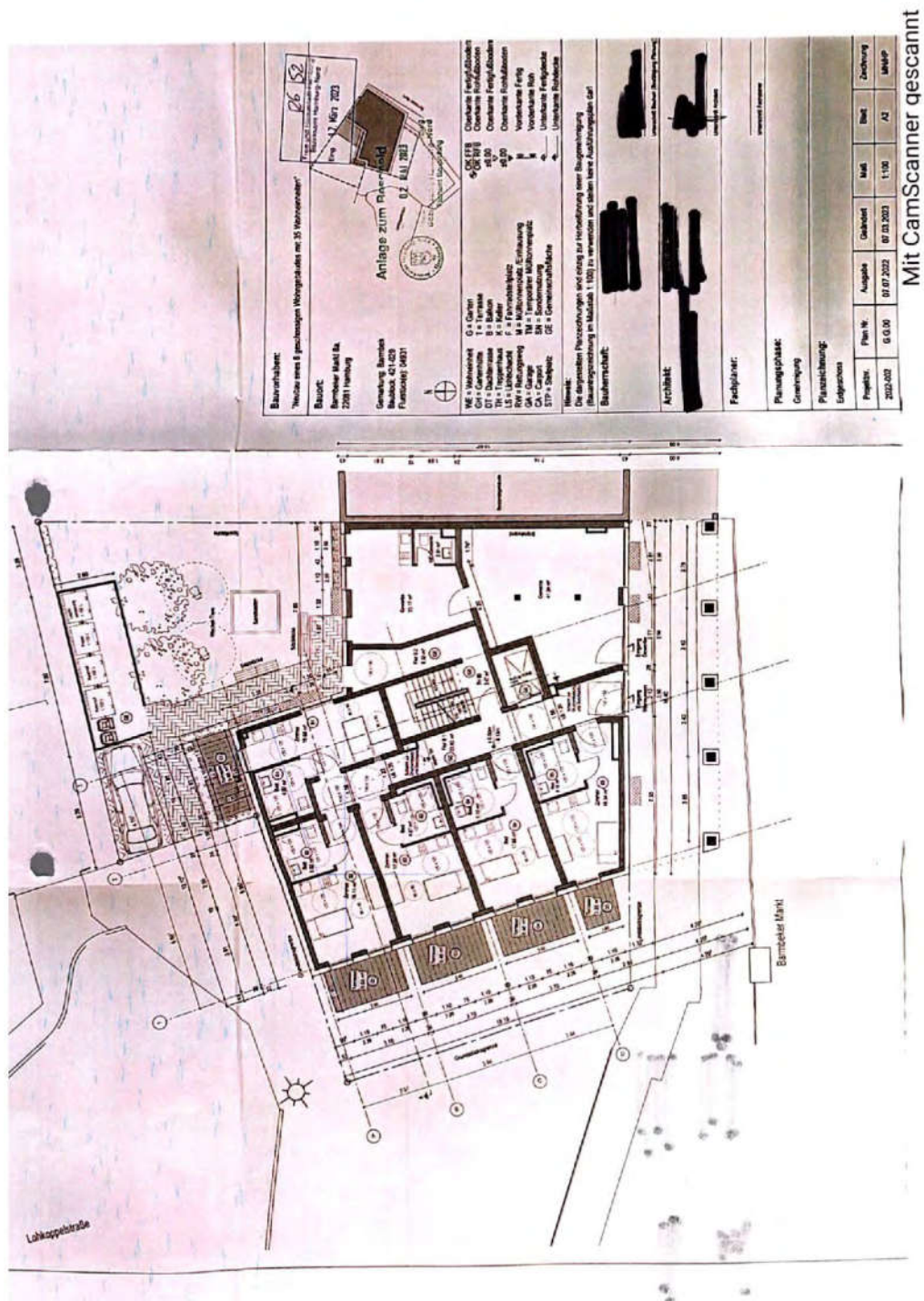
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 4 von 23



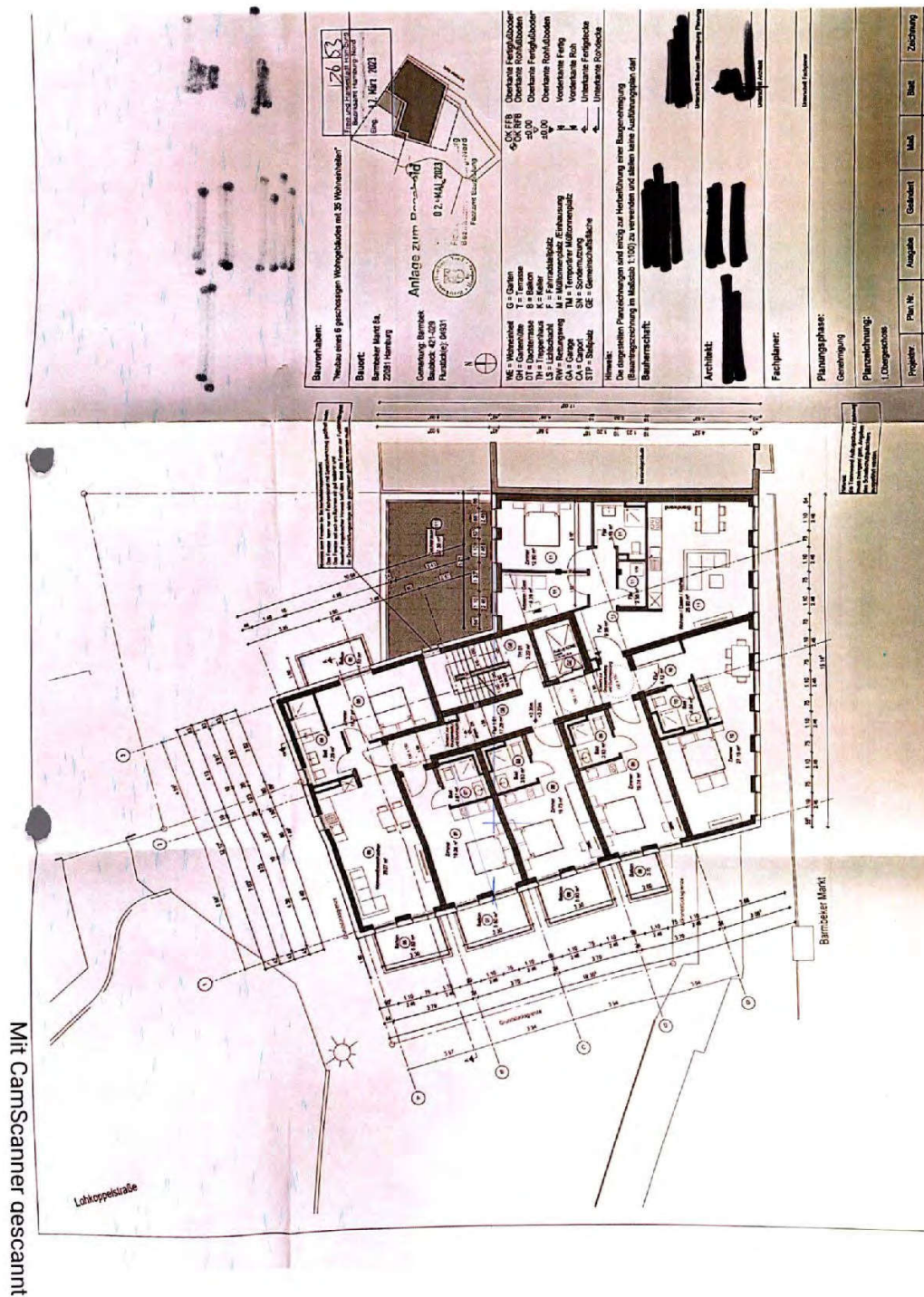
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 5 von 23



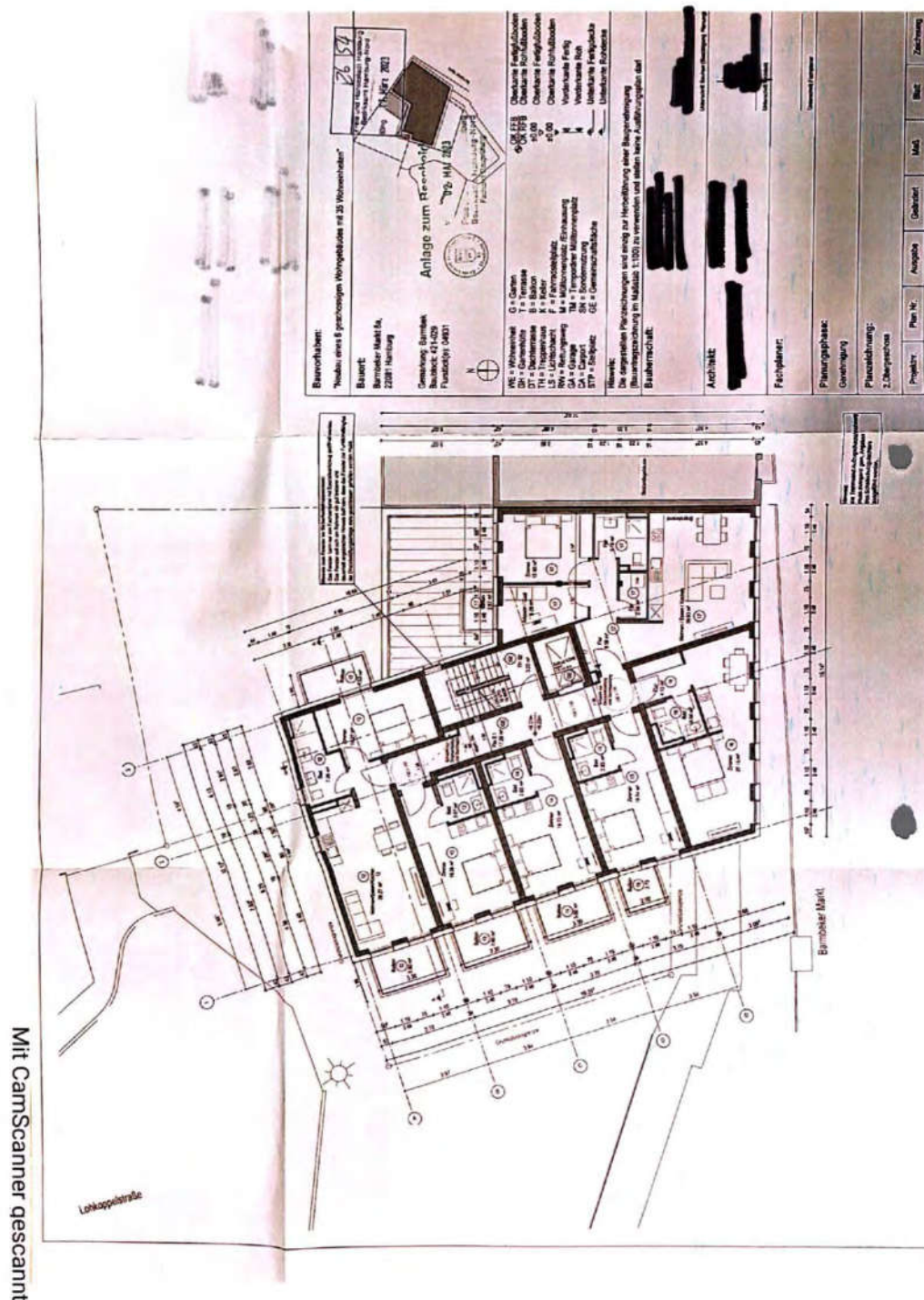
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 6 von 23



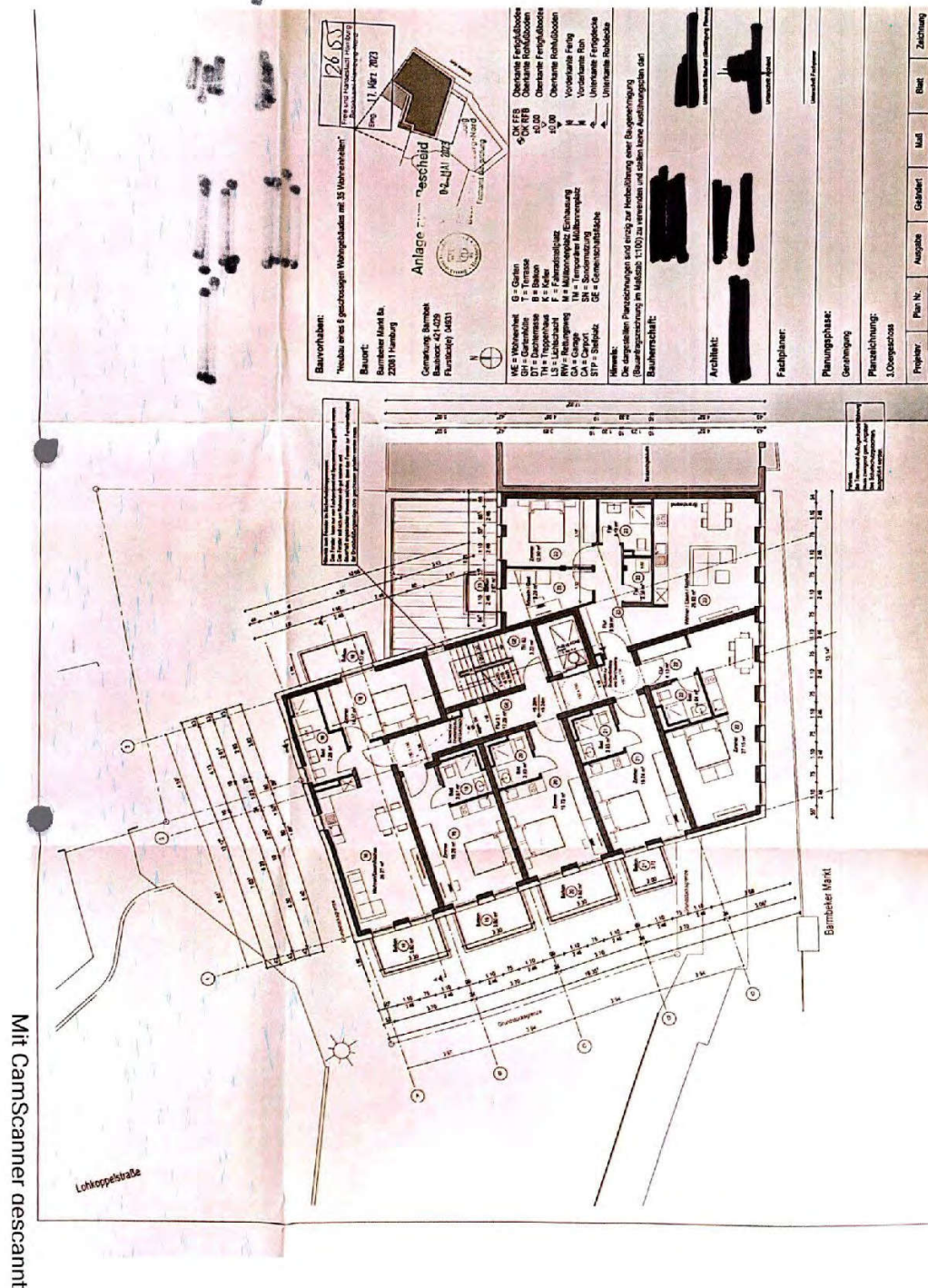
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 7 von 23



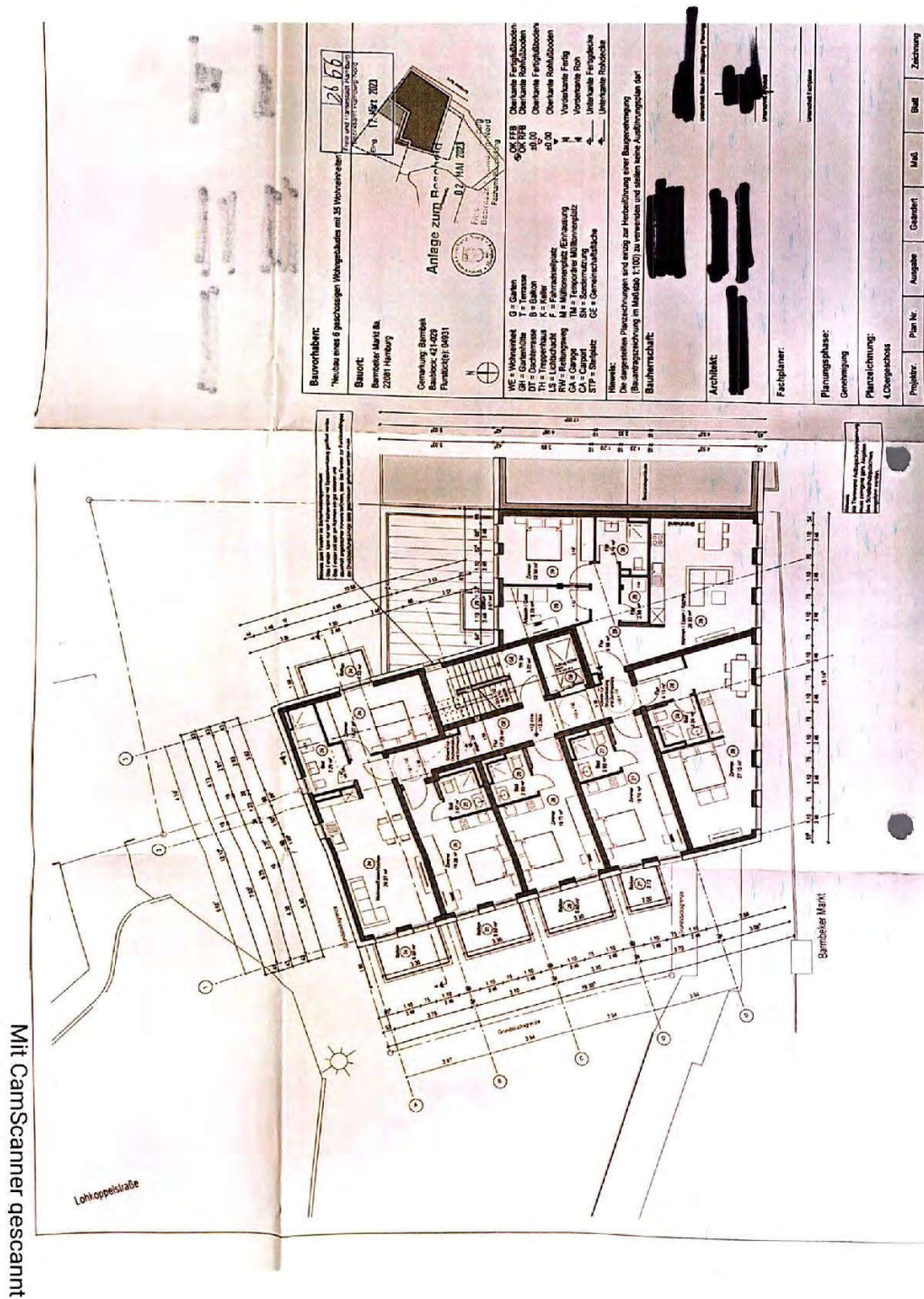
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 8 von 23



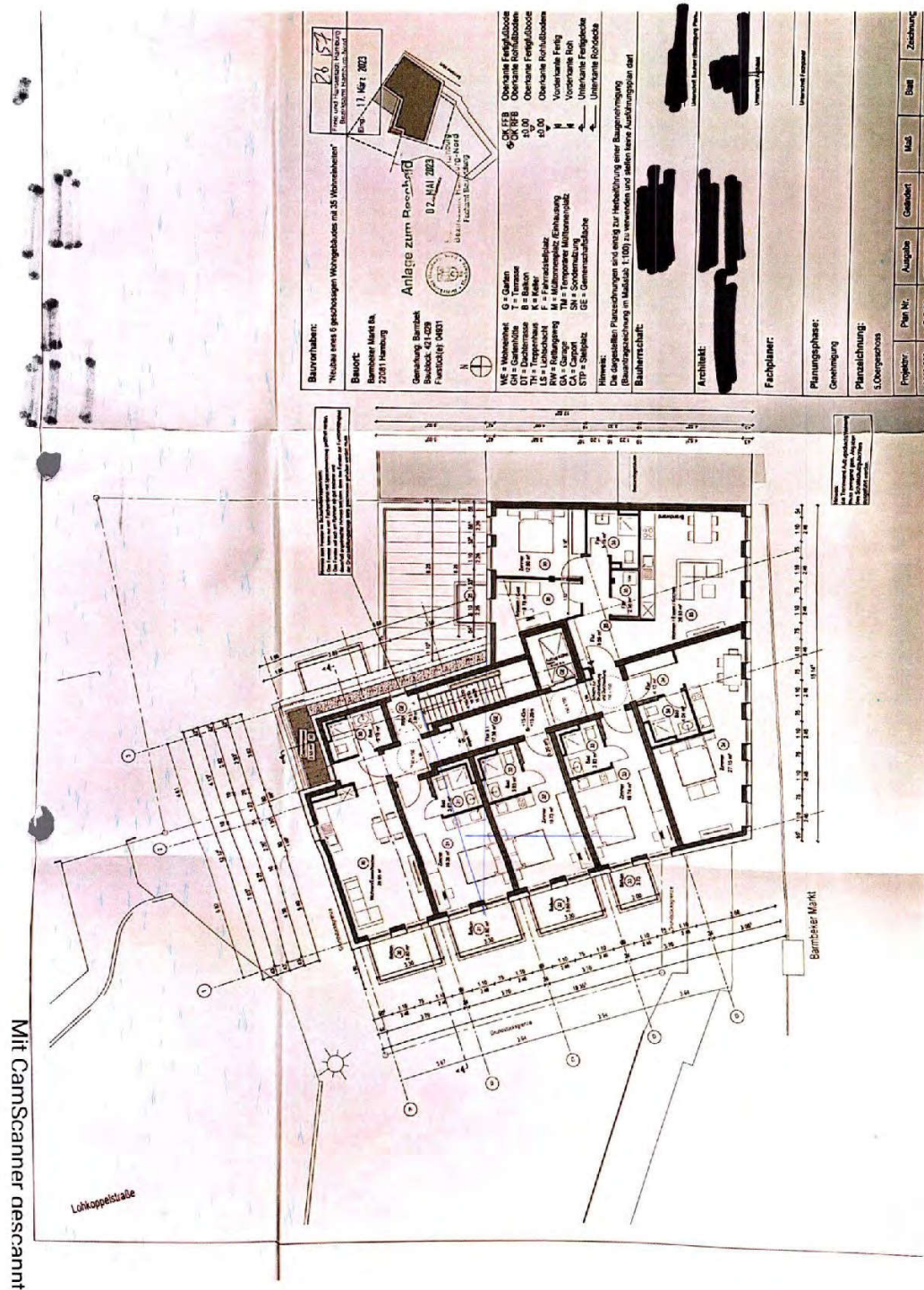
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 9 von 23



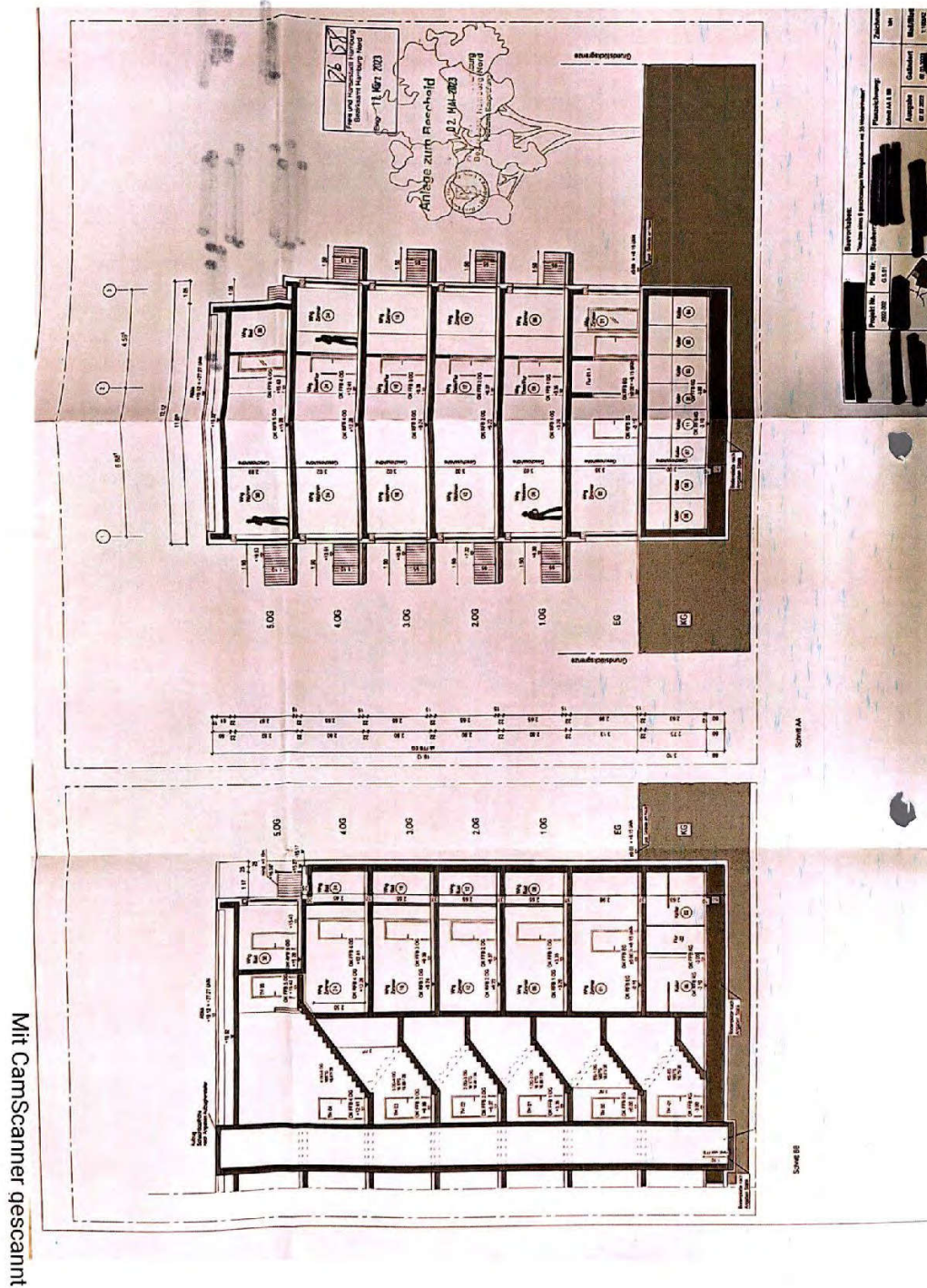
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 10 von 23



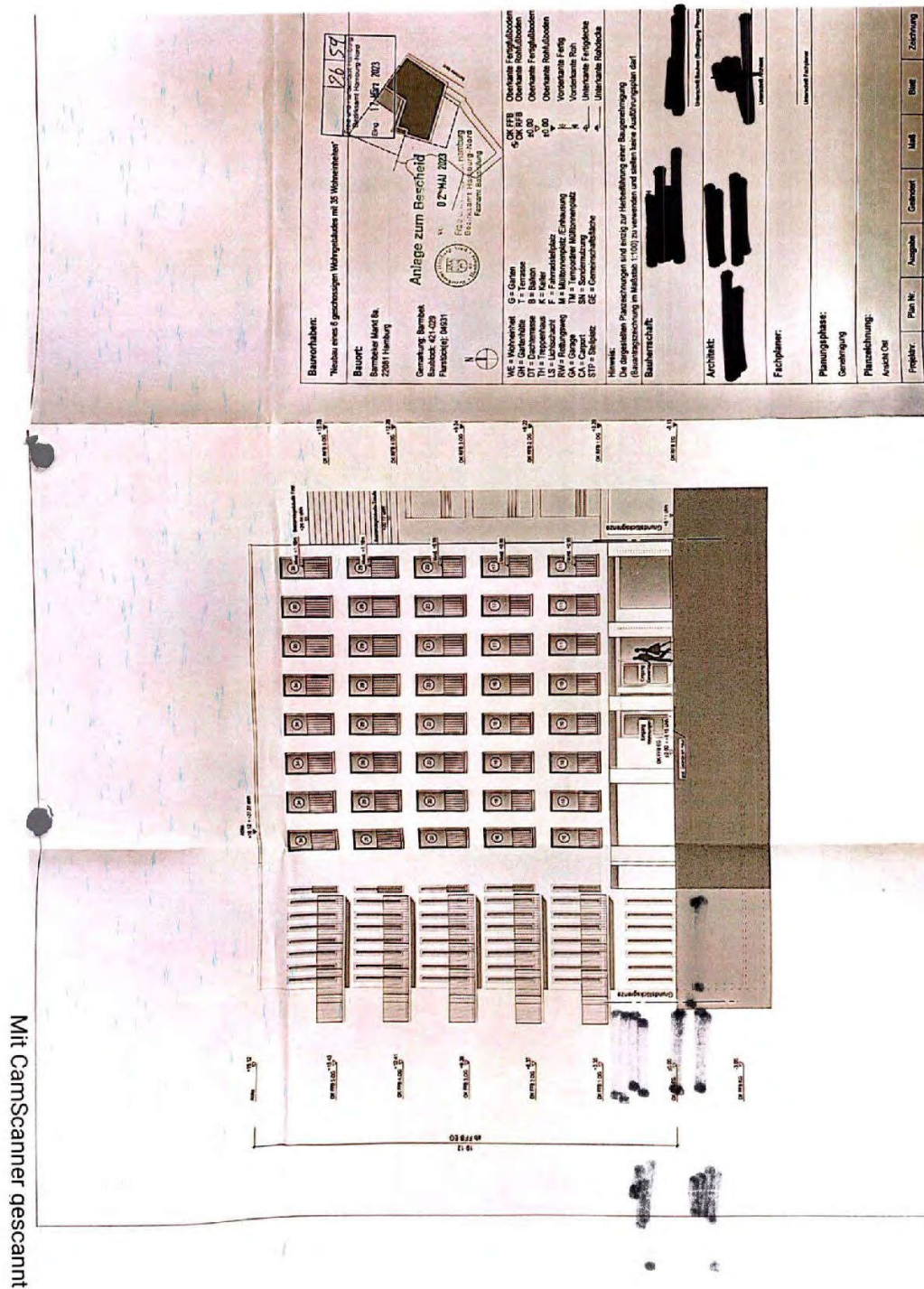
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 11 von 23



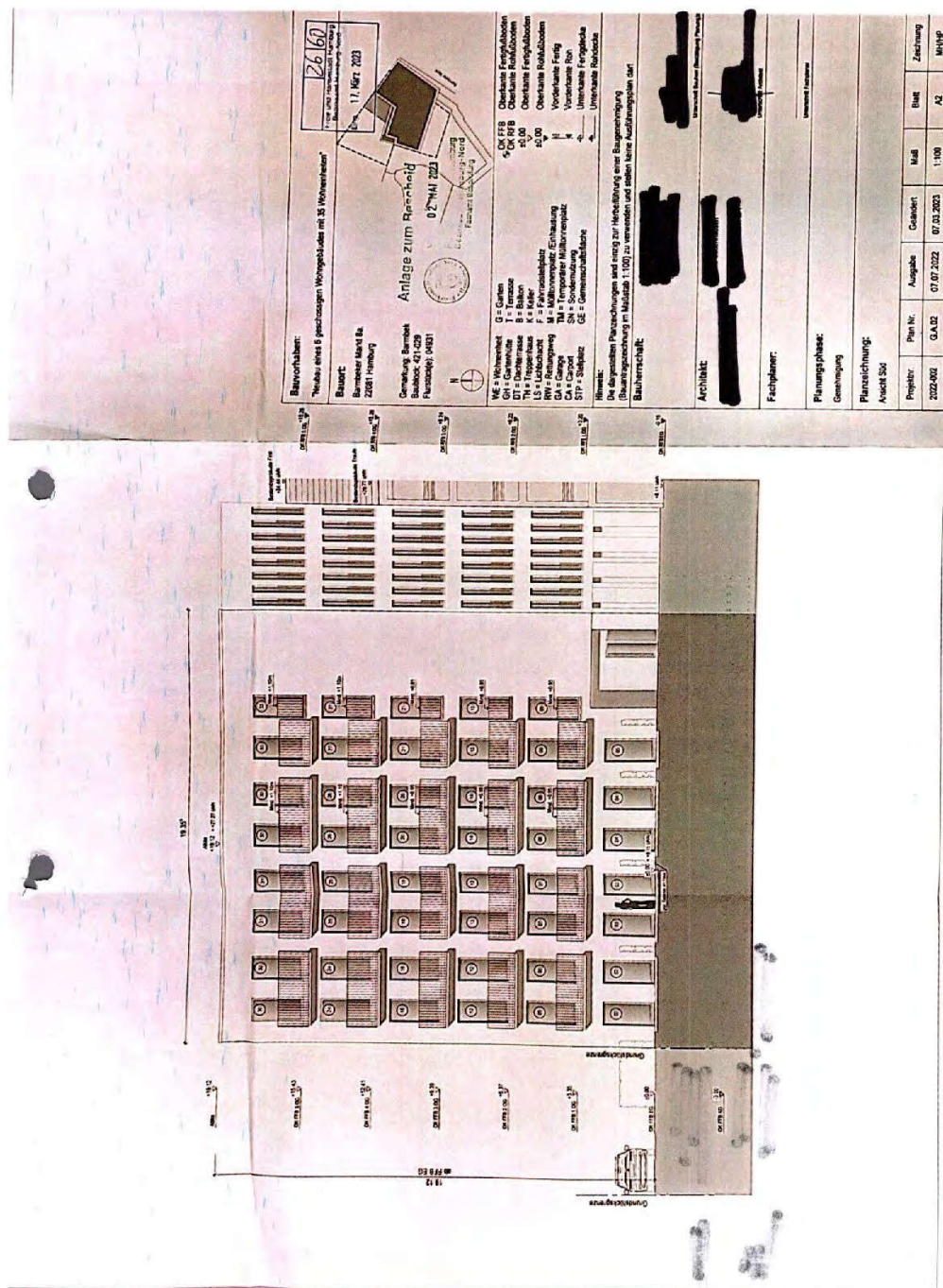
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 12 von 23



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

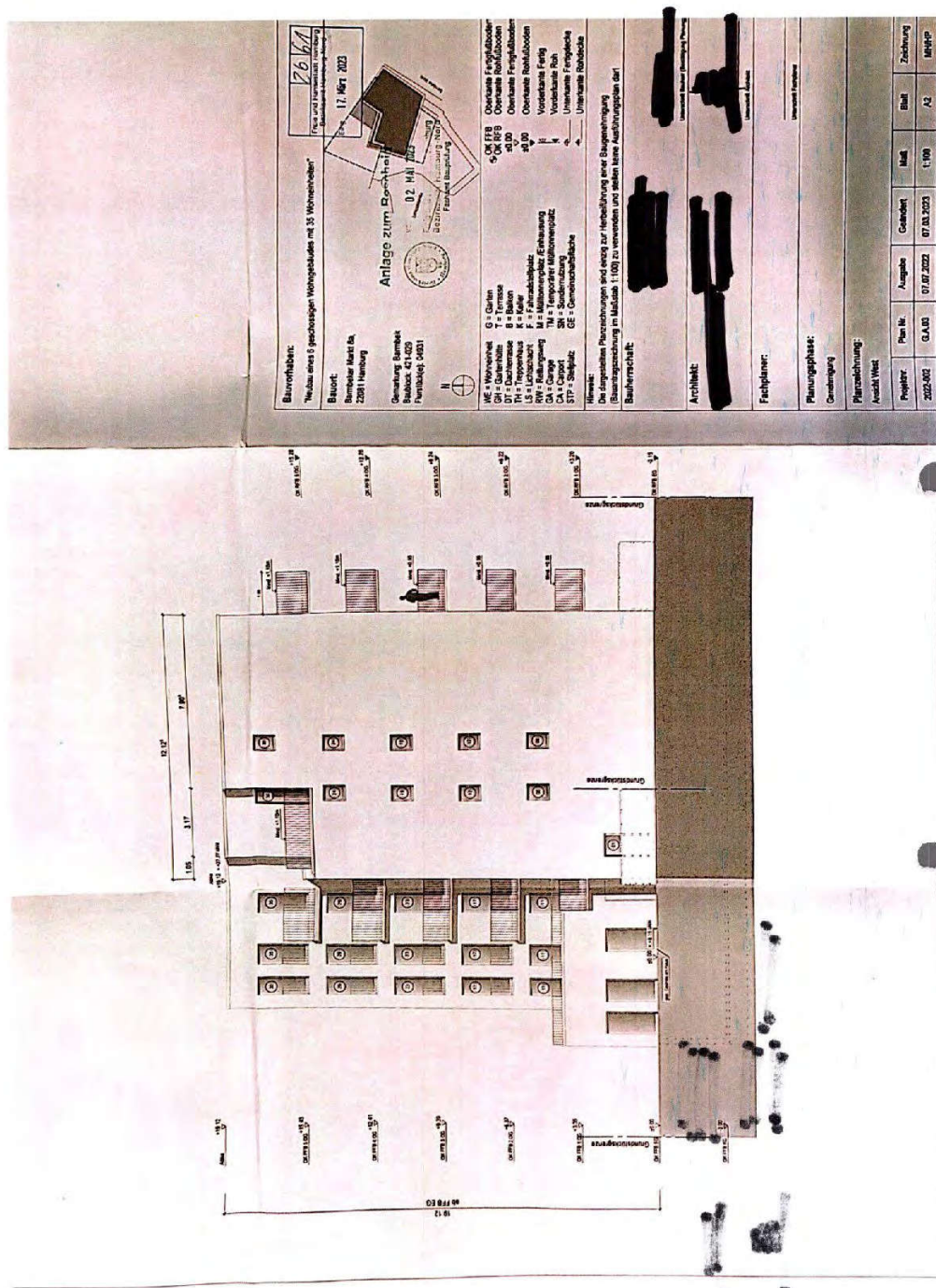
Seite 13 von 23



Mit CamScanner gescannt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

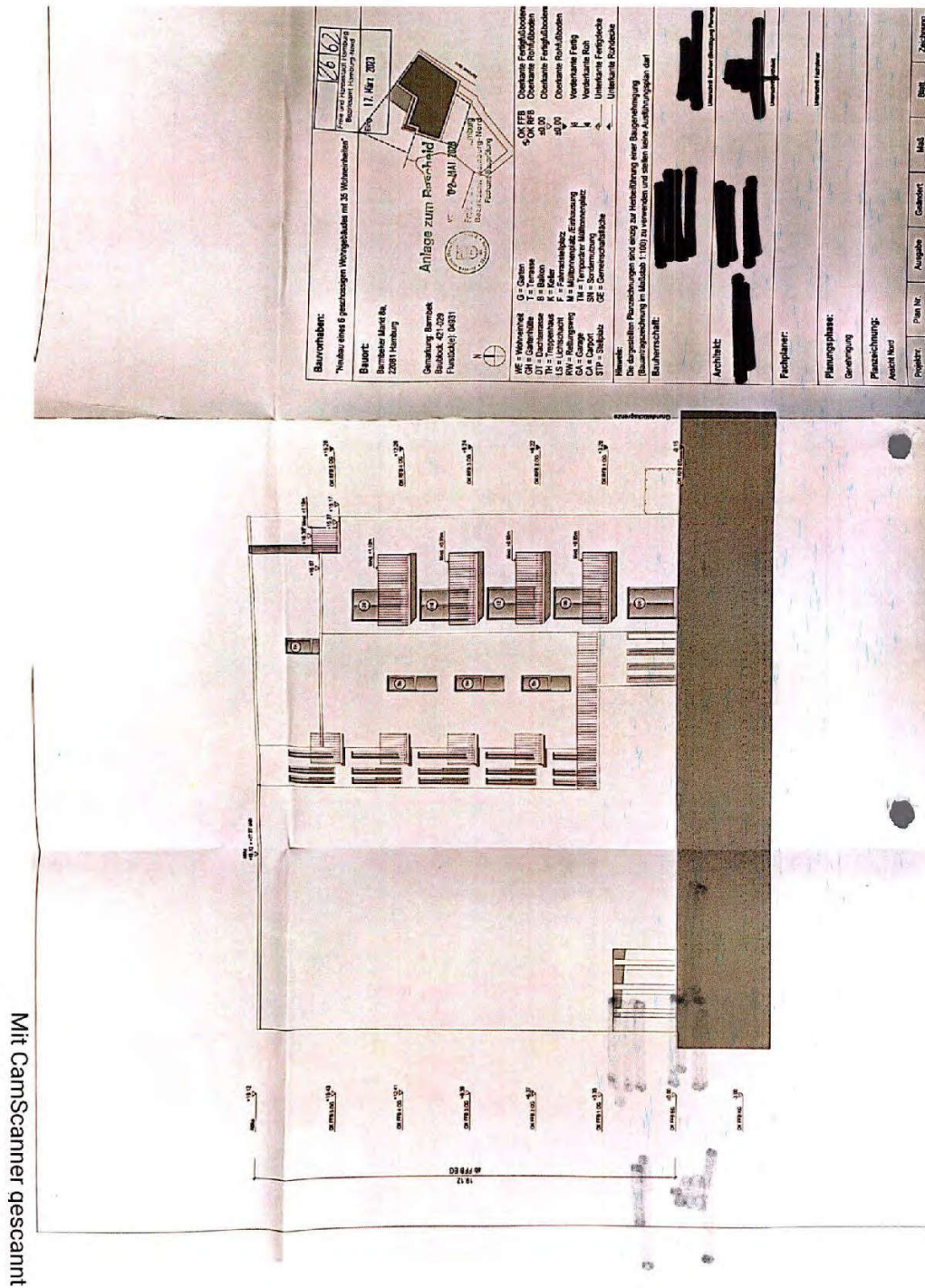
Seite 14 von 23



Mit CamScanner gescannt

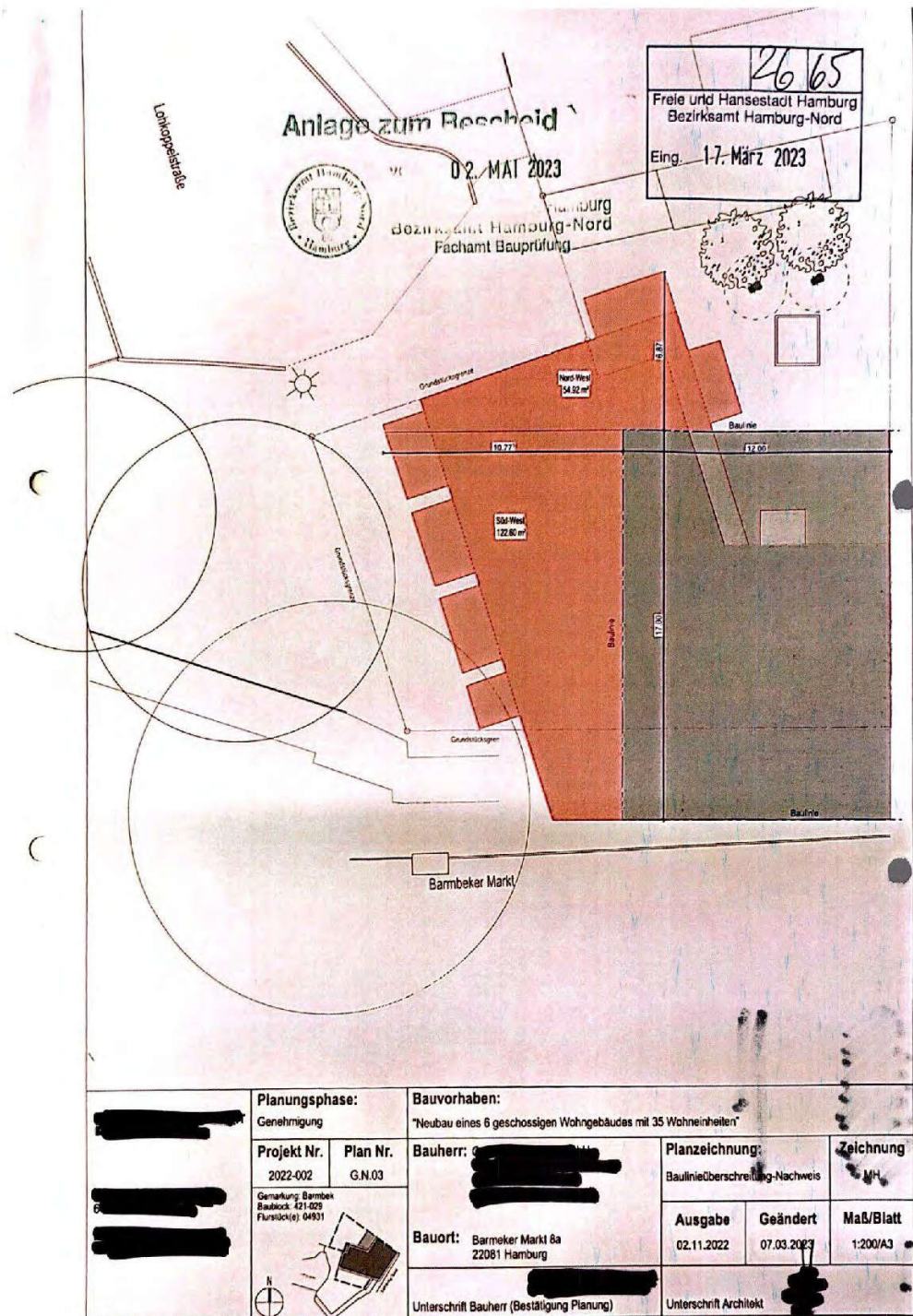
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 15 von 23



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

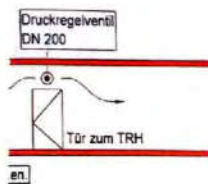
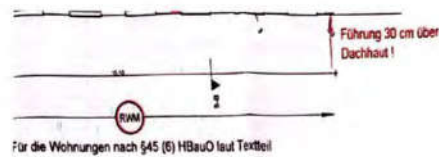
Seite 16 von 23



Mit CamScanner gescannt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 17 von 23



Mit CamScanner gescannt

LEGENDE	
	Brandwand
	Bauart Brandwand (F90-A+M, DIN 4102)
	feuerbeständig, nichtbrennbar (F90-A, DIN 4102)
	feuerhemmend, nichtbrennbare Oberfläche im Flur (F30-A, DIN 4102)
	notwendiger Treppenraum
	notwendiger Flur
	feuerbeständig, nicht brennbar in der Ansicht
	Decke von unten feuerbeständig (F90)
	Rauchmelder der BWA
	Flutungen
	Unterdecke mit Anbindung an Schicht feuerhemmend von oben und unten
	feuerhemmende, rauchdichte- und selbstschließende Tür (T30-RS)
	rauchdicht und selbstschließend (RS, DIN 18095)
	dicht- und selbstschließende Tür
	bew. schachtelr. nach DIN 18090 bzgl. DIN 18091
	Sirene
	Druckknopfmelder Hausalarm
	Flucht- und Rettungsweg
	Rauchabblutung Handarbeit: Handarbeit Handarbeit: Handarbeit
	Eine Abströmung
	Rauchwarmerder
	Tür mit Freilaufschließer

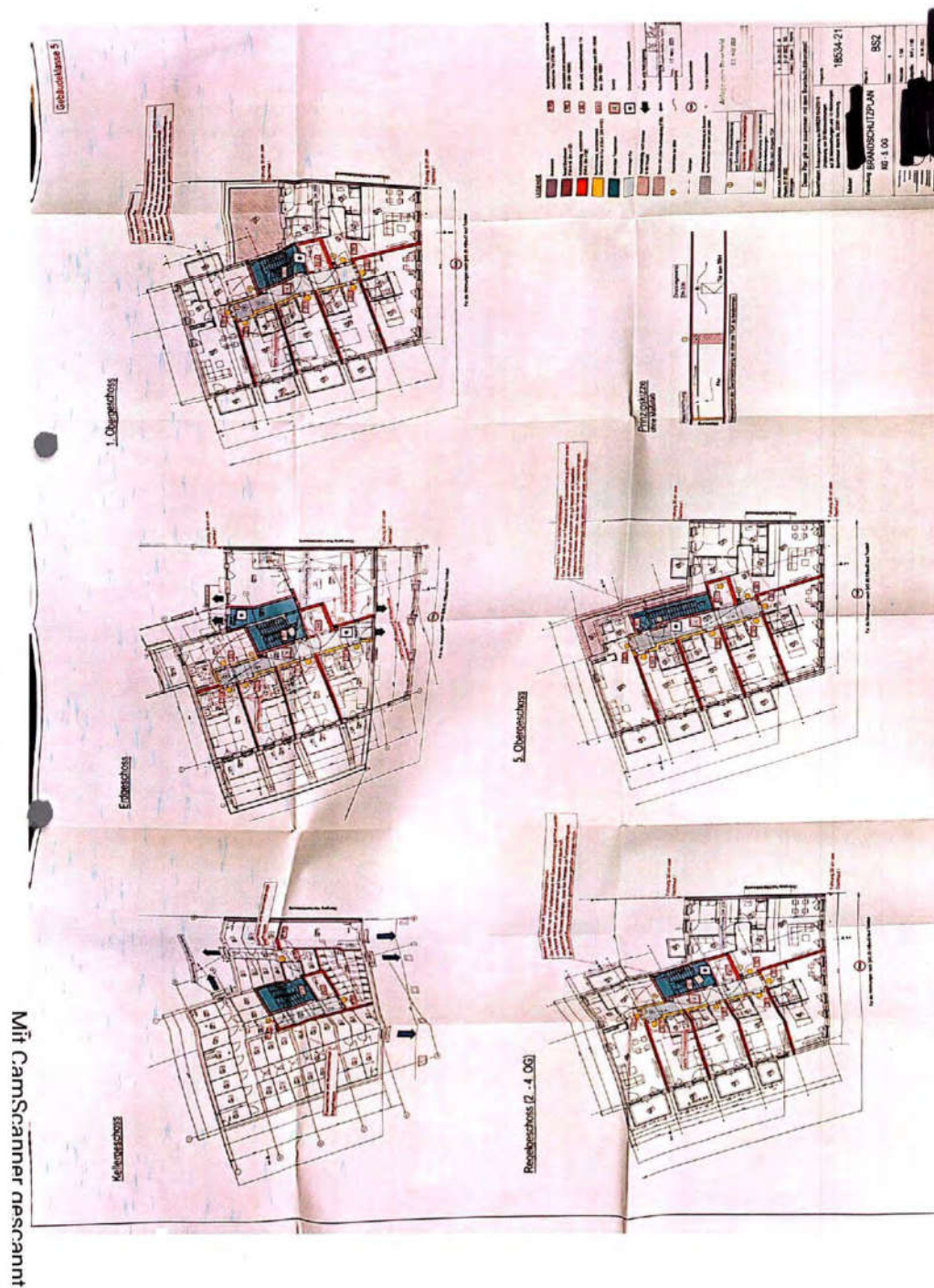
Anlage zum Brandschutzkonzept	a	05.03.2023	JL
Abgabe 01.07.2022	-	01.07.2022	SG
Änderungen	Index	Datum	Name

Dieser Plan gilt nur zusammen mit dem Brandschutzkonzept!

Bauvorhaben: Änderungsantrag zu N/WBZ/01042/2019 Umplanung von 54 Mikrowohnungen auf 20 Mikrowohnungen und 15 Wohnungen Barmbeker Markt 8a, 22081 Hamburg	Projekt-Nr.: 18534-2
Bauherr: 	
Darstellung: BRANDSCHUTZPLAN KG - 5. OG	Plan-Nr.: BS2
Tragwerkplanung Bauwerkschutz Brandschutz Gewässerabsicherung Schallplanung Drainageplanung Regenwasserbewirtschaftung sonstige bauliche Maßnahmen 	Index: a
	Maßstab: 1:100 Blattgröße: 841 x 1189 Datum: 30.06.2022 gezeichnet:  M4 gezeichnet: Pm gelichtet/stellt: Am

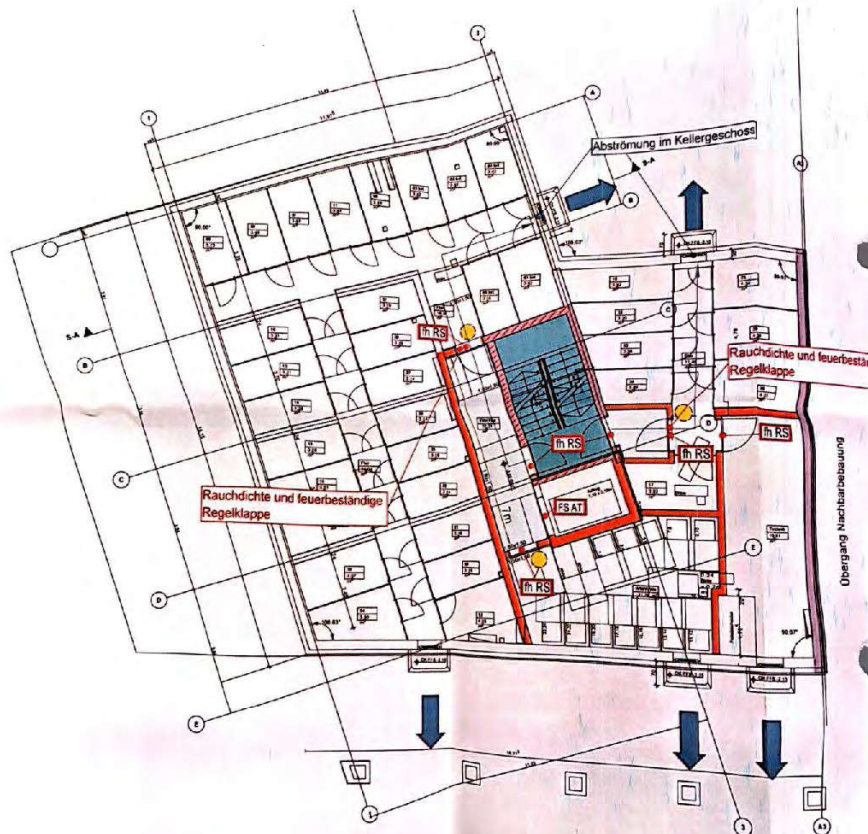
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 18 von 23



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 19 von 23

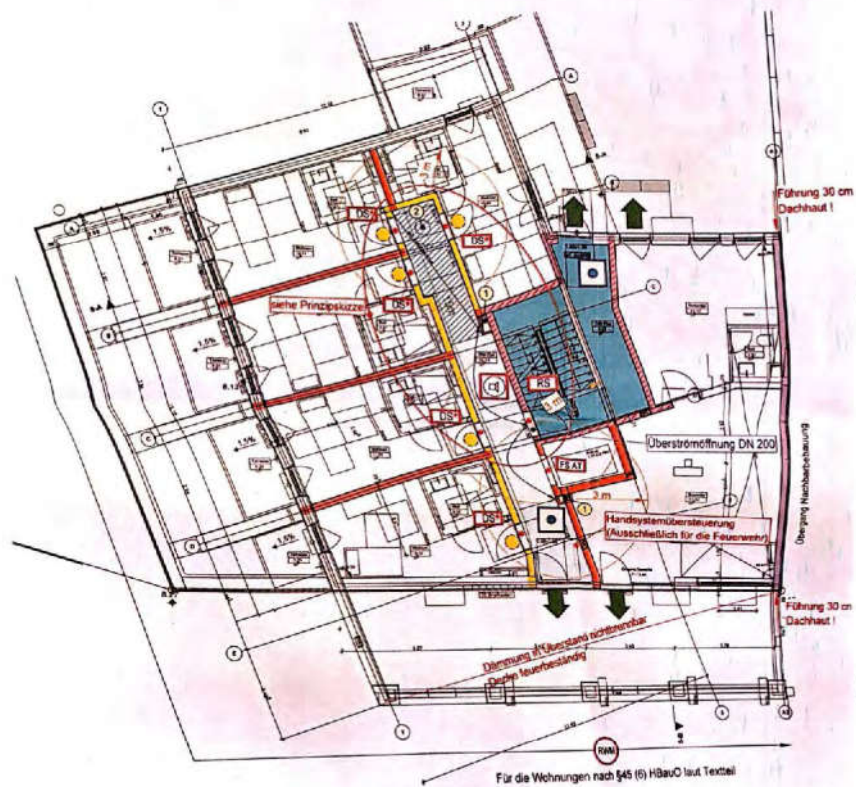
Kellergeschoss

Mit CamScanner gescannt

0 4.00

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 20 von 23

Erdgeschoss

Mit CamScanner gescannt

net werden
igkeit.
ss.

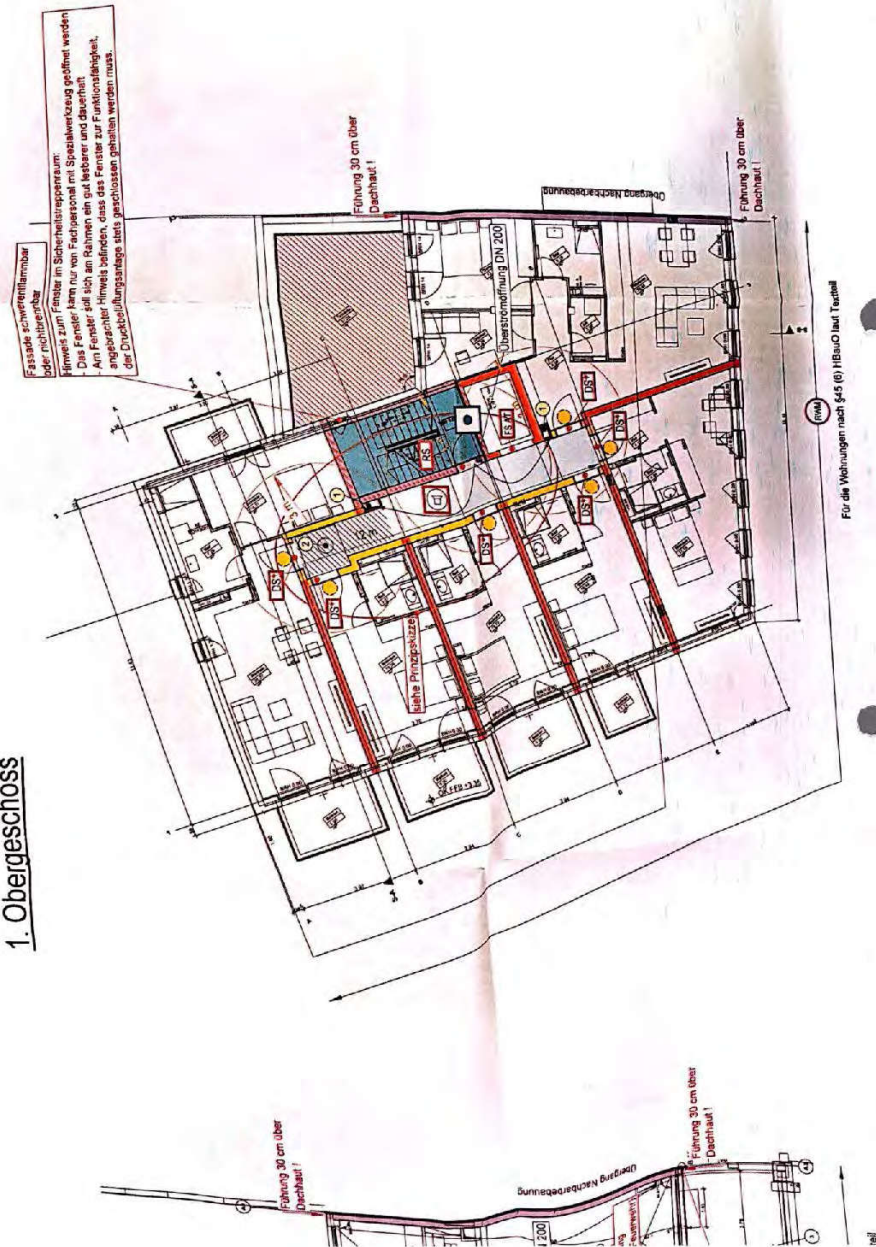
Hinweis zum Fenster im St.
Das Fenster kann nur vor
Am Fenster soll sich ein
angebrachter Hinweis b
der Druckbelüftungsp

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 21 von 23

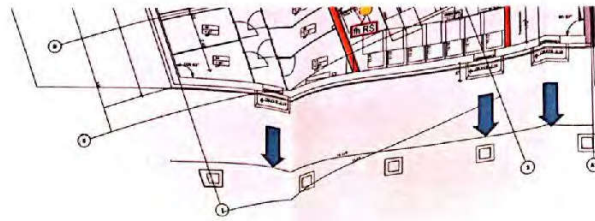
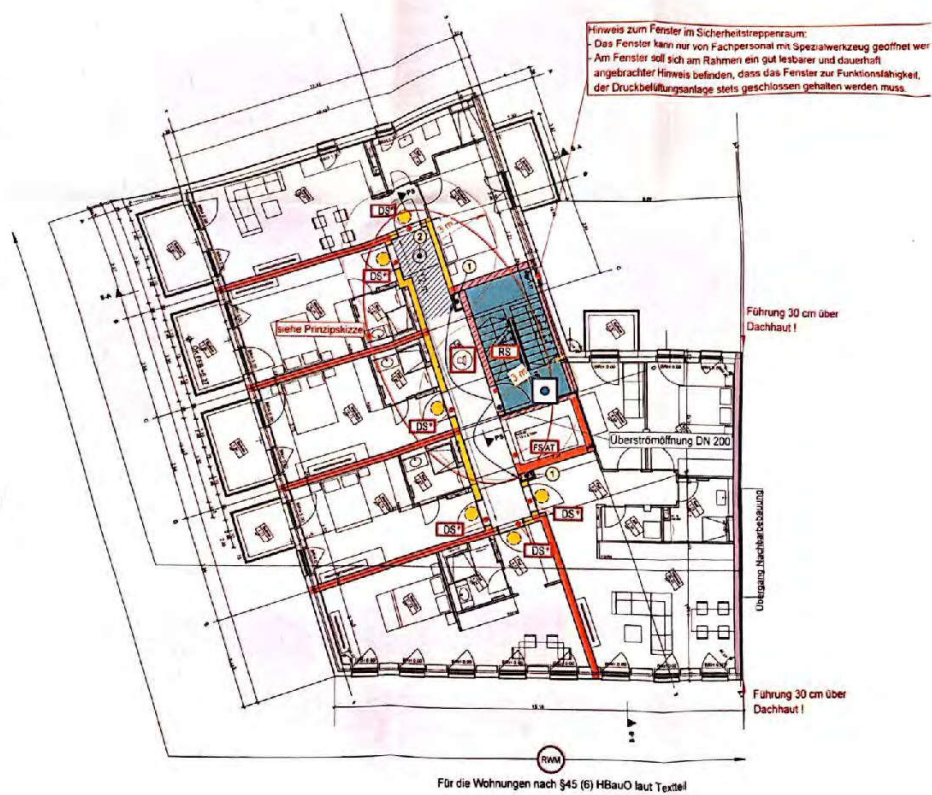
Mit CamScanner gescannt

1. Obergeschoss



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

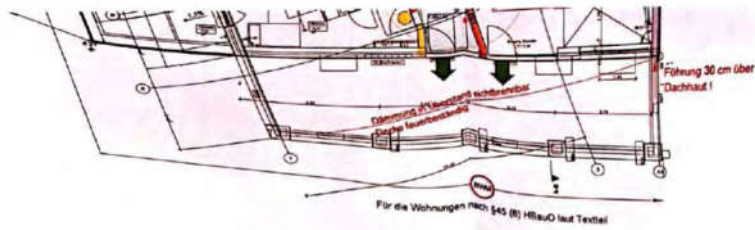
Seite 22 von 23

Regelgeschoss (2. - 4. OG)

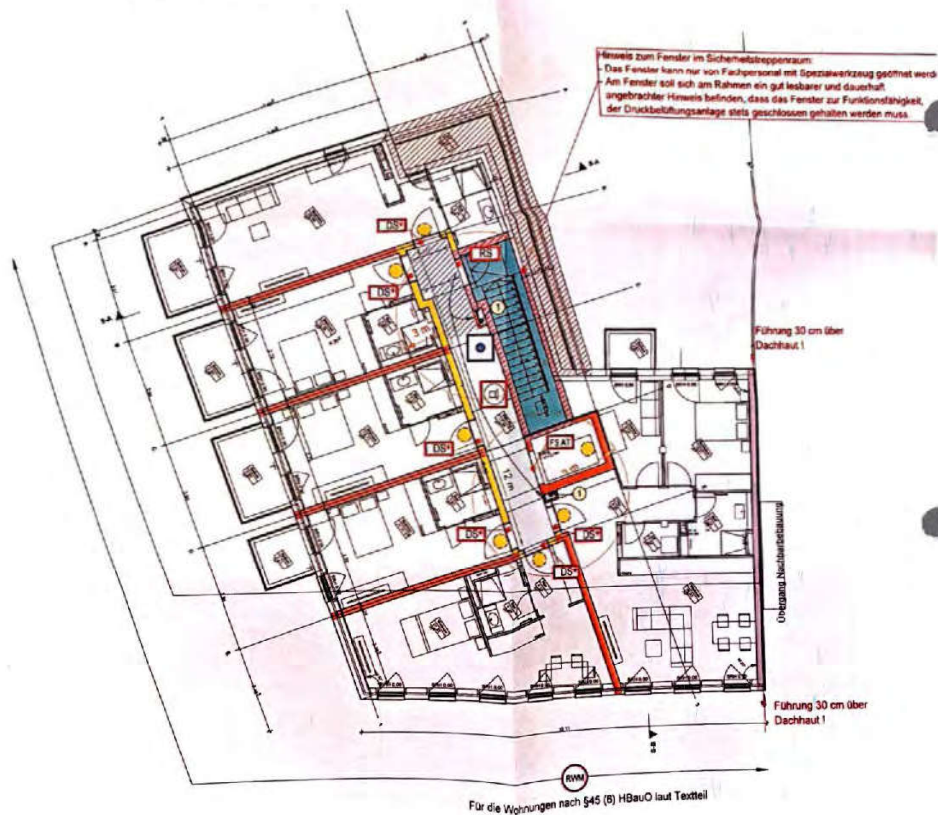
Mit CamScanner gescannt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Brandschutzplanung

Seite 23 von 23



5. Obergeschoss



Mit CamScanner gescannt

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, GFZ-Berechnung

Seite 1 von 3

Mit CamScanner gescannt

Flächenberechnung nach DIN 277

Barmbeker Markt 8a
22081 Hamburg

Zusammenfassung

Wohn- / Nutzfläche	
EG Wohnung 01	32,18 m²
EG Wohnung 02	33,37 m²
EG Wohnung 03	33,37 m²
EG Wohnung 04	33,82 m²
EG Wohnung 05	28,56 m²
EG Gewerbe	69,13 m²
10G Wohnung 06	62,46 m²
10G Wohnung 07	32,70 m²
10G Wohnung 08	33,78 m²
10G Wohnung 09	30,45 m²
10G Wohnung 10	38,42 m²
10G Wohnung 11	99,73 m²
20G Wohnung 12	62,55 m²
20G Wohnung 13	32,59 m²
20G Wohnung 14	33,67 m²
20G Wohnung 15	30,31 m²
20G Wohnung 16	38,42 m²
20G Wohnung 17	71,84 m²
30G Wohnung 18	62,55 m²
30G Wohnung 19	32,59 m²
30G Wohnung 20	33,66 m²
30G Wohnung 21	30,30 m²
30G Wohnung 22	38,41 m²
30G Wohnung 23	71,65 m²

Übertrag	=	1.066,31 m²
----------	---	-------------

Miteigentumsanteil	
EG Wohnung 01	9,97 m²
EG Wohnung 02	9,97 m²
EG Wohnung 03	9,97 m²
EG Wohnung 04	9,97 m²
EG Wohnung 05	9,97 m²
EG Gewerbe	
10G Wohnung 06	9,97 m²
10G Wohnung 07	9,97 m²
10G Wohnung 08	9,97 m²
10G Wohnung 09	9,97 m²
10G Wohnung 10	9,97 m²
10G Wohnung 11	9,97 m²
20G Wohnung 12	9,97 m²
20G Wohnung 13	9,97 m²
20G Wohnung 14	9,97 m²
20G Wohnung 15	9,97 m²
20G Wohnung 16	9,97 m²
20G Wohnung 17	9,97 m²
30G Wohnung 18	9,97 m²
30G Wohnung 19	9,97 m²
30G Wohnung 20	9,97 m²
30G Wohnung 21	9,97 m²
30G Wohnung 22	9,97 m²
30G Wohnung 23	9,97 m²

Übertrag	=	229,31 m²
----------	---	-----------

Sondernutzungsanteil	
EG Wohnung 01	
EG Wohnung 02	16,12 m²
EG Wohnung 03	13,92 m²
EG Wohnung 04	13,92 m²
EG Wohnung 05	7,66 m²
EG Gewerbe	13,80 m²
10G Wohnung 06	
10G Wohnung 07	
10G Wohnung 08	
10G Wohnung 09	
10G Wohnung 10	
10G Wohnung 11	
20G Wohnung 12	
20G Wohnung 13	
20G Wohnung 14	
20G Wohnung 15	
20G Wohnung 16	
20G Wohnung 17	
30G Wohnung 18	
30G Wohnung 19	
30G Wohnung 20	
30G Wohnung 21	
30G Wohnung 22	
30G Wohnung 23	

Übertrag	=	65,42 m²
----------	---	----------

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, GFZ-Berechnung

Seite 2 von 3

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Flächenberechnung nach DIN 277

Barmbeker Markt 8a
 22081 Hamburg

Zusammenfassung

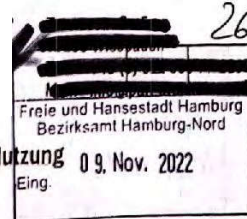
Wohn- / Nutzfläche		Miteigentumsanteil		Sondernutzungsanteil	
40G Wohnung 24	=	61,27 m ²	=	9,97 m ²	=
40G Wohnung 25	=	32,58 m ²	=	9,97 m ²	=
40G Wohnung 26	=	33,66 m ²	=	9,97 m ²	=
40G Wohnung 27	=	30,30 m ²	=	9,97 m ²	=
40G Wohnung 28	=	38,41 m ²	=	9,97 m ²	=
40G Wohnung 29	=	71,68 m ²	=	9,97 m ²	=
40G Wohnung 30	=	46,35 m ²	=	9,97 m ²	=
50G Wohnung 31	=	32,58 m ²	=	9,97 m ²	=
50G Wohnung 32	=	33,21 m ²	=	9,97 m ²	=
50G Wohnung 33	=	30,15 m ²	=	9,97 m ²	=
50G Wohnung 34	=	38,45 m ²	=	9,97 m ²	=
50G Wohnung 35	=	72,83 m ²	=	9,97 m ²	=
Gesamt	=	1.587,78 m²	=	348,92 m²	=
					Gesamt
					65,42 m²

Gesamt (Wohn- / Nutzfläche + Miteigentumsanteil + Sondernutzungsanteil)		2.002,12 m²
--	--	-------------------------------

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, GFZ-Berechnung

Seite 3 von 3

Bezirksamt Hamburg-Nord

Kümmelsstraße 6,
20249 Hamburg

Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung

Bauvorhaben: „Neubau eines 6-geschossigen Wohngebäudes mit 35 Wohneinheiten“

Bauherrschaft:

Bauort: Barmbeker Markt 8a, 22081 Hamburg
Gemarkung: Barmbek, Baublock: 421-029, Flurstück/e: 04931

Grundstückfläche	=	502,00 m ²
------------------	---	-----------------------

GRZ I		
Hauptgebäude	=	282,08 m ²
Balkonen inkl. Terrasse (WE 01)	=	34,11 m ²
Hauptanlage gesamt	=	316,19 m ²

Nebenanlage		
Gehweg + Stellplatz + Mülltonnenplatz	=	50,08 m ²
Nebenanlagenfläche gesamt	=	50,08 m ²

GFZ		
EG	=	282,09 m ²
1.OG-4.OG (309,52m ² x 4)	=	1.238,08 m ²
5.OG	=	293,23 m ²
GFZ-Fläche gesamt	=	1.813,40 m ²

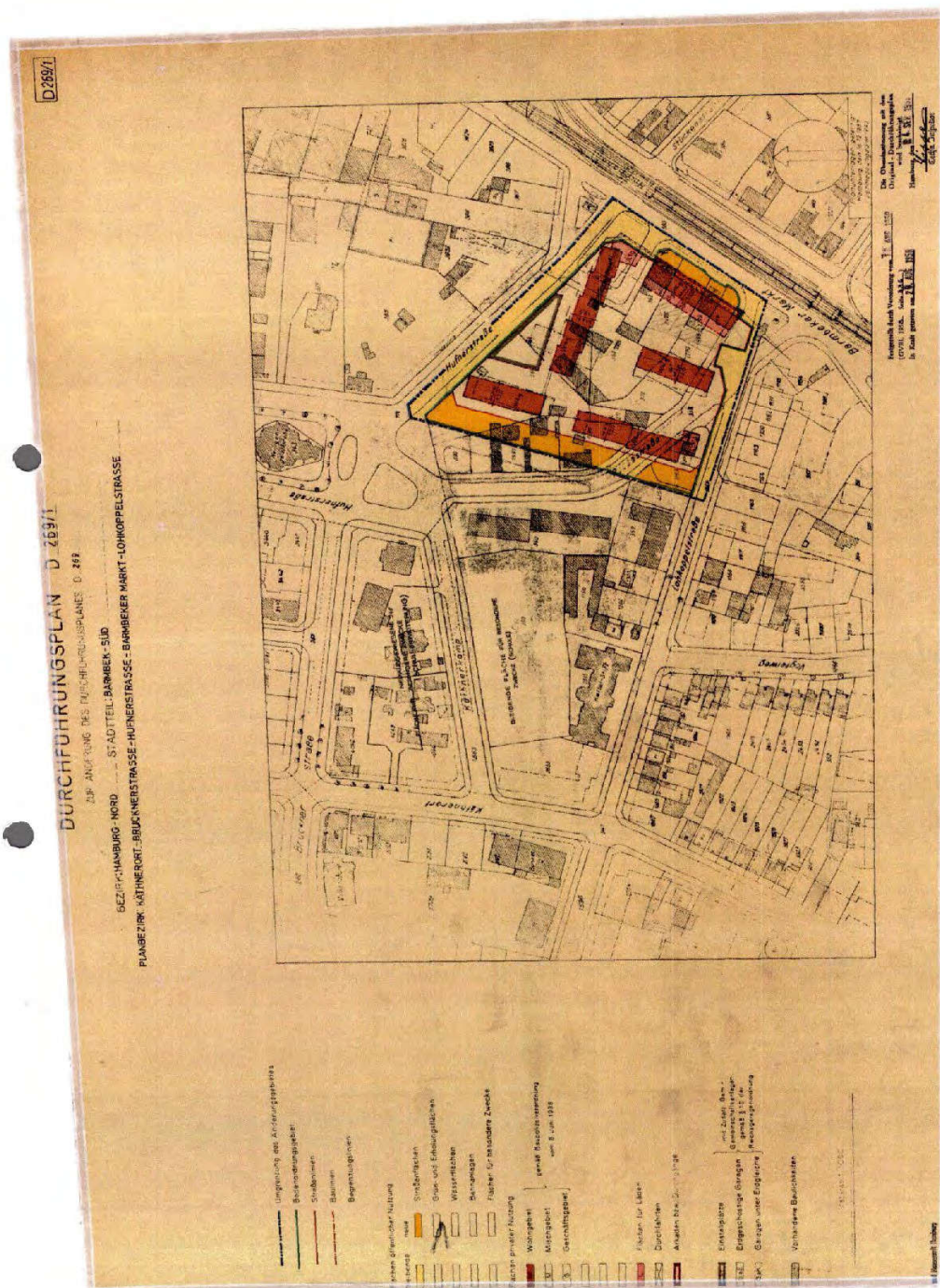
B-Plan				
GRZ I: (Hauptanlage / Grundstück)	316,19 m ²	/	502,00 m ²	= 0,63 ≤ 0,50
GRZ II: (Haupt- + Nebenanlage / Grundstück)	366,27 m ²	/	502,00 m ²	= 0,73
GFZ: (GFZ-Fläche / Grundstück)	1.813,40 m ²	/	502,00 m ²	= 3,61

Datum: 02.11.2022

Mit CamScanner gescannt

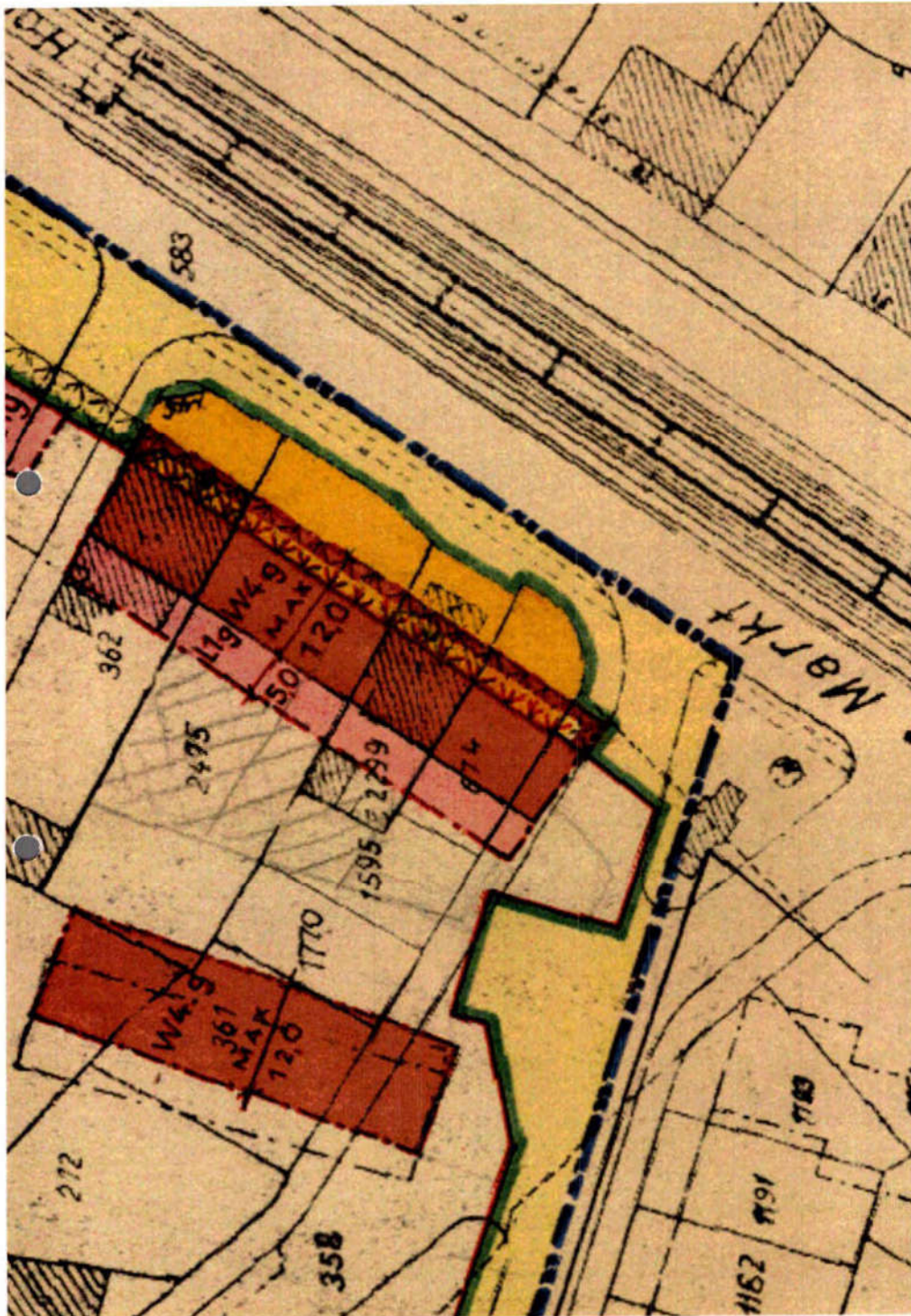
Anlage 8: Durchführungsplan mit Erläuterung

Seite 1 von 4



Anlage 8: Durchführungsplan mit Erläuterung

Seite 2 von 4



Anlage 8: Durchführungsplan mit Erläuterung

Seite 3 von 4

Erläuterung zum Durchführungsplan D 269/1

zur Änderung des Durchführungsplans D 269 für den Planbezirk Käthnerort - Brucknerstraße - Hufnerstraße - Barmbeker Markt - Lohkoppelstraße (Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Barmbek-Süd)

1. Vorbemerkung:

Der Durchführungsplan D 269/1 und diese Erläuterungen enthalten für das Änderungsgebiet die neuen und wiederholen die bestehenbleibenden Ausweisungen und Bestimmungen des Durchführungsplans D 269 und der zugehörigen Erläuterungen.

2. Inhalt der Änderung:

Die Baulinien für die Wohnhaus-Zeilenbebauung an der neuen Straßenverbindung zwischen Hufner- und Lohkoppelstraße sowie an der Lohkoppelstraße sind geringfügig versetzt. Durch Schwenkung der östlichen Wohnhaus-Zeilenbebauung an der Hufnerstraße und Verlängerung bis zum Barmbeker Markt werden unter Aufhebung der bisher an der Ecke Hufnerstraße/Barmbeker Markt vorgesehenen Wohnhausbebauung und einer kellergeschossigen Garage neue Baulinien festgesetzt. Anstelle der Garage wird an der Hufnerstraße eine größere Fläche als Einstellplatz für Kraftfahrzeuge ausgewiesen. Die seitliche Baulinie der Wohnhaus-Randbebauung am Barmbeker Markt wird zur Lohkoppelstraße hin versetzt und an der Ecke Lohkoppelstraße/neue Verbindungsstraße eine zusätzliche eingeschossige Ladenbebauung ausgewiesen.

3. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke;
Bebauung nach Fläche und Höhe:

Der Durchführungsplan bestimmt:

- 3.1 viergeschossige Wohnhausbebauung (W4g), teilweise mit erdgeschossigen Arkaden auf öffentlichem Grund;
- 3.2 eingeschossige Ladenbebauung (L1g);
- 3.3 eine Fläche als Einstellplatz für Kraftfahrzeuge (St).

4. Besondere Vorschriften:

- 4.1 Soweit der Durchführungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Vorschriften des Baupolizeirechts, insbesondere die der Baupolizeiverordnung.
- 4.2 Die zulässigen Traufhöhen für die eingeschossige Ladenbebauung betragen höchstens 4,5 m.
- 4.3 Der Durchführungsplan weist Arkaden auf öffentlichem Grund aus. Die bauliche Gestaltung dieser Arkaden, insbesondere auch die lichte Höhe, werden entsprechend den straßenbau- und verkehrstechnischen Erfordernissen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.
- 4.4 Die Heizungsanlagen der eingeschossigen Ladenbebauung (L1g) sind so einzurichten, daß die Nachbarschaft nicht durch Rauch oder Ruß belastigt wird.
- 4.5 Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 4.6 Die Straßenhöhen werden auf Antrag angewiesen.

5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden:

Sämtliche Grundstücke des Änderungsgebietes sind durch Umlegung neu aufzuteilen, unbeschadet der Möglichkeit der Enteignung nach dem Aufbaugesetz oder dem Baulandbeschaffungsgesetz. Ist die Umlegung nicht zweckmäßig, kann eine Zusammenlegung angeordnet werden. Es kann auch ein Grenzausgleich angeordnet werden.

- 2 -

Anlage 8: Durchführungsplan mit Erläuterung

Seite 4 von 4

- 2 -

6. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung:

- 6.1 In dem Planbezirk kann eine gleichzeitige Bebauung angeordnet werden.
6.2 Es kann eine Freilegung von Grundstücken angeordnet werden, soweit dies zur Verwirklichung des Durchführungsplans erforderlich ist.

Freie und Hansestadt Hamburg
Stadtentwicklungsbehörde
LP23/P Plankammer ZWG R 0113
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg
Telefon 35 04-32 92/32 98
BN. 9.41-32 92/32 93

Die Übereinstimmung mit dem
Original wird bescheinigt.

Hamburg, den 4. SEP. 1958

Haase
Technischer Inspektor

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 1 von 21

juris-Abkürzung: AngWoMBestV HA
Ausfertigungsdatum: 13.07.2021
Gültig ab: 24.07.2021
Gültig bis: 31.12.2026
Dokumenttyp: Verordnung
Quelle: 
Fundstelle: HmbGVBl. 2021, 530
Gliederungs-Nr: 2130-15

Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg
als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs
Vom 13. Juli 2021

Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 24.07.2021 bis 31.12.2026

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Titel	Gültig ab
Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs vom 13. Juli 2021	24.07.2021 bis 31.12.2026
Eingangsformel	24.07.2021 bis 31.12.2026
§ 1	24.07.2021 bis 31.12.2026
§ 2	24.07.2021 bis 31.12.2026
Anlage - Begründung	24.07.2021 bis 31.12.2026

Auf Grund von § 201a Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), wird verordnet:

§ 1

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a BauGB. Die Begründung ist der Anlage zu entnehmen.

§ 2

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Anlage

Begründung

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 2 von 21

1. Beurteilung zur besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in Hamburg

Voraussetzung für den Erlass dieser Verordnung ist nach § 201a BauGB, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und damit ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt vorliegt. Der Senat hat sowohl den Hamburger Wohnungsmarkt in seiner Gesamtheit als auch relevante räumliche und sachliche Teilmärkte (Teilgebiete und Wohnungsgrößen) betrachtet. Dies dient sowohl der Plausibilitätskontrolle, um nivellierende Effekte auszuschließen, als auch dem Nachweis, dass der Wohnungsmarkt nicht nur in seiner Gesamtheit, sondern auch in einzelnen Segmenten ganz überwiegend angespannt ist. Neben der Betrachtung des Hamburger Wohnungsmarktes nach räumlichen und sachlichen Teilmärkten kam es vor allem auch auf die Bildung eines geeigneten Betrachtungszeitraumes an, der Verschiedenes zu berücksichtigen hat: Der Betrachtungszeitraum hat (um für die Beantwortung der gestellten Frage aussagekräftig zu sein) sowohl die Besonderheiten und Strukturmerkmale von Wohn-Immobilienmärkten im Allgemeinen (geringe Volatilität und lange Zyklen) als auch den Hamburger Mietwohnungsmarkt im Besonderen (geringer freifinanzierter und geförderter Neubau seit Ende der 1990er Jahre bis zum Jahr 2011 sowie ein sukzessiv etabliertes, ambitioniertes Wohnungsbauprogramm ab 2011) zu berücksichtigen.

Um die verschiedenen Faktoren und Einflüsse, die dem Hamburger Mietwohnungsmarkt seine heutige Struktur, sein (absolutes) Mietniveau und seine heutige Entwicklungstendenz gegeben haben, in ein angemessenes Verhältnis zu setzen, beinhaltet der gewählte Betrachtungszeitraum sowohl eine kürzere Periode vor Beginn der ambitionierten Hamburger Wohnungsbauinitiative (2007 bis 2011) als auch den Zeitraum seit Beginn dieser Initiative (2011 bis 2020). Auf diese Weise konnte eine verhältnismäßige Gewichtung der verschiedenen Entwicklungsphasen des Marktes, die heute noch maßgeblich für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sind, erzielt werden.

In dieser räumlichen und zeitlichen Gesamtbetrachtung wurde festgestellt, dass eine Gefährdungslage für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in ganz Hamburg besteht:

Für die Beurteilung einer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in Hamburg werden zunächst die in § 201a Satz 4 BauGB genannten Indikatoren herangezogen:

1. ein deutlich stärkerer Mietanstieg in Hamburg als im bundesweiten Durchschnitt,
2. eine deutlich stärkere durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte in Hamburg im Vergleich zum Bundesdurchschnitt,
3. eine wachsende Wohnbevölkerung, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird,
4. ein geringer Leerstand von Wohnraum bei großer Nachfrage.

1.1 Mietniveau und Mietentwicklung in Hamburg

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 3 von 21

Grundsätzlich kommt den Indikatoren Mietniveau und Mietentwicklung ein besonderes Gewicht für die Beurteilung der Lage und der Entwicklung des Mietwohnungsmarktes eines Gebietes zu. Sie sind wichtige Kriterien für die Frage, ob eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

In Hamburg ist - im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt - im gesamten Betrachtungszeitraum ein überdurchschnittlich hohes Mietpreisniveau festzustellen. Der Anstieg der Mieten liegt dabei insgesamt auf dem Niveau des Bundes (vgl. § 201a Satz 4 Nummer 1 BauGB).

1.1.1 Entwicklung der Angebotsmieten¹⁾

Das hohe Mietniveau in Hamburg verdeutlichen die nachfolgend dargestellten Angebotsmieten in absoluten Zahlen und der Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt.

Bei den Angebotsmieten handelt es sich um Nettokaltmieten von in Tageszeitungen und Internetportalen (zum Beispiel immonet, immobilienscout24 und weiteren) inserierten Mietwohnungen ohne Mietpreisbindung. Diese werden von immobilienwirtschaftlichen Forschungsinstituten in Datenbanken nach einheitlichen Kriterien aufbereitet und ausgewertet. Die Angebotsmieten werden bundesweit auf allen Teilmärkten flächendeckend erfasst und dienen als ein Indikator für die Beurteilung der Anspannung auf den Mietwohnungsmärkten. So werden die Angebotsmieten unter anderem auch in den Wohngeld- und Mietenberichten der Bundesregierung für die Darstellung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten in Städten und regionalen Teilräumen Deutschlands verwendet.²⁾ Da die Angebotsmieten damit sowohl bei einer hamburgweiten als auch bei einer deutschlandweiten Betrachtung mit gleicher Methodik erhoben und ausgewertet werden, sind diese für eine Vergleichsbetrachtung besonders geeignet.

Im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2020³⁾ sind die Angebotsmieten in Hamburg stark gestiegen. Hamburg liegt damit weiter auf dem Niveau anderer vergleichbarer Großstädte. Die Zuwachsraten im Bundesdurchschnitt sind hingegen in den vergangenen beiden Jahren rückläufig.

In Hamburg stiegen die Angebotsmieten zwischen 2007 und 2020 im Durchschnitt (Median⁴⁾) von 7,86 Euro/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt um rund 58 vom Hundert (v. H.) auf 12,44 Euro/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt. Im Vergleich dazu stiegen in demselben Zeitraum bundesweit die Angebotsmieten von 6,01 Euro/m² um durchschnittlich rund 49 v. H. auf 8,97 Euro/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt. Dies gilt sowohl bei gesamtstädtischer Betrachtung als auch bis auf eine Ausnahme in Bezug auf die im Folgenden näher betrachteten räumlichen und sachlichen Hamburger Teilmärkte, welche die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gebildet hat. Ein Teilmarkt besteht aus einzelnen Stadtteilen der Stadt Hamburg, die im räumlichen Zusammenhang stehen und ein ähnliches Mietpreisniveau aufweisen.

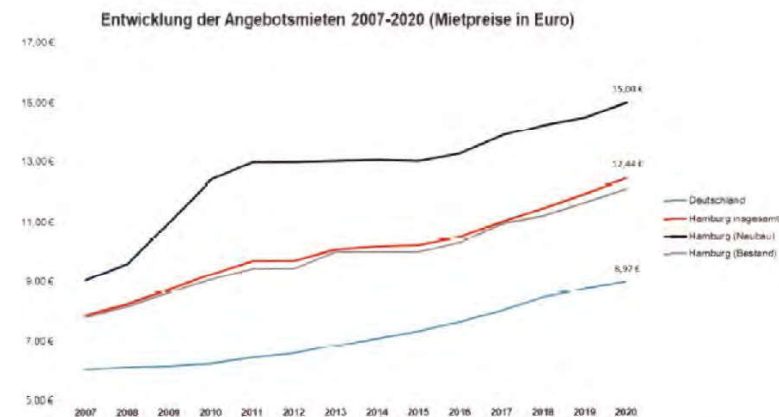
Bei Betrachtung der Entwicklung der Angebotsmieten ist dabei auch das bestehende Mietniveau zu berücksichtigen. Bei einem bestehenden sehr hohen Mietniveau fällt der prozentuale Anstieg in der Regel geringer aus, ohne dass sich hieraus der Schluss ableiten ließe, dass die Wohnungsmarktsituation als entspannt zu betrachten sei. In die Gesamtwertung ist daher auch der Vergleich des absoluten durchschnittlichen Mietniveaus eingeflossen. Deutlich wird dies auch bei der Betrachtung der räumlichen Teilmärkte. Der prozentuale Anstieg von 2007 auf 2020 der Angebotsmieten liegt nicht in jedem Teilmarkt über dem des Bundesdurchschnitts.

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 4 von 21

Das absolute durchschnittliche Mietniveau liegt hingegen im Jahre 2020 bis auf einen Teilmarkt (Altes Land) in allen betrachteten Teilmärkten über dem Bundesdurchschnitt (siehe Tabelle 4).

Graphik 1: Entwicklung der Angebotsmieten 2007 bis 2020



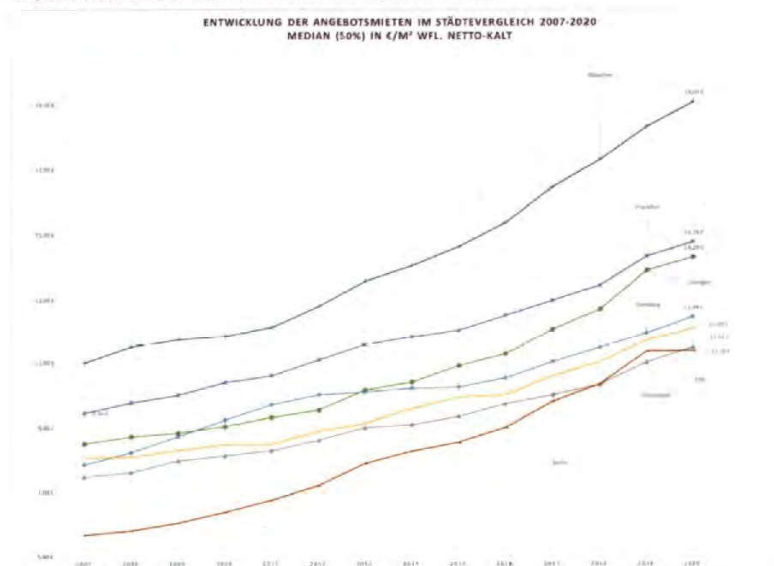
Quelle: Berechnungen von BBSR/empirica ag auf Grundlage der Daten der IDN ImmoDaten GmbH und der empirica-systeme GmbH.

Im Vergleich mit anderen Großstädten wie Frankfurt am Main (Anstieg um rund 56 v. H.), Düsseldorf (Anstieg um rund 53 v. H.) und Köln (Anstieg um rund 50 v. H.) stiegen die Angebotsmieten in Hamburg zwischen 2007 und 2020 stark an. Der Anstieg war mit 58 v. H. höher als bei den zuvor genannten Städten. München, Berlin und Stuttgart verzeichneten in demselben Zeitraum einen noch höheren relativen Anstieg der Angebotsmieten (München um rund 73 v. H., Berlin um rund 100 v. H., Stuttgart um rund 68 v. H.). Ausgehend von der absoluten Miethöhe steht Hamburg in diesem Städtevergleich auf Platz vier direkt hinter den teuersten Städten München, Frankfurt am Main und Stuttgart.

Dies verdeutlicht die folgende Graphik:

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 5 von 21

Graphik 2: Entwicklung der Angebotsmieten im Städtevergleich 2007 bis 2020

Quelle: Berechnungen der empirica ag/GEWOS auf Grundlage der Daten der IDN ImmoDaten GmbH und der empirica-systeme GmbH

1.1.2 Entwicklung der Angebotsmieten auf den Hamburger Teilmärkten

Nicht nur in Hamburg insgesamt sind die Mieten im Zeitraum 2007 bis 2020 gestiegen. Diese Entwicklung zeigt sich auch bei einer Betrachtung von einzelnen sachlichen Teilmärkten, gesplittet nach Wohnungsgrößen (siehe dazu nachfolgende Tabellen 1 und 2). Die Tabellen 1 und 2 zeigen die Entwicklung und die Veränderung der Angebotsmieten (Medianwert je m² Wohnfläche) nach Wohnungsgrößen:

Tabelle 1: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg 2007 bis 2020 nach Größenklassen

Ø Nettokaltmiete (Median) je m² Wohnfläche monatlich							
Jahr	< 40 qm	mit 40 bis 59qm	mit 60 bis 79qm	mit 80 bis 99qm	mit 100 bis 119qm	mit 120 bis 159qm	> = 160qm
2007	8,67 €	7,68 €	7,42 €	7,88 €	8,91 €	10,24 €	11,45 €
2008	9,17 €	8,04 €	7,70 €	8,18 €	9,06 €	10,37 €	12,05 €

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 6 von 21

2009	9,74 €	8,31 €	8,12 €	8,71 €	9,80 €	10,99 €	12,45 €
2010	10,43 €	8,98 €	8,50 €	9,00 €	10,50 €	11,28 €	12,26 €
2011	10,27 €	9,03 €	8,85 €	9,79 €	11,50 €	12,00 €	13,00 €
2012	10,27 €	9,03 €	8,85 €	9,79 €	11,50 €	12,00 €	13,00 €
2013	10,59 €	9,84 €	9,53 €	10,37 €	11,76 €	12,48 €	13,00 €
2014	11,11 €	9,98 €	9,67 €	10,47 €	11,83 €	12,34 €	13,00 €
2015	11,11 €	10,00 €	9,65 €	10,50 €	11,91 €	12,26 €	13,39 €
2016	11,40 €	10,16 €	9,97 €	10,92 €	12,10 €	12,51 €	13,50 €
2017	12,39 €	10,73 €	10,39 €	11,25 €	12,19 €	13,01 €	14,41 €
2018	12,29 €	11,03 €	10,83 €	11,87 €	12,65 €	13,25 €	14,42 €
2019	12,58 €	11,50 €	11,21 €	12,45 €	13,00 €	13,50 €	14,50 €
2020	13,24 €	12,00 €	11,80 €	12,90 €	13,32 €	13,80 €	14,57 €

Quelle: empirica ag (bis einschl. 2018/ab 2019 GEWOS)

Tabelle 1 zeigt, dass das Niveau der Angebotsmieten 2020 im Durchschnitt in allen Größenklassen des Wohnungsbestandes deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 8,97 Euro/m² Wohnfläche liegt.

Tabelle 2 zeigt die Veränderung der Angebotsmieten in Hamburg in den Jahren 2007 bis 2020 nach Wohnungsgrößen.

Tabelle 2: Veränderung der Angebotsmieten in Hamburg 2007 bis 2020 und von 2018 bis 2020 (nach Größenklassen)

Jahr	Veränderung der Angebotsmieten (netto-kalt) in Hamburg						
	< 40 qm	mit 40 bis 59qm	mit 60 bis 79qm	mit 80 bis 99qm	mit 100 bis 119qm	mit 120 bis 159qm	> = 160qm

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 7 von 21

	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median
Anstieg im Zeitraum 2007 bis 2020	53 %	56 %	59 %	64 %	49,5 %	35 %	27 %
Anstieg im Zeitraum 2018 bis 2020	8 %	9 %	9 %	9 %	5 %	4 %	1 %

Quelle: Berechnungen BSW/WSB auf Basis der Daten von empirica ag/GEWOS

Die Angaben verdeutlichen, dass in fast allen Größenklassen die Mietpreisentwicklung zwischen 2007 und 2020 mit Anstiegen von 49,5 v. H. bis 64 v. H. über dem Niveau der Mietentwicklung des Bundesdurchschnittes von 49 v. H. lag. Nur die Wohnungen über 120 m² Wohnfläche wiesen auf einem bereits sehr hohen Preisniveau einen geringeren Anstieg auf (27 v. H. bis 35 v. H.).

Dieselbe Entwicklung ist auch für die unterschiedlichen regionalen Teilmärkte, welche die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zur Analyse der kleinräumigen Mietentwicklung gebildet hat, festzustellen. Insgesamt wurden 31 räumlich zusammenhängende Teilmärkte für Hamburg gebildet (siehe hierzu Tabelle 3). Dabei wurden jeweils benachbarte Stadtteile, die ähnliche Mietpreisniveaus aufwiesen, zu einem Teilmarkt zusammengefasst.⁵⁾ Tabelle 4 zeigt im Folgenden die Entwicklung der Angebotsmieten im Zeitraum 2007 bis 2020 auf Ebene dieser Hamburger Teilmärkte.

Tabelle 3: : Abgrenzung der Hamburger Mietwohnungsteilmärkte

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 8 von 21

Abgrenzung der Hamburger Mietwohnungsteilmärkte für die Auswertung der Angebotsmieten		
Teilmärkte	Stadtteile	
Alsterdorf/Ohlsdorf	Alsterdorf	Ohlsdorf
Altes Land	Cranz	Finkenwerder Moorburg Francop Neuenfelde
Altona/Bahrenfeld	Altona-Altstadt	Altona-Nord Bahrenfeld
Altona-West	Iserbrook	Rissen Sülldorf
City (Altstadt/Neustadt/HafenCity)	Hamburg-Altstadt	Neustadt HafenCity
Barmbek	Barmbek-Nord	Barmbek-Süd Dulsberg
Bergedorf/Lohbrügge	Bergedorf	Lohbrügge
Billstedt	Billstedt	
Eimsbüttel	Eimsbüttel	Hohe Luft-West
Elbvororte	Blankenese	Groß Flottbek Niensenteden Othmarschen

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 9 von 21

[illegible]

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 10 von 21

[illegible]

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 11 von 21

Tabelle 4: Entwicklung der Angebotsmieten auf den Hamburger Teilmärkten 2007 bis 2020 sowie von 2018 bis 2020

Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten pro m² Wfl. (Median) auf den Hamburger Teilmärkten von 2007 bis 2020 und von 2018 bis 2020					
Teilmarkt	Jahr 2007	Jahr 2018	Jahr 2020	Verän- derung im Zeitraum 2007 bis 2020	Verän- derung im Zeit- raum 2018 bis 2020
Altes Land	6,61 €	7,99 €	8,36 €	26 %	5 %
Neugraben	6,51 €	8,65 €	9,49 €	46 %	10 %
Harburg	6,86 €	9,40 €	10,00 €	46 %	6 %
Vier- und Marschlande	6,66 €	9,38 €	10,14 €	52 %	8 %
Billstedt	6,70 €	9,58 €	10,45 €	56 %	9 %
Steilshoop/Bramfeld	7,57 €	10,00 €	10,83 €	43 %	8 %
Rahstedt	7,42 €	9,95 €	10,89 €	47 %	9 %
Wilhelmsburg (inkl. Veddel/Rothen- burgsort)	6,04 €	10,00 €	10,93 €	81 %	9 %
Bergedorf/Lohbrügge	7,34 €	10,06 €	11,00 €	50 %	9 %
Lurup/Osdorf	7,61 €	9,75 €	11,00 €	45 %	13 %

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 12 von 21

Schnelsen/Eidelstedt	8,00 €	10,42 €	11,10 €	39 %	7 %
Wandsbek-Ost	7,38 €	9,77 €	11,12 €	51 %	14 %
Borgfelde/Hamm/Horn	6,89 €	10,56 €	11,33 €	64 %	7 %
Altona-West	8,21 €	11,03 €	11,98 €	46 %	9 %
Fuhlsbüttel/Langenhorn	7,58 €	10,83 €	12,00 €	58 %	11 %
Wandsbek-Mitte	7,64 €	11,25 €	12,00 €	57 %	7 %
Wandsbek-Nord	8,21 €	10,90 €	12,03 €	47 %	10 %
Niendorf (inkl. Groß Borstel)	8,39 €	11,03 €	12,04 €	44 %	9 %
Alsterdorf/Ohlsdorf	8,50 €	11,47 €	12,53 €	47 %	9 %
Barmbek (inkl. Dulsberg)	7,85 €	11,64 €	13,03 €	66 %	12 %
Lokstedt/Stellingen	8,39 €	12,40 €	13,51 €	61 %	9 %
Altona/Bahrenfeld	9,15 €	13,27 €	14,15 €	55 %	7 %
Elbvororte	10,83 €	13,75 €	14,42 €	33 %	5 %
Eimsbüttel (inkl. Hoheluft-West)	9,48 €	13,84 €	14,59 €	54 %	5 %

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 13 von 21

St. Pauli/Sternschanze	9,32 €	13,92 €	14,91 €	60 %	7 %
St. Georg/Hohenfelde	9,60 €	13,88 €	14,99 €	56 %	8 %
Eppendorf (inkl. Hoheluft-Ost)	10,11 €	14,04 €	15,00 €	48 %	7 %
Ottensen	10,81 €	14,04 €	15,00 €	39 %	7 %
Östliche Alster	10,53 €	14,12 €	15,02 €	43 %	6 %
Westliche Alster	12,00 €	15,36 €	16,54 €	38 %	8 %
City (Altstadt/Neustadt/HafenCity)	13,46 €	15,84 €	16,56 €	23 %	5 %

Quelle: empirica AG/GEWOS; sortiert nach durchschnittlicher Miethöhe 2020

Das absolute Mietniveau, das ein wichtiger Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt ist, liegt in fast allen in Tabelle 4 aufgeführten räumlichen Teilmärkten über dem Bundesdurchschnitt von 8,97 Euro/m² Wohnfläche. Ausnahme bildet lediglich der im Südwesten gelegene Teilmarkt Altes Land.

Insgesamt wird deutlich, dass nicht nur in den traditionell nachgefragten innerstädtischen Stadtteilen wie Eppendorf oder Eimsbüttel oder in den sogenannten „Szenestädteilen“ wie St. Pauli oder St. Georg die Mieten stark gestiegen sind. Auch Stadtteile wie Wilhelmsburg (Anstieg 81 v. H.), Barmbek (Anstieg 66 v. H.) und Borgfelde/Hamm/Horn (Anstieg 64 v. H.) zeigen diese Entwicklung.

1.1.3 Entwicklung der „Mietenspiegel-Mieten“

Die steigende Mietenentwicklung in Hamburg wird nicht nur durch die Angebotsmieten dokumentiert, sondern auch durch die Mietenentwicklung bei den „Mietenspiegel-Mieten“. Das sind die Mieten, die für nicht mietpreisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit jeweils zum Stichtag 1. April in Hamburg gezahlt worden sind. Dabei werden die Wohnungsbestände aller Vermietergruppen entsprechend ihrer jeweiligen Anteile in den einzelnen Baualtersklassen und Wohnlagen repräsentativ erfasst. In diesen Mieten sind folglich auch die Mieten der Wohnungsbaugenossenschaften und der kommunalen Wohnungsunternehmen repräsentativ enthalten. Es wurden bis einschließlich des Mietenspiegels 2019 (erschieden am 19. November 2019, der Mietenspiegel 2021 erscheint voraussichtlich im 4. Quartal 2021) die

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 14 von 21

Mieten erfasst, die innerhalb der letzten vier Jahre vor dem Stichtag neu abgeschlossen oder geändert worden sind. Damit werden auch Mietänderungen im Bestand berücksichtigt.

Der durchschnittliche gewichtete Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels ist von 2007 bis 2019 um 33 v. H. von 6,53 Euro/m² Wohnfläche (2007) auf 8,66 Euro/m² Wohnfläche (2019) gestiegen. Im Vergleich dazu stieg der als Vergleichsgröße insoweit am ehesten geeignete Bundesmietenindex⁶⁾ im Zeitraum 2007 bis 2019 nur um 15,1 v. H. Das zeigt, dass auch die „Mietenspiegel-Mieten“ im Vergleich zu den in den Bundesmietenindex einfließenden Mieten überdurchschnittlich gestiegen sind.

1.1.4 Überdurchschnittliche Mietbelastung der Hamburger Haushalte im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Ein weiterer Parameter, der nach § 201a BauGB auf eine Anspannung des Mietwohnungsmarktes hindeutet, ist die Höhe der Mietbelastung im Verhältnis zum Einkommen, die den jeweiligen Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen bezeichnet. Dieser betrug bundesweit für alle Haushalte im Jahr 2018 durchschnittlich 27,2 v. H. In Hamburg lag die Mietbelastungsquote im gleichen Jahr dagegen bei 30,4 v. H., also 3,2 Prozentpunkte höher und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt⁷⁾.

1.1.5 Zwischenergebnis: Beurteilung der Mietindikatoren

Alle dargestellten Mietindikatoren verdeutlichen, dass in Hamburg das Mietniveau im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich hoch ist. Die Mietenentwicklung liegt dabei über dem Niveau des Bundes. Da die absolute durchschnittliche Miethöhe in Hamburg zudem von Beginn des Betrachtungszeitraumes an deutlich über der des Bundes lag, ist dieses Argument für einen angespannten Wohnungsmarkt primär zu berücksichtigen.

Das gilt, obwohl in Hamburg bereits vor sechs Jahren eine Rechtsverordnung zur Mietpreisbegrenzung erlassen worden ist (aktuell in Kraft befindlich ist die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 341)), während der Bundesdurchschnitt auch die Mietentwicklung von Gebieten ohne Mietpreisbremse umfasst.

Die Auswertungen zur Entwicklung der Angebotsmieten auf den sachlichen und regionalen Teilmärkten zeigen, dass es nur einen kleinen regionalen Teilmarkt am Stadtrand gibt, in dem die absolute Miethöhe in 2020 im Betrachtungszeitraum geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt lag.

Wie oben bereits ausgeführt, erfassen die Angebotsmieten nicht alle Anbieter auf dem Wohnungsmarkt gleichermaßen. Insbesondere die Bestände des städtischen Unternehmens SAGA und der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sind in den ausgewerteten Angebotsmieten stark unterrepräsentiert. Deren Bestände weisen im Vergleich zu den anderen Anbietern auf dem Hamburger Wohnungsmarkt grundsätzlich auch bei einer Neuvermietung niedrigere Mieten auf (so beispielsweise die sogenannte CRES-Studie aus dem Jahr 2019)⁸⁾. Für die Beurteilung der Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt kann aus diesem Umstand aber nicht der Schluss gezogen werden, dass der Hamburger Wohnungsmarkt nicht angespannt wäre. Denn auch die Entwicklung der „Mietenspiegel-Mieten“ im Verhältnis zur Entwicklung des Bundesmietenindex verdeutlicht, dass in Hamburg die Mieten im Betrachtungszeitraum überdurch-

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 15 von 21

schnittlich stark gestiegen sind. Bei diesem Indikator sind die Mieten aller Eigentümergruppen entsprechend der Größe ihrer Bestände repräsentativ berücksichtigt.

1.2 Bevölkerungswachstum und Neubautätigkeit in Hamburg

Nach § 201a BauGB kann als ein weiterer Indikator der Anstieg der Wohnbevölkerung im Vergleich zur Neubautätigkeit geprüft werden. Betrachtet man diesen Indikator für Hamburg, ist festzustellen, dass die Neubautätigkeit mit dem Anwachsen der Wohnbevölkerung (noch) nicht Schritt halten kann. Dies ergibt sich aus folgenden Zahlen: Von 2006 bis November 2019 ist die Bevölkerung von 1.754.182 auf 1.851.872 Einwohnerinnen und Einwohner gestiegen (Quelle: Statistikamt Nord). Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist, dass mehr Menschen nach Hamburg zuziehen, als Einwohnerinnen und Einwohner die Stadt verlassen. Gerade jüngere Menschen (im Alter zwischen 20 und 30 Jahren) zieht es im Rahmen ihrer Ausbildung, ihres Studiums oder mit der Aufnahme der ersten Erwerbstätigkeit nach Hamburg. Sie fragen zunächst in der Regel kleinere Wohnungen in innerstädtischen attraktiven Lagen nach. Viele von ihnen werden in Hamburg später eine Familie gründen wollen und dementsprechend dann auch familiengerechten Wohnraum nachfragen.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt derzeit bei rund 54 v. H. Da Einpersonenhaushalte im Verhältnis mehr Wohnfläche pro Kopf als Mehrpersonenhaushalte benötigen, verstärkt dies tendenziell den Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt.

Insgesamt ist auf Basis der Kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum bis 2035 mit einem weiteren Bevölkerungsanstieg um rd. 146.000 Personen in Hamburg zu rechnen.⁹⁾

Neben der Zuwanderung hat auch die demografisch bedingte Veränderung der Bevölkerungsstruktur eine Rolle für den Anstieg der Haushaltszahlen gespielt. So hat sich die Zahl der Haushalte mit Menschen, die älter als 65 Jahre sind, erhöht und wird auch perspektivisch weiter steigen. Bei einer steigenden Lebenserwartung und einem erwünschten und geförderten längeren Verbleib in der eigenen Wohnung besteht auch zukünftig ein weiterer demografischer Druck auf den Hamburger Wohnungsmarkt.

Ende des Jahres 2019 standen den rund 1.042.000 Haushalten¹⁰⁾, welche die potentielle Wohnungsnachfrage abbilden, insgesamt rund 966.000 Wohnungen gegenüber. Dabei ist zu berücksichtigen, dass teilweise mehrere Haushalte in einer Wohnung lebten (Wohngemeinschaften, Jugendwohnungen, Untermietverhältnisse). Als Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt kann auf die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt Bezug genommen werden. Denn ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum insgesamt besonders gefährdet, gilt dies erst recht für die Teilmenge der Mietwohnungen.

1.3 Geringe Leerstandsquote und große Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg

Ein weiterer geeigneter Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt, der in § 201a BauGB aufgeführt wird, ist ein geringer Leerstand bei zugleich großer Nachfrage. Der Senat hat insoweit den CBRE-empirica-Leerstandsindex¹¹⁾ herangezogen.

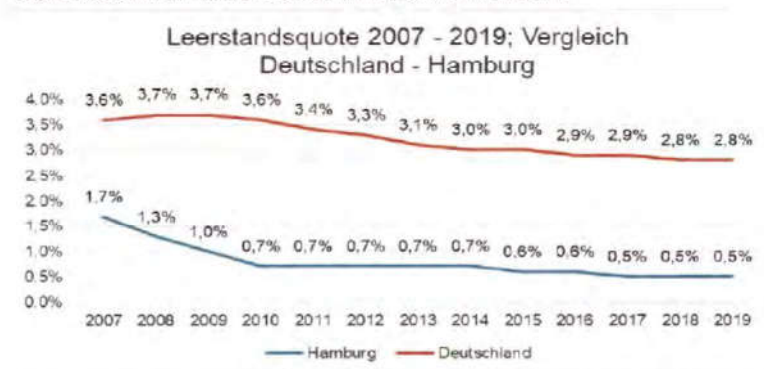
Die Daten des CBRE-empirica-Leerstandsindex zeigen für die Jahre 2007 bis 2019¹²⁾ in Graphik 3, dass Hamburg im Bundesländervergleich mit 0,5 v. H. (2019) die niedrigste Leerstandsquote aufweist (Bundesdurchschnitt 2019: 2,8 v. H.). Dargestellt im CBRE-empirica-Leerstandsindex wird der marktaktive Leerstand, jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes. Die-

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 16 von 21

ser wird nur für Geschosswohnungen ausgewiesen. Der marktaktive Leerstand umfasst leer stehende Wohnungen, die unmittelbar verfügbar sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen beziehungsweise gerade modernisiert werden, aber gegebenenfalls in weniger als sechs Monaten aktivierbar wären.

Graphik 3: Leerstand 2007 bis 2019 Vergleich Hamburg – Deutschland insgesamt



Eine derart niedrige Leerstandsquote von 0,5 v. H. in 2019 zeigt das geringe Volumen an kurz- und mittelfristig verfügbarer Wohnungen. Da die Haushaltszahlen gleichzeitig wachen (siehe dazu Nummer 1.3), lässt auch die niedrige Leerstandsquote auf einen angespannten Wohnungsmarkt in Hamburg schließen.

Nach § 201a Satz 4 Nummer 4 BauGB kommt dem Leerstand eine Indizwirkung zu, wenn gleichzeitig eine große Nachfrage besteht. Diese große Nachfrage ist in Hamburg derzeit und nach Einschätzung des Senats (auf Grundlage der vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen) auch zukünftig gegeben.

Kennzeichnend für einen Wohnungsmarkt, auf dem ein Nachfrageüberhang beziehungsweise eine „große Nachfrage“ besteht, ist, dass das Mietniveau und/oder der Mietanstieg überdurchschnittlich hoch sind. Beides ist in Hamburg der Fall, wie unter Nummer 1.1 ausgeführt. Ausdruck für eine hohe Nachfrage ist auch, wenn das Verhältnis der zuziehenden Bevölkerung im Verhältnis zur Wohnbevölkerung beziehungsweise zum Wohnungsbestand hoch ist und die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge übersteigt - also eine hohe Wanderungsintensität besteht. Auch dies trifft auf Hamburg zu (siehe Nummer 1.2).

1.4 Situation hilfebedürftiger Haushalte/Sozialwohnungsbestand

Als weiteren für die Beurteilung der Lage auf dem Wohnungsmarkt sachgerechten Indikator betrachtet der Senat die Situation der hilfebedürftigen Haushalte, weil diese insbesondere auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Ihre Wohnungsversorgung stellt sich wie folgt dar:

Im Jahr 2020 wurden 11.872 Wohnberechtigungsscheine (§5-Scheine), mit denen Sozialwohnungen des 1. Förderwegs bezogen werden können, erteilt, allerdings lediglich 3.000 bestehende oder neue Sozialwohnungen an diesen Personenkreis vergeben¹³⁾. Der Großteil der Berechtigten ist daher darauf angewiesen, sich außerhalb des gebundenen Wohnungsbestands

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 17 von 21

zu versorgen. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Zahl der einkommensschwachen Haushalte in Zukunft nennenswert verringern wird. Circa 247.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand Januar 2021) erhalten Transferleistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch in der Fassung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 852, 2094), zuletzt geändert am 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020, 2021), beziehungsweise dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022, 3023), zuletzt geändert am 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020, 2021), oder dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Fassung vom 5. August 1997 (BGBl. I S. 2023), zuletzt geändert am 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020, 2021).

Die Wohnraumversorgungssituation der anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden¹⁴⁾, das heißt von Haushalten, die es am Wohnungsmarkt besonders schwer haben, hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugespitzt und aufgrund der gestiegenen Zuwanderung weiter verschärft. So stieg die Zahl der unversorgten vordringlich wohnungssuchenden Haushalte im Zeitraum von 2007 bis 2020 von 5.682 auf 12.824 Haushalte an. Dies zeigt die gestiegene Anspannung der Versorgungssituation vordringlich wohnungssuchender Haushalte.

Der für einkommensschwächere Bevölkerungskreise besonders geeignete Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) hat von rund 116.500 Wohnungen im Jahr 2007 auf rund 76.800 Wohnungen im Jahr 2020 kontinuierlich abgenommen. In der Folge des Auslaufens von öffentlichen Bindungen würde sich der Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) von 2020 bis 2030 um weitere rund 42.000 Wohnungen reduzieren. Soweit die Förderzahlen auf dem derzeitigen Niveau in den nächsten zehn Jahren verstetigt werden, wird es jedoch gelingen, den Bestand der Sozialwohnungen (1. Förderweg) bis 2030 bei etwa 71.500 Wohnungen zu halten. Anders stellt sich die Prognose für den WA-gebundenen¹⁵⁾ Wohnungsbestand, der vordringlich wohnungssuchenden Haushalten vorbehalten ist, dar: Bereits von 2007 bis 2020 ist die Zahl der WA-gebundenen Wohnungen von gut 73.700 auf etwa 34.200 Wohnungen gesunken und in Folge weiter auslaufender Bindungen wird sich der Bestand in den kommenden zehn Jahren noch einmal um fast die Hälfte reduzieren. Trotz verstärkter Anstrengungen des Senats in diesem Bereich wird diese Entwicklung voraussichtlich nicht durch den Wohnungsneubau und Bindungsankäufe im Bestand zu kompensieren sein.

Obwohl für die Wohnraumversorgung von sozialwohnungsberechtigten Haushalten neben den gebundenen auch die ungebundenen Wohnungen (insbesondere die Bestände des städtischen Unternehmens SAGA) zur Verfügung stehen, zeigt die Entwicklung der beiden Parameter - kontinuierlicher Anstieg der Anzahl wohnberechtigter Haushalte sowie auslaufende Sozialbindungen -, dass gegenwärtig und auch zukünftig eine Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen festzustellen ist.

1.5 Ergebnis der Prüfung des angespannten Wohnungsmarkts

Die unter Nummern 1.1 bis 1.4 dargestellten Indikatoren belegen nach Überzeugung des Senats, dass die angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt für ganz Hamburg festzustellen ist. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen und die Mieten selbst sind nicht in allen Stadtteilen gleich. Der Mietwohnungsmarkt ist aber insgesamt zusammenhängend, und in keinem relevanten Teilgebiet oder Teilsegment kann er als derart entspannt eingestuft werden, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht besonders gefährdet wäre. Damit sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB für das gesamte Stadtgebiet gegeben.

— — — — —

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 18 von 21

Auch mit der Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes vom 20. März 2018 (HmbGVBl. S. 70) hat der Senat festgestellt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg ein Gebiet ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und damit das in Hamburg seit 1971 ununterbrochen geltende Zweckentfremdungsverbot bestätigt. Mit der Kündigungsschutzfristverordnung vom 12. November 2013 (HmbGVBl. S. 458), geändert am 30. Dezember 2014 (HmbGVBl. 2015 S. 11), hat der Senat festgestellt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg eine Gemeinde im Sinne des § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit der Kappungsgrenzenverordnung vom 26. Juni 2018 (HmbGVBl. S. 215) hat der Senat festgestellt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 341) hat der Senat zuletzt festgestellt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 1 BGB ist. Die zu allen Verordnungen getroffenen Feststellungen gelten weiterhin für das gesamte Stadtgebiet. Trotz zwischenzeitlich feststellbarer Abschwächung des Mietanstiegs sowohl bei den Angebotsmieten als auch beim Mietenspiegel 2019 liegt bislang kein verstetigter Trend vor. Auch ist das absolute Mietniveau in Hamburg weiterhin sehr hoch. Die Lage am Wohnungsmarkt hat sich bisher - wie dargelegt - nicht entspannt.

2. Entschließung zum Verordnungserlass

Die Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch eine Rechtsverordnung nach § 201a BauGB ist Voraussetzung für die Anwendung des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB (Vorkaufsrecht an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, durch eine entsprechende Vorkaufsrechtsverordnung), des § 31 Absatz 3 BauGB (erleichterte Voraussetzungen für Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus), und des § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB (Baugebot zur Bebauung eines Grundstückes mit einer oder mehrerer Wohneinheiten, wenn im Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind) auch nach Maßgabe des neuen § 175 Absatz 2 Satz 2 (Vorliegen eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Sinne des Satzes 1, 2. Halbsatz insbesondere dann, wenn es sich um ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt). Zur Erleichterung des Wohnungsbaus beschließt der Senat diese Rechtsverordnung mit einem räumlichen Geltungsbereich für das gesamte Stadtgebiet ohne sachliche Einschränkungen (siehe dazu Nummer 2.1) sowie mit einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 (siehe dazu Nummer 2.2).

Da der Hamburger Wohnungsmarkt nach den vorstehenden Feststellungen insgesamt angespannt ist, obwohl die unter Nummer 1.5 dargestellten miet- und wohnraumschutzrechtlichen Vorschriften gelten, ist aus Sicht des Senats zumindest als vorübergehende Maßnahme eine Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB erforderlich. Damit wird die Anwendung der im vorstehenden Absatz dargestellten bauplanungsrechtlichen Regelungen ermöglicht, die auf eine erleichterte Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum gerichtet sind. Damit soll das Potential für dämpfende Wirkungen auf die Entwicklungen der Mietpreise ausgeschöpft werden, das in einer Steigerung der auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen liegt.

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 19 von 21

Die Rechtsverordnung nach § 201a BauGB ist damit eine notwendige Ergänzung zu den bereits geltenden miet- und wohnraumschutzrechtlichen Vorschriften.

2.1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Der Senat sieht aufgrund des insgesamt zusammenhängenden Wohnungsmarktes und im Hinblick auf eine Gleichbehandlung aller Mieterinnen und Mieter in Hamburg von einer räumlichen Beschränkung des Geltungsbereiches dieser Rechtsverordnung auf bestimmte Gebiete ab. Die Rechtsverordnung gilt in ganz Hamburg. Denn die Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus durch Anwendung des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, des § 31 Absatz 3, des § 175 Absatz 2 Satz 2 und des § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB zur Förderung des Wohnungsbaus ist ebenso wichtig wie der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Wiedervermietungsrenten (Mietpreisbegrenzungsverordnung), vor übermäßigen Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis (Kappungsgrenzenverordnung) und vor Kündigungen nach Wohnungsumwandlung (Kündigungsschutzfristverordnung) sowie der Schutz des Wohnraums vor Zweckentfremdung (Zweckentfremdungsverbot). Mietpreisbegrenzungsverordnung, Kappungsgrenzenverordnung, Kündigungsschutzfristverordnung sowie das Zweckentfremdungsverbot gelten im gesamten Stadtgebiet und für alle Wohnungen beziehungsweise Mietwohnungen.

Die zur hamburgweiten Betrachtung ergänzend herangezogenen Daten zur Entwicklung der Angebotsmieten auf den sachlichen und regionalen Teilmärkten dienen auch der Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs der Mietpreisbegrenzungsverordnung. Dabei können die gebildeten Teilmärkte Hamburgs aufgrund ihrer Stellung im Gesamtgefüge des Hamburger Wohnungsmarktes grundsätzlich nicht losgelöst voneinander und ohne Einbeziehung der Gesamtsituation am Hamburger Wohnungsmarkt betrachtet werden. Insoweit stellt Hamburg mit seinen Teilmärkten einen insgesamt zusammenhängenden Mietwohnungsmarkt dar. Dies wird der räumlich sehr engen Verknüpfung der betrachteten regionalen Teilmärkte sowie der besonderen Verkehrs- und Mobilitätsstruktur Hamburgs als Stadtstaat gerecht. Die Gesamtbetrachtung des Hamburger Wohnungsmarkts hat zu der Feststellung einer insgesamt angespannten Situation am Hamburger Wohnungsmarkt geführt, die auch für 30 der insgesamt 31 betrachteten regionalen Teilmärkte im Hinblick auf das Mietenniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt festgestellt wurde. Den einen regionalen Teilmarkt, für den dies nicht zutrifft, aus dem Geltungsbereich der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB auszunehmen, ist angesichts der bestehenden Gesamtsituation am Hamburger Wohnungsmarkt nicht angebracht. Die Anwendung der Instrumente des BauGB ist auch in diesem Teilgebiet geeignet, eine entlastende Wirkung auf den gesamten Wohnungsmarkt in Hamburg auszuüben. Deshalb wird die Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB für das gesamte Hamburger Stadtgebiet erlassen. Eine Beschränkung der räumlichen Geltung durch die Ausklammerung einzelner Stadtgebiete oder Teilmärkte aus dem Geltungsbereich der Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB ist nicht geboten, da Hamburg als insgesamt zusammenhängender angespannter Mietwohnungsmarkt anzusehen und zu behandeln ist.

2.2 Zeitliche Geltungsdauer

Auf der Basis der Annahmen zur demographischen Entwicklung und der Entwicklung der Zuwanderung wird die Bevölkerung wie auch die Zahl der Haushalte in Hamburg in den kommenden Jahren weiter steigen. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass sich - auch bei Neubaufertigstellungen von aktuell rund 10.000 Wohnungen pro Jahr - die Lage am Wohnungsmarkt

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 20 von 21

bis 2026 in der Weise entspannen wird, dass das Angebot insbesondere an Mietwohnungen die Nachfrage nachhaltig übersteigt und damit die festgestellte Gefährdungslage wegfällt. Der Senat erlässt daher die Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB mit einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026.

3. Zusammenfassende Bewertung

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB erfüllt sind. Aufgrund aller fünf Indikatoren kann festgestellt werden, dass der Wohnungsmarkt in Hamburg angespannt ist. Inwieweit langfristig Veränderungen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsnachfrage in Hamburg entstehen, die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben, lässt sich derzeit kaum abschätzen.

Der Senat hält aus den dargelegten Gründen den uneingeschränkten Erlass dieser Verordnung für das gesamte Stadtgebiet für geboten. Der Senat erlässt daher diese Verordnung mit einem Geltungsbereich für das gesamte Stadtgebiet und einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026.

Fußnoten

- 1) Die Angebotsmieten spiegeln in Hamburg die Mietentwicklung der Neuvertragsmieten insbesondere bei privaten Vermietern und Wohnungsunternehmen wieder. Das städtische Wohnungsunternehmen SAGA und die Wohnungsbaugenossenschaften vermarkten ihre Wohnungen dagegen in den meisten Fällen nicht über die einschlägigen Internetportale.
- 2) Vergleiche Bundestagsdrucksache 19/11750 (Wohngeld- und Mietenbericht 2018), zum Beispiel Seiten 11 und 21 ff.
- 3) Der Betrachtungszeitraum 2007 bis 2020 ergibt sich auch daraus, dass seit 2007 differenzierte Daten zu den Angebotsmieten für Hamburg insgesamt und für die regionalen Teilmärkte vorliegen. Im Übrigen siehe 1.
- 4) Definition Median: Der Median (50 v. H.) oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Im Gegensatz zum arithmetischen Mittel ist der Median nicht anfällig für Ausreißer, das heißt er reagiert nicht sensibel auf über- oder unterdurchschnittliche Extremwerte.
- 5) Ausnahme bilden Billstedt, Rahlstedt und Ottensen. Aufgrund der Größe der Stadtteile Billstedt und Rahlstedt beziehungsweise des herausgehobenen Mietniveaus in Ottensen wurden in diesen Fällen keine Teilmärkte mit anderen Stadtteilen gebildet.
- 6)

— — — — —

Anlage 9: Verordnung angespannter Wohnungsmarkt nach §201a BauGB vom 13.07.2021

Seite 21 von 21

Quelle: Statistisches Bundesamt. Im Bundesmietenindex werden alle Mieten (nicht nur Neuvertragsmieten oder Änderungen von Bestandsmieten) erfasst. Der Mietenindex ist Teil des vom Statistischen Bundesamt berechneten Verbraucherpreisindex und hat die Aufgabe, die reine Preisänderung für den Ausgabebereich Wohnungsnutzung zu messen.

- 7) Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) auf Grundlage des Mikrozensus 2018. Daten für 2019 liegen nicht vor.
- 8) Vgl. https://www.vnw.de/fileadmin/user_upload/2019-10-29_Studientext-CRES-Studie-HH-Mietwohnungsmarkt19-MW_V9.pdf (Stand: 12.5.2020)
- 9) Ausgangszeitpunkt der Prognose ist der 21.12.2018.
- 10) Quelle: Statistikamt Nord; Haushaltegenerierung mit dem Programm HHGen auf Grundlage des Melderegisters (mit Nebenwohnsitz).
- 11) Vgl. <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/cbre-empirica-leerstandsindex-2020/>
- 12) Schätzung des Leerstandes im Geschosswohnungsbau jeweils für das Ende des Kalenderjahres. Die Daten für 2020 erscheinen voraussichtlich im Dezember 2021.
- 13) Quelle: Statistik der Bezirksämter/Wohnungsabteilungen.
- 14) Es handelt sich um anerkannt vordringlich Wohnungssuchende im Sinne der Fachanweisung gemäß § 45 Absätze 2 und 3 des Bezirksverwaltungsgesetzes der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum.
- 15) WA steht für Wohnungsamt. Es handelt sich um Wohnungsbestand, der vordringlich wohnungssuchenden Haushalten vorbehalten ist und für dessen Belegung die bezirklichen Wohnungsabteilungen i.d.R. ein Benennungsrecht im Rahmen des sogenannten Dreier-Vorschlags haben.